



DORTMUND 1:20000 Richtwertkarte 1981

herausgegeben vom Gutachterausschuss für Grundstückspreise
des Saar-Landkreises

Ermittlungsstichtag 31. 12. 1980

- Der Richtwert**
ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagerwert des Grund und Bodens für ein Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind (Richtwertgrundstück) und wird in DM/m² angegeben.
- Eigenschaften des Richtwertgrundstücks**
1. Das Richtwertgrundstück ist ein **baufreies oder bereits bebautes Reihengrundstück**, das entweder innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 Bundesbaugesetz - BBauG -) liegt oder in einem Bebauungsplan (§ 30 BBauG) als Baugebiet ausgewiesen und dessen Erschließung (§§ 123 ff BBauG) gesichert ist.
2. Die Art der **baulichen Nutzung** des Richtwertgrundstücks wird durch die Eigenart der Bebauungsverordnung (BauNVO) vom 15. 09. 1977, § 1 Abs. 1 verwendet:
Wohnflächen (W)
gewerbliche Bauflächen (M)
gewerbliche Bauflächen (G)
3. Das **Maß der baulichen Nutzung** des Richtwertgrundstücks wird durch die gebietsübliche Nutzung der Grundstücke bestimmt und durch Angabe der Geschossflächenzahl (z.B. 0,2) ausgedrückt. Die Geschossflächenzahl gibt an wieviel Quadratmeter Geschossflächen je Quadratmeter Grundstücksfläche in dem betreffenden Gebiet üblich sind.
4. Der **Zustand des Richtwertgrundstücks** ermöglicht die gebietsübliche bauliche Ausnutzung. Die Grundstücksfläche ist abhängig von der jeweiligen Siedlungsform, sie beträgt in der Regel 40 m.
5. Die **Erschließungsbeiträge** (§§ 123 ff BBauG) sind für das Richtwertgrundstück grundsätzlich noch nicht erstrichtet worden, ist bei der Richtwertermittlung unberücksichtigt, daß Erschließungsbeiträge nicht mehr zu erstrichten sind, so ist der Richtwert mit einem * versehen.
- Abweichungen** eines zu bewertenden Grundstücks in den werbestimmenden Eigenschaften, insbesondere hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksauschnitt bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes (§ 142 BBauG) vom Richtwert. **Verkehrswerte** können im Einzelfall nur durch Gutachten ermittelt werden.
- Legende:**
 förmlich festgelegte Sanierungsgebiete
 Die in Sanierungsgebieten festgesetzten Richtwerte enthalten keine Werterhöhungen, die durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung eingeleitet sind.
 Verbandsgrünflächen nach dem Beschluß des Verbandsausschusses des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk vom 22. 11. 1973 und 09. 07. 1974.