Dortmund 1 : 2 000

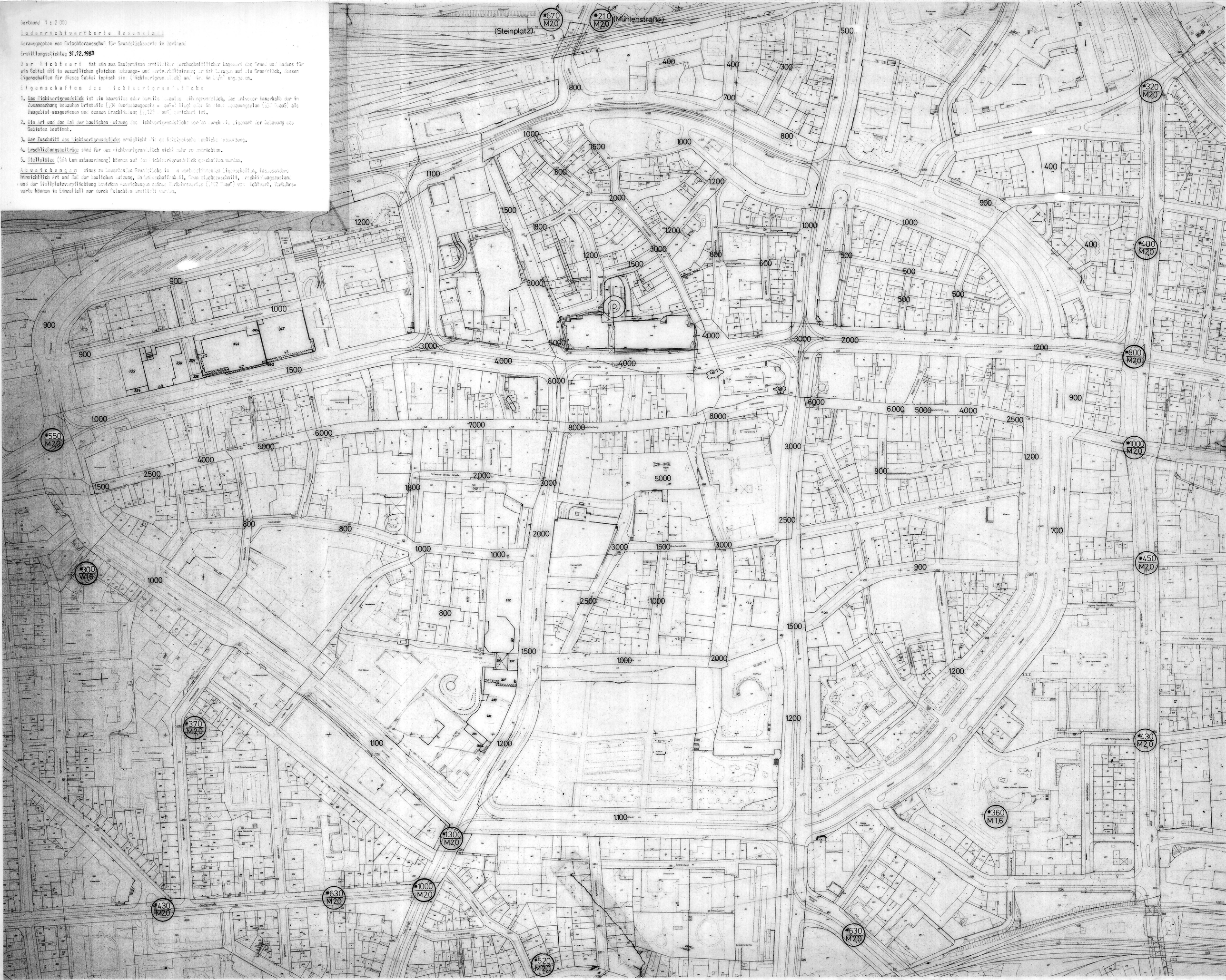
Bodenrichtwertkarte Innenstadt

Herausgegeben vom Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Dortmund

Ermittlungsstichtag 31.12.1983

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 - BauG-) liegt oder in einem Bebauungsplan (§30 BauG) als Baugebiet ausgewiesen und dessen Erschließung (§123 BauG) 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 mehr zu entrichten.
5. Stellplätze (§64 Landesbauordnung) können auf das Richtwertgrundstück geschaffen werden.

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