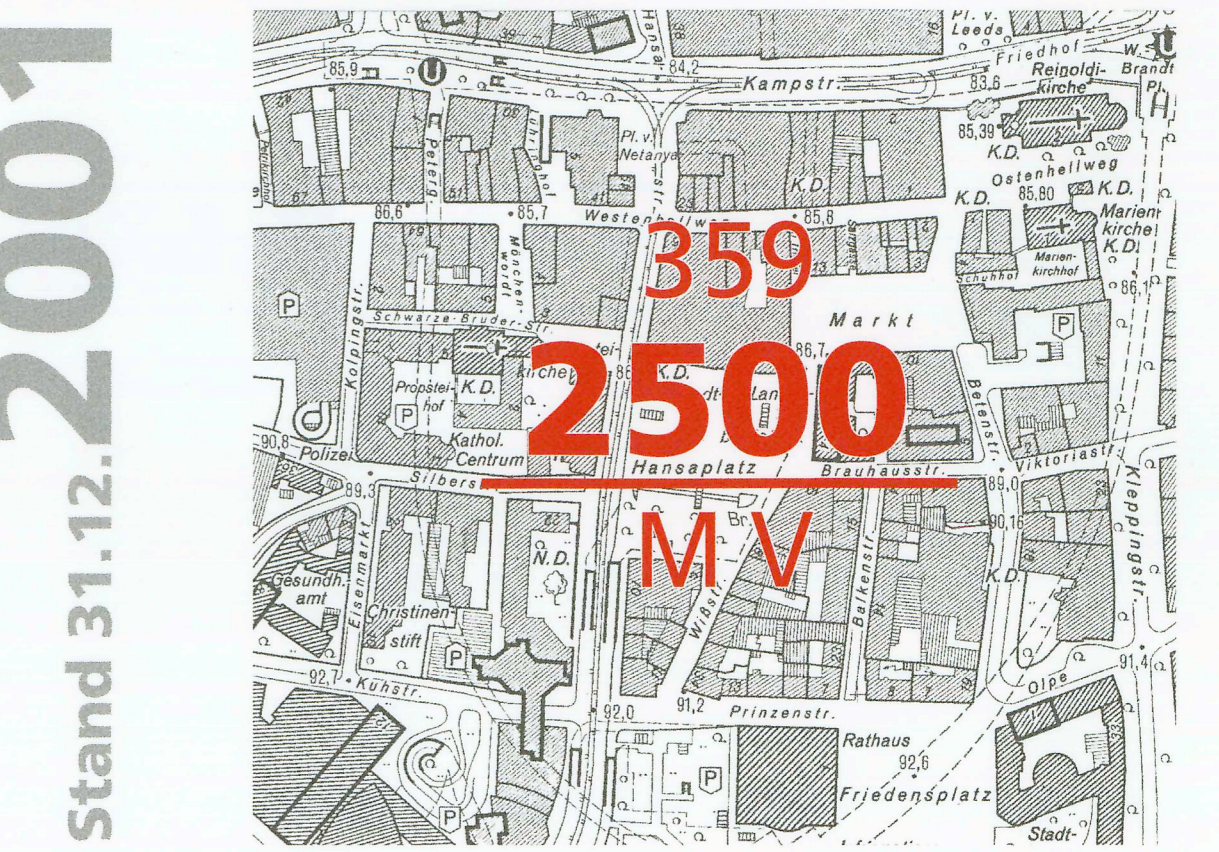


# Innenstadt Bodenrichtwerte



## Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund

### Ermittlungsstichtag für die Bodenrichtwerte 31.12.2001

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

Der Bodenrichtwert (§ 196 BauGB) ist ein aus Kaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für baureife Grundstücke mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- 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 Grundstücksschnittes 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 abgabenerfüllte Grundstück (§ 5 Abs. 3 WertermittlungsVO). Die Bodenrichtwerte sind auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m<sup>2</sup>) bezogen.

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

Maßgebend für die Bewertung ist die besondere Art der baulichen Nutzung (§ 1(2) BauNVO), die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässig ist und auf dem Richtwertgrundstück 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 individuelle 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	Fischerstraße B 5	Johannesstraße C 45	Moltkestraße J 3-4	Schwanenstraße F-H 1-2
Alexanderstraße B 5	Feldstraße H-K 5-6	Johanniborn F 4 C	Mönchengang F 2	Schwannenwall FG 1-2
Alfons-Spielhof-Straße B 4	Flemingweg GH 9	Josephstraße E 9	Mönchvort D 2-3	Schwarze-Brüder-Straße D 3
Alter Burwall EF 1	Florenzstraße GH 9	Josephstraße A-C 3	Mortzasse F 2	Silberstraße CD 3
Am Mühlentweg D 6-9	Florenzstraße B 3	Jungseelenstraße F 3-4	Sonnenplatz A 5-6	Sonnensteine A 5-6
Amalienstraße B 3-4	Freistuhl D 1-2		Sonnensteine G 3-4	Sonnenstraße A-F 5-6
Am Knappenberg FG 6-8	Friedensplatz E 4	Kaiserstraße G-K 2-3	Stauffstraße D 6-8	Splinterstraße D 5
Am Kaiserhain H 9	Friedensplatz GH 7-8	Kampstraße B-E 2	Stauffstraße D 6-8	Stefanstraße F 2
Am Trissel E 2-3	Friedrich-Kohn-Straße J 6	Karl-Marx-Straße H-K 6-7	Stauffstraße D 6-8	Stiftstraße F 2
Arndtstraße G-13	Friedrich-Uhde-Straße JK 7-8	Karl-Rühl-Straße J 6	Stauffstraße D 6-8	Stübchenstraße AB 8
Auf dem Berge E 1	Friedrichstraße B 3-5	Karl-Zahn-Straße JK 6	Stauffstraße D 6-8	Stübchenstraße EF 1-2
Auf dem Brandt G 2-3	Führberg G 4	Katharinenstraße CD 2	Stauffstraße D 6-8	Süderweg E 4
Augustastrasse A 3	Gärsemarkt FG 2	Kleine Beuhrstraße AB 5	Stauffstraße D 6-8	Süderwall D 1-4
Baumerstraße JK 9	Gerberstraße E 2	Kleine Heimstraße A 3	Stauffstraße D 6-8	Thomastraße F 2
Bahnhofstraße BC 1-2	Gerichtstraße H 2-3	Kloppstraße F 2-4	Stauffstraße D 6-8	Töllnerstraße F 4-5
Balkenstraße E 3	Gerichtstraße H 2-3	Kloppstraße F 2-4	Stauffstraße D 6-8	Treilstraße AB 1
Baurat-Marx-Allee 18-9	Geschwister-Scholl-Straße FG 1	Kolpingstraße D 3	Stauffstraße D 6-8	Ubbelange A 1
Berswordtstraße AB 9	Gnadentor E 1	Königsplatz C 8	Stauffstraße D 6-8	Viktorstraße EG 3
Bretterstraße E 3	Gneisenstraße A 1	Königswall BD 1-2	Stauffstraße D 6-8	Vinckeplatz BC 7
Beuhrstraße A-D 5	Gneisenstraße A 1	Korneliusstraße K 4	Stauffstraße D 6-8	Vinckeplatz BC 7
Bischhofgasse EF 2	Gneisenstraße A 1	Kronenstraße J 7-8	Stauffstraße D 6-8	Vinckeplatz BC 7
Bismarckstraße B 3-4	Gneisenstraße A 1	Kronenstraße J 7-8	Stauffstraße D 6-8	Vinckeplatz BC 7
Bissenkamp E 1-2	Gneisenstraße A 1	Kronenstraße J 7-8	Stauffstraße D 6-8	Vinckeplatz BC 7
Bonifatiusstraße G 8	Gneisenstraße A 1	Kronenstraße J 7-8	Stauffstraße D 6-8	Vinckeplatz BC 7
Borstraße F 1	Gneisenstraße A 1	Kronenstraße J 7-8	Stauffstraße D 6-8	Vinckeplatz BC 7
Brandenburger Straße FG 7	Gneisenstraße A 1	Kronenstraße J 7-8	Stauffstraße D 6-8	Vinckeplatz BC 7
Breuerstraße H 2	Gneisenstraße A 1	Kronenstraße J 7-8	Stauffstraße D 6-8	Vinckeplatz BC 7
Brinkhoffstraße B 2	Gneisenstraße A 1	Kronenstraße J 7-8	Stauffstraße D 6-8	Vinckeplatz BC 7
Brückstraße E 1	Gneisenstraße A 1	Kronenstraße J 7-8	Stauffstraße D 6-8	Vinckeplatz BC 7
Brüderweg FG 2	Gneisenstraße A 1	Kronenstraße J 7-8	Stauffstraße D 6-8	Vinckeplatz BC 7
Brüggemannstraße FG 1	Gneisenstraße A 1	Kronenstraße J 7-8	Stauffstraße D 6-8	Vinckeplatz BC 7
Burggrabenstraße E 9	Gneisenstraße A 1	Kronenstraße J 7-8	Stauffstraße D 6-8	Vinckeplatz BC 7
Burgtor E 1	Gneisenstraße A 1	Kronenstraße J 7-8	Stauffstraße D 6-8	Vinckeplatz BC 7
Burgwall EF 1	Gneisenstraße A 1	Kronenstraße J 7-8	Stauffstraße D 6-8	Vinckeplatz BC 7
Carli-Deisberg-Straße G 4	Gneisenstraße A 1	Kronenstraße J 7-8	Stauffstraße D 6-8	Vinckeplatz BC 7
Chemnitz-Straße DE 4-9	Gneisenstraße A 1	Kronenstraße J 7-8	Stauffstraße D 6-8	Vinckeplatz BC 7
Detmarstraße AB 4	Gneisenstraße A 1	Kronenstraße J 7-8	Stauffstraße D 6-8	Vinckeplatz BC 7
Döblerstraße EF 8	Gneisenstraße A 1	Kronenstraße J 7-8	Stauffstraße D 6-8	Vinckeplatz BC 7
Dreihüttenstraße K 3-4	Gneisenstraße A 1	Kronenstraße J 7-8	Stauffstraße D 6-8	Vinckeplatz BC 7
Dresdener Straße E 5-7	Gneisenstraße A 1	Kronenstraße J 7-8	Stauffstraße D 6-8	Vinckeplatz BC 7
Dudenstraße CD 5	Gneisenstraße A 1	Kronenstraße J 7-8	Stauffstraße D 6-8	Vinckeplatz BC 7
Eintrachtstraße FH 8	Gneisenstraße A 1	Kronenstraße J 7-8	Stauffstraße D 6-8	Vinckeplatz BC 7
Eisenstraße JK 1	Gneisenstraße A 1	Kronenstraße J 7-8	Stauffstraße D 6-8	Vinckeplatz BC 7
Elisabethstraße E 4-5	Gneisenstraße A 1	Kronenstraße J 7-8	Stauffstraße D 6-8	Vinckeplatz BC 7
Ernst-Melchior-Straße G 5	Gneisenstraße A 1	Kronenstraße J 7-8	Stauffstraße D 6-8	Vinckeplatz BC 7
Erzbergerstraße G 4	Gneisenstraße A 1	Kronenstraße J 7-8	Stauffstraße D 6-8	Vinckeplatz BC 7
Essener Straße AB 7	Gneisenstraße A 1	Kronenstraße J 7-8	Stauffstraße D 6-8	Vinckeplatz BC 7

Herausgeber: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund. © Kartographie und Reproduktion: Stadt Dortmund - Vermessungs- und Katasteramt - 042002. Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte 1:5000 mit Genehmigung des Vermessungs- und Katasteramtes vom 23.11.2001. Kontrollnummer: 105034. 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.