



Die Bodenrichtwerte sind gemäß § 143 b (1) des Bundesbaugesetzes i.d.F. vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) und gemäß § 7 (1) der „Verordnung über die Gutachterauschüsse für Grundstückswerte“ vom 12. Dezember 1980 (GV. NW S. 1088) durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis ermittelt und am heutigen Tage beschlossen worden.

Sieburg, den 19. 5. 1988
Reich
 Vorsitzender
 des Gutachterausschusses

Die Bekanntmachung gemäß § 143 b (4) des Bundesbaugesetzes i.d.F. vom 18.8.1976 und gemäß § 7 (4) der „Verordnung über die Gutachterauschüsse für Grundstückswerte“ vom 12. Dezember 1980 ist am 1. 7. 1988 erfolgt.

Sieburg, den 4. 7. 1988
Reich
 Geschäftsstelle
 des Gutachterausschusses

Diese Bodenrichtwertkarte hat gemäß § 143 b (4) des Bundesbaugesetzes i.d.F. vom 18.8.1976 und gemäß § 7 (4) der „Verordnung über die Gutachterauschüsse für Grundstückswerte“ vom 12. Dezember 1980 in der Zeit vom 4. 7. 1988 bis 3. 8. 1988 öffentlich ausliegen.

Sieburg, den 4. 8. 1988
Reich
 Geschäftsstelle
 des Gutachterausschusses

BODENRICHTWERTKARTE 1988
 für die
Stadt Hennef (Blatt 2)
 Wertermittlungsstichtag: 31.12.1987
 Maßstab 1: 10 000

Erläuterungen zu den Bodenrichtwertangaben

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Bodenwert für ein Gebiet mit im wesentlichen gleicher Nutzung und Verhältnissen, er ist bezogen auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind (z.B. Bodenrichtwertgrundstück).
 Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungsart und Grundstücksplanung (insbesondere Grundstückszufahrt, Abweichungen vom Verhältnismäßigkeitsprinzip) sind im Bodenrichtwert nicht berücksichtigt.

Eigenschaften der Bodenrichtwertgrundstücke

Bodenrichtwertangaben: * Bodenrichtwert in DM/qm
 * Nicht in DM/qm: Bodenrichtwertgrundstück
 Beispiel: * (100)ok
 * WA II (Allgemeines Wohngebiet, 2-geschossig)

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

Erschließungs-, Anlagen- und Kanalschuldenbeiträge

Gekennzeichnete Bodenrichtwerte ohne Zusatz gelten für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke und beinhalten die Kanalschuldenbeiträge.
 Gekennzeichnete Bodenrichtwerte mit dem Zusatz „ok“ gelten für erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke, beinhalten jedoch keine Kanalschuldenbeiträge.
 Unabhängig von den oben getroffenen Aussagen können im einzelnen noch Beiträge gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz anfallen.
 Nicht gekennzeichnete Bodenrichtwerte ohne Zusatz gelten für erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke.
 Nicht gekennzeichnete Bodenrichtwerte mit dem Zusatz „K“ gelten für erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke, beinhalten jedoch keine Kanalschuldenbeiträge.
 Die Höhe der eventuell anfallenden Erschließungs- und Anlagenbeiträge ist unterschiedlich und muß im Einzelfall bei der Geltendmachung festgestellt 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
 MI - Mischgebiet - Grenze der Bauflächen nach Flächennutzungsplan
 MK - Kleingebiet - Abgrenzung gemäß § 34 (2) Bldg

Irregelmäßige Ansprache gegenüber dem Träger der Bauleitplanung oder der Baugenehmigungsbehörde können durch Eintragungen in die Bodenrichtwertkarte nicht hergestellt werden.

Bodenrichtwerte in Geschäftszonen

Bodenrichtwerte in Geschäftszonen sind durchschnittliche Bodenwerte und auf Grundstücke bezogen, deren Eigenschaften für die jeweilige Bodenrichtwertzone typisch sind.
 In Hauptgeschäftsstraßen können Werte für Einzelhandels- jedoch bereits bei geringfügigen Lagerflächen abnehmend stark variieren und in Seitenstraßen nur noch einen Bruchteil der Spitzenwerte betragen.
 Der Wertebereich erfolgt hierbei nicht allmählich, sondern abrupt in Abhängigkeit vom Verkehrsstrom bzw. Fußgängerfrequenz.
 Bodenwerte für Geschäftszonen werden darüber oft von nicht grundstücksbezogenen wirtschaftlichen Überlegungen beeinflusst.