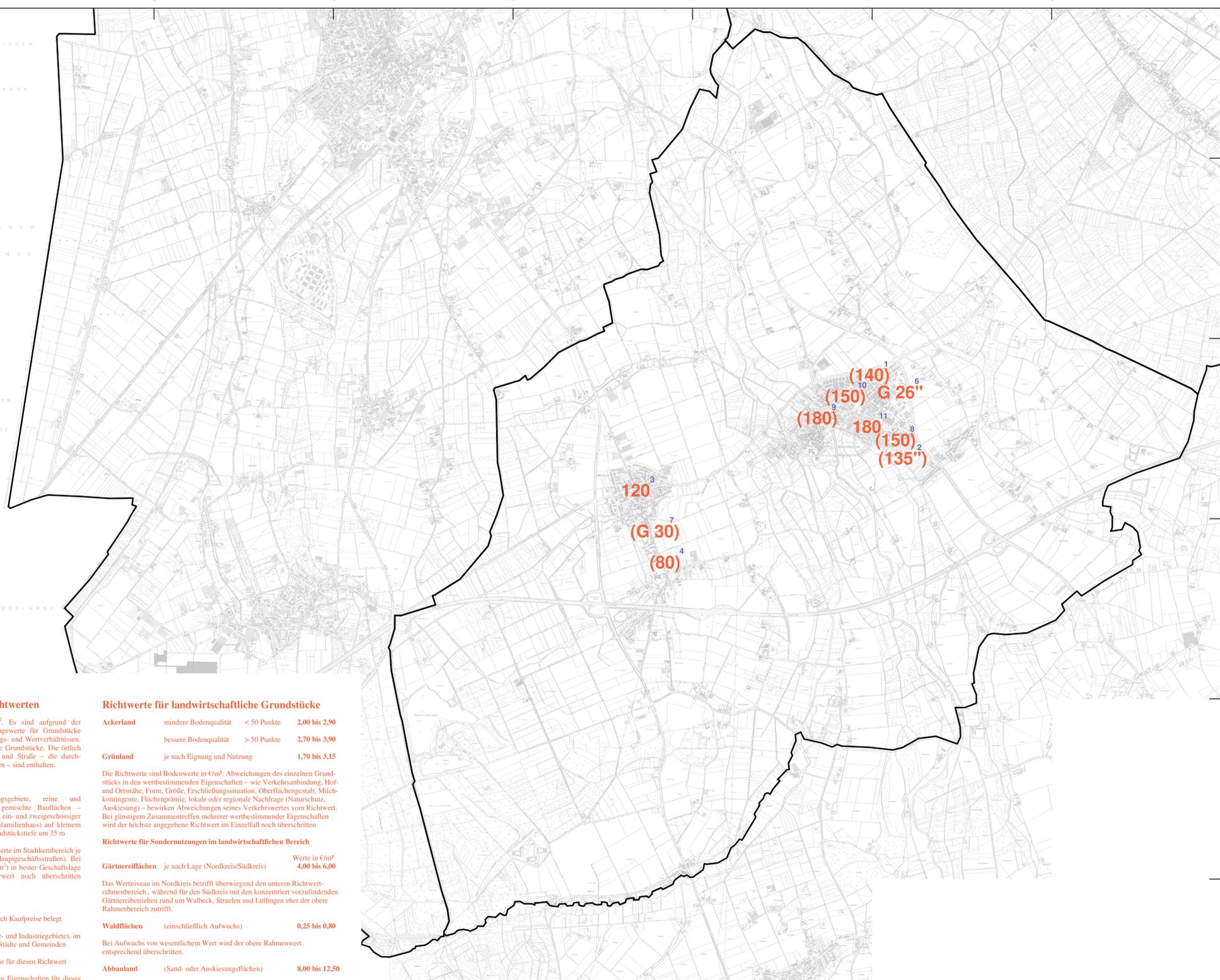


**Bodenrichtwertliste Kreis Kleve**

Gemeinde: **Wachtendonk**

Stand: **01.01.2005**

LS	Bodenrichtwertbereich	Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>	Wertbestimmende Merkmale
WD 01	Wachtendonk-Nordost, Kuhdyck / Auf der Weide	(140)	W
WD 02	Wachtendonk-Südost, Schlecker Weg/Eichenallee	(135")	W
WD 03	Wankum, Ortskernlage	120	W
WD 04	Wankum-Aerbeck	(80)	W
WD 06	Gewerbegebiet Ostring / Auf dem Bock	G 26"	G
WD 07	Gewerbegebiet Wankum Süd	(G 30)	G
WD 08	Wachtendonk-Südost, Schlecker Weg/Eichenallee	(150)	W
WD 09	Wachtendonk, Ortskernlage	(180)	MD
WD 10	Wachtendonk, Kuhdyck beidseitig	(150)	W
WD 11	Wachtendonk, Rosenweg	180	W



**BODEN-  
RICHTWERTKARTE**  
für das Gebiet der  
**Gemeinde Wachtendonk**

(Aus Kaufpreisen ermittelte  
durchschnittliche  
Grundstückswerte je m<sup>2</sup>)

**Stand 01.01.2005**



**Erläuterungen zu den Richtwerten**

Die Richtwerte sind Grundstückswerte in €/m<sup>2</sup>. 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,- €/m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>; Grundstückstiefe um 35 m
- mit >Ko< durchschnittliche Geschäftslagenwerte im Stadtkernbereich je nach Lagegunst (Nebenstraßen, Hauptgeschäftsstraßen). Bei kleineren Grundstücken (ca. 150 m<sup>2</sup>) in bester Geschäftslage kann der obere Kernlagenoberwert noch überschritten werden.
- Mit >Ku< Kernrandlage
- Werte in (...) Richtwerte, im Jahr 2004 nicht durch Kaufpreise belegt
- mit >G< Gewerbliche Bauflächen (Gewerbe- und Industriegebiete), im Regelfall Veräußerungspreise der Städte und Gemeinden
- 1.000 m<sup>2</sup> 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 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 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 **2,00 bis 2,90**  
bessere Bodenqualität > 50 Punkte **2,70 bis 3,90**

**Grünland** je nach Eignung und Nutzung **1,70 bis 3,15**

Die Richtwerte sind Bodenwerte in €/m<sup>2</sup>. Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften – wie Verkehrsanbindung, Hof- und Ortsnähe, Form, Größe, Erschließungssituation, Oberflächengestalt, Milchkontingente, Flächenprämie, 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**

**Gärtnerereiflächen** je nach Lage (Nordkreis/Südkreis) Werte in €/m<sup>2</sup> **4,00 bis 6,00**

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

**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 12,50**

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

**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.

Kleve, den 16.02.2005  
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.