

Bodenrichtwerte

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für baureife Grundstücke mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Der Bodenrichtwert ist kein Verkehrswert.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Grundstücke, die in ihren wertrelevanten Merkmalen weitgehend übereinstimmen. Diese Merkmale werden ggf. alternativ zusammen mit dem Bodenrichtwert angegeben durch:

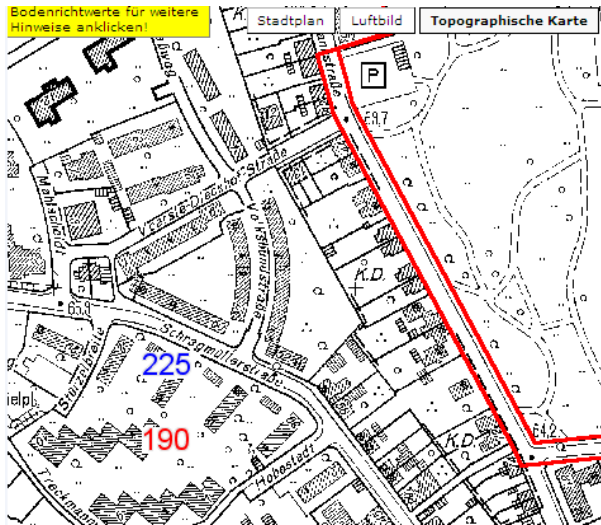
- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Bauweise
- Zahl der Vollgeschosse
- Grundstücksgröße oder Grundstückstiefe
- beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Abweichungen eines zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, insbesondere hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bodenbeschaffenheit, des Erschließungszustandes und des Grundstückszuschnittes bewirken Abweichungen des Verkehrswertes (§ 194 BauGB) vom Bodenrichtwert.

Die Bodenrichtwerte sind auch im Internet unter



Unter diesem Internetportal können Sie auch Bodenrichtwerte aus anderen Städten und Kreisen in Nordrhein-Westfalen ersehen.



Der Gutachterausschuss erstellt auf schriftlichen Antrag **Verkehrswertgutachten** über unbebaute und bebaute Grundstücke sowie über den Wert von Rechten an Grundstücken (z.B. Wohn- und/oder Nießbrauchrechte). Darüber hinaus können auch Gutachten über Miet- und Pachtwert erstellt werden.

Die anfallenden Gebühren richten sich nach dem Gebührengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen in Verbindung mit der Tarifstelle 13 der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung NRW.

Gebühr:

- Verkehrswert bis 770.000 €*)
- 700 € Grundgebühr*)
- zzgl. 2,0 v.T. des ermittelten Verkehrswertes*)
- zzgl. Auslagen*)
- zzgl. 19% Ust.*)

Beispiel:

Verkehrswert ihres Einfamilienhauses 250.000 €
Gebühr rd. 1.600 €

Ferner können Sie bei uns, **schriftliche Bodenrichtwertauskünfte** mit Auszug aus der **Bodenrichtwertkarte** als auch Auskünfte über **Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen** sowie den **Grundstücksmarktbericht**, erwerben.

- schriftliche Auskünfte, je Auskunft 15 €*)
- Grundstücksmarktbericht 2010 25 €*)

Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Die Gebühr beträgt

- inkl. bis 10 mitgeteilter Vergleichswerte 125 €*)
 - je weiterer mitgeteilter Vergleichswert 7 €*)
- jeweils zzgl. Versandkosten

*) gültig bis 31.12.2010

Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund
kostenfrei



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund

Sie erreichen uns unter der Anschrift:

Märkische Straße 24-26

44 141 Dortmund

☎ 0231 50 23862 📠 0231 50 26658

am Mo, Di, Mi 8–15.30 Uhr, Do 9-17 Uhr, Fr 8-12 Uhr

e-Mail: gutachterausschuss@stadtdo.de

im Internet [http:// www.BORISplus.NRW.de](http://www.BORISplus.NRW.de)

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind durch das Bundesbaugesetz von 1960 bei den kreisfreien Städten, den Landkreisen und den großen kreisangehörigen Gemeinden eingerichtet worden. Als Fachbehörde des jeweiligen Bundeslandes nehmen sie in Form weisungsfreier Kollegialgremien Wertermittlungsaufgaben nach dem Baugesetzbuch(BauGB) wahr.

Die Mitglieder des Gutachterausschusses sind von der Bezirksregierung für jeweils 5 Jahre bestellt und ehrenamtlich tätig. Sie verfügen über Sachkunde und Kenntnis des örtlichen Grundstücksmarktes und kommen in Dortmund u. a. aus den Berufssparten Architektur-, Bau-, Liegenschafts- und Vermessungswesen, Landwirtschaft und dem Bereich der bei der IHK öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen.

Der Gutachterausschuss

- führt** als Grundlage seiner Tätigkeit eine **Kaufpreissammlung** nach § 195 BauGB
- informiert** über die Umsatz- und Preisentwicklung in den verschiedenen Teilmärkten durch seine jährlichen Veröffentlichungen in der Bodenrichtwertkarte, dem **Grundstücksmarktbericht** und den Mietübersichten
- erteilt** **Auskünfte** über **Bodenrichtwerte** an jedermann und Auskünfte aus der Kaufpreissammlung an vereidigte Sachverständige und Behörden
- ermittelt** auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufverträge die für die **Wertermittlung erforderlichen Daten** u.a. Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze
- erstattet** **Gutachten** über den **Verkehrswert (Marktwert - § 194 BauGB)**
- unbauter und bebauter Grundstücke sowie Rechte Dritter an Grundstücken,
 - über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust und für andere Vermögensnachteile (Enteignung),
 - über **Miet- oder Pachtwerte**

Vertragsabschlüsse, Geldumsatz

2010 I. und II. Quartal *

In Dortmund sind nach den Erhebungen des Gutachterausschusses im Jahre 2010 bis einschließlich zum II. Quartal folgende Umsätze gemacht worden. Zum Vergleich werden auch die Umsätze des gleichen Zeitraum des Vorjahres angegeben.

Art		Kauffälle		Geld	
		Anzahl		Mio. Euro	
Jahr		2009	2010	2009	2010
Unbebaute Grundstücke	Individueller Wohnungsbau	103	180	9,6	23,7
	Geschosswohnungsbau	10	8	7,3	5,0
	Gewerbe	9	4	2,4	1,7
Bebaute Grundstücke	Individueller Wohnungsbau	445	448	89,4	93,5
	Geschosswohnungsbau	145	149	47,2	59,6
	Wohnungseigentum	631	600	60,1	53,7
	Neubau	60	40	13,6	8,7
	Weiterverkauf	505	516	39,5	41,0
	Umwandlung	66	44	7,0	4,0
	Teileigentum	46	48	1,9	3,1
	Büro- Verwaltung	5	9	7,6	10,3
	Gewerbe und Industrie	17	20	11,9	15,4
	Sonstige	14	8	1,0	1,8

* Bis zum 17.07.2010 eingegangene Kaufverträge der ersten zwei Quartale.


Die Gutachterausschüsse führen nach § 195 BauGB eine Kaufpreissammlung. Grundlage dieser Sammlung sind die dem Gutachterausschuss von den beurkundenden Notaren gesetzlich verpflichtend zu übersendenden Verträge zu Grundstücksübertragungen. Vervollständigt wird die Kaufpreissammlung durch die Übermittlung der von den Gerichten erteilten Zuschläge in Zwangsversteigerungsverfahren und von Enteignungsbehörden und Umlegungsstellen aller Grundstücksübertragungen betreffenden Verträge.

Die Daten aus der Kaufpreissammlung werden in erster Linie zur Erstellung des Grundstücksmarktberichtes, der Ableitung der Bodenrichtwerte sowie für Gutachten des Gutachterausschusses benötigt.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erteilt auf Antrag Auskünfte aus der Kaufpreissammlung an Sachverständige zur Erstellung von Gutachten, wenn die Einhaltung datenschutzrechtlicher Bestimmungen zugesichert wird. Diese Daten können dann grundstücksbezogen erteilt werden.

Mit Änderung der Gutachterausschussverordnung (GAVO NRW) vom 23.03.2004 können auch **private Antragsteller** anonymisierte **Auskünfte** als Durchschnittswert aus der **Kaufpreissammlung** erhalten. Diese Auskünfte sind kostenpflichtig.

Die anfallenden Gebühren richten sich nach dem Gebührengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen in Verbindung mit der Tarifstelle 13 der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung NRW.

Mit  sind jetzt auch „**Allgemeine Preisauskünfte**“ über Wohnimmobilien (Ein- und Zweifamilienhäuser, Wohnungseigentum) und demnächst auch Auskünfte über **Immobilienrichtwerte** möglich. Dank der Weiterentwicklung von boris.nrw können sich interessierte Bürger einen Überblick über allgemeine Grundstücks- und Immobilienpreise verschaffen.

Allgemeine Auskünfte sind kostenfrei, differenzierte Daten zur Wertermittlung hingegen sind kostenpflichtig.