

---

## Ergänzung zum Grundstücksmarktbericht 2010 für den Oberbergischen Kreis

# ERGÄNZUNG ZUM GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 2010 FÜR DEN OBERBERGISCHEN KREIS

Es wurde überwiegend Datenmaterial aus dem Jahr 2009 ausgewertet.

Diese Ergänzung wurde am 10. Mai 2010 vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis im Nachgang zum Beschluss des Grundstücksmarktberichtes 2010 vom 20. April 2010 beschlossen.

Postanschrift: ..... Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Oberbergischen Kreis  
Moltkestraße 42  
51643 Gummersbach

**Bitte beachten Sie:** ..... Wir haben gleitende Arbeitszeit. Sie erreichen uns am besten telefonisch

montags - freitags von 8.30 - 12.00 Uhr  
montags - donnerstags von 14.00 - 15.30 Uhr

Besuchszeiten: ..... Mo. - Fr. 8.00 - 12.00 Uhr, Mo. - Do. 13.00 - 16.00 Uhr  
und nach Vereinbarung

Telefon: ..... **Richtwertauskünfte:** (02261) 88 6230/31  
Weitergehende Auskünfte und Gutachten: (02261) 88 6228/29/84/74

Fax: ..... (02261) 88 6262

E-Mail: ..... gutachterausschuss@obk.de

Internet: ..... <http://www.obk.de/cms200/kreis/edk/ga/>

[www.gutachterausschuss.nrw.de](http://www.gutachterausschuss.nrw.de)

<http://rio.obk.de> → **Richtwertauskünfte online**

[www.borisplus.nrw.de](http://www.borisplus.nrw.de) → **Richtwertauskünfte online**

Druck: ..... Oberbergischer Kreis  
Der Landrat

Bildnachweis: Oberbergischer Kreis (Rotes Haus Nümbrecht, Villa Kohlgrüber Gummersbach)

Rechte und Hinweise: Nachdruck und Vervielfältigungen sind nur auszugsweise mit Quellenangabe bei Übersendung eines Belegexemplars gestattet. Bei einigen Texten wurde aus Gründen der Lesbarkeit auf eine geschlechtsneutrale Formulierung verzichtet. Es sind jedoch immer beide Geschlechter im Sinne der Gleichbehandlung angesprochen.

### 9.8 Sachwertfaktoren für die steuerliche Bewertung

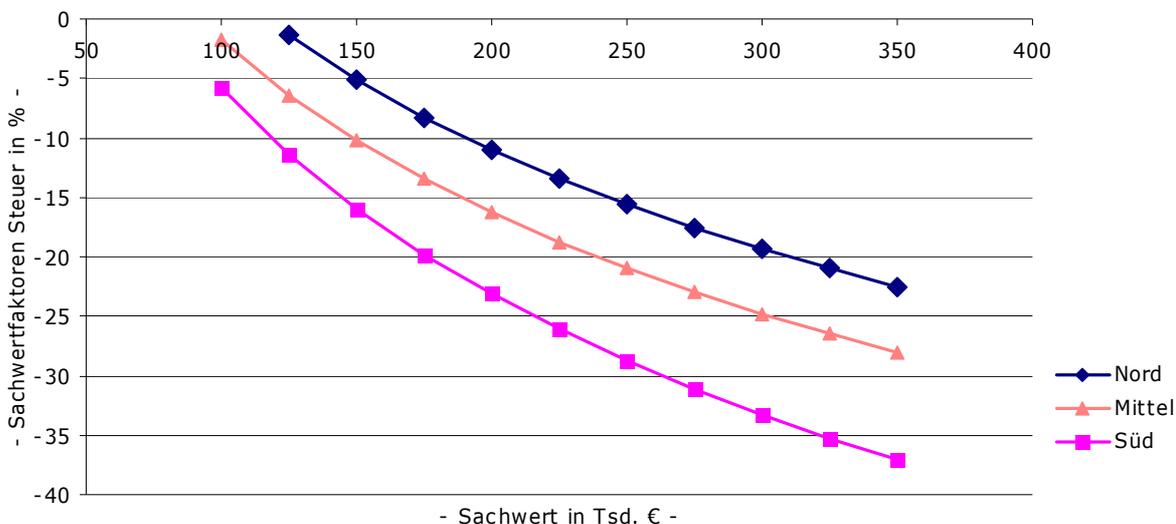
Die unter 9.7 abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren sind für eine rein steuerliche Bewertung im Rahmen der Erbschafts- und Schenkungssteuer nicht verwendbar. Der Gutachterausschuss hat daraufhin spezielle Sachwertfaktoren für das Berechnungsmodell des geltenden Bewertungsgesetzes auf der Basis des gleichen Datenmaterials (Ein- und Zweifamilienhäuser), das bei den Marktanpassungskorrekturen unter 9.7 verwandt wurde, abgeleitet.

Folgendes Berechnungsmodell des Bewertungsgesetzes (BewG) wurde zugrunde gelegt:

- Regelherstellungskosten 2007 (RHK2007) gem. Anlage 24 II BewG
- Baupreisindex: Diese sind in den Regelherstellungskosten enthalten §190 Abs. 1 BewG
- Keine Nebenkosten und Korrekturfaktoren, diese sind in den Regelherstellungskosten enthalten.
- Bruttogrundfläche nach gem. Anlage 24 I BewG
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre; entsprechend Anlage 22 BewG
- lineare Altersabschreibung, jedoch maximal 60% (§190 Abs. 2 BewG)
- kein gesonderter Wertansatz für Außenanlagen und sonstigen Anlagen (gem. §189 BewG)
- Sonstige bebaute Anlagen im Sinne der Anlage 24 II BewG sind Kleingaragen und Carports. Diese sind mit gesonderten Regelherstellungskosten anzusetzen.
- Baumängeln/Bauschäden: Es wurde ein mängelfreier Zustand unterstellt.

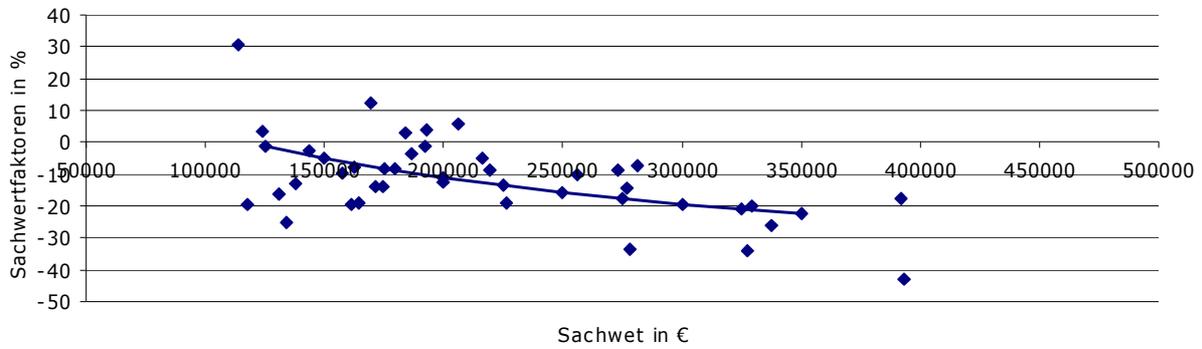
Die Zuordnung der Gemeinden zum Nord-, Mittel- und Südkreis erfolgte wie in Kapitel 9.7.

Sachwert [€]	Region		
	Nord [%]	Mitte [%]	Süd [%]
100.000		-2	-6
125.000	-1	-6	-11
150.000	-5	-10	-16
175.000	-8	-13	-20
200.000	-11	-16	-23
225.000	-13	-19	-26
250.000	-16	-21	-29
275.000	-18	-23	-31
300.000	-19	-25	-33
325.000	-21	-26	-35
350.000	-22	-28	-37

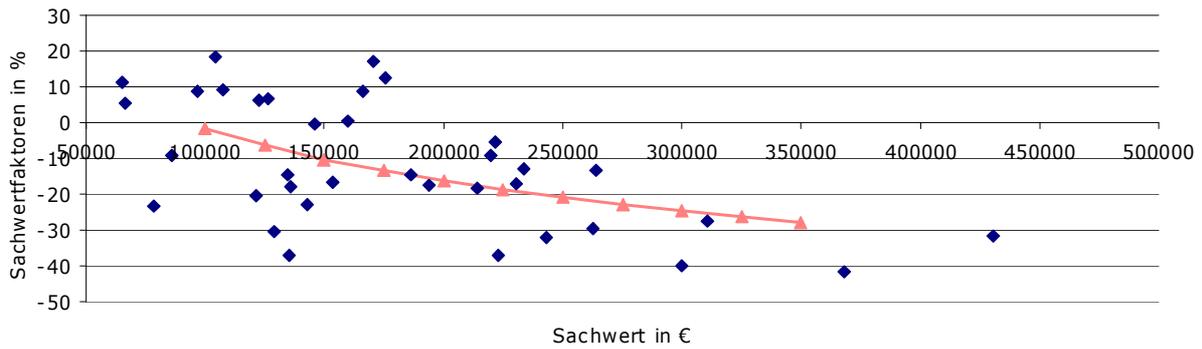


Nachfolgende Grafiken zeigen die Sachwertfaktoren für die steuerliche Bewertung in Verbindung mit den untersuchten Objekten bezogen auf die regionalen Teilmärkte.

**Sachwertfaktoren für die steuerliche Bewertung - Nordkreis - 2009**



**Sachwertfaktoren für steuerliche Bewertung - Mittelkreis - 2009**



**Sachwertfaktoren für die steuerliche Bewertung - Südkreis - 2009**

