



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 Grundstückspreise“ vom 7. März 1990 (GV. NW S. 156) durch den Gutachterausschuss für Grundstückspreise im Rhein-Sieg-Kreis ermittelt und am heutigen Tage beschlossen worden.

Siegburg, den 12.3.1991
Hornig
 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 Grundstückspreise“ vom 7. März 1990 ist am 10.5.1991 erfolgt.

Siegburg, den 13.5.1991
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 Grundstückspreise“ vom 7. März 1990 in der Zeit vom 15.5.1991 bis 14.6.1991 öffentlich ausgestellt.

Siegburg, den 17.6.1991
Rehl
 Geschäftsstelle
 des Gutachterausschusses

BODENRICHTWERTKARTE 1991 für die Gemeinde Ruppichteroth Wertermittlungsstichtag: 31.12.1990 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 Verhältnissen, er ist bezogen auf ein unbelastetes 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, Erschließungsbeitrag und Grundstücksgröße (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 Bodenrichtwertangaben werden eine in dieser Lage übliche Grundstückstiefe und eine Grundstückstiefe zwischen 30 m und 50 m unterstellt.

Erschließung, Anlieger- und Kanalschlußbeiträge:
 Geklammerte Bodenrichtwerte ohne Zusatz gelten für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke und behalten die Kanalschlußbeiträge.
 Geklammerte Bodenrichtwerte mit dem Zusatz „ok“ gelten für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke, behalten jedoch keine Kanalschlußbeiträge.
 Unabhängig von den oben getroffenen Aussagen können im einzelnen noch Beiträge gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz anfallen.

Nicht geklammerte Bodenrichtwerte ohne Zusatz gelten für erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke. Nicht geklammerte Bodenrichtwerte mit dem Zusatz „ok“ gelten für erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke, behalten jedoch die Kanalschlußbeiträge.
 Die Höhe der eventuell anfallenden Erschließungs- und Anliegerbeiträge ist unterschiedlich und muß im Einzelfall bei der Gemeindefrage werden.

Art und Maß der baulichen Nutzung:

WS – Kleinsiedlungsgebiet GE – Gewerbegebiet
 WR – Reines Wohngebiet GI – Industriegebiet
 WA – Allgemeines Wohngebiet SO – Sondergebiet
 WB – Besonderes Wohngebiet
 MI – Mischgebiet I, II, III – Zahl der Vollgeschosse
 MD – Dorfgebiet ———— – Grenze der Baulichen nach Flächennutzungsplan
 MK – Kerngebiet ······ – Abgrenzungen gemäß § 34 (4) BauGB

Eigenständige Ansprüche gegenüber dem Träger der Bauleitplanung oder der Baugenehmigungsbehörde können aus den Eintragungen in die Bodenrichtwertkarte nicht hergeleitet werden.

Bodenrichtwerte in Geschäftslagen:
 Bodenrichtwerte in Geschäftslagen sind durchschnittliche Bodenwerte und auf Grundstücke bezogen, deren Eigentümer 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 Wertabfall erfolgt hierbei nicht allmählich, sondern abrupt in Abhängigkeit von Verkehrsstrom bzw. Passantenfrequenz.
 Bodenwerte für Geschäftsgrundstücke werden darüber hinaus oft von nicht grundstücksbezogenen wirtschaftlichen Überlegungen beeinflusst.