



### Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2024-01-01

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

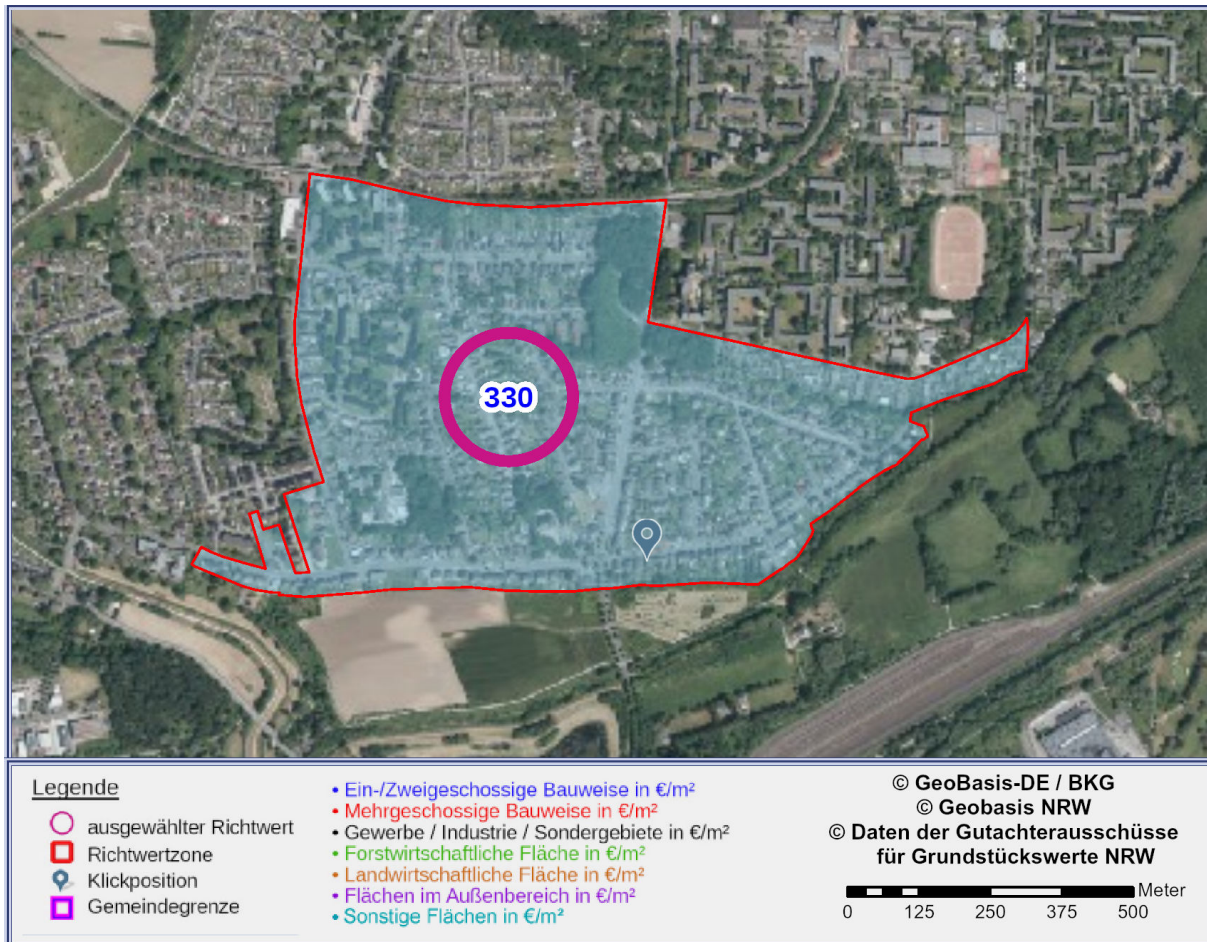


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone



Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht



## Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Dortmund
Postleitzahl	44328
Gemarkungsname	Kirchderne
Gemarkungsnummer	1280
Ortsteil	Westholz
Bodenrichtwertnummer	21052
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>330 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach dem Kommunalabgabenrecht
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Fläche	200-600 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	290 €/m <sup>2</sup>
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01

Tabelle 1: Richtwertdetails

### Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten (Stand 25.01.2023)

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 alllastenfreie 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 §37 der Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen – GrundWertVO 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, abgabenfrei 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 höherbzw. geringerwertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen, die im 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 auf den Wertanteil des Waldbodens ohne Aufwuchs. In historischen Richtwerten bis inklusive 2022 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 höherbzw. 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).

#### **Sonstige Flächen**

Auch für Flächen, die nach allgemeiner Verkehrsauffassung nicht an Rechtsgeschäften teilnehmen bzw. die in Rechtsgeschäften regelmäßig ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse unterliegen, sind Bodenrichtwerte abzuleiten. Größere Areale (z.B. Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen, Kliniken, Messegelände, Flughäfen, Abraumbalden, Tagebau, Militärgelände) werden im Allgemeinen als eigene Zone ausgewiesen.

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 – Individueller Wohnungsbau

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 €/m<sup>2</sup></u> Geschosszahl / Fläche
<b>Wohnbauflächen (individuelle Wohnbebauung) **)</b>	<b>W</b>	<b>240 €/m<sup>2</sup></b>
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	<b>eh</b>	<b>I/II 600 m<sup>2</sup></b>
Doppelhaushälften, Reihenendhäuser	<b>dh, re</b>	<b>I/II 300 m<sup>2</sup></b>
Reihenmittelhäuser	<b>rm</b>	<b>I/II 200 m<sup>2</sup></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.

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.

\*) 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.



### Bauerwartungsland (E)

Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland (E) werden nur angegeben, wenn für die Grundstücke der Entwicklungszustand 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

#### Bodenpreisindex für baureifes Land für den individuellen Wohnungsbau

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.	individueller Wohnungsbau (eh, dh, re, rm ) Index
2014	93,7
2015	100,0
2016	101,2
2017	103,0
2018	110,0
2019	119,0
2020	128,3
2021	142,9
2022	157,9
2023	178,2
2024	(171,6)



### Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Für Grundstücke, deren Fläche vom Richtwertgrundstück (600 / 300 / 200 m<sup>2</sup>) abweicht, ist der Bodenwert für den individuellen Wohnungsbau über einen Umrechnungskoeffizienten zu ermitteln. Bei Grundstücken die größer als das Richtwertgrundstück sind, ist der Anteil des „hausnahen Gartenlandes“ mit 20 % des Werts des Richtwertgrundstücks in den Faktor eingeflossen. Bei kleineren Grundstücken wird die intensivere Nutzung im Faktor gewürdigt. Liegt die Grundstücksgröße zwischen den Werten, ist zu interpolieren. Bei Grundstücken mit einer Gesamtfläche von weniger als 300 / 180 / 110 m<sup>2</sup> ist eine Extrapolation der Faktoren nicht zulässig. Bei Villengrundstücken ist im Einzelfall jeweils die lagetypische Grundstücksgröße maßgebend (siehe Grundstücksmarktbericht Ziffer 4.7.3).

Bei Grundstücken mit einer Gesamtfläche von mehr als 1.200 / 600 / 400 m<sup>2</sup> ist der diese Fläche übersteigende Grundstücksanteil mit einem entwicklungszustandsorientierten Bodenwert anzusetzen, z. B. einer Nutzung als „private Grünfläche“ mit 15,50 €/m<sup>2</sup> (siehe Grundstücksmarktbericht Ziffer 4.6.1). 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, Geschoszahl, Grundstücksfläche oder Grundstücksgestalt in der Regel Abweichungen des Bodenwerts vom Bodenrichtwert (§ 196 BauGB).

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (eh)		Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (dh, re)		Reihenmittelhäuser (rm)	
m <sup>2</sup>	Faktor	m <sup>2</sup>	Faktor	m <sup>2</sup>	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
<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	110	1,15
-	-	180	1,20	-	-

#### Berechnungsbeispiel:

Wertermittlungsobjekt: freistehendes Einfamilienhaus, 825 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

Bodenrichtwert 400 €/m<sup>2</sup>, Fläche des Richtwertgrundstücks 600 m<sup>2</sup>

Umrechnungskoeffizient für 825 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße (interpoliert): 0,88

Ermittlung des Bodenwerts: 825 m<sup>2</sup> x 400 €/m<sup>2</sup> x 0,88 = rd. 290.000 €



## 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>.