



Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens, für den in der Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Verhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definierten Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück).

Bodenrichtwerte werden im Ennepe-Ruhr-Kreis für baugebietes und bebauten Land abgeleitet. Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit den Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Bodenwert in Euro/m²	Eigenschaften des Richtwertgrundstücks	Beispiel:
rotIndividualer Wohnungsbau Es handelt sich vorwiegend um voll erschlossene, bareile Grundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushäuser und Reihend- sowie Reiheneinfamilienhäuser.	200 W-I-700
blauGeschosswohnungsbau Es handelt sich vorwiegend um voll erschlossene, bareile Grundstücke für zwei- und mehrgeschossige Gebäude (Mietwohngebäude, Eigentumswohnungen oder gemischt genutzte Gebäude).	200 W-II-700
schwarzGewerbe Es handelt sich um voll erschlossene, bareile Grundstücke für eine industrielle oder produzierende Nutzung. Hierbei sind aber eigenständige oder produktbezogene Dienstleistungen nicht ausgenommen. Ist der Bodenrichtwert zusätzlich mit einem Stern * gekennzeichnet, ist hier eine Büro- oder Handelsnutzung vorherrschend.	

W - Wohnflächen
M - Gemischte Bauflächen
G - Gewerbliche Bauflächen

II - Zahl der Vollgeschosse
700 - Größe des Richtwertgrundstückes (m²)

Ein nicht eingeklammerter Bodenrichtwert bezieht sich auf ein bebaufähiges, ein eingeklammerter Bodenrichtwert (I) auf ein bebaufähiges Richtwertgrundstück. Von Baufreiheit ist auszugehen, wenn für das fertig vermessene und im Grundbuch nachgewiesene Baugrundstück:

- der Erschließungsbeitrag gemäß § 127 Baugesetzbuch (BauGB)
- der Kanalschlussbeitrag ohne den Hausanschluss (Abschlag für den erstmaligen Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Entwässerungsanlage) nach dem Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG) sowie
- der Kostenbeitragsbeitrag gemäß § 135a BauGB (naturschutzrechtliche Ausgleichsabgabe) Aufwand für den Grunderwerb und für die erstmalige Herstellung bereits erhoben wurde bzw. nicht zu entrichten ist.

Außerdem werden die Bodenrichtwerte grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen. Die Bodenrichtwerte berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes (z.B. Ensembles in historischen Altstädten), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von den Bodenrichtwertgrundstücken in den verbleibenden Merkmalen und Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von den Bodenrichtwerten. Bei Bedarf können Antragsberechtigte nach § 193 BauGB ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Verkehrswert beantragen.

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Ansprüche gegenüber Behörden und sonstigen Institutionen, insbesondere den Trägern der Bauleitplanung oder den Baugenehmigungsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.



DER GUTACHTERAUSSCHUSS
FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE
IM ENNEPE - RUHR - KREIS

BODENRICHTWERTE

Ennepetal

STAND : 01.01.2007

Gemäß § 193 Absatz 3 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis die in dem Auszug daraus angegebenen Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und den Gutachterausschussverordnung NRW vom 23.03.2004 (SGV. NRW. 231) zum Stichtag 01.01.2007 ermittelt.

Schwelm, 22.02.2007

gez. Wagenbach
Vorsitzender

Maßstab: 1:50.000
Vermaßstab:
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis
www.en-ruhr.de/gutachterausschuss

Kartographie:
KVR - Karte 1: 25.000

Diese Karte ist gesetzlich geschützt.
Vervielfältigungen nur mit Erlaubnis des Herausgebers. Als Vervielfältigungen gelten z.B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisierung, Scannen sowie Speicherung auf Datenträger.
Für die Richtigkeit der Darstellung wird keine Gewähr übernommen.



Druckdatum: 14.03.2007