

Bodenrichtwertverfahren

Anlage 3

Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert

Flurstück:	verschiedene	
Fläche/Teilfläche:		
Straße / Block:	Morschmühle	
Zone / Unterzone:	1002	1002-1
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	210 €/m ²	01.01.2012

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.

	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwert- grundstück	Faktor
Stichtag	01.01.2012	20.12.2012	1,00

Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag	210,00 €/m ²
--	-------------------------

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Art der baulichen Nutzung			
Nutzung	MD	MD	1,00
Bauweise	o	o	1,00
Maß der baulichen Nutzung			
Vollgeschosse	II	III	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)	-	-	1,00
Grundstückstiefe ⁽¹⁾	-	-	1,00
Grundstücksfläche ⁽²⁾	450	600	0,98
Erschließungszustand	ebf	ebf	1,00
Lage ⁽³⁾	mittel	mittel	1,00
Sonstiges ⁽⁴⁾	-	-	1,00
Anpassung			0,98

Der besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus zu:

$$210,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 0,98 \quad = \quad 205,80 \text{ €/m}^2$$

Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert

Flurstück:	verschiedene	
Fläche/Teilfläche:		
Straße / Block:	Untere Mühlstraße Ost	
Zone / Unterzone:	1002	1002-2
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	210 €/m ²	01.01.2012

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.

	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwert- grundstück	Faktor
Stichtag	01.01.2012	20.12.2012	1,00

Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag	210,00 €/m ²
--	-------------------------

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Art der baulichen Nutzung			
Nutzung	MD	MD	1,00
Bauweise	o	o	1,00
Maß der baulichen Nutzung			
Vollgeschosse	II	II	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)	-	-	1,00
Grundstückstiefe ⁽¹⁾	-	-	1,00
Grundstücksfläche ⁽²⁾	450	250	1,05
Erschließungszustand	ebf	ebf	1,00
Lage ⁽³⁾	mittel	mittel / mäßig	0,95
Sonstiges ⁽⁴⁾	-	-	1,00
Anpassung			1,00

Der besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus zu:

$$210,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 1 \quad = \quad 210,00 \text{ €/m}^2$$

Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert

Flurstück:	verschiedene	
Fläche/Teilfläche:		
Straße / Block:	Untere Mühlstraße – Mitte	
Zone / Unterzone:	1002	1002-3
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	210 €/m ²	01.01.2012

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.

	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwert- grundstück	Faktor
Stichtag	01.01.2012	20.12.2012	1,00

Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag	210,00 €/m ²
--	-------------------------

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Art der baulichen Nutzung			
Nutzung	MD	MD	1,00
Bauweise	o	o	1,00
Maß der baulichen Nutzung			
Vollgeschosse	II	II	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)	-	-	1,00
Grundstückstiefe ⁽¹⁾	-	-	1,00
Grundstücksfläche ⁽²⁾	450	500	0,99
Erschließungszustand	ebf	ebf	1,00
Lage ⁽³⁾	mittel	mittel	1,00
Sonstiges ⁽⁴⁾	-	-	1,00
Anpassung			0,99

Der besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus zu:

$$210,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 0,99 \quad = \quad 207,90 \text{ €/m}^2$$

Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert

Flurstück:	verschiedene	
Fläche/Teilfläche:		
Straße / Block:	Holzstraße	
Zone / Unterzone:	1002	1002-4
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	210 €/m ²	01.01.2012

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.

	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwert- grundstück	Faktor
Stichtag	01.01.2012	20.12.2012	1,00

Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag	210,00 €/m ²
--	-------------------------

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Art der baulichen Nutzung			
Nutzung	MD	MD	1,00
Bauweise	o	o	1,00
Maß der baulichen Nutzung			
Vollgeschosse	II	II	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)	-	-	1,00
Grundstückstiefe ⁽¹⁾	-	-	1,00
Grundstücksfläche ⁽²⁾	450	350	1,02
Erschließungszustand	ebf	ebf	1,00
Lage ⁽³⁾	mittel	mittel	1,00
Sonstiges ⁽⁴⁾	-	-	1,00
Anpassung			1,02

Der besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus zu:

$$210,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 1,02 \quad = \quad 214,20 \text{ €/m}^2$$

Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert

Flurstück:	78/2	
Fläche/Teilfläche:		
Straße / Block:	St.-Klara-Straße 1a	
Zone / Unterzone:	1002	1002-5
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	210 €/m ²	01.01.2012

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.

	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwert- grundstück	Faktor
Stichtag	01.01.2012	20.12.2012	1,00

Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag	210,00 €/m ²
--	-------------------------

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Art der baulichen Nutzung			
Nutzung	MD	MD	1,00
Bauweise	o	o	1,00
Maß der baulichen Nutzung			
Vollgeschosse	II	II	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)	-	-	1,00
Grundstückstiefe ⁽¹⁾	-	-	1,00
Grundstücksfläche ⁽²⁾	450	113	1,13
Erschließungszustand	ebf	ebf	1,00
Lage ⁽³⁾	mittel	mittel / mäßig	0,95
Sonstiges ⁽⁴⁾	-	-	1,00
Anpassung			1,08

Der besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus zu:

$$210,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 1,08 \quad = \quad 226,80 \text{ €/m}^2$$

Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert

Flurstück:	verschiedene	
Fläche/Teilfläche:		
Straße / Block:	Neustadter Straße	
Zone / Unterzone:	1002	1002-6
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	210 €/m ²	01.01.2012

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.

	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwert- grundstück	Faktor
Stichtag	01.01.2012	20.12.2012	1,00

Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag	210,00 €/m ²
--	-------------------------

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Art der baulichen Nutzung			
Nutzung	MD	MD	1,00
Bauweise	o	o	1,00
Maß der baulichen Nutzung			
Vollgeschosse	II	II	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)	-	-	1,00
Grundstückstiefe ⁽¹⁾	-	-	1,00
Grundstücksfläche ⁽²⁾	450	450	1,00
Erschließungszustand	ebf	ebf	1,00
Lage ⁽³⁾	mittel	gut	1,05
Sonstiges ⁽⁴⁾	-	-	1,00
Anpassung			1,05

Der besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus zu:

$$210,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 1,05 \quad = \quad 220,50 \text{ €/m}^2$$

Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert

Flurstück:	verschiedene	
Fläche/Teilfläche:		
Straße / Block:	Konrad-Adenauer-Platz	
Zone / Unterzone:	1002	1002-7
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	210 €/m ²	01.01.2012

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.

	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwert- grundstück	Faktor
Stichtag	01.01.2012	20.12.2012	1,00

Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag	210,00 €/m ²
--	-------------------------

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Art der baulichen Nutzung			
Nutzung	MD	MD	1,00
Bauweise	o	o	1,00
Maß der baulichen Nutzung			
Vollgeschosse	II	II	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)	-	-	1,00
Grundstückstiefe ⁽¹⁾	-	-	1,00
Grundstücksfläche ⁽²⁾	450	600	0,98
Erschließungszustand	ebf	ebf	1,00
Lage ⁽³⁾	mittel	gut	1,10
Sonstiges ⁽⁴⁾	-	-	1,00
Anpassung			1,08

Der besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus zu:

$$210,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 1,08 \quad = \quad 226,80 \text{ €/m}^2$$

Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert

Flurstück:	verschiedene	
Fläche/Teilfläche:		
Straße / Block:	Speyerer-Straße	
Zone / Unterzone:	1002	1002-8
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	210 €/m ²	01.01.2012

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.

	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwert- grundstück	Faktor
Stichtag	01.01.2012	20.12.2012	1,00

Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag	210,00 €/m ²
--	-------------------------

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Art der baulichen Nutzung			
Nutzung	MD	MD	1,00
Bauweise	o	o	1,00
Maß der baulichen Nutzung			
Vollgeschosse	II	II	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)	-	-	1,00
Grundstückstiefe ⁽¹⁾	-	-	1,00
Grundstücksfläche ⁽²⁾	450	650	0,97
Erschließungszustand	ebf	ebf	1,00
Lage ⁽³⁾	mittel	Mittel / mäßig	0,95
Sonstiges ⁽⁴⁾	-	-	1,00
Anpassung			0,92

Der besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus zu:

$$210,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 0,92 \quad = \quad 193,20 \text{ €/m}^2$$

Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert

Flurstück:	verschiedene	
Fläche/Teilfläche:		
Straße / Block:	Speyerer-Straße	
Zone / Unterzone:	1002	1002-9
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	210 €/m ²	01.01.2012

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.

	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwert- grundstück	Faktor
Stichtag	01.01.2012	20.12.2012	1,00

Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag	210,00 €/m ²
--	-------------------------

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Art der baulichen Nutzung			
Nutzung	MD	MI	1,00
Bauweise	o	o	1,00
Maß der baulichen Nutzung			
Vollgeschosse	II	II	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)	-	-	1,00
Grundstückstiefe ⁽¹⁾	-	-	1,00
Grundstücksfläche ⁽²⁾	450	600	0,98
Erschließungszustand	ebf	ebf	1,00
Lage ⁽³⁾	mittel	mittel	1,00
Sonstiges ⁽⁴⁾	-	-	1,00
Anpassung			0,98

Der besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus zu:

$$210,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 0,98 \quad = \quad 205,80 \text{ €/m}^2$$

Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert

Flurstück:	verschiedene	
Fläche/Teilfläche:		
Straße / Block:	Speyerer-Straße	
Zone / Unterzone:	1002	1002-10
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	210 €/m ²	01.01.2012

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.

	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwert- grundstück	Faktor
Stichtag	01.01.2012	20.12.2012	1,00

Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag	210,00 €/m ²
--	-------------------------

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Art der baulichen Nutzung			
Nutzung	MD	MI	1,00
Bauweise	o	o	1,00
Maß der baulichen Nutzung			
Vollgeschosse	II	I	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)	-	-	1,00
Grundstückstiefe ⁽¹⁾	-	-	1,00
Grundstücksfläche ⁽²⁾	450	1200	0,92
Erschließungszustand	ebf	ebf	1,00
Lage ⁽³⁾	mittel	mittel	1,00
Sonstiges ⁽⁴⁾	-	erhöhter Aufwand für innere Erschließung	0,90
Anpassung			0,82

Der besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus zu:

$$210,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 0,82 \quad = \quad 172,20 \text{ €/m}^2$$

Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert

Flurstück:	verschiedene	
Fläche/Teilfläche:		
Straße / Block:	Speyerer-Straße	
Zone / Unterzone:	1002	1002-11
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	210 €/m ²	01.01.2012

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.

	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwert- grundstück	Faktor
Stichtag	01.01.2012	20.12.2012	1,00

Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag	210,00 €/m ²
--	-------------------------

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Art der baulichen Nutzung			
Nutzung	MD	MD	1,00
Bauweise	o	o	1,00
Maß der baulichen Nutzung			
Vollgeschosse	II	II	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)	-	-	1,00
Grundstückstiefe ⁽¹⁾	-	-	1,00
Grundstücksfläche ⁽²⁾	450	700	0,96
Erschließungszustand	ebf	ebf	1,00
Lage ⁽³⁾	mittel	mittel	1,00
Sonstiges ⁽⁴⁾	-	-	1,00
Anpassung			0,96

Der besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus zu:

$$210,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 0,96 \quad = \quad 201,60 \text{ €/m}^2$$