



DER GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IN DER STADT GLADBECK Bodenrichtwertkarte 2000

1 : 10000
STADT GLADBECK
STAND: 31. 12. 1999

Die Richtwerte beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke.

ANWENDUNGSVORSCHRIFT DER RICHTWERTE

Allgemeines

Die in der Richtwertkarte ausgewiesenen Bodenrichtwerte sind ein aus Grundbesitzproben ermittelter durchschnittlicher Lagerwert des Grund und Bodens für ein Gebiet mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen, er ist bezogen auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für diesen Gebiet typisch sind (sog. Richtwertgrundstück). Besonderheiten wie Abweichungen des Bodens, Abweichungen durch Bergbauverfall sowie besondere Baugrund sind in den Richtwerten nicht berücksichtigt.

Kosten für Ausgäbe- und Einzelmaßnahmen nach Bundesbaurechtsverordnung sind, soweit anfallen, in den Bodenrichtwerten für Wohngebiete enthalten (Korrektur der Richtwerte mit (A)), in den Gewerbegebieten nicht enthalten.

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

In bebauten Gebieten ist der Bodenrichtwert mit dem Wert einbezieht, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbelastet, unentwässert und die Erschließungskosten abgezogen wären (vertriebsfähige Beiträge).

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

Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den verändernden Eigenschaften, wie Art und Maß der heutzutage Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungsart und -zustand, Grundbesitzverteilung und in Wohngebieten, insbesondere in der Größe des Grundstücks, bewirkt Abweichungen seines Wertverhältnisses vom Richtwert.

Ausweisung der Grundstücksgröße auf den Bodenwert eines Baugrundstückes

In Wohngebieten (W- und W-A-Gebieten)

Aussetzungen für die Ausweisung ist dabei nicht grundsätzlich die zum Zeitpunkt der Beurteilung mögliche Größe des Baugrundstückes, es ist auch die Möglichkeit einer Teilung des Grundstücks, Baugrundstücke einschließen.

In ein- und zweigeschossigen bebauten Wohngebieten beziehen sich die Bodenrichtwerte bei bestehender bzw. geplanter Doppelhausbebauung auf Baugrundstücke von ca. 400 - 500 qm Größe, bei Reihenhausbebauung bzw. kleinerer Doppelhausbebauung auf Baugrundstücke bis zu 200 qm Größe. Letztere sind mit einem 20% geringerschätzt und weisen ein um ca. 20% höheres Wertverhältnis auf. Die 20%-Werte liegen somit gegenüber den Bodenrichtwerten von Grundstücken zwischen 400 und 500 qm Größe um ca. 20% höher. Bei Reihenhausgrundstücken bzw. kleineren Doppelhausgrundstücken zwischen 200 und 400 qm Größe ist ein Abschlag von ca. 40% des Richtwertes vorzunehmen. Grundstücke dieser Größe liegen wertmäßig rd. 15% über den Richtwerten für größere Grundstücke ab 400 qm ohne 20%.

Bei Wohnungsgemeinschaftsgrundstücken (oder Grundstücken, die sich zum Wohnungsgemeinschaftsgrundstück eignen) ist ein angemessenes Zuschlag in Höhe 40% des Bodenwertes je nach Größe des Mitbestimmungsanteils und Lage zu berücksichtigen.

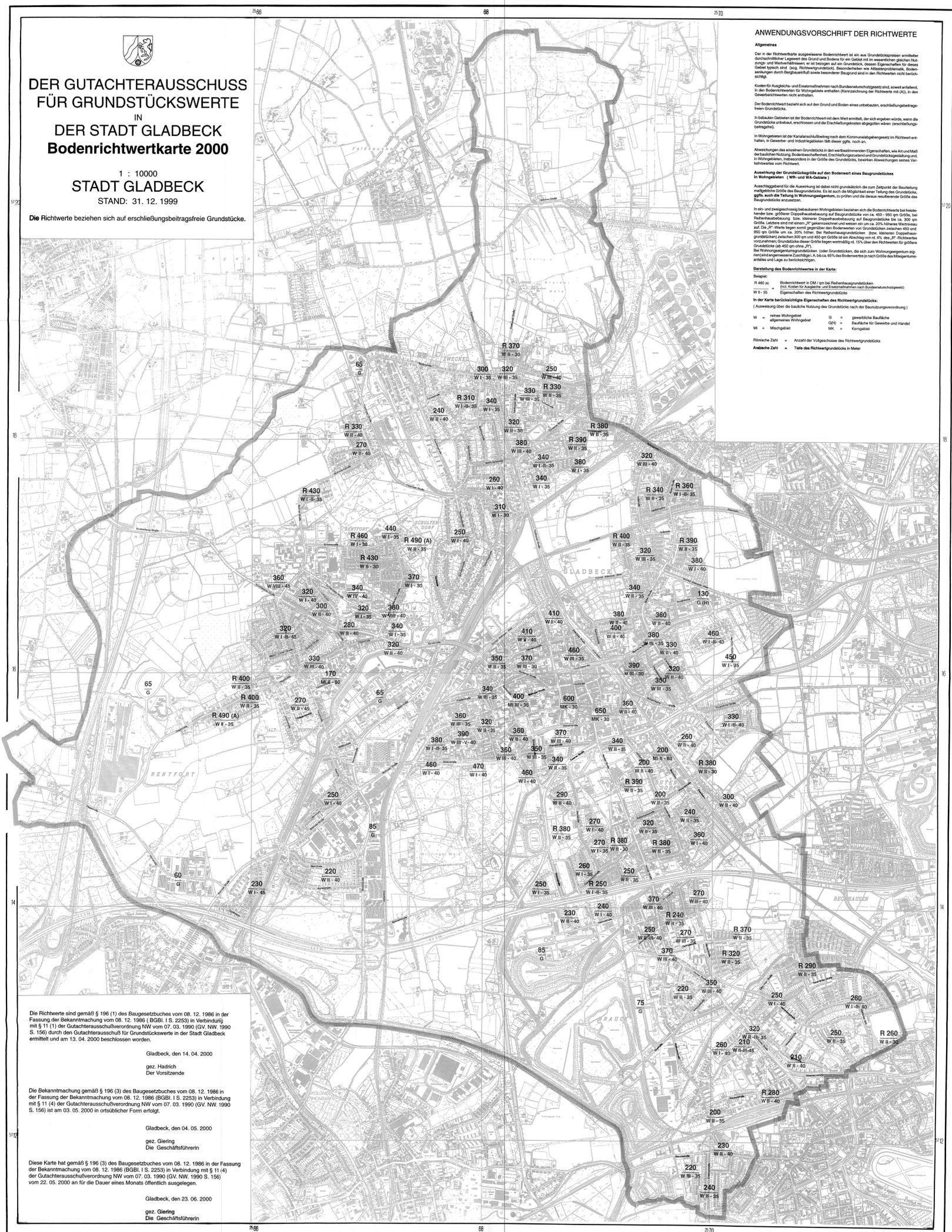
Darstellung des Bodenrichtwertes in der Karte:

Beispiel:
R 400 = Bodenrichtwert in DM/qm bei Reihenhausgrundstücken
(inkl. Kosten für Ausgäbe- und Einzelmaßnahmen nach Bundesbaurechtsverordnung)
W I-35 = Eigenschaften des Richtwertgrundstückes

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

W = reines Wohngebiet G = gewerbliche Bauliche
W A = allgemeines Wohngebiet G A = Bauliche für Gewerbe und Handel
M = Mischgebiet MK = Mischgebiet
R = Industriegebiet

Römische Zahl = Anteil der Vollgeschosse des Richtwertgrundstückes
Anschlagszahl = Teile des Richtwertgrundstückes 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 Gutachterauschussverordnung NW vom 07. 03. 1990 (GV. NW. 1990 S. 156) durch den Gutachterauschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gladbeck ermittelt und am 13. 04. 2000 beschlossen worden.

Gladbeck, den 14. 04. 2000
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 Gutachterauschussverordnung NW vom 07. 03. 1990 (GV. NW. 1990 S. 156) ist am 03. 05. 2000 in ortsüblicher Form erfolgt.

Gladbeck, den 04. 05. 2000
gez. Giering
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 Gutachterauschussverordnung NW vom 07. 03. 1990 (GV. NW. 1990 S. 156) vom 22. 05. 2000 an für die Dauer eines Monats öffentlich ausgeteilt.

Gladbeck, den 23. 06. 2000
gez. Giering
Die Geschäftsführerin