



### 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	44287
Gemarkungsname	Aplerbeck
Gemarkungsnummer	1226
Ortsteil	Aplerbeck Bahnhof Süd
Bodenrichtwertnummer	42085
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>380 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2022
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz
Art der Nutzung	Wohnbaufläche
Geschosszahl	III
Tiefe	35 m

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 (€/m<sup>2</sup>) 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](http://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	Bodenrichtwert *) in €/m <sup>2</sup> Geschlosszahl / Tiefe
<b>gemischt genutzter und mehrgeschossiger Wohnungsbau / Wohnungseigentum **)</b>	
förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet	<b>SAN</b>
Wohnbaufläche	<b>W</b>
Mischgebiet	<b>MI</b>
Kerngebiet	<b>MK</b>
Dorfgebiet	<b>MD</b>
	<b>180 €/m<sup>2</sup> IV 35 m</b>

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.

Die Bodenrichtwerte innerhalb des Wallringes (Innenstadt) und in den Geschäftslagen der größeren Vororte 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.

Zusätzlich ist bei **förmlich festgelegten Sanierungsgebieten** (§ 142 BauGB) der Grundstückszustand, auf den sich der Bodenrichtwert bezieht, dargestellt.

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 Erhe-

\*) 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.



bung 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.

## Preisindex

### Bodenpreisindex für baureifes Land für gemischt- und mehrgeschossige Bebauung

Die Änderung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sollen gemäß § 18 ImmoWertV mit Indexreihen erfasst werden.

Die jährliche Preisentwicklung für *baureifes Land* (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV) bezogen auf die Bodenrichtwerte (Stichtag 1.1.2015) wird gesondert nach Grundstücksarten dargestellt. Der Ermittlung der jeweiligen Veränderung zum Vorjahr werden abgabenfreie Bodenwerte zugrunde gelegt.

Jahr zum 01.01.	gemischt und mehrgeschossiger Wohnungsbau (mfh) Index
2012	87,5
2013	81,7
2014	90,4
2015	100,0
2016	100,0
2017	122,0
2018	122,7
2019	129,9
2020	135,8
2021	147,7
2022	170,4



## Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

### Umrechnungskoeffizienten für gemischt genutzten Wohnungsbau (M)

Bei abweichender Geschossigkeit des Wertermittlungsobjekts vom Richtwertgrundstück können für gemischt genutzte Grundstücke (M) Zu- oder Abschläge nach der Schichtwertmethode ermittelt werden.

Die Berechnung der Mehr- oder Minderausnutzung des Wertermittlungsobjekts, gemessen an der dem Richtwertgrundstück zugeordneten Geschosszahl, 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 der tatsächlichen Vollgeschosse (b) und der Geschossgewichtssumme der dem Bodenrichtwert zugeordneten Geschosszahl (a), multipliziert mit dem Bodenrichtwert ergibt den Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks.

Bei übertiefen Grundstücken mit einer Tiefe von mehr als 35 m ist der diese Tiefe übersteigende Grundstücksanteil mit einem entwicklungszustandorientierten Bodenwert, z. B. einer Nutzung als „private Grünfläche“ mit 15,40 €/m<sup>2</sup> (siehe Grundstücksmarktbericht Ziffer 4.5) anzusetzen.

<b>M</b>	Ge- schoss- gewicht (a)	Ge- schoss- 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	
Summe	7,4	6,5	Geschossgewichte (b) tatsächliche Vollgeschosse
			Geschosssumme (a) sämtlicher dem Bodenrichtwert unterstellten Vollgeschosse



### Umrechnungskoeffizienten

M	Geschoss	Vergleichsgrundstück			
		III	IV	V	VI
Bodenrichtwert	III	1	1,19		
	IV	0,84	1	1,16	
	V		0,86	1	1,14
	VI			0,88	1

Berechnungsbeispiel:

Wertermittlungsobjekt: Mischgebiet (M) V-geschossig bebaubar, 35 m tief

Bodenrichtwert: Mischgebiet (M) VI-geschossig, 35 m  
250 €/m<sup>2</sup>

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

### Umrechnungskoeffizienten für mehrgeschossigen Wohnungsbau (W)

Weicht die Anzahl der Geschosse des Richtwertgrundstücks für Mehrfamilienhäuser (W) von der des zu bewertenden Grundstücks ab, ergeben sich die Umrechnungskoeffizienten für das gesamte Dortmunder Stadtgebiet nach Analyse der Kaufpreissammlung und in Anlehnung an die Anlage 1 der Vergleichswertrichtlinie bzw. ImmoWertV und zukünftig ImmoWertA auf Grundlage des Bodenrichtwertniveaus in mittlerer Lage, wie folgt:

W	Geschoss	Vergleichsgrundstück				
		II	III	IV	V	VI
Bodenrichtwert (mittlere Lage*)	II	1	1,12	1,20	1,28	1,34
	III	0,90	1	1,08	1,14	1,20
	IV	0,83	0,93	1	1,06	1,12
	V	0,78	0,88	0,94	1	1,05
	VI	0,75	0,83	0,90	0,95	1

\* in begründeten Fällen können sich lageabhängige Abweichungen ergeben

Bei übertiefen Grundstücken mit einer Tiefe von mehr als 35 m ist der diese Tiefe übersteigende Grundstücksanteil mit einem entwicklungsstufenorientierten Bodenwert, z. B. einer Nutzung als „private Grünfläche“ mit 15,40 €/m<sup>2</sup> (siehe Grundstücksmarktbericht Ziffer 4.5) anzusetzen.



## 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](http://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](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](http://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>.