

# Erläuterung der Bodenrichtwertkarte 1980

(Wertermittlungssichttag 31.12.1979)

Der in der Richtwertkarte ausgewiesene Bodenrichtwert ist ein aus Grundstücksaufgräben ermittelter durchschnittlicher Lagewert des Grund und Bodens für ein Gebiet mit im wesentlichen gleichen Nutzung- und Verkehrslinienverhältnissen (ein Beispiel auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind (sog. Richtwertgrundstück).

Der Bodenrichtwert bezieht sich in der Regel auf den Grund und Boden eines unbebauten, erschließungsberechtigten Grundstückes. In bebauten Gebieten ist der Bodenrichtwert mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut, aber erschlossen, die Erschließungsverhältnisse jedoch nicht abgegriffen wären (erschließungsbeitragspflichtig).

In Gebieten, in denen der Bodenwert eines bebauten Grundstückes aufgrund seines Gebäudezustandes erheblich vom Bodenwert des unbebauten Grundstückes abweicht, sind sowohl der Bodenrichtwert des bebauten, als auch der des unbebauten Grundstückes ermittelt und in der Karte ausgewiesen. In ein- und zweigeschossigen bebaubaren Wohngebieten bezieht sich der Bodenrichtwert auf ein Baugrundstück von ca. 500 qm Größe.

Abweichungen des einzelnen Grundstückes in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungsverhältnisse und Grundstücksausstattung und, insbesondere in der Größe des Grundstückes, bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Richtwert.

Auswirkung der Grundstückgröße auf den Bodenwert eines Baugrundstückes in ein- und zweigeschossigen Wohngebieten (WI- und WII-gebiete)

Ausgangspunkt für die Auswirkung ist dabei nicht grundsätzlich die zum Zeitpunkt der Beurteilung maßgebliche Größe des Baugrundstückes, da es nach der Möglichkeit einer Teilung des Grundstückes zu prüfen und die daraus resultierende Größe des Baugrundstückes anzusetzen.

spezielle Grundstücksgröße  
in Quadratmeter

200	145
250	141
300	135
350	127
400	117
450	111
500	107
550	104
600	100
650	96
700	94
750	89
800	88
850	87
900	86

### Beispiel:

WI-35 = Bodenrichtwert in DM/qm des bebauten / unbebauten Grundstückes

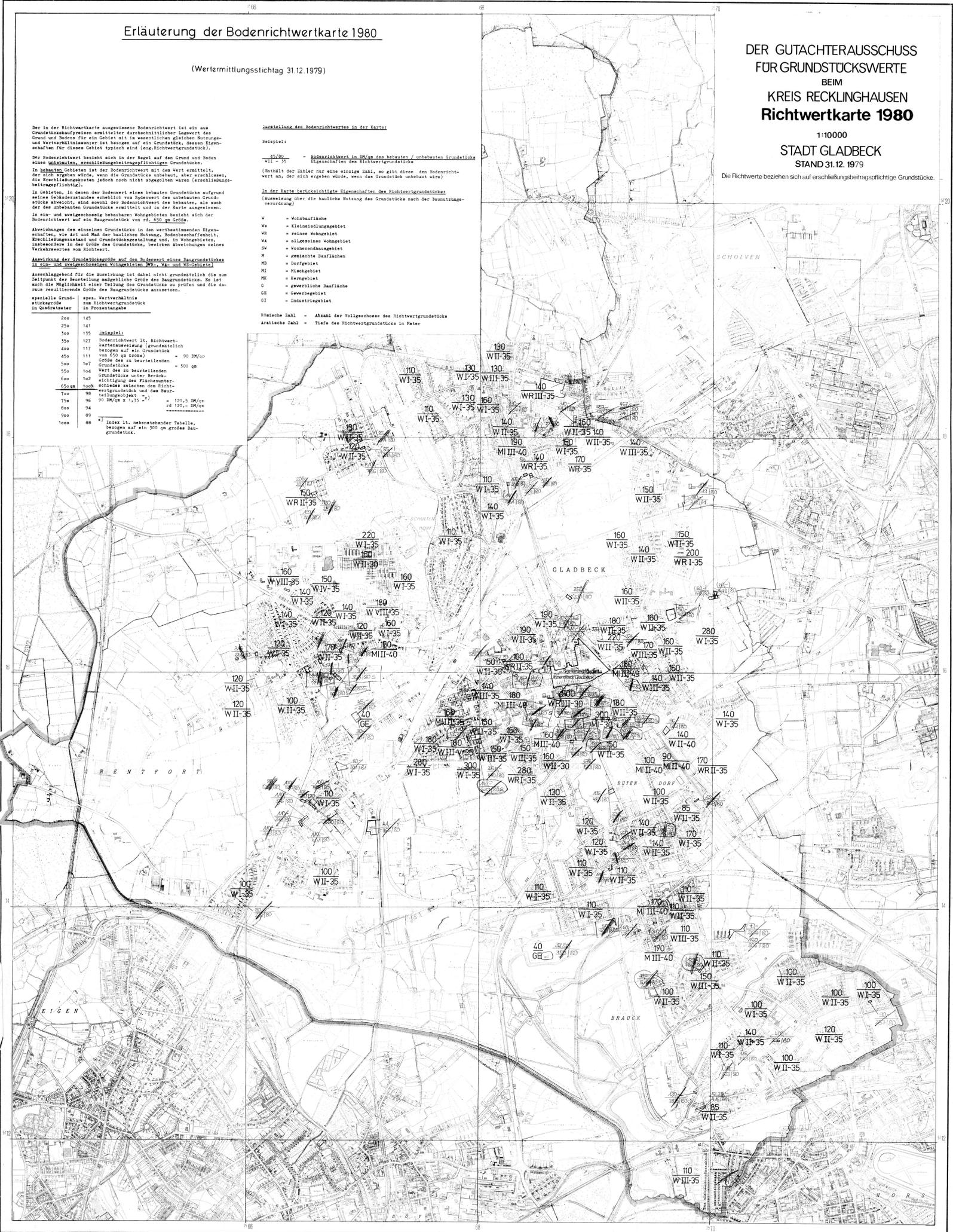
(Bedeutung der Zahlen: WI = Wohngebiet, 35 = Bodenrichtwert in DM/qm)

### In der Karte berücksichtigte Eigenschaften des Richtwertgrundstückes:

(Ausweisung über die bauliche Nutzung des Grundstückes nach der Bauartungsverordnung)

- W = Wohnbaufläche
- Wk = Kleinstwohnbaufläche
- WR = reines Wohngebiet
- Wk = allseitig erschlossen
- Wk = Wohnbaufläche
- M = Mischgebiet
- MD = Dorfgebiet
- MI = Mischgebiet
- ME = Mischgebiet
- G = gewerbliche Baufläche
- GE = Gewerbegebiet
- GI = Industriegebiet

Physische Zahl = Anzahl der Vollgeschosse des Richtwertgrundstückes  
Arabisches Zahl = Tiefe des Richtwertgrundstückes in Meter



## DER GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE BEIM KREIS RECKLINGHAUSEN Richtwertkarte 1980

1:10000

STADT GLADBECK

STAND 31.12.1979

Die Richtwerte beziehen sich auf erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke.