

**Bodenrichtwertliste Kreis Kleve**  
**Gemeinde: Emmerich** Stand: 01.01.2008

LS	Bodenrichtwertbereich	Bodenrichtwert €/m²	Wertbestimmende Merkmale
EM 01	Emmerich, Kernlage	K <sub>0</sub> 375	MK Geschäftslage
EM 04	Emmerich, Gebiet beidseitig Bredenbachstr.	145	W
EM 06	Emmerich, Schafsweg / Berliner Straße	(135)	W
EM 10	Emmerich, Am Stadtgarten / Duvendahlstraße	(150)	W
EM 13	Klein Netterden, Gebiet Jan-de-Beyer-Straße	150	W
EM 14	Borghes, Eisenpaßweg / B 220	(115)	W
EM 15	Borghes, Amselweg	(175)	W
EM 17	Hüthum, Gebiet Stettiner Straße	(120)	W
EM 19	Hüthum, Ingenkampstraße/Laarscher Weg	(150)	W
EM 21	Hüthum, An der Laak, nördlicher Bereich	(145)	W
EM 23	Elten, Ortskernlage Klosterstraße	K <sub>u</sub> 180	M Geschäftslage
EM 27	Elten, Hochelten	280	W
EM 29	Vrasselt, Dreikönige/Hauptstraße/Rheinstraße	(115)	W

LS	Bodenrichtwertbereich	Bodenrichtwert €/m²	Wertbestimmende Merkmale
EM 31	Vrasselt, Steegh	(65)	M
EM 32	Præst, Ortslage / Dechant-Hendricks-Str.	105	W
EM 33	Præst, Reeser Straße / Eisenbahn	(80)	W
EM 34	Elten, Kiebitzsee	S 70	SO WOCH
EM 35	Elten, Kolpingstr./Kardinal-v.Galen-Str./Gustav-Heinemann	(160)	W
EM 38	Hüthum, Obere Laak / Leege Weide	(140)	W
EM 42	Emmerich Ost, östlich Weseler Straße	G 45	G
EM 44	Emmerich, Hafen	(G 55)	G
EM 46	Emmerich, Löwenberg	(G 40)	G
EM 47	Elten, Groenlandstraße / Beeker Straße	(G 30)	G
EM 48	Emmerich, Kemrandlage	K <sub>u</sub> 185	M
EM 51	Hüthum, An der Laak, südlicher Bereich	(160)	W
EM 55	Gerhard-Storm-Straße/Dederichstraße/Seufzerallee	(135)	W
EM 57	Dornick, Ortslage	(90)	M

LS	Bodenrichtwertbereich	Bodenrichtwert €/m²	Wertbestimmende Merkmale
EM 58	Vrasselt, Dornicker Str. / Dreikönige	(90)	W
EM 60	Elten, Im Mühlenfeld/Liemersweg	(150)	W
EM 61	Elten, beiseitig Lindenallee	(250)	W
EM 63	Elten, Sonderwykstraße/von-Bodelschwinghstraße	(140)	W
EM 64	Hüthum, Hoher Weg/Verborgstraße/Borgheser Weg	140	W
EM 65	Emmerich Nord, alte s'Heerenberger Str./ Frankenstr.	(125)	W
EM 66	Hegiusstraße/Schützenstraße/Am Hasenberg	135	W
EM 67	Windmühlenweg/Adolf-Tibus-Straße	135	W
EM 68	Im Polderbusch/Bremerweg/Schulstraße	(145)	W
EM 69	Karl-Arnold-Straße/Konrad-Adenauer-Straße	(135)	W
EM 70	Elten, Feldhausener Weg	(150)	W
EM 71	Elten, Plagweg	200	W 1.000 m²
EM 72	Elten, Kernlagenoberwert	K <sub>0</sub> 250	M Geschäftslage
EM 73	Hüthum, Am Broinsken / In den Seisen	165	W
EM 74	Hüthum, Hövels Weiden	(130)	W
EM 75	Dornick, Pionierstrasse	80	L
EM 76	Emmerich, Am Hasenberg / Dechant-Sprünken-Strasse	145	W
EM 77	Elten, Am Dudel / Eltener Feld	175	W

**Kreis Kleve**  
 Regierungsbezirk Düsseldorf

**BODEN-  
 RICHTWERTKARTE**

für das Gebiet der  
**Stadt Emmerich**

(Aus Kaufpreisen ermittelte  
 durchschnittliche  
 Grundstückswerte je m²)

**Stand 01.01.2008**



**Erläuterungen zu den Richtwerten**

Die Richtwerte sind Grundstückswerte in €/m². Es sind aufgrund der Kaufpreissammlung ermittelte durchschnittliche Lagewerte für Grundstücke eines Gebietes mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Sie beziehen sich auf erschlossene, normal geformte Grundstücke. Die örtlich unterschiedlichen Erschließungsbeiträge für Kanal und Straße – die durchschnittlich je nach Aufwand 15,- bis 60,- €/m² betragen – sind enthalten.

Im einzelnen bezeichnen Richtwerte

ohne Buchstaben Wohnbauflächen (Kleinsiedlungsgebiete, reine und allgemeine Wohngebiete) und gemischte Bauflächen – jedoch keine Geschäftslagen – mit ein- und zweigeschossiger Bebauung (Reihen-, Doppel- und nicht freistehendes Einfamilienhaus) auf kleinem Grundstück bis 350 m² sowie bei freistehendem Einfamilienhaus bis 600 m² - Grundstückstiefe um 35 m

mit >Ko< durchschnittliche Geschäftslagenwerte im Stadtkernbereich je nach Lagezustand (Nebenstraßen, Hauptgeschäftstraßen). Bei kleineren Grundstücken (ca. 150 m²) in bester Geschäftslage kann der obere Kernlagenoberwert noch überschritten werden.

Mit >Ku< Kennrandlage (keine Geschäftslage)  
 Richtwerte, im Jahr 2007 nicht durch Kaufpreise belegt  
 Werte mit \* Richtwerte ausschließlich aus kommunalen Verkäufen resultierend

mit >G< Gewerbliche Bauflächen (Gewerbe- und Industriegebiete), im Regelfall Veräußerungspreise der Städte und Gemeinden

mit >S< Sonderbauflächen (Wochenendhausgebiete)

mit >TG< Gewerbe – „Tertiäre Nutzung“ (Dienstleistung und Handel)  
 1.000 m² durchschnittliche Grundstücksgröße für diesen Richtwert

Ein Richtwert ist bezogen auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind (Richtwertgrundstück). Abweichungen des einzelnen Grundstückes in den wertbestimmenden Eigenschaften – wie Erschließungsstand, spezielle Lage, Art und Maß baulicher Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestaltung (insbesondere Grundstückstiefe und Größe) – bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Richtwert.

Die Richtwerte sind gemäß § 196 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 und gemäß § 11 der Gutachterausschussordnung (GAVO NRW) vom 23.03.2004 durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve ermittelt, beschlossen und veröffentlicht worden.

**Richtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke**

<b>Ackerland</b>	mindere Bodenqualität < 50 Punkte	2,00 bis 3,10
	bessere Bodenqualität > 50 Punkte	2,70 bis 4,00
<b>Grünland</b>	je nach Eignung und Nutzung	1,60 bis 3,00

Die Richtwerte sind Bodenwerte in €/m². Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften – wie Verkehrsanbindung, Hof- und Ortsnähe, Form, Größe, Erschließungssituation, Oberflächengestalt, Milchkontingente, Flächenprämie, lokale oder regionale Nachfrage (Naturschutz, Auskiesung) – bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Richtwert. Bei günstigem Zusammentreffen mehrerer wertbestimmender Eigenschaften wird der höchste angegebene Richtwert im Einzelfall noch überschritten.

**Richtwerte für Sondernutzungen im landwirtschaftlichen Bereich**

<b>Gärtnerereiflächen</b>	je nach Lage (Nordkreis/Südkreis)	Werte in €/m² 4,00 bis 6,00
---------------------------	-----------------------------------	--------------------------------

Das Wertniveau betrifft überwiegend den unteren Richtwertrahmenbereich. Bei günstigem Zusammentreffen mehrerer wertbestimmender Eigenschaften wird der höchste angegebene Richtwert im Einzelfall noch überschritten.

<b>Waldflächen</b>	(einschließlich Aufwuchs)	0,25 bis 0,80
--------------------	---------------------------	---------------

Bei Aufwuchs von wesentlichem Wert wird der obere Rahmenwert entsprechend überschritten.

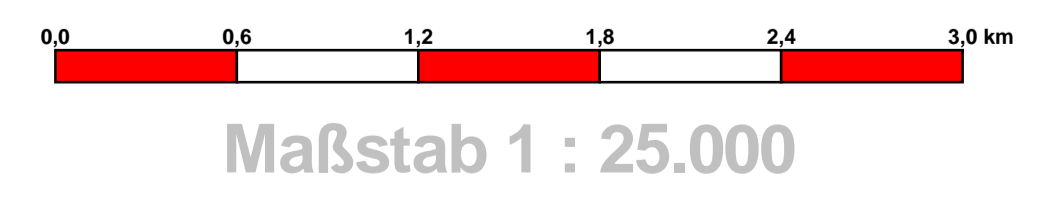
<b>Abbauland</b>	(Sand- oder Auskiesungsflächen)	8,00 bis 13,50
------------------	---------------------------------	----------------

Der Quadratmeterpreis setzt sich zusammen aus dem reinen Bodenwert für die landwirtschaftliche Fläche und der Wertkomponente für die zu entnehmenden Bodengüter, die überwiegend Sand oder Kies betreffen. Im Raum Stenden wird der Rahmenwert deutlich überschritten.

<b>Wasserflächen</b>	ohne besonderen Freizeitwert	0,15 bis 0,65
	mit besonderem Freizeitwert	3,00 bis 14,50

Zu den Gewässern mit besonderem Freizeitwert gehören insbesondere Angelgewässer, Badeseeen, Hafengewässer oder kleinere Gewässer mit entsprechender Naherholungsnutzung.

Kleve, den 11.02.2008  
 Der Gutachterausschuss für  
 Grundstückswerte  
 im Kreis Kleve  
 gez. Wilbert  
 (Vorsitzender)



Beispiel:  
 10 Interner Lageschlüssel (LS)  
 100 Bodenrichtwert (BRW)

Impressum:  
 Kartengrundlage der Karte: Deutsche Grundkarte (DGK) im Maßstab 1 : 5.000  
 Verantwortlich für die Thematik: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve  
 Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigungen nur mit Erlaubnis des Herausgebers. Als Vervielfältigung gelten z.B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Scannen sowie Speicherung auf Datenträger.