



Allgemeine Erläuterungen zu zonalen Bodenrichtwerten 2020

Westerburg, 31.03.2020

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschuss für den Bereich Westerwald-Taunus (GAA WWT) hat erstmals allgemeine Erläuterungen zu besonderen Grundstücken (stark abweichende Grundstücksgröße oder Tiefe) innerhalb der Bodenrichtwertzonen für bebaute Grundstückstücke (Wohn- oder Mischbauflächen) fixiert. Die Ausführungen fußen auf dem intersubjektiven Sachverstand der Mitglieder des Gutachterausschusses WWT und Angaben aus der Fachliteratur. Sie werden zur Anwendung in den nachfolgend beschriebenen Bewertungsfällen empfohlen.

- **Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten** (LGMB 2020, Kap.: 6.10.3 u. 11.71)

Der absolute Bodenwert eines Grundstücks wird i. d. R. aus dem auf die Grundstücksfläche bezogenen Bodenwert (relativer Bodenwert ~ RiWe), multipliziert mit der Grundstücksgröße, ermittelt. Allerdings ist in vielen Fällen der relative Bodenwert selbst eine Funktion der Grundstücksgröße. Je größer die Grundstücksfläche ist, umso geringer ist in aller Regel der relative Bodenwert und umgekehrt.

Bei der Ermittlung des Bodenwertes ist daher dieser Einfluss durch Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten angemessen zu berücksichtigen (Anpassungsfaktor mal Bodenrichtwert).

Beispiel: Die Richtwertgröße beträgt 400 m² und das Bewertungsgrundstück hat eine Größe von ~ 900 m².

Berechnung: UK des Bewertungsgrundstücks von 900 m² = 0,95 geteilt durch UK des Richtwertgrundstücks von 400 m² = 1,02 => **Anpassungsfaktor: 0,95/1,02 = 0,93**

Grundstücksgröße (m ²)	Umrechnungskoeffizient (UK)
100	1,14
200	1,08
300	1,05
400	1,02
500	1,00
600	0,99
700	0,97
800	0,96
900	0,95
1.000	0,94
1.100	0,93
1.200	0,93
1.300	0,92
1.400	0,91



- Anpassung an die **Grundstückstiefe**

Grundsatzentscheidung des Bundesverwaltungsgerichts:

Die Tiefenbegrenzungsregelung dient der Ermittlung der erschlossenen Grundstücksflächen; bei besonders tiefen Grundstücken liegt wegen mangelnder baulicher oder sonstiger erschließungsbeitragsrechtlich relevanter Ausnutzbarkeit hinsichtlich ihrer Übertiefe ein Erschlossensein nicht vor

„Die Tiefenbegrenzung spricht die Frage an, bis zu welcher Tiefe ein Grundstück in erschließungsbeitragsrechtlich relevanter Weise nutzbar und deshalb erschlossen im Sinne des § 131 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist. Da die Erschließung darin besteht, einem Grundstück die Zugänglichkeit zur Erschließungsanlage in einer auf die bauliche oder gewerbliche Nutzbarkeit des Grundstücks gerichteten Funktion zu vermitteln (...), liegt bei besonders tiefen Grundstücken wegen mangelnder baulicher oder sonstiger erschließungsbeitragsrechtlich relevanter Ausnutzbarkeit hinsichtlich ihrer Übertiefe ein Erschlossensein im Sinne des § 131 Abs. 1 Satz 1 BauGB nicht vor. Das hat zur Folge, dass diese Grundstücke mit ihren von der Erschließung nicht mehr betroffenen Teilen an der Verteilung des beitragsfähigen Aufwandes nicht beteiligt sind (...). Die Anordnung einer Tiefenbegrenzung dient mithin, ebenso wie die gesetzliche Bestimmung des maßgeblichen Grundstücksbegriffs, der Ermittlung der erschlossenen Grundstücksflächen im Sinne des § 131 Abs. 1 Satz 1 BauGB, auf die der Aufwand nach der satzungsrechtlichen Verteilungsregelung umzulegen ist (...).“

Die Tiefenbegrenzungsregelung begründet eine Vermutung dafür, dass im unbeplanten Innenbereich alle Grundstücke bis zur festgesetzten Tiefengrenze erschlossen sind; sie hat sich an der ortsüblichen baulichen Nutzung zu orientieren. ...

Die Tiefenbegrenzung ist nicht darauf beschränkt, den Innen- vom Außenbereich abzugrenzen, sondern findet auch im „zentralen“ Innenbereich Anwendung

Lösungsmöglichkeit: Zerlegung des Gesamtgrundstücks in Teilflächen unterschiedlicher Wertigkeit, deren Bodenwert jeweils eigenständig ermittelt wird (Zerlegungsmethode).

In Analogie zur satzungsrechtlichen Regelung ist der Bodenrichtwert (relativen Bodenwert) mit Festsetzung einer Grundstückstiefe (z. B. 40 m) nur von der Straßenfront bis zu dieser „Grenze“ anzuhalten. Die rückwärtige Fläche ist bis zur eigentlichen Grundstücksgrenze wegen der o. g. Einschränkung (1. Abs) minderwertiger. Als Anhalt für den Wertabschlag ist der Bodenrichtwert um den Erschließungskostenanteil zu reduzieren (beitragspflichtiger Bodenwert) und hiervon einen Anteil von ca. 20% (Ortsrandlage) bis 30% (innerörtlicher Bereich) anzuhalten.

Beispiel: BoRiWe: 100,- €/m² minus Erschließungsanteil ca. 30,- €/m² = 70,- €/m² mal 30%.

Der relative Bodenwert der rückwärtigen Fläche beträgt ca. 20,- €/m²

- Anpassung an die **Grundstücksbreite**

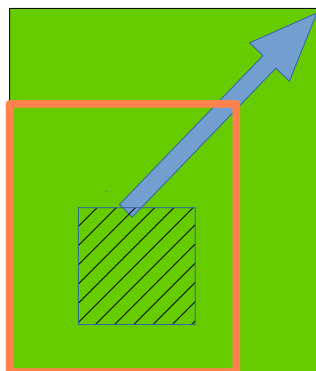
Auf die Festsetzung einer Grundstücksbreite im Bodenrichtwert wurde für den Bereich Westerwald-Taunus generell verzichtet. Weist das zu bewertende Grundstück eine Überbreite auf, ist zuerst zu prüfen, ob eine selbstständig bebauungsrechtliche nutzbare Grundstücksfläche abgetrennt werden kann. Hierbei ist für das gesamte Grundstück der „vollen“ Baulandwert (evtl. abzüglich der Teilungskosten) anzusetzen.

Sollte diese Möglichkeit nicht bestehen ist ggf. die Anpassung über die Grundstücksgröße geboten.

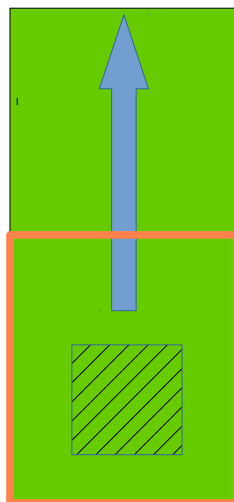
Schaubilder:

Anpassung an die

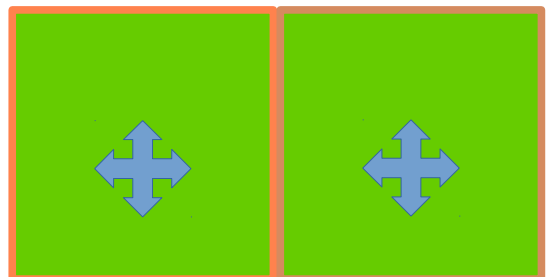
Grundstücksgröße



Grundstückstiefe



keine Anpassung





Erläuterungen zu Bodenrichtwerten von forstwirtschaftliche Grundstücke

Die BRW werden als **optimale** forstwirtschaftliche Fläche (Wirtschaftswald) **ohne** Aufwuchs definiert. Abweichungen von dieser Qualität werden mit prozentualen Anpassungen (Abschlägen) berücksichtigt.

Merkmale optimal	Darstellung	Anpassung = Abschläge	Sonstige Infos
Nutzungsart	H		
Flächengröße (5.000 m ² bis 20.000 m ²)	10.000 m²	Zur Zeit keine abgeleitet	Für kleinere Flächen werden höhere, ab ca. 20.000m ² werden i.d.R. niedriger relative Werte erzielt
Gute Wegeerschließung	mWEER	bis zu 25% aufgrund eingeschränkter oder fehlender Wegeerschließung	
Maschinenbefahrbarkeit (Topographie; Hangneigung)	keine	bis zu 25%	Für Steilhanglagen (Nichtwirtschaftswald z.B. Lage an Rhein und Lahn) ist ein Bodenwert von ca. 0,10 €/m² gerechtfertigt
Verkehrssicherungspflicht	ohne		
Ohne Aufwuchs	keine		

Der Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Grundstücke, mit der v.g. Definition, wird der folgenden Tabelle entsprechend, vom Bodenrichtwert der Grünland-Flächen (GR) abgeleitet. (Abstufungen mit 0,05 €/m² möglich)

	Bodenrichtwerte (€/m ²)				
Grünland	<= 0,60	0,61–0,90	0,91–1,20	1,21–1,50	> 1,50
Holzung (Waldflächen)	0,30	0,35	0,40	0,45	0,50

Der forstwirtschaftliche Bodenrichtwert wird in **einer** stellvertretenden Bodenrichtwertzone für die gesamte Gemarkung ausgewiesen.

Generalisierte Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstück sind unter folgendem Link kostenfrei abrufbar.

<https://gutachterausschuesse.rlp.de/de/bodenrichtwerte-online/generalisierte-bodenrichte/land-und-forstwirtschaftlich-genutzte-flaechen/>