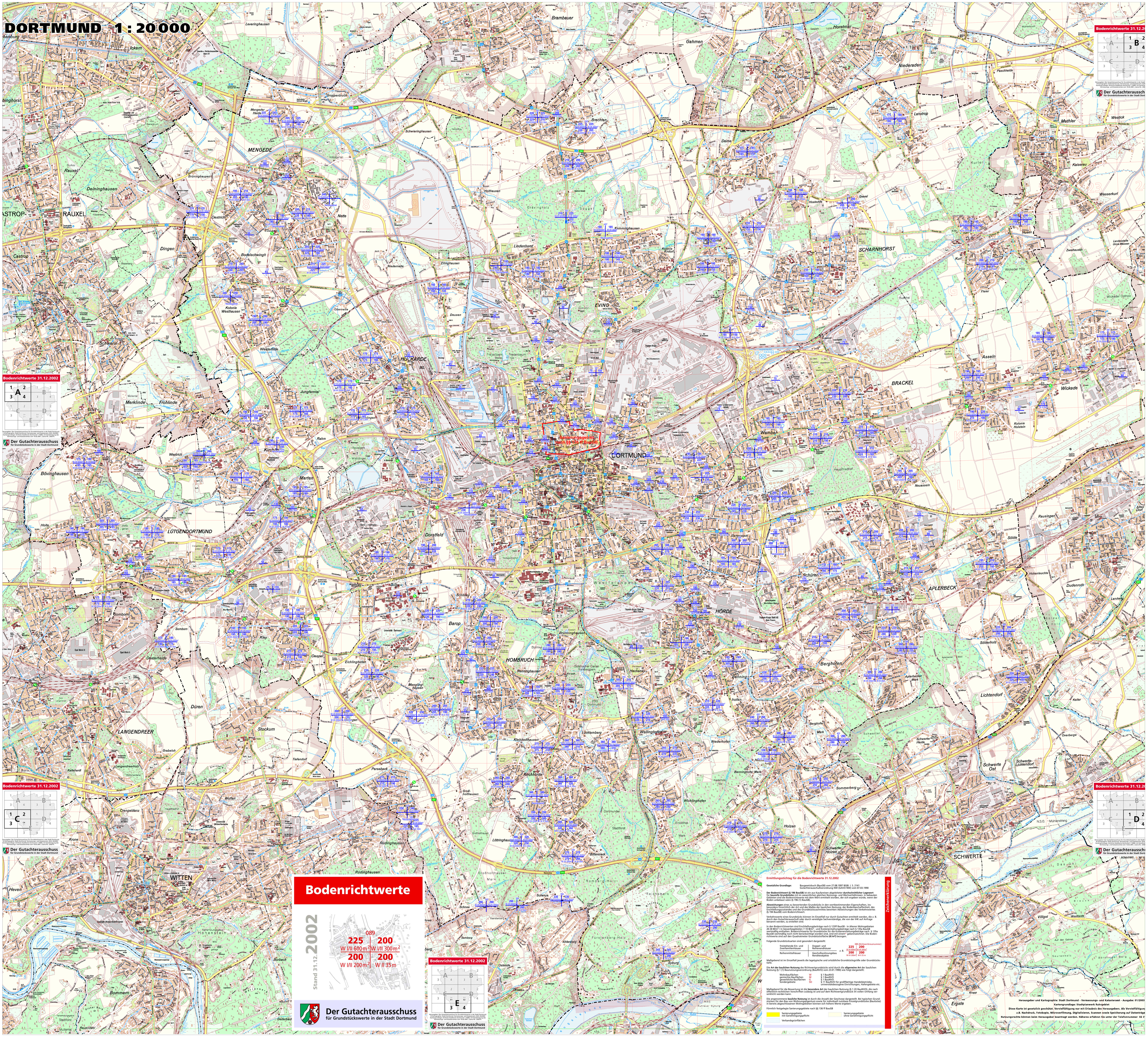
DORTMUND 1 : 20 000
Bodenrichtwerte 31.12.2002
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund
Bodenrichtwerte
Stand 31.12. 2002
089
225 | 200
W I/II 600m² | W I/II 300m²
200 | 200
W I/II 200m² | W II 35m
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund
Sanierungsgebiet nach §§ 136 ff BauGB
Zeichenerklärung
Ermittlungsstichtag für die Bodenrichtwerte 31.12.2002
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 Grundstückszuschnitts 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 20-30 €/m² / in Gewerbegebieten 7-10 €/m² - und Kostenerstattungsbeiträge nach § 135a BauGB wertmäßig enthalten. Bodenrichtwerte für Grundstücke für die Kostenerstattungsbeiträge nach § 135a BauGB wertmäßig noch nicht berücksichtigt worden sind, sind mit einem * gekennzeichnet. Die Bodenrichtwerte sind auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) bezogen.
Folgende Grundstücksarten sind gesondert dargestellt:
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser | Doppel- und Reihenendhäuser
Reihenmittelhäuser | Geschoßwohnungsbau Renditeobjekte
z. B. 089 (Richtwertkreuznummer) 225 W I/II 600m² | 200 W I/II 300m² | 200 W I/II 200m² | 200 W II 35 m
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 öffentlich-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
Herausgeber und Kartographie: Stadt Dortmund - Vermessungs- und Katasteramt - Ausgabe: 01/2003
Kartengrundlage: Stadtplanwerk Ruhrgebiet
Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers. Als Vervielfältigung gelten z.B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträgern.
Nutzungsrechte können beim Herausgeber beantragt werden. Näheres erfahren Sie unter der Telefonnummer 02 31
DORTMUND
MENGEDE
HUCKARDE
EVING
SCHARNHORST
BRACKEL
LÜTGENDORTMUND
HOMBRUCH
HÖRDE
APLERBECK
CASTROP-RAUXEL
LANGENDREER
WITTEN
SCHWERTE