



Bodenrichtwerte

Stand 01.01.2005

089	235	250
	W VII 600m ²	W VII 300m ²
	230	200
	W VII 200m ²	W II 35m

Ermittlungsstichtag für die Bodenrichtwerte 01.01.2005

Gemäß § 193 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) hat der Gutachterausschuss für Grundstückspreise in der Stadt Dortmund die in der Bodenrichtwertpräsentation dargestellten Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Sachverständigenwesengesetzes vom 27.06.1999 und der Gutachterausschussverordnung NRW vom 23.03.2004 zum 01.01.2005 ermittelt.

Der Bodenrichtwert (§ 196 BauGB) ist ein aus Kaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagerwert für baureife Grundstücke mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Verhältnissen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (6 m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück), in bebauten Gebieten sind die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden un bebaut wäre (§ 196 (1) BauGB).

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgehalt – bewirken in der Regel Abweichungen seines Verkehrswertes (§ 194 BauGB) von dem Bodenrichtwert. Verkehrswerte (Marktwerte) eines Grundstücks können im Einzelfall nur durch Gutachten ermittelt werden.

Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich allentfallen ausgewiesen.

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Ansprüche gegenüber Behörden und sonstigen Institutionen, insbesondere gegenüber den Trägern der Bauverfahren, der Baugenehmigungsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden. Bodenrichtwerte sind nur innerhalb des Auswertemodells des jeweiligen Gutachterausschusses zu benutzen (§ Grundstücksmarktbericht).

In den Bodenrichtwerten sind Erschließungsbeträge nach § 123 ff BauGB und Kostenersatzungsbeträge nach § 125a BauGB (Naturhaushalt) wertmäßig enthalten. In älteren Wohngebieten mit 20-30 €/m², in Neubaugbieten mit 50 €/m² und in Gewerbegebieten 7-10 €/m².

Folgende Grundstücksarten sind gesondert dargestellt für die Bebauung mit ...

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Doppel- und Reihenhäuser	z. B. W III 100m ² W III 100m ²
Reihemittelhäuser	Geschoßwohnungsbau	z. B. 230 200 W III 100m ² W III 100m ²

Maßgebend ist im Einzelfall jeweils die lagere und ortsübliche Grundstücksgröße oder Grundstücksfläche.

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
gewerbliche Bauflächen	M	§ 1 BauNVO
gewerbliche Bauflächen Sondergebiete	G	§ 1 BauNVO
	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 Bodenrichtwertgrundstück 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 (Baufläche) in bereits abgeschlossenen Wohngebieten können sich höhere Werte ergeben.

Herzogenpark und Kartographie: Stadt Dortmund - Vermessungs- und Katasteramt - Ausgabe: 07.2004
 Kartographie: Stadtplanamt Ruhrgebiet
 Diese Karte ist geographisch genau, aber nicht verbindlich. Als Orientierung dienen:
 - B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisierung, Scanung sowie Speicherung auf Datenträger.
 Haftungsregeln können beim Herangehen beeinträchtigt werden. Näheres erfahren Sie unter der Telefonnummer: 02 31 50 2 35 51