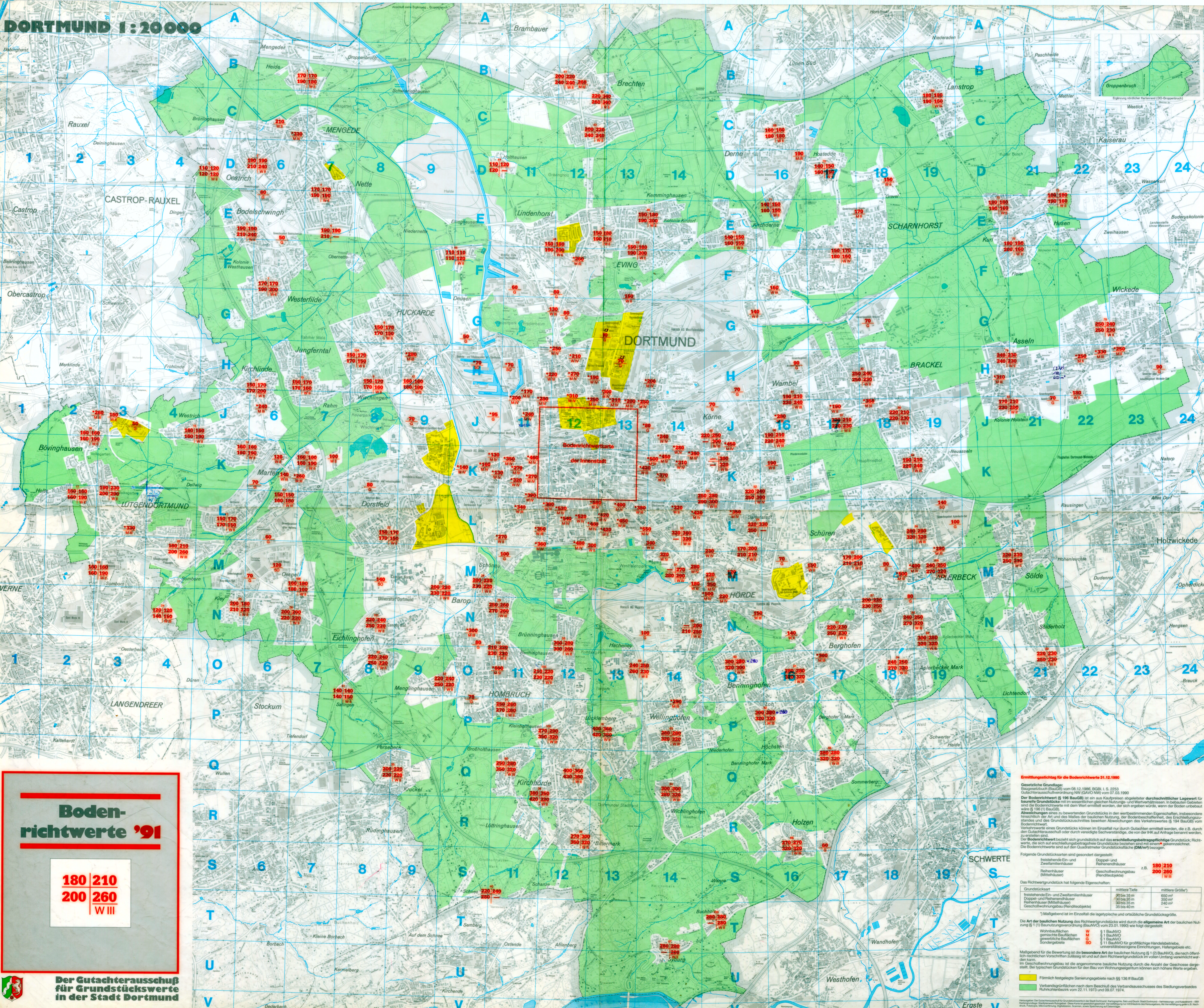


Bodenrichtwerte '91

180	210
200	260
W III	

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund



Ermittlungsschlüssel für die Bodenrichtwerte 31.12.1990

Gesetzliche Grundlage: Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986, EGBl. I, S. 2253
 Gutachterausschussverordnung NW (GAVO NW) vom 07.23.1990

Der Bodenrichtwert (§ 196 BauGB) ist ein aus Kaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagerwert für baureife Grundstücke mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Verwertungsverhältnissen. In bebauten Gebieten sind die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 (1) BauGB).

Abweichungen eines zu bewertenden Grundstücks in den vorbestimmenden Eigenschaften, insbesondere hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bodenbeschaffenheit, des Erschließungsstandes und des Grundstücksmaßes bewirken Abweichungen des Bodenrichtwertes (§ 196 BauGB) vom Bodenrichtwert.

Vorbestimmte eines Grundstücks können im Einzelfall nur durch Gutachten ermittelt werden, die z.B. durch den Gutachterausschuss oder durch vereidigte Sachverständige, die von der IHK auf Anfrage benannt werden, zu erstellen sind.

Der Bodenrichtwert bezieht sich grundsätzlich auf das erschließungsbeitragspflichtige Grundstück; Richtwerte, die sich auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke beziehen sind mit einem * gekennzeichnet.

Die Bodenrichtwerte sind auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (DM/m²) bezogen.

Folgende Grundstücksarten sind gesondert dargestellt:

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Mittelhäuser)	Doppel- und Reihenhäuser (Randobjekte)	z.B. 180/210 200/260 W III
Das Richtwertgrundstück hat folgende Eigenschaften:		
Grundstückart	mittlere Tiefe	mittlere Größe
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	30 bis 35 m	650 m²
Doppel- und Reihenhäuser	30 bis 35 m	350 m²
Reihenhäuser (Mittelhäuser)	30 bis 35 m	240 m²
Geschäftswohnbau (Randobjekte)	30 bis 40 m	30 bis 40 m

* Maßgebend ist im Einzelfall die tatsächliche und örtliche Grundstücksgröße.

Die Art der baulichen Nutzung des Richtwertgrundstücks wird durch die allgemeine Art der baulichen Nutzung (§ 1 (1) BauNVO) vom 23.01.1990) wie folgt dargestellt:

Wohnbauten	W	§ 1 BauNVO
gemischte Bauten	M	§ 1 BauNVO
gewerbliche Bauten	G	§ 1 BauNVO
Sondergebiete	SO	§ 11 BauNVO für großflächige Handelsbetriebe, universitätsbezogene Einrichtungen, Haltegebiete etc.

Maßstab für die Bewertung ist die besondere Art der baulichen Nutzung (§ 1 (2) BauNVO), die nach öffentlichen Vorschriften zulässig ist und auf dem Richtwertgrundstück im vollen Umfang verwirklicht werden kann.

In Geschäftswohnbau ist die angemessene bauliche Nutzung durch die Geschosse dargestellt. Bei typischen Grundstücken für den Bau von Wohnungseigentum können sich höhere Werte ergeben.

■ Förmlich festgelegte Sanierungsgebiete nach § 136 f. BauGB
 ■ Verbandsgrünflächen nach dem Beschluß des Verbandsausschusses des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk vom 22.11.1973 und 09.07.1974.

Herausgeber: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund, Westfälische Str. 10, 44139 Dortmund, Telefon: 0231-220-1000, Telefax: 0231-220-1001, E-Mail: gaa@stadt.dortmund.de, Internet: www.gaa.dortmund.de