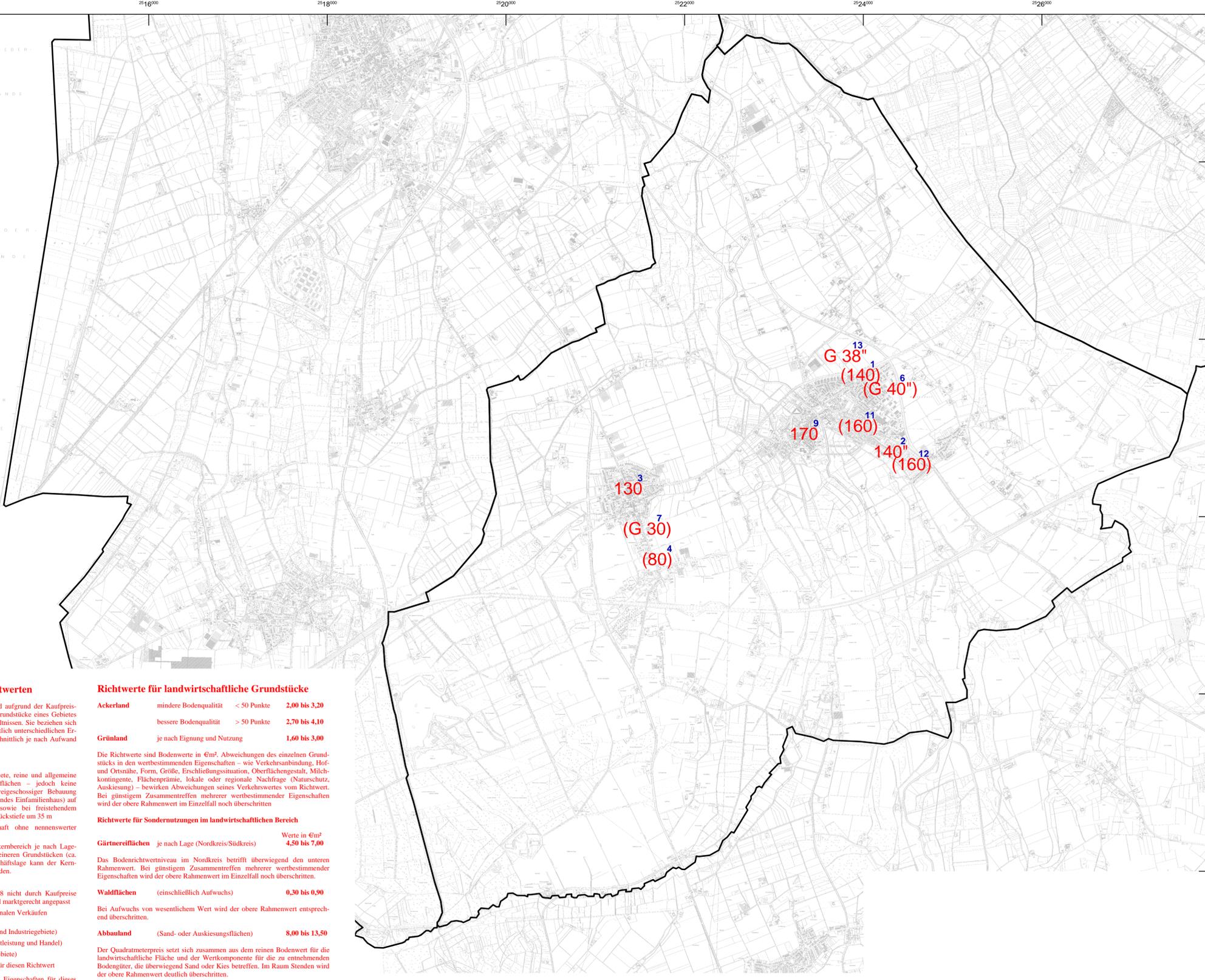


**Bodenrichtwertliste Kreis Kleve**

Gemeinde: **Wachtendonk**

Stand: **01.01.2009**

LS	Bodenrichtwertbereich	Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>	Wertbestimmende Merkmale
WD 01	Wachtendonk-Nordost, nördlicher Bereich vom Kuhdyck	(140)	W
WD 02	Wachtendonk-Ost, Neubaugebiet Schlecker Weg	140*	W
WD 03	Wankum, Ortskernlage	130	M
WD 04	Wankum-Aerbeck	(80)	W
WD 06	Gewerbegebiet Ostring / Auf dem Bock	(G 40*)	G
WD 07	Gewerbegebiet Wankum Süd	(G 30)	G
WD 09	Wachtendonk, Ortskernlage	170	MD
WD 11	Wachtendonk, Kuhdyck-Süd bis Neubaugebiet Schlecker Weg	(160)	W
WD 12	Wachtendonk-Ost, Neubaugebiet Schlecker Weg	(160)	W
WD 13	Gewerbegebiet Müldersfeld / Slümerstraße	G 38*	G



**Kreis Kleve**  
Regierungsbezirk Düsseldorf



**BODEN-  
RICHTWERTKARTE**

für das Gebiet der  
**Gemeinde Wachtendonk**

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

Stand **01.01.2009**



**Gutachterausschuss für  
Grundstückswerte im  
Kreis Kleve**

**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 die Richtwerte

ohne Buchstaben Wohnbauflächen (Kleinsiedlungsgebiete, reine und allgemeine Wohngebiete) und gemischte Bauflächen – jedoch keine Geschäftslagen – mit ein- und zweigeschossiger Behausung (Reihen-, Doppel- und nicht freistehendes Einfamilienhaus) auf kleinem Grundstück bis 350 m<sup>2</sup> sowie bei freistehendem Einfamilienhaus bis 600 m<sup>2</sup> - Grundstückstiefe um 35 m

mit > K < Kernlagenwert in kleinerer Ortschaft ohne nennenswerter Geschäftslagen  
mit > Ko < oberer Geschäftslagenwert im Stadtkernbereich je nach Lagegunst (Hauptgeschäftsstraße). Bei kleineren Grundstücken (ca. 150 m<sup>2</sup> und kleiner) in bester Geschäftslage kann der Kernlagenoberwert noch überschritten werden.

mit > Ku < Kernrandlage (keine Geschäftslage)  
Werte mit (...) angegebener Richtwert im Jahr 2008 nicht durch Kaufpreise belegt, jedoch ggf. sachverständig und marktgerecht angepasst  
Werte mit \* Richtwerte ausschließlich aus kommunalen Verkäufen resultierend

mit >G< Gewerbliche Bauflächen (Gewerbe- und Industriegebiete)  
mit >TG< Gewerbe – „Tertiäre Nutzung“ (Dienstleistung und Handel)  
mit >S< Sonderbauflächen (Wochenendhausgebiete)  
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**

<b>Ackerland</b>	mindere Bodenqualität < 50 Punkte	<b>2,00 bis 3,20</b>
	bessere Bodenqualität > 50 Punkte	<b>2,70 bis 4,10</b>
<b>Grünland</b>	je nach Eignung und Nutzung	<b>1,60 bis 3,00</b>

Die Richtwerte sind Bodenwerte in €/m<sup>2</sup>. Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften – wie Verkehrsbindung, 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 obere Rahmenwert im Einzelfall noch überschritten

**Richtwerte für Sondernutzungen im landwirtschaftlichen Bereich**

<b>Gärtnerflächen</b>	je nach Lage (Nordkreis/Südkreis)	Werte in €/m <sup>2</sup> <b>4,50 bis 7,00</b>
-----------------------	-----------------------------------	---

Das Bodenrichtwertniveau im Nordkreis betrifft überwiegend den unteren Rahmenwert. Bei günstigem Zusammentreffen mehrerer wertbestimmender Eigenschaften wird der obere Rahmenwert im Einzelfall noch überschritten.

<b>Waldflächen</b>	(einschließlich Aufwuchs)	<b>0,30 bis 0,90</b>
--------------------	---------------------------	----------------------

Bei Aufwuchs von wesentlichem Wert wird der obere Rahmenwert entsprechend überschritten.

<b>Abbauland</b>	(Sand- oder Auskiesungsflächen)	<b>8,00 bis 13,50</b>
------------------	---------------------------------	-----------------------

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. Im Raum Stenden wird der obere Rahmenwert deutlich überschritten.

<b>Wasserflächen</b>	ohne besonderen Freizeitwert	<b>0,15 bis 0,65</b>
	mit besonderem Freizeitwert	<b>3,00 bis 14,50</b>

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

Kleve, den 10.02.2009

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.