



Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen

Ausgabe: [MBI. NRW. 2004 Nr. 13](#)
Veröffentlichungsdatum: 02.03.2004
Seite: 331

I

Bodenrichtwert - Erlass NRW - BoRiWErl. NRW - RdErl. d. Innenministeriums v. 2.3.2004 - 36 - 9210

2315

Bodenrichtwert - Erlass NRW
- BoRiWErl. NRW -
RdErl. d. Innenministeriums v. 2.3.2004
- 36 - 9210

Inhaltsverzeichnis

- 1 Anwendungsbereich und Zweck
- 2 Definition
- 3 Grundlagen
- 4 Ermittlung der Bodenrichtwerte
 - 4.1 Auswertung von Vergleichspreisen
 - 4.2 Bebaute Gebiete
 - 4.3 Erschließungsbeiträge, Abgaben nach Kommunalabgabengesetz

- 4.4 Zonale und lagetypische Bodenrichtwerte für baureifes Land
- 4.5 Abgrenzung Innen- und Außenbereich
- 4.6 Gebiete ohne bzw. mit geringem Grundstücksverkehr
- 4.7 Bodenrichtwertzonen mit mehreren Bodenrichtwertgrundstücken
- 4.8 Bauerwartungs- und Rohbauland
- 4.9 Land- und forstwirtschaftliche Flächen
- 4.10 Nachvollziehbarkeit der Bodenrichtwerte
- 5 Sonderfälle
 - 5.1 Denkmalschutz
 - 5.2 Durch Subventionen oder Einheimischenmodelle beeinflusste Kaufpreise
 - 5.3 Große Brachflächen
 - 5.4 Altlasten
 - 5.5 Kleingärten, Erholungsgrundstücke, sonstige Freizeitgrundstücke
 - 5.6 Städtebauliche Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche
- 6 Darstellung der Bodenrichtwerte
 - 6.1 Grundsatz
 - 6.2 Präsentation
 - 6.3 Wertangabe
- 7 Schlussvorschrift

Anlagen

Anlage 1 Erläuterung der Bodenrichtwerte

Anlage 2 Darstellung der Bodenrichtwerte

Anlage 3 BoRi.xls - Datensatz

1

Anwendungsbereich und Zweck

Dieser Erlass regelt die Anforderungen an die Ermittlung sowie die Darstellung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten. Die Bodenrichtwerte sollen zur Transparenz auf dem Grundstücksmarkt beitragen. Sie dienen in besonderem Maße der Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Situation am Grundstücksmarkt; darüber hinaus der Verkehrswertermittlung und der steuerlichen Bewertung (insbesondere der Bedarfsbewertung nach den §§ 138 ff. Bewertungsgesetz).

2

Definition

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens, für den im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück).

3

Grundlagen

3.1

Ausgangsmaterial für die Bodenrichtwertermittlung sind die Daten der Kaufpreissammlung. Unterstützend werden sonstige Unterlagen sowie örtliche Ermittlungen herangezogen.

Als sonstige Unterlagen für die Bodenrichtwertermittlung sind u.a. zu nutzen:

Bauleitpläne,

Daten über Art und Umfang der Erschließung,

Abrechnung von Erschließungsbeiträgen und von anderen in Betracht kommenden Beiträgen und sonstigen Abgaben (s. Nr. 4.3),

Daten über Bodenordnungs-, Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Planfeststellungen,

Bodengütekarten, Ergebnisse der Bodenschätzung,

Satzungen nach § 34 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) zur Abgrenzung von Innen- und Außenbereich.

3.2

Darüber hinaus sind auch die für die Wertermittlung erforderlichen Daten, vor allem Bodenpreisindexreihen und Umrechnungskoeffizienten, heranzuziehen.

4

Ermittlung der Bodenrichtwerte

4.1

Auswertung von Vergleichspreisen

4.1.1

Die Bodenrichtwerte sind grundsätzlich durch Preisvergleich in ausreichender Dichte und Differenzierung zu ermitteln.

4.1.2

Bei der Feststellung des Maßes der baulichen Nutzung des Vergleichsgrundstücks ist regelmäßig die zulässige Nutzung zu Grunde zu legen. Wird in der Umgebung vom Maß der zulässigen Nutzung regelmäßig nach oben abgewichen oder wird die zulässige Nutzung nicht voll ausgeschöpft, ist die Nutzung maßgebend, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu Grunde gelegt wird (§ 5 Abs. 1 Satz 2 WertV). Satz 1 und 2 gelten sinngemäß auch für die Art der Nutzung.

4.1.3

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen.

4.1.4

Liegen keine oder nicht genügend Vergleichspreise vor, so können solche aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden oder die Bodenrichtwerte aus vorangegangenen Ermittlungsperioden an die allgemeinen Wertverhältnisse der Bodenrichtwertermittlung angepasst werden. Geeignete Verfahren zur Bodenrichtwertermittlung sind auch die Heranziehung von Indexreihen zur Anpassung an die allgemeine Marktentwicklung und ein qualifizierter Lagevergleich sowie die Anwendung deduktiver Verfahren.

4.2

Bebaute Gebiete

Bei bebauten Grundstücken ist der Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (s. § 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

4.3

Erschließungsbeiträge, Abgaben nach Kommunalabgabengesetz

Die Bodenrichtwerte für baureife Grundstücke sollen grundsätzlich die

Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB,

Abgaben für den erstmaligen Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Entwässerungsanlage nach dem Kommunalabgabengesetz (Kanalanschlussbeitrag ohne Hausanschluss) und

Kostenerstattungsbeträge gemäß § 135a BauGB (naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben; Aufwand für den Grunderwerb und für die erstmalige Herstellung)

enthalten. Der Einfluss der Beiträge und Abgaben auf den Bodenwert ist am Marktverhalten zu orientieren. In Ausnahmefällen können auf Grund örtlicher Gegebenheiten vorübergehend erschließungsbeitragspflichtige Bodenrichtwerte ermittelt werden.

4.4

Lagetypische und zonale Bodenrichtwerte für baureifes Land

4.4.1

Bodenrichtwerte können

a) für ein entsprechendes Gebiet ohne räumliche Begrenzung des Geltungsbereichs als lagetypische Bodenrichtwerte oder

b) für räumlich begrenzte Gebiete mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen als zonale Bodenrichtwerte

zusammen mit den wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks angegeben werden.

4.4.2

Als wesentliche wertbeeinflussende Merkmale für das Bodenrichtwertgrundstück sind mindestens anzugeben:

- der Entwicklungszustand,
- der beitragsrechtliche Zustand,
- die Art der baulichen Nutzung,
- ein Maß der baulichen Nutzung oder die Grundstücksfläche, -tiefe oder -breite.

4.4.3

Bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten für städtebauliche Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche ist darüber hinaus anzugeben, ob der Bodenrichtwert für

- den sanierungs- bzw. entwicklungsunbeeinflussten Zustand (Anfangswert) oder
- den Zustand unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung (Endwert) ermittelt worden ist.

4.4.4

Bei der Ermittlung der lagetypischen und zonalen Bodenrichtwerte sind Abweichungen, die nur im Rahmen einer Einzelbetrachtung ermittelt werden können, insbesondere

- individuelle privatrechtliche Vereinbarungen und Belastungen (z.B. Miet- und Pachtverträge, Grunddienstbarkeiten),
- individuelle öffentlich-rechtliche Merkmale (z.B. Baulasten, Denkmalschutz, Bindungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus),
- individuelle tatsächliche Belastungen (z.B. Altlasten, Mehrgründungskosten)

nicht zu berücksichtigen.

4.4.5

In kleineren Gemeinden ist mindestens ein für das gesamte Gemeindegebiet geltender Bodenrichtwert für baureifes Land zu ermitteln.

4.5

Abgrenzung Innen- und Außenbereich

4.5.1

Sofern entsprechende Satzungsunterlagen der Gemeinden für den Innen- und Außenbereich vorliegen, sind diese bei der Abgrenzung der Zonen zu berücksichtigen. Im Übrigen ist die Baugenehmigungsbehörde zur Abgrenzung des Innen- bzw. Außenbereichs zu befragen.

4.5.2

Werden durch die Baugenehmigungsbehörde keine Aussagen getroffen, können diese Gebiete in enger Anlehnung an die vorhandene Bebauung durch den Gutachterausschuss abgegrenzt werden. Diese Abgrenzungen des Innen- bzw. Außenbereichs sind unverbindlich.

4.6

Gebiete ohne bzw. mit geringem Grundstücksverkehr

Für die Bodenrichtwertermittlung in Gebieten ohne bzw. mit geringem Grundstücksverkehr, z.B. in engeren Innenstadtbereichen, sind insbesondere die allgemeine Marktentwicklung, der Lage-

vergleich, die Analyse von Marktfaktoren und unterschiedlichen Lageverhältnissen (z.B. Zielbaumethode, Wohn-/Geschäftslagenklassifizierung) sowie die Mietentwicklung und das Verhältnis der Mieten (in Geschäftslagen: Erdgeschossmieten) zu anderen Lagen heranzuziehen und zu nutzen.

4.7

Bodenrichtwertzonen mit mehreren Bodenrichtwertgrundstücken

Liegen innerhalb einer Bodenrichtwertzone Grundstücke mit unterschiedlichen wertbeeinflussenden Merkmalen, die sich auf Grund ihrer ungleichmäßigen Verteilung nicht in eigene Bodenrichtwertzonen abgrenzen lassen, so können auch mehrere Bodenrichtwertgrundstücke definiert werden.

4.8

Bauerwartungs- und Rohbauland

Bodenrichtwerte für den Entwicklungszustand Bauerwartungsland und den Entwicklungszustand Rohbauland sind nach dem Vergleichswertverfahren abzuleiten. Soweit Kauffälle aus vergleichbaren Gebieten vorliegen, ist hieraus die Ableitung von Bodenrichtwerten grundsätzlich möglich. Für die Ableitung der Werte können auch Indexreihen zur Anpassung an die allgemeine Marktentwicklung herangezogen sowie qualifizierte Lagevergleiche vorgenommen werden. Die Bodenrichtwerte können auch mittels deduktiver Verfahren abgeleitet werden. Eine Zonierung ist regelmäßig auf der Grundlage der Bauleitpläne möglich.

4.9

Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen sind nach den üblichen Verfahren zur Ermittlung von Bodenrichtwerten zu ermitteln. Als wesentliches wertbeeinflussendes Merkmal ist anzugeben:

- die Art der Nutzung (z. B. Ackerland, Grünland, Mischwald),

darüber hinaus können insbesondere

- die Qualität (z. B. Ackerzahl, Grünlandzahl) oder

- die Größe

angegeben werden.

4.10

Nachvollziehbarkeit der Bodenrichtwerte

Die einzelnen Bodenrichtwerte werden nicht begründet, jedoch muss das Verfahren für ihre Ableitung nachvollziehbar sein.

5

Sonderfälle

5.1

Denkmalschutz

Die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes auf die Bodenrichtwerte sind zu berücksichtigen (z.B. Ensembles in historischen Altstädten), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks.

5.2

Durch Subventionen oder Einheimischenmodelle beeinflusste Kaufpreise

Kaufpreise, deren Höhe auf Grund von Rechtsvorschriften oder durch andere Maßnahmen (etwa zur Subventionierung von Industrieansiedlungen, oder im Rahmen von Einheimischenmodellen) beeinflusst worden ist, sind regelmäßig nicht zu berücksichtigen, es sei denn der allgemeine Grundstücksmarkt wird durch sie so stark bestimmt, dass auch andere Eigentümer ihre Grundstücke nicht teurer verkaufen können.

5.3

Große Brachflächen

Bodenrichtwerte für große Brachflächen, z.B. Industrie- und Gewerbebrachen, können unter Berücksichtigung der absehbaren künftigen Nutzungsmöglichkeiten ermittelt werden. Spekulative Betrachtungen sind auszuschließen.

5.4

Altlasten

Bodenrichtwerte sind grundsätzlich altlastenfrei zu ermitteln. Abweichende Ermittlungen sind entsprechend zu kennzeichnen.

5.5

Kleingärten, Erholungsgrundstücke, sonstige Freizeitgrundstücke

Soweit die Voraussetzungen zur Ermittlung von Bodenrichtwerten vorliegen, kann das Vergleichswertverfahren genutzt werden. Liegen keine Vergleichspreise vor, kann der Bodenrichtwert über regionale Auswertungen abgeleitet werden.

5.6

Städtebauliche Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche

Bodenrichtwerte im Sinne des § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB, die auf Antrag für einen abweichenden Zeitpunkt zu ermitteln sind, kommen ausschließlich für einzelne Gebiete der Gemeinde in Betracht, wie für Sanierungsgebiete. Sie können gesondert nachgewiesen werden. Die Bodenrichtwerte sollen möglichst so strukturiert sein, dass sie die Grundlage für die Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB bilden können.

6

Darstellung der Bodenrichtwerte

6.1

Grundsatz

6.1.1

Bodenrichtwerte werden im Allgemeinen im Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW dargestellt. Die Gutachterausschüsse können darüber hinaus analoge oder weitere digitale Produkte (z.B. Karten, Listen, CD-Rom) erstellen.

6.1.2

Bodenrichtwerte können als lagetypische Werte oder mit Zonenabgrenzung dargestellt werden. Die Bezugsfläche für Bodenrichtwerte mit Zonenabgrenzung ist eindeutig abzugrenzen und zu präsentieren. Für Bodenrichtwerte ohne Zonenabgrenzung ist die Fläche nicht eindeutig festgelegt, ihre Grenzen sind fließend. In diesem Fall ist ein Bezugspunkt anzugeben und in der Bodenrichtwertpräsentation darzustellen. In jedem Fall sind die Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks in Anlehnung an **Anlage 3** (BoRi.xls) zu beschreiben.

6.1.3

Die Bodenrichtwerte und ggf. die Zonenabgrenzung sind in einem durch den Oberen Gutachterausschuss festgelegten Koordinatensystem zu georeferenzieren.

6.2

Präsentation

6.2.1

Im BORIS.NRW werden die Bodenrichtwerte als Zahl und die entsprechenden wertbeeinflussenden Merkmale separat in einer Tabelle dargestellt. Die Bodenrichtwerte können farblich unterschieden dargestellt werden.

6.2.2

Für die analoge Präsentation nach Nummer 6.1.1 Satz 2 sind grundsätzlich die Zeichen und Abkürzungen der **Anlage 2** zu verwenden. Die verwendeten Zeichen und Abkürzungen sind auf der Präsentation als Legende oder gesondert zu erläutern. Die Legende kann durch Begriffsbestimmungen ergänzt werden (**Anlage 1**). Der Bezugszeitpunkt (Stichtag der Wertermittlung) der Bodenrichtwerte ist anzugeben.

6.3

Wertangabe

Die Bodenrichtwerte sind in Euro pro Quadratmeter zu ermitteln. Die Angabe von Bodenrichtwertspannen ist nicht zulässig. Die Bodenrichtwerte sollen an Hand der nachstehenden Tabelle kaufmännisch gerundet werden, und zwar

bis 5 €	auf	0,1 €
bis 10 €	auf	0,5 €
bis 25 €	auf	1 €
bis 50 €	auf	2 €
bis 250 €	auf	5 €
bis 500 €	auf	10 €
bei mehr		
als 500 €	auf	25 €.

7

Schlussvorschrift

Der RdErl. d. Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten v. 29.07.1963 „Zur Verordnung über die Richtwerte von Grundstücken (RichtwertVO)“ - Z B 1 - 0.310 - (SMBl. NRW. 2315) wird aufgehoben.

Anlage 1

Anlage 2

Anlage 3

- **MBI. NRW. 2004 S. 331**

Anlagen

Anlage 1 (Anlage1)

[URL zur Anlage \[Anlage1\]](#)

Anlage 2 (Anlage2)

[URL zur Anlage \[Anlage2\]](#)

Anlage 3 (Anlage3)

[URL zur Anlage \[Anlage3\]](#)