

1994

# Bodenrichtwertkarte 1994 Viersen

Erläuterungen zur "Bodenrichtwertkarte Viersen 1994"  
(Stand 31.12.1994)

Die Richtwerte (DM/qm) beziehen sich auf baureifes Land, also auf Grundstücke, die sofort bebaut werden können. Unberücksichtigt sind dabei ggf. erforderliche Kosten für Freistellung, Bodenuntersuchung und Mahlforderungen u. ä. Dies gilt insbesondere auch für die Beseitigung eventuell vorhandener Altlasten.  
In bebauten Gebieten würden Richtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut und baureif wären.  
Die Richtwerte beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke.  
Im übrigen sind die Richtwerte für lagetypische Grundstücke ermittelt worden -fiktive Richtwertgrundstücke-, deren maßgebliche wertbestimmende Eigenschaft genannt wurden.

Eigenschaften der Bodenrichtwertgrundstücke

WA = allgemeines Wohngebiet    MI = Mischgebiet    GI = Industriegebiet  
WR = reines Wohngebiet        MD = Dorfgebiet  
MK = Kerngebiet                GE = Gewerbegebiet

I, II, III usw. = Anzahl der Geschosse  
5 = Ordnungszahl  
35 = Grundstückstiefe des Richtwertgrundstücks

Der Benutzer der Richtwertkarte sollte sich stets bewusst bleiben, daß der jeweilige Richtwert lediglich für Grundstücke, die in ihren wertbestimmenden Eigenschaften mit dem Richtwertgrundstück hinreichend genau übereinstimmen, ein zutreffendes Bild der Wertigkeit vermittelt.  
Wegen der im allgemeinen vorliegenden Abweichung in den wertbestimmenden Eigenschaften wird meist nur der Bewertungsfachmann aus ihnen auf den Wert eines speziellen Grundstücks schließen können. Hierzu ist es nämlich erforderlich, alle Abweichung der Eigenschaften (Lage, Form, Größe, Art und Maß baulicher Nutzung, Erschließungszustand, Bodenbeschaffenheit, Aufwendungen für Baurealmachung u. a. m.) des zu bewertenden Grundstücks von den Eigenschaften des Richtwertgrundstücks durch Umrechnung bzw. durch Zu- oder Abschläge vom Richtwert zu berücksichtigen. Diese Abweichungen können so groß sein, daß sich der Wert des einzelnen Grundstücks erheblich vom Richtwert unterscheidet.

Soweit im Einzelfall eine Bodenrichtwertauskunft für die vorliegende Fragestellung nicht ausreicht, kann nach § 193 BauGB ein kostenpflichtiges Verkehrswertgutachten über den Wert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von daran bestehenden Rechten beantragt werden. Antragsformulare erhalten Sie auf Anforderung beim Gutachterausschuß für Grundstückswerte -Geschäftsstelle- Bahnhofstraße 23-25, 41747 Viersen (Tel.: 02162/10 12 - 68 oder 39).

Anmerkung:

Der Bodenrichtwert für Gartenland beträgt 30,00 DM/qm.  
Der Bodenrichtwert für Ackerland beträgt 7,00 DM/qm.

## Beurkundungsvermerke zur Bodenrichtwertkarte

Die Bodenrichtwerte sind gemäß § 196 Baugesetzbuch vom 08.12.1986 und § 11 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte vom 07.03.1990 durch den Gutachterausschuß für Grundstückswerte ermittelt und am heutigen Tage beschlossen worden.

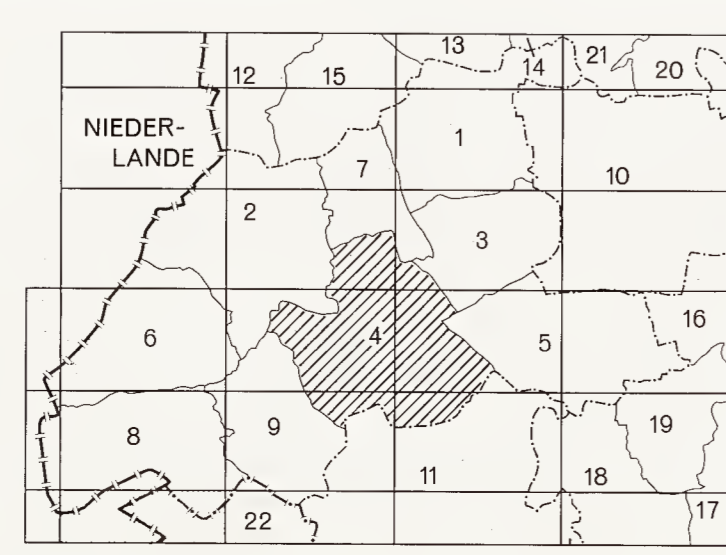
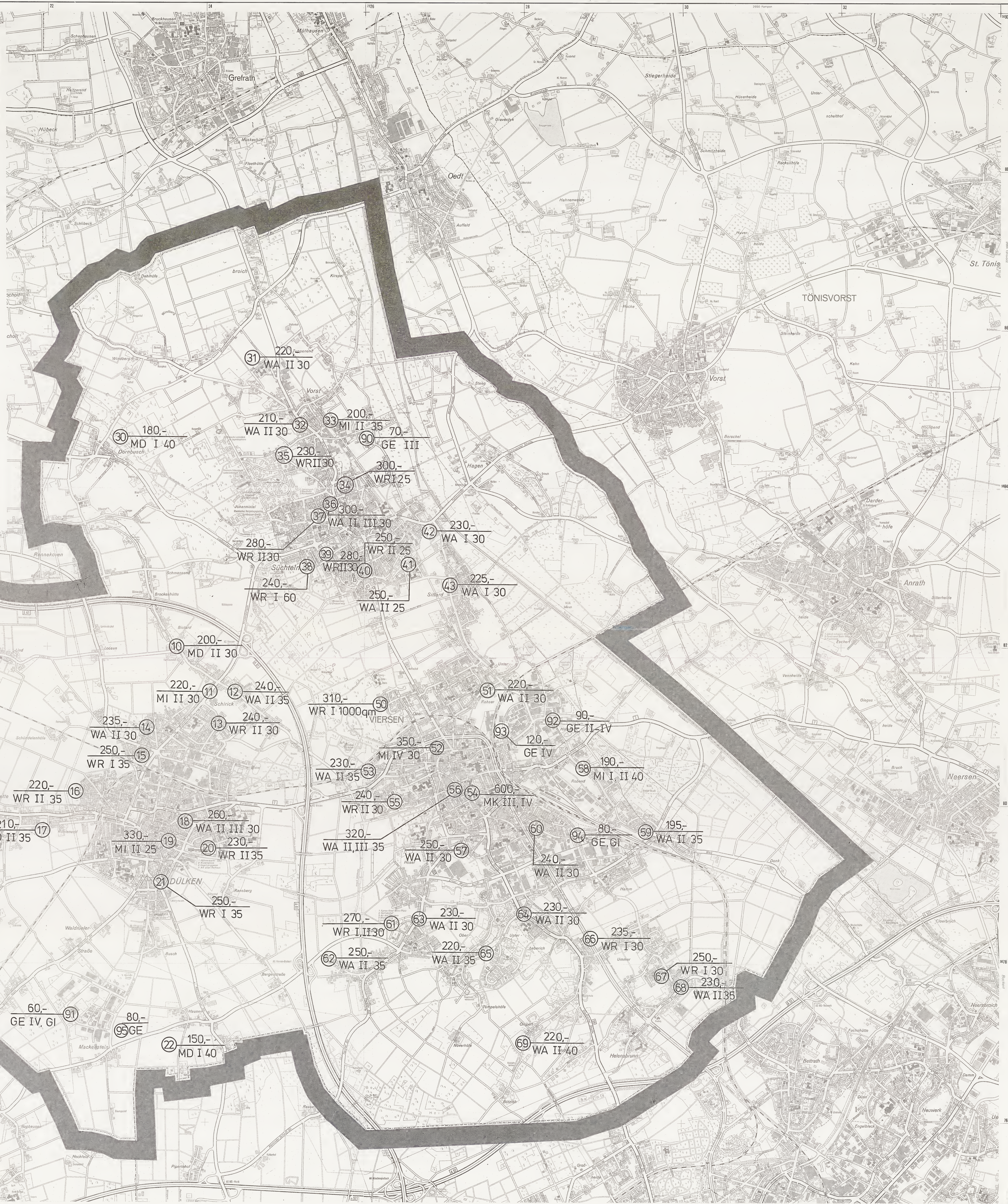
Viersen, den 09.03.1995  
gez. Seidenfaden  
(Siegel) Vorsitzender

Nach Bekanntmachung am 30.03.1995 im Amtsblatt für den Kreis Viersen hat die Karte gemäß § 196 Baugesetzbuch vom 08.12.1986 und § 11 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte vom 07.03.1990 in der Zeit vom 03.04.1995 bis 03.05.1995 öffentlich ausgelegen.

Viersen, den 04.05.1995  
gez. Seidenfaden  
(Siegel) Vorsitzender

Ausgefertigt: Viersen, den

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte  
in der Stadt Viersen  
Geschäftsstelle



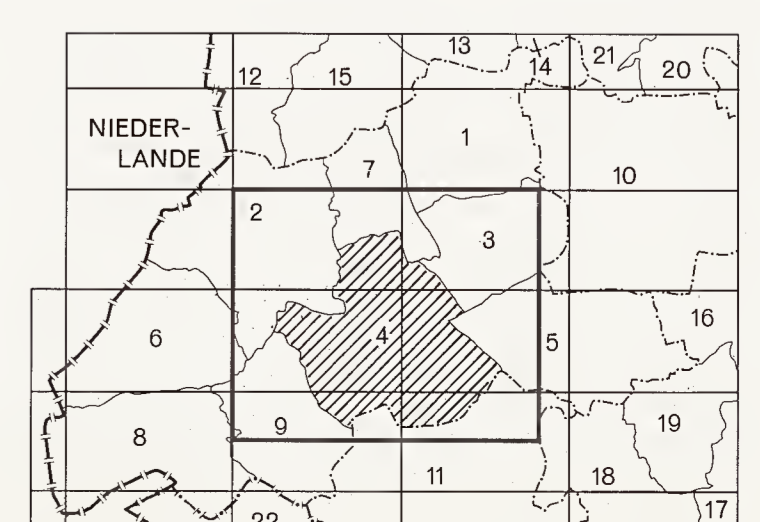
- REGIERUNGSBEZIRK DÜSSELDORF
- Kreis Viersen
    - 1 Stadt Kempen
    - 2 Stadt Nettetal
    - 3 Stadt Tönisvorst
    - 4 Stadt Viersen
    - 5 Stadt Willich
    - 6 Gemeinde Brüggen
    - 7 Gemeinde Grefrath
    - 8 Gemeinde Niederkrüchten
    - 9 Gemeinde Schwalmatal
    - 10 Kreisfreie Stadt Krefeld
    - 11 Kreisfreie Stadt Mönchengladbach
    - Kreis Kleve
    - 12 Stadt Straelen
  - Kreis Neuss
    - 13 Gemeinde Kerken
    - 14 Gemeinde Rheydt
    - 15 Gemeinde Wachtendonk
  - Kreis Wesel
    - 16 Stadt Meerbusch
    - 17 Stadt Neuss
    - 18 Stadt Kerchenbroich
    - 19 Stadt Kaarst
    - 20 Stadt Moers
    - 21 Gemeinde Naakirchen-Vluyn
  - Regierungsbezirk Köln
    - Kreis Heinsberg
    - 22 Stadt Wegberg

Grundlage Stadtplanwerk Kreis Viersen  
1:20000



Herausgeber: Kreis Viersen und die Gemeinden Grefrath, Kempen, Nettetal, Schwalmatal, Tönisvorst, Viersen.  
Herausgegeben 1994

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Nachdruck oder sonstige Vervielfältigungen nur mit Genehmigung des Herausgebers



Viersen