



Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten

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 (€/m²) 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 (insbesondere Grundstücksgröße / -tiefe) - 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 aus den Bodenrichtwerten noch aus den sie beschreibenden Attributen sowie aus den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen abgeleitet werden. Bodenrichtwerte sind nur innerhalb des Auswertemodells des jeweiligen Gutachterausschusses zu benutzen (s. Grundstücksmarktberichte).

Die Bodenrichtwerte für das Gebiet der Stadt Dortmund sind geographisch referenziert und wurden auf Basis der *Deutsche Grundkarte* im Maßstab 1:5000 (DGK 5) beschlossen. Die räumliche Abgrenzung erfolgt durch eine entsprechende Begrenzungslinie. In den Bodenrichtwerten sind Erschließungsbeiträge nach § 123 ff BauGB und Kostenerstattungsbeiträge nach § 135a BauGB (Naturschutz) wertmäßig enthalten. Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich alllastenfrei ausgewiesen.

Folgende Grundstücksarten sind in einem Richtwertkreuz gesondert dargestellt für die Bebauung mit:

		245 (Richtwertkreuznummer)	
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Doppel- und Reihen- endhäuser	245 W I/II 600 m ²	260 W I/II 300 m ²
Reihenmittelhäuser	Geschosswohnungsbau Renditeobjekte	240 W I/II 200 m ²	200 W II 35 m

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 Bodenrichtwertgrundstück im vollen Umfang verwirklicht werden kann.



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund

Bodenrichtwerte, Ermittlungstichtag 01.01.2009 Legende und Umrechnungskoeffizienten

Die angenommene **bauliche Nutzung** ist durch die Anzahl der Geschosse dargestellt.

Bei typischen Grundstücken für individuell nutzbare Einzelgrundstücke (Baulücke) in bereits abgeschlossenen Wohngebieten können sich höhere Werte ergeben.

Die Bodenrichtwerte innerhalb des Wallringes (Innenstadt) und in den Geschäftslagen der größeren Vororten gelten für den überwiegenden Teil der im Bodenrichtwertbezirk gelegenen Grundstücke. Insbesondere in den Geschäftsstraßen muss in den Randbereichen der benachbarte Bodenrichtwert mit berücksichtigt werden. Hier können Verkehrswerte für Einzelgrundstücke bereits bei geringfügigen Lageunterschieden stark variieren und in Seitenstraßen stark absinken.

Beurkundungsvermerk

Die Bodenrichtwerte sind gemäß § 196 des Baugesetzbuches und § 11 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (GAVO NRW) vom 10.01.2006 durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte zum Stichtag 01.01.2009 ermittelt und am 03.02.2009 beschlossen worden.

Die Veröffentlichung gemäß § 196 Abs. 3 des Baugesetzbuches und § 11 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (GAVO NRW) erfolgte am 31.03.2009 im Amtsblatt der Stadt Dortmund.

Der Vorsitzende

gez. *Manfred Heuer*



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund

Bodenrichtwerte, Ermittlungsstichtag 01.01.2009
Legende und Umrechnungskoeffizienten

Umrechnungskoeffizienten für den individuellen Wohnungsbau

Durch die Anwendung der Umrechnungskoeffizienten für den individuellen Wohnungsbau ist, soweit es sich bei dem Gesamtgrundstück nicht um „baureifes Land“ im Sinne des § 4 (4) WertV 1988/98 handelt, bei übertiefen Grundstücken - gemessen an der Fläche des Richtwertgrundstücks (600/300/200 m²) - der wertmäßige Anteil des „hausnahen Gartenlandes“ berücksichtigt. Bei Zwischengrößen kann interpoliert werden.

Darüber hinaus bewirken 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 – in der Regel Abweichungen des Verkehrswertes (§ 194 BauGB) vom Bodenrichtwert (§ 196 BauGB).

EFH / ZFH ¹⁾	DHH REH ²⁾	RH ³⁾	Faktor	EFH / ZFH ¹⁾	DHH REH ²⁾	RH ³⁾	Faktor
541-600 m ²	271-300 m ²	181-200 m ²	1	601-659 m ²	301-329 m ²	201-219 m ²	1
540	270	180	1,03	660	330	220	0,95
	255	170	1,04	690	345	230	0,90
510	240	160	1,05	720	360	240	0,87
480	225	150	1,06	750	375	250	0,84
450	210	140	1,08	780	390	260	0,82
420	195	130	1,09	810	405	270	0,79
	180	120	1,10	840	420	280	0,77
390			1,11	870	435	290	0,75
360			1,12	900	450	300	0,73
				1050	525	350	0,66
				1200	600	400	0,60
Bei Bodenrichtwertgrundstücken, die sich für eine Bebauung mit EFH (Einfamilienhäuser) oder ZFH (Zweifamilienhäuser) eignen und denen eine Grundstücksgröße von 450 m ² zugeordnet worden ist, erübrigt sich eine Umrechnung, wenn die Fläche des Bewertungsobjekts nicht deutlich von der des Richtwertgrundstücks abweicht.				Bei übertiefen Grundstücken mit einer Gesamtfläche von mehr als 1200 / 600 / 400 m ² ist der diese Fläche übersteigende Grundstücksanteil mit einem entwicklungsstufenorientierten Bodenwert, beispielsweise eine Nutzung als „private Grünfläche“ mit 9,80 €/m ² (Jahr 2008) anzusetzen. Bei Villengrundstücken ist im Einzelfall jeweils die lagetypische und ortsübliche Grundstücksgröße maßgebend.			

Beispiel (EFH):

Kaufpreisauswertung:

Grundstückskaufpreis 216.000 €

Grundstücksfläche 720 m²

Durchschnittlicher Kaufpreis 300 €/m²

Auf das Richtwertgrundstück 600 m²

zurückgeführter Kaufpreisanteil

216.000 € : 720 m² : 0,87 = **345 €/m²**

Wertermittlung

Grundstücksfläche 720 m²

Bodenrichtwert 350 €/m²

Richtwertgrundstück 600 m²

Verkehrswert (Marktwert)

720 m² x 350 €/m² x 0,87 = **219.000 €**

Abkürzungen und Typenbeschreibung des Richtwertgrundstücks

Art der Nutzung / Anzahl der Geschosse / Grundstücksgröße oder Grundstückstiefe Bebauung mit			
EFH und ZFH	Ein- und Zweifamilienhaus,	Anzahl der Geschosse,	Fläche 600 m ² / 450 m ²
DHH und REH	Doppel- und Reihenhendhaus,	Anzahl der Geschosse,	Fläche 300 m ²
RH	Reihenmittelhaus,	Anzahl der Geschosse,	Fläche 200 m ²
MFH	Geschosswohnungsbau,	Anzahl der Geschosse,	Tiefe 35 m



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:

	Geschossgewicht (a)	Geschossgewicht (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	
Summe	7,4	6,5	Geschossgewichte (b) tatsächliche Vollgeschosse
			Geschosssumme (a) sämtlicher dem Bodenrichtwert unterstellten Vollgeschosse

Tabelle

Richtwertgrundstück	Geschosshöhe	Vergleichsobjekt			
		III	IV	V	VI
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 €/m²

Wertermittlungsobjekt Mischgebiet V – geschossig bebaut

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