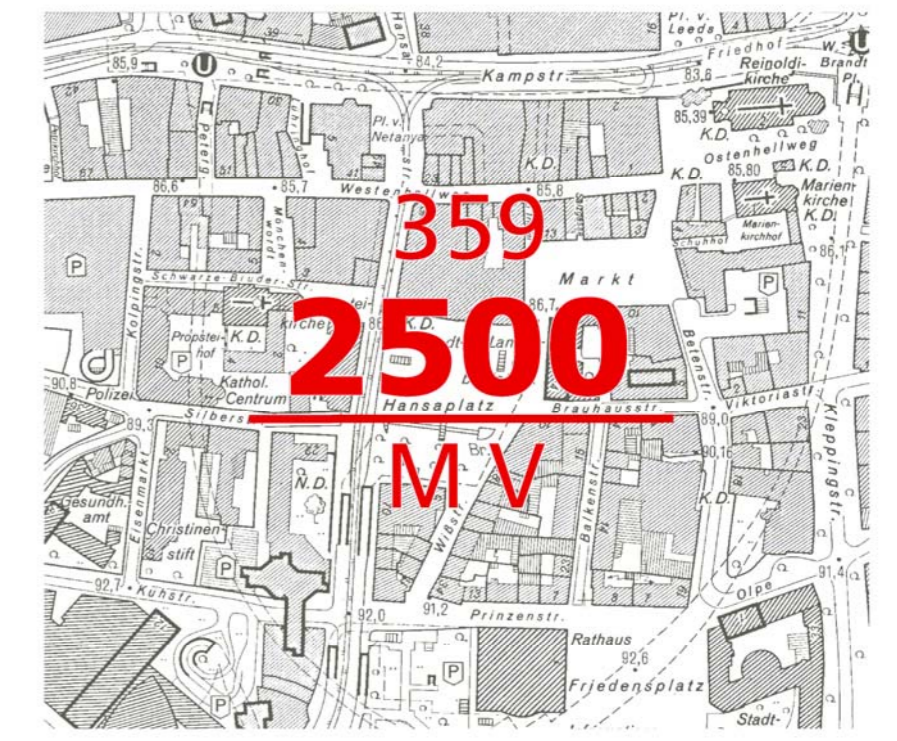


Innenstadt Bodenrichtwerte

Stand 31.12.2002



Der Gutachterausschuss für Grundstückspreise in der Stadt Dortmund

Ermittlungsstichtag für die Bodenrichtwerte 31.12.2002
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 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 Grundstücksfläche (€/m²) 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 **angenehme 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 Baugebieten können sich höhere Werte ergeben. Maßgebend ist im Einzelfall jeweils die lagetypische und ortsübliche Grundstückstiefe.

Straßenverzeichnis

- | | | | | |
|---------------------------|------------------------------|------------------------|----------------------|-------------------------|
| Agnes-Neuhaus-Str. G 3 | Fächerstraße B 5 | Johannstraße C 4-5 | Moltkestraße J 3-4 | Schwanestraße F-H 1-2 |
| Alexanderstraße B 5 | Feldstraße H-K 5-6 | Johannshorn-Str. E 9 | Mönchengang F 2 | Schwannestraße F 2 |
| Alfons-Spielhof-Platz B 4 | Flemingweg G 4 | Josephstraße A-C 3 | Mönchenwerdt D 2-3 | Schwarze-Büden-Str. D 3 |
| Alter Burgwall EF 1 | Florenzstraße G 9 | Kaiserstraße G 2-3 | Montzasse F 2 | Silberstraße CD 3 |
| Alter Mühlentweg D 6-9 | Frankenstraße B 3 | Karl-Marx-Str. H-K 6-7 | Neuer F 2 | Sonnenstraße A 5-6 |
| Amalienstraße B 3-8 | Freistuhl D 1-2 | Karl-Rubel-Str. 16 | Neuer dem Brand FG 3 | Sonnenberggasse F 3-4 |
| Am Klappenberg FG 6-8 | Friedensplatz E 4 | Karl-Zahn-Str. JK 6 | Neuer F 2 | Sonnenstraße H 6-6 |
| Am Kaiserthum H 9 | Friedrichstraße JK 7-8 | Katharinenstraße CD 2 | Neuer A-C 6 | Spinnstraße D 5 |
| Am Trübel E 2-3 | Friedrich-Uhde-Str. JK 6 | Kleine Heimstraße A 3 | Neuer F 2 | Staufstraße D 6-8 |
| Andtstraße G 1-3 | Friedrichstraße B 3-5 | Kleine Heimstraße A 3 | Neuer F 2 | Stiftstraße F 1-2 |
| Arneckstraße B 6-8 | Führberg G 4 | Klosterstraße F 2 | Neuer F 2 | Stolzenstraße D 6 |
| Auf dem Siege E 1 | Ganemarkt FG 2 | Klosterstraße F 2 | Neuer F 2 | Stübengasse AB 8 |
| Auf dem Brandt G 2-3 | Gerberstraße E 2 | Klosterstraße F 2 | Neuer F 2 | Stübengasse EF 1-2 |
| Auguststraße A 3 | Gerichtstraße H 2-3 | Klosterstraße F 2 | Neuer F 2 | Südwall D-F 4 |
| Baumenstraße JK 9 | Gerichtstraße H 2-3 | Klosterstraße F 2 | Neuer F 2 | Südwall D-F 4 |
| Balkenstraße BC 1-2 | Gerichtstraße H 2-3 | Klosterstraße F 2 | Neuer F 2 | Südwall D-F 4 |
| Baurat-Marx-Allee J 8-9 | Geschwister-Scholl-Str. FG 1 | Klosterstraße F 2 | Neuer F 2 | Südwall D-F 4 |
| Berwoldstraße AB 9 | Giesenustraße A 1 | Klosterstraße F 2 | Neuer F 2 | Südwall D-F 4 |
| Bismarckstraße K 3-4 | Göbenstraße J 3-4 | Klosterstraße F 2 | Neuer F 2 | Südwall D-F 4 |
| Bisserskamp E 1-2 | Grafenhof C 3 | Klosterstraße F 2 | Neuer F 2 | Südwall D-F 4 |
| Bismarckstraße K 3-4 | Graf-Haesele-Str. K 3 | Klosterstraße F 2 | Neuer F 2 | Südwall D-F 4 |
| Bornstraße E 1-1 | Große Heimstraße A 6-9 | Klosterstraße F 2 | Neuer F 2 | Südwall D-F 4 |
| Brandenburger-Str. FG 7 | Güntherstraße JK 1 | Klosterstraße F 2 | Neuer F 2 | Südwall D-F 4 |
| Brauhausstraße E 3 | Gutenbergstraße D-F 5 | Klosterstraße F 2 | Neuer F 2 | Südwall D-F 4 |
| Bückstraße E 1-2 | Gustavstraße B 3 | Klosterstraße F 2 | Neuer F 2 | Südwall D-F 4 |
| Brüderweg FG 2 | Hainallee F-H 6-8 | Klosterstraße F 2 | Neuer F 2 | Südwall D-F 4 |
| Brünnstraße FG 1 | Hakenstraße D 5 | Klosterstraße F 2 | Neuer F 2 | Südwall D-F 4 |
| Burggrafenstraße G 8 | Hakenstraße D 5 | Klosterstraße F 2 | Neuer F 2 | Südwall D-F 4 |
| Burgwall EF 1 | Hakenstraße D 5 | Klosterstraße F 2 | Neuer F 2 | Südwall D-F 4 |
| Carl-Duisberg-Str. G 4 | Hakenstraße D 5 | Klosterstraße F 2 | Neuer F 2 | Südwall D-F 4 |
| Chemnitz-Str. DE 4-9 | Hakenstraße D 5 | Klosterstraße F 2 | Neuer F 2 | Südwall D-F 4 |
| Detmarstraße AB 4 | Hakenstraße D 5 | Klosterstraße F 2 | Neuer F 2 | Südwall D-F 4 |
| Dobenerstraße EF 8 | Hakenstraße D 5 | Klosterstraße F 2 | Neuer F 2 | Südwall D-F 4 |
| Dreihüttenstraße K 3-4 | Hakenstraße D 5 | Klosterstraße F 2 | Neuer F 2 | Südwall D-F 4 |
| Dresdener Straße E 7 | Hakenstraße D 5 | Klosterstraße F 2 | Neuer F 2 | Südwall D-F 4 |
| Dürerstraße CD 5 | Hakenstraße D 5 | Klosterstraße F 2 | Neuer F 2 | Südwall D-F 4 |
| Eintrachtstraße EF 8 | Hakenstraße D 5 | Klosterstraße F 2 | Neuer F 2 | Südwall D-F 4 |
| Eisenmarkt D 3 | Hakenstraße D 5 | Klosterstraße F 2 | Neuer F 2 | Südwall D-F 4 |
| Elbstraße E 4-5 | Hakenstraße D 5 | Klosterstraße F 2 | Neuer F 2 | Südwall D-F 4 |
| Ernst-Melich-Str. G 5 | Hakenstraße D 5 | Klosterstraße F 2 | Neuer F 2 | Südwall D-F 4 |
| Erzbergerstraße G 4 | Hakenstraße D 5 | Klosterstraße F 2 | Neuer F 2 | Südwall D-F 4 |
| Esener Straße AB 7 | Hakenstraße D 5 | Klosterstraße F 2 | Neuer F 2 | Südwall D-F 4 |

Herausgeber: Der Gutachterausschuss für Grundstückspreise in der Stadt Dortmund. © Kartographie und Reproduktion: Stadt Dortmund - Vermessungs- und Katasteramt - 04/2003. Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte 1:5000 mit Genehmigung des Vermessungs- und Katasteramtes vom 29.04.2003. Lizenz-Nr.: 105963. 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.

