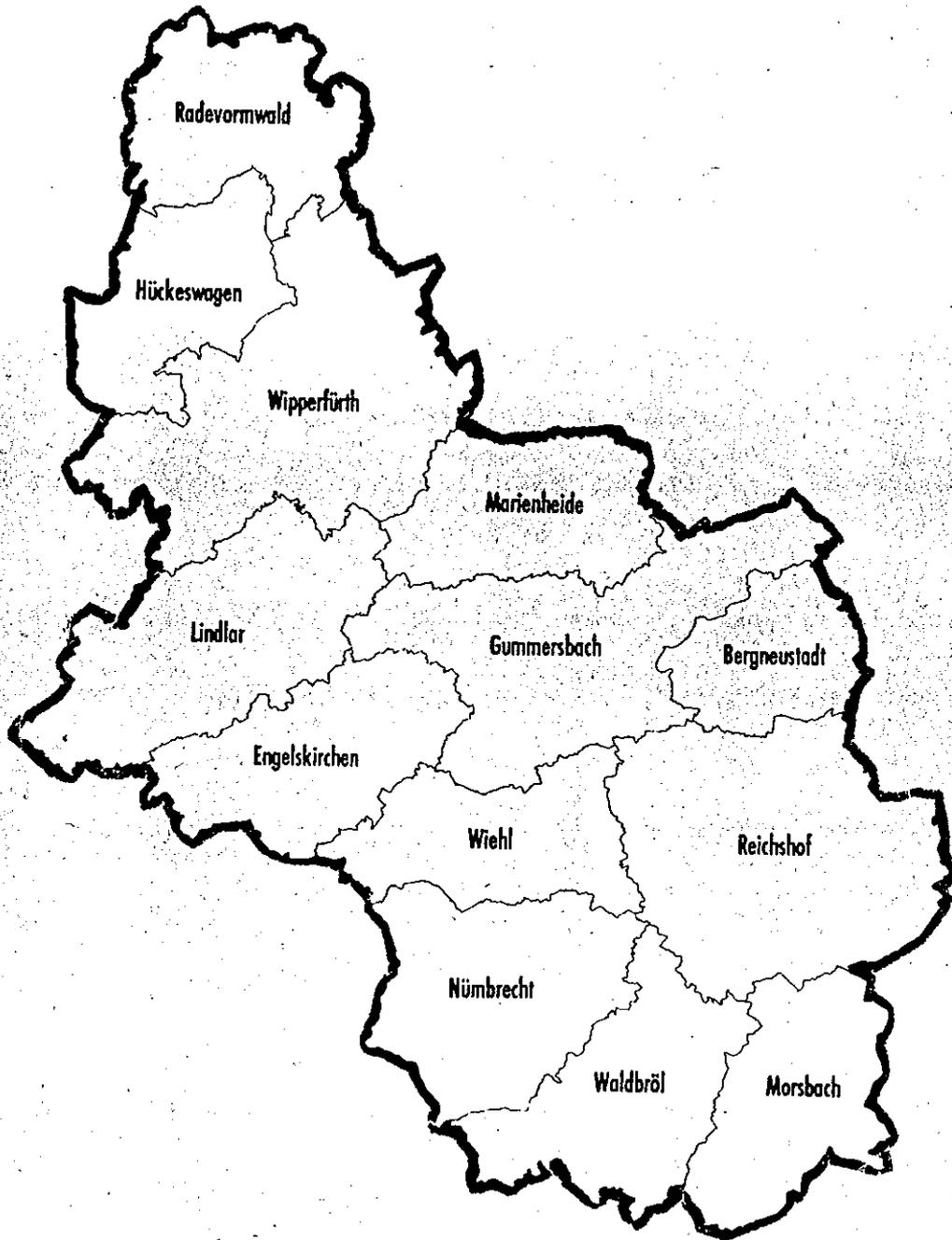




**DER GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERT
IM OBERBERGISCHEN KREIS**



GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 1995

GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT

1995

FÜR DEN OBERBERGISCHEN KREIS

Herausgegeben im Oktober 1996 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) 88 6262

Druck: Oberbergischer Kreis
Der Oberkreisdirektor

Gebühr: 30,- DM

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

VORWORT

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 1995, 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 Oktober 1996



(Weser)

Vorsitzender

Inhaltsverzeichnis

<u>1 Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte</u>	4
1.1 Rechtsgrundlage.....	4
1.2 Zusammensetzung.....	4
1.3 Aufgaben des Gutachterausschusses.....	5
1.4 Zuständigkeitsbereich.....	6
<u>2 Marktübersicht</u>	6
2.1 Die Kaufpreissammlung.....	6
2.2 Der Grundstücksmarkt im Oberbergischen Kreis.....	7
2.3 Der Grundstücksmarkt der kreisangehörigen Städte und Gemeinden.....	12
2.3.1 Stadt Bergneustadt.....	12
2.3.2 Gemeinde Engelskirchen.....	13
2.3.3 Stadt Gummersbach.....	14
2.3.4 Stadt Hückeswagen.....	15
2.3.5 Gemeinde Lindlar.....	16
2.3.6 Gemeinde Marienheide.....	17
2.3.7 Gemeinde Morsbach.....	18
2.3.8 Gemeinde Nümbrecht.....	19
2.3.9 Stadt Radevormwald.....	20
2.3.10 Gemeinde Reichshof.....	21
2.3.11 Stadt Waldbröl.....	22
2.3.12 Stadt Wiehl.....	23
2.3.13 Stadt Wipperfürth.....	24
<u>3 Bodenwerte</u>	25
3.1 Forstwirtschaftliche Flächen.....	25
3.2 Landwirtschaftliche Flächen.....	26
3.3 Begünstigte land- u. forstwirtschaftliche Flächen.....	28
3.4 Bauerwartungsland und Rohbauland.....	29
3.5 Baureifes Land.....	30
3.5.1 Bodenrichtwerte.....	30
3.5.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte vom 31.12.1995.....	32
<u>4 Erforderliche Daten für die Wertermittlung</u>	34
4.1 Bodenpreisindexreihen.....	34
4.2 Marktanpassung bei Anwendung des Sachwertverfahrens.....	35
4.3 Liegenschaftszinssätze.....	37
4.4 Vergleichsfaktoren für den Wohnungs- und Teileigentumsmarkt.....	38
4.4.1 Allgemeines zum Wohnungs- und Teileigentumsmarkt.....	38
4.4.2 Wohnungseigentum.....	38
4.4.3 Teileigentumspreise.....	40
4.4.4 Unselbständige Grundstücksteilflächen.....	40
4.5 Mietspiegel.....	42
Anhang: Mietspiegel.....	42
Mitglieder des Gutachterausschusses.....	45
Stichwortverzeichnis.....	46

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 bis 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 -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 und ca. 281.000 Einwohnern (Jan. 1996) 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 ei-

nen Zweiten weiterzugeben, per Abschrift oder Kopie von der beurkundenden Stelle an den Gutachterausschuß weitergeleitet wird. Dabei ist es unerheblich, ob das Grundstück gegen Erlös 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

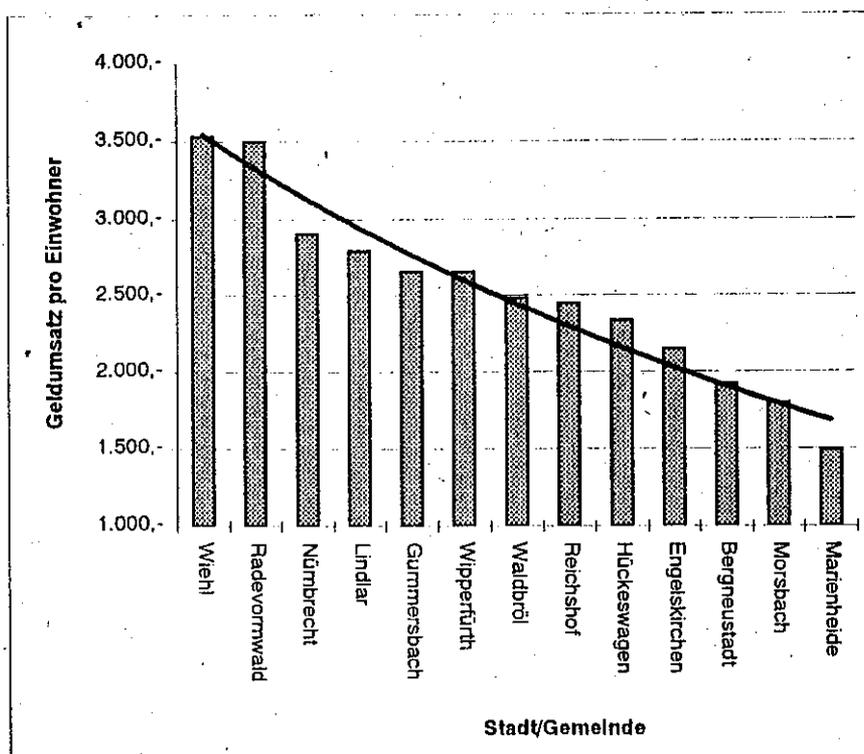
Nachfolgende Tabellen geben einen Überblick über den Anteil der einzelnen Städte und Gemeinden des Kreises am gesamten Geld- und Flächenumsatz für das Jahr 1995.

Neben den beiden Kriterien Geld- und Flächenumsatz wurden noch die Einwohnerzahl (Stand 01.01.96) 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

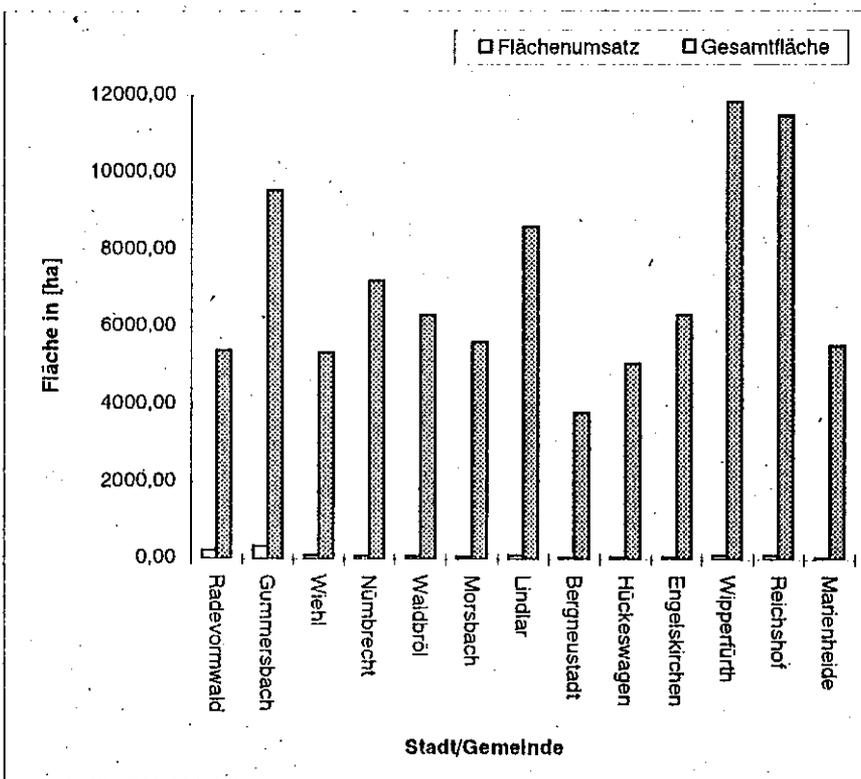
Stadt/ Gemeinde	Geldumsatz [Mio. DM]	Einwohnerzahl (Stand * 01.01.96)	Geldumsatz/ Einwohnerzahl [DM]
Wiehl	89,52	25.367	3.529,-
Radevormwald	85,12	24.353	3.495,-
Nümbrecht	47,94	16.526	2.901,-
Lindlar	58,07	20.804	2.791,-
Gummersbach	141,00	53.149	2.653,-
Wipperfürth	59,42	22.409	2.652,-
Waldbröl	45,86	18.490	2.480,-
Reichshof	44,95	18.385	2.445,-
Hückeswagen	37,37	16.016	2.333,-
Engelskirchen	43,84	20.442	2.145,-
Bergneustadt	39,89	20.772	1.920,-
Morsbach	20,04	11.169	1.794,-
Marienheide	19,40	13.032	1.489,-
Oberbergischer Kreis	732,41	280.914	2.607,-



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

Tabelle: Flächenumsatz gegliedert nach Flächenumsatz/Gesamtfläche

Stadt/ Gemeinde	Flächenumsatz [ha]	Gesamtfläche [ha]	Flächenumsatz/ Gesamtfläche [%]
Radevormwald	207,61	5.377,3	3,9
Gummersbach	322,18	9.533,5	3,4
Wiehl	92,82	5.326,9	1,7
Nümbrecht	83,79	7.178,4	1,2
Waldbrol	70,55	6.300,9	1,1
Morsbach	57,68	5.597,4	1,0
Lindlar	88,28	8.582,3	1,0
Bergneustadt	36,64	3.785,9	1,0
Hückeswagen	47,99	5.045,6	1,0
Engelskirchen	50,95	6.308,2	0,8
Wipperfürth	94,99	11.815,9	0,8
Reichshof	85,63	11.461,7	0,7
Marienheide	25,41	5.499,2	0,5
Oberbergischer Kreis	1.264,5	91.813,2	1,4



* Quelle: Vermessungs- und Katasteramt des Oberbergischen Kreises

Das Verhältnis Freiraumflächen zu Siedlungsflächen betrug 1995 ähnlich wie im vergangenen Jahr 82,7% : 17,3%. *

Eine weitere Differenzierung dieser Flächen ergibt folgende Tabelle:

Tabelle: Freiraumflächen - Siedlungsflächen*

Freiraumflächen in [%]				
Jahr	landwirtschaftliche Flächen	Wald	Wasserflächen	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
1995	41,4	39	1,9	0,4
Siedlungsflächen in [%]				
Jahr	Hof-/Gebäudeflächen	Straßen, Wege etc.	sonstige Nutzungen	
1992	9,8	6,1	1,1	
1993	9,9	6,1	1,1	
1994	10	6,4	0,7	
1995	10	6,1	1,2	

* 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:

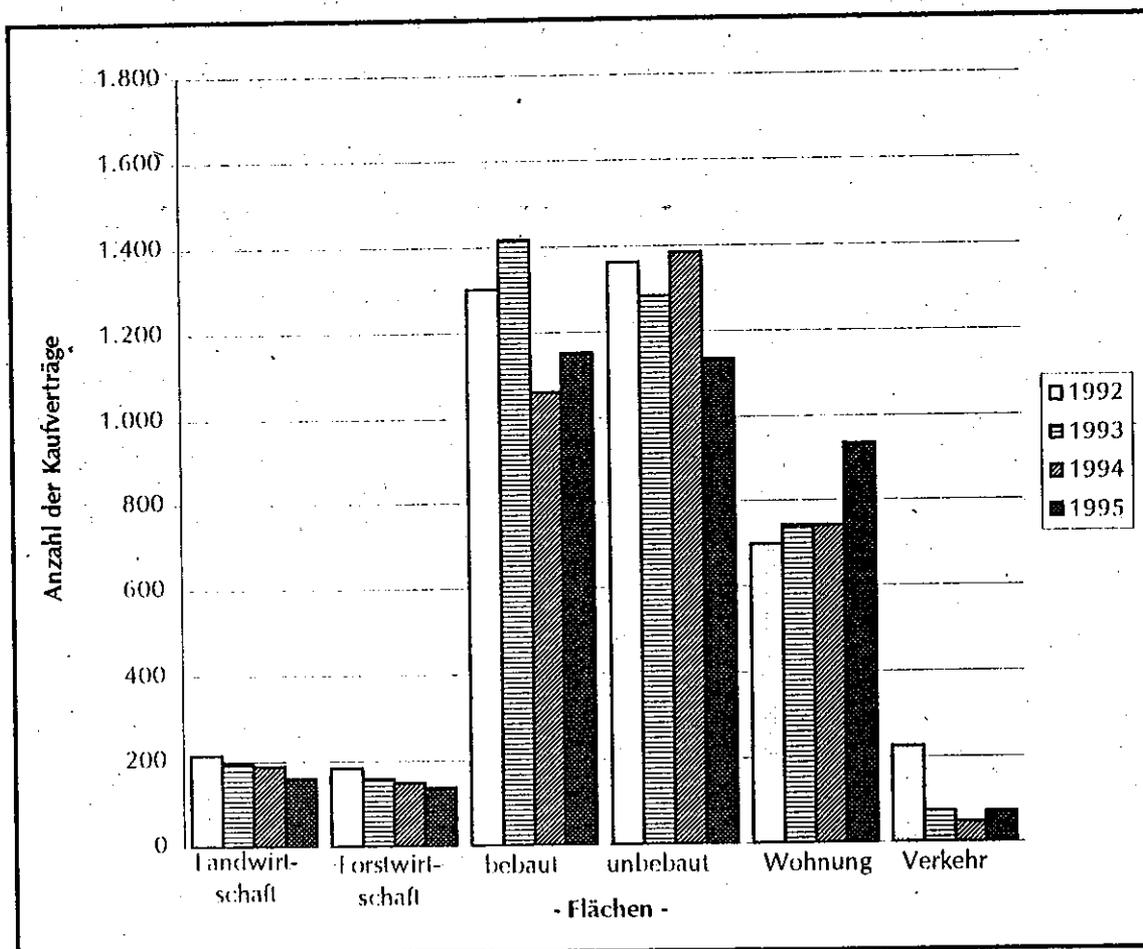
- landwirtschaftliche Flächen (Landwirtschaft)
- forstwirtschaftliche Flächen (Forstwirtschaft)
- bebaute Flächen (bebaut)
- unbebaute Flächen (unbebaut)
- Wohnungseigentum (Wohnung)
- Verkehrsflächen (Verkehr)

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 folgenden 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 1995 wiedergegeben.

Anzahl der Kaufverträge im Oberbergischen Kreis								
Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
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
1995	161	137	1.151	1.134	932	72	1	3.588

Flächen- und Geldumsatz des Kreises im Jahr 1995								
[ha]	159,81	132,27	293,84	176,96	499,60	2,03	0,01	1.264,52
[DM]	3.788.073	1.802.283	436.587.751	89.519.532	199.967.924	739.377	3.360	732.408.300

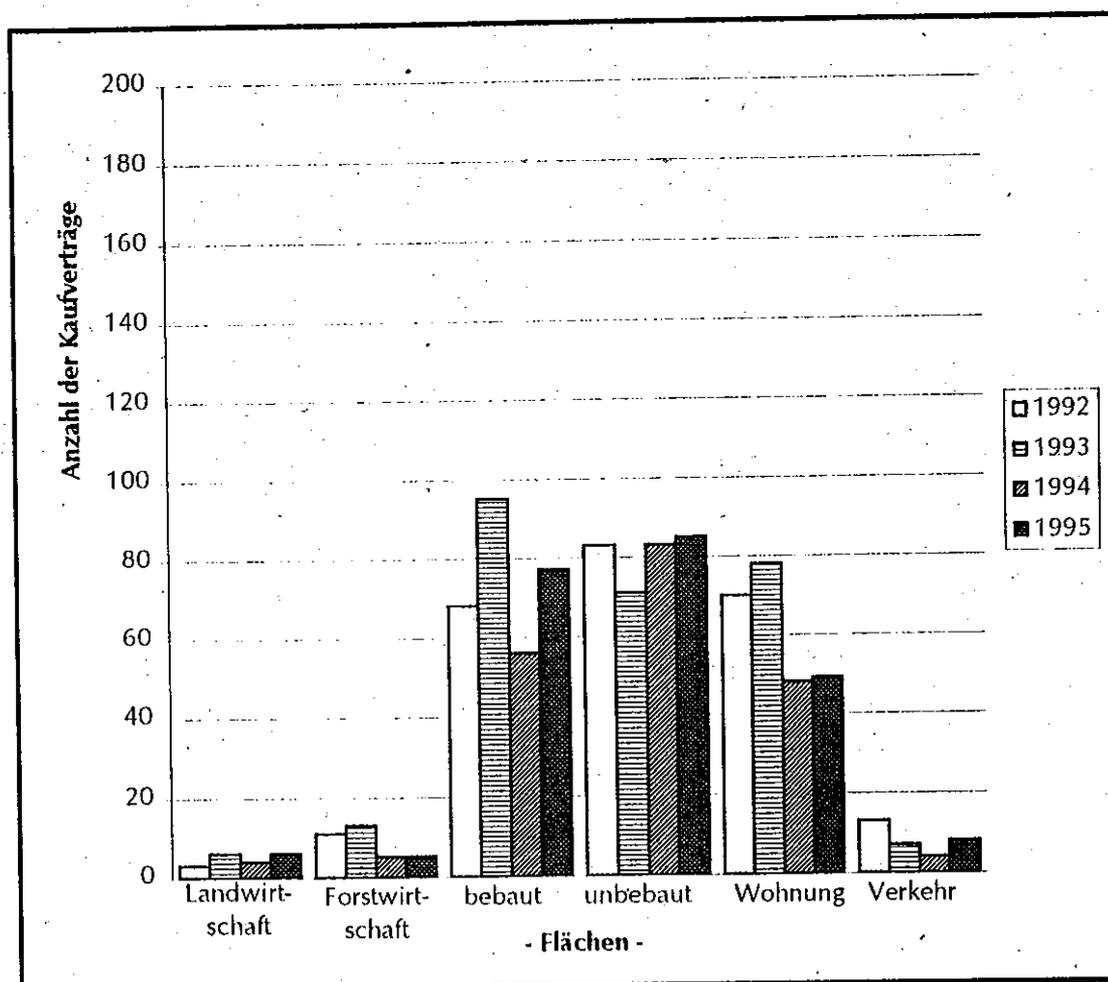


2.3 Der Grundstücksmarkt der kreisangehörigen Städte und Gemeinden

2.3.1 Stadt Bergneustadt

Anzahl der Kaufverträge in der Stadt Bergneustadt								
Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
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
1995	6	5	77	85	49	8	0	230

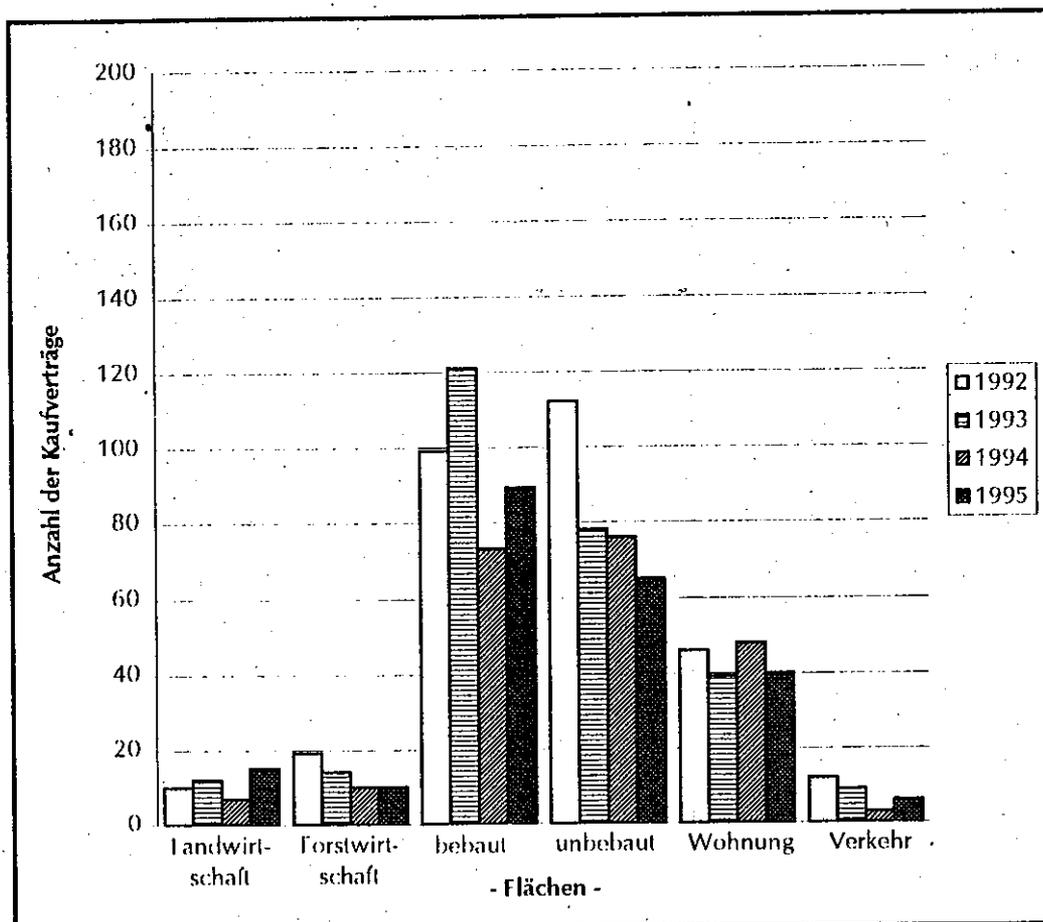
Flächen- und Geldumsatz der Stadt im Jahr 1995								
[ha]	1,92	6,60	10,04	6,51	11,52	0,05	0,00	36,64
[DM]	37.644	117.250	25.011.347	5.435.121	9.273.304	14.080	0	39.888.746



2.3.2 Gemeinde Engelskirchen

Anzahl der Kaufverträge in der Gemeinde Engelskirchen								
Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
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
1995	15	10	89	65	40	6	0	225

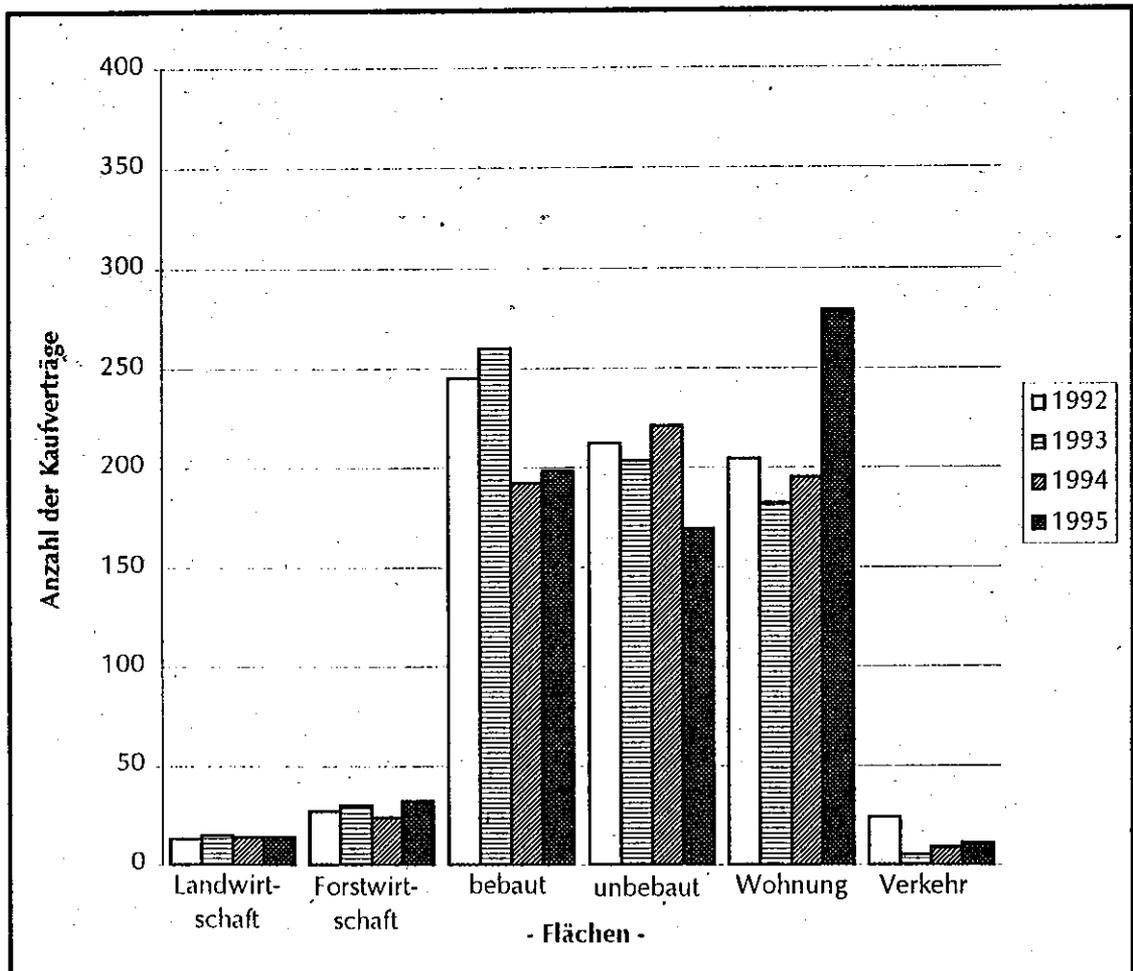
Flächen- und Geldumsatz der Gemeinde im Jahr 1995								
[ha]	16,30	10,84	13,42	4,42	5,38	0,59	0,00	50,95
[DM]	232.148	179.769	32.546.967	2.329.978	8.219.873	331.678	0	43.840.413



2.3.3 Stadt Gummersbach

Anzahl der Kaufverträge in der Stadt Gummersbach								
Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
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
1995	14	32	198	169	279	11	0	703

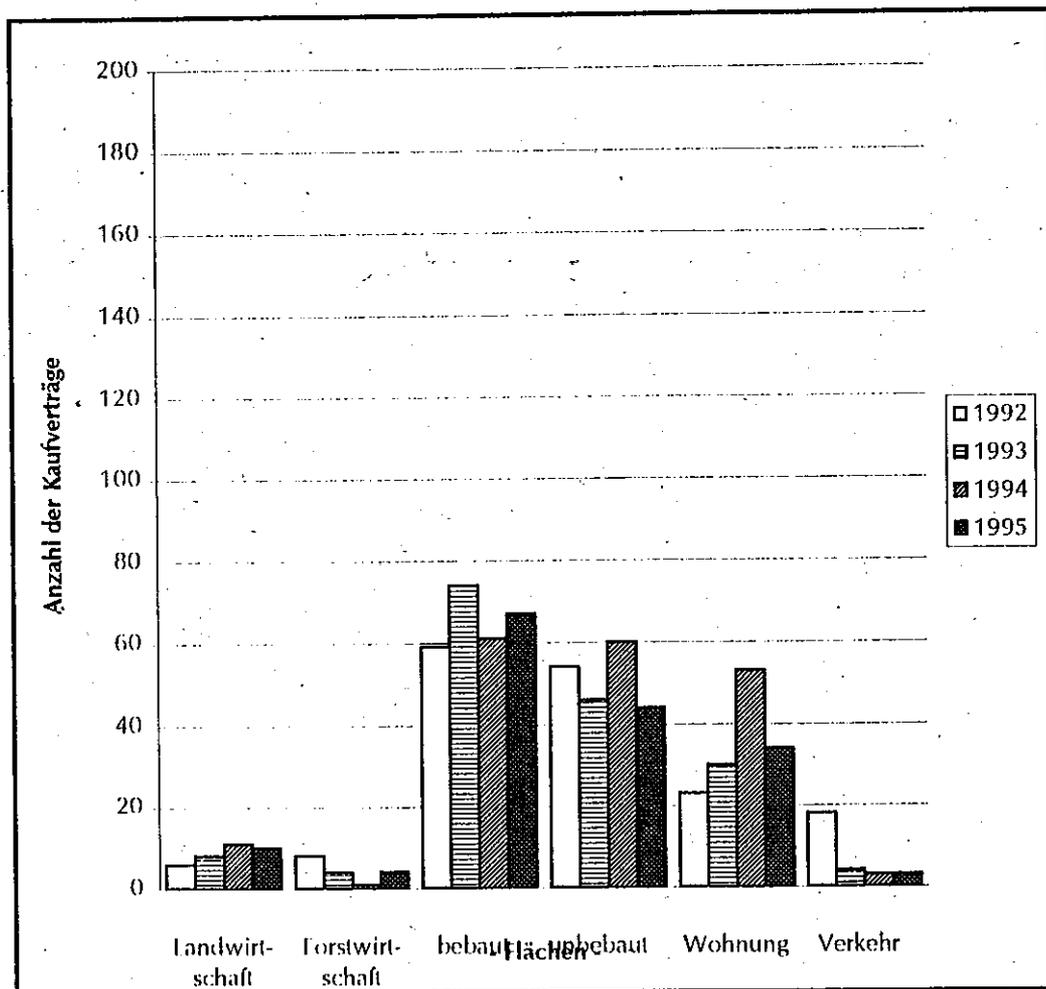
Flächen- und Geldumsatz in der Stadt im Jahr 1995								
[ha]	9,05	27,55	24,28	38,14	223,04	0,12	0,00	322,18
[DM]	514.124	380.441	67.208.617	13.643.767	59.197.378	54.360	0	140.998.687



2.3.4 Stadt Hückeswagen

Anzahl der Kaufverträge in der Stadt Hückeswagen								
Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
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
1995	10	4	67	44	34	3	0	162

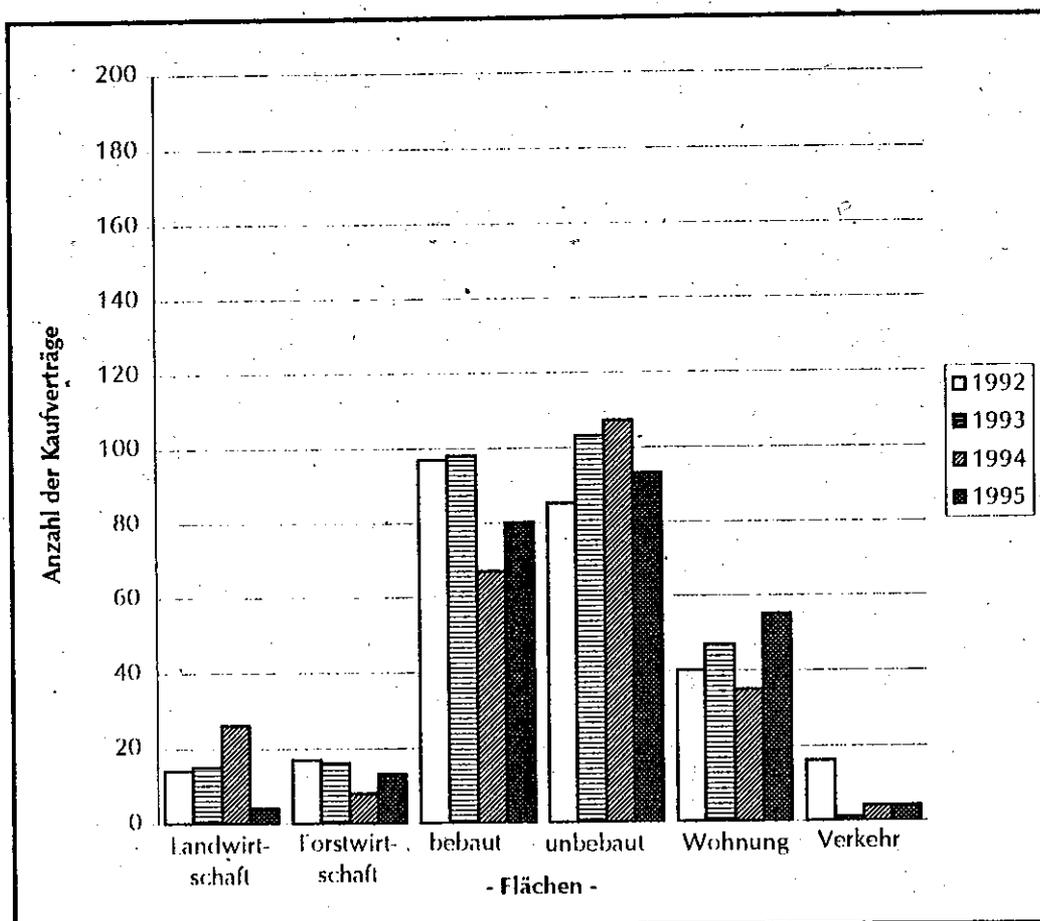
Flächen- und Geldumsatz der Stadt im Jahr 1995								
[ha]	24,90	1,13	6,85	5,36	9,67	0,08	0,00	47,99
[DM]	580.344	32.700	22.721.500	4.464.733	9.547.256	26.865	0	37.373.398



2.3.5 Gemeinde Lindlar

Jahr	Anzahl der Kaufverträge in der Gemeinde Lindlar							gesamter Markt
	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	
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
1995	4	13	80	93	55	4	0	249

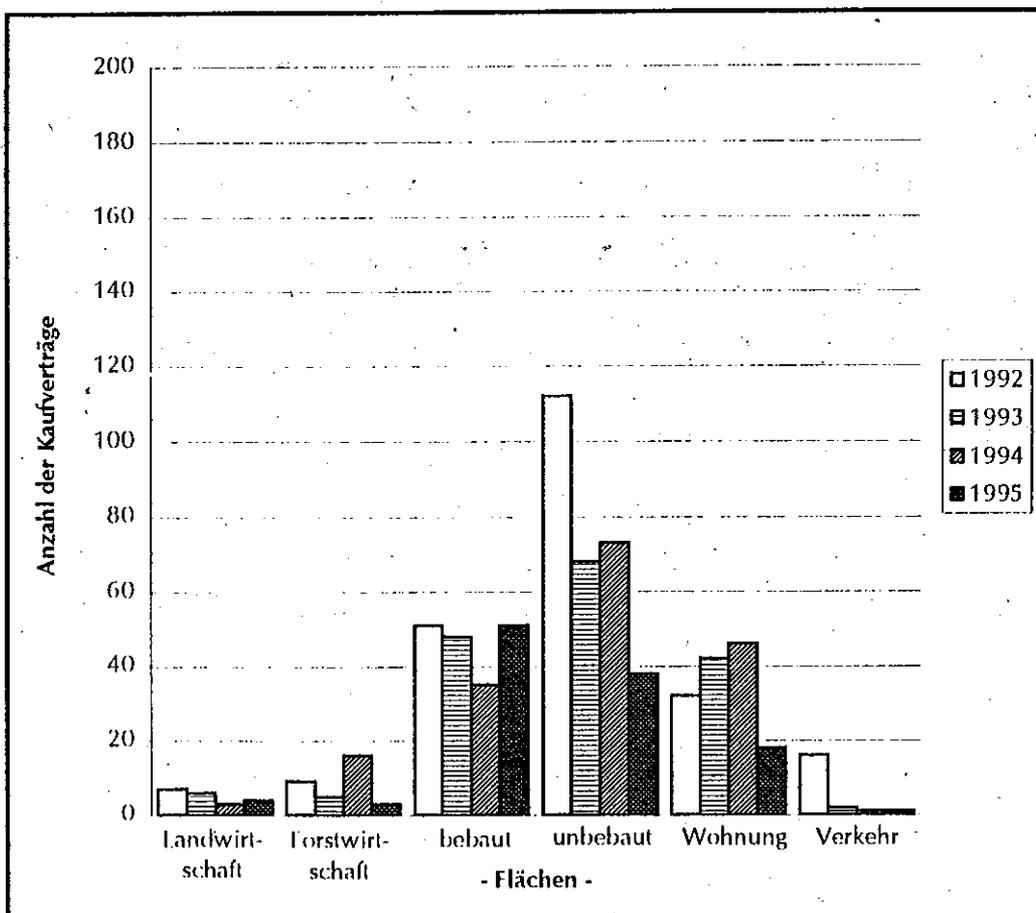
Flächen- und Geldumsatz der Gemeinde im Jahr 1995								
[ha]	0,21	13,82	49,51	10,47	14,26	0,01	0,00	88,28
[DM]	5.511	175.526	33.673.871	9.703.702	14.511.735	4.177	0	58.074.522



2.3.6 Gemeinde Marienheide

Anzahl der Kaufverträge in der Gemeinde Marienheide								
Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
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
1995	4	3	51	38	18	1	0	115

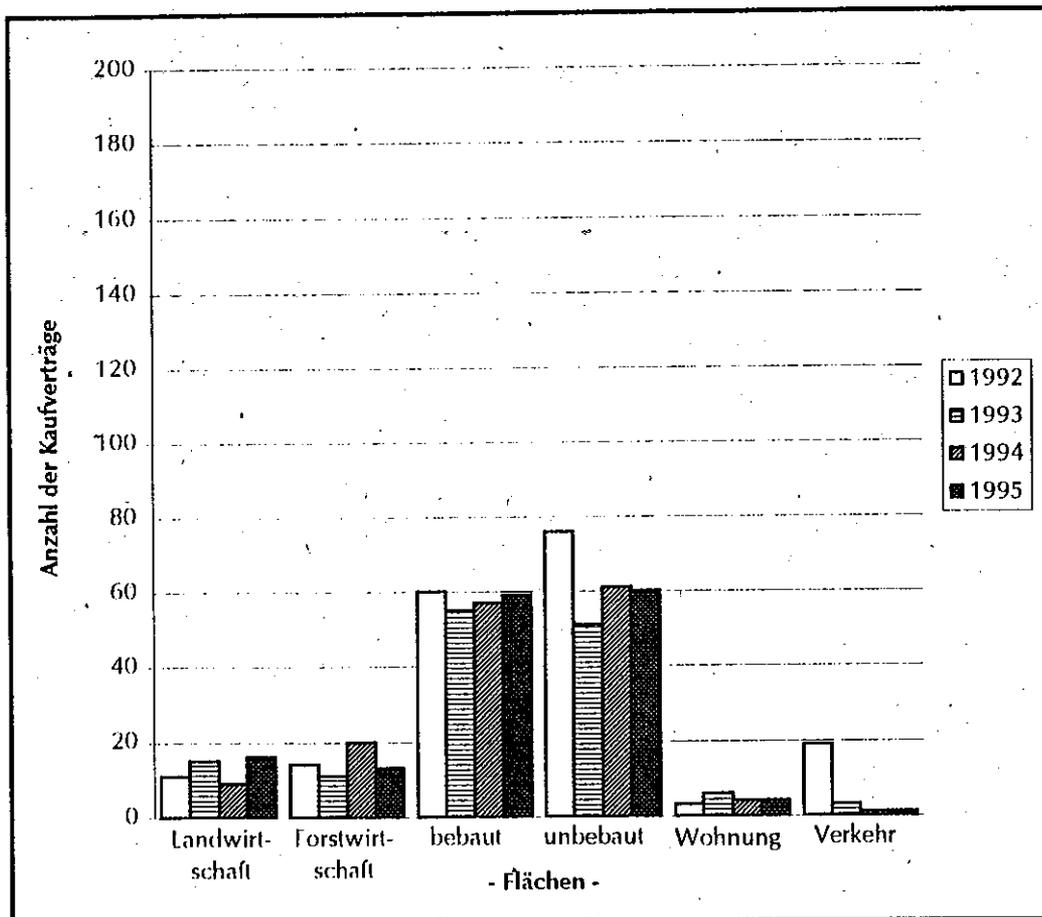
Flächen- und Geldumsatz der Gemeinde im Jahr 1995								
[ha]	5,48	0,80	13,43	2,75	2,77	0,18	0,00	25,41
[DM]	120.070	13.362	14.550.609	1.893.000	2.793.760	26.910	0	19.397.711



2.3.7 Gemeinde Morsbach

Anzahl der Kaufverträge in der Gemeinde Morsbach								
Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
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
1995	16	13	59	60	4	1	0	153

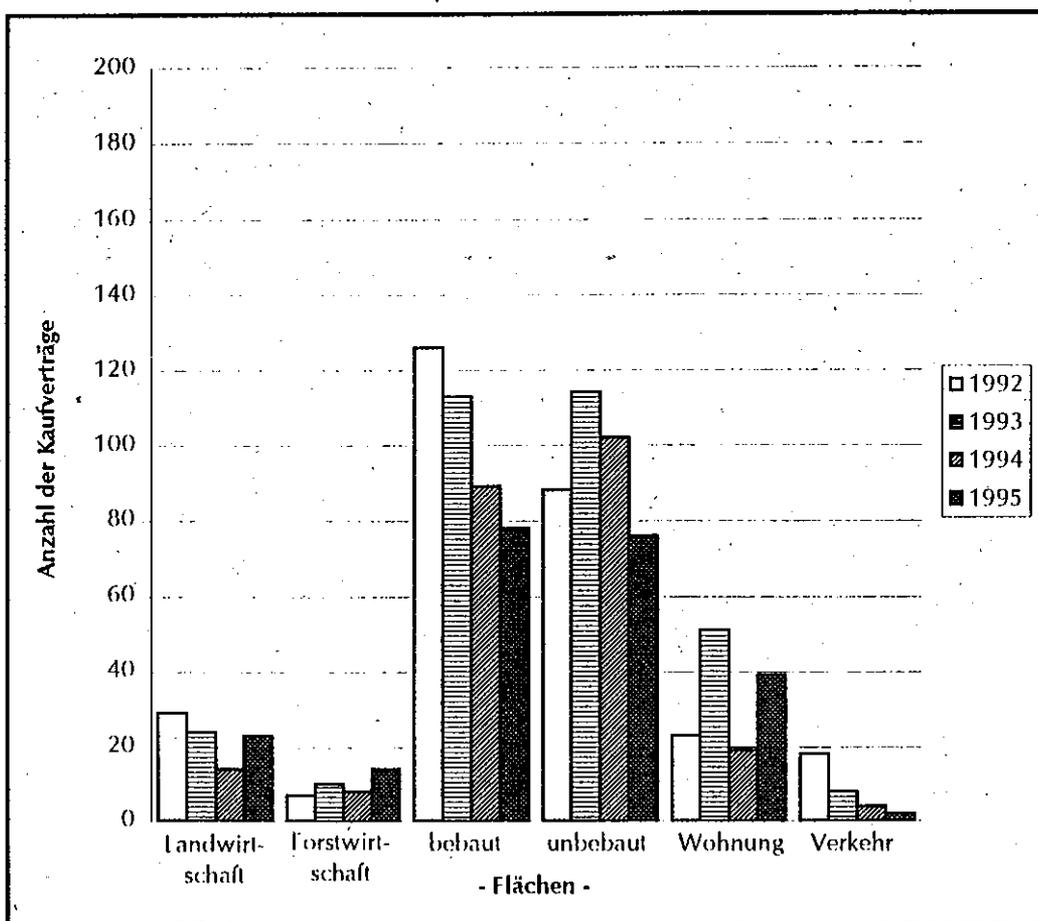
Flächen- und Geldumsatz in der Gemeinde im Jahr 1995								
[ha]	11,73	12,00	20,43	13,14	0,30	0,08	0,00	57,68
[DM]	176.306	128.484	16.472.984	2.593.505	635.000	30.000	0	20.036.279



2.3.8 Gemeinde Nümbrecht

Jahr	Anzahl der Kaufverträge in der Gemeinde Nümbrecht							
	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
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
1995	23	14	78	76	39	2	1	233

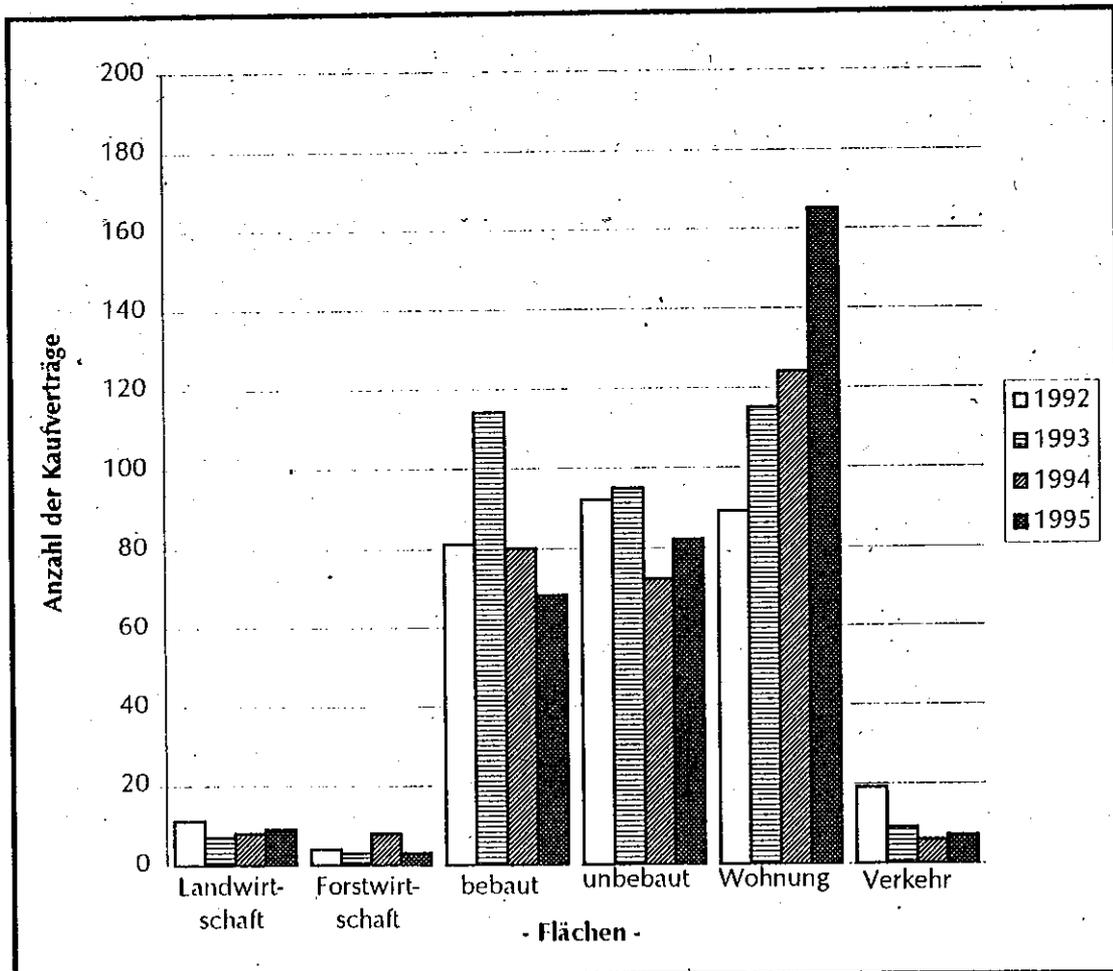
Flächen- und Geldumsatz in der Gemeinde im Jahr 1995								
[ha]	27,31	19,45	14,69	14,39	7,92	0,02	0,01	83,79
[DM]	596.109	224.086	32.765.492	5.153.749	9.183.653	8.565	3.360	47.935.014



2.3.9 Stadt Radevormwald

Anzahl der Kaufverträge in der Stadt Radevormwald								
Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
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
1995	9	3	68	82	165	7	0	334

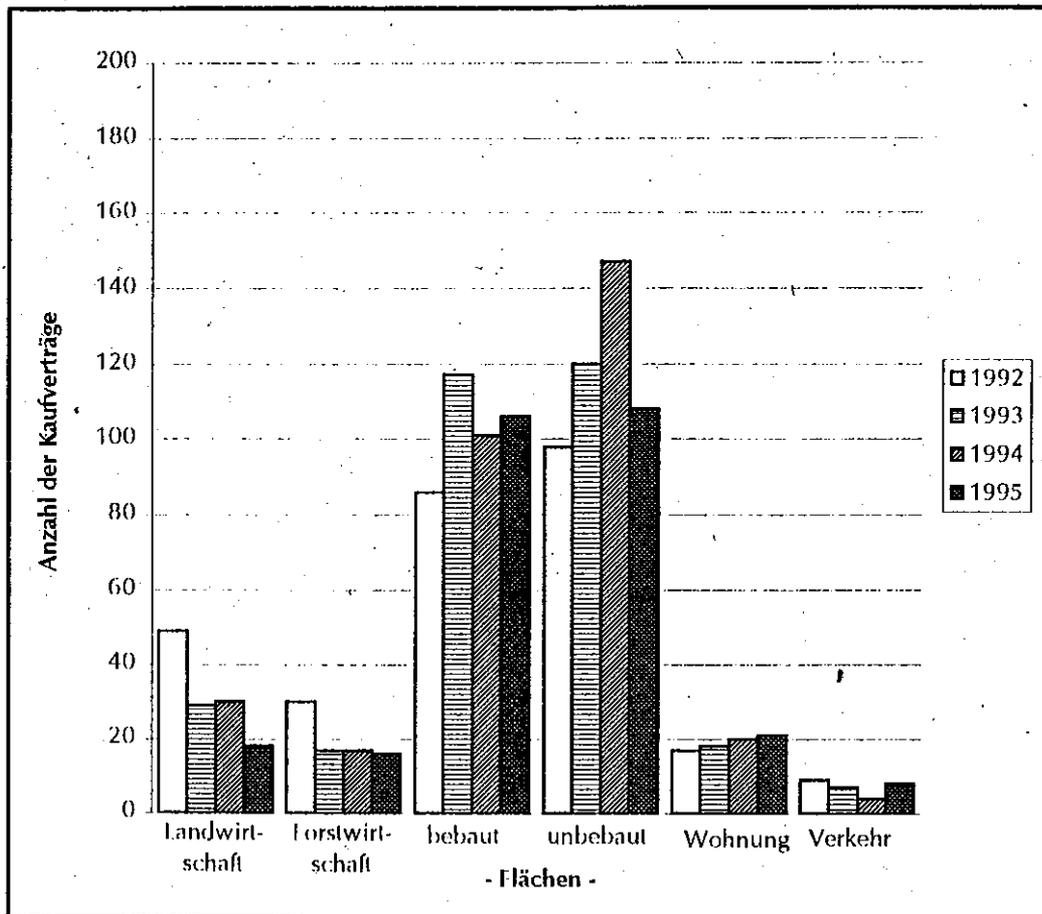
Flächen- und Geldumsatz in der Stadt im Jahr 1995								
[ha]	11,27	4,54	19,42	9,52	162,75	0,11	0,00	207,61
[DM]	301.532	93.549	47.257.542	7.779.836	29.552.727	139.460	0	85.124.646



2.3.10 Gemeinde Reichshof

Anzahl der Kaufverträge in der Gemeinde Reichshof								
Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
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
1995	18	16	106	108	21	8	0	277

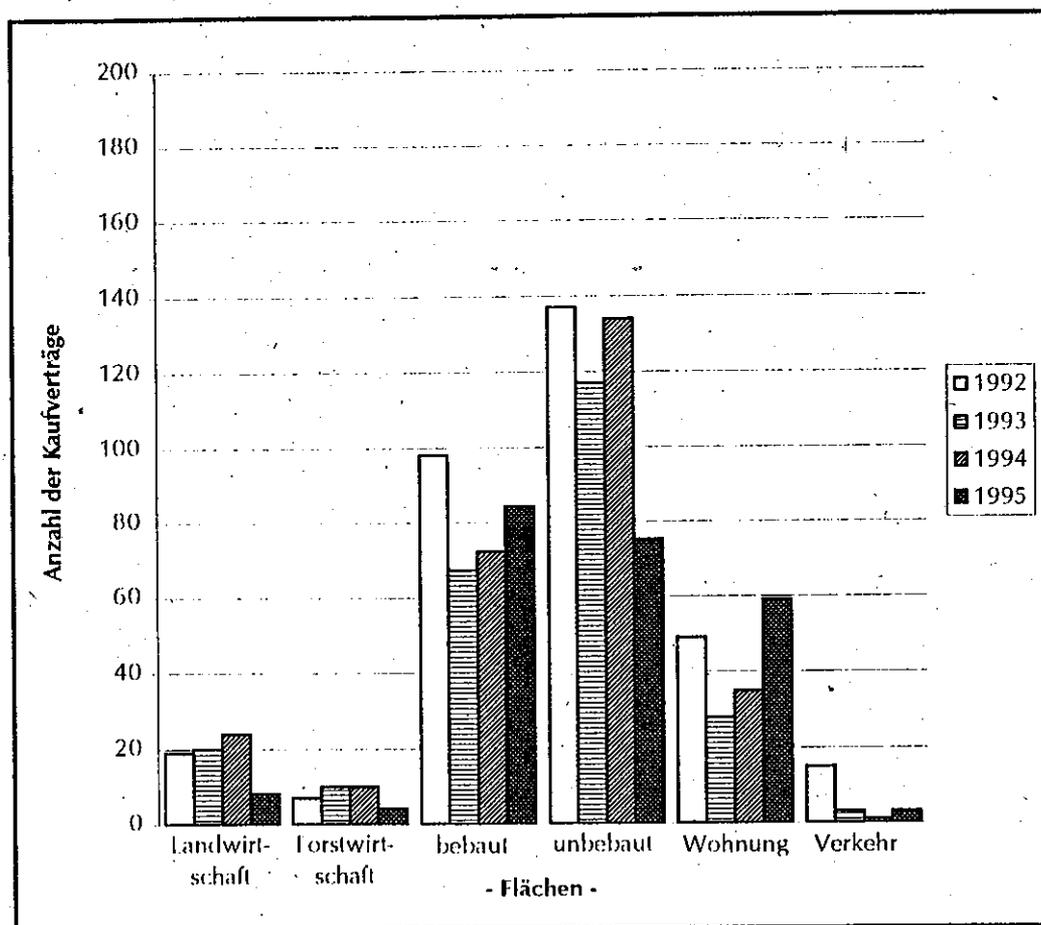
Flächen- und Geldumsatz in der Gemeinde im Jahr 1995								
[ha]	15,89	18,14	25,88	21,26	4,33	0,13	0,00	85,63
[DM]	409.854	236.537	30.615.082	7.785.595	5.875.292	22.798	0	44.945.158



2.3.11 Stadt Waldbröl

Jahr	Anzahl der Kaufverträge in der Stadt Waldbröl							gesamter Markt
	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	
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
1995	8	4	84	75	59	3	0	233

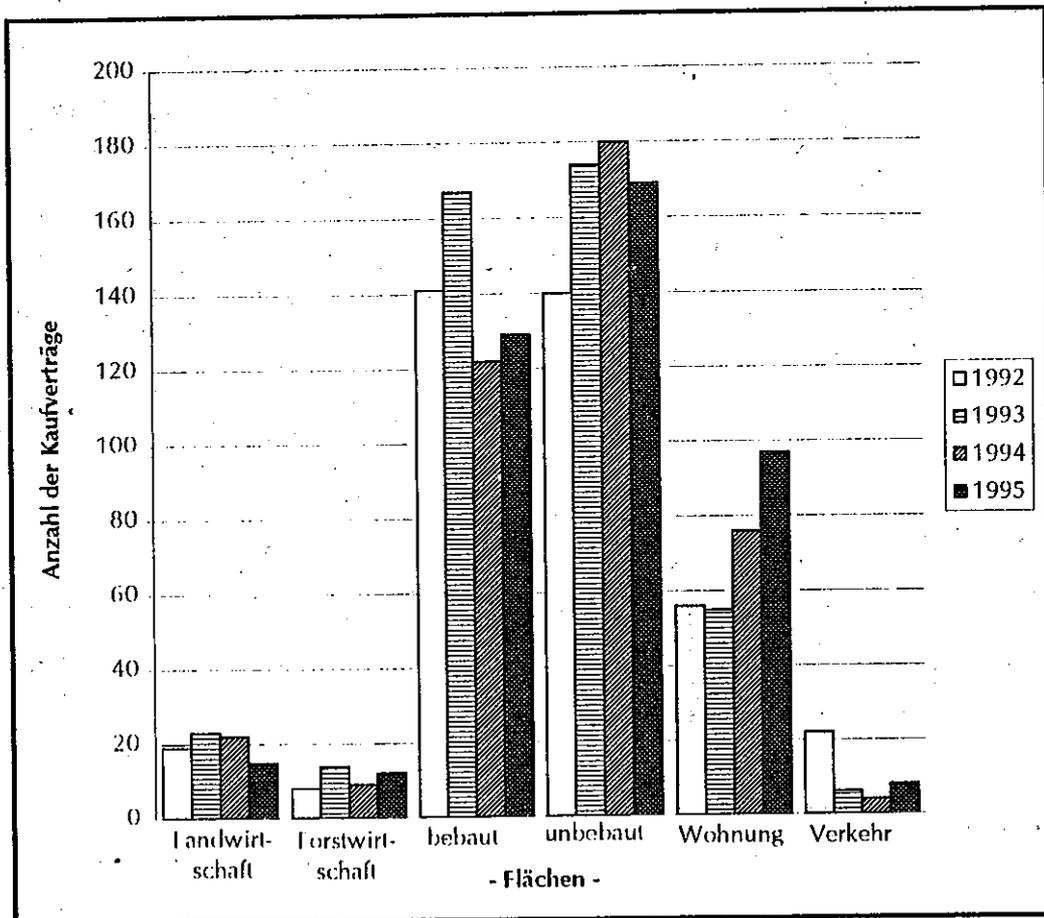
Flächen- und Geldumsatz in der Stadt im Jahr 1995								
[ha]	4,44	2,88	28,89	17,63	16,64	0,07	0,00	70,55
[DM]	76.679	34.904	27.777.142	6.972.379	10.948.730	49.000	0	45.858.834



2.3.12 Stadt Wiehl

Anzahl der Kaufverträge in der Stadt Wiehl								
Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
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
1995	15	12	129	169	97	8	0	430

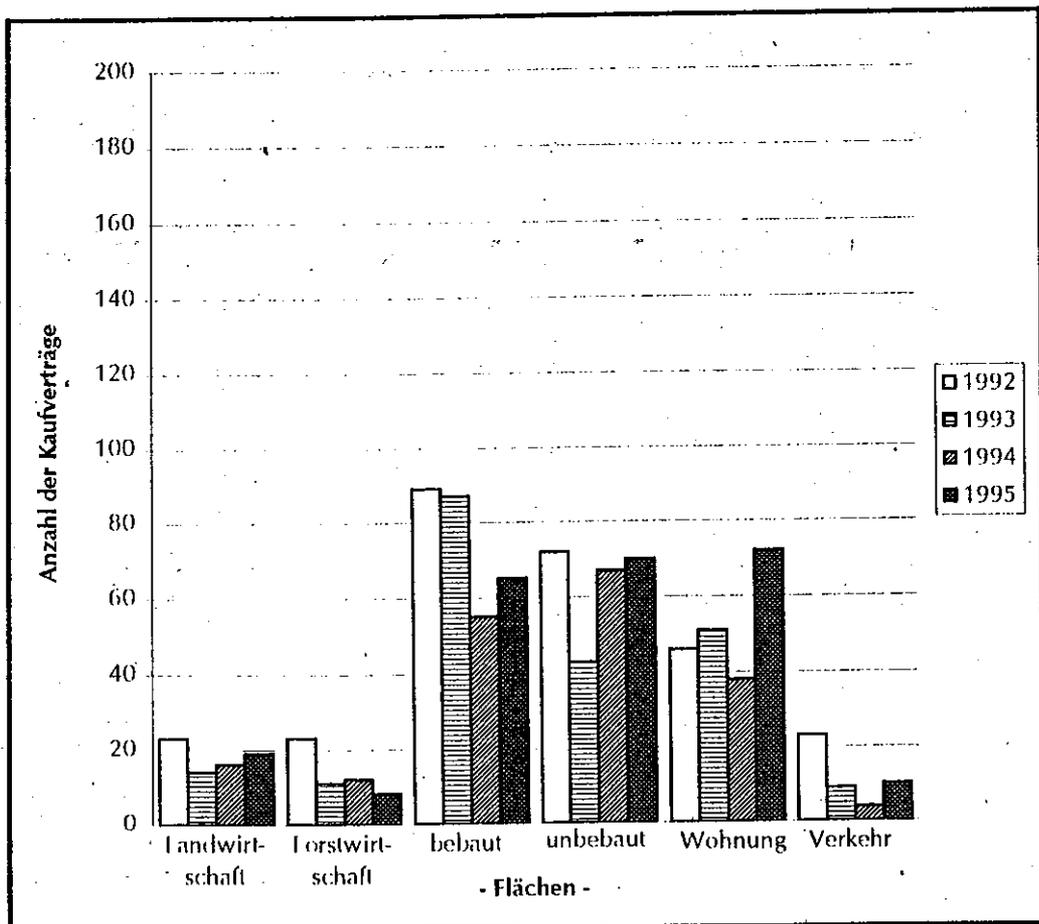
Flächen- und Geldumsatz in der Stadt im Jahr 1995								
[ha]	8,09	7,81	33,67	24,86	17,87	0,52	0,00	92,82
[DM]	184.146	83.340	49.726.640	17.322.752	22.175.052	24.325	0	89.516.255



2.3.13 Stadt Wipperfürth

Anzahl der Kaufverträge in der Stadt Wipperfürth								
Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
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
1995	19	8	65	70	72	10	0	244

Flächen- und Geldumsatz in der Stadt im Jahr 1995								
[ha]	23,24	6,70	33,34	8,50	23,14	0,06	0,00	94,98
[DM]	553.606	102.335	36.259.958	4.441.415	18.054.164	7.159	0	59.418.637



3. Bodenwerte

3.1 Forstwirtschaftliche Flächen

Mit 137 Kaufverträgen forstwirtschaftlicher Flächen wurden im Oberbergischen Kreis 1995 wiederum sehr viele Verträge registriert. Die Tendenz ist aber weiterhin rückläufig.

Der Umsatz dieser Flächen betrug **132,3 ha**. Das entspricht lediglich **0,37%** der gesamtforstwirtschaftlichen Fläche des Kreises.

Um die im 1992er Marktbericht gemachten Aussagen weiter zu untersuchen, wurden aus den 137 Kaufverträgen 49 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 ohne Aufwuchs [DM/m ²] aus (Anz.) ermittelt		Preisspanne mit Aufwuchs [DM/m ²] niedrigster Preis höchster Preis	
	Bergneustadt	1,00	(1)	1,30
Engelskirchen	1,00	(1)	1,20	3,00
Gummersbach	0,79	(10)	1,10	3,40
Hückeswagen	-	-	2,75	3,30
Lindlar	0,84	(4)	1,20	2,50
Marienheide	-	-	1,50	1,50
Morsbach	0,75	(8)	1,10	2,30
Nümbrecht	0,73	(5)	1,50	2,20
Radevormwald	-	-	1,45	2,30
Reichshof	0,83	(10)	1,10	2,80
Waldbrol	1,00	(1)	1,10	2,20
Wiehl	0,86	(7)	1,65	2,50
Wipperfürth	0,60	(2)	1,70	2,10
Oberbergischer Kreis	0,80	(49)	1,10	3,40

Eine Untersuchung, ob regional unterschiedliche forstwirtschaftliche Bodenpreise gezahlt werden, zeigt auf der Basis der Werte von 1995 keinen signifikanten Trend.

Der Mittelwert aller 49 untersuchten Kauffälle von forstwirtschaftlichen Flächen ohne Aufwuchs beträgt 0,80 DM/m². Vergleichbare Kauffälle von 1991 bis 1994 bestätigen diesen Wert.

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

0,80 DM/m²

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, Bestckungsgrad, Pflege des Bestandes etc.) getrennt bewertet werden.

Eine Untersuchung der vorliegenden Kaufpreise nach derartigen Gesichtspunkten würde nicht durchgeführt.

3.2 Landwirtschaftliche Flächen

Der Markt an landwirtschaftlichen Flächen ist weiterhin rückläufig, jedoch im Verhältnis zu anderen benachbarten Landkreisen mit insgesamt 161 Verkäufen immer noch lebhaft.

Der Flächenumsatz landwirtschaftlicher Flächen betrug 1995 **159,8 ha**. Das entspricht **0,42%** 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 1995

1995	Acker-/Grünlandzahlen						Summe/ Mittelwert
	25-29	30-36	37-42	43-49	50-55	56-60	
Wertzahlen							
Anzahl der Fälle	7	12	16	15	6	5	61
Ø Acker-/Grünlandzahl	27,57	34,17	39,44	45,33	51,33	56,40	41,50
Ø Preis/m ²	2,31	2,49	2,26	2,47	2,34	2,28	2,36

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

Tabelle: Kaufpreise - Landwirtschaft 1989 - 1995

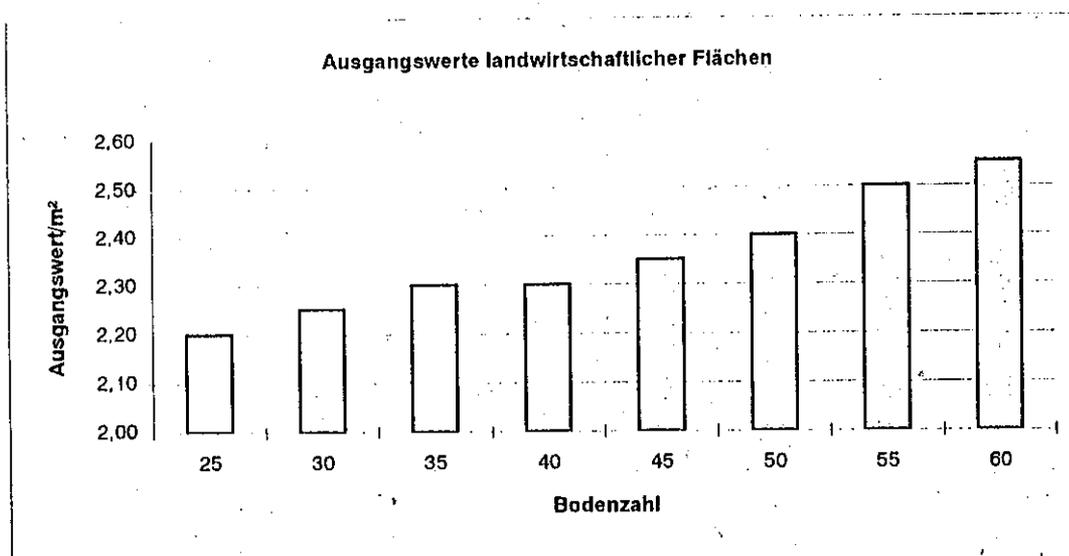
1989 - 1995	Acker-/Grünlandzahlen						Summe/ Mittelwert
	25-29	30-36	37-42	43-49	50-55	56-60	
Wertzahlen							
Anzahl der Fälle	66	184	210	171	64	25	720
Ø Acker-/Grünlandzahl	26,97	33,26	39,40	45,58	51,48	57,36	40,38
Ø Preis/m ²	2,23	2,29	2,30	2,35	2,43	2,51	2,33

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 gezahnten, durchschnittlichen Kaufpreisen wird für 1995 folgende Tabelle abgeleitet.

Tabelle: Ausgangswerte landwirtschaftlicher Flächen

1995	Acker-/Grünlandzahlen							
	25	30	35	40	45	50	55	60
Bodenzahlen								
Ausgangswert/m ²	2,20	2,25	2,30	2,30	2,35	2,40	2,50	2,55
Ø Ausgangswert landwirtschaftlicher Flächen =							2,35	DM/m ²



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 1995 keinen signifikanten Trend.

Anzumerken sei hier noch, daß 40% der für die Auswertung zur Verfügung stehenden Kaufpreise aus dem Südkreis, 34% aus dem mittleren Kreisgebiet und die restlichen 26% 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 $5,20 \text{ DM/m}^2 \pm 1,40 \text{ DM/m}^2$ gehandelt. Dieser Wert konnte aus 40 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 29 Kauffällen konnte nachgewiesen werden, daß Bauerwartungsland im Oberbergischen Kreis mit durchschnittlich **50%** des Baulandwertes (**ebp**) gehandelt wird. Die Spanne reicht von ca. **20 - 80%**. Eine Abhängigkeit des Prozentsatzes von der Höhe des Baulandwertes konnte 1995 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 12 Kauffällen (Zeitraum 1994 - 1995) konnte abgeleitet werden, daß diese Flächen mit **45 - 90 %** 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 1995 ergab sich eine Preissteigerung der Baulandpreise von 2,7 %. (wie 1994)

Die **Spannbreite der erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwerte beträgt 35 - 300 DM/m²** 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
Mollkestraße 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 31.12.1995 ersichtlich.

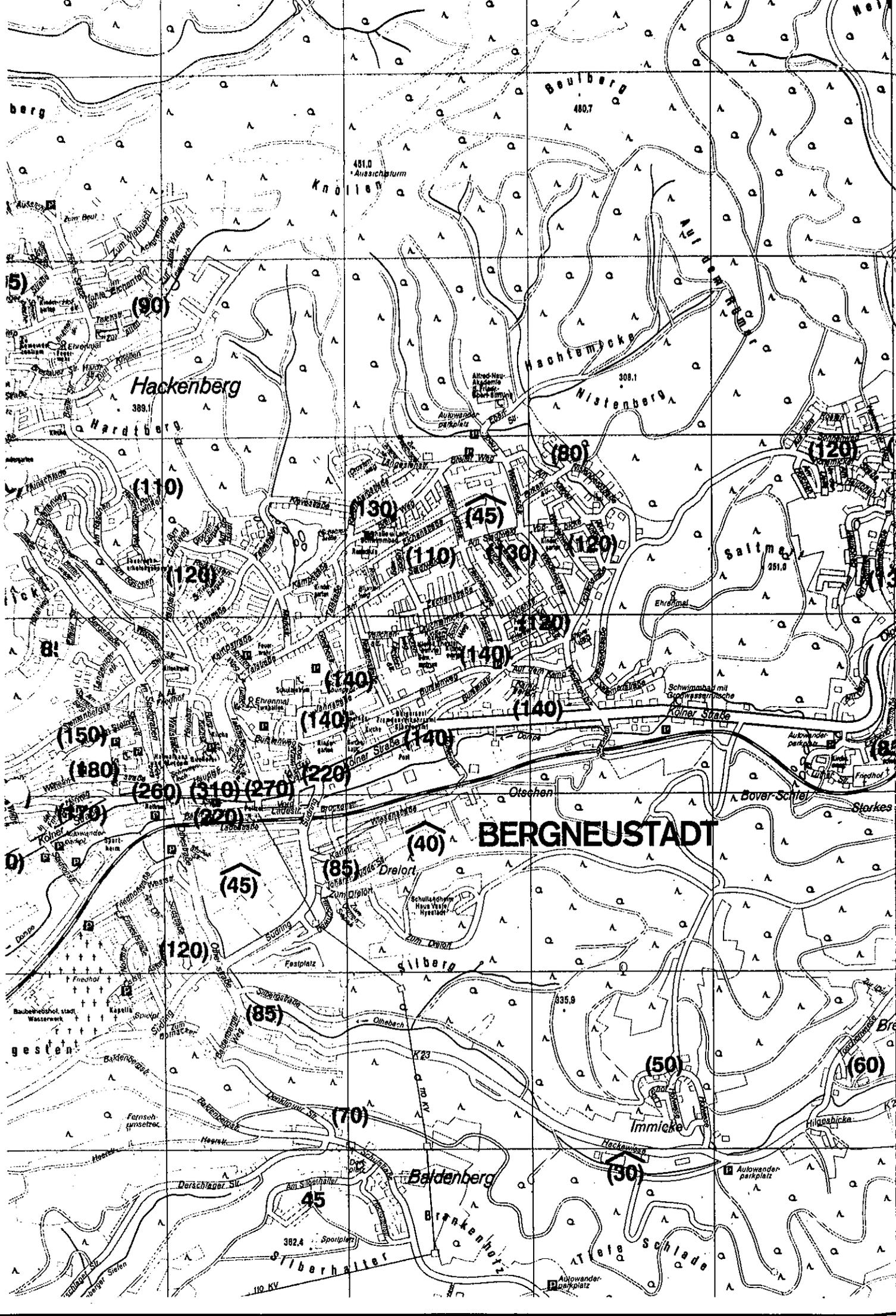
Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter, durchschnittlicher Bodenwert für ein Gebiet mit gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Er ist bezogen auf ein Richtwertgrundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind und wird in DM/m² angegeben.

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



Hackenberg

BERGNEUSTADT

Baldenberg

Immiecke

481.0
Anasichturm

Boulberg
480.7

308.1
Hachtenstecke

281.0
Saltme

335.9

382.4
Sportplatz

180

260

310

270

220

45

85

120

85

70

45

50

60

50

90

110

120

130

45

110

130

120

140

110

130

120

140

110

130

120

140

140

140

150

180

170

260

310

270

220

45

85

120

85

70

45

50

60

50

90

110

120

130

45

110

130

120

140

110

130

120

140

110

130

120

140

140

140

150

180

170

260

310

270

220

45

85

120

85

70

45

50

60

50

3.5.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte vom 31.12.1995

(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	Wohnbaufläche für den Individ. Wohnungsbau			Gewerbliche Bauflächen		
	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
Bergneustadt						
Bergneustadt	140	120	90	60	45	-
Wiedenest	120	110	90	-	25 *	-
dörfliche Lagen	80	60	40	-	25	-
Engelskirchen						
Engelskirchen	200	130	100	-	-	-
Loope	180	130	110	40 *	-	-
Ründeroth	160	140	110	50	-	-
dörfliche Lagen	120	100	70	-	-	-
Gummersbach						
Gummersbach	310	150	110	50	-	-
Niederseßmar	130	120	90	-	-	-
Derschlag	120	110	70	70	30 *	-
Dieringhausen	120	120	80	45	-	-
dörfliche Lagen	130	110	80	40	-	-
Hückeswagen						
Hückeswagen	180	160	-	60	50 *	-
dörfliche Lagen	-	140	50	-	-	-
Lindlar						
Lindlar	220	200	160	45 *	25	-
Schmitzhöhe	240	220	170	-	-	-
Frielingsdorf	150	130	-	-	-	-
dörfliche Lagen	140	100	70	-	-	-

Gemeinde Ortschaft	Wohnbaufläche für den individ. Wohnungsbau			Gewerbliche Bauflächen		
	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
Marienheide						
Marienheide	110	90	70	35	-	-
Müllenbach	110	95	-	40	-	-
Kalsbach	-	-	-	45 *	-	-
dörfliche Lagen	110	70	50	-	-	-
Morsbach						
Morsbach	100	80	70	20 *	-	-
dörfliche Lagen	60	50	40	30	-	-
Nümbrecht						
Nümbrecht	150	130	100	-	-	-
dörfliche Lagen	110	80	50	30 *	-	-
Radevormwald						
Radevormwald	220	170	140	60 *	-	-
Dahlerau/Keilbeck	210	160	120	-	-	-
dörfliche Lagen	100	90	50	-	-	-
Reichshof						
Eckenhagen	130	110	70	-	30	-
Denklingen	110	90	70	-	-	-
Wildbergerhütte	110	70	-	-	-	-
dörfliche Lagen	80	70	50	35 *	18 *	-
Waldröhl						
Waldröhl	140	110	90	35 *	-	-
Hermesdorf	90	70	60	-	-	-
dörfliche Lagen	100	70	40	-	-	-
Wiehl						
Wiehl	160	130	110	-	-	-
Bielstein	130	110	90	40	-	-
Drabenderhöhe	120	90	-	-	25 *	-
dörfliche Lagen	130	100	70	45 *	-	-
Gew.Geb. Bomig-West	-	-	-	50	-	-
Gew.Geb. Bomig-Ost	-	-	-	45 *	-	-
Wipperfürth						
Wipperfürth	180	140	100	50	-	-
dörfliche Lagen	130	110	50	20	-	-
Gew.Geb. Hämmern	-	-	-	25 *	-	-
Oberbergischer Kreis	140	115	85	40	30	-

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	505,5	318,5
92	551,8	347,7
93	623,0	392,6
94	639,8	403,2
95	657,3	414,2

4.2 Marktanpassung bei Anwendung des Sachwertverfahrens

Für das Berichtsjahr 1995 wurden **133 Ein- und Zweifamilienhäuser** bezüglich der Marktanpassungskorrekturen untersucht, wovon **78** Objekte örtlich aufgesucht wurden. Die restlichen nicht örtlich aufgesuchten Objekte wurden mit einem Korrekturfaktor versehen, da sich bei der Auswertung zeigte, daß der Sachwert dieser Objekte im Mittel um ca. 3% niedriger lag als bei den örtlich überprüften.

Bei der weiteren Ermittlung der Marktanpassungskorrekturen wurden lediglich Gebäude in Massiv-, Misch- oder Fertigbauweise untersucht.

Eine bisher angenommenen Linearität im Sachwertbereich von 150.000 bis 650.000 DM konnte im nachhinein nicht bestätigt werden. So mußte auch die 1989 getroffene Einteilung der Kreisregionen neu vorgenommen werden. Aufgrund der Untersuchungen und der räumlichen Struktur (Kölner, Remscheider u. Wuppertaler Einflußbereich) konnten die Gemeinden Radevormwald, Hückeswagen, Wipperfürth und Lindlar weiterhin zu einer Nordkreisregion zugeordnet werden. Aufgrund der statistischen Ergebnisse wurden der Mittel- und Südkreis neu abgegrenzt. Hier zeigte sich deutlicher als bisher der Trend, daß die Gemeinde Reichshof auch zum Mittelkreis gezählt werden kann. Der Gutachterausschuß führt dies u.a. auf die bessere Verkehrsanbindung durch die Autobahn A4 zurück. Zum Mittelkreis gehören nunmehr folgende Gemeinden: Engelskirchen, Gummersbach, Marienheide, Bergneustadt, Wiehl und Reichshof. Die drei Gemeinden Nümbrecht, Waldbröl und Morsbach bilden zusammen den Südkreis.

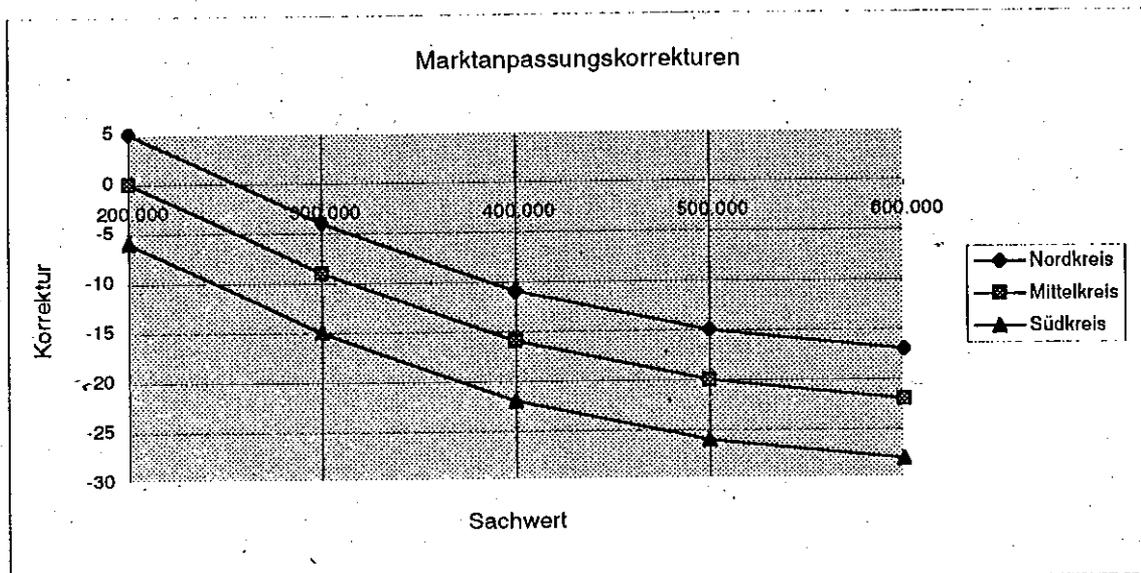
Aussagen über die anzuwendenden Korrekturen im Bereich von unter 200.000 als auch über 600.000 DM Sachwert konnten aufgrund des zu heterogenen Datenmaterials nicht getroffen werden.

Die gesonderte Auswertung der Fachwerkhäuser (Sachwert fast ausschließlich unter 400.000 DM) zeigte einen etwas geringeren Abschlag als bei den oben untersuchten Objekten. Wegen des nicht ausreichenden Datenmaterials konnten keine konkreten Aussagen abgeleitet werden.

Tabelle: Marktanpassungskorrekturen für Sachwertobjekte

Übersicht über Marktanpassungskorrekturen, aufgeschlüsselt nach der Höhe des Sachwertes und der Region für das Jahr 1995						
Sachwert [DM]	Anz. ()	200.000	300.000	400.000	500.000	600.000
Nordkreis	(19)	5	-4	-11	-15	-17
Mittelkreis	(62)	0	-9	-16	-20	-22
Südkreis	(19)	-6	-15	-22	-26	-28

Der Nordkreis umfaßt die Gemeinden Radevormwald, Hückeswagen, Wipperfürth und Lindlar. Zum Mittelkreis zählen die Gemeinden Engelskirchen, Gummersbach, Marienheide, Bergneustadt, Wiehl und Reichshof und zum Südkreis die Gemeinden Nümbrecht, Waldbröl und Morsbach.
Alle Werte wurden unter Anwendung statistischer Verfahren 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)

Folgende Liegenschaftszinssätze wurden ermittelt.

Tabelle: Liegenschaftszinssätze

Art des Objektes	Liegenschaftszinssatz	aus Anzahl () ermittelt
Ein-/ Zweifamilienhäuser	3,25 %	(133)
Dreifamilienhäuser	4,5 - 5,0 %	(10)
Mehrfamilienhäuser (4 bis 8 WE)	5,5 - 6,0 %	(6)
Eigentumswohnungen (60 - 90 m ²) wiederverkaufte u. umgewandelte	3,0 - 4,5 %	(108)
Erstverkäufe	3,0 - 3,75 %	(87)

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.

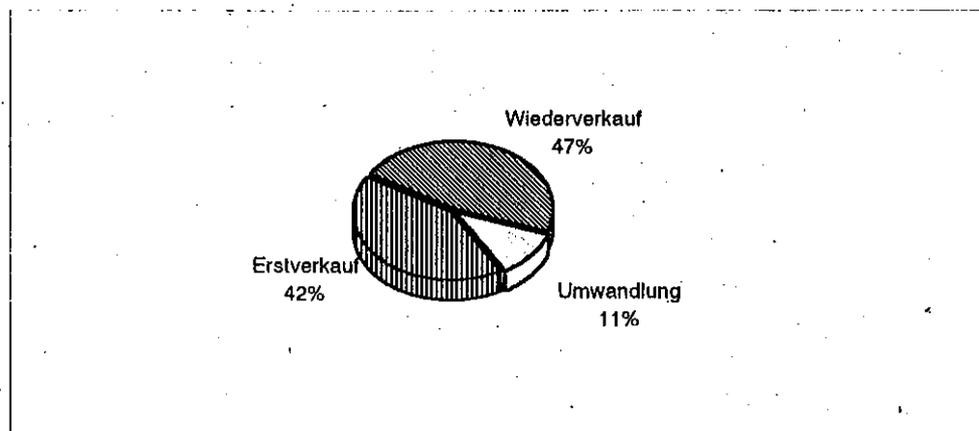
1995 stieg der Verkauf von Wohnungs- und Teileigentum nochmals von 741 auf 932 Verträge.

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 1996 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 (Verkäufe im Jahre 1995).



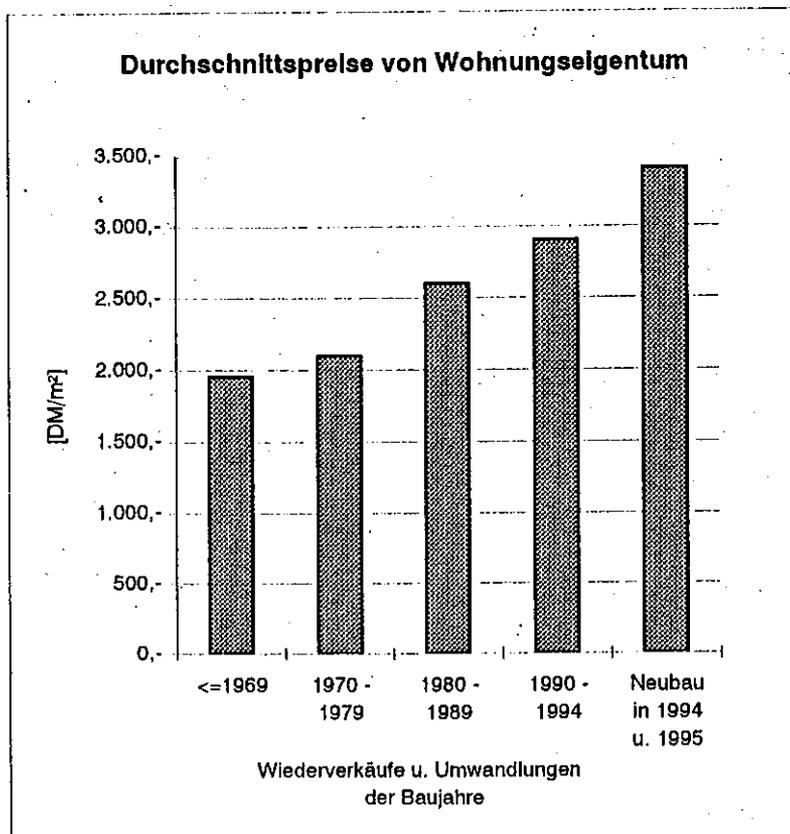
Da zwischen wiederverkauften und umgewandelten Eigentumswohnungen in den Verkaufspreisen kein signifikanter Unterschied erkennbar war, wurden beide Gruppen bei der Auswertung zusammengefaßt. Ebenso konnten keine regionalen Preisunterschiede festgestellt werden.

Für nachfolgende Tabelle wurden ausschließlich Eigentumswohnungen untersucht die 1995 gekauft wurden. Die Wohnungsgrößen lagen zwischen 60 - 90 m². Die angegebenen Durchschnittspreise beziehen sich auf Quadratmeter (m²) Wohnfläche.

Tabelle: Wohnungseigentum

Baujahr	Durchschnittspreis [DM/m ²]*	Anzahl
<=1969	1.950,-	19
1970 - 1979	2.100,-	64
1980 - 1989	2.600,-	21
1990 - 1994	2.900,-	4
Neubau in 1994 u. 1995	3.400,-	87

* = Durchschnittspreise auf 50,- DM gerundet



4.4.3 Teileigentumspreise

Aus den Teileigentumsverträgen konnten folgende Durchschnittspreise abgeleitet werden:

Stellplatz in/im:	Baujahr vor 1990		Baujahr nach 1990	
	[DM/Stellpl.]	() = Anzahl	[DM/Stellpl.]	() = Anzahl
Tiefgarage oder Garage	10.000	(12)	17.500	(25)
Carport	5.000	(1)	5.000	(2)
Freien	3.500	(6)	6.000	(8)

4.4.4 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.

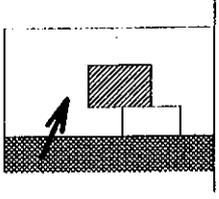
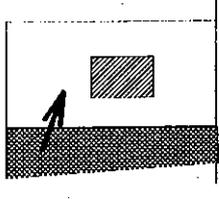
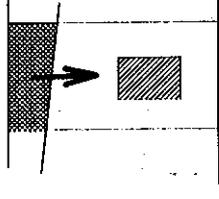
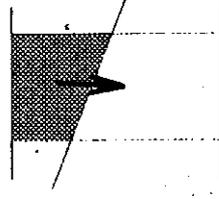
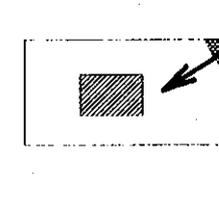
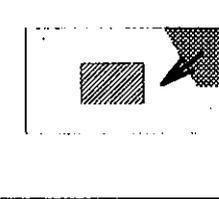
Es sind hier Personen betroffen, die durch einen Zukauf die bauliche Ausnutzung ihres Grundstücks verbessern können oder die so einen günstigeren Zuschnitt ihres Grundstücks erreichen.

Bei einem freihändigen Erwerb von Verkehrsflächen kommen nur Straßenbaulastträger 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 60% der benachbarten Baulandwerte bezahlt.

Die Spanne reicht von 10 - 150 %. Für diese Untersuchung konnten 9 brauchbare Verkaufsfälle herangezogen werden. Lediglich in 2 Fällen wurden die benötigten Flächen zu 100 % und mehr des benachbarten Baulandwertes gekauft.

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

Insgesamt wurden 54 brauchbare Kauffälle untersucht und in Relation zum benachbarten Baulandwert gebracht.

		Durchschnitts- preis in [%] *	Spanne in[%]	Anzahl
1.) Arrondierung zu bebauten Grundstücken				
	a.) Baurechtlich erforderliche Flächen bzw. Flächen zur baulichen Erweiterung	120	95-150	12
	b.) Seitlich gelegene Flächen (sog. seitliches Hinterland) oder auch Stellflächen	60	40-85	9
	c.) Hinterlandflächen (einschl. Garten) im Innenbereich	45	20-65	6
2.) Arrondierung zur Bildung bebaubarer Grundstücke				
	Flächen, die die Bebauung eines Grundstücks wesentlich verbessern	100		2
3.) Straßenandrückveräußerungen an Anlieger				
	a.) Unmaßgebliche Teilflächen bei ausreichenden Vorgärten	20	10-35	15
	b.) Große Teilflächen als Vorgartenland oder Stellflächen	35	10-70	10

* = Durchschnittswerte wurden auf 5% gerundet

4.5 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

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 Wärmeluftheizungen, 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 Oberbergischen Kreis
Kaiserstraße 27,
51643 Gummersbach
Tel.: (0 22 61) 2 43 72

Schutzgebühr: 5,- DM
Nachdruck nur mit ausdrücklicher
Genehmigung

WOHNUNGEN (Mieten in DM pro m²)

Gruppe I

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

Wohnungen bis 40 m²

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 m²

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 m²

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	5,70-6,50	5,70-6,80	6,30-7,50

Wohnungen ab 80 m²

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 m²

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 m²

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 m²

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 m²

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 m²

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

Wohnungen von 40 - 60 m²

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

Wohnungen von 60 - 80 m²

A	-	-	-
B	5,10-5,90	5,80-7,60	6,40- 8,70
C	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 m²

A	-	-	-
B	5,00-5,80	5,70-7,50	6,30- 8,60
C	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 m² Größe

A	-	-	-
B	-	-	-
C	-	-	-
D	8,40-9,50	9,70-13,00	10,70-14,90

Wohnungen von 40 - 60 m²

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

Wohnungen von 60 - 80 m²

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

Wohnungen ab 100 m² 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 m² Wohnfläche ausschließlich 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

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 (022 61) 8 72 29.
- den Oberbergischen Haus- und Grundbesitzerverein e. V., Kaiserstraße 27, 51643 Gummersbach, Telefon (022 61) 2 43 72.
- den Einzelhandelsverband Oberbergischer Kreis e. V. in Zusammenarbeit mit der Kreishandwerkerschaft, Bismarckstraße 9 a, 51643 Gummersbach, Telefon (022 61) 6 20 21.

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
Geschäftsräume					
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
Bürräume					
	11,00 — 15,50	11,00 — 13,00	11,00 — 13,00	9,00 — 11,00	9,00 — 11,00
Lagerräume					
	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:

Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis im Berichtsjahr 1995:

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
D r. J ü r g e s, Klaus Land- u. forstw. Sachverständiger¹
K u n z, Ludwig Dipl.-Ing. f. Bauwesen²
P e t s c h a t, Günter Architekt
S c h ö p e, Werner Architekt
S c h u l, Helmut Architekt³
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 Wipperfürth
S c h r o e r, Jürgen Steueroberamtsrat - " -
S c h i e r g e n s, Herbert Steueroberamtsrat FA Gummersbach
W i r z, Helga Steueramtsfrau - " -

¹ Von der Landwirtsch. Kammer Rhld. öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Betriebsbewertung und Schadensberechnung in der Forstwirtschaft und Bewertungs- und Entschädigungsfragen in landwirtschaftlichen Betrieben.

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

³ Von der IHK zu Köln öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Hochbau und Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Stichwortverzeichnis

A		M	
Antragsberechtigte.....	5	Marktanpassungskorrekturen	35
Aufwuchs	25	Marktübersicht der Städte und Gemeinden ...	12
B		Marktübersicht des Kreises.....	11
Bauerwartungsland.....	29	Mietspiegel.....	42; 43; 44; 45
Baureifes Land.....	30	Milchwirtschaft.....	26
Begünstigtes Agrarland	28	R	
Bodenpreisindex	34	Rechtsgrundlage.....	4
Bodenrichtwerte,.....	30	Rohbauland.....	29
allgemein	5	S	
Auskünfte	30	Siedlungsflächen.....	10
Baureifes Land.....	30	Siedlungsstruktur	6
Gebietstypische Werte	32	T	
Grundstück.....	30	Tabelle	
Karte.....	30	Arrondierungsflächen.....	41
Kartenausschnitt	31	Ausgangswerte landwirtschaftlicher Flä-	
Sitzung	30	chen	27
Spannbreite.....	30	Baulandpreisindex	34
Bodenwerte,		Flächenumsatz	9
forstwirtschaftliche Flächen.....	26	Freiraumflächen-Siedlungsflächen	10
landwirtschaftliche Flächen.....	27	Geldumsatz.....	8
E		Kaufpreise-Forstwirtschaft.....	25
Erbbaurecht	10	Kaufpreise-Landwirtschaft 1995	27
Erforderliche Daten für die Wertermittlung ...	34	Liegenschaftszinssätze.....	37
Ertragsfähigkeit.....	27	Marktanpassungskorrekturen	36
F		Wohnungseigentum.....	39
Flächenumsatz	7	Teileigentum	38
Forstwirtschaftliche Flächen	25	Carports.....	40
Freiraumflächen.....	10	Garagen	40
G		Stellplätze.....	40
Geschoßwohnungsbau.....	32	Teilmärkte	10
Gutachterausschuß		V	
Mitglieder.....	46	Verkehrswert.....	5
Gutachterausschuß,		W	
Geschäftsstelle.....	5	Wertbestimmende Merkmale für	
Zusammensetzung.....	5	Bauland	30
K		forstwirtschaftliche Flächen.....	26
Kaufpreiskarte.....	7	landwirtschaftliche Flächen	28
Kaufpreissammlung.....	5; 6	Wohnungseigentum	38
Kaufverträge	6	Z	
L		Zusammenarbeit mit	
Landwirtschaftliche Flächen	26	Amtsgericht	7
Liegenschaftszinssatz.....	37	Finanzamt.....	30
		Notar.....	7