

Erläuterungen zur Bodenrichtwert 2001 – Auskunft

Bodenrichtwerte sind **durchschnittliche Lagewerte**, bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche, die gemäß § 196 Baugesetzbuch vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für eine Mehrzahl von Grundstücken mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen ermittelt werden. In bebauten Gebieten sind die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Sie sind nach dem Entwicklungszustand gegliedert und nach der jeweiligen Art und dem Maß der baulichen Nutzung, dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand sowie bei den Grundstückstypen 10, 15 und 25 nach der Grundstückstiefe bestimmt (bei BEL und RBL nur Entwicklungszustand und Art der baulichen Nutzung). Sie beziehen sich auf ein Grundstück mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück).

Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Lage und Entwicklungszustand, Form, Größe, Tiefe, Bodenbeschaffenheit, Art und Maße der baulichen Nutzung, Immissionen, Erschließungszustand, Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne § 1a, Abs. 3 Baugesetzbuch bewirken i.d.R. Abweichungen des Verkehrswerts vom Bodenrichtwert. Dies gilt auch für öffentliche Maßnahmen wie Straßen- und Bahnflächen, wo sich ortsüblich besondere Teilmärkte gebildet haben. Insofern sind die Bodenrichtwerte nicht identisch mit dem Verkehrswert oder dem Kaufpreis eines Grundstücks und können im Einzelfall eine sachverständige Wertermittlung nicht ersetzen.

Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte sind sog. Altlasten (z. B. Verunreinigungen des Untergrundes), im Grundbuch eingetragene Lasten und Beschränkungen, Eintragungen im Baulastenverzeichnis, nachteilige Bodenbeschaffenheiten (z. B. Böschungen), der Wert vorhandener baulicher Anlagen, Anpflanzungen etc. nicht berücksichtigt.

In Sanierungsgebieten verstehen sich die Bodenrichtwerte nach dem Zustand der Grundstücke ohne Aussicht auf eine Sanierung.

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Rechtsansprüche hinsichtlich des Bauleitplanungs- oder Bauordnungsrechts (z. B. Bebaubarkeit eines Grundstücks) oder gegenüber den Landwirtschaftsbehörden können aus den Bodenrichtwertangaben nicht abgeleitet werden. Insbesondere für die Entwicklungszustände BEL und RBL wird darauf hingewiesen, dass keine parzellenscharfe bzw. verbindliche Aussage getroffen werden kann.

Hinweise

Zur Wertermittlung bebauter Grundstücke können in Abhängigkeit der baulichen Anlagen Abschläge oder Zuschläge vom Bodenrichtwert erforderlich sein.

Für Grundstücke der Grundstückstypen 10, 15 und 25 ist der Bodenrichtwert nur bis zur definierten Grundstückstiefe anzusetzen. Für die darüber hinausgehende Fläche (Hinterland) ist, unter Berücksichtigung der Tiefe der Hinterlandfläche, von 25 bis 50 % des Bodenrichtwertes auszugehen; bei außergewöhnlichen Grundstückstiefen können geringere Wertansätze erforderlich sein. Ist die Bebauung einer Hinterlandfläche rechtlich sichergestellt, ist auch hier der volle Bodenrichtwert anzusetzen.

Für Grundstücke der Grundstückstypen 20, 30, 35, 40, 45 und 46 werden für die Umrechnung der Wertverhältnisse bei unterschiedlicher baulicher Nutzung (GFZ:GFZ) die Karlsruher Umrechnungskoeffizienten verwendet. Hierbei können für bestimmte Bereiche der Geschossflächenzahlen abweichende Wertverhältnisse zutreffend sein.

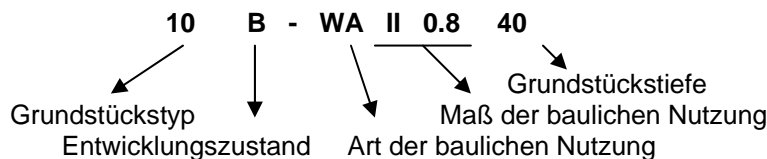
Für Bodenwertanteile bei einem mit Eigentumswohnungen genutzten Grundstück kann nach Alter, Zustand und Eigenart der Wohnanlage sowie unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße ein Zuschlag auf den definierten Bodenrichtwert erforderlich sein.

Bei für Büro- und Verwaltungsnutzung geeigneten Gewerbegrundstücken (Grundstückstyp 40) ist nach Art und Maß der baulichen Nutzung ein Zuschlag für Verwaltungsnutzung vorzunehmen. Er ist nach den örtlichen Gegebenheiten zu beurteilen und kann bis zu 100 % über dem Bodenrichtwert für durchschnittliches Gewerbe liegen.

Der Bodenwert von in Randbereichen der Richtwertzonen gelegenen Grundstücken kann in Einzelfällen von den Wertverhältnissen der benachbarten Richtwertzone beeinflusst werden.

Die Umrechnung der Bodenrichtwerte von Euro in DM erfolgt mit dem amtlichen Umrechnungskurs von 1,95583. ./.

Definition des Bodenrichtwertgrundstücks



Beispiele:

| | |
|-------------------|---|
| 10 B-WA II 0.8 40 | Grundstückstyp Ein- und Zweifamilienhaus, baureifes Land, allgemeines Wohngebiet, 2 Vollgeschosse, GFZ 0.8, bis 40 m Grundstückstiefe |
| 45 B-GE III 1.6 | Grundstückstyp Geschäfts-/ Büro-/ Verwaltungs-/ Dienstleistungsnutzung, baureifes Land, Gewerbegebiet, 3 Vollgeschosse, GFZ 1.6 |
| 05 BEL-W/M | Grundstückstyp Nutzung noch unbekannt, Bauerwartungsland, Wohnbauflächen/Gemischte Bauflächen |

Grundstückstyp:

| | |
|--|--|
| 05 = Nutzung noch unbekannt | 46 = Technologieorientierte Nutzung |
| 10 = Ein- und Zweifamilienhaus | 47 = Einkaufszentrum |
| 15 = Reihenhaushaus | 60 = Gartenhausgebiet |
| 20 = Mehrfamilienhaus | 61 = Wochenendhausgebiet |
| 25 = Alte Ortsteile (überwiegend Wohnen) | 62 = Kleingartengebiet |
| 30 = Innenstadtzentrum (Geschäftsnutzung) | 80 = Ackerland |
| 35 = Nebenzentrum (Geschäftsnutzung) | 81 = Grünland |
| 40 = Gewerbliche Nutzung (gebietstypisch) | 82 = Acker- und Grünland |
| 41 = Hafennutzung | 83 = Sonstige land- und forstwirtschaftliche Flächen |
| 45 = Geschäfts-, Büro-, Verwaltungs-, Dienstleistungsnutzung | |

Entwicklungszustand:

| | |
|-------------------------|--|
| BEL = Bauerwartungsland | LF = Flächen der Land- und Forstwirtschaft |
| RBL = Rohbauland | SF = Sonstige Fläche |
| B = Baureifes Land | |

Art der baulichen Nutzung:

| | |
|-----------------------------|---------------------------|
| W = Wohnbauflächen | MI = Mischgebiet |
| WS = Kleinsiedlungsgebiet | MK = Kerngebiet |
| WR = Reines Wohngebiet | G = Gewerbliche Baufläche |
| WA = Allgemeines Wohngebiet | GE = Gewerbegebiet |
| WB = Besonderes Wohngebiet | GI = Industriegebiet |
| M = Gemischte Bauflächen | S = Sonderbauflächen |
| MD = Dorfgebiet | SO = Sondergebiet |

Maß der baulichen Nutzung:

- z.B. II = Anzahl der Vollgeschosse
- z.B. 0.8 = realisierbare Geschossflächenzahl (GFZ) (i.S. § 20 BauNVO). In dieser GFZ sind auch die wertrelevanten Geschossflächen, die nach der BauNVO u.a. außer Betracht bleiben können, berücksichtigt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter der maßgebenden Grundstücksfläche zulässig sind.

Grundstückstiefe:

- z.B. 40 = Grundstückstiefe, bis zu der i.d.R. der volle Bodenrichtwert anzusetzen ist.

GFZ-Umrechnungskoeffizienten

Auf der Grundlage geeigneter Kauffälle von unbebauten Mehrfamilienhausgrundstücken wurden für die Umrechnung der Wertverhältnisse bei unterschiedlicher baulicher Nutzung (GFZ : GFZ) Umrechnungskoeffizienten für Karlsruhe ermittelt.

Diese Umrechnungskoeffizienten können auch für die Umrechnung der Wertverhältnisse von Grundstücken im Innenstadtzentrum (Geschäftsnutzung), Nebenzentren (Geschäftsnutzung), gewerblicher Nutzung (gebietstypisch), der Geschäfts-, Büro-, Verwaltungs-, Dienstleistungsnutzung und technologieorientierter Nutzung herangezogen werden.

Beim individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser) besteht keine Abhängigkeit vom Maß der baulichen Nutzung (GFZ).

| GFZ | Umrechnungskoeffizienten | | GFZ | Umrechnungskoeffizienten | |
|-----|--------------------------|-------------|-----|--------------------------|-------------|
| | WertR 91 | Karlsruhe | | WertR 91 | Karlsruhe |
| 0,4 | 0,66 | 0,71 | 1,5 | 1,24 | 1,24 |
| 0,5 | 0,72 | 0,76 | 1,6 | 1,28 | 1,29 |
| 0,6 | 0,78 | 0,81 | 1,7 | 1,32 | 1,34 |
| 0,7 | 0,84 | 0,86 | 1,8 | 1,36 | 1,39 |
| 0,8 | 0,90 | 0,90 | 1,9 | 1,41 | 1,43 |
| 0,9 | 0,95 | 0,95 | 2,0 | 1,45 | 1,48 |
| 1,0 | 1,00 | 1,00 | 2,1 | 1,49 | 1,53 |
| 1,1 | 1,05 | 1,05 | 2,2 | 1,53 | 1,58 |
| 1,2 | 1,10 | 1,10 | 2,3 | 1,57 | 1,63 |
| 1,3 | 1,14 | 1,14 | 2,4 | 1,61 | 1,68 |
| 1,4 | 1,19 | 1,19 | | | |

GFZ = Geschossflächenzahl (GFZ) im Sinne § 20 BauNVO. In dieser GFZ sind auch die wertrelevanten Geschossflächen, die nach der BauNVO u.a. außer Betracht bleiben können, berücksichtigt.

Zwischenwerte lassen sich durch Interpolieren berechnen.