

Dortmund 1:2.000  
 Bodenrichtwertkarte Innenstadt  
 herausgegeben vom Gutachterausschuss für Grundstueckswerte in Dortmund  
 Ermittlungsstichtag 31.12.1987

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 **Wert** in  $\text{DM/m}^2$  angegeben.

**Eigenschaften des Richtwertgrundstücks**

1. Das **Richtwertgrundstück** ist ein baureifes oder bereits gebautes Parzellanstück, das entweder innerhalb der in Zusammenhang gebauten Ortsteile (§ 34 Bundesbaugesetz - BBAuG -) liegt oder in einem bebauungsplan (§ 30 BBAuG) als Baugebiet ausgewiesen und dessen Erschließung (§ 125 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 geläufigste bauliche Ausnutzung.
4. **Erschließungskosten** sind für das Richtwertgrundstück nicht mehr zu entrichten.
5. **Stellplätze** (§ 44 Landesbauordnung) können auf dem Richtwertgrundstück geschaffen werden.

**Abweichungen** eines zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, insbesondere hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, bodenschaffenheit, Grundstückszuschnitt, Erschließungszustand und der Stellplatzverflechtung bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes (§ 142 BBAuG) von Richtwert, Verkehrswerte können in Einzelfällen nur durch Gutachter ermittelt werden.

