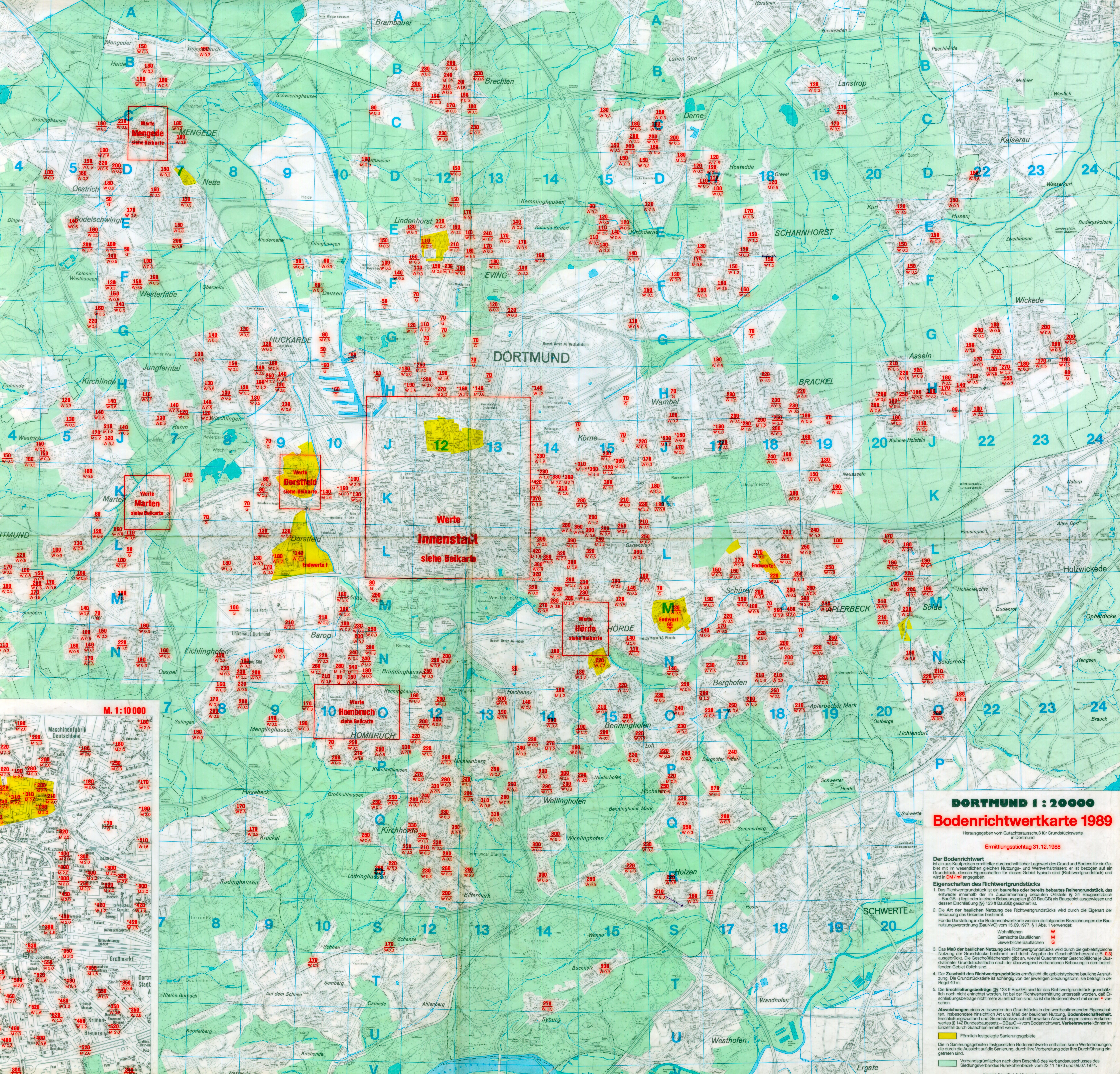
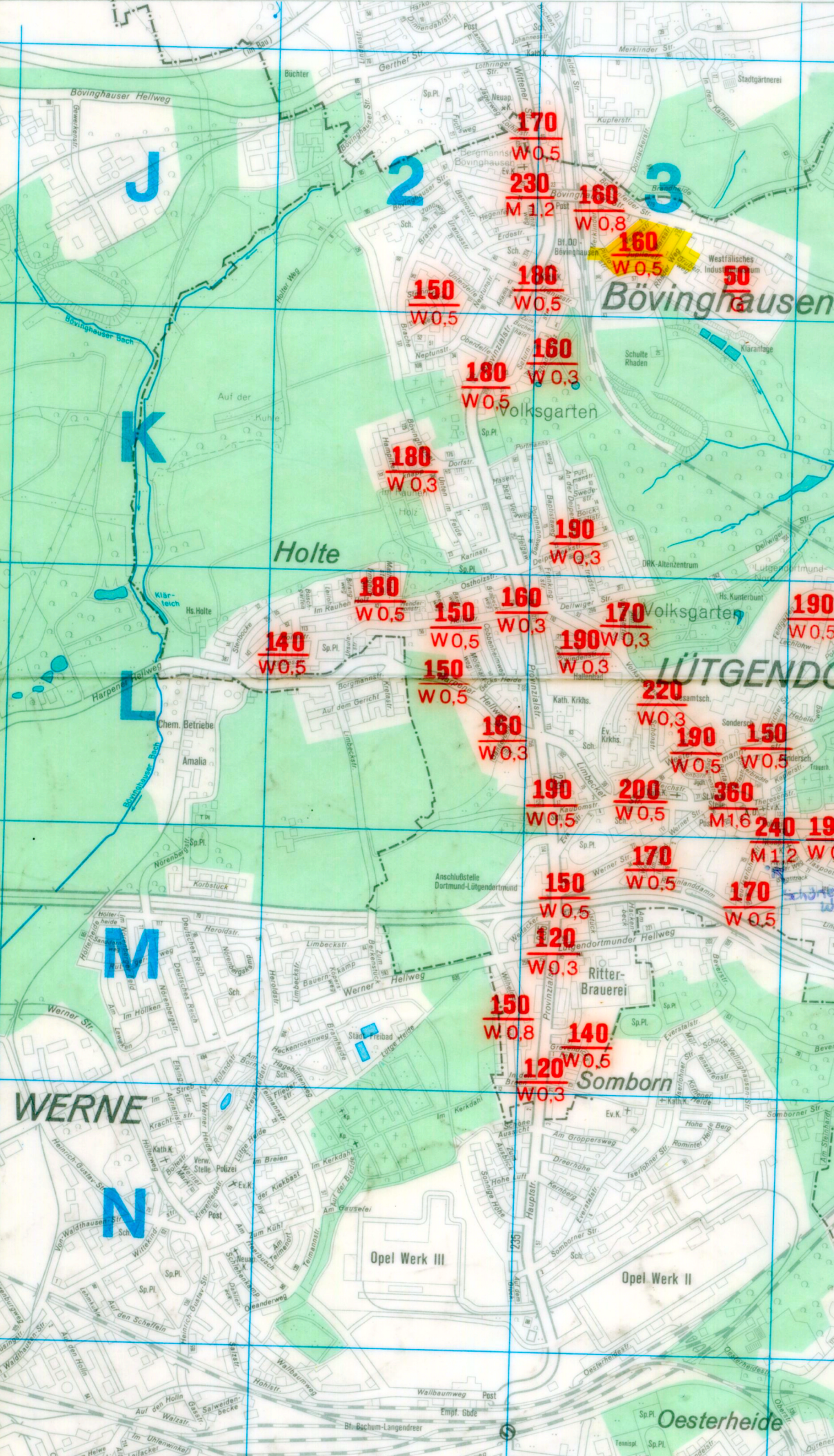
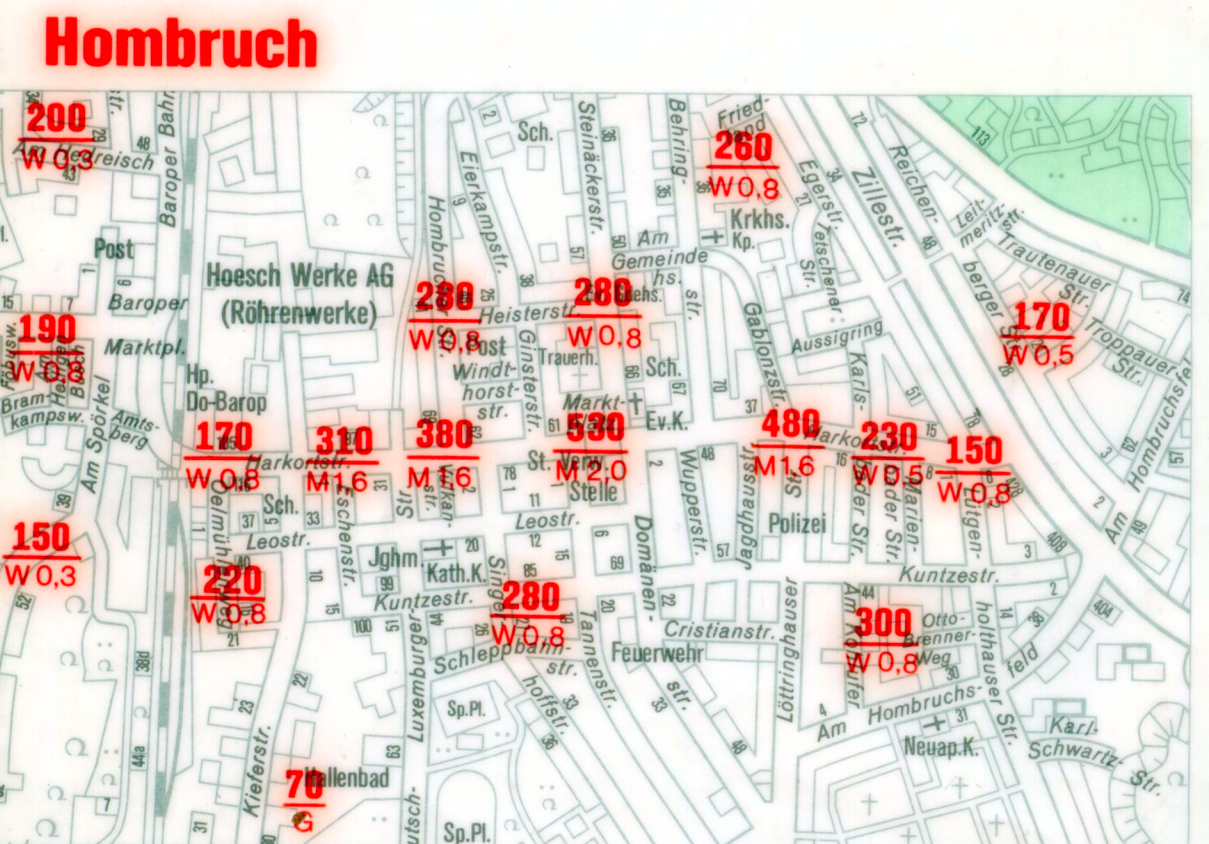
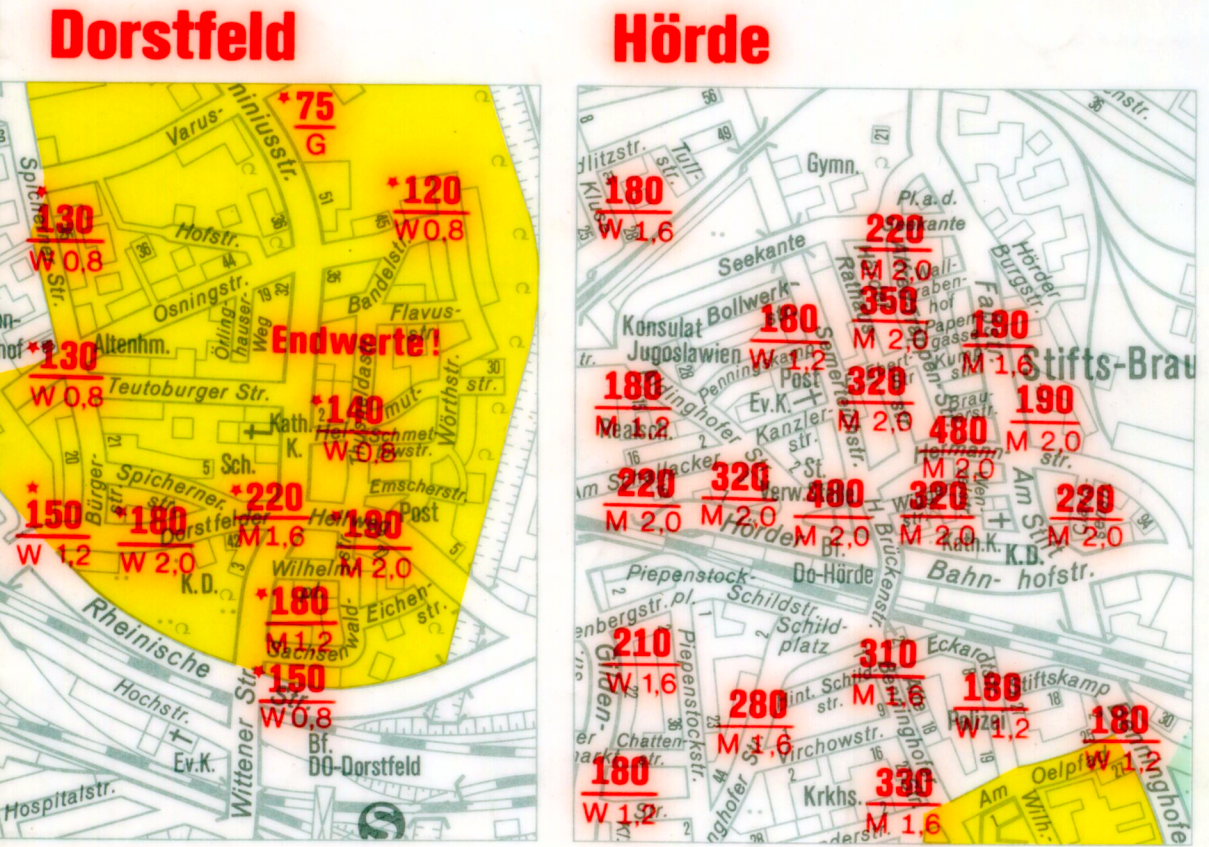
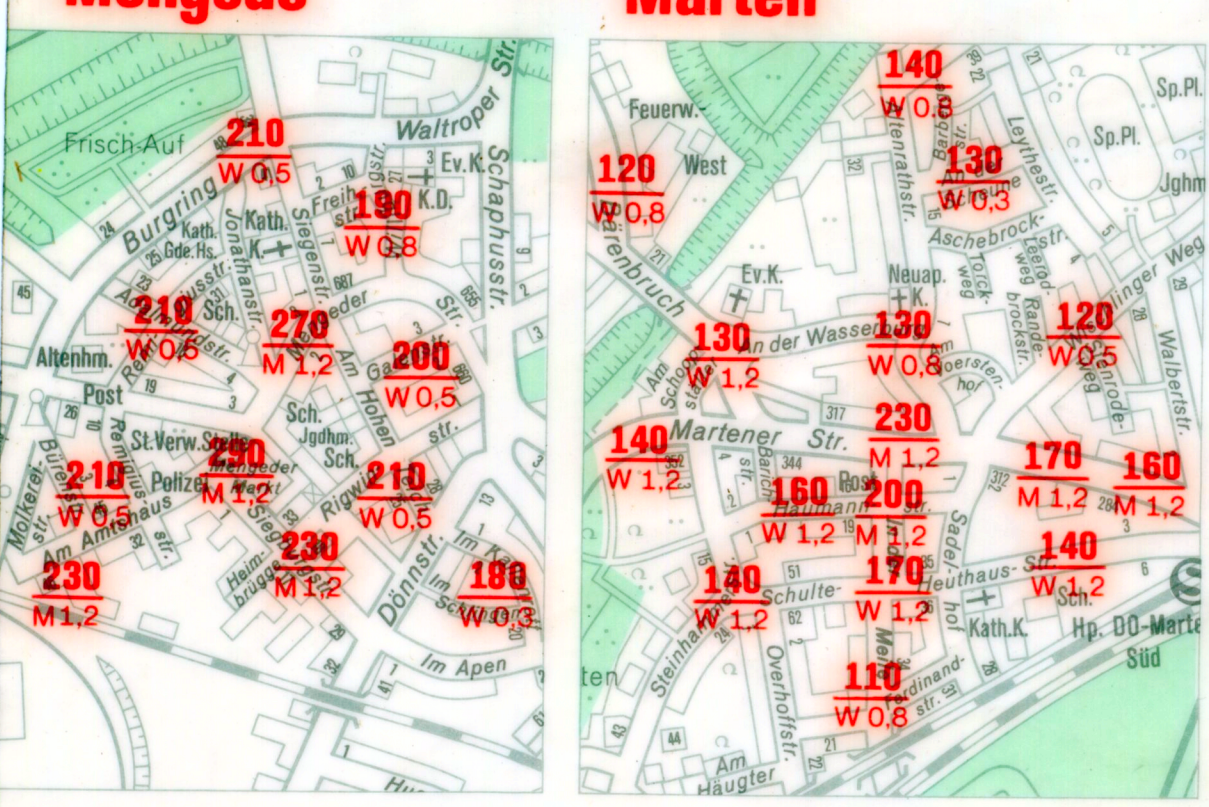


Beikarten M. 1:10 000



DORTMUND 1 : 20000
Bodenrichtwertkarte 1989

Herausgegeben vom Gutachterausschuss für Grundstückspreise in Dortmund
Ermittlungsstichtag 31.12.1988

Der Bodenrichtwert
ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagerwert des Grund und Bodens für ein Gebiet mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Verhältnissen; er ist bezogen auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind (Richtwertgrundstück) und wird in DM/m² angegeben.

Eigenschaften des Richtwertgrundstücks
1. Das Richtwertgrundstück ist ein **baureifes oder bereits bebautes Reihengrundstück**, das entweder innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) als Baugrundstück ausgewiesen und dessen Erschließung (§§ 123 ff. BauGB) 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 Bauartzuordnung (BauNOV) vom 15.09.1977, § 1 Abs. 1 verwendet:

Wohnflächen	W
Gemeinschaftliche 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 Geschöflichkeitszahl (z.B. 0,3) ausgedrückt. Die Geschöflichkeitszahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschöflichkeit je Quadratmeter Grundstücksfläche nach der Überwiegend vorhandenen Bebauung in dem betreffenden Gebiet üblich sind.
4. Der **Zuschnitt des Richtwertgrundstücks** ermöglicht die gebietstypische bauliche Ausrüstung. Die Grundstücksteile sind abhängig von der jeweiligen Siedlungsform, sie betragen in der Regel 40 m.
5. Die **Erschließungsbeträge** (§§ 123 ff. BauGB) sind für das Richtwertgrundstück grundsätzlich noch nicht errichtet worden. Ist bei der Richtwertermittlung unterstellt worden, daß Erschließungsbeträge nicht mehr zu entnehmen 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, Erschließungszustand und Grundstückszuschnitt bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes (§ 140 Bundesbaugesetz -BauBzG-) vom Bodenrichtwert. Verkehrswerte können im Einzelfall durch Gutachten ermittelt werden.

Gelb Förmlich festgelegte Sanierungsgebiete
Die in Sanierungsgebieten festgesetzten Bodenrichtwerte enthalten keine Werterhöhungen, die durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung entstehen sind.

Grün Verbandsgrünflächen nach dem Beschluß des Verbandsausschusses des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk vom 22.11.1973 und 09.07.1974.