



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 Gutachterausschüsse 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 18. 4. 19 89

[Signature]
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 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte“ vom 12. Dezember 1980 (GV. NW S. 1088) ist am 26. 5. 1989 erfolgt.

Sieburg, den 29. 5. 19 89

[Signature]
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 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte“ vom 12. Dezember 1980 in der Zeit vom 1. 6. 1989 bis 30. 8. 1989 öffentlich ausliegen.

Sieburg, den 3. 7. 19 89

[Signature]
Geschäftsstelle
des Gutachterausschusses

BODENRICHTWERTKARTE
1989
für die
Stadt Hennef (Blatt 2)
Wertermittlungsstichtag: 31.12.1988
Maßstab 1: 10 000

Erläuterungen zu den Bodenrichtwertangaben

Die Bodenrichtwerte sind an Kaufpreisen ermittelte durchschnittliche Bodenwerte für ein Gebiet mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Verhältnissen; er ist bezogen auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungsart und Grundstücksgestaltung (insbesondere Grundstückstiefe) bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Eigenschaften der Bodenrichtwertgrundstücke:

Bodenrichtwertangaben: Bodenrichtwert lt. DM/Gm
 (100)ok
Beispiel: WA II (Kommunales Wohngebiet; 2 geschossig)

Bei den Bodenrichtwertangaben werden eine in dieser Lage übliche Grundstückbreite und eine Grundstückstiefe zwischen 30 m und 40 m unterstellt.

Erkennungs- und Kennzeichnungsregeln:
Gekennzeichnete Bodenrichtwerte ohne Zusatz gelten für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke und beinhalten die Kanalanschlußbeiträge.
Gekennzeichnete 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 gekennzeichnete Bodenrichtwerte ohne Zusatz gelten für erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke.
Nicht gekennzeichnete Bodenrichtwerte mit dem Zusatz „K“ gelten für erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke, beinhalten jedoch die Kanalanschlußbeiträge.
Die Höhe der eventuell anfallenden Erschließungs- und Anlagebeiträge ist unterschiedlich und muß im Einzelfall bei der Gemeinde erfragt werden.

Art und Maß der baulichen Nutzung:

WS	—	Kaufmännisches Wohngebiet	GE	—	Gewerbegebiet
WR	—	Reines Wohngebiet	GI	—	Industriegebiet
WA	—	Allgemeines Wohngebiet	SO	—	Sondergebiet
WB	—	Besonderes Wohngebiet			
MD	—	Dorfgebiet	I, II, III	—	Zahl der Vollgeschosse
MI	—	Mischgebiet	-----	—	Abgrenzungen gemäß § 34 (2) BBauG
MK	—	Kerngebiet			

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 Einzelgrundstücke jedoch bereits bei geringfügigen Lageunterschieden stark variieren und in Seitenstraßen nur noch einen Bruchteil der Spitzenwerte betragen.
Der Wertstichtag erfolgt hierbei nicht annualisch, sondern abweist in Abhängigkeit von Verkaufsvolumen bzw. Passantenfrequenz.
Bodenwerte für Geschäftsgrundstücke werden darüber hinaus oft von nicht grundstückbezogenen wirtschaftlichen Überlegungen beeinflusst.