



DORTMUND 1:20000 Bodenrichtwertkarte 1983

herausgegeben vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in Dortmund
Ermittlungsstichtag 31.12.1982

Der Bodenrichtwert

ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert des Grund und Bodens für ein Gebiet mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen; er ist bezogen auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind (Richtwertgrundstück) und wird in ... angegeben.

Eigenschaften des Richtwertgrundstücks

- Das Richtwertgrundstück ist ein **baureifes oder bereits bebautes Reihengrundstück**, das entweder innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 Bundesbaugesetz -BfBaUG-) liegt oder in einem Bebauungsplan (§ 30 BfBaUG) als Baugelände ausgewiesen und dessen Erschließung (§ 123 ff BfBaUG) gesichert ist.
- Die **Art der baulichen Nutzung** des Richtwertgrundstücks wird durch die Eigenart der Bebauung des Gebietes bestimmt.
Für die Darstellung in der Bodenrichtwertkarte werden die folgenden Bezeichnungen der Bauartbestimmungen (BauArt) vom 15.09.1977, § 1 Abs. 1 verwendet:
Wohnflächen
gemischte Baulflächen
gewerbliche Baulflächen
- Das **Maß der baulichen Nutzung** des Richtwertgrundstücks wird durch die gebietstypische Nutzung der Grundstücke bestimmt und durch Angabe der Geschossflächenzahl (z. B. ...) ausgedrückt. Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossflächen je Quadratmeter Grundstücksfläche nach der überwiegend vorhandenen Bebauung in dem betreffenden Gebiet üblich sind.
- Der **Zuschnitt des Richtwertgrundstücks** ermöglicht die gebietstypische bauliche Ausnutzung. Die Grundstücksfläche ist abhängig von der jeweiligen Siedlungsform, sie beträgt in der Regel 40 m.
- Die **Erschließungsbeiträge** (§§ 123 ff BfBaUG) sind für das Richtwertgrundstück grundsätzlich nicht berücksichtigt worden, ist bei der Richtwertermittlung unterstellt worden, daß Erschließungsbeiträge nicht mehr zu entrichten sind, so ist der Bodenrichtwert mit einem Versehen.

Abweichungen eines zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, insbesondere hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungsart und Grundstücksbeschaffenheit bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes (§ 142 BfBaUG) vom Bodenrichtwert. **Verkehrswerte** können im Einzelfall nur durch Gutachten ermittelt werden.

- förmlich festgelegte Sanierungsgebiete
- Die in Sanierungsgebieten festgesetzten Bodenrichtwerte enthalten keine Werterhöhungen, die durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung eintreten sind.
- Verbandsgrünflächen nach dem Beschluß des Verbandsausschusses des Siedlungsverbandes Ruhrbezirk vom 22.11.1973 und 09.07.1974.