



Allgemeine Erläuterungen zu zonalen Bodenrichtwerten 2022

Westerburg, 26. April 2022

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für den Bereich Westerwald-Taunus (GAA WWT) hat allgemeine Erläuterungen zu besonderen Grundstücken (stark abweichende Grundstücksgröße oder Tiefe) innerhalb der Bodenrichtwertzonen für bebaute Grundstücke (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 2021, Kap.: 3.3.3)

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**

Siehe hierzu die Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten 2020



Erläuterungen zu Bodenrichtwerten von landwirtschaftlichen Grundstücken

Die landwirtschaftlichen BRW für Ackerland sowie für Grünland beinhalten die Acker- bzw. Grünlandzahl als wertbestimmendes Merkmal. Inwieweit die Bodengüte im Bereich des Gutachterausschusses Westerwald-Taunus signifikanten Einfluss auf den Kaufpreis hat, konnte noch nicht abschließend geklärt werden und wird seitens der Geschäftsstelle bis zur nächsten Bodenrichtwertsitzung untersucht.

In der Zwischenzeit wird der Umrechnungskoeffizient 1,0 für Acker sowie auch für Grünland empfohlen.

Erläuterungen zu Bodenrichtwerten von forstwirtschaftlichen Grundstücken

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

Merkmal 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. niedrigere 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	<= 0,65	0,66–1,00	1,01–1,30	1,31–1,70	> 1,70
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 Grundstücke sind unter folgendem Link kostenfrei abrufbar:

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