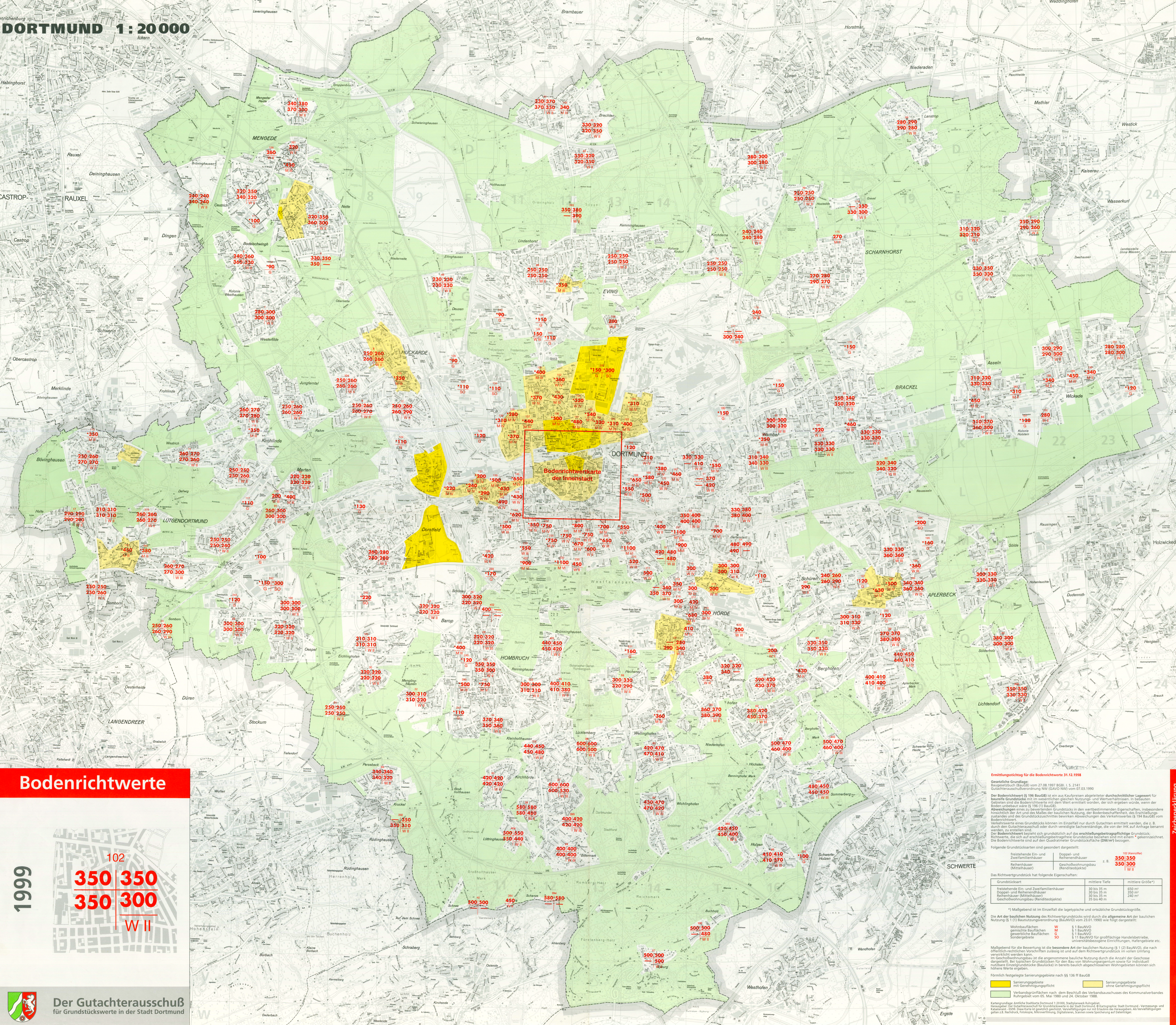


Bodenrichtwerte

1999
102
350 350
350 300
W II



Ermittlungstichtag für die Bodenrichtwerte 31.12.1998

Gesetzliche Grundlage:
Baugesetzbuch (§ 194 BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
Gutachterauschussverordnung NW (GAVO NW) vom 07.03.1990

Der Bodenrichtwert (§ 194 BauGB) ist ein aus Kaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für baureife Grundstücke mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. In baureifen 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 Ertragslagezustandes und des Grundstücksschnittes bewirken Abweichungen des Verkehrswertes (§ 194 BauGB) vom Bodenrichtwert.

Verkehrswert eines Grundstücks können im Einzelfall nur durch Gutachten ermittelt werden, die z. B. durch den Bodenrichtwertausschuss oder durch vereidigte Sachverständige, die von der IHK auf Anfrage benannt werden, zu erstellen sind.

Der Bodenrichtwert bezieht sich grundsätzlich auf das erschließungsbetragspflichtige Grundstück. Richtwerte, die sich auf erschließungsfreie Grundstücke beziehen sind mit einem * gekennzeichnet. Die Bodenrichtwerte sind auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (DM/m²) bezogen.

Folgende Grundstücksarten sind gesondert dargestellt:

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Doppel- und Reihenfamilienhäuser	z. B.	350 350
Reihenbauweise (Mittelhäuser)	Geschlossener Wohnungsbau (Reihenobjekte)		350 300

Das Richtwertgrundstück hat folgende Eigenschaften:

Grundstückstyp	mittlere Tiefe	mittlere Größe
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	30 bis 35 m	650 m²
Doppel- und Reihenfamilienhäuser	30 bis 35 m	250 m²
Reihenbauweise (Mittelhäuser)	30 bis 35 m	240 m²
Geschlossener Wohnungsbau (Reihenobjekte)	35 bis 40 m	240 m²

* Maßgebend ist im Einzelfall die lagetypische und örtliche Grundstücksgröße.

Die Art der baulichen Nutzung des Richtwertgrundstücks wird durch die allgemeine Art der baulichen Nutzung (§ 111 BauNVO) festgelegt. Die Art der baulichen Nutzung ist nach § 111 BauNVO wie folgt dargestellt:

Wohnbauflächen	W	§ 11 BauNVO
gemischte Bauflächen	M	§ 11 BauNVO
gewerbliche Bauflächen	G	§ 11 BauNVO
Sondergebiete	SO	§ 11 BauNVO für großflächige Handelsbetriebe, universitätsbezogene Einrichtungen, Hofrezepte etc.

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 Geschlossenen Wohnungsbau ist die angemessene bauliche Nutzung durch die Anzahl der Geschosse gegeben. Bei typischen Grundstücken für den Bau von Wohnobjekten sowie für individuell nutzbar einseitig (bauliche) in bereits baulich abgeschlossenen Wohngebieten können sich höhere Werte ergeben.

Förmlich festgelegte Sanierungsgebiete nach § 136 ff. BauGB

Sanierungsgebiete mit Genehmigungspflicht	Sanierungsgebiete ohne Genehmigungspflicht
---	--

Verbandsgrößenflächen nach dem Beschluß des Verbandsausschusses des Kommunalverbandes Ruhrgebiet vom 05. Mai 1980 und 24. Oktober 1988.

Kartenquelle: Amtliche Stadtkarte Dortmund 1:20 000, Stadtamtwerk Ruhrgebiet.
Herstellung: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund, © Fotogrammetrie, Stadt Dortmund, Vermessungs- und Katasteramt - 2009. Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigungen nur mit Erlaubnis des Herausgebers. Als Vervielfältigungen gelten z. B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren. Sämtliche Rechte vorbehalten auf Eigentümern.

Zeichenerklärung