



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gladbeck

Bodenrichtwertkarte 2004

Maßstab 1 : 10 000
Stand: 01.01.2004

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 Bodens für ein Gebiet mit im Wesentlichen gleicher Nutzung- und Wertverhältnissen. Er ist bezogen auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind (sog. Richtwertgrundstück). Besonderheiten wie Altlastenproblematik, Bodenverunreinigungen durch Bergbauabfälle sowie besondere 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 anfallen, in den Bodenrichtwerten enthalten. Kennzeichnung der Richtwerte mit (A).

In Wohngebieten ist der Kanalarbeitungsbeitrag nach dem Kommunalabgabengesetz im Richtwert enthalten. In Gewerbe- und Industriegebieten fällt dieser ggf. nicht 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-Gebieten)

Ausgangspunkt für die Auswirkung ist dabei nicht grundsätzlich die zum Zeitpunkt der Beurteilung maßgebliche Größe des Baugrundstückes. Es ist auch die Möglichkeit einer Teilung des Grundstücks, ggfs. auch die Teilung in Wohnsektoren, zu prüfen und die daraus resultierende Größe des Baugrundstückes anzusetzen.

In ein- und zweigeschossig bebauten Wohngebieten beziehen sich die Bodenrichtwerte bei freistehender bzw. größerer Doppelhausbebauung auf Baugrundstücke von ca. 450 - 600 qm Größe, bei Reihenhausbauung bzw. kleinerer Doppelhausbebauung auf Baugrundstücke von 250 - 300 qm Größe. Letztere sind mit einem 10% Gebietszuschlag und weisen ein um ca. 20 % höheres Wertniveau auf. Die R-Werte liegen somit gegenüber den Bodenwerten von Grundstücken zwischen 450 und 600 qm Größe bei ca. 120 %. Bei kleineren Reihenausgangsstücken sind entsprechende angemessene lineare Zuschläge bis max. 10 % zum R-Richtwert erforderlich; bei größeren Reihenausgangsstücken (bzw. Doppelhausgrundstücken) reduziert sich der R-Richtwert um bis zu 20 Prozentpunkten.

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

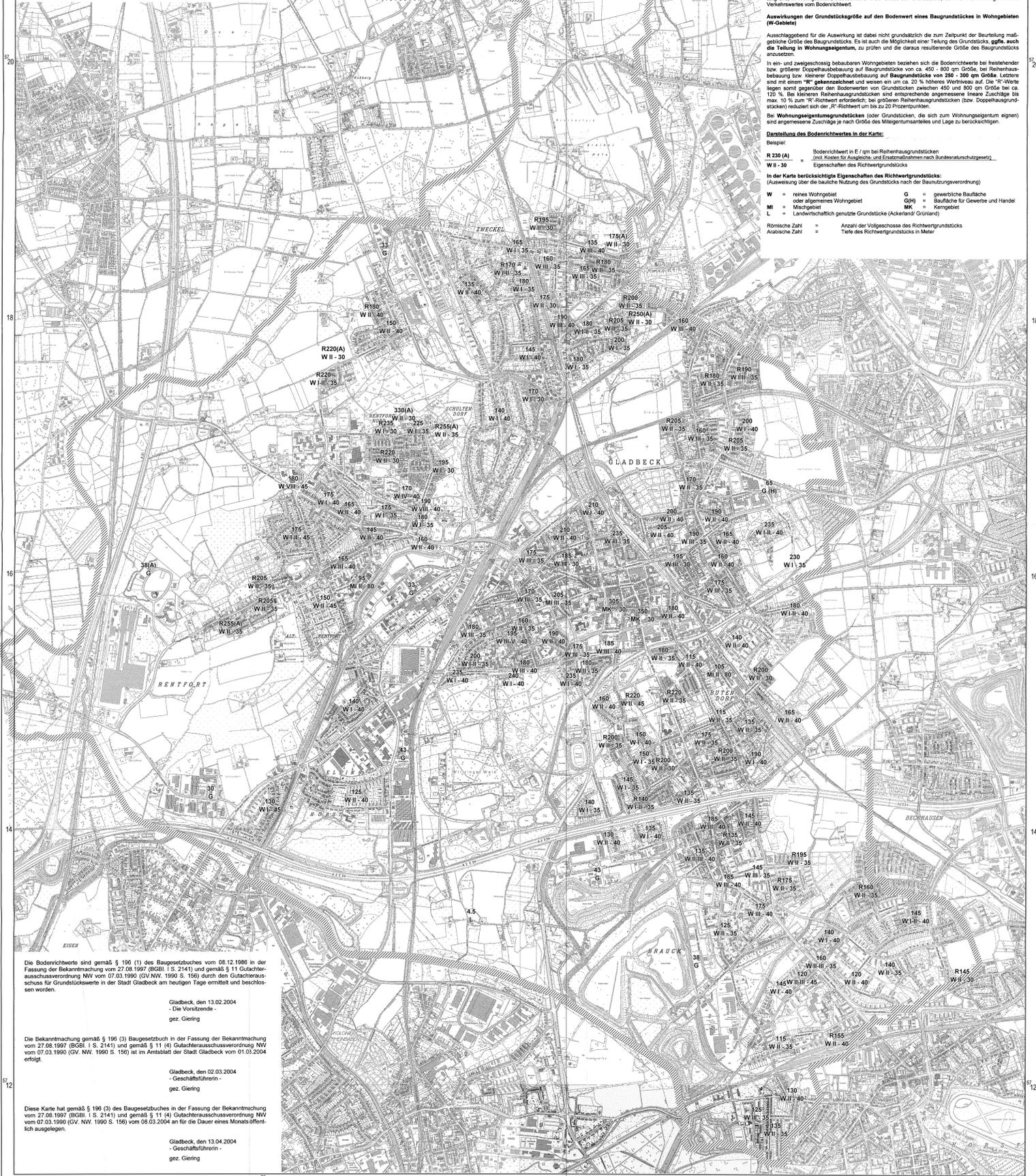
Darstellung des Bodenrichtwertes in der Karte:

Beispiel:
R 230 (A) = Bodenrichtwert in E / qm bei Reihenausgangsstücken (mit 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 Bauartzuordnung)

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

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. 150) durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gladbeck am heutigen Tage ermittelt und beschlossen worden.

Gladbeck, den 13.02.2004
- 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. 150) ist im Amtsblatt der Stadt Gladbeck vom 01.03.2004 erfolgt.

Gladbeck, den 02.03.2004
- 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. 150) ist im Amtsblatt der Stadt Gladbeck vom 01.03.2004 erfolgt.

Gladbeck, den 13.04.2004
- Geschäftsführer -
gez. Giering

