



# Bodenrichtwerte

aktualisiert und umgestellt auf  
erschließungsbeitragsfreie Richtwertgrundstücke  
(siehe Erläuterung in der Legende)

089	
440	360
W / II 600m <sup>2</sup>	W / III 300m <sup>2</sup>
360	350
W / II 200m <sup>2</sup>	W / II 35m

### Ermittlungstichtag für die Bodenrichtwerte 31.12.1999

Gesetzliche Grundlage: Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)  
Gutachterausschussverordnung NW (GAÜV NW) vom 07.03.1990

Der Bodenrichtwert (§ 196 BauGB) ist ein aus Kaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für baureife Grundstücke mit in wesentlichen gleichen Nutzung und Wertverhältnissen. In bebauten Gebieten sind die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbesetzt 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 der Grundstückscharakteristika 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 veridigte Sachverständige, die von der IHK auf Anfrage benannt werden, zu erstellen sind.

In den Bodenrichtwerten sind Erschließungsbeiträge nach § 123ff BauGB - in älteren Wohngebiete 40-60 DM/m<sup>2</sup> in Gewerbegebieten 15-20 DM/m<sup>2</sup> - und Kostenbeiträge nach § 135a BauGB, die nach wertmäßig enthalten. Bodenrichtwerte für Grundstücke für die Kostenbeiträge nach § 135a BauGB wertmäßig noch nicht berücksichtigt worden sind, sind mit einem \* gekennzeichnet. Die Bodenrichtwerte sind auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (DM/m<sup>2</sup>) bezogen.

Folgende Grundstücksarten sind gesondert dargestellt:

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser	440	360
Reihenmittelhäuser	Geschäftswohnungsbau	z. B. 360	350
	Renditeobjekte	W / II 200m <sup>2</sup>	W / II 35m

Maßgebend ist im Einzelfall jeweils die lagertypische und örtliche Grundstücksgröße oder Grundstücksart.

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:

Wohnbauten	W	§ 1 BauNVO
gemischte Bauflächen	M	§ 1 BauNVO
gewerbliche Bauflächen	G	§ 1 BauNVO
Sondergebiete	SO	§ 1 BauNVO für großflächige Handelsbetriebe, Universitätsbezogene Einrichtungen, Haltegebiete 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.

Die angrenzende bauliche Nutzung ist durch die Anzahl der Geschosse dargestellt. Bei typischen Grundstücken für den Bau von Wohngebieten sowie für individuell nutzbare Einzelgrundstücke (Baulücke) in bereits abgeschlossenen Wohngebieten können sich höhere Werte ergeben.

Formlich festgelegte Sanierungsgebiete nach §§ 136 ff BauGB

Sanierungsgebiete mit Genehmigungspflicht

Sanierungsgebiete ohne Genehmigungspflicht

Verbandsgrünflächen

Herabgeber: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund. © Kartographie und Reproduktion: Stadt Dortmund - Vermessungs- und Katasteramt - 042000. Kartographie: Deutsche Grundkarte 1:5000 mit Genehmigung des Vermessungs- und Katasteramtes vom 17.03.2000. Kontrollnummer: 1498. Diese Karte ist geodätisch geschützt. Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers. Als Vervielfältigung gelten z. B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen, sowie Speicherung auf Datenträger.

Zeichenerklärung