

MARKANTES ALTBAUENSEMBLE ZUR

Essen-Werden'de Yatırım Amaçlı Gayrimenkul



Daten

Straße: Velberter Str.

Hausnummer: 67-71

PLZ: 45239

Ort / Stadtteil: Essen / Werden

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Amtsgericht: Essen

Grundbuch von: Werden

Blatt: 1611

Gemarkung: Fischlaken

Flur: 8

Flurstück: 352 und 353

Boris Grundstückswert: 500 €/m²

Aufgeld: 7,14%

vermietet: Ja

Netto Kaltmiete mtl.: 4.421,94 €

Jahresmiete (Ist): 53.063,28 €

Jahresmiete (Soll): 88.840,00 €

Befuehrung: Gas, Elektro

Heizungsart: Etagenheizung

Grundstücksgröße: ca. 1.062 m²

Vermietbare Fläche: ca. 1.115 m²

Energieausweis: Verbrauchsausweis

Endenergieverbrauch: 132 kWh/(m²a)

wesentlicher Energieträger: Gas

Veriler

Cadde: Velberter Str.

Bina No: 67-71

Posta Kodu: 45239

Şehir / Semt: Essen / Werden

Eyalet: Kuzey Ren-Vestfalya

Yetkili Mahkeme: Essen

Tapu Bölgesi: Werden

Tapu Sayfası: 1611

Kadastro Bölgesi: Fischlaken

Pafta: 8

Parsel: 352 ve 353

Boris arsa değeri: 500 euro/m²

Açık artırma primi: %7,14

Kiralanmış: Evet

Aylık net kira (soğuk kira): 4.421,94 €

Yıllık kira (mevcut): 53.063,28 €

Yıllık kira (potansiyel): 88.840,00 €

Yakıt türü: Gaz, Elektrik

Isıtma sistemi: Kat (daire) tipi ısıtma

Arsa büyüklüğü: yaklaşık 1.062 m²

Kiralanabilir alan: yaklaşık 1.115 m²

Enerji belgesi: Tüketim esaslı enerji belgesi

Yıllık nihai enerji tüketimi: 132 kWh/(m².yıl)

Ana enerji kaynağı: Gaz

Beschreibung

Seit Errichtung im Familienbesitz steht dieses 3er-Altbaensemble erstmals zum Verkauf und bietet Ihnen die seltene Möglichkeit im beliebten Stadtteil Essen-Werden zu investieren. Die drei Häuser mit rund 20 Mietparteien sowie 1115 m² Wohn- und Gewerbefläche bieten eine Reihe von Investitions- und Modernisierung-Möglichkeiten. Neben den 14 Wohneinheiten mit langjährigen Mietern kommen 4 Gewerbeeinheiten des ältesten Beerdigungsinstituts in Werden hinzu. Rückwärtig stehen 2 weitere Einheiten ehemals als Werkstatt genutzt frei. Die aktuellen Mieteinnahmen betragen mit Hinweis auf die detaillierte Mietaufstellung für 666 m² derzeit e 53.063,00 p.A., die Nebenkosten werden zusätzlich berechnet. Die Mieteinnahmen berücksichtigen nicht die freistehenden Flächen Werkstatt und 2 Wohnungen, sowie auch nicht die von der Verkäuferseite genutzte Wohnung. Nach dem Verkauf werden die Verkäuferwohnung, 2 weitere Wohnungen und die rückwärtige Werkstatt mit rund 449 m² vertragsfrei übergeben und bieten damit zeitnahes Entwicklungspotential. Der Bodenrichtwert ist durch den Gutachterausschuss der Stadt Essen für das 1062 m² große Grundstück mit e 500,00/m² ausgewiesen. (Quelle BorisNRW)

Açıklama

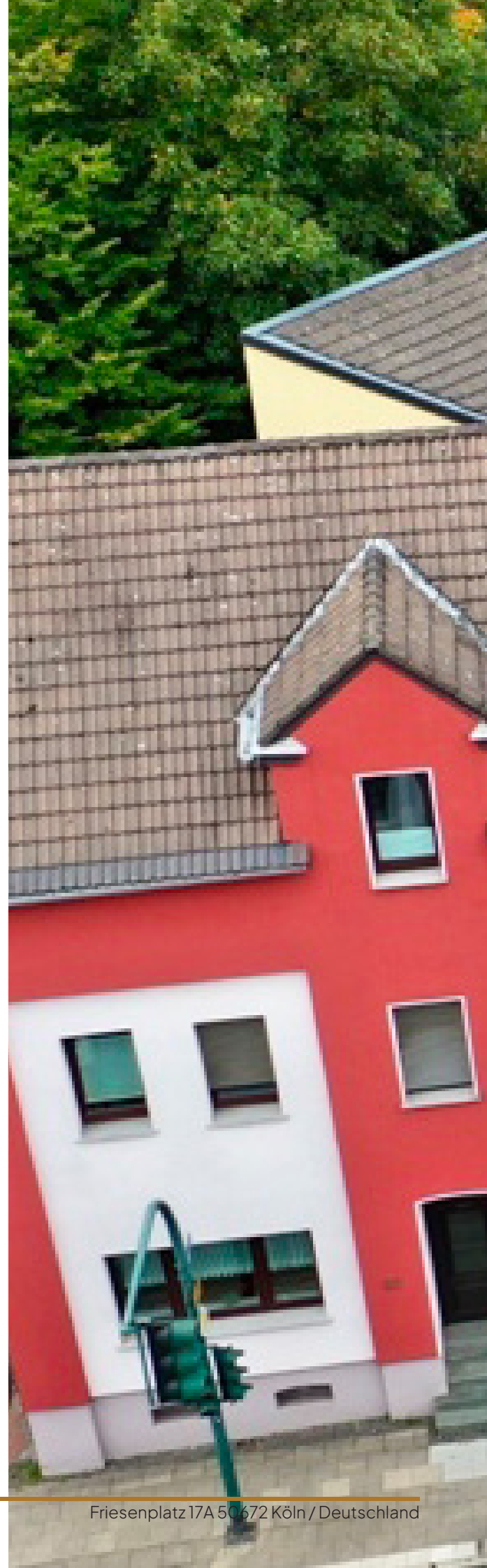
Bu üçlü yapı kompleksi, inşa edildiğinden bu yana aile mülkiyetinde bulunmakta olup ilk kez satışa sunulmaktadır ve Essen'in gözde semti Essen-Werden'da yatırım yapmak için nadir bir fırsat sunmaktadır. Yaklaşık 20 kiracıya sahip olan üç bina, toplam 1.115 m² konut ve ticari kullanım alanı ile çeşitli yatırım ve modernizasyon olanakları sağlamaktadır.

Uzun süredir kiracıları bulunan 14 konut biriminin yanı sıra, Werden'in en eski cenaze hizmetleri kuruluşuna ait 4 ticari birim de portföye dahildir. Arka tarafta ise geçmişte atölye olarak kullanılmış 2 ek birim boş durumdadır.

Detaylı kira listesine atıfla belirtmek gerekirse, hâli hazırda 666 m² alan için yıllık kira geliri 53.063,00 € olup, yan giderler ayrıca tahsil edilmektedir. Bu kira gelirin; boş durumdaki atölye alanları, 2 konut ve ayrıca satıcı tarafından kullanılan daire dâhil değildir.

Satışın ardından, satıcı tarafından kullanılan daire, 2 ek konut ve arka taraftaki yaklaşık 449 m² büyüklüğündeki atölye alanı, kira sözleşmesinden bağımsız (boş) olarak teslim edilecek olup, bu durum kısa vadede önemli bir geliştirme potansiyeli sunmaktadır.

Essen Belediyesi Değerleme Kurulu tarafından, 1.062 m² büyüklüğündeki arsa için 500,00 €/m² zemin rayiç bedeli belirlenmiştir.
(Kaynak: BORIS-NRW)



Lage

Bei der Aufzählung der beliebtesten Stadtteile in Essen, rangiert Essen-Werden sicherlich mit auf den ersten Plätzen. Auch als RuhrPerle bekannt liegt Werden idyllisch zwischen Bredeney und Heidhausen. Neben der historischen Altstadt bietet auch die Ruhrnähe und Umgebung eine begehrte Wohnqualität. Die Verkehrsanbindung an Autobahnen und den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut, die Bushaltestelle liegt hier direkt vor der Haustür.

Konum

Essen'in en popüler semtleri sıralandığında, Essen-Werden kuşkusuz ilk sıralarda yer almaktadır. "Ruhr'un İncisi" olarak da bilinen Werden, Bredeney ile Heidhausen arasında, son derece doğal ve sakin bir konumda yer almaktadır.

Tarihi eski şehir merkezinin yanı sıra Ruhr Nehri'ne yakınlığı ve çevresindeki yeşil alanlar, bölgeye yüksek bir yaşam kalitesi kazandırmaktadır. Otoyollara ve toplu taşıma ağlarına ulaşım oldukça iyi olup, otobüs durağı doğrudan binanın önünde bulunmaktadır.

Ausstattung Beschreibung

Alle Wohnungen verfügen über ein Badezimmer mit Dusche oder Badewanne und werden zum größten Teil mit Elektroheizungen beheizt. Im Haus Nr. 67 steht in der leerstehenden Wohnung eine Gasetagenheizung zur Verfügung. Die Fenster sind zum größten Teil mit Isolierverglasung und Rollläden ausgestattet. Notwendige Instandhaltungen wurden durchgeführt; grundlegende Modernisierungen bieten Ihnen jedoch erhebliches Entwicklungspotential und die damit verbundenen Mietsteigerungsperspektiven

Donanım ve Özellikler

Tüm dairelerde duş veya küvetli bir banyo bulunmaktadır ve dairelerin büyük çoğunluğu elektrikli ısıtma sistemleri ile ısıtılmaktadır. 67 numaralı binada, boş durumda bulunan dairede doğalgazlı kat kaloriferi (gazlı bireysel ısıtma sistemi) mevcuttur.

Pencerelerin büyük kısmı ısı yalıtımlı çift cam ve panjur ile donatılmıştır. Gerekli bakım ve onarım çalışmaları yapılmış olmakla birlikte, kapsamlı modernizasyonlar önemli bir geliştirme potansiyeli ve buna bağlı kira artışı fırsatları sunmaktadır.



















Velberter Str.

61-65



Çatı – No. 71

Dach Nr. 71





Atölye

Werkstatt



Avlu Girişi

Hofeinfahrt



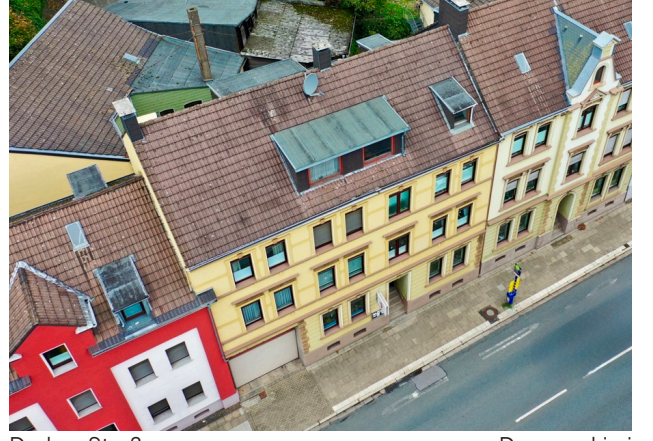
Atölye

Sağ Cephe Görünümü



3er Ensemble

Üçlü yapı grubu



Drohne Straße

Drone çekimi



Drohne Rückseite

Arka cephe



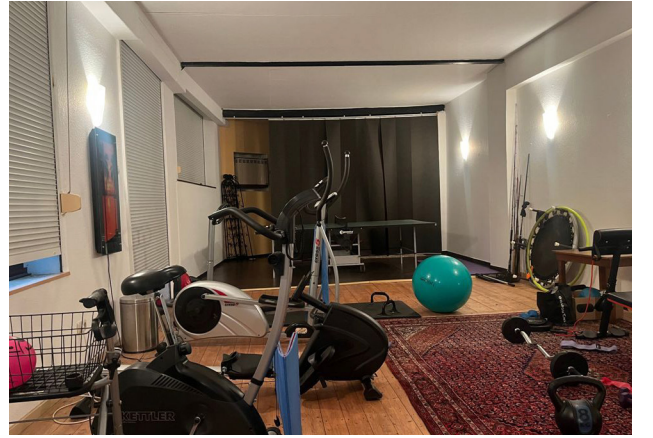
vertragsfreie EG whg

Sözleşmesiz zemin kat daresi



vertragsfreie EG whg_1

Sözleşmesiz zemin kat daresi_1



vertragsfreie Fläche

Sözleşmesiz alan



Innenhof

İç avlu



Vertragsfreie Fläche_2

Sözleşmesiz alan_2



Carport

Otopark üstü



Werkstatt

Atölye



Werkstatt_2

Atölye_2



Werkstatt_3

Atölye_3



Werkstatt_3

Atölye_3



Gartenbereich

Bahçe alanı



Gartenbereich

Bahçe alanı



Gartenbereich

Bahçe alanı



Fassade Rückseite

Arka cephe



Seitenansicht
Werkstatt

Atölyenin yan
görünüümü



Seitenansicht
Werkstatt

Atölyenin yan
görünüümü



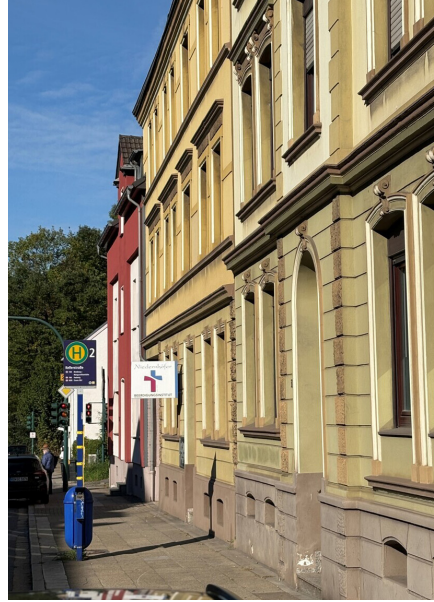
Eingang Nr. 67

Giriş No: 67



Eingang Nr. 69

Giriş No: 69



Fassade

Cephe



Detail Nr. 71

Detay No: 71



Detail Nr. 71

Detay No: 71



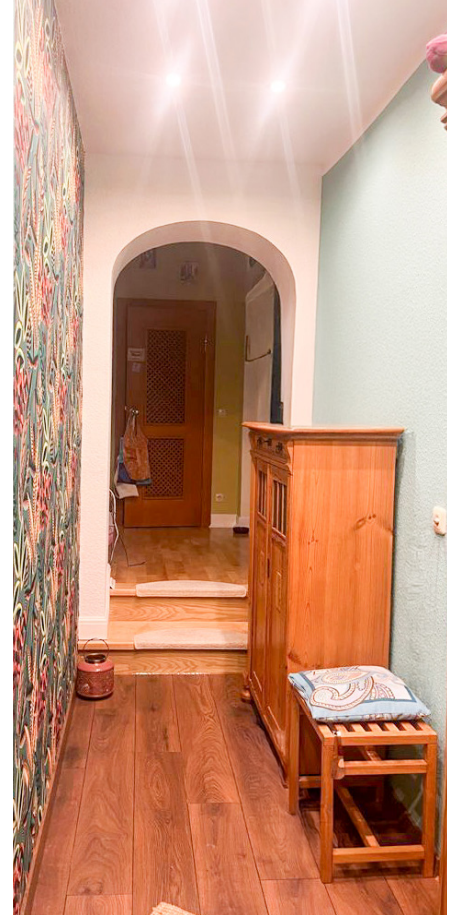
Treppenhaus

Merdiven boşluğu



Treppenhaus

Merdiven boşluğu



Flur Whg

Daire koridoru



Treppenhaus

Merdiven boşluğu



Hofbereich

Avlu alanı



Einfahrt

Araç girişi

TIM-online

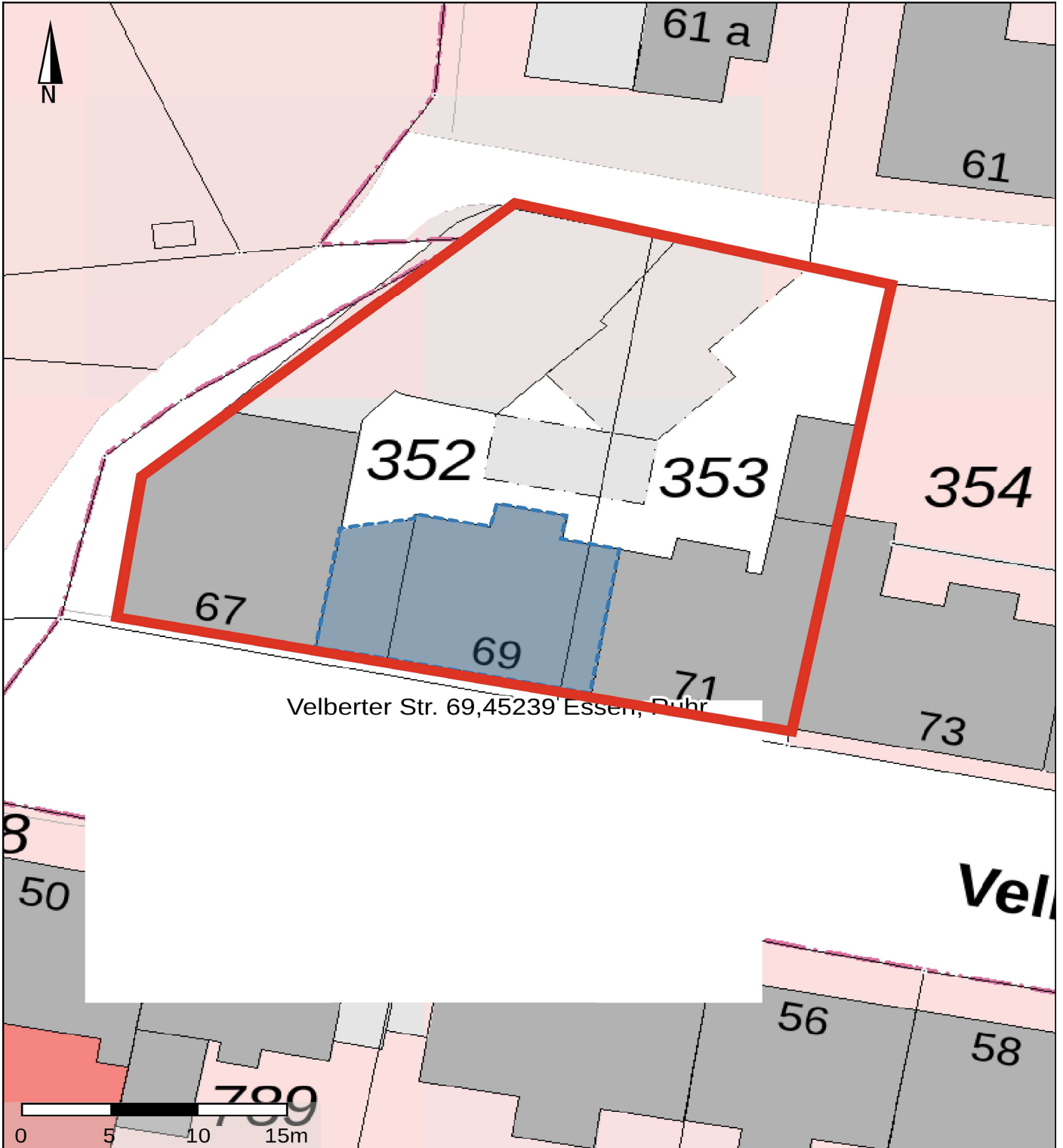
Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online (www.tim-online.nrw.de) am 12.10.2025 um 17:19 Uhr erstellt.

Land NRW 2025 - Keine amtliche Standardausgabe. Es gelten die auf den Folgeseiten angegebenen Nutzungs- und Lizenzbedingungen der dargestellten Geodatendienste.

TIM-online

Bu çıktı, TIM-online (www.tim-online.nrw.de) kullanılarak 12.10.2025 saat 17:19'da oluşturulmuştur.

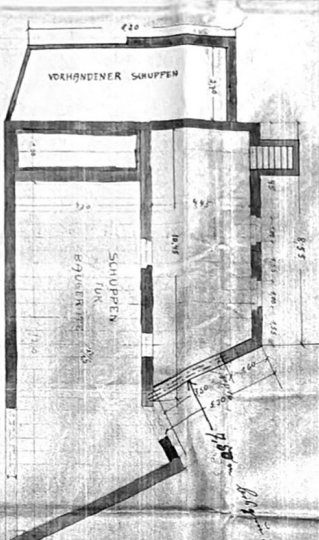
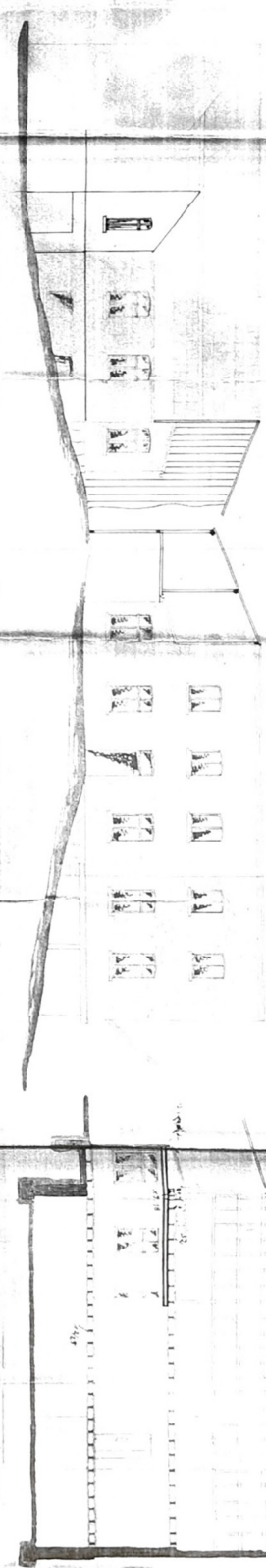
NRW Eyaleti 2025 - Resmî standart bir baskı değildir. Gösterilen coğrafi veri hizmetlerine ait kullanım ve lisans koşulları, takip eden sayfalarda belirtilmiştir.



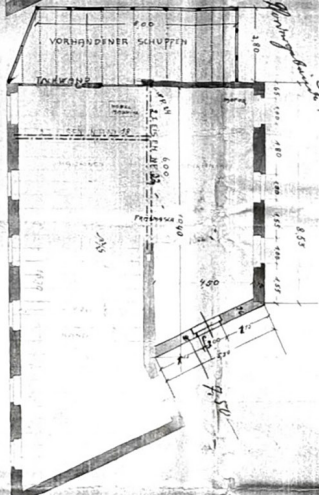
Projekt zur Ausarbeitung des Bauwerks 1913

PLAN VON DER NEUEN BAU- UND ZUWISSENBAU-ANSTALT

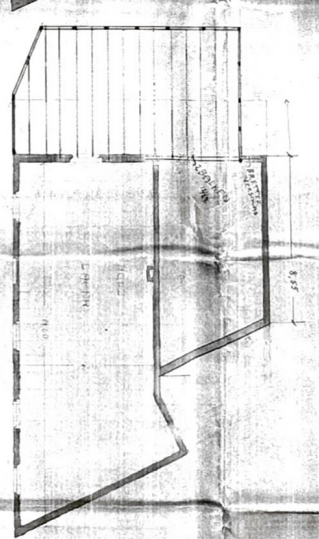
STADTTEIL VON DER KROGHEIM



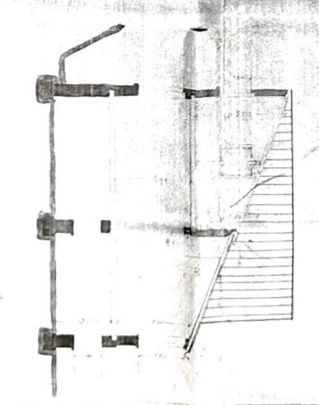
NEUER GRUNDRISS



ERLEBENS-NILU



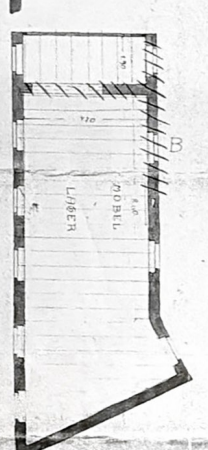
VORHANDENER SCHUPPEN



ALTERNATIVE NOVEMBER 1913



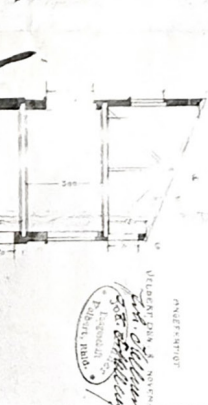
NEUER GRUNDRISS



ERLEBENS-NILU



VORHANDENER SCHUPPEN



ALTERNATIVE NOVEMBER 1913

*Projekt
Antrag vom 12. November 1913
B. Kropff
S. R.*

*Bauplanmäßige gestiftete
Stellen am 1. April 1913
Der Bauherr
Herrn Müller
Krogerheim*

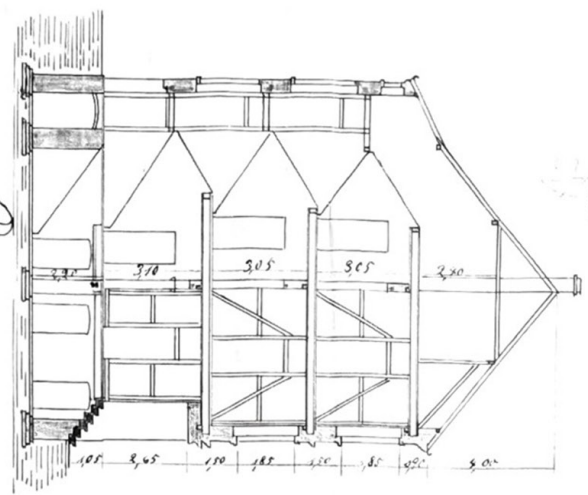
*Der Unterterricht
F. C. Müller
S. R.*



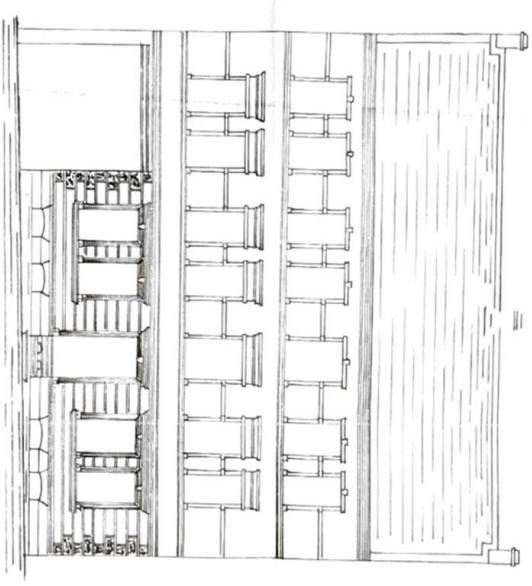
*Plan zum Neubau eines Wohnhauses für Villa Hausenbaum
zu Merten*

Bl. 1.00

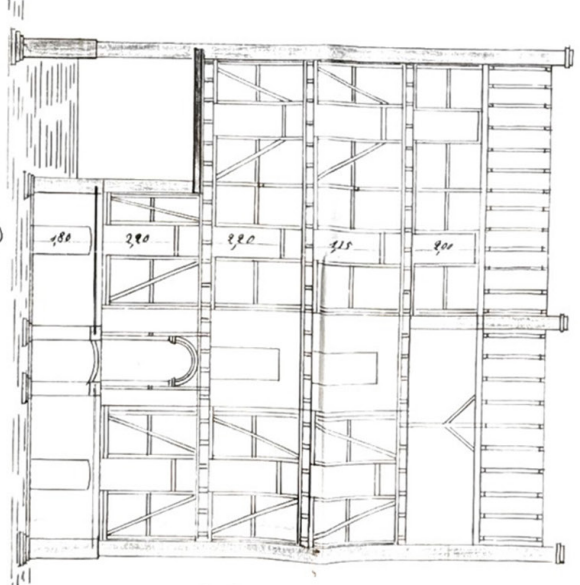
PROJEKT
Architekt
Köln



Querschnitt

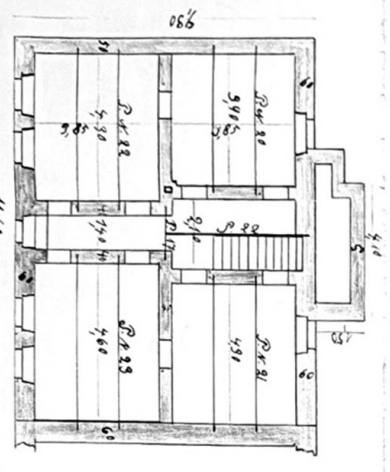


Ansicht

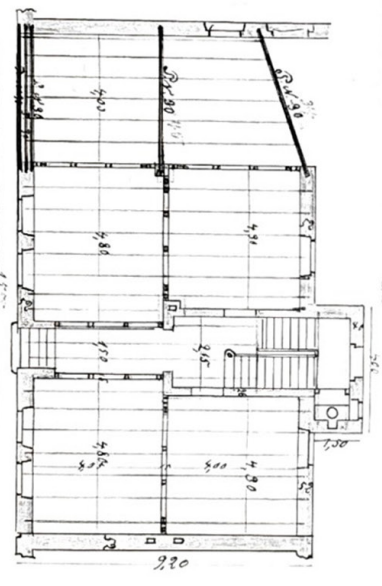


Längsprofil

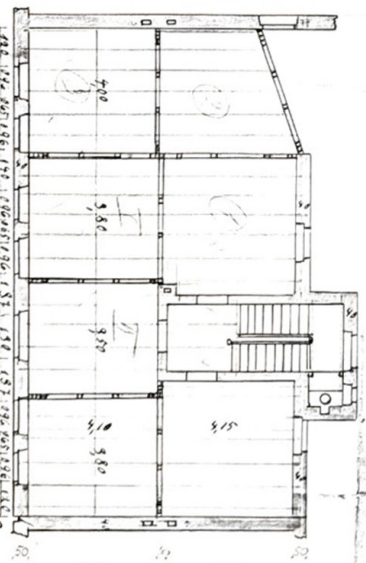
*eingestrichelt
im Februar 1908
v. d. Hausenbaum*



Stiller-gucklos



End-gucklos

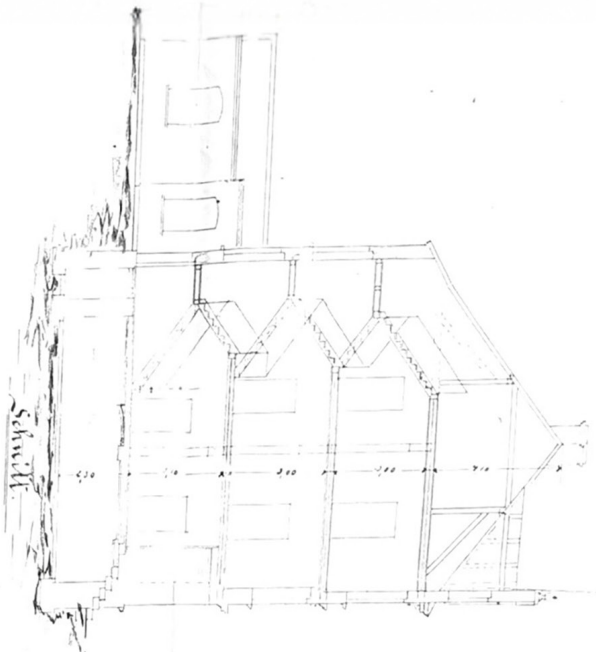


I & II Etage

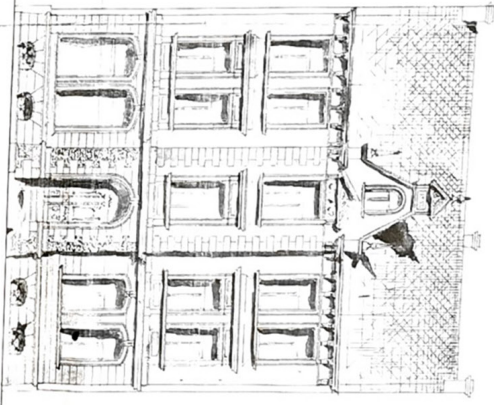
*Deckel
v. d. Hausenbaum*

*Grundriss
v. d. Hausenbaum
1908*

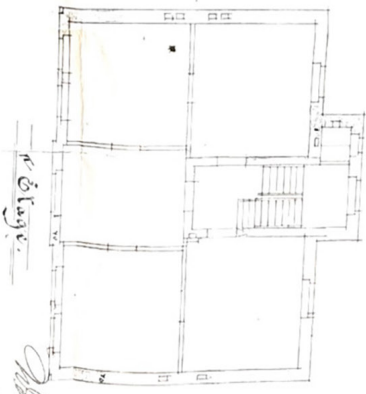
Projekt zum Neubau eines Wohnhauses
für Herrn Wdh. Traubenbauer
in Wieden.



Schnitt



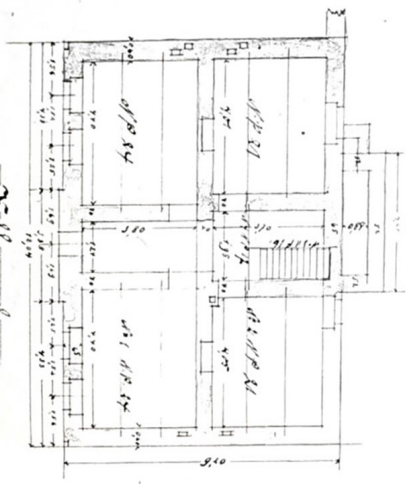
Ansicht



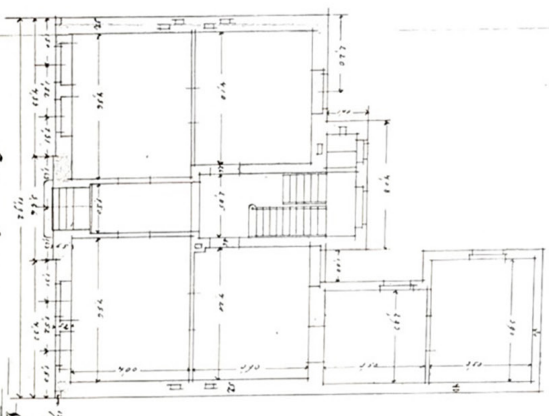
Erdgeschoss

Gezeichnet
Wiedner am 19/10 98
v. G.

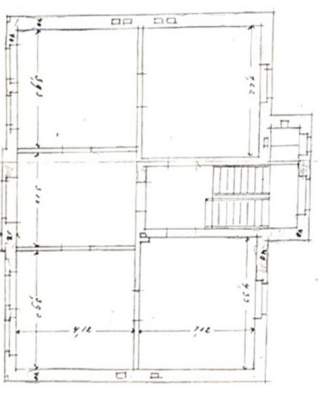
Zum Vergleichszweck
sind hiermit die gezeichneten
Erdgeschoss



1. Stock



2. Stock



Dachstuhl

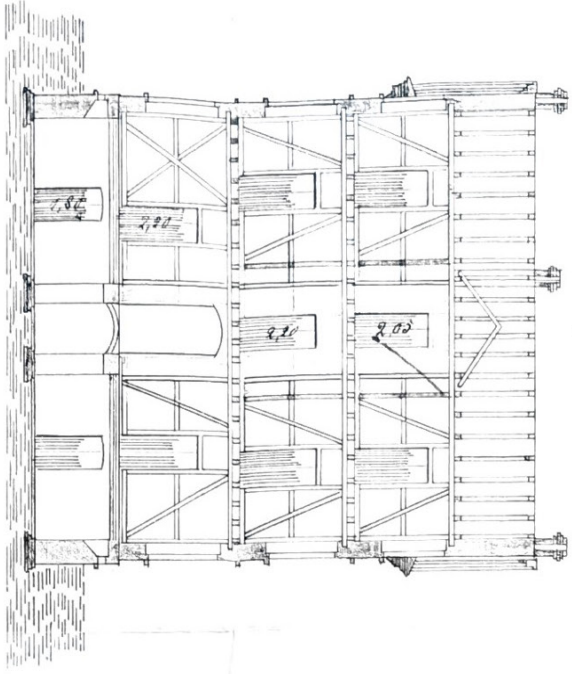
Der Bauherr:
Herrn Traubenbauer

Wiedner am 19/10 98
W. G.

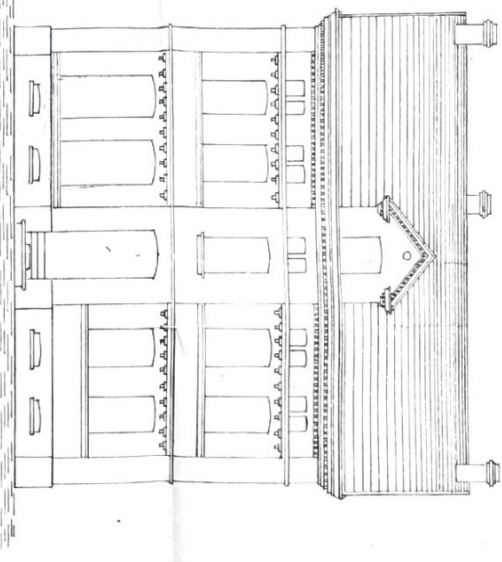
Gezeichnet
Wiedner

Architectural drawing of a building with a gable roof and a porch, for the floor plan of the main building in the garden.

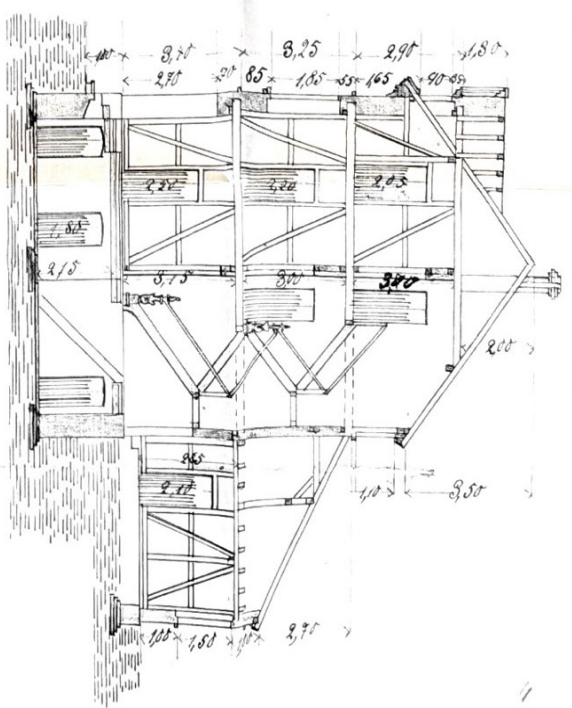
Grundriss - Westseite



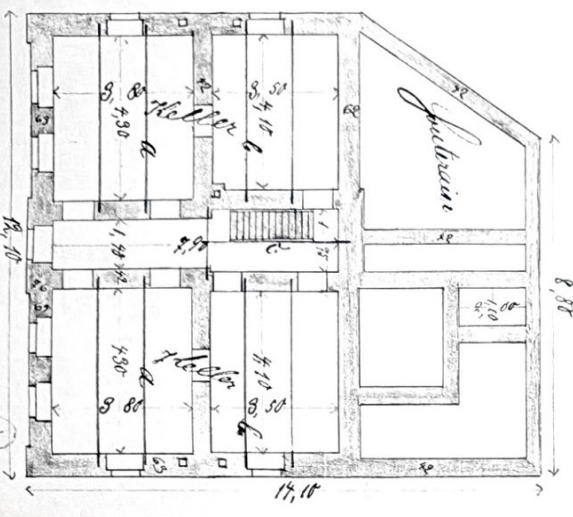
Schnitt



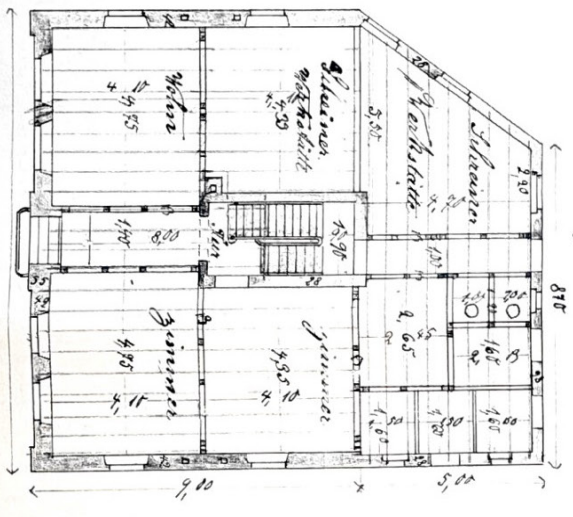
Querschnitt



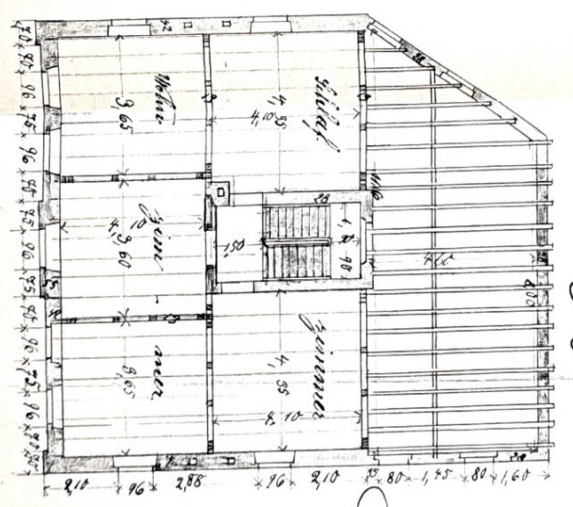
Alte = Zehner



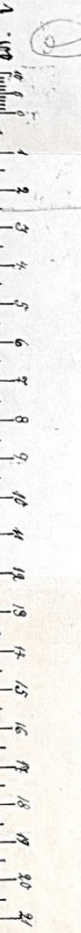
Neue Zehner



1. Etage



Handwritten notes and a scale bar on the left side of the page.



Handwritten notes at the bottom left, including 'Architekt', 'im Jahr 1899', and 'für die...'.

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2025-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Essen.
Die gewählte Adresse ist: Velberter Str. 67, 69.

BORIS-NRW' den alınan çıktı, referans tarihi: 01.01.2025

Seçtiğiniz alan, Essen Belediyesi/Şehri sınırları içerisinde yer almaktadır.
Seçilen adres: Velberter Str. 67, 69.

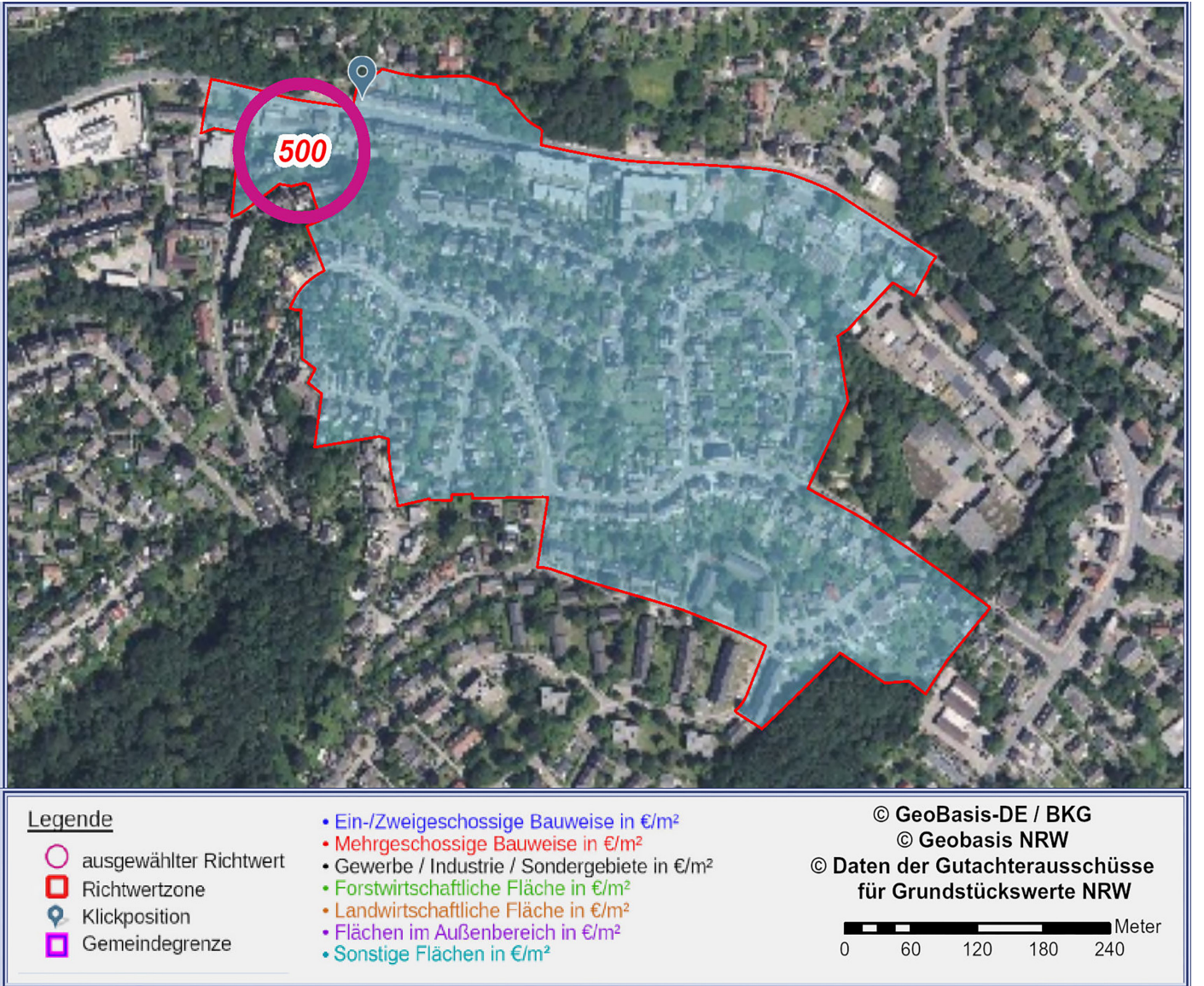


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

Şekil 1: Sunum koordinatında gösterilen emsal (birim) değeri ile emsal değeri bölgesinin genel haritası

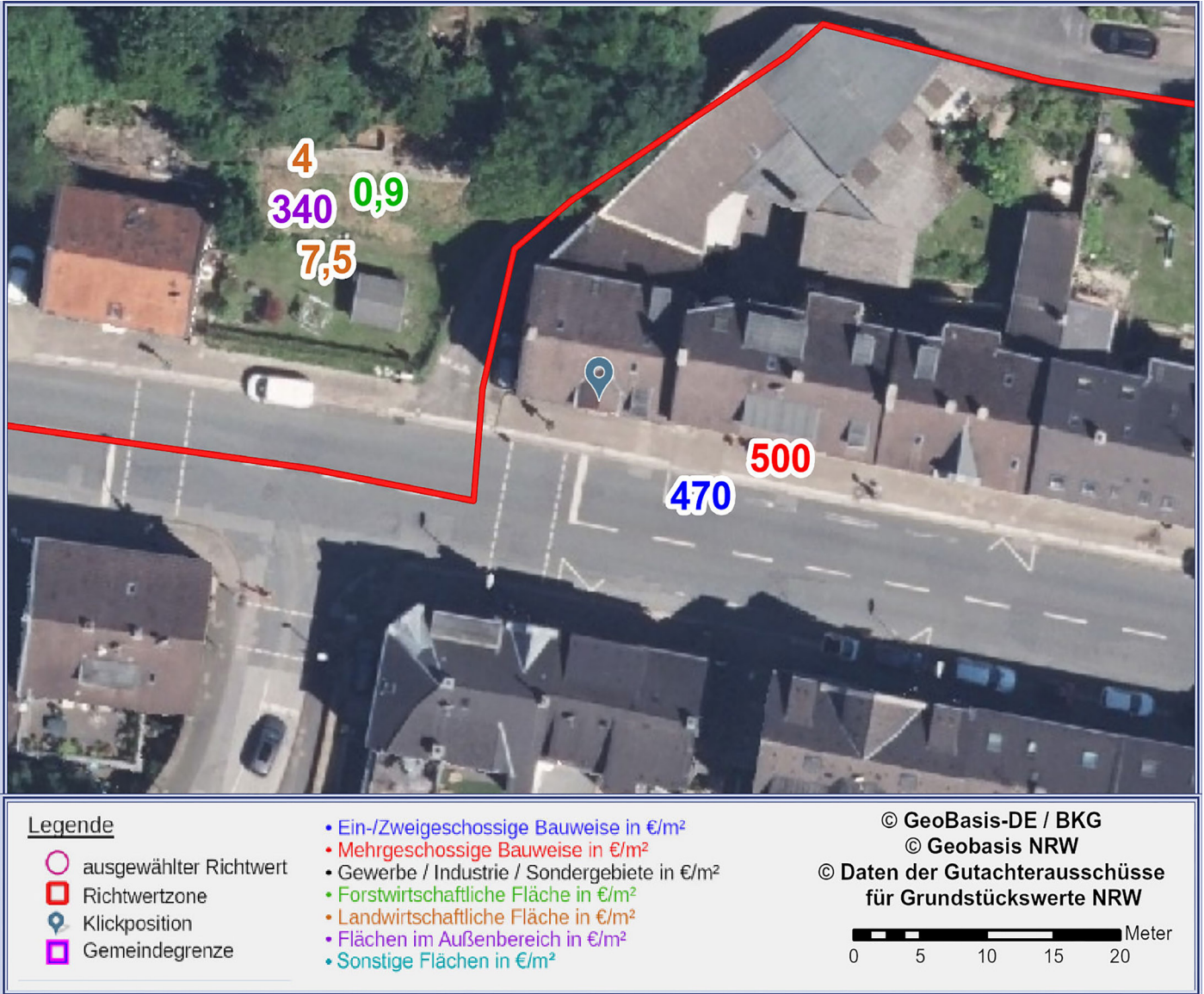


Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

Şekil 2: Seçilen görünüme göre detay haritası

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Essen
Postleitzahl	45239
Ortsteil	Werden
Bodenrichtwert- nummer	17085
Bodenrichtwert	500 €/m ²
Stichtag des Bo- denrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungs- zustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II-III
Tiefe	40 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungs- zeitpunkt	500 €/m ²
Hauptfeststellungs- zeitpunkt	2022-01-01
Bemerkung	Der Bodenrichtwert ist durch Transaktionen von unbebauten Grundstücken, auf denen Mehrfamilienhäuser in Form von Mietwohnhäusern errichtet werden, geprägt.
Freies Feld	Bitte örtliche Fachinformationen beachten

Tabelle 1: Richtwertdetails

Arsa birim değer hakkında açıklama

Konum ve Değer	
Belediye / Şehir:	Essen
Posta Kodu:	45239
Mahalle / Semt:	Werden
Arsa Birim Değer Numarası:	17085
Arsa Birim Değeri (Bodenrichtwert):	500 €/m ²
Arsa Birim Değerinin Referans Tarihi:	2025-01-01
Tanımlayıcı Özellikler	
Gelişim Durumu:	İnşaata hazır arsa
Katılım / Altyapı Du- rumu:	Katkı payı alınmamış
Kullanım Türü:	Konut yapı alanı
Kat Sayısı:	II-III
Derinlik:	40 m
Ana tespit döne- mindeki arsa birim değeri:	500 €/m ²
Ana tespit dönemi:	2022-01-01
Açıklama	Der Bodenrichtwert ist durch Transaktionen von unbebauten Grundstücken, auf denen Mehrfamilienhäuser in Form von Mietwohnhäusern errichtet werden, geprägt. Arsa birim değeri; üzerinde kiralık çok aileli konut binaları inşa edilen yapılaşmamış arsaların alım-satım işlemlerine dayanmaktadır.
Serbest Alan:	Lütfen yerel uzman / teknik bilgileri dikkate alınız.

Tablo 1: Emsal (birim) değer detayları

Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten (Stand 25.01.2023)

Der Bodenrichtwert (siehe §196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter

durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter (€/m²) eines Grundstücks

mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten werden 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. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalbereichssatzungen, Lärmzonen,

Bodenbewegungsgebieten, Boden- und Grundwasserverhältnisse sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Die Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung

weitgehend übereinstimmen.

Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale wie z.B.

Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosshöhe, Baulandtiefe, Grundstücksfläche, spezielle Lage innerhalb der

Bodenrichtwertzone enthält. Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück.

Das Lagemerkmal des jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl

visualisiert. In der Anwendung selbst wird die Bodenrichtwertzahl dynamisch im Kartenbild dargestellt.

Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung

Arsa Birim Değerlerine İliş- kin Genel Açıklamalar (Durum: 25.01.2023)

Arsa birim değeri (Bodenrichtwert) (§196 Alman İmar Kanunu – BauGB'ye bakınız), ağırlıklı olarak arsa alım-satım bedellerinden türetilen, arsa için ortalama bir konum değeridir. Bu değer, tanımlanmış arsa durumuna sahip bir taşınmazın (arsa birim değer arsası – Bodenrichtwertgrundstück) metrekare başına (€/m²) değeri esas alınarak belirlenir.

Yapılaşmış bölgelerde arsa birim değerleri, arsa üzerinde yapı bulunmadığı varsayımıyla ortaya çıkacak değer esas alınarak tespit edilir (§196 Abs. 1 BauGB). Arsa birim değerleri, kirlenmemiş (alt yükümlülüğü/çevresel kirliliği bulunmayan) arsalar için geçerlidir.

Koruma alanı yönetmelikleri, gürültü bölgeleri, zemin hareket alanları ile zemin ve yeraltı suyu koşulları gibi alan genelindeki etkiler, arsa birim değerine dâhil edilmiştir.

Arsa birim değerleri, emsal değer bölgeleri (Richtwertzonen) halinde belirlenir. Bu bölgeler, kullanım türü ve yoğunluğu bakımından büyük ölçüde benzerlik gösteren alanları kapsar.

Her bir arsa birim değerine, gelişim durumu, kullanım türü ve yoğunluğu, kat sayısı, imar derinliği, arsa alanı ve emsal değer bölgesi içindeki özel konum gibi değeri etkileyen tüm özellikleri içeren tanımlayıcı bir veri seti atanır. Bu değer etkileyici özellikler, arsa birim değer arsasını tanımlar.

İlgili arsa birim değer arsasının konum özelliği, genellikle arsa birim değer rakamının harita üzerindeki konumu ile görselleştirilir. Uygulamanın kendisinde arsa birim değer rakamı, harita görünümünde dinamik olarak gösterilir.

der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen. Abweichungen des einzelnen Grundstücks von dem

Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert.

Diese können aus Umrechnungsvorschriften des jeweiligen Gutachterausschusses abgeleitet werden. Sie werden jedem

Bodenrichtwertausdruck beigelegt.

Die Bodenrichtwerte werden gemäß §196 Abs. 1 BauGB und §37 der Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung

Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen – GrundWertVO NRW) jährlich durch den

jeweiligen örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte beschlossen und veröffentlicht (www.boris.nrw.de).

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.

Bodenrichtwerte für Bauland

Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabefrei ermittelt. Sie enthalten danach

Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §127 und §135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) in

Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen.

Bir emsal değer bölgesi içindeki tekil arsalar, değer açısından önemli özellikler bakımından arsa birim değer arsasının tanımından farklılık gösterebilir. Tekil arsanın, değeri belirleyen özellikler açısından arsa birim değer arsasından sapması, arsa birim değerine artış veya indirim olarak yansır. Bu farklar, ilgili bilirkişi kurullarının dönüştürme/uyarlama esaslarından türetilebilir ve her arsa birim değer çıktısına eklenir.

Arsa birim değerleri, §196 Abs. 1 BauGB ve Kuzey Ren-Vestfalya Resmî Taşınmaz Değerleme Yönetmeliği (§37 Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen – GrundWertVO NRW) uyarınca, ilgili yerel taşınmaz değerlendirme bilirkişi kurulları tarafından her yıl karşılaştırılır ve yayımlanır (www.boris.nrw.de).

Arsa birim değerlerinden, emsal değer bölgelerinin sınırlarından veya bunları tanımlayan özelliklerden; örneğin imar planlama, yapı ruhsatı veya tarım makamları gibi izin mercilerine karşı herhangi bir hak talebi türetilemez.

İmar arsaları için arsa birim değerleri

İnşaata hazır arsalar için belirlenen arsa birim değerleri, aksi belirtilmedikçe, harç ve katkı paylarından muaf olacak şekilde tespit edilmiştir. Buna göre bu değerler; §127 ve §135a Alman İmar Kanunu (BauGB) kapsamında yer alan altyapı (imar) katkı paylarını ve doğa koruma mevzuatına ilişkin dengeleme bedellerini, ayrıca Kuzey Ren-Vestfalya Belediye Harçlar Kanunu (KAG NRW) ile yerel katkı payı yönetmelikleri uyarınca parsel atık su drenajı/kanalizasyon bağlantı bedellerini içermektedir.

Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland

Bodenrichtwerte für den Entwicklungszustand Bauerwartungsland und Rohbauland werden für Gebiete ermittelt, in denen für die

Mehrheit der enthaltenen Grundstücke der Entwicklungsgrad hinreichend sicher zugeordnet werden kann und sich hierfür ein

Markt gebildet hat.

Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Acker- / Grünland) beziehen sich im Allgemeinen auf

gebietstypische landwirtschaftliche Nutzflächen in freier Feldlage, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse

vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur landwirtschaftlichen

Zwecken dienen werden. Es werden die ortsüblichen Bodenverhältnisse und Bodengüten des jeweils betroffenen Raumes

unterstellt. Abweichungen der Eigenschaften des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften – wie

z.B. Zuwegung, Ortsrandlage, Bodenbeschaffenheit, Hofnähe, Grundstückszuschnitt – sind durch Zu- oder Abschläge zu

berücksichtigen, soweit sie wertrelevant sind.

In Bodenrichtwertzonen für landwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen

landwirtschaftlichen Nutzung höher bzw. geringerwertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen, die im Zusammenhang

zur Wohnbebauung stehen oder sich in einem

İmar beklentisi olan arsalar ve ham imar arsaları için arsa birim değerleri

İmar beklentisi olan arsa (Bauerwartungsland) ve ham imar arsası (Rohbauland) gelişim durumları için belirlenen arsa birim değerleri; bölge içerisindeki parsellerin çoğunluğu için gelişim düzeyinin yeterli kesinlikle belirlenebildiği ve bu durumlar için bir piyasanın olduğu alanlar esas alınarak tespit edilmektedir.

Tarımsal amaçla kullanılan taşınmazlar için arsa birim değerleri

Tarımsal amaçla kullanılan taşınmazlar (ekili tarım arazileri / çayır-mera alanları) için belirlenen arsa birim değerleri, genel olarak açık kırsal alanda bulunan, bölgeye özgü tarımsal kullanım alanlarını esas alır. Bu alanlarda, kullanım ve değer koşullarının büyük ölçüde benzer olduğu ve öngörülebilir gelecekte de yalnızca tarımsal amaçlarla kullanılacağı kabul edilir.

Bu kapsamda, ilgili bölge için yerel/toprağa özgü zemin koşulları ve toprak kalitesi esas alınır. Tekil bir taşınmazın; ulaşım imkânı, yerleşim kenarında bulunması, toprak yapısı, çiftlik/işletme merkezine yakınlığı, parsel şekli gibi değeri belirleyen özelliklerindeki farklılıklar, değer açısından önemli olmaları hâlinde artış veya indirimler yoluyla dikkate alınır.

Tarımsal taşınmazlar için belirlenen arsa birim değer bölgeleri içerisinde, olağan tarımsal kullanıma kıyasla daha yüksek veya daha düşük değere sahip, değeri etkileyen farklı kullanım türlerine sahip alanlar da yer alabilir. Bunlara örnek olarak; konut yapılaşmasıyla ilişkili alanlar,

Zusammenhang zu landwirtschaftlichen Hofstellen befinden, Flächen für Erholung-

und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw.

als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).

Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische

forstwirtschaftliche Nutzflächen in Wäldern, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und

die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur forstwirtschaftlichen oder

Erholungszwecken dienen werden.

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich auf den Wertanteil des Waldbodens ohne

Aufwuchs. In historischen Richtwerten bis inklusive 2022 können aber auch Bodenrichtwerte einschließlich Aufwuchs veröffentlicht

werden. Diese sind mit einem entsprechenden Hinweis gekennzeichnet.

In Bodenrichtwertzonen für forstwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen

forstwirtschaftlichen Nutzung höher bzw. geringerwertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen für Erholung und

Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als

Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).

tarifsmal işletme merkezlerine (çiftliklere) bitişik alanlar, golf sahası gibi rekreasyon ve dinlenme amaçlı alanlar, belirli ölçüde imar beklentisi taşıyan alanlar veya doğa ve peyzaj üzerindeki müdahaleler için ayrılmış dengeleme alanları gösterilebilir.

Tarifsmal amaçla kullanılan taşınmazlar için arsa birim değerleri

Ormanlık amacıyla kullanılan taşınmazlar için belirlenen arsa birim değerleri, genel olarak ormanlık alanlarda bulunan, bölgeye özgü ormanlık kullanım alanlarını esas alır. Bu alanlarda, kullanım ve değer koşullarının büyük ölçüde benzer olduğu ve öngörülebilir gelecekte yalnızca ormanlık veya rekreasyon (dinlenme) amaçlarıyla kullanılacağı kabul edilir.

Ormanlık amaçlı taşınmazlar için belirlenen arsa birim değerleri, orman toprağının üzerindeki ağaç örtüsü (dikili varlık) hariç olmak üzere yalnızca arazi değerini ifade eder. Ancak 2022 yılı dâhil olmak üzere daha eski tarihli emsal değerlerde, ağaç örtüsünü de içeren arsa birim değerleri yayımlanmış olabilir. Bu tür değerler, ilgili bir açıklama notu ile belirtilmiştir.

Ormanlık amaçlı taşınmazlar için oluşturulan arsa birim değer bölgeleri içerisinde, olağan ormanlık kullanımına kıyasla daha yüksek veya daha düşük değere sahip, değeri etkileyen farklı kullanım türlerine sahip alanlar da yer alabilir. Buna örnek olarak; golf sahası gibi rekreasyon ve dinlenme amaçlı alanlar, belirli ölçüde imar beklentisi taşıyan alanlar veya doğa ve peyzaj üzerindeki müdahaleler için ayrılmış dengeleme alanları gösterilebilir.

Sonstige Flächen

Auch für Flächen, die nach allgemeiner Verkehrsauffassung nicht an Rechtsgeschäften teilnehmen bzw. die in Rechtsgeschäften

regelmäßig ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse unterliegen, sind Bodenrichtwerte abzuleiten. Größere Areale (z.B.

Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen, Kliniken, Messegelände, Flughäfen, Abraumhalden, Tagebau, Militärgelände) werden im

Allgemeinen als eigene Zone 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.

Im Bedarfsfall sollte ein Verkehrswertgutachten bei öffentlich bestellten oder zertifizierten Sachverständigen für die

Grundstückswertermittlung oder beim örtlich zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Auftrag gegeben werden.

Diğer Alanlar

Genel piyasa anlayışına göre hukukî işlemlere konu olmayan ya da hukukî işlemlerde olağan dışı veya kişisel koşullara tabi olan alanlar için de arsa birim değerleri belirlenmektedir.

Geniş alanlar (örneğin kamu hizmet alanları ve ulaşım alanları, hastaneler, fuar alanları, havalanları, döküm sahaları, açık maden işletmeleri, askerî alanlar) genellikle ayrı bir arsa birim değer bölgesi olarak gösterilir.

Daha küçük alanlar (örneğin yerel ulaşım alanları veya yerel kamu hizmet alanları) ise çoğunlukla farklı kullanım türüne sahip komşu arsa birim değer bölgelerine dâhil edilir; ancak bu bölgelerde belirtilen arsa birim değeri bu alanlar için geçerli değildir.

Gerektiği durumlarda, kamu tarafından atanmış veya sertifikalı taşınmaz değerlendirme uzmanlarından ya da yetkili yerel taşınmaz değerlendirme bilirkişi kurulundan piyasa değeri (rayiç bedel) raporu alınması tavsiye edilir.

Örtliche Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte für Bauland

Die Bodenrichtwerte für Wohnbaugrundstücke – mit Ausnahme der in den „Bodenrichtwerte-Details“ entsprechend gekennzeichneten Villengebiete – beziehen sich auf eine Baulandtiefe bis zu 40 m. Gemäß § 41 ImmoWertV kommt bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße eine getrennte Ermittlung des Werts der über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehenden selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in Betracht; der Wert der Teilfläche ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen, vgl. Abb. 1.

Wertansätze für sonstige Teilflächen – Nichtbauland – können dem aktuellen Grundstücksmarktbe-

richt des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Essen (Kapitel 4) entnommen werden.

Für Baulandtiefen unter 40 m wurde keine Wertabhängigkeit festgestellt.

Arsa birim değerlerinin belirlenmesi ve kullanımı hakkında yerel uzman bilgileri

İmar arsaları (Bauland) için arsa birim değerleri

Konut amaçlı arsalarla ilişkin arsa birim değerleri – “Arsa Birim Değeri Detayları” bölümünde buna uygun şekilde işaretlenmiş villa bölgeleri hariç olmak üzere – 40 metreye kadar olan imar derinliği esas alınarak belirlenmektedir.

§ 41 ImmoWertV uyarınca, piyasa koşullarına uygun olağan parsel büyüklüğünün önemli ölçüde aşılması durumunda; piyasa parsel büyüklüğünü aşan ve bağımsız olarak kullanılabilen veya başka şekilde değerlendirilebilen parsel bölümü için ayrı bir değer tespiti yapılması söz konusu olabilir. Bu parsel bölümünün değeri, kural olarak taşınmaza özgü özel bir değer unsuru olarak dikkate alınır (bkz. Şekil 1).

Diğer parsel bölümleri – imar dışı alanlar (Nichtbauland) için uygulanacak değer yaklaşımları, Essen Şehri Taşınmaz Değerleme Bilirkişi Kurulu'nun güncel Taşınmaz Piyasası Raporu'ndan (Bölüm 4) alınabilir.

40 metrenin altındaki imar derinlikleri için herhangi bir değer bağımlılığı tespit edilmemiştir.

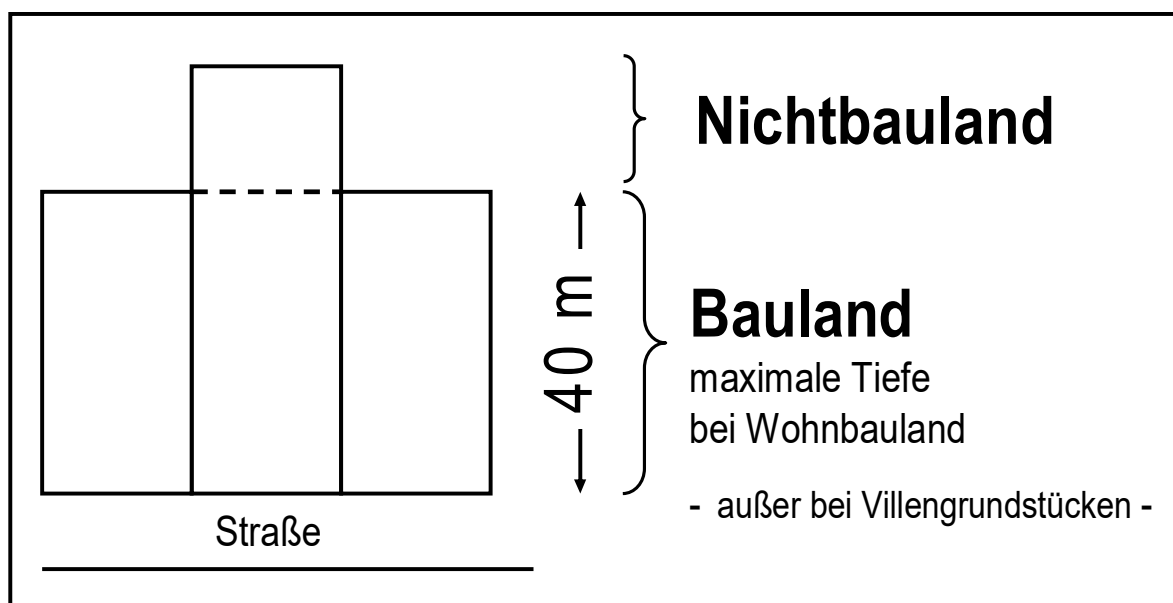


Abb. 1: Bauland / Nichtbauland

Şekil 1: İmar arsası / imar dışı alan

Ein- und zweigeschossige Bauweise (Blaue Bodenrichtwerte)

Die überwiegende Nutzung in der Zone ist die Bebauung oder Bebaubarkeit der Grundstücke mit

Ein- und Zwei-Familienhäusern. Die Baulandtiefe beträgt bis zu 40 m, vgl. auch Abb. 1. Die Zahl der

Vollgeschosse beschreibt die in der Zone anzutreffenden durchschnittlichen Verhältnisse.

Die Anwendung der Bodenrichtwerte in Villengebieten bedarf einer besonderen sachverständigen

Würdigung.

Mehrgeschossige Bauweise (Rote Bodenrichtwerte)

Die überwiegende Nutzung in der Zone ist die Bebauung oder Bebaubarkeit der Grundstücke mit

zwei- und mehrgeschossigen Wohngebäuden in Form von Mehrfamilienhäusern oder die Mischnut-

zung (MI- oder MK-Gebiet). Die Baulandtiefe beträgt bis zu 40 m, vgl. auch Abb. 1. Die Zahl der

Vollgeschosse beschreibt die in der Zone anzutreffenden durchschnittlichen Verhältnisse.

Zusätzlich ist den beschreibenden Merkmalen zu entnehmen, ob der Bodenrichtwert durch Transak-

tionen von unbebauten Grundstücken, auf denen Mehrfamilienhäuser in Form von Mietwohnhäusern

oder in Form von Wohnungs- und Teileigentum geprägt ist.

Der Gutachterausschuss hat festgestellt, dass in den letzten Jahren unbebaute Grundstücke auf de-

nen Mehrfamilienhäuser in Form von Wohnungs- und Teileigentum errichtet werden, je nach Lage

und baulicher Ausnutzbarkeit bis zu 30% über dem jeweiligen Bodenrichtwert, der durch Transaktio-

nen von unbebauten Grundstücken auf denen Mehrfamilienhäuser in Form von Mietwohnhäusern

geprägt ist, gehandelt werden.

Tek ve iki katlı yapılaşma (Mavi arsa birim değerleri)

Bu bölgede baskın kullanım, parsellerin tek aileli ve iki aileli konutlar ile yapılaşması veya bu tür yapılaşmaya elverişli olmasıdır. İmar derinliği 40 metreye kadar olup, ayrıca Şekil 1'e bakınız. Tam kat sayısı, bölgede karşılaşılan ortalama yapılaşma koşullarını tanımlar.

Villa bölgelerinde arsa birim değerlerinin uygulanması, özel bir uzman değerlendirmesi gerektirir.

Çok katlı yapılaşma (Kırmızı arsa birim değerleri)

Bu bölgede baskın kullanım; parsellerin iki ve daha fazla katlı konut binaları ile, çok aileli konutlar şeklinde yapılaşması veya karma kullanım (MI veya MK bölgeleri) amacıyla yapılaşmaya elverişli olmasıdır. İmar derinliği 40 metreye kadar olup, ayrıca Şekil 1'e bakınız. Tam kat sayısı, bölgede karşılaşılan ortalama yapılaşma koşullarını tanımlar.

Ayrıca, tanımlayıcı özellikler bölümünden, arsa birim değerinin; kiralık konut niteliğinde çok aileli binaların mı yoksa kat mülkiyeti ve bağımsız bölüm mülkiyeti şeklinde inşa edilen çok aileli konutlara yönelik yapılaşmaya konu yapılaşmamış arsaların alım-satım işlemleri esas alınarak mı belirlendiği anlaşılabilir.

Bilirkişi Kurulu, son yıllarda kat mülkiyeti / bağımsız bölüm mülkiyeti şeklinde çok aileli konutların inşa edildiği yapılaşmamış arsaların, konum ve yapılaşma yoğunluğuna bağlı olarak, kiralık konut amaçlı çok aileli yapıların esas alındığı işlemlerden türetilmiş arsa birim değerlerine kıyasla %30'a kadar daha yüksek bedellerle işlem görüldüğünü tespit etmiştir.

Preisindex für Wohnbauland	
Jahr	Indexzahl
2005	99
2006	95
2007	94
2008	97
2009	91
2010	100
2011	99
2012	103
2013	105
2014	103
2015	110
2016	111
2017	119
2018	129
2019	133
2020	139
2021	154
2022	154
2023	154
2024	154

Der Index zeigt die durchschnittliche Preisentwicklung im gesamten Stadtgebiet.

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Die abgeleiteten zonalen Bodenrichtwerte sind unter Beachtung der oben beschriebenen Systematik

anzuwenden. Abhängigkeiten vom Maß der baulichen Nutzung (Geschossflächenzahl,

Baulandtiefe, Grundstücksfläche) wurden nicht festgestellt. Daher ist die schematische

Anwendung von Umrechnungskoeffizienten nicht modellkonform

Konut imar arsaları için fiyat endeksi	
Yıl	Endeks değeri
2005	99
2006	95
2007	94
2008	97
2009	91
2010	100
2011	99
2012	103
2013	105
2014	103
2015	110
2016	111
2017	119
2018	129
2019	133
2020	139
2021	154
2022	154
2023	154
2024	154

Endeks, tüm şehir genelindeki ortalama fiyat gelişimini göstermektedir.

Farklı parsel özelliklerinin dikkate alınmasına yönelik dönüştürme katsayıları

Türetilmiş bölgesel arsa birim değerleri, yukarıda açıklanan sistematik dikkate alınarak uygulanmalıdır.

Yapılaşma yoğunluğu ölçütlerine (emsal/kat alanı katsayısı, imar derinliği, parsel alanı) bağlı herhangi bir değer bağımlılığı tespit edilmiştir. Bu nedenle, dönüştürme katsayılarının şematik olarak uygulanması, modele uygun değildir.

Werdendes Bauland (Roter Bodenrichtwert)

Als werdendes Bauland werden die Entwicklungsstufen „Bauerwartungsland“ (§ 3 Absatz 2 Immo

WertV) und „Rohbauland“ (§ 3 Absatz 3 ImmoWertV) bezeichnet. Nach § 15 Absatz 4 ImmoWertV

sind die Bodenrichtwertzonen so abzugrenzen, dass in der Bodenrichtwertzone ein überwiegend

einheitlicher Entwicklungsgrad der Grundstücke gegeben ist.

Der Gutachterausschuss hat eine Bodenrichtwertzone mit dem Entwicklungszustand Rohbauland

ausgewiesen (BRW-Nr. 40000, Nutzung: MU).

Gewerbe/Industrie/Sondergebiete (Schwarze Bodenrichtwerte)

Die überwiegende Nutzung in der Zone ist die Bebauung oder Bebaubarkeit der Grundstücke mit

rein gewerblich genutzten oder nutzbaren Gebäuden. Die Zahl der Vollgeschosse beschreibt die in

der Zone anzutreffenden durchschnittlichen Verhältnisse.

Als gewerbliche Nutzung zählen

- klassische gewerbliche Nutzungen (z.B. Produktion, Lager, Werkstatt)
- tertiäre gewerbliche Nutzungen (Handel und Dienstleistungen, Büro)
- Sondergebiete (SO) wie z. Bsp.: Messe, Universität, Klinikum

Ein entsprechender Hinweis kann den Beschreibenden Merkmalen in der „Bodenrichtwerte-Detailinformation“ entnommen werden.

İmara dönüşmekte olan arsa (Kırmızı arsa birim değeri)

İmara dönüşmekte olan arsa kavramı; “imar beklentisi olan arsa” (§ 3 fıkra 2 ImmoWertV) ve “ham imar arsası” (§ 3 fıkra 3 ImmoWertV) gelişim aşamalarını kapsar.

§ 15 fıkra 4 ImmoWertV uyarınca, arsa birim değer bölgeleri; ilgili bölgede bulunan parsellerin baskın olarak tekdüze bir gelişim düzeyine sahip olacak şekilde sınırlandırılmalıdır.

Bilirkişi Kurulu, ham imar arsası gelişim durumuna sahip bir arsa birim değer bölgesi belirlemiştir (BRW No: 40000, kullanım: MU).

Ticaret / Sanayi / Özel Alanlar (Siyah arsa birim değerleri)

Bu bölgede baskın kullanım, parsellerin tamamen ticari amaçla kullanılan veya kullanılabilir binalar ile yapılaşması ya da bu tür yapılaşmaya elverişli olmasıdır. Tam kat sayısı, bölgede karşılaşılan ortalama yapılaşma koşullarını tanımlar.

Ticari kullanım kapsamına şunlar dâhildir:

- Klasik ticari kullanımlar (örneğin üretim, depo, atölye)
- Üçüncül sektör ticari kullanımları (ticaret ve hizmetler, ofis)
- Özel alanlar (SO), örneğin: fuar alanı, üniversite, klinik/hastane

Buna ilişkin açıklamalar, “Arsa Birim Değerleri – Detay Bilgileri” bölümündeki Tanımlayıcı Özellikler kısmında yer alabilir.

Grundstücke im planungsrechtlichen Außenbereich (lila Bodenrichtwerte)

Im planungsrechtlichen Außenbereich ist eine bauliche Nutzung nur in den in § 35 BauGB genannten Fällen zulässig. Für die bebauten Flächen im Außenbereich – Wohnen – hat der Gutachterausschuss zonale Bodenrichtwerte für Wohnen im Außenbereich ermittelt.

Diese Bodenrichtwerte gelten für Grundstücke mit folgenden Merkmalen

- überwiegend Wohnnutzung
- Wohngebäude genießt Bestandschutz
- keine landwirtschaftlichen Betriebsgrundstücke
- ein- bis zweigeschossige Bauweise.

Die Größe des Baulandanteils des Grundstücks ist sachgerecht zu ermitteln und der vorhandenen Bebauung (z.B. überbaute Fläche des Wohnhauses i.V. mit GRZ = 0,2) anzupassen. Die Grundstücksgröße ist im Bereich der Wohnnutzung bis maximal 1.500 m² anzusetzen. Die Qualität der Grundstücksteile, die über den Baulandanteil hinausgehen (Hausgarten, Obstwiesen, land- und forstwirtschaftliche Flächen) ist selbständig zu bestimmen und ihrer Nutzung wertmäßig einzustufen.

Es wird angenommen, dass die Erschließung gesichert und ein Anschluss an einen öffentlichen Kanal besteht.

Aufgrund der Lage im Außenbereich besteht keine Erschließungsbeitragspflicht.

Soweit kein Anschluss an einen Kanal besteht, ist ein Abschlag in Höhe der Mehraufwendungen für die jetzige als auch zukünftige Abwasserbeseitigung (feste Grube, Verrieselung, biologische Kleinkläranlage etc. – zukünftig Kanalanschlussbeitrag) bei der Wertermittlung sachverständig zu berücksichtigen.

İmar hukuku açısından yerleşim dışı alanlardaki parseller (Mor arsa birim değerleri)

İmar hukuku bakımından yerleşim dışı alanlarda (Außenbereich), yapılaşmaya yalnızca § 35 Alman İmar Kanunu (BauGB)'nde belirtilen hâllerde izin verilmektedir. Yerleşim dışı alandaki yapılaşmış konut alanları için Bilirkişi Kurulu, yerleşim dışı alanda konut kullanımına yönelik bölgesel arsa birim değerleri belirlemiştir.

Bu arsa birim değerleri, aşağıdaki özelliklere sahip parseller için geçerlidir:

- Baskın olarak konut kullanımı
- Mevcut konut binasının kazanılmış hak (mevcut durum koruması) kapsamında olması
- Tarımsal işletme parseli olmaması
- Tek veya iki katlı yapılaşma

Parselin imar arsası niteliğindeki kısmının büyüklüğü, mevcut yapılaşmaya (örneğin konut binasının oturma alanı ile GRZ = 0,2 dikkate alınarak) uygun şekilde belirlenmelidir. Konut kullanımına ayrılan parsel alanı, en fazla 1.500 m² olarak esas alınır. İmar arsası niteliği dışındaki parsel bölümlerinin (ev bahçesi, meyve bahçeleri, tarım ve orman alanları) kalitesi ayrı ayrı belirlenmeli ve kullanımına göre değerlendirilmelidir.

Altyapının sağlanmış olduğu ve kamuya ait bir kanalizasyon sistemine bağlantının bulunduğu varsayılmaktadır.

Yerleşim dışı alanda bulunması nedeniyle altyapı (imar) katkı payı yükümlülüğü bulunmamaktadır.

Kanalizasyon bağlantısının bulunmadığı durumlarda; mevcut ve gelecekteki atık su bertarafına ilişkin ek maliyetler (fosseptik, sızdırma sistemi, biyolojik küçük arıtma tesisi vb. – ileride doğabilecek kanal bağlantı bedeli dâhil) değer tespitinde indirim unsuru olarak uzman değerlendirilmesi dikkate alınmalıdır.

Bodenrichtwerte für Nichtbauland

Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (braune Bodenrichtwerte)

Für landwirtschaftliche genutzte Grundstücke wurden jeweils „braune“ Bodenrichtwerte für Ackerland und ackerfähiges Grünland (A) sowie Dauergrünland (GR) ermittelt. Mit der Darstellung des Bodenrichtwerts ist keine qualitative Aussage verbunden, welche Nutzung im Einzelfall möglich ist. Gemäß § 14 Absatz 4 ImmoWertV sind Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke ohne den Wertanteil für den Aufwuchs ausgewiesen. Für die Zuordnung zu den Kategorien „Ackerland“ bzw. „Grünland“ sind die nachhaltigen Nutzungsmöglichkeiten und ggf. die Einstufung nach der im Liegenschaftskataster enthaltenen Bodenschätzung maßgeblich.

Die Bodenrichtwerte stellen das im innerlandwirtschaftlichen Grundstücksverkehr orts- und marktübliche Preisniveau dar. Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke gelten für Flächengrößen ab 1 ha, d.h. für Flächen, deren Verkauf wegen ihrer Größe dem Genehmigungsvorbehalt des nordrhein-westfälischen Ausführungsgesetzes zum Grundstücksverkehrsgesetz unterliegen. Kleinere Flächen der Landwirtschaft, die sich durch ihre landschaftliche Lage, ihre Nähe zu Siedlungsgebieten, ihre Verkehrsanbindung oder ihre Nutzung auch für außerlandwirtschaftliche Zwecke eignen, werden zum Teil zu deutlich abweichenden Preisen gehandelt, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine hierhin gehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung zu erwarten ist. Nicht anzuwenden sind die Werte auf Flächen, die durch planungsrechtliche oder sonstige Festsetzungen oder Vorgaben oder durch landschafts- oder naturschutzrechtliche Bestimmungen wertrelevant eingeschränkt oder aufgewertet sind. Ebenfalls nicht heranzuziehen sind sie für landwirtschaftliche Hofstellen, Altenteile und Grundstücke mit sonstigen baulichen Anlagen im Außenbereich. Für solche Flächen ist in der Regel eine sachverständige Einschätzung der Grundstücksqualität sowie der weiteren wertrelevanten Eigenschaften erforderlich.

İmar dışı alanlar (Nichtbauland) için arsa birim değerleri

Tarımsal amaçla kullanılan taşınmazlar (Kahverengi arsa birim değerleri)

Tarımsal amaçla kullanılan taşınmazlar için; ekili tarım arazileri ve ekime elverişli çayır alanları (A) ile sürekli çayır/mera alanları (GR) olmak üzere ayrı ayrı “kahverengi” arsa birim değerleri belirlenmiştir. Arsa birim değerinin gösterilmesi, tekil durumda hangi kullanımın mümkün olduğuna dair niteliksel bir değerlendirme içermez. § 14 fıkra 4 ImmoWertV uyarınca, tarımsal amaçla kullanılan taşınmazlara ilişkin arsa birim değerleri, bitki örtüsü / dikili varlık (ürün, ağaç vb.) değeri hariç tutularak belirlenmektedir. Bir taşınmazın “ekili tarım arazisi” veya “çayır/mera alanı” kategorisine dâhil edilmesinde; sürdürülebilir kullanım imkânları ve gerekirse tapu-kadastro kayıtlarında yer alan toprak sınıflandırması (bodenschätzung) esas alınır.

Bu arsa birim değerleri, tarım içi taşınmaz alım-satım piyasasında yerel ve piyasa koşullarına uygun ortalama fiyat seviyesini yansıtır. Tarımsal taşınmazlara ilişkin arsa birim değerleri, 1 hektar ve üzerindeki alanlar için geçerlidir; yani büyüklükleri nedeniyle satışları Kuzey Ren-Vestfalya Taşınmaz Trafik Kanunu'nun Uygulama Yasası kapsamında izin şartına tabi olan alanlar için uygulanır. Daha küçük tarım alanları, peyzaj içindeki konumları, yerleşim alanlarına yakınlıkları, ulaşım bağlantıları veya tarım dışı amaçlarla da kullanılabilir olmaları nedeniyle, olağan piyasa işlemlerinde belirgin biçimde farklı fiyatlarla alınıp satılabilmektedir. Bu durum, piyasada bu yönde bir talep bulunması ve öngörülebilir gelecekte imar beklentisi oluşmaması hâlinde geçerlidir. Bu arsa birim değerleri; imar hukuku düzenlemeleri, diğer yasal kısıtlamalar, peyzaj veya doğa koruma mevzuatı nedeniyle değeri sınırlanmış ya da artırılmış alanlar için uygulanamaz. Aynı şekilde, tarımsal işletme merkezleri (çiftlik yerleri), yaşlılara tahsisli konut bölümleri (Altenteil) ve yerleşim dışı alandaki diğer yapılarla birlikte bulunan parseller için de bu değerler esas alınmaz. Bu tür alanlar için, kural olarak taşınmazın niteliği ve diğer değeri etkileyen unsurlar hakkında uzman (bilirkişi) değerlendirmesi yapılması gereklidir.

Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke (grüne Bodenrichtwerte)

Für Flächen der Forstwirtschaft wurden „grüne“ Bodenrichtwerte ermittelt.

Gemäß § 14 Absatz 4 ImmoWertV sind Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

ohne den Wertanteil für den Aufwuchs ausgewiesen.

Als Sonstige Flächen genutzte Grundstücke (türkise Bodenrichtwerte)

Für sonstigen Flächen wie zum Beispiel: Dauerkleingärten, Friedhöfe, Freiflächen, Parkanlagen wurden

Bodenrichtwertzonen ermittelt und als „türkise“ Bodenrichtwertzonen ausgewiesen.

Eine Zonenbildung erfolgte ab einer bestimmten Flächengröße (ca. 5 ha) und / oder bei einer entsprechenden

Bebauungsplanausweisung. Ansonsten sind derartige Nutzungen in andere Bodenrichtwertzonen

integriert; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt für diese Flächen nicht.

Ormancılık amaçlı kullanılan taşınmazlar (Yeşil arsa birim değerleri)

Ormancılık alanları için “yeşil” arsa birim değerleri belirlenmiştir.

§ 14 fıkra 4 ImmoWertV uyarınca, ormancılık amaçlı kullanılan taşınmazlara ilişkin arsa birim değerleri, ağaç örtüsü / dikili varlık değeri hariç tutularak gösterilmektedir.

Diğer alanlar olarak kullanılan taşınmazlar (Turkuaz arsa birim değerleri)

Sürekli hobi bahçeleri, mezarlıklar, açık alanlar, parklar gibi diğer alanlar için arsa birim değer bölgeleri belirlenmiş ve “turkuaz” arsa birim değer bölgeleri olarak gösterilmiştir.

Bölgelendirme, belirli bir alan büyüklüğünden (yaklaşık 5 hektar) itibaren ve/veya ilgili imar planı düzenlemesi bulunması hâlinde yapılmıştır. Bunun dışında kalan durumlarda, bu tür kullanımlar diğer arsa birim değer bölgelerine dâhil edilir; ancak bu bölgelerde belirtilen arsa birim değeri söz konusu alanlar için geçerli değildir.

Nutzungsbedingungen

Für BORIS-NRW gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0" (dl-de/zero-2-0). Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehen.

Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0

Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig.

Die bereitgestellten Daten und Metadaten dürfen für die kommerzielle und nicht kommerzielle Nutzung insbesondere

- vervielfältigt, ausgedruckt, präsentiert, verändert, bearbeitet sowie an Dritte übermittelt werden;
- mit eigenen Daten und Daten Anderer zusammgeführt und zu selbständigen neuen Datensätzen verbunden werden;
- in interne und externe Geschäftsprozesse, Produkte und Anwendungen in öffentlichen und nicht öffentlichen elektronischen

Netzwerken eingebunden werden.

Geobasisdaten

Die Geobasisdaten des amtlichen Vermessungswesens werden als öffentliche Aufgabe gem. VermKatG NRW und gebührenfrei nach Open Data-Prinzipien über online-Verfahren bereitgestellt. Dies gilt für DTK100, DTK50, DTK25, DTK10 NRW, ABK und ALKIS. Nutzungsbedingungen: siehe https://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk_internet/geobasis/lizenzbedingungen_geobasis_nrw.pdf.

Für die DTK 250, DTK 500 gelten die Nutzungsbedingungen des BKG: © GeoBasis-DE / BKG(2020) dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) <https://gdz.bkg.bund.de/index.php/default/digitale-topographische-karte-1-250-000-dtk250.html>; <https://gdz.bkg.bund.de/index.php/default/digitale-topographische-karte-1-500-000-vorlaufige-ausgabe-dtk500-v-1083.html>.

Kullanım Koşulları

BORIS-NRW için "Datenlizenz Deutschland – Zero – Sürüm 2.0" (dl-de/zero-2-0) lisansı geçerlidir. Lisans metni www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 adresinden incelenebilir.

Datenlizenz Deutschland – Zero – Sürüm 2.0

Her türlü kullanım herhangi bir kısıtlama veya şart olmaksızın serbesttir. Sağlanan veri ve meta veriler; ticari ve ticari olmayan kullanım kapsamında özellikle:

- çoğaltılabilir, yazdırılabilir, sunulabilir, değiştirilebilir, düzenlenebilir ve üçüncü kişilere iletilebilir;
- kendi verilerinizle veya başkalarının verileriyle birleştirilerek, bağımsız yeni veri setleri oluşturulabilir;
- kamuya açık veya kapalı elektronik ağlardaki iç ve dış iş süreçlerine, ürünlere ve uygulamalara entegre edilebilir.

Coğrafi Temel Veriler (Geobasisdaten)

Resmî ölçüm (kadaströ) hizmetlerine ait coğrafi temel veriler, VermKatG NRW uyarınca bir kamu görevi kapsamında ve Open Data ilkelerine uygun olarak, ücretsiz biçimde çevrim içi yöntemlerle sunulmaktadır. Bu durum DTK100, DTK50, DTK25, DTK10 NRW, ABK ve ALKIS verileri için geçerlidir. Kullanım koşulları: https://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk_internet/geobasis/lizenzbedingungen_geobasis_nrw.pdf

DTK 250 ve DTK 500 için ise BKG'nin kullanım koşulları geçerlidir: © GeoBasis-DE / BKG (2020) dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) İlgili bağlantılar: DTK250: <https://gdz.bkg.bund.de/index.php/default/digitale-topographische-karte-1-250-000-dtk250.html> DTK500: <https://gdz.bkg.bund.de/index.php/default/digitale-topographische-karte-1-500-000-vorlaufige-ausgabe-dtk500-v-1083.html>



Friesenplatz 17A 50672 Köln Deutschland
+49 221 96439620 • hallo@luxomholding.com
www.luxomholding.com