



Stand 2026

Örtliche Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte

Bodenrichtwertdefinitionen

Die **blau** dargestellten zonalen Bodenrichtwerte gelten für erschlossene Baugrundstücke, die 1-/2-geschossig bebaubar oder bebaut sind.

Gemäß § 16 Absatz 4 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (ImmoWertV 2021) ist das Bodenrichtwertgrundstück definiert als ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 ImmoWertV 2021 gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen. In den ImmoWertV-Anwendungshinweisen (ImmoWertA) zu § 13 ImmoWertV 2021 wird präzisiert, dass der Bodenrichtwert auch hinsichtlich der Lage ein Durchschnittswert für die Mehrheit der Grundstücke innerhalb der Bodenrichtwertzone ist.

Bei dem Bodenrichtwertgrundstück handelt sich um ein ebenes, rechtwinkliges Grundstück mit einer für die Bebauung normalen Frontlänge, welches östlich/südöstlich oder nordwestlich ausgerichtet ist und der durchschnittlichen Lage innerhalb einer Bodenrichtwertzone entspricht. Die weiteren wertbestimmenden Merkmale können dem beschreibenden Datensatz entnommen werden, dort ist in dem Feld „Bemerkungen“ auch beispielhaft eine durchschnittliche Lage in der Zone benannt.

Bei Bodenrichtwerten für baureifes Land in Sanierungsgebieten handelt es sich um sanierungsausgleichsbetragsfreie Werte (Endwerte).

Abweichungen von der durchschnittlichen Lage und den weiteren wertbestimmenden Merkmalen sind durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

Ausrichtung des Grundstücks

Der Gutachterausschuss hat festgestellt, dass die Ausrichtung eines Grundstücks (Himmelsrichtung) wertbeeinflussend ist. Für Grundstücke mit östlich/südöstlicher oder nordwestlicher Ausrichtung gilt der Faktor 1,0. Auf diese Ausrichtung beziehen sich die ermittelten zonalen Bodenrichtwerte. Weist ein zu bewertendes Grundstück eine andere Grundstücksausrichtung auf, so sind die im letzten Teil der Fachinformationen angegebenen Faktoren zur Berücksichtigung der Himmelsrichtung anzuwenden.

Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) und Grundstückstiefe

Die Grundstückstiefe wird von der Straße zur rückwärtigen Grundstücksgrenze gemessen.

Bei größerer Überschreitung der genannten Tiefe ist das Grundstück zum Zwecke der Wertermittlung in Vorderland -bis zur Tiefe des Bodenrichtwertgrundstücks- und Hinterland aufzuteilen. Das Hinterland ist unter Berücksichtigung von Größe und Nutzungsmöglichkeit gesondert zu beurteilen. In der Regel sind bis zu 30 % des Bodenwertes des Vorderlandes für das Hinterland angemessen.

Gemäß § 16 Absatz 4 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (ImmoWertV 2021) wird bei dem Maß der baulichen Nutzung auf das Verhältnis der Flächen der Geschosse zur Grundstücksfläche (Vorderland) abgestellt. Danach sind zur Ermittlung dieses Maßes die Flächen aller oberirdischen Geschosse mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen nach den jeweiligen Außenmaßen zu berücksichtigen. Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschossen als oberirdische Geschosse, soweit ihre Deckenoberflächen im Mittel mehr als 1,40 m über die

Geländeoberflächen hinausragen. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75 % ihrer Fläche zu berücksichtigen. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang berücksichtigt.

Durch Division der so ermittelten Flächen der oberirdischen Geschosse (wertrelevante Geschossfläche) durch die Grundstücksfläche (Vorderland) ergibt sich die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ).

Abweichungen der WGFZ und der Tiefe des zu bewertenden Grundstücks vom zonalen Bodenrichtwert sind durch eine vom Gutachterausschuss aus Kaufpreisen abgeleiteten und im letzten Teil der Fachinformation angegebene Regressionsformel zu berücksichtigen.

Abweichungen von der typischen Art der Nutzung und des Entwicklungszustandes

Es wird die in den Bodenrichtwertzonen vorherrschende Bebauung und Nutzung zugrunde gelegt. Bei Bodenrichtwertzonen mit überwiegend individuellen Wohnungsbau können die Bodenrichtwerte auch zur Beurteilung von Grundstücken mit kleineren ein- bis zweigeschossigen Mehrfamiliengrundstücken herangezogen werden. Abweichende Nutzungen wie z. B. vereinzelt in den Bodenrichtwertzonen vorhandene gewerblich genutzte Grundstücke o. ä. sind gesondert zu bewerten.

Insbesondere gelten die Bodenrichtwerte nicht für SB-Marktgrundstücke. Diese Gruppe von Grundstücken stellt einen besonderen Teilmarkt dar und sind einzelfallbezogen zu beurteilen. In durchschnittlichen SB-Marktlagen liegen Kaufpreise für einzelne SB-Marktgrundstücke im Durchschnitt bei 250,-- €/m² (Grundstücksgröße zwischen 4000 m² und 7000 m²), dabei wurden Extremwerte nicht berücksichtigt. Im Rahmen der Einzelfallbeurteilung wird eine Rücksprache mit der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses empfohlen.

In den Stadtteil-/Stadtteilnebenzentren wurden weitgehend MI-Bodenrichtwerte ermittelt, die eine Geschäftslage berücksichtigen. Zum Teil sind im Stadtgebiet Lagen mit geringerer Geschäftslage gegeben (zum Beispiel an der Dorstener Straße, Vestische Straße u. ä.). Für den Fall das in Bodenrichtwertzonen nur ein Bodenrichtwert für Wohngrundstücke ermittelt wurde, sind für derartige Geschäftslagen sachverständig Zuschläge zu berücksichtigen.

Es wird der in den Bodenrichtwertzonen vorherrschende Entwicklungszustand zugrunde gelegt. Vereinzelte Abweichungen vom Entwicklungszustand (z. B. große Innenblocklagen) sind gesondert zu bewerten.

Gemäß § 15 Abs. 2 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 können Grundstücke oder Grundstücksteile mit einer vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Art der Nutzung oder Qualität Bestandteil einer Bodenrichtwertzone sein. Der dort angegebene Bodenrichtwert gilt nicht für derartige Grundstücke.

Hilfsweise können in derartigen Fällen die folgenden (überschlägigen) Bodenwertansätze herangezogen werden:

<u>Nutzung:</u>	<u>Bodenwertansatz:</u>
Kommunalnutzungsorientierte Grundstücke (Schulen, Kindergärten, Verwaltungsgebäude o.ä.)	35 % des Bodenrichtwertes (Wohnen)
Krankenhausgrundstücke	60 % des Bodenrichtwertes (Wohnen)
Sporthallengrundstücke u. ä.	25 % des Bodenrichtwertes (Wohnen)
Sportplätze u. ä.	20,-- €/m ²
Friedhöfe	10,-- €/m ²
öffentliche Parkanlagen	10,-- €/m ²
Kleingartenanlagen	15,-- €/m ²

Hinweis zu bebauten Grundstücken im Außenbereich

Die Bodenrichtwertzonen für Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind überwiegend mit deckungsgleichen Zonen für bebaute Flächen im Außenbereich überlagert. Somit sind zur Bewertung von bebauten Flächen im Außenbereich weitgehend Bodenrichtwerten gegeben.

Soweit dies bei vereinzelt vorkommenden Außenbereichsgrundstücken nicht der Fall ist, handelt es sich um Einzelfallbeurteilungen, bei denen eine Vielzahl von Einflüssen wertbeeinflussend wirken können.

Hilfsweise kann der Bodenwert von im Außenbereich liegenden Grundstücken überschlägig wie folgt ermittelt werden: Die Teilfläche mit eingeschränkter Baulandqualität sollte eng um den vorhandenen Gebäudebestand bemessen werden (Größe ca. 600 m² - 800 m²). Nach der Ermittlung eines Lagewertes auf der Grundlage von in der näheren Umgebung vorhandenen Bodenrichtwerten für vollwertiges Bauland sowie der Berücksichtigung von GFZ und Tiefe in Bezug auf die Teilfläche ist wegen der baurechtlichen Einschränkungen, der Erschließungssituation und des erschließungsbeitragsrechtlichen Zustands ein Abschlag von im Durchschnitt rund 35 % angemessen.

Im Bedarfsfall sollte ein Verkehrswertgutachten beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Oberhausen oder bei Sachverständigen für die Grundstückswertermittlung in Auftrag gegeben werden.

Hinweis zu weiteren abweichenden Grundstücksmerkmalen

Sonstige individuelle wertbeeinflussende Merkmale eines Grundstücks (wie z. B. Wegerechte, Baulasten, Zuschnitt des Grundstücks, Bodenbelastung,...) können nur auf den Einzelfall bezogen berücksichtigt werden.

Im Bedarfsfall sollte ein Verkehrswertgutachten beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Oberhausen oder bei Sachverständigen für die Grundstückswertermittlung in Auftrag gegeben werden.

Preisindex

Geschäfts- jahr	Ein- und Zweifamilien- hausgrundstücke		Geschäfts- jahr	Ein- und Zweifamilien- hausgrundstücke	
	1963 = 100	1980 = 100		1963 = 100	1980 = 100
1963	100	16	1991	767	121
1964	101	16	1992	842	133
1965	115	18	1993	910	144
1966	117	18	1994	1004	159
1967	119	19	1995	1010	160
1968	129	20	1996	1043	165
1969	129	20	1997	1043	165
1970	157	25	1998	1048	166
1971	167	26	1999	1053	167
1972	191	30	2000	1084	172
1973	250	39	2001	1084	172
1974	271	43	2002	1084	172
1975	274	43	2003	1095	174
1976	309	49	2004	1095	174
1977	331	52	2005	1095	174
1978	377	59	2006	1095	174
1979	483	76	2007	1095	174
1980	638	100	2008	1095	174
1981	708	111	2009	1095	174
1982	715	112	2010	1095	174
1983	729	115	2011	1095	174
1984	729	115	2012	1095	174
1985	693	109	2013	1120	178
1986	689	109	2014	1120	178
1987	675	107	2015	1120	178
1988	675	107	2016	1120	178
1989	692	109	2017	1120	178
1990	730	115	2018	1223	194

Geschäfts- jahr	Ein- und Zweifamilien- hausgrundstücke		Geschäfts- jahr	Ein- und Zweifamilien- hausgrundstücke	
	1963 = 100	1980 = 100		1963 = 100	1980 = 100
2019	1289	204	2023	1669	265
2020	1469	233	2024	1736	276
2021	1669	265	2025	1823	290
2022	1669	265			

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Auswirkung der Ausrichtung des Bewertungsgrundstücks (Himmelsrichtung)

Ausrichtung nach Norden und Nordosten	Wertfaktor 0,95
Ausrichtung nach Süden, Südwesten, Westen	Wertfaktor 1,05

Auswirkung von WGFZ und Tiefe

Zur Berücksichtigung von WGFZ und Tiefe hat der Gutachterausschuss eine Regressionsformel abgeleitet. Damit können beide Einflüsse zusammen erfasst werden. Dazu sind im Zähler die Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks (WGFZ, Tiefe) und im Nenner die Eigenschaften des Bodenrichtwerts (WGFZ_{BRW}, Tiefe_{BRW}) einzusetzen. Durch Division wird der Wertfaktor für das Bewertungsgrundstück im Verhältnis zu den Bodenrichtwerteigenschaften ermittelt:

$$\text{Wertfaktor} = \frac{101,2 + 43,2 * \text{WGFZ} - 0,57 * \text{Tiefe}}{101,2 + 43,2 * \text{WGFZ}_{\text{BRW}} - 0,57 * \text{Tiefe}_{\text{BRW}}}$$

Beispiel 1:

Bewertungsgrundstück: WGFZ 0,7 - Tiefe 30 m
 Bodenrichtwert: WGFZ 0,5 - Tiefe 40 m

$$\text{Wertfaktor} = \frac{101,2 + 43,2 * 0,7 - 0,57 * 30}{101,2 + 43,2 * 0,5 - 0,57 * 40} = 1,14$$

Beispiel 2:

Bewertungsgrundstück: WGFZ 0,3 - Tiefe 40 m
 Bodenrichtwert: WGFZ 0,6 - Tiefe 35 m

$$\text{Wertfaktor} = \frac{101,2 + 43,2 * 0,3 - 0,57 * 40}{101,2 + 43,2 * 0,6 - 0,57 * 35} = 0,85$$