

Bodenrichtwerte

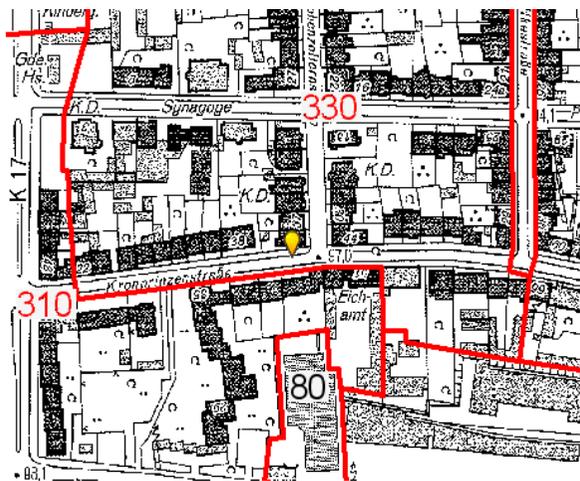
Der Bodenrichtwert ist ein aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück).

Die Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Das Lagemerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert. Wertrelevante Merkmale sind

- Entwicklungszustand
- Nutzungsart
- Geschosszahl
- Fläche (m²) oder Baulandtiefe (m)
- Grundflächenzahl (GRZ)
- Abgabenzustand

Abweichungen des einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert. Diese können aus Umrechnungsvorschriften des Gutachterausschusses abgeleitet werden. Sie werden jedem Bodenrichtwertausdruck beigefügt.

Die Bodenrichtwerte sind im Internet unter **BORIS plus** o.NRW präsent. Unter diesem Internetportal können Sie auch Bodenrichtwerte aus anderen Städten und Kreisen in Nordrhein-Westfalen ersehen.



Anträge, Gebühren

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 der Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung des Landes NRW.

Beispiel:

Verkehrswert ihres Einfamilienhauses 250.000 €
Gebühr 1.500 € + 285 € = 1.785 €

Tarifstelle: Verkehrswert bis 1 Mio. €
- 1.000 € Grundgebühr
- zzgl. 2,0 v.T. des ermittelten Verkehrswerte
- zzgl. 19% Ust.

Die Gebühren für andere Bewertungsfälle sind der Gebührenordnung, die in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingesehen werden kann, zu entnehmen.

Ferner können Sie bei uns, schriftliche Auskünfte über Bodenrichtwerte, Immobilierichtwerte über Ein- oder Zweifamilienhäuser und Wohnungseigentum sowie den Grundstücksmarktbericht, Markt- und Preisanalysen, erwerben.

- Schriftliche Auskunft, Bodenrichtwert 8 €
- Schriftliche Auskunft, Immobilienrichtwert 28 €
- Grundstücksmarktbericht 52 €

Verwendung der Daten aus der Kaufpreissammlung

bei Vorliegen eines berechtigten Interesses nach § 10 GAVO NRW

Die Gebühr beträgt

inkl. bis 10 mitgeteilter Vergleichswerte 120 €
je weiterer mitgeteilter Vergleichswert 8 €

Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund

kostenfrei



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund

44 141 Dortmund, Märkische Straße 24-26
gutachterausschuss@stadtdo.de, [http:// www.BORISplus.NRW.de](http://www.BORISplus.NRW.de)
Mo, Di, Mi 8-15 Uhr, Do 9-17 Uhr, Fr 8-12 Uhr
☎ 0231 5023862 📠 0231 5026658

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind selbständige und keinerlei Weisung unterworfenen Fachbehörden des jeweiligen Bundeslandes und nehmen in Form weisungsfreier Kollegialgremien Wertermittlungsaufgaben nach dem Baugesetzbuch 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, TU Dortmund, Landwirtschaft und dem Bereich der bei der IHK öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen.

Der Gutachterausschuss

führt als Grundlage seiner Tätigkeit eine Kaufpreissammlung nach § 195 Baugesetzbuch (BauGB)

informiert über die Umsatz- und Preisentwicklung in den verschiedenen Teilmärkten durch die jährlichen Veröffentlichungen der Boden- und Immobilienrichtwerte und den *sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten* im Grundstücksmarktbericht

erteilt Auskünfte über Bodenrichtwerte und Immobilienrichtwerte an jedermann und Auskünfte aus der Kaufpreissammlung an vereidigte und zertifizierte Sachverständige

ermittelt auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufverträge die Boden- und Immobilienrichtwerte und sonstige erforderliche Daten u.a. Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze, Vergleichs- und Marktanpassungsfaktoren

erstattet Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert - § 194 BauGB)

- unbebauter und bebauter Grundstücke sowie Rechte Dritter an Grundstücken,
- über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust und für andere Vermögensnachteile (Enteignung),

Gutachten über Miet- oder Pachtwerte

Vertragsabschlüsse, Geldumsatz

2011 I. und II. Quartal *

In Dortmund sind nach den Erhebungen des Gutachterausschusses im Jahre 2011 bis einschließlich zum II. Quartal folgende Umsätze gemacht worden. Zum Vergleich werden auch die Umsätze des gleichen Zeitraums des Vorjahres angegeben.

Art		Kauffälle		Geld	
		Anzahl		Mio. Euro	
Jahr		2010	2011	2010	2011
Unbebaute Grundstücke	Individueller Wohnungsbau	180	147	23,7	19,7
	Geschosswohnungsbau	8	8	5,0	1,3
	Gewerbe ohne SO-Nutzung	4	5	1,7	0,8
Bebaute Grundstücke	Individueller Wohnungsbau (EFH, ZFH, DHH, RH)	448	477	93,5	98,5
	Geschosswohnungsbau	149	175	59,6	59,5
	Wohnungseigentum	600	756	53,7	80,3
	Neubau	40	72	8,7	17,4
	Weiterverkauf	516	636	41,0	57,3
	Umwandlung	44	48	4,0	5,6
	Teileigentum	48	45	3,1	3,1
	Büro- Verwaltung	9	16	10,3	9,9
	Gewerbe und Industrie	20	15	15,4	21,5
	Sonstige	8	16	1,8	6,1

* Bis zum 30.06.2011 eingegangene Kaufverträge der ersten zwei Quartale.

Die grundstücksbezogenen Daten werden aus im gewöhnlichen Geschäftsverkehr tatsächlich gezahlten Kaufpreisen mit Hilfe statistischer Verfahren und Methoden ermittelt. Aktualität und Vollständigkeit der Kaufpreissammlung werden durch die Verpflichtung der Notare sichergestellt, alle immobilienbezogenen Verträge dem Gutachterausschuss in Abschrift übersenden zu müssen. 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 Ableitung der Boden- und Immobilienrichtwerte, sowie der Erstellung des Grundstücksmarktberichtes und der Erstattung von Gutachten benötigt.

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

Nach der Gutachterausschussverordnung NRW können **private Antragsteller** anonymisierte **Auskünfte** als Durchschnittswert aus der **Kaufpreissammlung** erhalten.

Mit **BORISplus** sind sowohl „Allgemeine Preisauskünfte“ als auch Auskünfte über **Immobilienrichtwerte** jeweils über Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Wohnungseigentum möglich. Immobilienrichtwerte sind auf einer Kartengrundlage abzubildende durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches *Normobjekt*. Als Vergleichsfaktoren i. S. der ImmobilienwertVO, sind sie eine Orientierungshilfe, die ermöglichen soll, den Wert einer Immobilie unter Berücksichtigung von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage zu ermitteln. Abweichungen sind durch Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Preisauskünfte und Immobilienrichtwerte sind ohne Garagen und Stellplätze angegeben. Sie beziehen sich auf den Quadratmeter Wohnfläche (€/m²) und abgaben- und altlastenfreie Grundstücke. Eintragungen in Baulastenverzeichnis und Grundbuch sind wertmäßig noch zu berücksichtigen.