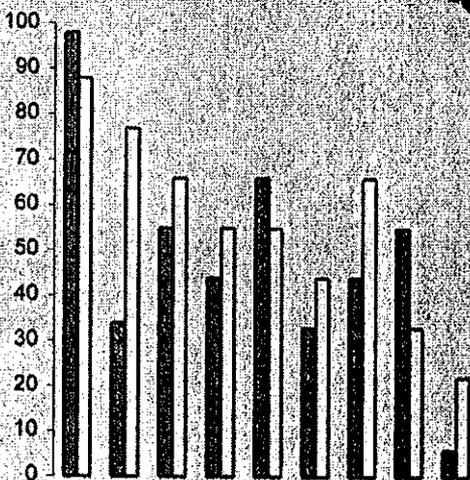




# Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis



## GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT FÜR DEN OBERBERGISCHEN KREIS

# 1994

GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT

1994

FÜR DEN OBERBERGISCHEN KREIS

Herausgegeben im Juni 1995 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-

Gebühr: 30,- 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 1994, 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 Aufgabenbereichen 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 Juni 1995



(Weser)  
Vorsitzender

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

Nr.		Seite
1	<b>Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte</b>	1
1.1	Rechtsgrundlage	1
1.2	Zusammensetzung	1
1.3	Aufgaben des Gutachterausschusses	2
1.4	Zuständigkeitsbereich	3
2	<b>Marktübersicht</b>	3
2.1	Die Kaufpreissammlung	3
2.2	Der Grundstücksmarkt im Oberbergischen Kreis	5
2.3	Der Grundstücksmarkt der kreisangehörigen Städte und Gemeinden	9
2.3.1	Stadt Bergneustadt	9
2.3.2	Gemeinde Engelskirchen	10
2.3.3	Stadt Gummersbach	11
2.3.4	Stadt Hückeswagen	12
2.3.5	Gemeinde Lindlar	13
2.3.6	Gemeinde Marienheide	14
2.3.7	Gemeinde Morsbach	15
2.3.8	Gemeinde Nümbrecht	16
2.3.9	Stadt Radevormwald	17
2.3.10	Gemeinde Reichshof	18
2.3.11	Stadt Waldbröl	19
2.3.12	Stadt Wiehl	20
2.3.13	Stadt Wipperfürth	21
3	<b>Bodenwerte</b>	22
3.1	Forstwirtschaftliche Flächen	22
3.2	Landwirtschaftliche Flächen	23
3.3	Begünstigte land- u. forstwirtschaftliche Flächen	25
3.4	Bauerwartungsland und Rohbauland	26
3.5	Baureifes Land	27
3.5.1	Bodenrichtwerte	27
3.5.2	Übersicht über die Bodenrichtwerte vom 31.12.1994	29
4	<b>Erforderliche Daten für die Wertermittlung</b>	31
4.1	Bodenpreisindexreihen	31
4.2	Markt Anpassung bei Anwendung des Sachwertverfahrens	32
4.3	Liegenschaftszinssätze	33
4.4	Vergleichsfaktoren für den Wohnungs- und Teileigen- tumsmarkt	34
4.4.1	Allgemeines zum Wohnungs- und Teileigentumsmarkt	34
4.4.2	Wohnungseigentum	35
4.4.3	Teileigentumspreise	36
4.5	Unselbständige Grundstücksteilflächen	36
4.6	Mietspiegel	38
	<b>Anhang:</b>	
	Mietspiegel für nicht öffentlich geförderte Wohnungen	39
	Mietwerte f. Ladenlokale, Büroräume u. Gewerbeflächen	40
	Mietspiegel f. gewerb. Räume im Stadtgeb. Gummersbach	41
	Namen der Mitglieder des Gutachterausschusses	42
	Sachwortregister	43

## 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 (BGBI. 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 (BGBI. 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, Markt Anpassungskorrekturen, 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 -gebietsteile 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. 276.000 Einwohnern (Mitte 1994) 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 Grundstückmarktes 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 1994.

Neben den beiden Kriterien Geld- und Flächenumsatz wurden noch die Einwohnerzahl (Stand 31.06.94) 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 * 30.06.94)	Geldumsatz/ Einwohnerz. [DM]
Wiehl	100,48	24.305	4.134,-
Gummersbach	162,23	52.612	3.084,-
Waldbröl	52,69	17.956	2.934,-
Reichshof	48,48	17.837	2.718,-
Radevormwald	63,23	24.139	2.619,-
Hückeswagen	38,33	15.894	2.412,-
Nümbrecht	38,03	15.953	2.384,-
Bergneustadt	48,69	20.539	2.371,-
Wipperfürth	51,46	22.255	2.312,-
Marienneide	27,48	12.897	2.131,-
Lindlar	43,10	20.534	2.099,-
Engelskirchen	38,05	20.048	1.898,-
Morsbach	18,86	11.079	1.702,-
<b>ges. Oberberg. Kreis</b>	<b>731,11</b>	<b>276.048</b>	<b>2.648,-</b>

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

Tabelle: Flächenumsatz gegliedert nach Flächenums./Gesamtfl.

Stadt/Gemeinde	Flächenumsatz [ha]	Gesamtfläche [ha]	Flächenums./ Gesamtfläche [%]
Wiehl	123,32	5.326,9	2,3
Radevormwald	105,52	5.377,3	2,0
Gummersbach	165,99	9.530,1	1,7
Morsbach	80,07	5.597,3	1,4
Hückeswagen	50,81	5.045,6	1,0
Bergneustadt	37,24	3.785,4	1,0
Lindlar	83,32	8.582,0	1,0
Waldbröl	60,18	6.300,9	1,0
Wipperfürth	111,93	11.815,3	1,0
Nümbrecht	59,96	7.178,6	0,8
Reichshof	88,41	11.461,6	0,8
Engelskirchen	32,15	6.308,1	0,5
Marienheide	26,62	5.499,2	0,5
<b>ges. Oberberg. Kreis</b>	<b>1.025,52</b>	<b>91.808,3</b>	<b>1,1</b>

Das Verhältnis Freiraumflächen : Siedlungsflächen betrug 1994 wie auch im vergangenen Jahr 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
1994	41,6	38,9	1,8	0,6
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	
1994	10,0	6,4	0,7	

\* 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)

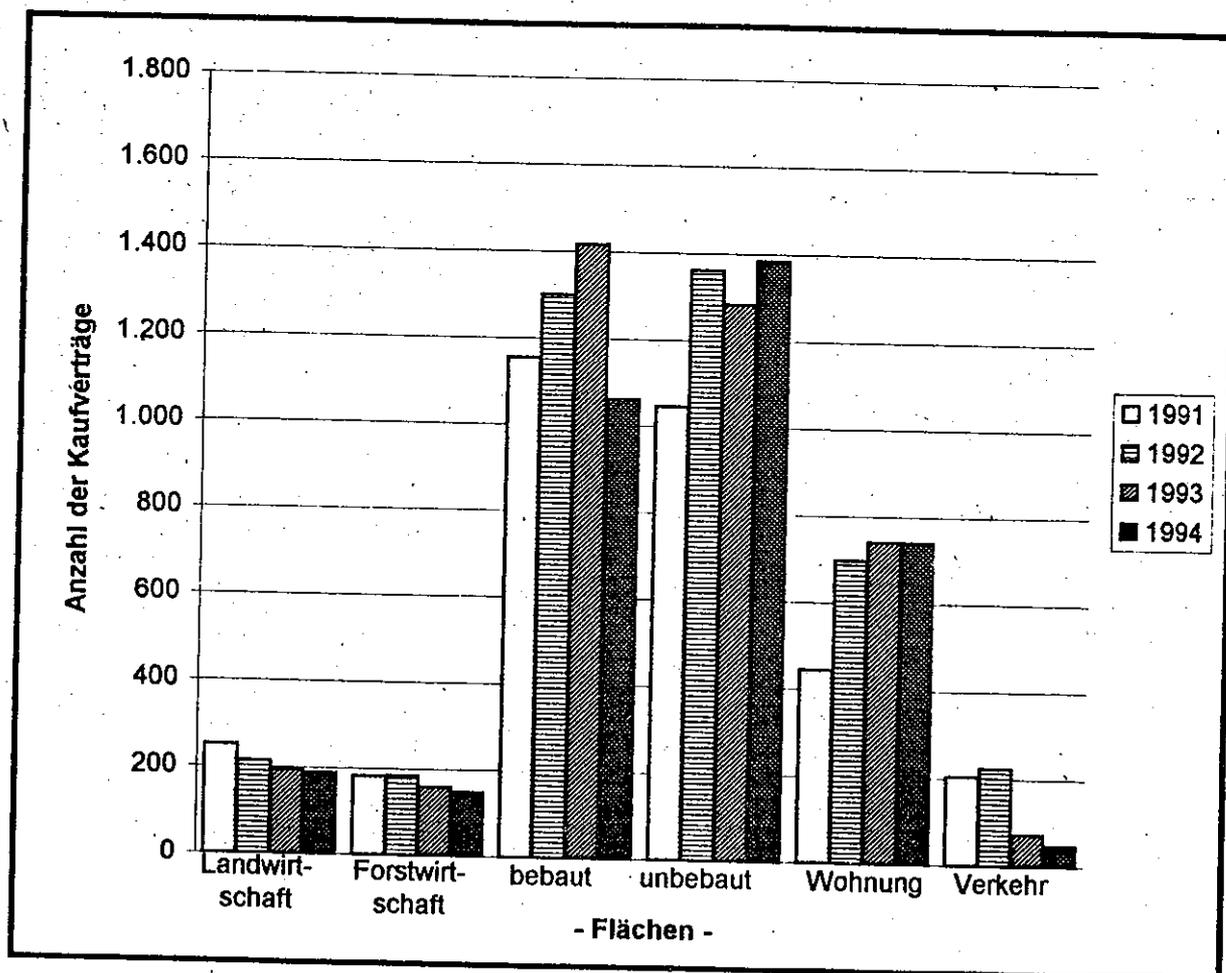
Dagegen spielt z.B. die Bestellung von Erbbaurechten im Oberbergischen Kreis eine verschwindend geringe Rolle, so daß sich kein eigenständiger Teilmarkt gebildet hat.

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 1994 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
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
1994	188	148	1.060	1.383	741	48	12	3.580

Geld- und Flächenumsatz des Kreises im Jahr 1994								
[ha]	193,22	183,85	238,46	162,21	233,09	5,19	9,50	1.025,52
[DM]	3.981.366	2.364.692	443.747.116	106.402.265	172.334.020	1.790.734	424.537	731.044.730

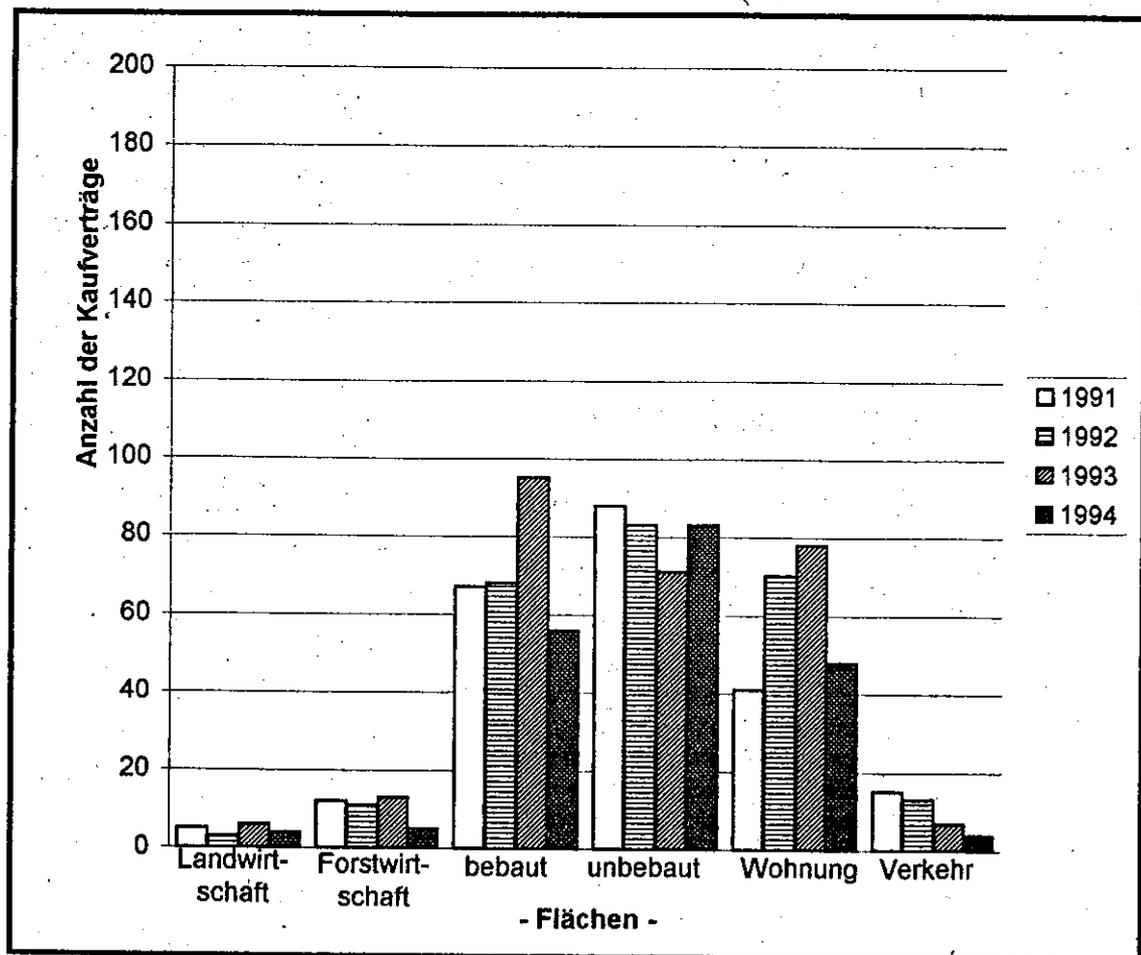


## 2.3 Der Grundstücksmarkt der kreisangehörigen Städte und Gemeinden

### 2.3.1 Stadt Bergneustadt

Anzahl der Kaufverträge in der Stadt Bergneustadt								
Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
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
1994	4	5	56	83	48	4	1	201

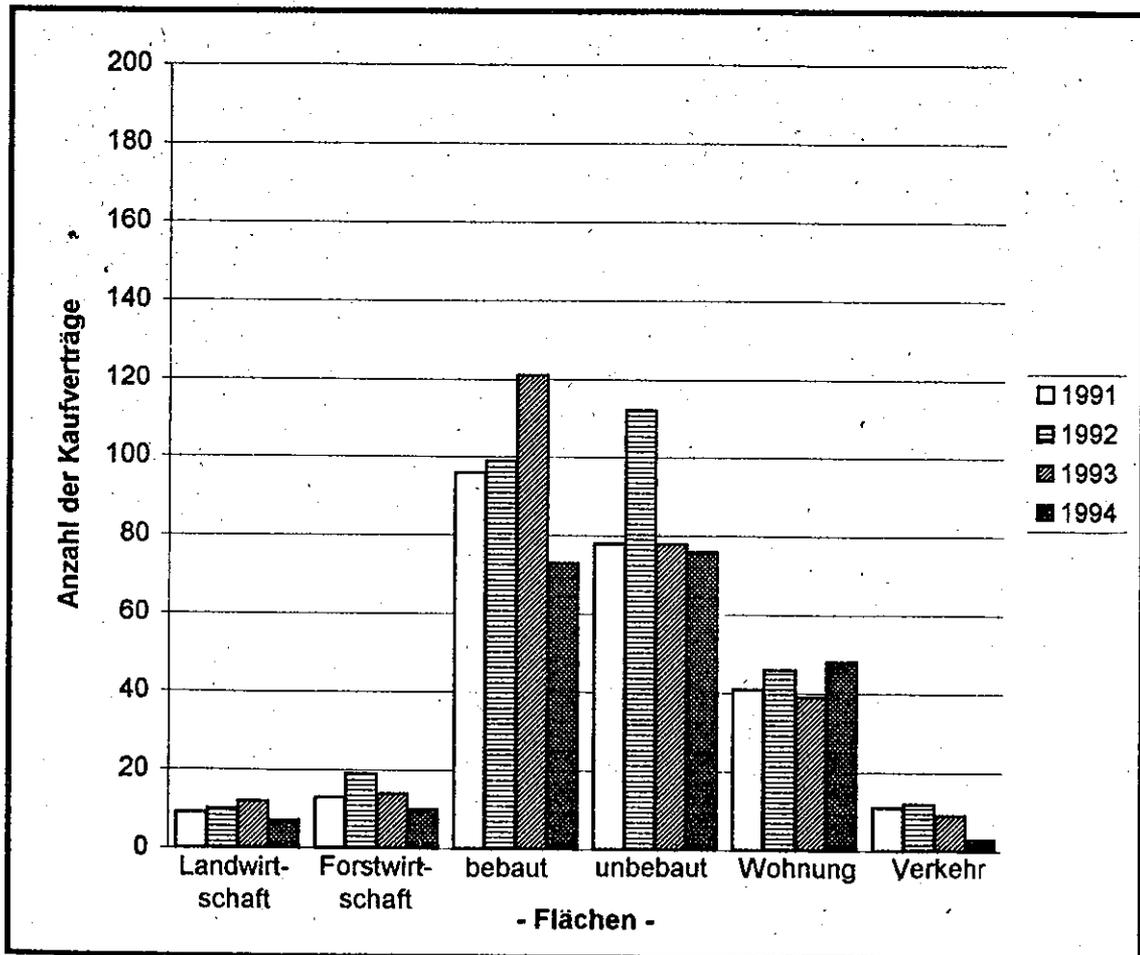
Geld- und Flächenumsatz der Stadt im Jahr 1994								
[ha]	7,96	1,83	9,74	6,41	11,17	0,03	0,09	37,23
[DM]	176.586	15.366	34.743.816	4.698.419	9.050.029	2.479	1.740	48.688.435



2.3.2 Gemeinde Engelskirchen

Anzahl der Kaufverträge in der Gemeinde Engelskirchen								
Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
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
1994	7	10	73	76	48	3	0	217

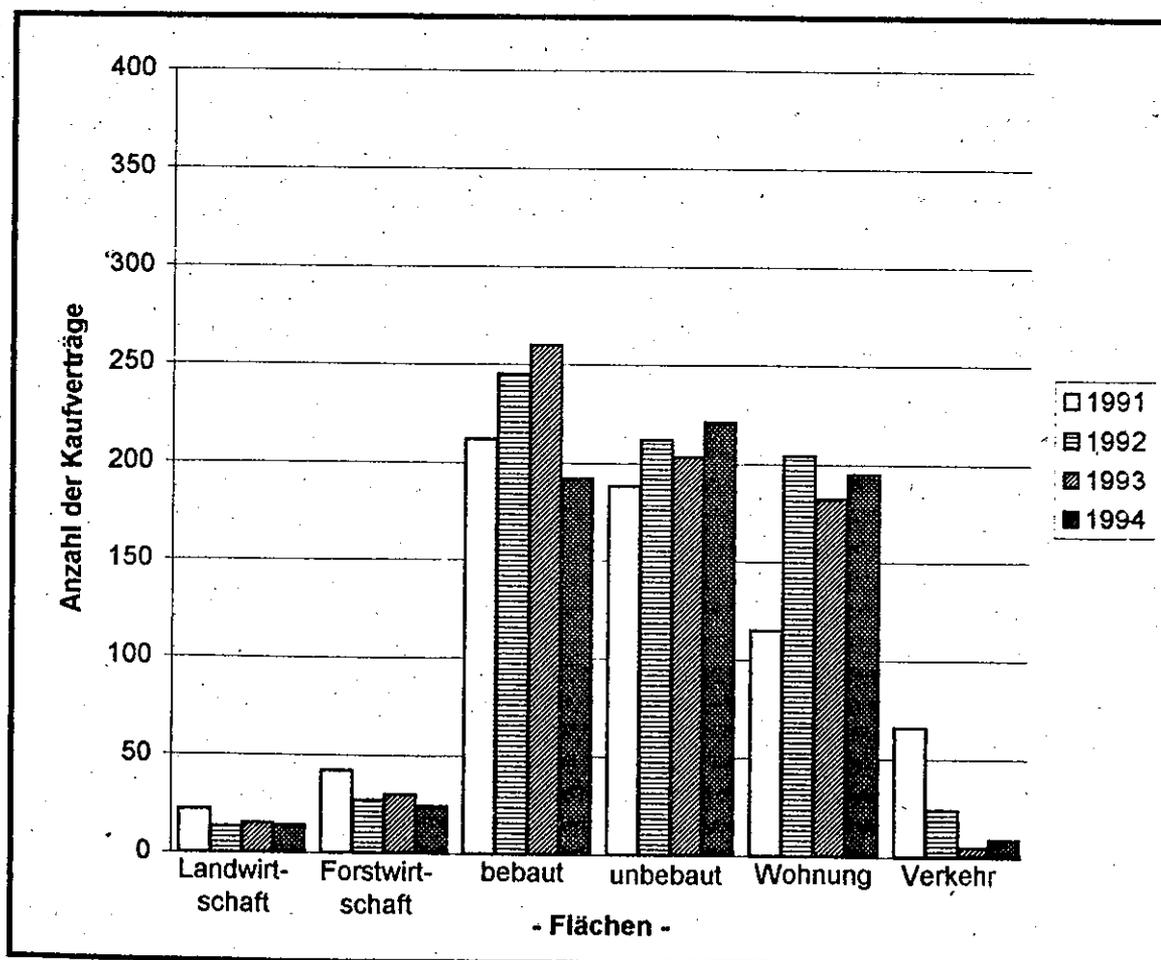
Flächen- und Geldumsatz der Gemeinde im Jahr 1994								
[ha]	3,45	5,27	7,21	8,07	8,08	0,07	0,00	32,15
[DM]	73.764	77.646	21.775.847	5.375.531	10.720.565	21.650	0	38.045.003



2.3.3 Stadt Gummersbach

Anzahl der Kaufverträge in der Stadt Gummersbach								
Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
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
1994	14	24	192	221	195	9	2	657

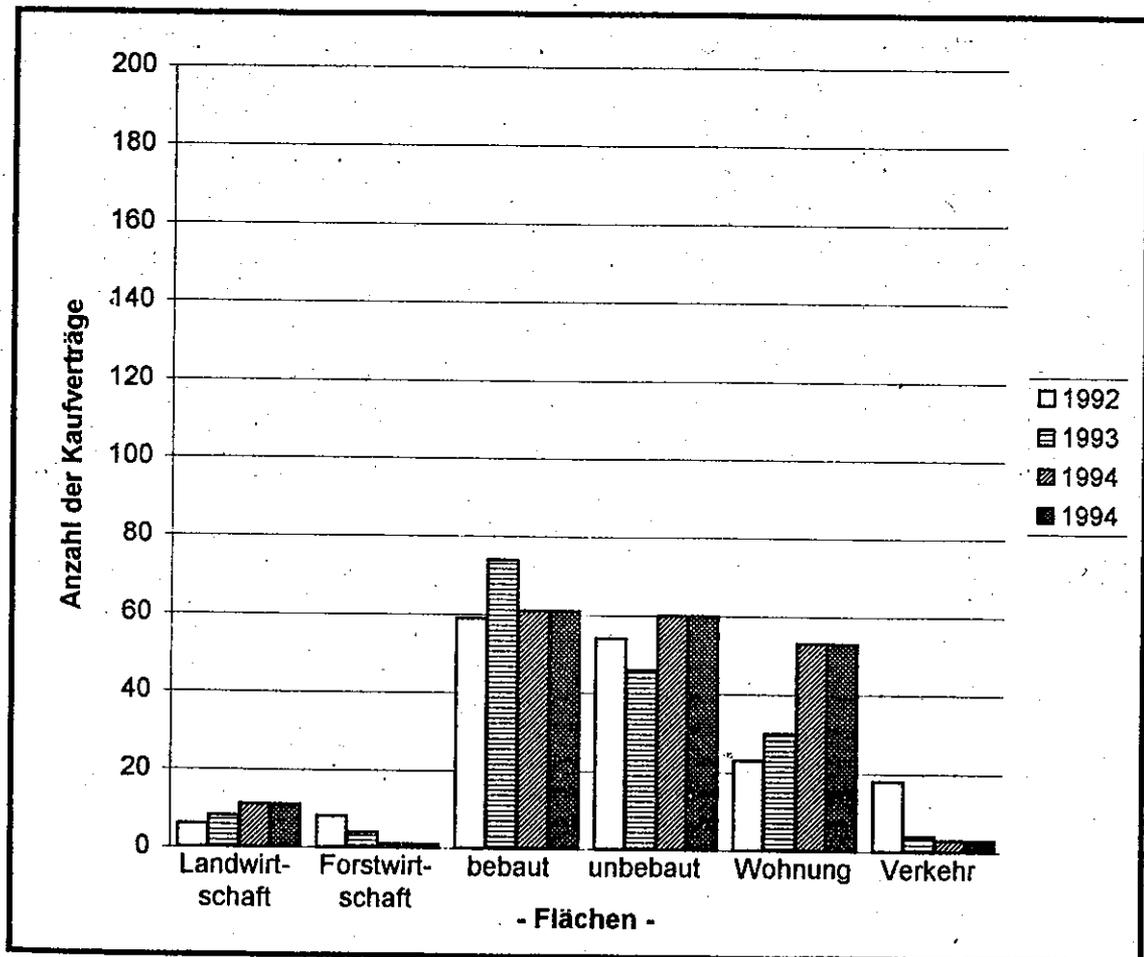
Flächen- und Geldumsatz in der Stadt im Jahr 1994								
[ha]	13,25	19,85	27,86	16,61	87,10	0,28	1,04	165,99
[DM]	249.601	254.977	98.012.431	11.487.612	52.003.386	67.473	154.500	162.229.980



2.3.4 Stadt Hückeswagen

Anzahl der Kaufverträge in der Stadt Hückeswagen								
Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
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
1994	11	1	61	60	53	3	0	189

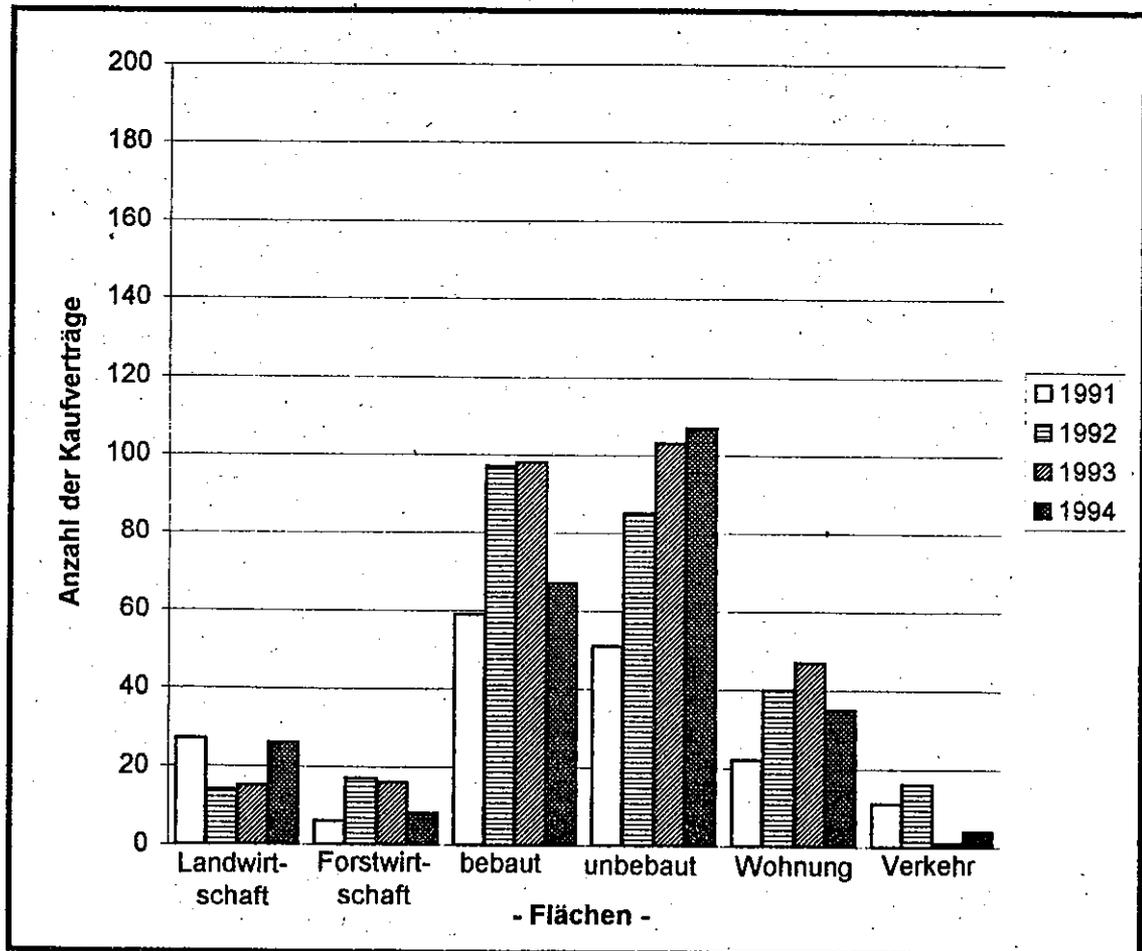
Flächen- und Geldumsatz der Stadt im Jahr 1994								
[ha]	24,66	0,43	9,08	6,47	10,15	0,01	0,00	50,80
[DM]	584.809	5.000	18.883.665	5.230.685	13.616.490	6.250	0	38.326.899



2.3.5 Gemeinde Lindlar

Anzahl der Kaufverträge in der Gemeinde Lindlar								
Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
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
1994	26	8	67	107	35	4	5	252

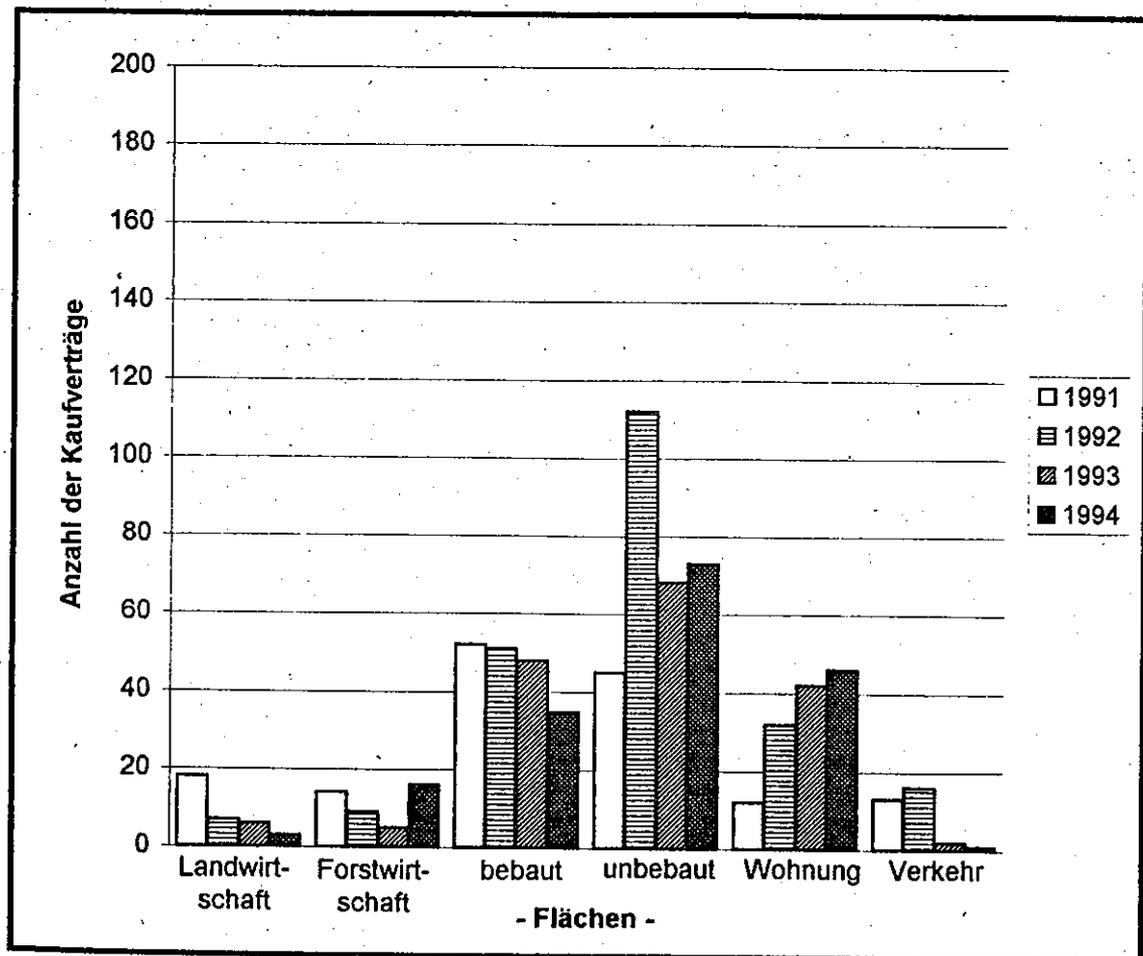
Flächen- und Geldumsatz der Gemeinde im Jahr 1994								
[ha]	32,84	8,59	24,50	12,97	3,57	0,05	0,82	83,34
[DM]	662.155	129.022	22.011.377	11.432.218	8.746.757	22.447	100.024	43.104.000



2.3.6 Gemeinde Marienheide

Anzahl der Kaufverträge in der Gemeinde Marienheide								
Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
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
1994	3	16	35	73	46	1	0	174

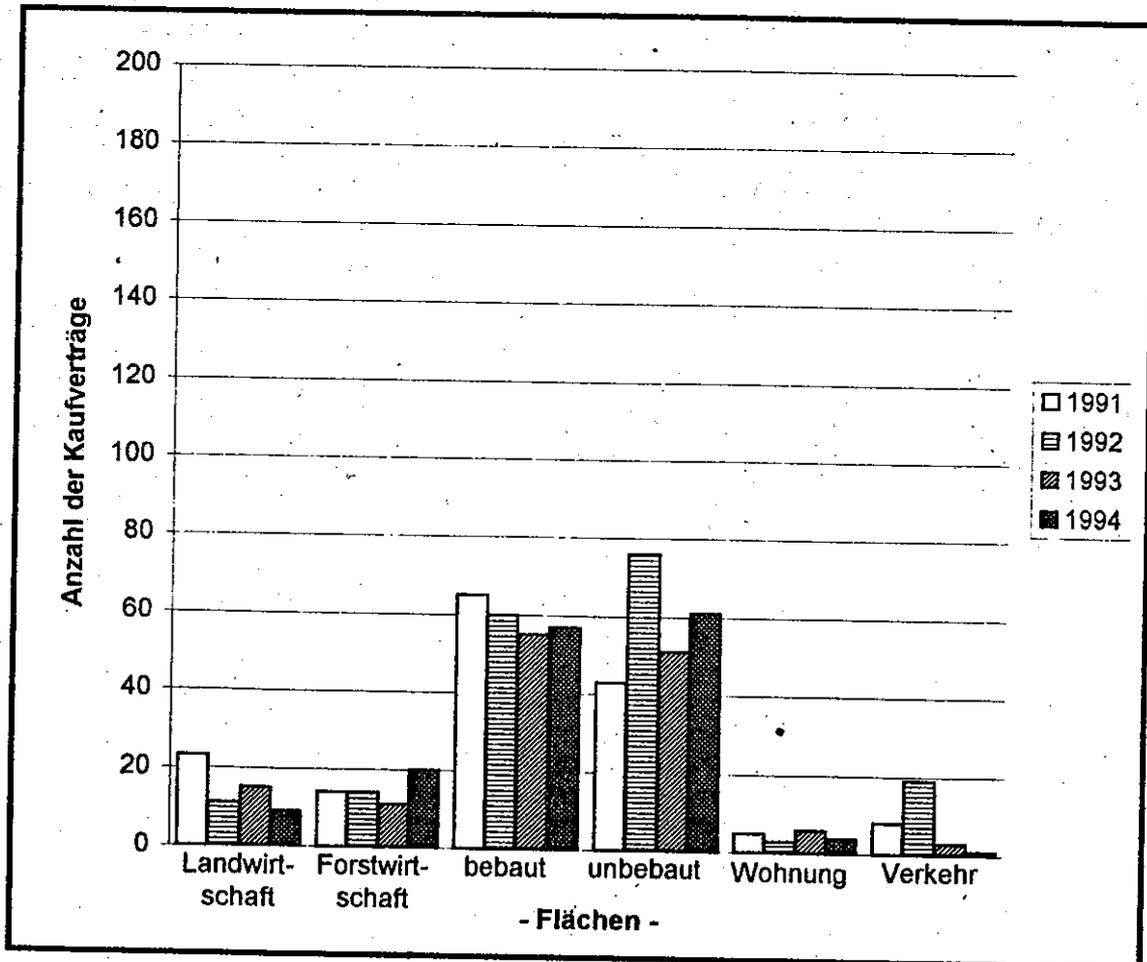
Flächen- und Geldumsatz der Gemeinde im Jahr 1994								
[ha]	1,50	6,95	5,34	6,57	6,25	0,02	0,00	26,63
[DM]	26.890	133.687	14.639.050	3.285.639	9.388.895	4.530	0	27.478.691



2.3.7 Gemeinde Morsbach

Anzahl der Kaufverträge in der Gemeinde Morsbach								
Jahr	Landwirt- schaft	Forstwirt- schaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
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
1994	9	20	57	61	4	1	0	152

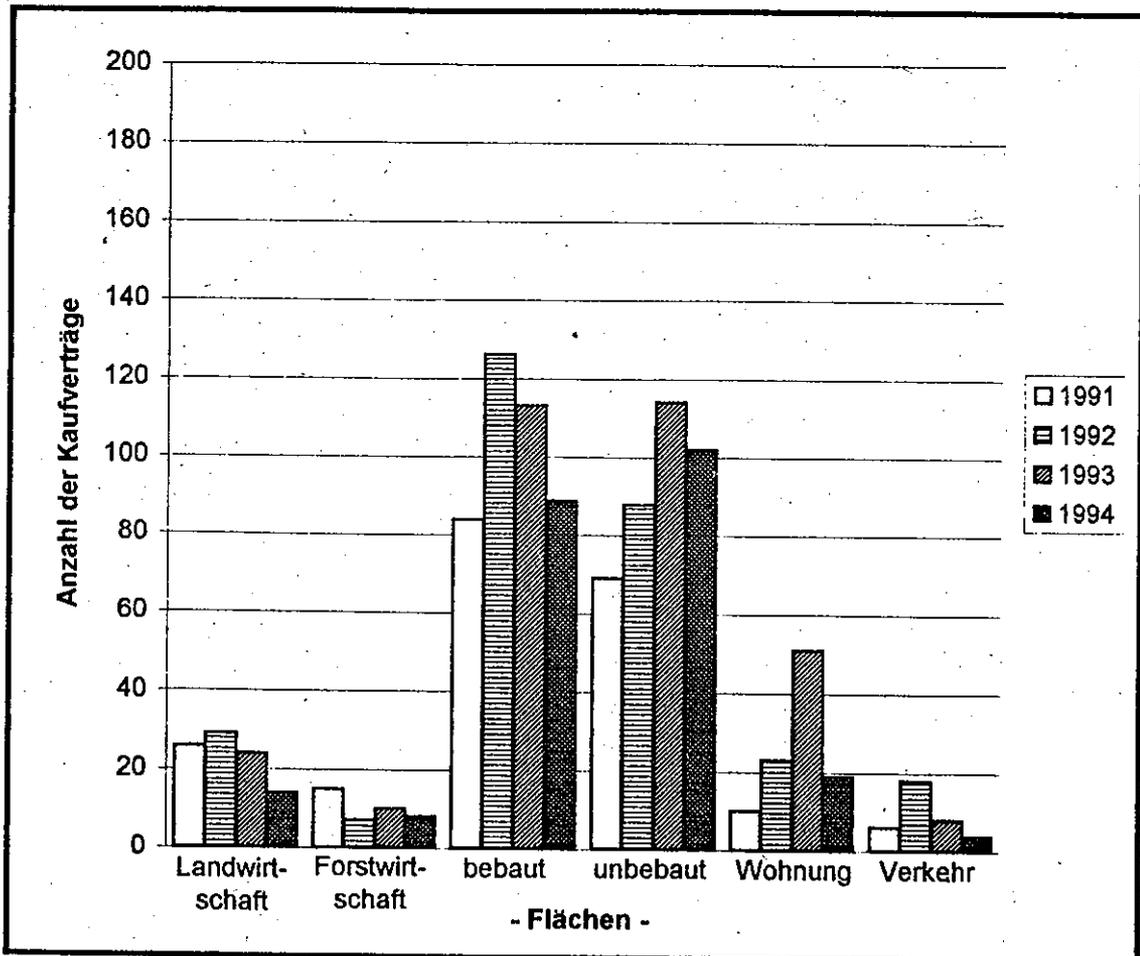
Flächen- und Geldumsatz in der Gemeinde im Jahr 1994								
[ha]	9,85	49,88	11,26	8,12	0,53	0,42	0,00	80,06
[DM]	182.219	931.990	13.648.731	3.352.927	726.900	16.000	0	18.858.767



2.3.8 Gemeinde Nümbrecht

Anzahl der Kaufverträge in der Gemeinde Nümbrecht								
Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
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
1994	14	8	89	102	19	4	0	236

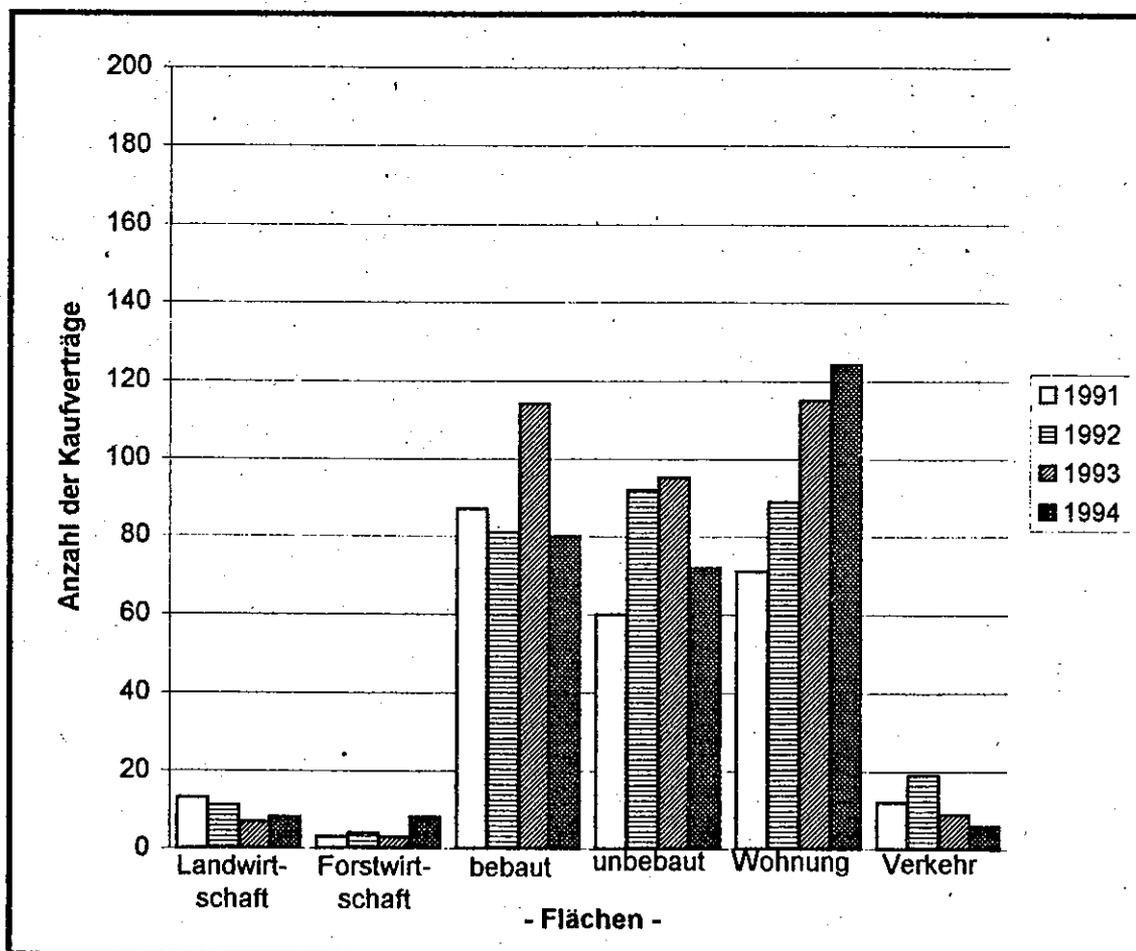
Flächen- und Geldumsatz in der Gemeinde im Jahr 1994								
[ha]	18,69	11,33	13,37	14,00	2,35	0,02	0,00	59,96
[DM]	347.346	108.271	25.602.982	7.955.782	4.014.500	3.100	0	38.031.981



2.3.9 Stadt Radevormwald

Jahr	Anzahl der Kaufverträge in der Stadt Radevormwald							
	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
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
1994	8	8	80	72	124	6	1	299

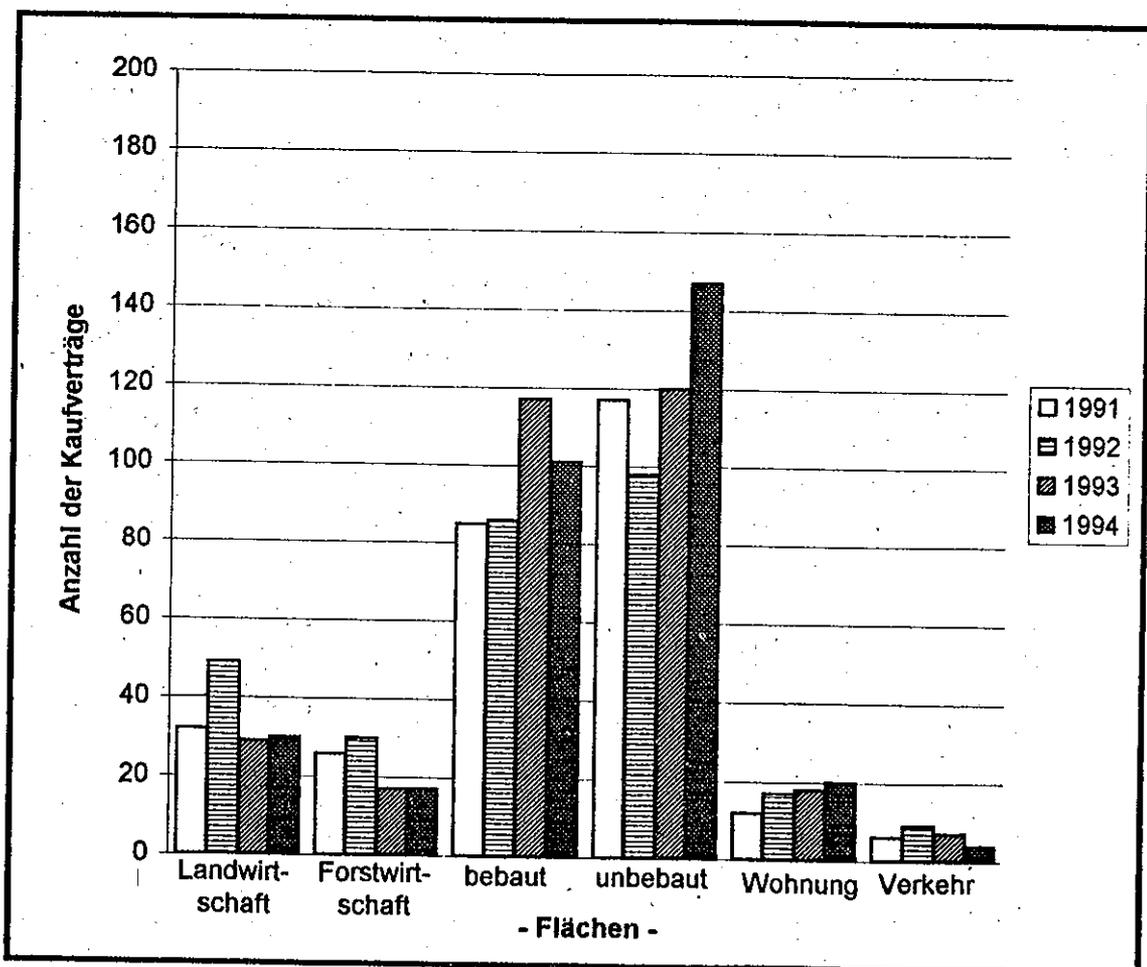
Flächen- und Geldumsatz in der Stadt im Jahr 1994								
[ha]	9,79	2,63	12,36	16,90	61,35	2,44	0,05	105,52
[DM]	189.664	37.210	32.551.949	6.123.597	23.177.059	1.154.595	300	63.234.374



2.3.10 Gemeinde Reichshof

Anzahl der Kaufverträge in der Gemeinde Reichshof								
Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
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
1994	30	17	101	147	20	4	0	319

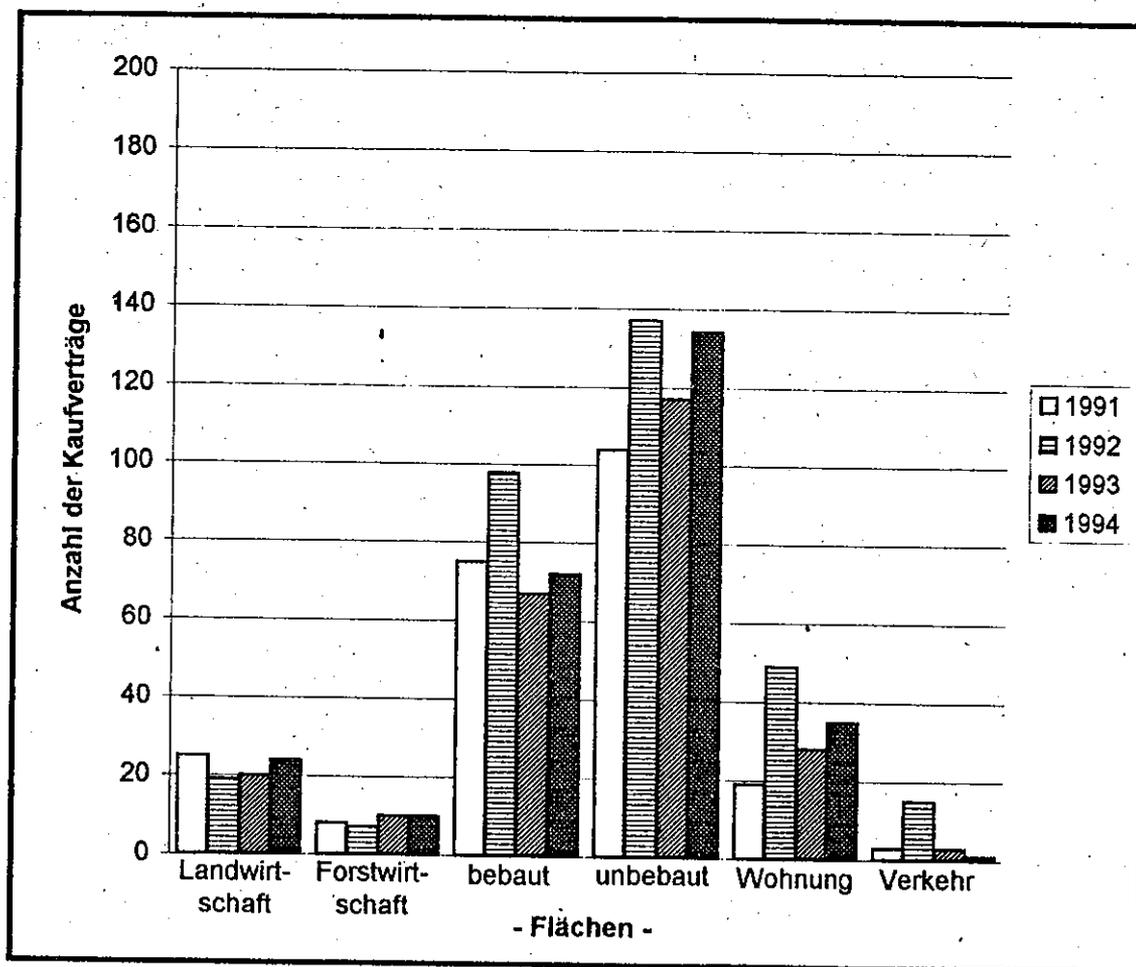
Flächen- und Geldumsatz in der Gemeinde im Jahr 1994								
[ha]	23,78	16,05	23,88	21,46	3,04	0,20	0,00	88,41
[DM]	455.943	184.966	34.659.870	8.884.011	4.121.726	169.075	0	48.475.591



2.3.11 Stadt Waldbröl

Anzahl der Kaufverträge in der Stadt Waldbröl								
Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
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
1994	24	10	72	134	35	1	0	276

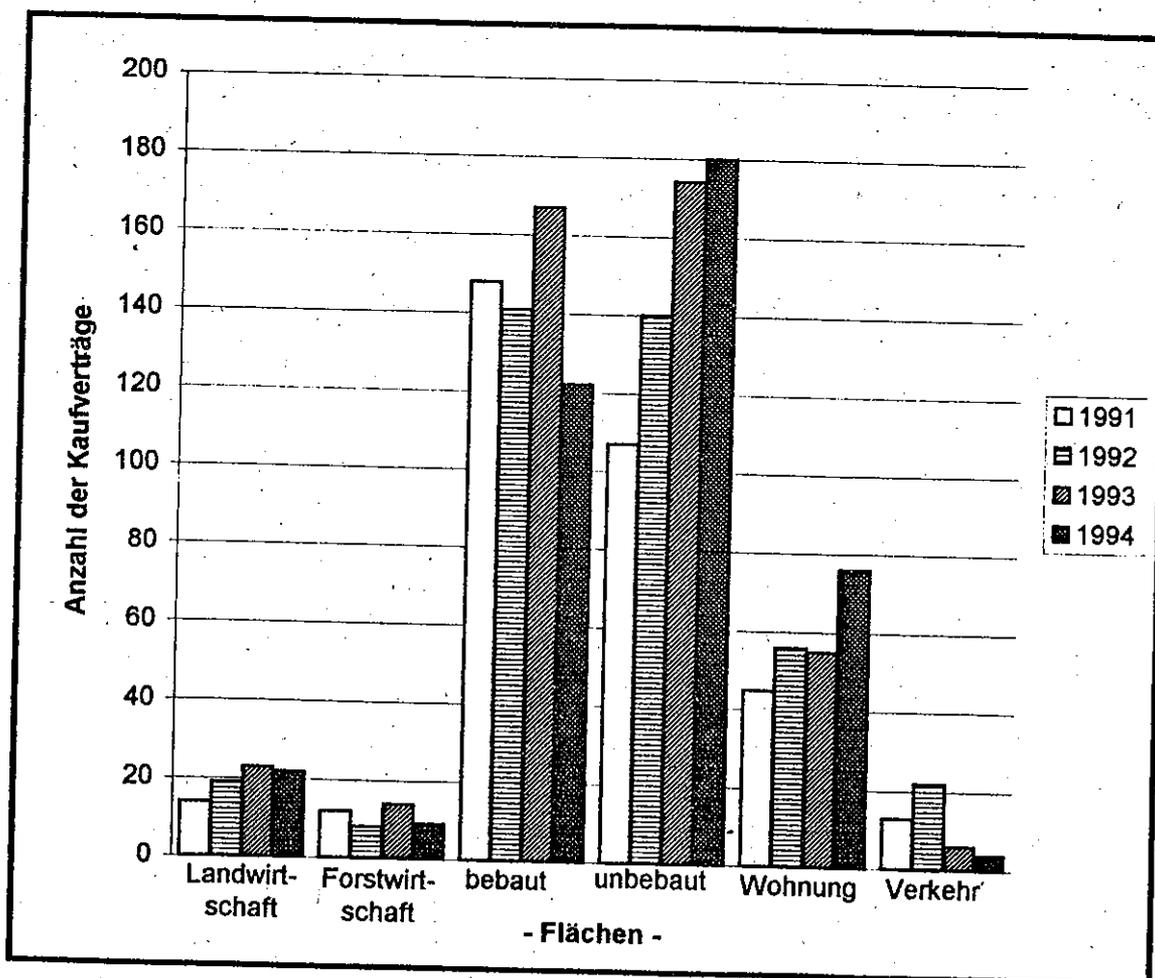
Flächen- und Geldumsatz in der Stadt im Jahr 1994								
[ha]	15,93	9,13	11,26	13,54	10,31	0,01	0,00	60,18
[DM]	324.571	87.110	36.419.066	8.791.914	6.993.938	6.300	0	52.622.899



2.3.12 Stadt Wiehl

Anzahl der Kaufverträge in der Stadt Wiehl								
Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
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
1994	22	9	122	180	76	4	2	415

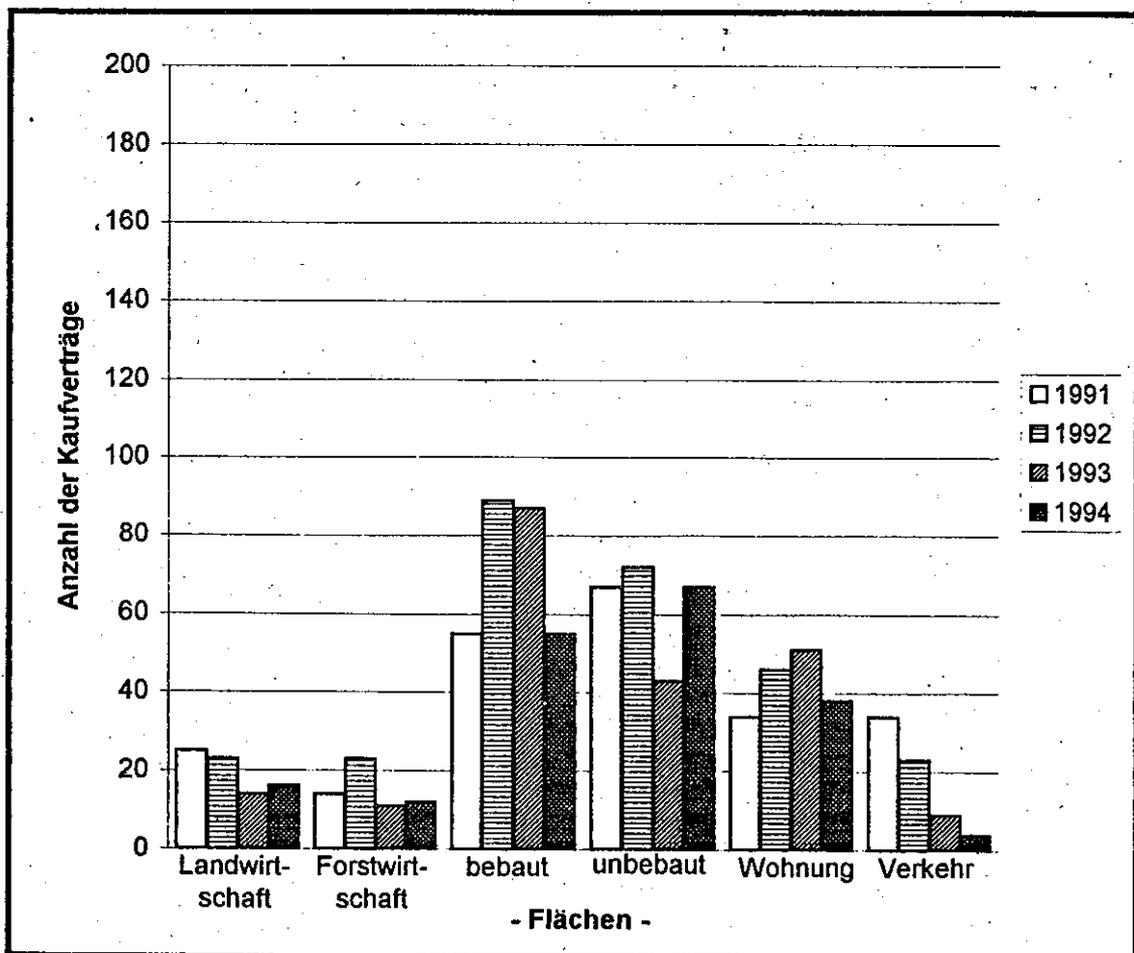
Flächen- und Geldumsatz in der Stadt im Jahr 1994								
[ha]	8,86	39,30	34,18	20,80	18,05	0,74	1,40	123,33
[DM]	208.849	223.836	65.785.020	17.516.514	16.668.625	35.681	45.873	100.484.398



2.3.13 Stadt Wipperfürth

Anzahl der Kaufverträge in der Stadt Wipperfürth								
Jahr	Landwirt- schaft	Forstwirt- schaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
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
1994	16	12	55	67	38	4	1	193

Flächen- und Geldumsatz in der Stadt im Jahr 1994								
[ha]	22,46	12,62	48,41	10,31	11,14	0,90	6,10	111,94
[DM]	498.969	175.611	25.013.312	12.267.416	13.105.150	281.154	122.100	51.463.712



### 3 Bodenwerte

#### 3.1 Forstwirtschaftliche Flächen

Mit 148 Kaufverträgen forstwirtschaftlicher Flächen wurden im Oberbergischen Kreis 1994 wiederum sehr viele Verträge registriert. Die Tendenz ist aber weiterhin rückläufig.

Der Umsatz dieser Flächen betrug 183,9 ha. Das entspricht lediglich 0,52% der gesamtforstwirtschaftlichen Fläche des Kreises.

Um die im 1992er Marktbericht gemachten Aussagen weiter zu untersuchen, wurden aus den 148 Kaufverträgen 48 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: Kaufpreise - 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	0,73	(3)	-	-
Engelskirchen	0,95	(2)	1,20	2,70
Gummersbach	0,75	(8)	1,10	2,80
Hückeswagen	-		1,20	1,20
Lindlar	0,50	(1)	1,10	2,00
Marienheide	0,91	(7)	1,10	5,00
Morsbach	0,77	(6)	1,20	2,30
Nümbrecht	0,79	(5)	1,30	1,60
Radevormwald	0,90	(2)	1,10	2,90
Reichshof	0,90	(7)	1,20	2,10
Waldbröl	0,67	(3)	1,60	2,50
Wiehl	0,77	(3)	1,90	2,60
Wipperfürth	0,60	(1)	1,40	3,10

Eine Untersuchung, ob regional unterschiedliche forstwirtschaftliche Bodenpreise gezahlt werden, zeigt auf der Basis der Werte von 1994 keinen signifikanten Trend.

Der Mittelwert aller 48 untersuchten Kauffälle von forstwirtschaftlichen Flächen ohne Aufwuchs beträgt 0,80 DM/m<sup>2</sup>. Vergleichbare Kauffälle von 1991 bis 1993 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, Rück- 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 188 Verkäufen immer noch lebhaft.

Der Flächenumsatz landwirtschaftlicher Flächen betrug 1994 193,2 ha. Das entspricht 0,51% der gesamtlandwirtschaftlichen Fläche des Kreises.

Das Verhältnis von Ackerflächen zu Grünlandflächen beträgt 2 : 5. Die als Acker eingestuften 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 1994

1994	Acker-/Grünlandzahlen						Summe/ Mittelwert
Wertzahlen	25-29	30-36	37-42	43-49	50-55	56-60	
Anz. d. Fälle	4	11	20	14	5	2	56
Ø Acker-/ Grünlandzahl	26,2	33,1	39,4	45,6	51,0	58,0	40,5
Ø Preis/m <sup>2</sup>	2,40	2,42	2,17	2,23	2,28	3,00	2,29

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

Tabelle: Kaufpreise - Landwirtschaft 1989-1994

1989 - 1994	Acker-/Grünlandzahlen						Summe/ Mittelwert
Wertzahlen	25-29	30-36	37-42	43-49	50-55	56-60	
Anz. d. Fälle	59	172	194	156	58	20	659
Ø Acker-/ Grünlandzahl	26,9	33,2	39,4	45,6	51,5	57,6	39,7
Ø Preis/m <sup>2</sup>	2,22	2,28	2,30	2,34	2,44	2,57	2,33

Aus dieser Tabelle läßt sich erkennen, daß die Linearität in Abhängigkeit von der Ertragsfähigkeit nicht durchgängig ist, sondern ab einer Wertzahl von 55 ein deutlicher Sprung einsetzt.

Aus den gezahlten, durchschnittlichen Kaufpreisen wird für 1994 folgende Tabelle abgeleitet:

Tabelle: Ausgangswerte landwirtschaftlicher Flächen

- 1994 -	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	2,40	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 bis 1994 keinen signifikanten Trend.

Anzumerken sei hier noch, daß 41% der für die Auswertung zur Verfügung stehenden Kaufpreise aus dem Südkreis, 27% aus dem mittleren Kreisgebiet und die restlichen 32% 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 7,00 DM/m<sup>2</sup> gehandelt. Dieser Wert konnte aus 93 (1993 u. 1994) 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 Bauland (ebp) ausgegangen.

Nach Auswertung von 30 Kauffällen konnte nachgewiesen werden, daß Bauerwartungsland im Oberbergischen Kreis mit durchschnittlich 50% des Baulandwertes (ebp) gehandelt wird. Die Spanne reicht von ca. 20 - 70%. Eine Abhängigkeit des Prozentsatzes von der Höhe des Baulandwertes konnte 1994 nicht festgestellt werden.

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 34 (Zeitraum 1989 - 1994) Kauffällen konnte abgeleitet werden, daß diese Flächen mit 45 - 85 % des erschließungsbeitragspflichtigen Baulandwertes gehandelt werden.

### 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 1994 ergab sich eine Preissteigerung der Baulandpreise von 2,7 %.

Die Spannweite 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 für 20,- DM abgegeben. Für darüber hinausgehende Auszüge und ganze Kartenblätter werden Gebühren (von z.Z. 26,- DM bis 54,- 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 31.12.1994 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



3.5.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte vom 31.12.1994  
(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	90	-	25*	-
Dörfliche Lagen	70	60	40	-	25	-
<b>Engelskirchen</b>						
Engelskirchen	190	130	100	-	-	-
Loope	180	130	110	40*	-	-
Ründeroth	160	130	110	50	-	-
Dörfliche Lagen	100	100	70	-	-	-
<b>Gummersbach</b>						
Gummersbach	310	150	110	50	-	-
Niederseßmar	130	120	85	-	-	-
Derschlag	120	110	70	70	30*	-
Dieringhausen	120	120	80	45	-	-
Dörfliche Lagen	130	110	70	40	-	-
<b>Hückeswagen</b>						
Hückeswagen	180	150	-	60	30*	-
Dörfliche Lagen		70	50	-	-	-
<b>Lindlar</b>						
Lindlar	200	170	160	45*	25	-
Schmitzhöhe	240	220	170	-	-	-
Frielingsdorf	130	120	-	-	-	-
Dörfliche Lagen	140	100	70	-	-	-

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	110	90	70	35	-	-
Gebiet Müllenbach	110	95	50	40	-	-
Kalsbach	-	-	-	45*	-	-
Dörfliche Lagen	110	70	50	-	-	-
<b>Morsbach</b>						
Morsbach	100	80	70	20*	-	-
Dörfliche Lagen	60	50	40	30	-	-
<b>Nümbrecht</b>						
Nümbrecht	140	120	100	-	-	-
Dörfliche Lagen	100	120	50	30*	-	-
<b>Radevormwald</b>						
Radevormwald	210	160	140	60*	-	-
Dahlerau/Keilbeck	210	150	120	-	-	-
Dörfliche Lagen	110	90	50	-	-	-
<b>Reichshof</b>						
Eckenhagen	130	110	70	-	30	-
Denklingen	110	90	70	-	-	-
Wildbergerhütte	110	70	-	-	-	-
Dörfliche Lagen	80	60	40	25*	18*	-
<b>Waldbröl</b>						
Waldbröl	140	110	70	35*	-	-
Hermesdorf	90	70	60	-	-	-
Dörfliche Lagen	100	70	40	-	-	-
<b>Wiehl</b>						
Wiehl	160	120	110	-	-	-
Bielstein	120	110	90	40	-	-
Drabenderhöhe	130	100	-	-	25*	-
Dörfliche Lagen	130	100	70	45	-	-
Gew.Geb. Bomig-West	-	-	-	18*	-	-
Gew.Geb. Bomig-Ost	-	-	-	45*	-	-
<b>Wipperfürth</b>						
Wipperfürth	180	140	100	50	-	-
Dörfliche Lagen	120	110	50	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
94	639,8	403,2

#### 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 [%]				
<b>Gesamter Kreis</b>	0	-8	-14	-20	-26
<b>Nordkreis</b>	10	2	-6	-12	-18
<b>Mittelkreis</b>	-2	-10	-16	-22	-28
<b>Südkreis</b>	-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

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens zu ermitteln. (§11 WertV88)

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.

Erstmalig wurden Liegenschaftszinssätze für in 1994 verkaufte Eigentumswohnungen ermittelt. Deutlich ist eine Differenzierung des Liegenschaftszinssatzes für Erst- und Wiederverkauf (einschl. Umwandlung) zu erkennen. Es wurden folgende Liegenschaftszinssätze (gerundet auf  $\pm 0,25\%$ ) ermittelt:

Tabelle: Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen

Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen 1994		Anzahl
Erstverkauf (Baujahr: 1994 u. 1995)	2,75 - 3,50 [%]	50
Wiederverkauf u. Umwandlung (Baujahr: I.d.R. vor 1994)	3,75 - 5,00 [%]	81

#### 4.4 Vergleichsfaktoren für den Wohnungs- und Teileigentumsmarkt

##### 4.4.1 Allgemeines zum Wohnungs- und Teileigentumsmarkt

Unter Wohnungseigentum versteht man das Sondereigentum an einer bestimmten und bezeichneten Wohnung, sowie einen Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum (Grundstück, Treppenhaus etc.).

Zum Teileigentum zählen diejenigen Räume, die nicht als Wohnungseigentum zu bezeichnen sind, wie z.B. Büro- und Geschäftsräume, Ladenlokale, Garagen, Stellplätze etc.

Wohnungs- und Teileigentum werden eigenständig im Grundbuch gesichert.

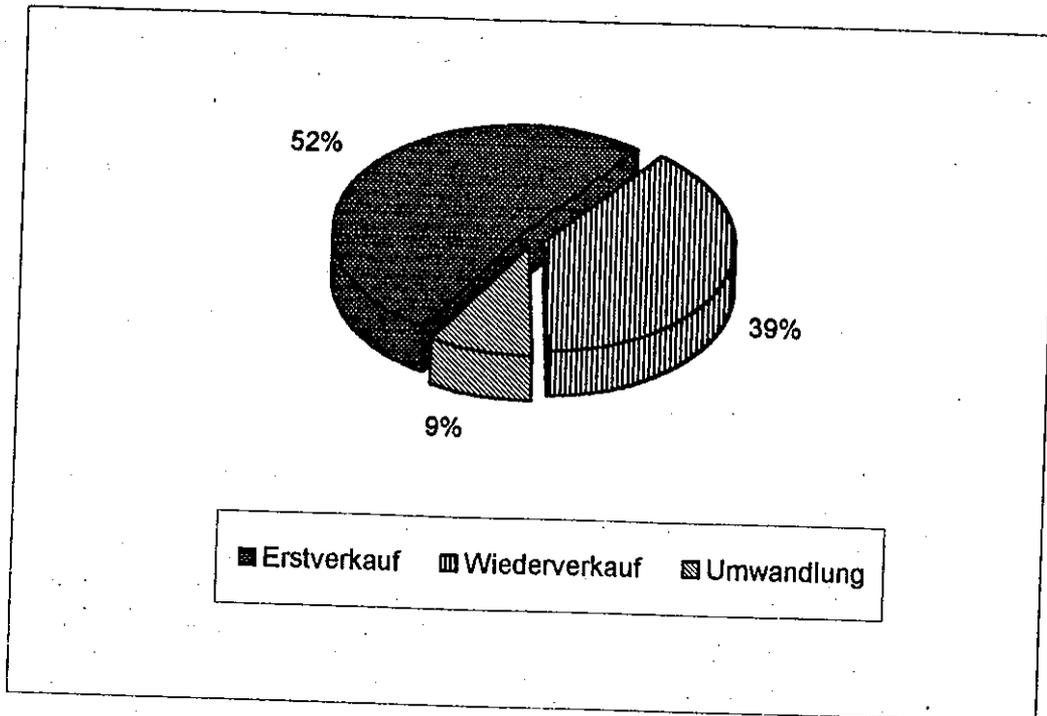
Die Anzahl der Verkäufe von Wohnungs- und Teileigentum stieg von 404 registrierten Verträgen in 1990 auf 741 in 1994. Nichtzuletzt war dies Grund genug, erstmalig diesen Teilmarkt zu untersuchen.

##### 4.4.2 Wohnungseigentum

Der Markt von Eigentumswohnungen (EW) gliedert sich in Erstverkauf, Wiederverkauf und Umwandlung:

1. Unter **Erstverkauf** versteht man den Verkauf einer EW nach Fertigstellung (Neubau). Bei der folgenden Auswertung wurden auch Kaufverträge von EW berücksichtigt, die erst 1995 fertiggestellt werden.
2. Unter **Wiederverkauf** von EW versteht man die Wohnungen die als Wohnungseigentum ausgewiesen sind und weiterverkauft werden.
3. **Umgewandelte** EW sind ehemalige Mietwohnungen, die vor dem Verkauf in Wohnungseigentum umgewandelt wurden.

Folgende Grafik gibt einen Überblick über die Aufteilung des Wohnungseigentumsmarktes.



Da zwischen wiederverkauften und umgewandelten Eigentumswohnungen in den Verkaufspreisen kein signifikanter Unterschied erkennbar war, wurden beide Gruppen bei der Auswertung zusammengefaßt. Ebenso konnten keine regionalen Preisunterschiede festgestellt werden.

Die auf Quadratmeter (m<sup>2</sup>) bezogenen Durchschnittspreise, für die in 1994 verkauften Eigentumswohnungen, gelten für Wohnungsgrößen von 60 - 90 m<sup>2</sup> und sind in folgender Tabelle zusammengestellt.

Tabelle: Wohnungseigentum

Baujahr	Durchschnittspreis [DM/m <sup>2</sup> ]*	Anzahl
1956 - 1970	2.000	9
1971 - 1980	2.100	23
1981 - 1985	2.500	20
1986 - 1990	2.700	20
1991 - 1994	3.100	8
Neubau in 1994 u. 1995	3.550	48

\* = Durchschnittspreise auf 50,- DM gerundet

#### 4.4.3 Teileigentumspreise

Aus den Teileigentumsverträgen konnte folgender Durchschnittspreis für einen Garagenstellplatz abgeleitet werden.

Objekt	Durchschnittspreis für Teileigentum		Anzahl
	Mittelwert [DM]	Spannbreite [DM]	
Garagenstellplatz	15.000	12.500 - 17.500	24

#### 4.5 Unselbständige Grundstücksteilflächen

Bei diesen Flächen handelt es sich um Flächen, die zum einen durch ihren Zuschnitt (zumeist handelt es sich um kleine Flächen) und zum anderen durch einen sehr eingeschränkten Käufermarkt geprägt sind.

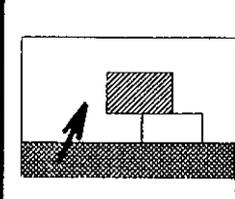
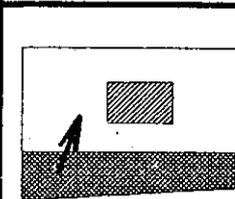
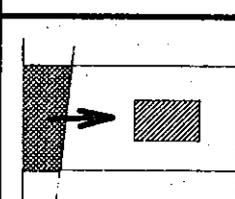
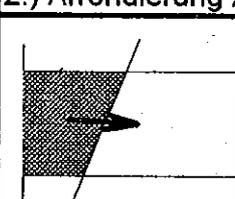
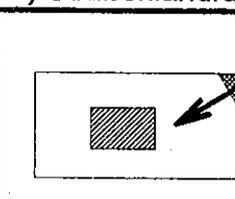
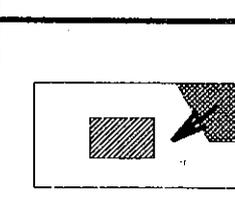
Es sind hier Personen betroffen, die durch einen Zukauf die bauliche Ausnutzung ihres Grundstücks verbessern können oder die so einen günstigeren Zuschnitt ihres Grundstücks erreichen.

Bei einem freihändigen Erwerb von Verkehrsflächen kommen nur Straßenbauträger oder bei einer Rückübertragung die angrenzenden Eigentümer als Käufer in Frage.

Für den Ankauf von Flächen die zu Straßenverbreiterungen/-änderungen herangezogen wurden, wurden Preise von durchschnittlich 65% der benachbarten Baulandwerte bezahlt. Die Spanne reicht von 30 - 120 %. Für diese Untersuchung konnten 77 brauchbare Verkaufsfälle herangezogen werden. Lediglich in 12 Fällen wurden die benötigten Flächen zu 90 % und mehr des benachbarten Baulandwertes gekauft.

Nachfolgende Beispiele geben einen Überblick über die Höhe der gezahlten Kaufpreise bei Arrondierungskäufen wieder.

Insgesamt wurden 47 brauchbare Kauffälle untersucht und in Relation zum benachbarten Baulandwert gebracht.

		Durchschnittspreis in [%] *	Spanne in[%]	Anzahl
<b>1.) Arrondierung zu bebauten Grundstücken</b>				
	Straße	105	90-125	7
		a.) Baurechtlich erforderliche Flächen bzw. Flächen zur baulichen Erweiterung		
	Straße	55	35-80	10
		b.) Seitlich gelegene Flächen (sog. seitliches Hinterland) oder auch Stellflächen		
	Straße	35	10-60	15
		c.) Hinterlandflächen (einschl. Garten) im Innenbereich		
<b>2.) Arrondierung zur Bildung bebaubarer Grundstücke</b>				
	Straße	100	95-100	2
		a.) Flächen die die Bebauung eines Grundstücks wesentlich verbessern		
<b>3.) Straßenlandrückveräußerungen an Anlieger</b>				
	Straße	20	5-40	9
		a.) Unmaßgebliche Teilflächen bei ausreichenden Vorgärten		
	Straße	35	25-40	4
		b.) Große Teilflächen als Vorgartenland oder Stellflächen.		

\* = Durchschnittswerte wurden auf 5% gerundet

#### 4.6 Mietspiegel

Im März 1995 veröffentlichten der Haus- und Grundbesitzerverein und der Mieterverein Oberberg in Zusammenarbeit mit der Rheinischen Immobilienbörse Köln den Mietspiegel 1994 für nicht öffentlich geförderte Wohnungen im Oberbergischen Kreis. Er gilt rückwirkend zum 1. Dezember 1994 und ist mit freundlicher Genehmigung der Verbände im Anhang abgedruckt.

Ebenso ist mit freundlicher Genehmigung der Industrie- und Handelskammer zu Köln (Rheinische Immobilienbörse) ein Auszug des Mietspiegels über Mietwerte für Ladenlokale, Büroräume u. Gewerbeflächen im Oberbergischen Kreis (Stand 1993) im Anhang abgedruckt.

Desweiteren befindet sich im Anhang, mit freundlicher Genehmigung der beteiligten Verbände, der Mietspiegel für gewerbliche Räume im Stadtgebiet Gummersbach (Stand: 1.12.1993).

Anhang: Mietspiegel für nicht öffentlich geförderte Wohnungen

WOHNUNGEN (Mieten in DM pro m<sup>2</sup>)

**Gruppe I**

Wohnungen in Gebäuden, die bis 1948 bezugsfertig wurden  
in einfachen in mittleren in sehr guten  
Wohnlagen Wohnlagen Wohnlagen

**Wohnungen bis 40 m<sup>2</sup>**

A	4,70-5,70	5,50-6,60	6,10-7,30
B	4,80-5,70	5,60-6,70	6,20-7,40
C	5,30-6,20	6,20-7,30	6,80-8,00
D	6,40-7,30	7,40-8,50	8,10-9,40

**Wohnungen von 40 - 60 m<sup>2</sup>**

A	4,40-5,30	5,20-6,30	5,70-6,90
B	4,50-5,40	5,30-6,40	5,80-7,00
C	5,00-5,80	5,70-6,80	6,30-7,50
D	6,10-6,90	7,00-8,10	7,70-8,90

**Wohnungen von 60 - 80 m<sup>2</sup>**

A	4,10-5,00	4,10-5,20	4,50-5,70
B	4,30-5,20	4,30-5,40	4,70-5,90
C	4,70-5,60	4,70-5,80	5,20-6,40
D	5,70-6,60	5,70-6,80	6,30-7,50

**Wohnungen ab 80 m<sup>2</sup>**

A	4,00-4,80	4,00-5,10	4,40-5,60
B	4,20-5,10	4,20-5,30	4,60-5,80
C	4,50-5,40	4,50-5,60	5,00-6,20
D	5,60-6,50	5,60-6,70	6,20-7,40

**Gruppe II**

Wohnungen in Gebäuden, die von 1948 bis 1968 bezugsfertig wurden  
in einfachen in mittleren in sehr guten  
Wohnlagen Wohnlagen Wohnlagen

**Wohnungen bis 40 m<sup>2</sup>**

A	5,30-6,30	6,20-7,30	6,80- 8,00
B	5,50-6,50	6,40-7,50	7,00- 8,30
C	6,10-7,00	7,00-8,10	7,70- 8,90
D	7,40-8,40	8,60-9,70	9,50-10,70

**Wohnungen von 40 - 60 m<sup>2</sup>**

A	5,10-6,10	5,80-6,80	6,40-7,40
B	5,20-6,20	6,10-7,00	6,70-7,70
C	5,70-6,70	6,60-7,60	7,30-8,30
D	6,90-7,90	8,00-9,00	8,80-9,80

**Wohnungen von 60 - 80 m<sup>2</sup>**

A	5,00-5,90	5,70-6,70	6,30-7,30
B	5,10-6,10	5,80-6,80	6,40-7,40
C	5,20-6,20	6,10-7,00	6,70-7,70
D	6,60-7,60	7,70-8,70	8,50-9,50

**Wohnungen ab 80 m<sup>2</sup>**

A	4,60-5,60	5,40-6,40	5,90-6,90
B	4,80-5,80	5,60-6,60	6,20-7,20
C	5,20-6,20	6,10-7,00	6,70-7,70
D	6,40-7,40	7,40-8,40	8,10-9,10

**Gruppe III**

Wohnungen in Gebäuden, die von 1969 bis 1978 bezugsfertig wurden  
in einfachen in mittleren in sehr guten  
Wohnlagen Wohnlagen Wohnlagen

**Wohnungen bis 40 m<sup>2</sup>**

A	5,60-6,50	6,50-8,30	7,20-9,50
B	6,20-7,00	7,20-8,90	7,90-10,20
C	7,60-8,50	8,80-10,60	9,70-12,00

**Wohnungen von 40 - 60 m<sup>2</sup>**

A	5,30-6,20	6,20-7,90	6,80-9,10
B	5,80-6,70	6,80-8,60	7,50-9,80
C	7,30-8,10	8,50-10,20	9,40-11,70

**Wohnungen von 60 - 80 m<sup>2</sup>**

A	5,10-5,90	5,80-7,60	6,40-8,70
B	5,50-6,40	6,40-8,10	7,00-9,40
D	6,70-7,60	7,80-9,60	8,60-10,90

**Wohnungen ab 80 m<sup>2</sup>**

A	5,00-5,80	5,70-7,50	6,30-8,60
B	5,40-6,30	6,30-8,00	6,90-9,20
D	6,60-7,50	7,70-9,50	8,50-10,80

**Gruppe IV**

Wohnungen in Gebäuden, die von 1979 bis heute bezugsfertig wurden  
in einfachen in mittleren in sehr guten  
Wohnlagen Wohnlagen Wohnlagen

**Wohnungen bis 40 m<sup>2</sup> Größe**

A			
B			
C			
D	8,40-9,50	9,70-13,00	10,70-14,80

**Wohnungen von 40 - 60 m<sup>2</sup>**

A			
B			
C			
D	7,00-8,10	8,10-11,40	8,90-13,10

**Wohnungen von 60 - 80 m<sup>2</sup>**

A			
B			
C			
D	6,40-7,50	7,40-10,70	8,10-12,30

**Wohnungen ab 100 m<sup>2</sup> Größe**

A			
B			
C			
D	6,30-7,40	7,30-10,60	8,00-12,20

ALLGEMEINE ERLÄUTERUNG

Der "Mietspiegel für freifinanzierte Wohnungen" dient als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten (§ 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe) bei bestehenden Mietverhältnissen. Er bietet den Mietpartnern eine Orientierungsmöglichkeit, um in eigener Verantwortung die Miethöhe je nach Lage, Ausstattung, Zustand der Wohnung und des Gebäudes zu vereinbaren. Die in der Tabelle aufgeführten Spannen, die den Schwerpunkt des Marktes darstellen, geben den unterschiedlichen Wohnwert wieder. Höhere und niedrigere Mieten werden nicht ausgeschlossen. Niedrigere Mieten bis zu 10% können sich in den Randlagen ergeben, sofern dies nicht durch besondere Lagevorteile und ähnlichem ausgeglichen wird. Höhere Mieten können sich insbesondere bei Appartements, Maisonette- u. Penthousewohnungen sowie bei außergewöhnlich gestalteten und gepflegten Wohnhäusern ergeben. Es handelt sich um Mieten je m<sup>2</sup> Wohnfläche einschließlich folgender Betriebskosten:

- \* Grundsteuer
- \* Wasserversorgung
- \* Entwässerung
- \* Betriebskosten der Heizung und Warmwasserversorgung
- \* Betrieb des Aufzugs
- \* Müllabfuhr
- \* Straßenreinigung
- \* Hausreinigung
- \* Gartenpflege
- \* Allgemeinbeleuchtung
- \* Schornsteinfeger
- \* Gebäude- und Haftpflichtversicherung
- \* Hauswart
- \* Kosten des Betriebs einer Gemeinschaftsantenne/Kabelanschluß
- \* Kosten des Betriebs einer maschinellen Wascheinrichtung
- \* laufende Kosten des Betriebs von Sonderanlagen und -einrichtungen, die durch die Art des Gebäudes erforderlich sind.

Betriebskosten können nur dann gesondert erhoben werden, wenn der Mietvertrag eine entsprechende Regelung enthält.

Sofern die Parteien Kosten für die hier aufgeführten Betriebskosten insgesamt oder teilweise in den Mietpreis einberechnet haben, sind diese für die Feststellung der Vergleichsmiete zunächst abzusetzen und später wieder hinzuzurechnen.

Bei den nicht belegten Feldern lag kein Datenmaterial vor.

A- ohne WC  
B- ohne Bad/WC in der Wohnung  
C- mit Bad/WC, ohne Heizung  
D- mit Bad/WC, mit Heizung

**BESONDERE ERLÄUTERUNGEN**

Die im Mietspiegel verwandten Begriffe werden wie folgt erklärt:

**1. Größe der Wohnung**

Die Berechnung der Wohnungsgröße erfolgt nach der Zweiten Berechnungsverordnung, wobei die Balkon- und die gedeckte Terrassenfläche zu 1/4 angerechnet werden.

**2. Baualtersgruppe I**

Bei Wohnungen der Gruppe I handelt es sich um Wohnungen in Häusern, die bis zum 20. Juni 1948 erstellt und bezugsfertig wurden und die im Rahmen der laufenden Instandhaltung einen Normalzustand erhalten haben bzw. bei denen einzelne Anpassungen an den Standard heutiger Wohnvorstellungen erfolgt sind (Teilmodernisierung). Soweit bei Wohnungen aus der Gruppe I die Altsubstanz weitgehend unverändert geblieben ist, bewegen sich die Mieten ca. 10 % unterhalb der angegebenen Spannen.

**3. Lage der Wohnung**

**Einfache Wohnlagen**

Eine einfache Wohnlage ist gegeben, wenn das Wohnen durch Geräusch- und Geruchbelästigung oder aufgrund anderer Kriterien kontinuierlich erheblich beeinträchtigt und dadurch der Wohnwert gemindert wird.

**Mittlere Wohnlagen**

Bei den mittleren Wohnlagen handelt es sich um normale Wohnlagen ohne besondere Vor- und Nachteile. Die meisten Wohnungen innerhalb des Gemeindegebietes liegen in diesen Wohngebieten.

**Sehr gute Wohnlagen**

Die guten Wohnlagen sind durch aufgelockerte Bebauung mit teilweise ein- bis mehrgeschossiger Bauweise in ruhiger und verkehrsgünstiger Grünlage gekennzeichnet.

**Randlagen**

Randlagen sind die äußeren Gemeindegebiete mit überwiegend ländlicher Struktur ohne ausreichende verkehrsmäßige Anbindung an die Haupt- und Nebenzentren und ohne ausreichende Nahversorgung im fußläufigen Einzugsbereich.

**4. Ausstattung der Wohnungen**

**Heizung**

Bei Warmluftheizungen, die die Beheizung der Wohnung überwiegend zulassen, ist die Einordnung in der Gruppe mit Heizung, jedoch an der unteren Grenze der Mietpreisspanne angemessen.

**Besondere Ausstattung**

Eine besondere Ausstattung von Wohnungen liegt vor, wenn

- die Gesamtanlage vom Gruppenstandard erheblich abweicht,
  - wärme- und schalldämmende Verglasung (dies gilt für die Gruppen I bis III),
  - ein außergewöhnlich guter Fußboden (Parkett, Marmor, Solnhofener Platten und Keramik),
  - ein separates WC und ein separates Zweitbad oder Dusche,
  - Einbauschränke gehobener Qualität,
  - eine Einbauküche oder
  - ein großer Balkon, Terrasse, Loggia, Garten oder Atrium vorhanden sind.
- Es ist erforderlich, daß mehrere dieser Merkmale vorliegen.

**4. Modernisierung**

Von einem modernisierten Bau kann gesprochen werden, wenn durch umfassende Modernisierung Art und Ausstattung des Anwesens neuzeitlichen Wohnansprüchen gerecht werden. Die Mietwerte orientieren sich an denen der Gruppe III.

**5. Appartements**

Unter einem Appartement ist eine abgeschlossene Einzimmerwohnung mit eingerichteter Küche oder Kochnische, separatem Bad oder Dusche sowie WC zu verstehen.

**MIETSPIEGEL**

für nicht öffentlich geförderte Wohnungen

im

**OBERBERGISCHEN**

**KREIS**

Zusammengestellt bei der RHEINISCHEN IMMOBILIENBÖRSE durch:

Haus- und Grundbesitzerverein e.V. Gummersbach  
Mieterverein Oberberg e.V. Gummersbach  
Rheinische Immobilienbörse

Stand: 1. Dezember 1994

**ZUSÄTZLICHE INFORMATIONEN GEBEN:**

Rheinische Immobilienbörse  
Unter Sachsenhausen 10-26,  
50667 Köln, Tel.: (02 21) 16 40-2 22

**UND FÜR IHRE MITGLIEDER:**

Mieterverein Oberberg e.V.  
Dieringhauser Straße 45,  
51645 Gummersbach  
Tel.: (0 22 61) 7 79 55  
Haus- und Grundbesitzerverein e.V.  
Im Oberbergische Kreis  
Kaiserstraße 27,  
51643 Gummersbach  
Tel.: (0 22 61) 2 43 72

Schutzgebühr: 5,- DM  
Nachdruck nur mit ausdrücklicher Genehmigung

**Anhang:** Auszug aus dem Mietspiegel - Mietwerte für Ladenlokale, Büroräume und Gewerbeflächen im Oberbergischen Kreis

**Mietwerte für Ladenlokale, Büroräume  
und Gewerbeflächen im Oberbergischen Kreis  
Kammerbezirk Köln**

Stand : August 1993

Stadt Gemeinde	Ladenlokale			Büroräume		Gewerbe- räume
	1a-Lage	1b-Lage	2a-Lage	1a-Lage	1b-Lage	
DM/qm						
Bergneustadt	20 - 25	15 - 20	9 - 13	15 - 18	10 - 15	4 - 8
Engelskirchen	13 - 18	10 - 13	7 - 10	12 - 15	10 - 12	4 - 8
Gummersbach	20 - 35	15 - 20	10 - 15	15 - 20	12 - 15	4 - 8
Hückeswagen	17 - 21	13 - 17	8 - 11	11 - 12	9 - 11	3 - 7
Lindlar	13 - 18	10 - 13	7 - 10	12 - 15	10 - 12	4 - 8
Marienheide	14 - 16	9 - 11		11 - 13	8 - 10	5 - 8
Morsbach	18 - 23	14 - 18	8 - 12	12 - 14	9 - 12	3 - 7
Nümbrecht	14 - 18	10 - 13		11 - 13	8 - 10	5 - 8
Radevormwald	15 - 20	10 - 15		11 - 13	8 - 10	5 - 8
Reichshof	11 - 13	8 - 10		10 - 12	8 - 10	3 - 8
Waldbröl	20 - 25	15 - 20	9 - 13	13 - 15	10 - 13	4 - 8
Wiehl	20 - 25	15 - 20	9 - 13	13 - 15	10 - 13	4 - 8
Wipperfürth	20 - 35	15 - 20	9 - 13	13 - 15	10 - 13	4 - 8

Herausgeber:  
Industrie- und Handelskammer zu Köln,  
Rheinische Immobilienbörse

Anhang: Mietspiegel für gewerbliche Räume im Stadtgebiet Gummersbach

OBERBERGISCHER  
HAUS- UND GRUNDBESITZER- VEREIN  
E. V.

Postfach 100707 · 51607 Gummersbach  
Kaiserstraße 27 · 51643 Gummersbach  
Tel. u. Fax (02261) 24372

**MIETENSPIEGEL**

für gewerbliche Räume im Stadtgebiet Gummersbach.

Stand: 1. Dezember 1993

**Erstellt und herausgegeben durch:**

- das Amt für Stadtentwicklungsplanung und Wirtschaftsförderung der Stadt Gummersbach, Rathausplatz 1, 51643 Gummersbach, Telefon (02261) 87229.
- den Oberbergischen Haus- und Grundbesitzerverein e. V., Kaiserstraße 27, 51643 Gummersbach, Telefon (02261) 24372.
- den Einzelhandelsverband Oberbergischer Kreis e. V. in Zusammenarbeit mit der Kreishandwerkerschaft, Bismarckstraße 9a, 51643 Gummersbach, Telefon (02261) 62021.

Die Fortschreibung des Mietspiegels erfolgt zum 1. Dezember 1996.

Schutzgebühr: 10.00 DM

	Gummersbach Bereich EKZ Kaiserstraße Hindenburgstraße	Gummersbach Bereich Bismarckplatz	Gummersbach Bereich Schützenstraße Moltkestraße	Derschlag	Dieringhausen
qm	DM	DM	DM	DM	DM
<b>Geschäftsräume</b>					
20 – 50	33,00 – 65,00	20,00 – 24,00	20,00 – 31,00	16,50 – 20,00	16,50 – 20,00
50 – 100	27,50 – 38,50	22,00 – 33,00	20,00 – 27,50	11,00 – 16,50	11,00 – 16,50
über 100	27,50 – 38,50	24,00 – 31,00	17,50 – 22,00	7,00 – 11,00	9,00 – 21,00
<b>Bürräume</b>					
	11,00 – 15,50	11,00 – 13,00	11,00 – 13,00	9,00 – 11,00	9,00 – 11,00
<b>Lagerräume</b>					
	5,50 – 9,00	4,50 – 7,00	5,50 – 8,00	4,50 – 7,00	4,50 – 7,00

### Mietbegriff:

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

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

Das gleiche gilt für die Kosten der Schönheitsreparaturen sowie für die Mehrwertsteuer.

### Erläuterungen:

Der Mietspiegel für gewerbliche Räume dient als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher nachhaltig erzielbarer Mieten für vergleichbare Objekte und Geschäftslagen. Er bietet den Vertragspartnern eine Orientierungsmöglichkeit, um in eigener Verantwortung die Miethöhe je nach Lage, Ausstattung, Zustand der Mietsache und des Gebäudes zu vereinbaren. Die in der Tabelle aufgeführten Spannen, die den Schwerpunkt des Marktes darstellen, geben den unterschiedlichsten Nutzwert wieder. Höher und niedrigere Mieten werden nicht ausgeschlossen.

Produktionsstätten in Lagerräumen sind nur berücksichtigt, soweit sie von untergeordneter Bedeutung und von unerheblichem Umfang sind.

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 Kreisobervermessungsrat

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:

K u f f e r, Edgar Steueroberinspektor FA Wipperf.

S c h r o e r, Jürgen Steueroberamtsrat - " -

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 Betriebsbewertung und Schadensberechnung in der Forstwirtschaft Bewertungs- und Entschädigungsfragen in landwirtschaftlichen Betrieben.

Sachwortregister	Seite
Antragberechtigte	2
Aufwuchs	22, 23
Bauerwartungsland	26
Baureifes Land	27
Begünstigtes Agrarland	25
Bodenrichtwerte,	27
allgemein	27
Auskünfte	27
Baureifes Land	27
Gebietstypische Werte	29
Grundstück	27
Karte	27
Kartenausschnitt	28
Sitzung	27
Spannbreite	27
Bodenwerte,	23
forstwirtschaftliche Flächen	24
landwirtschaftliche Flächen	7
Erbbaurechte	31
Erforderliche Daten für Wertermittlung	24
Ertragsfähigkeit	5
Flächenumsatz	22
Forstwirtschaftliche Flächen	6
Freiraumfläche	5
Geldumsatz	29
Geschoßwohnungsbau	1
Gutachterausschuß,	39
Geschäftsstelle	1
Mitglieder	4
Zusammensetzung	3
Kaufpreiskarte	4
Kaufpreissammlung	4
Kaufverträge	23
Landwirtschaftliche Flächen	34
Liegenschaftszinssatz	32
Marktanpassung	8
Marktübersicht des Kreises	9
Marktübersichten der Städte und Gemeinden	38
Mietspiegel	24
Milchwirtschaft	1
Rechtsgrundlage	26
Rohbauland	6
Siedlungsfläche	3
Siedlungsstruktur	24
Tabellen:	31
Ausgangswerte landwirtschaftlicher Flächen	55
Baulandpreisindex	6
Flächenumsatz	9, 30
Freiraumflächen - Siedlungsflächen	5
Gebietstypische Bodenrichtwerte	24
Geldumsatz	24
Kaufpreise - Landwirtschaft 1989-1994	22
Kaufpreise - Landwirtschaft 1994	24
Kaufpreise - Forstwirtschaft	33
Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen	32
Marktanpassungskorrekturen 1991	35
Wohnungseigentum - Erstverkauf	35
Wohnungseigentum	34
Teileigentum	7
Garagen	2
Teilmärkte	27
Verkehrswert	23
Wertbestimmende Merkmale für	25
Baureifes Land	34
forstwirtschaftliche Flächen	27
landwirtschaftliche Flächen	25
Wohnungseigentum	4
Zusammenarbeit mit	27
Amtsgericht	4
Finanzamt	4
Notar	4
Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren	4