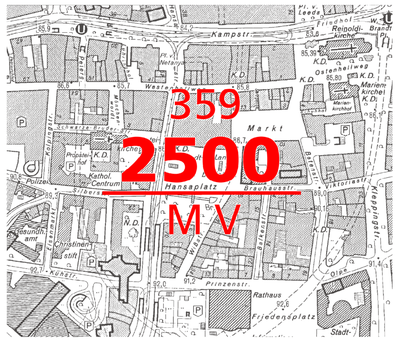
Innenstadt
Bodenrichtwerte

Stand 01.01.2004



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund

Ermittlungsstichtag für die Bodenrichtwerte 01.01.2004

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 abgabenfreie** Grundstück (§ 5 Abs. 3 WertermittlungsVO). Die Bodenrichtwerte sind auf den 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 angenommene **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.

Straßenverzeichniss

Agnes-Neuhaus-Straße G 3
Alexanderstraße B 5
Alfons-Spielhoff-Platz B 4
Alter Burgwall EF 1
Alter Mühlenweg D 6-9
Amalienstraße B 3-4
Am Knappenberg FG 6-8
Am Kaiserhain H 9
Am Trissel E 2-3
Arndtstraße G-J 3
Arneckestraße B 6-8
Auf dem Berge E 1
Auf dem Brandt G 2-3
Augustastraße A 3

Baeumerstraße JK 9
Bahnhofstraße BC 1-2
Balkenstraße E 3
Baurat-Marx-Allee J 8-9
Berswordtstraße AB 9
Betenstraße E 3
Beurhausstraße A-D 5
Bischofsgasse EF 2
Bismarckstraße K 3-4
Bissenkamp E 1-2
Bonifatiusstraße G 8
Bornstraße F 1
Brandenburger Straße FG 7
Brauhausstraße E 3
Bremer Straße HJ 2
Brinkhoffstraße B 2
Brückstraße E 1-2
Brüderweg FG 2
Brügmannstraße FG 1
Brünninghauser Straße E 9
Burggrafenstraße G 8
Burgtor E 1
Burgwall EF 1

Carl-Duisberg-Straße G 4
Chemnitzer Straße DE 4-9

Detmarstraße AB 4
Döbelener Straße EF 8
Dreihühnerstraße K 3-4
Dresdener Straße E 5-7
Dudenstraße CD 5

Eintrachtstraße FH 8
Eisenacher Straße JK 1
Eisenmarkt D 3
Elisabethstraße E 4-5
Ernst-Mehlich-Straße G 5
Erzbergerstraße G 4
Essener Straße AB 7

Fächerstraße B 5
Feldstraße H-K 5-6
Flamingoweg GH 9
Florianstraße GH 9
Frankenstraße B 3
Freistuhl D 1-2
Friedensplatz E 4
Friedensstraße GH 7-8
Friedhof EF 2
Friedrich-Kohn-Straße J 6
Friedrich-Ulrich-Straße JK 7-8
Friedrichstraße B 3-5
Fuhrgabel G 4

Gänsemarkt FG 2
Gerberstraße E 2
Gerichtstraße H 2-3
Gerstenstraße C 8
Geschwister-Scholl-Straße FG 1
Gnadenort E 1
Gneisenaustraße A 1
Goebenstraße J 3-4
Grafenhof C 3
Graf-Haeseler-Straße K 3
Gronaustraße G 1
Große Heimstraße A 6-9
Günthersstraße JK 1
Gutenbergstraße D-F 5
Gustavstraße R 1

Hainallee F-H 6-8
Hakenstraße D 5
Hamburger Straße G-K 2-3
Hansaplatz E 3
Hansastraße DE 1-4
Hansbergstraße H-K 6
Hans-Litten-Straße H 2
Harnackstraße C 7-9
Hausmannstraße D 6
Heiliger Weg GH 3-6
Heimbaustraße K 1
Helle E 1
Herner Straße BC 7
Hiltropwall CD 4
Hohe Luft E 2
Hohenfriedberger Straße JK 9
Hohenzollernstraße H 3-4
Hoher Wall BC 3
Hohe Straße CD 4-9
Hollestraße AB 5
Hopfenstraße C 8
Hövelstraße C 3
Humboldtstraße B 3-5
Hunnentränke EF 1
Hüttenanstraße A 3-5

Johannesstraße C 4-5
Johannisborn F 1
Joseph-Scherer-Straße E 9
Josephstraße A-C 3
Junggesellenstraße F 3-4

Kaiserstraße G-K 2-3
Kampstraße B-E 2
Karl-Marx-Straße H-K 6-7
Karl-Rübel-Straße J 6
Karl-Zahn-Straße JK 6
Katharinenstraße CD 2
Kleine Beurhausstraße AB 5
Kleine Heimstraße A 3
Kleppingstraße F 2-4
Klosterstraße F 2
Kolpingstraße D 3
Königshof CD 1
Königswall B-D 1-2
Kornelliusstraße K 4
Kreuzstraße A-C 7
Kronenburgallee J 7-8
Kronenstraße H 7-8
Kronprinzenstraße G-K 4
Kuckelke F 1-2
Kuhlmannstraße B 6
Kuhstraße D 3
Küpferstraße FG 5

Landgrafenstraße C-H 6-7
Lange Straße AB 3
Leipziger Straße E 7
Leuthardstraße E 1
Liebfrauenstraße B 4
Liebigstraße B 6-7
Lindemannstraße AB 6-9
Lippestraße J 2-3
Löwenstraße FG 4-5
Lübecker Straße GH 2
Ludwigstraße E 1-2
Lühringhof D 2
Luisenstraße C 4-5
Lütge Brückstraße DE 1

Malzstraße C 8-9
Marienkirchhof EF 2-3
Markgrafenstraße C-H 7-8
Märkische Straße F-K 5-9
Markt E 3
Martinstraße C 3
Meißner Straße F 6-8
Metzerstraße A 7
Milchgasse G 2
Mittelstraße C 7
Möllerstraße A 3-5

Moltkestraße J 3-4
Mönchengang F 2
Mönchenwordt D 2-3
Moritzgasse F 2

Neben dem Brand FG 3
Neuer Graben A-C 6
Neutor F 4

Olgastraße G 5-6
Olpe E-G 3
Ostenhellweg E-G 2
Ostentor G 2
Ostwall FG 3-4

Petergasse D2
Petrikirchhof CD 2
Petrystraße J 7
Plauener Straße DE 6-8
Platz der alten Synagoge D 4
Platz von Amiens D 2
Platz von Leeds E 2
Platz von Netanya E 2
Platz von Rostow am Don F 5
Poppelsdorferstraße BC 6
Poststraße CD 4
Potgasse C 2-3
Prinzenstraße E 3
Prinz Friedrich Karl Straße G K 3
Probsteihof D 3

Querstraße BC 8

Redtenbacherstraße BC 6-7
Reinoldistraße F 1-2
Rheinische Straße AB 3
Rheinlanddamm A-K 8-9
Rittershausstraße A 5
Ritterstraße A 2-3
Rosental F 2-4
Ruhrallee EF 4-9

Saarbrücker Straße GH 1-2
Saarlandstraße C-G 5-6
Salzgasse E 2-3
Schillingstraße A-C 6-7
Schlippstraße F 2 3
Schmiedingstraße B-D 2
Schönhauser Straße K 4
Schuhhof E 3
Schützenstraße B 1

Schwanenstraße F-H 1-2
Schwanenwall FG 1-2
Schwarze-Brüder-Straße D 3
Silberstraße CD 3
Sonnenplatz A 5-6
Sonnenscheingasse F 3-4
Sonnenstraße A-F 5-6
Spiinstraße D 5
Staufenstraße D 6-8
Stefanstraße F2
Stiftstraße F 1-2
Stolzestraße D 6
Stübbenstraße AB 8
Stubengasse EF 1-2
Südwindweg E 4
Südwall D-F 4

Thomasstraße F 2
Töllnerstraße F 4-5
Treibstraße AB 1

Übelgönne A 1

Viktoriastraße E-G 3
Vinckeplatz BC 7
Vinckestraße C 7-8
Von-den-Berken-Straße K 6-7
Vorwärtsstraße DE 8-9

Wallrabestraße G 8
Wallstraße C 2
Weddepoth C 2
Weiherstraße G 1-2
Weisbachstraße C 6-7
Weißenburger Straße GH 1-2
Wenkestraße H 6
Westenhellweg B-E 2-3
Westentor B 2-3
Wilhelm-Crüwell-Straße EF 8
Wilhelmstraße A-C 8-5
Willy-Brand-Platz F 2
Winterfeldstraße JK 8-9
Wiskottstraße M
Wißtraße E 3
Wittekindstraße A-C 7-9
Wittelsbacherstraße D 7-8

Ziethenstraße K 9
Zwickauer Straße E 6

Herausgeber: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund. © Kartographie und Reproduktion: Stadt Dortmund - Vermessungs und Katasteramt - 01/2004. Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte 1:5000 mit Genehmigung des Vermessungs- und Katasteramtes vom 11.02.2004 Lizenz-Nr. 105067. 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.