



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 28. 1. 1999

*[Signature]*  
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 28. 3. 1999 erfolgt.

Siegburg, den 1. 4. 1999

*[Signature]*  
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 1. 4. 1999 bis 30. 4. 1999 öffentlich ausgestellt.

Siegburg, den 3. 5. 1999

*[Signature]*  
Geschäftsstelle  
des Gutachterausschusses

## BODENRICHTWERTKARTE 1999 für die Gemeinde Swisttal Wertermittlungsstichtag: 31.12.1998 Maßstab 1 : 10 000

**Erläuterungen zu den Bodenrichtwertangaben**

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Bodenwert für ein Gebiet mit im wesentlichen gleichem Nutzungszweck und Wertverhältnissen, er ist bezogen auf ein unbelastetes Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind (sog. Bodenrichtwertgrundstück).

Abweichungen (wie z.B. in der Bauweise, der Bodenbeschaffenheit, der Erschließungssituation und Grundstücksgröße) im Einzelfall können Abweichungen vom Bodenrichtwert bewirken.

**Eigenschaften der Bodenrichtwertangaben:**

- ★ Bodenrichtwert in DM/m<sup>2</sup>
- ★ Nutzfähigkeit des Bodenrichtwertgrundstücks
- Beispiel: ★ (190) OK (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:**

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

Geklamerte 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 geklamerte Bodenrichtwerte ohne Zusatz gelten für erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke.

Nicht geklamerte 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	Reines Wohngebiet	GE	Gewerbegebiet
WR	Reines Wohngebiet	GI	Industriegebiet
WA	Allgemeines Wohngebiet	SO	Sondergebiet
WB	Besonderes Wohngebiet	I, II, III	Zahl der Vollgeschosse
MD	Darfstgebiet	---	Grenze der Bauflächen nach Flächennutzungsplan
M	Mischgebiet	-----	Abgrenzung gemäß § 35 (6) BauGB
MK	Kerngebiet	.....	Abgrenzung gemäß § 35 (6) BauGB

Flächenbezogene Angaben gegenüber dem Lage der Bauflächenkarte oder der Baugemeinschaftsbehörde können aus den Eintragsorten 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 Hauptgeschäftsstellen können Werte für Einzelgrundstücke jedoch bereits bei geringfügigen Lageunterschieden stark variieren und in Seitenstraßen nur noch einen Bruchteil der Spitzenwerte betragen.

Die Wertstaffel erfolgt hierbei nicht allmählich, sondern abrupt in Abhängigkeit von Verkehrsmitteln bzw. Parkunterfrequenz.

Bodenwerte für Geschäftsgrundstücke werden darüber hinaus oft von nicht grundstückbezogenen wirtschaftlichen Überlegungen beeinflusst.