

Bodenrichtwertdefinition

Der Bodenrichtwert (siehe § 196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten wurden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs.1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke.

Die Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. In großen Teilen des Kreises Minden-Lübbecke sind Streusiedlungen mit unregelmäßigen Nutzungsstrukturen die vorherrschende Siedlungsform, wodurch in den Bodenrichtwertgebieten auch Grundstücke mit abweichender baulicher Nutzung vorkommen. Für diese Flächen sind die ausgewiesenen Bodenrichtwerte nicht zutreffend. Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche genutzte Grundstücke sind auf gesonderten Karten dargestellt. Abweichungen des einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert. Die Bodenrichtwerte sind gemäß § 196 Abs. 1 BauGB und § 11 Abs. 1 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW- GAVO NRW) beschlossen und veröffentlicht. Ansprüche gegenüber Genehmigungsbehörden (z. B. Bauplanungs-, Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden) können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Eigenschaften abgeleitet werden. Für Flächen, die nach allgemeiner Verkehrsauffassung nicht an Rechtsgeschäften teilnehmen bzw. die in Rechtsgeschäften regelmäßig ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen unterliegen, sind im Allgemeinen keine Bodenrichtwerte abgeleitet worden. Größere Areale (z. B. Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen, Kliniken, Parkanlagen, Flugplätze, usw.) werden im Allgemeinen als eigene Zone ohne Bodenrichtwert ausgewiesen. Kleinere Flächen (z. B. örtliche Verkehrs- oder lokale Gemeinbedarfsflächen) werden im Allgemeinen in benachbarte Bodenrichtwertzonen anderer Art der Nutzung einbezogen; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt für diese Flächen nicht.

Umrechnungskoeffizienten sind zurzeit nicht ermittelt worden. Der Bodenrichtwert für Wohnbauflächen im Innenbereich bezieht sich auf ein regelmäßig zugeschnittenes Grundstück mit einer durchschnittlichen Größe, die sich aus typischen Baulandflächen der betreffenden Zone ergibt. Bodenrichtwerte im Außenbereich beziehen sich auf Baugrundstücke, die in der Regel eine Größe von 1200 m² nicht überschreiten.

Bodenrichtwerte für baureifes Land sind abgabefrei ermittelt. Sie enthalten die ortstypischen durchschnittlichen Erschließungsbeiträge.

Ermittlungstichtag: 01.0.2011

Maßstab: 1:30.000

Kartengrundlage: TK 25

Diese Karte ist gesetzlich geschützt.

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers. Als Vervielfältigung gelten z. B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträger.

Herausgeber: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Minden-Lübbecke

Geschäftsstelle:
Portstraße 13
32423 Minden
Email: gutachterausschuss@minden-luebbecke.de
Internet: www.ga-minden-luebbecke.de

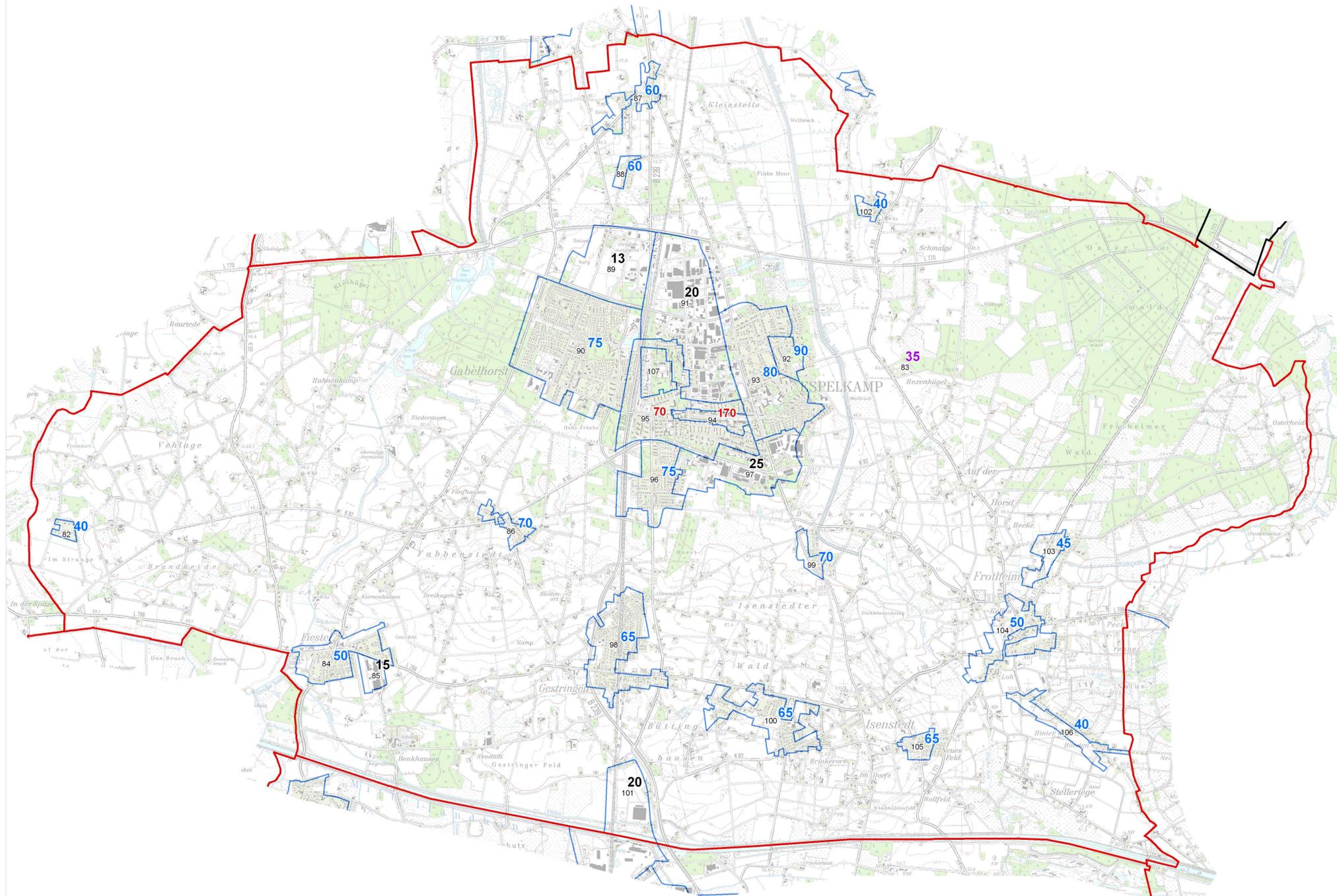
Darstellung:

80 Bodenrichtwert in €/m² für Wohnbauflächen

110 Bodenrichtwert in €/m² für gemischte Bauflächen

80 Bodenrichtwert in €/m² für gewerbliche Bauflächen

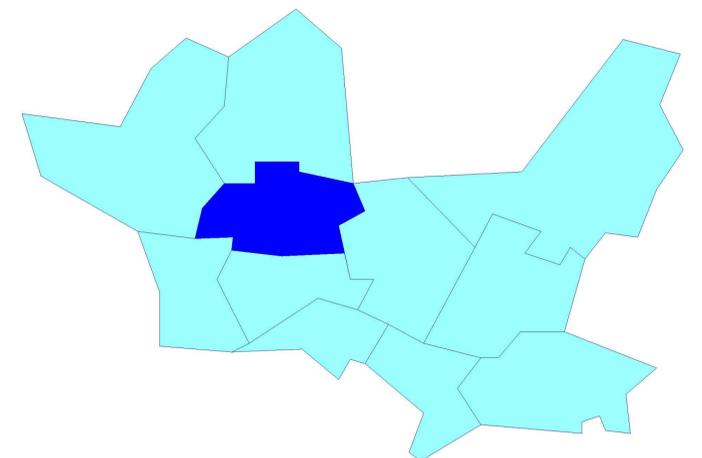
80 Bodenrichtwert in €/m² für Wohnbauflächen im Außenbereich



Bodenrichtwertkarte

Bauland

Stadt Espelkamp



2011