



## **Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten**

Der Bodenrichtwert (§ 196 BauGB) ist ein aus Kaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m<sup>2</sup>) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 (1) BauGB). Es sind Richtwertzonen zu bilden, die jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen (§ 196 (1) BauGB). Die wertbeeinflussenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sind darzustellen.

Bodenrichtwerte sind nur innerhalb des Auswertemodells des jeweiligen Gutachterausschusses zu benutzen. Daher sind für Umrechnungen von Kaufpreisen auf Bodenrichtwertgrundstücke oder von Bodenrichtwerten auf Bewertungsgrundstücke ausschließlich die Umrechnungstabellen des jeweiligen Gutachterausschusses zu verwenden.

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.

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.

## **Eigenschaften der Bodenrichtwertgrundstücke**

<b>Ergänzende Grundstücksart</b>	<u>Bodenrichtwert in €/m<sup>2</sup></u> Art / Anzahl der Geschosse / Grundstücksgröße / - tiefe
<b>Wohnbauflächen (Individueller Wohnungsbau)</b> <sup>1)</sup>	<b><u>260</u></b>
EH freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	<b>W I/II 600 m<sup>2</sup></b>
DH, REH Doppelhaushälfte, Reihenendhaus	<b>W I/II 300 m<sup>2</sup></b>
RMH Reihemittelhaus	<b>W I/II 200 m<sup>2</sup></b>
<b>Mehrgeschossige Bebauung und Wohnungseigentum</b> <sup>1)</sup>	<b><u>280</u></b>
<b>M gemischte Bauflächen, W Wohnbaufläche</b>	<b>M V 35 m</b>
	<b>W VI 35 m</b>
<b>Gewerbliche Bauflächen</b>	<b><u>80</u></b> <b>G</b>
<b>Sonstige Sondergebiete</b>	<b><u>155</u></b>
§ 11 BauNVO für großflächige Handelsbetriebe, universitätsbezogene Einrichtungen, Hafengebiete, etc.	<b>SO</b>

<sup>1)</sup> Wertunterschiede innerhalb einer Bodenrichtwertzone, die auf Abweichungen von wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmalen beruhen, sind mittels geeigneter Umrechnungskoeffizienten zu beschreiben. Mehr- oder Minderausnutzungen können mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten unter Verwendung der entsprechenden Umrechnungstabellen (Legende Seite 4 ff und Grundstücksmarktbericht 2010) berücksichtigt werden.



## **1. Bodenrichtwerte für Bauland**

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.

In den Bodenrichtwerten sind Erschließungsbeiträge nach § 123 ff BauGB und Kostenerstattungsbeiträge nach § 135a BauGB (Naturschutz) wertmäßig enthalten.

Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen.

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

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

**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.

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 in der Bodenrichtwertzone 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.

## **2. Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland**

Bodenrichtwerte für den Entwicklungszustand Bauerwartungsland und Rohbauland sind für Gebiete zu ermitteln, in denen für die Mehrheit der enthaltenen Grundstücke der Entwicklungsgrad hinreichend sicher zugeordnet werden kann und sich hierfür ein Markt gebildet hat.

## **3. Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke**

**Flächen der Land- und Forstwirtschaft** sind entsprechend genutzte oder nutzbare Flächen, von denen anzunehmen ist, dass sie nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage, nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden, ....

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Acker- /Grünland) sind aus Grundstückskaufpreisen abgeleitete durchschnittliche Lagewerte des Grund und Bodens. Sie beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische landwirtschaftliche Nutzflächen in freier Feldlage, für die im We-



## Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund

Bodenrichtwerte, Ermittlungstichtag 01.01.2010

### Legende und Umrechnungskoeffizienten

sentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Es werden ortsübliche Bodenverhältnisse und Bodengüte des jeweils betroffenen Raumes unterstellt. Abweichungen der Eigenschaften des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften – wie Zuwegung, Ortsrandlage, Bodenbeschaffenheit, Hofnähe, Grundstückszuschnitt – bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

~~Im Stadtgebiet liegt der Wert für reines Agrarland, überwiegend Ackerland, bei 4,65 €/m<sup>2</sup> (nach Flächenanteilen gewogener Mittelwert).~~

Der Gutachterausschuss hat gemäß § 196 Abs. 1 BauGB und § 11 Abs. 1 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW – GAVO NRW) am 12.01.2012 für steuerliche Zwecke **Bodenrichtwerte für Flächen der Landwirtschaft** für den **01.01.2010** ermittelt und beschlossen und ergänzt damit die unter [www.BORISplus.NRW.de](http://www.BORISplus.NRW.de) veröffentlichte Präsentation der Bodenrichtwerte für Bauland.

Die zum 01.01.2011 beschlossenen Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen mit den Erläuterungen zum Bodenrichtwert und den örtlichen Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte wurden auf den 01.01.2010 übertragen.

#### 4. Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke enthalten im Allgemeinen den Wertanteil des Waldbodens einschließlich Aufwuchs.

~~Im Stadtgebiet ist eine ca. 0,4 ha große Waldfläche mit Aufwuchs zu 2,80 €/m<sup>2</sup> veräußert worden.~~

Der Gutachterausschuss hat gemäß § 196 Abs. 1 BauGB und § 11 Abs. 1 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (GAVO NRW) am 12.01.2012 für steuerliche Zwecke **Bodenrichtwerte für Flächen der Forstwirtschaft** für den **01.01.2010** ermittelt und beschlossen und ergänzt damit die unter [www.BORISplus.NRW.de](http://www.BORISplus.NRW.de) veröffentlichte Präsentation der Bodenrichtwerte für Bauland.

Die zum 01.01.2011 beschlossenen Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Nutzflächen mit den Erläuterungen zum Bodenrichtwert und den örtlichen Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte wurden auf den 01.01.2010 übertragen.

#### 5. Sonderfälle

1. Für Flächen, die nach allgemeiner Verkehrsauffassung nicht an Rechtsgeschäften teilnehmen bzw. die in Rechtsgeschäften regelmäßig ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen unterliegen, können im Allgemeinen keine Bodenrichtwerte abgeleitet werden.

Für größere Areale (z. B. Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen, Kliniken, Messegelände, Flughäfen, Abraumhalden, Tagebau, Militärgelände) wurden als eigene Zone ohne Bodenrichtwert ausgewiesen. Hier sind bei Bedarf Einzelfallbewertungen vorzunehmen. Kleinere Flächen (z. B. örtliche Verkehrs- und lokale Gemeinbedarfsflächen) wurden in benachbarte Bodenrichtwertzonen anderer Art der Nutzung einbezogen; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt für diese Flächen nicht.

2. Flächenhafte Auswirkungen, die die Werte aller Grundstücke einer Bodenrichtwertzone in gleichem Maße beeinflussen, z. B. Denkmalbereiche, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebiete, Industrie-



## **Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund**

**Bodenrichtwerte, Ermittlungstichtag 01.01.2010**

### **Legende und Umrechnungskoeffizienten**

immissionen, sind im Bodenrichtwert berücksichtigt, nicht aber die spezifischen Merkmale eines Einzelgrundstücks.

**Die Legende ist Bestandteil der vom Gutachterausschuss beschlossenen Bodenrichtwerte.**

### **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 01.01.2010 ermittelt beschlossen worden.

Die Veröffentlichung gemäß § 11 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (GAVO NRW) erfolgte am 26.03.2010 und am 20.07.2012 im Amtsblatt der Stadt Dortmund.

Der Vorsitzende

gez. Manfred Heuer



# Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund

Bodenrichtwerte, Ermittlungstichtag 01.01.2010

## 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 / - breiten Grundstücken - gemessen an der Fläche des Richtwertgrundstücks (600 / 300 / 200 m<sup>2</sup>) - der wertmäßige Anteil des „hausnahen Gartenlandes“ 20 % des Wertes des Richtwertgrundstückes berücksichtigt. Liegt die Grundstücksgröße zwischen den Werten ist zu interpolieren.

Bei übertiefen Grundstücken mit einer Gesamtfläche von mehr als 1.350 / 825 / 475 m<sup>2</sup> ist

der diese Fläche übersteigende Grundstücks-Anteil mit einem entwicklungsstufenorientierten Bodenwert, beispielsweise eine Nutzung als „private Grünfläche“ mit 10,50 €/m<sup>2</sup> (Ziff. 5.3.2 Grundstücksmarktbericht 2010) anzusetzen.

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).

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (EH)		Doppelhaushälfte, Reihendhaus (DH, REH)		Reihenmittelhäuser (RMH)	
m <sup>2</sup>	Faktor	m <sup>2</sup>	Faktor	m <sup>2</sup>	Faktor
1.350	0,60	825	0,51	475	0,55
1.250	0,64	775	0,54	425	0,60
1.150	0,69	725	0,57	390	0,65
1.075	0,72	675	0,61	370	0,68
1.025	0,75	625	0,65	350	0,70
975	0,77	575	0,71	330	0,73
925	0,80	525	0,75	310	0,77
875	0,84	475	0,81	290	0,81
825	0,88	435	0,86	270	0,85
775	0,92	405	0,91	250	0,90
725	0,97	375	0,97	230	0,97
<b>700 - 450</b>	<b>1,00</b>	<b>360 - 300</b>	<b>1,00</b>	<b>220 - 180</b>	<b>1,00</b>
400	1,05	270	1,05	160	1,05
350	1,10	240	1,10	140	1,10
300	1,15	210	1,15	120	1,15

Bei Villengrundstücken ist im Einzelfall jeweils die lagetypische und örtliche Grundstücksgröße maßgebend



## Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund

Bodenrichtwerte, Ermittlungstichtag 01.01.2010

### Legende und Umrechnungskoeffizienten

Beispiel (EH):

#### Kaufpreisauswertung:

Grundstückskaufpreis 247.500 €

Grundstücksfläche 825 m<sup>2</sup>

Durchschnittlicher Kaufpreis 300 €/m<sup>2</sup>

Auf das Richtwertgrundstück 600 m<sup>2</sup>

zurückgeführter Kaufpreisanteil

$247.500 \text{ €} : 825 \text{ m}^2 : 0,88 =$  341 €/m<sup>2</sup>

#### Wertermittlung

Grundstücksfläche 825 m<sup>2</sup>

Bodenrichtwert 340 €/m<sup>2</sup>

Richtwertgrundstück 600 m<sup>2</sup>

#### Verkehrswert (Marktwert)

$825 \text{ m}^2 \times 340 \text{ €/m}^2 \times 0,88 =$  246.840 €



# Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund

Bodenrichtwerte, Ermittlungstichtag 01.01.2010

## Legende und Umrechnungskoeffizienten

### Umrechnungskoeffizienten für mehrgeschossige Bebauung

Weicht die Anzahl der Geschosse des Richtwertgrundstücks von der des zu bewertenden Grundstücks ab, 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 Geschossezahl 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 Geschossezahl, multipliziert mit dem Bodenrichtwert ergibt den Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks.

Für **gemischt genutzte Grundstücke (M)** und **reine Mietwohnhäuser (W)** mit unterschiedliche Erträge in den einzelnen Geschossen ergeben sich folgende Wertigkeitssäulen:

M	Ge- schoss- gewicht		W	Ge- schoss- gewicht		
	(a)	(b)		(b)	(a)	
5. OG	0,9					
4. OG	0,9	0,9			0,9	
3. OG	0,9	0,9		0,9	0,9	
2. OG	0,9	0,9		0,9	0,9	
1. OG	1,0	1,0		1,0	1,0	
EG	2,5	2,5		1,0	1,0	
KG	0,3	0,3		0,1	0,1	
Summe	7,4	6,5	Geschossgewichte (b) tatsächliche Vollgeschosse		3,9	
		Geschosssumme (a) sämtlicher dem Bodenrichtwert unterstellten Vollgeschosse				4,8

Tabelle

M	Ge- schoss- zahl	Vergleichsobjekt				W	Ge- schoss- zahl	Vergleichsobjekt			
		III	IV	V	VI			II	III	IV	V
Richtwert- grundstück	III	1	1,19			Richtwert- grundstück	II	1	1,43		
	IV	0,84	1	1,16			III	0,7	1	1,30	
	V		0,86	1	1,14		IV		0,77	1	1,23
	VI			0,88	1		V			0,81	1

Beispiel: **Bodenrichtwert Mischgebiet (M) VI 250 € / m²**

**Wertermittlungsobjekt Mischgebiet V – geschossig bebaut**

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