



Die Bodenrichtwerte sind gemäß § 196 (1) des Baugesetzbuches i.d.F. vom 8.12.1986 (BOB1, I § 2253) und gemäß § 11(1) der „Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte“ vom 7. März 1990 (GV, NW.S. 158) durch den Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis ermittelt und am heutigen Tage beschlossen worden.

Sieburg, den 29. 1. 1998  
*[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 (GV, NW.S. 158) durch den Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis ist am 27. 3. 1998 erfolgt.

Sieburg, den 30. 3. 1998  
*[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 (GV, NW.S. 158) in der Zeit vom 1. 4. 1998 bis 30. 4. 1998 öffentlich ausliegen.

Sieburg, den 4. 5. 1998  
*[Signature]*  
 Geschäftsstelle  
 des Gutachterausschusses

### BODENRICHTWERTKARTE 1998 für die Gemeinde Alfter

**Wertermittlungsstichtag: 31.12.1997**  
**Maßstab 1 : 10000**

**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 (top. Bodenrichtwertgrundstück).

Abschätzung des einzelnen Grundstücks in den werbestimmenden Eigenschaften wie Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksart (insbesondere Grundstückstyp) bestimmt die Abweichungen vom Bodenrichtwert.

**Eigenschaften der Bodenrichtwertgrundstücke:**

**Bodenrichtwertangaben:** \* Bodenrichtwert in DM/qm  
 Nutzbarkeit des Bodenrichtwertgrundstücks

**Beispiel:** \* (100) WK  
 \* 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:**  
 Getkammerte Bodenrichtwerte ohne Zusatz gelten für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke und beinhalten die Kanalschlußbeiträge.  
 Getkammerte Bodenrichtwerte mit dem Zusatz „oK“ gelten für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke, beinhalten jedoch keine Kanalschlußbeiträge.  
 Unabhängig von den oben getroffenen Aussagen können im einzelnen noch Beiträge gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz anfallen.  
 Nicht getkammerte Bodenrichtwerte ohne Zusatz gelten für erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke.  
 Nicht getkammerte 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 - Sonderes Wohngebiet	
MD - Dorfgebiet	I, II, III - Zahl der Vollgeschosse
MI - Mischgebiet	--- - Grenze der Bauflächen nach Flächennutzungsplan
MK - Kerngebiet	----- - Abgrenzung gemäß § 34 (4) BauGB

Irgendwelche Ansprüche gegenüber dem Träger der Bauleitplanung oder der Baugenehmigungsbehörde können aus den Einträgen 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.  
 Die Wertabfall erfolgt hierbei nicht allmählich, sondern abrupt in Abhängigkeit von Verkehrsstrom bzw. Passantenfrequenz.  
 Bodenwerte für Geschäftsgrundstücke werden darüber hinaus oft von nicht grundstückbezogenen wirtschaftlichen Überlegungen beeinflusst.

