



Die Bodenrichtwerte sind gemäß § 196 (1) des Baugesetzbuches i.d.F. vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2233) und gemäß § 11 (1) der „Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte“ vom 7. März 1990 (GV. NW.S. 156 I) durch den Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis ermittelt und am heutigen Tage beschlossen worden.

Siegburg, den 3.2. 19 95  
*[Signature]*  
 Vorsitzender  
 des Gutachterausschusses

Die Bekanntmachung gemäß § 196 (3) des Baugesetzbuches i.d.F. vom 8.12.1986 und gemäß § 11 (4) der „Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte“ vom 7. März 1990 ist am 31.3.1995 erfolgt.

Siegburg, den 3.4. 19 95  
*[Signature]*  
 Geschäftsstelle  
 des Gutachterausschusses

Diese Bodenrichtwertkarte hat gemäß § 196 (3) des Baugesetzbuches i.d.F. vom 8.12.1986 und gemäß § 11 (4) der „Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte“ vom 7. März 1990 in der Zeit vom 3.4.1995 bis 3.4.1995 öffentlich ausliegen.

Siegburg, den 5.5. 19 95  
*[Signature]*  
 Geschäftsstelle  
 des Gutachterausschusses

## BODENRICHTWERTKARTE 1995 für die Gemeinde Swisttal Wertermittlungsstichtag: 31.12.1994 Maßstab 1: 10 000

**Erläuterungen zu den Bodenrichtwertangaben**

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Bodenwert für ein Gebiet mit im wesentlichen gleichen Nutzung- und Wertverhältnissen; er ist bezogen auf ein unbebautes Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind (vgl. Bodenrichtwertgrundstück).

Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften wie Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungsstand und Grundstücksgestaltung (insbesondere Grundstückslage) bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

- Eigenschaften der Bodenrichtwertgrundstücke:**
- ★ Bodenrichtwert in DM/m²
  - ★ Nutzwert des Bodenrichtwertgrundstücks
  - ★ (100) 0K
  - ★ WA II (Allgemeines Wohngebiet, 2 geschossig)
- Bei den Bodenrichtwertgrundstücken wurden eine in dieser Lage übliche Grundstückslage und eine Grundstückstiefe zwischen 30 m und 40 m unterstellt.
- Erschließungs-, Anlieger- und Kanalschuldbeträge:**  
 Getakelte Bodenrichtwerte ohne Zusatz gelten für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke und beinhalten die Kanalschuldbeträge.  
 Getakelte Bodenrichtwerte mit dem Zusatz „0K“ gelten für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke, beinhalten jedoch keine Kanalschuldbeträge.  
 Unabhängig von den oben getroffenen Aussagen können im einzelnen noch Beiträge gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz anfallen.  
 Nicht getakelte Bodenrichtwerte ohne Zusatz gelten für erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke.  
 Nicht getakelte Bodenrichtwerte mit dem Zusatz „K“ gelten für erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke, beinhalten jedoch die Kanalschuldbeträge.  
 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 - Besseres Wohngebiet    | GI - Industriegebiet |
| WA - Allgemeines Wohngebiet | SO - Sondergebiet    |
| WB - Besseres Wohngebiet    |                      |
| MD - Dorfgebiet             |                      |
| MI - Mischgebiet            |                      |
| MK - Kerngebiet             |                      |
- I, II, III - Zahl der Vollgeschosse  
 - - - - - Grenze der Bauflächen nach Flächennutzungsplan  
 ..... Abgrenzung gemäß § 34 (4) BauZG
- Hypothekäre Ansprüche gegenüber dem Träger der Bebauung 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 Hauptverkehrsstraßen 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 allmählich, sondern abrupt in Abhängigkeit von Verkehrsdichte bzw. Passantenfrequenz.  
 Bodenwerte für Geschäftgrundstücke werden darüber hinaus oft von nicht grundstückbezogenen wirtschaftlichen Überlegungen beeinflusst.