



Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 01.01.2022

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Dortmund.

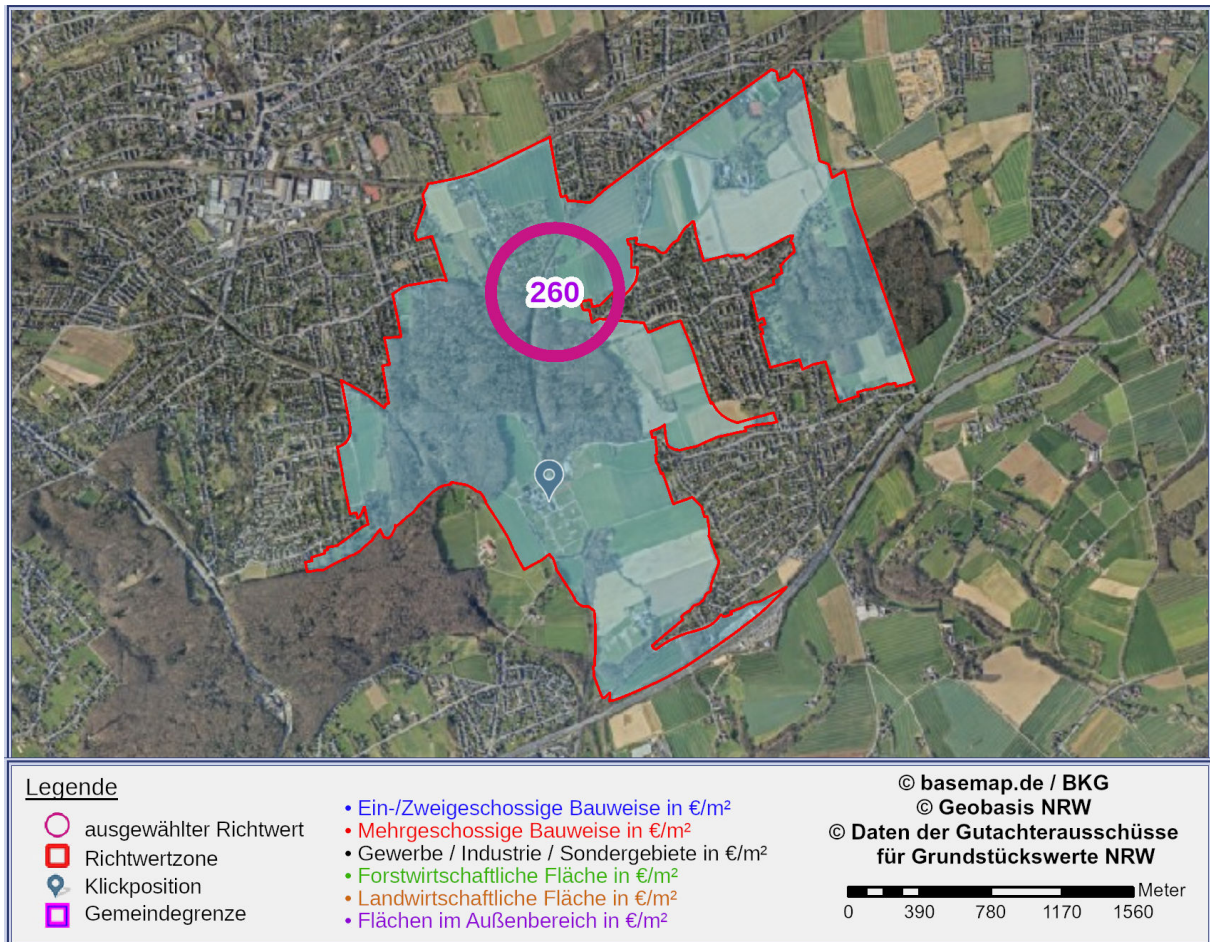


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone



Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht



Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Dortmund
Postleitzahl	44289
Gemarkungsname	Aplerbeck
Gemarkungsnummer	1226
Ortsteil	Sölderholz
Bodenrichtwertnummer	46074
Bodenrichtwert	260 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2022
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragspflichtig und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz
Art der Nutzung	Wohnbaufläche
Ergänzung zur Art der Nutzung	Bebaute Flächen im Außenbereich
Geschosszahl	I-II
Fläche	200-600 m²

Tabelle 1: Richtwertdetails

Allgemeine Hinweise zum Richtwert

Der Bodenrichtwert (siehe § 196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs.1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalbereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten, Boden- und Grundwasserverhältnisse sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Die Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosszahl, Baulandtiefe, Grundstücksfläche, spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält. Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück. Das Lagemerkmal des jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert.

Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen. Abweichungen des einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert. Diese können aus Umrechnungsvorschriften des jeweiligen Gutachterausschusses abgeleitet werden. Sie werden jedem Bodenrichtwertausdruck beigelegt.

Die Bodenrichtwerte werden gemäß § 196 Abs. 1 BauGB und § 11 Abs. 1 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW – GAVO NRW) jährlich durch den jeweiligen örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte beschlossen und veröffentlicht (www.boris.nrw.de).

Ansprüche gegenüber Genehmigungsbehörden z.B. Bauplanungs-, Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Eigenschaften abgeleitet werden.

Bodenrichtwerte für Bauland

Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabefrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §§ 127 und 135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen.

Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland



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

Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Acker- /Grünland) beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische landwirtschaftliche Nutzflächen in freier Feldlage, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur landwirtschaftlichen Zwecken dienen werden. Es werden die ortsüblichen Bodenverhältnisse und Bodengüten des jeweils betroffenen Raumes unterstellt. Abweichungen der Eigenschaften des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften – wie z.B. Zuwegung, Ortsrandlage, Bodenbeschaffenheit, Hofnähe, Grundstückszuschnitt – sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit sie wertrelevant sind.

In Bodenrichtwertzonen für landwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung höher- bzw. geringerwertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen, die in einem Zusammenhang zur Wohnbebauung stehen oder sich in einem Zusammenhang zu landwirtschaftlichen Hofstellen befinden, Flächen für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).

Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische forstwirtschaftliche Nutzflächen in Wäldern, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur forstwirtschaftlichen oder Erholungszwecken dienen werden. Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich i.d.R. auf den Wertanteil des Waldbodens ohne Aufwuchs. Es können aber auch Bodenrichtwerte einschließlich Aufwuchs veröffentlicht werden. Diese sind mit einem entsprechenden Hinweis gekennzeichnet.

In Bodenrichtwertzonen für forstwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen forstwirtschaftlichen Nutzung höher- bzw. geringerwertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).

Sonderfälle

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

Im Bedarfsfall sollte ein Verkehrswertgutachten bei öffentlich bestellten oder zertifizierten Sachverständigen für die Grundstückswertermittlung oder beim örtlich zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Auftrag gegeben werden.



Örtliche Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte

Bodenrichtwertdefinitionen

Bodenrichtwerte sind auf Grundlage der Kaufpreissammlung flächendeckend ermittelte durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands. In bebauten Gebieten stellen Bodenrichtwerte den Wert dar, der sich ergeben würde, wäre das Grundstück unbebaut. Die gebildeten Richtwertzonen umfassen jeweils Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Die wertbeeinflussenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks werden dargestellt. Die Lagemerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks werden in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert.

Nutzungsart und ergänzende Nutzung	<u>Bodenrichtwert *) in €/m²</u>	
	Geschosszahl / Fläche	
Wohnbauflächen (individuelle Wohnbebauung) **)		
bebaute Grundstücke im Außenbereich	W (ASB)	160 €/m²
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	eh	I/II 600 m²
Doppelhaushälften, Reihenhäuser	dh, re	I/II 300 m²
Reihenmittelhäuser	rm	I/II 200 m²

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

Das angenommene **Maß der baulichen Nutzung** ist durch die Anzahl der Geschosse dargestellt.

Maßgebend für die Bewertung ist die **besondere Art** der baulichen Nutzung (§§ 1 ff BauNVO), die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässig ist und auf dem Bodenrichtwertgrundstück im vollen Umfang verwirklicht werden kann.

Es wird angenommen, dass eine **zeitgemäße Infrastruktur** wie u.a. eigene Kleinkläranlage bzw. Kanalanschluss etc. vorhanden sind. Besondere Verhältnisse wie:

- abweichen von der zeitgemäßen Infrastruktur wie
- fehlender Trinkwasseranschluss, Schmutzwasserentsorgung,
- Zuwegung über wassergebundene Decke
- verkehrliche (Erschließungs-) Situation,
- Immissionen,
- oder andere wertrelevante Einflüsse

sind im Einzelfall sachverständig zu würdigen.

*) Bodenrichtwerte sind nur innerhalb des Auswertemodells des jeweiligen Gutachterausschusses zu benutzen. Für Umrechnungen von Bodenrichtwerten auf Bewertungsgrundstücke sind ausschließlich die Umrechnungstabellen des jeweiligen Gutachterausschusses zu verwenden.

**) Wertunterschiede innerhalb einer Bodenrichtwertzone, die auf Abweichungen von wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmalen beruhen, sind mittels geeigneter Umrechnungskoeffizienten zu beschreiben und unter Verwendung der entsprechenden Umrechnungstabellen zu berücksichtigen.



Übrige Teilflächen (Hausgarten, Obstwiesen, land- und forstwirtschaftliche Flächen) sind entsprechend ihrer Nutzung einzustufen und zu bewerten.

Hinsichtlich der Bodenrichtwertdefinition „**kanalanschlussbeitragspflichtig nach KAG**“ stellt sich der Sachverhalt bei der Stadt Dortmund wie folgt dar: kanalanschlussbeitragspflichtig nach KAG umfasst eine Verwaltungsgebühr (siehe u.a. Satzung der Stadt Dortmund über die Erhebung von Beiträgen nach § 8 KAG NRW). Die Gebühr setzt sich zusammen aus der Gebühr für die Auskunft aus der Kanaldatenbank und aus der Verwaltungsgebühr für die Anschlussgenehmigung. Diese Gebühr fällt in Dortmund, im Gegensatz zu anderen Kommunen in NRW, erst mit der Bebauung des Grundstücks an. Bodenrichtwerte gelten für unbebaute Grundstücke, sodass diese Gebühr nicht enthalten sein kann. Kostenmäßig sind diese Teil des Baugenehmigungsverfahrens und nicht gesondert zu berücksichtigen.

Bauerwartungsland (E)

Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland (E) werden nur angegeben, wenn für die Grundstücke der Entwicklungsgrad hinreichend sicher zugeordnet werden konnte und sich hierfür ein Markt gebildet hat. Flächen mit hinreichend sicherem Entwicklungszustand (z. B. Darstellung als Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan), für die sich noch kein Markt gebildet hat, sind als Bestandteil von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Zonen ausgewiesen. Im Einzelfall ist zu prüfen, ob sich ein vom Bodenrichtwert abweichender Bodenwert herausgebildet hat.

Preisindex

Indexreihen für Flächen für bebaute Grundstücke im Außenbereich sind nicht vorhanden.



Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Für Grundstücke, deren Fläche vom Richtwertgrundstück (600 / 300 / 200 m²) abweicht, ist der Bodenwert für den individuellen Wohnungsbau über einen Umrechnungskoeffizienten zu ermitteln. Für größere Grundstücke ist der Wertanteil des „hausnahen Gartenlandes“ mit 20 % des Werts des Richtwertgrundstücks berücksichtigt. Liegt die Grundstücksgröße zwischen den Werten ist zu interpolieren (siehe Grundstücksmarktbericht Ziffer 4.7.3).

Bei Grundstücken mit einer Gesamtfläche von mehr als 1.200 / 600 / 400 m² ist der diese Fläche übersteigende Grundstücksanteil mit einem entwicklungszustandorientierten Bodenwert anzusetzen, z. B. einer Nutzung als „private Grünfläche“ mit 15,40 €/m² (siehe Grundstücksmarktbericht Ziffer 4.5). Darüber hinaus bewirken Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen, wie u.a. beitragsrechtlicher Zustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Geschosszahl, Grundstücksfläche oder Grundstücksgestalt in der Regel Abweichungen des Bodenwerts vom Bodenrichtwert (§ 196 BauGB).

Bei Grundstücken mit einer Gesamtfläche von weniger als 300 / 180 / 110 m² ist eine Extrapolation der Faktoren nicht zulässig.

Bei Villengrundstücken ist im Einzelfall jeweils die lagetypische Grundstücksgröße maßgebend.

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (eh)		Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (dh, re)		Reihenmittelhäuser (rm)	
m ²	Faktor	m ²	Faktor	m ²	Faktor
1.200	0,67	600	0,68	400	0,64
1.150	0,69	575	0,70	390	0,65
1.100	0,71	550	0,72	370	0,68
1.050	0,73	525	0,75	350	0,70
1000	0,76	500	0,78	330	0,73
950	0,79	475	0,81	310	0,77
900	0,82	450	0,84	290	0,81
850	0,86	425	0,88	270	0,85
800	0,90	400	0,92	250	0,90
750	0,95	375	0,97	230	0,97
700 - 450	1	360 - 300	1	220 - 180	1
400	1,05	270	1,05	160	1,05
350	1,10	240	1,10	140	1,10
300	1,15	210	1,15	110	1,15
-	-	180	1,20	-	-

Berechnungsbeispiel:

Wertermittlungsobjekt: freistehendes Einfamilienhaus, 825 m² Grundstücksfläche

Bodenrichtwert 230 €/m², Fläche des Richtwertgrundstücks 600 m²

Umrechnungskoeffizient für 825 m² Grundstücksgröße (interpoliert): 0,88

Ermittlung des Bodenwerts: 825 m² x 230 €/m² x 0,88 = rd. 167.000 €



Bodenwerte für bebaute Grundstücke im Außenbereich (ASB)

Modell zur Ableitung von Bodenrichtwerten für bebaute Grundstücke im Außenbereich

Eine Grundstücksfläche, die dem Gebäude wirtschaftlich zuzuordnen ist, wird als Bauland mit den sich aus § 35 BauGB ergebenden Einschränkungen eingestuft. Folgendes Modell wurde zur Ableitung der Bodenrichtwerte für bebaute Grundstücke im Außenbereich angewandt.

Der Bodenwert eines solchen Grundstücks lässt sich ermitteln, indem die aus dem Bodenwert eines vergleichbaren in einem Wohngebiet liegenden Grundstücks abgeleitete (Boden-) Rente auf die fiktive (modellhafte) und feststehende Restnutzungsdauer diskontiert (d. h. den Endwert der Rente berechnet und ggf. diesen auf den Wertermittlungstichtag diskontiert) und der Restwert (Wert der Fläche für die Land- und / oder Forstwirtschaft) addiert wird:

$$B_b = B_r + (B_u - B_r) \cdot p\% \cdot V_n \quad *)$$

B_b	=	Bodenwert in Außenbereichslage	
B_u	=	Bodenwert in einem Wohngebiet	z.B. 350 €/m ²
		wegen abweichender Erschließungsqualität	- 30 €/m ²
B_r	=	Bodenwert der verbleibenden Grundstücksqualität (Restwert)	z.B. 9,00 €/m ²
p	=	Liegenschaftszinssatz	3 %
n	=	fiktive (modellhafte) und feststehende Restnutzungsdauer	50 Jahre
V	=	Barwertfaktor nach § 34 Abs. 3 ImmoWertV	25,73

Berechnungsbeispiel:

$$B_b = 9,00 \text{ €/m}^2 + (350 \text{ €/m}^2 - 9,00 \text{ €/m}^2) \cdot 3 \% \cdot 25,73 = \text{rd. } 250 \text{ €/m}^2$$

*) Die Formel wurde veröffentlicht in den Nachrichten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung Nr. 4, Hannover, 32. Jahrgang, 4. Vierteljahr 1982, Seite 348 von Klaus-Jürgen Schmidt.



Nutzungsbedingungen

Für BORIS-NRW gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0" (dl-de/zero-2-0). Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehen.

Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0

Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig.

Die bereitgestellten Daten und Metadaten dürfen für die kommerzielle und nicht kommerzielle Nutzung insbesondere

- vervielfältigt, ausgedruckt, präsentiert, verändert, bearbeitet sowie an Dritte übermittelt werden;
- mit eigenen Daten und Daten Anderer zusammengeführt und zu selbständigen neuen Datensätzen verbunden werden;
- in interne und externe Geschäftsprozesse, Produkte und Anwendungen in öffentlichen und nicht öffentlichen elektronischen Netzwerken eingebunden werden.

Geobasisdaten

Die Geobasisdaten des amtlichen Vermessungswesens werden als öffentliche Aufgabe gem. VermKatG NRW und gebührenfrei nach Open Data-Prinzipien über online-Verfahren bereitgestellt. Dies gilt für DTK100, DTK50, DTK25, DTK10 NRW, ABK und ALKIS. Nutzungsbedingungen: siehe https://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk_internet/geobasis/lizenzbedingungen_geobasis_nrw.pdf.

Für die DTK 250, DTK 500 gelten die Nutzungsbedingungen des BKG: © GeoBasis-DE / BKG(2020) dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) <https://gdz.bkg.bund.de/index.php/default/digitale-topographische-karte-1-250-000-dtk250.html>; <https://gdz.bkg.bund.de/index.php/default/digitale-topographische-karte-1-500-000-vorlaufige-ausgabe-dtk500-v-1083.html>.