

DER GUTACHTERAUSSCHUSS
FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE
IN
DER STADT GLADBECK
Richtwertkarte 1995

1 : 10000
STADT GLADBECK
STAND: 31. 12. 1994

Die Richtwerte beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke.

ANWENDUNGSVORSCHRIFT DER RICHTWERTE

Allgemeines

Der in der Richtwertkarte ausgewiesene Bodenrichtwert ist ein aus Grundstücksgrößen ermittelter durchschnittlicher Lagerwert des Grund und Bodens für ein Gebiet mit im wesentlichen gleichen Nutzung und Werthandelscharakter; er ist hingegen auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für diese Gebiete typisch sind (z.B. Richtwertgrundstück), besonders bei Altlastenproblemen, können für Auswertung und Ermittlungswerte nach Bodenrichtwertgesetz, Bodenrichtwert durch den Bergbauverfall sowie besonderen 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 den Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut, erschlossen und die Erschließungsbeiträge abgezogen wären (erschließungsbeitraglos).

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

Abweichungen des aktuellen Grundstücks in den veranschaulichten Eigenschaften, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungsbeitrag und Grundstücksgröße, sind in der Richtwertkarte, insbesondere in der Größe des Grundstücks, bewerten Abweichungen seines Verkehrswertes vom Richtwert.

Auswertung der Grundstücksgröße auf den Bodenwert eines Baugrundstücks in Wohngebieten (100 m und 98-Gebiete)

Auswertungsbereich für die Auswertung ist dabei nicht grundsätzlich die zum Zeitpunkt der Beurteilung maßgebliche Größe des Baugrundstücks. Es ist auch die Möglichkeit einer Teilung des Grundstücks, ggf. auch die Teilung in Wohnungsgegenstände, zu prüfen und die daraus resultierende Größe des Baugrundstücks anzusetzen.

In ein- und zweigeschossigen bebauten Wohngebieten beziehen sich die Bodenrichtwerte bei feststehender bzw. größerer Doppelhaushälfte auf Baugrundstücke von ca. 450 - 950 qm Größe, bei Reihenhausbebauung bzw. kleinerer Doppelhaushälfte auf Baugrundstücke von ca. 200 - 300 qm Größe. Letztere sind mit einem 2/3-Gesamtwert und weisen ein um ca. 20% höheres Wertniveau auf. Die 2/3-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 und entsprechende angemessene Zuschläge bis ca. 4% zum 2/3-Richtwert erforderlich bei Reihenhausgrundstücken. Bei kleineren Doppelhaushäusern, zwischen 200 qm und 450 qm Größe und entsprechende angemessene Zuschläge bis max. 8% des 2/3-Richtwertes anzusetzen. Bei Wohnungsgegenstandsgrundstücken (kleine Grundstücke, die sich zum Wohnungsgegenstand eignen) sind angemessene Zuschläge (bis ca. 50% des Bodenwertes je nach Größe des Maßgebungsmaßes und Lage) zu berücksichtigen.

Darstellung des Bodenrichtwertes in der Karte:

Beispiel:

R 250 - Bodenrichtwert in DM / qm bei Reihenhausgrundstücken
W II - 35 - Eigenschaften des Richtwertgrundstücks

In der Karte berücksichtigte Eigenschaften des Richtwertgrundstücks:

(Auswertung über die bauliche Nutzung des Grundstücks nach der Bebauungsverordnung)

W = reine Wohngebiet G = gewerbliche Bebauung
M = Mischgebiet MK = Mischgebiet
Römische Zahl = Anzahl der Vollgeschosse des Richtwertgrundstücks
Arabische Zahl = Teile 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 21. 03. 1995 beschlossen worden.

Gladbeck, den 22. 03. 1995
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 24. 04. 1995 in ortsüblicher Form erfolgt.

Gladbeck, den 25. 04. 1995
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 02. 05. 1995 an für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Gladbeck, den 06. 06. 1995
gez. Giering
Die Geschäftsführerin