

### 4.3 Bodenwertermittlung

laut Internet-Auskunft:

Bodenrichtwertauskunft nach § 196 Baugesetzbuch vom 24. Juni 2004

Der Bodenrichtwert zum 31.12.2014 beträgt: 41,00 €/m<sup>2</sup>.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein typisches Grundstück mit folgenden Eigenschaften:

**Bauland, erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei nach BauGB (BRW-Zone: 52400050)**

**M - Mischgebiet, geschlossene Bauweise, II-III geschossige Bebauung, WGFZ 1**

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 30.08.2016 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand				Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)		=	41,00 €/m <sup>2</sup>	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	41,00 €/m <sup>2</sup>	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.2014	30.08.2016	× 1,00	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage			× 1,00	E2
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	41,00 €/m <sup>2</sup>	E3
WGFZ	1,0	1,96	× 1,55	E4
Fläche (m <sup>2</sup> )				
Vollgeschosse	II-III	III ½		in WGFZ berücksichtigt
Tiefe (m)				
Bauweise	geschlossen		× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	M		× 1,00	
Zuschnitt				
Sonstiges				
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert)		=	63,55 €/m <sup>2</sup>	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			0,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>		=	<b>63,55 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabefreier relativer Bodenwert	= 63,55 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	× 330 m <sup>2</sup>	
abgabefreier Bodenwert	= <u>rd. 20.971,50 €</u>	

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag am 30.08.2016 rd. 20.972,00 €.

#### Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

**E1:** Seit dem Richtwertstichtag sind keine wesentlichen Bodenwertveränderungen eingetreten.

**E2:** zonaler Bodenrichtwert

**E3:** Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten abgabefreien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage; die Anbauart bestimmt den objektartspezifischen Sachwertfaktor mit). Die danach ggf. noch berücksichtigten den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts (**Substanzwert**) den **Marktanpassungsfaktor**.

**E4:** Die Wertbeeinflussung durch die gegenüber dem Richtwertgrundstück höhere GFZ (Geschossflächenzahl) wird mittels Sprengnetze, Kapitel 3.10.1 veröffentlichten bundesdurchschnittlichen GFZ-Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt:

GFZ des Bewertungsgrundstücks	= (466 m <sup>2</sup> + 180 m <sup>2</sup> ) : 330 m <sup>2</sup> = 1,96
GFZ des Richtwertgrundstücks	= 1,00
Anpassungsfaktor: nach Kreuztabelle	= 1,55

Laut Marktbericht Seite 91 wird auf die in der Anlage 1 der Vergleichswertrichtlinie angegebenen Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der WGFZ hingewiesen.

Laut Anlage 1 der Vergleichswertrichtlinie werden bei Bodenwerten von Mehrfamilienhausgrundstücken unterhalb von 200 €/m<sup>2</sup> keine Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender wertrelevanter Geschossflächenzahlen ausgewiesen bzw. berücksichtigt. Deshalb Anpassung mit Kreuztabelle.