



Örtliche Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte

Bodenrichtwertdefinitionen

1. Allgemeines

Die Bodenrichtwerte wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt und am heutigen Tag beschlossen (§ 196 Abs. 1 des Baugesetzbuchs, § 10 Immobilienwertermittlungsverordnung, § 11 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in der jeweils gültigen Fassung).

Velbert, den 30. Januar 2018

gez.

Die Vorsitzende

Dipl.-Ing. Glaubitz

Die Bodenrichtwerte für das Gebiet der Stadt Velbert sind geographisch referenziert und wurden auf der Basis der Automatisierten Liegenschaftskarte im Maßstab 1:2000 beschlossen.

2. Definitionen und Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten

2.1 Baureifes Land

Der Bodenrichtwert für baureifes Land wird durch Art und Maß der baulichen Nutzung definiert.

Die Beschreibungen der (ideellen) Bodenrichtwertgrundstücke sind auf dominante tatsächliche Ausprägung in der gebildeten Bodenrichtwertzone zurückzuführen. Generell sind in fast allen Bodenrichtwertzonen jedoch auch abweichende Objekte vorhanden.

In einigen wenigen „Gemengelagen“ weichen die tatsächlichen Nutzungen (z.B. Wohnen und Gewerbe) von den Festsetzungen der Bebauungspläne voneinander ab bzw. vermischen sich. Die Zuordnung der Grundstücke zur Bodenrichtwertzone wurde in der Regel nach der dominierenden tatsächlichen Nutzung durchgeführt.

Das Bodenrichtwertgrundstück hat folgende Eigenschaften:

- eine in der Zone typische Geländeoberfläche
- frei von Altablagerungen
- abgabefrei (Erschließungsbeiträge, Abgaben nach Kommunalabgabengesetz)
- keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen

2.1.1 Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhausbebauung

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau, die maximal dreigeschossig bebaubar sind, sowie auf Grundstückstiefen bis zu 40 m. Grundstücke mit größerer Tiefe sind nach Beschluss des Gutachterausschusses entsprechend Nr. 9 Abs. 3 Vergleichswert-Richtlinie qualitativ in Bauland und Gartenland aufzuteilen. Eine zusätzliche Bebaubarkeit muss ausgeschlossen werden.

2.1.2 Grundstücke für den Geschosswohnungsbau

Das Bodenrichtwertgrundstück für den Geschosswohnungsbau ist drei- und mehrgeschossig bebaubar.

2.1.3 Grundstücke in der Innenstadt und den Nebenzentren

Das wertbeeinflussende Grundstücksmerkmal für ein Bodenrichtwertgrundstück im Kerngebiet ist eine GRZ von 1,0 (höchst zulässiges Maß der baulichen Nutzung nach Baunutzungsverordnung).

Bei einer abweichenden GRZ ist der Wert im Vergleich zur überbaubaren Grundstücksfläche linear anzupassen. Die zulässige GRZ ist über den Bebauungsplan, gemäß § 34 BauGB oder bauaufsichtsrechtlich festzustellen.

2.1.4 Grundstücke für Gewerbe / Industrie

Hier bezieht sich der Bodenrichtwert auf Grundstücke, die rein gewerblich bzw. industriell genutzt werden. Über das Maß der baulichen Nutzung gibt es keine Angaben.

Grundstücke, bei denen tertiäre Nutzungen (z. B. Lebensmitteldiscounter, Fachmärkte, Handel, Fast Food usw.) realisiert werden können, werden zu deutlich höheren Preisen gehandelt.

2.2 Land- oder forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

2.2.1 Landwirtschaftliche Flächen

Der Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen gilt für das gesamte Stadtgebiet Velbert. Es handelt sich um Durchschnittswerte für Acker- und Grünlandflächen. Sie wurden ohne Berücksichtigung von Acker- oder Grünlandzahlen ermittelt. Es können Abweichungen insbesondere für extrem gute oder schlechte Böden, wegen Topographie (z. B. Hanglagen) oder ungünstigem Zuschnitt notwendig sein.

Die Bodenrichtwerte betragen:

- 2,25 €/m² für Ackerland
- 1,50 €/m² für Grünland

2.2.2 Forstwirtschaftliche Flächen

Der Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen gilt für das gesamte Stadtgebiet Velbert. Es handelt sich um einen Durchschnittswert für Waldflächen. Der Aufwuchs ist in dem Bodenrichtwert enthalten. Es können Abweichungen insbesondere für extrem hochwertigen oder minderwertigen Bestand, wegen Topographie (z. B. Hanglagen) oder ungünstigem Zuschnitt notwendig sein.

Der Bodenrichtwert beträgt:

- 1,25 €/m² für Waldflächen inklusive Aufwuchs

2.2.3 „Besondere land- und forstwirtschaftliche Flächen“

Hierbei handelt es sich um entsprechend genutzte oder nutzbare Flächen, die insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt sind und sich auch für außerland- oder -forstwirtschaftliche Nutzung (z. B. Kleingarten, Reitwiesen, Campingplatz u. ä.) eignen, jedoch auf absehbare Zeit baulich nicht nutzbar sind („begünstigtes Agrarland“). Das Preisspektrum erstreckt sich je nach Nutzung und Lage zwischen 5 €/m² und 20 €/m².

Für angrenzende Hausgärten, die im Zusammenhang mit einer Wohnnutzung stehen, oder Kleingartenflächen werden Bodenwerte zwischen 10 €/m² bis 20 €/m² gezahlt.

Weideflächen für Pferde und größere Gartenflächen mit Brachflächen beginnen dagegen am unteren Rand mit rd. 5 €/m².

2.3 bebaute Flächen im Außenbereich - Wohnen

Für die bebauten Flächen im Außenbereich - Wohnen - hat der Gutachterausschuss einen Bodenrichtwert für Wohnen im Außenbereich beschlossen.

Das Bodenrichtwertgrundstück zu diesem Bodenrichtwert wird wie folgt beschrieben:

- überwiegend Wohnnutzung
- ein- bis zweigeschossige Bauweise
- keine landwirtschaftlichen Betriebsgrundstücke
- Grundstücksgröße im Bereich der Wohnnutzung bis 1.500 m²

Der Bodenrichtwert beträgt 90 €/m². Weitere Teilflächen, wie z. B. Obstwiesen, Gartenland, Acker- und Grünflächen oder Waldflächen sind entsprechend ihrer Nutzung wertmäßig sachverständig einzustufen.

Umrechnungskoeffizienten liegen für diese Bodenrichtwerte nicht vor. Ist die Grundstücksfläche kleiner als das Richtwertgrundstück, ist eine Erhöhung des Bodenwertes nicht vorzunehmen. Je nach Einzelfall werden im Außenbereich erfahrungsgemäß weitere Zu- oder Abschläge vorgenommen.

Preisindex

Die Bodenrichtwertindexreihe wurde aus dem Mittelwert aller Bodenrichtwerte (gesamtes Stadtgebiet) mit folgenden Eigenschaften ermittelt:

- baureifes Land;
- Wohnbauflächen – individuelle Bauweise;

- ein- und zweigeschossige Bebauung;
- erschließungsbeitragsfrei.

Die Tabelle der Bodenrichtwertindexreihe, abgeleitet aus den lagetypischen Bodenrichtwerten, mit dem Basisjahr 2000 = 100 geht zurück bis in das Jahr 1985. Sie lautet:

Jahr zum 31.12.	mittlerer Bodenrichtwert €/m ²	Index 2000 = 100
1985	100	53,0
1986	101	53,4
1987	102	54,0
1988	104	55,1
1989	111	58,8
1990	118	62,1
1991	122	64,3
1992	127	67,2
1993	153	80,8
1994	159	83,8
1995	165	87,5
1996	167	88,3
1997	167	88,3
1998	189	100,0
1999	189	100,0
2000	189	100,0
2001	201	106,5
2002	201	106,5
2003	201	106,6
2004	201	106,6
2005	202	106,8
2006	202	106,7
2007	202	106,7
2008	202	106,7
2009	202	106,7

Wegen der Umstellung von lagetypischen auf zonale Bodenrichtwerte endet die oben aufgeführte Indexreihe mit dem Jahr 2009.

Die Tabelle der Bodenrichtwertindexreihe, abgeleitet aus den zonalen Bodenrichtwerten, mit dem Basisjahr 2010 = 100 lautet:

Jahr zum 1.1.	mittlerer Bodenrichtwert €/m ²	Index 2010 = 100
2011	197	100,0
2012	197	100,0
2013	197	100,0
2014	207	105,1
2015	210	106,6
2016	226	114,7
2017	235	119,3
2018	235	119,3