

Voranrichtwertkarte Innenstadt

Herausgegeben vom Gutachterausschuß für Grundstückspreise in Dortmund

Ermittlungstermin 31.12.1981

Der Richtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert des Grund und Bodens für ein Gebiet mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Verhältnissen; 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 bebaufähiges oder bereits bebautes Festgrundstück, das entweder innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§34 Bundesbaugesetz -BauB-) liegt oder in einem Bebauungsplan (§30 BauB) als Baugebiet ausgewiesen und dessen Erschließung (§123 BauB) gesichert ist.
2. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung des Richtwertgrundstücks werden durch die Eigenart der Bebauung des Gebietes bestimmt.
3. Der Zuschnitt des Richtwertgrundstücks ermöglicht die gebietstypische bauliche Ausnutzung.
4. Erschließungsbeiträge sind für das Richtwertgrundstück nicht zu entrichten.
5. Stellplätze (§64 Lan.Ordng.) können auf dem Richtwertgrundstück geschaffen werden.

Abweichungen eines zu bewertenden Grundstücks in den vorstehenden Eigenschaften, insbesondere hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt, Erschließungszustand und der Stellplatzverpflichtung bedürfen Abweichungen seines Verkehrswertes (§142 BauB) von Richtwert. Verkehrswerte können in Einzelfall nur durch Gutachten ermittelt werden.

