

Ermittlungsstichtag für die Bodenrichtwerte 31.12.1998

Gesetzliche Grundlage:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 BGBl. I. S. 2141
 Gutachterausschußverordnung NW (GAVO NW) vom 07.03.1990

Der **Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)** ist ein aus Kaufpreisen abgeleiteter **durchschnittlicher Lagewert** 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 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 Grundstückszuschnittes 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 vereidigte Sachverständige, die von der IHK 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 (**DM/m²**) bezogen.

Folgende Grundstücksarten sind gesondert dargestellt:

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Doppel- und Reihenendhäuser	z. B.	102 (Kennziffer)	
Reihenhäuser (Mittelhäuser)	Geschoßwohnungsbau (Renditeobjekte)		350 350	350 300
			W II	

Das Richtwertgrundstück hat folgende Eigenschaften:

Grundstücksart	mittlere Tiefe	mittlere Größe*)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	30 bis 35 m	650 m²
Doppel- und Reihenendhäuser	30 bis 35 m	350 m²
Reihenhäuser (Mittelhäuser)	30 bis 35 m	240 m²
Geschoßwohnungsbau (Renditeobjekte)	35 bis 40 m	---

*) Maßgebend ist im Einzelfall die lagetypische 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
gemischte Bauflächen	M	§ 1 BauNVO
gewerbliche Bauflächen	G	§ 1 BauNVO
Sondergebiete	SO	§ 11 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 Geschoßwohnungsbau ist die angenommene bauliche Nutzung durch die Anzahl der Geschosse dargestellt. Bei typischen Grundstücken für den Bau von Wohnungseigentum sowie für individuell nutzbare Einzelgrundstücke (Baulücke) in bereits baulich abgeschlossenen Wohngebieten können sich höhere Werte ergeben.

Förmlich festgelegte Sanierungsgebiete nach §§ 136 ff BauGB

- Sanierungsgebiete mit Genehmigungspflicht
- Sanierungsgebiete ohne Genehmigungspflicht
- Verbandsgrünflächen nach dem Beschluß des Verbandsausschusses des Kommunalverbandes Ruhrgebiet vom 05. Mai 1980 und 24. Oktober 1988.

Kartengrundlage: Amtliche Stadtkarte Dortmund 1:20 000, Stadtplanwerk Ruhrgebiet.
 Herausgeber: Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund. © Kartographie: Stadt Dortmund - Vermessungs- und Katasteramt - 03/99. Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigungen nur mit Erlaubnis des Herausgebers. Als Vervielfältigungen gelten z.B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträger.