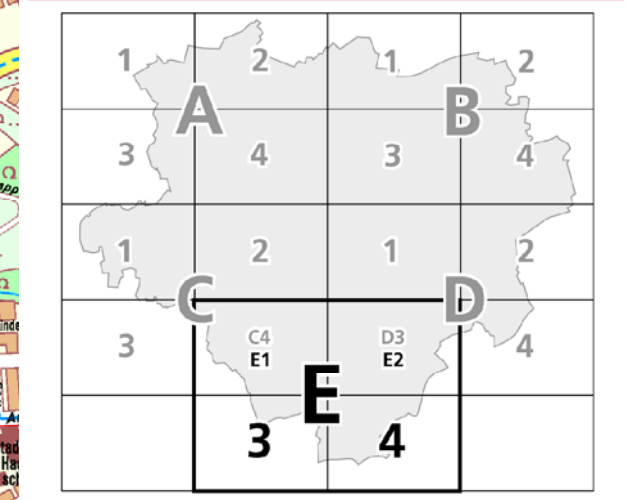


Bodenrichtwerte

Stand 01.01.2005

235	250
W I/II 600m ²	W I/II 300m ²
230	200
W I/II 200m ²	W II 35m

Bodenrichtwerte 01.01.2005



Heruntergeladen von: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund
 © Kartographie: Stadt Dortmund, Vermessungs- und Katasteramt, 02/04, 01/2005
 Kartografische Anleihe: Stadtkarte Dortmund 1:10000, mit Genehmigung des
 Vermessungs- und Katasteramtes vom 02.02.2005, Lizenz-Nr.: 205157.

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund

Ermittlungsstichtag für die Bodenrichtwerte 01.01.2005

Gemäß § 193 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund die in der Bodenrichtwertpräsentation dargestellten Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs vom 27.08.1997 und der Gutachterausschussverordnung NRW vom 23.03.2004 zum 01.01.2005 ermittelt.

Der Bodenrichtwert (§ 196 BauGB) ist ein aus Kaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für bauliche Grundstücke mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundzustand (Bodenrichtwertgrundstück). 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 einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgröße – 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 altlastenfrei ausgewiesen.

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Ansprüche gegenüber Behörden und sonstigen Institutionen, insbesondere gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den 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 (s. Grundstücksmarktbericht).

In den Bodenrichtwerten sind Erschließungsbeträge nach § 123 ff BauGB und Kostenersatzbeträge nach § 135a BauGB (Naturschutz) wertmäßig enthalten – in älteren Wohngebieten mit 20–30 €/m², in Neubaugebieten 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	235	250
		W I/II 300m ²	W I/II 300m ²
Reihenmittelhäuser	Geschoßwohnungsbau Renditeobjekte	230	200
		W I/II 200m ²	W II 35m

Maßgebend ist im Einzelfall jeweils die lagetypische 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	§ 1 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 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