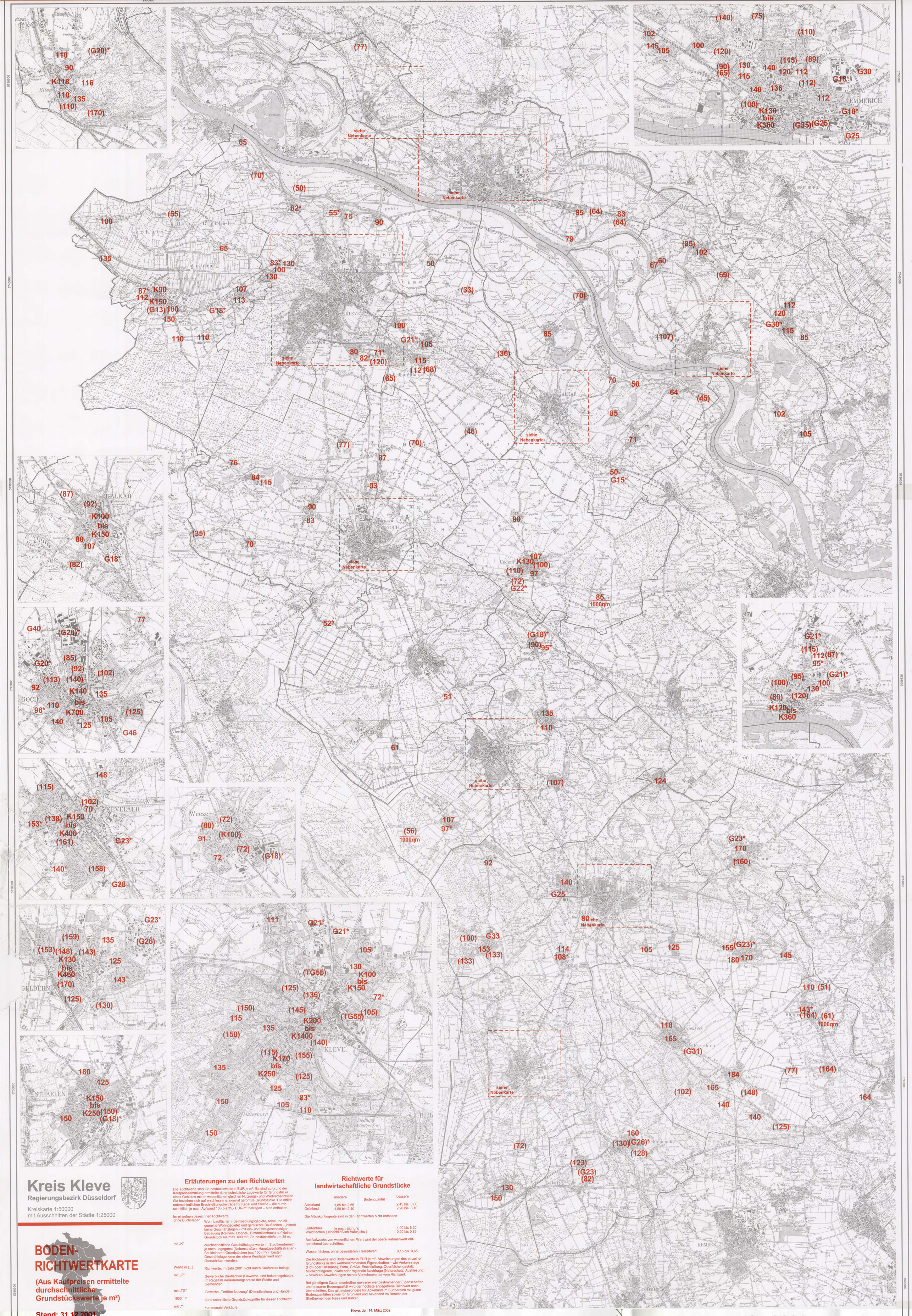

Kreis Kleve

Regierungsbezirk Düsseldorf

Kreiskarte 1:50000
mit Ausschnitten der Städte 1:25000

BODEN-RICHTWERTKARTE

(Aus Kaufpreisen ermittelte durchschnittliche Grundstückswerte je m²)

Stand: 31.12.2001

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve

Erläuterungen zu den Richtwerten

Die Richtwerte sind Grundstückswerte in EUR je 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 10,- bis 35,- EUR/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-, Einfamilienhaus) auf kleinem Grundstück bis max. 600 m²; Grundstückstiefe um 35 m.
mit „K"	durchschnittliche Geschäftslagenwerte im Stadtkernbereich je nach Lagegunst (Nebenstraßen, Hauptgeschäftsstraßen). Bei kleineren Grundstücken (ca. 150 m²) in bester Geschäftslage kann der obere Kernlagenwert noch überschritten werden.
Werte in (...)	Richtwerte, im Jahr 2001 nicht durch Kaufpreise belegt.
mit „G"	Gewerbliche Bauflächen (Gewerbe- und Industriegebiete), im Regelfall Veräußerungspreise der Städte und Gemeinden.
mit „TG"	Gewerbe-„Tertiäre Nutzung" (Dienstleistung und Handel).
1000 m²	durchschnittliche Grundstücksgröße für diesen Richtwert.
mit „*"	kommunale Verkäufe

Ein Richtwert ist bezogen auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind (Richtwertgrundstück). Abweichungen des einzelnen Grundstückes in den wertbestimmenden Eigenschaften – wie Erschließungszustand, 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 27.08.1997 und gemäß § 11 der Gutachterausschussordnung (GAVO NW) vom 07.03.1990 durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve ermittelt, beschlossen und veröffentlicht worden.

Richtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke

	mindere	Bodenqualität	bessere
Ackerland	1,85 bis 2,65		2,45 bis 3,60
Grünland	1,50 bis 2,40		2,20 bis 3,10

Die Milchkontingente sind in den Richtwerten nicht enthalten.

Gartenbau	je nach Eignung	4,00 bis 6,20
Waldflächen (einschließlich Aufwuchs)		0,20 bis 0,85

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

Wasserflächen, ohne besonderen Freizeitwert	0,15 bis 0,65

Die Richtwerte sind Bodenwerte in EUR je m². Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften – wie Verkehrslage (Hof- oder Ortsnähe), Form, Größe, Erschließung, Oberflächengestalt, Milchkontingente, lokale oder regionale Nachfrage (Naturschutz, Auskiesung) – bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Richtwert.

Bei günstigem Zusammentreffen mehrerer wertbestimmender Eigenschaften und besserer Bodenqualität wird der höchste angegebene Richtwert noch überschritten. Das gilt insbesondere für Ackerland im Südbereich mit guten Bodenqualitäten sowie für Grünland und Ackerland im Bereich der Stadtgemeinden Rees und Kalkar.

Kleve, den 14. März 2002

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Im Kreis Kleve

Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Kleve

(Dipl.-Ing. Preiß)
Vorsitzender