

DORTMUND 1 : 20000

Richtwertkarte 1981

herausgegeben vom Gutachterausschuß für Grundstückswerte
bei der Stadt Dortmund

Ermittlungsstichtag 31. 12. 1980

Der Richtwert

ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert 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

1. Das Richtwertgrundstück ist ein **baureifes 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 Bebauung des Gebietes bestimmt.

Für die Darstellung in der Richtwertkarte werden die folgenden Bezeichnungen der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) vom 15. 09. 1977, § 1 Abs. 1 verwendet:

Wohnflächen	(W)
gemischte Bauflächen	(M)
gewerbliche Bauflächen	(G)

3. Das **Maß der baulichen Nutzung** des Richtwertgrundstücks wird durch die gebietstypische Nutzung der Grundstücke bestimmt und durch Angabe der Geschößflächenzahl (z. B. 0,2) ausgedrückt. Die Geschößflächenzahl gibt an wieviel Quadratmeter Geschößflächen je Quadratmeter Grundstücksfläche in dem betreffenden Gebiet üblich sind.

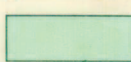
4. Der **Zuschnitt des Richtwertgrundstücks** ermöglicht die gebietstypische bauliche Ausnutzung. Die Grundstückstiefe ist abhängig von der jeweiligen Siedlungsform, sie beträgt in der Regel 40 m.

5. Die **Erschließungsbeiträge** (§§ 123 ff BBauG) sind für das Richtwertgrundstück grundsätzlich noch nicht entrichtet worden. Ist bei der Richtwertermittlung unterstellt worden, daß Erschließungsbeiträge 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 Gutachten ermittelt werden.

 förmlich festgelegte Sanierungsgebiete

Die in Sanierungsgebieten festgesetzten Richtwerte enthalten keine Werterhöhungen, die durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung eingetreten sind.

 Verbandsgrünflächen nach dem Beschluß des Verbandsausschusses des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk vom 22. 11. 1973 und 09. 07. 1974.