

Bodenrichtwerte '94

361
***6500**
M V



Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund

Ermittlungsstichtag für die Bodenrichtwerte 31.12.1993

Gesetzliche Grundlage:
Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986, BGBI. I. S. 2253
Gutachterausschussverordnung NW (GAVO NW) 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 worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 (1) BauGB).

Abweichungen eines zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, insbesondere hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bodenbeschaffenheit, des Erschließungszustandes und des Grundstückszchnittes 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 vereidlichte Sachverständige, die von der IHK auf Anfrage benannt werden, zu erstellen sind.
Der Bodenrichtwert bezieht sich grundsätzlich auf das erschließungsbeitragsfreie Grundstück und ist mit einem * gekennzeichnet.
Die Bodenrichtwerte sind auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (DM/m²) bezogen.

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:

Wohnbauten	W	\$ 1 BauNVO
gemischte Baulflächen	M	\$ 1 BauNVO
gewerbliche Baulflächen	G	\$ 1 BauNVO

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.
Im Geschosswohnungsbau ist die angemessene bauliche Nutzung durch die Anzahl der Geschosse dargestellt; die mittlere Grundstückstiefe beträgt 35 bis 40 m. Bei typischen Grundstücken für den Bau von Wohnungseigentum können sich höhere Werte ergeben.

Förmlich festgelegte Sanierungsgebiete nach § 136 ff BauGB

Straßenverzeichnis

A	Friedhof	F5	Kolpingstraße	D5-6	Q	Quadebeckstraße	C2
B	Alexanderstraße	B5-9	Alte Spießhölzerei	AB7	R	Rainaldstraße	F4
C	Carl-Duisberg-Straße	H8	Chemnitzstraße	DE8	S	Saarländer Straße	J4
D	Detmoldstraße	A7-8	Dresdener Straße	E9	T	Thomasstraße	F4
E	Eduard-Kleine-Straße	H2	Eisenmarkt	D6	U	Uhlendstraße	BC1
F	Fächerstraße	A9	Feldherrenstraße	M IV	V	Viktoriastraße	F6-H5
G	Gartenstraße	B5	Gehlsdorfstraße	E3	W	Wellstraße	C4-5
H	Hakenstraße	DE8	Hamborger Straße	JK5	X	Xantenstraße	H4
I	Hilfsweg	H5-9	Hilfsweg	EF3	Y	Yppenstraße	H9
J	Jägerstraße	GH1	Johanna-Melzer-Straße	A2	Z	Zwickauer Straße	D1-E2
K	Kaiserstraße	H5-K6	Kampstraße	BF5			

Maßstab 1 : 3000



Heruntergeladen von: Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund - Kartographie und Reproduktion: Stadt Dortmund - Vermessungs- u. Katastralsamt - 1993
Kartographie: Deutsche Grundkarte 1 : 5000. Diese Karte ist geodätisch genau. Verwallung nur mit Erlaubnis des Herausgebers. Als Verwallung gilt z.B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen, sowie Speicherung auf Datenträger.