

GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 1993

FÜR DEN

OBERBERGISCHEN KREIS



Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis

GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT

1993

FÜR DEN OBERBERGISCHEN KREIS

Herausgegeben im September 1994 vom Gutachterausschuß für
Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis

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

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

Telefax: (02261) 886262

Druck: Oberbergischer Kreis
-Der Oberkreisdirektor-

Schutzentgelt: 10,- DM

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

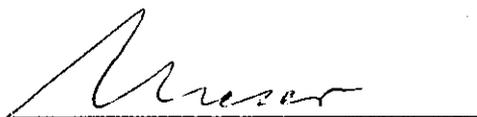
V O R W O R T

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

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

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

Gummersbach, im September 1994



(Weser)
Vorsitzender

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

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

1 Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte

1.1 Rechtsgrundlage

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

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

1.2 Zusammensetzung

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

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

Die Geschäftsstelle ist bei der Kreisverwaltung eingerichtet.

1.3 Aufgaben des Gutachterausschusses

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

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

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

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

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

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

1.4 Zuständigkeitsbereich

Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses liegen alle 13 Städte und Gemeinden des Oberbergischen Kreises. Mit einer Fläche von 918 km² und ca. 275.000 Einwohnern (Ende 1993) ist der Oberbergische Kreis in NRW zu den Landkreisen mittlerer Größe zu zählen.

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

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

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

2 Marktübersicht

2.1 Die Kaufpreissammlung

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

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

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

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

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

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

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

2.2 Der Grundstücksmarkt im Oberbergischen Kreis

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

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

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

Tabelle: Geldumsatz gegliedert nach Geldumsatz/Einwohnerzahl

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

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

Tabelle: Flächenumsatz gegliedert nach Flächenums./Gesamtfl.

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

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

Eine weitere Differenzierung dieser Flächen ergibt folgende Tabelle:

Tabelle: Freiraumflächen - Siedlungsflächen*

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

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

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

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

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

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

Tabelle: Durchschnittspreise für Wohnungseigentum 1993

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

Aussagen über durchschnittliche m²-Preise für Wohnungseigentum können z.Z. jedoch nur unter Vorbehalt gemacht werden:

Im Oberbergischen Kreis wurden für umgewandelte Eigentumswohnungen mit einer Wohnungsgröße von 50 - 80 m² Preise von 2.000,- bis 2.800,- DM/m² gezahlt. Für neue Eigentumswohnungen in der gleichen Größe wurden 3.000,- bis 3.900,- DM/m² gezahlt.

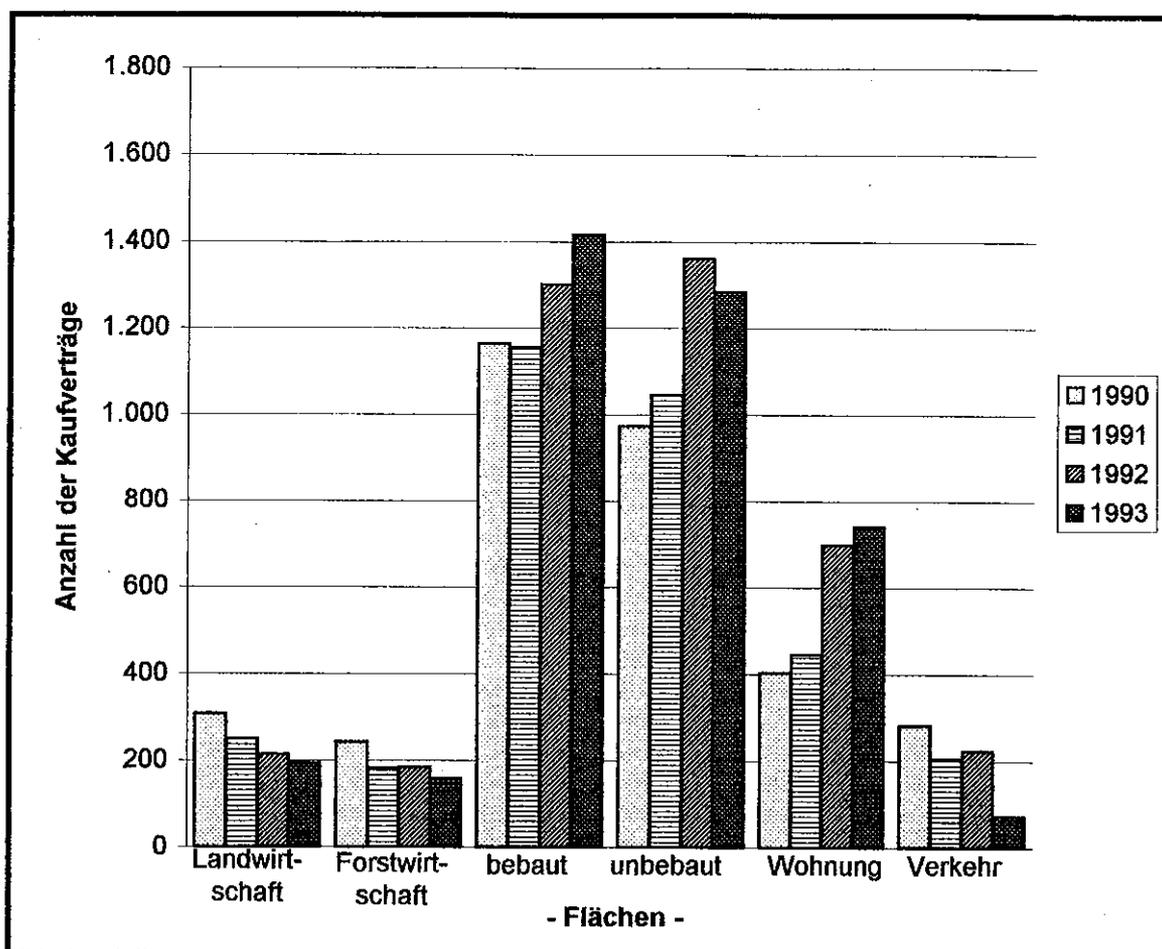
Weitergehende Untersuchungen sind für zukünftige Grundstücksmarktberichte vorgesehen.

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

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

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

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

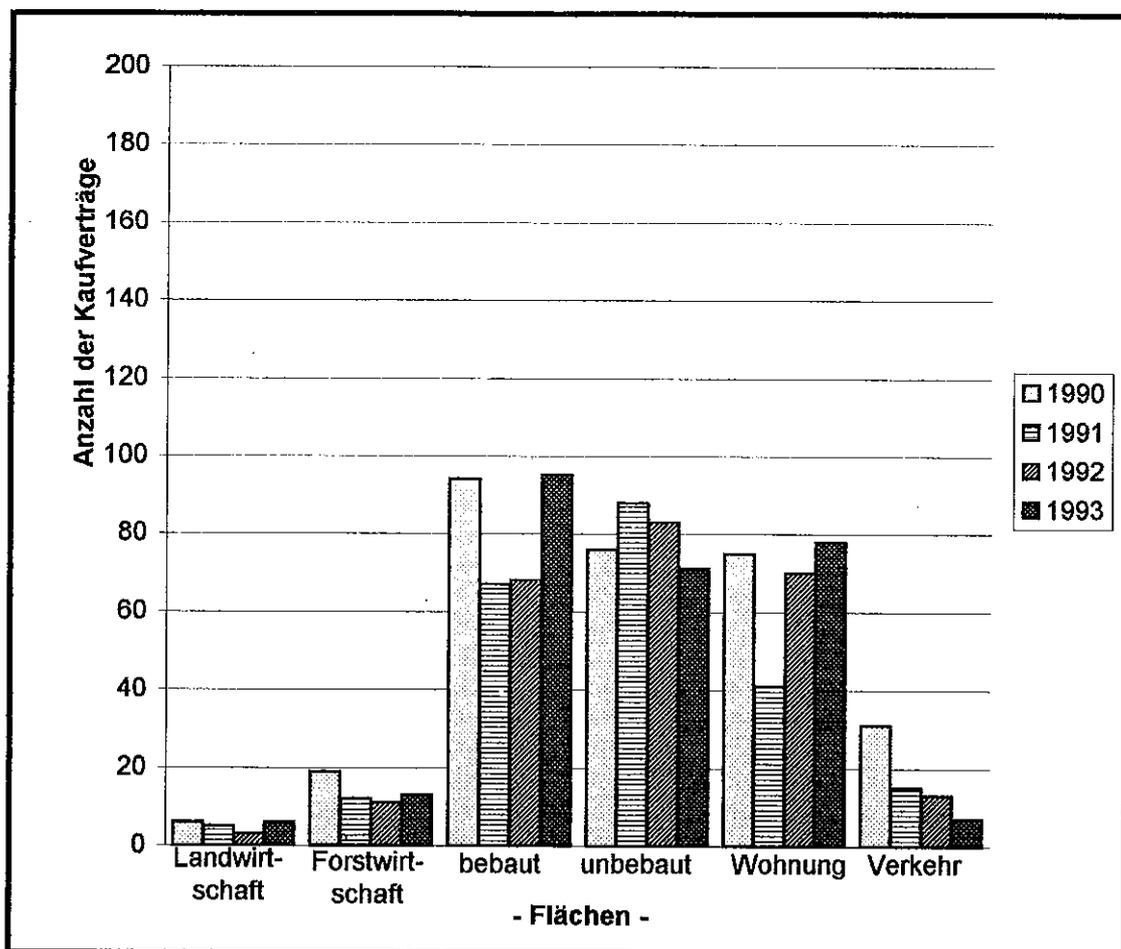


2.3 Der Grundstücksmarkt der kreisangehörigen Städte und Gemeinden

2.3.1 Stadt Bergneustadt

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

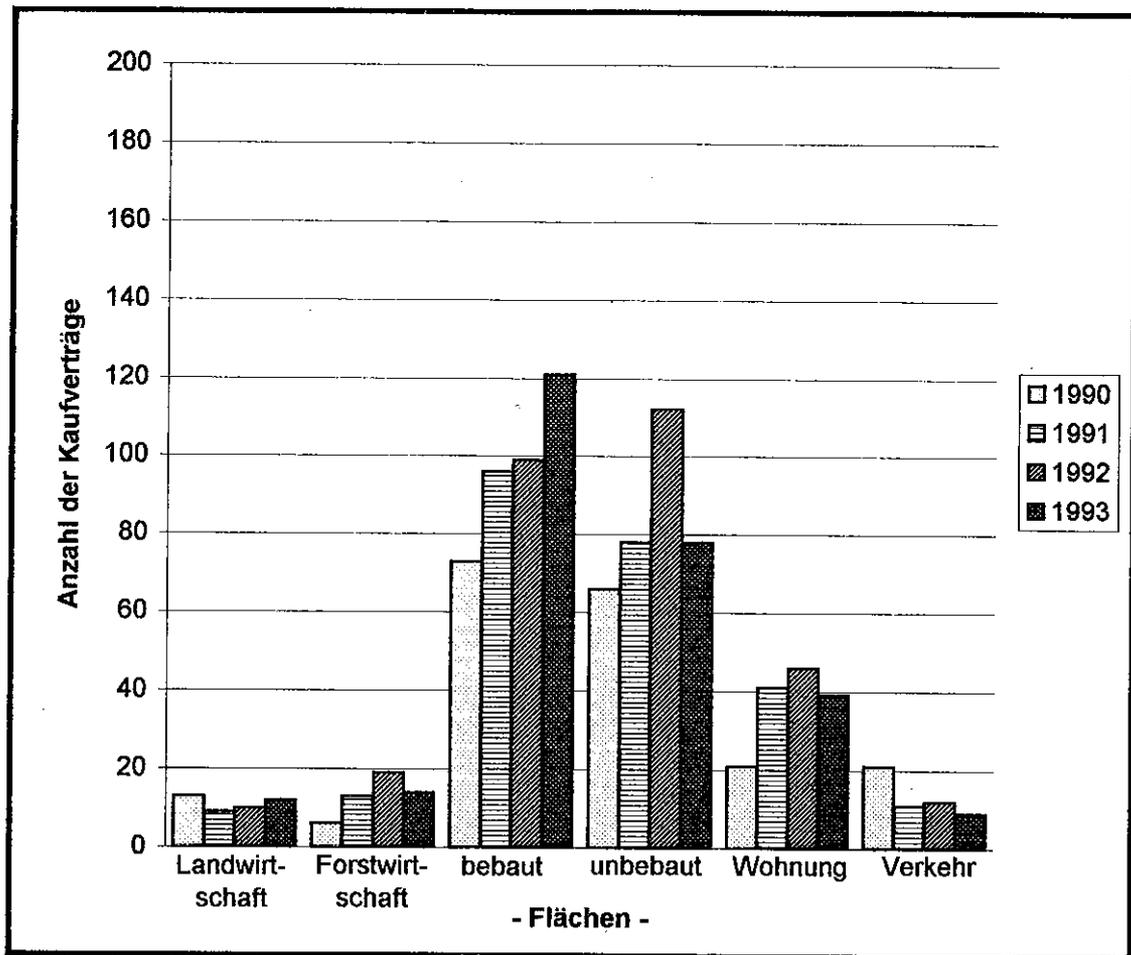
| Geld- und Flächenumsatz der Stadt im Jahr 1993 | | | | | | | | |
|------------------------------------------------|---------|---------|------------|-----------|------------|--------|--------|------------|
| [ha] | 6,06 | 16,69 | 17,62 | 10,40 | 17,64 | 0,19 | 0,35 | 68,95 |
| [DM] | 133.491 | 394.621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



2.3.2 Gemeinde Engelskirchen

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

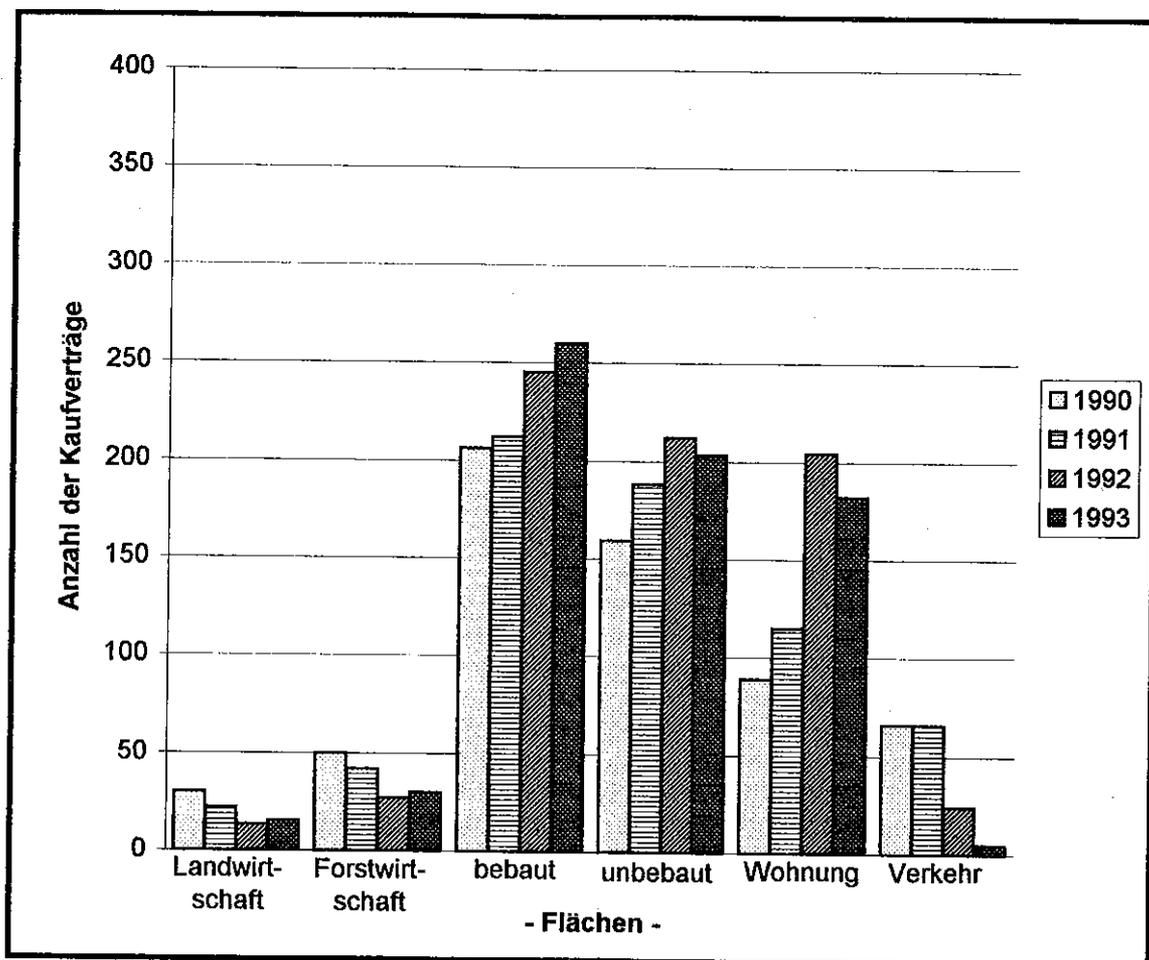
| Flächen- und Geldumsatz der Gemeinde im Jahr 1993 | | | | | | | | |
|---------------------------------------------------|---------|---------|------------|-----------|-----------|--------|------|------------|
| [ha] | 6,98 | 10,40 | 10,94 | 10,88 | 7,77 | 0,27 | 0,00 | 47,24 |
| [DM] | 237.226 | 178.818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



2.3.3 Stadt Gummersbach

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

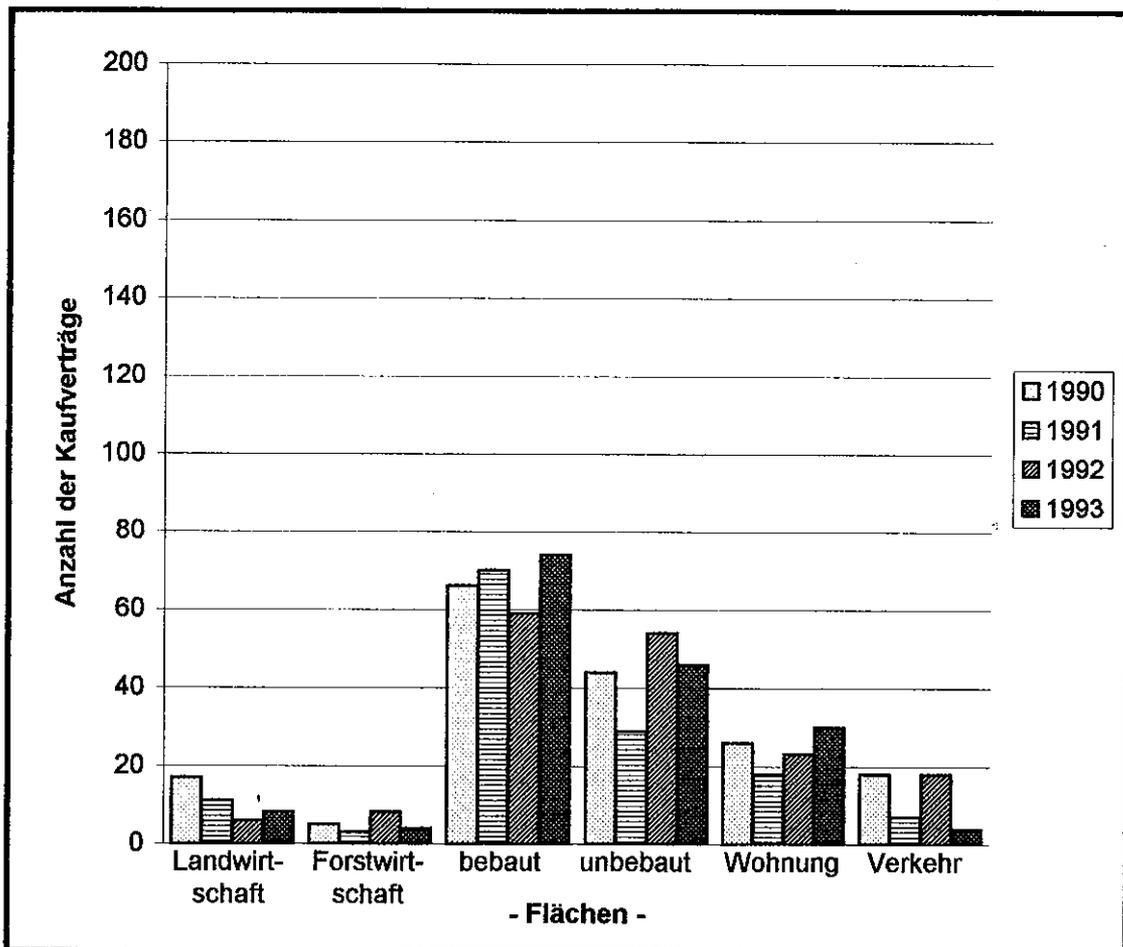
| Flächen- und Geldumsatz in der Stadt im Jahr 1993 | | | | | | | | |
|---------------------------------------------------|---------|---------|-------------|------------|------------|--------|------|-------------|
| [ha] | 12,90 | 13,65 | 41,60 | 15,77 | 45,16 | 1,00 | 0,00 | 130,08 |
| [DM] | 264.613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



2.3.4 Stadt Hückeswagen

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

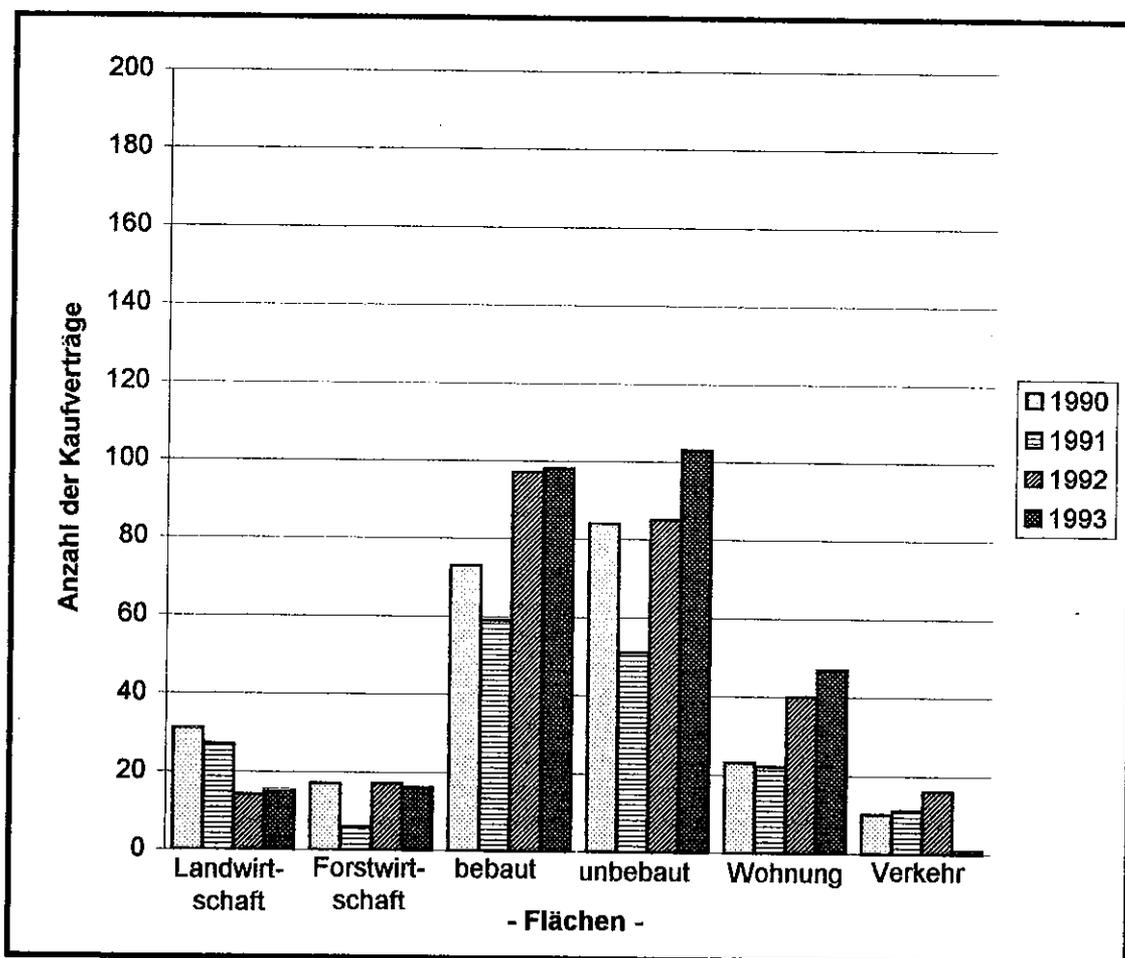
| Flächen- und Geldumsatz der Stadt im Jahr 1993 | | | | | | | | |
|------------------------------------------------|---------|--------|------------|-----------|-----------|--------|------|------------|
| [ha] | 11,00 | 2,91 | 20,93 | 15,35 | 2,54 | 0,32 | 0,00 | 53,05 |
| [DM] | 196.699 | 35.613 | 30.520.131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



2.3.5 Gemeinde Lindlar

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

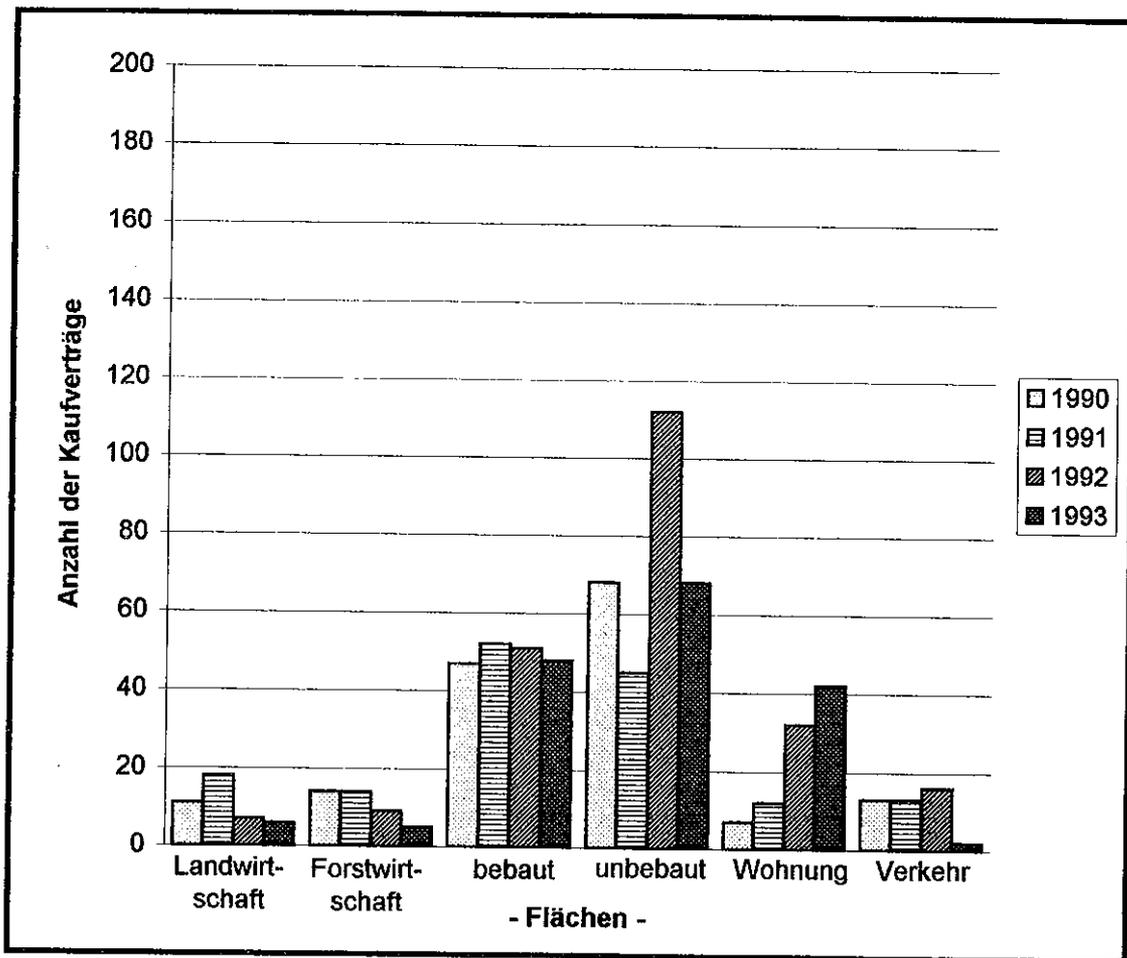
| Flächen- und Geldumsatz der Gemeinde im Jahr 1993 | | | | | | | | |
|---------------------------------------------------|---------|---------|------------|-----------|------------|------|------|------------|
| [ha] | 16,29 | 19,57 | 11,25 | 7,51 | 5,32 | 0,00 | 0,00 | 59,94 |
| [DM] | 344.851 | 325.758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



2.3.6 Gemeinde Marienheide

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

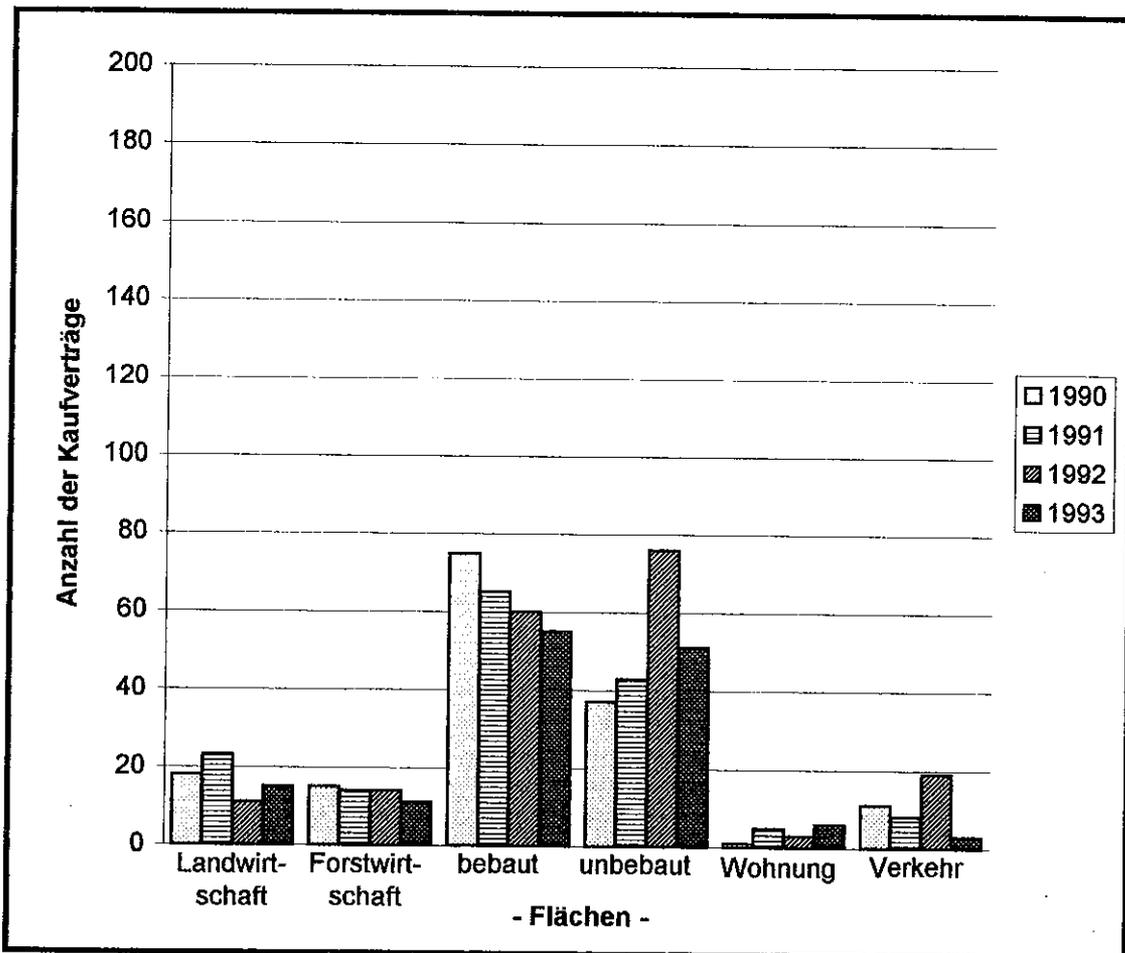
| Flächen- und Geldumsatz der Gemeinde im Jahr 1993 | | | | | | | | |
|---------------------------------------------------|--------|--------|------------|-----------|-----------|---------|---------|------------|
| [ha] | 3,00 | 5,32 | 11,34 | 4,43 | 6,40 | 0,13 | 20,65 | 51,27 |
| [DM] | 53.429 | 66.893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



2.3.7 Gemeinde Morsbach

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

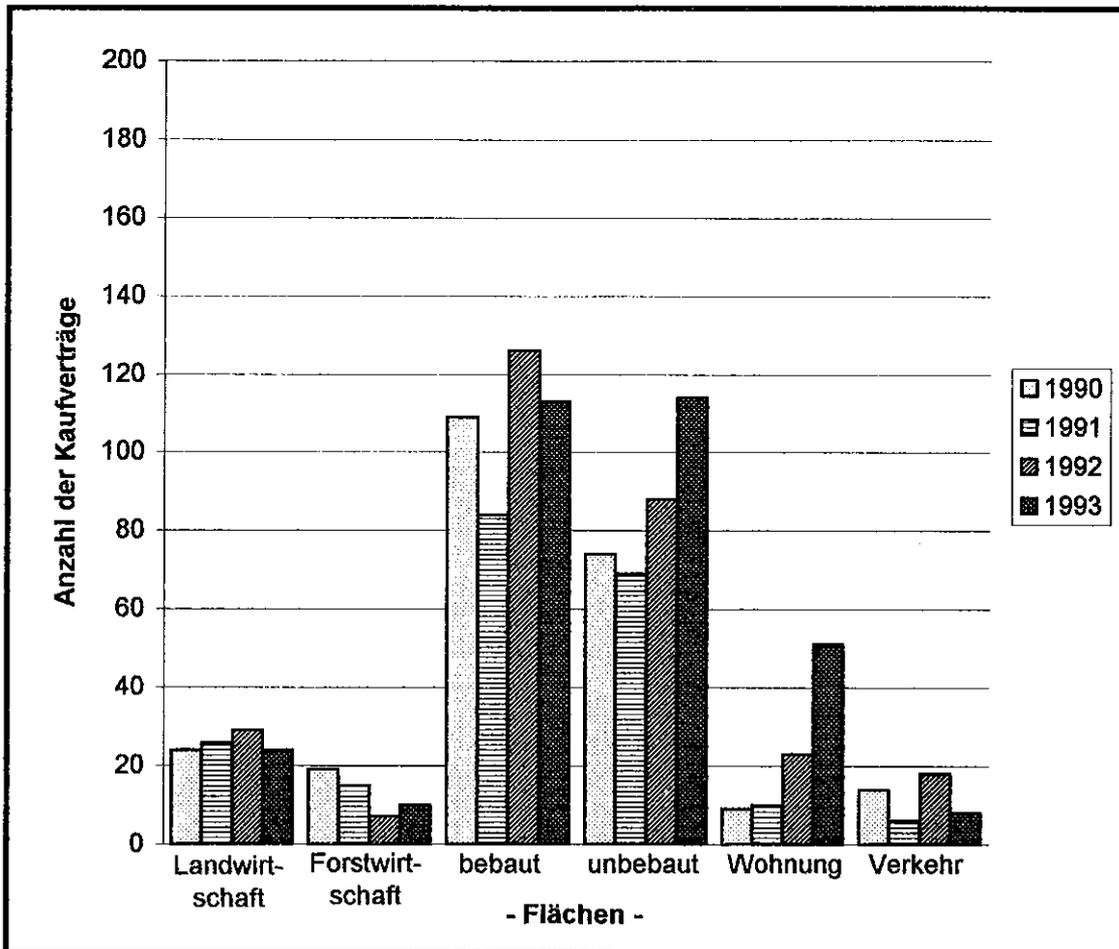
| Flächen- und Geldumsatz in der Gemeinde im Jahr 1993 | | | | | | | | |
|------------------------------------------------------|---------|---------|------------|-----------|-----------|---------|--------|------------|
| [ha] | 15,98 | 8,65 | 6,83 | 7,19 | 0,63 | 1,67 | 2,40 | 43,35 |
| [DM] | 223.543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



2.3.8 Gemeinde Nümbrecht

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

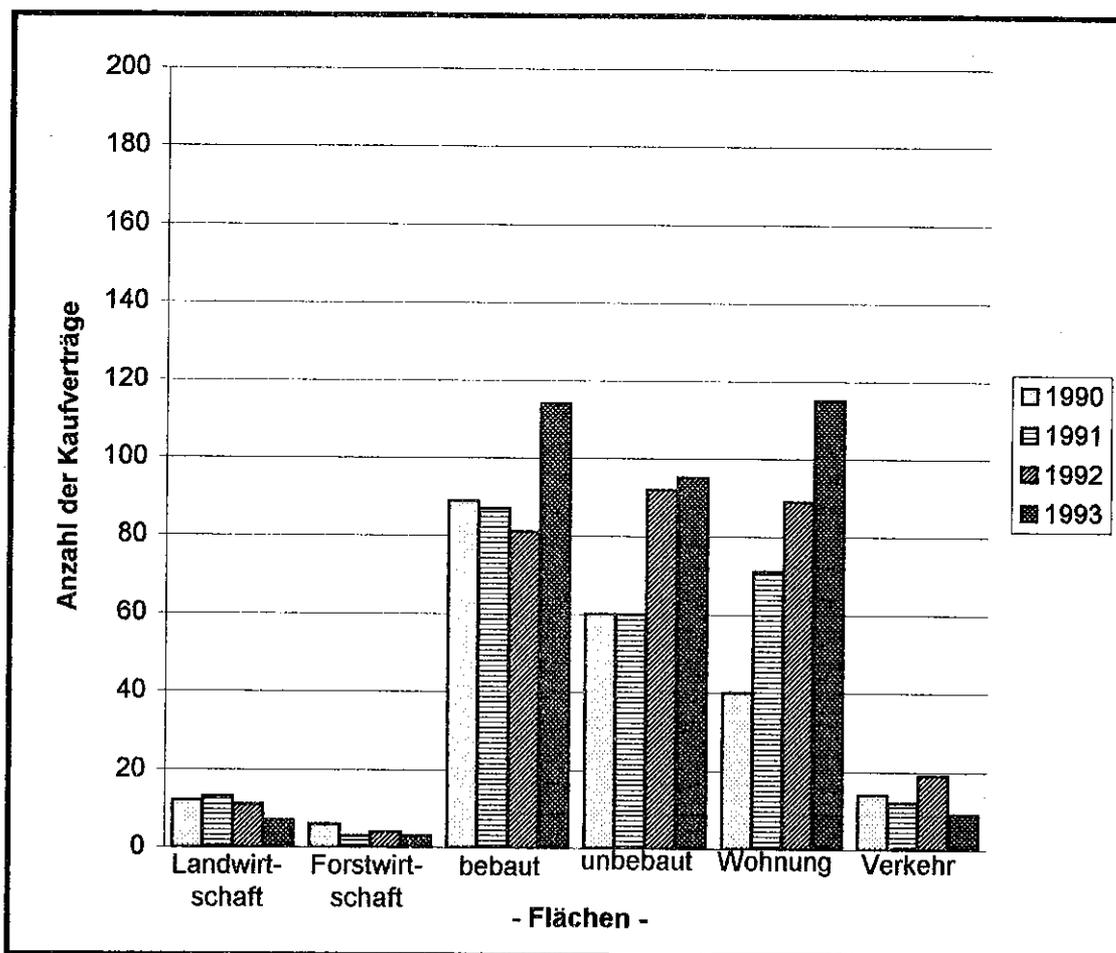
| Flächen- und Geldumsatz in der Gemeinde im Jahr 1993 | | | | | | | | |
|------------------------------------------------------|---------|---------|------------|-----------|------------|--------|--------|------------|
| [ha] | 23,06 | 11,33 | 22,49 | 13,28 | 6,80 | 0,16 | 1,91 | 79,03 |
| [DM] | 381.868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



2.3.9 Stadt Radevormwald

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

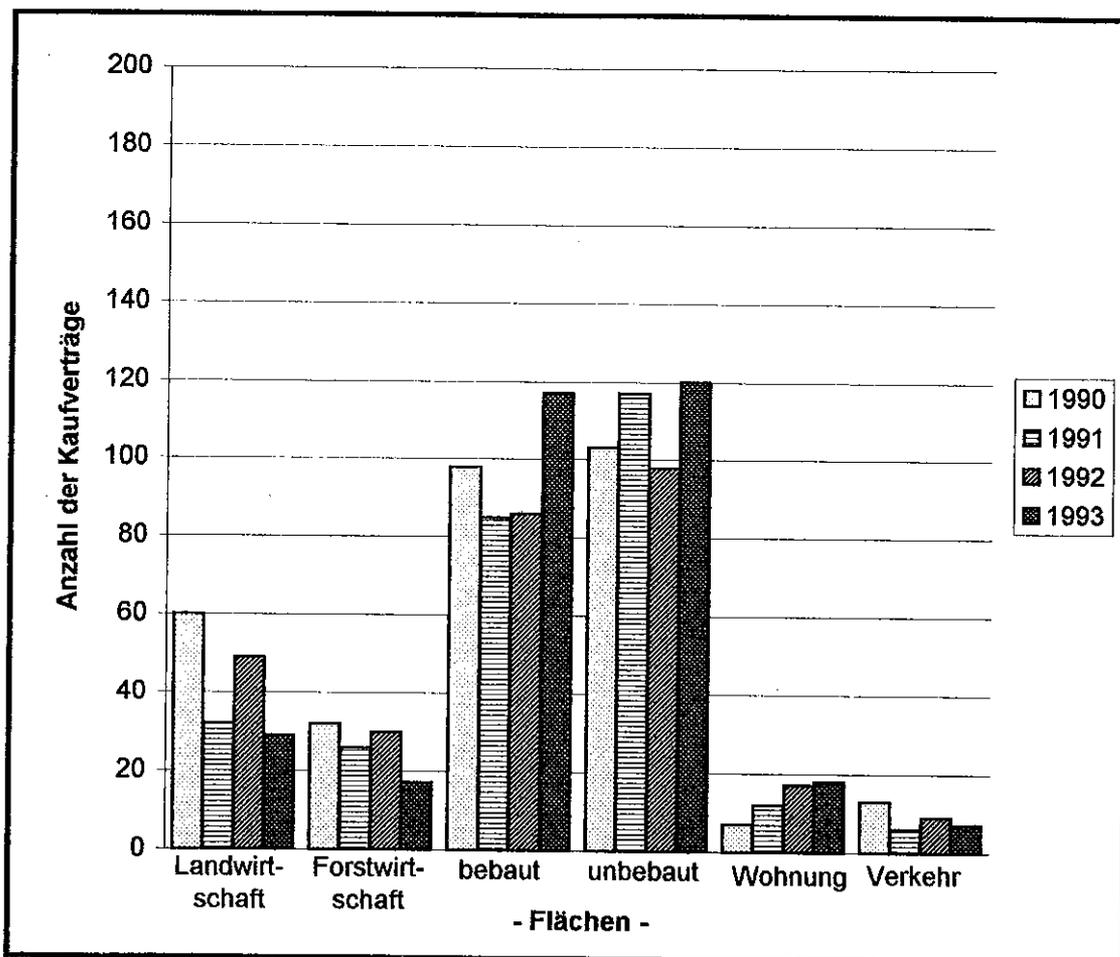
| Flächen- und Geldumsatz in der Stadt im Jahr 1993 | | | | | | | | |
|---------------------------------------------------|---------|---------|------------|-----------|------------|--------|------|------------|
| [ha] | 7,82 | 12,95 | 17,02 | 25,88 | 70,41 | 0,29 | 0,26 | 134,63 |
| [DM] | 150.249 |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



2.3.10 Gemeinde Reichshof

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

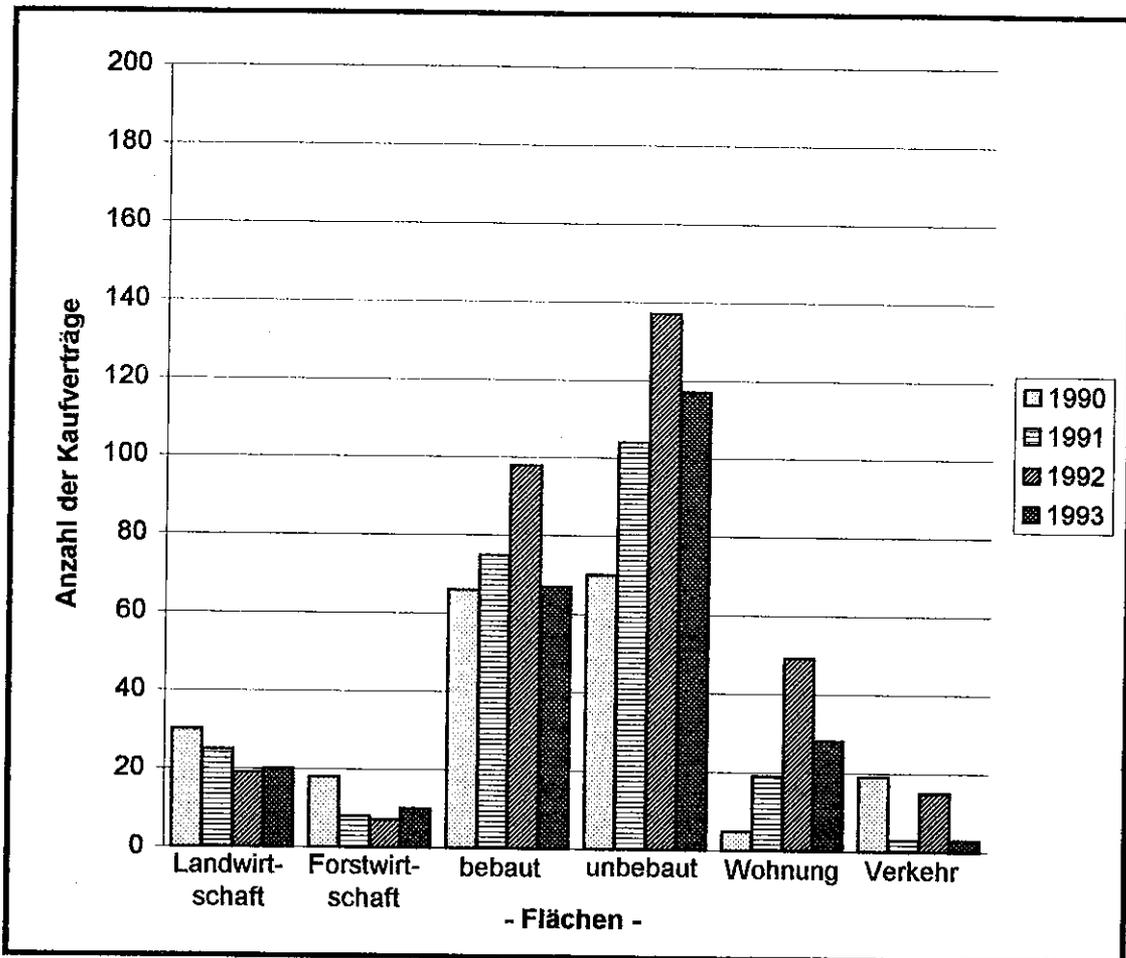
| Flächen- und Geldumsatz in der Gemeinde im Jahr 1993 | | | | | | | | |
|------------------------------------------------------|---------|---------|------------|-----------|-----------|--------|-------|------------|
| [ha] | 34,27 | 13,49 | 77,50 | 22,07 | 4,16 | 0,40 | 0,03 | 151,92 |
| [DM] | 670.804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



2.3.11 Stadt Waldbröl

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

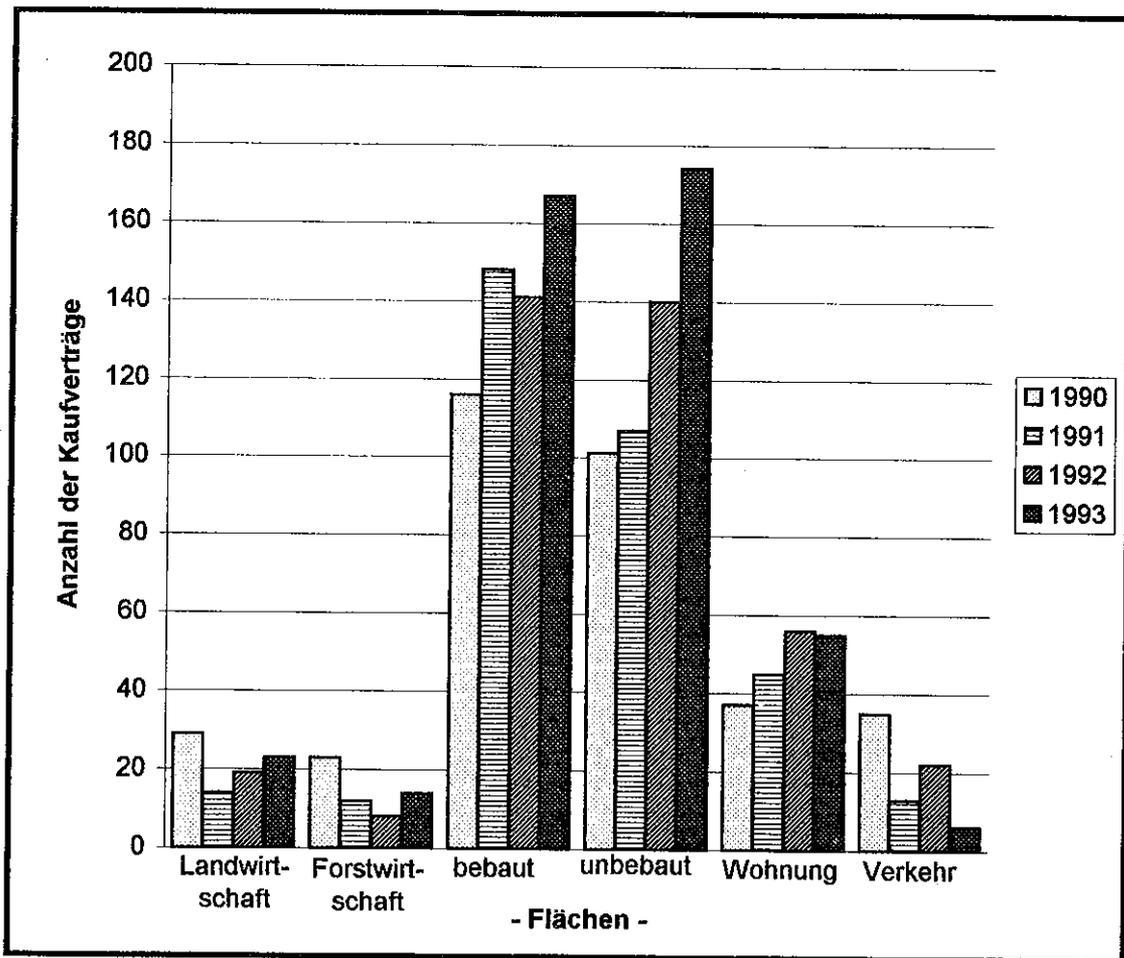
| Flächen- und Geldumsatz in der Stadt im Jahr 1993 | | | | | | | | |
|---------------------------------------------------|---------|---------|------------|-----------|-----------|---------|------|------------|
| [ha] | 12,28 | 9,98 | 14,48 | 16,63 | 5,51 | 0,11 | 0,00 | 58,99 |
| [DM] | 249.996 | 212.321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



2.3.12 Stadt Wiehl

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

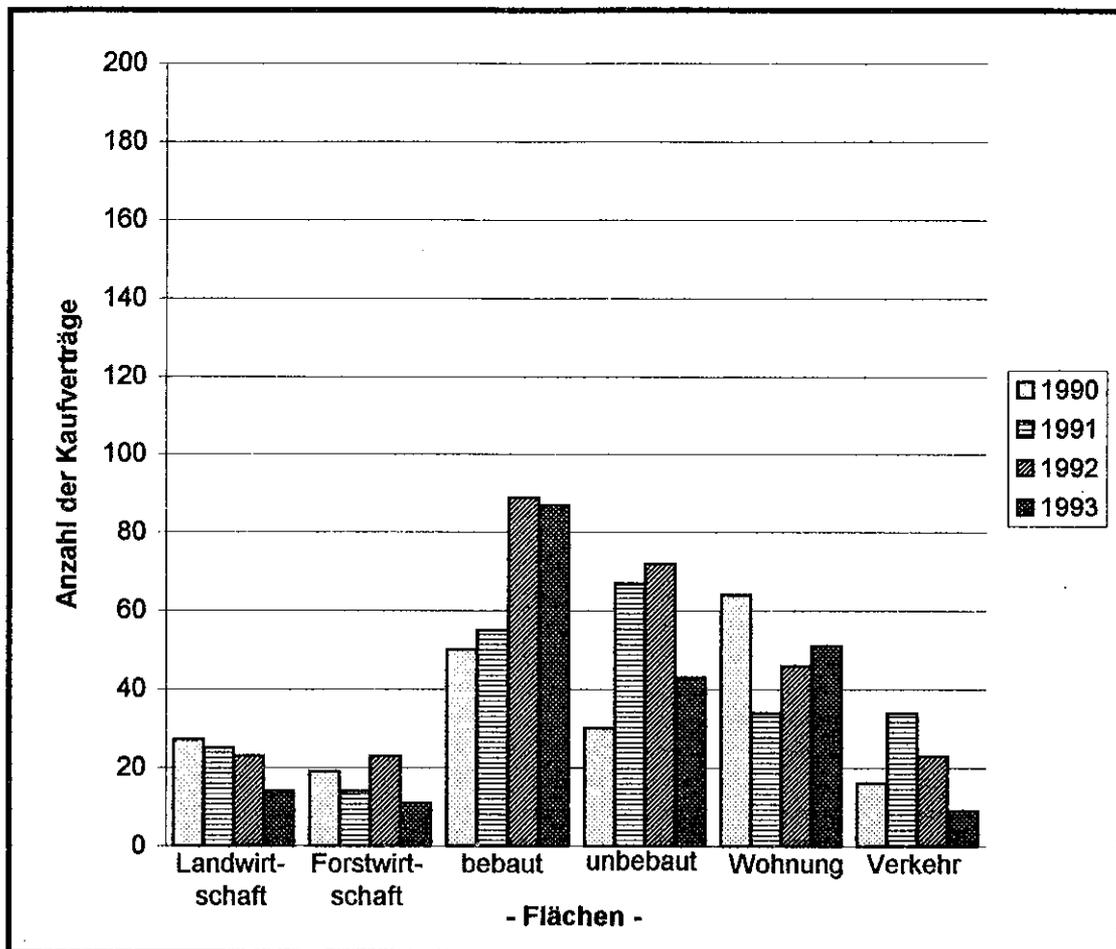
| Flächen- und Geldumsatz in der Stadt im Jahr 1993 | | | | | | | | |
|---------------------------------------------------|---------|---------|------------|------------|------------|--------|-------|------------|
| [ha] | 19,12 | 9,69 | 25,61 | 29,09 | 12,16 | 0,79 | 0,31 | 96,77 |
| [DM] | 650.509 |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



2.3.13 Stadt Wipperfürth

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

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



3 Bodenwerte

3.1 Forstwirtschaftliche Flächen

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

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

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

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

Tabelle: Kaufpreis - Forstwirtschaft

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

Eine Untersuchung, ob regional unterschiedliche forstwirtschaftliche Bodenpreise gezahlt werden, zeigt auf der Basis der Werte von 1993 keinen signifikanten Trend. Der Mittelwert aller 56 untersuchten Kauffälle von forstwirtschaftlichen Flächen ohne Aufwuchs beträgt 0,79 DM/m². Vergleichbare Kauffälle von 1991 und 1992 bestätigen diesen Wert.

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

0,80 DM/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, Bestockungsgrad, Pflege des Bestandes etc.) getrennt bewertet werden. Eine Untersuchung der vorliegenden Kaufpreise nach derartigen Gesichtspunkten wurde nicht durchgeführt.

3.2 Landwirtschaftliche Flächen

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

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

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

Aufbauend auf den 1992er Untersuchungen wurde nachfolgende Tabelle abgeleitet.

Tabelle: Kaufpreise - Landwirtschaft 1993

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

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

Tabelle: Kaufpreise - Landwirtschaft 1989-1993

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

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

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

Tabelle: Ausgangswerte landwirtschaftlicher Flächen

| - 1 9 9 3 - | Acker-/Grünlandzahlen | | | | | | | |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------------|------|------|------|------|------|------|------|
| Bodenzahl | 25 | 30 | 35 | 40 | 45 | 50 | 55 | 60 |
| Ausgangswert/m ² | 2,20 | 2,25 | 2,30 | 2,30 | 2,35 | 2,45 | 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 und 1993 keinen signifikanten Trend.

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

3.3 Begünstigte land- u. forstwirtschaftliche Flächen

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

Diese Flächen werden im Oberbergischen Kreis durchschnittlich mit 6,50 DM/m² gehandelt. Dieser Wert konnte aus 74 Kaufverträgen abgeleitet werden.

3.4 Bauerwartungsland und Rohbauland

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

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

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

- Richtwerte (ebp) unter 60,- DM/m²

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

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

- Richtwerte (ebp) über 60,- DM/m²

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

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

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

3.5 Baureifes Land

3.5.1 Bodenrichtwerte

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

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

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

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

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

Die **Spannbreite der erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwerte** beträgt 35 DM/m² bis 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 z.Z. noch kostenlos abgegeben. Für darüber hinausgehende Auszüge und ganze Kartenblätter werden Gebühren (von z.Z. 17,- DM bis 43,- DM) erhoben. Auskünfte größeren Umfangs oder schwierigerer Art werden ebenfalls gegen Gebühr erteilt.



Der Gutachterausschuß
für Grundstückswerte
im Oberbergischen Kreis

Geschäftsstelle

Postanschrift
Der Gutachterausschuß - 51641 Gummersbach

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

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

Bodenrichtwertauskunft
hier: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

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

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

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

3.5.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte vom 31.12.1993
(Gebietstypische Werte)

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

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

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

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

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

4. Erforderliche Daten für die Wertermittlung

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

4.1 Bodenpreisindexreihen

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

Baulandpreisindex für Wohnbaugrundstücke im Oberbergischen Kreis

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

4.2 Marktanpassung bei Anwendung des Sachwertverfahrens

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

Tabelle: Marktanpassungskorrekturen für Sachwertobjekte - 1991 -

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

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

4.3 Liegenschaftszinssätze

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

1989 betrug der ermittelte Liegenschaftszinssatz 3,5 %.

1991 wurde ein Liegenschaftszinssatz von 3,75 % ermittelt.

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

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

Anhang:

Zusammensetzung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis:

Vorsitzender:

W e s e r, Heinz-Georg Kreisvermessungsdirektor

stellvertr. Vorsitzender:

G ü l i c h e r, Volker Kreisvermessungsrat

stellvertr. Vorsitzende und gleichzeitig ehrenamtliche Gutachter:

F u n c k e, Klaus Architekt

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

ehrenamtliche Gutachter:

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

D o h r m a n n, Alfred Architekt

F u c h s, Joachim Architekt

H o c h, Helmut Liegenschaftsverwalter i.R.

H u l a n d, Karlfried Architekt

I r l e, Hartmut Architekt

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

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

P e t s c h a t, Günter Architekt

S c h ö p e, Werner Architekt

S c h u l, Helmut Architekt 1)

S p e c h t, Hans Architekt

S t u m m, Walter Architekt

T r i p p l e r, Dieter Architekt

ehrenamtliche Gutachter der Finanzverwaltungen:

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

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

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

W i r z, Helga Steueramtsmännin - " -

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

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

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

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