

DER GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE

IN DER STADT GLADBECK Richtwertkarte 1991

1 : 10000
STADT GLADBECK
STAND: 31. 12. 1990

Die Richtwerte beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke.

ANWENDUNGSVORSCHRIFT DER RICHTWERTE

Allgemeines

Der in der Richtwertkarte ausgewiesene Bodenschwert ist ein aus Grundstücksaufweisen ermittelter durchschnittlicher Lagerwert des Grund und Bodens für ein Gebiet mit im wesentlichen gleichen Nutzungen und Wertverhältnissen; er ist bezogen auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind (sog. Richtwertgrundstück).

Der Bodenschwert bezieht sich auf den Grund und Boden eines unbebauten, erschließungsbeitragsfreien Grundstücks.

In bebauten Gebieten ist der Bodenschwert mit dem Wert ermittelt, der sich ergibt würde, wenn die Grundstücke unbaut, durchlässig und die Erschließungskosten abgezogen wären (erschließungsfähig).

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

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

Assessierung der Grundstücksgröße auf den Bodenschwert eines Baugrundstücks in Wohngebieten (W II- und W III-Gebiete)

Anhaltspunkt für die Assessierung ist dabei nicht grundsätzlich der zum Zeitpunkt der Erstellung maßgebende Größe des Baugrundstücks. Es ist auch die Möglichkeit einer Teilung des Grundstücks, ggf. auch die Teilung in Wohnungseigentum, zu prüfen und die daraus resultierende Größe des Baugrundstücks anzunehmen.

In rein- und zweigeschossig bebauten Wohngebieten beziehen sich die Bodenschwerts bei freistehender bzw. größerer Doppelhaushausaufbau auf Baugrundstücke von ca. 400 - 900 qm Größe, bei Reihenhausbebauung bzw. kleinerer Doppelhaushausaufbau auf Baugrundstücke von ca. 250 - 450 qm Größe. Letztere sind mit einem "R" gekennzeichnet und weisen ein um ca. 25% an Wohnungseigentum gegen! und angemessene Zuschläge (ca. 10% bis 60% des Bodenschwertes je nach Größe des Mengenmarktes) und Lager! zu berücksichtigen.

Darstellung des Bodenschwertes in der Karte:

Beispiel:

R 230 = Bodenschwert in DM/m² bei Rechenwertgrundstück
W II - 35 = Eigenschaften des Rechenwertgrundstücks

In der Karte berücksichtigte Eigenschaften des Richtwertgrundstücks:

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

W	=	reines Wohngebiet	G	=	gewerbliche Baulfläche
W II	=	allgemeines Wohngebiet	Mk	=	Kerngebiet
M	=	Mischgebiet			
R	=	Reinwohngesamt			
A	=	Anzahl der Vollgeschosse des Richtwertgrundstücks			
B	=	Anteil des Richtwertgrundstücks in Meter			

Die Richtwerte sind gemäß § 196 (1) des Baugesetzbuches vom 8. 12. 1986 in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit § 11 (1) der Gutachterausschussverordnung NW vom 7. 3. 1990 (GV. NW. 1990 S. 156) durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gladbeck ermittelt und am 18. 4. 1991 beschlossen worden.

Gladbeck, den 19. 4. 1991
gez. Hadrich
Der Vorsitzende

Die Bekanntmachung gemäß § 196 (3) des Baugesetzbuches vom 8. 12. 1986 in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit § 11 (4) der Gutachterausschussverordnung NW vom 7. 3. 1990 (GV. NW. 1990 S. 156) ist am 14. 5. 1991 in ortsüblicher Form erfolgt.

Gladbeck, den 15. 5. 1991
gez. Holzapfel-Hoss
Der Geschäftsführer

Diese Karte hat gemäß § 196 (3) des Baugesetzbuches vom 8. 12. 1986 in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit § 11 (4) der Gutachterausschussverordnung NW vom 7. 3. 1990 (GV. NW. 1990 S. 156) vom 21. 5. 1991 an für die Dauer eines Monats öffentlich ausliegen.

Gladbeck, den 24. 6. 1991
gez. Holzapfel-Hoss
Der Geschäftsführer