

Der Gutachterausschuss für
Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis
und in der Stadt Troisdorf



Der Gutachterausschuss, Postfach 15 51, 53705 Siegburg

28.07.2022
Seite 1 von 2

Stadt Troisdorf
Amt für Geoinformation, Statistik und Liegenschaften
Frau Astrid Fenner
Kölner Straße 176
53840 Troisdorf

Aktenzeichen:
2022.RW.238
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:
Herr Weber
Telefon 02241 13 - 2012
Telefax 02241 13 - 2437
mark.weber@rhein-sieg-
kreis.de

Betr.: Ihre E-Mail vom 14.07.2022

Sehr geehrte Frau Fenner,

bezüglich der E-Mail des Ortsvorstehers von Troisdorf-Altenrath, Herrn Tüttenberg, vom 08.07.2022 und Ihrer damit verbundenen Anfrage vom 14.07.2022 möchte ich Ihnen folgende Stellungnahme zukommen lassen.

Zur Frage, wie Bodenrichtwerte entstehen bzw. welche Kriterien für die Ableitung der Bodenrichtwertzonen gelten verweise ich wie folgt auf die maßgebenden Rechtsgrundlagen bzw. Paragraphen:

1. § 196 Baugesetzbuch, BauGB (Ausfertigungsdatum: 23.06.1960; Neugefasst durch Bek. v. 03.11.2017 | 3634; zuletzt geändert durch Art. 2 G. v. 26.04.2022 | 674)
2. §§ 13 - 17 der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV vom 14.07.2021)
3. § 37 der Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen - GrundWertVO NRW vom 08.12.2020)

Dienstgebäude:
Kaiser-Wilhelm-Platz 1
53721 Siegburg
Telefon 02241 13 - 0
Telefax 02241 13 - 2437

Postanschrift:
Postfach 1551
53705 Siegburg

Bodenrichtwerte werden gemäß § 196 Absätze 1 u. 3 BauGB in Verbindung mit § 37 Absätze 1 u. 5 GrundWertVO NRW vom Gutachterausschuss jährlich ermittelt und veröffentlicht. Die Ermittlung/Fortschreibung erfolgt u.a. auf Grundlage der von den Notaren übermittelten Kaufverträgen (§ 195 Absatz 1 BauGB).

Internet:
[www.rhein-sieg-kreis.de/
gutachterausschuss](http://www.rhein-sieg-kreis.de/gutachterausschuss)

Bankverbindung:
Kreissparkasse Köln
IBAN: DE94 3705 0299
0001 0077 15
BIC: COKSDE33

Bodenrichtwerte sind (per Definition) durchschnittliche Lagewerte des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Bodenrichtwertzone). Diese Grundstücke stimmen nach ihren Grundstücksmerkmalen (z.B. hinsichtlich der Art/Maß der Nutzung) weitgehend überein, und es liegen für sie im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vor. Bodenrichtwerte beziehen sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks.

Postbank Köln
IBAN: DE66 3701 0050
0003 8185 00
BIC: PBNKDEFF

Nach § 15 Absatz 1 ImmoWertV sind die Bodenrichtwertzonen so abzugrenzen, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen den Grundstücken, für die der Bodenrichtwert gelten soll, und dem Bodenrichtwertgrundstück grundsätzlich nicht mehr als 30 Prozent betragen. Wertunterschiede, die sich aus nicht mit dem Bodenrichtwertgrundstück übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen einzelner Grundstücke ergeben, sind bei der Abgrenzung nicht zu berücksichtigen.

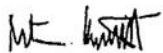
28.07.2022
Seite 2 von 2

Im Falle von faktischem Bauland in Außenbereichslagen (§ 35 BauGB) gibt es im Grundstücksmarktbericht, der ebenfalls vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte beschlossen und veröffentlicht wird, Aussagen zum Wertniveau derartiger Flächen. Unter Kapitel 4.5.1 (siehe z.B. aktuelle Grundstücksmarktberichte aus den Jahren 2020, 2021 bzw. 2022) wurden Kaufpreise von Baugrundstücken in Außenbereichslagen untersucht und mit dem Wertniveau nahegelegener Innenbereichslagen verglichen. Im Ergebnis ist feststellbar, dass keine Unterschiede im Wertniveau für bebaute/bebaubare Flächen im Außenbereich gegenüber nächstgelegenen vergleichbaren Bodenrichtwerten (in Ortslagen) feststellbar sind. Daher wird keine Differenzierung zwischen Innen- und Außenbereich vorgenommen.

Unter Berücksichtigung weiterer landesrechtlicher Vorgaben/Handlungsempfehlungen hat der Gutachterausschuss im Rahmen der letzten Fortschreibung der Bodenrichtwerte zum 01.01.2022 diese Untersuchungen zum Anlass genommen, derartige Bereiche (soweit durchführbar) in die jeweiligen Bodenrichtwertzonen nahegelegener Ortslagen zu integrieren. Die graphische Darstellung der Bodenrichtwertzonen in BORIS. NRW wurde in diesem Sinne geändert bzw. angepasst. Somit wird das Ergebnis der Untersuchung (s.o.) nicht nur in Textform im Grundstücksmarktbericht dargestellt, sondern auch (überwiegend) graphisch präsentiert. Aus gutachterlicher bzw. bewertungstechnischer Sicht hat sich das Bodenwertniveau durch die Anpassung der graphischen Darstellung nicht geändert; derartige Bereiche wurden/werden bei Bewertungen generell wie unter Ziffer 4.5.1 des Grundstücksmarktberichtes behandelt.

Ich hoffe, dass ich Ihnen mit meinen Ausführungen weiterhelfen konnte. Bei Rückfragen bitte ich, das oben aufgeführte Aktenzeichen anzugeben.

Mit freundlichen Grüßen



Martin Kütt
(Vorsitzender)