



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.

Siegburg, den 20.5.1988

Müller

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 ist am 1.7.1988

Siegburg, den 4.7.1988

Rehl

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 4.7.1988 bis 3.8.1988 öffentlich ausliegen.

Siegburg, den 4.8.1988

Rehl

Geschäftsstelle
des Gutachterausschusses

BODENRICHTWERTKARTE 1988

für die
Stadt Königswinter
Wertermittlungsttag: 31.12.1987
Maßstab 1:10000

Erläuterungen zu den Bodenrichtwertangaben

Der **Bodenrichtwert** ist ein aus **Kaufpreisen** ermittelter durchschnittlicher Bodenwert für ein Gebiet mit im wesentlichen gleichen Nutzung und Wertverhältnissen, er ist bezogen auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für diese Gebiete typisch sind (sog. Bodenrichtwertgrundstück).

Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften vor Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung (insbesondere Grundstückstiefe) können Abweichungen seines Verkaufswertes 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 Grundstücksfläche zwischen 30 m und 40 m unterstellt.

Erschließung, Anlage 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.
Nicht geklammerte Bodenrichtwerte ohne Zusatz gelten für erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke, beinhalten jedoch die Kanalschlußbeiträge.
Nicht geklammerte Bodenrichtwerte mit dem Zusatz „K“ gelten für erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke, beinhalten jedoch die Kanalschlußbeiträge.
Die Höhe der wertmäßig anzusetzenden Erschließungs- und Anlagebeiträge ist unterhalb der Karte 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 Besonderes Wohngebiet
MD Dorfgebiet I, II, III Zahl der Vollgeschosse
MI Mischgebiet — Grenze der Baulichen Nutzung nach Flächennutzungsplan
MK Kongressgebiet ——— Abgrenzung gemäß § 34 (2) BldgG

Irgendwelche Abstände 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 Bodenwerte 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 beinhalten.
Der Wertfall erfolgt hierbei nicht allmählich, sondern abrupt in Abhängigkeit von Verkehrsstrom bzw. Passantenfrequenz.
Bodenwerte für Geschäftsgrundstücke werden darüber hinaus oft von nicht grundsätzlichen wertschätzlichen Überlegungen beeinflusst.