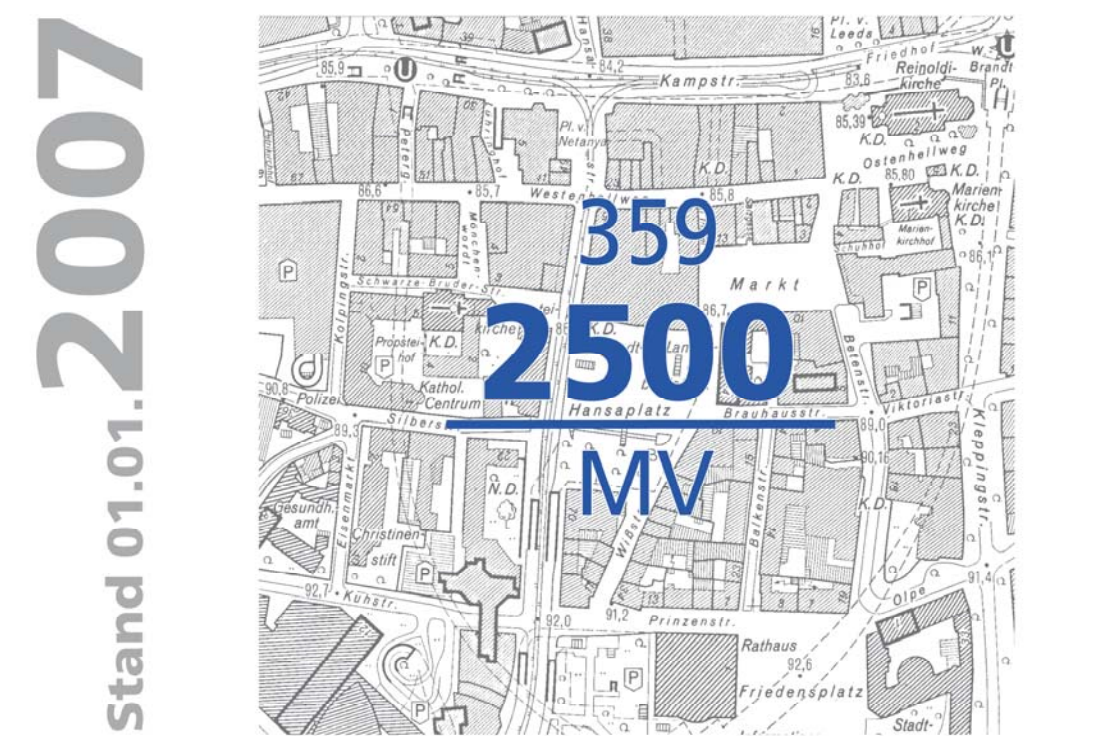


Innenstadt Bodenrichtwerte



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund

Ermittlungsstichtag für die Bodenrichtwerte 01.01.2007

Gemäß § 193 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) hat „Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund“ die in der Bodenrichtwertrepräsentation dargestellten Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs und der Gutachterausschussverordnung NRW vom 23.03.2004 zum 01.01.2007 ermittelt. Der Bodenrichtwert (§ 196 BauGB) ist ein aus Kaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagerwert für baureife Grundstücke mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Verhältnissen. Er ist bezogen auf die 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, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel Abweichungen seines 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 Auswertemodells des jeweiligen Gutachterausschusses zu benutzen (s. Grundstücksmarktbericht).

Maßgebend ist im Einzelfall jeweils die lagetypische und örtliche Grundstücksgröße oder Grundstücksfläche. In den Bodenrichtwerten sind Erschließungsbeträge nach § 123 ff. BauGB und Kostenersatzungsbeträge nach § 136a BauGB (Naturschutz) wertmäßig enthalten. Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen.

Die Art der baulichen Nutzung des Richtwertgrundstücks wird durch die allgemeine Art der baulichen Nutzung (§ 1(1) BauNVO) festgelegt. Die Bodenrichtwerte werden nach § 1(1) BauNVO vom 23.01.1990 wie folgt dargestellt:

Wohnbauflächen	W	§ 1 BauNVO
gemischte Bauflächen	M <th>§ 1 BauNVO</th>	§ 1 BauNVO

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

Die angemessene 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 abgegrenzten Baugebieten können sich höhere Werte ergeben.

Straßenverzeichnis

Agnes-Neuhaus-Straße G3	Fischerstraße B5	Johannesstraße C4-5	Moltkestraße J3-4	Schwannestraße F-H1-2
Awarderstraße B5	Fischerstraße H-K5-6	Joseph-Schierer-Straße E9	Mönchengang F2	Schwarze-Brüder-Straße D3
Altens-Spinnhoff-Platz B4	Flemingoweg GH9	Josephstraße A-C3	Montagasse F2	Silberstraße CD1-2
Alter Burgwall EF1	Frankensteinstraße B2	Junggenelstraße F3-4	Neben dem Brand FG3	Sonnenplatz A5-6
Alter Mühlenweg D6-9	Freistuhl D1-2	Kaiserstraße G-K2-3	Neur Gräben A-C6	Sonnenchingsasse F3-4
Am Knappenberg B3-4	Friedensstraße GH7-8	Kampstraße B-E2	Neur F4	Neur F4
Am Kaiserstein H9	Friedhof EF2	Karl-Marx-Straße H-K6-7	Neur F4	Sonnenstraße D5
Am Trossel E-2,3	Arndtstraße G-H3	Karl-Schierer-Straße JK6-7	Nordstraße B8	Sonnenstraße F2
Arndtstraße G-H3	Arnsickerstraße B6-8	Karl-Zahn-Straße JK6	Ohle E-G3	Sonnenstraße F2
Arenstraße B6-8	Auf dem Berge E1	Katharinenstraße CD2	Ostentweg E-G2	Sonnenstraße D6
Auf dem Berge E1	Auf dem Brand G2-3	Kleine Bearbassstraße A5	Ostentweg E-G2	Sonnenstraße AB8
Auf dem Brand G2-3	Auguststraße A3	Kleine Heinstraße A3	Ostwall FG3-4	Sonnenstraße EF1-2
Augsburgerstraße G2	Baumerstraße JK9	Kloppingstraße F2-4	Süwall D-F4	Süwall D-F4
Bahnhofstraße BC1-2	Bakertstraße E2	Klosterstraße F2	Petergasse D2	Thomasmühle F2
Bakertstraße E2	Bakertstraße H-2,3	Königsplatz D3	Petriusstraße J7	Tollenerstraße F4-5
Bakertstraße G8	Bakertstraße C8	Königsplatz D3	Petriusstraße J7	Trübstraße AB1
Bakertstraße G8	Bakertstraße C8	Königsplatz D3	Petriusstraße J7	