



DORTMUND 1:20000 Richtwertkarte 1980

herausgegeben vom Gutachterausschuss für Grundstückspreise bei der Stadt Dortmund
Ermittlungstagsatz 31.12.1979

Der Richtwert
ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagerwert des Grund und Bodens für ein Gebiet mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen; er ist bezogen auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind (Richtwertgrundstück) und wird in DM/m² angegeben.

Eigenschaften des Richtwertgrundstücks

- Das Richtwertgrundstück ist ein **baureifes oder bereits bebautes Reihengrundstück**, das entweder innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 24 Bundesbaugesetz -BBauG-) liegt oder in einem Bebauungsplan (§ 30 BBauG) als Baugebiet ausgewiesen und dessen Erschließung (§ 82 ff BBauG) gesichert ist.
- Die **Art der baulichen Nutzung** des Richtwertgrundstücks wird durch die Eigenart der Bebauung des Gebietes bestimmt.
Für die Darstellung in der Richtwertkarte werden die folgenden Bezeichnungen der Bau-
nutzungsverordnung (BauVO) vom 15.09.1977, § 1 Abs. 1 verwendet:
Wohnflächen (W)
gewerbliche Bautflächen (G)
- Das **Maß der baulichen Nutzung** des Richtwertgrundstücks wird durch die gebietstypische Nutzung der Grundstücke bestimmt und durch Angabe der Geschosshöhezahl (z. B. G2) ausgedrückt. Die Geschosshöhezahl gibt an wieviel Quadratmeter Geschosshöhe je Quadratmeter Grundstücksfläche in dem betreffenden Gebiet üblich sind.
- Der **Zuschnitt des Richtwertgrundstücks** ermöglicht die gebietstypische bauliche Ausnutzung. Die Grundstücksfläche ist abhängig von der jeweiligen Siedlungsform, sie beträgt in der Regel 40 m.
- Die **Erschließungsbeträge** (§ 123 ff BBauG) sind für das Richtwertgrundstück grundsätzlich noch nicht entrichtet worden, hat bei der Richtwertermittlung unterstellt worden, daß Erschließungsbeträge nicht mehr zu entrichten sind, so ist der Richtwert mit einem * versehen.

Abweichungen eines zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, insbesondere hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstückszuschnitt bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes (§ 142 BBauG) vom Richtwert. **Verkehrswerte** können im Einzelfall nur durch Gutachtern ermittelt werden.

Verfahren
 förmlich festgesetzte Sanierungsgebiete
 Die in Sanierungsgebieten festgesetzten Richtwerte enthalten keine Wertoberhöhen, die durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung, eingetrennt werden.
 Verbandsgründflächen nach dem Beschluß des Verbandsausschusses des Siedlungsverbandes Ruhrkolnbezirk vom 22.11.1973 und 09.07.1974.

Kartographie und Druck: Stadt Dortmund - Vermessungs- und Katasteramt - 824