



**DORTMUND 1:20000**  
**Bodenrichtwertkarte 1985**

herausgegeben vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in Dortmund  
Ermittlungsschicht 31.12.1984

**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 DM/m<sup>2</sup> angegeben.

**Eigenschaften des Richtwertgrundstücks**  
1. Das Richtwertgrundstück ist ein **saufreies** oder bereits **bebautes** Reihengrundstück, das entweder innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 Bundesbaugesetz - "B-BauG") liegt oder in einem Bebauungsplan (§ 30 BBauG) als Baugebiet ausgewiesen und dessen Erschließung (§ 123 ff BBauG) gesichert ist.  
2. 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 Bauzonenverordnung (BauZVO) vom 15. 09. 1977, § 1 Abs. 1 verwendet:

- Wohnflächen W
- gemischte Baulflächen M
- gewerbliche Baulflächen G

3. Das **Maß der baulichen Nutzung** des Richtwertgrundstücks wird durch die gebietstypische Nutzung der Grundstücke bestimmt und durch Angabe der Geschöfflichezahl (z. B. 3) ausgedrückt. Die Geschöfflichezahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschöffliche in Quadratmeter Grundstücksfläche nach der überwiegend vorhandenen Bebauung in dem betreffenden Gebiet möglich sind.  
4. Der **Zuschnitt des Richtwertgrundstücks** ermöglicht die gebietstypische bauliche Ausnutzung. Die Grundstückstiefe ist abhängig von der jeweiligen Siedlungsform, sie beträgt in der Regel 40 m.

5. Die **Erschließungsbeträge** (§§ 123 ff BBauG) sind für das Richtwertgrundstück grundsätzlich noch nicht unterteilt worden. Ist bei der Richtwertermittlung unterteilt worden, daß Erwersehen.

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

förmlich festgelegte Sanierungsgebiete  
Die in Sanierungsgebieten festgesetzten Bodenrichtwerte enthalten keine Wertminderungen, die durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung eingetrennt sind.  
Verbandsgrünflächen nach dem Beschluß des Verbandsausschusses des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk vom 22. 11. 1973 und 09. 07. 1974.