

Bodenrichtwertkarte Innenstadt

Herausgegeben vom Gutachterausschuss für Grundstückspreise in Dortmund

Ermittlungstichtag 31.12.1996

Der Richtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert des Grund und Bodens für ein Gebiet mit in wesentlichen gleichem Nutzungs- und Wertverhältnissen; er ist bezogen auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind (Richtwertgrundstück) und wird in DM/m<sup>2</sup> angegeben.

Eigenschaften des Richtwertgrundstücks

1. Das Richtwertgrundstück ist ein baureifes oder bereits bebautes Flächengrundstück, das entweder innerhalb der in Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 Bundesbaugesetz - BBAuG -) liegt oder in einem Bebauungsplan (§ 30 BBAuG) als Baugelände ausgewiesen und dessen Erschließung (§ 123 BBAuG) 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 dem Richtwertgrundstück geschaffen werden.

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

