DER GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IN DER STADT GLADBECK

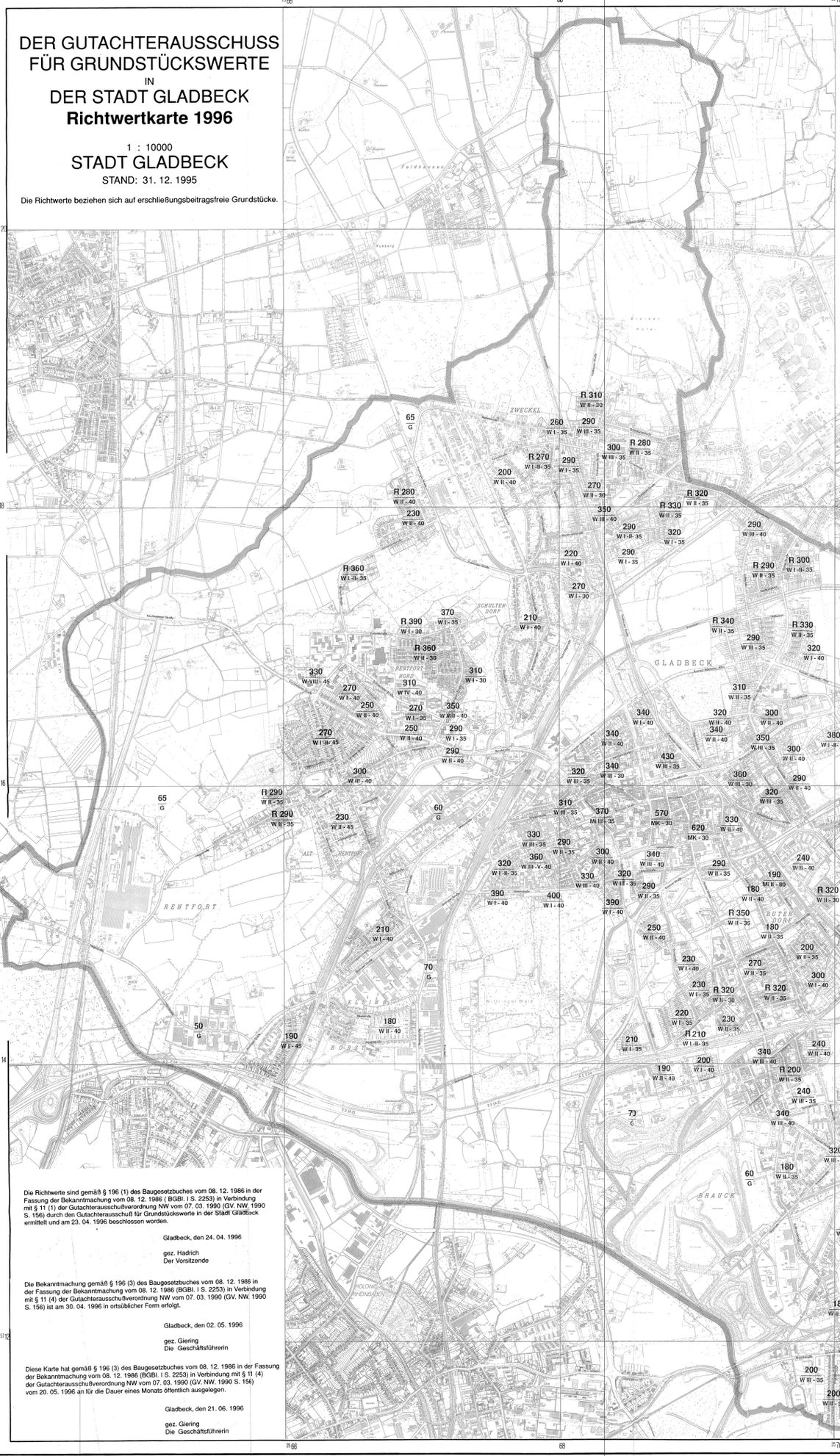
Richtwertkarte 1996

1 : 10000

STADT GLADBECK

STAND: 31. 12. 1995

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, Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach Bundesnaturschutzgesetz, Bodensenkungen durch Bergbaueinfluß sowie besonderer Baugrund sind in den Richtwerten nicht berücksichtigt.

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 (W/R- 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 der Baugrundstücke 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 Baugrundstücken von ca. 200 - 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 kleiner als 200 qm Größe sind entsprechende angemessene Zuschläge bis ca. 4% zum „R"-Richtwert erforderlich; bei Reihenhausgrundstücken (bzw. kleineren Doppelhausgrundstücken) zwischen 300 qm und 450 qm Größe sind entsprechende angemessene Abschläge bis max. 8% des „R"-Richtwertes vorzunehmen.
Bei Wohnungseigentumsgrundstücken (oder Grundstücken, die sich zum Wohnungseigentum eignen) sind angemessene Zuschläge bis ca. 60% des Bodenwertes je nach Lage zu berücksichtigen, wobei bei hohen Richtwerten der Zuschlag entfällt, bei niedrigen der Maximalzuschlag erreicht wird. Bei normal großen Miteigentumsanteilen (bis 180 qm) ergibt sich in der Regel ein Bodenwert von ca. 340,- DM/qm. Spitzenlagen sind gesondert zu betrachten.

Darstellung des Bodenrichtwertes in der Karte:

Beispiel:

R 230	=	Bodenrichtwert in DM / qm bei Reihenhausgrundstücken
W II - 35		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 Bauflächen
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 23. 04. 1996 beschlossen worden.

Gladbeck, den 24. 04. 1996

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 30. 04. 1996 in ortsüblicher Form erfolgt.

Gladbeck, den 02. 05. 1996

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 20. 05. 1996 an für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegen.

Gladbeck, den 21. 06. 1996

gez. Giering
Die Geschäftsführerin

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

Maßstab 1 : 10 000

Vermessungsamt Gladbeck
1994

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