



Legende zur Bodenrichtwertkarte

Bodenrichtwert [§ 196 Baugesetzbuch - BauGB]

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV), insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV) weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse (§ 3 Abs. 2 ImmoWertV) vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Gemäß § 196 Absatz 1 Baugesetzbuch sind in bebauten Gebieten Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären. Jedem Bodenrichtwert sind alle wertrelevanten Merkmale wie z. B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosshöhe, Baulandtiefe und Grundstücksfläche zugeordnet.

Der Bodenrichtwert ist kein Verkehrswert, er ist bezogen auf typische Nutzungs- und Wertverhältnisse in der jeweiligen Bodenrichtwertzone, er berücksichtigt nicht die besonderen Eigenschaften einzelner Grundstücke.

Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestaltung (insbesondere Grundstückstiefe), ungünstige Hanglage sowie Beeinträchtigungen durch außergewöhnlich starke Immissionen können Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert bewirken.

Die Grenzen der Bodenrichtwertzonen sind nicht unbedingt parzellenscharf zu sehen, vielmehr ist in den Grenzbereichen von Fall zu Fall zu prüfen, welcher Bodenrichtwert (ggf. Zwischenwert) anzusetzen ist.

Bodenrichtwerte für Bauland

Bodenrichtwerte für baureifes Land sind abgabenfrei ermittelt. Sie enthalten:

- Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage
- Kostenerstattungsbeträge hinsichtlich der Ausgleichsmaßnahme gemäß § 135a BauGB (soweit ein derartiger Betrag anfällt)

Der im erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert enthaltene Erschließungsbeitrag versteht sich als Mittelwert, der in den zurückliegenden Jahren innerhalb des Bodenrichtwertgebietes angefallenen Einzelbeiträge, und zwar zu heutigen Preisverhältnissen.

Nach dem Kommunalabgabengesetz können Beträge für die Verbesserung und Erweiterung der Erschließungsanlage noch anfallen.

Hausanschlusskosten (Baukosten) sind den baulichen Außenanlagen zuzurechnen und deshalb nicht im Bodenrichtwert enthalten.

Anm.: Bodenrichtwerte nach § 153 Abs. 1 BauGB im Sanierungsgebiet, d.h. Werte ohne Berücksichtigung der Neuordnung, erhalten Sie auf tel. Anfrage (Tel. 02351/966 6675).

Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen

Bei den Bodenrichtwerten für land- und forstwirtschaftliche Flächen wird zwischen Acker und Grünland differenziert.

Desweiteren werden für forstwirtschaftliche Flächen (Forstland ohne Aufwuchs) Bodenrichtwerte ermittelt.



Die Bodenrichtwerte werden gemäß § 196 Abs. 1 BauGB und § 11 Abs. 1 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW - GAVO NRW) durch den jeweiligen örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt und beschlossen. Ansprüche gegenüber Genehmigungsbehörden [z.B. Bauplanungs- oder Baugenehmigungsbehörden] können weder aus den Bodenrichtwerten und den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Eigenschaften abgeleitet werden.

Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks

Beispiel für Bauland:

Bodenrichtwert	Entwicklungs- zustand	Beitragszustand
120	B	ebf

WR	ASB	o	I/II	GFZ 0,8	t30	b20	f800
Art der Nutzung	Ergänzung	Bauweise	Geschosszahl	Geschoss- flächenzahl	Grundstücks- tiefe	Grundstücks- breite	Grundstücks- Fläche

Bodenrichtwert

... Bodenrichtwert in Euro je Quadratmeter

Entwicklungszustand

B baureifes Land

Art der baulichen Nutzung

- W Wohnbaufläche
- WS Kleinsiedlungsgebiet
- WR Reines Wohngebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
- WB Besonderes Wohngebiet
- MD Dorfgebiet
- MI Mischgebiet
- MK Kerngebiet
- G Gewerbliche Bauflächen
- GE Gewerbegebiet
- GI Industriegebiet
- SO Sondergebiet

Ergänzung zur Art der Nutzung

- MFH Mehrfamilienhäuser
- WO Wochenendhäuser
- FEH Ferienhäuser
- ASB Außenbereich

Sanierungs- und Entwicklungszusatz

- SU sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
- SB sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung

Beitragszustand

- ebf erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz
- ebpf erschließungsbeitrags- /kostenerstattungsbeitragspflichtig und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz
- keine Angabe erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei

Bauweise

- o offene Bauweise
- g geschlossene Bauweise

Maß der baulichen Nutzung

- I-II Geschosszahl (römische Ziffer)
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl

- b... Grundstücksbreite in Metern
- t... Grundstückstiefe in Metern
- f... Grundstücksfläche in Quadratmetern

Signaturen

- — • — — Kreisgrenze
- • — • — Stadt- bzw. Gemeindegrenze
- Bodenrichtwertgrenze



Beispiel für Flächen der Land- und Forstwirtschaft:

Bodenrichtwert	Entwicklungs- zustand	
1,20	LF	
<hr/>		
Gr	35	
Art der Nutzung	Ackerzahl	Grünlandzahl

Bodenrichtwert

... Bodenrichtwert in Euro je Quadratmeter

Entwicklungszustand

LF Flächen der Land- oder Forstwirtschaft

Art der Nutzung

A Acker

Gr Grünland

F forstwirtschaftliche Fläche

Bewertung der Bodenschätzung

... Ackerzahl

... Grünlandzahl