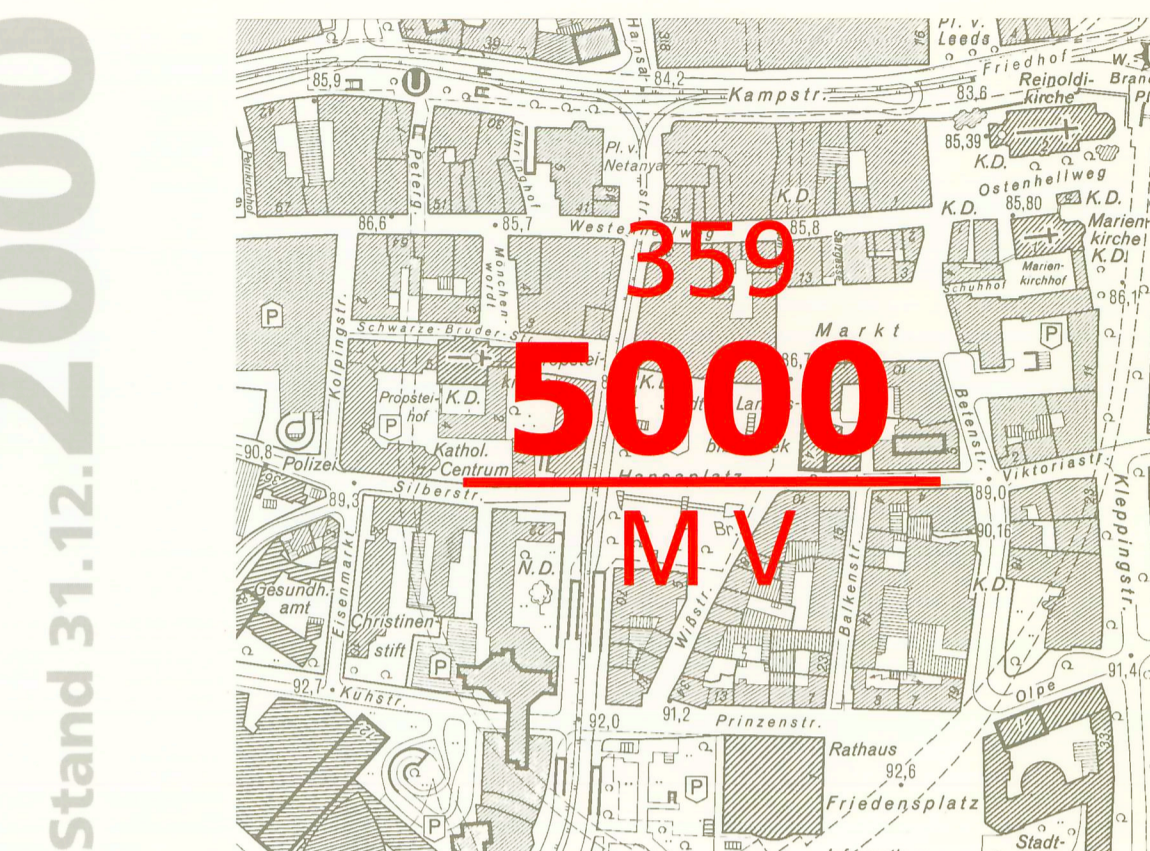


Innenstadt Bodenrichtwerte



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund

Ermittlungstichtag für die Bodenrichtwerte 31.12.2000

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

Der Bodenrichtwert (§ 196 BauGB) ist ein aus Kaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für baureife Grundstücke mit im wesentlichen gleichen Nutzungszwecken und Wertverhältnissen. 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 Grundstückszuschnittes 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.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf das **beitrags- und abgabefreie Grundstück** (§ 5 Abs. 3 WertermittlungsVO). Die Bodenrichtwerte sind auf das Quadratmeter Grundstücksfäche (DM²m²) bezogen.

Die Art der baulichen Nutzung des Grundstücks wird durch die allgemeine Art der baulichen Nutzung (§ 1(1) BauNVO) vom 23.01.1990) wie folgt dargestellt:

Wohnbauflächen	W	§ 1 BauNVO
gemischte Bauflächen	M	§ 1 BauNVO
gewerbliche Bauflächen	G	§ 1 BauNVO

Maßgebend für die Bewertung ist die besondere Art der baulichen Nutzung (§ 1(2) BauNVO), die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässig ist und auf dem Grundstück im vollen Umfang verwirklicht werden kann.

Die angemessene bauliche Nutzung ist durch die Anzahl der Geschosse dargestellt. Bei typischen Grundstücken für den Bau von Wohnungseinheiten sowie für individuell nutzbare Einzelgrundstücke (Baulücke) in bereits abgeschlossenen Baugebieten können sich höhere Werte ergeben. Maßgebend ist im Einzelfall jeweils die lagetypische und ortsübliche Grundstückstiefe.

Förmlich festgelegte Sanierungsgebiete nach § 136ff BauGB

Sanierung mit Genehmigungspflicht (vereinfachtes Sanierungsverfahren nach 142(4) BauGB)

Straßenverzeichnis

Agnes-Neuhaus-Straße G 3	Fächerstraße B 5	Johannesstraße C 4-5	Moltkestraße J 3-4	Schwanenstraße F H 1-2
Alexanderstraße B 5	Feldstraße H K 5-6	Johannsporn E 1	Mönchengang F 2	Schwarze-Brüder-Straße D 3
Alfons-Spielhoff-Platz B 4	Flamingweg G 9	Joseph-Schier-Straße E 9	Mönchewort D 2-3	Silberstraße C 3
Alter Burgwall E 1	Florianstraße G H 4	Josephstraße A C 3	Mortzasse F 2	Sonnenplatz A 5-6
Amalienstraße D 5-9	Frankenstraße B 3	Jungesellenstraße F 3-4	Neue Graben A C 6	Sonnenhangasse A F 5-6
Am Kaiserheim H 9	Friedrichstraße G H 7-8	Kaiserstraße C K 2-3	Neur F 4	Spinnstraße D 5
Am Krappenberg FG 6-8	Friedrichstraße G H 7-8	Kampstraße B E 2	Neben dem Brand FG 3	Staufstraße D 6-8
Am Krollenberg FG 6-8	Friedrichstraße G H 7-8	Kampstraße B E 2	Neue Graben A C 6	Stefanstraße F 2
Am Mühlenweg D 5-9	Friedrichstraße G H 7-8	Karl-Marx-Straße H K 6-7	Neur F 4	Stiftstraße F 1-2
Am Trissel E 2-3	Friedrichstraße G H 7-8	Karl-Rühl-Str. 1/6	Neur F 4	Stolzstraße D 6
Am Weidenweg F 3-4	Friedrichstraße G H 7-8	Karl-Zahn-Straße J K 6	Neur F 4	Stübgenstraße F 1-8
Am Weidenweg F 3-4	Friedrichstraße G H 7-8	Katharinenstraße C D 3	Neur F 4	Stübgenstraße F 1-8
Auf dem Berge E 1	Friedrichstraße G H 7-8	Kleine Bauhausstraße AB 5	Neur F 4	Südhangweg E 4
Auf dem Brandt G 2-3	Friedrichstraße G H 7-8	Kleine Heinststraße A 3	Neur F 4	Südhangweg E 4
Auguststraße A 3	Friedrichstraße G H 7-8	Kleppingsstraße F 2-4	Neur F 4	Südhangweg E 4
Baumerstraße JK 9	Gänsemarkt FG 2	Klosterstraße D 3	Neur F 4	Südhangweg E 4
Bahnhofstraße BC 1-2	Gärtenstraße E 2	Kolpingstraße D 3	Neur F 4	Südhangweg E 4
Balkenstraße E 3	Gerichtstraße H 2-3	Königshof CD 1	Neur F 4	Südhangweg E 4
Bauart-Maria-Allee J 8-9	Gerichtstraße H 2-3	Königsplatz D 3	Neur F 4	Südhangweg E 4
Berswordtstraße AB 9	Gerichtstraße H 2-3	Königsplatz D 3	Neur F 4	Südhangweg E 4
Betsstraße E 3	Gerichtstraße H 2-3	Korneliusstraße K 4	Neur F 4	Südhangweg E 4
Burghausstraße A-D 5	Gerichtstraße H 2-3	Kreuzstraße A C 7	Neur F 4	Südhangweg E 4
Bismarckstraße K 3-4	Gerichtstraße H 2-3	Kronenstraße J 7-8	Neur F 4	Südhangweg E 4
Bismarckstraße K 3-4	Gerichtstraße H 2-3	Kronenstraße J 7-8	Neur F 4	Südhangweg E 4
Bismarckstraße K 3-4	Gerichtstraße H 2-3	Kronenstraße J 7-8	Neur F 4	Südhangweg E 4
Bismarckstraße K 3-4	Gerichtstraße H 2-3	Kronenstraße J 7-8	Neur F 4	Südhangweg E 4
Bismarckstraße K 3-4	Gerichtstraße H 2-3	Kronenstraße J 7-8	Neur F 4	Südhangweg E 4

Herausgeber: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund. © Kartographie und Reproduktion: Stadt Dortmund - Vermessungs- und Katasteramt - 04/2001. Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte 1:5000 mit Genehmigung des Vermessungs- und Katasteramtes vom 16.02.2001. Kontrollnummer: 105102. 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.