

Erläuterung der Bodenrichtwertkarte 1981

(Wertermittlungssichttag 31.12.1980)

DER GUTACHTERAUSSCHUSS
FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE

in der Stadt Gladbeck BEIM
KREIS RECKLINGHAUSEN
Richtwertkarte 1981

1:10000

STADT GLADBECK

STAND 31.12.1980

Die Richtwerte beziehen sich auf erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke.

Der in der Richtwertkarte ausgewiesene Bodenrichtwert ist ein aus Grundstückskaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert des Grund und Bodens für ein Gebiet mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Verhältnissen; er ist bezogen 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, erschließungsbeitragspflichtigen Grundstücks.

In bebauten Gebieten ist der Bodenrichtwert mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut, aber erschlossen, und die Erschließungskosten jedoch noch nicht abgegolten wären (erschließungsbeitragspflichtig).

In Gebieten, in denen der Bodenwert eines bebauten Grundstücks aufgrund seines Gebäudezustandes erheblich vom Bodenwert des unbebauten Grundstücks abweicht, sind sowohl der Bodenrichtwert des bebauten, als auch der des unbebauten Grundstücks ermittelt und in der Karte ausgewiesen.

In ein- und zweigeschossig bebaubaren Wohngebieten besteht sich der Bodenrichtwert auf ein Baugrundstück von rd. 650 qm GröÙe.

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 Grundstückgröße auf den Bodenwert eines Baugrundstücks in ein- und zweigeschossigen Wohngebieten (WR-, WA- und WS-Gebieten)

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, ggfs. auch die Teilung in Wohnungseigentum, zu prüfen und die daraus resultierende Größe des Baugrundstücks anzusetzen.

Grundstücksgröße in Quadratmeter	zum Richtwertgrundstück in Prozentangabe
200x	160 x üblicher Grundstücksanteil bei Teilung in Wohnungseigentum
200	145
250	141
300	135
350	127
400	117
450	111
500	107
550	104
600	102
650 qm	100%
700	98
750	96
800	94
900	89
1000	88

Herstellung des Bodenrichtwertes in der Karte:

Beispiel:

45/100 = Bodenrichtwert in DM/qm des bebauten / unbebauten Grundstücks

(Beträgt der Zähler nur eine einzige Zahl, so gibt diese den Bodenrichtwert an, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre)

In der Karte berücksichtigte Eigenschaften des Richtwertgrundstücks:

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

- W = Wohnbaufläche
- Wg = Kleinsiedlungsgebiet
- WR = reines Wohngebiet
- WA = allgemeines Wohngebiet
- SW = Wochenendausgangsbereich
- M = gemischte Baufläche
- MD = Dorfgebiet
- MI = Mischgebiet
- MK = Kerngebiet
- G = gewerbliche Baufläche
- GE = Gewerbegebiet
- GI = Industriegebiet

Römische Zahl = Anzahl der Vollgeschosse des Richtwertgrundstücks
Arabishe Zahl = Tiefe des Richtwertgrundstücks in Meter

