

DER GUTACHTERAUSSCHUSS
FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE
IN
DER STADT GLADBECK
Richtwertkarte 1994

1 : 10000
STADT GLADBECK
STAND: 31. 12. 1993

Die Richtwerte beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke.

ANWENDUNGSVORSCHRIFT DER RICHTWERTE

Allgemeines

Die in der Richtwertkarte ausgewiesenen Bodenrichtwerte sind ein aus Grundstücksspreisen entnommener durchschnittlicher Lagerwert des Grund und Bodens für ein Gebiet mit in wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen; er ist beizulegen auf ein Grundstück, dessen Eigentümer für dieses Gebietskennzeichen (aus Richtwertgrundstück) besonderen Wert als Alterswert erwirkt. Bodenrichtwerte werden durch Begriffsirrtümer bzw. besondere 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 einbehalten, der sich ergibt, wenn die Grundstücke bebaut, erschlossen und die Erschließungskosten abgezogen wären (erschließungsbeitragsfrei).

In Wohngebieten ist der Kanalschließungsbeitrag nach dem Kanalschließungsbeitrag in der Karte enthalten. In Gewerbe- und Industriegebieten fällt dieser ggf. nach an.

Beurteilung der einzelnen Grundstücke in der vorliegenden Karte, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksanordnung, in Wohngebieten: insbesondere in der Größe des Grundstücks, zweiter: Abweichungen seines Wertes vom Richtwert.

Anwendung der Grundstücksgröße auf den Bodenwert eines Baugrundstückes

In Wohngebieten (WfV und WfV-Gebiete)

Anschließend für die Anwendung ist dabei grundsätzlich die zum Zeitpunkt der Beurteilung maßgebende Größe des Baugrundstückes. Es ist auch die Möglichkeit einer Teilung des Grundstücks, falls auch die Teilung in Wohngebieten, zu prüfen und die daraus resultierende Größe des Baugrundstückes anzusetzen.

In ein- und zweigeschossig bebauten Wohngebieten beziehen sich die Bodenrichtwerte bei freistehender bzw. größerer Doppelhaushälfte auf Baugrundstücke von ca. 400 - 800 qm Größe, bei Reihenhausbauweise bzw. kleinerer Doppelhaushälfte auf Baugrundstücke von ca. 200 - 300 qm Größe. Letztere sind in einer „P“-Kategorie und weisen ein ca. 20% höheres Wertniveau auf. Die „P“-Werte liegen somit gegenüber den Bodenwerten von Grundstücken zwischen 400 und 800 qm Größe um ca. 20% höher. Bei Reihenhausbauweise liegen die Werte ab 200 qm Größe und entsprechende angemessene Zuschläge bis ca. 5% zum „P“-Richtwert erforderlich, bei Reihenhausbauweise (bzw. kleinerer Doppelhaushälfte) zwischen 300 und 400 qm Größe sind entsprechende angemessene Zuschläge bis max. 10% des „P“-Richtwertes vorzunehmen. Bei Wohngegendgrundstücken (bzw. Grundstücken, die sich zum Wohngegendgebiet eignen) sind angemessene Zuschläge (bis ca. 60% des Bodenwertes je nach Größe des Grundstückes) und Lage zu berücksichtigen.

Darstellung des Bodenrichtwertes in der Karte:

Beispiel:

R 250 = Bodenrichtwert in DM / qm bei Reihenhausbauweise

W II - 35 = Eigenschaften des Richtwertgrundstückes

In der Karte berücksichtigte Eigenschaften des Richtwertgrundstückes:

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

W = allgemeines Wohngebiet G = gewerbliche Baulücke

Mi = Mischgebiet MK = Kampfbau

Römische Zahl = Anzahl der Vollgeschosse des Richtwertgrundstückes

Arabische Zahl = Teile des Richtwertgrundstückes 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 25. 04. 1994 beschlossen worden.

Gladbeck, den 25. 04. 1994

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 27. 04. 1994 in ordnungsgemäßer Form erfolgt.

Gladbeck, den 28. 04. 1994

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) von 16. 05. 1994 an für die Dauer eines Monats öffentlich ausliegen.

Gladbeck, den 17. 06. 1994

gez. Giering
Die Geschäftsführerin