



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gladbeck

Bodenrichtwertkarte 2005

(ermittelt zum 01.01.2005)

Maßstab 1 : 10 000

Die Richtwerte beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke.

Gemäß § 193 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gladbeck die in der Bodenrichtwertkarte angegebenen Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs und der Gutachterausschussverordnung Nr. 21 vom 23. März 2004 (GV. Nr. 2004 S. 146) zum Stichtag 01.01.2005 ermittelt und am heutigen Tage veröffentlicht.

Die Bekanntmachung gemäß § 196 (3) Baugesetzbuch und gemäß § 11 Gutachterausschussverordnung Nr. 21 vom 23. März 2004 (GV. Nr. 2004 S. 146) ist im Amtsblatt der Stadt Gladbeck vom 01.03.2005 erfolgt.

Gladbeck, den 15.02.2005
- Die Vorsitzende -
gez. Giering

Gladbeck, den 02.03.2005
- Geschäftsführer -
gez. Giering

Diese Karte ist als allen Entlegungen gesetzlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers. Herausgeber: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gladbeck.

ERLÄUTERUNGEN DER BODENRICHTWERTE

Allgemeines

Die in der Richtwertkarte ausgewiesenen Bodenrichtwerte sind die durchschnittliche Lagerwerte des Bodens, für den im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebauetes Land, gegebenenfalls auch für Rohbaubau und Bauvorbereitung sowie für landwirtschaftlich genutzte Flächen abgeleitet.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Boden eines unbelasteten, erschließungsbeitragsfreien Grundstücks. Der Katastralschutzbefrag nach dem Kommunalabgabengesetz ist in Wohngebieten im Bodenrichtwert enthalten, in Gewerbe- und Industriegebieten fällt dieser ggf. nicht an. In bebauten Gebieten sind die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbelastet wären.

Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach Bundesbaurechtschutzgesetz sind, soweit anfallen, in den Bodenrichtwerten enthalten - Kennzeichnung der Richtwerte mit (A). Die Bodenrichtwerte berücksichtigen nicht das Merkmal der Einmaligkeit eines Einzelgrundstücks. Besonderheiten wie Altlastenprobleme, Bodenverunreinigungen durch Bergbauabfälle sowie besonderer Baugrund sind in den Bodenrichtwerten ebenfalls nicht berücksichtigt.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen wie Erschließungsstatus, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungszweck, Bodenbeschaffenheit Grundstückszustand und in Wohngebieten insbesondere in der Größe des Grundstücks - bzw. in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

Auswirkungen der Grundstücksgröße auf den Bodenwert eines Baugrundstückes in Wohngebieten
Ausgangspunkt für die Aufwertung ist dabei nicht grundsätzlich die zum Zeitpunkt der Bestimmung maßgebliche Größe des Baugrundstückes. Es ist auch die Möglichkeit einer Teilung des Grundstücks, ggf. auch die Teilung in Wohnungsgemeinschaften, zu prüfen und die daraus resultierende Größe des Baugrundstückes anzusetzen.

In ein- und zweigeschossigen bebauten Wohngebieten beziehen sich die Bodenrichtwerte bei insbesondere bei größerer Doppelausbebauung auf Baugrundstücke von ca. 400 - 600 m² Größe, bei Reihenhausbauweise bzw. kleiner Doppelausbebauung auf Baugrundstücke von 200 - 275 m² Größe. Letztere sind mit einem "RH" gekennzeichnet und weisen ein um ca. 20 % höheres Wertniveau auf. Die "RH"-Werte liegen somit gegenüber dem Bodenwert von Grundstücken zwischen 400 und 600 m² Größe bei ca. 120 %. Bei kleineren Reihenhausbauweisen und entsprechende angemessene lineare Zuschläge bis max. 10 % zum "RH"-Wertwert oberhalb bei größerer Reihenhausbauweise (bzw. Doppelausbebauung) reduziert sich der "RH"-Wertwert um bis zu 20 Prozentpunkte.

Bei Wohnungsgemeinschaftsgrundstücken (oder Grundstücken, die sich zum Wohnungsgemeinschaft eignen) sind angemessene Zuschläge zu berücksichtigen.

Darstellung der Bodenrichtwerte in der Karte:

Beispiel:
230 Bodenrichtwert in €/m²
RH-WII-30 (A) = Eigenschaften des Richtwertgrundstücks

In der Karte berücksichtigte Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks:

Bauweise: RH = Reihenhausbauweise

Nutzungsart des Grundstücks nach der Bauartbestimmung:

- W = reines Wohngebiet
- WI = Wohngebiet mit gewerblicher Nutzung
- M = Mischgebiet
- L = landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Ackerland)
- Arabishe Zahl = Anzahl der Vollgeschosse des Richtwertgrundstücks
- Arabishe Zahl = Fläche des Richtwertgrundstücks in Meter

(A): Bodenrichtwert incl. Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach BImSchG

