



Die Bodenrichtwerte sind gemäß § 143 b (1) des Bundesbaugesetzes i.d.F. vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) und gemäß § 7 (1) der „Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte“ vom 12. Dezember 1980 (GV. NW S. 1088) durch den Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis ermittelt und am heutigen Tage beschlossen worden.

Siegburg, den 21. 5. 1987

[Signature]
Vorstand
des Gutachterausschusses

Die Bekanntmachung gemäß § 143 b (4) des Bundesbaugesetzes i.d.F. vom 18.8.1976 und gemäß § 7 (4) der „Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte“ vom 12. Dezember 1980 ist am 10. 7. 1987 erfolgt.

Siegburg, den 13. 7. 1987

[Signature]
Geschäftsstelle
des Gutachterausschusses

Diese Bodenrichtwertkarte hat gemäß § 143 b (4) des Bundesbaugesetzes i.d.F. vom 18.8.1976 und gemäß § 7 (4) der „Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte“ vom 12. Dezember 1980 in der Zeit vom 15. 7. 1987 bis 14. 8. 1987 öffentlich ausliegen.

Siegburg, den 17. 8. 1987

[Signature]
Geschäftsstelle
des Gutachterausschusses

BODENRICHTWERTKARTE

1987

für die

Stadt Königswinter

Wertermittlungsstichtag: 31.12.1986

Maßstab 1 : 10 000

Erläuterungen zu den Bodenrichtwertangaben

Der **Bodenrichtwert** ist ein aus **Kaufpreisen** ermittelter durchschnittlicher Bodenwert für ein Gebiet mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Verhältnissen, er ist bezogen auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind (sog. Bodenrichtwertgrundstück). **Abweichungen** des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung (insbesondere Grundstückstiefe) bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Eigenschaften der Bodenrichtwertgrundstücke:

Bodenrichtwertangaben: ★ Bodenrichtwert in DM/qm
Nutzwert des Bodenrichtwertgrundstücks
Beispiel: ★ (100) ok
WA II (Allgemeines Wohngebiet, 2-geschossig)

Bei den Bodenrichtwertgrundstücken werden eine in dieser Lage übliche Grundstücksbreite und eine Grundstückstiefe zwischen 30 m und 40 m unterstellt.

Erschließungs-, Anlieger- und Kanalschlußbeiträge:

Geklamerte Bodenrichtwerte ohne Zusatz gelten für erschließungsbefreite Grundstücke und beinhalten die Kanalschlußbeiträge.

Geklamerte Bodenrichtwerte mit dem Zusatz „ok“ gelten für erschließungsbefreite Grundstücke, beinhalten jedoch keine Kanalschlußbeiträge.

Unabhängig von den oben getroffenen Aussagen können im einzelnen noch Beiträge gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz anfallen.

Nicht geklamerte Bodenrichtwerte ohne Zusatz gelten für erschließungsbefähigte Grundstücke.

Nicht geklamerte Bodenrichtwerte mit dem Zusatz „K“ gelten für erschließungsbefähigte Grundstücke, beinhalten jedoch die Kanalschlußbeiträge.

Die Höhe der eventuell anfallenden Erschließungs- und Anliegerbeiträge ist unterschiedlich und muß im Einzelfall bei der Gemeinde erfragt werden.

Art und Maß der baulichen Nutzung:

WS = Kleinsiedlungsgebiet GE = Gewerbegebiet
WB = Reines Wohngebiet GI = Industriegebiet
WA = Allgemeines Wohngebiet SO = Sondergebiet
WB = Besonderes Wohngebiet

MD = Dorfgebiet I, II, III = Zahl der Vollgeschosse
MI = Mischgebiet — Grenze der Baulflächen nach Flächennutzungsplan
MK = Kerngebiet — Ausgrenzungen gemäß § 34 (2) BBodG

Irgendwelche Ansprüche gegenüber dem Träger der Bauleitplanung oder der Baugenehmigungsbehörde können aus den Eintragungen in der Bodenrichtwertkarte nicht hergeleitet werden.

Bodenrichtwerte in Geschäftslagen:
Bodenrichtwerte in Geschäftslagen sind durchschnittliche Bodenwerte und auf Grundstücke bezogen, deren Eigenschaften für die jeweilige Bodenrichtwertzone typisch sind.

In Hauptgeschäftsstraßen können Werte für Einzelgrundstücke jedoch bereits bei geringfügigen Lageunterschieden stark variieren und in Seitenstraßen nur noch einen Bruchteil der Spitzenwerte betragen. Der Wertfall erfolgt hierbei nicht stufenförmig, sondern abrupt in Abhängigkeit von Verkehrsstrom bzw. Passantenfrequenz.

Bodenwerte für Geschäftsgrundstücke werden darüber hinaus oft von nicht grundstücksbezogenen wirtschaftlichen Überlegungen beeinflusst.