

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/m<sup>2</sup> angegeben.

Eigenschaften des Richtwertgrundstücks

1. Das Richtwertgrundstück ist ein baureifes oder bereits bebautes Beleggrundstück, was entweder innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 Bundesbaugesetz - BldgB -) liegt oder in einem Bebauungsplan (§ 30 BldgB) als Baugebiet ausgewiesen und dessen Erschließung (§ 123 BldgB) 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. Erschließungsfragen sind für das Richtwertgrundstück nicht mehr zu erörtern.
5. Stellplätze (§ 64 Landesbauordnung) können auf dem Richtwertgrundstück geschaffen werden.

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

