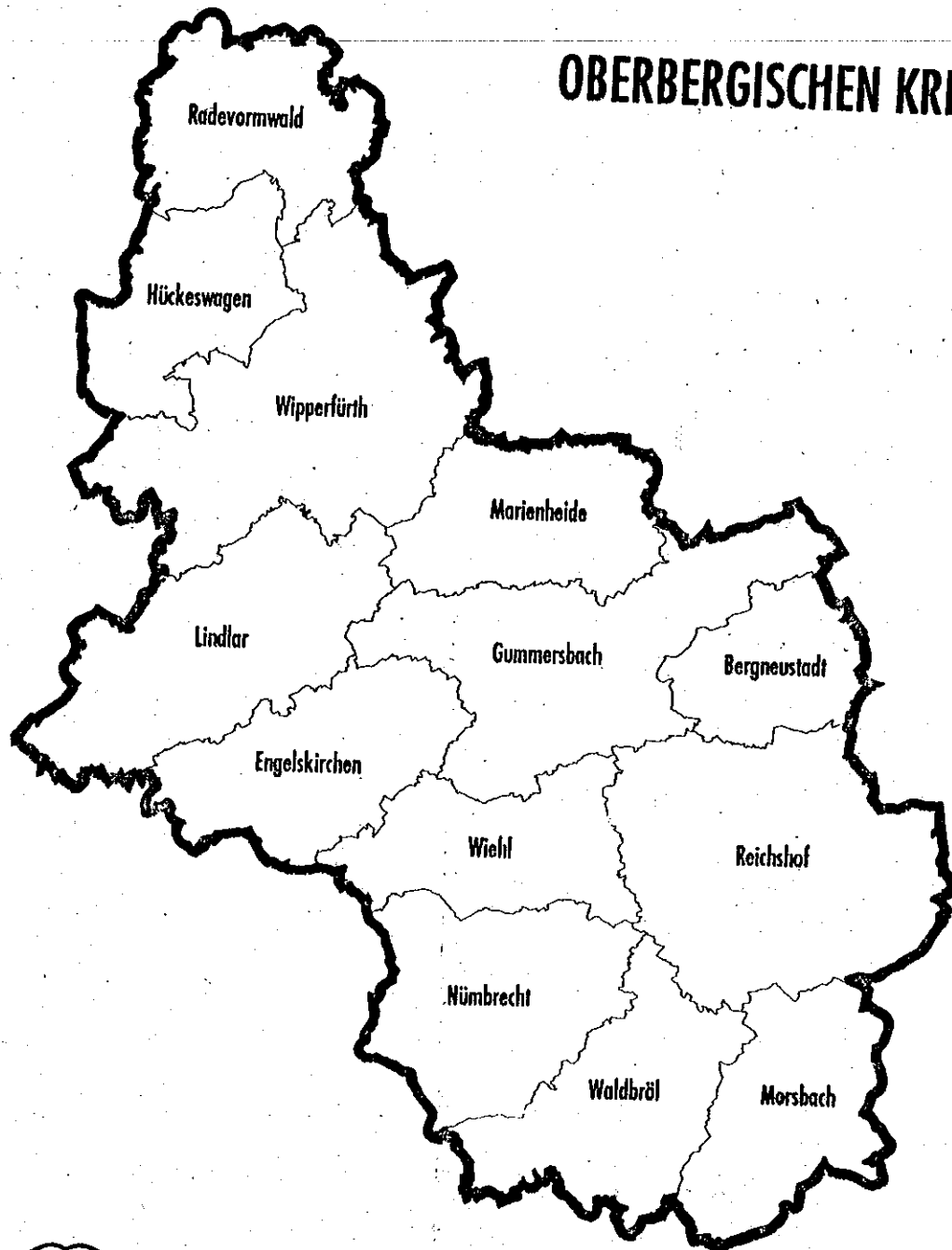


# GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 1993

FÜR DEN

## OBERBERGISCHEN KREIS



Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis

GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT

1993

FÜR DEN OBERBERGISCHEN KREIS

Herausgegeben im September 1994 vom Gutachterausschuß für  
Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis

Postanschrift: Gutachterausschuß für Grundstückswerte  
im Oberbergischen Kreis  
Moltkestraße 42  
51643 Gummersbach

Telefon: Richtwertauskünfte (02261) 88-6230  
weitergehende Auskünfte  
und Gutachten 88-6228/29

Telefax: (02261) 886262

Druck: Oberbergischer Kreis  
-Der Oberkreisdirektor-

Schutzentgelt: 10,- DM

Nachdruck und Vervielfältigungen sind nur mit Quellenangabe  
gestattet. Belegexemplar wird erbeten.

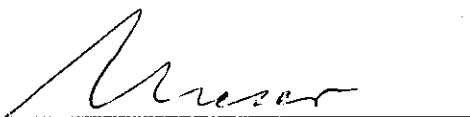
## V O R W O R T

Die Veröffentlichung des Grundstückmarktberichtes erfolgt gemäß § 13 Gutachterausschußverordnung NW vom 07.03.1990 (GAVO NW). Dieser Bericht soll helfen, den Grundstücksmarkt im Oberbergischen Kreis transparenter zu machen. Er gibt u.a. die Umsätze, die allgemeine Preisentwicklung und die Marktübersicht, insbesondere für das Jahr 1993, wieder. Diese Daten sind aus tatsächlich gezahlten Kaufpreisen mit Hilfe statistischer Verfahren und Methoden ermittelt worden. Da die in dieser Veröffentlichung enthaltenen Daten den Grundstücksmarkt in generalisierter Form wiedergeben, können die Gegebenheiten des konkreten Einzelfalles durchaus von den gültigen Marktdaten abweichen.

Der Grundstückmarktbericht möge insbesondere der Wohnungswirtschaft, dem Handel und den Banken, dem Gewerbe und der Industrie, aber auch den privaten Grundstückseigentümern und nicht zuletzt der Öffentlichen Hand mit den Aufgabebereichen Städtebau und Wirtschaftsförderung eine Orientierungshilfe geben.

Den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte sage ich herzlichen Dank für die Erarbeitung und Ausgestaltung dieses Berichtes.

Gummersbach, im September 1994



(Weser)  
Vorsitzender

# I n h a l t s a n g a b e

Nr.		Seite
1	Der Gutächterausschuß für Grundstückswerte	1
1.1	Rechtsgrundlage	1
1.2	Zusammensetzung	1
1.3	Aufgaben des Gutächterausschusses	1
1.4	Zuständigkeitsbereich	2
2	Marktübersicht	3
2.1	Die Kaufpreissammlung	3
2.2	Der Grundstücksmarkt im Oberbergischen Kreis	4
2.3	Der Grundstücksmarkt der kreisangehörigen Städte und Gemeinden	8
2.3.1	Stadt Bergneustadt	8
2.3.2	Gemeinde Engelskirchen	9
2.3.3	Stadt Gummersbach	10
2.3.4	Stadt Hückeswagen	11
2.3.5	Gemeinde Lindlar	12
2.3.6	Gemeinde Marienheide	13
2.3.7	Gemeinde Morsbach	14
2.3.8	Gemeinde Nümbrecht	15
2.3.9	Stadt Radevormwald	16
2.3.10	Gemeinde Reichshof	17
2.3.11	Stadt Waldbröl	18
2.3.12	Stadt Wiehl	19
2.3.13	Stadt Wipperfürth	20
3	Bodenwerte	21
3.1	Forstwirtschaftliche Flächen	21
3.2	Landwirtschaftliche Flächen	22
3.3	Begünstigte land- u. forstwirtschaftliche Flächen	24
3.4	Bauerwartungsland und Rohbauland	24
3.5	Baureifes Land	25
3.5.1	Bodenrichtwerte	25
3.5.2	Übersicht über die Bodenrichtwerte vom 31.12.1993	27
4	Erforderliche Daten für die Wertermittlung	29
4.1	Bodenpreisindexreihen	29
4.2	Marktanpassung bei Anwendung des Sachwertverfahrens	30
4.3	Liegenschaftszinssätze	30
	Anhang:	
	Namen der Mitglieder des Gutächterausschusses	35
	Sachwortregister	

## 1 Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte

### 1.1 Rechtsgrundlage

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind in Nordrhein-Westfalen auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 bei den kreisfreien Städten, den Kreisen und in späteren Jahren auch bei den Großen kreisangehörigen Städten eingerichtet. Seit dem 1. Jan. 1990 ist die gesetzliche Grundlage das Baugesetzbuch (BauGB §§192-199); Bekanntmachung vom 8. Dez. 1986 (BGBl. I S. 2253) in der z. Z. geltenden Fassung.

Seit dem 1. Jan. 1990 gelten der erste Teil des dritten Kapitels (Wertermittlung) des BauGB sowie die neugefaßte Wertermittlungsverordnung (WertV 88) vom 6. Dez. 1988 (BGBl. I S. 2209) uneingeschränkt. Am 24. März 1990 trat die novellierte Gutachterausschußverordnung (GAVO) vom 7. März 1990 (GV. NW. S. 156) für Nordrhein-Westfalen in Kraft.

### 1.2 Zusammensetzung

Der Gutachterausschuß, der aus einem Vorsitzenden, seinen Stellvertretern und ehrenamtlichen weiteren Gutachtern besteht, ist ein unabhängiges und an Weisungen nicht gebundenes Gremium. Die im Gutachterausschuß tätigen ehrenamtlichen Gutachter aus den Bereichen Bauwirtschaft, Land- und Forstwirtschaft, Vermessungs- und Liegenschaftswesen und anderen Fachbereichen verfügen aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit und Erfahrung über besondere Sachkunde auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung.

Der Gutachterausschuß bedient sich der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zur Erledigung seiner Aufgaben. Die Geschäftsstelle ist z. Zt. mit 5 Mitarbeitern besetzt.

Die Geschäftsstelle ist bei der Kreisverwaltung eingerichtet.

### 1.3 Aufgaben des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuß erstattet u. a. Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken.

"Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre." (§194 BauGB)

Der Gutachterausschuß kann außer über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust auch Gutachten über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile erstatten. Weitere Aufgaben sind in der GAVO § 5 aufgeführt. So kann er auch Gutachten über Miet- oder Pachtwerte erstatten.

Aufgrund der in 1.1 genannten Rechtsgrundlagen sind vor allem die Eigentümer, die ihnen gleichgestellten Berechtigten, die aufgrund gesetzlicher Vorschriften zuständigen Behörden sowie Gerichte und Justizbehörden zur Beantragung von Gutachten berechtigt. Wertgutachten über den Mietwert von Wohnungen, Büro- und Geschäftsräumen können außer vom Vermieter auch vom Mieter beantragt werden.

Der Gutachterausschuß führt eine Kaufpreissammlung, wertet sie aus und ermittelt Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung benötigte Daten (z. B. Bodenpreisindexreihen, Marktanpassungskorrekturen, Liegenschaftszinssätze). Die Bodenrichtwerte werden regelmäßig zum Stichtag 31.12. eines Jahres in Form von Bodenrichtwertkarten veröffentlicht.

Außerdem beschließt der Gutachterausschuß auf der Grundlage der Bodenrichtwerte für die Gemeindegebiete oder -gebiete seines Zuständigkeitsbereiches gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte.

#### 1.4 Zuständigkeitsbereich

Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses liegen alle 13 Städte und Gemeinden des Oberbergischen Kreises. Mit einer Fläche von 918 km<sup>2</sup> und ca. 275.000 Einwohnern (Ende 1993) ist der Oberbergische Kreis in NRW zu den Landkreisen mittlerer Größe zu zählen.

Geographisch gesehen läßt er sich als ein Übergangsgebiet zwischen der Talebene des Rheines und dem sauerländischen Bergland beschreiben. Eine Vielzahl mittlerer und kleinerer Flußläufe (Wupper, Agger u.a.) haben mit ihren Nebenbächen das Bergland in zahlreiche Täler und Höhenzüge zerschnitten. Hierbei stellt sich das Oberbergische als ein echtes Mittelgebirgsland (104m - 526 m) mit bewaldeten Höhen und Hängen, landwirtschaftlich genutzten Hochflächen und industrialisierten Tälern dar.

Die kleinräumige Zergliederung der oberbergischen Landschaft bildet die Grundlage für den heutigen Streusiedlungscharakter, der besonders in den nördlichen und südlichen Gemeinden noch sehr ausgeprägt vorhanden ist. Lediglich in der Kreismitte leitete die Industrialisierung um die Jahrhundertwende den Prozeß des Zusammenwachsens bäuerlicher Hofgruppen mit industriebedingten Arbeiterwohnungs-siedlungen ein.

Dies spiegelt sich nicht zuletzt auch in den ca. 1100 Bodenrichtwerten des Kreises und in der Struktur des Grundstücksmarktes wieder.

## 2 Marktübersicht

### 2.1 Die Kaufpreissammlung

Der Gutachterausschuß führt aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen eine Kaufpreissammlung. In ihr werden alle grundstücksbezogenen Daten anonymisiert erfaßt und entsprechend den rechtlichen Gegebenheiten, dem Zustand und Entwicklung von Grund und Boden, der tatsächlichen Nutzung und der Lage des Grundstückes ausgewertet.

Um dem Gutachterausschuß aktuelle marktorientierte Daten zur Verfügung zu stellen, wurde im Baugesetzbuch geregelt, daß jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einen Zweiten weiterzugeben, per Abschrift oder Kopie von der beurkundenden Stelle an den Gutachterausschuß weitergeleitet wird. Dabei ist es unerheblich, ob das Grundstück gegen Entgelt oder durch Tausch seinen Besitzer wechselt.

Im Regelfall erhält die Geschäftsstelle die Kopien der Verträge durch die Notare bzw. beim Zuschlag in einem Zwangsversteigerungsverfahren durch das Amtsgericht.

Andere im §195 Abs.1 BauGB aufgeführte Möglichkeiten traten im Oberbergischen Kreis bisher kaum auf.

Die Kaufpreissammlung, in die im Jahresdurchschnitt ca. 3.700 Kaufverträge aufgenommen werden, besteht aus zwei Teilen:

1. Bis 1987 wurden die Kaufpreise in Karteiform (Lochrandkarte) geführt. 1988 erfolgte die Umstellung auf eine automatisierte Kaufpreissammlung eingebunden in die Großrechenanlage der Gemeinsamen Kommunalen Datenzentrale Rhein-Sieg/Oberberg.
2. Die kartenmäßige Darstellung erfolgt auf der Grundlage der 292 kreisdeckenden Blätter der Deutschen Grundkarte (DGK 5) im Maßstab 1:5000.

Auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufverträge werden alljährlich die Bodenrichtwerte und die zur Wertermittlung benötigten wesentlichen Daten ermittelt. Zusätzlich greifen der Gutachterausschuß und die für die Gerichte tätigen Sachverständigen bei ihren Wertermittlungen im Rahmen des Vergleichswertverfahrens auf die Kaufpreissammlung zurück. Darüber hinaus wurde erstmals für 1992 aus der Vielzahl der Daten eine Marktübersicht für den Oberbergischen Kreis mit seinen spezifischen Teilmärkten erstellt.

## 2.2 Der Grundstücksmarkt im Oberbergischen Kreis

Nachfolgende Tabellen geben einen Überblick über den Anteil der einzelnen Städte und Gemeinden des Kreises am gesamten Geld- und Flächenumsatz für das Jahr 1993.

Neben den beiden Kriterien Geld- und Flächenumsatz wurden noch die Einwohnerzahl (Stand 31.12.93) sowie die Gesamtfläche der einzelnen Städte und Gemeinden gegenübergestellt.

Die erste Tabelle wurde nach dem Verhältnis "Geldumsatz/Einwohnerzahl" geordnet, die zweite nach dem Verhältnis "Flächenumsatz/Gesamtfläche".

Tabelle: Geldumsatz gegliedert nach Geldumsatz/Einwohnerzahl

Stadt/Gemeinde	Geldumsatz [Mill. DM]	Einwohnerzahl (Stand * 31.12.93)	Geldumsatz/ Einwohnerz. [DM]
Gummersbach	187,22	52.374	3.575,-
Wiehl	81,81	24.249	3.374,-
Nümbrecht	47,81	15.915	3.004,-
Radevormwald	69,79	24.071	2.899,-
Hückeswagen	42,75	15.909	2.687,-
Waldbröl	47,77	17.975	2.657,-
Reichshof	47,02	17.780	2.645,-
Bergneustadt	53,65	20.482	2.619,-
Engelskirchen	45,56	19.933	2.285,-
Lindlar	46,44	20.464	2.269,-
Marienheide	26,67	12.789	2.085,-
Morsbach	20,56	10.996	1.870,-
Wipperfürth	37,45	22.231	1.685,-
ges. Oberberg. Kreis	754,49	275.168	2.742,-

\* Quelle: telefonische Angaben des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik NW



Tabelle: Flächenumsatz gegliedert nach Flächenums./Gesamtfl.

Stadt/Gemeinde	Flächenumsatz [ha]	Gesamtfläche [ha]	Flächenums./ Gesamtfläche [%]
Radevormwald	134,63	5.377,3	2,5
Bergneustadt	68,95	3.785,4	1,8
Wiehl	96,77	5.326,9	1,8
Gummersbach	130,08	9.530,0	1,4
Reichshof	151,92	11.461,6	1,3
Hückeswagen	53,05	5.045,6	1,1
Nümbrecht	79,03	7.178,4	1,1
Waldbröl	58,99	6.301,0	0,9
Marienheide	51,27	5.499,2	0,9
Morsbach	43,35	5.597,4	0,8
Engelskirchen	47,24	6.308,1	0,7
Lindlar	59,94	8.582,0	0,7
Wipperfürth	80,98	11.815,3	0,7
ges. Oberberg. Kreis	1.056,20	91.808,2	1,2

Während 1992 das Verhältnis Freiraumflächen : Siedlungsflächen = 83,0% : 17,0% betrug, veränderte sich dieses Verhältnis bis 1993 auf 82,9% : 17,1%.\*

Eine weitere Differenzierung dieser Flächen ergibt folgende Tabelle:

Tabelle: Freiraumflächen - Siedlungsflächen\*

Jahr	Freiraumflächen in [%]			
	landwirt. Fl.	Wald	Wasserfl.	Abbau-/Unland
1992	41,9	38,9	1,8	0,4
1993	41,8	38,9	1,8	0,4
Jahr	Siedlungsflächen in [%]			
	Hof-/Gbd.fläche	Straßen, Wege etc.	sonst. Nutzung	
1992	9,8	6,1	1,1	
1993	9,9	6,1	1,1	

\* Quelle: Vermessungs- und Katasteramt des Oberbergischen Kreises; Hauptübersicht der Liegenschaften

Durch die Struktur des Oberbergischen Kreises bedingt, findet man heute im Kreis im wesentlichen folgende 6 Teilmärkte vor:

- landwirtschaftliche Flächen (Landwirtschaft)
- forstwirtschaftliche Flächen (Forstwirtschaft)
- bebaute Flächen (bebaut)
- unbebaute Flächen (unbebaut)
- Wohnungseigentum (Wohnung)
- Verkehrsflächen (Verkehr)

Dagegen spielt z.B. die Bestellung von Erbbaurechten im Oberbergischen Kreis eine verschwindend geringe Rolle, so daß sich kein eigenständiger Teilmarkt gebildet hat.

In den letzten Jahren ist der Kauf/Verkauf von Wohnungseigentum auch im Oberbergischen Kreis ein stetig wachsender Teilmarkt geworden, wie die folgende Tabelle zeigt:

Tabelle: Durchschnittspreise für Wohnungseigentum 1993

Anzahl	Preisspanne [DM]	Geldumsatz [DM]	Ø-Kaufpreis [DM]
101	<=100.000	5.185.826,-	51.345
326	>100.000 <=200.000	51.632.249,-	158.381
240	>200.000 <=300.000	59.739.384,-	248.914
50	>300.000 <=400.000	16.685.076,-	333.702
13	>400.000 <=500.000	5.638.585,-	433.737
7	>500.000 <=1 Mio.	4.611.450,-	658.779
5	>1 Mio. <=2 Mio.	6.640.400,-	1.328.080

Aussagen über durchschnittliche m<sup>2</sup>-Preise für Wohnungseigentum können z.Z. jedoch nur unter Vorbehalt gemacht werden:

Im Oberbergischen Kreis wurden für umgewandelte Eigentumswohnungen mit einer Wohnungsgröße von 50 - 80 m<sup>2</sup> Preise von 2.000,- bis 2.800,- DM/m<sup>2</sup> gezahlt. Für neue Eigentumswohnungen in der gleichen Größe wurden 3.000,- bis 3.900,- DM/m<sup>2</sup> gezahlt.

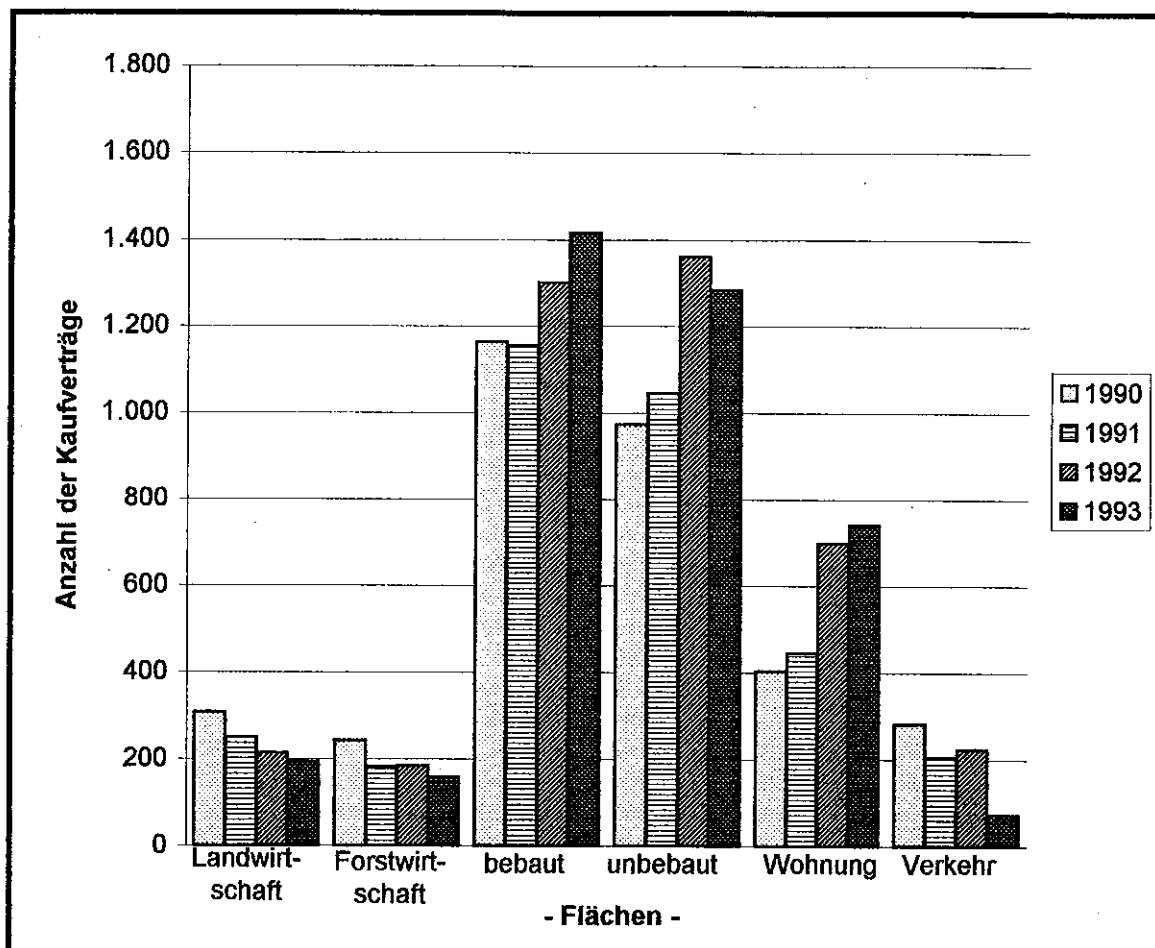
Weitergehende Untersuchungen sind für zukünftige Grundstücksmarktberichte vorgesehen.

Auf den nachfolgenden Seiten sind Tabellen und Grafiken über die Anzahl der Kaufverträge im Oberbergischen Kreis und in den kreisangehörigen Städten und Gemeinden abgedruckt. Ebenso werden die Geld- und Flächenumsätze im Jahr 1993 wiedergegeben.

Die begünstigten Flächen (vgl. 3.3) wurden bis 1991 den land- und forstwirtschaftlichen Flächen zugeschlagen, ab 1992 erfolgte die Zuordnung zu den unbebauten Flächen.

Anzahl der Kaufverträge im Oberbergischen Kreis								
Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
1990	308	243	1.162	972	404	281	61	3.431
1991	250	182	1.155	1.046	445	205	39	3.322
1992	214	184	1.300	1.361	698	224	2	3.983
1993	194	158	1.416	1.283	742	73	17	3.883

Geld- und Flächenumsatz des Kreises im Jahr 1993								
[ha]	186,23	150,69	303,25	181,94	193,91	5,51	34,67	1.056,20
[DM]	3.973.405	2.564.866	505.004.386	91.586.305	150.132.970	799.855	431.916	754.493.703

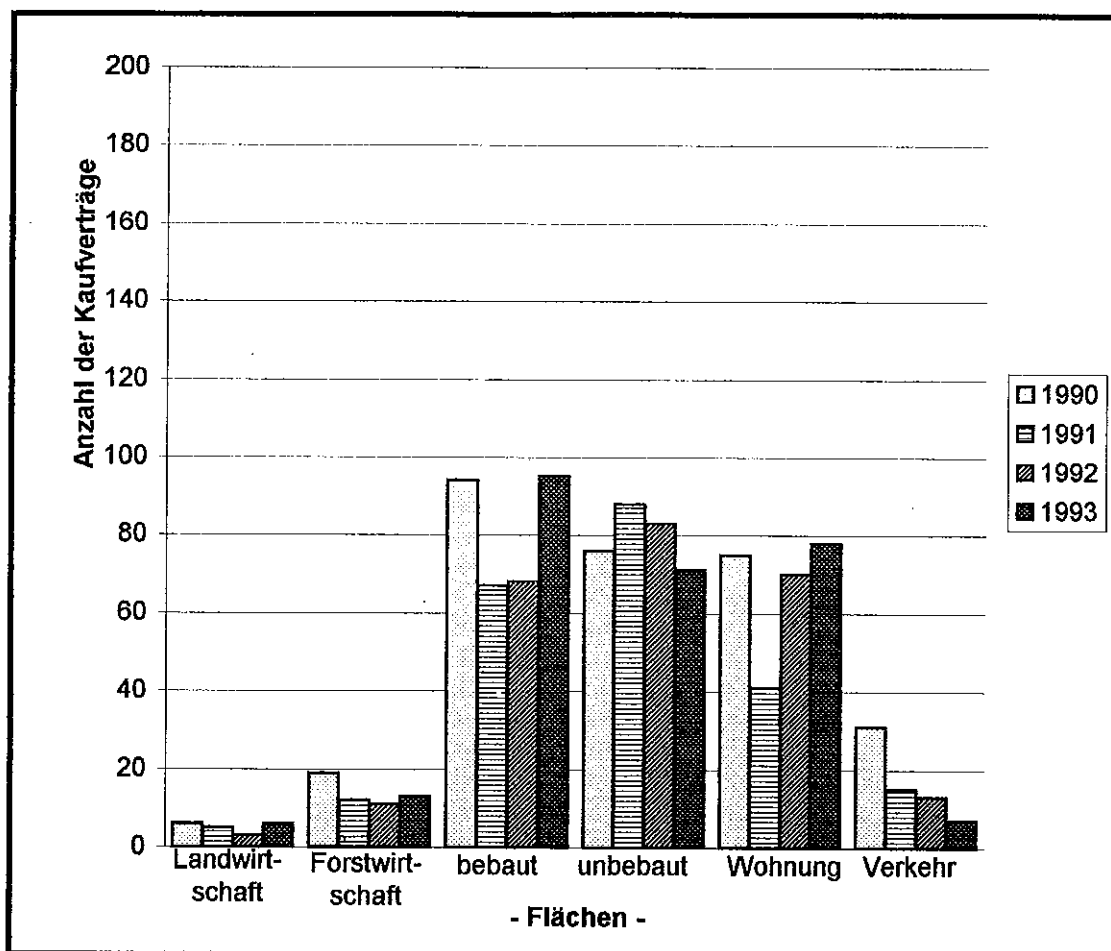


## 2.3 Der Grundstücksmarkt der kreisangehörigen Städte und Gemeinden

### 2.3.1 Stadt Bergneustadt

Anzahl der Kaufverträge in der Stadt Bergneustadt								
Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
1990	6	19	94	76	75	31	15	316
1991	5	12	67	88	41	15	3	231
1992	3	11	68	83	70	13	0	248
1993	6	13	95	71	78	7	1	271

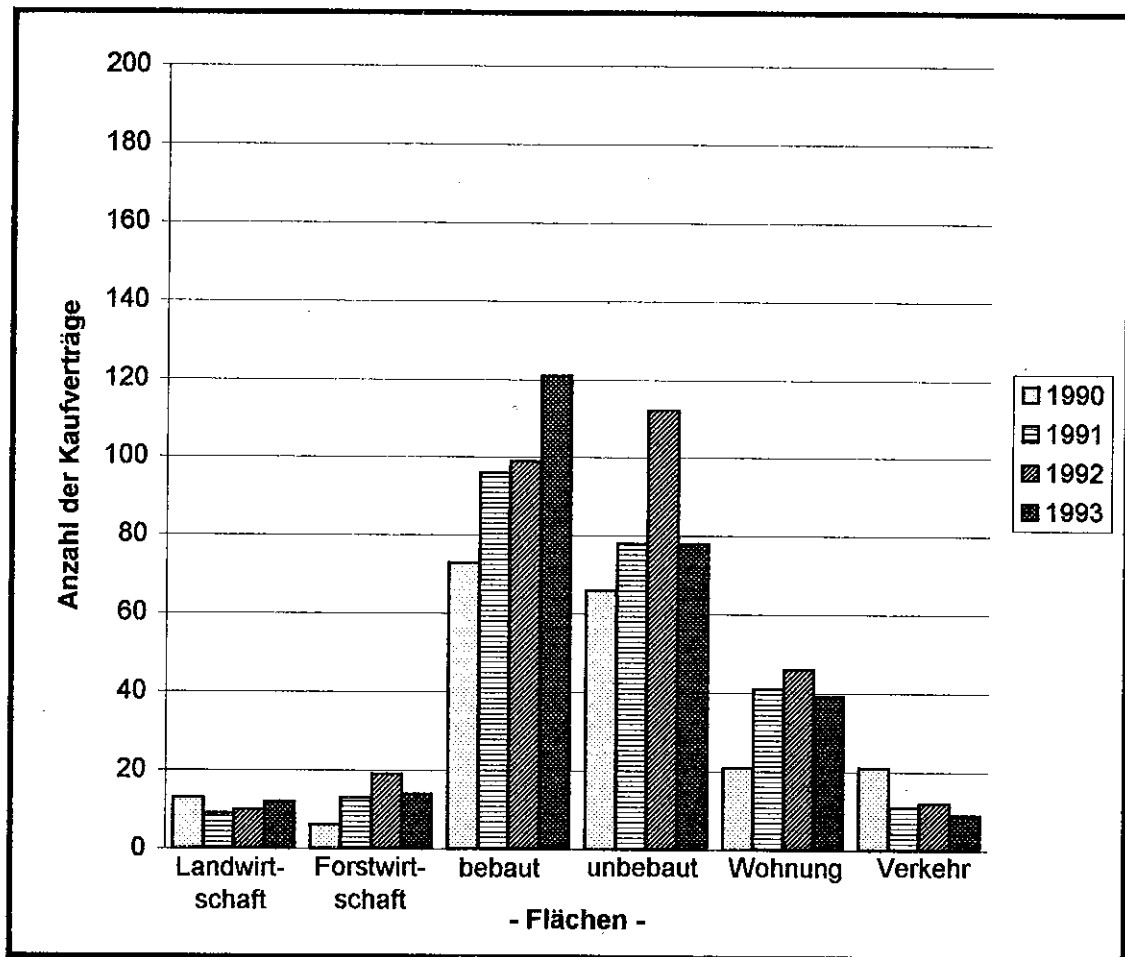
Geld- und Flächenumsatz der Stadt im Jahr 1993								
[ha]	6,06	16,69	17,62	10,40	17,64	0,19	0,35	68,95
[DM]	133.491	394.621	32.567.000	4.803.538	15.676.320	24.428	50.000	53.649.398



### 2.3.2 Gemeinde Engelskirchen

Anzahl der Kaufverträge in der Gemeinde Engelskirchen								
Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
1990	13	6	73	66	21	21	1	201
1991	9	13	96	78	41	11	2	250
1992	10	19	99	112	46	12	0	298
1993	12	14	121	78	39	9	0	273

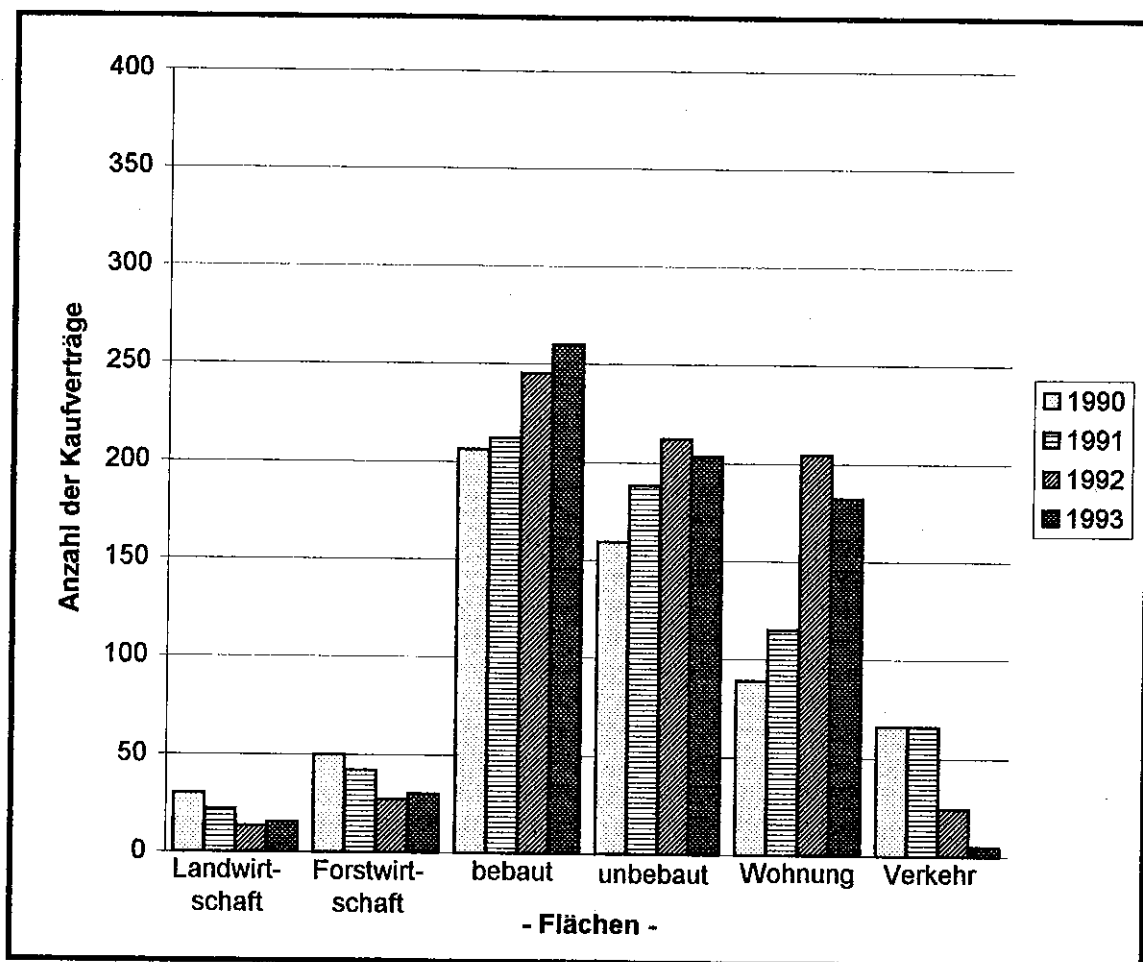
Flächen- und Geldumsatz der Gemeinde im Jahr 1993								
[ha]	6,98	10,40	10,94	10,88	7,77	0,27	0,00	47,24
[DM]	237.226	178.818	32.379.445	6.047.726	6.680.944	31.487	0	45.555.646



### 2.3.3 Stadt Gummersbach

Anzahl der Kaufverträge in der Stadt Gummersbach								
Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
1990	30	50	206	159	89	66	9	609
1991	22	42	212	188	115	66	9	654
1992	13	27	245	212	204	24	0	725
1993	15	30	260	203	182	5	1	696

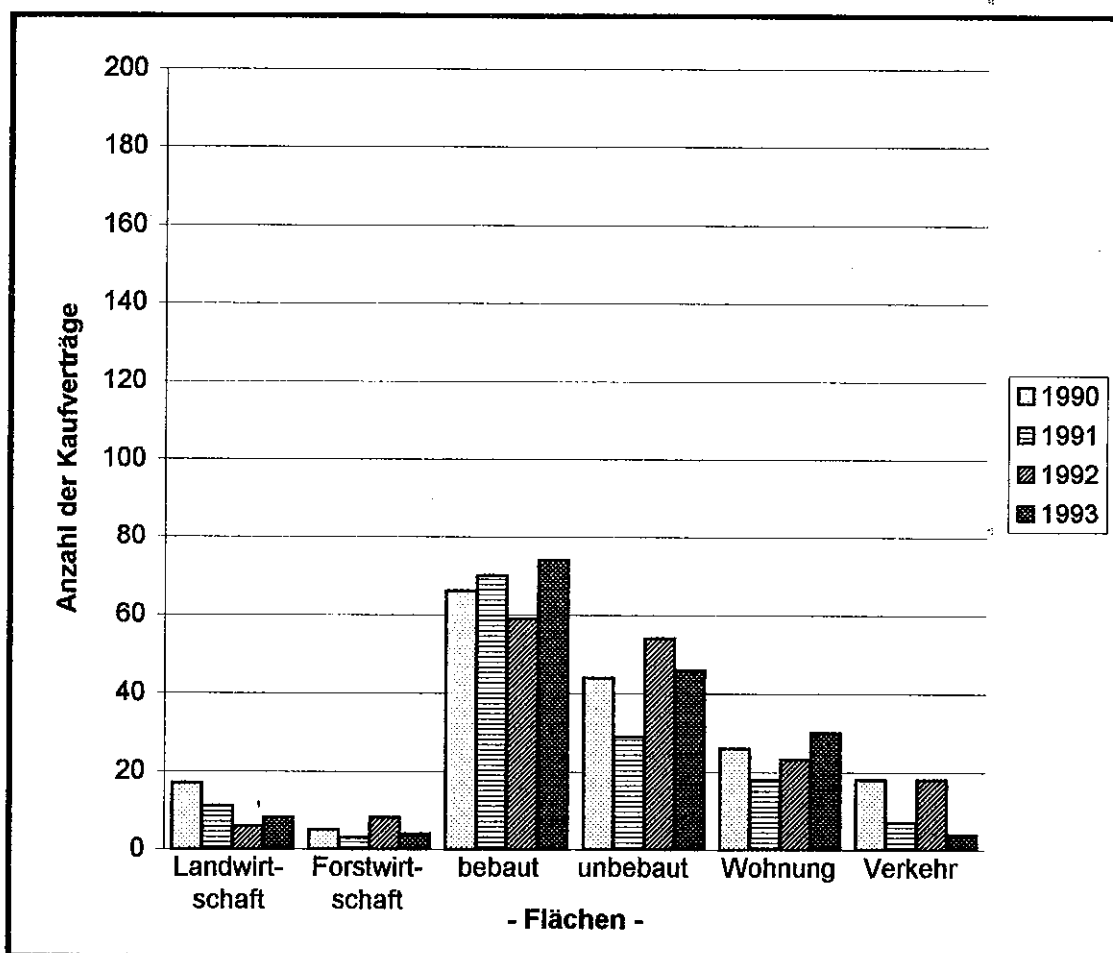
Flächen- und Geldumsatz in der Stadt im Jahr 1993								
[ha]	12,90	13,65	41,60	15,77	45,16	1,00	0,00	130,08
[DM]	264.613	224.547	137.658.227	10.569.643	38.469.676	30.576	6	187.217.288



### 2.3.4 Stadt Hückeswagen

Anzahl der Kaufverträge in der Stadt Hückeswagen								
Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
1990	17	5	66	44	26	18	11	187
1991	11	3	70	29	18	7	4	142
1992	6	8	59	54	23	18	0	168
1993	8	4	74	46	30	4	0	166

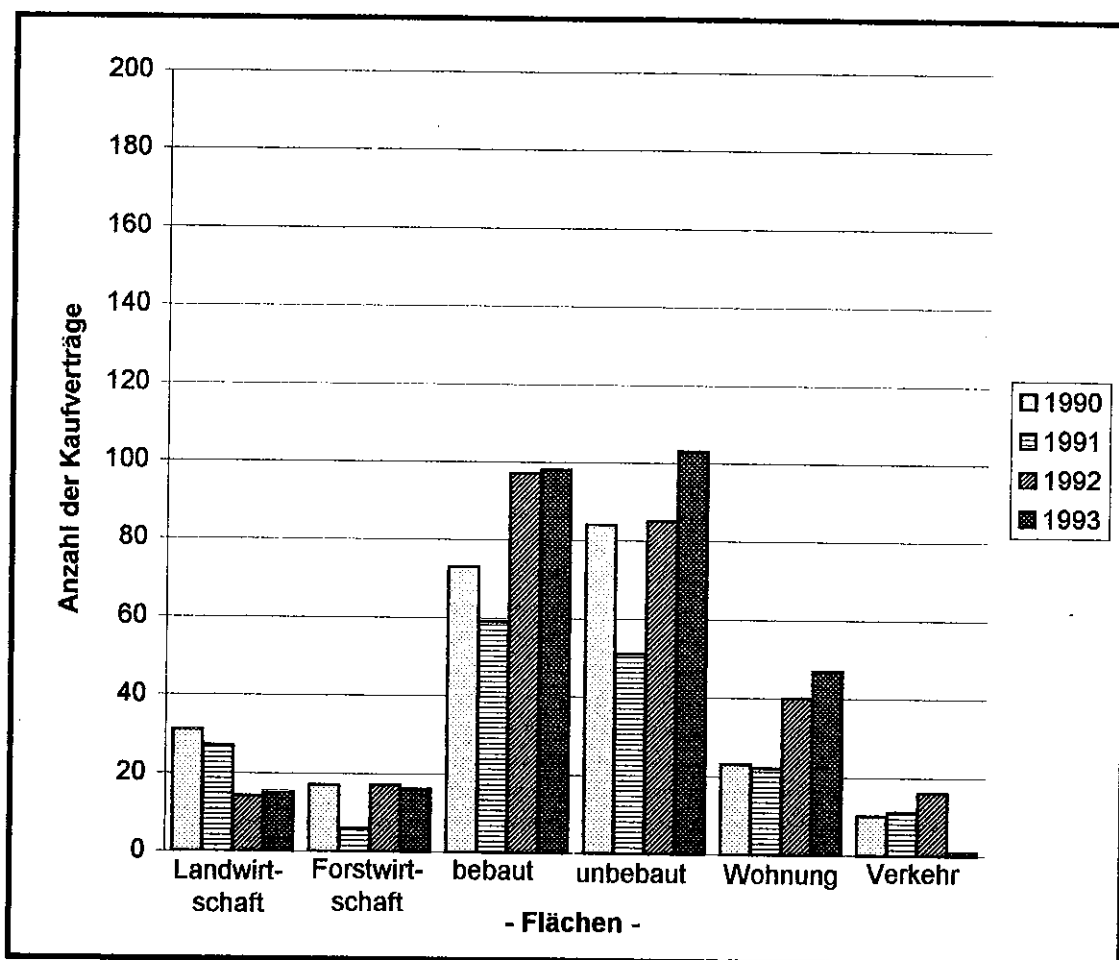
Flächen- und Geldumsatz der Stadt im Jahr 1993								
[ha]	11,00	2,91	20,93	15,35	2,54	0,32	0,00	53,05
[DM]	196.699	35.613	30.520.131	5.665.181	6.288.005	45.060	0	42.750.689



### 2.3.5 Gemeinde Lindlar

Anzahl der Kaufverträge in der Gemeinde Lindlar								
Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
1990	31	17	73	84	23	10	2	240
1991	27	6	59	51	22	11	2	178
1992	14	17	97	85	40	16	2	271
1993	15	16	98	103	47	1	0	280

Flächen- und Geldumsatz der Gemeinde im Jahr 1993								
[ha]	16,29	19,57	11,25	7,51	5,32	0,00	0,00	59,94
[DM]	344.851	325.758	28.002.285	6.656.137	11.112.372	150	0	46.441.553

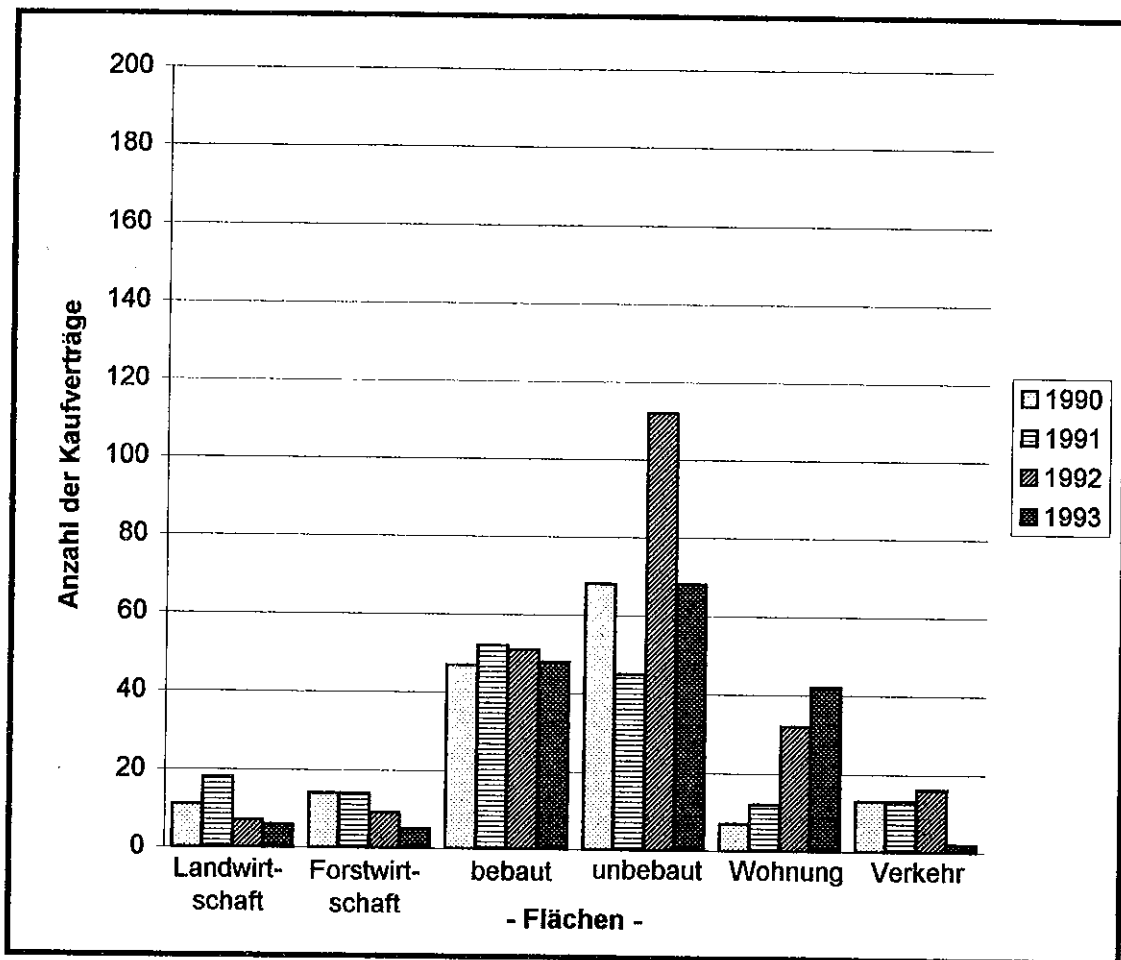




2.3.6 Gemeinde Marienheide

Anzahl der Kaufverträge in der Gemeinde Marienheide								
Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
1990	11	14	47	68	7	13	4	164
1991	18	14	52	45	12	13	2	156
1992	7	9	51	112	32	16	0	227
1993	6	5	48	68	42	2	7	178

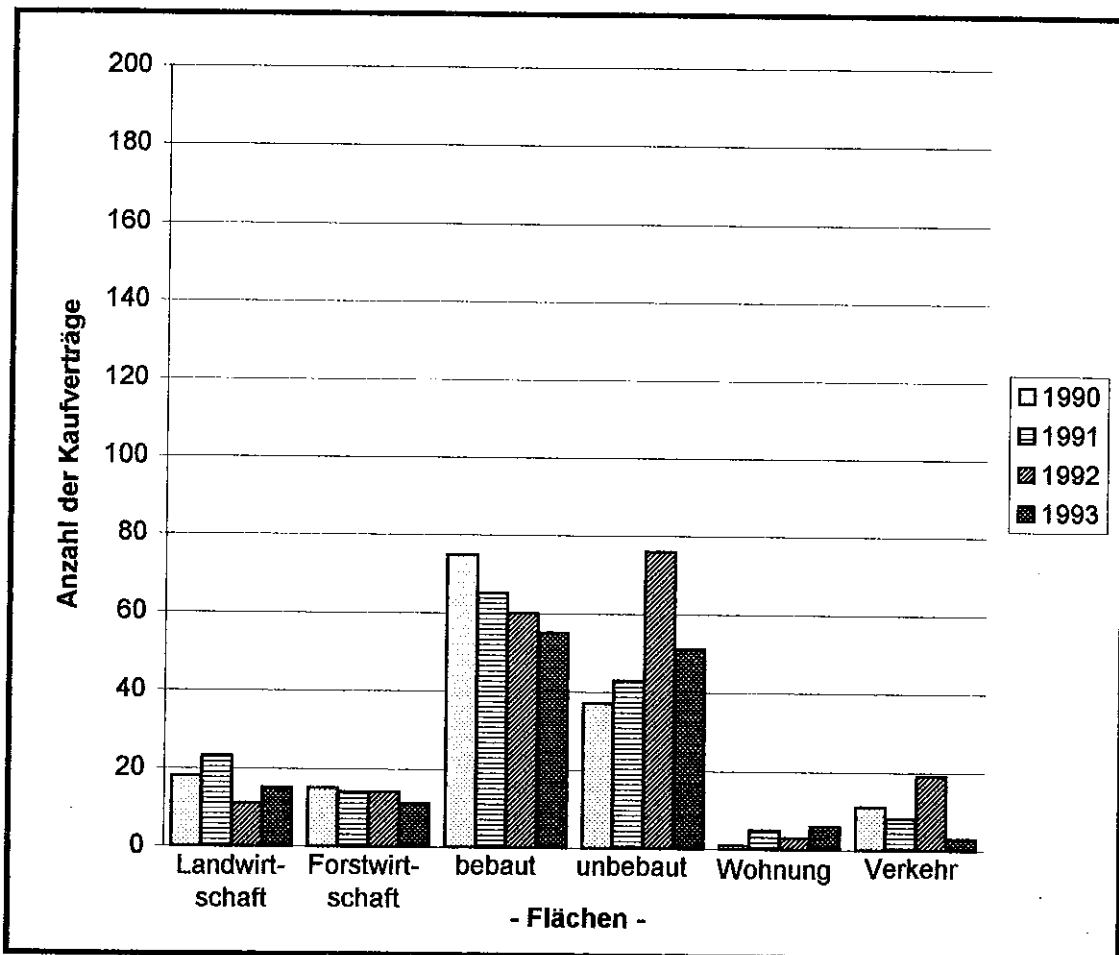
Flächen- und Geldumsatz der Gemeinde im Jahr 1993								
[ha]	3,00	5,32	11,34	4,43	6,40	0,13	20,65	51,27
[DM]	53.429	66.893	16.238.525	2.914.625	7.073.712	138.805	183.929	26.669.918



### 2.3.7 Gemeinde Morsbach

Anzahl der Kaufverträge in der Gemeinde Morsbach								
Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
1990	18	15	75	37	1	11	0	157
1991	23	14	65	43	5	8	0	158
1992	11	14	60	76	3	19	0	183
1993	15	11	55	51	6	3	2	143

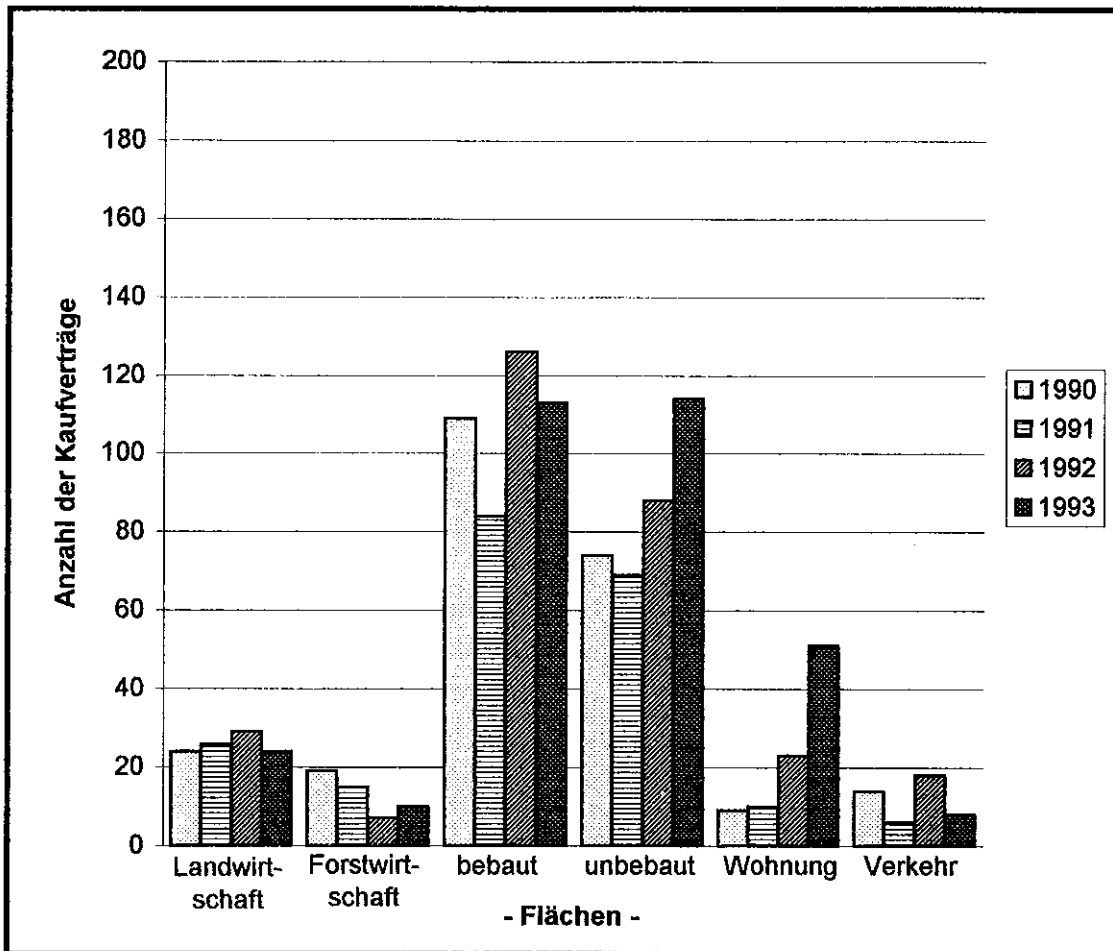
Flächen- und Geldumsatz in der Gemeinde im Jahr 1993								
[ha]	15,98	8,65	6,83	7,19	0,63	1,67	2,40	43,35
[DM]	223.543	136.364	16.012.915	2.660.728	1.360.000	126.435	40.416	20.560.401



2.3.8 Gemeinde Nümbrecht

Anzahl der Kaufverträge in der Gemeinde Nümbrecht								
Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
1990	24	19	109	74	9	14	4	253
1991	26	15	84	69	10	6	0	210
1992	29	7	126	88	23	18	0	291
1993	24	10	113	114	51	8	2	322

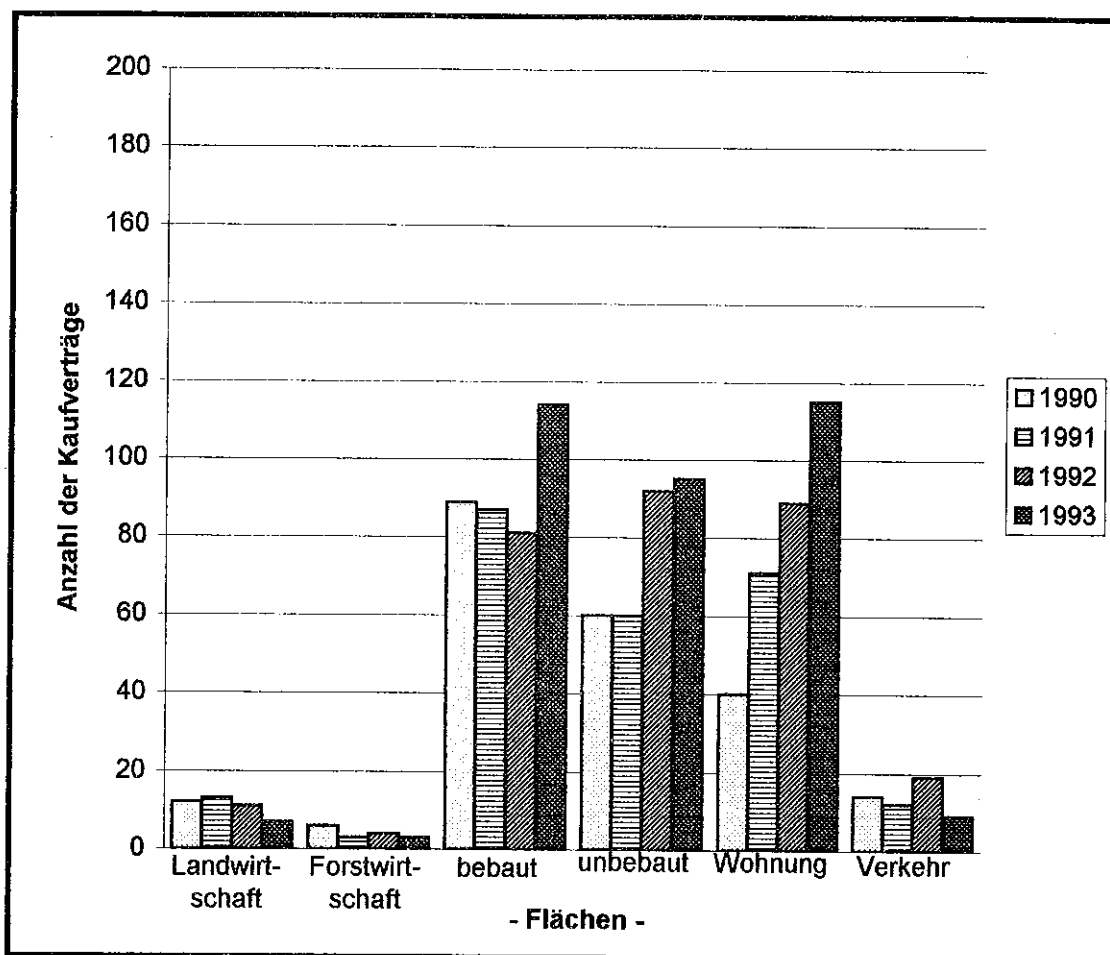
Flächen- und Geldumsatz in der Gemeinde im Jahr 1993								
[ha]	23,06	11,33	22,49	13,28	6,80	0,16	1,91	79,03
[DM]	381.868	230.462	29.439.110	7.627.755	10.065.024	49.665	17.297	47.811.181



### 2.3.9 Stadt Radevormwald

Anzahl der Kaufverträge in der Stadt Radevormwald								
Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
1990	12	6	89	60	40	14	2	223
1991	13	3	87	60	71	12	7	253
1992	11	4	81	92	89	19	0	296
1993	7	3	114	95	115	9	1	344

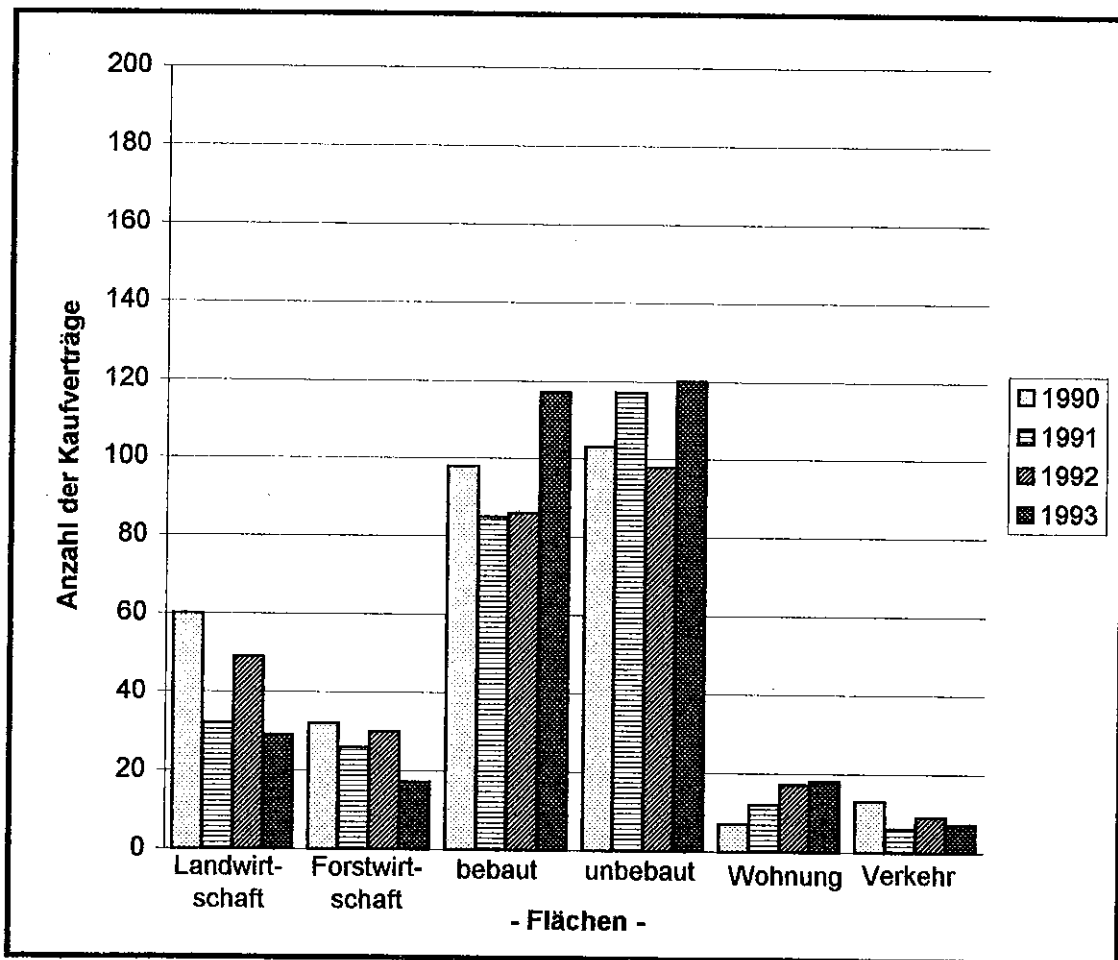
Flächen- und Geldumsatz in der Stadt im Jahr 1993								
[ha]	7,82	12,95	17,02	25,88	70,41	0,29	0,26	134,63
[DM]	150.249	252.304	39.108.130	9.780.935	20.450.894	45.338	200	69.788.050



2.3.10 Gemeinde Reichshof

Anzahl der Kaufverträge in der Gemeinde Reichshof								
Jahr	Landwirt- schaft	Forstwirt- schaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
1990	60	32	98	103	7	13	6	319
1991	32	26	85	117	12	6	2	280
1992	49	30	86	98	17	9	0	289
1993	29	17	117	120	18	7	1	309

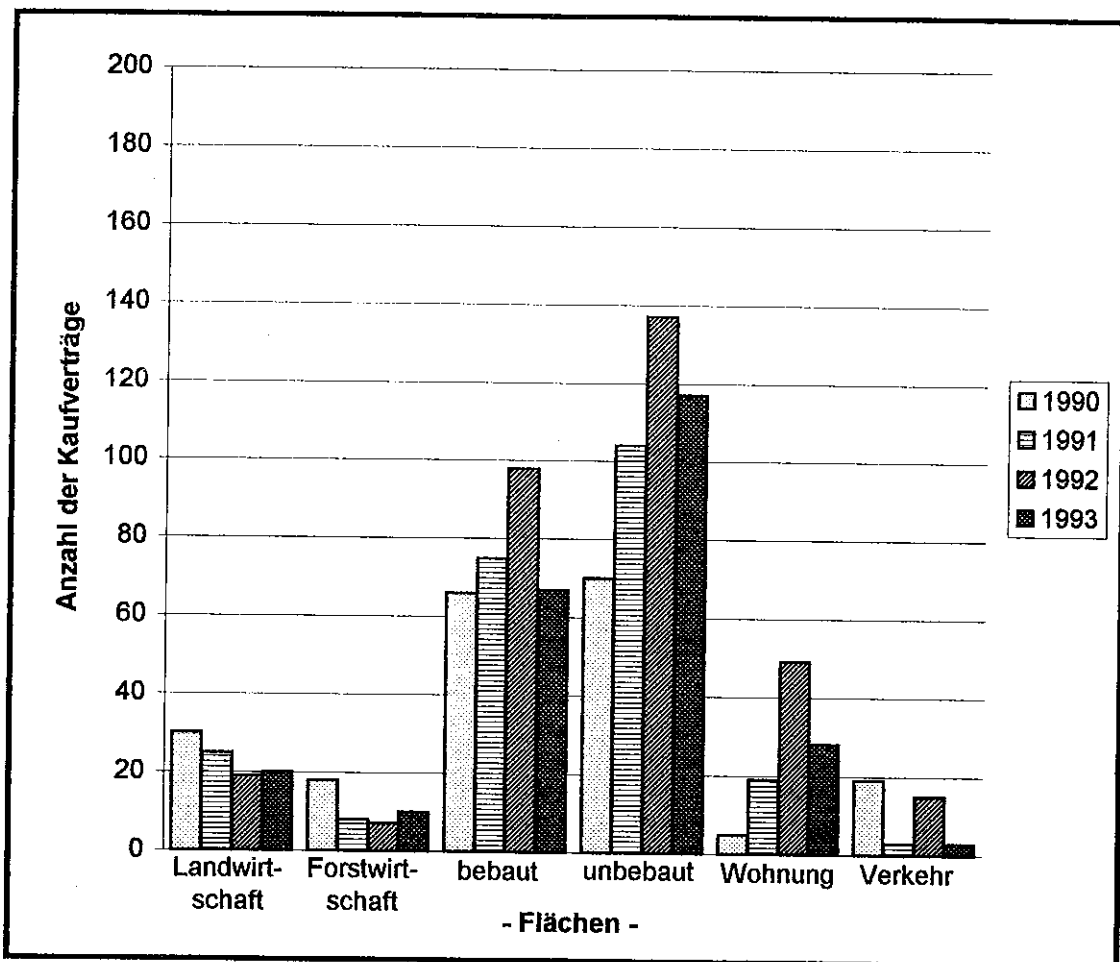
Flächen- und Geldumsatz in der Gemeinde im Jahr 1993								
[ha]	34,27	13,49	77,50	22,07	4,16	0,40	0,03	151,92
[DM]	670.804	188.658	34.077.434	7.671.341	4.349.508	62.231	1.200	47.021.176



2.3.11 Stadt Waldbröl

Anzahl der Kaufverträge in der Stadt Waldbröl								
Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
1990	30	18	66	70	5	19	1	209
1991	25	8	75	104	19	3	1	235
1992	19	7	98	137	49	15	0	325
1993	20	10	67	117	28	3	0	245

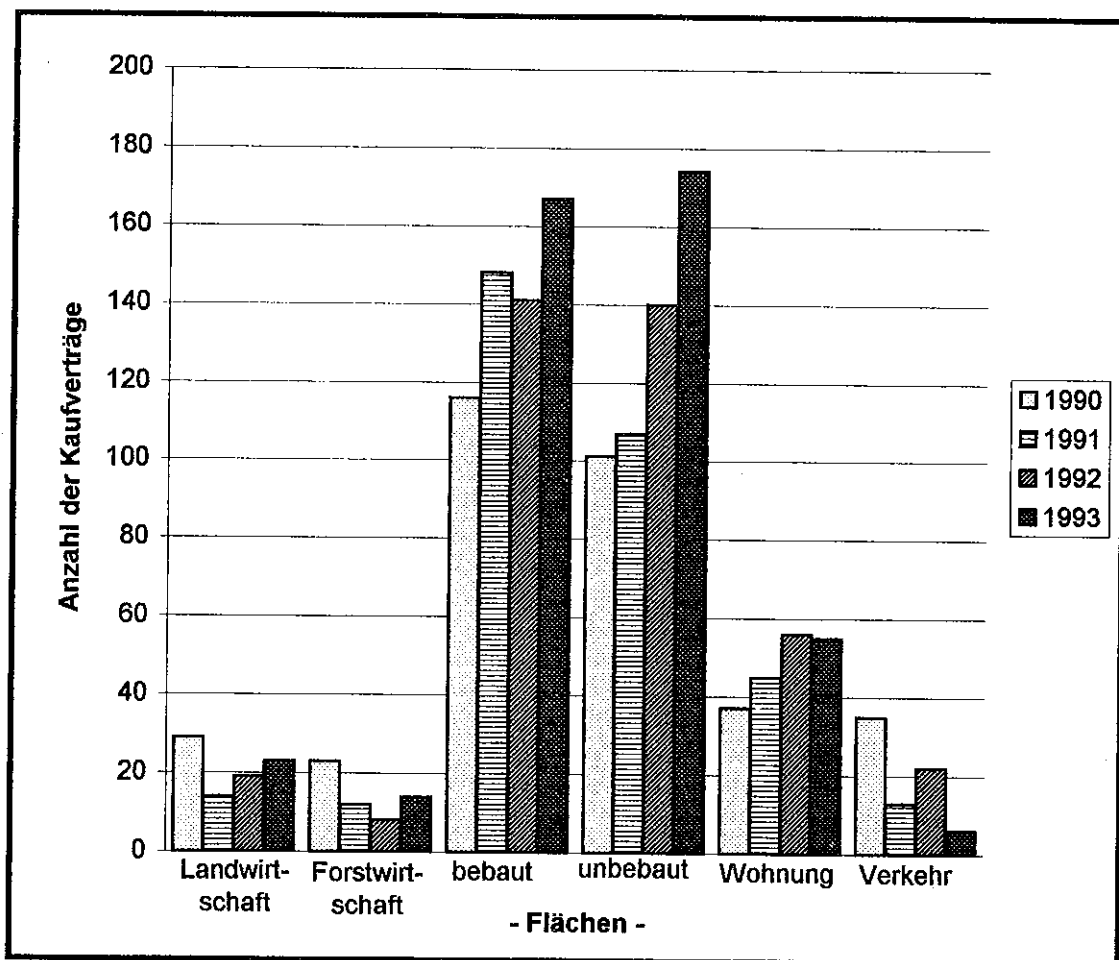
Flächen- und Geldumsatz in der Stadt im Jahr 1993								
[ha]	12,28	9,98	14,48	16,63	5,51	0,11	0,00	58,99
[DM]	249.996	212.321	34.774.867	6.975.345	5.392.336	162.585	0	47.767.450



2.3.12 Stadt Wiehl

Anzahl der Kaufverträge in der Stadt Wiehl								
Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
1990	29	23	116	101	37	35	1	342
1991	14	12	148	107	45	13	1	340
1992	19	8	141	140	56	22	0	386
1993	23	14	167	174	55	6	1	440

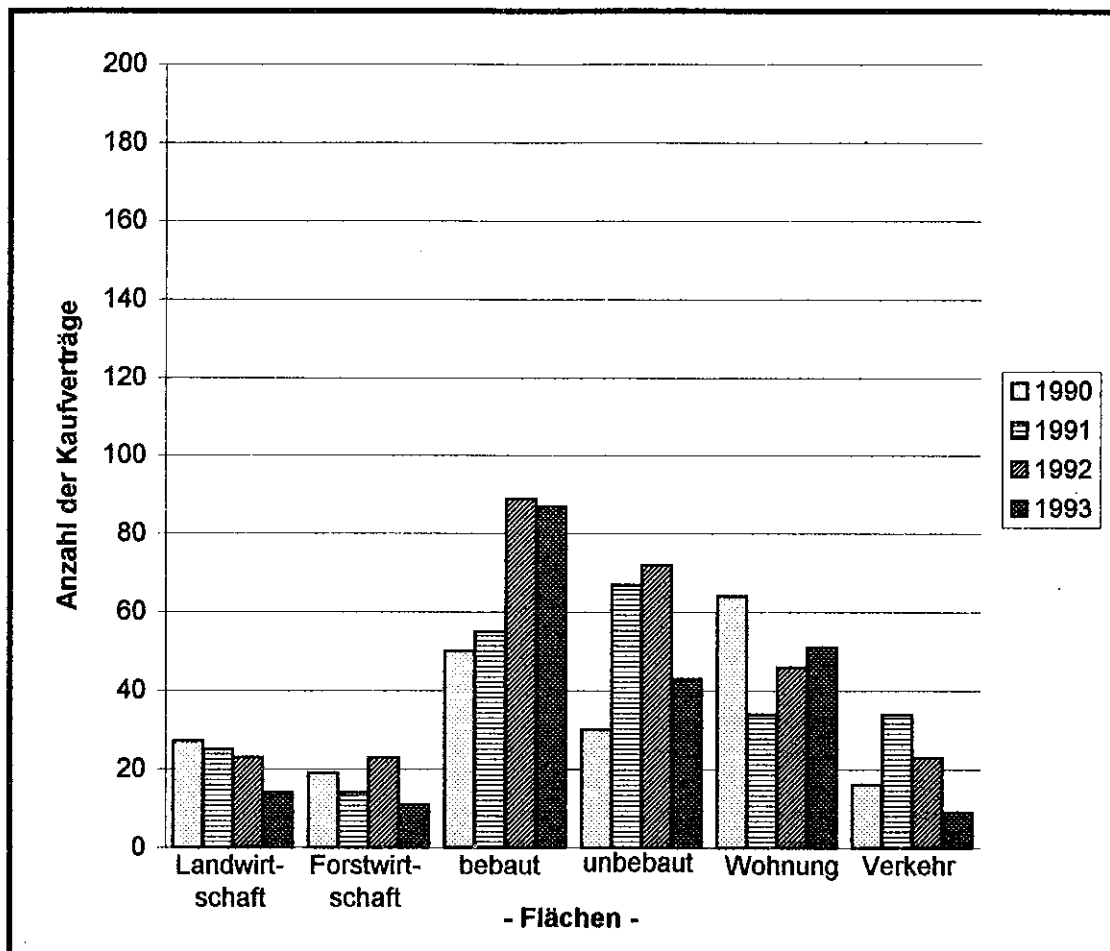
Flächen- und Geldumsatz in der Stadt im Jahr 1993								
[ha]	19,12	9,69	25,61	29,09	12,16	0,79	0,31	96,77
[DM]	650.509	114.439	51.055.619	17.346.687	12.584.260	55.825	3.500	81.810.839



2.3.13 Stadt Wipperfürth

Anzahl der Kaufverträge in der Stadt Wipperfürth								
Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
1990	27	19	50	30	64	16	5	211
1991	25	14	55	67	34	34	6	235
1992	23	23	89	72	46	23	0	276
1993	14	11	87	43	51	9	1	216

Flächen- und Geldumsatz in der Stadt im Jahr 1993								
[ha]	17,47	16,06	25,64	3,46	9,41	0,18	8,76	80,98
[DM]	416.127	204.068	23.170.698	2.866.664	10.629.919	27.270	135.368	37.450.114





### 3 Bodenwerte

#### 3.1 Forstwirtschaftliche Flächen

Mit 158 Kaufverträgen forstwirtschaftlicher Flächen wurden im Oberbergischen Kreis 1993 im Quervergleich zu den anderen Kreisen in Nordrhein-Westfalen wiederum mit Abstand die meisten Verträge registriert.

Der Umsatz dieser Flächen betrug 150,7 ha. Das entspricht lediglich 0,42% der gesamtforstwirtschaftlichen Fläche des Kreises.

Um die im 1992er Marktbericht gemachten Aussagen weiter zu untersuchen, wurden aus den 158 Kaufverträgen 56 Verträge ausgewählt, die entweder die Eintragung "ohne Aufwuchs" hatten oder bei denen vom Preis her zu vermuten war, daß dieser den Aufwuchs nicht beinhaltet.

Die nachfolgende Tabelle gibt gemeindeweise die Ergebnisse der forstwirtschaftlichen Bodenpreise mit und ohne Aufwuchs wieder:

Tabelle: Kaufpreis - Forstwirtschaft

Stadt/ Gemeinde	Durchschnittspreis/m <sup>2</sup> ohne Aufwuchs [DM] aus (Anz.) ermittelt		Preisspanne Preis/m <sup>2</sup> mit Aufwuchs [DM]	
			niedrigster	höchster
Bergneustadt	0,83	(4)	1,30	5,33
Engelskirchen	0,78	(6)	1,30	4,00
Gummersbach	0,74	(11)	1,20	5,20
Hückeswagen	0,89	(2)	1,30	1,40
Lindlar	0,94	(7)	1,31	5,90
Marienneide	1,00	(1)	2,00	2,60
Morsbach	0,81	(4)	1,35	2,30
Nümbrecht	0,87	(3)	1,07	3,50
Radevormwald	0,80	(1)	1,20	1,20
Reichshof	0,84	(8)	1,50	3,00
Waldbröl	1,02	(2)	1,35	4,60
Wiehl	0,55	(5)	1,30	3,20
Wipperfürth	1,00	(2)	1,20	2,90

Eine Untersuchung, ob regional unterschiedliche forstwirtschaftliche Bodenpreise gezahlt werden, zeigt auf der Basis der Werte von 1993 keinen signifikanten Trend. Der Mittelwert aller 56 untersuchten Kauffälle von forstwirtschaftlichen Flächen ohne Aufwuchs beträgt 0,79 DM/m<sup>2</sup>. Vergleichbare Kauffälle von 1991 und 1992 bestätigen diesen Wert.

Nach sachverständigem Ermessen wird hieraus als mittlerer Ausgangswert für forstwirtschaftliche Flächen ohne Aufwuchs ein Preis von

0,80 DM/m<sup>2</sup>

abgeleitet.

Der forstwirtschaftliche Bodenpreis für das Einzelgrundstück wird jedoch letztendlich von recht unterschiedlichen Faktoren (Lage, Bodenqualität, Rücke- und Abfuhrmöglichkeit, etc.) bestimmt.

Der Aufwuchs sollte unter forstwirtschaftlichen Gesichtspunkten (Holzart, Qualität, Alter, Bestockungsgrad, Pflege des Bestandes etc.) getrennt bewertet werden. Eine Untersuchung der vorliegenden Kaufpreise nach derartigen Gesichtspunkten wurde nicht durchgeführt.

### 3.2 Landwirtschaftliche Flächen

Der Markt an landwirtschaftlichen Flächen ist weiterhin rückläufig, jedoch im Verhältnis zu anderen benachbarten Landkreisen mit insgesamt 194 Verkäufen immer noch lebhaft.

Der Flächenumsatz landwirtschaftlicher Flächen betrug 1993 186,2 ha. Das entspricht 0,48% der gesamtlandwirtschaftlichen Fläche des Kreises.

Das Verhältnis von Ackerflächen zu Grünlandflächen beträgt 2 : 5. Die als Acker eingestuftten Böden sind von ihrer Bonität her nicht wesentlich besser als entsprechende Grünlandböden. Zudem wird von den oberbergischen Landwirten eine intensive Milchwirtschaft betrieben. Deshalb konnten bei den nachfolgenden Untersuchungen Acker- und Grünlandböden zusammengefaßt werden.

Aufbauend auf den 1992er Untersuchungen wurde nachfolgende Tabelle abgeleitet.

Tabelle: Kaufpreise - Landwirtschaft 1993

1993	Acker-/Grünlandzahlen						Summe/ Mittelwert	
	Wertzahlen	25-29	30-36	37-42	43-49	50-55		56-60
Anz. d. Fälle		13	20	31	20	12	1	97
Ø Acker-/ Grünlandzahl		27,8	33,8	39,4	45,1	51,3	56,0	39,5
Ø Preis/m <sup>2</sup>		2,19	2,22	2,23	2,38	2,46	2,50	2,29

Aufgrund der weitgehend konstanten Durchschnittspreise kann, gemittelt aus den letzten fünf Jahren, folgende Tabelle aufgestellt werden:

Tabelle: Kaufpreise - Landwirtschaft 1989-1993

1989 - 1993	Acker-/Grünlandzahlen						Summe/ Mittelwert
Wertzahlen	25-29	30-36	37-42	43-49	50-55	56-60	
Anz. d. Fälle	55	161	174	142	53	18	603
Ø Acker-/Grünlandzahl	27,0	33,2	39,4	45,6	51,6	57,6	39,6
Ø Preis/m <sup>2</sup>	2,21	2,27	2,32	2,35	2,46	2,52	2,33

Aus dieser Tabelle läßt sich erkennen, daß die Linearität in Abhängigkeit von der Ertragsfähigkeit nicht durchgängig ist, sondern ab einer Wertzahl von 50 ein deutlicher Sprung einsetzt.

Aus den gezahlten, durchschnittlichen Kaufpreisen wird für 1993 folgende Tabelle abgeleitet:

Tabelle: Ausgangswerte landwirtschaftlicher Flächen

- 1 9 9 3 -	Acker-/Grünlandzahlen							
Bodenzahl	25	30	35	40	45	50	55	60
Ausgangswert/m <sup>2</sup>	2,20	2,25	2,30	2,30	2,35	2,45	2,50	2,55
Ø Ausgangswert landwirtschaftlicher Flächen = 2,35 DM/m <sup>2</sup>								

Für den Verkehrswert einer landwirtschaftlichen Fläche sind nicht ausschließlich die obigen Ausgangswerte, sondern u. a. auch die folgenden wertbestimmenden Merkmale maßgebend:

- wirtschaftliche Form
- Erschließung
- Tränkmöglichkeit
- Möglichkeit der maschinellen Bewirtschaftung (z.B. Hängigkeit)
- Waldbeschattung

Eine Untersuchung, ob innerhalb des Oberbergischen Kreises regional unterschiedliche landwirtschaftliche Bodenpreise gezahlt werden, zeigt auf der Basis der Werte von 1992 und 1993 keinen signifikanten Trend.

Anzumerken sei hier noch, daß 46% der für die Auswertung zur Verfügung stehenden Kaufpreise aus dem Südkreis, 31% aus dem mittleren Kreisgebiet und die restlichen 23% aus dem Nordkreis stammen.

### 3.3 Begünstigte land- u. forstwirtschaftliche Flächen

"Begünstigte land- und forstwirtschaftliche Flächen" sind Flächen, die sich "insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch die Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht" (§4 (1) Nr. 2 WertV 88)

Diese Flächen werden im Oberbergischen Kreis durchschnittlich mit 6,50 DM/m<sup>2</sup> gehandelt. Dieser Wert konnte aus 74 Kaufverträgen abgeleitet werden.

### 3.4 Bauerwartungsland und Rohbauland

Unter Bauerwartungsland versteht man solche Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit erwarten lassen (§4 (2) WertV88).

Um eine Relation zwischen Bauerwartungsland und Bauland herzustellen, wurde bei nachfolgender Untersuchung von erschließungsbeitragspflichtigen Bodenrichtwerten (ebp) ausgegangen.

Nach Auswertung von 41 Kauffällen (Zeitraum 1989 - 1993) konnte nachfolgende Fallunterscheidung bestätigt werden.

- Richtwerte (ebp) unter 60,- DM/m<sup>2</sup>

Bauerwartungsland wird mit 30 - 60 % des Bodenrichtwertes (ebp) gehandelt.

Dies ist verständlich, da die Risikobereitschaft des Käufers bei diesem niedrigen Preisgefüge deutlich größer ist als bei einem höherem.

- Richtwerte (ebp) über 60,- DM/m<sup>2</sup>

Bauerwartungsland wird mit 15 - 40 % des Bodenrichtwertes (ebp) gehandelt.

Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind. (§4 (3) WertV 88). Aus 26 (Zeitraum 1989 - 1993) Kauffällen konnte abgeleitet werden, daß diese Flächen mit 45 - 85 % des erschließungsbeitragspflichtigen Bodenrichtwertes gehandelt werden.

Trotz der relativ kleinen Stichproben bei den obigen Untersuchungen zeigt sich, daß die ermittelten Preisspannen den Werten entsprechen, die GERADY/MÖCKEL in "Praxis der Grundstücksbewertung" Verlag Moderne Industrie (Landsberg/Lech, Loseblattsammlung) in 3.1.2/8 angeben.

### 3.5 Baureifes Land

#### 3.5.1 Bodenrichtwerte

Nach § 196 BauGB (1) sind aufgrund der Kaufpreissammlung durchschnittliche Lagewerte für den Boden, unter Berücksichtigung des jeweiligen Entwicklungszustandes, mindestens jedoch für erschließungsbeitragspflichtiges oder erschließungsbeitragsfreies Bauland, rückwirkend zum Stichtag 31.12. eines jeden Jahres, zu ermitteln. Diese Lagewerte werden als Bodenrichtwerte bezeichnet.

Die Bodenrichtwerte sind für lagetypische Grundstücke zu ermitteln, deren maßgebliche wertbestimmende Merkmale wie z.B. Entwicklungszustand, Erschließungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzbarkeit sowie Zuschnitt hinreichend festgelegt sind (Bodenrichtwertgrundstück) (§11 (2) GAVO).

Weichen im Einzelfall Grundstücke in den wertbestimmenden Merkmalen, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand, Grundstückszuschnitt (insbes. Grundstückstiefe), Hanglage, Beeinträchtigung durch besonders starke Immissionen usw. vom Bodenrichtwertgrundstück ab, sind diese Abweichungen durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Die Bodenrichtwerte werden im Rahmen einer speziell einberufenen Sitzung vom Gutachterausschuß beschlossen. Dabei wirkt auch ein Gutachter des jeweiligen Finanzamtes mit. Die Bodenrichtwerte werden durch Offenlegung bekanntgemacht.

Für das Jahr 1993 konnte die Geschäftsstelle aus den gezahlten Kaufpreisen ableiten, daß eine allgemeine Preissteigerung der Baulandpreise stattgefunden hat. Daraufhin beschloß der Gutachterausschuß, die Bodenrichtwerte generell um ca. 10 % anzuheben. Zusätzlich wurden punktuelle Aktualisierungen der Bodenrichtwerte durchgeführt.

Die Spannbreite der erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwerte beträgt 35 DM/m<sup>2</sup> bis 300 DM/m<sup>2</sup> für Wohnbaugrundstücke.

Die ca. 1100 Bodenrichtwerte des Oberbergischen Kreises sind in 13 Karten dargestellt. Grundlage sind die jeweiligen Stadt- bzw. Gemeindepläne. Jedermann kann von der Geschäftsstelle Auskunft über die Bodenrichtwerte verlangen.

Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte im Format DIN A4 (siehe Beispiel auf der nachfolgenden Seite) werden z.Z. noch kostenlos abgegeben. Für darüber hinausgehende Auszüge und ganze Kartenblätter werden Gebühren (von z.Z. 17,- DM bis 43,- DM) erhoben. Auskünfte größeren Umfangs oder schwierigerer Art werden ebenfalls gegen Gebühr erteilt.



Der Gutachterausschuß  
für Grundstückswerte  
im Oberbergischen Kreis

Geschäftsstelle

Postanschrift  
Der Gutachterausschuß - 51641 Gummersbach

Dienstgebäude:  
Kreishaus  
Moltkestraße 42, 51643 Gummersbach  
Besuchszeit soweit nicht anders angegeben:  
Montags - Freitags 8.00 - 12.00 Uhr und nach Vereinbarung

Telefon	Auskunft erteilt	Zimmer Nr.	Geschäftszeichen	Datum
88 6230	Herr Fries	U2.19	62/14	

**Bodenrichtwertauskunft**  
hier: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Aus dem umseitigen Ausschnitt der Bodenrichtwertkarte des Oberbergischen Kreises sind die Bodenrichtwerte für den Stichtag 31.12.1993 ersichtlich.

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter, durchschnittlicher Bodenwert für ein Gebiet mit gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Er ist bezogen auf ein Richtwertgrundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind und wird in DM/m<sup>2</sup> angegeben.

Als wertbestimmende Eigenschaften gelten u.a. das Maß der baulichen Nutzung, die Bodenbeschaffenheit, der Erschließungszustand und die Grundstücksgestaltung, insbesondere die Grundstückstiefe. Diesbezügliche Abweichungen können Änderungen des Grundstückswertes bewirken. Die Bodenrichtwerte gelten nur für altlastenfreie Grundstücke.

Eingeklammerte Richtwerte beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie, nicht eingeklammerte Richtwerte auf erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke.

Die Richtwerte für gewerbliche Bauflächen sind mit dem Symbol ^ gekennzeichnet, wobei die Werte für die mit öffentlichen Mitteln geförderten Flächen zusätzlich mit \* versehen sind.

Im Auftrag

Bitte beachten Sie: Wir haben geringere Arbeitszeit. Sie erreichen uns am besten telefonisch montags - freitags von 8.30 - 12.00 Uhr, montags - donnerstags von 14.00 - 15.30 Uhr

3.5.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte vom 31.12.1993  
(Gebietstypische Werte)

Vorbemerkung: In den Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises sind in der Regel keine besonderen Gebiete für den Geschößwohnungsbau ausgewiesen. Deshalb enthält die folgende Tabelle keine Bodenrichtwerte für den Geschößwohnungsbau.

Die mit \* gekennzeichneten Bodenrichtwerte der Gewerbeflächen sind mit öffentlichen Mitteln gefördert.

Die nachfolgenden Bodenrichtwerte sind Durchschnittswerte. Sie sind nicht anzuhalten bei Grundstücksbewertungen. In solchen Fällen ist der auf den Bewertungsfall bezogene Bodenrichtwert bei der Geschäftsstelle abzufragen.

Gemeinde Ortschaft	Wohnbauflächen für den individ. Wohnungsbau			Gewerbliche Bauflächen		
	gute Lage	mittl. Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittl. Lage	mäßige Lage
<b>Bergneustadt</b>						
Bergneustadt	140	120	90	60	45	-
Wiedenest	120	110	80	-	25*	-
Dörfliche Lagen	70	55	40	-	25	-
<b>Engelskirchen</b>						
Engelskirchen	180	140	120	-	-	-
Loope	200	150	100	40*	-	-
Ründeroth	170	140	110	50	-	-
Dörfliche Lagen	130	100	60	-	-	-
<b>Gummersbach</b>						
Gummersbach	300	150	120	50	-	-
Niederseßmar	130	120	85	-	-	-
Derschlag	130	110	70	70	30*	-
Dieringhausen	120	95	80	45	-	-
Dörfliche Lagen	130	95	50	40	-	-
<b>Hückeswagen</b>						
Hückeswagen	200	170	-	60	30*	-
Dörfliche Lagen	80	60	50	-	-	-
<b>Lindlar</b>						
Lindlar	200	160	120	45*	25	-
Neuschmitzhöhe	220	220	-	-	-	-
Frielingsdorf	160	120	-	-	-	-
Dörfliche Lagen	130	100	55	-	-	-

Gemeinde Ortschaft	Wohnbauflächen für den individ. Wohnungsbau			Gewerbliche Bauflächen		
	gute Lage	mittl. Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittl. Lage	mäßige Lage
<b>Marienheide</b>						
Marienheide	120	100	80	35	-	-
Gebiet Müllenbach	120	95	-	40	-	-
Kalsbach	-	-	-	45*	-	-
Dörfliche Lagen	100	70	50	-	-	-
<b>Morsbach</b>						
Morsbach	110	85	65	20*	-	-
Dörfliche Lagen	70	50	40	30	-	-
<b>Nümbrecht</b>						
Nümbrecht	130	110	95	-	-	-
Dörfliche Lagen	100	80	40	30*	-	-
<b>Radevormwald</b>						
Radevormwald	240	170	140	60*	-	-
Dahlerau/Keilbeck	220	160	120	-	-	-
Dörfliche Lagen	90	60	45	-	-	-
<b>Reichshof</b>						
Eckenhagen	130	100	80	-	30	-
Denklingen	110	85	65	-	-	-
Wildbergerhütte	110	70	-	-	-	-
Dörfliche Lagen	90	65	40	25*	18*	-
<b>Waldbröl</b>						
Waldbröl	170	130	90	35*	-	-
Hermesdorf	90	75	60	-	-	-
Dörfliche Lagen	80	60	40	-	-	-
<b>Wiehl</b>						
Wiehl	160	140	120	-	-	-
Bielstein	120	100	80	40	-	-
Drabenderhöhe	120	100	-	-	25*	-
Dörfliche Lagen	120	90	60	45	-	-
Gew.Geb. Bomig-West	-	-	-	18*	-	-
Gew.Geb. Bomig-Ost	-	-	-	45*	-	-
<b>Wipperfürth</b>						
Wipperfürth	220	150	100	50	-	-
Dörfliche Lagen	130	100	40	20	-	-
Gew.Geb. Hämmern	-	-	-	25*	-	-



#### 4. Erforderliche Daten für die Wertermittlung

Nach den gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere der WertV 88 hat der Gutachterausschuß erforderliche Daten für die Wertermittlung aus der Kaufpreissammlung abzuleiten.

##### 4.1 Bodenpreisindexreihen

Da die Bodenpreise im Zeitraum 1981-1990 relativ konstant waren, wurden in diesen Jahren nur punktuelle Aktualisierungen der Bodenrichtwerte durchgeführt. Sowohl für 1991 als auch im noch stärkerem Maße für 1993 beschloß der Gutachterausschuß eine allgemeine Anhebung der Richtwerte.

#### Baulandpreisindex für Wohnbaugrundstücke im Oberbergischen Kreis

Jahrgang	1964 = 100	1970 = 100
1960		46,3
61		50,0
62		54,0
63		58,4
64	100,0	63,0
65	108,0	68,1
66	116,6	73,5
67	126,0	79,4
68	136,0	85,7
69	146,9	92,6
1970	158,7	100,0
71	171,4	108,0
72	185,1	116,6
73	199,9	125,9
74	215,9	136,0
75	233,2	146,9
76	251,8	158,7
77	277,0	174,6
78	318,5	200,7
79	366,3	230,8
1980	421,3	265,4
81	505,5	318,5
82	505,5	318,5
83	505,5	318,5
84	505,5	318,5
85	505,5	318,5
86	505,5	318,5
87	505,5	318,5
88	505,5	318,5
89	505,5	318,5
1990	505,5	318,5
91	551,8	347,7
92	554,3	349,3
93	623,0	392,6

## 4.2 Marktanpassung bei Anwendung des Sachwertverfahrens

Für die im 1992er Marktbericht abgedruckten Tabellen zur Marktanpassung liegen z.Z. noch keine neueren Untersuchungen vor. Ausführliche Informationen über die Ableitungen dieser Tabellen sind im Grundstücksmarktbericht 1992 enthalten.

Tabelle: Marktanpassungskorrekturen für Sachwertobjekte - 1991 -

Übersicht über Marktanpassungskorrekturen, aufgeschlüsselt nach der Höhe des Sachwertes und der Region: -1991-					
Sachwert [DM]	150.000	200.000	300.000	400.000	500.000
	Marktanpassung [%]				
Gesamter Kreis	0	-8	-14	-20	-26
Nordkreis	10	2	-6	-12	-18
Mittelkreis	-2	-10	-16	-22	-28
Südkreis	-4	-12	-18	-24	-30

Aufgrund der Unsicherheiten im Datenmaterial sind die angegebenen Werte auf 2 % gerundet. Marktanpassungskorrekturen für Zwischenwerte können interpoliert werden. Die mit Rasterpunkten hinterlegten Werte sind statistisch ermittelt, alle anderen Werte wurden ohne weitere statistische Untersuchung abgeleitet.

## 4.3 Liegenschaftszinssätze

Aus den 1989 und 1991 durchgeführten Untersuchungen wurde der Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelt.

1989 betrug der ermittelte Liegenschaftszinssatz 3,5 %.

1991 wurde ein Liegenschaftszinssatz von 3,75 % ermittelt.

Diese Liegenschaftszinssätze liegen in der Größenordnung der in der Fachliteratur angegebenen Werte.

Liegenschaftszinssätze für Miethäuser und gewerblich genutzte Objekte konnten aufgrund fehlenden Datenmaterials nicht ermittelt werden.

Anhang:

Zusammensetzung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis:

Vorsitzender:

W e s e r, Heinz-Georg Kreisvermessungsdirektor

stellvertr. Vorsitzender:

G ü l i c h e r, Volker Kreisvermessungsrat

stellvertr. Vorsitzende und gleichzeitig ehrenamtliche Gutachter:

F u n c k e, Klaus Architekt

S c h m i d t, Werner Leitender Reg. Direktor

ehrenamtliche Gutachter:

B e c k e r, Otto Land- u. forstw. Sachverständiger

D o h r m a n n, Alfred Architekt

F u c h s, Joachim Architekt

H o c h, Helmut Liegenschaftsverwalter i.R.

H u l a n d, Karlfried Architekt

I r l e, Hartmut Architekt

Dr. J ü r g e s, Klaus Land- u. forstw. Sachverständiger 3)

K u n z, Ludwig Dipl-Ing. f. Bauwesen 2)

P e t s c h a t, Günter Architekt

S c h ö p e, Werner Architekt

S c h u l, Helmut Architekt 1)

S p e c h t, Hans Architekt

S t u m m, Walter Architekt

T r i p p l e r, Dieter Architekt

ehrenamtliche Gutachter der Finanzverwaltungen:

B r o c h h a u s, Theo Steueramtsrat FA Wipperf.

K u f f e r, Edgar Steueroberinspektor - " -

S c h i e r g e n s, Herbert Steueramtsrat FA G`bach

W i r z, Helga Steueramtsmännin - " -

1) Von der IHK zu Köln öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Hochbau und Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

2) Von der IHK zu Köln öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

3) Von der Landwirtschaftskammer Rhld. öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung land- und forstwirtschaftlicher Flächen.

Antragberechtigte	2
Aufwuchs	21, 22
Bauerwartungsland	24
Baureifes Land	25
Begünstigtes Agrarland	24
Bodenrichtwerte,	25
allgemein	2
Auskünfte	25
Baureifes Land	25
Gebietstypische Werte	27
Grundstück	25
Karte	25
Kartenausschnitt	26
Sitzung	25
Spannbreite	25
Bodenwerte,	21
forstwirtschaftliche	22
landwirtschaftliche	23
Erbbaurechte	6
Erforderliche Daten für Wertermittlung	29
Ertragsfähigkeit	23
Flächenumsatz	4
Forstwirtschaftliche Flächen	21
Freiraumfläche	5
Geldumsatz	4
Geschoßwohnungsbau	27
Gutachterausschuß,	1
Geschäftsstelle	1
Mitglieder	31
Zusammensetzung	1
Kaufpreiskarte	3
Kaufpreissammlung	3
Kaufverträge	3
Landwirtschaftliche Flächen	22
Liegenschaftszinssatz	30
Marktanpassung	30
Marktübersicht des Kreises	7
Marktübersichten der Städte und Gemeinden	8 ff.
Milchwirtschaft	22
Rechtsgrundlage	1
Rohbauland	24
Siedlungsfläche	5
Siedlungsstruktur	2
Tabellen:	
Baulandpreisindex	29
Durchschnittspreise für Wohnungseigentum	6
Flächenumsatz	5
Kaufpreise - Forstwirtschaft	21
Freiraumflächen - Siedlungsflächen	5
Gebietstypische Bodenrichtwerte	27, 28
Geldumsatz	4
Kaufpreise - Landwirtschaft 1989-1993	23
Kaufpreise - Landwirtschaft 1993	22
Marktanpassungskorrekturen 1991	30
Ausgangswerte landwirtschaftlicher Flächen	23
Teilmärkte	6
Verkehrswert	1
Wertbestimmende Merkmale für	
Baureifes Land	25
forstwirtschaftliche Flächen	22
landwirtschaftliche Flächen	23
Wohnungseigentum	6
Zusammenarbeit mit	
Amtsgericht	3
Finanzamt	25
Notar	3
Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren	3