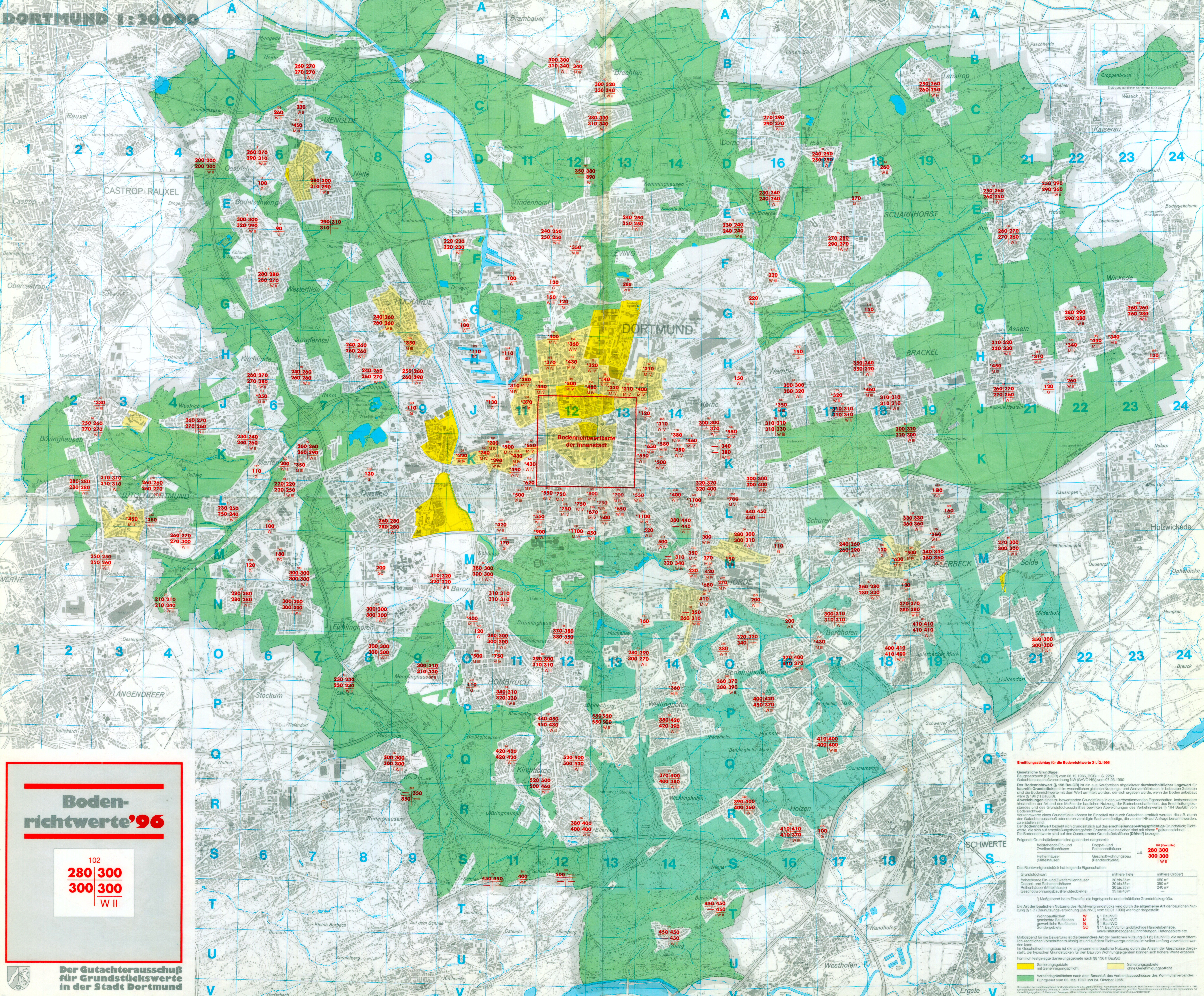


Bodenrichtwerte '96

102
280 300
300 300
W II

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund



Ermittlungssitzung für die Bodenrichtwerte 31.12.1995

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 Lagerwert für bebaufähige Grundstücke mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Verhältnissen. 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 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 IHK auf Anfrage benannt werden, zu erstellen sind.

Der Bodenrichtwert bezieht sich grundsätzlich auf das erschließungsbefähigste Grundstück; Richtwerte, die sich auf erschließungsbefähigte Grundstücke beziehen sind mit einem * gekennzeichnet.

Die Bodenrichtwerte sind auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (QM/Fl.) bezogen.

Folgende Grundstücksarten sind gesondert dargestellt:

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Doppel- und Reihenhäuser	100 (Kaufpreis)
Mittelhäuser	Geschäftsbau (Handelobjekte)	280 300
		300 300

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
Mittelhäuser	30 bis 35 m	240 m ²
Geschäftsbau (Handelobjekte)	35 bis 40 m	35 bis 40 m

* Maßgebend ist im Einzelfall die tatsächliche und örtliche Grundstücksgröße.

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

Wohnflächen	W	§ 1 BauNVO
gewerbliche Bauflächen	M	§ 1 BauNVO
gewerbliche Bauflächen	G	§ 1 BauNVO
Sondergebiete	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 örtlichem Gutachten festzustellen ist und auf dem Richtwertgrundstück in voller Länge verwirklicht werden kann.

Im 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.

Formlich festgelegte Sanierungsgebiete nach § 136 ff BauGB

Sanierungsgebiete	Sanierungsgebiete
mit Geltungsbereich	ohne Geltungsbereich

Verbandsflächen nach dem Beschluß des Verbandsausschusses der Kommunalverbände Ruhrgebiet vom 05. Mai 1980 und 24. Oktober 1988.

Memorandum des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund, Kompartimente 1/1996, 1/1997, 1/1998, 1/1999, 1/2000, 1/2001, 1/2002, 1/2003, 1/2004, 1/2005, 1/2006, 1/2007, 1/2008, 1/2009, 1/2010, 1/2011, 1/2012, 1/2013, 1/2014, 1/2015, 1/2016, 1/2017, 1/2018, 1/2019, 1/2020, 1/2021, 1/2022, 1/2023, 1/2024, 1/2025, 1/2026, 1/2027, 1/2028, 1/2029, 1/2030, 1/2031, 1/2032, 1/2033, 1/2034, 1/2035, 1/2036, 1/2037, 1/2038, 1/2039, 1/2040, 1/2041, 1/2042, 1/2043, 1/2044, 1/2045, 1/2046, 1/2047, 1/2048, 1/2049, 1/2050, 1/2051, 1/2052, 1/2053, 1/2054, 1/2055, 1/2056, 1/2057, 1/2058, 1/2059, 1/2060, 1/2061, 1/2062, 1/2063, 1/2064, 1/2065, 1/2066, 1/2067, 1/2068, 1/2069, 1/2070, 1/2071, 1/2072, 1/2073, 1/2074, 1/2075, 1/2076, 1/2077, 1/2078, 1/2079, 1/2080, 1/2081, 1/2082, 1/2083, 1/2084, 1/2085, 1/2086, 1/2087, 1/2088, 1/2089, 1/2090, 1/2091, 1/2092, 1/2093, 1/2094, 1/2095, 1/2096, 1/2097, 1/2098, 1/2099, 1/2100, 1/2101, 1/2102, 1/2103, 1/2104, 1/2105, 1/2106, 1/2107, 1/2108, 1/2109, 1/2110, 1/2111, 1/2112, 1/2113, 1/2114, 1/2115, 1/2116, 1/2117, 1/2118, 1/2119, 1/2120, 1/2121, 1/2122, 1/2123, 1/2124, 1/2125, 1/2126, 1/2127, 1/2128, 1/2129, 1/2130, 1/2131, 1/2132, 1/2133, 1/2134, 1/2135, 1/2136, 1/2137, 1/2138, 1/2139, 1/2140, 1/2141, 1/2142, 1/2143, 1/2144, 1/2145, 1/2146, 1/2147, 1/2148, 1/2149, 1/2150, 1/2151, 1/2152, 1/2153, 1/2154, 1/2155, 1/2156, 1/2157, 1/2158, 1/2159, 1/2160, 1/2161, 1/2162, 1/2163, 1/2164, 1/2165, 1/2166, 1/2167, 1/2168, 1/2169, 1/2170, 1/2171, 1/2172, 1/2173, 1/2174, 1/2175, 1/2176, 1/2177, 1/2178, 1/2179, 1/2180, 1/2181, 1/2182, 1/2183, 1/2184, 1/2185, 1/2186, 1/2187, 1/2188, 1/2189, 1/2190, 1/2191, 1/2192, 1/2193, 1/2194, 1/2195, 1/2196, 1/2197, 1/2198, 1/2199, 1/2200, 1/2201, 1/2202, 1/2203, 1/2204, 1/2205, 1/2206, 1/2207, 1/2208, 1/2209, 1/2210, 1/2211, 1/2212, 1/2213, 1/2214, 1/2215, 1/2216, 1/2217, 1/2218, 1/2219, 1/2220, 1/2221, 1/2222, 1/2223, 1/2224, 1/2225, 1/2226, 1/2227, 1/2228, 1/2229, 1/2230, 1/2231, 1/2232, 1/2233, 1/2234, 1/2235, 1/2236, 1/2237, 1/2238, 1/2239, 1/2240, 1/2241, 1/2242, 1/2243, 1/2244, 1/2245, 1/2246, 1/2247, 1/2248, 1/2249, 1/2250, 1/2251, 1/2252, 1/2253, 1/2254, 1/2255, 1/2256, 1/2257, 1/2258, 1/2259, 1/2260, 1/2261, 1/2262, 1/2263, 1/2264, 1/2265, 1/2266, 1/2267, 1/2268, 1/2269, 1/2270, 1/2271, 1/2272, 1/2273, 1/2274, 1/2275, 1/2276, 1/2277, 1/2278, 1/2279, 1/2280, 1/2281, 1/2282, 1/2283, 1/2284, 1/2285, 1/2286, 1/2287, 1/2288, 1/2289, 1/2290, 1/2291, 1/2292, 1/2293, 1/2294, 1/2295, 1/2296, 1/2297, 1/2298, 1/2299, 1/2300, 1/2301, 1/2302, 1/2303, 1/2304, 1/2305, 1/2306, 1/2307, 1/2308, 1/2309, 1/2310, 1/2311, 1/2312, 1/2313, 1/2314, 1/2315, 1/2316, 1/2317, 1/2318, 1/2319, 1/2320, 1/2321, 1/2322, 1/2323, 1/2324, 1/2325, 1/2326, 1/2327, 1/2328, 1/2329, 1/2330, 1/2331, 1/2332, 1/2333, 1/2334, 1/2335, 1/2336, 1/2337, 1/2338, 1/2339, 1/2340, 1/2341, 1/2342, 1/2343, 1/2344, 1/2345, 1/2346, 1/2347, 1/2348, 1/2349, 1/2350, 1/2351, 1/2352, 1/2353, 1/2354, 1/2355, 1/2356, 1/2357, 1/2358, 1/2359, 1/2360, 1/2361, 1/2362, 1/2363, 1/2364, 1/2365, 1/2366, 1/2367, 1/2368, 1/2369, 1/2370, 1/2371, 1/2372, 1/2373, 1/2374, 1/2375, 1/2376, 1/2377, 1/2378, 1/2379, 1/2380, 1/2381, 1/2382, 1/2383, 1/2384, 1/2385, 1/2386, 1/2387, 1/2388, 1/2389, 1/2390, 1/2391, 1/2392, 1/2393, 1/2394, 1/2395, 1/2396, 1/2397, 1/2398, 1/2399, 1/2400, 1/2401, 1/2402, 1/2403, 1/2404, 1/2405, 1/2406, 1/2407, 1/2408, 1/2409, 1/2410, 1/2411, 1/2412, 1/2413, 1/2414, 1/2415, 1/2416, 1/2417, 1/2418, 1/2419, 1/2420, 1/2421, 1/2422, 1/2423, 1/2424, 1/2425, 1/2426, 1/2427, 1/2428, 1/2429, 1/2430, 1/2431, 1/2432, 1/2433, 1/2434, 1/2435, 1/2436, 1/2437, 1/2438, 1/2439, 1/2440, 1/2441, 1/2442, 1/2443, 1/2444, 1/2445, 1/2446, 1/2447, 1/2448, 1/2449, 1/2450, 1/2451, 1/2452, 1/2453, 1/2454, 1/2455, 1/2456, 1/2457, 1/2458, 1/2459, 1/2460, 1/2461, 1/2462, 1/2463, 1/2464, 1/2465, 1/2466, 1/2467, 1/2468, 1/2469, 1/2470, 1/2471, 1/2472, 1/2473, 1/2474, 1/2475, 1/2476, 1/2477, 1/2478, 1/2479, 1/2480, 1/2481, 1/2482, 1/2483, 1/2484, 1/2485, 1/2486, 1/2487, 1/2488, 1/2489, 1/2490, 1/2491, 1/2492, 1/2493, 1/2494, 1/2495, 1/2496, 1/2497, 1/2498, 1/2499, 1/2500, 1/2501, 1/2502, 1/2503, 1/2504, 1/2505, 1/2506, 1/2507, 1/2508, 1/2509, 1/2510, 1/2511, 1/2512, 1/2513, 1/2514, 1/2515, 1/2516, 1/2517, 1/2518, 1/2519, 1/2520, 1/2521, 1/2522, 1/2523, 1/2524, 1/2525, 1/2526, 1/2527, 1/2528, 1/2529, 1/2530, 1/2531, 1/2532, 1/2533, 1/2534, 1/2535, 1/2536, 1/2537, 1/2538, 1/2539, 1/2540, 1/2541, 1/2542, 1/2543, 1/2544, 1/2545, 1/2546, 1/2547, 1/2548, 1/2549, 1/2550, 1/2551, 1/2552, 1/2553, 1/2554, 1/2555, 1/2556, 1/2557, 1/2558, 1/2559, 1/2560, 1/2561, 1/2562, 1/2563, 1/2564, 1/2565, 1/2566, 1/2567, 1/2568, 1/2569, 1/2570, 1/2571, 1/2572, 1/2573, 1/2574, 1/2575, 1/2576, 1/2577, 1/2578, 1/2579, 1/2580, 1/2581, 1/2582, 1/2583, 1/2584, 1/2585, 1/2586, 1/2587, 1/2588, 1/2589, 1/2590, 1/2591, 1/2592, 1/2593, 1/2594, 1/2595, 1/2596, 1/2597, 1/2598, 1/2599, 1/2600, 1/2601, 1/2602, 1/2603, 1/2604, 1/2605, 1/2606, 1/2607, 1/2608, 1/2609, 1/2610, 1/2611, 1/2612, 1/2613, 1/2614, 1/2615, 1/2616, 1/2617, 1/2618, 1/2619, 1/2620, 1/2621, 1/2622, 1/2623, 1/2624, 1/2625, 1/2626, 1/2627, 1/2628, 1/2629, 1/2630, 1/2631, 1/2632, 1/2633, 1/2634, 1/2635, 1/2636, 1/2637, 1/2638, 1/2639, 1/2640, 1/2641, 1/2642, 1/2643, 1/2644, 1/2645, 1/2646, 1/2647, 1/2648, 1/2649, 1/2650, 1/2651, 1/2652, 1/2653, 1/2654, 1/2655, 1/2656, 1/2657, 1/2658, 1/2659, 1/2660, 1/2661, 1/2662, 1/2663, 1/2664, 1/2665, 1/2666, 1/2667, 1/2668, 1/2669, 1/2670, 1/2671, 1/2672, 1/2673, 1/2674, 1/2675, 1/2676, 1/2677, 1/2678, 1/2679, 1/2680, 1/2681, 1/2682, 1/2683, 1/2684, 1/2685, 1/2686, 1/2687, 1/2688, 1/2689, 1/2690, 1/2691, 1/2692, 1/2693, 1/2694, 1/2695, 1/2696, 1/2697, 1/2698, 1/2699, 1/2700, 1/2701, 1/2702, 1/2703, 1/2704, 1/2705, 1/2706, 1/2707, 1/2708, 1/2709, 1/2710, 1/2711, 1/2712, 1/2713, 1/2714, 1/2715, 1/2716, 1/2717, 1/2718, 1/2719, 1/2720, 1/2721, 1/2722, 1/2723, 1/2724, 1/2725, 1/2726, 1/2727, 1/2728, 1/2729, 1/2730, 1/2731, 1/2732, 1/2733, 1/2734, 1/2735, 1/2736, 1/2737, 1/2738, 1/2739, 1/2740, 1/2741, 1/2742, 1/2743, 1/2744, 1/2745, 1/2746, 1/2747, 1/2748, 1/2749, 1/2750, 1/2751, 1/2752, 1/2753, 1/2754, 1/2755, 1/2756, 1/2757, 1/2758, 1/2759, 1/2760, 1/2761, 1/2762, 1/2763, 1/2764, 1/2765, 1/2766, 1/2767, 1/2768, 1/2769, 1/2770, 1/2771, 1/2772, 1/2773, 1/2774, 1/2775, 1/2776, 1/2777, 1/2778, 1/2779, 1/2780, 1/2781, 1/2782, 1/2783, 1/2784, 1/2785, 1/2786, 1/2787, 1/2788, 1/2789, 1/2790, 1/2791, 1/2792, 1/2793, 1/2794, 1/2795, 1/2796, 1/2797, 1/2798, 1/2799, 1/2800, 1/2801, 1/2802, 1/2803, 1/2804, 1/2805, 1/2806, 1/2807, 1/2808, 1/2809, 1/2810, 1/2811, 1/2812, 1/2813, 1/2814, 1/2815, 1/2816, 1/2817, 1/2818, 1/2819, 1/2820, 1/2821, 1/2822, 1/2823, 1/2824, 1/2825, 1/2826, 1/2827, 1/2828, 1/2829, 1/2830, 1/2831, 1/2832, 1/2833, 1/2834, 1/2835, 1/2836, 1/2837, 1/2838, 1/2839, 1/2840, 1/2841, 1/2842, 1/2843, 1/2844, 1/2845, 1/2846, 1/2847, 1/2848, 1/2849, 1/2850, 1/2851, 1/2852, 1/2853, 1/2854, 1/2855, 1/2856, 1/2857, 1/2858, 1/2859, 1/2860, 1/2861, 1/2862, 1/2863, 1/2864, 1/2865, 1/2866, 1/2867, 1/2868, 1/2869, 1/2870, 1/2871, 1/2872, 1/2873, 1/2874, 1/2875, 1/2876, 1/2877, 1/2878, 1/2879, 1/2880, 1/2881, 1/2882, 1/2883, 1/2884, 1/2885, 1/2886, 1/2887, 1/2888, 1/2889, 1/2890, 1/2891, 1/2892, 1/2893, 1/2894, 1/2895, 1/2896, 1/2897, 1/2898, 1/2899, 1/2900, 1/2901, 1/2902, 1/2903, 1/2904, 1/2905, 1/2906, 1/2907, 1/2908, 1/2909, 1/2910, 1/2911, 1/2912, 1/2913, 1/2914, 1/2915, 1/2916, 1/2917, 1/2918, 1/2919, 1/2920, 1/2921, 1/2922, 1/2923, 1/2924, 1/2925, 1/2926, 1/2927, 1/2928, 1/2929, 1/2930, 1/2931, 1/2932, 1/2933, 1/2934, 1/2935, 1/2936, 1/2937, 1/2938, 1/2939, 1/2940, 1/2941, 1/2942, 1/2943, 1/2944, 1/2945, 1/2946, 1/2947, 1/2948, 1/2949, 1/2950, 1/2951, 1/2952, 1/2953, 1/2954, 1/2955, 1/2956, 1/2957, 1/2958, 1/2959, 1/2960, 1/2961, 1/2962, 1/2963, 1/2964, 1/2965, 1/2966, 1/2967, 1/2968, 1/2969, 1/2970, 1/2971, 1/2972, 1/2973, 1/2974, 1/2975, 1/2976, 1/2977, 1/2978, 1/2979, 1/2980, 1/2981, 1/2982, 1/2983, 1/2984, 1/2985, 1/2986, 1/2987, 1/2988, 1/2989, 1/2990, 1/2991, 1/2992, 1/2993, 1/2994, 1/2995, 1/2996, 1/2997, 1/2998, 1/2999, 1/3000, 1/3001, 1/3002, 1/3003, 1/3004, 1/3005, 1/3006, 1/3007, 1/3008, 1/3009, 1/3010, 1/3011, 1/3012, 1/3013, 1/3014, 1/3015, 1/3016, 1/3017, 1/3018, 1/3019, 1/3020, 1/3021, 1/3022, 1/3023, 1/3024, 1/3025, 1/3026, 1/3027, 1/3028, 1/3029, 1/3030, 1/3031, 1/3032, 1/3033, 1/3034, 1/3035, 1/3036, 1/3037, 1/3038, 1/3039, 1/3040, 1/3041, 1/3042, 1/3043, 1/3044, 1/3045, 1/3046, 1/3047, 1/3048, 1/3049, 1/3050, 1/3051, 1/3052, 1/3053, 1/3054, 1/3055, 1/3056, 1/3057, 1/3058, 1/3059, 1/3060, 1/3061, 1/3062, 1/3063, 1/3064, 1/3065, 1/3066, 1/3067, 1/3068, 1/3069, 1/3070, 1/3071, 1/3072, 1/3073, 1/3074, 1/3075, 1/3076, 1/3077, 1/3078, 1/3079, 1/3080, 1/3081, 1/3082, 1/3083, 1/3084, 1/3085, 1/3086, 1/3087, 1/3088, 1/3089, 1/3090, 1/3091, 1/3092, 1/3093, 1/3094, 1/3095, 1/3096, 1/3097, 1/3098, 1/3099, 1/3100, 1/3101, 1/3102, 1/3103, 1/3104, 1/3105, 1/3106, 1/3107, 1/3108, 1/3109, 1/3110, 1/3111, 1/3112, 1/3113, 1/3114, 1/3115, 1/3116, 1/3117, 1/3118, 1/3119, 1/3120, 1/3121, 1/3122, 1/3123, 1/3124, 1/3125, 1/3126, 1/3127, 1/3128, 1/3129, 1/3130, 1/3131, 1/3132, 1/3133, 1/3134, 1/3135, 1/3136, 1/3137, 1/3138, 1/3139, 1/3140, 1/3141, 1/3142, 1/3143, 1/3144, 1/3145, 1/3146, 1/3147, 1/3148, 1/3149, 1/3150, 1/3151, 1/3152, 1/3153, 1/3154, 1/3155, 1/3156, 1/3157, 1/3158, 1/3159, 1/3160, 1/3161, 1/3162, 1/3163, 1/3164, 1/3165, 1/3166, 1/3167, 1/3168, 1/3169, 1/3170, 1/3171, 1/3172, 1/3173, 1/3174, 1/3175, 1/3176, 1/3177, 1/3178, 1/3179, 1/3180, 1/3181, 1/3182, 1/3183, 1/3184, 1/3185, 1/3186, 1/3187, 1/3188, 1/3189, 1/3190, 1/3191, 1/3192, 1/3193, 1/3194, 1/3195, 1/3196, 1/3197, 1/3198, 1/3199, 1/3200, 1/3201, 1/3202, 1/3203, 1/3204, 1/3205, 1/3206, 1/3207, 1/3208, 1/3209, 1/3210, 1/3211, 1/3212, 1/3213, 1/3214, 1/3215, 1/3216, 1/3217, 1/3218, 1/3219, 1/3220, 1/3221, 1/3222, 1/3223, 1/3224, 1/3225, 1/3226, 1/3227, 1/3228, 1/3229, 1/3230, 1/3231, 1/3232, 1/3233, 1/3234, 1/3235, 1/3236, 1/3237, 1/3238, 1/3239, 1/3240, 1/3241, 1/3242, 1/3243, 1/3244, 1/3245, 1/3246, 1/3247, 1/3248, 1/3249, 1/3250, 1/3251, 1/3252, 1/3253, 1/3254, 1/3255, 1/3256, 1/3257, 1/3258, 1/3259, 1/3260, 1/3261, 1/3262, 1/3263, 1/3264, 1/3265, 1/3266, 1/3267, 1/3268, 1/3269, 1/3270, 1/3271, 1/3272, 1/3273, 1/3274, 1/3275, 1/3276, 1/3277, 1/3278, 1/3279, 1/3280, 1/3281, 1/3282, 1/3283, 1/3284, 1/3285, 1/3286, 1/3287, 1/3288, 1/3289, 1/3290, 1/3291, 1/3292, 1/3293, 1/3294, 1/3295, 1/3296, 1/3297, 1/3298, 1/3299, 1/3300, 1/3301, 1/3302, 1/3303, 1/3304, 1/3305, 1/3306, 1/3307, 1/3308, 1/3309, 1/3310, 1/3311, 1/3312, 1/3313, 1/3314, 1/3315, 1/3316, 1/3317, 1/3318, 1/3319, 1/3320, 1/3321, 1/3322, 1/3323, 1/3324, 1/3325, 1/3326, 1