



Kreis Kleve
Regierungsbezirk Düsseldorf



Übersichtskarte der Bodenrichtwerte

Kreis Kleve

Aus Kaufpreisen ermittelte durchschnittliche Grundstückswerte je m²

Stand 01.01.2010

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve



Erläuterungen zu den Richtwerten

Die Richtwerte sind Grundstückswerte in €/m². Es sind aufgrund der Kaufpreisanalyse ermittelte durchschnittliche Lagewerte für Grundstücke eines Gebietes mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Verhältnissen. Sie beziehen sich auf erschlossene, normal geforderte Grundstücke. Die örtlich unterschiedlichen Erschließungsbedürfnisse für Kanal und Straße – die durchschnittlich je nach Aufwand 15,- bis 60,- €/m² betragen – sind enthalten.

In einzelnen Bezirken die Richtwerte ohne Bebauung

Wohnflächen (Kleinstwohnungen, reine und allgemeine Wohngebiete) und gemischte Baufelder – jedoch keine Geschäftslagen – mit ein- und zweigeschossiger Bebauung (Doppel- und nicht fortgeführte Einfamilienhäuser) auf kleinen Grundstücken bis 350 m² sowie bei freistehenden Einfamilienhäusern bis 600 m² Grundstücksfläche um 5%.

mit > K < Kennzeichnung in kleinerer Schrift ohne sonderweise Geschäftslagen

mit > Ko < ohne Geschäftslagen im Stadtbereich je nach Lage (Hauptgeschäftsstraßen). Bei kleineren Grundstücken (ca. 150 m² und kleiner) ist keine Geschäftslage am Kennzeichnungswert noch überschrieben.

mit > Ka < Kennzeichnung (keine Geschäftslage)

ausgewiesene Richtwerte im Jahr 2009 sind durch Kaufpreise belegt, jedoch ggf. sachverträglich und marktgerecht angepasst

Werte mit * Richtwerte ausschließlich aus kommunalen Verkäufen resultierend

mit > G < Gewerbliche Baufelder (Gewerbe- und Industriegebiete)

mit > TG < Sonderbaufelder (Wohnbauabschlüsse)

mit < S < durchschnittliche Grundstückswerte für diesen Richtwert

Ein Richtwert ist bezogen auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind (Richtungsgrundsätze). Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den verwerflichen Eigenschaften wie Erschließungsanforderungen, besondere Lage, Art und Maß baulicher Nutzung, Bodenschaffenheit und Grundstücksgröße (überwiegend Grundstücke und Grund) – bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Richtwert.

Die Richtwerte sind gemäß § 196 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) vom 23.09.2004 und gemäß § 11 der Gutachterverordnung (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 Bodengüte < 50 Punkte 2,20 bis 3,30
bessere Bodengüte > 50 Punkte 3,80 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 verwerflichen Eigenschaften – wie Verkehrsbindung, Hof- und Ökonomie, Form, Größe, Erschließungsanforderungen, Oberflächengestalt, Mischkonomie, Fließrichtung, lokale oder regionale Nachfrage (Anbauarten, Anbauweise) – bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Richtwert. Bei geringem Zusammenwirken mehrere verwerflicher Eigenschaften wird der oben Rahmwertwert im Einzelfall noch überschrieben.

Richtwerte für Sondernutzungen im landwirtschaftlichen Bereich

Gärtnerflächen je nach Lage (Nordkreis/Südkreis) Werte in €/m² 4,00 bis 7,50

Das Bodenschichtenniveau im Nordkreis beträgt überwiegend den unteren Rahmwert. Bei geringem Zusammenwirken mehrere verwerflicher Eigenschaften wird der oben Rahmwertwert im Einzelfall noch überschrieben.

Waldflächen (einschließlich Anbauholz) 0,40 bis 0,90

Bei Aufbruch von wesentlichem Wert wird der oben Rahmwertwert entsprechend überschrieben.

Abbauflächen (Sand- oder Aushangflächen) 8,00 bis 13,50

Der Quadratmeterpreis setzt sich zusammen aus dem einen Bodenswert für die landwirtschaftliche Fläche und der Wertkomponente für die zu entnehmenden Bodenschichten, die übertragene Sand- oder Kies betreffen. In kaum Sonder wird der oben Rahmwertwert deutlich überschrieben.

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 Anglergewässer, Badesee, Halbtagesbäder oder kleinere Gewässer mit entsprechender Naherholungsplanung.

Richtwerte für Sondernutzungen im landwirtschaftlichen Bereich

Gärtnerflächen je nach Lage (Nordkreis/Südkreis) Werte in €/m² 4,00 bis 7,50

Das Bodenschichtenniveau im Nordkreis beträgt überwiegend den unteren Rahmwert. Bei geringem Zusammenwirken mehrere verwerflicher Eigenschaften wird der oben Rahmwertwert im Einzelfall noch überschrieben.

Waldflächen (einschließlich Anbauholz) 0,40 bis 0,90

Bei Aufbruch von wesentlichem Wert wird der oben Rahmwertwert entsprechend überschrieben.

Abbauflächen (Sand- oder Aushangflächen) 8,00 bis 13,50

Der Quadratmeterpreis setzt sich zusammen aus dem einen Bodenswert für die landwirtschaftliche Fläche und der Wertkomponente für die zu entnehmenden Bodenschichten, die übertragene Sand- oder Kies betreffen. In kaum Sonder wird der oben Rahmwertwert deutlich überschrieben.

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 Anglergewässer, Badesee, Halbtagesbäder oder kleinere Gewässer mit entsprechender Naherholungsplanung.

Kreis Kleve, den 27.01.2010

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve

gez. Wilben
(Vorsitzender)

Maßstab 1:50.000

Beispiel:
10 Interner Lagezuschlag (LS)
100 Bodenrichtwert (BRM)

Impressum:

Kartengrundlage der Karte: Topographische Karte 1:100.000
Vermessung für die Thematik: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve
Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigungen nur mit Erlaubnis des Herausgebers. Bei Vervielfältigung gehen z.B. Nachdruck, Fotokopie, Mikrofilmung, Scannen sowie Speicherung auf Datenträger.