

Bodenrichtwertdefinition

Der Bodenrichtwert (siehe § 199 Baugesetzbuch - BauGB) ist ein aus Grundstücksaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bestimmten Fällen kann der Bodenrichtwert mit dem Wert erhöht, der sich ergibt würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 199 Abs. 1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf abbaufähige Grundstücke.

Die Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. In großen Teilen des Kreises Minden-Lübbecke sind Straßenzügen mit unregelmäßigen Nutzungsstrukturen die vorherrschende Siedlungsform, wodurch in den Bodenrichtwertzonen auch Grundstücke mit abweichender baulicher Nutzung vorkommen. Für diese Flächen sind die ausgewiesenen Bodenrichtwerte nicht zutreffend. Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke sind auf besonderen Karten dargestellt. Abweichungen des einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert. Die Bodenrichtwerte sind gemäß § 194 Abs. 1 BauGB und § 11 Abs. 1 der Verordnung über die Gutachterausweise für Grundstückswerte (Gutachterausweissverordnung MWV - GAVO MWV) nachzusehen und vorfindlich. Ansprüche gegenüber Gutachterorganisationen (z.B. Bauplanung-, Baugewerkschafts- oder Landwirtschaftsverbänden) können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Eigenschaften abgeleitet werden. Für Flächen, die nach allgemeiner Verkehrsauffassung nicht an Rechtsgeschäften teilnehmen können oder in Rechtsgeschäften regelmäßig ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen unterliegen, sind im Allgemeinen keine Bodenrichtwerte abgeleitet worden. Größere Areale (z.B. Gemeindeflächen und Verkehrsflächen, Klirren, Parkanlagen, Flugplätze, usw.) werden im Allgemeinen als eigene Zone ohne Bodenrichtwert ausgewiesen. Kleine Flächen (z.B. ländliche Verkehrs- oder kleine Gemeindeflächen) werden dementsprechend dem angrenzenden Bodenrichtwertzone zugeordnet. Aufgrund der abweichenden Nutzung ist für diese Flächen der angegebene Bodenrichtwert nicht gültig. Bodenrichtwerte für baureifes Land sind abgeleitet ermittelt. Sie enthalten die entsprechenden durchschnittlichen Erschließungsbezüge.

Darstellung:



Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksgrößen

Mit Hilfe der Umrechnungskoeffizienten können Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen über die festgelegte Bezugsgröße an die Wertverhältnisse des zu bewertenden Grundstücks angepasst werden.

Anwendungsbereich: baureife Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, die eine nicht selbstere Einheit bilden und baulich nutzbar sind

Geltungsbereich: von 400 bis 1.000 m² Gesamtgröße des Baugrundstücks, maximal bis zum 1,5-fachen der Bezugsgröße des Bodenrichtwertes

Überschüssiger Flächenanteil: Die Grundstücksfläche außerhalb der Begrenzung wird als überschüssiger Flächenanteil betrachtet, der wertmäßig wie eine private Grünfläche anzusehen ist. Private Grünflächen sind als Erweiterung von Wohngrundstücken zu verstehen, die entsprechend der tatsächlichen Nutzungsverhältnisse als Hausgarten bzw. als Grundstück unmittelbar an das bebaute bzw. bebaubare Wohngrundstück angeschlossen. In der Folge sind derartige Grünflächen im Hinzurechnungsbereich des Baugrundstücks eine örtliche Einheit und sind baulich nicht nutzbar.

Umrechnungen: die wertbestimmenden Merkmale von privaten Grünflächen im Kreis Minden-Lübbecke hat ergeben, dass die Kalkulation keine signifikante Abhängigkeit aufweisen. Im ländlichen Raum sowie im innerstädtischen Bereich ist eine Wertspanne von 1 € bis 12 €/m² zu verzeichnen. Der durchschnittliche Wert ist mit 5 €/m² ermittelt worden.

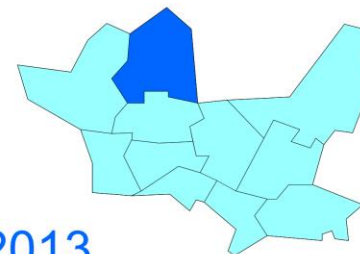
Umrechnungskoeffizienten für die Fläche von Baugrundstücken (individueller Wohnungsbau)	400	600	800	1.000	1.200	1.400	1.600
Grundstücksfläche (m ²)	400	600	800	1.000	1.200	1.400	1.600
Bodenrichtwert bis 60 €/m ²	1,32	1,13	1,00	1,00	1,00	0,93	0,86
Bodenrichtwert 65 bis 100 €/m ²	1,04	1,00	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81
Bodenrichtwert über 100 €/m ²	1,03	1,00	1,00	0,97	0,92	0,88	0,85

Anwendungsbeispiel:	1.000 m ²
Größe des Baugrundstücks:	80 €/m ²
Bodenrichtwert:	700 m ²
Bezugsgröße des Bodenrichtwertgrundstücks:	1.000 m ² = 0,95
Umrechnungskoeffizient Fläche Baugrundstück:	700 m ² = 1,00
Umrechnungskoeffizient Bezugsgröße BfW:	80 €/m ² x 1,00 = 76,00 €/m ²
Umrechnung:	
Bodenwert:	76 €/m ²

Ermittlungstag: 01.01.2013 Maßstab: 1:30.000 Kartengrundlage: TK 25

Bodenrichtwertkarte

Bauland
Stadt Rahden



Diese Karte ist gesetzlich geschützt.
Verwendung nur mit Erlaubnis des Herausgebers. Alle Vervielfältigung, gelblich, z.B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf elektronischer Speichermedium sind ohne schriftliche Genehmigung des Herausgebers.
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Minden-Lübbecke
Gewaltenteil:
Postfach 13
34223 Minden
E-Mail: gutachterausschuss@minden-luebbecke.de
Internet: www.gutachter-luebbecke.de

