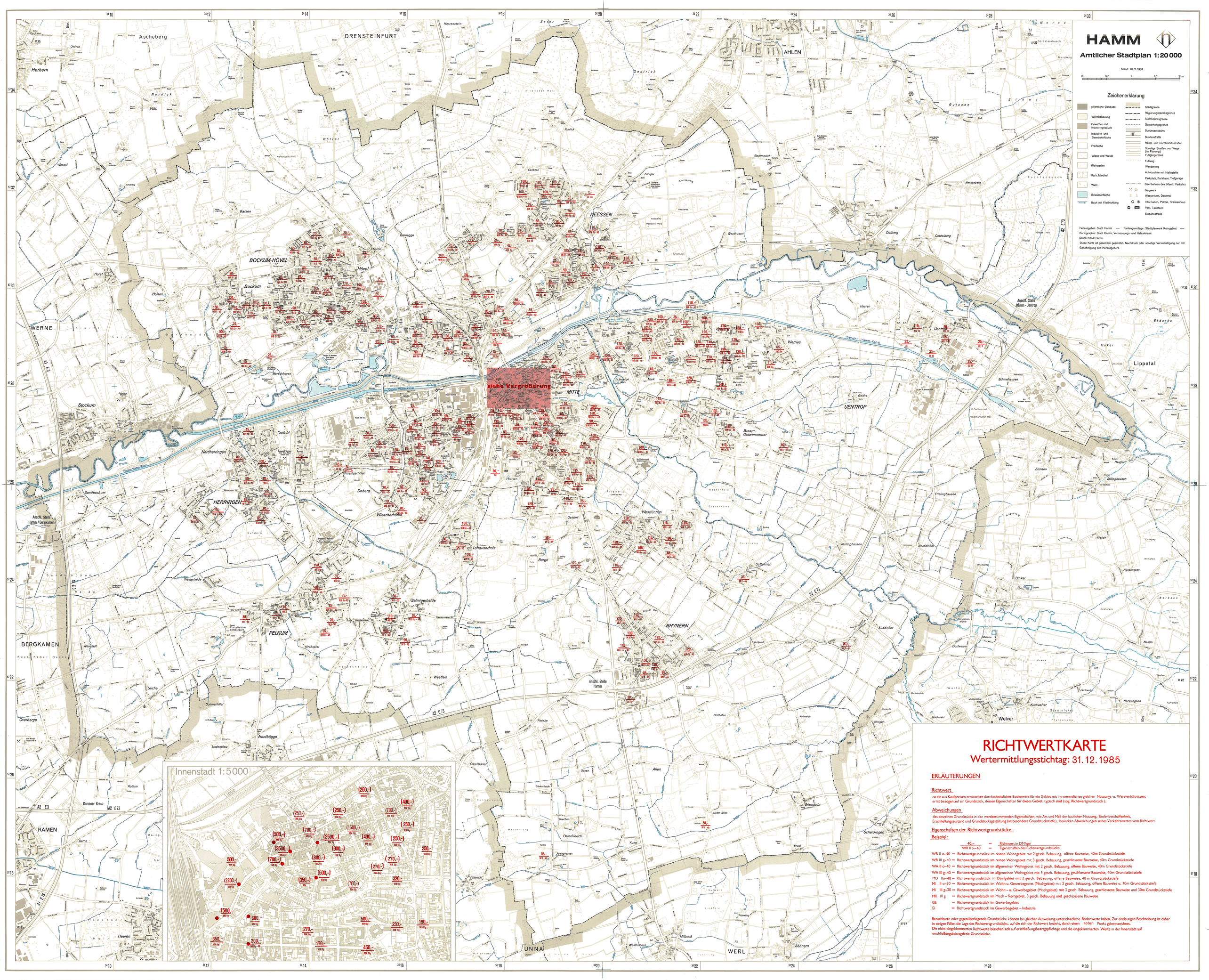

RICHTWERTKARTE

Wertermittlungsstichtag: 31.12.1985

ERLÄUTERUNGEN

Richtwert

ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Bodenwert für ein Gebiet mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- u. Wertverhältnissen; er ist bezogen auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind (sog. Richtwertgrundstück).

Abweichungen

des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung (insbesondere Grundstückstiefe), bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Richtwert.

Eigenschaften der Richtwertgrundstücke:

Beispiel:

$$\frac{40,-}{\text{WR II o-40}} = \frac{\text{Richtwert in DM/qm}}{\text{Eigenschaften des Richtwertgrundstücks}}$$

WR II o–40 = Richtwertgrundstück im reinen Wohngebiet mit 2 gesch. Bebauung, offene Bauweise, 40m Grundstückstiefe
WR III g–40 = Richtwertgrundstück im reinen Wohngebiet mit 3 gesch. Bebauung, geschlossene Bauweise, 40m Grundstückstiefe
WA II o–40 = Richtwertgrundstück im allgemeinen Wohngebiet mit 2 gesch. Bebauung, offene Bauweise, 40m Grundstückstiefe
WA III g–40 = Richtwertgrundstück im allgemeinen Wohngebiet mit 3 gesch. Bebauung, geschlossene Bauweise, 40m Grundstückstiefe
MD IIo–40 = Richtwertgrundstück im Dorfgebiet mit 2 gesch. Bebauung, offene Bauweise, 40 m Grundstückstiefe
MI II o–30 = Richtwertgrundstück im Wohn u. Gewerbegebiet (Mischgebiet) mit 2 gesch. Bebauung, offene Bauweise u. 30m Grundstückstiefe
MI III g–30 = Richtwertgrundstück im Wohn – u. Gewerbegebiet (Mischgebiet) mit 3 gesch. Bebauung, geschlossene Bauweise und 30m Grundstückstiefe
MK III g = Richtwertgrundstück im Misch – Kerngebiet, 3 gesch. Bebauung und geschlossene Bauweise
GE = Richtwertgrundstück im Gewerbegebiet
GI = Richtwertgrundstück im Gewerbegebiet – Industrie

Benachbarte oder gegenüberliegende Grundstücke können bei gleicher Ausweisung unterschiedliche Bodenwerte haben. Zur eindeutigen Beschreibung ist daher in einigen Fällen die Lage des Richtwertgrundstücks, auf die sich der Richtwert bezieht, durch einen roten Punkt gekennzeichnet.
Die nicht eingeklammerten Richtwerte beziehen sich auf erschließungsbeitragspflichtige und die eingeklammerten Werte in der Innenstadt auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke.