



# AMTSBLATT DER STADT DINSLAKEN

---

Amtliches Verkündungsblatt

2. Jahrgang

Dinslaken, 24. Februar 2009

Nr. 5

S. 1 - 4

## Inhaltsverzeichnis

- **Bekanntmachung des Gutachterausschusses**
  - Ermittlung der Bodenrichtwerte
  - Offenlegung der Bodenrichtwertkarte
  - Ermittlung wesentlicher Daten für die Wertermittlung
  - Übersicht über Umsatz- und Preisentwicklung
  - Grundstücksmarktbericht
- **Umlegung U 33 „Hünxer Straße/Ziegelstraße“**
- **Umlegung U 34 „Rubbertskath“**

---

Herausgeber: Stadt Dinslaken, Die Bürgermeisterin, Platz d'Agen 1, 46535 Dinslaken

Erscheinungsweise: Nach Bedarf

Bezug: Abholung im Büro der Bürgermeisterin Rathaus, Zimmer 127; auf schriftlichen Wunsch kostenlose Zustellung von Einzel-exemplaren; Zustellung im Abo gegen vorherige Kostenerstattung i.H.v. 10,00 € jährlich; kostenlose Versendung per Email; abrufbar im Internet unter [www.dinslaken.de](http://www.dinslaken.de)

## **I. Ermittlung der Bodenrichtwerte**

1. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken hat in seiner Sitzung am **10. Februar 2009** die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2009 (dargestellt in einer Bodenrichtwertkarte mit Erläuterungen) gemäß § 196 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018) und gemäß § 11 Abs. 1 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW - GAVO NRW) vom 23.03.2004 (GV. NRW. S. 146), zuletzt geändert durch Artikel 10 der Verordnung vom 18.11.2008 (GV. NRW. S. 729) für das Gebiet der Stadt Dinslaken ermittelt und beschlossen.
2. 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 sind für baureifes und bebautes Land sowie für landwirtschaftlich genutzte Flächen abgeleitet worden.
3. Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.
4. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, 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.
5. Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen.
6. Die Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Ansprüche gegenüber Behörden und sonstigen Institutionen können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen bei zonalen Bodenrichtwerten noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.
7. Bodenrichtwerte sind nur innerhalb des Auswertemodells des Gutachterausschusses zu benutzen. Daher sind für Umrechnungen von Kaufpreisen auf Bodenrichtwertgrundstücke oder von Bodenrichtwerten auf Bewertungsgrundstücke ausschließlich die Umrechnungstabellen des Gutachterausschusses zu verwenden.

## **II. Ermittlung wesentlicher Daten für die Wertermittlung**

Des weiteren hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken gemäß § 193 Abs. 5 BauGB und § 12 GAVO NRW auf der Grundlage der Kaufpreissammlung folgende wesentliche Daten für die Wertermittlung abgeleitet und beschlossen:

1. Bodenpreisindexreihen für
    - Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke
    - landwirtschaftlich genutzte Grundstücke
    - gewerblich genutzte Grundstücke
  2. Indexreihen für Wohnungseigentum
  3. durchschnittliche Kaufpreise für
    - Ein- und Zweifamilienhäuser (Altbauten)
    - Doppelhaushälften (Neubauten)
    - Wohnungseigentum
  4. Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung unterschiedlicher Grundstückstiefen
-

5. Umrechnungskoeffizienten für abweichende Geschossflächenzahlen (GFZ)
6. Liegenschaftszinssätze
7. Sachwert-Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser
8. Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte

### **III. Übersicht über die Umsatz- und Preisentwicklung**

Gemäß § 13 GAVO NRW hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken eine Übersicht über den Grundstücksmarkt, bezogen auf die Umsatz- und Preisentwicklung, erstellt.

### **IV. Offenlage Richtwertkarte**

Gemäß § 196 Abs. 5 BauGB und § 11 Abs. 5 GAVO NRW wird die Bodenrichtwertkarte in der Zeit vom

**26.02.2009 bis zum 30.03.2009 (einschl.)**

bei der Stadt Dinslaken, Vermessungsamt, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Verwaltungsgebäude Technisches Rathaus, 1. Etage Zimmer 167, Hünxer Straße 81, 46537 Dinslaken, während der Dienststunden (Montags bis Freitags 8.00 bis 12.00 Uhr und Montags bis Donnerstags 14.00 bis 16.00 Uhr) öffentlich ausgelegt.

Darüber hinaus können auch außerhalb der Offenlegungsfrist gemäß § 196 Abs. 3 BauGB Auskünfte über die Bodenrichtwerte bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, während der Dienststunden, verlangt werden.

### **V. Grundstücksmarktbericht**

Die zu II. erwähnten wesentlichen Daten für die Wertermittlung sowie die zu III. erwähnte Übersicht über die Umsatz- und Preisentwicklung sind in einem Grundstücksmarktbericht zusammengefasst.

Dieser liegt ebenfalls bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte zur Einsichtnahme aus. Der Grundstücksmarktbericht kann zusammen mit der Bodenrichtwertkarte zu einem Preis von 55,- € bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses käuflich erworben werden.

### **VI. Bodenrichtwertinformationssystem**

Die Bodenrichtwerte werden in digitaler Form im Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW unter der Internetadresse [www.borisplus.nrw.de](http://www.borisplus.nrw.de) veröffentlicht. Interessierte können online kostenlos Auskunft über Bodenrichtwerte, Grundstücksmarktberichte und sonstige Marktdaten erhalten. Die für die Verkehrswertermittlung erforderlichen Daten sind kostenpflichtig.

Dinslaken, 12.02.2009

**gez. Dipl.-Ing. Hinzke**  
**(Vorsitzender)**

---

## **Öffentliche Bekanntmachung**

### **Umlegung U 33 „Hünxer Straße/Ziegelstraße“**

Gemäß § 71 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung wird bekannt gemacht, dass der Beschluss des Umlegungsausschusses der Stadt Dinslaken vom 28.01.2009

- Beteiligte: Stadt Dinslaken, U 33/1 -

Grundstücke Gemarkung Hiesfeld, Flur 1, Flurstücke 197, 216, 263 – 265, 359 und 360 am 02.02.2009 unanfechtbar geworden ist.

Dinslaken, 09.02.2009

**Umlegungsausschuss  
der Stadt Dinslaken**

Der Vorsitzende

gez. Meising

L.S.

---

## **Öffentliche Bekanntmachung**

### **Umlegung U 34 „Rubbertskath“**

Gemäß § 71 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung wird bekannt gemacht, dass der Beschluss des Umlegungsausschusses der Stadt Dinslaken vom 04.09.2008

- Beteiligte: Immeo Wohnen GmbH, U 34/2 -

Grundstücke Gemarkung Hiesfeld, Flur 19, Flurstücke 172 – 175, 179 und 180 sowie Flur 20, Flurstücke 343, 348 und 349 am 28.11.2008 unanfechtbar geworden ist.

Dinslaken, 09.02.2009

**Umlegungsausschuss  
der Stadt Dinslaken**

Der Vorsitzende

gez. Meising

L.S.

---