



Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2023-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Oberhausen.

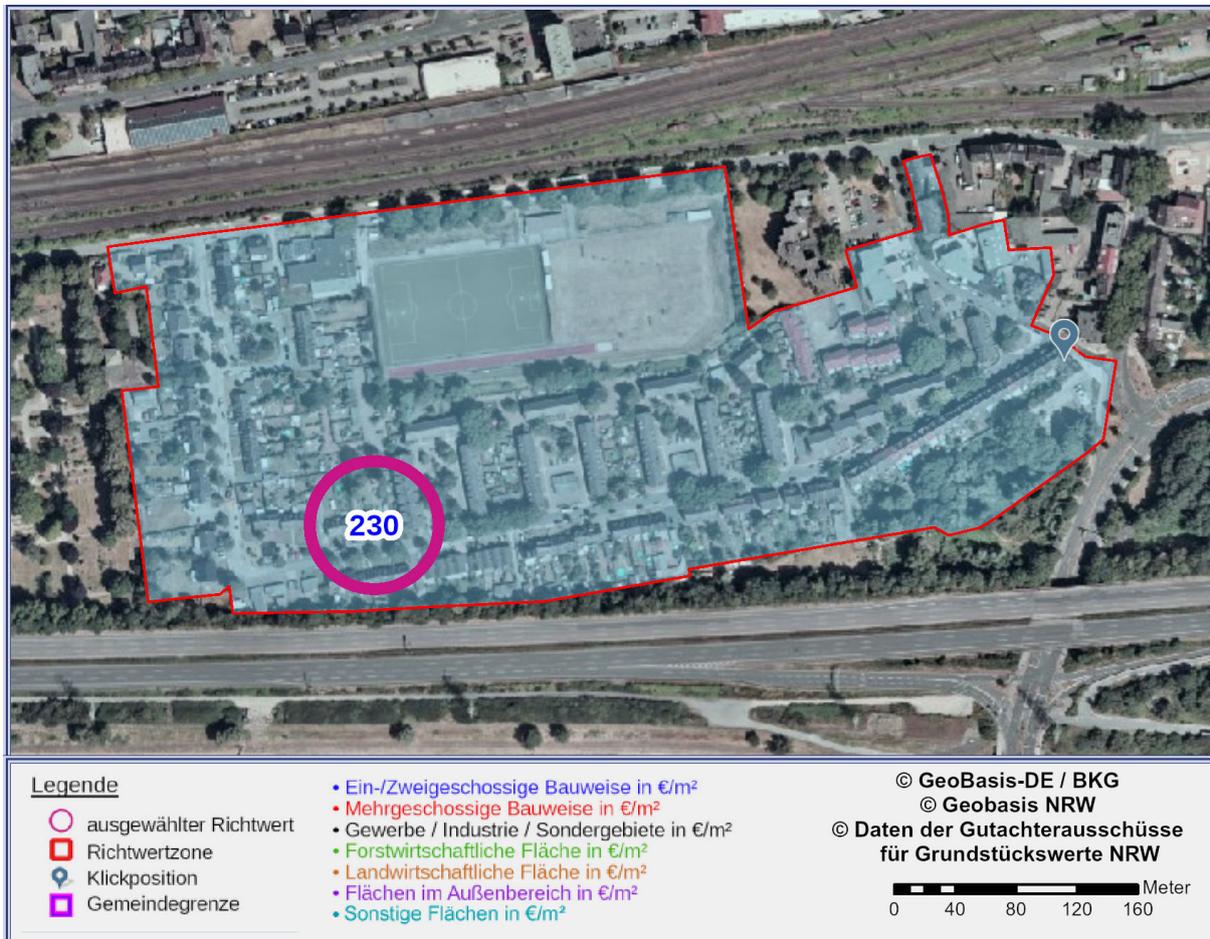


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone

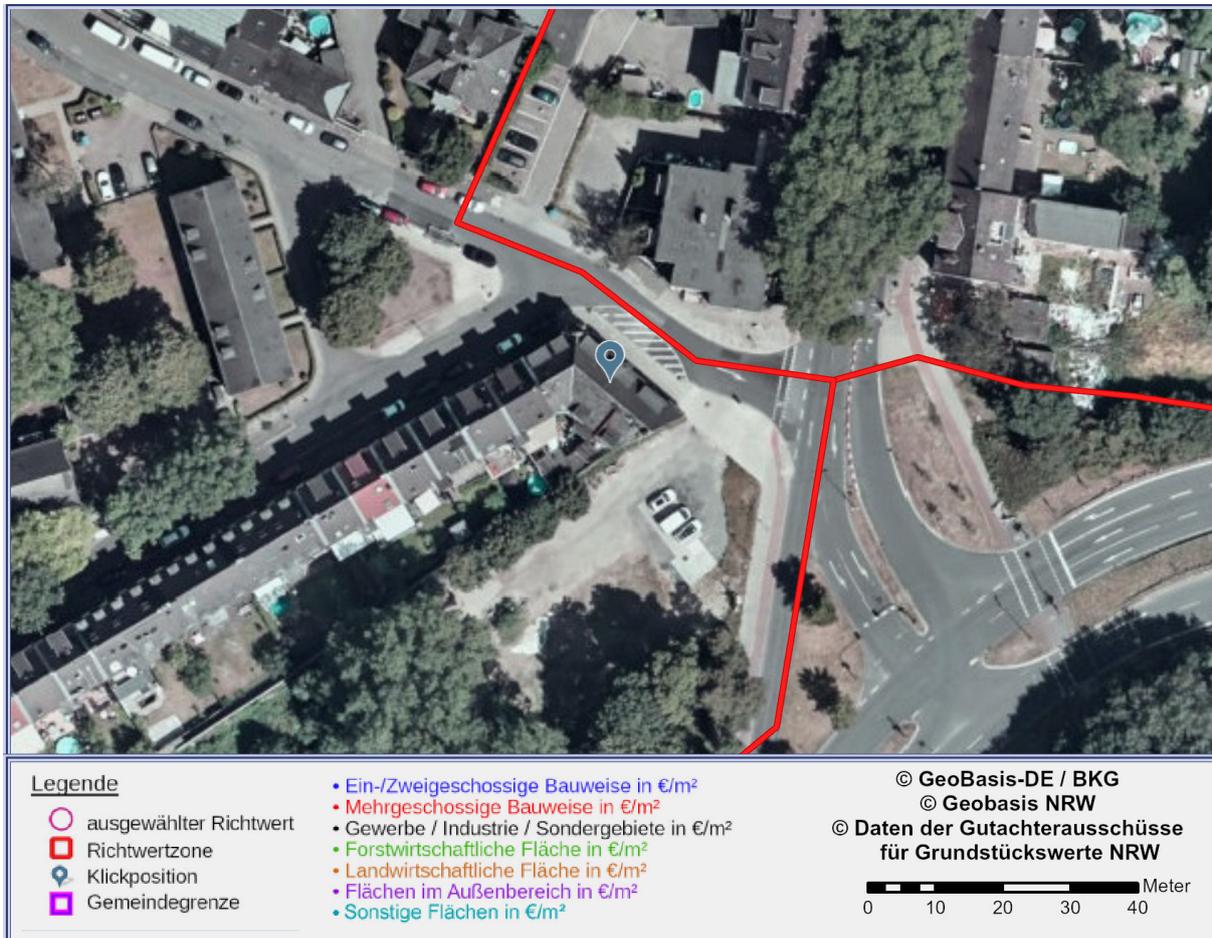


Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht



Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Oberhausen
Postleitzahl	46117
Gemarkungsname	Osterfeld
Gemarkungsnummer	3432
Ortsteil	Osterfeld
Bodenrichtwertnummer	124008
Bodenrichtwert	230 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2023-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Geschossflächenzahl	0,5
GFZ-Berechnungsvorschrift	sonstige
Tiefe	40 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	230 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Bemerkung	Lagemerkmale: Teutstraße 98

Tabelle 1: Richtwertdetails

Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten (Stand 25.01.2023)

Der Bodenrichtwert (siehe §196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§196 Abs. 1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalbereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten, Boden- und Grundwasserverhältnisse sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Die Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen.

Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosszahl, Baulandtiefe, Grundstücksfläche, spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält. Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück.

Das Lagemerkmale des jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert.

Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen. Abweichungen des einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert. Diese können aus Umrechnungsvorschriften des jeweiligen Gutachterausschusses abgeleitet werden. Sie werden jedem Bodenrichtwertausdruck beigelegt.

Die Bodenrichtwerte werden gemäß §196 Abs. 1 BauGB und §37 der Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen – GrundWertVO NRW) jährlich durch den jeweiligen örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte beschlossen und veröffentlicht (www.boris.nrw.de).

Ansprüche gegenüber Genehmigungsbehörden z.B. Bauplanungs-, Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Eigenschaften abgeleitet werden.

Bodenrichtwerte für Bauland

Ausgabe gefertigt am 24.10.2023 aus BORIS-NRW

Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen



Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabefrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §127 und §135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen.

Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland

Bodenrichtwerte für den Entwicklungszustand Bauerwartungsland und Rohbauland werden für Gebiete ermittelt, in denen für die Mehrheit der enthaltenen Grundstücke der Entwicklungsgrad hinreichend sicher zugeordnet werden kann und sich hierfür ein Markt gebildet hat.

Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Acker- / Grünland) beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische landwirtschaftliche Nutzflächen in freier Feldlage, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur landwirtschaftlichen Zwecken dienen werden. Es werden die ortsüblichen Bodenverhältnisse und Bodengüten des jeweils betroffenen Raumes unterstellt. Abweichungen der Eigenschaften des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften – wie z.B. Zuwegung, Ortsrandlage, Bodenbeschaffenheit, Hofnähe, Grundstückszuschnitt – sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit sie wertrelevant sind.

In Bodenrichtwertzonen für landwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung höherbzw. geringerwertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen, die im Zusammenhang zur Wohnbebauung stehen oder sich in einem Zusammenhang zu landwirtschaftlichen Hofstellen befinden, Flächen für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).

Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische forstwirtschaftliche Nutzflächen in Wäldern, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur forstwirtschaftlichen oder Erholungszwecken dienen werden.

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich auf den Wertanteil des Waldbodens ohne Aufwuchs. In historischen Richtwerten bis inklusive 2022 können aber auch Bodenrichtwerte einschließlich Aufwuchs veröffentlicht werden. Diese sind mit einem entsprechenden Hinweis gekennzeichnet.

In Bodenrichtwertzonen für forstwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen forstwirtschaftlichen Nutzung höherbzw. geringerwertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).

Sonstige Flächen

Auch für Flächen, die nach allgemeiner Verkehrsauffassung nicht an Rechtsgeschäften teilnehmen bzw. die in Rechtsgeschäften regelmäßig ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse unterliegen, sind Bodenrichtwerte abzuleiten. Größere Areale (z.B. Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen, Kliniken, Messegelände, Flughäfen, Abraumhalden, Tagebau, Militärgelände) werden im Allgemeinen als eigene Zone ausgewiesen.

Kleinere Flächen (z.B. örtliche Verkehrs- oder lokale Gemeinbedarfsflächen) werden im Allgemeinen in benachbarte Bodenrichtwertzonen anderer Art der Nutzung einbezogen; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt für diese Flächen nicht.

Im Bedarfsfall sollte ein Verkehrswertgutachten bei öffentlich bestellten oder zertifizierten Sachverständigen für die Grundstückswertermittlung oder beim örtlich zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Auftrag gegeben werden.



Stand 2023

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.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist definiert als ein ebenes, rechteckiges Grundstück mit einer für die Bebauung normalen Frontlänge, welches östlich/südöstlich oder nordwestlich ausgerichtet ist. Sein Lagemerkmale wird durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert. Die weiteren wertbestimmenden Merkmale können dem beschreibenden Datensatz entnommen werden.

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

Abweichungen vom Lagemerkmale 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. Vereinzelt 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, Verwaltungs-gebäude 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	1997	1043	165
1964	101	16	1998	1048	166
1965	115	18	1999	1053	167
1966	117	18	2000	1084	172
1967	119	19	2001	1084	172
1968	129	20	2002	1084	172
1969	129	20	2003	1095	174
1970	157	25	2004	1095	174
1971	167	26	2005	1095	174
1972	191	30	2006	1095	174
1973	250	39	2007	1095	174
1974	271	43	2008	1095	174
1975	274	43	2009	1095	174
1976	309	49	2010	1095	174
1977	331	52	2011	1095	174
1978	377	59	2012	1095	174
1979	483	76	2013	1120	178
1980	638	100	2014	1120	178
1981	708	111	2015	1120	178
1982	715	112	2016	1120	178
1983	729	115	2017	1120	178
1984	729	115	2018	1223	194
1985	693	109	2019	1289	204
1986	689	109	2020	1469	233
1987	675	107	2021	1669	265
1988	675	107	2022	1669	265
1989	692	109			
1990	730	115			
1991	767	121			
1992	842	133			
1993	910	144			
1994	1004	159			
1995	1010	160			
1996	1043	165			

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:

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

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

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



Nutzungsbedingungen

Für BORIS-NRW gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0" (dl-de/zero-2-0). Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehen.

Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0

Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig.

Die bereitgestellten Daten und Metadaten dürfen für die kommerzielle und nicht kommerzielle Nutzung insbesondere

- vervielfältigt, ausgedruckt, präsentiert, verändert, bearbeitet sowie an Dritte übermittelt werden;
- mit eigenen Daten und Daten Anderer zusammengeführt und zu selbständigen neuen Datensätzen verbunden werden;
- in interne und externe Geschäftsprozesse, Produkte und Anwendungen in öffentlichen und nicht öffentlichen elektronischen Netzwerken eingebunden werden.

Geobasisdaten

Die Geobasisdaten des amtlichen Vermessungswesens werden als öffentliche Aufgabe gem. VermKatG NRW und gebührenfrei nach Open Data-Prinzipien über online-Verfahren bereitgestellt. Dies gilt für DTK100, DTK50, DTK25, DTK10 NRW, ABK und ALKIS. Nutzungsbedingungen: siehe https://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk_internet/geobasis/lizenzbedingungen_geobasis_nrw.pdf.

Für die DTK 250, DTK 500 gelten die Nutzungsbedingungen des BKG: © GeoBasis-DE / BKG(2020) dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) <https://gdz.bkg.bund.de/index.php/default/digitale-topographische-karte-1-250-000-dtk250.html>; <https://gdz.bkg.bund.de/index.php/default/digitale-topographische-karte-1-500-000-vorlaufige-ausgabe-dtk500-v-1083.html>.