



DORTMUND 1 : 20000

Bodenrichtwertkarte 1990

Herausgegeben vom Gutachteramt für Grundstückswerte in Dortmund
Ermittlungstichtag 31.12.1989

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

Eigenschaften des Richtwertgrundstücks

- Das Richtwertgrundstück ist ein bebautes oder bereits bebautes Reihengrundstück, das entweder innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 Baugesetzbuch -BauGB-) liegt oder in einem Baugebiet (§ 30 BauGB) als Baugebiet ausgewiesen und dessen Erschließung (§§ 123 ff BauGB) 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 Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977, § 1 Abs. 1 verwendet:
W - Wohnflächen
G - Gemischte Baulichen
G - Gewerbliche Baulichen
- Das Maß der baulichen Nutzung des Richtwertgrundstücks wird durch die gebietsübliche Nutzung der Grundstücke bestimmt und durch Angabe der Geschosshöhe (z.B. 0,3) ausgedrückt. Die Geschosshöhe gibt an, wieviel Quadratmeter Geschosshöhe je Quadratmeter Grundstücksfläche nach der überwiegend vorhandenen Bebauung in dem betreffenden Gebiet üblich sind.
- Der Zuschnitt des Richtwertgrundstücks ermöglicht die gebietsübliche bauliche Ausnutzung. Die Grundstücksfläche ist abhängig von der jeweiligen Siedlungsform, sie beträgt in der Regel 40 m.
- Die Erschließungsbeiträge (§§ 123 ff BauGB) sind für das Richtwertgrundstück grundsätzlich noch nicht entrichtet 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, Erschließungsbeitrag und Grundstückszuschnitt bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes (§ 142 Bundesbaugesetz -BauGB-) vom Bodenrichtwert. Verkehrswerte können im Einzelfall durch Gutachten ermittelt werden.
* ab 01.01.1990, § 144 BauGB

Legend:
Yellow box: Formlich festgelegte Sanierungsgebiete
Green box: In Sanierungsgebieten festgesetzten Bodenrichtwerte enthalten keine Wertberichtigungen, die durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung eingetrennt sind.
Green box: Verkehrsflächen nach dem Beschluß des Verbandes der Grundstückbesitzer des Stadtgebietes Dortmund vom 22.11.1973 und 09.07.1974.

Kartographie: Geo und Data, Stadt Dortmund - Vermessungs- und Katasteramt - 2004