



Bodenrichtwertliste Kreis Kleve
Gemeinde: Emmerich **Stand: 01.01.2007**

LS	Bodenrichtwertbereich	Bodenrichtwert €/m²	Wertbestimmende Merkmale
EM 01	Emmerich, Kernlage	K _O 375	MK Geschäftslage
EM 04	Emmerich, Gebiet beidseitig Bredenbachstr.	145	W
EM 05	Emmerich, Am Hasenberg, Am Flachsacker	(125)	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	(125)	W
EM 14	Borghees, Eisenpaßweg / B 220	(115)	W
EM 15	Borghees, Amselweg	(175)	W
EM 17	Hüthum, Gebiet Stettiner Straße	120	W
EM 19	Hüthum, Ingenkampstraße/Laarscher Weg	155	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.	100	W
EM 33	Praest, Reeser Straße / Eisenbahn	80	W
EM 34	Elten, Kiebitzsee	(S 80)	SO WOOH
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 20*)	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/Seutzerallee	(135)	W
EM 56	Dechant-Sprüngen-Straße/Spillingscher Weg	(140)	W
EM 57	Dornick, Ortslage	(90)	M

LS	Bodenrichtwertbereich	Bodenrichtwert €/m²	Wertbestimmende Merkmale
EM 58	Vrasselt, Dornicker Str. / Dreikönige	(90)	W
EM 59	Elten, Buschweg / Neubaugebiet Eltener Feld	(175)	W
EM 60	Elten, Im Mühlenfeld/Liemersweg	(150)	W
EM 61	Elten, beiseitig Lindenallee	(250)	W
EM 62	Elten, Alex-Maier-Straße/Am Dudel	180	W
EM 63	Elten, Sondenwykstraße/von-Bodelschwingstraße	140	W
EM 64	Hüthum, Hoher Weg/Verborgstraße/Borgheeser Weg	(145)	W
EM 65	Emmerich Nord, alte s'Heerenberger Str./ Frankenstr.	125	W
EM 66	Hegiusstraße/Schützenstraße/Am Hasenberg	(120)	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 _O 250	M Geschäftslage
EM 73	Hüthum, Am Broinsken / In den Seisen	165	W
EM 74	Hüthum, Hövels Weiden	(130)	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 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 Lagegünst (Nebenstraßen, Hauptgeschäftstraßen). Bei kleineren Grundstücken (ca. 150 m²) in bester Geschäftslage kann der obere Kernlagenoberwert noch überschritten werden.
- Mit >Kuc< Kernrandlage (keine Geschäftslage)
- Werte in (...) Richtwerte, im Jahr 2006 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

Ackerland mindere Bodenqualität < 50 Punkte 2,10 bis 3,10
 bessere Bodenqualität > 50 Punkte 2,70 bis 3,90

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, Milchkonkonge, Flächenprognose, 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

Gärtnerflächen je nach Lage (Nordkreis/Südkreis) Werte in €/m² 3,50 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.

Waldflächen (einschließlich Aufwuchs) 0,25 bis 0,80

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

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



**BODEN-
RICHTWERTKARTE**

für das Gebiet der
Stadt Emmerich

(Aus Kaufpreisen ermittelte
durchschnittliche
Grundstückswerte je m²)

Stand 01.01.2007



Kleve, den 12.02.2007
 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.