

# Erläuterung der Bodenrichtwertkarte 1982

(Wertermittlungsstichtag 31. 12. 1981)

Der in der Richtwertkarte ausgewiesene Bodenrichtwert ist ein aus Grundstückskategorien ermittelter durchschnittlicher Lagewert des Grund und Bodens für ein Gebiet mit im wesentlichen gleichen Nutzung- und Wirtschaftsverhältnissen in der Größe des Grundstücks, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind (sog. Richtwertgrundstück).

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Grund und Boden eines unbebauten, erschließungs- betriebsfreien Grundstücks.

In bebauten Gebieten ist der Bodenrichtwert mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbefestigt, erschlossen und die Erschließungskosten abgezogen wären (erschließungsbefreite Grundstücke).

Zusicherungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücks- gestaltung und in Wohngebieten insbesondere in der Größe des Grundstücks, bewerten Ab- weichungen eines Verkehrswertes vom Richtwert.

Auswirkung der Grundstücksgröße auf den Bodenwert eines Baugrundstückes in ein- und zweigeschossigen Wohngebieten (WR- und WA-Gebiete)

Ausgangspunkt für die Auswirkung ist dabei nicht grundsätzlich die zum Zeitpunkt der Be- urteilung maßgebliche Größe des Baugrundstückes. Es ist auch die Möglichkeit einer Teilung des Grundstücks, falls auch die Teilung in Wohnungseigentum, zu prüfen und die daraus resultierende Größe des Baugrundstückes anzusetzen.

In ein- und zweigeschossigen bebaubaren Wohngebieten bezieht sich der Bodenrichtwert auf ein Baugrundstück von ca. 650 qm Größe.

Bei kleineren Grundstücken (z. B. Reihenhausgrundstücke) sind entsprechende, angemessene Zuschläge (bis ca. 40% erhöhtlich; bei Wohnungseigentumsgrundstücken (sog. Grundstücke, die sich zum Wohnungseigentum eignen) sind angemessene Zuschläge (ca. 30% bis ca. 50%) zu berücksichtigen. Reine Büngelgrundstücke in offener Bauweise können einen den Richtwert überschreitenden Wert haben.

### Darstellung des Bodenrichtwertes in der Karte:

Beispiel:  $\frac{230}{WR II-35}$  Bodenrichtwert in DM/qm  
Eigenschaften des Richtwertgrundstückes

In der Karte berücksichtigte Eigenschaften des Richtwertgrundstückes:

(Ausweisung über die bauliche Nutzung des Grundstücks nach der Bebauungs- zonenordnung)

- WR - reines Wohngebiet
- WA - allgemeines Wohngebiet
- MI - Mischgebiet
- MK - Kerngebiet
- G - gewerbliche Baufläche

Römische Zahl - Anzahl der Vollgeschosse des Richtwertgrundstückes  
Arabische Zahl - Teile des Richtwertgrundstückes in Meter

Die Richtwerte sind gemäß § 143 b I 1 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. 8. 1976 (BGBl. I S. 2294) in Verbin- dung mit § 11 der Gutachterausschussverordnung NW vom 12. 12. 1980 (GV NW S. 1088) durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gladbeck ermittelt und am 5. 4. 1982 veröffentlicht worden.

Die Bekanntmachung gemäß § 143 b I 1 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. 8. 1976 (BGBl. I S. 2294) in Verbin- dung mit § 11 der Gutachterausschussverordnung NW vom 12. 12. 1980 (GV NW S. 1088) ist am 5. 4. 1982 in amtliches Form erfolgt.

Diese Karte hat gemäß § 143 b I 1 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. 8. 1976 (BGBl. I S. 2294) in Verbin- dung mit § 11 der Gutachterausschussverordnung NW vom 12. 12. 1980 (GV NW S. 1088) in der Zeit vom 1. 6. 81 bis 1. 7. 82 öffentlich ausgegeben.



# DER GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IN DER STADT GLADBECK Richtwertkarte 1982

1 : 10000

STADT GLADBECK  
STAND: 31. 12. 1981

Die Richtwerte beziehen sich auf erschließungsbetriebsfreie Grundstücke.

