

DER GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IN DER BUNDESSTADT BONN

- Geschäftsstelle -



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Bundesstadt Bonn - Berliner Platz 2 - 53103 Bonn

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn

Stadthaus, Berliner Platz 2

Auskunft erteilt
Herbert Steinwarz

Telefon
(0228) 77 2209

Telefax
(0228) 77 2618

E-Mail
herbert.steinwarz@bonn.de

Aufzug/Etage/Zimmer
1 / 7 A

Mein Zeichen
62-5

Datum
21.04.2010

Sehr geehrte Nutzer der Bodenrichtwertkarte,

erstmalig hat der Gutachterausschuss Bonn die Bodenrichtwertkarte als Übersichtskarte über zonale Bodenrichtwerte auf der Grundlage des Entwurfs des Bodenrichtwertlases NRW beschlossen. Damit sind eine Fülle von Änderungen gegenüber den bisherigen lagetypischen Bodenrichtwerten verbunden. In der Ihnen vorliegenden Bodenrichtwertkarte sind neben dem m²-Preis des Grund und Bodens und der Nutzungsart nur wenige Angaben zum Maß der Nutzung angegeben. Die gedruckte Bodenrichtwertkarte soll in erster Linie den großräumigen und flächenhaften Überblick über das Wertgefüge vermitteln. Weitere Details zum Maß der Nutzung kann unserer Internetdarstellung der Bodenrichtwertkarte entnommen werden.

Als wichtigste Neuerung ist die Zonenabgrenzung hervorzuheben. Innerhalb der abgegrenzten Zonen sollen die beschlossenen Bodenrichtwerte - in Verbindung mit dem im Grundstücksmarktbericht beschlossenen Umrechnungsfaktoren zur Umrechnung auf gegebenenfalls abweichenden Nutzungen - weitgehend gelten. Die Abgrenzungen sind in dem dicht besiedelten Gebiet einer Großstadt nicht unproblematisch, auch bei kleinteiliger Zonenbildung kann kaum ein ganz einheitlich genutztes Gebiet gefunden werden. Die in der Bodenrichtwertkarte dargestellten Nutzungsarten stellen insofern nur die vorwiegend vorgefundenen Nutzungsarten dar; andere Nutzungen sind in diesen Gebieten selbstverständlich immer wieder anzutreffen. Für solche Nutzungen muss dann der angegebene Wert durch Zu- und Abschläge angepasst werden oder der Bodenwert durch Heranziehung eines Bodenrichtwertes einer vergleichbaren Zone ermittelt werden.

Sie haben sicher die Diskussion um die Frage, welche Abweichungen des Verkehrswertes eines konkreten Grundstücks innerhalb einer Zone vom Bodenrichtwert noch als zulässig sein soll, verfolgt. Die Vorstellungen lagen bei 20 bzw. 30 %. In der jetzigen Entwurfsfassung der ImmoWertV ist eine Aussage über diese Genauigkeitsstufe nicht mehr enthalten. Unabhängig von dieser politisch geführten Diskussion, hat sich der Gutachterausschuss bemüht, die Abweichungen so gering wie möglich zu halten.

Telefon-Zentrale: (0228) 77-0
Internet:
www.bonn.de/gutachterausschuss

Virtuelle Poststelle
Kommunikationsregeln unter:
www.bonn.de/dialog

Öffnungszeiten
Montag und Donnerstag
8.00 - 18.00 Uhr
Dienstag, Mittwoch und Freitag
8.00 - 13.00 Uhr
Zusätzliche
telefonische Servicezeit
Dienstag und Mittwoch
13.00 - 16.00 Uhr

Öffentliche Verkehrsmittel
Bahnen: 61,62,66,67
Busse: 602, 604, 605

Zufahrt für Rollstuhlfahrer

Sparkasse KölnBonn
BLZ: 370 501 98
Kto.-Nr.: 11 312

Postbank Köln
BLZ: 370 100 50
Kto.-Nr.: 118 90-501

Volksbank Bonn Rhein-Sieg eG
BLZ: 380 601 86
Kto.-Nr. 2003 753 010

Trotzdem ist, insbesondere bei den hochpreisigen Innenstadtlagen (MK), nicht auszuschließen, dass sich im Einzelfall auch hohe Abweichungen ergeben können. Das liegt in der Natur der Sache. Wir werden in den kommenden Jahren bemüht sein, durch Veränderungen der Zonenabgrenzung, durch Neufassung von weiteren Zonen oder durch Zusammenlegung von Zonen das Abgrenzungssystem aufgrund der Erfahrungen beim Gebrauch der neuen Bodenrichtwertkarte zu verfeinern. Insofern sind wir für Hinweise dankbar.

Die neueste Überarbeitung des Entwurfs des Bodenrichtwerterlasses ermöglicht es, nun erstmals für ein Gebiet (durch überlappende Zonen) mehrere Werte für ein Gebiet festzusetzen. Da hierfür ein großer Bedarf in der Praxis besteht, ist beabsichtigt, bereits zur Jahresmitte (bezogen auf den 1.1.2010) für alle WR, WA, MFH und MI-Gebiete auch Bodenrichtwerte für Einfamilienhausgrundstücke festzusetzen. Und wenn nötig, auch für andere Wertzonen für dort auch häufig vorkommende Nutzungen einen entsprechenden Bodenrichtwert festzulegen.

Eine weitere wichtige Änderung in der Handhabung ergibt sich aus der Definition der Geschäftsgrundstücke in Citylagen (MK). MK-Richtwerte sind nur über die im Erdgeschoss maximal im Falle einer Neubebauung „überbebaubare Fläche“ definiert. Diese maximal überbaubare Fläche eines Grundstücks im Sinne des Katasters ist vom Sachverständigen individuell zu ermitteln. Der „nicht bebaubare Anteil“ eines Grundstücks ist separat zu bewerten und dem Wert für den „bebauten“ Anteil hinzuzufügen. Der Wert der „bebaubaren Fläche“ ist stark von der Tiefe und weniger stark von der Breite abhängig und nur marginal von der GFZ, die dementsprechend im Normalfall auch vernachlässigt werden kann. Bei der Anwendung von MK-Richtwerten ist deshalb zunächst die im Erdgeschoss mögliche Überbauungsfläche festzustellen. Auf diese Grundstücksfläche kann dann der Umrechnungsfaktor gemäß Pkt. 9.7 des Grundstücksmarktberichtes angewendet werden.

Danach ist die „nicht bebaubare“ Fläche zu bewerten. Die Bewertung dieser Freifläche und der Zu- und Abschläge ist durch den Sachverständigen, entsprechend ihrem Nutzen, den die Freifläche für den Gebrauch des eigentlichen Geschäftsgrundstücks hat, in eigener Erkenntnis vorzunehmen. Zurzeit verwendet die Geschäftsstelle bei der Auswertung der Kaufpreise in Geschäftslagen für die unbebaubaren rückwärtigen Flächen folgende Bewertungsansätze:

RW bis 1500,- €/m² 100,- €/m² + 15% des Bodenrichtwertes und

RW ab 1500,- €/m² 300,- €/m² + 5% des Bodenrichtwertes und für große Unterschiede in der verwirklichtbaren GFZ (bezogen auf die bebaubare Fläche)

150,- €/m² zusätzlicher Geschoßfläche.

Beispiel einer Umrechnung siehe Anlage.

Die Nutzungsarten WR, WA und MI sind durch eine gewisse Inhomogenität - hinsichtlich der Wohnformen gekennzeichnet ; teilweise sind auch Gebäude mit gewerblichen Anteilen und rein gewerbliche Objekte vorhanden. Diese Inhomogenität drückt sich durch ein etwas gedämpftes Wertniveau aus. Sollten in diesen Zonen kleinere Einsprengsel von W-, WE- oder MFH-Nutzungen anzutreffen sein, die in sich ein homogenes „Kleinumfeld“ darstellen, sollte der entsprechende E-, WE- oder MFH-Bodenrichtwert einer vergleichbaren Zone herangezogen werden.

Die Bodenrichtwerte für die Nutzungsarten B, MB und GB beziehen sich auf Grundstücke, die bürolich genutzt werden oder sich für diese Nutzung eignen. Grundstücke die anderweitig genutzt sind, oder die wegen ihrer Lage und ihrer Umgebung für andere Nutzung vorgesehen sind, sollten entsprechend den Bodenrichtwerten der betreffenden Nutzung aus vergleichbaren Lagen bewertet werden. Bei den Bodenrichtwerten in den Zonen der Nutzungsarten B und MB wird auf die abweichende Umrechnung der Geschoßflächenzahl gemäß Marktbericht (Pkt. 9.6: 1a-Bürolage) hingewiesen.

Bei der Anwendung der MH-Bodenrichtwerte ist darauf hinzuweisen, dass bei unterschiedlichen Mieten in den einzelnen Geschossen, zum Beispiel: „Ladenmiete im EG und Wohnungsmieten in den OG“ die GFZ-Umrechnung erforderlichenfalls mit „gewogener GFZ“ durchzuführen ist.

Die GH-Bodenrichtwerte beziehen sich nur auf Handelsgrundstücke und auf eine GFZ von 0,7. Insofern stellen die im Kartenbild ausgewiesenen GFZ nicht die Bezugs-GFZ für die Bodenrichtwerte dar; sie geben nur die durchschnittliche GFZ der vorgefundenen Bebauung in dem betreffenden Gebiet wieder. Zur Vermeidung von Missverständnissen werden sie auch bei der nächsten Drucklegung der Bodenrichtwertekarte entfallen.

Grundstücke, die nicht als Handelsgrundstücke genutzt oder dafür vorgesehen sind, sollten entsprechend einem Bodenrichtwert für die jeweilige Nutzung in vergleichbaren Lagen bewertet werden.

Beispiel: Ermittlung eines Bodenwertes eines MK-Grundstückes mit vom Richtwert abweichenden Nutzungsmerkmalen

Bewertungsgrundstück Sternstrasse

Richtwert Sternstrasse

		10000,-€/m²	
Breite (m)	12 m		5 m
Tiefe (m)	63 m		20 m
Fläche (m ²)	756 m ²		100 m²
<i>maximal bebaubare Fläche</i>			
Breite (m)	12 m		5 m
Tiefe (m)	40 m		20 m
max. bebaubare Fläche	480 m ²		100 m²
Umrechnungsfaktor(Pkt. 9.7 Marktbericht)	0,63		1,00
GF (Geschossfläche) tatsächlich	1440 m ²		260 m²
GFZ (tatsächlich)	3,0 (1440 m ² : 480 m ²)		2,6 (260 m ² : 100 m ²)
	<i>bezogen auf die bebaubare Fläche</i>		

Nach GFZ des Richtwertes (2,6) mögliche GF (Geschossfläche): **480 m² * 2,6 = 1248 m²**
 Demnach GF Mehrnutzung: **1440 m² - 1248 m² = 192 m²**

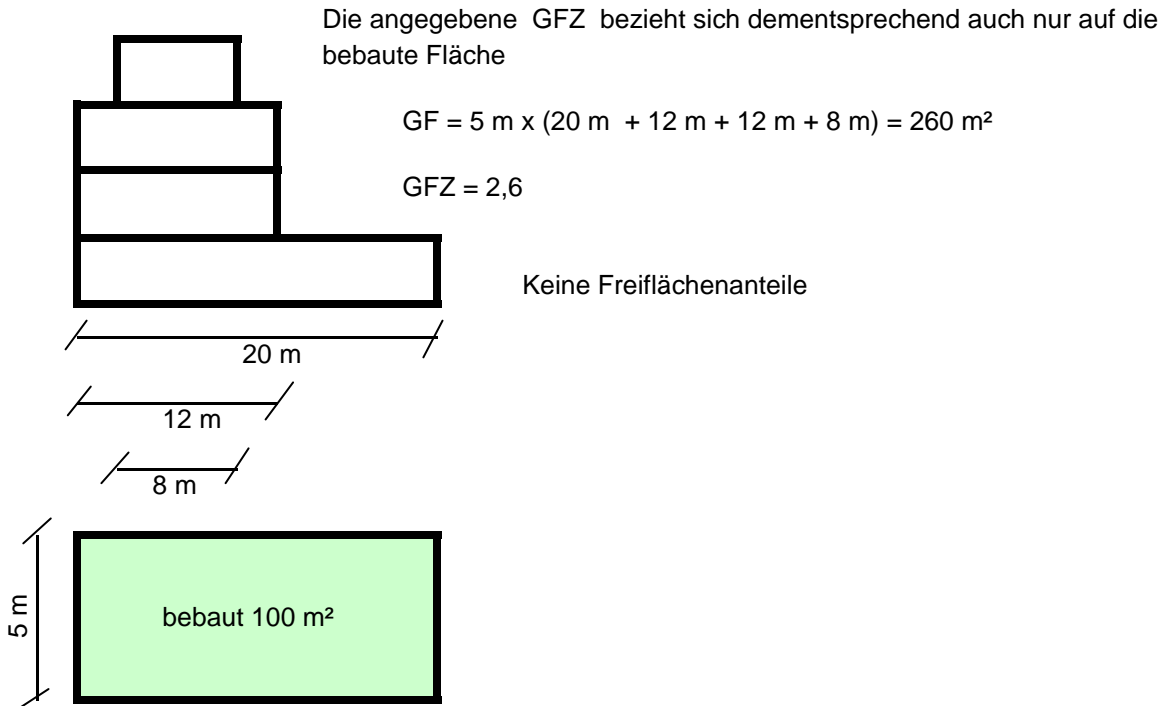
Demnach zusätzlich zu bewerten:	rückwärtige Fläche (756 m ² - 480 m ²)	276 m ²
	GF-Mehrnutzung (1440 m ² - 1248 m ²)	192 m ²

Bodenwertermittlung

Hauptgrundstück	10000,-€/m ² /1,00*0,63 480 m ² x 6300 €/m ²	6300,- €/m ²	3.024.000,00 €
rückwärtige Fläche (Schätzung des SV)	(300,- €/m ² + 5% des RW) 276 m ² x 800 €/m ²	800,- €/m ²	220.800,00 €
GF- Mehrnutzung (Schätzung des SV)	GF- Belastung 192 m ² x 150 €/m ²	150,-€/m ² GF	28.800,00 €
		Ergebnis	3.273.600,00 €

Bebauungsschemata von Richtwertgrundstück und Bewertungsgrundstück

a) Richtwert; III+D (bezieht sich nur auf die bebaubare Fläche)



b) Bewertungsgrundstück; IV+D (bezieht sich nur auf die bebaubare Fläche)

