



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

Siegburg, den 4. 3. 1994

Mink
Vorstandsvorsitzender
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 in der Fassung vom 18. 5. 1994 ist am 9. 5. 1994 erfolgt.

Siegburg, den 16. 5. 1994

Rehl
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 Fassung vom 18. 5. 1994 bis 17. 6. 1994 öffentlich ausliegen.

Siegburg, den 20. 6. 1994

Rehl
Geschäftsstelle
des Gutachterausschusses

BODENRICHTWERTKARTE 1994 für die Stadt Bornheim

**Wertermittlungsttag: 31.12.1993
Maßstab 1 : 10 000**

Erläuterungen zu den Bodenrichtwertangaben

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Bodenwert für ein Gebiet mit im wesentlichen gleichen Nutzungen und Wertverhältnissen; er ist bezogen auf ein unbelastetes Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind (z.B. Bodenrichtwertig und deckt).
Abweichungen des einzelnen Grundstücks zu den ermittelten Werten sind in Abhängigkeit von Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung (insbesondere Grundstückstiefe) bewirkt. Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Eigenschaften der Bodenrichtwertgrundstücke:

Bodenrichtwertangaben: ★ Bodenrichtwert in DM/m²
Nutzbarkeit des Bodenrichtwertgrundstücks
Beispiel: ★ (100) ok
WA II (Allgemeines Wohngebiet, 2-jochsig)

Bei den Bodenrichtwertgrundstücken werden eine in dieser Lage übliche Grundstücksbreite und eine Grundstückstiefe zwischen 30 m und 40 m unterstellt.
Erschließungs-, Anlieger- und Kanalanschlußbeiträge:
Geklammerte Bodenrichtwerte ohne Zusatz „ok“ gelten für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke und beinhalten die Kanalanschlußbeiträge.
Geklammerte Bodenrichtwerte mit dem Zusatz „ok“ gelten für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke, beinhalten jedoch keine Kanalanschlußbeiträge.
Unabhängig von den oben getroffenen Aussagen können im einzelnen noch Beiträge gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz anfallen.
Nicht geklammerte Bodenrichtwerte ohne Zusatz „ok“ gelten für erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke, beinhalten jedoch die Kanalanschlußbeiträge.
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	—	Kleinwohngebiet	GE	—	Gewerbegebiet
WR	—	Reines Wohngebiet	GI	—	Industriegebiet
WA	—	Allgemeines Wohngebiet	SO	—	Sondergebiet
WR	—	Besonderes Wohngebiet			
MD	—	Dorfgebiet			
MI	—	Mischgebiet	I, II, III	—	Zahl der Vollgeschosse
MK	—	Kerngebiet	—	—	Grenze der Bauflächen nach Flächennutzungsplan
			—	—	Allgemeines von § 33 (1) BauGB

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 Bodenrichtwerte und auf Grundstücke bezogen, deren Eigenschaften für die jeweilige Bodenrichtwertzone typisch sind.
In Hauptgeschäftslagen 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.
Bodenrichtwerte für Geschäftsgrundstücke werden darüber hinaus oft von nicht grundstücksbezogenen wirtschaftlichen Überlegungen beeinflusst.