GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE FÜR DEN LANDKREIS MERZIG - WADERN

Geschäftsstelle beim Landkreis Merzig – Wadern
66663 Merzig, Bahnhofstraße 44 Tel.:06861/80-2200, Fax: 06861/80-442299

Erläuterung der Bodenrichtwerte

Gemäß §196 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Merzig-Waden die in der Bodenrichtwertkarte angegebenen Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs und der Gutachterausschussverordnung (GutVO in der Fassung vom 21.August 1990 zuletzt geändert durch Artikel 38 des Gesetzes vom 27. August 2025) ermittelt.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte werden für baureifes Land, gegebenenfalls auch für Rohbauland und Bauerwartungsland sowie für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen abgeleitet. Für sonstige Flächen können bei Bedarf weitere Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären. In kaufpreisarmen Lagen bzw. in Gebieten welche durch öffentliche Träger oder Kommunen subventionierte Kaufpreise dem Gutachterausschuss vorlagen, wurde auf marktkonforme Kaufpreise vergleichbarer Lagen anderer Gemarkungen zurückgegriffen.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert. Bei Bedarf können Antragsberechtigte nach § 193 BauGB ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Verkehrswert beantragen.

Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen.

Die Bodenrichtwerte berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes (z.B. Ensembles in historischen Altstädten), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks.

Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.

Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen – LF

Die Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen werden überwiegend in die Nutzungsarten Landwirtschaft (LW) und Forstwirtschaft (F) untergliedert. Weitere Untergliederungen sind möglich wie z. B. Weinbauflächen (WG). In der Bodenrichtwertkarte ist die überwiegende Nutzungsart der Flächen für Land- und Forstwirtschaft dargestellt. In der Regel ist dies die landwirtschaftliche Nutzung. **Für die forstwirtschaftliche Nutzung wurde für die jeweiligen Gemeinden folgende Bodenrichtwerte ohne Berücksichtigung des jeweiligen Aufwuchses festgelegt.**

Beckingen	0,60 €/m²
Losheim am See	0,50 €/m²
Mettlach	0,50 €/m²
Merzig	0,50 €/m²
Perl	0,40 €/m²
Wadern	0,50 €/m²
Weiskirchen	0,40 €/m²

Darstellung der Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwertkarte enthält neben der Begrenzungslinie der Bodenrichtwertzone die zugehörige Zonennummer. Die Richtwertdefinition enthält die siebenstellige Zonennummer bestehend aus Gemarkungsschlüssel und je Gemarkung fortlaufender Zonennummer, den Bodenrichtwert und seine wesentlichen wertbildenden Zustandsmerkmale in nachstehender Reihenfolge:

Zonennummer, Bodenrichtwert in EUR/m², wertbeeinflussende Merkmale

Beispiel: Gemarkung Merzig Zone 3010005 :

3010005 80 EUR/m² B WA o II f800 SU

3010005	**80 EUR/m²**	**B**	**WA**	**o**	**II**	**f800 oder t30**		**SU**
Zonennummer	Bodenrichtwert	Entwicklungs-zustand	Art der Nutzung	Bauweise	Geschoss-zahl	Grundstücks-fläche	Grundstücks-tiefe	Sanierung Anfangswert

oder

Zonennummer: Bodenrichtwert in €/m²
wertbeeinflussende Merkmale

Beispiel**:** **3010005 80 EUR/m²**
WA o II f800 oder t30 SU

Entwicklungszustand:

B	= Bauland	(erschließungsbeitragsfrei/ kostenerstattungsbetragsfrei)
Bebpf	= Bauland	(erschließungsbeitragspflichtig/ kostenerstattungsbetragspflichtig)
R	= Rohbauland	
E	= Bauerwartungsland	
LF	= Flächen der Land- und Forstwirtschaft	
SF	= sonstige Flächen	

Nutzung: (Art der baulichen Nutzung nach Bodenrichtwertrichtlinie)

W	= Wohnbauflächen	**S**	= Sonderbauflächen
WA	= allgemeine Wohngebiete	**SO**	= Sondergebiete
WR	= reine Wohngebiete	**SE**	= Sondergebiet Erholung
WS	= Kleinsiedlungsgebiete	**SOS**	= Sonstige Sondergebiete
M	= gemischte Bauflächen	**SOH**	= Sondergebiet Handel
MD	= Dorfgebiete	**FG**	= Fläche für Gemeinbedarf
MI	= Mischgebiete	**FV**	= Flächen für Versorgung
MK	= Kerngebiete	**LW**	= Flächen der Landwirtschaft
G	= gewerbliche Bauflächen	**F**	= Flächen der Forstwirtschaft
GE	= Gewerbegebiete	**WG**	= Weingarten
GI	= Industriegebiete	**AB**	= Abbauland
WO	= Wochenendhausgebiet	**PG**	**=** private Grünfläche

Bauweise:

o	= offene Bauweise
g	= geschlossene Bauweise
a	= abweichende Bauweise

Maß der baulichen Nutzung nach Baunutzungsverordnung

Geschosszahl: z.B.: **II** (römische Ziffern) = durchschnittlich zweigeschossige Bebauung

Ausmaße des Richtwertgrundstücks

Grundstückstiefe: z.B.: **t30** (arabische Zahl) = 30 m Grundstückstiefe
Grundstücksfläche: z.B.:**f800** (arabische Zahl) = 800 m^2 Grundstücksfläche

Sanierungsgebiete: (Wertzone liegt in einem förmlichen Sanierungsgebiet)

SU = Sanierungs- bzw. Entwicklungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung

SB = Sanierungs- bzw. Entwicklungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung

Anlage

Grundstücksflächen und Grundstückstiefen – Umrechnungskoeffizienten

Die Geschäftstellen der Gutachterausschüsse erfassen die Grundstücksverkäufe mittels des automatischen Kaufpreissammlungs- und Kaufpreisauswertungssystems AKuK. Um den Einfluss der Grundstücksgröße auf den Bodenwert zu bewerten, werden die Kaufpreise mit dem Programm AKuK hinsichtlich ihrer Größe erfasst und im Verhältnis zur Größe des Bodenrichtwertgrundstückes ausgewertet.

Die nachfolgenden Tabellen ermöglichen entgegen der Unterscheidung (Vorderland- und Hinterland), die Bodenwertänderung infolge Über- bzw. Untertiefe fließend und nicht in groben Sprüngen zu erfassen. Dadurch wird eine größere Genauigkeit erreicht zumal die Auswertung der Kaufpreise auf Grund dieser Faktoren erfolgte.

Hierbei ist zu beachten, dass diese Faktoren ausschließlich bei nicht selbständig verwertbaren, übergroßen Grundstücken (echte Übergröße) angewendet werden.

Um bei der Anwendung dieser Tabelle Ungenauigkeiten zu vermeiden, sollte sie nur in dem vorgegebenen Bereich von **300 - 1400 m², bzw. 25-60 m (maximal jedoch nur bis zur doppelten Größe/Tiefe des Richtwertgrundstückes)** angewandt werden.

Anwendertabelle - Flächenanpassung

Nicht GFZ - bereinigte Flächenfaktoren Einzel- und Doppelhausbebauung mit max. II geschossige Bauweise	
Fläche (m²)	Flächenfaktor (nicht GFZ- bereinigt)
200	1,47
300	1,30
400	1,19
500	1,11
600	1,05
700	1,00
800	0,96
900	0,92
1000	0,90
1100	0,87
1200	0,85
1300	0,83
1400	0,81

Anwendungsbeispiel 1: Größe Bodenrichtwertgrundstück (BRG) 800 m²
Größe Bewertungsgrundstück (BWG) 1100 m²
Bodenrichtwert (BRW) 85 EUR/m²

Formel : $\frac{\textbf{BRW x Faktor BWG}}{\textbf{Faktor BRG}}$ = **angepasster Bodenrichtwert**

Umrechnung : $\frac{85\ \text{EUR/m}^2 \text{x}\ 0{,}87}{0{,}96}$ = 77,03 EUR/m² = **rd. 77 EUR/m²**

Anwendungsbeispiel 2: Größe Bodenrichtwertgrundstück 600 m²
Größe Bewertungsgrundstück 1400 m²
Bodenrichtwert 85 EUR/m²

Umrechnung : Berechnung bis 1200 m² Bewertungsgrundstück (Faktor 0,85)

$$\frac{85 \text{ EUR/m}^2 \times 0{,}85}{1{,}05} = 68{,}8 \text{ EUR/m}^2 = \textbf{rd. 69 EUR/m}^2$$

Die Restlichen 200 m² sind als Gartenland zu berechnen.

Anwendungsbeispiel 3: Größe Bodenrichtwertgrundstück 800 m²
Größe Bewertungsgrundstück 600 m²
Bodenrichtwert 85 EUR/m²

Umrechnung :

$$\frac{85 \text{ EUR/m}^2 \times 1{,}05}{0{,}96} = 92{,}96 \text{ EUR/m}^2 = \textbf{rd. 93 EUR/m}^2$$

Anwendertabelle – Tiefenanpassung

Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstückstiefe in Zu- und Abschlägen (abgeleitet aus Veräußerungserlösen privater Verkäufer) Einzel- und Doppelhausbebauung durchschnittliche Grundstücksbreite 16-20 m	
Abweichung vom Richtwertgrundstück Tiefe (m)	Faktoren zum Richtwertgrundstück
-15	1,15
-10	1,10
-5	1,05
BRW	0
+5	0,95
+10	0,92
+15	0,90
+20	0,87
+25	0,83

HINWEIS:
Breite (20-35 m), nicht in zwei selbständig verwertbare Grundstücke teilbare Flurstücke, sind mittels Flächenfaktoren anzupassen:
Beispiel: 35 m Grundstückstiefe entspricht 700 m² Grundstücksfläche (35mx20m)

Anwendungsbeispiel 1: Tiefe Bodenrichtwertgrundstück 35 m
Tiefe Bewertungsgrundstück 45 m
Bodenrichtwert 85 EUR/m²

Umrechnung : 85 EUR/m²x 0,92 = 78,20 EUR/m² = **rd. 78 EUR/m²**

Anwendungsbeispiel 2:

Tiefe Bodenrichtwertgrundstück	25 m
Tiefe Bewertungsgrundstück	60 m
Bodenrichtwert	85 EUR/m²

Umrechnung : Berechnung bis 50 m Tiefe Bewertungsgrundstück (Faktor 0,83)

85 EUR/m²x 0,83 = 72,25 EUR/m² = **rd. 72 EUR/m²**

Die Restlichen 10 m sind als Gartenland zu berechnen.

Anwendungsbeispiel 3:

Tiefe Bodenrichtwertgrundstück	45 m
Tiefe Bewertungsgrundstück	30 m
Bodenrichtwert	85 EUR/m²

Umrechnung : 85 EUR/m²x 1,15 = 97,75 EUR/m² = **rd. 98 EUR/m²**

Extrem schmale Grundstücke.

Bei extrem schmalen oder ungünstig geschnittenen Grundstücken ist bei **offener Bauweise** ein zusätzlicher Wertabschlag erforderlich.
Dieser zusätzlich Bodenwertabschlag ist jedoch nicht auf die Grundstücksbreite sondern auf die mögliche Bebauungsbreite abzustellen.

Gebäude mit erforderlicher zweiseitiger Abstandsfläche (min. Abstandsfläche 3 m)

Empfohlener Wertabschlag :

> 10,00m Gebäudebreite	0%
9,00m Gebäudebreite	- 5%
8,00m Gebäudebreite	-10%
7,00m Gebäudebreite	-20%
6,00m Gebäudebreite	-35%

Für Gebäude mit seitlich zweiseitiger Grenzbebauung

Empfohlener Wertabschlag :

> 10,00m Gebäudebreite	0%
9,00m Gebäudebreite	- 7%
8,00m Gebäudebreite	-15%
7,00m Gebäudebreite	-25%
6,00m Gebäudebreite	-40%

Die größeren Wertabschläge ergeben sich, da eine seitliche Gebäudeerschließung nicht möglich ist, welche die Bereinigung der negativen Auswirkungen des Grundstückszuschnittes durch wirtschaftlichere Grundrisslösungen verhindert.

Für den Fall, dass die Gebäude- bzw. Grundstücksaußenseiten nicht parallel zueinander stehen, sind weitere Abschläge erforderlich.