

Ermittlungsstichtag für die Bodenrichtwerte 31.12.1995

Gesetzliche Grundlage:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986, BGBl. I. S. 2253
 Gutachterausschußverordnung NW (GAVO NW) vom 07.03.1990

Der Bodenrichtwert (§ 196 BauGB) ist ein aus Kaufpreisen abgeleiteter **durchschnittlicher Lagewert** für **baureife Grundstücke** mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. In bebauten Gebieten sind die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 (1) BauGB).

Abweichungen eines zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, insbesondere hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bodenbeschaffenheit, des Erschließungszustandes und des Grundstückszuschnittes bewirken Abweichungen des Verkehrswertes (§ 194 BauGB) vom Bodenrichtwert.

Verkehrswerte eines Grundstücks können im Einzelfall nur durch Gutachten ermittelt werden, die z.B. durch den Gutachterausschuß oder durch vereidigte Sachverständige, die von der IHK auf Anfrage benannt werden, zu erstellen sind.

Der **Bodenrichtwert** bezieht sich grundsätzlich auf das **erschließungsbeitragspflichtige** Grundstück; Richtwerte, die sich auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke beziehen sind mit einem * gekennzeichnet.

Die Bodenrichtwerte sind auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (**DM/m²**) bezogen.

Folgende Grundstücksarten sind gesondert dargestellt:

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Doppel- und Reihenendhäuser	z.B.	$ \begin{array}{r l} 102 \text{ (Kennziffer)} & \\ \hline 280 & 300 \\ 300 & 300 \\ \hline & \text{W II} \end{array} $
Reihenhäuser (Mittelhäuser)	Geschoßwohnungsbau (Renditeobjekte)		

Das Richtwertgrundstück hat folgende Eigenschaften:

Grundstücksart	mittlere Tiefe	mittlere Größe*)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	30 bis 35 m	650 m ²
Doppel- und Reihenendhäuser	30 bis 35 m	350 m ²
Reihenhäuser (Mittelhäuser)	30 bis 35 m	240 m ²
Geschoßwohnungsbau (Renditeobjekte)	35 bis 40 m	—

*) Maßgebend ist im Einzelfall die lagetypische und ortsübliche Grundstücksgröße.


Die **Art der baulichen Nutzung** des Richtwertgrundstücks wird durch die **allgemeine Art** der baulichen Nutzung (§ 1 (1) Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990) wie folgt dargestellt:


Wohnbauflächen	W	§ 1 BauNVO
gemischte Bauflächen	M	§ 1 BauNVO
gewerbliche Bauflächen	G	§ 1 BauNVO
Sondergebiete	SO	§ 11 BauNVO für großflächige Handelsbetriebe, universitätsbezogene Einrichtungen, Hafengebiete etc.


Maßgebend für die Bewertung ist die **besondere Art** der baulichen Nutzung (§ 1 (2) BauNVO), die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässig ist und auf dem Richtwertgrundstück im vollen Umfang verwirklicht werden kann.

Im Geschoßwohnungsbau ist die angenommene bauliche Nutzung durch die Anzahl der Geschosse dargestellt. Bei typischen Grundstücken für den Bau von Wohnungseigentum können sich höhere Werte ergeben.

Förmlich festgelegte Sanierungsgebiete nach §§ 136 ff BauGB

 Sanierungsgebiete mit Genehmigungspflicht

 Sanierungsgebiete ohne Genehmigungspflicht

 Verbandsgrünflächen nach dem Beschluß des Verbandsausschusses des Kommunalverbandes Ruhrgebiet vom 05. Mai 1980 und 24. Oktober 1988.