Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gladbeck

Bodenrichtwertkarte 2002

Maßstab 1 : 10 000

Stand: 31.12.2001

Die Richtwerte beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke.

ANWENDUNGSVORSCHRIFT DER RICHTWERTE

Allgemeines

Der in der Richtwertkarte ausgewiesene Bodenrichtwert ist ein aus Grundstückskaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert des Bodens für ein Gebiet mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Er ist bezogen auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind (sog. Richtwertgrundstück). Besonderheiten wie Altlastenproblematik, Bodensenkungen durch Bergbaueinfluss sowie besonderer Baugrund sind in den Richtwerten nicht berücksichtigt.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Boden eines unbebauten, erschließungsbeitragsfreien Grundstücks. In bebauten Gebieten sind die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach Bundesnaturschutzgesetz sind, soweit anfallend, in den Bodenrichtwerten enthalten - Kennzeichnung der Richtwerte mit (A).

In Wohngebieten ist der Kanalanschlussbeitrag nach dem Kommunalabgabengesetz im Richtwert enthalten, in Gewerbe- und Industriegebieten fällt dieser ggfls. noch an.

Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestaltung und, in Wohngebieten, insbesondere in der Größe des Grundstücks, bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Auswirkungen der Grundstücksgröße auf den Bodenwert eines Baugrundstückes in Wohngebieten (W-Gebiete)

Ausschlaggebend für die Auswirkung ist dabei nicht grundsätzlich die zum Zeitpunkt der Beurteilung maßgebliche Größe des Baugrundstücks. Es ist auch die Möglichkeit einer Teilung des Grundstücks, **ggfls. auch die Teilung in Wohnungseigentum,** zu prüfen und die daraus resultierende Größe des Baugrundstücks anzusetzen.

In ein- und zweigeschossig bebaubaren Wohngebieten beziehen sich die Bodenrichtwerte bei freistehender bzw. größerer Doppelhausbebauung auf Baugrundstücke von ca. 450 - 800 qm Größe, bei Reihenhausbebauung bzw. kleinerer Doppelhausbebauung auf **Baugrundstücke von 250 - 300 qm Größe**. Letztere sind mit einem **"R" gekennzeichnet** und weisen ein um ca. 20 % höheres Wertniveau auf. Die "R"-Werte liegen somit gegenüber den Bodenwerten von Grundstücken zwischen 450 und 800 qm Größe bei ca. 120 %. Bei kleineren Reihenhausgrundstücken sind entsprechende angemessene lineare Zuschläge bis max. 10 % zum "R"-Richtwert erforderlich; bei größeren Reihenhausgrundstücken (bzw. Doppelhausgrundstücken) reduziert sich der "R"-Richtwert um bis zu 20 Prozentpunkten.

Bei **Wohnungseigentumsgrundstücken** (oder Grundstücken, die sich zum Wohnungseigentum eignen) sind angemessene Zuschläge je nach Größe des Miteigentumsanteiles und Lage zu berücksichtigen.

Darstellung des Bodenrichtwertes in der Karte:

Beispiel:

R 230 (A) = Bodenrichtwert in € / qm bei Reihenhausgrundstücken (incl. Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach Bundesnaturschutzgesetz)

W II - 30 = Eigenschaften des Richtwertgrundstücks

In der Karte berücksichtigte Eigenschaften des Richtwertgrundstücks:
(Ausweisung über die bauliche Nutzung des Grundstücks nach der Baunutzungsverordnung)

W	=	reines Wohngebiet oder allgemeines Wohngebiet	**G**	=	gewerbliche Baufläche
			G(H)	=	Baufläche für Gewerbe und Handel
MI	=	Mischgebiet	**MK**	=	Kerngebiet
L	=	Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Ackerland/ Grünland)			

Römische Zahl = Anzahl der Vollgeschosse des Richtwertgrundstücks
Arabische Zahl = Tiefe des Richtwertgrundstücks in Meter

Die Bodenrichtwerte sind gemäß § 196 (1) des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) und gemäß § 11 Gutachterausschussverordnung NW vom 07.03.1990 (GV.NW. 1990 S. 156) durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gladbeck am heutigen Tage ermittelt und beschlossen worden.

Gladbeck, den 25.04.2002
- Die Vorsitzende -

gez. Giering

Die Bekanntmachung gemäß § 196 (3) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) und gemäß § 11 (4) Gutachterausschussverordnung NW vom 07.03.1990 (GV. NW. 1990 S. 156) ist im Amtsblatt der Stadt Gladbeck vom 15.05.2002 erfolgt.

Gladbeck, den 16.05.2002
- Geschäftsführerin -

gez. Giering

Diese Karte hat gemäß § 196 (3) des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) und gemäß § 11 (4) Gutachterausschussverordnung NW vom 07.03.1990 (GV. NW. 1990 S. 156) vom 21.05.2002 an für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegen.

Gladbeck, den 24.06.2002
- Geschäftsführerin -

gez. Giering

Maßstab 1:10000

Vermessungsamt Gladbeck
2002

Verkleinerung 1:10000 von den Blättern der Deutschen Grundkarte (Grundriß) 1:5000

Herausgeber der Deutschen Grundkarte 1:5000: Landesvermessungsamt Nordrhein - Westfalen