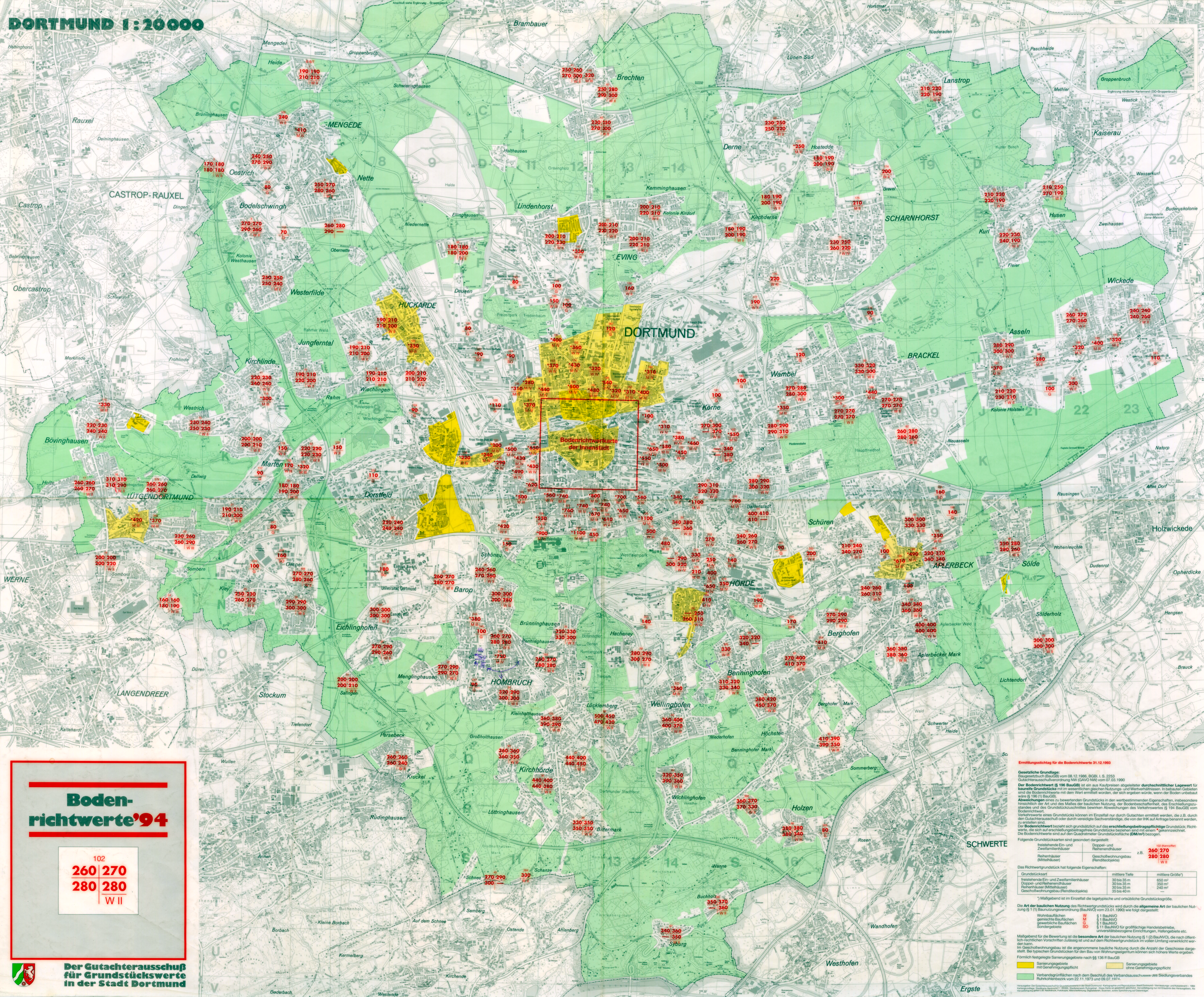


DORTMUND 1:20000



Bodenrichtwerte'94

102

260	270
280	280
W II	

Der Gutachterausschuss für Grundstückspreise in der Stadt Dortmund

Ermittlungstafel für die Bodenrichtwerte 31.12.1993

Gesetzliche Grundlage:
 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986, BGBI. I. S. 2253
 Gutachterausschussverordnung (GAVO) vom 07.03.1990

Der Bodenrichtwert (§ 196 BauGB) ist ein aus Kaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für baureife Grundstücke mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. In bebauten Gebieten sind die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt werden, der sich ergäbe, wenn der Boden un bebaut wäre (§ 196 (1) BauGB).

Abweichungen sind zu beachtenden Grundstücke 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 Gutachterausschuss oder durch vereidigte Sachverständige, die von der RIK auf Anfrage benannt werden, zu erlangen 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 (Reihenobjekte)	Geschäftsbau (z. B. Einzelhandel)	z. B. 260 270 280 280
			(Werte in DM/m²)

Das Richtwertgrundstück hat folgende Eigenschaften:

Grundstücksart	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
Geschäftsbau (Reihenobjekte)	30 bis 35 m	35 bis 60 m

* Maßgebend ist im Einzelfall die lagetypische und ortstypische Grundstücksgröße.

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

Wohnbauflächen	W	§ 1 BauNVO
gewerbliche Bauflächen	G	§ 1 BauNVO
gewerbliche Bauflächen	G	§ 1 BauNVO
Sondergebiete	S	§ 1 BauNVO für großflächige Handelsbetriebe, universitätsbezogene Einrichtungen, Hafengebiete etc.

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

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

Formen festgelegte Sanierungsgebiete nach § 136 ff. BauGB

Sanierungsgebiete mit Genehmigungspflicht	Sanierungsgebiete ohne Genehmigungspflicht
---	--

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

Verbandsgrünlächen nach dem Beschluß des Verbandsausschusses des Siedlungsverbandes Ruhrgebiet vom 22.11.1973 und 09.07.1974.

Herzogenpark, Bismarckpark, 1990, Statistische Ämter, 1990, Karte ist geographisch, Veränderung nur mit Erlaubnis des Herausgebers, 1990