



Bodenrichtwerte

Stand 31.12.2002

225 | 089 | 200
 W I/II 600m² | W I/II 300m²
 200 | 200
 W I/II 200m² | W II 35m

Bodenrichtwerte 31.12.2002

1	2	1	2
3	A	3	B
1	2	1	2
3	C	D	4
	E		
3		4	

Herzgeber: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund
 © Kartographische Stadt Dortmund, Vermessungs- und Katasteramt, 324 04000
 Kartengrundlage: Amtliche Stadtkarte Dortmund 1:15000, mit Genehmigung des
 Vermessungs- und Katasteramtes vom 29.04.2002, Lizenz-Nr. 200104.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund

Ermittlungsstichtag für die Bodenrichtwerte 31.12.2002

Gesetzliche Grundlage: Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 BGBl. I. S. 2141
 Gutachterausschubverordnung (GAVO) vom 07.03.1990

Der Bodenrichtwert (§ 196 BauGB) ist ein aus Kaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für bare 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 Grundstücksschnittes bewirken Abweichungen des Verkehrswertes (§ 194 BauGB) vom Bodenrichtwert.

Verkehrswerte eines Grundstücks können im Einzelfall nur durch Gutachten ermittelt werden, die z. B. durch den Gutachterausschub 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 Kostenersatzbeiträge nach § 135a BauGB wertmäßig 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 (€/m²) bezogen.

Folgende Grundstücksarten sind gesondert dargestellt:

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Doppel- und Reihenhäuser	z. B.	225	089 (Richtwertkreuznummer)
Reihenmittelhäuser	Geschöbwohnbau Renditeobjekte		200	200
			W I/II 200m ²	W I/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) 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 angemessene 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.

Zeichenerklärung