

Bodenrichtwerte

Stand 31.12.2000

089			
440	360		
W I/II 600m ²	W I/II 300m ²		
360	350		
W I/II 200m ²	W II 35m		

Ermittlungstags für die Bodenrichtwerte 31.12.2000

Gesetzliche Grundlage: Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 BGBI. 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 gleichem 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.

In den Bodenrichtwerten sind Erschließungsbeiträge nach § 123ff BauGB - in älteren Wohngebieten 40-50 DM/m² in Gewerbegebieten 15-20 DM/m² - und Kostenersatzbeiträge nach § 135a BauGB verträglich enthalten. Bodenrichtwerte für Grundstücke für die Kostenersatzbeiträge nach § 135a BauGB wertmäßig noch nicht berücksichtigt worden sind, 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 Reihenhäuser	z. B.	089 (Richtwertkennnummer)	440	360
Reihemittelhäuser	Geschoßwohnungsbau Renditeobjekte			360	350
				W I/II 200m ²	W II 35m

Maßgebend ist im Einzelfall jeweils die lagetypische und ortsübliche Grundstücksgröße oder Grundstückstiefe.

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.

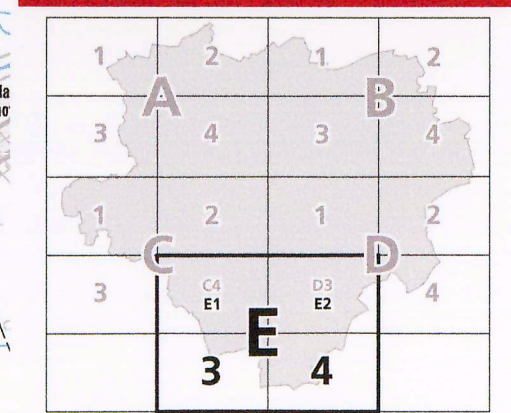
Maßgebend für die Bewertung ist die **besondere Art** der baulichen Nutzung (§ 1 (2) BauNVO), die nach allen rechtlichen Vorschriften zulässig ist und auf dem Richtwertgrundstück im vollen Umfang verwirklicht werden kann.

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

Förmlich festgelegte Sanierungsgebiete nach §§ 136 ff BauGB

Sanierungsgebiete mit Genehmigungspflicht	Sanierungsgebiete ohne Genehmigungspflicht
Verbandsgrünflächen	

Bodenrichtwerte 31.12.2000



Herangezogen: Der Gutachterausschuss für Grundstückspreise in der Stadt Dortmund, Kartographische Stadt Dortmund, Vermessungs- und Katasteramt, 624 46000 Kartographische Amtliche Stadtkarte Dortmund 1:5000, mit Grundriss des Verkehrsnetzes und Katasterlinien vom 15.02.2000, Stand 01.02.2000