



## Örtliche Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte

### Bodenrichtwertdefinitionen

#### Bodenrichtwerte für Bauland

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Soest hat das Richtwertgrundstück durch Angabe der Baunutzbarkeit und der Grundstückstiefe definiert. Unterstellt wird ein rechteckiger Grundstückszuschnitt und eine dem Umfeld entsprechende, übliche Grundstücksgröße.

#### Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland

Für Bauerwartungsland und Rohbauland wurden keine Bodenrichtwerte ermittelt, da die geringe Anzahl der Vergleichspreise keine gesicherte Aussage zulässt.

#### Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Der Gutachterausschuss hat im Kreisgebiet (ohne Stadt Lippstadt) für Ackerland 8 Zonen gebildet und für diese Zonen einen Richtwert ermittelt. Der Richtwert bezieht sich auf ein Grundstück mit regelmäßiger Form in der Größe von mindestens 1 ha in normalem Kulturzustand. Zur Darstellung der gebietstypischen Ackerlandfläche wird zudem aus den im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Bodenschätzungsergebnissen eine durchschnittliche Ackerlandzahl für die jeweilige Zone angegeben. Für Grünland hat der Gutachterausschuss im Kreisgebiet (ohne Stadt Lippstadt) 3 Zonen gebildet und für jede Zone einen Richtwert ermittelt. Der Richtwert bezieht sich auf ein Grundstück mit regelmäßiger Form in der Größe von mindestens 2.500 m<sup>2</sup> in normalem Kulturzustand. Eine durchschnittliche Grünlandzahl wurde nicht ausgewiesen.

#### Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Der vom Gutachterausschuss ermittelte Bodenrichtwert für Waldflächen gilt einheitlich nur für die im südlichen Kreisgebiet liegenden Gemeinden Wickede (Ruhr), Ense, Möhnesee, Warstein und Rüthen. In den Gemeinden Soest, Bad Sassendorf, Werl, Welver, Lippetal, Erwitte, Anröchte und Geseke ist die Anzahl der Vergleichspreise für Waldflächen zu gering, um einen Bodenrichtwert daraus abzuleiten.

### Preisindex

Preisindexreihen wurden nicht ermittelt.

### Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Die ausgewerteten Kaufpreise sind im Kreis Soest im Wesentlichen durch allgemeine lage- und nutzungsspezifische Merkmale geprägt und lassen keinen signifikanten Zusammenhang zu abweichenden Grundstücksmerkmalen wie Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ und GFZ) oder zulässiger Anzahl der Vollgeschosse erkennen. Es wurden daher keine Umrechnungskoeffizienten ermittelt.

Sofern die zu den Bodenrichtwerten angegebene Grundstückstiefe deutlich überschritten wird, ist der nachfolgende Teil des Grundstücks als Garten- /Hinterland einzustufen. Im Mittel betragen diese Flächen rund 30% des erschlossenen Baulandwertes.