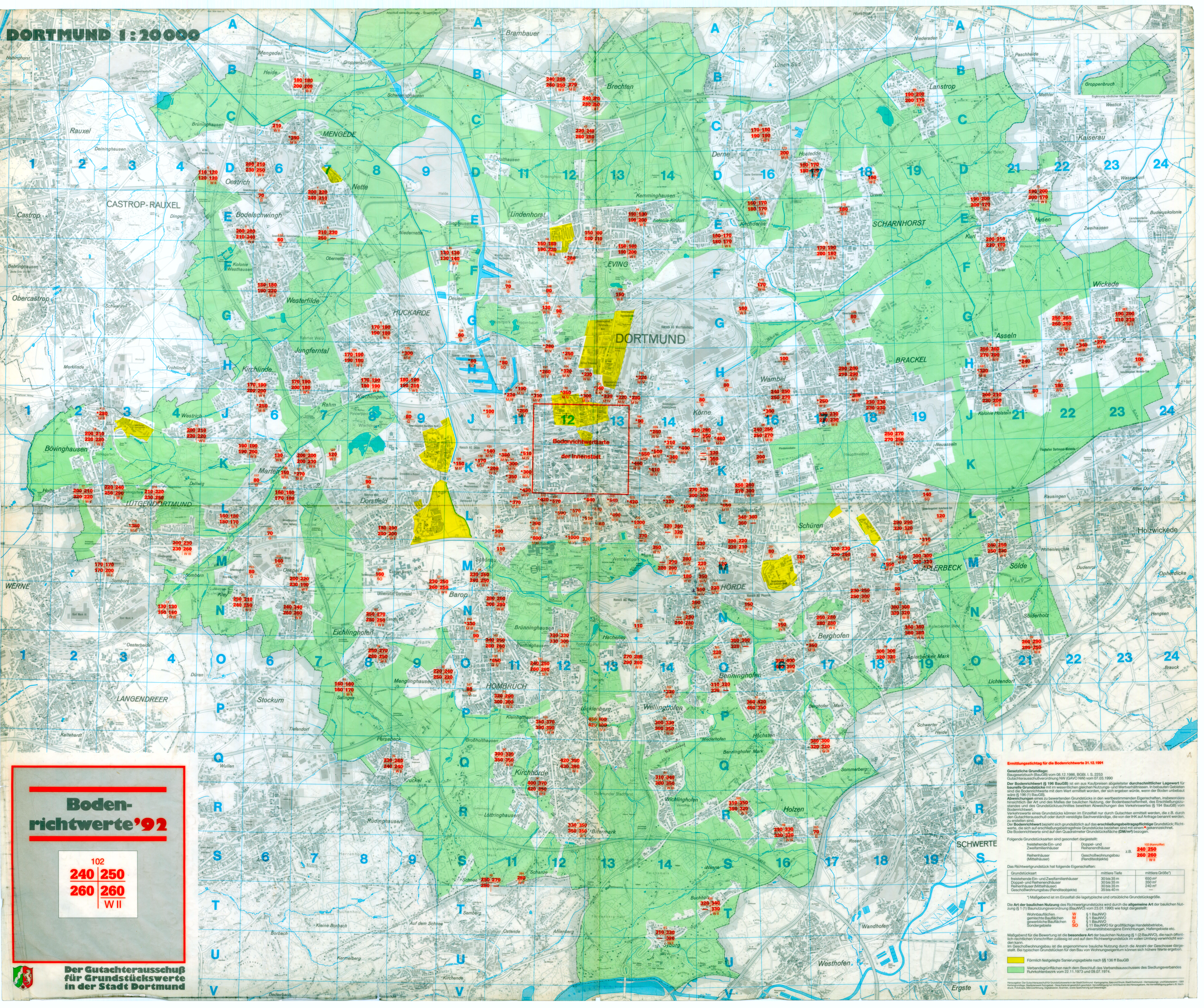


DORTMUND 1:20000

Bodenrichtwerte '92

102	240	250
	260	260
	W II	

Der Gutachterausschuss für Grundstückspreise in der Stadt Dortmund



Ermittlungstichtag für die Bodenrichtwerte 31.12.1991

Gesetzliche Grundlage: Baugesetzbuch (BauGB) vom 06.12.1986, BGBI. I S. 2353
 Gutachterausschussverordnung (BauV) vom 23.01.1993 vom 07.03.1990

Der Bodenrichtwert (§ 199 BauGB) ist ein aus Kaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagerwert für Grundstücksveräußerungen im wesentlichen gleichen Nutzungszweck und Wertverhältnissen. In bebauten Gebieten sind die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 199 BauGB).

Abweichungen eines zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, insbesondere hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bodenbeschaffenheit, des Erschließungsstandes und des Grundstücksschnittes bewirken Abweichungen des Verkehrswertes (§ 194 BauGB) vom Bodenrichtwert.

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

Der Bodenrichtwert bezieht sich grundsätzlich auf das erschließungsbedingte Grundstück (z.B. Grundstück, das sich auf erschließungsbedingte Grundstücke bezieht) und ist mit einem \pm gekennzeichnet. Die Bodenrichtwerte sind auf den Quadratmeter Grundstücksfäche (DM/m²) bezogen.

Folgende Grundstücksarten sind gesondert dargestellt:

Zweifelhäuser und Reihenhäuser	Doppel- und Reihenhäuser	z.B. 240 250 260 260 W II	
Reihenhäuser (Mittelhäuser)	Geschäftswohnungsbau (Renditeobjekte)		
Grundstücksart	mittlere Teile		mittlere Größe
feststehende Ein- und Zweifelhäuser	30 bis 35 m		650 m ²
Doppel- und Reihenhäuser	30 bis 35 m	350 m ²	
Reihenhäuser (Mittelhäuser)	30 bis 35 m	240 m ²	
Geschäftswohnungsbau (Renditeobjekte)	35 bis 40 m	—	

*) Maßgebend ist im Einzelfall die lagertypische und örtliche Grundstückssgröße.

Die Art der baulichen Nutzung des Richtwertgrundstücks wird durch die allgemeine Art der baulichen Nutzung (§ 11) (Bauartbezeichnung (BauV)) vom 23.01.1993 wie folgt dargestellt:

Wohnbebauliche	W	§ 1 BauV
gewerblich bebauliche	M	§ 1 BauV
Sondergebiete	SO	§ 11 BauV für großflächige Handelsbetriebe, universitätsbezogene Einrichtungen, Hofgelände etc.

Maßgebend für die Bewertung ist die besondere Art der baulichen Nutzung (§ 12) BauV, die nach örtlich-rechtlichen Vorschriften zulässig ist und auf dem Richtwertgrundstück im vollen Umfang verwirklicht werden kann.

Im Geschäftswohnungsbau ist die angenommene bauliche Nutzung durch die Anzahl der Geschosse dargestellt. Bei typischen Grundstücken für den Bau von Wohnungsgenerium können sich höhere Werte ergeben.

Legende:

- Yellow: Förmlich festgelegte Sanierungsgebiete nach § 136 ff. BauGB
- Green: Verbandsgrünflächen nach dem Beschluß des Verbandsausschusses des Siedlungsverbandes Ruhrbezirks vom 22.11.1973 und 08.07.1974.

Heruntergeladen von: www.gutachterausschuss.de
 Copyright: Der Gutachterausschuss für Grundstückspreise in der Stadt Dortmund - Körtgen, Sauer & Co. Stadt Dortmund - Verneberg und Kollegen - 1991
 Kartographie: Stadt Dortmund - Stadtvermessungsamt - 1991
 Fotographie: Stadtvermessungsamt - 1991
 Druck: Druckerei Stadt Dortmund - 1991
 Vertrieb: Druckerei Stadt Dortmund - 1991
 Kartographie: Stadt Dortmund - Stadtvermessungsamt - 1991
 Fotographie: Stadtvermessungsamt - 1991
 Druck: Druckerei Stadt Dortmund - 1991
 Vertrieb: Druckerei Stadt Dortmund - 1991