Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens, für den im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück).
Bodenrichtwerte werden im Ennepe-Ruhr-Kreis für baureifes und bebautes Land abgeleitet. Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Bodenwert in Euro/m²
Eigenschaften des Richtwertgrundstücks

Beispiel: 200 / W-II-700

rot .....Individueller Wohnungsbau
Es handelt sich vorwiegend um voll erschlossene, baureife Grundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenend- sowie Reihenmittelhäuser.

blau .....Geschosswohnungsbau
Es handelt sich vorwiegend um voll erschlossene, baureife Grundstücke für zwei- und mehrgeschossige Gebäude (Mietwohngebäude, Eigentumswohnungen oder gemischt genutzte Gebäude).

schwarz....Gewerbe
Es handelt sich um voll erschlossene, baureife 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 - Wohnbauflächen
M - Gemischte Bauflächen
G - Gewerbliche Bauflächen

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

Ein nicht eingeklammerter Bodenrichtwert bezieht sich auf ein beitragsfreies, ein eingeklammerter Bodenrichtwert ( ) auf ein beitragspflichtiges Richtwertgrundstück. Von Beitragsfreiheit ist auszugehen, wenn für das fertig vermessene und im Grundbuch nachgewiesene Baugrundstück
- der Erschließungsbeitrag gemäß § 127 Baugesetzbuch (BauGB)
- der Kanalanschlussbeitrag ohne den Hausanschluss (Abgabe für den erstmaligen Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Entwässerungsanlage) nach dem Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG) sowie
- der Kostenerstattungsbeitrag gemäß § 135a BauGB (naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben; 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 dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert. 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
Herdecke

STAND : 01.01.2010

Gemäß § 193 Absatz 5 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 der Gutachterausschussverordnung NRW vom 23.03.2004 (SGV. NRW. 231) zum Stichtag 01.01.2010 ermittelt.

Schwelm, 17.02.2010

gez. Wagenbach
Vorsitzender

Kartengrundlage:
Stadtplanwerk Ruhrgebiet (Regionalverband Ruhr)

Maßstab: 1:12500

Herausgeber:
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis
www.gutachterausschuss.en-kreis.de
www.boris.nrw.de

Die Karte ist gesetzlich geschützt,
diese darf nur mit Erlaubnis des Herausgebers im Rahmen eines Nutzungsrechts vervielfältigt, umgearbeitet oder veröffentlicht werden.

Für die Richtigkeit der Darstellung wird keine Gewähr übernommen.

Gedruckt am: 23.02.2010