



Bodenrichtwerte

1998

102	350	350
	350	300
		W II

Ermittlungsstichtag für die Bodenrichtwerte 31.12.1997

Gesetzliche Grundlage:
Baugewerblich (BauBG) vom 27.08.1997 BGBI. I S. 2141
Gutachterauschubverordnung NW (GAVO NW) vom 07.03.1990

Der Bodenrichtwert (§ 196 BauGB) ist ein aus Kaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagerwert für bebaute Grundstücke mit im wesentlichen gleichen Nutzungen 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 verbestimmenden Eigenschaften, insbesondere hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bodenbeschaffenheit, des Erhaltungszustandes und des Grundstückszustandes bewirken Abweichungen des Verkehrswertes (§ 196 BauGB) vom Bodenrichtwert.
Verkehrswerte eines Grundstücks können im Einzelfall nur durch Gutachten ermittelt werden, die z. B. 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 (qm²) bezogen.

Folgende Grundstücksarten sind gesondert dargestellt:

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Mittelhäuser)	Doppel- und Reihenhäuser (Reihenobjekte)	z. B.	102 (Kernwert)
	Geschlossenenbau (Reihenobjekte)		350 350
			350 300

Das Richtvergnugsstück 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
Geschlossenenbau (Reihenobjekte)	35 bis 40 m	---

* Maßgebend ist im Einzelfall die lagetypische und ortsbliche Grundstücksgröße.

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

Wohnbauflächen	W	§ 1 BauNVO
gemischte Bauflächen	M	§ 1 BauNVO
gewerbliche Bauflächen	G	§ 1 BauNVO
Sondergebiete	SO	§ 11 BauNVO für großflächige Handelsbetriebe, Unterhaltungsbetriebe, Erholungsgebiete 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 Richtvergnugsstück im vollen Umfang dargestellt werden kann. Im Geschlossenenbau ist die angemessene bauliche Nutzung durch die Anzahl der Geschosse dargestellt. Typischen Grundstücke für den Bau von Wohnobjekten sind im Besonderen die in der Tabelle aufgeführten Einzelgrundstücke (Baukörper) in bereits baulich abgeschlossenen Wohngebieten können sich höhere Werte ergeben.

Förmlich festgelegte Sanierungsgebiete nach § 136 ff. BauGB

Sanierungsgebiete mit Genehmigungspflicht	Sanierungsgebiete ohne Genehmigungspflicht
Verbandsgrünlflächen nach dem Beschluß des Verbandsausschusses des Kommunalverbandes Ruhrgebiet vom 02. Mai 1989 und 24. Oktober 1989.	

Kartengrundlage: Amtliche Stadtkarte Dortmund 1:2000, Stadtamtsamt Ruhrgebiet, Kartographie des Bundesamtes für Kartographie und Landvermessung, 1979. Diese Karte ist geographisch verschoben gegenüber der Herkunftsart. Als Veranschauligung gelten z. B. Maßstäbe, Fotokopie, Mikrofotokopie, Digitalisieren, Scanner sowie Speicherung auf Datenträger.

Zeichenerklärung