



Bodenrichtwertrechner

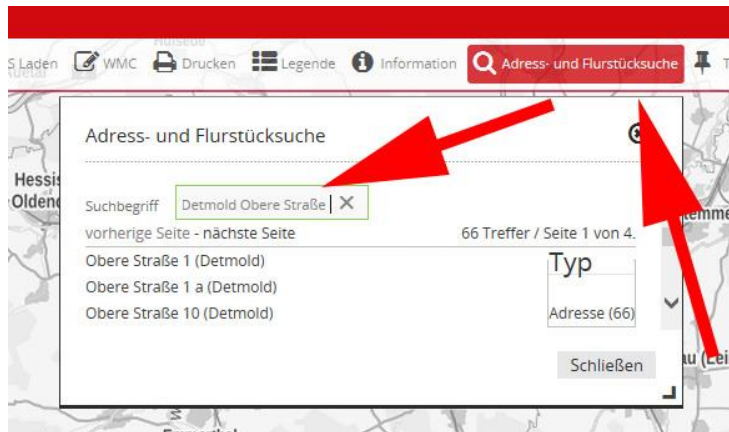
Voraussetzungen:

Der Bodenrichtwertrechner wurde für die aktuellen Versionen der Browser Chrome, Firefox und Internet Explorer optimiert. Wenn der Rechner nicht geöffnet werden kann, sollte der Pop-up-Blocker im Browser deaktiviert werden. Weiterhin sollte JavaScript im Browser aktiviert sein.

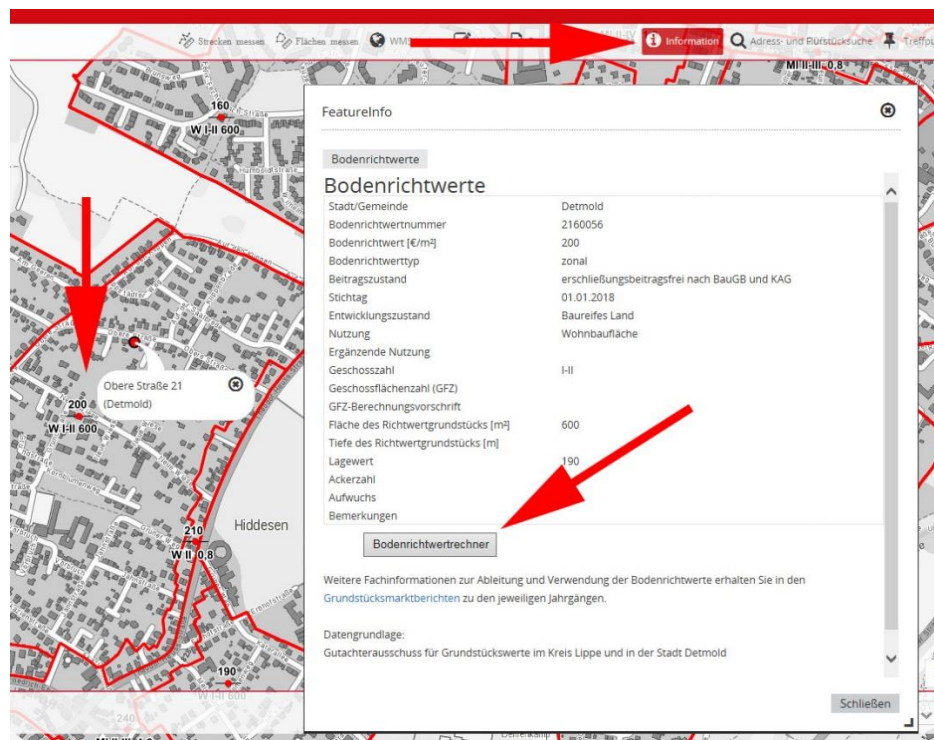
1. Aufruf der Seite <http://geo.kreislippe.de>
Dort die Anwendung „Bodenrichtwerte ab 2011“ unter der Rubrik „Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Lippe und in der Stadt Detmold“ starten.

The screenshot shows the homepage of the Kreis Lippe Geoportal. At the top is a banner with the text 'Kreis Lippe Geoinformation, Kataster, Immobilienbewertung'. Below the banner is a navigation menu with items like 'Startseite', '115', 'Allgemeine Suche', 'Kartenanzeige', and 'Weitere Geothemen'. The main content area is titled 'Herzlich Willkommen (Autorisiert)' and contains a welcome message and a 'Mehr anzeigen' button. Below this is a section for 'Zukunftskonzept 2025' with a grid of topics: Familie, Arbeit, Umwelt, Gesundheit, Teilhabe, Bildung, Wirtschaft, Mobilität, Digitalisierung, Dorfentwicklung. A red arrow points to the 'Immobilienbewertung/Vermessung' section, which features a grid of services: 'Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Lippe und in der Stadt Detmold', 'Bodenrichtwerte ab 2011', 'Immobilienrichtwerte ab 2015', 'Mietrichtwerte 2018', and 'Historische Bodenrichtwerte (1963 bis 2010)'. A 'Mehr anzeigen' button is located at the bottom of this section. On the right side, there are two vertical panels: 'Aktuelles' with links to 'Schnelles Internet-Breitband' and various 'GeoPortal Aktuell' reports, and 'Weitere Informationen' with links to 'Landkreistag Nordrhein-Westfalen', 'Eildienst 6/2014', 'Kommunales Koordinierungsgremium GDI-DE', 'Einsatz von Geoinformationen in Kommunen', 'GDI DE', 'GDI NRW', 'Solardachkataster Kreis Lippe', and 'Infos zum Umgang mit PDF-Dateien'.

2. Über die „Adress- und Flurstücksuche“ kann nun zu dem Flurstück navigiert werden.
Hier können Stadt/Gemeinde und Straße mit Hausnummer durch Leerzeichen getrennt eingegeben werden.



3. Aktivieren Sie nun im oberen Bereich das Feld Information, klicken Sie danach in das gewünschte Grundstück. In dem folgenden Fenster werden nähere Informationen zum betreffenden Bodenrichtwert dargestellt und es kann der Bodenrichtwertrechner gestartet werden.



4. Die Eingabefelder des Bodenrichtwertrechners können nun ausgefüllt werden. Die Felder zum Stichtag, Bodenrichtwert und Lagewert sind leicht schattiert und nicht veränderbar. Die Daten wurden aus der Datenbank automatisch übernommen.

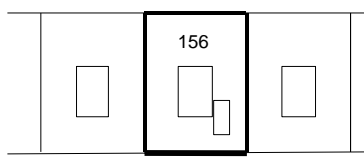
**Berechnung des Bodenrichtwertes
(Individueller Wohnungsbau)**

Stichtag:	01.01.2018	
Bodenrichtwert:	200	€/m ²
Lagewert:	190	€/m ²
Lage zum Richtwert: <small>von 0,7 bis 1,3</small>	1	
Baugrundstücksfläche: <small>von 250 m² bis 1500 m²</small>	500	m ²
Zuschnitt:	normaler Zuschnitt (1)	<input type="button" value="v"/>
Bauweise:	freistehendes Einzelhaus (1)	<input type="button" value="v"/>
Erschließungssystem:	Reihengrundstück (1)	<input type="button" value="v"/>
Nutzungsart des Richtwertgrundstücks:	Wohngebiet	<input type="button" value="v"/>
Nutzungsart des Bewertungsgrundstücks:	Wohngebiet (1)	<input type="button" value="v"/>
Baulücke:	keine Baulücke (1)	<input type="button" value="v"/>
Umgerechneter BRW:	206	€/m ²

5. Die Lage zum Richtwert, die in der Richtwertkarte mit dem roten Punkt gekennzeichnet ist, kann von der Lage des gewünschten Grundstücks abweichen. Weicht die Lage des Bewertungsobjektes von der Lage des Richtwertgrundstücks ab, kann der Lagewert angepasst werden. Ist die Lage des Bewertungsobjektes nach der subjektiven Einschätzung 10% besser als die Lage des Richtwertgrundstücks so ist hier eine 1,1 einzugeben. Ist die Lage des Bewertungsobjektes nach der subjektiven Einschätzung 10% schlechter als die Lage des Richtwertgrundstücks beträgt der einzutragende Wert 0,9. Die Eingabe muss im Rahmen von 0,7 bis 1,3 liegen
6. Doppelklick im Feld Baugrundstücksfläche auf die 500. Eingabe der Baugrundstücksfläche des gewünschten Objektes. Die Eingabe muss im Rahmen von 250 bis 1500 liegen. Die Baugrundstücksfläche umfasst den bebaubaren Grundstücksteil einschließlich Umringsfläche. Nicht zur Baugrundstücksfläche gehören wirtschaftlich selbständig genutzte oder nutzbare Grundstücksteilflächen oder Teilflächen mit unterschiedlicher Qualität (z. B. Ackerland).
7. Der Zuschnitt wird über die Schaltfläche und das sich dann öffnende Drop-Down-Menü ausgewählt. Ein regelmäßiger rechteckiger Grundstückszuschnitt wird als „normaler Zuschnitt“ eingestuft. Ist eine Abweichung vom rechteckigen Zuschnitt so erheblich, dass Beeinträchtigungen entstehen, ist der Zuschnitt „unregelmäßig wertmindernd“.
8. Das Feld Bauweise hat hinter der Schaltfläche die Auswahl für freistehende Häuser oder Reihen- und Doppelhäuser.

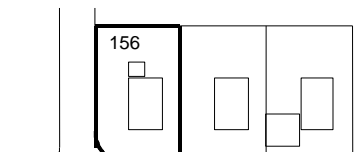
9. Das Feld Erschließungssystem hat hinter der Schaltfläche die Auswahl für

- Reihengrundstück
- Eckgrundstück
- Zweifrontengrundstück
- Binnengrundstück
- Kopfgrundstück



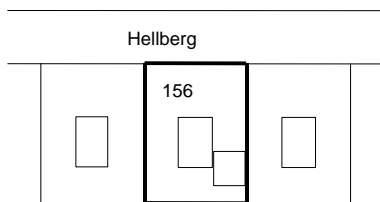
Sprengerweg

Reihengrundstück



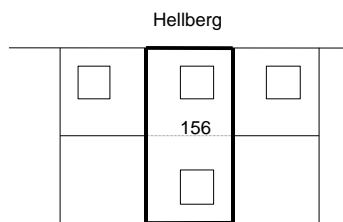
Sprengerweg

Eckgrundstück



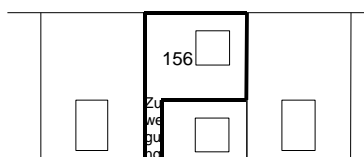
Sprengerweg

Zweifrontengrundstück



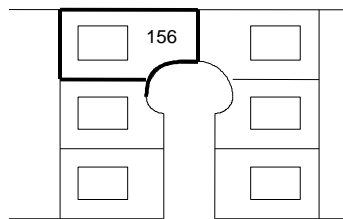
Sprengerweg

**Zweifrontengrundstück als
Reihengrundstücke ausgewertet**



Sprengerweg

Binnengrundstück



Sprengerweg

Kopfgrundstück

10. Das Feld Nutzungsart des Bewertungsgrundstücks hat hinter der Schaltfläche die Auswahl für Wohngebiet oder Mischgebiet. Hier ist die rechtlich zulässige Nutzung einzugeben, die sich nach dem Bebauungsplan oder aufgrund der Umgebungsbebauung ergibt.

11. Das Feld Baulücke hat hinter der Schaltfläche die Auswahl für keine Baulücke oder Baulücke. Eine Baulücke liegt vor, wenn die Grundstücke in der Nachbarschaft bebaut sind und das Bewertungsgrundstück das letzte freie Grundstück darstellt.

Im Fenster umgerechneter BRW wird der an das gewünschte Objekt überschlägig angepasste Bodenrichtwert angezeigt. Der Wert bezieht sich auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche. Der Bodenwert ist erschließungsbeitragsfrei.

Hinweis:

Ein Verkehrswertgutachten, wie es vom Gutachterausschuss erstellt wird, bietet eine detailliertere Auskunft über das Objekt und seinen Marktwert.