

GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE FÜR DEN BEREICH DER STADT TRIER



- GESCHÄFTSSTELLE -

Geschäftsstelle beim Amt für Bodenmanagement und Geoinformation, Gerty-Spies-Straße 2 Postfach 54 224 Trier

Auskünfte zu Bodenrichtwerten: 10:00 Uhr bis 12:00 Uhr unter Tel. 0651 718 1624 oder unter www.geoportal.trier.de und www.geoportal.rlp.de

oder vor Ort während der Geschäftszeiten: Montag bis Freitag von 08:30 Uhr bis 12:00 Uhr, Donnerstag 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr oder vor Ort nach telefonischer Vereinbarung Tel. (0651) 718 - 16 24 oder -16 25

Internet: www.gutachterausschuss.trier.de

Anwendung der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken (Bodenrichtwertzone), für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er bezieht sich auf ein Grundstück, dessen wertbeeinflussende Umstände für diese Bodenrichtwertzone typisch sind (Richtwertgrundstück). Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes vom jeweiligen Bodenrichtwert. Der Bodenrichtwert wurde für den o.g. Stichtag abgeleitet und ist nur für diesen Zeitpunkt repräsentativ.

Aus den Bodenrichtwertangaben und aus den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen können keine Ansprüche hinsichtlich der rechtlichen und baulichen Nutzbarkeit gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden hergeleitet werden.

Es wurde nicht geprüft, ob und ggf. inwieweit spezielle Grundstücke in den wertbestimmenden Merkmalen mit denen des Richtwertgrundstücks übereinstimmen.

In den Bodenrichtwerten ist die vom Hochwasser ausgehende Gefahr nur dann enthalten, wenn die entsprechende Bodenrichtwertzone sich vollständig oder mit ihrem überwiegenden Anteil im Abflussbereich, im Überschwemmungsgebiet oder im überschwemmungsgefährdeten Gebiet befindet. Vorhandene abbaubare Bodenschätze wie beispielsweise Sand- oder Kiesvorkommen beinhalten die Bodenrichtwerte nicht. Mehraufwendungen, die u. U. bei der Bebauung von in Grabungsschutzzonen gelegener Grundstücke in Form von Grabungskostenbeiträgen anfallen können sowie die ggf. damit einhergehende Belastung wegen eintretender Bauverzögerung, sind ebenfalls nicht in den Bodenrichtwerten enthalten.

Die angegebenen Werte für Bauland sind als erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfreie Bodenrichtwerte zu verstehen. Ausnahmen bilden die mit dem Kürzel „ebp“ versehenen Bodenrichtwerte, die für erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke gelten.

Für unbebaute Grundstücke, die sich zum Geschosswohnungsbau eignen, ist ein Zuschlag von 25 % auf die Bodenrichtwerte erforderlich.

Bodenrichtwerte mit dem Zusatz einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) gelten für die angegebene WGFZ. Sie sind bei Grundstücken mit Abweichungen zur angegebenen WGFZ mithilfe der Umrechnungskoeffizienten von „Sprengnetter“ (Sprengnetter Immobilienbewertung, Marktdaten und Praxishilfen Kap. 3.10.1/3 Tabelle 1) für Städte mit 100.000 Einwohnern (Anlage: Tabelle 3) entsprechend anzupassen.

GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE FÜR DEN BEREICH DER STADT TRIER



- GESCHÄFTSSTELLE -

Bei Ertragsgrundstücken (z.B. Mehrfamilienhausgrundstücken) in Bodenrichtwertzonen mit überwiegender Einfamilienhausbebauung und angegebener Grundstücksfläche ohne Angabe einer WGFZ kann der Bodenrichtwert nicht herangezogen werden.

Bodenrichtwerte in Zonen mit Angabe einer WGFZ gelten nicht für die darin befindlichen Einfamilienhausgrundstücke. Sofern hierfür kein eigener Bodenrichtwert (mit Angabe der Grundstücksgröße) vorhanden ist, erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Auskunft über die Ermittlung des Bodenwertes.

Bodenrichtwerte mit Angaben zur Grundstücksfläche (i.d.R. Ein- / Zweifamilienhausgrundstücke) gelten für Grundstücke mit einer Tiefe von bis zu 45 m. Bei Ein- / Zweifamilienhausgrundstücken mit einer Tiefe von mehr als 45 m ist entweder der überschießende Teil in eine geringwertigere Grundstücksqualität (z.B. Fläche der Land- und Forstwirtschaft) einzustufen oder die Übertiefe des Grundstücks ist anhand der Tabelle für übertiefe Einfamilienhausgrundstücke (siehe Tabelle 1) mit einem entsprechenden Abschlag zu berücksichtigen. Bei Ein-/Zweifamilienhausgrundstücken mit einer Fläche von weniger als 400 m² bzw. von mehr als 900 m² ist der Bodenrichtwert gemäß der Tabelle über die Grundstücksgröße (siehe Anlage 2) entsprechend anzupassen. Bei größeren Grundstücken (ab 900 m²) mit einer Tiefe von mehr als 45 m wird zunächst der entsprechende Abschlag aufgrund der Übertiefe (mehr als 45 m) nach Tabelle 1 ermittelt. Zur Vermeidung einer Doppelberücksichtigung erfolgt anschließend der Einstieg in die Tabelle 2 zur Ermittlung des Abschlags aufgrund der Übergröße bei der Grundstücksgröße, die sich bei einer Tiefe von 45 m für das Grundstück ergibt. Ergeben sich hierbei weniger als 900 m² ist kein Abschlag wegen Übergröße anzubringen.

Die Bodenrichtwerte für Einzelhandelsgrundstücke in der Fußgängerzone sind abhängig von der Ertragssituation der Grundstücke. Die Bodenmiete in €/m² (Ertragsfaktor) ist hierbei der auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogene monatliche Gesamtertrag eines Grundstücks, der grundsätzlich anhand der Werte der aktuellen Gewerbemietenübersicht ermittelt werden sollte.

Bodenrichtwerte beziehen sich auf den reinen Bodenwert. Aufbauten (z.B. Gebäude oder Bodenbefestigungen) oder vorhandener Aufwuchs (z.B. Baumbestand bzw. Gartenanlagen) sind nicht Bestandteil der Bodenrichtwerte.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Bedarf ein Gutachten über den Verkehrswert eines Grundstückes beantragt werden kann, bei dem die individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes Berücksichtigung finden.

GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE FÜR DEN BEREICH DER STADT TRIER



- GESCHÄFTSSTELLE -

Legende

z.B. 260	Bodenrichtwert in € pro m ²	W	Wohnbaufläche	LF	land-/forstw. Fläche
—	Bodenrichtwertzonengrenze	MD	Dorfgebiet	A – 64	Ackerland - Ackerzahl
B	baureifes Land	MI	Mischgebiet	GR – 34	Grünland - Grünlandzahl
R	Rohbauland	MK	Kerngebiet	EGA	Erwerbsgartenanbaufläche
E	Bauerwartungsland	z.B. 55	Bodenmiete (Ertragsf.)	WG	Weingarten
■	Sanierungsgebiet	GE	Gewerbegebiet	F	Holzung / Wald
■	Entwicklungsgebiet	GI	Industriegebiet	SF	Sonstige Flächen
— • —	förmlich festgelegte Gebiete	SO	sonstige Sondergebiete	PG	private Grünfläche
SU	san.unbeeinfl. Bodenrichtwert	GB	Baufläche für Gemeinbedarf	KGA	Kleingartenfläche
SB	san.beeinfl. Bodenrichtwert	EFH	Ein- und Zweifamilienhäuser	FGA	Freizeitgartenfläche
EU	entw.unbeeinfl. Bodenrichtwert	MFH	Mehrfamilienhäuser	GF	Gemeinbedarfsfläche (kein Bauland)
EB	entw.beeinfl. Bodenrichtwert	WGH	Wohn-/ Geschäftshaus	SN	Sondernutzungsfläche
		z.B. 1,0	wertrelevante GFZ		
		400-900	Grundstücksfläche (m ²)		
		250	Grundstücksfläche (m ²)		

Anlagen

- Tabelle 1: Berücksichtigung der Grundstückstiefe bei Ein-/Zweifamilienhausgrundstücken
- Tabelle 2: Berücksichtigung der Grundstücksgröße bei Ein-/Zweifamilienhausgrundstücken
- Tabelle 3: Berücksichtigung des wertrelevanten Maßes der baulichen Nutzung (WGFZ) für Wohn- oder gemischt genutzte Grundstücke (außer Geschäftsgrundstücken der Fußgängerzone oder Gewerbegrundstücken)
- Tabelle 4: Berücksichtigung der Ertragssituation bei Geschäftsgrundstücken der Fußgängerzone

GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE FÜR DEN BEREICH DER STADT TRIER



- GESCHÄFTSSTELLE -

Anlagen:

Tabelle 1

Berücksichtigung der Grundstückstiefe bei Ein- Zweifamilienhausgrundstücken

Grundstückstiefe	Abschlag vom Bodenrichtwert	Verhältnis zum Bodenrichtwert
bis 45 m	-	100 %
50 m	7 %	93 %
55 m	14 %	86 %
60 m	20 %	80 %
65 m	26 %	74 %
70 m	31 %	69 %
75 m	36 %	64 %
80 m	40 %	60 %

Tabelle 2

Berücksichtigung der Grundstücksgröße bei Ein- Zweifamilienhausgrundstücken

Grundstücksgröße	Zu-/Abschlag vom Bodenrichtwert	Verhältnis zum Bodenrichtwert
weniger als 400 m ²	+ 5 %	105 %
von 400 m ² bis 900 m ²	-	100 %
1.000 m ²	- 2 %	98 %
1.100 m ²	- 4 %	96 %
1.200 m ²	- 6 %	94 %
1.300 m ²	- 7 %	93 %
1.400 m ²	- 9 %	91 %
1.500 m ²	- 10 %	90 %
1.600 m ²	- 11 %	89 %
1.700 m ²	- 13 %	87 %
1.800 m ²	- 14 %	86 %

Zwischenwerte in der Grundstücksgröße sind zu interpolieren.

GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE FÜR DEN BEREICH DER STADT TRIER



- GESCHÄFTSSTELLE -

Tabelle 3

Berücksichtigung des wertrelevanten Maßes der baulichen Nutzung (WGFZ) für Wohn- oder gemischt genutzte Grundstücke (außer Geschäftsgrundstücken der Fußgängerzone oder Gewerbegrundstücken) (Auszug aus: Sprengnetter Immobilienbewertung, Marktdaten und Praxishilfen Kap. 3.10.1/3 Tabelle 1)

WGFZ	Umrechnungs- koeffizient	WGFZ	Umrechnungs- koeffizient
0,5	0,80	1,8	1,32
0,6	0,84	1,9	1,36
0,7	0,88	2,0	1,41
0,8	0,92	2,1	1,45
0,9	0,96	2,2	1,49
1,0	1,00	2,3	1,53
1,1	1,04	2,4	1,57
1,2	1,08	2,5	1,61
1,3	1,12	2,6	1,65
1,4	1,16	2,7	1,69
1,5	1,20	2,8	1,73
1,6	1,24	2,9	1,77
1,7	1,28	3,0	1,81

Zwischenwerte in der WGFZ sind zu interpolieren.

GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE FÜR DEN BEREICH DER STADT TRIER



- GESCHÄFTSSTELLE -

Tabelle 4

Berücksichtigung der Ertragssituation bei Geschäftsgrundstücken der Fußgängerzone

Bodenmiete (Ertragsfaktor)	Bodenwert
20 €/m ²	1.600 €/m ²
25 €/m ²	2.500 €/m ²
30 €/m ²	3.400 €/m ²
35 €/m ²	4.300 €/m ²
40 €/m ²	5.300 €/m ²
45 €/m ²	6.300 €/m ²
50 €/m ²	7.300 €/m ²
55 €/m ²	8.300 €/m ²
60 €/m ²	9.400 €/m ²
65 €/m ²	10.400 €/m ²
70 €/m ²	11.600 €/m ²
75 €/m ²	12.700 €/m ²
80 €/m ²	13.800 €/m ²
85 €/m ²	15.000 €/m ²
90 €/m ²	16.200 €/m ²
95 €/m ²	17.500 €/m ²
100 €/m ²	18.700 €/m ²
105 €/m ²	20.000 €/m ²
110 €/m ²	21.300 €/m ²
115 €/m ²	22.700 €/m ²
120 €/m ²	24.000 €/m ²

Zwischenwerte in der Bodenmiete sind zu interpolieren.