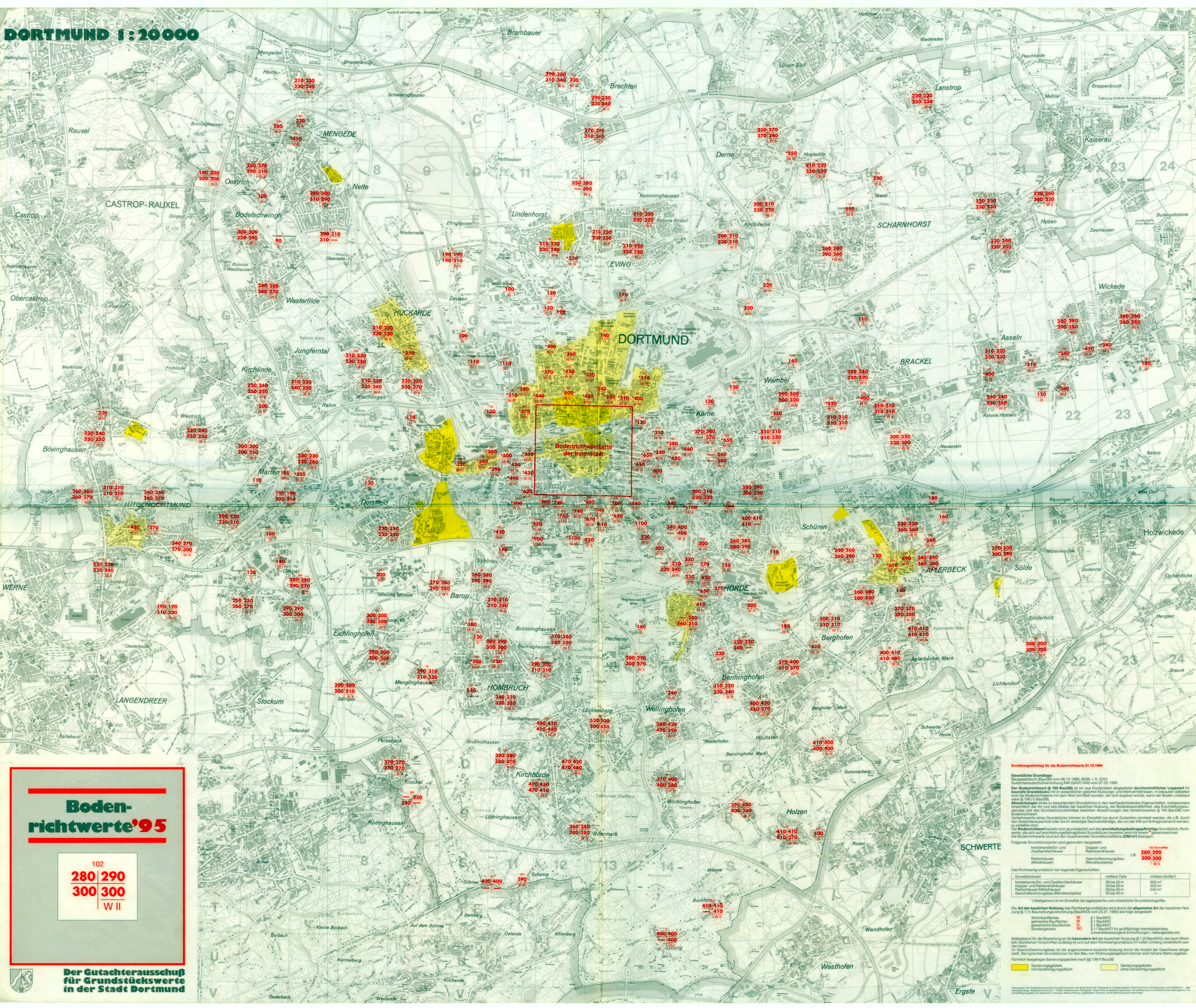


DORTMUND 1:20000

Bodenrichtwerte '95

102
280 | 290
300 | 300
W II

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund



Ermittlungspflicht für die Bodenrichtwerte 31.12.1994

Gesetzliche Grundlage:
 Bauverwertungs-BauGB vom 08.12.1986, BGBI. I. S. 2253
 Güterverwertungsverordnung NW (GAVO NW) vom 07.03.1990
 Der **Bodenrichtwert** (§ 196 BauGB) ist ein aus Kaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagerwert 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 un bebaut wäre (§ 196 (1) BauGB).
 Abweichungen eines zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, insbesondere Abweichungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bodenbeschaffenheit, des Erschließungsstandes und des Grundstückszustandes 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 FRK 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 (DM²) bezogen.
 Folgende Grundstücksarten sind gesondert dargestellt:

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Doppel- und Reihenhäuser	z.B. 280 290	W II
Reihenhäuser (Mittelhäuser)	Geschäftswohnungsbau (Pendelobjekte)	300 300	W II

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
Geschäftswohnungsbau (Pendelobjekte)	30 bis 35 m	35 bis 50 m

* Maßgebend ist im Einzelfall die lagereigentliche und ortsübliche 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	M	§ 1 BauNVO
gewerbliche Bauflächen	G	§ 1 BauNVO
Kondorgebiete	SO	§ 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.
 Im Geschäftswohnungsbau ist die angemessene bauliche Nutzung durch die Anzahl der Geschosse dargestellt. Bei typischen Grundstücken für den Bau von Wohnungsgenossenschaften können sich höhere Werte ergeben.
 Formlich festgelegte Sanierungsgebiete nach § 136 ff BauGB

Sanierungsgebiete mit Genehmigungspflicht	Sanierungsgebiete ohne Genehmigungspflicht
---	--

