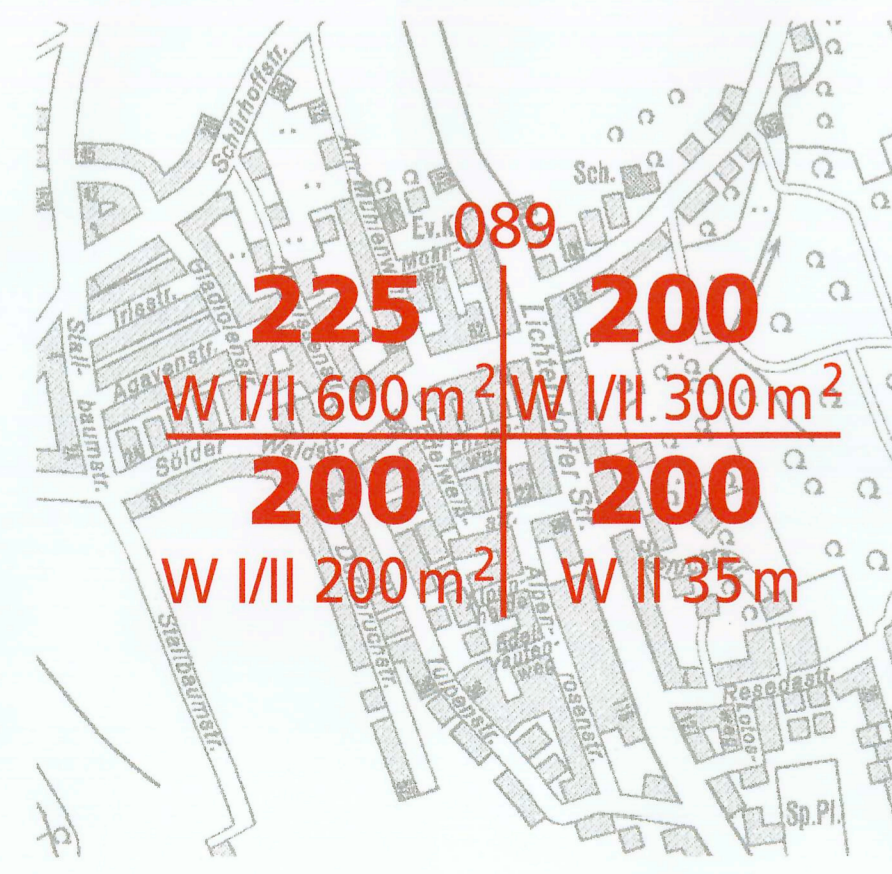


# Bodenrichtwerte

Stand 31.12.2001



**Ermittlungsstichtag für die Bodenrichtwerte 31.12.2001**

**Gesetzliche Grundlage:** Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 BGBl. I S. 2141  
 Gutachterauschussverordnung 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 20-30 €/m² / in Gewerbegebieten 7-10 €/m² - und Kostenbeiträge nach § 135a BauGB wertmäßig enthalten. Bodenrichtwerte für Grundstücke für die Kostenbeiträge nach § 135a BauGB wertmäßig noch nicht berücksichtigt worden sind, sind mit einem \* gekennzeichnet. Die Bodenrichtwerte sind auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) bezogen.

Folgende Grundstücksarten sind gesondert dargestellt:

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Doppel- und Reihendachhäuser	z. B.	089 (Richtwertkreuznummer)
Reihenmittelhäuser	Geschoßwohnungsbau		225 200
	Renditeobjekte		200 200
			W I/II 600m² W I/II 300m²
			W I/II 200m² W II 35m

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

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	§ 1 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 **angenehme 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	

**Bodenrichtwerte 31.12.2001**

1	2	1	2
A	B	A	B
3	4	3	4
1	2	1	2
C	D	C	D
3	4	3	4
3	E	4	

**Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund**

Zeichenerklärung