



Örtliche Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2015

Bodenrichtwertdefinitionen

(1) Der Bodenrichtwert ist ein auf der Grundlage der Kaufpreissammlung bzw. im Vergleich mit ähnlichen Lagen ermittelter, durchschnittlicher Bodenwert für ein Gebiet mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Er ist bezogen auf ein Richtwertgrundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind und wird in €/m² angegeben. Die durchschnittliche Frontbreite für das Richtwertgrundstück bei offener Bauweise beträgt in der Regel 15-20m. Als wertbestimmende Eigenschaften gelten u.a.: Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung (insbesondere Frontbreite und Fläche – Ausnahme: GE u. GI im Regelfall flächenunabhängig). Diesbezügliche Abweichungen können Änderungen des Bodenwertes bewirken (s.a. Umrechnungskoeffizienten auf Seite 3). Die Bodenrichtwerte gelten nur für Grundstücke ohne Altlasten, Baulasten, Grunddienstbarkeiten und sonstige Belastungen.

Die Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen wurden kreisweit einheitlich beschlossen. Aus Gründen der Darstellung wurden die Werte gemeindeweise abgegrenzt.

(2) Darstellung der Bodenrichtwerte sowie der Zonenumringe in RIO (Raum Information Oberberg, <http://rio.obk.de>):

Bodenrichtwertdarstellung:










$$\frac{150}{W/o/I-II/700}$$

150	=	Bodenrichtwert in €/ m ²
LW	=	landwirtschaftliche Fläche bzw. landwirtschaftliche Betriebsfläche
F	=	forstwirtschaftliche Fläche / Wald
W	=	Wohnbaufläche
MD	=	Dorfgebiet
MI	=	Mischgebiet
MK	=	Kerngebiet
G	=	gewerbliche Bauflächen
SE	=	Sondergebiete, die der Erholung dienen
SO	=	sonstige Sondergebiete
SN	=	Sondernutzungsflächen
ASB	=	Außenbereich
o	=	offene Bauweise
g	=	geschlossene Bauweise
I-II	=	Anzahl der Vollgeschosse
700	=	Grundstücksfläche (m ²), Angabe einer Flächenspanne* ¹ (z.B. 300-600) oder Geschossflächenzahl* ² (z.B. 0,9)

*¹ Bei Angabe einer Flächenspanne sind die Hinweise zur „Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen“ zu beachten.

*² Bei Angabe einer Geschossflächenzahl sind die Hinweise zur „Berücksichtigung abweichender Geschossflächenzahlen“ zu beachten

Zonenumringe:

	LW		
	F		
	W		W (ASB)
	MD, MI, MK		MD (ASB)
	G		G (ASB)
	SE, SO, SN		

(3) Die planerischen Angaben beziehen sich auf das jeweilige Bodenrichtwertgrundstück, das bei der Ableitung des Bodenrichtwertes unterstellt wurde. Es handelt sich hierbei um die Nutzung, die in der jeweiligen Lage vorherrschend ist, bzw. um die Nutzung, die für die jeweilige Lage als typisch angesehen wird.

(4) Soweit sich der Bodenrichtwert auf Geschäftslagen bezieht, ist zu beachten, dass die Verkehrswerte von Einzelgrundstücken bereits bei geringen Abweichungen vom Bodenrichtwertgrundstück (insbesondere in der Lage) erheblich variieren können.

(5) Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die im bauplanungsrechtlichen Sinne zulässige Nutzung von der in der Bodenrichtwertkarte angegebenen Nutzung abweichen kann. Ansprüche gegenüber dem Träger der Bauleitplanung oder der Baugenehmigungsbehörde können aus den Angaben in der Bodenrichtwertkarte nicht abgeleitet werden.

Feststellungsverfügungen

Die Bodenrichtwerte sind gemäß §196 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) und §11 (1) der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung - GAVO NRW) vom 23.03.2004 (GV.NRW. S.146) durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt und zum angegebenen Datum beschlossen worden:

Gummersbach, den 22.01.2015

Der Vorsitzende

gez. Gülicher

Die Bekanntmachung der Bodenrichtwerte gemäß §196 (3) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) und gemäß §11 (5) der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung - GAVO NRW) vom 23.03.2004 (GV.NRW. S.146) erfolgte an der Bekanntmachungstafel des Oberbergischen Kreises und im Internet unter der Adresse www.obk.de.

Auf das Recht, von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Auskunft über die Bodenrichtwerte zu verlangen (§196 (3) BauGB und §11(5) GAVO NRW), wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gummersbach, Februar 2015

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
gez. Heedt

Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen

Durch Auswertung der Kaufpreissammlung für Baugrundstücke (W, MD, MI) wurde ein Einfluss der Grundstücksgröße auf den Kaufpreis je m² ermittelt. Abhängigkeiten von dem jeweiligen Bodenrichtwertniveau sowie von der Ausnutzbarkeit sind aufgrund des vorliegenden Datenmaterials nicht nachweisbar.

Der Schwerpunkt der veräußerten Grundstücksflächen für Wohnbauflächen und Mischgebiet im Oberbergischen Kreis liegt zwischen 400 und 900 m². Der Mittelwert der untersuchten Flächen betrug 660 m². Aufgrund des teilweise niedrigen Bodenpreisniveaus finden auch noch zahlreiche Verkäufe von Grundstücken bis zu 1 000 m² und darüber hinaus statt. Insgesamt wurden 373 Kauffälle der Jahre 2013 und 2014 untersucht.

Bei Bodenrichtwerten mit der Nutzungsart MK, G, SE und SO findet die nachfolgende Tabelle keine Anwendung. Gegebenenfalls sind Unterschiede in Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechend der Fachliteratur zu berücksichtigen.

Aus dem Datenmaterial ergab sich folgende lineare Abhängigkeit:

$$y = -0,0003x + 1,2305 \quad (x = \text{Grundstücksgröße})$$

Das untersuchte Datenmaterial beinhaltet zwar Flächen zwischen 200 und 1.300 m², sollte jedoch lediglich in einem Bereich von 300 bis 1.100 m² angewandt werden. Für darüber hinaus gehende Flächen sollte ggf. eine sinnvolle Aufteilung zwischen Vorder- und Hinterlandflächen vorgenommen werden.

Oben stehende Formel und unten stehende Korrekturfaktoren gelten grundsätzlich für alle Bodenrichtwertzonen im Oberbergischen Kreis, mit Ausnahme solcher Bodenrichtwerte, deren Ausweisung sich auf eine Spanne bezieht (Bsp.: 200 – 400 m², 300 – 600 m², ...). Im Stadtgebiet Hückeswagen ist darüber hinaus zu unterstellen, dass der Wert von Zonen mit Spannenangaben auch auf ein Grundstück anzuhalten ist, das größer als 600 m² ist, es sei denn, dass dieses Grundstück Anlass zur besonderen Abstellung gibt (z.B. spezieller Zuschnitt).

Anwendungsbeispiel der obigen Formel:

Bewertungsgrundstück: 450 m²
 Bodenrichtwertgrundstück: 600 m²
 Bodenrichtwert: 130 €/m², W-o-II-600

$$Y_{600} = -0,0003 \times 600 + 1,2305 = 1,0505$$

$$Y_{450} = -0,0003 \times 450 + 1,2305 = 1,0955$$

Umrechnung:
 $130 \text{ €/m}^2 \times 1,0955 / 1,0505 = 135,57 \text{ €/m}^2 \text{ ger. } 136,00 \text{ €/m}^2$

Folgende Korrekturfaktoren (Zu- und Abschläge) werden beim Vergleich mit den gängigsten Richtwertgrundstücken empfohlen. Zwischenwerte sind durch Interpolation zu ermitteln.

Tabelle: Umrechnungsfaktoren-Bodenwerte

Zu bewertende Grundstücksfläche in m ²	Größe des Bodenrichtwertgrundstücks in m ²			
	500	600	700	800
	Korrekturfaktoren			
300	1,056	1,086	1,118	
350	1,042	1,071	1,103	
400	1,028	1,057	1,088	1,121
450	1,014	1,043	1,073	1,106
500	1,000	1,029	1,059	1,091
550	0,986	1,014	1,044	1,076
600	0,972	1,000	1,029	1,061
650	0,958	0,986	1,015	1,045
700	0,944	0,971	1,000	1,030
750	0,931	0,957	0,985	1,015
800	0,917	0,943	0,971	1,000
850	0,903	0,929	0,956	0,985
900	0,889	0,914	0,941	0,970
950		0,900	0,927	0,955
1.000		0,886	0,912	0,939
1.050			0,897	0,924
1.100			0,882	0,909

Anwendungsbeispiel:

Bewertungsgrundstück: 450 m²
Bodenrichtwertgrundstück: 600 m²
Bodenrichtwert: 130 €/m², W-o-II-600

Umrechnung:
 $130 \text{ €/m}^2 \times 1,043 = 135,59 \text{ €/m}^2 \text{ ger. } 136,00 \text{ €/m}^2$

Sonstige Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften wie Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung (insbes. Zuschnitt, Topografie) sind gegebenenfalls zusätzlich zu berücksichtigen.

Berücksichtigung abweichender Geschossflächenzahlen

Einigen Bodenrichtwerten wurde anstelle der Flächengröße das Attribut Geschossflächenzahl (GFZ) zugeordnet. Da der Gutachterausschuss des Oberbergischen Kreises keine eigenen Umrechnungsfaktoren abgeleitet hat, empfiehlt er bei einer abweichenden GFZ die Anwendung der von *M. Vogels* in „Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht“ veröffentlichten Faktoren.

Bodenrichtwertzonen im nicht beplanten Außenbereich

Für Bodenrichtwerte im nicht beplanten Außenbereich wurde für die Oberbergischen Städte bzw. Gemeinden das folgende, aus der Bewertungspraxis abgeleitete Verfahren angewandt:

Bebaute Grundstücke im Außenbereich (§ 16 Absatz 2 ImmoWertV), deren bauliche Anlagen rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, haben in der Regel einen höheren Bodenwert als unbebaute Grundstücke im Außenbereich (vgl. 9.2.1 VW-RL). Der Wert solcher Außenbereichsflächen, die lediglich faktisches Bauland darstellen, steht in einer engen Beziehung zu den benachbarten Bodenrichtwerten in denjenigen Dorflagen, die entweder als im Zusammenhang bebauter Ortsteil (§34 BauGB) gelten oder denen aufgrund einer Satzung nach Absatz 6 des §35 BauGB Baulandqualität beizumessen ist. Generell hält der Gutachterausschuss in den Oberbergischen Gemeinden hier für das faktische Bauland im Außenbereich einen Abschlag von 30% bzw. ein Wertniveau von 70% an, was sich aus den erheblichen Einschränkungen im Bau-recht begründet.

Für die landwirtschaftlichen Betriebsflächen legt der Ausschuss aufgrund von Sachkunde und mittels Quervergleichen zu ortsüblichen Gewerbeflächen einen Abschlag von 80% bzw. ein Wertniveau von 20% fest. Die auch bei Umnutzungen nachhaltig gegebene Nutzungsmöglichkeit dieser Objekte hebt deren Wert deutlich von dem landwirtschaftlicher Flächen ab, erreicht aber in keinem Fall Gewerbebaulandniveau.

Die Nachbarschaft zwischen bebauten Außenbereichsflächen und Dorflagen wurde im Rahmen der erstmaligen Zonierung der Bodenrichtwerte auf ein Gemeindegebiet eingegrenzt und innerhalb dessen ein homogenes Wertniveau unterstellt. In jeder Gemeinde wurden dann jeweils drei Ortslagen, die Baulandqualität nach §34 BauGB besitzen, als gute, mittlere und mäßige Dorflage beschlossen. Diese definieren gleichzeitig auch die gebietstypischen dörflichen Lagen, die dem Land übermittelt werden.

Rechnerisch wurden aus der guten, mittleren und mäßigen Dorflage Werte für ein gutes, mittleres und mäßiges Wertniveau für eine Außenbereichswohnlage abgeleitet, sachverständig auf 5 € gerundet und entsprechende Bodenrichtwertzonen beschlossen. In den Gemeinden Hückeswagen, Lindlar, Radevormwald und Wipperfürth wurde eine vierte Bodenrichtwertzone (mäßig/mittel) eingeführt, um lokale Wertsprünge besser berücksichtigen zu können. Allen so beschlossenen 43 Bodenrichtwertzonen ist eine Ausweisung als MD bzw. W-Lage mit I- bis II-geschossiger offener Bauweise und einer Richtwertgrundstücksgröße von 600 m² gemeinsam.

Parallel dazu legte der Ausschuss in gleicher Zahl Bodenrichtwerte für die mit landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden bebauten LW-Flächen fest; hier erfolgte eine Rundung in Stufen von jeweils 1 €.

In der Folge wurden rd. 3.000 Teilzonen bzw. Teilflächen des faktischen Wohnbaulands und der faktischen Betriebsflächen sachkundig den beschlossenen Bodenrichtwertzonen innerhalb der jeweiligen Gemeinde zugeordnet.

Bei der Heranziehung und Zugrundelegung dieser Teilzonen ist besonders darauf hinzuweisen, dass es sich nicht um einzeln bewertete Flächen handelt, sondern um Teilzonen, die nur in ihrer Gesamtheit innerhalb eines Gemeindegebietes eine Bodenrichtwertzone bilden. Wie auch sonst üblich sind Zu- oder Abschläge aufgrund von objekt-spezifischen Besonderheiten anzubringen.

Gebietstypische Werte im Oberbergischen Kreis zum 01.01.2015
für Wohnbauflächen sowie der daraus abgeleiteten Werte im Oberbergischen Kreis
(alphabetisch)

Gemeinde Ortschaft	Wohnbauflächen für den individ. Wohnungsbau			prozentual abgeleitete ASB-Werte (70%)				prozentual abgeleitete LW-Werte (20%)			
	gute Lage [#/m ²]	mittlere Lage [#/m ²]	mäßige Lage [#/m ²]	gute Lage [#/m ²]	mittlere Lage [#/m ²]	mäßig/mittel Lage [#/m ²]	mäßige Lage [#/m ²]	gute Lage [#/m ²]	mittlere Lage [#/m ²]	mäßig/mittel Lage [#/m ²]	mäßige Lage [#/m ²]
Bergneustadt											
Bergneustadt	105	90	70								
dörfliche Lagen	80	55	45	55	40	-	30	16	11	-	9
Engelskirchen											
Engelskirchen	145	110	85								
dörfliche Lagen	95	80	70	65	55	-	50	18	16	-	14
Gummersbach											
Gummersbach	180	110	80								
dörfliche Lagen	100	80	65	65	55	-	45	19	16	-	13
Hückeswagen											
Hückeswagen	160	140	120								
dörfliche Lagen	140	110	80	95	75	65	55	28	22	19	16
Lindlar											
Lindlar	165	130	-								
dörfliche Lagen	135	110	70	95	75	60	50	27	22	18	14
Marienheide											
Marienheide	110	85	-								
dörfliche Lagen	100	70	50	70	50	-	35	20	15	-	10
Morsbach											
Morsbach	70	60	55								
dörfliche Lagen	60	50	40	40	35	-	30	12	10	-	8
Nümbrecht											
Nümbrecht	120	105	90								
dörfliche Lagen	85	70	50	60	50	-	35	17	14	-	10
Radevormwald											
Radevormwald	165	140	130								
dörfliche Lagen	120	95	70	85	65	55	50	24	19	16	14
Reichshof											
Eckenhagen/ Denklingen	100	75	-								
dörfliche Lagen	70	60	45	50	40	-	30	14	12	-	9
Waldbröl											
Waldbröl	105	80	65								
dörfliche Lagen	75	60	45	55	45	-	30	15	12	-	9
Wiehl											
Wiehl	160	115	80								
dörfliche Lagen	110	75	65	65	55	-	45	19	16	-	13
Wipperfürth											
Wipperfürth	140	120	90								
dörfliche Lagen	110	90	65	80	65	55	45	22	18	16	13