



Aktuelle Bodenrichtwerte 2019

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf hat gemäß § 196 Baugesetzbuch (Neubekanntmachung vom 03.11.2017 - BGBl I S. 3634) und gemäß § 11 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung - GAVO NRW) vom 23.03.2004 (GV. NRW. 2004 S. 146) die Bodenrichtwerte zum 01.01.2019 ermittelt und in der Zeit vom 22.01.2019 bis 30.01.2019 für die folgenden Gemeinden und Städte beschlossen:

Gemeinde: Alfter, Eitorf, Much, Neunkirchen-Seelscheid, Ruppichteroth, Swisttal, Wachtberg, Windeck

Stadt: Bad Honnef, Bornheim, Hennef, Königswinter, Lohmar, Meckenheim, Niederkassel, Rheinbach, Sankt Augustin, Siegburg, Troisdorf

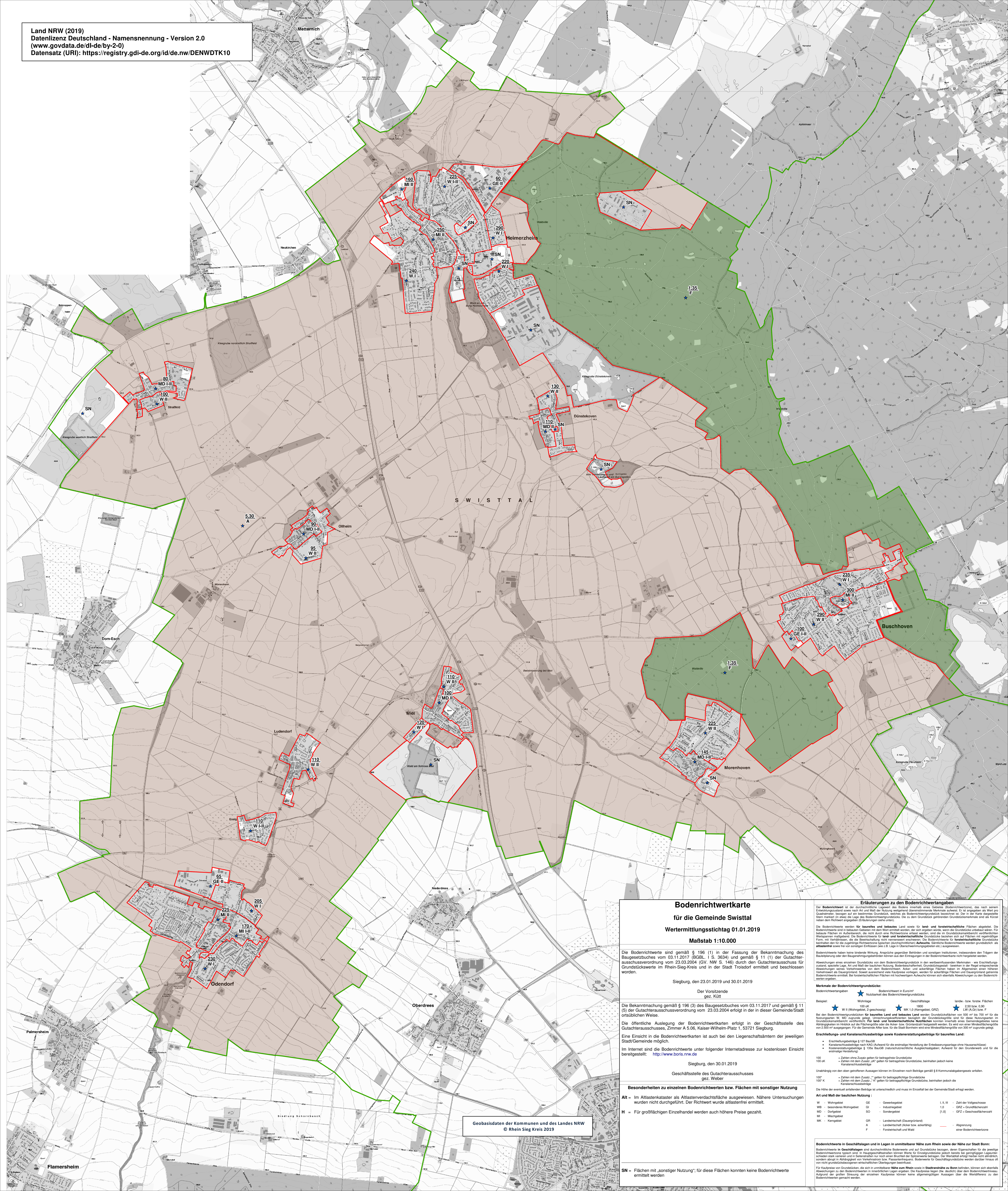
Die Bodenrichtwerte sind voraussichtlich ab dem 01.03.2019 für jedermann kostenfrei im Internet einsehbar. Unter der Adresse www.boris.nrw.de wird interessierten Bürgerinnen und Bürgern nach Eingabe von Gemeinde/Stadt, Straßename und Hausnummer ein Kartenausschnitt mit der Darstellung des aktuellen Bodenrichtwertes präsentiert, wobei auch dessen beschreibende Informationen abgerufen werden können. Ein Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Bodenwert innerhalb eines Gebietes. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit einem definierten Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück).

Jedermann kann während der üblichen Geschäftszeiten von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Kreishaus in 53721 Siegburg, Kaiser-Wilhelm-Platz 1, Zimmer A 5.06, Auskunft über die Bodenrichtwerte erhalten.

Siegburg, den 19.02.2019

gez. Kütt

Vorsitzender des Gutachterausschusses



Bodenrichtwertkarte für die Gemeinde Swisttal

Wertermittlungstichtag 01.01.2019
Maßstab 1:10.000

Die Bodenrichtwerte sind gemäß § 196 (1) in der Fassung der Bekanntmachung des Baugesetzbuches vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und gemäß § 11 (1) der Gutachterausschussverordnung vom 23.03.2004 (GV NW S. 146) durch den Gutachterausschuss für Grundstückspreise im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf ermittelt und beschlossen worden.

Siegburg, den 23.01.2019 und 30.01.2019
Der Vorsitzende
gez. Kütt

Die Bekanntmachung gemäß § 196 (3) des Baugesetzbuches vom 03.11.2017 und gemäß § 11 (5) der Gutachterausschussverordnung vom 23.03.2004 erfolgt in der in dieser Gemeinde/Stadt ortsüblichen Weise.

Die öffentliche Auslegung der Bodenrichtwertkarten erfolgt in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Zimmer A 5.06, Kaiser-Wilhelm-Platz 1, 53271 Siegburg.

Eine Einsicht in die Bodenrichtwertkarten ist auch bei den Liegenschaftslämtern der jeweiligen Stadt/Gemeinde möglich.

Im Internet sind die Bodenrichtwerte unter folgender Internetadresse zur kostenlosen Einsicht bereitgestellt: <http://www.boris.nrw.de>

Siegburg, den 30.01.2019
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
gez. Weber

Besonderheiten zu einzelnen Bodenrichtwerten bzw. Flächen mit sonstiger Nutzung

Alt = Im Altlastenkataster als Altlastenverdachtsfläche ausgewiesen. Nähere Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Der Richtwert wurde altlastenfrei ermittelt.

H = Für großflächigen Einzelhandel werden auch höhere Preise gezahlt.

SN = Flächen mit „sonstiger Nutzung“; für diese Flächen konnten keine Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Erläuterungen zu den Bodenrichtwertangaben

Der **Bodenrichtwert** ist der durchschnittliche Lagerwert des Bodens innerhalb eines Gebietes (Bodenrichtwertzone), das nach seinem Erhaltungszustand sowie nach Art und Maß der Nutzung weitgehend überörtlich gleichartig ist. Er ist angegeben als Wert pro Quadratmeter, bezogen auf ein bestimmtes Grundstück, welches als Bodenrichtwertgrundstück bezeichnet ist. Der in der Karte dargestellte Wert bezieht sich auf die Lage des Bodenrichtwertgrundstücks. Die zu dem Grundstück gehörenden Grundstücksanteile sind im Kataster neben dem Richtwert angegeben (Erläuterungen siehe unten).

Die **Bodenrichtwerte** werden für **baureifes und bebauetes Land** sowie für **land- und forstwirtschaftliche Flächen** angegeben. Die Bodenrichtwerte sind in bebauten oder bebaueten Grundstücken ermittelt worden, die sich erwerbsmäßig, wenn die Grundstücke bebaut werden, für bebauete Flächen im Außenbereich, die nicht durch eine Richtwertzone erfasst werden, sind die im Grundbuchamtvermerk verordneten Wertangaben maßgebend. Die Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke beziehen sich auf Flächen mit regelmäßigem Pflanz- und Erntezyklus, die die Bodenrichtwerte nicht berücksichtigen. Grundstücke, die land- und forstwirtschaftliche Grundstücke betreffen, sind für die zugrundeliegende Richtwertzone typischen (durchschnittlichen) Aufwands. Sämtliche Bodenrichtwerte werden grundsätzlich als **altlastenfrei** angegeben, es sei denn, es ist ausdrücklich anders angegeben (z.B. Lage in Bodenrichtwertzone mit Altlasten).

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Ansprüche gegenüber Behörden und sonstigen Institutionen, insbesondere den Trägern der Bauleitplanung oder den Baugenehmigungsbehörden können aus den Entwürfen in der Bodenrichtwertkarte nicht hergeleitet werden.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von den Bodenrichtwertangaben in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erhaltungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der bebauten Nutzung, Bodenrichtwertzone, Grundstücksanteil - bewirken in der Regel erhebliche Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert. Acker- und ackertypige Flächen haben im Allgemeinen einen höheren Verkehrswert als Grundstücke, die in den Bodenrichtwertzonen liegen. Soweit ausreichende Kriterien vorliegen, werden für ackertypige Flächen und Grundstücke Bodenrichtwerte ermittelt. Bei forstwirtschaftlichen Flächen mit hohem Ertragsniveau können sich ebenfalls Abweichungen zu den Bodenrichtwerten ergeben.

Merkmal der Bodenrichtwertgrundstücke:

Bodenrichtwertangaben	Bodenrichtwert in Euro/m ²	Geschäftslage	land- bzw. forstw. Flächen
Beispiel: W (Wohngebiet, Siedlungsgebiet)	100 k	MK (1) (Mittelgebiet, GRZ)	W (A) (Wald)
	2,50 bzw. 0,90		

Bei den Bodenrichtwertangaben für **baureifes Land** und **bebautes Land** werden Grundstücksflächen von 500 m² bis 100 m² für die Nutzungsarten W, MD zugrunde gelegt. Umrechnungskoeffizienten bezüglich der Grundstücksgröße sind für diese Nutzungsarten im Grundbuchamtvermerk vermerkt. Für **land- und forstwirtschaftliche Grundstücke** können innerhalb der Wertzone eines Bodenrichtwertes Abhängigkeiten im Hinblick auf die Flächengröße oder die Acker- bzw. Grünlandart festgesetzt werden. Es wird von einer Bodenrichtwertzone von 2.000 m² ausgegangen. Für die Gemeinde/Altlasten bzw. für die Stadt/Borough wird eine Mindestflächengröße von 500 m² zugrunde gelegt.

Erschließungs- und Kanalanlagenbeiträge sowie Kostenersatzbeiträge für baureifes Land:

- Erschließungsbeiträge § 127 BauGB
- Kanalanlagenbeiträge § 124a BauGB (aufgrund der erstmaligen Herstellung der Einleitungsanlage ohne Hausanschluss)
- Kostenersatzbeiträge § 123a BauGB (naturräumliche Ausgleichsbeiträge, Aufwand für den Grundbesitzer und für die erwerbende Körperschaft)

100 k = Zahlen ohne Zusatz gelten für bebauete Grundstücke
 100 k* = Zahlen mit dem Zusatz „k*“ gelten für bebauete Grundstücke, beinhalten jedoch keine Kanalanlagenbeiträge

100* = Zahlen ohne Zusatz gelten für bebauete Grundstücke
 100 k* = Zahlen mit dem Zusatz „k*“ gelten für bebauete Grundstücke, beinhalten jedoch die Kanalanlagenbeiträge

Unabhängig von den oben getroffenen Aussagen können im Einzelnen noch Beiträge gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz entfallen.

Die Höhe der eventuell anfallenden Beiträge ist unterschiedlich und muss im Einzelfall bei der Gemeinde/Stadt erfragt werden.

Art und Maß der bebauten Nutzung:

W	WFB	MD	MK	MK*	GE	WFB	MD	MK	GE	I, II, III	Zahl der Vollgeschosse
Wohngebiet	berufliche Wohngebiete	Dortgebiete	Mischgebiete	Kerngebiete	Gewerbegebiete	berufliche Wohngebiete	Dortgebiete	Mischgebiete	Gewerbegebiete	I, II, III	Zahl der Vollgeschosse
										1, 2	GRZ - Grundstückszahl
										1 (R)	GFZ - Geschosflächenzahl

Bodenrichtwerte in Geschäftslagen und in Lagen in unmittelbarer Nähe zum Rhein sowie der Nähe zur Stadt Bonn:

Bodenrichtwerte in Geschäftslagen sind durchschnittliche Bodenrichtwerte und für Grundstücke, die in unmittelbarer Nähe zu den jeweiligen Bodenrichtwertzonen liegen, sind im Hausgrundbuchvermerk die entsprechenden Werte für Einzelgrundstücke jeweils jeweils für die jeweilige Grundstücksfläche angegeben. Die Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke können innerhalb der Wertzone eines Bodenrichtwertes, sondern in Abhängigkeit von Vorhandensein bzw. Passierfrequenz, Bodenrichtwerte für Geschäftslagen werden darüber hinaus oft von nicht grundbuchbezogenen Wertangaben beeinflusst.

Für Kaufpreise von Grundstücken, die sich in unmittelbarer Nähe zum Rhein sowie in Stadtrandnähe zu Bonn befinden, können sich ebenfalls Abweichungen zu den Bodenrichtwerten in inörtlichen Lagen ergeben. Die Kaufpreise liegen (im Durchschnitt) über dem Bodenrichtwertniveau. Aufgrund der großen Streuung der einzelnen Kaufpreise können keine allgemeingültigen Aussagen über die Wertdifferenz zu den Bodenrichtwerten gemacht werden.