

Bodenrichtwertkarte 1997 Viersen

Erläuterungen zur "Bodenrichtwertkarte Viersen 1997"

(Stand 31.12.1997)

Die Richtwerte (DM/m²) beziehen sich auf baureifes Land, also auf Grundstücke, die sofort bebaut werden können. Unberücksichtigt sind dabei ggf. erforderliche Kosten für Freistellung, Bodenuntersuchung und Mehrfundierungen u. ä. Dies gilt insbesondere auch für die Beseitigung eventueller vorhandener Altlasten.
In bebauten Gebieten wurden 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 lagertypische Grundstücke ermittelt worden -aktive Richtwertgrundstücke-, deren maßgebliche wertbestimmenden Eigenschaften 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 Bewertungssachmann 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 Baureifmachung u. ä. 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.: 02162/101 - 334 und 335).

Anmerkung:

Der Bodenrichtwert für Gartenland beträgt 30,00 DM/m².
Der Bodenrichtwert für Ackerland beträgt 6,00 - 7,00 DM/m².

Beurkundungsvermerke zur Bodenrichtwertkarte

Die Bodenrichtwerte sind gemäß § 196 Baugesetzbuch vom 27.08.1997 und § 111 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 28.04.1998

Vorsitzender

Nach Bekanntmachung am 07.05.1998 im Amtsblatt für den Kreis Viersen hat die Karte gemäß § 196 Baugesetzbuch vom 27.08.1997 und § 111 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte vom 07.03.1990 in der Zeit vom 08.05.1998 bis 08.06.1998 öffentlich ausgelegen.

Viersen, den 09.06.1998

Vorsitzender