



Die Bodenrichtwerte sind gemäß § 196 (1) des Baugesetzbuches i. d. F. vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) und gemäß § 7 (1) der „Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte“ vom 12. Dezember 1980 (GV. NW S. 1058) durch den Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis ermittelt und am heutigen Tage beschlossen worden.

Siegburg, den 12.3. 19 90
Mühl
 Vorsitzender
 des Gutachterausschusses

Die Bekanntmachung gemäß § 196 (3) des Baugesetzbuches i. d. F. vom 8.12.1986 und gemäß § 7 (4) der „Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte“ vom 12. Dezember 1980 ist am 12.5.1990 erfolgt.

Siegburg, den 14.5. 19 90
Rehl
 Geschäftsstelle
 des Gutachterausschusses

Diese Bodenrichtwertkarte hat gemäß § 196 (3) des Baugesetzbuches i. d. F. vom 8.12.1986 und gemäß § 7 (4) der „Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte“ vom 12. Dezember 1980 in der Zeit vom 16.5.1990 bis 15.9.1990 öffentlich ausliegen.

Siegburg, den 18.8. 19 90
Rehl
 Geschäftsstelle
 des Gutachterausschusses

BODENRICHTWERTKARTE 1990 für die Stadt Königswinter Wertermittlungsstichtag: 31.12.1989 Maßstab 1: 10 000

Erläuterungen zu den Bodenrichtwertangaben

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Bodenwert für ein Gebiet mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen; er ist bezogen auf ein unbebautes Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind (sog. Bodenrichtwertgrundstück).

Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungsstand und Grundstücksgestaltung (insbesondere Grundstückstiefe) bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes 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 Kanalschuldbeträge:
 Geklammerte Bodenrichtwerte ohne Zusatz gelten für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke und beinhalten die Kanalschuldbeträge.
 Geklammerte Bodenrichtwerte mit dem Zusatz „ok“ gelten für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke, beinhalten jedoch keine Kanalschuldbeträge.

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 Kanalschuldbeträge.
 Nicht geklammerte Bodenrichtwerte mit dem Zusatz „K“ gelten für erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke, beinhalten jedoch die Kanalschuldbeträge.
 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 - Besonderes Wohngebiet	
MD - Dorfgebiet	
MI - Mischgebiet	I, II, III - Zahl der Vollgeschosse
MK - Kerngebiet	— - Grenze der Bauflächen nach Flächennutzungsplan
	***** - Abgrenzungen gemäß § 34 (4) 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 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 stichtagsmäßig, sondern abrupt in Abhängigkeit von Verkehrszustand bzw. Passantenfrequenz.
 Bodenwerte für Geschäftsgrundstücke werden darüber hinaus oft von nicht grundstücksbezogenen wirtschaftlichen Überlegungen beeinflusst.