



## Veröffentlichung von Bodenrichtwerten

Die Finanzverwaltung stellt nach § 196 Baugesetzbuch (BauGB) für Zwecke der steuerlichen Bewertung des Grundbesitzes den Antrag auf Ermittlung von Bodenrichtwerten zum

**Ermittlungstichtag 01.01.2007**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund hat gemäß § 196 Abs. 1 BauGB und § 11 Abs. 1 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW – GAVO NRW) am 12.09.2012 Bodenrichtwerte für den in nachfolgenden Kartenausschnitten dargestellten Bereich (ehem. Gelände des Güterbahnhofs Dortmund - Ost) beschlossen.





## Erläuterungen zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Dortmund
Ortsteil	Dortmund
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>210 € / m<sup>2</sup></b>
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2007
Bodenrichtwertkennung	lagetypisch
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	baureifes Land <sup>1</sup>
Beitragszustand	beitragsfrei nach BauGB
Nutzungsart	<b>W</b>
Geschosszahl	<b>IV</b>
Tiefe	<b>35 m</b>
Umrechnungstabelle	Grundstücksmarktbericht 2007 Seite 36

Bestandteil der vom Gutachterausschuss beschlossenen Bodenrichtwerte ist die Legende 2007, die in der Geschäftsstelle eingesehen werden kann.

---

<sup>1</sup> **Baureifes Land** nach § 4 (4) der Wertermittlungsverordnung (WertV 1988/98) sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind.

**Baureifes Land** nach § 5 (2) der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2010) sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.



**Umrechnungskoeffizienten für gemischt genutzte Grundstücke sind veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2007 des Gutachterausschusses, Seite 36**

Für den Fall, dass die Anzahl der Geschosse des Richtwertgrundstücks von der des zu bewertenden Grundstücks abweicht, können Zu-/oder Abschläge nach der Schichtwertmethode (nach Schirmer)ermittelt werden.

Die Berechnung der Mehr- oder Minderausnutzung des Wertermittlungsobjekts gemessen an der dem Richtwertgrundstück zugeordneten Geschoszahl erfolgt mit Hilfe einer Wertigkeitssäule, in der die einzelnen Geschosse entsprechend ihrer wirtschaftlichen Bedeutung (z. B. im Verhältnis der jährlichen Mieterträge pro Geschoss) gewichtet werden. Der Quotient aus der Geschossgewichtssumme (b) der tatsächlichen Vollgeschosse und der Geschossgewichtssumme (a), Anzahl der dem Bodenrichtwert zugeordneten Geschoszahl, multipliziert mit dem Bodenrichtwert ergibt den Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks.

Für ein gemischt genutztes Grundstück (M) mit unterschiedlichen Erträgen in den einzelnen Geschossen ergibt sich die Wertigkeitssäule wie folgt:

	Geschoss- gewicht (a)	Geschoss- gewicht (b)	
5. OG	0,9		
4. OG	0,9	0,9	
3. OG	0,9	0,9	
2. OG	0,9	0,9	
1. OG	1,0	1,0	
EG	2,5	2,5	
KG	0,3	0,3	
<b>Summe</b>		6,5	Geschossgewichte (b) tatsächliche Vollgeschosse
	7,4		Geschosssumme (a) sämtlicher dem Bodenrichtwert unterstellten Vollgeschosse

**Tabelle**

	Geschoszahl	Vergleichsobjekt			
		III	IV	V	VI
Richtwert grund- stück	III	1	1,19		
	IV	0,84	1	1,16	
	V		0,86	1	1,14
	VI			0,88	1

**Beispiel:** Bodenrichtwert Mischgebiet (M) VI 250 € / m<sup>2</sup>

Vergleichsobjekt Mischgebiet (M) V – geschossig

$$\frac{\text{Geschossgewichte (b)}}{\text{Geschossgewichte (a)}} = \frac{6,5}{7,4} = 0,88 \times 250 \text{ € / m}^2 = \text{Bodenwert } 220 \text{ € / m}^2$$



Ermittlungsstichtag 01.01.2007



Erläuterungen zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Dortmund
Ortsteil	Dortmund
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>45 € / m<sup>2</sup></b>
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2007
Bodenrichtwertkennung	lagetypisch



Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Bauerwartungsland <sup>2</sup>
Beitragszustand	ebpflichtig nach BauGB und KAG
Nutzungsart	W

**Bestandteil der vom Gutachterausschuss beschlossenen Bodenrichtwerte ist die Legende 2007, die in der Geschäftsstelle eingesehen werden kann.**

Jedermann kann von der Geschäftsstelle Auskunft über die Bodenrichtwerte verlangen. Die Einsichtnahme der Geschäftsstelle ist gebührenfrei. Schriftliche Bodenrichtwertauskünfte mit Erläuterungen und Kartenausschnitt(en) sind kostenpflichtig.

Öffnungszeiten der Geschäftsstelle Märkische Straße 24-26, Mo, Di, Mi 8-15 Uhr, Do 9-17 Uhr, Fr 8-12 Uhr.

Heuer  
Vorsitzender

---

<sup>2</sup> **Bauerwartungsland** nach § 4 (2) der Wertermittlungsverordnung (WertV 1988/98) sind Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf eine allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets gründen.

**Bauerwartungsland** nach § 5 (2) der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2010) sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.