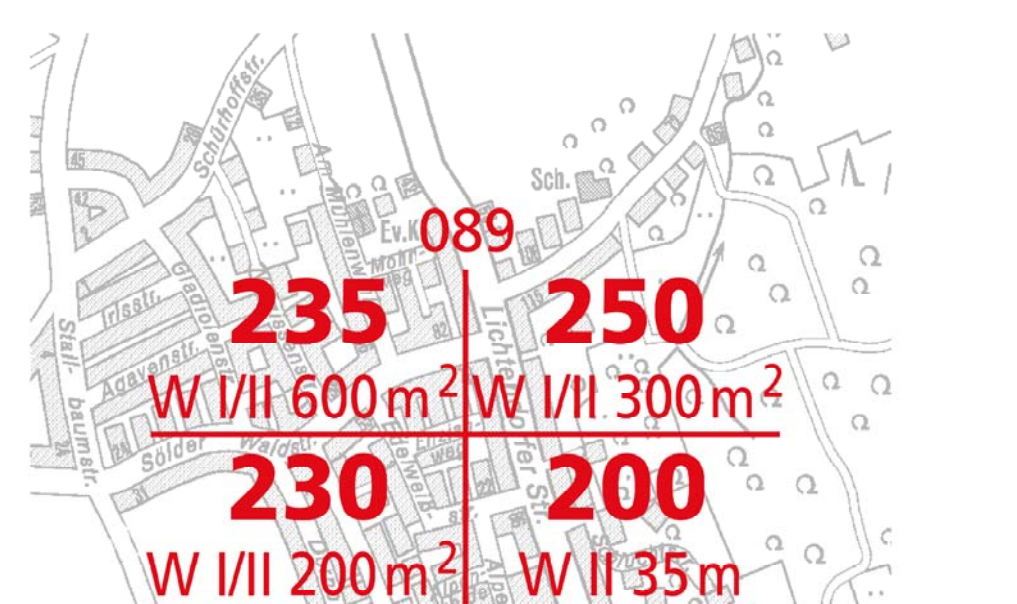
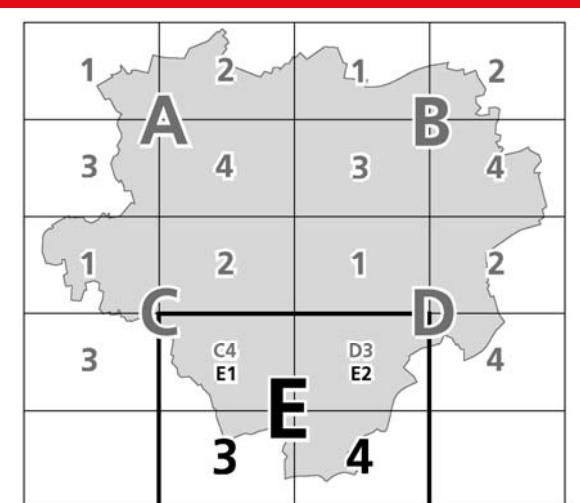


Bodenrichtwerte

Stand 01.01.2004



Bodenrichtwerte 01.01.2004



Herausgeber: Der Gutachterausschuss für Grundstückspreise in der Stadt Dortmund
 Kartengrundlage: Amtliche Stadtkarte Dortmund 1:5000, mit Genehmigung des
 Verneinungs- und Katasteramtes vom 11.02.2004, Lizenz-Nr. 205131.

Der Gutachterausschuss für Grundstückspreise in der Stadt Dortmund

Ermittlungsstichtag für die Bodenrichtwerte 01.01.2004

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

Der Bodenrichtwert (§ 196 BauGB) ist ein aus Kaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagerwert für baureife Grundstücke mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Werterhältnissen. 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 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 40-60 €/m² / in Gewerbegebieten 15-20 €/m² - und Kostenersatzbeträge nach § 135a BauGB wertmäßig enthalten. Bodenrichtwerte für Grundstücke für die Kostenersatzbeträge 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.	235	250
Reihenmittelhäuser	Geschosswohnungsbau Renditeobjekte		230	200
			089 (Richtwertkreuznummer) W I/II 600m ² / W I/II 300m ² W I/II 200m ² / W II 35m	

Maßgebend ist im Einzelfall jeweils die lagertypische und ortsübliche Grundstücksgröße oder Grundstücks-tiefe.

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.

Zeichenerklärung