

## Ermittlungstichtag für die Bodenrichtwerte 31.12.2000

**Gesetzliche Grundlage:** Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 BGBl. I. S. 2141  
 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.

In den Bodenrichtwerten sind Erschließungsbeiträge nach § 123ff BauGB - in älteren Wohngebieten 40-60 DM/m<sup>2</sup> / in Gewerbegebieten 15-20 DM/m<sup>2</sup> - und Kostenerstattungsbeiträge nach § 135a BauGB wertmäßig enthalten. Bodenrichtwerte für Grundstücke für die Kostenerstattungsbeiträge nach § 135a BauGB wertmäßig noch nicht berücksichtigt worden sind, sind mit einem \* gekennzeichnet. Die Bodenrichtwerte sind auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (DM/m<sup>2</sup>) bezogen.

Folgende Grundstücksarten sind gesondert dargestellt:

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Doppel- und Reihenendhäuser	z. B.	089 (Richtwertkreuznummer)	
Reihenmittelhäuser	Geschoßwohnungsbau Renditeobjekte		440 W III 600m <sup>2</sup>	360 W III 300m <sup>2</sup>
			360 W III 200m <sup>2</sup>	350 W II 35 m

Maßgebend ist im Einzelfall jeweils die lagetypische und ortsübliche Grundstücksgröße oder Grundstückstiefe.

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.

Die angenommene **bauliche Nutzung** ist durch die Anzahl der Geschosse dargestellt. Bei typischen Grundstücken für den Bau von Wohnungseigentum sowie für individuell nutzbare Einzelgrundstücke (Baulücke) in bereits abgeschlossenen Wohngebieten können sich höhere Werte ergeben.

Förmlich festgelegte Sanierungsgebiete nach §§ 136 ff BauGB

	Sanierungsgebiete mit Genehmigungspflicht		Sanierungsgebiete ohne Genehmigungspflicht
	Verbandsgrünflächen		