

DER GUTACHTERAUSSCHUSS
FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE
IN
DER STADT GLADBECK
Richtwertkarte 1993

1 : 10000
STADT GLADBECK
STAND: 31. 12. 1992

Die Richtwerte beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke.

ANWENDUNGSVORSCHRIFT DER RICHTWERTE

Allgemeines

Der in der Richtwertkarte ausgewiesene Bodenrichtwert ist ein aus Grundstücksdaten ermittelbarer durchschnittlicher Lagerwert des Grund und Bodens für ein Gebiet mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen; er ist beizugeben auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für diesen Gebietskern sind (eingetragene Grundstücke).

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Grund und Boden eines unbauten, erschließungsbeitragsfreien Grundstücks.

In bebauten Gebieten ist der Bodenrichtwert mit dem Wert erhöht, den sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbaut, erschlossen und die Erschließungsbeiträge abgezogen wären (erschließungsbetragfrei).

In Wohngebieten ist der Richtwert für die Kaufkraftübertrag nach dem Konsumausgabenindex im Richtwert enthalten. Vervielfachung und Vervielfachung des Richtwertes sind nicht zulässig.

Abweichungen des einzelnen Grundstücks in der wertbestimmenden Eigenschaft, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungsart und -zustand und Grundstücksgröße, sind in Wohngebieten, insbesondere in der Größe des Grundstücks, beizubehalten. Abweichungen seines Wertes vom Richtwert.

Auswertung der Grundstücksgröße auf den Bodenrichtwert eines Baugrundstücks

In Wohngebieten (W) und in Industrie- und Gewerbegebieten (I) ist die Grundstücksgröße auf den Bodenrichtwert zu berücksichtigen. Es ist auch die Möglichkeit einer Teilung des Grundstücks, insbesondere in der Größe des Grundstücks, zu prüfen und die daraus resultierende Größe des Grundstücks zu berücksichtigen.

In ein- und zweigeschossigen bebauten Wohngebieten beziehen sich die Bodenrichtwerte auf die Fläche der bebaubaren Doppelhaushälfte auf Baugrundstücken von ca. 400 - 600 qm Größe, bei Größern sind sie mit einem „P“ gekennzeichnet und weisen ein um ca. 20% höheres Richtwertniveau auf. Die 20% Höhe liegt unterhalb der Bodenrichtwerte von Grundstücken zwischen 400 und 600 qm Größe im ca. 20% höher. Bei Flächen von Grundstücken zwischen 400 und 600 qm Größe sind ein- und zweigeschossige Doppelhaushälften bis ca. 70% der 20% erhöht anzusetzen. Bei Flächen von Grundstücken zwischen 600 und 800 qm Größe sind ein- und zweigeschossige Doppelhaushälften bis ca. 100% der 20% erhöht anzusetzen. Bei Flächen von Grundstücken zwischen 800 und 1000 qm Größe sind ein- und zweigeschossige Doppelhaushälften bis ca. 120% der 20% erhöht anzusetzen. Bei Flächen von Grundstücken zwischen 1000 und 1500 qm Größe sind ein- und zweigeschossige Doppelhaushälften bis ca. 150% der 20% erhöht anzusetzen. Bei Flächen von Grundstücken zwischen 1500 und 2000 qm Größe sind ein- und zweigeschossige Doppelhaushälften bis ca. 200% der 20% erhöht anzusetzen. Bei Flächen von Grundstücken zwischen 2000 und 3000 qm Größe sind ein- und zweigeschossige Doppelhaushälften bis ca. 300% der 20% erhöht anzusetzen. Bei Flächen von Grundstücken zwischen 3000 und 4000 qm Größe sind ein- und zweigeschossige Doppelhaushälften bis ca. 400% der 20% erhöht anzusetzen. Bei Flächen von Grundstücken zwischen 4000 und 5000 qm Größe sind ein- und zweigeschossige Doppelhaushälften bis ca. 500% der 20% erhöht anzusetzen. Bei Flächen von Grundstücken zwischen 5000 und 6000 qm Größe sind ein- und zweigeschossige Doppelhaushälften bis ca. 600% der 20% erhöht anzusetzen. Bei Flächen von Grundstücken zwischen 6000 und 7000 qm Größe sind ein- und zweigeschossige Doppelhaushälften bis ca. 700% der 20% erhöht anzusetzen. Bei Flächen von Grundstücken zwischen 7000 und 8000 qm Größe sind ein- und zweigeschossige Doppelhaushälften bis ca. 800% der 20% erhöht anzusetzen. Bei Flächen von Grundstücken zwischen 8000 und 9000 qm Größe sind ein- und zweigeschossige Doppelhaushälften bis ca. 900% der 20% erhöht anzusetzen. Bei Flächen von Grundstücken zwischen 9000 und 10000 qm Größe sind ein- und zweigeschossige Doppelhaushälften bis ca. 1000% der 20% erhöht anzusetzen.

Bestimmung des Bodenrichtwertes in der Karte

Beispiel:
R 250 = Bodenrichtwert in DM/qm bei Reihenhausgrundstücken
W 11-35 = Eigenschaften des Wohngrundstücks

In der Karte beizubehaltende Eigenschaften des Wohngrundstücks:

(Anweisung über die bauliche Nutzung des Grundstücks nach der Baunutzungsordnung)

W = neues Wohngebiet G = gewerbliche Bauten

M = Mischgebiet MK = Mischgebiet

Richtliche Zahl = Anzahl der Vollgeschosse des Reihenhausgrundstücks

Richtliche Zahl = Teile des Reihenhausgrundstücks in Meter

Die Richtwerte sind gemäß § 196 (1) des Baugesetzbuches vom 08. 12. 1986 in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit § 11 (1) der Gutachterausschussverordnung NW vom 07. 03. 1990 (GV. NW. 1990 S. 156) durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gladbeck ermittelt und am 29. 04. 1993 beschlossen worden.

Gladbeck, den 30. 04. 1993
gez. Hadrich
Der Vorsitzende

Die Bekanntmachung gemäß § 196 (3) des Baugesetzbuches vom 08. 12. 1986 in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit § 11 (4) der Gutachterausschussverordnung NW vom 07. 03. 1990 (GV. NW. 1990 S. 156) ist am 12. 05. 1993 in ordnungsgemäßer Form erfolgt.

Gladbeck, den 13. 05. 1993
gez. Dyba
Die Geschäftsführerin

Diese Karte hat gemäß § 196 (3) des Baugesetzbuches vom 08. 12. 1986 in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit § 11 (4) der Gutachterausschussverordnung NW vom 07. 03. 1990 (GV. NW. 1990 S. 156) vom 01. 06. 1993 an für die Dauer eines Monats öffentlich ausgeteilt.

Gladbeck, den 01. 07. 1993
gez. Dyba
Die Geschäftsführerin