



LRMB - Landesrecht Ministerialblatt

Stamnnorm

Ausfertigungsdatum: 29.07.1963

Zur Verordnung über die Richtwerte von Grundstücken (RichtwertVO) RdErl. d. Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten v.

29.07.1963 - Z BI - 0.310

**Zur Verordnung über die Richtwerte von Grundstücken (RichtwertVO)
RdErl. d. Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten v. 29.07.1963
- Z BI - 0.310**

Die Verordnung über die Richtwerte von Grundstücken v. 23. Juli 1963 (GV. NW. S. 254 / SGV. NW. 231) ist am 1. August 1963 in Kraft getreten. Um eine einheitliche Anwendung zu erreichen, ist folgendes zu beachten:

1

Ermittlung der Richtwerte

1.1

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bereitet die Ermittlung der Richtwerte nach Weisung des Vorsitzenden vor. Sie beschafft u. a. die Karten, in die die Richtwerte eingetragen werden sollen. Sie bringt, soweit noch erforderlich, die Kaufpreissammlung durch Nachtragung der neueren Kaufpreise auf den letzten Stand. Sie ermittelt die Gebiete, in denen für gleichartig zu nutzende Grundstücke im wesentlichen gleiche Preisverhältnisse bestehen, und schlägt durchschnittliche Lagewerte als Grundlage für die Beratung des Ausschusses vor.

1.2

Richtwerte sind durchschnittliche Bodenwerte. Sie werden für Gebiete, die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse aufweisen, auf Grund der bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführten Kaufpreissammlung jeweils zum Jahresende ermittelt. Für Einzelgrundstücke ist kein Richtwert zu ermitteln, weil dies dem Wesen des Richtwertes als durchschnittlichem Bodenwert widersprechen würde. Die in der Sammlung enthaltenen Kaufpreise müssen, soweit sie von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen beeinflusst sind, berichtigt sein (vgl. § 143 Abs. 2 BBauG, § 26 Abs. 2 bis 4 der Ersten Verordnung zur Durchführung

des BBauG v. 29. November 1960 - GV. NW. S. 433/SGV. NW. 231- und RdErl. v. 1. 8. 1963 - MB1. S. 1627/SMB1. NW. 2315 - Technische Anleitung für die Sammlung von Grundstückskaufpreisen).

1.3

Die Richtwerte sind bei Werten

1. bis 5 DM auf eine zehntel Deutsche Mark,
2. über 5 bis 20 DM auf eine halbe Deutsche Mark,
3. über 20 bis 50 DM auf eine volle Deutsche Mark,
4. über 50 bis 100 DM auf fünf Deutsche Mark und
5. über 100 DM auf zehn Deutsche Mark

nach unten abzurunden.

1.4

In Gebieten, in denen Kaufpreise in ausreichender Zahl nicht vorliegen, kann der Gutachterausschuss von einer Festsetzung der Richtwerte absehen. Er kann Richtwerte aber auch für solche Gebiete festsetzen, indem er von Kaufpreisen ausgeht, die für vergleichbare Grundstücke in entsprechender Lage gezahlt worden sind.

2

Die Darstellung von Richtwerten

2.1

Die Richtwertkarte soll eine möglichst umfassende Übersicht gewähren. In der Regel sind Karten in den Maßstäben 1 : 2500 bis 1 : 10000 geeignet. In den Kerngebieten kann auch ein größerer Maßstab angebracht sein.

2.2

Die Richtwertkarte wird zweckmäßig auf einer Transparent-Lichtpause der Kartengrundlage oder als Deckpause zu dieser ausgearbeitet, damit in einfacher Weise Vervielfältigungen hergestellt werden können.

2.3

Jedes Blatt der Richtwertkarte muss enthalten:

den Maßstab,
die Grenze des Gebiets, für das die Richtwertkarte gilt;
die Richtwerte und
den Zeitabschnitt, auf den sie bezogen sind.

2.4

Richtwerte, in denen Erschließungskosten enthalten sind, sind kenntlich zu machen (z. B. durch Einklammern). Kommen auf einem Blatt der Richtwertkarte ausschließlich derartige Richtwerte vor, so kann statt der Kennzeichnung, ein entsprechender Vermerk auf der Karte angebracht werden.

3

Bekanntmachung der Richtwerte

Nach § 143 Abs. 4 BBauG sind die Richtwerte in regelmäßigen Abständen ortsüblich in der Gemeinde bekannt zu machen. Zu diesem Zweck ist die Richtwertkarte oder die Liste jährlich bis zum 30. Juni, erstmalig im Jahre 1964, für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. In Landkreisen sind die Richtwertkarten oder -listen in allen kreisangehörigen Gemeinden jeweils für deren Bereich auszulegen. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat Ort und Dauer

der Auslegung ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist auf das Recht, auch außerhalb dieser Zeit von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Auskunft über die Richtwerte zu verlangen (§ 143 Abs. 5 BBauG), ausdrücklich hinzuweisen.

4

Mitteilung an die höhere Verwaltungsbehörde

Für die Mitteilung an die höhere Verwaltungsbehörde (§ 5 der RichtwertVO) ist der Vordruck nach dem beigefügten Muster zu verwenden. Es ist jeweils der niedrigste und der höchste ermittelte Richtwert anzugeben. Wird von der Möglichkeit des § 5 Abs. 3 Satz 2 der RichtwertVO Gebrauch gemacht, ist das Muster in Spalte 2 entsprechend abzuwandeln.

MBI.NRW.1963 S. 1624.

Anlagen

Anlage 1 (Anlage1)

[URL zur Anlage \[Anlage1\]](#)

Anlage 2 (Anlage2)

[URL zur Anlage \[Anlage2\]](#)