Ableitung spezieller Bodenwerte aus Bodenrichtwerten für 1 und 2geschossige Wohngebiete

In 1 und 2geschossigen Wohngebieten hat das Richtwertgrundstück eine Größe von 650 m². Für Grundstücke, die größer und kleiner als das Richtwertgrundstück sind, ist der Bodenrichtwert entsprechend der Tabelle umzurechnen.

Größe des Grundstücks m²	Wertverhältnis zum Richtwertgrundstück v.H.
200	145
250	141
300	135
350	127
400	117
450	111
500	107
550	104
600	102
650	100
700	98
750	96
800	94
900	89
1000	88

Bei der Beurteilung der maßgeblichen Größe des Grundstücks wird unterstellt, daß das Grundstück eine ausreichende Breite hat. Die Möglichkeit zur Teilung eines Grundstücks ist bei sehr breiten Grundstücken vor Anwendung der Tabelle zu prüfen und eventuell zu berücksichtigen.

Beispiel zur Anwendung der Tabelle

Bodenrichtwert, bezogen auf ein Grundstück von 650 m² Größe	= 90,-- DM/m²
Größe des zu bewertenden Grundstücks	= 300,00 m²
Wertverhältnis zum Richtwertgrundstück	= 1,35 %
Bodenrichtwert des zu bewertenden Grundstücks	
90,00 DM/m² x 1,35 (Wertverhältnis)	= 121,50 DM/m²
	rd. 120,00 DM/m²

Darstellung der Bodenrichtwerte in der Karte

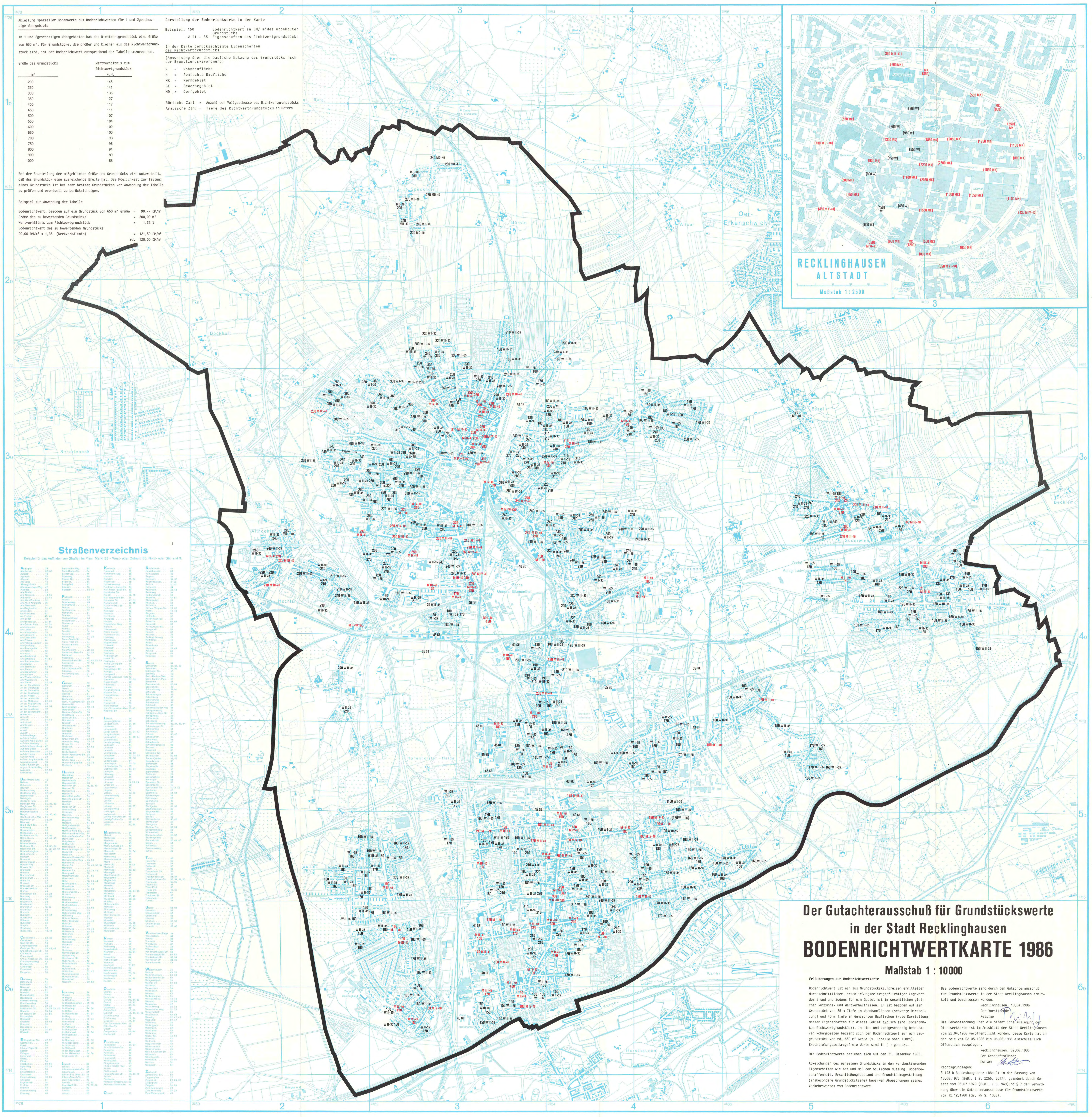
Beispiel: 150 — Bodenrichtwert in DM/ m² des unbebauten Grundstücks
W II - 35 — Eigenschaften des Richtwertgrundstücks

In der Karte berücksichtigte Eigenschaften des Richtwertgrundstücks

(Ausweisung über die bauliche Nutzung des Grundstücks nach der Baunutzungsverordnung)

W = Wohnbaufläche
M = Gemischte Baufläche
MK = Kerngebiet
GE = Gewerbegebiet
MD = Dorfgebiet

Römische Zahl = Anzahl der Vollgeschosse des Richtwertgrundstücks
Arabische Zahl = Tiefe des Richtwertgrundstücks in Metern



Straßenverzeichnis

Beispiel für das Auffinden von Straßen im Plan: Markt 33 = West- oder Ostrand 30, Nord- oder Südrand 3.

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Recklinghausen

BODENRICHTWERTKARTE 1986

Maßstab 1 : 10000

Erläuterungen zur Bodenrichtwertkarte

Bodenrichtwert ist ein aus Grundstückskaufpreisen ermittelter durchschnittlicher, erschließungsbeitragspflichtiger Lagewert des Grund und Bodens für ein Gebiet mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Er ist bezogen auf ein Grundstück von 35 m Tiefe in Wohnbauflächen (schwarze Darstellung) und 40 m Tiefe in Gemischten Bauflächen (rote Darstellung) dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind (sogenanntes Richtwertgrundstück). In ein- und zweigeschossig bebaubaren Wohngebieten bezieht sich der Bodenrichtwert auf ein Baugrundstück von rd. 650 m² Größe (s. Tabelle oben links). Erschließungsbeitragsfreie Werte sind in ( ) gesetzt.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf den 31. Dezember 1985.

Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung (insbesondere Grundstückstiefe) bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Die Bodenrichtwerte sind durch den Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Recklinghausen ermittelt und beschlossen worden.

Recklinghausen, 10.04.1986
Der Vorsitzende
Reisige

Die Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung der Richtwertkarte ist im Amtsblatt der Stadt Recklinghausen vom 22.04.1986 veröffentlicht worden. Diese Karte hat in der Zeit vom 02.05.1986 bis 06.06.1986 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Recklinghausen, 09.06.1986
Der Geschäftsführer
Korten

Rechtsgrundlagen:
§ 143 b Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, 3617), geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949) und § 7 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte vom 12.12.1980 (GV. NW S. 1088).