



Bodenrichtwerte '97

102	300	300
300	300	300
W II		

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund

Ermittlungsrichtig für die Bodenrichtwerte 31.12.1996

Gesetzliche Grundlage:
 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986, BGBI. I. S. 2253
 Gutachterausschussverordnung (GutAV) vom 07.03.1990
Der Bodenrichtwert (§ 196 BauGB) ist ein aus Kaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für baureife Grundstücke mit im wesentlichen gleichen Nutzungszwecken und Wertverhältnissen. In beiden Gebieten sind die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Bodenrichtwert Abweichungen eines zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, insbesondere hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bodenbeschaffenheit, des Erschließungsstandes und des Grundstückscharakters beruht. 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 IHK auf Anfrage benannt werden, zu erstellen sind.
Der Bodenrichtwert bezieht sich grundsätzlich auf das erschließungsbereitschaftspflichtige Grundstück. Richtwerte, die sich auf erschließungsbereitschaftspflichtige Grundstücke beziehen sind mit einem * gekennzeichnet. Die Bodenrichtwerte sind auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (DM/m²) bezogen.

Folgende Grundstücksarten sind gesondert dargestellt:

Grundstücksart	Resteinhörsen- und Zweifamilienhäuser	Doppel- und Reihenhäuser	Geschäftswohnungsbau (Frendleobjekte)	z.B. (100 DM/m²)
Reihenhäuser (Mittelhäuser)				280 300
Doppel- und Reihenhäuser				300 300
Geschäftswohnungsbau (Frendleobjekte)				300 300

Das Richtwertgrundstück hat folgende Eigenschaften:

Grundstücksart	mittlere Tiefe	mittlere Größe*
Reihenhäuser (Mittelhäuser)	30 bis 35 m	650 m²
Doppel- und Reihenhäuser	30 bis 35 m	350 m²
Reihenhäuser (Mittelhäuser)	30 bis 35 m	240 m²
Geschäftswohnungsbau (Frendleobjekte)	35 bis 40 m	240 m²

* Maßgebend ist im Einzelfall die lagetypische und ortstypische Grundstücksgröße.
Die Art der baulichen Nutzung des Richtwertgrundstücks wird durch die **allgemeine Art** der baulichen Nutzung (§ 11 BauNVO) und die **besondere Art** der baulichen Nutzung (§ 12 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 Wohngebäuden können sich höhere Werte ergeben. Formlich festgelegte Sanierungsgebiete nach § 136 ff. BauGB.

Maßgebend für die Bewertung ist die **besondere Art** der baulichen Nutzung (§ 12 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 Wohngebäuden können sich höhere Werte ergeben. Formlich festgelegte Sanierungsgebiete nach § 136 ff. BauGB.

Maßgebend für die Bewertung ist die **besondere Art** der baulichen Nutzung (§ 12 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 Wohngebäuden können sich höhere Werte ergeben. Formlich festgelegte Sanierungsgebiete nach § 136 ff. BauGB.