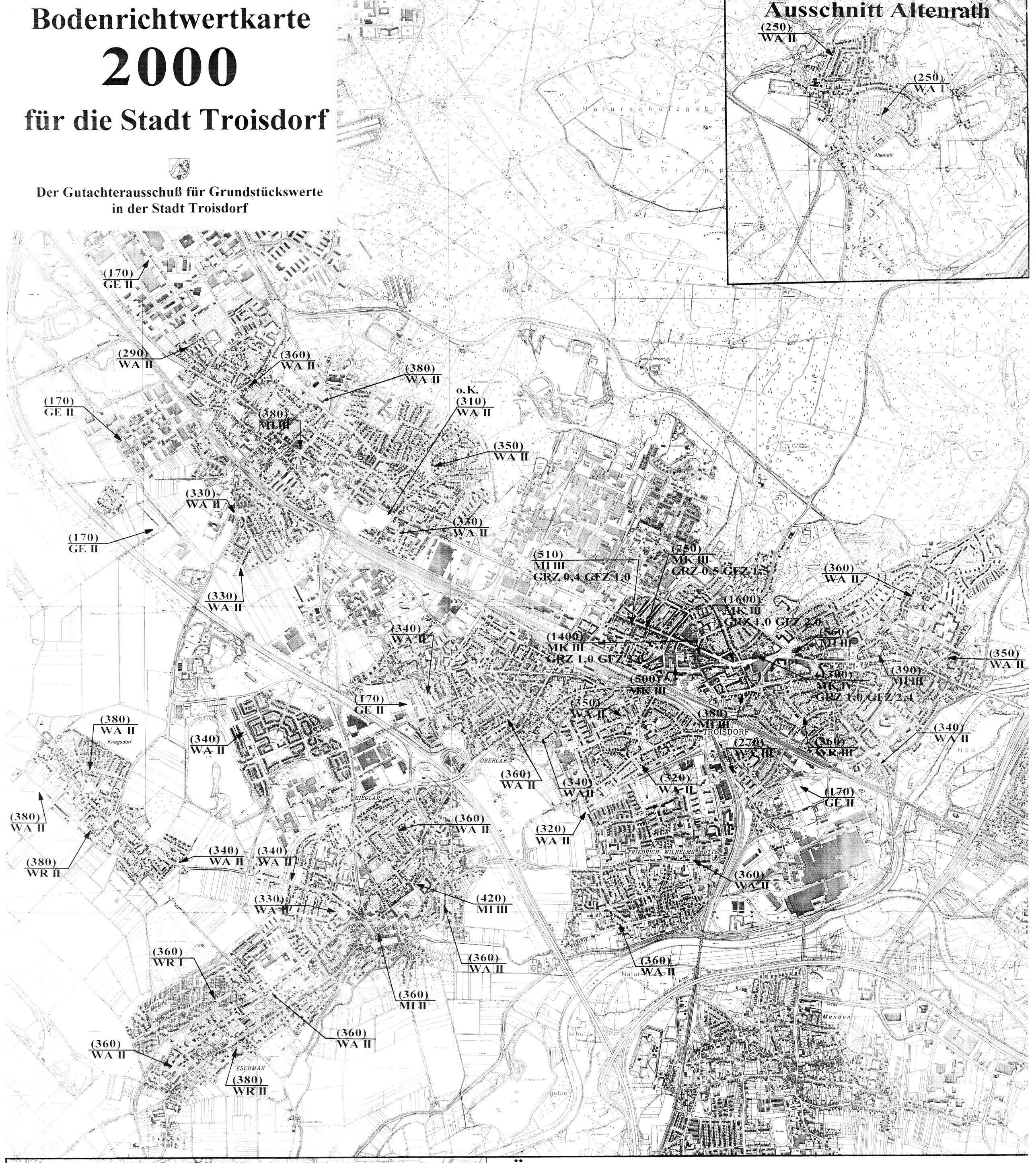
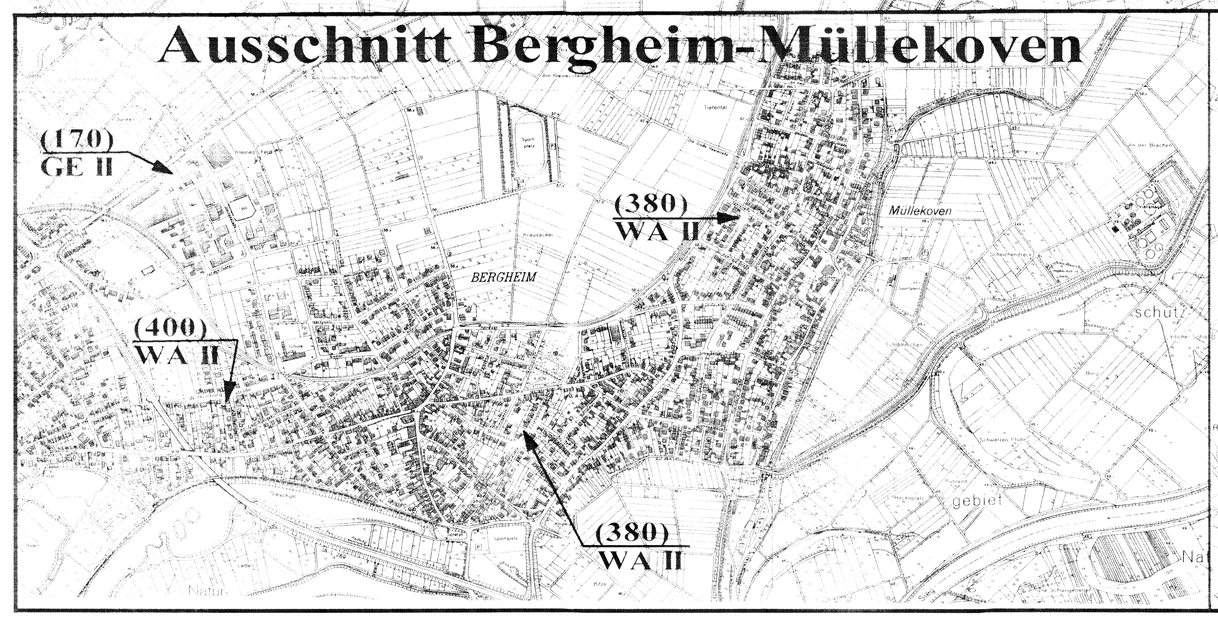
Bodenrichtwertkarte

2000

für die Stadt Troisdorf

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Troisdorf





Bodenrichtwertkarte 2000

Wertermittlungsstichtag: 31. 12. 1999

Maßstab (ohne)

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, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung (unbesondere Grundstückstiefe) bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Eigenschaften der Bodenrichtwertgrundstücke:

Bodenrichtwertangaben:
- ✶ **Bodenrichtwert in DM/m²**
- **Nutzbarkeit des Bodenrichtwertgrundstücks**

Beispiel:
- ✶ (35o)
- **WA II (Allgemeines Wohngebiet, 2-geschossig)**
- ✶ **o. K. - Wert ohne Kanal**

Bei den Bodenrichtwertgrundstücken wird 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. Unabhängig von den oben getroffenen Aussagen können im einzelnen noch Beiträge gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz anfallen.

LEGENDE

Art und Maß der baulichen Nutzung:

WS	Kleinsiedlungsgebiet	GE	Gewerbegebiet
WR	Reines Wohngebiet	GI	Industriegebiet
WA	Allgemeines Wohngebiet	SO	Sondergebiet
WB	Besonderes Wohngebiet	I, II, III	Zahl der Vollgeschosse
MD	Dorfgebiet		
MI	Mischgebiet	2,4	GFZ (Geschoßflächenzahl)
MK	Kerngebiet	2,0	GRZ (Grundflächenzahl)
	Stadtgrenze		Grenzen der Ortsteile

Bodenrichtwerte in Geschäftslagen:

Bodenrichtwerte in Geschäftslagen sind durchschnittliche Bodenwerte und auf Grundstücke bezogen, deren Eigenschaften für die jeweilige Bodenrichtwertzone typisch sind. In Hauptgeschäftsstraßen könnten Werte für Einzelgrundstücke gewöhnlich erst bei geringfügigen Lageunterschieden stark variieren und an 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.

Die Bodenrichtwerte sind gemäß § 196 (1) des Baugesetzbuches i.d.F. vom 27. 8. 1997 (BGBl. I S. 2241) und gemäß § 11 der "Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte" vom 7. 3. 1990 durch den Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Troisdorf ermittelt und am heutigen Tage beschlossen worden.

Troisdorf, den 24. 1. 2000

Vorsitzender des Gutachterausschusses

Die Bekanntmachung gemäß § 196 (3) des Baugesetzbuches i.d.F. vom 27. 8. 1997 und gemäß § 7 (4) der "Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte" vom 7. 3. 1990 ist am 1. 2. 2000 erfolgt.

Troisdorf, den 24. 2. 2000

Geschäftsführer des Gutachterausschusses

Diese Bodenrichtwertkarte hat gemäß § 196 (3) des Baugesetzbuches i.d.F. vom 27. 8. 1997 und gemäß § 11 (4) der "Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte" vom 7. März 1990 in der Zeit vom 7. 2. 2000 bis 8. 3. 2000 öffentlich ausgelegen.

Troisdorf, den

Geschäftsführer des Gutachterausschusses

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