



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.

Sieburg, den 23.3. 19 93  
*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 15.5.1993 erfolgt.

Sieburg, den 17.5. 19 93  
*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 17.5.1993 bis 16.6.1993 öffentlich ausliegen.

Sieburg, den 17.6. 19 93  
*Rehl*  
 Geschäftsstelle  
 des Gutachterausschusses

## BODENRICHTWERTKARTE 1993 für die Stadt Niederkassel Wertermittlungssichttag: 31.12.1992 Maßstab 1: 10000

### 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 (vgl. Bodenrichtwertgrundstück).

Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften wie Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand 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 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 in einzelnen noch Beiträge gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz anfallen.  
 Nicht geklammerte Bodenrichtwerte ohne Zusatz gelten für erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke.  
 Nicht geklammerte Bodenrichtwerte mit dem Zusatz „K“ 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 GU - Industriegebiet  
 WA - Allgemeines Wohngebiet SO - Sondergebiet  
 WB - Besonderes Wohngebiet  
 MD - Dorfgebiet I, II, III - Zahl der Vollgeschosse  
 MI - Mischgebiet - - - - - Grenze der Bauflächen nach Flächennutzungsplan  
 MK - Kerngebiet - - - - - Abgrenzung 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 Hauptgeschäftstrassen können Werte für Einzelgrundstücke jedoch bereits bei geringfügigen Lageunterschieden stark variieren und in Seitenstraßen nur noch einen Bruchteil der Spitzenwerte betragen.  
 Der Wertebau erfolgt hierbei nicht allmählich, sondern abrupt in Abhängigkeit von Verkehrsstreben bzw. Passantenfrequenz.  
 Bodenwerte für Geschäftsgrundstücke werden darüber hinaus oft von nicht grundstückbezogenen wirtschaftlichen Überlegungen beeinflusst.