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.

Siegburg, den 31.1. 19 97

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 26. 3. 1997 erfolgt.

Siegburg, den 1. 4. 19 97

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 3. 4. 1997 bis 2. 5. 1997 öffentlich ausgelegen.

Siegburg, den 5. 5. 19 97

Geschäftsstelle
des Gutachterausschusses

Die besonderen Bodenrichtwerte für Entwicklungsbereiche liegen bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zur Einsicht aus.

BODENRICHTWERTKARTE 1997 für die Stadt Sankt Augustin

Wertermittlungsstichtag: 31.12.1996

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 **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 Kanalanschlußbeiträge:

Geklammerte Bodenrichtwerte ohne Zusatz gelten für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke und beinhalten die Kanalanschlußbeiträge.

Geklammerte 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 geklammerte Bodenrichtwerte ohne Zusatz gelten für erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke.

Nicht geklammerte Bodenrichtwerte mit dem Zusatz „K" gelten für erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke, beinhalten jedoch die Kanalanschlußbeiträge.

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
WR – Reines Wohngebiet
WA – Allgemeines Wohngebiet
WB – Besonderes Wohngebiet
MD – Dorfgebiet
MI – Mischgebiet
MK – Kerngebiet
GE – Gewerbegebiet
GI – Industriegebiet
SO – Sondergebiet
I, II, III – Zahl der Vollgeschosse
– – – – 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 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.