



## Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund

**Bodenrichtwerte, Ermittlungsstichtag 01.01.2008**

**Legende und Umrechnungskoeffizienten**

Der Bodenrichtwert (§ 196 BauGB) ist ein aus Kaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für baureife Grundstücke mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m<sup>2</sup>) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). 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 einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel Abweichungen des Verkehrswertes (§ 194 BauGB) vom Bodenrichtwert. Verkehrswerte (Marktwerte) eines Grundstücks können im Einzelfall nur durch Gutachten ermittelt werden.

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Ansprüche gegenüber Behörden und sonstigen Institutionen, insbesondere gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungsbehörden können weder den Bodenrichtwerten noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden. Bodenrichtwerte sind nur innerhalb des Auswertemodells des jeweiligen Gutachterausschusses zu benutzen (s. Grundstücksmarktbericht).

In den Bodenrichtwerten sind Erschließungsbeiträge nach § 123 ff BauGB und Kostenerstattungsbeträge nach § 135a BauGB (Naturschutz) wertmäßig enthalten. Maßgebend ist im Einzelfall jeweils die lagetypische und ortsübliche Grundstückstiefe. Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich alllastenfrei ausgewiesen.

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       | <b>W</b> | § 1 BaunVO |
| gemischte Bauflächen | <b>M</b> | § 1 BaunVO |

Maßgebend für die Bewertung ist die **besondere Art** der baulichen Nutzung (§ 1 (2) BaunVO), die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässig ist und auf dem Bodenrichtwertgrundstück 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.



**Umrechnungskoeffizienten für gemischt genutzte Grundstücke**

Für den Fall, dass die Anzahl der Geschosse des Richtwertgrundstücks von der des zu bewertenden Grundstücks abweicht, können Zu-/oder Abschläge nach der Schichtwertmethode (nach Schirmer) ermittelt werden.

Die Berechnung der Mehr- oder Minderausnutzung des Wertermittlungsobjekts gemessen an der dem Richtwertgrundstück zugeordneten Geschosshöhe erfolgt mit Hilfe einer Wertigkeitssäule, in der die einzelnen Geschosse entsprechend ihrer wirtschaftlichen Bedeutung (z. B. im Verhältnis der jährlichen Mieterträge pro Geschoss) gewichtet werden.

Der Quotient aus der Geschossgewichtssumme (b) der tatsächlichen Vollgeschosse und der Geschossgewichtssumme (a), Anzahl der dem Bodenrichtwert zugeordneten Geschosshöhe, multipliziert mit dem Bodenrichtwert ergibt den Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks.

Für ein gemischt genutztes Grundstück (M) mit unterschiedlichen Erträgen in den einzelnen Geschossen ergibt sich die Wertigkeitssäule wie folgt:

|              | Geschoss-<br>gewicht (a) | Geschoss-<br>gewicht (b) |   |
|--------------|--------------------------|--------------------------|---|
| 5. OG        | 0,9                      |                          |   |
| 4. OG        | 0,9                      | 0,9                      |   |
| 3. OG        | 0,9                      | 0,9                      |   |
| 2. OG        | 0,9                      | 0,9                      |   |
| 1. OG        | 1,0                      | 1,0                      |   |
| EG           | 2,5                      | 2,5                      |   |
| KG           | 0,3                      | 0,3                      |   |
| <b>Summe</b> | <b>7,4</b>               | <b>6,5</b>               | Geschossgewichte (b) tatsächliche Vollgeschosse                             |
|              |                          |                          | Geschosssumme (a) sämtlicher dem Bodenrichtwert unterstellten Vollgeschosse |

**Tabelle**

|                         | Geschosshöhe | Vergleichsobjekt |      |      |      |
|-------------------------|--------------|------------------|------|------|------|
|                         |              | III              | IV   | V    | VI   |
| Richtwert<br>grundstück | III          | 1                | 1,19 |      |      |
|                         | IV           | 0,84             | 1    | 1,16 |      |
|                         | V            |                  | 0,86 | 1    | 1,14 |
|                         | VI           |                  |      | 0,88 | 1    |

**Beispiel:** **Bodenrichtwert Mischgebiet (M) VI 250 € / m<sup>2</sup>**

**Wertermittlungsobjekt Mischgebiet V – geschossig bebaut**

$$\frac{\text{Geschossgewichte (b)}}{\text{Geschossgewichte (a)}} = \frac{6,5}{7,4} = 0,88 \times 250 \text{ € / m}^2 = \text{Bodenwert } 220 \text{ € / m}^2$$