DER GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IN DER STADT GLADBECK

Bodenrichtwertkarte 1999

1999

1 : 10000

STADT GLADBECK

STAND: 31. 12. 1998

Die Richtwerte beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke.

ANWENDUNGSVORSCHRIFT DER RICHTWERTE

Allgemeines

Der in der Richtwertkarte ausgewiesene Bodenrichtwert ist ein aus Grundstückspreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert 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). Besonderheiten wie Altlastenproblematik, Bodensenkungen durch Bergbaueinfluß sowie besonderer Baugrund sind in den Richtwerten nicht berücksichtigt.

Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach Bundesnaturschutzgesetz sind, soweit anfallend, in den Bodenrichtwerten für Wohngebiete enthalten (Kennzeichnung der Richtwerte mit (A)), in den Gewerberichtwerten nicht enthalten.

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 abgegolten wären. (erschließungsbeitragsfrei).

In Wohngebieten ist der Kanalanschlußbeitrag 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 Baugrundstückes in Wohngebieten (WR- und WA-Gebiete)

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 beziehen sich die Bodenrichtwerte bei freistehender bzw. größerer Doppelhausbebauung auf Baugrundstücke von ca. 450 - 950 qm Größe, bei Reihenhausbebauung bzw. kleinerer Doppelhausbebauung auf Baugrundstücke bis ca. 300 qm Größe. Letztere sind mit einem „R" gekennzeichnet und weisen ein um ca. 20% höheres Wertniveau auf. Die „R" -Werte liegen somit gegenüber den Bodenwerten von Grundstücken zwischen 450 und 950 qm Größe um ca. 20% höher. Bei Reihenhausgrundstücken (bzw. kleineren Doppelhausgrundstücken) zwischen 300 qm und 450 qm Größe ist ein Abschlag von rd. 4% des „R" -Richtwertes vorzunehmen; Grundstücke dieser Größe liegen wertmäßig ist. 15% über den Richtwerten für größere Grundstücke (ab 450 qm ohne „R").
Bei Wohnungseigentumsgrundstücken (oder Grundstücken, die sich zum Wohnungseigentum eignen) sind angemessene Zuschläge (A. bis ca. 65% des Bodenwertes je nach Größe des Miteigentumsanteiles und Lage zu berücksichtigen.

Darstellung des Bodenrichtwertes in der Karte:

Beispiel:

R 460 (A) / W II - 35 = Bodenrichtwert in DM / qm bei Reihenhausgrundstücken. (incl. Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach Bundesnaturschutzgesetz) Eigenschaften des Richtwertgrundstücks

In der Karte berücksichtigte Eigenschaften des Richtwertgrundstücks:

(Ausweisung über die bauliche Nutzung des Grundstücks nach der Baunutzungsverordnung)

W =	reines Wohngebiet allgemeines Wohngebiet	G =	gewerbliche Baufläche
		GH =	Baufläche für Gewerbe und Handel
MI =	Mischgebiet	MK =	Kerngebiet

Römische Zahl = Anzahl der Vollgeschosse des Richtwertgrundstücks

Arabische Zahl = Tiefe des Richtwertgrundstücks 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 22. 04. 1999 beschlossen worden.

Gladbeck, den 23. 04. 1999

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 28. 04. 1999 in ortsüblicher Form erfolgt.

Gladbeck, den 29. 04. 1999

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 Gutachterausschußverordnung NW vom 07. 03. 1990 (GV. NW. 1990 S. 156) vom 25. 05. 1999 an für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegen.

Gladbeck, den 28. 06. 1999

gez. Giering
Die Geschäftsführerin

Verkleinerung 1:10000 von den Blättern der Deutschen Grundkarte (Grundriß) 1:5000

Herausgeber der Deutschen Grundkarte 1:5000 : Landesvermessungsamt Nordrhein – Westfalen

Maßstab 1 : 10 000

Vermessungsamt Gladbeck
1994