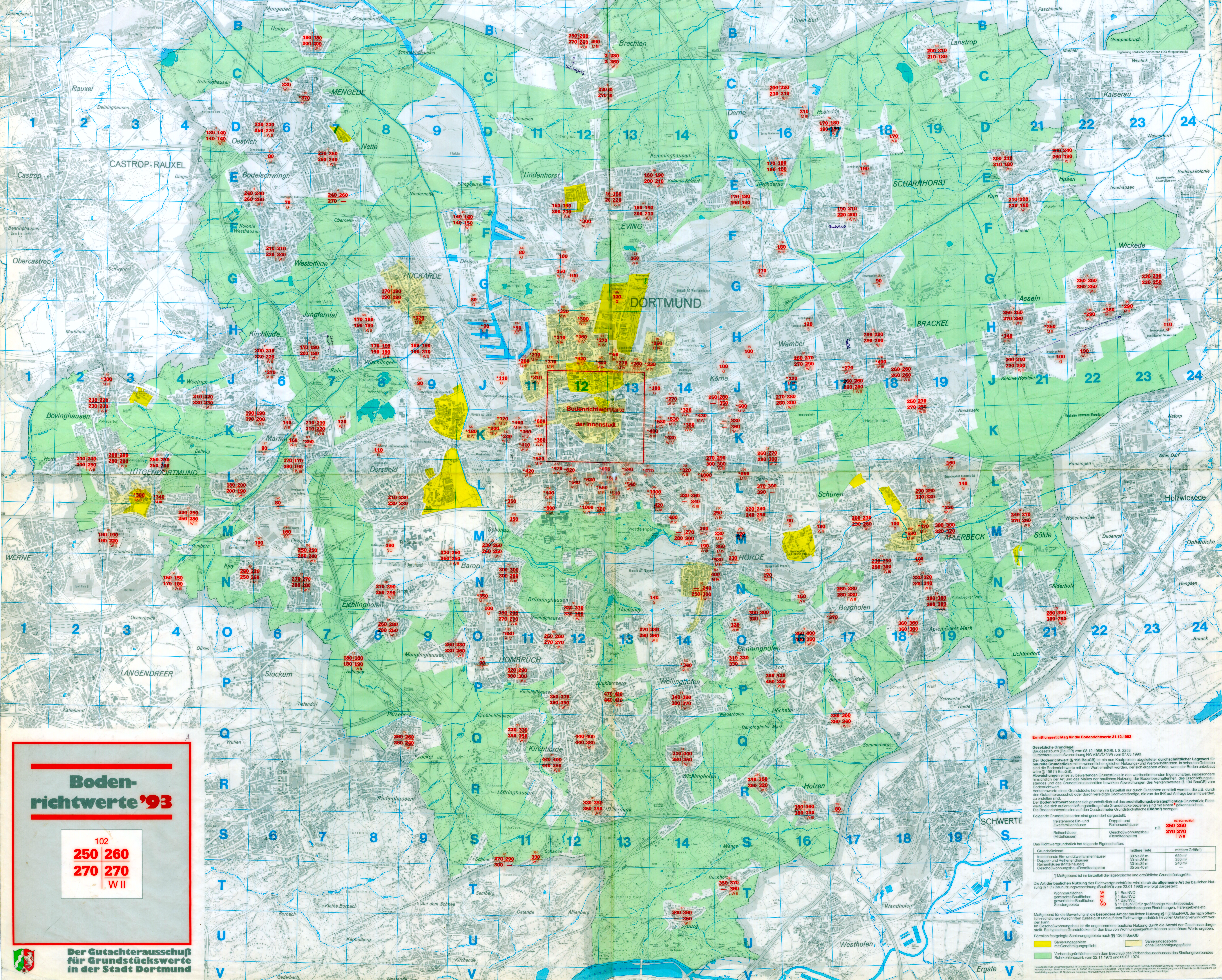


DORTMUND 1:20000



Bodenrichtwerte '93

102
250 | 260
270 | 270
 W II

Der Gutachterauschuss für Grundstückspreise in der Stadt Dortmund

Ermittlungsschlus für die Bodenrichtwerte 31.12.1992

Gesetzliche Grundlage:
 Baugesetzbuch (BauGB) vom 02.12.1986, §§ 12, 15, 23, 25
 Gutachterauschussverordnung (GAVO) vom 07.03.1990

Der **Bodenrichtwert** (§ 19a BauGB) ist ein aus Kaufpreisen abgeleiteter **durchschnittlicher Lagerwert** für baureife Grundstücke mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen in bestimmten Gebieten und ist die Bodenrichtwertzone mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden un bebaut wäre (§ 19a BauGB).

Abweichungen eines zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, insbesondere hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bodenbeschaffenheit, des Ertragszustandes und des Grundstücksschnittes bewirken Abweichungen des Verkehrswertes (§ 19a 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 RK 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.

Folgende Grundstücksarten sind gesondert dargestellt:

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Doppel- und Reihenhäuser (Reihenhäuser)	z.B. 100 (Kornwert)
	Geschäftswohnungsbau (Reihenobjekte)	250 260 270 270

Das Richtwertgrundstück hat folgende Eigenschaften:

Grundstücksart	mittlere Tiefe	mittlere Größe
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	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 (Reihenobjekte)	35 bis 40 m	

*) Maßgebend ist im Einzelfall die lagetypische und örtliche Grundstücksgröße.

Die Art der baulichen Nutzung des Richtwertgrundstücks wird durch die **allgemeine Art** der baulichen Nutzung (§ 11 BauNVO) und die **spezifische Art** der baulichen Nutzung (§ 12 BauNVO) festgelegt.

Wohnbaufachplan
 W § 1 BauNVO
 gemischte bauliche Nutzung
 G § 1 BauNVO
 gewerbliche bauliche Nutzung
 S § 1 BauNVO für gewerbliche Handwerksbetriebe, universitätsbezogene Einrichtungen, Hafengebiete etc.

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

Für die Bewertung ist die **bestimmte Art** der baulichen Nutzung durch die Anzahl der Geschosse dargestellt. Bei typischen Grundstücken für den Bau von Wohnungsbau können sich höhere Werte ergeben. Förmlich festgelegte Sanierungsgebiete nach § 136 ff. BauGB

Sanierungsgebiete ohne Genehmigungspflicht
 Sanierungsgebiete mit Genehmigungspflicht

Verbandsgrundflächen nach dem Beschluß des Verbandsausschusses des Städtischen Verbands Ruhrkohlenbezirk vom 22.11.1973 und 08.07.1974.

Herstellung: Der Gutachterauschuss für Grundstückspreise in der Stadt Dortmund, Kartographie und Fernstudien, Stadt Dortmund - Verwaltungsverfahren - 1993
 Vertriebspartner: z.B. Nachdruck, Fotokopie, Mikrofilm, Videotext, etc. - ohne Gewährleistung für Inhalt und Druckqualität