



Kreis Kleve
Regierungsbezirk Düsseldorf

BODEN-RICHTWERTKARTE
(Aus Kaufpreisen ermittelte durchschnittliche Grundstückswerte in m²)
Stand: 31.12.2002

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve

Erläuterungen zu den Richtwerten
Die Richtwerte sind Grundstückspreise in €/m². Es sind aufgrund der Kaufpreiserhebung erteilte durchschnittliche Richtwerte für Grundstücke eines Gebietes mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Verwertungsbedingungen. Sie beziehen sich auf vollwertige, normal geformte Grundstücke, die öffentlich-unterschiedlichen Erschließungsbeiträgen für Kanal und Straße – die durchschnittlich je nach Aufwand 10, bis 30,- €/m² betragen – sind enthalten.
In einzelnen besonderen Richtwerten ohne Buchstaben Wohnbauflächen (Wohnbauzonengebiete, reine und allgemeine Wohngebiete) und gemischte Bauflächen – jedoch keine Geschäftsbauflächen – mit ein- und zweigeschossiger Bebauung (Reihen-, Doppel-, Einfamilienhäuser) auf kleinem Grundstück bis max. 600 m² Grundstücksfläche um 30 m.
mit >K< durchschnittliche Geschäftsbauwerte im Stadtbereich je nach Lagepunkt (Nebenstraßen, Hauptgeschäftsstraßen). Bei kleineren Grundstücken (unter 100 m²) in bester Geschäftslage kann der Kaufpreiserwert noch überschritten werden.
mit >K+< Konzeptionsgebäude
Werte in (...) Richtwerte sind im Jahr 2002 nicht durch Kaufpreise belegt, jedoch nach Überprüfung ggf. angepasst.
mit >G< Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsbauflächen, im Beispiel Veräußerungspreise der Städte und Gemeinden.
mit >S< Sonderbauflächen (Wochenendausgabe)
mit >TG< Gewerbe-, Tertiäre Nutzung (Dienstleistung und Handel)
1000 m² durchschnittliche Grundstücksgröße für diesen Richtwert.
mit >K< überwiegend kommunale Verkäufe
Ein Richtwert ist bezogen auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind (Richtwertgrundstück). Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den verwerthenden Eigenschaften – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß baulicher Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksbestimmung (Bestimmungsgrundstücke und Gassen) – bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Richtwert.
Ein Richtwert ist bezogen auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind (Richtwertgrundstück). Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den verwerthenden Eigenschaften – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß baulicher Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksbestimmung (Bestimmungsgrundstücke und Gassen) – bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Richtwert.
Der Richtwert ist gemäß § 180 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1987 und gemäß § 11 des Gutachterausschussgesetzes (GutAG NW) vom 07.03.1990 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 €/m²
bessere Bodenqualität > 50 Punkte 2,70 bis 3,95 €/m²
Grünland je nach Eignung und Nutzung 1,50 bis 2,85 €/m²
Die Richtwerte sind Bodenwerte in €/m². Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den verwerthenden Eigenschaften – wie Verhältnisse (Höf- oder Original-) Form, Größe, Ernteertrag, Oberflächengestalt, Mikroklima, lokale oder regionale Nachfrage (Naturschutz, Ansaulesung) – bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Richtwert.
Bei großräumigen Zusammenstellungen mehrerer verwerthender Eigenschaften und besserer Bodenqualität wird der Höchst angegebene Richtwert nicht überschritten. Das gilt insbesondere für Ackerland im Südbereich mit guter Bodenqualität sowie für Grünland und Ackerland im Bereich der Stadtgemeinden Rees und Kalkar.
Richtwerte für Sondernutzung im landwirtsch. Bereich
Gärtnerflächen je nach Lage (Nordreife/Südreife) 4,00 bis 7,00 €/m²
Das Wertniveau im Nordreifebereich ist über dem unteren Richtwert rahmenbereich, während für den Südreifebereich der konzentriert vorzufindenden Gärtnerbetriebe rund um Weesack, Straelen und Lüllingen eher der obere Rahmenbereich zutrifft.
Waldflächen (einschließlich Aufwuchs) 0,40 bis 1,00 €/m²
Bei Aufwuchs von wesentlichem Wert wird der obere Rahmenwert entsprechend überschritten.
Abbauland (Sand- oder Auskiesungsflächen) 7,00 bis 12,50 €/m²
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 besond. Freizeitwert 0,15 bis 0,85 €/m²
mit besonderem Freizeitwert 3,00 bis 14,50 €/m²
Zu den Gewässern mit besonderem Freizeitwert gehören insbesondere Angelgewässer, Badeseen, Hafengewässer oder kleinere Gewässer mit entsprechender Naherholungsnutzung.

Kleve, den 13. März 2003
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve
Gut. Pfeiff.
(Vorsitzender)

Maßstab: 1:50000

Information
Kartengrundlage der Hauptkarte: Topographische Karte 1:50000
Kartengrundlage der Nebenkarte: Topographische Karte 1:20000
Verantwortlich für die Themen: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve
Diese Karte ist geographisch genau, aber nicht verbindlich für die Erteilung von Transaktions- und Spekulationssteuerbescheidungen.
Spezialverlag für Grundstücke