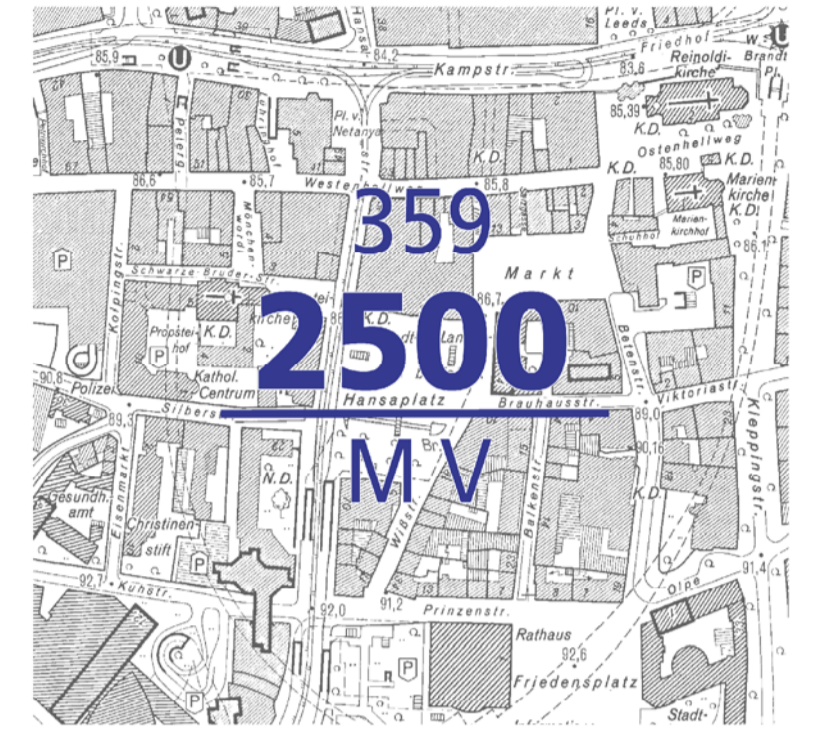


Innenstadt Bodenrichtwerte

Stand 01.01.2006



Der Gutachterausschuss für Grundstückspreise in der Stadt Dortmund

Ermittlungsstichtag für die Bodenrichtwerte 01.01.2006

Gemäß § 193 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) hat „Der Gutachterausschuss für Grundstückspreise in der Stadt Dortmund“ die in der Bodenrichtwertpräsentation dargestellten Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs und der Gutachterausschussverordnung NRW vom 23.03.2004 zum 01.01.2006 ermittelt.

Der Bodenrichtwert (§ 196 BauGB) ist ein aus Kaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für baureife Grundstücke mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Werterhältnissen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundzustand (Bodenrichtwertgrundstück). 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 einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgröße – bewirken in der Regel Abweichungen des Verkehrswertes (§ 194 BauGB) vom Bodenrichtwert. Verkehrswerte (Marktwerte) eines Grundstücks können im Einzelfall nur durch Gutachten ermittelt werden.

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Ansprüche gegenüber Behörden und sonstigen Institutionen, insbesondere gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden. Bodenrichtwerte sind nur innerhalb des Auswertungsrahmens des jeweiligen Gutachterausschusses zu benutzen (s. Grundstücksmarktbericht).

In den Bodenrichtwerten sind Erschließungsbeiträge nach § 123 ff BauGB und Kostenersatzbeiträge nach § 135a BauGB (Nutzschutz) verhältnismäßig enthalten. Maßgebend ist im Einzelfall jeweils die lagetypische und örtliche Grundstückstiefe. Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen.

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

Wohnbauflächen W § 1 BauNVO
gemischte Bauflächen M § 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 Bodenrichtwertgrundstück 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.

Straßenverzeichnis

- | | | | | |
|---------------------------|-------------------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| Agnes-Mühlau-Straße G3 | Fächerstraße B5 | Johannesstraße G45 | Moltkestraße J34 | Schwanenstraße FH1-2 |
| Alexanderstraße B5 | Feldstraße HK5-6 | Johannborn F1 | Mönchengang F2 | Schwarze-Brüder-Straße D3 |
| Alfons-Spielhoff-Platz B4 | Flamingogew. GH9 | Joseph-Schierer-Straße E9 | Mönchweg F2-3 | Silberstraße CD |
| Alter Burgwall EF1 | Försterstraße A-C3 | Josephstraße A-C3 | Montgasse F2 | Sonnenplatz A5-6 |
| Alter Müllengew. D-9 | Frankestraße B3 | Jungesellenstraße F3-4 | Neubrand F4 | Sonnenbergstraße F3-4 |
| Amalienstraße B34 | Friedrichstraße GH7-8 | Kamstraße BE2 | Neuer Graben AC3 | Spielfeldstraße D5 |
| Am Kassenhahn H9 | Friedrichstraße GH7-8 | Kamstraße BE2 | Neuror F4 | Stefanstraße D6-8 |
| Am Trüffel E2-3 | Friedrichstraße GH7-8 | Karl-Marx-Straße HK6-7 | Olpe EG3 | Steinstraße F12 |
| Arndtstraße G-33 | Friedrich-Uhde-Straße JK7-8 | Katharinenstraße CD2 | Ostentwiefel EG2 | Steinstraße D5 |
| Amerkestraße B-68 | Friedrichstraße B3-5 | Kleine Beurhausstraße AB5 | Ottor G3 | Stübengasse EF12 |
| Auf dem Berge E1 | Führgabel G4 | Kleine Heimstraße A3 | Ostwall FG34 | Sutrandweg E4 |
| Auf dem Brandt G-23 | Gänsemarkt FG2 | Kleppingstraße F24 | Peterpassage D2 | Südwall D-F4 |
| Augustastr. A-3 | Gerberstraße E2 | Klosterstraße F2 | Petrikerhof CD2 | Thomaskirche F2 |
| Baumstraße JK9 | Gerichtstraße H2-3 | Kölpingstraße D3 | Petrystraße J7 | Tollenerstraße F4-5 |
| Balkenstraße E1 | Gestrenstraße C8 | Königspl. CD1 | Plauerer Straße DE6-8 | Tollstraße AB1 |
| Beaun-Menx-Allee J9-9 | Geschwister-Scholl-Straße FG1 | Korneliusstraße K44 | Platz der alten Synagoge D4 | |
| Bersenstraße AB9 | Giebiestraße A1 | Kronenstraße H7-8 | Platz von Amers E2 | |
| Beurhausstraße A-D5 | Goebenstraße J34 | Kronprinzstraße G-K4 | Platz von Leods E2 | |
| Bischhofsee EF2 | Graf-Haeuser-Straße K3 | Kronprinzstraße G-K4 | Platz von Netanus E2 | |
| Bismarckstraße K-34 | Gronaustraße G1 | Kuhnenstraße B6 | Pöppelsdorferstraße BC6 | |
| Börsenplatz E1 | Große Heimstraße A-69 | Kuhstraße D3 | Poststraße CD3 | |
| Bornstraße F1 | Güntherstraße JK1 | Kuhstraße D3 | Poststraße C-23 | |
| Braunberger-Straße FG7 | Gustavstraße D-F5 | Küperstraße FG5 | Prinz-Friedrich-Straße GK3 | |
| Brauaustraße E3 | Güstavstraße B3 | Landgrafenstraße CH6-7 | Prinz-Friedrich-Straße GK3 | |
| Bremer Straße H2 | Hainallen FH6-8 | Lang-Straße AB3 | Protesthof D3 | |
| Brinkhoffstraße B2 | Hakenstraße D5 | Leipzigerstraße E7 | Querstraße BC8 | |
| Brückstraße E1-2 | Hamburger Straße G-K2-3 | Leubusstraße E7 | Redtenbacherstraße BC6-7 | |
| Brüderweg FG2 | Hansplatz E3 | Leubusstraße E7 | Reinische Straße AB3 | |
| Brünnigkstraße FG1 | Hansstraße DE-14 | Libbiestraße B-7 | Rheinlanddamm A-K8-9 | |
| Burggrafenstraße G8 | Händerstraße H-K6 | Libbiestraße B-7 | Ritterstraße A2-3 | |
| Burggr. EF1 | Hans-Liener-Straße H12 | Lippstraße J2-3 | Ritterstraße A2-3 | |
| | Harnackstraße C-79 | Löhnerstraße FG4-5 | Ritterstraße A2-3 | |
| | Hausmannstraße D-6 | Lübbecke Straße GH2 | Rosenthal F2-4 | |
| | Hilger Weg GH3-6 | Ludwigstraße E1-2 | Ruhrallee EF4-9 | |
| | Heimaustraße K1 | Lühninghof D2 | Saarbrücker Straße GH1-2 | |
| | Helle E1 | Lühninghof D2 | Saarländstraße C-G5-6 | |
| | Hemer Straße BC7 | Lütge Bruckstraße DE1 | Salzgasse E2-3 | |
| | Hilfsstraße CD8 | Malstraße C89 | Schillingstraße E1-2 | |
| | Höhe Lufr E2 | Marienkirchhof EF2-3 | Schillingstraße E1-2 | |
| | Hohenzindberger Straße JK9 | Marxstraße CH7-8 | Schillingstraße E1-2 | |
| | Höfelstraße CD3 | Marische Straße FK5-9 | Schillingstraße E1-2 | |
| | Höher Wall BC3 | Mariestraße C3 | Schillingstraße E1-2 | |
| | Höhe Straße CD4-9 | Mariestraße C3 | Schillingstraße E1-2 | |
| | Höllerstraße AB3 | Mariestraße C3 | Schillingstraße E1-2 | |
| | Hopfenstraße C8 | Mariestraße C3 | Schillingstraße E1-2 | |
| | Hövelstraße CD3 | Mariestraße C3 | Schillingstraße E1-2 | |
| | Humboldtstraße B35 | Mariestraße C3 | Schillingstraße E1-2 | |
| | Hunnenrinke EF1 | Mariestraße C3 | Schillingstraße E1-2 | |
| | Hüttenstraße A35 | Mariestraße C3 | Schillingstraße E1-2 | |

Herausgeber: Der Gutachterausschuss für Grundstückspreise in der Stadt Dortmund. © Kartographie und Reproduktion: Stadt Dortmund - Vermessungs- und Katasteramt - ©2006. Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte 1:5000 mit Genehmigung des Vermessungs- und Katasteramtes vom 16.02.06. Lizenz-Nr. 102078. Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers. Als Vervielfältigung gelten z. B. Nachdruck, Fotokopie, Mikrofilmung, Digitalisieren, Scannen, sowie Speicherung auf Datenträger.