

Bodenrichtwertliste Kreis Kleve

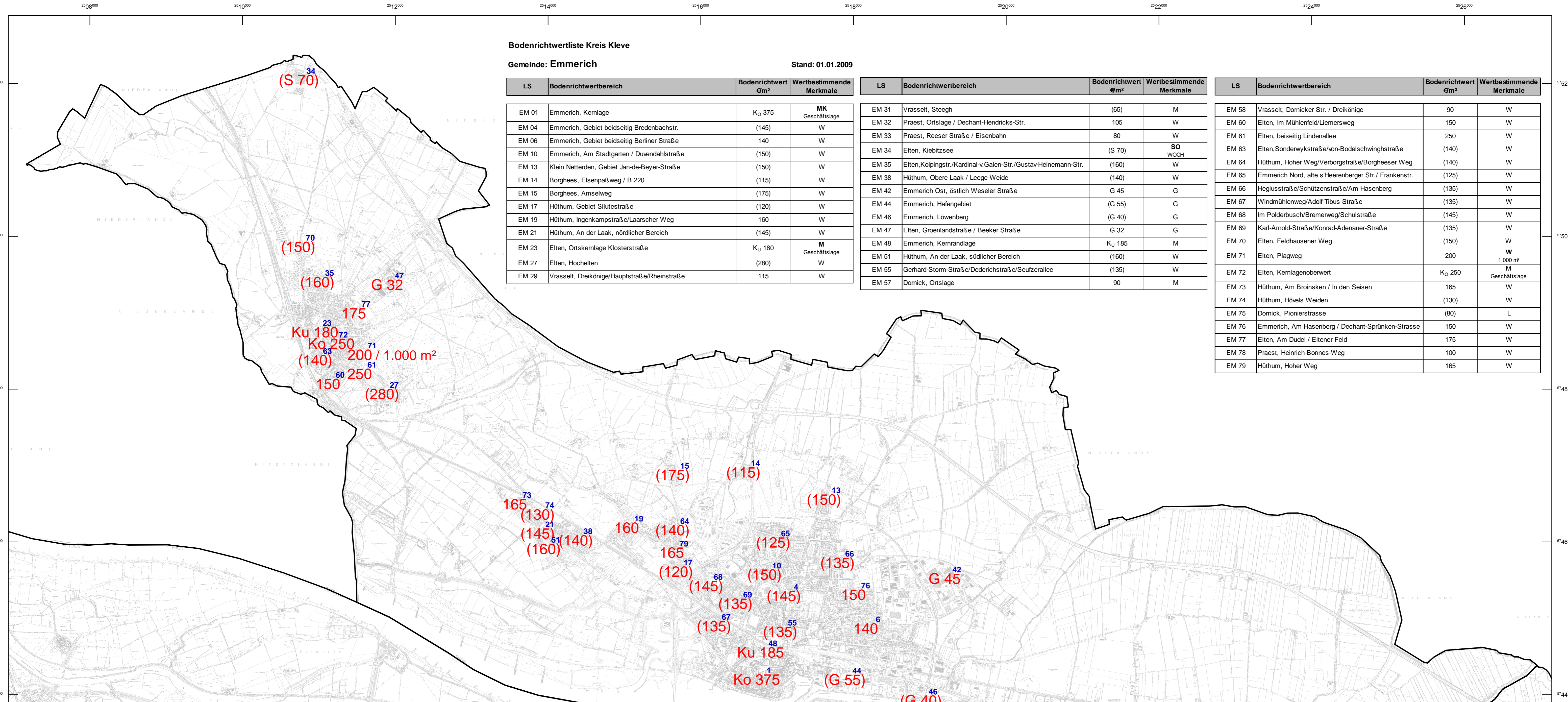
Gemeinde: **Emmerich**

Stand: **01.01.2009**

LS	Bodenrichtwertbereich	Bodenrichtwert €/m²	Wertbestimmende Merkmale
EM 01	Emmerich, Kernlage	K ₀ 375	MK Geschäftslage
EM 04	Emmerich, Gebiet beidseitig Breidenbachstr.	(145)	W
EM 06	Emmerich, Gebiet beidseitig Berliner Straße	140	W
EM 10	Emmerich, Am Stadtgarten / Duwendahlstraße	(150)	W
EM 13	Klein Netterden, Gebiet Jan-de-Beyer-Straße	(150)	W
EM 14	Borghees, Eisenpaßweg / B 220	(115)	W
EM 15	Borghees, Armselweg	(175)	W
EM 17	Hüthum, Gebiet Silutesstraße	(120)	W
EM 19	Hüthum, Ingenkampstraße/Laarscher Weg	160	W
EM 21	Hüthum, An der Laak, nördlicher Bereich	(145)	W
EM 23	Elten, Ortskernlage Klosterstraße	K _u 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	Praest, Ortslage / Dechant-Hendricks-Str.	105	W
EM 33	Praest, Reeser Straße / Eisenbahn	80	W
EM 34	Elten, Kiebitzsee	(S 70)	SO WOCH
EM 35	Elten, Kolpingstr./Kardinal-v.Galen-Str./Gustav-Heinemann-Str.	(160)	W
EM 38	Hüthum, Obere Laak / Leege Weide	(140)	W
EM 42	Emmerich Ost, östlich Weseler Straße	G 45	G
EM 44	Emmerich, Hafengebiet	(G 55)	G
EM 46	Emmerich, Löwenberg	(G 40)	G
EM 47	Elten, Groenlandstraße / Beeker Straße	G 32	G
EM 48	Emmerich, Kemrandlage	K _u 185	M
EM 51	Hüthum, An der Laak, südlicher Bereich	(160)	W
EM 55	Gerhard-Storm-Straße/Dederichstraße/Seufzerallee	(135)	W
EM 57	Domick, Ortslage	90	M

LS	Bodenrichtwertbereich	Bodenrichtwert €/m²	Wertbestimmende Merkmale
EM 58	Vrasselt, Domicker Str. / Dreikönige	90	W
EM 60	Elten, Im Mühlenfeld/Liemersweg	150	W
EM 61	Elten, beiseitig Lindenallee	250	W
EM 63	Elten, Sonderwykstraße/von-Bodenschwingstraße	(140)	W
EM 64	Hüthum, Hoher Weg/Verborgstraße/Borgheeser 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/Bremenweg/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 ₀ 250	M Geschäftslage
EM 73	Hüthum, Am Broinksen / In den Seisen	165	W
EM 74	Hüthum, Hövels Weiden	(130)	W
EM 75	Domick, Pionierstrasse	(80)	L
EM 76	Emmerich, Am Hasenberg / Dechant-Sprüngen-Strasse	150	W
EM 77	Elten, Am Dudel / Eitener Feld	175	W
EM 78	Praest, Heinrich-Bonnes-Weg	100	W
EM 79	Hüthum, Hoher Weg	165	W



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 die 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 > K < Kernlagenwert in kleinerer Ortschaft ohne nennenswerter Geschäftslagenwert
- mit > K < oberer Geschäftslagenwert im Stadtkernbereich je nach Lage (Hauptgeschäftstraße). Bei kleineren Grundstücken (ca. 150 m² und kleiner) in bester Geschäftslage kann der Kernlagenoberwert noch überschritten werden.
- mit > Ku < Kernrandlage (keine Geschäftslage)
- Werte mit (...) angegebener Richtwert im Jahr 2008 nicht durch Kaufpreise belegt, jedoch ggf. sachverständig und marktgerecht angepasst
- Werte mit * Richtwerte ausschließlich aus kommunalen Verkäufen resultierend
- mit >G< Gewerbliche Bauflächen (Gewerbe- und Industriegebiete)
- mit >TG< Gewerbe – „Tertiäre Nutzung“ (Dienstleistung und Handel)
- mit >S< Sonderbauflächen (Wochenendhausgebiete)

Ein Richtwert ist bezogen auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind (Richtwertgrundstück). Abweichungen des einzelnen Grundstückes in den wertbestimmenden Eigenschaften – wie Erschließungsstatus, 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 Gutachterausschussverordnung (GAVO NRW) vom 23.03.2004 durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve ermittelt, beschlossen und veröffentlicht worden.

Richtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke

- Ackerland** mindere Bodenqualität < 50 Punkte **2,00 bis 3,20**
bessere Bodenqualität > 50 Punkte **2,70 bis 4,10**
- Grünland** je nach Eignung und Nutzung **1,60 bis 3,00**

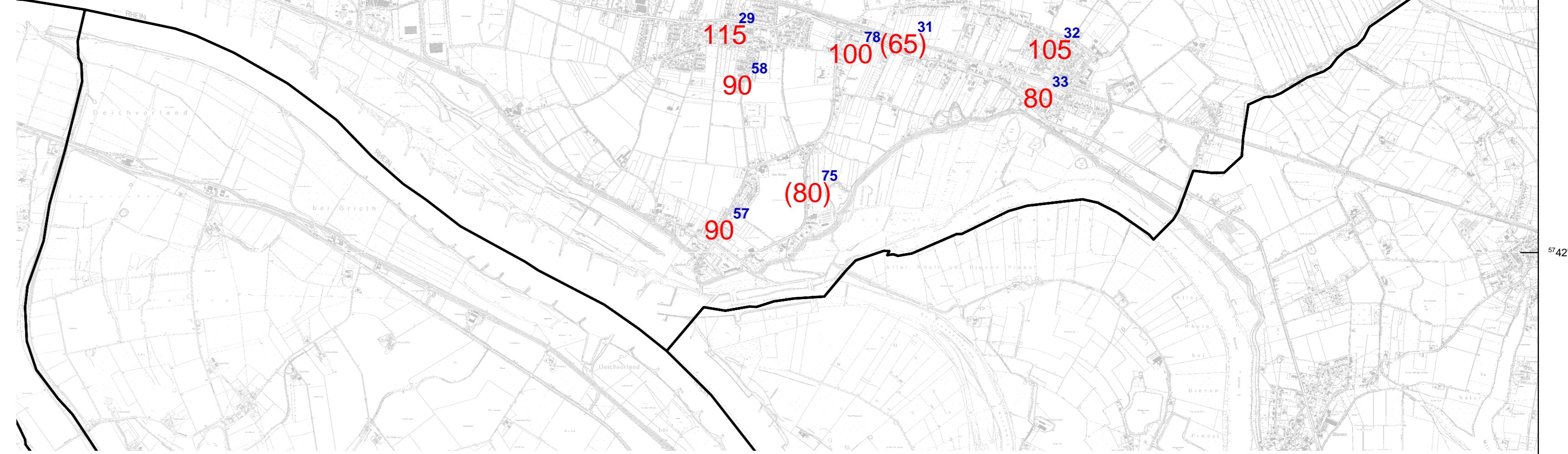
Die Richtwerte sind Bodenwerte in €/m². Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften – wie Verkehrsanbindung, Hof- und Ortsnähe, Form, Größe, Erschließungssituation, Oberflächengestalt, Milchkontingente, Flächenprämie, lokale oder regionale Nachfrage (Naturschutz, Auskiesung)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

Richtwerte für Sondernutzungen im landwirtschaftlichen Bereich

- Gärtnerflächen** je nach Lage (Nordkreis/Südkreis) Werte in €/m² **4,50 bis 7,00**
- Waldflächen** (einschließlich Aufwuchs) **0,30 bis 0,90**
- Bei Aufwuchs von wesentlichem Wert wird der obere Rahmenwert entsprechend überschritten.
- Abbauland** (Sand- oder Auskiesungsflächen) **8,00 bis 13,50**
- Wasserflächen** ohne besonderen Freizeitwert **0,15 bis 0,65**
mit besonderem Freizeitwert **3,00 bis 14,50**

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 Steden wird der obere Rahmenwert deutlich überschritten.

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



Kreis Kleve
Regierungsbezirk Düsseldorf



**BODEN-
RICHTWERTKARTE**

für das Gebiet der
Stadt Emmerich

Aus Kaufpreisen ermittelte
durchschnittliche
Grundstückswerte je m²

Stand **01.01.2009**



Gutachterausschuss für
Grundstückswerte im
Kreis Kleve

Kleve, den 04.02.2009
Der Gutachterausschuss für
Grundstückswerte
im Kreis Kleve
gez. Wilbert
(Vorsitzender)



Maßstab 1 : 25.000

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.