

DER GUTACHTERAUSSCHUSS

FÜR GRUNDSTÜCKSBEWERTUNG IM
OBERBERGISCHEN KREIS

Geschäftsstelle

Grundstücksmarktbericht

1 9 8 4



Inhaltsverzeichnis

Der Grundstücksmarkt	Seite 1 - 3
Grafische Darstellung	Seite 4 - 5
Marktanpassung	Seite 6
Auswertung bebauter Grundstücke	Seite 7
Grafische Darstellung	
Nordkreis	Seite 8
Mittlerer Kreis	Seite 9
Südkreis	Seite 10
Baulandpreisindex	Seite 11
Grafische Darstellung	Seite 12
Kaufpreissammlung (Baulandwerte)	Seite 13 - 15
Kaufpreiskarteikarte	Seite 16
Auszug aus der Kaufpreiskarte	Seite 17 - 18
Übersicht über die Bodenrichtwerte	Seite 19
Kaufwerte für Bauland	Seite 20
Flächenerhebung 1982, 83 und 84	Seite 21 - 22
Kaufpreissammlung (Land-u. forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke)	Seite 23
Grafische Übersicht	Seite 24
Preisschema	Seite 25
Statistische Berichte Land Nordrhein-Westfalen	Seite 26 - 28
Grafische Übersicht	Seite 29
Mietwertspiegel für gewerbliche Räume	Seite 30 - 32
Sonstige Tätigkeiten	Seite 33 - 34
Liste der Mitglieder des Gutachterausschusses	Seite 35

Der Grundstücksmarkt

Die Lage auf dem Immobilienmarkt wird im wesentlichen durch die Entwicklung der Bau- und Bodenpreise, der Hypothekenzinsen, durch steuerliche Anreize, durch das örtliche Mietniveau und nicht zuletzt durch Angebot und Nachfrage bestimmt.

Im Berichtszeitraum wurde auf dem Grundstücksmarkt insgesamt ein Rückgang bei der Anzahl der Verkäufe festgestellt, wobei sich die Preisentwicklung in etwa auf das Niveau des Vorjahres eingependelt hat. Die Zahl der Verkäufe der bebauten Grundstücke ist widererwarten relativ konstant geblieben. Bei den unbebauten Grundstücken ist jedoch ein starker Rückgang der Anzahl der Verkäufe zu beobachten.

Der gleiche Trend zeigt sich bei Verkäufen von Wohneigentum bzw. Teileigentum ab. Hier sind die Anzahl der Verkäufe von 1984 gegenüber 1983 um ca. 45% gefallen. Gleichzeitig ist der Preis je qm Wohnfläche von durchschnittlich 2.200.-- DM bis 2.300.-- DM auf ca. 2.100.--DM/qm gesunken.

Im Jahr 1984 hat die Zahl der Zwangsversteigerungen deutlich zugenommen. Während im Vorjahr 1983 in 16 Fällen bebaute Grundstücke versteigert werden mußten, ist die Zahl der Versteigerungen 1984 auf 57 angestiegen.

Bei der Geschäftsstelle sind

1982	3.520	Kaufverträge
1983	3.984	Kaufverträge und
1984	3.481	Kaufverträge

eingegangen. In die Kaufpreissammlung aufgenommen wurden

1982	2.406	Kaufverträge
1983	2.866	Kaufverträge
1984	2.291	Kaufverträge

Von diesen in die Sammlung aufgenommenen Verträge entfallen auf

	1982	1983	1984
unbebaute Grundstücke	552	780	531
bebaute Grundstücke	898	1032	908
Gewerbelandflächen	39	54	31
Straßenlandflächen	285	360	218
landwirtschaftliche Nutz- flächen	216	229	206
forstwirtschaftliche Nutz- flächen	223	232	196
sonstige Verkäufe	193	179	201
insgesamt	2.406	2.866	2.291

Bei den bebauten Grundstücken wurden weitere Untersuchungen vorgenommen, um das Käuferverhalten feststellen zu können.

Hier wurden nur Kaufverträge von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken ausgewertet.

Grundstücke mit
Einfamilien- u.
Zweifamilienhäusern
bebaut

	1982	1983	1984
- 100.000,--DM	88	139	142
100.000 - 200.000,--DM	241	266	252
200.000 - 300.000,--DM	193	252	217
300.000 - 400.000,--DM	82	96	83
400.000,--DM ---	43	62	72
insgesamt	647	815	766

Kaufpreissammlung

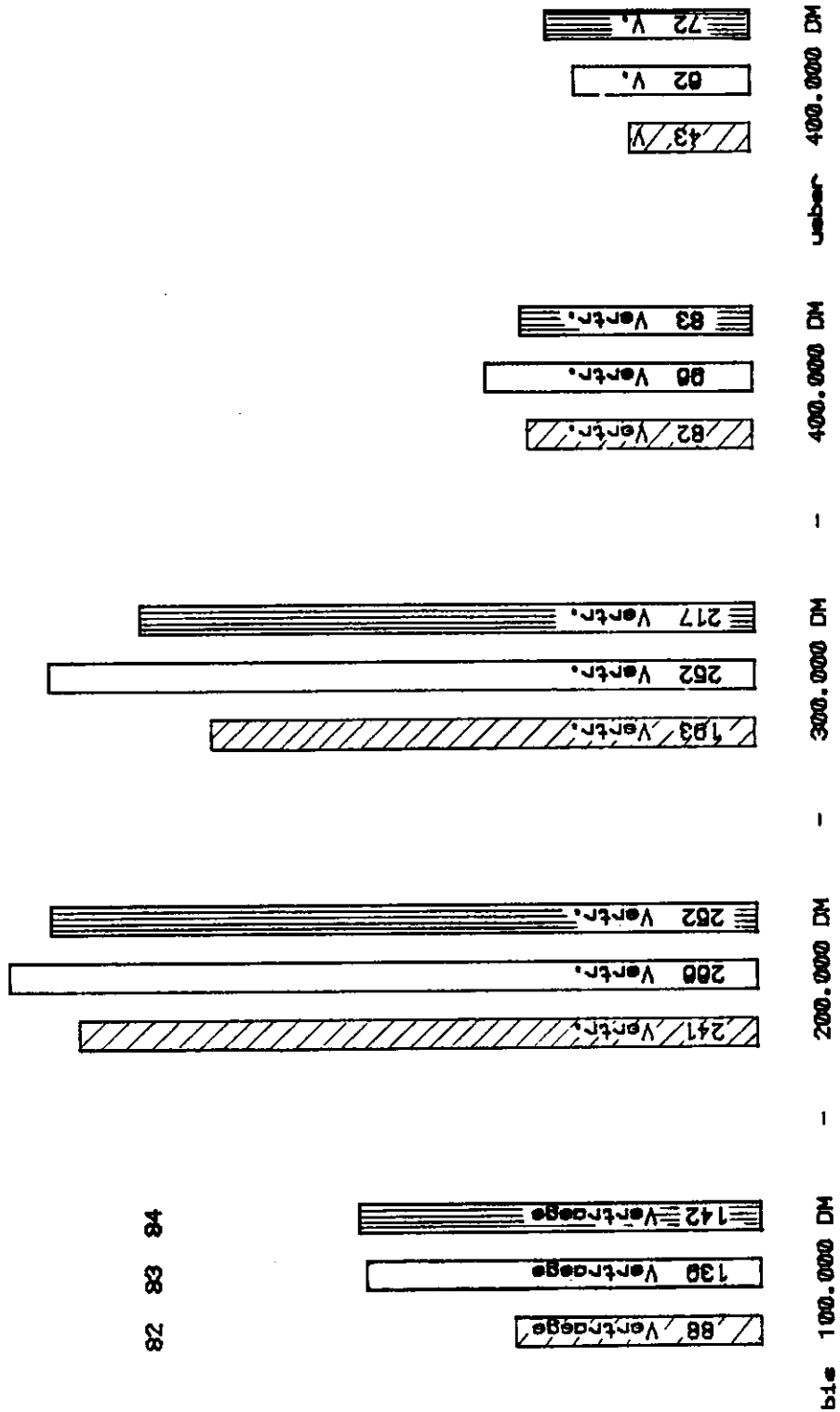
1982 1983 1984

Eingegangene Verträge	Stueck		
	1982	1983	1984
Übernommene Verträge	3.520	3.984	3.481
	2.408 (68,4%)	2.800 (71,9%)	2.291 (65,8%)
Bezugs Grundstücke	647 (20,9%)	815 (28,3%)	700 (33,3%)
Eigentumswohnungen	175 (7,3%)	105 (3,7%)	58 (2,5%)
Rentenverträge	29 (1,2%)	33 (1,2%)	0 (0,3%)
Erbauperträge	12 (0,5%)	63 (2,2%)	21 (0,9%)
Zwangsversteigerungen	35 (1,5%)	16 (0,6%)	57 (2,5%)
Wohngrundstücke	552 (22,9%)	790 (27,2%)	531 (23,2%)
Gewerbegrundstücke	39 (1,6%)	54 (1,8%)	31 (1,4%)
Strassenflächen	285 (11,8%)	300 (12,6%)	218 (9,5%)
Landwirtschaftl. Fl.	210 (9,0%)	229 (9,0%)	200 (9,0%)
Forstwirtschaftl. Fl.	223 (9,3%)	232 (9,1%)	190 (8,0%)
Sonstige	193 (8,0%)	179 (8,2%)	201 (8,8%)

Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Oberbergischen Kreis
-Geschäftsstelle-

Kaufpreis der bebauten Grundstücke

1982 1983 1984



Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Oberbergischen Kreis
-Geschäftsstelle-

Marktanpassung

Aus verschiedenen Gründen, wie hohe Zinslage, relative Sättigung auf dem Wohnungsmarkt, hohe Arbeitslosigkeit mit all ihren Ausstrahlungswirkungen und allgemeiner Konjunkturlage hat sich der Immobilienmarkt nach langen Phasen der Hochkonjunktur in einen Käufermarkt verwandelt.

In diesem Zusammenhang hat sich auf dem Grundstücksmarkt besonders stark bei bebauten Grundstücken ein Preisrückgang abgezeichnet.

Diese Tatsache hat den Gutachterausschuß veranlaßt, in der Geschäftsstelle eine spezielle Untersuchung der Verkäufe von bebauten Grundstücken vorzunehmen.

Im vergangenen Geschäftsjahr 1984 wurden hier ca. 180 Kaufverträge in die Kaufpreissammlung aufgenommen, von denen 120 zur Auswertung gelangten.

Die Art der Auswertung dieser Grundstücke verlangte eine Wertermittlung der aufstehenden Gebäude und der Nebenanlagen nach dem Sachwertverfahren. Die Untersuchung geschah weitgehend unter Zuhilfenahme von Bauakten der jeweiligen Gemeinde.

Nach örtlicher Besichtigung und tlw. Befragung der Eigentümer konnte so eine relativ genaue Berechnung durchgeführt werden. Die Berechnungsweise und der Nachweis sind nachfolgend abgedruckt.

Im Rahmen dieser Untersuchungen mußte festgestellt werden, daß die sich aus den Berechnungen ergebenden Differenzen zwischen Kaufpreis und gutachtlich ermitteltem Sachwert unterschiedliche Ergebnisse, auch auf die Region des Kauffalles bezogen, ergaben.

Die nachfolgenden grafischen Darstellungen zeigen, daß sich im Nordkreis ein Marktanpassungsabschlag von 13,5%, im mittleren Kreis ein solcher von 16,2% und im Südkreis ein Abschlag von 20% errechnet.

KAUFPREISSAMMLUNG

Kaufpreisauswertung - Gebäudeanteil

Grundstück	A-Dorf, Quellenweg 5
Veräußerer	Heinrich Kaufmann
	A-Dorf
Erwerber	Heinz Fermaun
	B-Dorf

Gemarkung	A-Dorf	DGK	236
Flur	7		
Flurstück	133	161	
Größe	1.063 qm	440	m ²
		(1503	m ²)

Vertrag vom 1. März 1984

Kaufpreis

280.000,- DM

./. Bodenwert $\frac{1.063}{440} \text{ m}^2 \times \frac{50.-}{6.-} \text{ DM/m}^2 = \frac{53.150.-}{2.640.-} \text{ DM}$

50.000,- DM

bleiben

./. Nebengebäude keine

./. Außenanlagen Außenanschlüsse

./. sonstige Anlagen Kofbefestigung

4.000,- DM

Kaufpreis Gebäude

220.000,- DM

Gebäude: Einfamilienhaus Zweifamilienhaus Mietwohnhaus mit Geschäften Büro

1968

Bauweise: Fachwerk Massiv

Ausstattung: mit Bad mit Zentralheizung WC in der Wohnung
 ohne Bad ohne Zentralheizung WC außerhalb der Wohnung

Geschoßzahl I-geschossig

Grundfläche

137,27 m²

Geschoßfläche

137,- m²

Kaufpreis Gebäude 220.000,- DM

Geschoßfläche 137 m²

DM/m²/GF 1.606,-

Wohnfläche

KG m ²	EG m ²	IG m ²	IIG m ²
/	98	/	/

Insgesamt m² 98

Geschoßhöhe

KG m	EG m	IG m	IIG m	DG m
2,70	2,75	/	/	0,5

Insgesamt m 5,95

Rohrertrag 460,- DM x 1/12

Wohnfläche 98 m² x 1/12

DM/m² Miete monatlich 4,69

Sachwert

umb. Raum m ³	Wert 1913	Index	1-Afa
817	24	14.799	0,907
x 1,12 x			

294.775,- DM

Zuschläge bzw. Abschläge Grundstück + Außenanlagen

60.000,- DM

Sachwert

354.775,- DM

Kaufpreis Gebäude - Sachwert x 100
Sachwert

Marktpreisungsabschlag

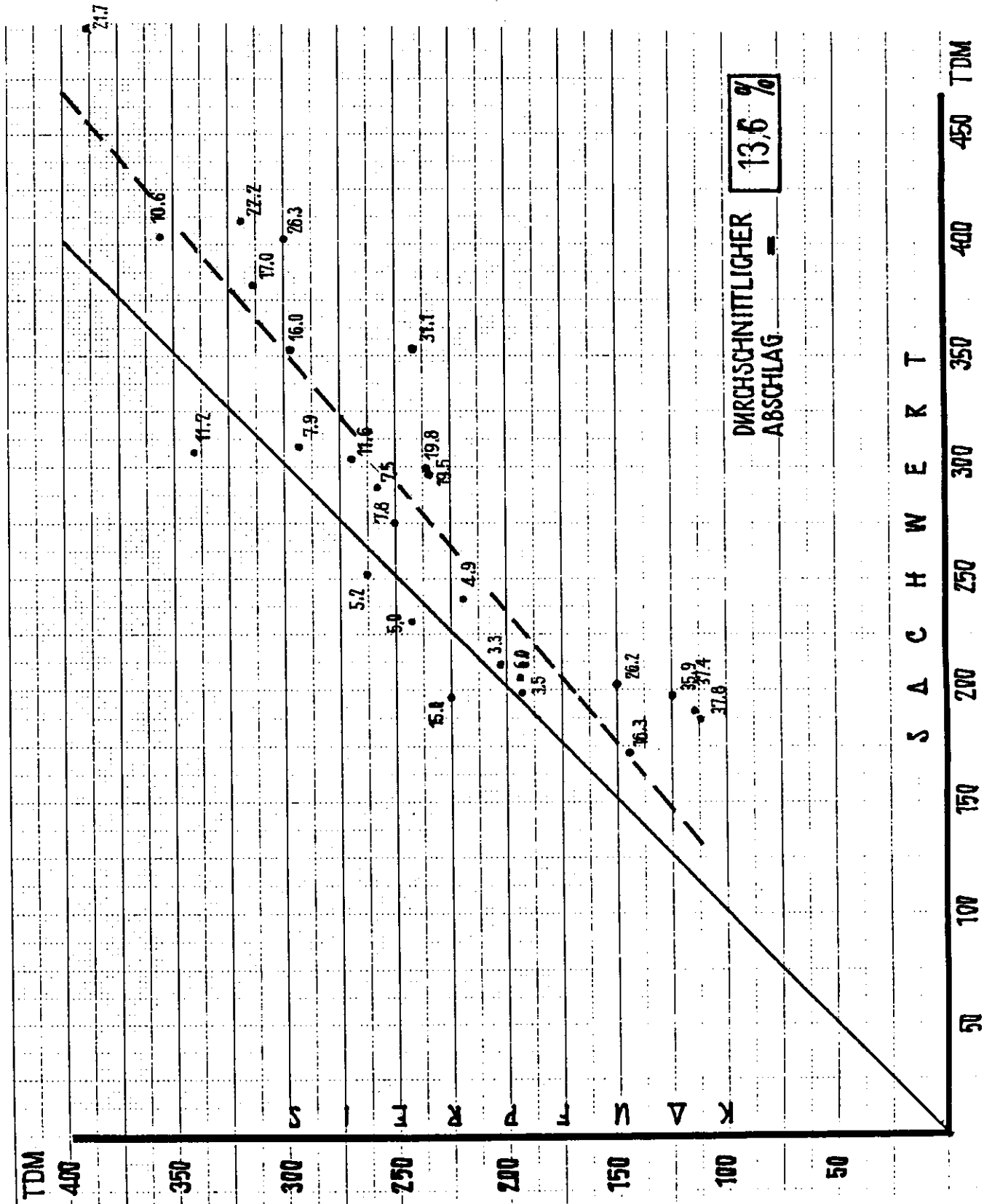
- 21,1 %

ANSWERTUNG VON BEBANTEN GRUNDSTÜCKEN

ERMITTLUNG DES MARKTANPASSUNGSABSCHLAGES

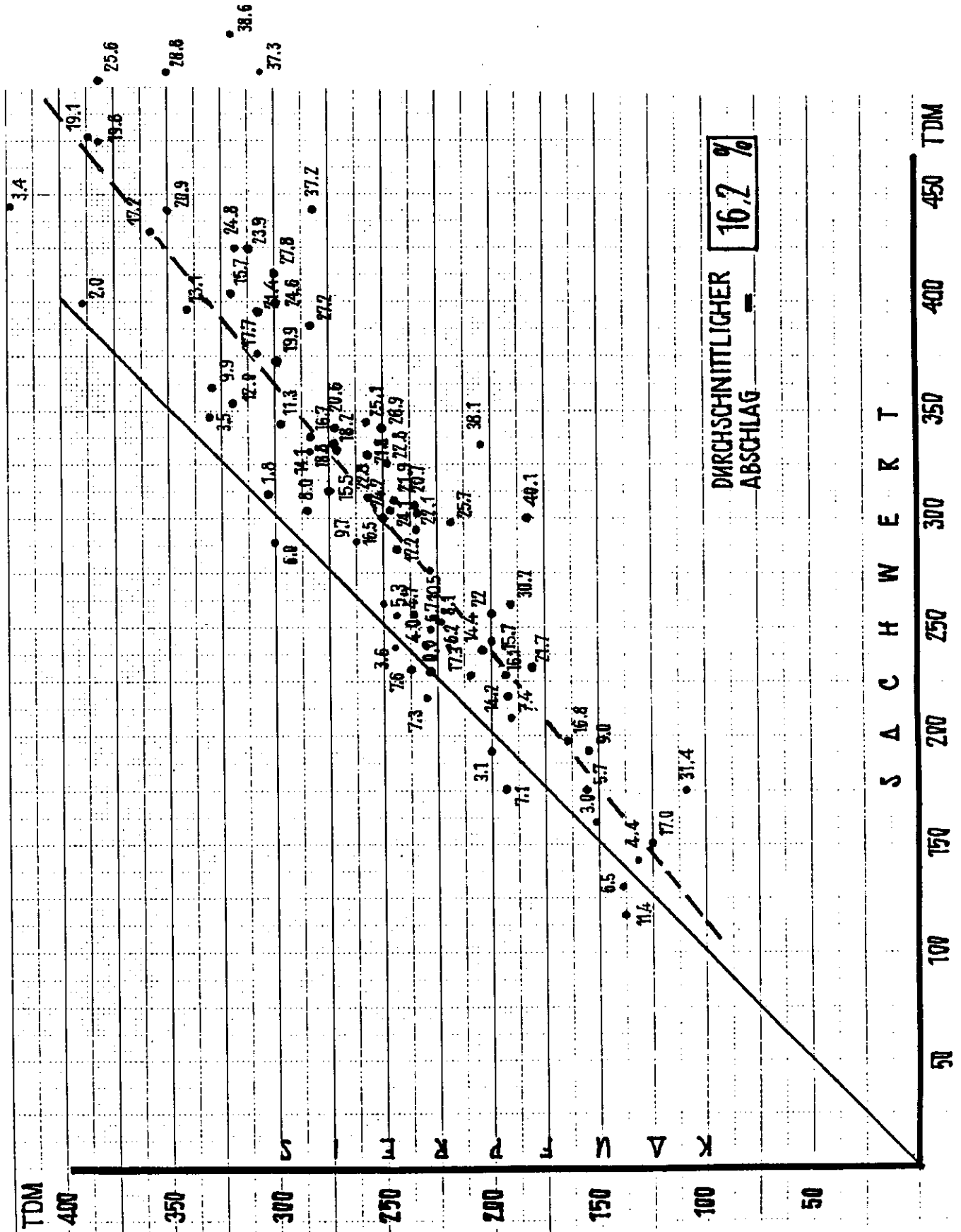
NORDKREIS

HÜCKESWAGEN LINDLAR
MARIENHEIDE RADEVORM-
WALD WIPPERFÖRTH



ANSWERTUNG VON BEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
ERMITTLUNG DES MARKTANPASSUNGSABSCHLAGES

MITTLERER KREIS
BERGNEENSTADT ENGELS-
KIRCHEN GUMMERSBACH
WIEHL

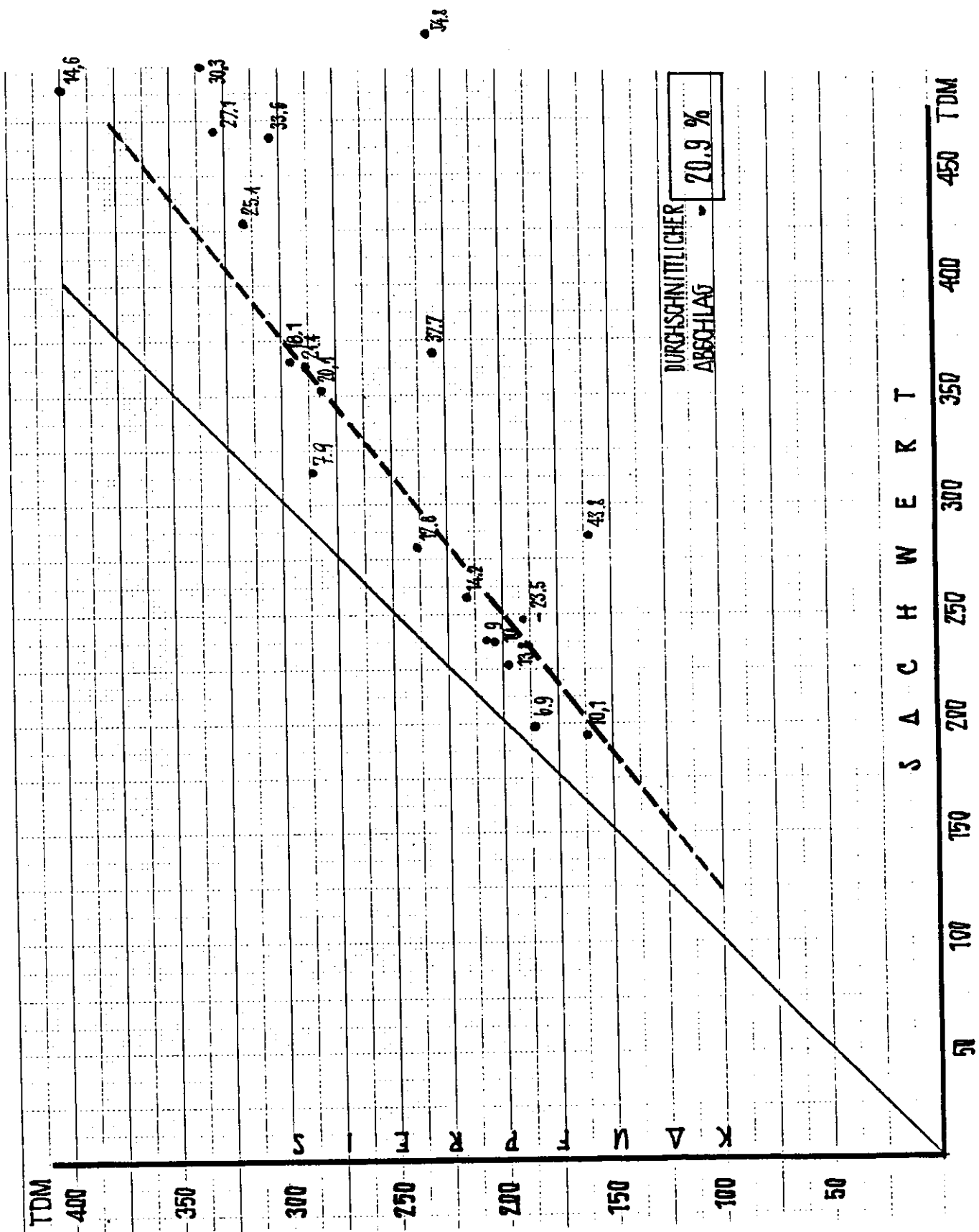


• 13.9
• 22.7
• 71.9
• 33.6
• 27.3

SACHWERTE 50 100 150 200 250 300 350 400 450 TDM

ANSWERTUNG VON BEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
ERMITTLUNG DES MARKTANPASSUNGSABSCHLAGES

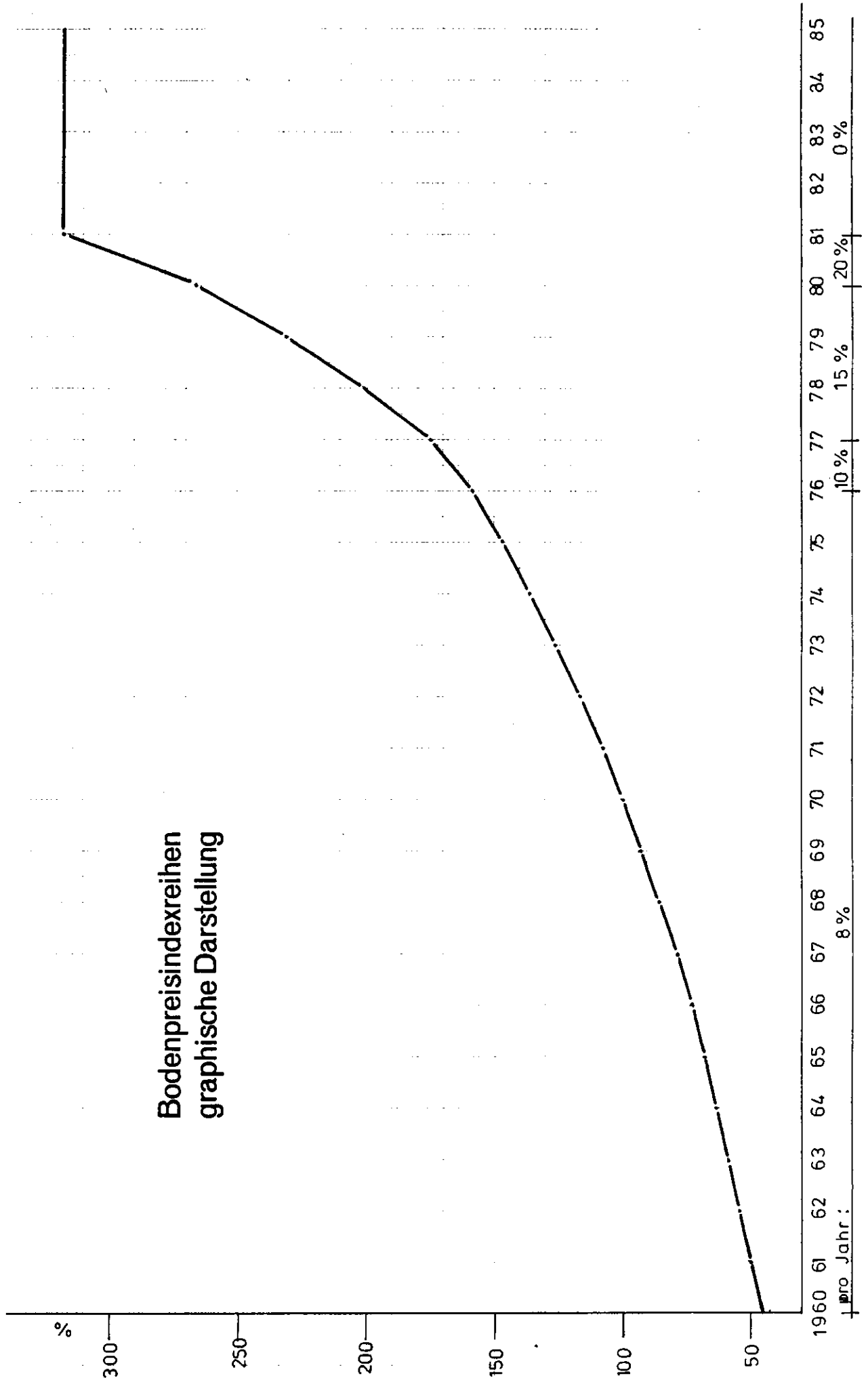
SÜDKREIS
MORSBACH NÜMBRECHT
REICHSHOF WALDBRÖL



16,7

Baulandpreisindex
für Wohnbaugrundstücke im Oberbergischen Kreis

Jahrgang	Steigerung zum Vorjahr	1964 = 100	1970 = 100
1960			46,3
1961	8 %		50,0
62	8 %		54,0
63	8 %		58,4
64	8 %	100,0	63,0
65	8 %	108,0	68,1
66	8 %	116,6	73,5
67	8 %	126,0	79,4
68	8 %	136,0	85,7
69	8 %	146,9	92,6
70	8 %	158,7	100
71	8 %	171,4	100
72	8 %	185,1	116,6
73	8 %	199,9	125,9
74	8 %	215,9	136
75	8 %	233,2	146,9
76	8 %	251,8	158,7
77	10 %	277,0	174,6
78	15 %	318,5	200,7
79	15 %	366,3	230,8
80	15 %	421,3	265,4
81	20 %	505,5	318,5
82	0 %	505,5	318,5
83	0 %	505,5	318,5
84	0 %	505	318,5
85	0 %	505	318,5



Kaufpreissammlung

Nach dem Bundesbaugesetz (BBauG) besteht für die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses die gesetzliche Verpflichtung zur Führung und Auswertung einer Kaufpreissammlung.

Die Sammlung der Kaufpreise bildet die Grundlage bei der Ermittlung des Grundstückswertes von bebauten und unbebauten Grundstücken, sowie Rechten an Grundstücken im unmittelbaren Vergleichswertverfahren.

Aus der Kaufpreissammlung heraus werden die Bodenrichtwerte als durchschnittliche Lagewerte für den Grund und Boden von Bauland ermittelt und öffentlich bekannt gemacht.

Auf diesem Wege wurden für den Oberbergischen Kreis jährlich ca. 1.000 Bodenrichtwerte durch die Geschäftsstelle vorbereitet und durch den Gutachterausschuß festgelegt.

Wesentliche Aufgabe der Bodenrichtwerte ist es, im Rahmen der allgemeinen bodenpolitischen Zielsetzung des Bundesbaugesetzes den Marktteilnehmern eine ausreichende Marktübersicht zu vermitteln.

Aus der Vielzahl der vom Gutachterausschuß ermittelten Bodenrichtwerte wird, um auch überörtlich eine gewisse Markttransparenz zu erreichen, eine Übersicht zusammengestellt, in der Bodenwerte nach guten, mittleren und mäßigen Lagen in den einzelnen Hauptorten des Kreises erfaßt sind.

Diese Übersicht wird der Bezirksregierung zugeleitet, welche wiederum eine Gesamtübersicht des Regierungsbezirkes in ihrem Amtsblatt veröffentlicht.

Sie ist auf Seite 19 wiedergegeben.

Aus der Kaufpreissammlung sollen im weiteren wesentliche Daten für die erweiterten Aufgabenbereiche der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ableitbar sein.

Zu den Aufgabenbereichen zählt die Ermittlung von Bodenindexreihen, die Ermittlung von Umrechnungskoeffizienten, die Ermittlung von Bewirtschaftungsdaten wie auch die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen.

Nach den Vorschriften des § 143 a des BBauG ist jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, in Abschrift der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu übersenden.

Dies gilt auch für die Enteignung vor der Enteignungsbehörde, den Enteignungsbeschluß, für die Rechtsgeschäfte im Umlegungsverfahren, so wie bei Zwangsversteigerungen bei den Gerichten.

Trotz der eindeutigen gesetzlichen Bestimmungen werden hin und wieder Fälle bekannt, in denen beurkundende Stellen ihren Verpflichtungen nicht nachkommen.

Bei den Verkäufen von Teileigentum ist eine geeignete Auswertung neben der rein statistischen Erfassung leider nur nach aufwendigen Untersuchungen möglich. Am häufigsten fehlt es in den eingehenden Verträgen an der Wohnflächenangabe.

Eine diesbezügliche Aufforderung in Form eines Rundschreibens bei den Notaren hat keinen Erfolg gebracht, da eine unrichtige Wohnflächenangabe im Kaufvertrag die Nichtigkeit des Vertrages nach sich ziehen kann.

In § 4 der Wertermittlungsverordnung (WertV) finden sich Bestimmungen, die für die Anlage und Führung der Kaufpreissammlung von Bedeutung sind. Gleichfalls ist in der seit 12.12.1980 in Kraft befindlichen Gutachterausschussverordnung (GAVO NW) in § 6 die Führung der Kaufpreissammlung kurz erläutert.

Die Führung der Kaufpreissammlung geschieht derzeit in der Weise, daß die wesentlichen Daten eines jeden Kaufvertrages, der in die Sammlung aufgenommen werden soll, auf eine Randlochkarteikarte übertragen wird. Gleichzeitig wird der Kaufpreis kartenmäßig in einer Kaufpreiskarte, die auf der Basis der Deutschen Grundkarte 1:5000 geführt wird, registriert.

Die Randlochkartei ermöglicht es durch ausnadeln den gesuchten oder die zu suchenden Kauffälle entsprechend ihrer Merkmale herauszufinden.

Die kartenmäßigen Eintragungen dienen der alljährlichen Bodenwertermittlung wie auch dem vom Gutachterausschuß bei seinen Wertermittlungen anzuwendenden Vergleichswertverfahren und den für die Gerichte tätigen Sachverständigen.

Aufgrund der beschränkten Möglichkeiten der manuellen und teilweise mechanischen Suchweise konnte der gesetzliche Auftrag zur Auswertung der Kaufpreissammlung, nicht zuletzt auch aus personellen Gründen, nicht umfassend erfüllt werden.

Durch ständiges Anwachsen der Informationsmenge wie auch der Aufgaben der Geschäftsstelle und des Gutachterausschusses wird angestrebt, zukünftig auch die automatische Datenverarbeitung einzusetzen.

<table border="1"> <tr> <td>0</td><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td><td>6</td><td>7</td><td>8</td><td>9</td> </tr> <tr> <td colspan="5">Zehner</td> <td colspan="5">Einer</td> </tr> </table>										0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Zehner					Einer					<table border="1"> <tr> <td>0</td><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td><td>6</td><td>7</td><td>8</td><td>9</td> </tr> <tr> <td colspan="5">Zehner</td> <td colspan="5">Einer</td> </tr> </table>										0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Zehner					Einer																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
Zehner					Einer																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
Zehner					Einer																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
<table border="1"> <tr> <td>Verkehrsfäche</td> <td>Industriegebiet</td> <td>Bauplatz</td> <td>Robbauland</td> <td>Bauerwartungsst.</td> <td>landw. forstw.</td> <td>Garten-, Hinterland</td> <td>öffentlich</td> <td>privat</td> <td>öffentlich</td> <td>privat</td> </tr> <tr> <td colspan="11">Grundstücksqualität</td> </tr> <tr> <td colspan="11">I</td> </tr> <tr> <td colspan="11">II</td> </tr> <tr> <td colspan="11">III</td> </tr> <tr> <td colspan="11">IV</td> </tr> <tr> <td colspan="11">6</td> </tr> <tr> <td colspan="11">7</td> </tr> <tr> <td colspan="11">8</td> </tr> <tr> <td colspan="11">0</td> </tr> <tr> <td colspan="11">1</td> </tr> <tr> <td colspan="11">2</td> </tr> <tr> <td colspan="11">3</td> </tr> <tr> <td colspan="11">4</td> </tr> <tr> <td colspan="11">5</td> </tr> <tr> <td colspan="11">6</td> </tr> <tr> <td colspan="11">7</td> </tr> <tr> <td colspan="11">8</td> </tr> <tr> <td colspan="11">9</td> </tr> </table>										Verkehrsfäche	Industriegebiet	Bauplatz	Robbauland	Bauerwartungsst.	landw. forstw.	Garten-, Hinterland	öffentlich	privat	öffentlich	privat	Grundstücksqualität											I											II											III											IV											6											7											8											0											1											2											3											4											5											6											7											8											9											<table border="1"> <tr> <td colspan="2">Vertrag vom: 30. 1. 1985</td> <td colspan="2">Urk.-Nr. 50/85</td> <td colspan="2">Notar: Heilm</td> <td colspan="2">Gemarkung</td> <td colspan="2">Einer</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Gemarkung: Gammensborn</td> <td colspan="2">Nr. 7</td> <td colspan="2">Flur Nr. 64</td> <td colspan="2">Erwerber</td> <td colspan="2">Grundstücksqualität</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Flurstück Nr. 1330</td> <td colspan="2">Fläche: 9 a 00 qm</td> <td colspan="2">Veräußerer: A-Dorf, Albert, Kaufmann, Gammersborn</td> <td colspan="2">Erwerb: B-Dorf, Bode, SaggerAhner, Tamberg</td> <td colspan="2">Erwerb</td> </tr> <tr> <td colspan="11">Wertbestimmende Lasten und Rechte:</td> </tr> <tr> <td colspan="11">Grundstückspreis: DM 185.000,-</td> </tr> <tr> <td colspan="11">Straßenlandpreis: DM</td> </tr> <tr> <td colspan="11">Vermessungskosten: DM</td> </tr> <tr> <td colspan="11">Ekpl. Kaufpreis: DM 185.000,-</td> </tr> <tr> <td colspan="11">Erschließungskosten: DM 82.375,-</td> </tr> <tr> <td colspan="11">Ekfr. Preis: DM 217.375,-</td> </tr> <tr> <td colspan="11">Ekpl. Bodenwert: DM 242,-</td> </tr> <tr> <td colspan="11">Bemerkungen:</td> </tr> <tr> <td colspan="11">PRIMORIS-Bauschlechte Best. Nr. 14.60256 Urheberrecht gesch. PRIMORIS-Organisations-GmbH</td> </tr> <tr> <td colspan="11">Art des Baugebietes</td> </tr> <tr> <td colspan="11">Kein-Siedlungsgebiet</td> </tr> <tr> <td colspan="11">Reines Wohngebiet</td> </tr> <tr> <td colspan="11">Allg. Wohngebiet</td> </tr> <tr> <td colspan="11">Gewerbegebiet</td> </tr> <tr> <td colspan="11">Industriegebiet</td> </tr> <tr> <td colspan="11">Mischgebiet</td> </tr> <tr> <td colspan="11">Kerngebiet</td> </tr> <tr> <td colspan="11">Dorfgebiet</td> </tr> <tr> <td colspan="11">Sondergebiet</td> </tr> <tr> <td colspan="11">Grundflächenzahl</td> </tr> <tr> <td colspan="11">Anzahl der Geschosse</td> </tr> <tr> <td colspan="11">1</td> </tr> <tr> <td colspan="11">2</td> </tr> <tr> <td colspan="11">3</td> </tr> <tr> <td colspan="11">4 und mehr</td> </tr> </table>										Vertrag vom: 30. 1. 1985		Urk.-Nr. 50/85		Notar: Heilm		Gemarkung		Einer		Gemarkung: Gammensborn		Nr. 7		Flur Nr. 64		Erwerber		Grundstücksqualität		Flurstück Nr. 1330		Fläche: 9 a 00 qm		Veräußerer: A-Dorf, Albert, Kaufmann, Gammersborn		Erwerb: B-Dorf, Bode, SaggerAhner, Tamberg		Erwerb		Wertbestimmende Lasten und Rechte:											Grundstückspreis: DM 185.000,-											Straßenlandpreis: DM											Vermessungskosten: DM											Ekpl. Kaufpreis: DM 185.000,-											Erschließungskosten: DM 82.375,-											Ekfr. Preis: DM 217.375,-											Ekpl. Bodenwert: DM 242,-											Bemerkungen:											PRIMORIS-Bauschlechte Best. Nr. 14.60256 Urheberrecht gesch. PRIMORIS-Organisations-GmbH											Art des Baugebietes											Kein-Siedlungsgebiet											Reines Wohngebiet											Allg. Wohngebiet											Gewerbegebiet											Industriegebiet											Mischgebiet											Kerngebiet											Dorfgebiet											Sondergebiet											Grundflächenzahl											Anzahl der Geschosse											1											2											3											4 und mehr										
Verkehrsfäche	Industriegebiet	Bauplatz	Robbauland	Bauerwartungsst.	landw. forstw.	Garten-, Hinterland	öffentlich	privat	öffentlich	privat																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																						
Grundstücksqualität																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
I																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
II																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
III																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
IV																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
6																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
7																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
8																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
0																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
1																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
2																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
3																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
4																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
5																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
6																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
7																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
8																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
9																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
Vertrag vom: 30. 1. 1985		Urk.-Nr. 50/85		Notar: Heilm		Gemarkung		Einer																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
Gemarkung: Gammensborn		Nr. 7		Flur Nr. 64		Erwerber		Grundstücksqualität																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
Flurstück Nr. 1330		Fläche: 9 a 00 qm		Veräußerer: A-Dorf, Albert, Kaufmann, Gammersborn		Erwerb: B-Dorf, Bode, SaggerAhner, Tamberg		Erwerb																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
Wertbestimmende Lasten und Rechte:																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
Grundstückspreis: DM 185.000,-																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
Straßenlandpreis: DM																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
Vermessungskosten: DM																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
Ekpl. Kaufpreis: DM 185.000,-																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
Erschließungskosten: DM 82.375,-																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
Ekfr. Preis: DM 217.375,-																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
Ekpl. Bodenwert: DM 242,-																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
Bemerkungen:																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
PRIMORIS-Bauschlechte Best. Nr. 14.60256 Urheberrecht gesch. PRIMORIS-Organisations-GmbH																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
Art des Baugebietes																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
Kein-Siedlungsgebiet																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
Reines Wohngebiet																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
Allg. Wohngebiet																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
Gewerbegebiet																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
Industriegebiet																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
Mischgebiet																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
Kerngebiet																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
Dorfgebiet																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
Sondergebiet																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
Grundflächenzahl																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
Anzahl der Geschosse																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
1																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
2																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
3																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
4 und mehr																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																

Auszug aus der
KAUFPREISKARTE
Stichtag: 31.12.1983

Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte 1:5000

Bauland

Die Bodenrichtwerte werden in der Form

Bodenrichtwert in DM/m²

Wertbeeinflussende Umstände

angegeben, zum Beispiel:

50
WA ol-II

(100)
WA ol-II

50: Nicht eingeklammerte Bodenrichtwerte beziehen sich auf Baugrundstücke, für die Erschließungsbeiträge i. S. des § 127 Abs. 2 BBauG noch zu erheben sind.

(70): Bodenrichtwerte in runden Klammern beziehen sich auf Baugrundstücke, für die Erschließungsbeiträge i. S. des § 127 Abs. 2 BBauG nicht mehr zu entrichten sind.

Wertbeeinflussende Umstände

Der erste große Buchstabe bezeichnet den Entwicklungszustand:

B = Baureifes Land

Die folgenden großen Buchstaben bezeichnen die Art der baulichen Nutzung nach § 1 der Baunutzungsverordnung i. d. F. vom 15. 9. 1977 (BGBl. I S. 1763).

W = Wohnbauflächen

WS = Kleinsiedlungsgebiet

WR = Reines Wohngebiet

WA = Allgemeines Wohngebiet

WB = Besonderes Wohngebiet

M = Gemischte Baufläche

MD = Dorfgebiet

MI = Mischgebiet

MK = Kerngebiet

G = Gewerbliche Bauflächen

GE = Gewerbegebiet

GI = Industriegebiet

S = Sonderbauflächen

SO1 = Sondergebiet, das
der Erholung dient

SO2 = Sonstiges Sondergebiet

Die kleinen Buchstaben bezeichnen die Bauweise:

o = offene Bauweise

g = geschlossene Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung nach der Bau NVO wird beschrieben durch:

Geschoßzahl, römische Zahl, z. B. II., 2geschossige Bebauung

Geschoßflächenzahl oder Baumassenzahl,

Dezimalzahl z. B. 0,7 Geschoßfläche = 70% der Grundstücksfläche,

oder 5,0, Baumasse = 5 m³ Baumasse je m² Grundstücksfläche

SONDERBEILAGE

zum AMTSBLATT Nr. 37 für den Regierungsbezirk Köln

Ausgegeben in Köln am 10. September 1984

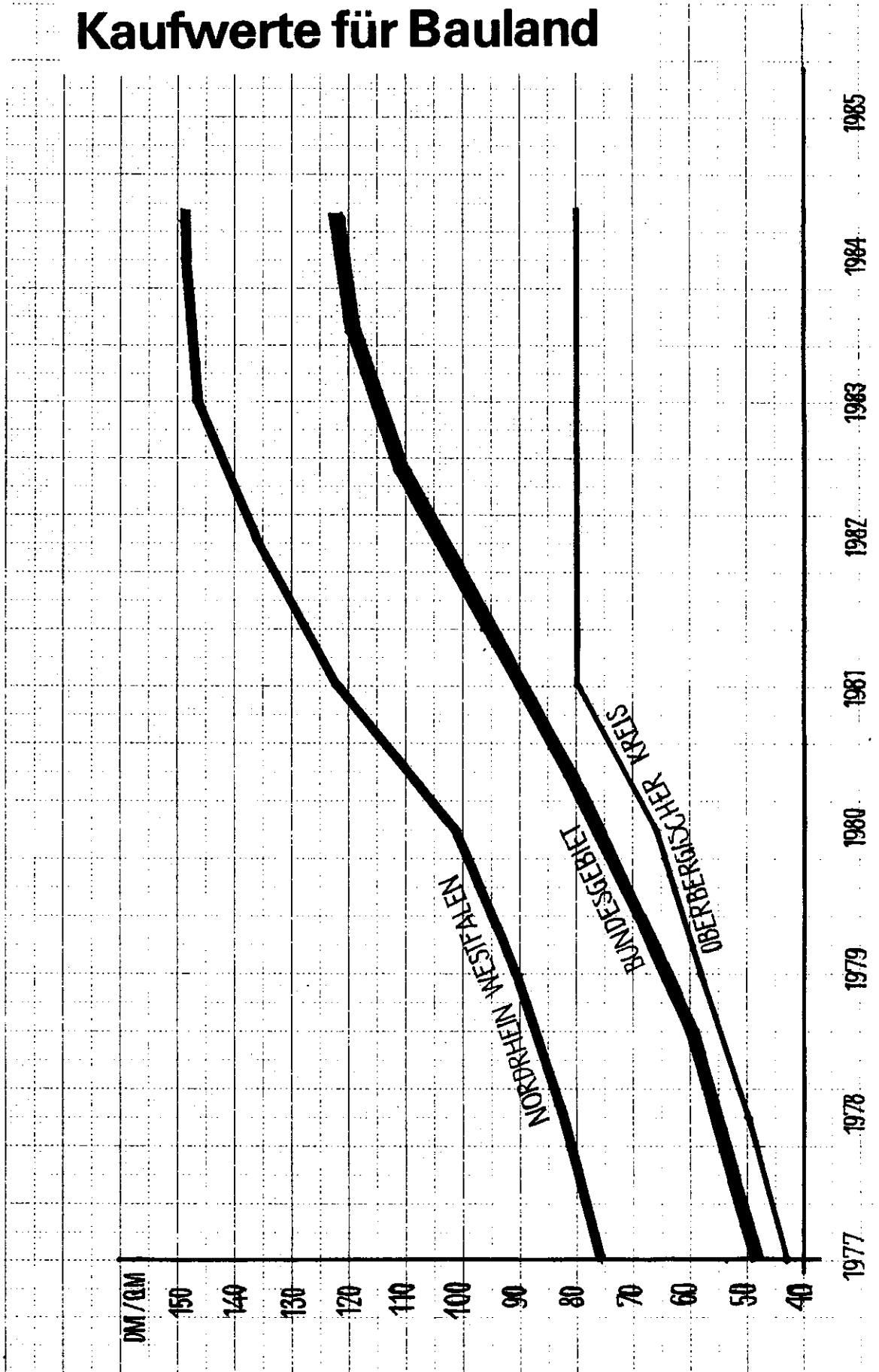
Bekanntmachung

der Übersicht über die Bodenrichtwerte

(Stand: 31. Dezember 1983)

Lfd. Nr.	Gemeinde Ortsteil	Bodenrichtwerte DM/m ²								
		Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen			Wohnbauflächen für Geschößwohnungsbau			gewerbliche Bauflächen		
		Lage			Lage			Lage		
		gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig
VIII Gemeinden des Oberbergischen Kreises										
1.	Stadt Bergneustadt									
1.1	Bergneustadt	280	200	150	-	-	-	-	-	-
1.2	Randlage	120	100	65	-	-	-	-	-	-
1.3	dörfliche Lagen	-	50	30	-	-	-	-	-	-
2.	Gemeinde Engelskirchen									
2.1	Engelskirchen	320	200	120	-	-	-	-	-	-
2.2	Ründeroth	200	140	90	-	-	-	-	-	-
2.3	Loope	130	90	60	-	-	-	-	-	-
2.4	dörfliche Lagen	120	80	50	-	-	-	-	-	-
3.	Stadt Gummersbach									
3.1	Gummersbach	1200	500	300	-	-	-	-	-	-
3.2	Gummersbach, Randlage	230	150	90	-	-	-	-	-	-
3.3	Dieringhausen	220	110	50	-	-	-	-	-	-
3.4	Derschlag	230	110	80	-	-	-	-	-	-
3.5	dörfliche Lagen	120	75	40	-	-	-	-	-	-
4.	Stadt Hückeswagen									
4.1	Hückeswagen	240	200	140	-	-	-	-	-	-
4.2	dörfliche Lagen	100	60	40	-	-	-	-	-	-
5.	Gemeinde Lindlar									
5.1	Ort Lindlar	175	140	-	-	-	-	-	-	-
5.2	Neuschmitzhöhe	200	-	-	-	-	-	-	-	-
5.3	dörfliche Lagen	110	75	30	-	-	-	-	-	-
6.	Gemeinde Marienheide									
6.1	Marienheide	120	100	75	-	-	-	-	-	-
6.2	dörfliche Lagen	80	55	40	-	-	-	-	-	-
7.	Gemeinde Morsbach									
7.1	Morsbach	100	85	70	-	-	-	-	-	-
7.2	dörfliche Lagen	50	40	25	-	-	-	-	-	-
8.	Gemeinde Nümbrecht									
8.1	Nümbrecht	120	100	80	-	-	-	-	-	-
8.2	dörfliche Lagen	80	60	30	-	-	-	-	-	-
9.	Stadt Radevormwald									
9.1	Radevormwald	320	220	140	-	-	-	-	-	-
9.2	Dahlerau	160	140	100	-	-	-	-	-	-
9.3	dörfliche Lagen	80	55	35	-	-	-	-	-	-
10.	Gemeinde Reichshof									
10.1	Eckenhagen	110	60	45	-	-	-	-	-	-
10.2	Denklingen	100	70	45	-	-	-	-	-	-
10.3	Wildbergerhütte	90	60	-	-	-	-	-	-	-
10.4	dörfliche Lagen	60	50	30	-	-	-	-	-	-
11.	Stadt Waldbröl									
11.1	Waldbröl	300	240	130	-	-	-	-	-	-
11.2	Randlagen	110	70	50	-	-	-	-	-	-
11.3	dörfliche Lagen	65	45	30	-	-	-	-	-	-
12.	Stadt Wiehl									
12.1	Wiehl	220	110	100	-	-	-	-	-	-
12.2	Bielstein	160	95	75	-	-	-	-	-	-
12.3	dörfliche Lagen	110	65	45	-	-	-	-	-	-
13.	Stadt Wipperfürth									
13.1	Wipperfürth	330	200	110	-	-	-	-	-	-
13.2	dörfliche Lagen	120	80	40	-	-	-	-	-	-

Kaufwerte für Bauland



GEBIET	FLÄCHENERHEBUNG 1982 IN HEKTAR														
	Freiraumfläche					Siedlungsfläche					insgesamt				
	Kataster- fläche insgesamt	insgesamt	darunter			Abbauland Unland	insgesamt	v. H.	darunter			sonstige Nutzungs- arten			
			Landwirtschaft- fläche	Wald	Wasserrfl.				Hof- und Gebäudefl.	Garten- land	Straßen Wege Parkpl.				
BERGNEUSTADT	3.781,5	3.194,3	1.055,5	2.117,1	15,9	5,8	587,3	15,53	358,8	18,9	159,4	50,1			
ENGELSKIRCHEN	6.177,4	5.293,6	1.305,0	3.857,4	121,4	9,7	883,8	14,31	421,1	41,5	322,5	98,7			
GUMMERSBACH	9.529,1	7.583,8	2.613,5	4.670,7	234,2	65,5	1.945,3	20,41	1.153,9	80,4	485,3	225,7			
HOCKESWAGEN	5.045,9	4.472,8	2.804,9	1.448,9	209,9	13,0	573,1	11,36	309,1	38,9	175,6	49,5			
LINDLAR	8.583,1	7.594,6	4.349,3	3.037,4	61,7	96,2	1.038,5	12,10	507,4	50,9	362,9	117,3			
MARIENHEIDE	5.500,5	4.796,0	2.142,5	2.498,9	116,4	38,1	704,6	12,81	353,2	29,7	224,4	97,2			
MORSBACH	5.588,1	4.810,1	2.468,2	2.303,3	36,3	2,4	778,0	13,92	310,9	13,2	392,2	61,7			
NOMBRECHT	7.182,5	6.078,4	3.868,0	2.139,9	50,9	19,6	1.104,0	15,37	467,1	23,8	542,1	71,1			
RADEVORMWALD	5.377,5	4.461,7	2.899,2	1.476,4	57,0	29,0	915,8	17,03	491,8	66,9	202,0	155,1			
REICHSHOF	11.464,0	10.066,6	5.291,1	4.521,4	218,1	36,0	1.397,4	12,19	532,2	47,6	725,2	92,5			
WALDBRÖL	6.301,7	5.269,7	3.193,9	2.076,4	27,4	22,1	1.031,9	16,38	489,5	28,7	401,0	112,7			
WIEHL	5.313,9	3.927,0	1.785,0	2.044,6	54,8	42,6	1.387,0	26,10	637,3	28,7	558,0	163,0			
WIPPERFORTH	11.796,6	10.683,0	6.660,9	3.815,3	186,6	20,3	1.113,5	9,44	605,2	42,4	386,7	79,3			
OBERBERGISCHER KREIS	91.641,7	85,3% 78.181,4	44,1% 40.387,0	59,3% 36.003,6	1,5% 1.390,6	0,4% 400,2	44,9% 13.460,3	14,69	7,2% 6.637,3	11,6% 511,6	5,4% 4.937,8	1,5% 1.373,9			
MB ENGELSKIRCHEN	14.760,4	12.838,1	5.659,3	6.894,8	183,1	105,9	1.922,3	13,02	928,5	92,4	685,4	216,1			
MB GUMMERSBACH	35.589,1	29.567,6	12.887,6	15.852,6	639,3	188,0	6.021,5	16,92	3.035,4	205,3	2.152,4	628,5			
MB WALDBRÖL	19.072,2	16.158,3	9.480,1	6.519,5	114,6	44,1	2.914,0	15,28	1.267,4	65,7	1.335,3	245,6			
MB WIPPERFORTH	16.842,4	15.155,8	9.465,7	5.260,2	396,6	33,3	1.686,6	10,01	914,3	81,3	562,3	128,7			

Quelle: Katasteramt Gummersbach, Hauptübersicht der Liegenschaften
Oberbergischer Kreis, Dezernat V; Tab.

GEBIET	FLÄCHENERHEBUNG 1983 IN HEKTAR											
	Freiraumfläche					Siedlungsfläche						
	Katasterfläche insgesamt	insgesamt	darunter			insgesamt	darunter			sonstige Nutzungsarten		
			Landwirtschaftliche Fläche	Wald	Wasserfl.		Abbauland Unland	ba	v. H.		Hof- und Gebäudefl.	Gartenland	Straßen Wege Parkpl.
BERGNEUSTADT	3.781,5	3.153,2	998,0	2.113,1	15,8	26,3	628,3	16,62	382,8	30,7	160,1	54,8
ENCELSKIRCHEN	6.177,4	5.288,5	1.302,2	3.855,3	121,4	9,7	888,8	14,39	424,6	41,0	324,9	98,4
GUMMERSBACH	9.529,1	7.569,3	2.601,3	4.669,5	232,7	65,8	1.959,8	20,57	1.183,1	78,2	489,8	208,7
HUCKESWAGEN	5.045,8	4.468,8	2.798,9	1.446,5	210,3	13,0	577,0	11,44	314,5	37,1	176,0	49,4
LINDLAR	8.583,1	7.529,0	4.341,5	3.031,4	61,9	94,1	1.054,2	12,28	514,8	50,5	368,9	119,9
MARIENHEIDE	5.500,5	4.790,4	2.137,1	2.498,7	116,4	38,1	710,1	12,91	358,7	29,5	225,1	96,8
MORSBACH	5.588,1	4.804,5	2.462,6	2.303,2	36,3	2,4	783,6	14,02	312,6	13,1	392,3	65,6
NOMBRECHT	7.182,5	6.861,4	3.851,7	2.139,6	50,9	19,2	1.121,0	15,61	478,5	23,6	543,9	75,0
RADEVORMWALD	5.377,6	4.461,8	2.897,8	1.475,8	57,1	31,1	915,8	17,03	497,8	66,7	202,7	148,6
REICHSHOF	11.464,0	10.071,7	5.112,7	4.704,8	218,1	36,0	1.392,3	12,14	530,4	45,8	722,5	93,5
WALDBROL	6.301,7	5.266,3	3.141,1	2.075,8	27,3	22,0	1.035,4	16,43	491,3	28,2	401,9	114,0
WIEHL	5.313,0	3.908,7	1.773,2	2.037,1	55,1	43,2	1.404,3	26,43	711,0	28,2	552,4	112,7
WIPPERFURTH	11.800,7	10.682,1	6.661,5	3.813,5	186,8	20,3	1.118,6	9,48	625,8	41,5	358,4	93,0
OBERBERGISCHER KREIS	100% 91.645,0	85,2% 78.055,8	43,7% 40.079,7	39,5% 36.164,3	1,7% 1.390,4	0,5% 421,4	14,8% 13.589,1	14,83	7,4% 6.825,9	15% 514,1	5,3% 4.918,7	1,5% 1.330,5
MB ENCELSKIRCHEN	14.760,5	12.817,5	5.643,7	6.886,6	183,3	103,8	1.943,0	13,16	939,4	91,5	693,8	218,3
MB GUMMERSBACH	35.588,1	29.493,4	12.622,3	16.023,3	638,3	209,5	6.094,7	17,13	3.166,0	212,3	2.149,9	566,6
MB WALDBROL	19.072,2	16.132,3	9.455,4	6.518,6	114,6	43,7	2.940,0	15,42	1.282,4	65,0	1.338,0	254,6
MB WIPPERFURTH	16.846,5	15.150,8	9.460,4	5.260,0	397,1	33,3	1.695,6	10,07	940,2	78,6	534,4	142,4

Quelle: Katasteramt Gummersbach, Hauptübersicht der Liegenschaften
Oberbergischer Kreis, Dezernat V; Tab.

1984	100%	85,1%	43,6%	39,5%	1,5%	0,5%	14,9%	14,9	7,6%	0,5%	5,4%	1,4%
OBERBERGISCHER KREIS	91.777,3	78.091,0	40.080,6	36.223,3	4.389,1	421,2	13.686,1	507,5	4.943,0	4.911,4	1.308,6	

Kaufpreissammlung

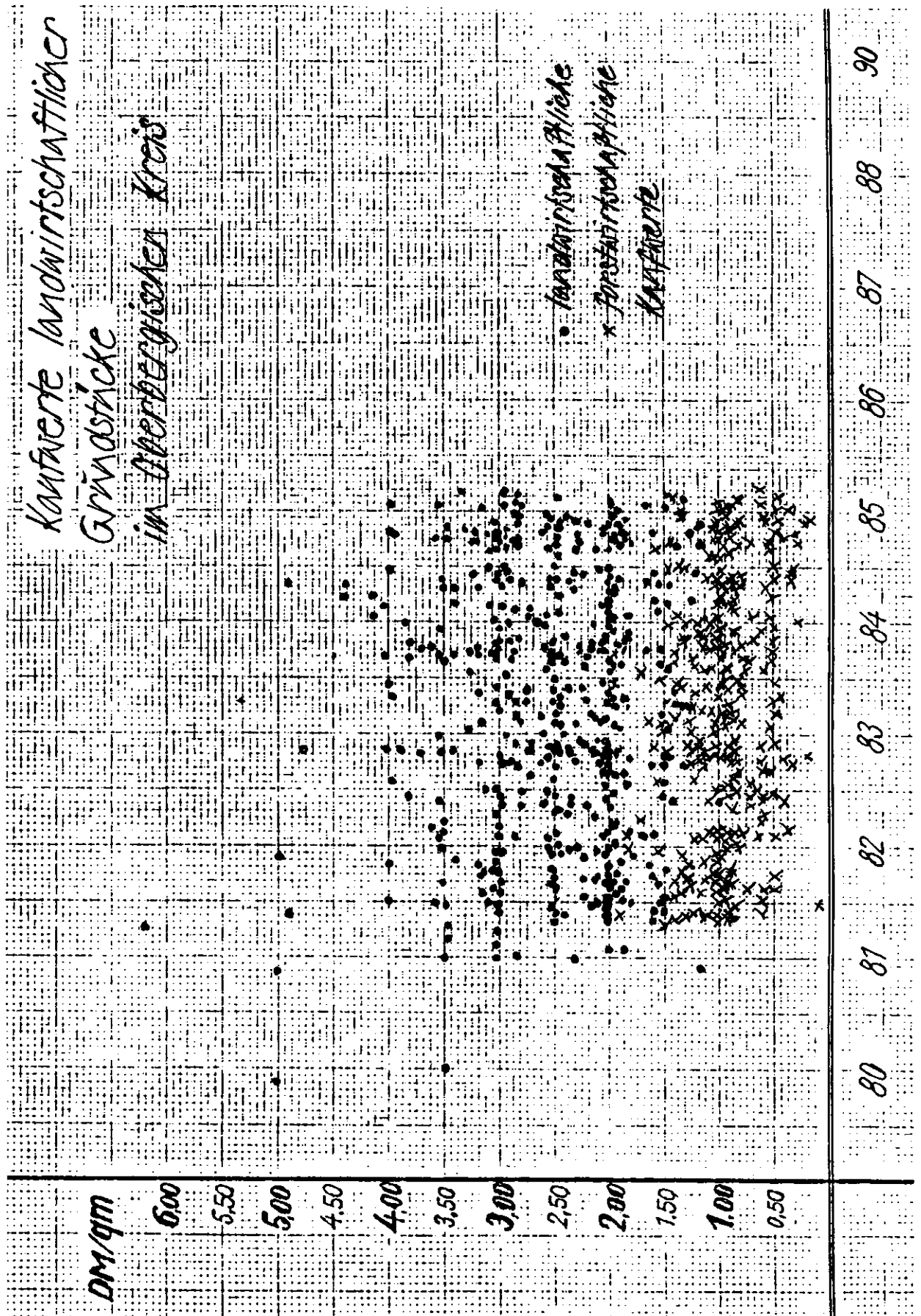
von Verkäufen land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke

Gemäß der Novelle zum BBauG ist der Gutachterausschuß auch für die Wertermittlung von land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken zuständig. Zumindest ist die Bewertung derartiger Grundstücke gegenüber früher nicht mehr ausgenommen.

Aus diesen Gründen hat die Führung einer Kaufpreissammlung von Verkäufen der LN-Flächen bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte eine erhöhte Bedeutung bekommen. Dies umsomehr, da es der Genehmigung seitens der Landwirtschaftskammer Rheinland, die bisher eine Sammlung dieser Art führte, für Verkäufe von LN-Flächen unter 1 ha nicht mehr bedarf.

Die Kaufpreise der landwirtschaftlichen Nutzflächen wurden ohne Ansehen der jeweiligen besonderen Umstände in eine Übersicht eingetragen, die es ermöglicht, neben den Preishöhen auch evtl. Steigerungen der Werte sichtbar zu machen.

Um einen etwas detaillierteren und regionalen Überblick zu erhalten, wird diese Übersicht bei der Geschäftsstelle vornehmlich gemeindeweise geführt.



DER GUTACHTERAUSSCHUSS
FÜR GRUNDSTÜCKSBEWERTUNG IM
OBERBERGISCHEN KREIS
Geschäftsstelle

Preisschema für landwirtschaftliche genutzte Grünlandflächen

Nachfolgend aufgeführtes Preisschema ist die Auswertung einer seit Januar 1982 geführten Kaufpreissammlung landwirtschaftlicher Grundstücke im Oberbergischen Kreis auf Gemeindeebene.

Hierbei hat sich gezeigt, daß mit einigen Ausnahmen, die Bodenqualität einen gewissen Einfluß auf den Kaufpreis nimmt.

Bodenzahlen		DM/qm
25 - 27	=	2,00
28 - 29	=	2,20
30 - 34	=	2,30
35 - 36	=	2,40
37 - 39	=	2,60
40 - 42	=	2,80
43 - 46	=	2,90
47 - 49	=	2,95
50 - 52	=	3,00
53 - 55	=	3,05
56 - 58	=	3,10
59 - 60	=	3,15

Im Zuge der Auswertung des vorliegenden Materials und Bildung dieses Preisschemas konnte auf Einzelheiten der Bewertungsmerkmale nicht eingegangen werden, so daß bei Verwendung von gutachtlichen Ermittlungen die jeweilige Individualität gesondert berücksichtigt werden muß.

Landesamt
für Datenverarbeitung
und Statistik
Nordrhein-Westfalen

Statistische Berichte

Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke

1983

3. Veräußerungen (ohne Gebäude und Inventar) 1980 – 1983 nach Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung

Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung von ... bis unter ... ha Jahr	Veräußerungsfälle	Gesamtfläche	Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN)	Kaufwert			Durchschnittliche		
				insgesamt	je Hektar		FdIN je Veräußerungsfall	Ertragsmeßzahl je Hektar FdIN	
					Gesamtfläche	FdIN			ha	100
	Anzahl	ha		1 000 DM	DM				
0,1 – 0,25	1980	316	56	55	3 122	56 138	56 517	0,17	54
	1981	245	43	43	2 780	63 729	64 008	0,18	53
	1982	300	53	53	3 732	70 002	70 118	0,18	55
	1983	291	52	52	3 553	67 895	67 908	0,18	56
0,25 – 1	1980	1 153	642	638	34 227	53 317	53 628	0,55	51
	1981	1 115	625	623	39 902	63 823	64 068	0,56	51
	1982	1 191	681	678	43 298	63 533	63 885	0,57	53
	1983	1 158	665	660	40 618	61 119	61 495	0,57	51
1 – 2	1980	498	690	684	36 893	53 435	53 941	1,37	48
	1981	519	729	728	46 277	63 459	63 769	1,40	50
	1982	474	662	659	42 493	64 227	64 502	1,39	51
	1983	565	797	790	47 942	60 147	60 717	1,40	48
2 – 5	1980	364	1 085	1 078	64 750	69 701	60 080	2,96	47
	1981	340	1 024	1 011	67 285	65 731	66 529	2,97	47
	1982	354	1 053	1 041	67 785	64 368	65 113	2,94	46
	1983	408	1 209	1 198	74 065	61 272	61 833	2,94	47
5 und mehr	1980	96	1 249	1 163	78 793	63 080	67 740	12,12	46
	1981	69	675	665	50 976	75 641	76 628	9,64	51
	1982	115	1 163	1 112	75 801	65 199	68 151	9,67	50
	1983	114	1 101	1 053	65 694	59 650	62 391	9,24	46

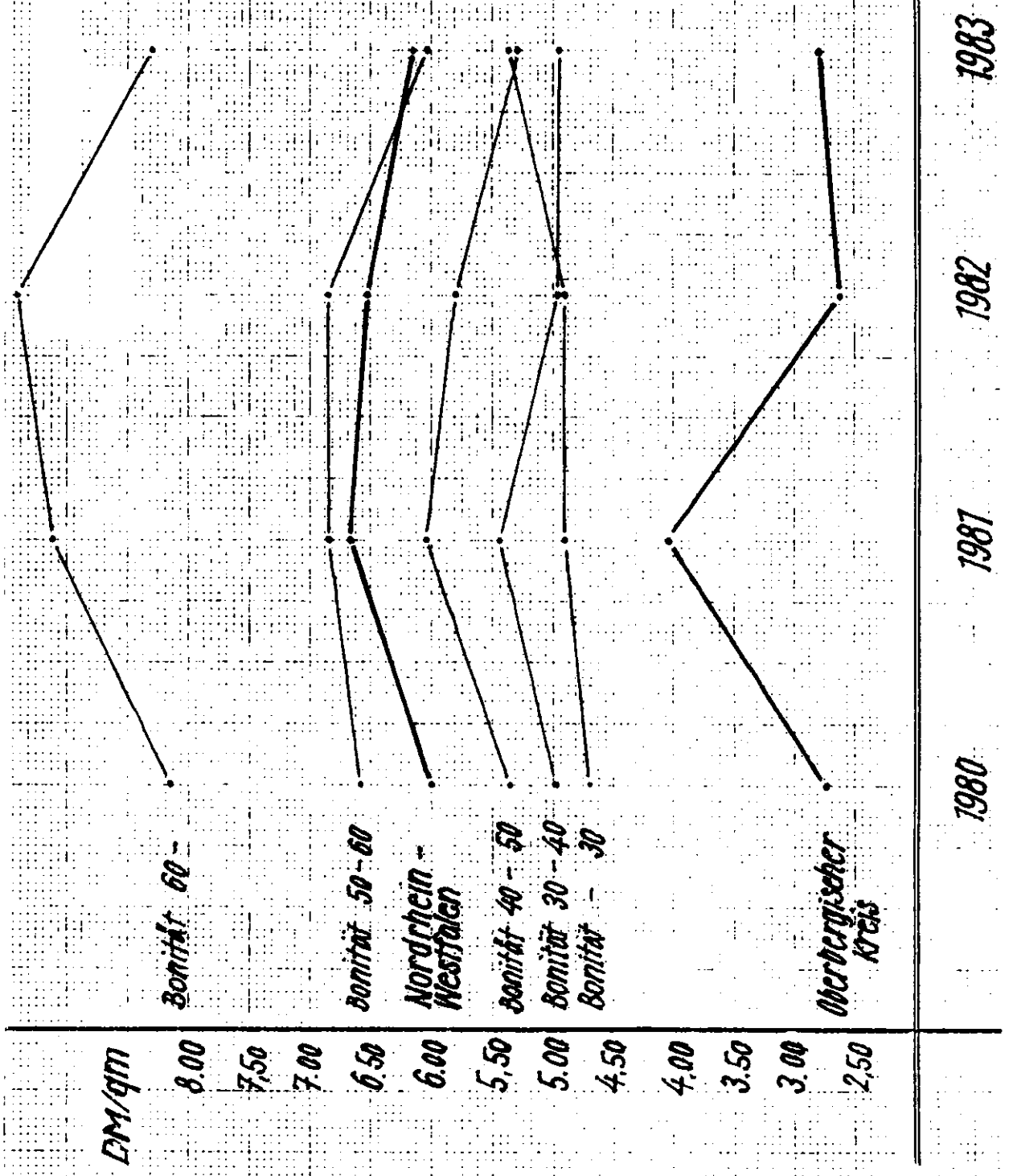
4. Veräußerungen (ohne Gebäude und Inventar) 1980 – 1983 nach Größenklassen der Ertragsmeßzahlen

Größenklasse der Ertragsmeßzahlen in 100 Ertragsmeßzahl von ... bis unter ... je ha Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung Jahr	Veräußerungsfälle	Gesamtfläche	Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN)	Kaufwert			Durchschnittliche		
				insgesamt	je Hektar		FdIN je Veräußerungsfall	Ertragsmeßzahl je Hektar FdIN	
					Gesamtfläche	FdIN			ha	100
	Anzahl	ha		1 000 DM	DM				
Unter 30	1980	310	602	576	27 074	44 956	47 008	1,86	26
	1981	287	392	388	18 862	48 110	48 645	1,35	24
	1982	299	524	513	24 644	47 030	48 033	1,72	26
	1983	391	735	702	38 166	51 955	54 393	1,79	25
30 – 40	1980	593	902	886	44 162	48 990	49 853	1,49	35
	1981	537	763	752	41 069	53 854	54 616	1,40	35
	1982	551	797	784	37 593	47 179	47 980	1,42	35
	1983	544	818	804	39 894	48 756	49 590	1,48	35
40 – 50	1980	500	777	767	41 284	53 125	53 800	1,53	45
	1981	436	634	629	38 160	60 157	60 637	1,44	45
	1982	458	722	708	41 056	56 827	57 960	1,55	45
	1983	452	718	710	38 241	53 216	53 857	1,57	45
50 – 60	1980	311	589	551	36 622	62 177	66 418	1,77	54
	1981	297	465	457	31 500	67 735	68 870	1,54	55
	1982	328	598	579	39 413	65 955	68 095	1,76	55
	1983	337	574	565	34 091	59 409	60 360	1,68	54
60 und mehr	1980	713	852	838	68 643	80 577	81 935	1,17	74
	1981	731	842	842	77 629	92 146	92 181	1,15	74
	1982	798	971	959	90 403	93 079	94 236	1,20	74
	1983	812	979	972	81 480	83 242	83 811	1,20	73

Noch: 5. Veräußerungen 1980 – 1983 nach Verwaltungsbezirken

Verwaltungsbezirk Jahr	Veräußerungsfälle	Gesamtfläche	Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN)	Kaufwert			Durchschnittliche		
				Ins-gesamt	Je Hektar		FdIN je Veräußerungsfall	Ertragsmes-zahl je Hektar FdIN	
					1 000 DM	Gesamtfläche			FdIN
	Anzahl	ha		DM	DM	ha	100		
Noch: Kreise									
Heinsberg	1980	175	95,77	95,58	8 128	84 862	85 031	0,55	69
	1981	209	138,91	138,91	14 183	102 099	109 099	0,66	72
	1982	187	155,67	155,44	15 083	96 887	97 032	0,83	68
	1983	194	133,67	133,66	11 161	83 491	83 497	0,69	69
Oberbergischer Kreis	1980	88	93,29	90,47	2 482	26 604	27 435	1,03	38
	1981	74	109,03	98,88	4 003	36 714	40 483	1,34	39
	1982	62	60,43	58,23	1 520	25 146	26 096	0,94	40
	1983	71	90,50	87,82	2 410	26 633	27 447	1,24	42
Rhein.-Berg. Kreis	1980	23	17,15	14,81	1 220	71 111	82 349	0,64	44
	1981	18	15,38	15,07	717	46 635	47 587	0,84	51
	1982	21	17,84	17,53	863	48 388	49 221	0,83	48
	1983	28	19,80	19,47	1 249	63 074	64 154	0,70	53
Rhein-Sieg-Kreis	1980	119	105,84	105,49	6 238	58 938	59 136	0,89	58
	1981	110	70,09	70,09	4 903	69 948	69 948	0,64	57
	1982	124	85,49	84,85	5 886	68 847	69 365	0,68	59
	1983	100	68,11	68,11	4 685	68 793	68 793	0,68	63
Reg.-Bez. Köln	1980	863	747,58	740,26	45 576	60 965	61 568	0,86	57
	1981	817	880,49	865,73	65 335	74 203	75 469	1,06	61
	1982	905	915,67	908,06	79 861	87 225	88 140	1,00	63
	1983	826	712,84	709,55	50 533	70 889	71 217	0,86	62
Kreisfreie Städte									
Bottrop	1980	1	.	.	.	.	.	.	.
	1981	4	.	.	.	.	.	.	.
	1982	9	15,79	15,43	1 281	81 166	83 032	1,71	38
	1983	19	45,55	45,48	4 000	87 811	87 946	2,39	35
Gelsenkirchen	1980	5	.	.	.	.	.	.	.
	1981	1	.	.	.	.	.	.	.
	1982	—	—	—	—	—	—	—	—
	1983	—	—	—	—	—	—	—	—
Münster	1980	6	9,78	9,28	988	100 999	106 510	1,55	56
	1981	7	19,25	19,25	1 714	89 044	89 044	2,75	41
	1982	6	15,89	15,84	1 599	100 606	100 918	2,64	50
	1983	8	23,77	23,35	1 648	69 230	70 493	2,92	45
Kreise									
Borken	1980	84	144,43	142,81	11 490	79 552	80 456	1,70	31
	1981	134	219,41	215,37	19 765	90 085	91 775	1,61	36
	1982	113	219,98	219,15	18 319	83 277	83 593	1,94	34
	1983	104	174,21	173,65	12 718	73 006	73 240	1,67	32
Coesfeld	1980	67	319,70	312,34	29 992	93 814	96 025	4,66	42
	1981	78	213,01	212,59	18 326	86 034	86 204	2,73	42
	1982	46	173,80	163,93	11 949	68 753	72 892	3,56	45
	1983	44	158,19	155,39	9 824	62 100	63 219	3,53	46
Recklinghausen	1980	37	247,12	212,81	15 000	60 698	70 484	5,75	48
	1981	40	92,59	88,14	6 340	68 468	71 931	2,20	45
	1982	71	147,54	131,91	10 092	68 402	76 508	1,86	49
	1983	78	271,06	247,39	18 227	67 244	73 680	3,17	47
Steinfurt	1980	59	226,93	204,04	13 003	57 297	63 727	3,46	26
	1981	28	121,45	97,57	7 116	58 590	72 930	3,48	29
	1982	38	143,12	138,57	11 341	79 242	81 840	3,65	29
	1983	182	464,10	434,12	27 068	58 325	62 352	2,39	32

Entwicklung der landwirtschaftlichen
Kaufpreise
in Nordrhein-Westfalen u. Oberbergischer Kreis



Mietwertspiegel
für gewerbliche Räume

Seit Inkrafttreten der Gutachterausschußverordnung (GAVO NW) vom 12.12.1980 gehört es u.a. zu den Aufgaben des Gutachterausschusses Mietwertübersichten zu erstellen. Gemäß § 4 (4) o.a. VO ist diese zum erweiterten Tätigkeitsbereich zählende Aufgabe eine Kannvorschrift. Die Nachfrage von außen, wie auch von behördlichen Stellen hat den Gutachterausschuß bewogen, Übersichten dieser Art vorzubereiten.

In tatkräftiger Zusammenarbeit mit dem Einzelhandelsverband Oberbergischer Kreis e.V., der Kreishandwerkerschaft und dem Wirtschaftsförderungsamt der Stadt Gummersbach hat der Gutachterausschuß in mehreren Sitzungen einen Mietwertspiegel für gewerbliche Räume im Stadtgebiet Gummersbach erstellt und herausgegeben.

Dieser Mietwertspiegel zeigt mit Stand vom 01.01.1984 Mietwerte für Geschäftsräume in 3 Größenordnungen, sowie Mietwerte für Büro- und Lagerräume auf. Er wurde für 5 Bereiche des Stadtgebietes Gummersbach aufgestellt.

Diese Tabelle weist Mietwertspannen aus. Vor Bildung dieser Spannen wurden aus dem vorliegenden Datenmaterial solche Mietwerte ausgeschaltet, die extreme Einzelfälle darstellen.

MIETWERTSPIEGEL

für gewerbliche Räume
im Stadtgebiet Gummersbach

Stand: 01.01.1984

Herausgegeben durch den
Gutachterausschuß für Grund-
stückswerte im Oberbergischen
Kreis

Erstellt in Zusammenarbeit mit

Einzelhandelsverband Oberber-
bergischer Kreis e.V.

Kreishandwerkerschaft

Amt für Wirtschaftsförde-
rung der Stadt Gummersbach

Erläuterungen:

Die vorstehend aufgeführte Übersicht
dient als Richtschnur zur Ermittlung
ortsüblicher nachhaltig erzielbarer
Mieten für vergleichbare Geschäftslagen.

Die Tabelle weist Mietpreisspannen aus.
Vor Bildung der Mietpreisspannen aus dem
Datenmaterial wurden zunächst Mietwerte
ausgeschaltet, die extreme Einzelfälle
darstellen.

Die Werte beziehen sich auf Geschäfts-
räume im Erdgeschoß sowie auf Büroflächen
im I. und II. Obergeschoß.

Die Lage einer gewerblich genutzten
Fläche im Geschäftsbereich, wie auch im
Gebäude selbst ist für den Mietwert von
Bedeutung. Sie kann entsprechende Zu-
oder Abschläge rechtfertigen.

Ebenfalls durch Zu- oder Abschläge kön-
nen wesentliche Abweichungen in der je-
weiligen Ausstattung erfaßt werden.

qm	Gummersbach Bereich EKZ Kaiserstraße Hindenburgstr.	Gummersbach Bereich Bismarckplatz	Gummersbach Bereich Schützenstr. Moltkestr.	Derschlag	Diering- hausen
	DM	DM	DM	DM	DM
Geschäftsräume					
20 - 50	30,00 - 50,00	13,00 - 18,00	15,00 - 25,00	10,00 - 13,00	10,00 - 13,00
50 - 100	25,00 - 35,00	18,00 - 25,00	15,00 - 20,00	7,00 - 11,00	8,00 - 12,00
über 100	25,00 - 35,00	20,00 - 25,00	12,00 - 18,00	5,00 - 7,00	6,00 - 9,00
Büroräume	8,00 - 11,00	6,00 - 9,00	5,00 - 8,00	6,00 - 8,00	6,00 - 8,00
Lagerräume	3,00 - 4,00	2,50 - 3,50	2,50 - 3,50	2,00 - 3,00	2,00 - 3,00

Mietbegriff:

Bei den in der Tabelle angegebenen Mieten handelt es sich um Kaltmieten ohne Nebenkosten, wie z. B. für folgende Leistungen:

- a) Müllabfuhr
- b) Wasserversorgung
- c) Allgemeinbeleuchtung
- d) Treppenreinigung
- e) Kanalbenutzungsgebühren
- f) Hausverwaltung
- g) Betriebskosten der Heizung und technischen Anlagen
- h) Versicherungen

Sonstige Tätigkeiten der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Neben den Daten aus der Kaufpreissammlung, die bei der Bildung der alljährlich festzulegenden Bodenrichtwerte naturgemäß im Vordergrund stehen, sollen auch die übrigen Aufgaben der Geschäftsstelle nicht unerwähnt bleiben.

	1982	1983	1984
Gutachterausschußsitzungen	25	18	15
Wertgutachten (durch Geschäftsstelle vorber.)	92	94	89

Antragsteller 1984	unbebaute Grundstücke	bebaute Grundstücke
Privat	6	24
Behörden	11	45
Gerichte	3	-

Bodenrichtwertauskünfte gem. § 143 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes

schriftlich	156
mündlich/fernmündlich	ca.1.000

Neben den oben aufgeführten Tätigkeiten ist die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Mitglied im Arbeitskreis für die Erstellung des Mietspiegels für gewerbliche Räume.

Personelle Besetzung des Gutachterausschusses

Vorsitzender	KreisVermDir.	Weser
Anzahl der Vertreter		3
Anzahl der ehren- amtlichen Gutachter		15

Gutachterausschuß für Grundstückswerte
beim Oberbergischen Kreis

1. Vorsitzender

Weser, Heinz Georg, Kreisvermessungsdirektor
Sonnenstr. 41,
5270 Gummersbach/Niederseßmar

2. Stellvertretende Vorsitzende

Neumann, Wolfgang, Kreisvermessungsdir.a.D.
Hohensteinerstr. 48,
5270 Gummersbach/Rebbelroth

Funcke, Klaus, Architekt BDA
Blücherstr. 20,
5270 Gummersbach

Schmidt, Werner, Regierungsdirektor
Amt für Agrarordnung
5220 Waldbröl

3. Ehrenamtliche Gutachter

Albrecht Klaus, Architekt
Talblick 21,
5270 Gummersbach

Becker, Otto, vereid. Sachverständiger

5226 Reichshof/Allenbach

Diegel, Helmut, Architekt

Altes Land 23,
5220 Engelskirchen/Schnellenbach

Dohmann, Alfred, Architekt

5226 Reichshof/Welpe

Funcke, Klaus, Architekt BDA
Blücherstr. 20,
5270 Gummersbach

Gnoth, Alfred, Sparkassendirektor a.D.
Blumenstr. 12,
5608 Radevormwald

Hoch, Helmut, Liegenschaftsverwalter
Dümmlingh. Str. 34
5270 Gummersbach/Hesselbach

Irlé, Hartmut, Architekt
Bahnhofstr. 7

5275 Bergneustadt/Wiedenest

Klause, Werner, Kreisvermessungsdir. a.D.
Wasserfuhrstr. 16,
5270 Gummersbach

Klöppel, Günter, Architekt BDA
Schwalberweg 2,
5272 Wipperfürth

Kunz, Ludwig, Architekt
Kölner Str. 22,

5270 Gummersbach/Derschlag

Petschat, Günter, Architekt BDA
Dantestr. 6

5276 Wiehl/Bielstein

Schöpe, Werner, Architekt
Im Biesengarten 5,

5276 Wiehl/Drabenderhöhe

Schul, Helmut, Architekt
Zur Landwehr 5,

5609 Hückeswagen

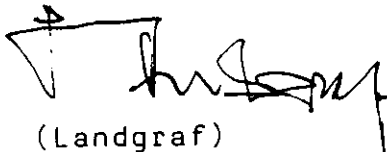
Trippler, Dieter, Architekt

Am Waldhang 24,

5270 Gummersbach/Derschlag

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist mit der Kommunalen Bewertungsstelle zu einer Organisationseinheit innerhalb des Vermessungs- und Katasteramtes des Oberbergischen Kreises in Gummersbach zusammengefaßt.

Gummersbach, den 15.04.1985



(Landgraf)
Leiter der Geschäftsstelle

