



Die Bodenrichtwerte sind gemäß § 196 (1) des Baugesetzbuches i. d. F. vom 8.12.1986 (BGBL. I S. 2253) und gemäß § 11 (1) der „Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückspreise“ vom 7. März 1990 (GV. NW S. 156) durch den Gutachterauschuss für Grundstückspreise im Rhein-Sieg-Kreis ermittelt und am heutigen Tage beschlossen worden.

Siegburg, den 20.3.1996
[Signature]
 des Gutachterauschusses

Die Bekanntmachung gemäß § 196 (3) des Baugesetzbuches i. d. F. vom 8.12.1986 und gemäß § 11 (4) der „Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückspreise“ vom 7. März 1990 ist am 19.4.1996 erfolgt.

Siegburg, den 29.4.1996
[Signature]
 des Vorsitzenden
 des Gutachterauschusses

Diese Bodenrichtwertkarte ist gemäß § 196 (3) des Baugesetzbuches i. d. F. vom 8.12.1986 und gemäß § 11 (4) der „Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückspreise“ vom 7. März 1990 in der Zeit vom 2.5.1996 bis 1.6.1996 öffentlich auslegen.

Siegburg, den 3.6.1996
[Signature]
 des Vorsitzenden
 des Gutachterauschusses

BODENRICHTWERTKARTE 1996 für die Gemeinde Swisttal Wertermittlungstichtag: 31.12.1995 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 unbebautes Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind (vgl. Bodenrichtwertgrundstück).
 Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den verbleibenden Eigenschaften wie Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung (insbesondere Grundstückslage) bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Eigenschaften der Bodenrichtwertgrundstücke:
 Bodenrichtwertangaben: * Bodenrichtwert in DM/qm
 Nutzbarkeit des Bodenrichtwertgrundstücks
 Beispiel: * 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 erschließungsbeitragsfreie Grundstücke und beinhalten die Kanalschlussbeiträge.
 Geklamerte Bodenrichtwerte mit dem Zusatz „ok“ gelten für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke, beinhalten jedoch keine Kanalschlussbeiträge.
 Unabhängig von dem oben getroffenen Aussagen können im einzelnen noch Beiträge gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz anfallen.
 Nicht geklamerte Bodenrichtwerte ohne Zusatz gelten für erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke. Nicht geklamerte Bodenrichtwerte mit dem Zusatz „K“ gelten für erschließungsbeitragspflichtige 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 |
| WR | — Reines Wohngebiet | GI | — Industriegebiet |
| WA | — Allgemeines Wohngebiet | SO | — Sondergebiet |
| WB | — Besondere Wohngebiete | | |
| MD | — Dörfergebiet | I, II, III | — Zahl der Vollgeschosse |
| MI | — Mischgebiet | — | — Grenze der Bauflächen nach Flächenutzungsplan |
| IK | — Kleingebiet | — | — Abgrenzung gemäß § 33 (1) BauO |
- 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 Serien oder nur noch einen Bestandteil der Bodenrichtwerte festlegen. Der Wertzeitfall erfolgt hierbei nicht atomistisch, sondern hängt in Abhängigkeit von Verkehrstrom bzw. Passantenfrequenz.
 Bodenrichtwerte für Geschäftsgrundstücke werden darüber hinaus oft von nicht grundstücksbezogenen wirtschaftlichen Überlegungen beeinflusst.