

Allgemeine Hinweise zur Anwendung der Bodenrichtwerte (2001; 2002; 2004; 2006)

Legende zu den Bodenrichtwertkarten mit den Stichtagen

31.12.2001

31.12.2002

31.12.2004

31.12.2006

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte pro Quadratmeter bezogen auf das Bodenrichtwertgrundstück. Über die Angaben zum Bodenrichtwertgrundstück werden innerhalb einer Bodenrichtwertzone die durchschnittlichen Lagekriterien beschrieben. Besondere grundstücksspezifische Merkmale der Bodenrichtwertgrundstücke, wie die Lage des Gartens bei Einfamilienhausgrundstücken, sind nicht relevant bezüglich der Höhe des Bodenrichtwertes. Im Zusammenhang mit Bodenrichtwerten aufgeführte Merkmale (Grundstücksgröße, Geschossflächenzahl) des Bodenrichtwertgrundstücks spiegeln lagetypische Gegebenheiten wieder, sie sind nicht gleichzusetzen mit den tatsächlichen Gegebenheiten des genannten Grundstücks. Es wird unterstellt, dass auf dem Bodenrichtwertgrundstück keine Erschließungsbeiträge oder Kostenerstattungsbeträge und keine sonstigen Forderungen nach anderen gesetzlichen Bestimmungen lasten. Es werden normale Baugrundverhältnisse unterstellt.

Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte finden Vergleiche innerhalb des gesamten Stadtgebietes statt. Eingang finden hierbei Verkaufsfälle, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu Stande gekommen sind.

Bodenrichtwerte werden zu unterschiedlichen Teilmärkten ermittelt. In den einzelnen Bodenrichtwertzonen werden die Teilmärkte abgebildet, die lagetypisch sind. Weichen einzelne Grundstücke von diesen jeweils lagetypischen Nutzungsstrukturen ab, so ist der grundstücksspezifische Bodenwert sachverständig zu ermitteln.

Zu folgenden Teilmärkten sind Bodenrichtwerte ermittelt:

1. EFH, Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau
2. MFH, Geschosswohnungsbau
3. Villengrundstücke
4. MI und MK, Wohn- und Geschäftslagen, Kerngebietslagen
5. Gewerbegebietslagen und Sonderbauflächen

SAN Sanierungsgebiet. In den förmlich festgelegten Sanierungsgebieten sind keine Bodenrichtwerte ermittelt worden.

1. EFH, Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau

Allgemeiner Hinweis:

Liegt eine vom Bodenrichtwertgrundstück abweichende Grundstücksgröße vor, ist bei dem individuellen Wohnungsbau Mittels der unten aufgelisteten Umrechnungskoeffizienten umzurechnen. Die zu den stichtagsbezogenen Bodenrichtwerten zugehörigen Umrechnungskoeffizienten sind anzuwenden (siehe auch Punkt 1.2).

1.1 Teilmärkte

- EFH Freistehende Einfamilienhäuser. Liegt eine vom Bodenrichtwertgrundstück abweichende Grundstücksgröße vor, ist mittels der unten aufgelisteten Umrechnungskoeffizienten umzurechnen.
- EFH Reihenhausgrundstück. Auf dem Bodenrichtwertgrundstück kann ein (R) Reihenhaus errichtet werden. Grundstücksgrößen sind, wie oben unter dem Teilmarkt EFH beschrieben, zu berücksichtigen. (Umrechnungskoeffizient)
- EFH Doppelhaushälften - Grundstück. Vom Bodenrichtwertgrundstück abweichende (D) Grundstücksgrößen sind mittels der Umrechnungskoeffizient, wie unter "EFH" beschrieben, zu beachten.
- EFH Bungalow - Grundstück. Vom Bodenrichtwertgrundstück abweichende (B) Grundstücksgrößen sind mittels der Umrechnungskoeffizient, wie unter "EFH" beschrieben, zu beachten.
- EFH Grundstück für den individuellen Wohnungsbau (freistehendes (N) Einfamilienhaus, Reihenhaus oder Doppelhaushälfte) in neu erschlossenen Baugebieten. Der Bodenrichtwert spiegelt das lagetypische Niveau unmittelbar wider. Bauweise und Grundstücksgröße sind wertneutral.
- Eine Ausweisung dieses Teilmarktes erfolgt letztmalig zum Stichtag 31.12.2004.
- D Grundstücke in Dorfgebieten oder in Gebieten mit Dorfgebietscharakter. Bei lagetypischen Grundstücksgegebenheiten ist der Bodenwert unabhängig von der Grundstücksgröße.
- Eine Ausweisung dieses Teilmarktes erfolgt letztmalig zum Stichtag 31.12.2006.

1.2 Umrechnungsfaktoren zu Grundstücksgrößen

Weichen die Größen des Bodenrichtwertgrundstücks und des "betrachteten Grundstücks" voneinander ab, so ist das angemessene Bodenwertniveau über Umrechnungsfaktoren zu ermitteln. Hierbei ist die Größe des "betrachteten Grundstücks" auf "volle 25 m²" zu runden.

Der jeweilige Umrechnungsfaktor ergibt sich aus dem Verhältnis der Umrechnungskoeffizienten. Der Umrechnungskoeffizient (UK) ist in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Berechnungsbeispiel(Umrechnungskoeffizienten zu den Bodenrichtwerten bis 31.12.2006) :

Das Bodenrichtwertgrundstück ist 550m² (UK = 0,97) groß, der Bodenrichtwert beträgt 150 €/m².

Das Grundstück ist 670 m² groß (UK = 0,91 bei 675 m²).

Der angemessene Bodenwert beträgt: 150 €/m² * (0,91/0,97) = 141 €/m²

Umrechnungskoeffizienten zu den Bodenrichtwerten 31.12.2001 bis 31.12.2006

Größe[m ²]	UK	Größe[m ²]	UK	Größe[m ²]	UK
		625	0,93	1200	0,68
		650	0,92	1225	0,67
		675	0,91	1250	0,66
125	1,23	700	0,90	1275	0,65
150	1,21	725	0,88	1300	0,64
175	1,20	750	0,87	1325	0,64
200	1,18	775	0,86	1350	0,63
225	1,16	800	0,85	1375	0,62
250	1,15	825	0,84	1400	0,61
275	1,13	850	0,83	1425	0,60
300	1,12	875	0,81	1450	0,59
325	1,10	900	0,80	1475	0,59
350	1,09	925	0,79	1500	0,58
375	1,07	950	0,78	1525	0,57
400	1,06	975	0,77	1550	0,56
425	1,04	1000	0,76	1575	0,55
450	1,03	1025	0,75	1600	0,55
475	1,01	1050	0,74	1625	0,54
500	1,00	1075	0,73	1650	0,53
525	0,99	1100	0,72	1675	0,52

BRW-Legende Stand: 25. Mai 2011

550	0,97	1125	0,71	1700	0,52
575	0,96	1150	0,70	1725	0,51
600	0,95	1175	0,69	1750	0,50

2. MFH, Geschosswohnungsbau

2.1 Teilmärkte

Innerhalb des Teilmarktes der Mehrfamilienhausgrundstücke wird in der Bodenrichtwertkarte unterschieden zwischen:

MFH Grundstücke für freistehende Mehrfamilienhäuser

MFH (R) Grundstücke für Mehrfamilienhäuser in Riegelbauweise

MFH (P) Grundstücke für Mehrfamilienhäuser als Punkthochhaus

MFH (B) Grundstücke innerhalb einer geschlossenen Blockrandstruktur zur Bebauung mit Mehrfamilienhäusern.

2.2 Umrechnungsfaktoren bei unterschiedlicher Geschossflächenzahl

Bei Grundstücken für den Geschosswohnungsbau ist das Maß der baulichen Nutzung eine wesentliche wertrelevante Größe. Dieser Tatsache wird bei den Bodenrichtwerten mit der Angabe der "wertrelevanten GFZ" (wertrelevanten Geschossflächenzahl) Rechnung getragen. Diese Angabe spiegelt die lagetypische Ausnutzung der Grundstücke wieder. Sie ist nicht gleichzusetzen mit der zulässigen Geschossflächenzahl.

In den meisten Fällen sind Unterschiede zwischen Bodenwerten aufgrund unterschiedlicher GFZ beim Bodenrichtwertgrundstück und beim zu bewertenden Grundstück mittels Umrechnungskoeffizienten darzustellen (Tabelle s. unten).

Nachrichtlich werden die Umrechnungskoeffizienten, wie in den Wertermittlungsrichtlinien veröffentlicht, hier wiedergegeben:

GFZ	UK	GFZ	UK	GFZ	UK
0,5	0,72	1,2	1,10	1,9	1,41
0,6	0,78	1,3	1,14	2,0	1,45
0,7	0,84	1,4	1,19	2,1	1,49
0,8	0,90	1,5	1,24	2,2	1,53
0,9	0,95	1,6	1,28	2,3	1,57
1,0	1,00	1,7	1,32	2,4	1,61
1,1	1,05	1,8	1,36		

GFZ wertrelevante Geschossflächenzahl

UK Umrechnungskoeffizient

Besonderheit der Bodenrichtwerte (BRW) bis zum 31.12.2006 bzgl. der Anwendung der Umrechnungskoeffizienten:

Anwendung der Umrechnungskoeffizienten:

Die Bodenrichtwertgrundstücke bis zu den BRW zum 31.12.2006 weisen zum Teil eine GFZ unterhalb von 1,0 aus. In diesen Fällen ist eine lineare Umrechnung bis zur GFZ von 1,0 sachgerecht.

Beispiel: Der Bodenrichtwert beträgt 250 €/m² bei einer wertrelevanten Geschossflächenzahl von 0,6. Die GFZ des betrachteten Grundstücks ist 1,1 (UK = 1,05).

Der angemessene Bodenwert beträgt:

1. Lineare Umrechnung bis GFZ 1,0:
 $250 \text{ €/m}^2 * (1,0/0,6) = 417 \text{ €/m}^2$

2. Umrechnung mittels Umrechnungskoeffizienten
 $417 \text{ €/m}^2 * (1,05/ 1,0) = 438 \text{ €/m}^2$

3. Villengrundstücke (Villa)

Villa Großzügig geschnittene Grundstücke mit entsprechender Bebauung in bevorzugter Wohnlage des entsprechenden Stadtteils. Der Bodenwert ist bei lagetypischen Grundstücksgegebenheiten unabhängig von der Grundstücksgröße.

4. MI und MK, Wohn- und Geschäftslagen, Kerngebietslagen

4.1 Teilmärkte und besondere Zuordnung

MI Mischgebietslage mit einer lagetypischen Aufteilung eines Gebäudes in Ladenlokal im Erdgeschoss, Büro- oder Praxisräume im 1. OG, Wohnungen in den darüber liegenden Geschossen. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf die Straßenlage, in der das Bodenrichtwertgrundstück liegt und die dort lagetypische Grundstückstiefe.

Weichen die zum Bodenrichtwert angegebene wertrelevante GFZ und das Maß der baulichen Nutzung der betrachteten Fläche voneinander ab, kann der daraus resultierende Bodenwertunterschied grundsätzlich über die Umrechnungskoeffizienten(s. Punkt 2.2) beschrieben werden.

MI (N) Mischgebietslage (Nebenzentrum)

Die Mischgebietslage zeichnet sich durch eine gewerbliche Ausnutzung der Grundstücke in Form von Geschäften sowie Büros und Praxen im Erdgeschoss und der reinen Wohnnutzung in den darüber liegenden Geschossen aus. Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte bis zum 31.12.2006 ist unterstellt worden, dass die Erdgeschossmiete der nachhaltig erzielbaren (Nettokalt-) Miete in der angrenzenden Wohnlage entspricht.

Weichen die zum Bodenrichtwert angegebene wertrelevante GFZ und das Maß der baulichen Nutzung der betrachteten Fläche voneinander ab, kann der daraus resultierende Bodenwertunterschied grundsätzlich über die Umrechnungskoeffizienten (s. Punkt 2.2) beschrieben werden.

BRW-Legende Stand: 25. Mai 2011

MK Zentrale Kerngebietslagen, häufig verbunden mit Fußgängerzonen, mit Ladenlokalen im Erdgeschoss und häufig in den darüber liegenden Geschossen Büros.

Zu den Bodenrichtwerten zum 31.12.2008 sind grundlegende Untersuchungen und Vergleiche zu den Geschäftslagen vorgenommen worden. Im Ergebnis führt das zu anderen Relationen zwischen den Bodenrichtwerten innerhalb des Innenstadtbereichs, als denen, die bis dahin durch die Bodenrichtwerte beschrieben werden.

Bei inhaltlichen Rückfragen zur Ermittlung der Bodenrichtwerte MK steht Ihnen die Geschäftsstelle gerne zur Verfügung.

MK (DI) Zentrale dienstleistungsorientierte Gewerbestandorte, in der Regel als reine Bürostandorte.

Hinsichtlich der Ermittlung der BRW gilt das oben zu „MK“ Geschriebene sinngemäß.

STR Der Bodenrichtwert bezieht sich auf die Straßenlage und die dort lagetypische Grundstückstiefe.

4.2 Eigenschaften des betrachteten Grundstücks und Bodenwert

Die tatsächlichen Eigenschaften eines Grundstücks in der jeweiligen Bodenrichtwertzone weichen in aller Regel von den Gegebenheiten des Bodenrichtwertgrundstücks ab. Diese können in einigen Fällen über die Umrechnungskoeffizienten unter 2.2 beschrieben werden. Zum Teil weichen die tatsächlichen Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks und des betrachteten Grundstücks erheblich voneinander ab. Abweichungen sind durch sachverständige Aussagen durch den Anwender der Bodenrichtwerte zu berücksichtigen.

5. Gewerbegebietslagen und Sonderbauflächen

Den Bodenrichtwerten für Gewerbegebietslagen und Sonderbauflächen liegt der Ansatz zugrunde, dass das Maß der baulichen Nutzung nicht wertrelevant ist.

Der Bodenrichtwert für Gewerbegebietslagen bezieht sich auf die Straßenlage, in der das Bodenrichtwertgrundstück liegt und die dort lagetypische Grundstückstiefe.

GE Gewerbegebietslage mit überwiegend produktionsorientierten Betrieben und Werkstätten.

GE (DI) Gewerbegebietslage (Dienstleistung) mit überwiegend dienstleistungsorientierten Betrieben mit Verkauf und kleinflächigem Einzelhandel.

Das Wertgefüge kann nicht neuzeitlich auf einzelne

BRW-Legende Stand: 25. Mai 2011

Das Wertgefüge kann nicht pauschal auf einzelne Verbrauchermarktstandorte und großflächigen Einzelhandel übertragen werden. Eine Auswertung aus der Kaufpreissammlung kann gegebenenfalls Informationen liefern.

- GI Industriestandorte und Gewerbegebietslage mit überwiegend flächenintensiven produktionsorientierten Betrieben. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf die Straßenlage, in der das Bodenrichtwertgrundstück liegt und die dort lagetypische Grundstückstiefe.
- STR Der Bodenrichtwert bezieht sich auf die Straßenlage und die dort lagetypische Grundstückstiefe.
- S (Hafen) Der Bodenrichtwert bezieht sich auf Sonderbauflächen (Hafenanlagen), die im Bereich eines befestigten Hafengebietes (Kaimauer oder andere Befestigungsarten) liegen. Befestigungen sind bauliche Anlagen und nicht Bestandteil des Bodenrichtwertes. Die Bodenrichtwerte spiegeln einzig und allein das Bodenwertniveau der genannten Sonderbaufläche wieder.