



Kreis Kleve
Regierungsbezirk Düsseldorf

Kreiskarte 1:50000
mit Ausschnitten der Städte 1:25000

**BODEN-
RICHTWERTKARTE**
(Aus Kaufpreisen ermittelte
durchschnittliche
Grundstückswerte in €/m²)

Stand: 01.01.2004

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Kleve

Erläuterungen zu den Richtwerten

Die Richtwerte sind Grundstückswerte in €/m². Es sind aufgrund der Kaufpreiserhebung ermittelte durchschnittliche Lagerwerte für Grundstücke eines Gebietes mit im wesentlichen gleichen Nutzungen- und Wertverhältnissen, die sich auf erbaufähige, normal gefundene Grundstücke, die ohne unüblichen Erschließungsbeiträge für Kanal und Straße – die durchschnittlich in nach Aufwert 15- bis 80- €/m² betragen – sind ermitteln.

In einzelnen besonderen Richtwerten ohne Buchstaben Wohnflächen (Planungsgebiete, reine und allgemeine Wohngebiete) und gemischte Baufelder – jedoch keine Geschäftslagen – mit ein- und zweigeschossiger bebauung (Wohn-, Doppel-, Einfamilienhaus) auf kleinem Grundstück bis max. 600 m² Grundstücksfläche um 35 m.

mit >G< durchschnittliche Geschäftslagenwerte im Stadtgebiet je nach Lagepunkt (Nebenstraßen, Hauptgeschäftsstraßen). Bei kleineren Grundstücken (unter 150 m²) in besserer Geschäftslage kann der Kenngrößenwert noch überschritten werden.

mit >K< Wert in (-) Richtwerte im Jahr 2003 nicht durch Kaufpreise belegt, jedoch nach Überprüfung ggf. angepasst.

mit >D< Gewerliche Baufelder (Gewerbe- und Industriegebiete), in Regelbauart bebauten Gebieten.

mit >S< Sonderbaufelder (Wohnausbaugelände)

mit >T< Gewerbe-, Tertiäre Nutzung (Dienstleistung und Handel)

1000 m² durchschnittliche Grundstücksfläche für diesen Richtwert.

mit >C< überwiegend kommunale Verkäufe

Ein Richtwert ist bezogen auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind (Richtwertgrundstück). Abweichungen des einzelnen Grundstückes in den veränderbaren Eigenschaften – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß baulicher Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgröße (insbesondere Grundstücksfläche und Größe) – bewirken Abweichungen vom Richtwert.

Die Richtwerte sind gemäß § 196 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 und gemäß § 11 der Gutachterausschussverordnung (GAVO NW) vom 07.03.1990 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 2,50 €/m²
bessere Bodenqualität > 50 Punkte 2,70 bis 3,85 €/m²
Grünland je nach Eignung und Nutzung 1,60 bis 3,00 €/m²

Die Richtwerte sind Bodenwerte in €/m². Abweichungen des einzelnen Grundstückes in den veränderbaren Eigenschaften – wie Verkehrtlage (Hof- oder Ortslage), Form, Größe, Erschließung, Oberflächengestalt, Mikroklima, Flächenprozent, Misch- oder regionale Nutzungs (Nutzschutz, Ausweisung) – bewirken Abweichungen vom Richtwert.

Bei großräumigen Zusammenstellungen mehrerer veränderbarer Eigenschaften kann der Richtwert entsprechend angepasst werden.

Richtwerte für Sondernutzung im landwirtsch. Bereich

Gärtnerflächen je nach Lage (Nordkreis/Südkreis) 4,00 bis 7,00 €/m²

Das Wertniveau im Nordkreis betrifft überwiegend den unteren Richtwertbereich, während für den Südkreis mit den konzentriert vorzufindenden Gärtnerbetrieben rund um Walbeck, Straßen und Längeln eher der obere Rahmenbereich zutrifft.

Waldflächen (einschließlich Aufwuchs) 0,40 bis 1,00 €/m²
Bei Aufwuchs von wesentlichem Wert wird der obere Rahmenwert entsprechend überschritten.

Abbauland (Sand- oder Auskleungsflächen) 8,00 bis 12,50 €/m²

Der Quadratmeterpreis setzt sich zusammen aus dem reinen Bodenwert für die landwirtschaftliche Fläche und der Wertkomponente für die zu entnehmenden Bodenschichten, die überwiegend Sand oder Kies betreffen.

Wasserflächen ohne besonderen Freizeitwert 0,15 bis 0,65 €/m²
mit besonderem Freizeitwert 3,00 bis 14,50 €/m²

Zu den Gewässern mit besonderem Freizeitwert gehören insbesondere Angeltümpel, Bachläufe, Tümpel, Kleingewässer oder kleinere Gewässer mit entsprechender Naherholungsnutzung.

Kleve, den 04. Februar 2004
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Kleve

Wolbert
(Vorsitzender)

Maßstab: 1:50000

Kreiskarte 1:50000
mit Ausschnitten der Städte 1:25000

Verantwortlich für die Kartographie: Topographische Karte 1:50000
Verantwortlich für die Textarbeit: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve
Die Kartographie wurde erstellt durch: Topographische Karte 1:50000
Die Textarbeit wurde erstellt durch: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve