



### Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens, für den in Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definierten Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte werden im Ennepe-Ruhr-Kreis für baureifes und bebauetes 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/m<sup>2</sup>** Beispiel: **200**  
**Eigenschaften des Richtwertgrundstücks** Beispiel: **W-II-700**

**rot** ..... **Individualer Wohnungsbau**  
 Es handelt sich vorwiegend um voll erschlossene, bareife Grundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushäfen und Reihend- sowie Reihemittelhäuser.

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

**schwarz** ..... **Gewerbe**  
 Es handelt sich um voll erschlossene, bareife 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 Handwerksnutzung vorherrschend.

**W** - Wohnbauflächen  
**M** - Gemischte Bauflächen  
**G** - Gewerbliche Bauflächen

**II** - Zahl der Vollgeschosse  
**700** - Größe des Richtwertgrundstückes (m<sup>2</sup>)

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 Kanalschlussbeitrag 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 Kostenstufungsbeitrag gemäß § 135a BauGB (naturschutzrechtliche Ausgleiche) 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 Bodenrichtwertgrundstück in den verbriefenden Merkmalen und Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestaltung bzw. 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 und den Baugenehmigungsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.



**DER GUTACHTERAUSSCHUSS  
FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE  
IM ENNEPE - RUHR - KREIS**

### BODENRICHTWERTE Hattingen

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 (ISGV. NRW. 231) zum Stichtag 01.01.2007 ermittelt.

Schwelm, 22.02.2007  
 gez. Wagenbach  
 Vorsitzender

Hafstab: 1:12.500  
 Herausgeber:  
 Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis  
 www.en-ruhr.de/gutachterausschuss

Kartographie:  
 KVR - Karte 1 - 20.000  
 Diese Karte ist gesetzlich geschützt.  
 Vervielfältigungen nur mit Erlaubnis des Herausgebers. Als Vervielfältigungen gelten z.B. Nachdruck, Fotokopie, Microfilmieren, Scannen sowie Sicherung auf Datenträger.  
 Für die Richtigkeit der Darstellung wird keine Gewähr übernommen.