



Erläuterungen zu den zonalen Bodenrichtwerten 2024

Westerburg/St. Goarshausen, 29. Februar 2024

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.

1. Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten (LGMB 2023, Kap.: 4.5.3)

Siehe hierzu die Erläuterungen für den Bereich WWT zu den Bodenrichtwerten 2022

Erstmals wurden die Grundstücksgrößen flächendeckend für alle Wohn- und Mischbauflächen sowie auch für Gewerbebauflächen als wertbestimmendes Merkmal der Bodenrichtwerte ausgewiesen.

- Für Wohn- und Mischbauflächen im Bereich WWT führten gesonderte Auswertungen zu folgendem Ergebnis:

Bei Bodenwerten bis 50,-€/m² sollten die Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten nur nach sachverständiger Einschätzung eher in Einzelfällen angewendet werden, da hier aktuell noch kein signifikanter Einfluss festgestellt werden konnte.
- Für Gewerbeflächen werden die Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten des Landesgrundstücksmarktberichtes 2023 empfohlen.

2. Anpassung an die Grundstückstiefe

Erstmalig wurde die Grundstückstiefe, nach Sichtung im Bedarfsfall, für Wohn- und Mischbauflächen als wertbestimmendes Merkmal der Bodenrichtwerte großflächig eingeführt. Gleichzeitig wurden die u. a. Grundstückstiefen-Umrechnungskoeffizienten vom GAA beschlossen.

Zur Anwendung werden folgende Empfehlungen gegeben:

- eine mögliche Bebauung in zweiter Reihe ist zu prüfen,
- die Anpassungen sind für Übertiefen > 50 m bis ca. 90 m anwendbar, tiefere Grundstücke sollten in Teilbereichen (Vorder-, Hinterland) bewertet werden
- eine Korrelation mit der Grundstücksflächenanpassung ist grundsätzlich zu prüfen



Tiefe (m)	k	Tiefe (m)	k	Tiefe (m)	k
30 m	1,00	53 m	0,87	68 m	0,76
35 m	1,00	54 m	0,86	69 m	0,75
40 m	1,00	55 m	0,85	70 m	0,74
41 m	0,99	56 m	0,85	71 m	0,74
42 m	0,98	57 m	0,84	72 m	0,73
43 m	0,97	58 m	0,83	73 m	0,73
44 m	0,96	59 m	0,82	74 m	0,72
45 m	0,95	60 m	0,82	75 m	0,71
46 m	0,94	61 m	0,81	76 m	0,71
47 m	0,93	62 m	0,80	77 m	0,70
48 m	0,92	63 m	0,79	78 m	0,70
49 m	0,91	64 m	0,79	79 m	0,69
50 m	0,90	65 m	0,78	80 m	0,68
51 m	0,89	66 m	0,77	85 m	0,66
52 m	0,88	67 m	0,76	90 m	0,64

Tabelle 1 Grundstückstiefen-Umrechnungskoeffizienten für den Bereich WWT

3. Erläuterungen zu Bodenrichtwerten von landwirtschaftlichen Grundstücken

Die landwirtschaftlichen BRW für Ackerland sowie für Grünland beinhalten die Acker- bzw. Grünlandzahl (Bonität) als wertbestimmendes Merkmal des Bodenrichtwertes.

Im Landesgrundstücksmarktbericht 2023 wurden landesweite Umrechnungskoeffizienten bezüglich der Bonität sowie der Flächengröße veröffentlicht. Für den Bereich WWT wurden lokal begrenzte Auswertungen über den signifikanten Einfluss der Bonität sowie der Grundstücksgröße erstellt. Die folgenden Umrechnungskoeffizienten wurden vom Gutachterausschuss für den Bereich WWT beschlossen und werden zur Anwendung empfohlen.

Bonität im Bodenrichtwert	20	30	40	50	60	70	80	90
U Koef. „Ackerland“	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	1,08	1,12	1,17
U Koef. „Grünland“	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Die Grundstücksfläche wird in der Richtwertbeschreibung nicht ausgewiesen. Eine Anpassung wäre nicht sachgerecht.



4. 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 berücksichtigt.

Merkmale optimal	Darstellung	Anpassung	Sonstige Infos								
Nutzungsart	F		Ehemals „H“								
Flächengröße	3.000 m²	<table border="1"> <tr> <td>1.000 m²</td> <td>1,05</td> </tr> <tr> <td>3.000 m²</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>5.000 m²</td> <td>0,94</td> </tr> <tr> <td>10.000 m²</td> <td>0,84</td> </tr> </table>	1.000 m ²	1,05	3.000 m ²	1,00	5.000 m ²	0,94	10.000 m ²	0,84	Die Bezugsgröße (3.000 m ²) wurde an die tatsächlichen Verkäufe im Bereich WWT angepasst
1.000 m ²	1,05										
3.000 m ²	1,00										
5.000 m ²	0,94										
10.000 m ²	0,84										
Gute Wegeerschließung	mWEER	bis zu 20 % Abschlag aufgrund eingeschränkter oder fehlender Wegeerschließung	reine sachverständige Schätzung, wurde vom GAA WWT nicht explizit untersucht								
Maschinenbefahrbarkeit (Topographie; Hangneigung)	keine	<table border="1"> <tr> <td>Flachlage bis 10%</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>Hanglage bis 30%²</td> <td>0,90</td> </tr> <tr> <td>Steillage über 30%</td> <td>0,8</td> </tr> </table>	Flachlage bis 10%	1,00	Hanglage bis 30% ²	0,90	Steillage über 30%	0,8	Für Steilhanglagen (Nichtwirtschaftswald z.B. Lage an Rhein und Lahn) ist ein Bodenwert von ca. 0,10 €/m² gerechtfertigt		
Flachlage bis 10%	1,00										
Hanglage bis 30% ²	0,90										
Steillage über 30%	0,8										
Verkehrssicherungspflicht	ohne		I.d.R. sind nur Teilflächen betroffen; eine individuelle Anpassung kann vorgenommen werden								
Ohne Aufwuchs	keine		s. Anmerkung „Blößen“								

Zuschlag „Blößen“

Im Zuge der Auswertungen im Bereich WWT lagen die Kaufpreise für reine Blößen zwischen 20 % und bis zu 30 % über dem Bodenrichtwert. Ein Zuschlag von **25 %** zum Richtwert erscheint i. d. R. sachgerecht.



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
Forstwirtschaftliche Flächen (Wald)	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/>