



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 Gutachterauschüsse für Grundstückswerte“ vom 7. März 1990 (GV. NW S. 156) durch den Gutachterauschuß für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis ermittelt und am heutigen Tage beschlossen worden.

Siegburg, den 3. 3. 1995
Kornel
 Vorsitzender
 des Gutachterauschusses

Die Bekanntmachung gemäß § 196 (3) des Baugesetzbuches i. d. F. vom 8.12.1986 und gemäß § 11 (4) der „Verordnung über die Gutachterauschüsse für Grundstückswerte“ vom 7. März 1990 ist am 31. 3. 1995 erfolgt.

Siegburg, den 3. 4. 1995
Rehl
 Geschäftsstelle
 des Gutachterauschusses

Diese Bodenrichtwertkarte hat gemäß § 196 (3) des Baugesetzbuches i. d. F. vom 8.12.1986 und gemäß § 11 (4) der „Verordnung über die Gutachterauschüsse für Grundstückswerte“ vom 7. März 1990 in der Zeit vom 5. 4. 1995 bis 4. 5. 1995 öffentlich ausgetagen.

Siegburg, den 5. 5. 1995
Rehl
 Geschäftsstelle
 des Gutachterauschusses

BODENRICHTWERTKARTE 1995 für die Gemeinde Alfter 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 Nutzungs- und Wertverhältnissen; er ist bezogen auf ein unbebautes Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind (vgl. Bodenrichtwertgrundstück).

Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den vorbestimmenden Eigenschaften wie Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung (insbesondere Grundstückstiefe) bewirken die Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Eigenheiten der Bodenrichtwertgrundstücke:

Bodenrichtwertangaben: ★ Bodenrichtwert in DM/m²
 Nutzbarkeit des Bodenrichtwertgrundstücks

Beispiel: ★ (120) k (Allgemeines Wohngebiet, 2-geschossig)

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

Erschließungs-, Anlagen- und Kanalschlußbeiträge:
 Geklämmerte Bodenrichtwerte ohne Zusatz „ok“ gelten für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke und beinhalten die Kanalschlußbeiträge.
 Geklämmerte 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 geklämmerte Bodenrichtwerte ohne Zusatz gelten für erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke.
 Nicht geklämmerte Bodenrichtwerte mit dem Zusatz „K“ gelten für erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke, beinhalten jedoch die Kanalschlußbeiträge.
 Die Höhe der eventuell anfallenden Erschließungs- und Anlagenbeiträge ist unterschiedlich und muß im Einzelfall bei der Gemeinde erfragt werden.

Art und Maß der baulichen Nutzung:

VS	—	Kleinsiedlungsgebiet	GE	—	Gevierfeldgebiet
WR	—	Reines Wohngebiet	GI	—	Industriegebiet
WA	—	Allgemeines Wohngebiet	SO	—	Sondergebiet
WB	—	Besonderes Wohngebiet			
MD	—	Dorfgebiet	I, II, III	—	Zahl der Vollgeschosse
MI	—	Mischgebiet	—	—	Grenze der Bebauung nach Flächennutzungsplan
MK	—	Kerngebiet	—	Abgrenzung gemäß § 34 (4) BauGB

Bodenrichtwerte in Geschäftszwecken:
 Bodenrichtwerte in Geschäftszwecken sind durchschnittliche Bodenwerte und auf Grundstücke bezogen, deren Eigenschaften für die jeweilige Geschäftszweckstypen typisch sind.
 In Hauptgeschäftszwecken können Werte für Einzelgrundstücke jedoch bereits bei geringfügigen Lageunterschieden stark variieren und in Seitenstraßen nur noch einen Bruchteil der Spitzenwerte betragen.
 Der Wertabfall erfolgt hierbei nicht allmählich, sondern abrupt in Abhängigkeit von Verkehrsstrom bzw. Passantenfrequenz.
 Bodenwerte für Geschäftszwecke werden darüber hinaus oft von nicht grundstücksbezogenen wirtschaftlichen Überlegungen beeinflusst.

