DORTMUND 1 : 20000

Bodenrichtwerte 01.01.2006

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund

Herausgeber: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund
Kartengrundlage: Stadtgrundkarte Dortmund (1:1000), mit Genehmigung des Kataster- und Vermessungsamtes der Stadt Dortmund vom 01.09.2006

Bodenrichtwerte

Stand 01.01.2006

089

235	250
W I/II 600 m²	W I/II 300 m²
230	200
W I/II 200 m²	W II 35 m

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund

Ermittlungsstichtag für die Bodenrichtwerte 01.01.2006

Gemäß § 193 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) hat „Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund" die in der Bodenrichtwertkarte dargestellten Bodenrichtwerte nach den am 01.01.2006 des Baugesetzbuchs und der Gutachterausschussverordnung NRW vom 23.03.2004

Der Bodenrichtwert (§ 196 BauGB) ist ein aus Kaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für baureife Grundstücke mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€ /m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (beitragsfreies Grundstück) und der vorherrschenden Nutzungsart. Bodenrichtwerte werden für Bauland ermittelt, aber auch ergänzend, 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 (insbesondere Grundstückszuschnitte) – bewirken in der Regel Abweichungen des Verkehrswertes (§ 194 BauGB) vom Bodenrichtwert. Verkehrswerte (Marktwerte) eines Grundstücks können im Einzelfall nur durch Gutachten ermittelt werden.

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Ansprüche gegenüber Behörden und sonstigen Institutionen, insbesondere gegenüber den Baugenehmigungsbehörden, den Bauplanungsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden. Bodenrichtwerte sind keine Kaufpreise. Sie dienen lediglich der Information des jeweiligen Gutachterausschusses zu benutzten (s. Grundstücksmarktbericht 2006).

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

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Doppel- und Reihenendhäuser	z.B.	235 (II Vollgeschosse/Bebauungsnummer) 250 (II Vollgeschosse/ II Vollgeschosse)
Reihenmittelhäuser	Geschäftshäuser/mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser/ Rendite-objekte		230 (II Vollgeschosse/ W 20 m) 200 (II Vollgeschosse/ W 25 m)

In den Bodenrichtwerten sind Erschließungsbeiträge nach § 123 ff BauGB und Kostenerstattungsbeträge nach § 135a BauGB (Ausgleichsbetrag) nicht enthalten. Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich erschließungsbeitragsfrei.

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	§ 3 BauNVO
gemischte Bauflächen	M	§ 5 BauNVO
gewerbliche Bauflächen	G	§ 8 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 Bodenrichtwertgrundstück im vollen Umfang verwirklicht werden kann.

Die angenommene **bauliche Nutzung** ist durch die Anzahl der Geschosse dargestellt. Bei typischen Grundstücken für individuell nutzbare Einzelgrundstücke (Baulücke) in bereits abgeschlossenen Wohngebieten können sich höhere Werte ergeben.

Zeichenerklärung

Herausgeber und Kartographie: Stadt Dortmund - Vermessungs- und Katasteramt - Ausgabe: 01/2005
Kartengrundlage: Stadtgrundkarte 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 Datenträger.
Nutzungsrechte können beim Herausgeber beantragt werden. Näheres erfahren Sie unter der Telefonnummer 02 31 - 50 2 38 53 .