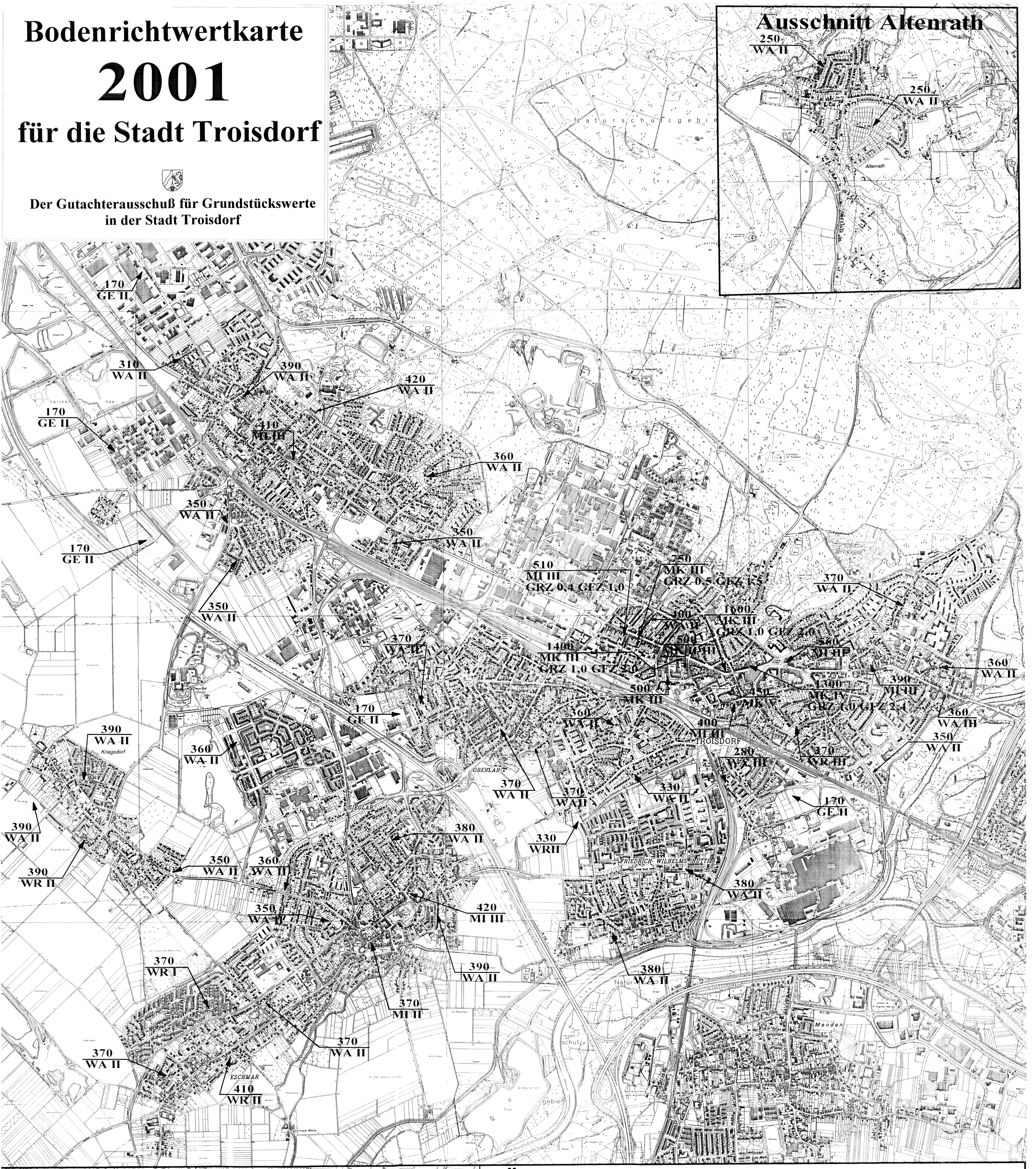
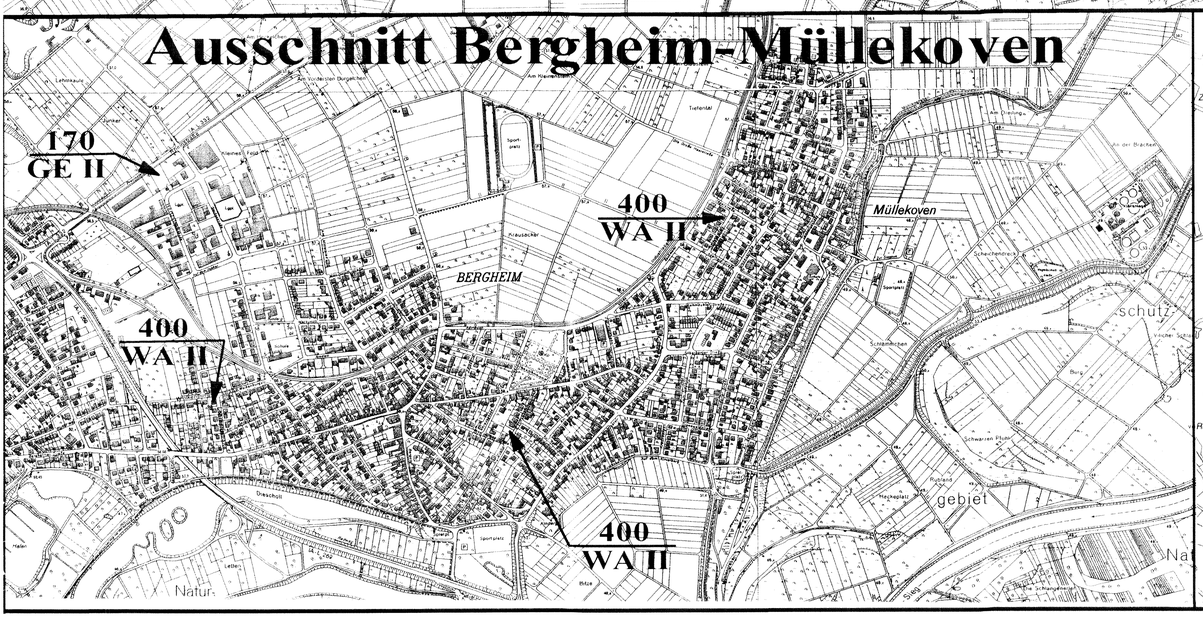
Bodenrichtwertkarte

2001

für die Stadt Troisdorf

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Troisdorf





Bodenrichtwertkarte 2001

Wertermittlungsstichtag: 31.12.2000

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 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/m²**
Nutzbarkeit des Bodenrichtwertgrundstücks

Beispiel: ✶ **100oK**
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:
Nicht geklammerte Bodenrichtwerte ohne Zusatz gelten für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke und beinhalten die Kanalanschlußbeiträge.
Nicht 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.
Geklammerte Bodenrichtwerte ohne Zusatz gelten für erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke.
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/Stadt erfragt werden.

Art und Maß der baulichen Nutzung:

WS	- Kleinsiedlungsgebiet	GI	- Gewerbegebiet
WR	- Reines Wohngebiet	GI	- Industriegebiet
WA	- Allgemeines Wohngebiet	SO	- Sondergebiet
WB	- Besonderes Wohngebiet	I, II, III	- Zahl der Vollgeschosse
MD	- Dorfgebiet	------	Grenze der Bauflächen nach Flächennutzungsplan
MI	- Mischgebiet	·····	Abgrenzungen gemäß § 34 (4) BauGB
MK	- Kerngebiet	-·-·-·-	Abgrenzungen gemäß § 35 (6) 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.

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 15. 2. 2001

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 5. 3. 2001 erfolgt.

Troisdorf, den 6. 3. 2001

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 5. 3. 2001 bis 5. 4. 2001 öffentlich ausgelegen.

Troisdorf, den 6. 4. 2001

Geschäftsführer
des Gutachterausschusses

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