



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 5. 2. 1997  
*Mühl*  
 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 24. 3. 1997 erfolgt.

Siegburg, den 1. 4. 1997  
*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 Zeit vom 3. 4. 1997 bis 2. 5. 1997 öffentlich ausgestellt.

Siegburg, den 5. 5. 1997  
*Rehl*  
 Geschäftsstelle  
 des Gutachterausschusses

## BODENRICHTWERTKARTE 1997 für die Stadt Bornheim Wertermittlungsstichtag: 31.12.1996 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 Verhältnissen; er ist bezogen auf ein unbebautes Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind (Bodenrichtwertgrundstück).

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

**Eigenschaften der Bodenrichtwertgrundstücke:**

Bodenrichtwertangaben: ★ Bodenrichtwert in DM/qm  
 Nutzbarkeit des Bodenrichtwertgrundstücks  
 Beispiel: ★ (100) ok  
 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:**  
 Geklammerte Bodenrichtwerte ohne Zusatz gelten für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke und beinhalten die Kanalschlußbeiträge.  
 Geklammerte 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 geklammerte Bodenrichtwerte ohne Zusatz gelten für erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke, beinhalten jedoch die Kanalschlußbeiträge.  
 Nicht geklammerte Bodenrichtwerte mit dem Zusatz „ok“ 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      I, II, III – Zahl der Vollgeschosse  
 MD – Dorfgebiet      — — — — — Grenze der Baulichen nach Flächennutzungsplan  
 MI – Mischgebiet      — — — — — Abgrenzungen gemäß § 21 (4) BauGB  
 MK – Kerngebiet

Irgendwelche Ansprüche gegenüber dem Träger der Baulastplanung oder der Baugenehmigungsbehörde können aus den Eintragungen in die Bodenrichtwertkarte nicht hergeleitet werden.

**Bodenrichtwerte in Geschäftslagen:**  
 Bodenrichtwerte in Geschäftslagen sind durchschnittliche Bodenwerte und auf Grundstücke bezogen, deren Eigenschaften für die jeweilige Bodennutzung typisch sind.  
 In Hauptgeschäftsstraßen können Werte für Einzelgrundstücke jedoch bereits bei geringfügigen Lageunterschieden stark variieren und in Seitenstraßen nur noch einem Bruchteil der Seitenwerte betragen.  
 Der Wertabfall erfolgt hierbei nicht allmählich, sondern abrupt in Abhängigkeit von Verkehrsstrom bzw. Parzellenflächengröße.  
 Bodenwerte für Geschäftsgrundstücke werden darüber hinaus oft von nicht grundstückbezogenen wirtschaftlichen Überlegungen beeinflusst.