

DER GUTACHTERAUSSCHUSS
FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE
IN
DER STADT GLADBECK
Richtwertkarte 1988

1 : 10000
STADT GLADBECK
STAND: 31.12.1987

Die Richtwerte beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke.

ANWENDUNGSVORSCHRIFT DER RICHTWERTE

Allgemeines

Der in der Richtwertkarte ausgewiesene Bodenrichtwert ist ein aus Grundstückskaufpreisen 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 dieses Gebiet typisch sind (sog. Richtwertgrundstück).
Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Grund und Boden eines unbebauten, erschließungsbeitragsfreien Grundstücks.
In bebauten Gebieten ist der Bodenrichtwert mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut, erschlossen und die Erschließungskosten abgezogen wären (erschließungsbeitragsfrei).
In Wohngebieten ist der Kanalschubbeitrag nach dem Kommunalabgabengesetz im Richtwert enthalten; in Gewerbe- und Industriegebieten fällt dieser ggfls. noch an.
Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung und, in Wohngebieten, insbesondere in der Größe des Grundstücks, bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Richtwert.

Auswirkung der Grundstücksgröße auf den Bodenwert eines Baugrundstücks in Wohngebieten (WR- und WA-Gebieten)

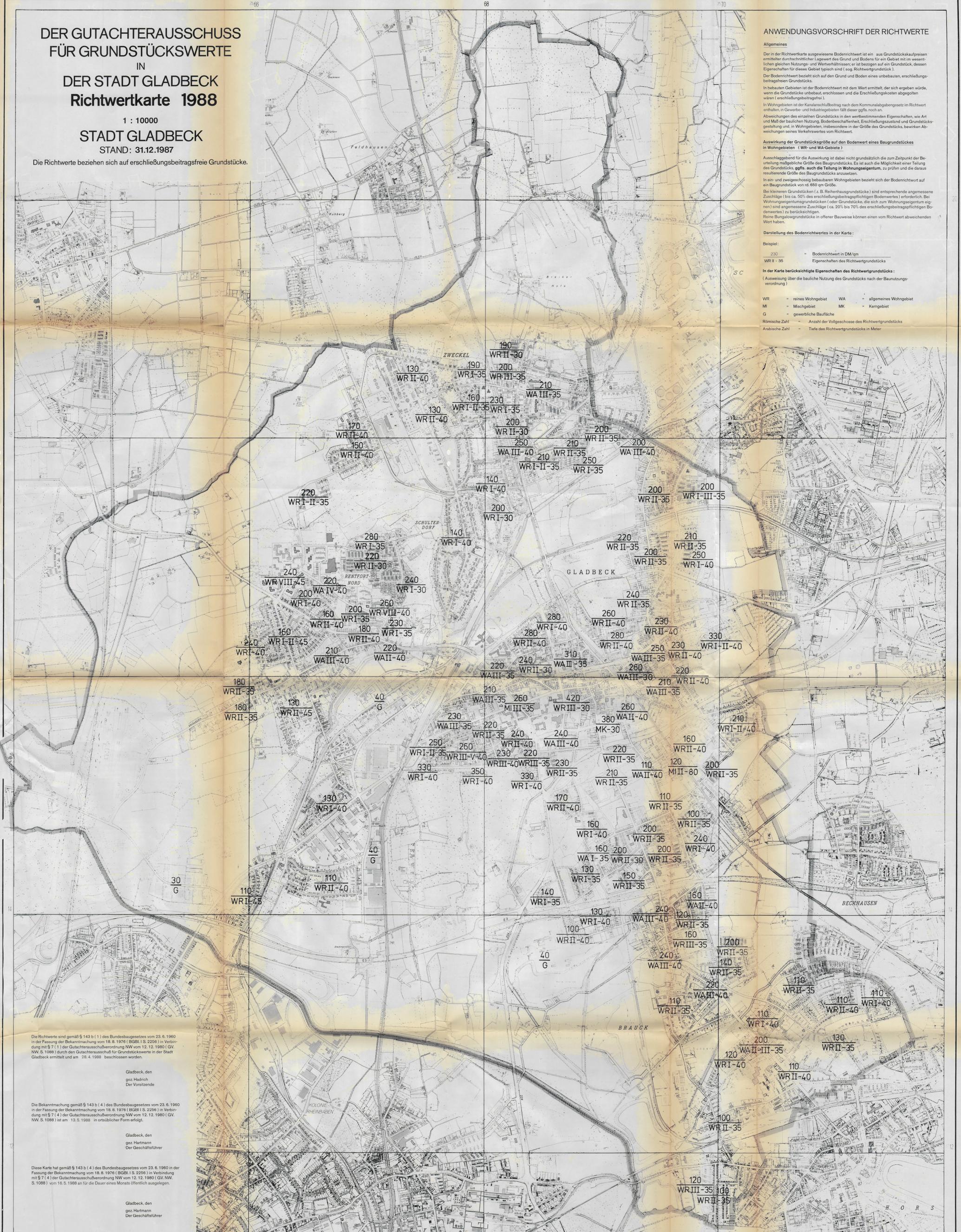
Ausschlaggebend für die Auswirkung ist dabei nicht grundsätzlich die zum Zeitpunkt der Beurteilung maßgebliche Größe des Baugrundstücks. Es ist auch die Möglichkeit einer Teilung des Grundstücks, ggfls. auch die Teilung in Wohnungseigentum, zu prüfen und die daraus resultierende Größe des Baugrundstücks anzusetzen.
In ein- und zweigeschossig bebaubaren Wohngebieten bezieht sich der Bodenrichtwert auf ein Baugrundstück von rd. 650 qm Größe.
Bei kleineren Grundstücken (z. B. Reihenhausgrundstücke) sind entsprechende angemessene Zuschläge (bis ca. 50% des erschließungsbeitragspflichtigen Bodenwertes) erforderlich. Bei Wohnungseigentumsgrundstücken (oder Grundstücken, die sich zum Wohnungseigentum eignen) sind angemessene Zuschläge (ca. 20% bis 70% des erschließungsbeitragspflichtigen Bodenwertes) zu berücksichtigen.
Reine Bungalowgrundstücke in offener Bauweise können einem vom Richtwert abweichenden Wert haben.

Darstellung des Bodenrichtwertes in der Karte:

Beispiel:
230 = Bodenrichtwert in DM/qm
WR II - 35 = Eigenschaften des Richtwertgrundstücks

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

- WR = reines Wohngebiet WA = allgemeines Wohngebiet
- MI = Mischgebiet MK = Kerngebiet
- G = gewerbliche Baufläche
- Römische Zahl = Anzahl der Vollgeschosse des Richtwertgrundstücks
- Arabische Zahl = Tiefe des Richtwertgrundstücks in Meter



Die Richtwerte sind gemäß § 143 b (1) des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. 8. 1976 (BGBl. I S. 2256) in Verbindung mit § 7 (1) der Gutachterausschufverordnung NW vom 12. 12. 1980 (GV. NW. S. 1088) durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gladbeck ermittelt und am 28. 4. 1988 beschlossen worden.

Gladbeck, den
gez. Hudrich
Der Vorsitzende

Die Bekanntmachung gemäß § 143 b (4) des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. 8. 1976 (BGBl. I S. 2256) in Verbindung mit § 7 (4) der Gutachterausschufverordnung NW vom 12. 12. 1980 (GV. NW. S. 1088) ist am 13. 5. 1988 in ortsüblicher Form erfolgt.

Gladbeck, den
gez. Hartmann
Der Geschäftsführer

Diese Karte hat gemäß § 143 b (4) des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. 8. 1976 (BGBl. I S. 2256) in Verbindung mit § 7 (4) der Gutachterausschufverordnung NW vom 12. 12. 1980 (GV. NW. S. 1088) vom 16. 5. 1988 an für die Dauer eines Monats öffentlich ausliegen.

Gladbeck, den
gez. Hartmann
Der Geschäftsführer