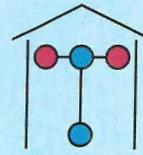


Dienstexemplar



Informationen über Immobilienpreise,
Grundstückspreise, Gewerbemieten
und Preise für Eigentumswohnungen



Grundstücksmarktbericht 1993/94
des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
in der Stadt Troisdorf

Was kostet die Erstattung eines Gutachtens durch den Gutachterausschuß?

Für die Tätigkeit des Gutachterausschusses werden Gebühren nach dem allgemeinen Gebührengesetz des Landes Nordrhein-Westfalen erhoben.

Insbesondere für die Erstattung von Gutachten über unbebaute Grundstücke bei einem Wert

- a) bis 100.000,— DM
3,0 v.T. des festgestellten Wertes
zuzügl. eines Sockelbetrages von 300,— DM
- b) über 100.000,— DM bis 1.000.000,— DM
1,5 v.T. des festgestellten Wertes
zuzügl. eines Sockelbetrages von 450,— DM
- c) über 1.000.000,— DM
0,75 v.T. des festgestellten Wertes
zuzügl. eines Sockelbetrages von 1.200,— DM

Über bebaute Grundstücke bei einem Wert

- a) bis 200.000,— DM
4 v.T. des festgestellten Wertes
zuzügl. eines Sockelbetrages von 370,— DM
- b) über 200.000,— DM bis 1.500.000,— DM
2,25 v.T. des festgestellten Wertes
zuzügl. eines Sockelbetrages von 720,— DM
- c) über 1.500.000,— DM
1,0 v.T. des festgestellten Wertes
zuzügl. eines Sockelbetrages von 2.595,— DM

Bei Erstattung von Gutachten über Miet- oder Pachtwerte bei einem Monatsmiet- bzw. Monatspachtwert

- a) bis 5.000,— DM
30 v.H. des Monatsmiet- bzw. Monatspachtwertes
mindestens 400,— DM
- b) über 5.000,— DM
15 v.H. des Monatsmiet- bzw. Monatspachtwertes
zuzügl. 750,— DM

Inhalt

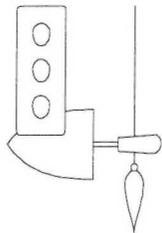
Vorwort	5
Wer ist der Gutachterausschuß	6
Aufgaben	6
Der Grundstücksmarkt in Troisdorf 1993	7
Nachfrage und Preise steigen - Tendenz: steigend	7
Unbebaute Wohnbau-Grundstücke	7
Unbebaute Gewerbe-Grundstücke	8
Eigentumswohnungen	8
Ein- und Mehrfamilienhäuser / Wohn- und Geschäftshäuser	8
Erhebliche Ausweitung des Immobiliengeschäftes bei Ein- und Zweifamilienhäusern durch Steueränderung	8
Die Teilmärkte in Troisdorf	9
Teilmarkt unbebaute Grundstücke	11
a) Forstflächen	11
b) Landwirtschaftliche Nutzfläche	12
c) Bauerwartungsland	12
d) Rohbauland	12
e) Bauland	12
Öffentliche Erschließungsbeiträge	13
Öffentliche Kanalananschlußbeiträge	14
Öffentliche Anliegerbeiträge	15
Die aktuellen Bodenrichtwerte in Troisdorf	15
Was ist das Grundstück wert?	19
Der Verkehrswert	19
Wie wird der Wert eines Grundstücks ermittelt?	20
Unbebaute Grundstücke	20
1. Die Bestimmung der Grundstücksqualität	20
2. Die grobe Ermittlung des Wertes	20
a) Forstflächen	21
b) Landwirtschaftliche Nutzfläche	21
c) Bauerwartungsland	22
d) Rohbauland	22
e1) Bauland (baureifes Land), vollerschlossen	23
e2) Bauland (baureifes Land), nicht vollerschlossen	23
Teilmarkt bebaute Grundstücke	24
Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser	24
Preise für Ein- und Zweifamilienhaus-Grundstücke	27
Kaufpreise für Drei- und Mehrfamilienhäuser	28
Teilmarkt Wohn- und Geschäftshäuser	29
Gewerbliche Mieten	29
Ladenmieten in Troisdorf	30

Troisdorfer Bauhandwerker:

Bauunternehmer

Theo Pilger
Krähenweg 9
53844 Troisdorf
Tel.: (0228) 451537 + 450384

Bernd Thöne jr.
Auf dem Dahl 50
53842 Troisdorf
Tel.: (02246) 3420



Kunststoffensterfabrikation

F & H Dahm GmbH
Bonner Straße 43
53842 Troisdorf
Tel.: (02241) 42076-7
Fax: (02241) 404057

Dachdeckerei

Klaus Schröder
Alemannenstraße 4
53844 Troisdorf
Tel.: (02241) 46453
Fax: (02241) 402219

3.	Einzelpreise DM/qm Grundstücksfläche	58
3.1	Landwirtschaftliche Grundstücke im gesamten Stadtgebiet im langfristigen Vergleich 1989 - 1993	58
3.2	Preise für unbebautes Wohnbauland	58
3.2.1	Gesamtes Stadtgebiet Troisdorf 1989 - 1993	59
3.2.1.1	Ortschaft Altenrath	60
3.2.1.2	Ortschaft Bergheim	61
3.2.1.3	Ortschaft Eschmar	61
3.2.1.4	Ortschaft Friedrich-Wilhelms-Hütte	62
3.2.1.5	Ortschaft Kriegsdorf	62
3.2.1.6	Ortschaft Müllekovon	63
3.2.1.7	Ortschaft Oberlar	63
3.2.1.8	Ortschaft Sieglar	64
3.2.1.9	Ortschaft Spich	64
3.2.1.10	Ortschaft Troisdorf	65
4.	Preisentwicklung für Eigentumswohnungen - DM/qm Wohnfläche -	66
4.1	Gesamtes Stadtgebiet Troisdorf 1989 - 1993	66
4.1.1	Ortschaft Altenrath	67
4.1.2	Ortschaft Bergheim	67
4.1.3	Ortschaft Eschmar	68
4.1.4	Ortschaft Friedrich-Wilhelms-Hütte	68
4.1.5	Ortschaft Kriegsdorf	69
4.1.6	Ortschaft Müllekovon	69
4.1.7	Ortschaft Oberlar	70
4.1.8	Ortschaft Sieglar	70
4.1.9	Ortschaft Spich	71
4.1.10	Ortschaft Troisdorf	71
4.2	Preise für Eigentumswohnungen 1993 nach Baujahr und Größe .	72
4.2.1	Baujahr 1990 bis heute	72
4.2.2	Baujahr 1980 bis 1989	73
4.2.3	Baujahr 1970 bis 1979	74
4.2.4	Baujahr 1961 bis 1969	74
4.2.5	Baujahr 1949 bis 1960	75
5.	Liegenschaftszinssätze für das Stadtgebiet von Troisdorf	76
Anhang		77
Troisdorfer Architekturbüros		78
Troisdorfer Statikbüros		80
Troisdorfer öffentlich bestellte Vermessungsingenieure		80
Troisdorfer Sachverständigenbüros		81
Troisdorfer Immobilienfirmen		82
Troisdorfer Vertretungen/Vermittler von Bausparkassen		85
Troisdorfer Bauhandwerker		86
Was kostet die Erstattung eines Gutachtens durch den Gutachterausschuß ...		88

Troisdorfer Immobilienfirmen (Fortsetzung):

SIS - Immobilien
Wolfgang Schultheis
Frieslandring 13
53844 Troisdorf
Tel.: (02241) 940940
Fax: (02241) 940940

Immobilien
Vogel BDIM e.V.
Brunnenstraße 11
53840 Troisdorf
Tel.: (02241) 74444 + 73109
Fax: (02241) 79057

Immobilien
Hans Wilde VDM
Kölner Straße 116
53840 Troisdorf
Tel.: (02241) 70450
Fax: (02241) 77377

Finanzierung (keine Vermittlung) von Immobilien

Rudolf Krautscheid
Kapellenstraße 26
53844 Troisdorf
Tel.: (02241) 403571
Fax: (02241) 403571



Vorwort

Auf dem angespannten Wohnungsmarkt funktioniert die Eigentumswohnung wie ein Ventil. Dies ist wohl einer der wichtigsten Tendenzen, die der Immobilienmarkt in Troisdorf derzeit erkennen läßt. Damit setzt sich eine Entwicklung fort, die sich bereits im Jahr 1992 herauskristallisierte und deren Ende bislang nicht abzusehen ist. Immer mehr Mieter entscheiden sich für den "Grundbesitz aus der Retorte". Die Verkaufszahlen stiegen 1993 noch einmal um rd. 29 Prozent.

Was dies für die Stadt Troisdorf bedeutet, beschreibt die vorliegende Broschüre, mit der der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Troisdorf seinen aktuellen Grundstücksmarktbericht 1993/94 vorlegt.

Wer sich bereits mit dem Gedanken trägt, bald sein "eigener Vermieter" zu werden, für den ist das Heft auch ein handliches Nachschlagewerk, zum Beispiel über die rechtlichen Hintergründe der Eigentumswohnung, der Verwaltung oder der Rechte und Pflichten gegenüber den Miteigentümern.

Die zweite wichtige Entwicklung in Troisdorf: Die Immobilienpreise steigen weiter. Interessanterweise hat der Bonn-Berlin-Beschluß bislang keine Auswirkung auf den Troisdorfer Grundstücksmarkt gezeigt. Für bebaute Grundstücke stieg die Anzahl der Verträge 1993 gegenüber 1992 um rund 27 Prozent. Der Grund dafür war allerdings nicht in Troisdorf, sondern im benachbarten Bonn zu finden: Wegen eines Steuervorteils, der zum Ende 1993 abgeschafft wurde, erlebte Troisdorf in den Monaten zuvor noch einmal einen regelrechten Boom auf "gebrauchte Immobilien".

Ob gebraucht oder nicht, bebaut oder unbebaut: Auch der interessierte Laie findet sich mit Hilfe dieser Broschüre auf dem Troisdorfer Grundstücksmarkt zurecht. Sie erklärt nicht nur Fachbegriffe, sondern liefert Informationen, die sich bezahlt machen: Zum Beispiel über die aktuellen Bodenrichtwerte der Stadt Troisdorf, über Kanalanschlußbeiträge, deren Höhe bekanntlich immer wieder ein Diskussionsthema ist oder über Anliegerbeiträge. Aber: Lesen Sie doch selbst!

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Troisdorf hat diesen Marktbericht für das Stadtgebiet von Troisdorf am heutigen Tag beschlossen.

Troisdorf, den 11. August 1994

Chrispeels
(Vorsitzender)

Grütter
(Geschäftsführer)

Troisdorfer Immobilienfirmen:



Firma Atrium
Immobilien-Verwaltungs-GmbH
Amselweg 41
53844 Troisdorf
Tel.: (02241) 46151
Fax: (02241) 46127

AUFINA
Sieger & Partner Holding GmbH
Frankfurter Straße 10
53840 Troisdorf
Tel.: (02241) 982343
Fax: (02241) 982392

AUFINA
Krenkel & Partner Immobilien GmbH
Frankfurter Straße 10
53840 Troisdorf
Tel.: (02241) 9823-0
Fax: (02241) 982391

Immobilien-Service
Deutsche Bank
Filiale Troisdorf
Am Bürgerhaus 10
53840 Troisdorf
Tel.: (02241) 98440
Fax: (02241) 70743



Immobilien-Service
Kreissparkasse Siegburg
Tel.: (02241) 100198
Fax: (02241) 100332

Immobilien-Service Raiffeisenbank Rhein-Sieg eG
Steinstraße 1
53844 Troisdorf
Tel.: (02241) 496-130/131
Fax: (02241) 496-166

Der Grundstücksmarkt in Troisdorf 1993

Wie angebotene Waren auf dem Wochenmarkt unterliegen auch Immobilien, die zum Verkauf anstehen, den Gesetzen des Marktes:

Angebot und Nachfrage bestimmen den Preis. Dabei gilt die einfache Regel:

Je höher die Nachfrage und je knapper das Angebot, desto höher der Preis.



Oder umgekehrt:

Je niedriger die Nachfrage und je größer das Angebot, desto niedriger der Preis.

Nachfrage und Preise steigen - Tendenz: steigend

Im vergangenen Jahr war in Troisdorf die Nachfrage nach Immobilien, insbesondere nach unbebauten Grundstücken, allgemein größer als das Angebot.

Die Immobilien wurden also teurer. Im einzelnen entwickelten sich die Preise folgendermaßen:

Unbebaute Wohnbau-Grundstücke

Unbebaute Wohnbau-Grundstücke, auf denen sich Ein- und Zweifamilienhäuser aber auch Mehrfamilienhäuser oder Eigentumswohnungen errichten lassen, kosteten im vergangenen Jahr gut 8,8 Prozent mehr als 1992.

Eine Tendenz, die sich fortsetzt: Derzeit liegen die Bodenpreise für unbebaute Wohnbaugrundstücke um 9,1 Prozent höher als 1993.

Troisdorfer Statikbüros:

Ortschaft Bergheim:

Dipl.-Ing. Rudolf Kupp VDI
Junkershof 5
53844 Troisdorf
Tel.: (0228) 454040

Ortschaft Spich:

Dipl.-Ing. Johannes Schellberg
Freiheitsstraße 39
53842 Troisdorf
Tel.: (02241) 45449

Troisdorfer Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure:

Dipl.-Ing. Rolf Apel
Hitzbroicher Weg 45
53844 Troisdorf
Tel.: (02241) 400151
Fax: (02241) 404155



Dipl.-Ing. Gerhard Philipp
Kirchstraße 23
53840 Troisdorf
Fax: (02241) 83166
Tel.: (02241) 78861

Dipl.-Ing. Horst Müller
Am Bürgerhaus 17
53840 Troisdorf
Tel.: (02241) 74235
Fax: (02241) 73894

Die Teilmärkte in Troisdorf



Troisdorfer Architekturbüros*:

Ortschaft Bergheim:

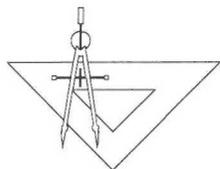
Wilhelm Engels
Breitestraße 4
53844 Troisdorf
Tel.: (0228) 451776

Dipl.-Ing. Matthias Flory
Siegstraße 14
53844 Troisdorf
Tel.: (0228) 452230



Dipl.-Ing. L. Konrath und
Dipl.-Ing. P. Nachtsheim BDB
Junkershof 5
53844 Troisdorf
Tel.: (0228) 450250
Fax: (0228) 450272

Dipl.-Ing. Heinz W. Kuth
Mondorfer Straße 114
53844 Troisdorf
Tel.: (0228) 453587
Fax: (0228) 455254



Ortschaft Kriegsdorf:

Dipl.-Ing. Michael Putzar
Reichensteinstraße 28
53844 Troisdorf
Tel.: (02241) 409677

*) Einige Architekten sind zwar bei der Architektenkammer registriert und ortsansässig, werden jedoch auf eigenen Wunsch nicht genannt.

Teilmarkt Unbebaute Grundstücke

a) Forstflächen

b) Landwirtschaftliche Nutzflächen

c) Bauerwartungsland

d) Rohbauland

e) Bauland



Die folgenden Abschnitte beschreiben charakteristische Merkmale der aufgeführten Grundstückskategorien und geben jeweils die entsprechende Preisspanne an, mit der man kalkulieren muß.

a) Forstflächen

Gebiete, wie sie innerhalb Troisdorfs in der Wahner Heide zu finden sind. Nicht gemeint sind kleinere Flächen innerhalb der Flur oder in Baugebieten, auf der ein paar Bäume oder Hecken stehen. Der Wert einer Forstfläche richtet sich auch nach Bodenqualität und Waldbestand.

Im Berichtszeitraum 1993 wurden im Stadtgebiet von Troisdorf keine Forstflächen gehandelt. Preise sind deshalb nicht anzugeben.

Im Bereich des Rhein-Sieg-Kreises werden Forstflächen zwischen 0,80 DM/m² und 4,00 DM/m² (ohne Aufwuchs) gehandelt!

5. Liegenschaftszinssätze für das Stadtgebiet von Troisdorf

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. (§ 11 der Wertermittlungsverordnung)

Ermittelt wird der Liegenschaftszinssatz auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke. Zu berücksichtigen ist auch die Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 15 - 20 Wertermittlungsverordnung).

Liegenschaftszinssätze (LZR) für das Jahr 1992

	1992	1993
Gebäudeart	LZS	LZS
Wohnungseigentum	5,0	4,6
Ein- und Zweifamilienhäuser	3,5	4,0
Drei- und Mehrfamilienhäuser	5,0	5,0
Wohn- und Geschäftshäuser - Wohnnutzung bis 20 % -	5,5	5,5
Geschäfts- und Bürogebäude	6,0	6,0

Einen Anhaltspunkt über den Wert eines Grundstücks geben die Bodenrichtwerte, die der Gutachterausschuß alljährlich für die Stadt Troisdorf veröffentlicht.

Doch: Bauland ist nicht gleich Bauland.

So unterscheiden sich Flächen zur Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben sowie Grundstücke, auf denen Wohnungen errichtet werden dürfen.

Hinweis:



Wichtig für die Höhe des Grundstückspreises ist auch, ob für das Grundstück bereits öffentliche Erschließungs- und Kanalschlußbeiträge bzw. Anliegerbeiträge gezahlt wurden oder ob diese Beiträge noch zu entrichten sind.

Öffentliche Erschließungsbeiträge



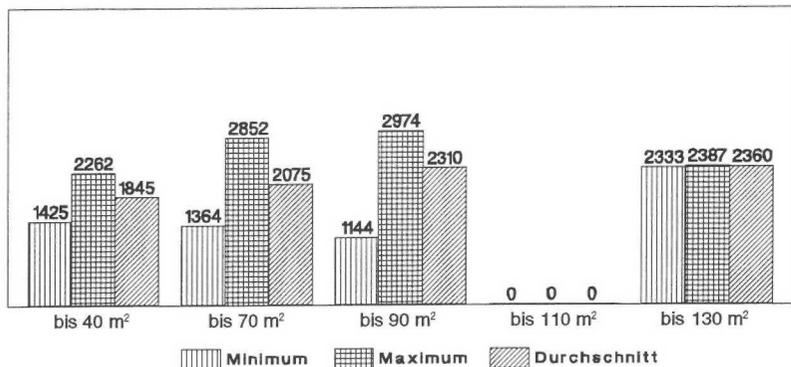
Öffentliche Erschließungsbeiträge bezeichnen die Gelder, die Anlieger für die erstmalige Erschließung eines Grundstücks der Stadt Troisdorf quasi erstatten müssen. Grundlage für diese Beitragserhebung ist das Baugesetzbuch und die sogenannte Erschließungsbeitragssatzung, ebenfalls vom Stadtrat beschlossen.

Die Höhe der Beiträge richtet sich nach den tatsächlichen Kosten, die der Stadt Troisdorf durch die erstmalige Herstellung z.B. einer Straße entstanden sind.

Derzeit liegen öffentliche Erschließungsbeiträge in der Stadt Troisdorf bei rund 40,— bis 60,— DM pro Quadratmeter Grundstücksfläche des Anliegergrundstücks.

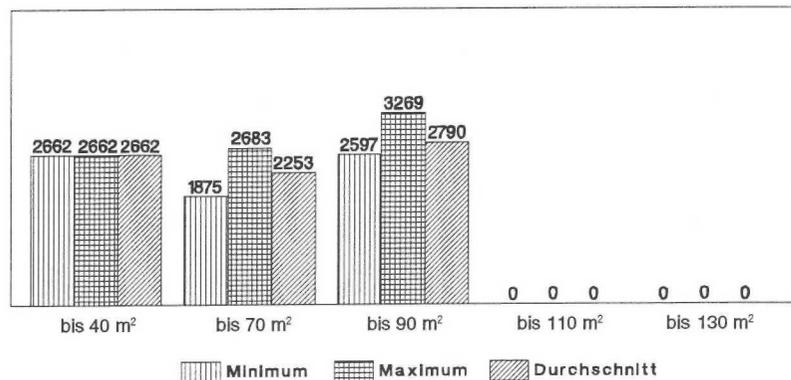
4.2.3 Preise von Eigentumswohnungen - DM/m² Wohnfläche
- in Gebäuden von Baujahr 1970 bis 1979 im gesamten Stadtgebiet -

Anzahl der zugrunde liegenden Verträge für Wohnungen:				
bis 40 m ²	bis 70 m ²	bis 90 m ²	bis 110 m ²	bis 130 m ² Wohnfl.
3	34	33	0	2



4.2.4 Preise von Eigentumswohnungen - DM/m² Wohnfläche
- in Gebäuden von Baujahr 1961 bis 1969 im gesamten Stadtgebiet -

Anzahl der zugrunde liegenden Verträge für Wohnungen:				
bis 40 m ²	bis 70 m ²	bis 90 m ²	bis 110 m ²	bis 130 m ² Wohnfl.
1	8	4	0	0



Öffentliche Anliegerbeiträge

Die Herstellung, Anschaffung, Erweiterung und Verbesserung z.B. von öffentlichen Straßen kostet die Stadt Troisdorf Geld. Weil die Anlieger von den Pflege-, Instandhaltungs- und Verschönerungsmaßnahmen aus wirtschaftlicher Sicht profitieren - der Wert ihres Grundstücks steigt - holt sich die Stadt eine Gegenleistung von den Anliegern zurück, die **öffentlichen Anliegerbeiträge**.

Je nach Ausbaumumfang, -art bzw. Kategorie der Straße können Anliegerbeiträge sehr unterschiedlich ausfallen.

Im Jahr 1993/94 liegen sie zwischen 15,— und 40,— DM pro Quadratmeter Grundstücksfläche.



Die aktuellen Bodenrichtwerte in Troisdorf

Die folgenden Tabellen geben einen Überblick über die aktuellen Bodenrichtwerte innerhalb der Stadt Troisdorf.

Die angegebenen Preise beziehen sich jeweils auf ein normal breites, etwa 40 Meter tiefes Wohngrundstück, für das öffentliche Erschließungs- und Kanalschlußbeiträge gezahlt worden sind. Bei dem in eckigen Klammern gesetzten Richtwert ist der Bodenrichtwert incl. Kanalschlußbeitrag, aber ohne öffentliche Erschließungsbeiträge, angegeben.

Die Geschößflächenzahl (GFZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Geschößfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

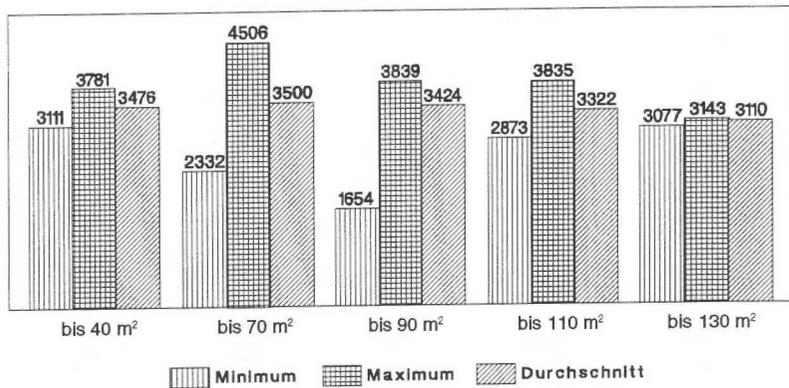
Abkürzungen:

- WA = allgemeines Wohngebiet
- WR = reines Wohngebiet
- MI = Mischgebiet aus Wohnen und Gewerbe
- MK = Kerngebiet im Stadtzentrum
- K = incl. Kanalschlußbeitrag

4.2 Der Gutachterausschuß hat für das Jahr 1993 die **Preise für Eigentumswohnungen** - DM/qm/Wohnfläche - abhängig vom Gebäudealter und der Größe der Eigentumswohnung untersucht. Das Ergebnis dieser Untersuchung ist nachfolgend aufgeführt. Maßstab sind auch hier wieder die den Durchschnittspreis jeweils begründenden Verkäufe.

4.2.1 **Preise von Eigentumswohnungen - DM/m² Wohnfläche**
- in Gebäuden von Baujahr 1990 bis heute im gesamten Stadtgebiet -

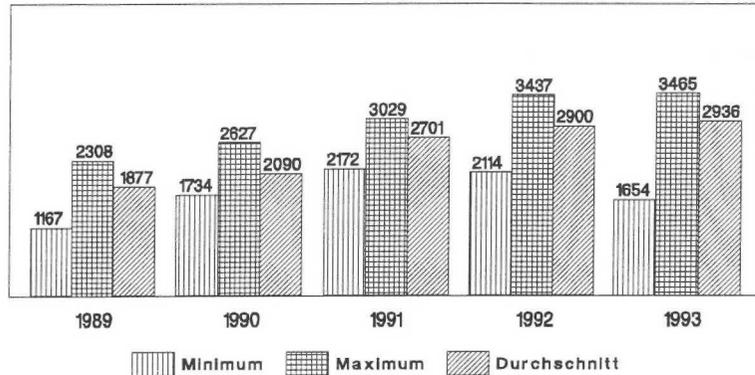
Anzahl der zugrunde liegenden Verträge für Wohnungen:				
bis 40 m ²	bis 70 m ²	bis 90 m ²	bis 110 m ²	bis 130 m ² Wohnfl.
5	51	50	8	2



Lage	Bodenrichtwert DM/m ²	Bebauungsplan-ausweisung	
Ortschaft Sieglar			
Am Wehrwasser	280,—	WA	II-geschossig
Donatusstraße	280,—	WA	II-geschossig
Evrystraße	300,—	WA	II-geschossig
Martin-Luther-Straße	280,—	WA	II-geschossig
Lessingstraße	260,—	WA	II-geschossig
Rathausstraße	270,—	WA	II-geschossig
Larstr./Marktplatz	300,—	MI	II-geschossig
Ortschaft Spich			
An der Pohlstatt	220,—	WA	II-geschossig
Auf der Heide	240,—	MI	II-geschossig
Burgstraße	290,—	WA	II-geschossig
Hauptstraße			
-Nähe Freiheitsstraße	330,—	MI	III-geschossig
Im Tulpenfeld	300,—	WA	II-geschossig
Kriegsdorfer Straße	260,—	WA	II-geschossig
Ortschaft Troisdorf			
Am Bürgerhaus	460,—	MK	III-geschossig
Maienstraße	270,—	WA	II-geschossig
Frankfurter Straße	350,—	MI	III-geschossig
Kirchstraße	320,—	MI	III-geschossig
Kölner Straße			
im Bereich Massa-Markt zwischen Ursulaplatz und Hospitalstraße	1.260,—	MK	IV-geschossig GFZ = 2,4
im Bereich Kölner Platz, Klevstr. Poststraße und Hospitalstraße	1.160,—	MK	III-geschossig GFZ = 2,
im Bereich Hippolytusstraße	950,—	MK	III-geschossig GFZ = 2,0
im Bereich Hippolytusstraße/Wilhelmstraße	680,—	MK	III-geschossig GFZ = 2,0

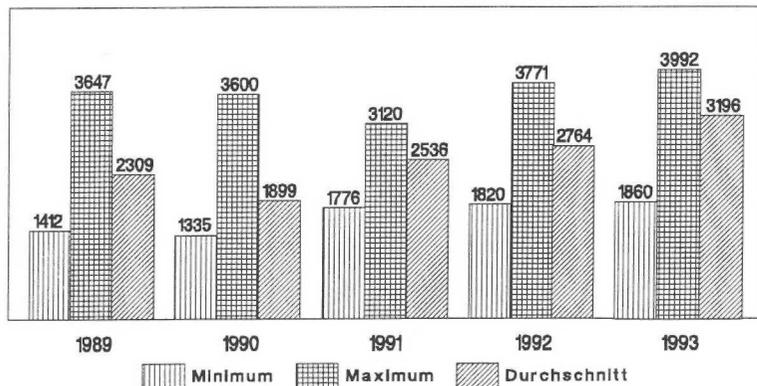
4.1.7 Einzelpreise DM/m² Wohnfläche - Eigentumswohnungen
- Ortschaft Oberlar

Anzahl der zugrunde liegenden Verträge:				
1989	1990	1991	1992	1993
7	6	4	4	12



4.1.8 Einzelpreise DM/m² Wohnfläche - Eigentumswohnungen
- Ortschaft Sieglar

Anzahl der zugrunde liegenden Verträge:				
1989	1990	1991	1992	1993
74	46	29	82	121



Was ist das Grundstück wert?

Ob Eigentümer, Verkäufer, Käufer oder Kaufinteressent - eine zentrale Frage stellen sich alle, die sich mit Immobilien beschäftigen: Was ist das Grundstück wert?

Wird der Wert - die Grundlage für die Preisvorstellung - losgelöst von allen Sonderinteressen oder außergewöhnlichen Umständen ermittelt, spricht man vom **Verkehrswert**.

Der Verkehrswert

Dem Baugesetzbuch²⁾ zufolge ist der Verkehrswert der Preis, der zum aktuellen Zeitpunkt zu erzielen wäre, unter normalen rechtlichen Umständen mit Blick auf die tatsächlichen Eigenschaften, Beschaffenheit und Lage des Grundstücks - ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse des Käufers oder Verkäufers.

Gefälligkeitsgutachten bei unabhängigen Sachverständigen ausgeschlossen

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfordert also Sachkenntnis und Erfahrung - aus diesem Grund hat der Gesetzgeber den Gutachterausschuß eingerichtet. Die Unabhängigkeit der vom Land NW bestellten Experten und Ihr Tätigwerden als kollegiales Gremium schließen sogenannte Gefälligkeitsgutachten und Wettbewerbsverzerrungen aus.



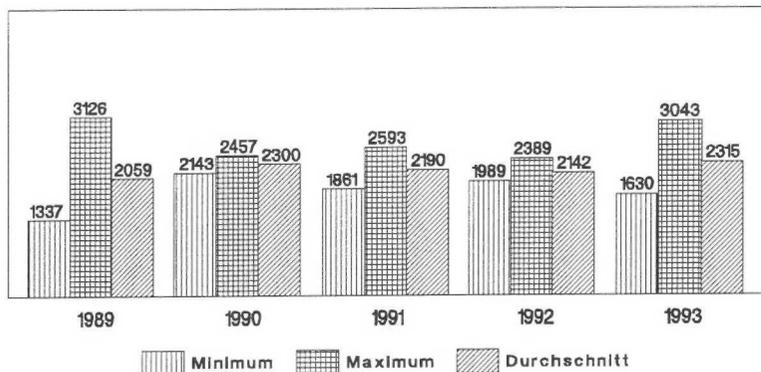
Orientierungshilfe: der Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses

Doch nicht jedesmal muß gleich ein Sachverständiger zu Rate gezogen werden. Mit Hilfe des Grundstücksmarktberichtes 1993/94, der Bodenrichtwerte, Daten und Fakten zur aktuellen Marktsituation zusammenfaßt, gelingt es auch dem interessierten Laien, den jeweiligen Wert grob zu berechnen und den Preis für das jeweilige Grundstück zu beurteilen.

²⁾ BauGB §194

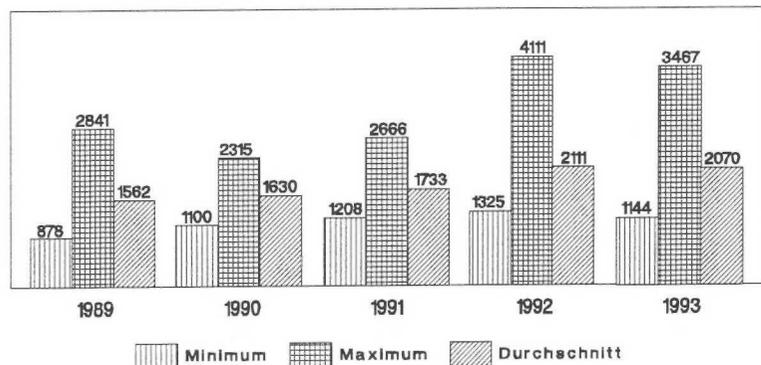
4.1.3 Einzelpreise DM/m² Wohnfläche - Eigentumswohnungen
- Ortschaft Eschmar

Anzahl der zugrunde liegenden Verträge:				
1989	1990	1991	1992	1993
10	2	4	8	16



4.1.4 Einzelpreise DM/m² Wohnfläche - Eigentumswohnungen
- Ortschaft Friedrich-Wilhelms-Hütte

Anzahl der zugrunde liegenden Verträge:				
1989	1990	1991	1992	1993
55	42	30	64	68



Grundstücke von unterschiedlicher Qualität grob zu ermitteln ist. Konkrete Fallbeispiele, die auf den folgenden Seiten aufgeführt sind, veranschaulichen, wie eine erste grobe Ermittlung des Wertes bei verschiedenen Grundstücken aussehen könnte.

a) Forstflächen

1993 wurden keine Forstflächen gehandelt.

Der Wert ist von der Lage (z.B. Hanglage) und Alter und Art sowie dem Zustand des Aufwuchses abhängig.

b) Landwirtschaftliche Nutzfläche

Beispiel

Grundstücksgröße	2.500 Quadratmeter
Grundstücksqualität*	landwirtschaftliche Nutzfläche
aktueller Quadratmeterpreis**	8,— DM bis 12,— DM/m ²
Gesamtpreis grob überschlagen	20.000 bis 30.000,— DM



Hinweis: Zu berücksichtigen sind dabei die Daten, die der Gutachterausschuß im Marktbericht 1993 unter der Rubrik "Zahlen, Daten, Fakten" zusammengestellt hat: Demnach lag der Mindestquadratmeterpreis für Agrarland 1993 bei 4,50 Mark, der Höchstquadratmeterpreis bei 12,50 Mark und der durchschnittlich gezahlte Quadratmeterpreis bei 9 Mark.

Merke: Bei reinem Ackerland kommt es möglicherweise auch auf die Ackerzahl an. Was eine "Ackerzahl" ist und was sie bedeutet, steht im Kapitel "Landwirtschaftliche Nutzflächen" (S. 12).

* Nach Auskunft des städtischen Planungsamtes

** Nach dem aktuellen Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Troisdorf

4. Preisentwicklung für Eigentumswohnungen - DM/m² Wohnfläche -

Nachfolgende Grafiken zeigen die gezahlten Minimal-, Maximal-, Durchschnittspreise pro Quadratmeter Wohnfläche im langfristigen Vergleich.

Achtung!

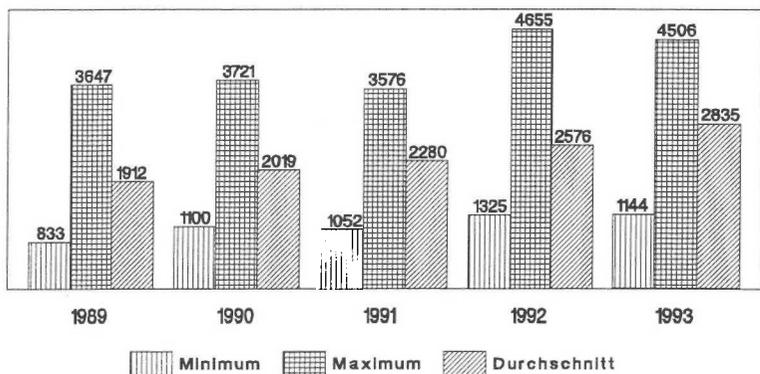
Die Aussage über den Durchschnittspreis ist nicht das Mittel aus den angegebenen Minimal-, Maximalpreisen, sondern der auf der Grundlage der aussagekräftigen Verträge ermittelte Durchschnittspreis.

Die Anzahl der den jeweiligen Durchschnittspreis stützenden Verträge geht aus den Erläuterungen zu jeder einzelnen Grafik hervor.



4.1 Einzelpreise DM/m² Wohnfläche - Eigentumswohnungen - Gesamtes Stadtgebiet Troisdorf 1989 bis 1993

Anzahl der zugrunde liegenden Verträge:				
1989	1990	1991	1992	1993
326	166	134	302	375



e1) Bauland (baureifes Land), vollerschlossen

Beispiel

Grundstücksgröße	300 Quadratmeter
Grundstücksqualität*	Bauland (baureifes Land), z.B. "Am Hofweiher"
Aktueller Bodenrichtwert**	290,— DM/m ²
Gesamtpreis grob überschlagen	87.000,— DM.

Die Fläche ist im rechtswirksamen Bebauungsplan als Wohnbaugrundstück ausgewiesen. Eine öffentliche Straße ist vorhanden. Die Stadt Troisdorf weist den Interessenten darauf hin: Es sind keine öffentlichen Erschließungs- und Kanalanschlußbeiträge zu entrichten. Das Grundstück ist vollerschlossen.

e2) Bauland (baureifes Land) nicht vollerschlossen

Beispiel

Grundstücksgröße	wie d)
Grundstücksqualität	wie d), Nähe "Am Hofweiher"
Aktueller Bodenrichtwert	290,— DM/m ²
Aktueller Quadratmeterpreis** f. erschließungs- und kanalanschlußbeitragspflichtiges Grundstück	210,— DM bis 230,— DM/m ²
Gesamtpreis grob überschlagen	63.000 bis 69.000,— DM



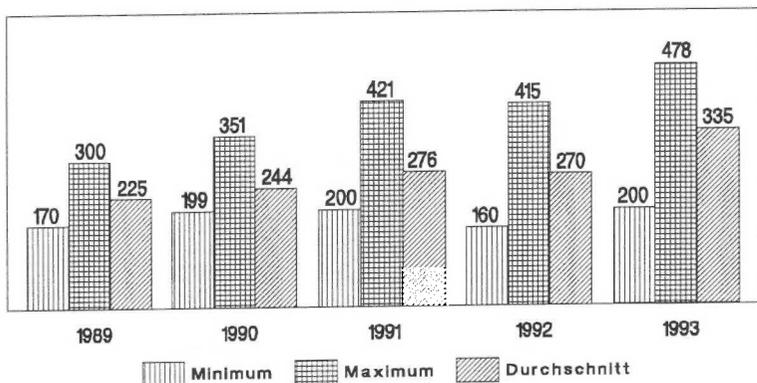
Hinweis: Die Straße, die das Gebiet um das Grundstück in der Nähe vom "Hofweiher" erschließt, ist noch nicht fertig. Zudem sind noch Erschließungs- und Kanalanschlußbeiträge für das Grundstück zu zahlen: Im allgemeinen ist von Pauschalbeträgen von 60,— bis 80,— DM pro Quadratmeter auszugehen die vom Richtwert für vollerschlossenes Bauland abgezogen werden. Deshalb ist dieses Grundstück auch preiswerter.

* Auskunft beim Planungsamt der Stadt Troisdorf

** Nach dem aktuellen Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Troisdorf

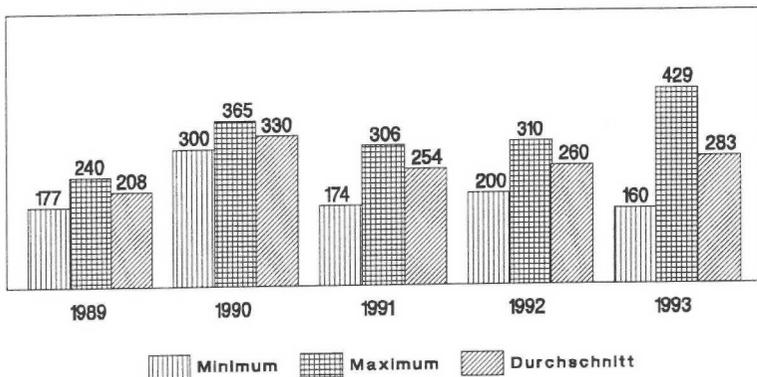
3.2.1.8 Einzelpreise DM/m² Grundstücksfläche - unbebautes Wohnland
- Ortschaft Sieglar

Anzahl der zugrunde liegenden Verträge:				
1989	1990	1991	1992	1993
15	15	15	24	29



3.2.1.9 Einzelpreise DM/m² Grundstücksfläche - unbebautes Wohnland
- Ortschaft Spich

Anzahl der zugrunde liegenden Verträge:				
1989	1990	1991	1992	1993
2	3	13	13	7



Ortschaft Altenrath

- 2 Objekte bis 150.000,— DM
- 1 Objekt zwischen 300.000,— DM und 400.000,— DM
- 3 Objekte zwischen 400.000,— DM und 500.000,— DM
- 1 Objekt zwischen 500.000,— DM und 600.000,— DM

Ortschaft Bergheim

- 1 Objekt bis 150.000,— DM
- 2 Objekte zwischen 150.000,— DM und 200.000,— DM
- 1 Objekt zwischen 200.000,— DM und 250.000,— DM
- 1 Objekt zwischen 250.000,— DM und 300.000,— DM
- 4 Objekte zwischen 300.000,— DM und 400.000,— DM
- 2 Objekte zwischen 400.000,— DM und 500.000,— DM
- 2 Objekte zwischen 500.000,— DM und 600.000,— DM

Ortschaft Eschmar

- 1 Objekt zwischen 150.000,— DM und 200.000,— DM
- 1 Objekt zwischen 250.000,— DM und 300.000,— DM
- 2 Objekte zwischen 300.000,— DM und 400.000,— DM
- 4 Objekte zwischen 400.000,— DM und 500.000,— DM
- 1 Objekt zwischen 600.000,— DM und 700.000,— DM
- 1 Objekt über 1.000.000,— DM

Ortschaft Friedrich-Wilhelms-Hütte

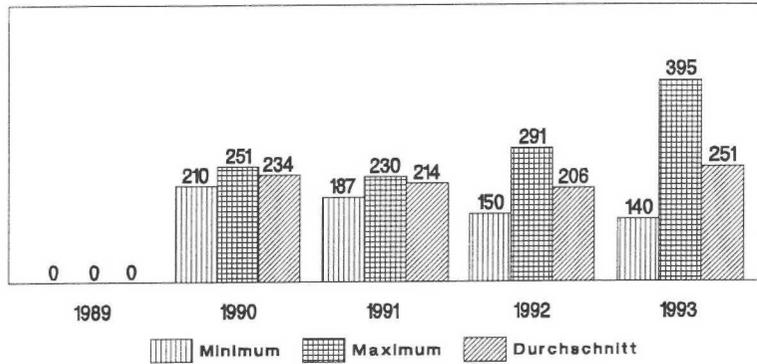
- 2 Objekte bis 150.000,— DM
- 3 Objekte zwischen 250.000,— DM und 300.000,— DM
- 48 Objekte zwischen 300.000,— DM und 400.000,— DM
- 6 Objekte zwischen 400.000,— DM und 500.000,— DM
- 1 Objekt zwischen 600.000,— DM und 700.000,— DM

Ortschaft Kriegsdorf

- 1 Objekt zwischen 150.000,— DM und 200.000,— DM
- 1 Objekt zwischen 250.000,— DM und 300.000,— DM
- 6 Objekte zwischen 300.000,— DM und 400.000,— DM
- 2 Objekte zwischen 400.000,— DM und 500.000,— DM
- 1 Objekt zwischen 500.000,— DM und 600.000,— DM

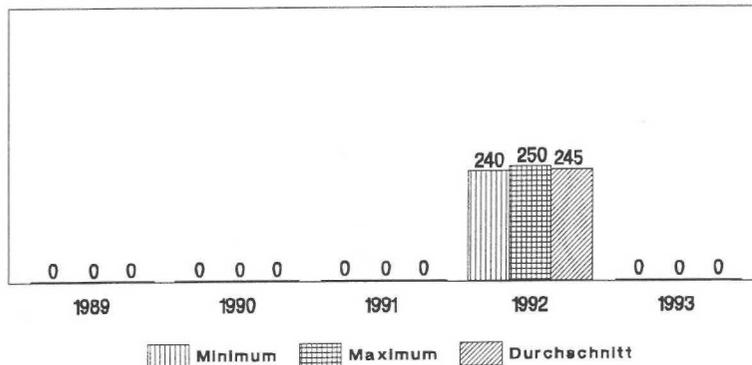
3.2.1.4 Einzelpreise DM/m² Grundstücksfläche - unbebautes Wohnland
- Ortschaft Friedrich-Wilhelms-Hütte

Anzahl der zugrunde liegenden Verträge:				
1989	1990	1991	1992	1993
0	4	4	9	8



3.2.1.5 Einzelpreise DM/m² Grundstücksfläche - unbebautes Wohnland
- Ortschaft Kriegsdorf

Anzahl der zugrunde liegenden Verträge:				
1989	1990	1991	1992	1993
0	0	0	2	0



Preise für Ein- und Zweifamilienhaus-Grundstücke

Der Gutachterausschuß hat die Preise für bebaute Ein- und Zweifamilienhaus-Grundstücke, die 1993 in Troisdorf gezahlt wurden und die ausgewertet werden konnten, durch die Anzahl der Quadratmeter Wohnfläche geteilt.

Für die **Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke der Baujahre 1990 bis 1994** liegen 14 Auswertungen vor. Das Ergebnis der Auswertungen:

1990 - 1994		
DM pro m ² Wohnfläche		
min.	max.	durchschnittlich
2.496,—	4.783,—	3.876,—

Für die **Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke der Baujahre 1980 bis 1989** liegen 24 Auswertungen vor. Die Preise lagen demnach bei :

1980 - 1989		
DM pro m ² Wohnfläche		
min.	max.	durchschnittlich
2.043,—	3.529,—	3.000,—

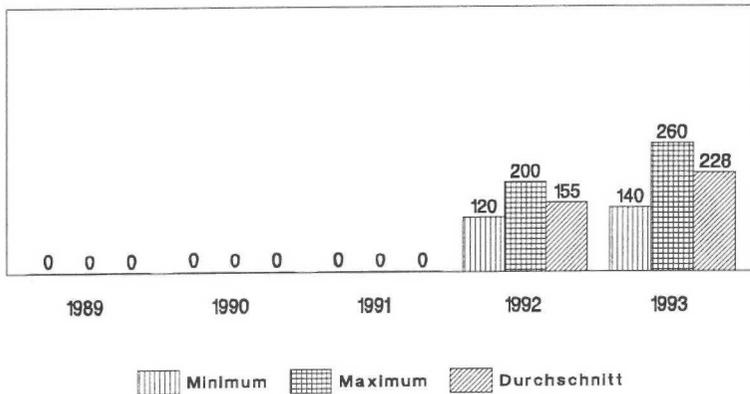
Aussagen über Gebäude, die vor 1980 errichtet wurden, lagen dem Gutachterausschuß nicht in statistisch relevanter Anzahl vor.



Hinweis: Lage des Grundstücks sowie Alter, Zustand und Ausstattung eines Ein-/Zweifamilienhauses sind wichtige Faktoren bei der Ermittlung des Wertes. Bessere oder schlechtere Beurteilungen als "normal" und ältere oder jüngere Baujahre werden sich ggfs. wertmindernd oder wertsteigernd auswirken.

3.2.1.1 Einzelpreise DM/m² Grundstücksfläche - unbebautes Wohnland
- Ortschaft Altenrath

Anzahl der zugrunde liegenden Verträge:				
1989	1990	1991	1992	1993
0	0	0	9	16



In den Jahren 1989 bis einschließlich 1991 war die Anzahl der Verträge so gering, daß sie statistisch nicht ausgewertet werden konnten.

Teilmarkt Wohn- und Geschäftshäuser

Der gewerbliche Anteil bei Wohn- und Geschäftshäusern liegt bei über 50 Prozent. Auch die gemischt genutzten Gebäude werden zu mehr als der Hälfte gewerblich genutzt. Zu diesem Teilmarkt gehören neben Bürogebäuden auch geschäftlich genutzte Gebäude und Geschäftshäuser, die ausschließlich zu gewerblichen Zwecken benutzt werden.

Im folgenden eine Übersicht der Preise, die 1993 gezahlt wurden.

Stadtgebiet Troisdorf	
3 Objekte unter	150.000,— DM
2 Objekte zwischen	300.000,— DM und 400.000,— DM
4 Objekte zwischen	400.000,— DM und 500.000,— DM
4 Objekte zwischen	500.000,— DM und 600.000,— DM
1 Objekt zwischen	600.000,— DM und 700.000,— DM
2 Objekte zwischen	700.000,— DM und 800.000,— DM
1 Objekt zwischen	800.000,— DM und 900.000,— DM
2 Objekte über	1.000.000,— DM

Gewerbliche Mieten

Die Vermietung von Gewerberäumen wird grundsätzlich im Bürgerlichen Gesetzbuch geregelt. Es herrscht jedoch Vertragsfreiheit, so daß Vermieter und Mieter die Bedingungen, zu denen die gewerblichen Räume überlassen werden, weitgehend frei aushandeln können.

Der Gutachterausschuß hat unter den Mietern gewerblicher Objekte in Troisdorf eine Umfrage gestartet.

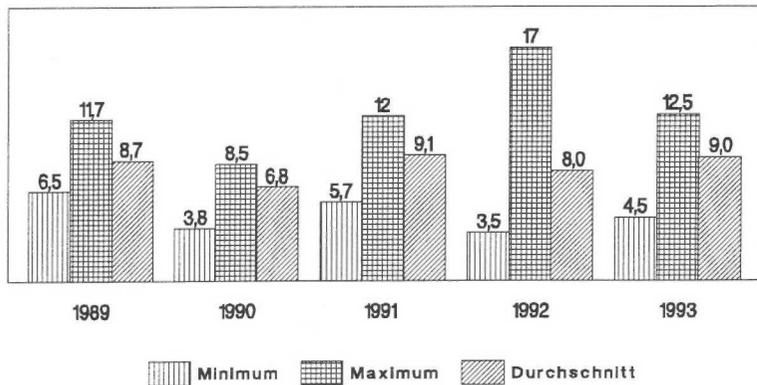
Unter den 109 Mietangaben waren
65 vermietete Ladenflächen
25 vermietete Büroflächen
19 vermietete Gewerbe-und Industrienutzflächen.

Rund sieben Prozent der Befragten beurteilten die angemieteten Räume als unzeitgemäß. Drei Prozent der Befragten hatten nach eigenen Angaben Räume "mit besonderer Ausstattung" gemietet.

3. Einzelpreise DM/m² Grundstücksfläche

3.1 Landwirtschaftliche Grundstücke im gesamte Stadtgebiet im langfristigen Vergleich 1989 bis 1993

Anzahl der zugrunde liegenden Verträge:				
1989	1990	1991	1992	1993
6	12	11	6	6



3.2 Preise für unbebautes Wohnbauland

Die grafischen Darstellungen verdeutlichen die gezahlten Minimal-, Maximal- und Durchschnittspreise pro Quadratmeter Grundstücksfläche im langfristigen Vergleich.

Bei der Auswertung wurden nur Baugrundstücke berücksichtigt, die eine Tiefe von ca. 20 m bis ca. 50 m und eine Mindestgröße von ca. 100 m² aufwiesen.

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich ausschließlich auf Geschäfte von einer Mindestgröße von 100 Quadratmetern Ladenfläche.

Ladenmieten* Kölner Str. zwischen Ursulaplatz und Von-Loe-Str. - ohne Nebenkosten und Mehrwertsteuer -					
Monatsmiete DM/m ² Gesamte Nutzfläche			Monatsmiete DM/m ² Reine Ladenfläche		
min.	max.	durchschnittlich	min.	max.	durchschnittlich
21,—	66,—	39,—	35,—	66,—	44,—

* Basis: 5 Mietangaben

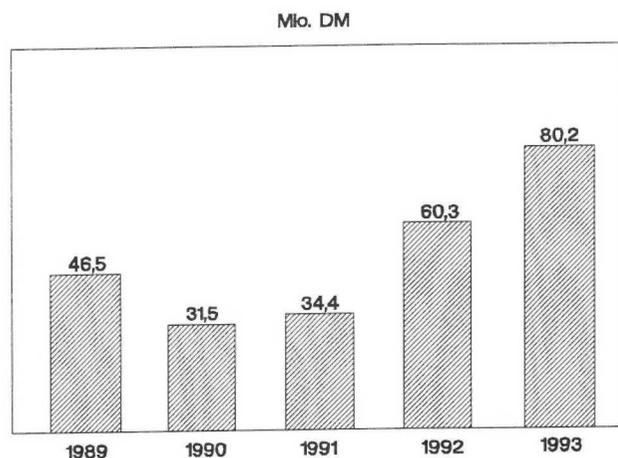
Ladenmieten* Kölner Str. zwischen Von-Loe-Str. und Wilhelm-Hamacher-Str. - ohne Nebenkosten und Mehrwertsteuer -					
Monatsmiete DM/qm Gesamte Nutzfläche			Monatsmiete DM/qm Reine Ladenfläche		
min.	max.	durchschnittlich	min.	max.	durchschnittlich
27,—	28,—	27,—	27,—	48,—	38,—

* Basis: 4 Mietangaben

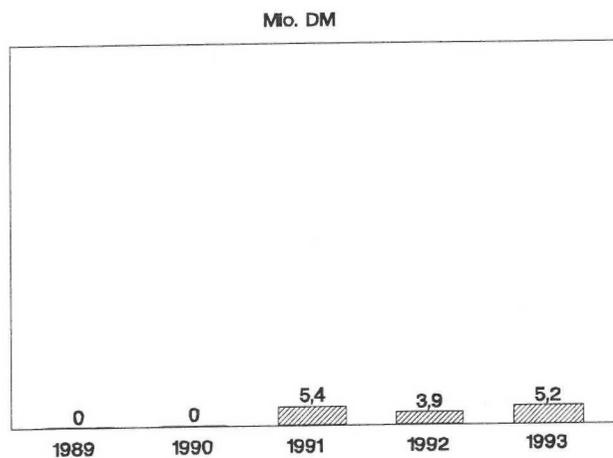
Ladenmieten* Kölner Str. zwischen Wilhelm-Hamacher-Str. und Hermann-Löns-Str. - ohne Nebenkosten und Mehrwertsteuer -					
Monatsmiete DM/m ² Gesamte Nutzfläche			Monatsmiete DM/m ² Reine Ladenfläche		
min.	max.	durchschnittlich	min.	max.	durchschnittlich
12,—	29,—	20,—	19,—	32,—	25,—

* Basis: 6 Mietangaben

2.4.4 Preisumsatz Wohnungseigentum im Stadtgebiet 1989 bis 1993



2.4.5 Preisumsatz Teileigentum im Stadtgebiet 1989 bis 1993



Ladenmieten* "Am Bürgerhaus" und Wilhelm-Hamacher-Pl. - ohne Nebenkosten und Mehrwertsteuer -					
Monatsmiete DM/m ² Gesamte Nutzfläche			Monatsmiete DM/m ² Reine Ladenfläche		
min.	max.	durchschnittlich	min.	max.	durchschnittlich
11,—	28,—	21,—	16,—	43,—	28,—

* Basis: 4 Mietangaben

Ladenmieten* außerhalb der angegebenen Straßen innerhalb der Ortschaft Troisdorf - ohne Nebenkosten und Mehrwertsteuer -					
Monatsmiete DM/m ² Gesamte Nutzfläche			Monatsmiete DM/m ² Reine Ladenfläche		
min.	max.	durchschnittlich	min.	max.	durchschnittlich
15,—	28,—	23,—	15,—	30,—	24,—

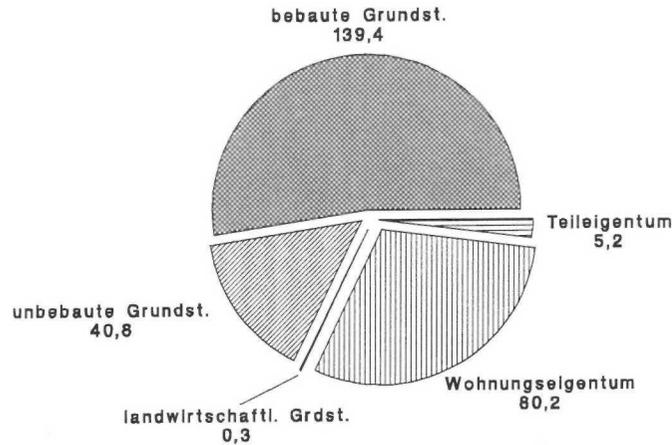
* Basis: 3 Mietangaben

Ladenmieten* Hauptstraße Ortschaft Spich - ohne Nebenkosten und Mehrwertsteuer -					
Monatsmiete DM/m ² Gesamte Nutzfläche			Monatsmiete DM/m ² Reine Ladenfläche		
min.	max.	durchschnittlich	min.	max.	durchschnittlich
8,—	30,—	17,—	11,—	30,—	20,—

* Basis: 6 Mietangaben

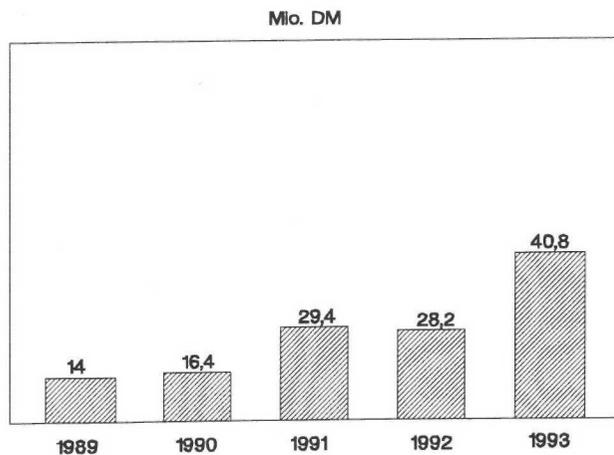
2.3 Wegen der Allgemeingültigkeit der hier zu treffenden Aussagen legt der Gutachterausschuß jedoch nur den **Preisumsatz der aussagekräftigen Verträge** der weiteren Betrachtung zugrunde.

Im gesamten Stadtgebiet von Troisdorf erfolgten im Jahr 1993 Preisumsätze (in Mio. DM) wie folgt:



2.4 Die Preisumsätze in den einzelnen Teilmärkten im langfristigen Vergleich:

2.4.1 Preisumsatz unbebauter Grundstücke im Stadtgebiet 1989 bis 1993



Büromieten in Troisdorf

Auch die Mietangaben für Büros, die dem Gutachterausschuß vorliegen, unterscheiden zwar nach Bürofläche und sonstigen Räumen, aber die Miete selbst unterscheidet nicht. Aus diesem Grund hat der Gutachterausschuß auch hier die Miete sowohl auf die reine Bürofläche als auch auf die gesamte Nutzfläche bezogen. Die Nutzung von Kellerräumen blieb auch hier unberücksichtigt.

Büromieten im Stadtkern Troisdorf*					
- ohne Nebenkosten und Mehrwertsteuer -					
Monatsmiete DM/m ² Gesamte Nutzfläche			Monatsmiete DM/m ² Reine Bürofläche unter 100 m ²		
min.	max.	durchschnittlich	min.	max.	durchschnittlich
12,—	21,—	15,—	12,—	25,—	17,—

* Basis: 4 Mietangaben

Büromieten im Stadtkern Troisdorf*		
- ohne Nebenkosten und Mehrwertsteuer -		
Monatsmiete DM/m ² Gesamte Nutzfläche und Bürofläche über 100 m ²		
min.	max.	durchschnittlich
12,—	21,—	15,—

* Basis: 4 Mietangaben

Büromieten außerhalb des Stadtkerns Troisdorf*					
- ohne Nebenkosten und Mehrwertsteuer -					
Monatsmiete DM/m ² Gesamte Nutzfläche			Monatsmiete DM/m ² Reine Bürofläche unter 100 m ²		
min.	max.	durchschnittlich	min.	max.	durchschnittlich
10,—	18,—	13,50	10,—	19,—	15,—

* Basis: 17 Mietangaben

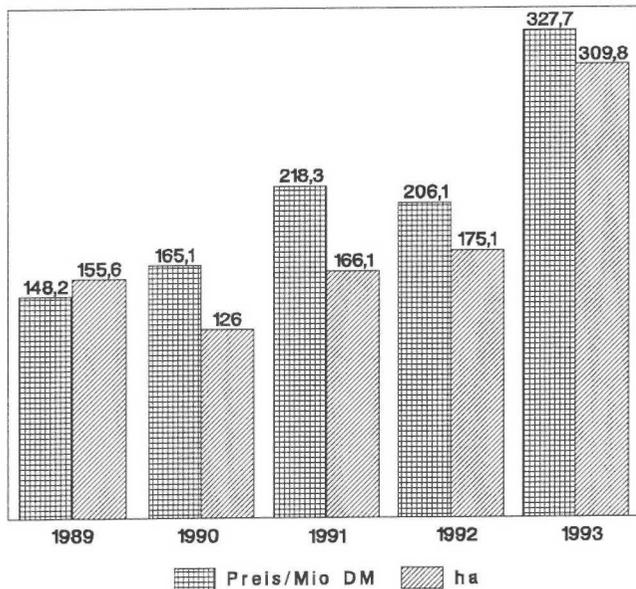
Für Angaben über Büroflächen über 100 Quadratmeter außerhalb von Troisdorf-City lagen dem Gutachterausschuß keine Daten vor.

2. Preisumsatz

Wie bereits erwähnt, sind unter dem Begriff alle geldlichen Gegenleistungen für den Erwerb eines Grundstücks/Eigentumswohnung zu verstehen. Sachleistungen und sonstige Gegenleistungen bleiben unberücksichtigt.

2.1 **Alle 1.067 ausgewerteten Verträge/Versteigerungsbeschlüsse aus dem Jahr 1993 zugrundegelegt**, erfolgte im Stadtgebiet von Troisdorf ein Preisumsatz von 327,7 Millionen DM.

Im langfristigen Vergleich hat sich der Preisumsatz im Stadtgebiet von Troisdorf wie folgt entwickelt:



Teilmarkt Teileigentum

Im vergangenen Jahr wechselte in Troisdorf in neun Fällen Teileigentum den Besitzer.

Unter Teileigentum sind alle die Räume zu verstehen, die nicht als Wohnungseigentum bezeichnet werden können, z.B. Büro- und Geschäftsräume, Ladenlokale etc.

Stadtgebiet Troisdorf

2 Objekte unter	150.000,— DM	
1 Objekt zwischen	200.000,— DM und	250.000,— DM
1 Objekt zwischen	300.000,— DM und	400.000,— DM
1 Objekt zwischen	400.000,— DM und	500.000,— DM
1 Objekt zwischen	500.000,— DM und	600.000,— DM
1 Objekt zwischen	600.000,— DM und	700.000,— DM
1 Objekt zwischen	700.000,— DM und	800.000,— DM
1 Objekt über	1.000.000,— DM	



Teilmarkt Gewerbe- und Industrieobjekte

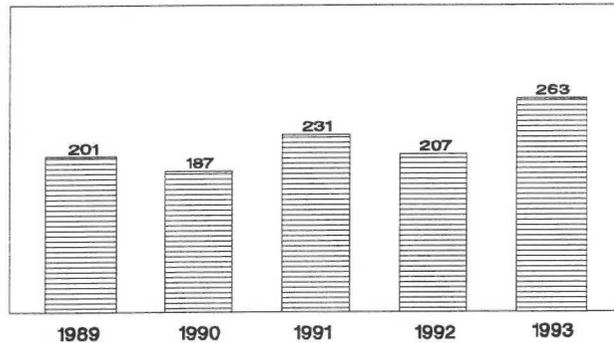
1993 wurden in Troisdorf 16 Gewerbe- und Industrieobjekte verkauft:

Stadtgebiet Troisdorf

7 Objekte unter	150.000,— DM
1 Objekt zwischen	150.000,— DM und 200.000,— DM
1 Objekt zwischen	600.000,— DM und 700.000,— DM
1 Objekt zwischen	700.000,— DM und 800.000,— DM
1 Objekt zwischen	900.000,— DM und 1.000.000,— DM
4 Objekte zwischen	1.000.000,— DM und 5.000.000,— DM
1 Objekt über	10.000.000,— DM

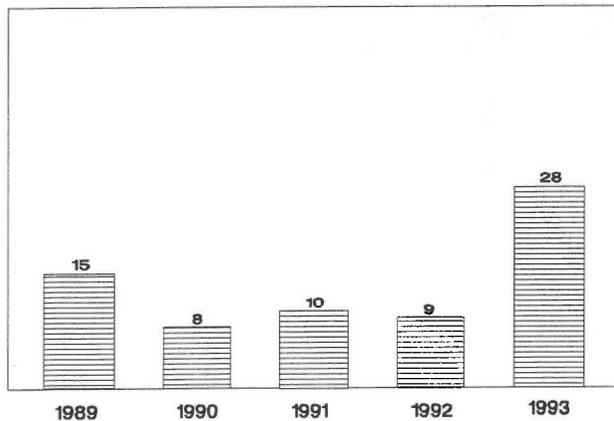
1.4.3 Bebaute Grundstücke 1989 bis 1993

Anzahl der Kaufverträge



1.4.4 Erbbaurechtsbestellungen/Erbbaurechtskaufverträge 1989 bis 1993

Anzahl der Verträge



Rechte des Wohnungseigentümers

Wer eine Eigentumswohnung besitzt, kann damit im Grunde nach Belieben verfahren. Er kann darin wohnen, er kann sie allerdings auch selbst vermieten, verpachten oder in sonstiger Weise nutzen. Grundsätzlich hat er ein Recht darauf, das gemeinschaftliche Eigentum gleichberechtigt gegenüber den übrigen Wohnungseigentümern zu nutzen.

Er kann die Eigentumswohnung auch beleihen und Hypotheken zu Lasten dieser Wohnung ins Grundbuch eintragen lassen. Und schließlich kann er sie verkaufen oder vererben.

Pflichten des Wohnungseigentümers

Rechte haben bekanntlich immer auch ihre Grenzen.

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die Eigentumswohnung so instandzuhalten, und sein eigenes sowie das gemeinschaftliche Eigentum nur so nutzen, daß die Rechte der übrigen Eigentümer nicht eingeschränkt werden.

Darüber hinaus ist jeder Wohnungseigentümer den anderen gegenüber verpflichtet, die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten für Instandhaltung, Instandsetzung, Verwaltung, des gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils zu tragen.

Der Miteigentumsanteil ergibt sich aus den Eintragungen im Grundbuch. Das Grundbuch ist beim Grundbuchamt des Amtsgerichts in Siegburg einzusehen.

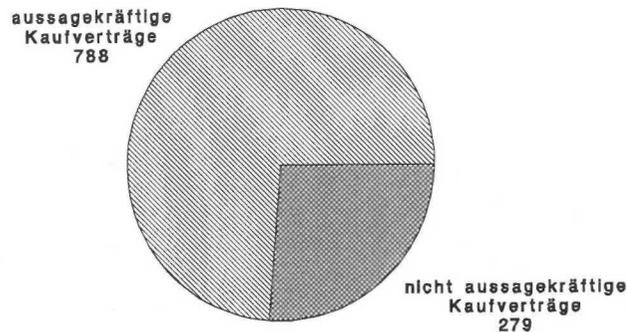


Die Verwaltung

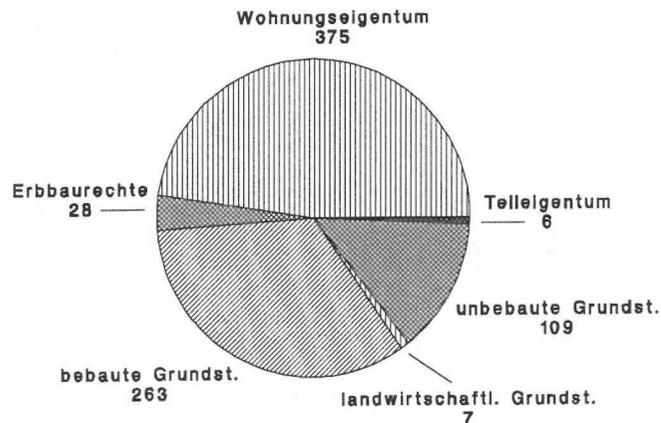
Für das gemeinschaftliche Eigentum sind alle Wohnungseigentümer und der Verwalter verantwortlich.

1.2 Von den im Jahr **1993 eingegangenen und ausgewerteten Grundstücksverträgen** konnten wegen besonderer Umstände (Zwangsversteigerung, Erbauseinandersetzung, persönliche Bindung, Arrondierung etc.) als Grundlage für eine allgemeingültige Aussage lediglich 788 Kaufverträge herangezogen werden.

Die Größenordnung wird in folgendem Schaubild deutlich:



1.3 Von den 788 im Jahr **1993 vorgelegten aussagekräftigen Verträgen** entfielen auf das gesamte Stadtgebiet:



Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet,

- Beschlüsse der Wohnungseigentümer durchzusetzen.
- dafür zu sorgen, daß die Hausordnung nicht mißachtet wird.
- für die Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zu sorgen.
- die gemeinschaftlichen Gelder zu verwalten.
- Lasten und Kostenbeiträge aller Wohnungseigentümer einzufordern und in Empfang zu nehmen.
- Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen, soweit sie alle Wohnungseigentümer angehen.



Der Verwalter ist verpflichtet,

- Gelder der Wohnungseigentümer von seinem eigenen Vermögen gesondert zu halten. Sein Recht, über diese Gelder zu verfügen, kann durch den Einspruch eines einzigen Wohnungseigentümers rückgängig gemacht werden.
- einen Wirtschaftsplan für das Kalenderjahr aufzustellen. Der Wirtschaftsplan enthält unter anderem
 - die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums
 - die Verpflichtung der Wohnungseigentümer, sich anteilig an Lasten und Kosten zu beteiligen.
 - die Dokumentation der Beiträge, die die Wohnungseigentümer als Rücklagen für die Instandhaltung leisten.

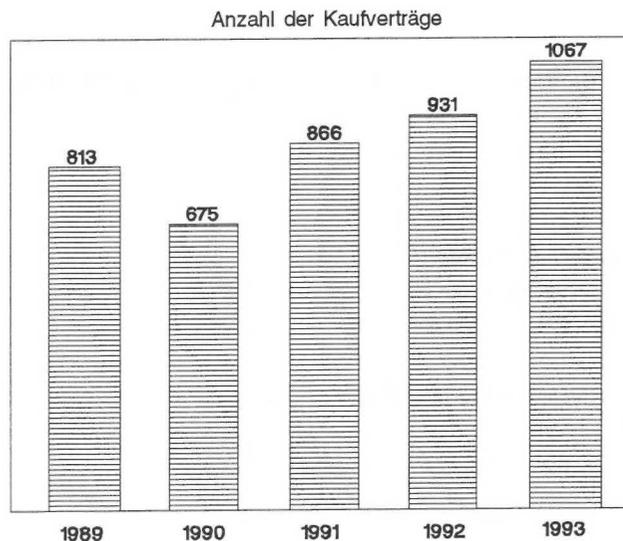
Zahlen, Daten, Fakten, Schaubilder

1. Anzahl der ausgewerteten Verträge

Im Jahr 1993 wertete der Gutachterausschuß 1067 Grundstückskaufverträge, mit denen insgesamt 1.142 Objekte übertragen wurden, aus. In dieser Zahl von Verträgen sind 5 Zwangsversteigerungsbeschlüsse enthalten.

1.1. Im langfristigen Vergleich stellt sich der Umfang dieser Kaufverträge wie folgt dar:

Für das gesamte Stadtgebiet



Kaufpreise in DM/m² Wohnfläche für Eigentumswohnungen

Folgende Übersicht basiert auf der Auswertung von 320 verschiedenen Angaben zu Eigentumswohnungen = EW:

Stadtgebiet von Troisdorf - insgesamt -

- 1 EW von 1.000,- DM/m² bis 1.250,- DM/m² Wohnfläche
- 6 EW von 1.250,- DM/m² bis 1.500,- DM/m² Wohnfläche
- 23 EW von 1.500,- DM/m² bis 1.750,- DM/m² Wohnfläche
- 23 EW von 1.750,- DM/m² bis 2.000,- DM/m² Wohnfläche
- 25 EW von 2.000,- DM/m² bis 2.250,- DM/m² Wohnfläche
- 25 EW von 2.250,- DM/m² bis 2.500,- DM/m² Wohnfläche
- 30 EW von 2.500,- DM/m² bis 2.750,- DM/m² Wohnfläche
- 44 EW von 2.750,- DM/m² bis 3.000,- DM/m² Wohnfläche
- 33 EW von 3.000,- DM/m² bis 3.250,- DM/m² Wohnfläche
- 38 EW von 3.250,- DM/m² bis 3.500,- DM/m² Wohnfläche
- 72 EW über 3.500,- DM/m² Wohnfläche

davon entfallen auf

Ortschaft Altenrath

- 1 EW von 1.750,- DM/m² bis 2.000,- DM/m² Wohnfläche

Ortschaft Bergheim

- 2 EW von 2.750,- DM/m² bis 3.000,- DM/m² Wohnfläche
- 1 EW von 3.000,- DM/m² bis 3.250,- DM/m² Wohnfläche
- 3 EW von 3.250,- DM/m² bis 3.500,- DM/m² Wohnfläche

Ortschaft Eschmar

- 1 EW von 1.500,- DM/m² bis 1.750,- DM/m² Wohnfläche
- 1 EW von 1.750,- DM/m² bis 2.000,- DM/m² Wohnfläche
- 4 EW von 2.000,- DM/m² bis 2.250,- DM/m² Wohnfläche
- 6 EW von 2.250,- DM/m² bis 2.500,- DM/m² Wohnfläche
- 1 EW von 2.750,- DM/m² bis 3.000,- DM/m² Wohnfläche
- 1 EW von 3.000,- DM/m² bis 3.250,- DM/m² Wohnfläche