

# Erläuterung der Bodenrichtwertkarte 1983

(Wertermittlungsstichtag 31.12.1982)

Der in der Richtwertkarte angegebene Bodenrichtwert ist ein aus Grundstückskaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagerwert des Grund und Bodens für ein Gebiet mit im wesentlichen gleicher Nutzung und Wertverhältnissen an der Stichtagszeitpunkt auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind (sog. Richtwertgrundstück).

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

In bebauten Gebieten ist der Bodenrichtwert mit dem Wert ermittelt, der sich ergibt würde, wenn die Grundstücke bebaut, erschlossen und die Erschließungskosten abgezogen wären (Erschließungsbeiträge).

Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungsart und Grundstücksgröße und -form, in Wohngebieten, insbesondere in der Größe des Grundstücks, bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Richtwert.

**Auswirkung der Grundstücksgröße auf den Bodenwert eines Baugrundstückes in ein- und zweigeschossigen Wohngebieten (WR- und WA-Gebiete)**

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

In ein- und zweigeschossigen Wohngebieten bezieht sich der Bodenrichtwert auf ein Baugrundstück von ca. 650 qm Größe.

Bei kleineren Grundstücken (z.B. Reihenhausgrundstücke) sind entsprechende, angemessene Zuschläge (bis ca. 40%) erforderlich. Bei Wohnungseigentumsgrundstücken (oder Grundstücken, die sich zum Wohnungseigentum eignen) sind angemessene Zuschläge (ca. WR bis ca. 50%) zu berücksichtigen. Reine Baugrundstücke in offener Bauweise können einen den Richtwert überschreitenden 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:  
(Ausweisung über die bauliche Nutzung des Grundstücks nach der Bauartungsvereinbarung)

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

Die Richtwerte sind gemäß § 143 b (1) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1978 (BGBl. I S. 2256) in Verbindung mit § 7 (1) der Gutachterausübungsverordnung NW vom 12.12.1980 (GV NW S. 1088) durch den Gutachterausschuss für Grundstückerwerbe in der Stadt Gladbeck ermittelt und am 24.6.83 beschlossen worden.

Die Bekanntmachung gemäß § 143 b (4) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1978 (BGBl. I S. 2256) in Verbindung mit § 7 (1) der Gutachterausübungsverordnung NW vom 12.12.1980 (GV NW S. 1088) ist am 23.4.83 in offizieller Form erfolgt.

Diese Karte hat gemäß § 143 b (4) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1978 (BGBl. I S. 2256) in Verbindung mit § 7 (1) der Gutachterausübungsverordnung NW vom 12.12.1980 (GV NW S. 1088) in der Zeit vom 27.6.83 bis 27.7.83 öffentlich ausliegen.

Gladbeck, den 24.6.83  
Der Vorsitzende  
Gladbeck, den 24.6.83  
Der Geschäftsführer

Gladbeck, den 27.7.83  
Der Geschäftsführer

## DER GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IN DER STADT GLADBECK Richtwertkarte 1983

1 : 10000  
STADT GLADBECK  
STAND : 31.12.1982

Die Richtwerte beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke.

