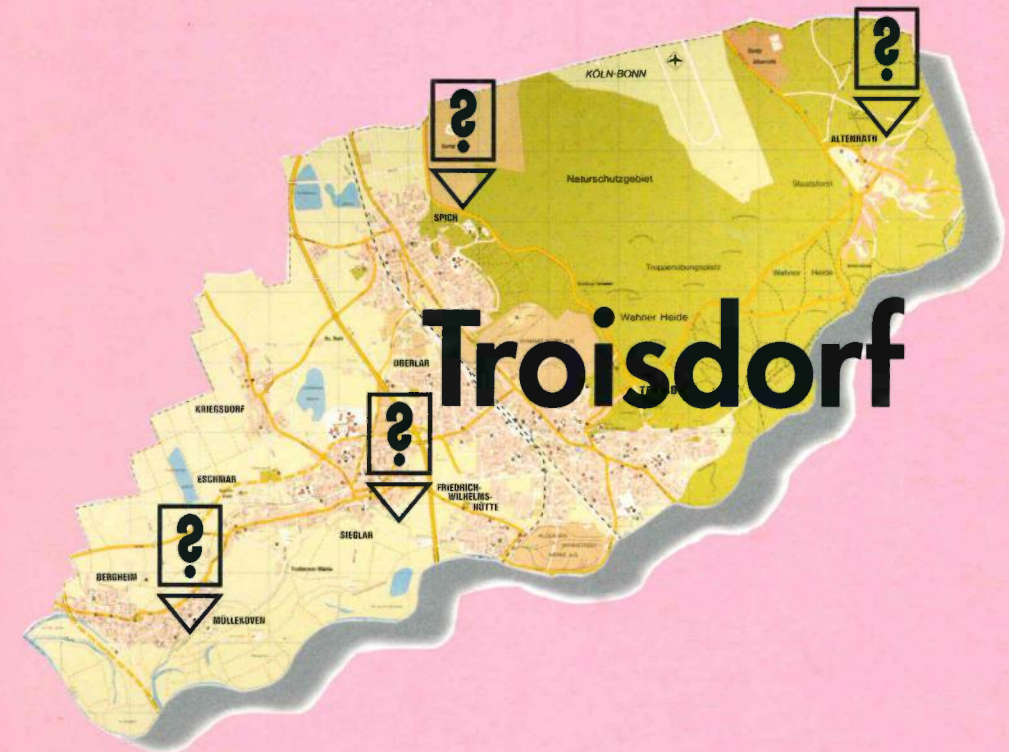


Informationen zu Grundstücksfragen,  
über Grundstückspreise,  
Preise für Einfamilienhäuser  
und Eigentumswohnungen



Grundstücksmarktbericht 1994/95  
des Gutachterausschusses für Grundstückswerte  
in der Stadt Troisdorf

## Inhalt

Vorwort .....	5
Gutachterausschuß - wer steckt dahinter? .....	6
Aufgaben .....	6
Der Grundstücksmarkt 1994 in Troisdorf .....	7
Landwirtschaftliche Flächen .....	7
Unbebautes Wohnbauland - frei von Erschließungsbeiträgen .....	7
Unbebaute Gewerbe- und Industriegrundstücke .....	8
Bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke .....	8
Wohnungseigentum .....	8
Bestellung von Erbbaurechten .....	8
Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke im Stadtgebiet von Troisdorf im Jahr 1994 .....	9
Die Teilmärkte in Troisdorf .....	10
Teilmarkt unbebaute Grundstücke .....	12
a) Forstflächen .....	12
b) Landwirtschaftliche Nutzfläche .....	13
c) Bauerwartungsland .....	13
d) Rohbauland .....	13
e) Bauland .....	14
Öffentliche Erschließungsbeiträge .....	14
Öffentliche Kanalanschlußbeiträge .....	15
Öffentliche Anliegerbeiträge .....	16
Die aktuellen Bodenrichtwerte in Troisdorf .....	16
Das Grundstück, seine Grenzen und die Abstände, die einzuhalten sind .....	20
Wand- und Grenzprobleme .....	21
Fremde auf meinem Grund und Boden? .....	22
Was sonst noch beachtet werden muß .....	22
Einfriedung ja, aber wie? .....	23
Auch Bäume müssen Abstand halten .....	24
Ein paar Bemerkungen zu Wasser und Entwässerung .....	25
Welche Bauweise wo? .....	25
Teilmarkt bebaute Grundstücke .....	26
Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser .....	26
Preise pro m <sup>2</sup> Wohnfläche für Ein- und Zweifamilienhaus-Grundstücke .....	29
Kaufpreise für Drei- und Mehrfamilienhäuser .....	32
Teilmarkt Wohn- und Geschäftshäuser .....	33
Teilmarkt Teileigentum .....	34
Teilmarkt Gewerbe- und Industrieobjekte .....	34

Herausgeber:  
Gutachterausschuß  
für Grundstückswerte in der Stadt Troisdorf

Geschäftsstelle:  
Rathaus Troisdorf  
Kölner Straße 176  
53840 Troisdorf  
Telefon: 900-264, 900-265

Quellenangabe:  
Die Illustrationen wurden mit Genehmigung  
des Presse- und Informationsamtes der Bundesregierung  
der Broschüre "Das Mietrecht" entnommen.

Vervielfältigung und Verbreitung - auch auszugsweise -  
nur mit Zustimmung des Gutachterausschusses

Schutzgebühr 6,50 DM



Teilmarkt Eigentumswohnungen	35
Preise für Eigentumswohnungen	35
Kaufpreise für Eigentumswohnungen in DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche	36
Eigentumswohnungen in Wohnanlagen in DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche	38
Preise von Eigentumswohnungen,	
abgestellt auf das Alter des Gebäudes und ihre Größe	39

## Zahlen - Daten - Fakten - Schaubilder

1. Anzahl der ausgewerteten Verträge	40
1.1 Im langfristigen Vergleich	40
1.2 1994 eingegangene und ausgewertete Verträge	42
1.3 1994 vorgelegte aussagekräftige Verträge	42
1.4 Im langfristigen Vergleich	43
1.4.1 Unbebaute Grundstücke 1990 - 1994	43
1.4.2 Landwirtschaftliche Grundstücke 1990 - 1994	43
1.4.3 Bebaute Grundstücke 1990 - 1994	44
1.4.4 Erbbaurechtsbestellungen / Erbbaurechtskaufverträge	
1990 - 1994	44
1.4.5 Wohnungseigentum 1990 - 1994	45
1.4.6 Teileigentum 1990 - 1994	45
2. Preisumsatz	46
2.1 Zugrundelegen aller 1.004 ausgewerteten	
Verträge / Versteigerungsbeschlüsse aus dem Jahr 1994	46
2.2 Preisumsatz in den einzelnen Ortschaften	47
2.3 Preisumsatz der aussagekräftigen Verträge	48
2.4 Im langfristigen Vergleich	48
2.4.1 Preisumsatz unbebaute Grundstücke im Stadtgebiet	
1989 - 1993	48
2.4.2 Preisumsatz landwirtschaftliche Grundstücke	
1990 - 1994	49
2.4.3 Preisumsatz bebaute Grundstücke im Stadtgebiet	
1990 - 1994	49
2.4.4 Preisumsatz Wohnungseigentum im Stadtgebiet	
1990 - 1994	50
2.4.5 Preisumsatz Teileigentum im Stadtgebiet	
1990 - 1994	50
3. Einzelpreise DM/qm Grundstücksfläche	52
3.1 Landwirtschaftliche Grundstücke im gesamten Stadtgebiet	
im langfristigen Vergleich 1990 - 1994	52
3.2 Preise für unbebautes Wohnbauland	52
3.2.1 Gesamtes Stadtgebiet Troisdorf 1990 - 1994	53

3.2.1.1 Ortschaft Altenrath	54
3.2.1.2 Ortschaft Bergheim	55
3.2.1.3 Ortschaft Eschmar	55
3.2.1.4 Ortschaft Friedrich-Wilhelms-Hütte	56
3.2.1.5 Ortschaft Kriegsdorf	56
3.2.1.6 Ortschaft Mülleken	57
3.2.1.7 Ortschaft Oberlar	57
3.2.1.8 Ortschaft Sieglar	58
3.2.1.9 Ortschaft Spich	58
3.2.1.10 Ortschaft Troisdorf	59

4. Preisentwicklung für Eigentumswohnungen - DM/qm Wohnfläche -	60
4.1 Gesamtes Stadtgebiet Troisdorf 1990 - 1994	60
4.1.1 Ortschaft Altenrath	61
4.1.2 Ortschaft Bergheim	61
4.1.3 Ortschaft Eschmar	62
4.1.4 Ortschaft Friedrich-Wilhelms-Hütte	62
4.1.5 Ortschaft Kriegsdorf	63
4.1.6 Ortschaft Mülleken	63
4.1.7 Ortschaft Oberlar	64
4.1.8 Ortschaft Sieglar	64
4.1.9 Ortschaft Spich	65
4.1.10 Ortschaft Troisdorf	65
4.2 Preise für Eigentumswohnungen 1994 nach Baujahr und Größe	66
4.2.1 Baujahr 1990 bis heute	66
4.2.2 Baujahr 1980 bis 1989	67
4.2.3 Baujahr 1970 bis 1979	68
4.2.4 Baujahr 1961 bis 1969	68
4.2.5 Baujahr 1949 bis 1960	69
5. Liegenschaftszinssätze für das Stadtgebiet von Troisdorf	70
6. Ertragsfaktoren	72

<b>Anhang</b>	73
Troisdorfer Architekturbüros	74
Troisdorfer Statikbüros	76
Troisdorfer öffentlich bestellte Vermessungsingenieure	76
Troisdorfer Sachverständigenbüros	77
Troisdorfer Immobilienfirmen	78
Troisdorfer Vertretungen/Vermittler von Bausparkassen	80
Troisdorfer Bauträger	80
Troisdorfer Bauhandwerker	81
Auszugsweise Abschrift aus dem Bundesnaturschutzgesetz	84
Was kostet die Erstattung eines Gutachtens durch den Gutachterausschuß	85



## Vorwort

Das Umsatzvolumen auf dem Troisdorfer Grundstücksmarkt betrug im Jahr 1994 insgesamt 315,8 Millionen Mark. Damit hat dieser Markt nichts an Dynamik eingebüßt. Im Gegenteil! Die jetzt festgestellten Zahlen sind die höchsten in der Geschichte der statistischen Auswertungen, die der Gutachterausschuß für das Stadtgebiet von Troisdorf zusammenstellt. Zwar lag das Umsatzvolumen 1993 um etwa 3,6 Prozent höher, doch diese Steigerung ist darauf zurückzuführen, daß die Steuervergünstigungen beim Kauf von gebrauchten Ein- und Zweifamilienhäusern wegfielen. Demgegenüber kam das Umsatzvolumen 1994 ohne irgendwelche besonderen Einflüsse zustande.

Zu diesen Umsatzmillionen haben im wesentlichen die Ortschaften Troisdorf (rund 100 Mill.), Spich (rund 64 Mill.), Sieglar (rund 60 Mill.), Friedrich-Wilhelms-Hütte (rund 26 Mill.) und Oberlar (rund 19 Mill) beigetragen.

Das begehrteste, wohl nicht das beliebteste Immobilienobjekt ist, wie in den Vorjahren, die Eigentumswohnung. Der Ausschuß wertete rund 1000 Grundstücks-Kaufverträge aus; bei etwa einem Drittel hatten Eigentumswohnungen den Besitzer gewechselt.

Insgesamt sind die Immobilienpreise 1994 gestiegen, ein Trend der weiterhin anhält. In welchem Umfang die Preise im vergangenen Jahr stiegen, ist in dieser Broschüre nachzulesen. Der "Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Troisdorf" legt nachstehend seinen aktuellen Grundstücks-Marktbericht 1994/95 vor.

"Abstand halten" ist einer der wesentlichen Grundzüge unserer modernen Gesellschaft. "Abstände einhalten" ist die Devise im Immobilienbereich. Was es damit auf sich hat, wird auf den folgenden Seiten erläutert.

Diese Broschüre bietet eine Gesamtübersicht über den Grundstücksmarkt im Stadtgebiet. Sie ist zugleich aber auch ein Marktbericht nach den Vorschriften der Gutachterausschuß-Verordnung des Landes Nordrhein-Westfalen.

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

Troisdorf, den 12. September 1995

(Chrispeels)  
Vorsitzender

(Grütter)  
Geschäftsführer



## Gutachterausschuß — wer steckt dahinter?

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Troisdorf ist ein unabhängiges Gremium von Sachverständigen, darunter Architekten, landwirtschaftliche Sachverständige, Bewertungssachverständige. Ernannt werden sie von der Bezirksregierung Köln..

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Troisdorf befindet sich im Rathaus Troisdorf, Kölner Str. 176, 53840 Troisdorf.



Telefonisch ist der Gutachterausschuß in der Zeit von

montags bis mittwochs	vormittags	7.30 Uhr bis 12.30 Uhr
	nachmittags	13.00 Uhr bis 16.30 Uhr
donnerstags	vormittags	7.30 Uhr bis 12.30 Uhr
	nachmittags	13.00 Uhr bis 17.00 Uhr
freitags	vormittags	7.30 Uhr bis 12.30 Uhr

unter der Rufnummer: (02241) 900-264 oder 265 zu erreichen.

## Aufgaben <sup>1)</sup>

Der Gutachterausschuß trägt wichtige Daten über den Grundstücksmarkt innerhalb der Stadt Troisdorf zusammen und macht ihn auf diese Weise transparent:

- ⊙ Er wertet Grundstücksverträge aus, die ihm Notare vorlegen müssen.
- ⊙ Er sammelt die aktuellen Kaufpreise, erstellt Gutachten über den Verkehrswert bebauter und unbebauter Grundstücke sowie über Miet- und Pachtwerte.
- ⊙ Er ist für die Ermittlung von Bodenrichtwerten zuständig.
- ⊙ Er veröffentlicht jährlich den Grundstücksmarktbericht.

Was ein Gutachten des Gutachterausschusses kostet, ist im Anhang, S. 84 nachzulesen.

<sup>1)</sup>Nach § 192 ff des Baugesetzbuches und der Gutachterausschußverordnung des Landes Nordrhein-Westfalen vom 7. März 1990.

## Der Grundstücksmarkt 1994 in Troisdorf

“Der Preis eines Grundstücks muß nicht seinem Wert entsprechen. Er richtet sich nach Angebot und Nachfrage und wird jeweils zwischen Käufer und Verkäufer ausgehandelt. Marktpreis und objektiver Verkehrswert spielen keine entscheidende Rolle, vielmehr sind oft spekulative Momente von erheblicher Bedeutung, häufig auch die persönlichen Vorstellungen und Wünsche des Kaufinteressenten. Der Verkäufer versucht den höchstmöglichen Preis zu erzielen, mag dieser auch unvernünftig sein. Der Käufer ist bestrebt, möglichst wenig zu zahlen, mag dabei das Grundstück auch ‘verschenkt’ sein. Wer bei diesem Ringen um den Preis den Gegner in seine Karten blicken läßt, hat bald verspielt.”

(Auszug aus der Begründung des BGH-Urteils vom 25. 10. 1967 - VIII ZR 215/66).

Wenn sich die Verhandlungspartner über den Preis einer Immobilie geeinigt haben, wird in der Regel ein Kaufvertrag abgeschlossen.

Der Gutachterausschuß registrierte im vergangenen Jahr 984 solcher rechtsgeschäftlichen Abschlüsse, außerdem wurden 20 Häuser zwangsversteigert.

Die entsprechenden Grundstücksverträge liegen dem Ausschuß vor. Er beurteilt die Entwicklung der Immobilienpreise im Jahr 1994 wie folgt:

## Landwirtschaftliche Flächen

Der Durchschnittspreis für landwirtschaftliche Flächen erhöhte sich 1994 gegenüber dem Vorjahr um rund 10 Prozent.

## Unbebautes Wohnbauland - erschließungsbeitragsfrei -

Die Bodenrichtwerte für Bauland, auf dem Ein-, Zwei- oder Mehrfamilien-Häuser gebaut werden dürfen, erhöhten sich im Jahr 1994 gegenüber 1993 um 9,1 %.

Sie stiegen für das laufende Jahr (1995) gegenüber dem Jahr 1994 um 8,41 %.

## Unbebaute Gewerbe- und Industriegrundstücke

Entgegen den Erwartungen veränderten sich 1994 die Bodenrichtwerte für Gewerbe- und Industrie-Grundstücke gegenüber dem Jahr 1993 nicht. Auch im laufenden Jahr (1995) bleiben hier die Richtwerte bestehen.

## Bebaute Ein- bzw. Zweifamilienhausgrundstücke

Hier war ein Preisanstieg von durchschnittlich 4 Prozent zu verzeichnen.



## Wohnungseigentum

Eigentumswohnungen sind nach wie vor begehrt. Die durchschnittliche Preissteigerung liegt allerdings nur noch bei rund 3 Prozent (1993 etwa 10 Prozent).

Wenn man den Markt genauer betrachtet, so stellt sich heraus, daß neue Eigentumswohnungen um etwa 7 Prozent teurer geworden sind. Anders ist es beim Weiterverkauf, wo nur rund 2,8 Prozent mehr gezahlt wurden.

Über die Preisentwicklung bei Mietwohnungen, die in Eigentumswohnungen umgewandelt werden, gibt es derzeit keine Erkenntnisse.

## Bestellung von Erbbaurechten

Bei der Bestellung von Erbbaurechten für Grundstücke, auf denen Wohnhäuser errichtet werden sollen, wird in der Regel eine Vertragszeit von 99 Jahren und ein Erbbauzins von 4 Prozent vereinbart.

## Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke im Stadtgebiet von Troisdorf im Jahr 1994:

### Baureife Grundstücke für individuellen Wohnungsbau

GFZ 0,5, Geschosse I - II

Grundstücksfläche: 400-600 m<sup>2</sup> - erschließungsbeitragsfrei -

mäßige Lage	mittlere Lage	gute Lage	Erschließungsbeiträge durchschnittlich
DM/m <sup>2</sup>	DM/m <sup>2</sup>	DM/m <sup>2</sup>	DM/m <sup>2</sup>
260,—	290,—	310,—	75,—
incl. Kanalanschlußbeiträge			

### Baureife Grundstücke für Geschoßwohnungsbau

GFZ 1,2, Geschosse III - V

- erschließungsbeitragsfrei -

mäßige Lage	mittlere Lage	gute Lage	Erschließungsbeiträge durchschnittlich
DM/m <sup>2</sup>	DM/m <sup>2</sup>	DM/m <sup>2</sup>	DM/m <sup>2</sup>
260,—	300,—	360,—	80,—
incl. Kanalanschlußbeiträge			

### Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung (ohne tertiäre Nutzung)

- erschließungsbeitragsfrei -

mäßige Lage	mittlere Lage	gute Lage	Erschließungsbeiträge durchschnittlich
DM/m <sup>2</sup>	DM/m <sup>2</sup>	DM/m <sup>2</sup>	DM/m <sup>2</sup>
—	—	150,—	65,—
incl. Kanalanschlußbeiträge			



# Die Teilmärkte in Troisdorf



Der Grundstücksmarkt Troisdorfs läßt sich in drei Teilmärkte untergliedern:

## Unbebaute Grundstücke

## Bebaute Grundstücke

## Eigentumswohnungen

### Zu unbebauten Grundstücken zählen

- Forstflächen
- landwirtschaftliche Nutzflächen
- Bauerwartungsland
- Rohbauland
- Bauland (baureifes Land)

### Bebaute Grundstücke schließen ein

- Ein- und Zweifamilienhäuser
- Drei- und Mehrfamilienhäuser
- Wohn- und Geschäftshäuser
- Teileigentum
- Gewerbe- und Industrieobjekte

## 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 1994 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/m<sup>2</sup> und 4,00 DM/m<sup>2</sup> (ohne Aufwuchs) gehandelt!

### b) Landwirtschaftliche Nutzflächen

Entsprechend genutzte oder nutzbare Grundstücke wie Weiden oder Äcker. Der Wert einer landwirtschaftlichen Fläche hängt insbesondere dann von der Bodenqualität ab, wenn das Angebot die Nachfrage übersteigt. Die Qualität der landwirtschaftlichen Nutzfläche wird durch die sogenannte Ackerzahl bestimmt. Schlechtesten Boden hat die Ackerzahl 7, bester Boden (Magdeburger Börde) hat die Ackerzahl 100. Die Ackerzahl ist der Maßstab für den Bodenwert, der von Fruchtbarkeit und natürlichen Ertragsfaktoren bestimmt wird.

**Die Preise für rein landwirtschaftlich genutzte Grundstückstücke lagen zwischen 8,— und 12,— DM/m<sup>2</sup>.**

### c) Bauerwartungsland

Wie der Name schon sagt, handelt es sich um Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage in absehbarer Zeit bebaut werden könnten. Im Jahr 1994 wurden dem Gutachterausschuß 7 Kaufverträge über Bauerwartungsland vorgelegt.

**Die Preise lagen im Durchschnitt zwischen 30,— und 110,— DM/m<sup>2</sup>.**

#### Hinweis:



Bei der Bildung von Wert-/Preisvorstellungen für Bauerwartungsland wird man in Zukunft verstärkt die Bestimmungen der §§ 8 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)\* in die Überlegungen mit einbeziehen müssen.

### d) Rohbauland

Grundstücksflächen, die eines Tages bebaut werden sollen, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder der Bodenordnung bedarf. Im vergangenen Jahr wurden in Troisdorf 9 Kaufverträge über Rohbauland unterzeichnet.

**Die Preise lagen zwischen 80,— und 260,— DM/m<sup>2</sup>.**

#### Hinweis:



Bei der Bildung von Wert-/Preisvorstellungen für Rohbauland wird man in Zukunft verstärkt die Bestimmungen der §§ 8 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)\* in die Überlegungen miteinbeziehen müssen.

\*) Auszugsweise Abschrift im Anhang



## e) Bauland

Land, das nach öffentlichen Vorschriften bebaubar ist. Die speziellen Vorschriften, z.B. über die Firsthöhe, die Geschossigkeit, ob Wohn- oder Gewerbebebauung oder die Art der Dächer etc., sind im Bebauungsplan festgehalten. Beraten werden sie im städtischen Planungsausschuß, endgültig entscheidet darüber der Troisdorfer Stadtrat. **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 Kanalanschlußbeiträge bzw. Anliegerbeiträge gezahlt wurden oder ob diese Beiträge noch zu entrichten sind. Die Stadt Troisdorf hat am 6. 7. 1995 eine Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 8a BNatG beschlossen. Ob und in wie weit diese Satzung sich auf die Baulandpreise insgesamt auswirkt, ist zur Zeit noch nicht abzusehen.

## 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 sind 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.

**Für Wohnbaugrundstücke liegen die öffentlichen Erschließungsbeiträge 1994/95 bei rund 40,— bis 70,— DM/m<sup>2</sup>.**

**Für Gewerbe-Bauland liegen die öffentlichen Erschließungsbeiträge im Zeitraum 1994/95 bei 20,— bis 45,— DM/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.**

## Öffentliche Kanalanschlußbeiträge

Öffentliche Kanalanschlußbeiträge sind Beiträge, die die Stadt Troisdorf für Herstellung, Anschaffung und Erweiterung der öffentlichen Abwasseranlage erhebt. Über die Höhe dieser Anschlußbeiträge, festgelegt in der Anschlußbeitragssatzung, entscheidet wiederum der Stadtrat.

### Die öffentlichen Kanalanschlußbeiträge in der Übersicht (Stand Dezember 1993)

— unverändert im Zeitraum 1994/95 —

#### Kanalanschlußbeiträge für eine Wohnbebauung

bei einer

1-geschossigen Bauweise	12,80 DM/m <sup>2</sup> Grundstücksfläche
2-geschossigen Bauweise	16,00 DM/m <sup>2</sup> Grundstücksfläche
3-geschossigen Bauweise	19,20 DM/m <sup>2</sup> Grundstücksfläche
4-5-geschossigen Bauweise	22,40 DM/m <sup>2</sup> Grundstücksfläche
6-geschossigen und höheren Bauweise	25,60 DM/m <sup>2</sup> Grundstücksfläche

#### Kanalanschlußbeiträge für Gewerbe- und Industriegrundstücke

bei einer

1-geschossigen Bauweise	16,64 DM/m <sup>2</sup> Grundstücksfläche
2-geschossigen Bauweise	19,84 DM/m <sup>2</sup> Grundstücksfläche
3-geschossigen Bauweise	23,04 DM/m <sup>2</sup> Grundstücksfläche
4-5-geschossigen Bauweise	26,24 DM/m <sup>2</sup> Grundstücksfläche
6-geschossigen und höheren Bauweise	29,44 DM/m <sup>2</sup> Grundstücksfläche

## 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 Zeitraum 1994/95 liegen sie zwischen 15,— und 40,— DM pro Quadratmeter Grundstücksfläche.**

## Die aktuellen Bodenrichtwerte (1995) 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 Kanalanschlußbeiträge gezahlt worden sind. Bei dem in eckigen Klammern gesetzten Richtwert ist der Bodenrichtwert incl. Kanalanschlußbeitrag, aber ohne öffentliche Erschließungsbeiträge, angegeben.

Die Geschosßflächenzahl (GFZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Geschosßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.



### Abkürzungen:

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

Lage	Bodenrichtwert DM/m <sup>2</sup>	Bebauungsplan- ausweisung	
<b>Ortschaft Altenrath</b>			
Höckergasse	240,—	WA	II-geschossig
Längsbroich	240,—	WA	II-geschossig
<b>Ortschaft Bergheim</b>			
Fronstraße	290,—	WA	II-geschossig
Wolkenburgstraße	300,—	WA	II-geschossig
<b>Ortschaft Eschmar</b>			
Straße "Birngarten"	280,—	WA	II-geschossig
Lochnerstraße	300,—	WR	I-geschossig
Am Südhang	310,—	WR	II-geschossig
<b>Ortschaft Friedrich-Wilhelms-Hütte</b>			
Roncallistraße	270,—	WA	II-geschossig
Fr.-Ebert-Straße	300,—	WA	II-geschossig
Im Auel	270,—	WR	II-geschossig
<b>Ortschaft Kriegsdorf</b>			
Birklestraße	280,—	WA	II-geschossig
Amselweg	300,—	WR	II-geschossig
Beethovenstraße	280,—	WA	II-geschossig
<b>Ortschaft Mülleken</b>			
Schlesierstraße	290,—	WA	II-geschossig
<b>Ortschaft Oberlar</b>			
Landgrafenstraße	310,—	WA	II-geschossig
Schopenhauerstraße	280,—	WA	II-geschossig



Lage	Bodenrichtwert DM/m <sup>2</sup>	Bebauungsplan- ausweisung	
<b>Ortschaft Sieglar</b>			
Am Wehrwasser	300,—	WA	II-geschossig
Donatusstraße	300,—	WA	II-geschossig
Evrystraße	300,—	WA	II-geschossig
Martin-Luther-Straße	300,—	WA	II-geschossig
Lessingstraße	280,—	WA	II-geschossig
Rathausstraße	290,—	WA	II-geschossig
Larstraße/Marktplatz	320,—	MI	II-geschossig
Larstraße	400,—	MI	III-geschossig
<b>Ortschaft Spich</b>			
An der Pohlstatt	240,—	WA	II-geschossig
Auf der Heide	260,—	MI	II-geschossig
Birkenweg	300,—	WA	II-geschossig
Brückenstraße	300,—	WA	II-geschossig
Hauptstraße			
-Nähe Freiheitsstraße	350,—	MI	III-geschossig
Kriegsdorfer Straße	280,—	WA	II-geschossig
<b>Ortschaft Troisdorf</b>			
Am Bürgerhaus	500,—	MK	III-geschossig
Maienstraße	290,—	WA	II-geschossig
Frankfurter Straße	380,—	MI	III-geschossig
Kirchstraße	350,—	MI	III-geschossig
<b>Kölner Straße</b>			
im Bereich Massa-Markt zwischen Ursulaplatz und Hospitalstraße	1.300,—	MK	IV-geschossig GFZ = 2,4
im Bereich Kölner Platz, Klevstr. Poststraße und Hospitalstraße	1.200,—	MK	III-geschossig GFZ = 2,
im Bereich Hippolytusstraße	980,—	MK	III-geschossig GFZ = 2,0
im Bereich Hippolytusstraße/Wilhelmstraße	700,—	MK	III-geschossig GFZ = 2,0

Lage	Bodenrichtwert DM/m <sup>2</sup>	Bebauungsplan- ausweisung	
<b>Kölner Straße</b>			
im Bereich Wilhelmstraße und Emil-Müller-Straße	650,—	MK	III-geschossig GFZ = 1,5
im Bereich zwischen Emil-Müller-Straße/Stationsweg	480,—	MI	III-geschossig GFZ = 1,0
Peter-Klöckner-Straße	290,—	WA	II-geschossig
Stresemannstraße/Am Hofweiher	320,—	WR	III-geschossig
Taubengasse	300,—	WA	II-geschossig
Ursulaplatz	550,—	MI	III-geschossig
Louis-Mannstaedt-Straße	240,—	WA	III-geschossig
Hans-Völlmecke-Straße	270,—	WA	II-geschossig
Am Aggerdamm	[250,— K]	WA	II-geschossig

### Bodenrichtwerte für Gewerbe- und Industrieflächen

Lage	Bodenrichtwert DM/m <sup>2</sup>	Bebauungsplan- ausweisung
<b>Ortschaft Bergheim</b>		
Hertzstraße	150,—	Gewerbegebiet
<b>Ortschaft Spich</b>		
Belgische Allee	150,—	Gewerbe- u. Industriegebiet
Biberweg	150,—	Gewerbe- u. Industriegebiet
Langbaughstraße	150,—	Gewerbegebiet
<b>Ortschaft Troisdorf</b>		
Kasinostraße	150,—	Gewerbegebiet

Einzelheiten über die Kaufpreise für baureifes Land im Jahr 1994 entnehmen Sie bitte dem Kapitel "Zahlen, Daten, Fakten, Schaubilder".

## Das Grundstück, seine Grenzen und die Abstände, die einzuhalten sind

In der Zeitschrift PM - Peter Moosleitners Magazin - (Ausgabe 2/95) wurde zum Themenkreis Psychologie unter dem Titel "Wieviel Nähe verträgt der Mensch" ein Artikel veröffentlicht, in dem die Verfasserin zu folgenden Erkenntnissen kommt:



\*) "Menschen, die man mag, können einem ruhig mal zu nahe treten.

Meistens rücken uns aber völlig Unbekannte auf die Pelle. Und dann beginnt der Sozialstreß.

Doch der Massenmensch hat Verhaltensweisen entwickelt, die verhindern, daß er deshalb die Nerven verliert.

Um solchem Sozialstreß vorzubeugen, habe der Mensch sich darauf eingestellt, Reviere abzustecken, die den Umgang mit dem knappen Platz regeln.

0 bis 0,6 m  
Intime Distanz:  
Sie gilt für Paare,  
Eltern und Kinder  
sowie gute Freunde

Im Laufe der Zeit bildete sich im menschlichen Zusammenleben ein Abstandsverhalten heraus. Amerikanische Forscher stellten in systematischen Untersuchungen fest, daß sich dabei verschiedene Distanzzonen entwickelten".

Dieses zwischenmenschliche Revier- und Abstandsverhalten wird besonders im Immobilienbereich deutlich. Hier ist per Gesetz<sup>1)</sup>, Verordnung<sup>2)</sup> oder Satzung<sup>3)</sup> geregelt, welche Rechte und Pflichten der Einzelne im Hinblick auf sein "Revier", (Grundstück) hat; auch im Zusammenhang mit den Nachbargrundstücken.

Das Grundstück ist ein fest umgrenzter Teil der Erdoberfläche, der mit einer Nummer im Grundbuch eingetragen ist.

Das Recht des Grundstücks-Eigentümers erstreckt sich auch auf den Raum oberhalb seines "Reviers" und auf den Erdkörper unterhalb der Oberfläche. Allerdings können Einwirkungen in großer Höhe oder Tiefe, die die Interessen des Eigentümers nicht mehr berühren, nicht verboten werden.

\*) Die Abbildungen in diesem Kapitel wurden mit Genehmigung entnommen aus Peter Moosleitners Magazin PM, Ausgabe Februar 1995

<sup>1)</sup> Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) §§ 903 ff - Nachbarrechtsgesetz des Landes NW vom 15. 4. 1969

<sup>2)</sup> Bauordnung NW vom 26. 6. 1984

<sup>3)</sup> Bebauungspläne der Stadt Troisdorf

Ein Grundstück darf nicht so tief ausgebagert werden, daß der Boden des Nachbargrundstücks die erforderliche Stütze verliert.

Wenn Wurzeln oder Zweige vom Nachbargrundstück die Benutzung des Grund und Bodens beeinträchtigen, ist man berechtigt, sie abzuschneiden und zu behalten. Bei überhängenden Zweigen muß man dem Nachbarn allerdings eine angemessene Frist zur Beseitigung einräumen.

Früchte, die von einem Baum oder einem Strauch auf ein Nachbargrundstück fallen, gelten als Früchte dieses Grundstücks.

Hat ein Grundstücksbesitzer sein Haus über die Grenze hinausgebaut, so muß der Nachbar das dulden, wenn er bei der Grenzüberschreitung nicht sofort Widerspruch erhoben hat.

Wenn die Gefahr besteht, daß sich Teile von einem Gebäude lösen, oder das Haus gar einstürzt, dann kann ein Nachbar, dessen Grundstück in Mitleidenschaft gezogen würde, verlangen, daß der Eigentümer des baufälligen Hauses Vorkehrungen trifft, Gefahren abzuwenden.

## Wand- und Grenzprobleme

Die **Nachbarwand** ist jene Wand, die **auf der Grenze** zweier Grundstücke steht. Sie dient den baulichen Anlagen hüben und drüben als Abschluß- oder Stützwand.



### Voraussetzung:

Die Bebauung der Grundstücke bis an die Grenze ist vorgeschrieben oder zulässig. Und: Der Eigentümer des Nachbargrundstücks hat schriftlich eingewilligt.

Wenn er einwilligt, dann ist er berechtigt, an die Nachbarwand anzubauen. Er muß dafür eine Vergütung in Höhe des halben Wertes der Nachbarwand zahlen. Wenn er es sich anders überlegt und nicht anbaut, dann muß er Ersatz leisten, und zwar für jene Mehrkosten, die entstanden, weil eine Nachbarwand gebaut wurde und nicht eine Grenz wand. Außerdem muß er auf seine Kosten den Raum schließen, der zwischen der Nachbarwand und seinen Anlagen entstand.



Die **Grenzwand** ist die unmittelbar **an der Grenze** zum Nachbargrundstück, auf dem eigenen Gelände errichtete, Wand.

Der Besitzer des Nachbargrundstücks darf an eine Grenzwand anbauen, wenn deren Eigentümer schriftlich einwilligt und der Anbau öffentlich-rechtlich zulässig ist.

Auf Verlangen des Besitzers des Nachbar-Grundstücks hat der Erbauer der Grenzwand diese so zu errichten, daß später zusätzliche Baumaßnahmen vermieden werden. Mehrkosten, die dadurch eventuell entstehen, muß der Nachbar erstatten.



0,6 bis 1,5 m  
**Persönliche Distanz:**  
Sie ist der ideale Abstand  
für Gespräche im Stehen  
und unter Bekannten

### Fremde auf meinem Grund und Boden?

Wenn es nicht anders möglich ist, haben Eigentümer und Nutzungsberechtigte eines Grundstückes zu dulden, daß ihr Terrain einschließlich der baulichen Anlagen, im Zuge von Bau- und Instandhaltungsarbeiten auf einem Nachbargrundstück vorübergehend betreten und benutzt wird. Dauert diese Nutzung einen Monat, muß nichts gezahlt werden. Bei Inanspruchnahme über einen längeren Zeitraum, ist eine Entschädigung in Höhe der ortsüblichen Miete für einen vergleichbaren Lagerplatz zu entrichten.

### Was sonst noch beachtet werden muß

Niederschlagswasser von baulichen Anlagen darf nicht auf das Nachbargrundstück tropfen oder dorthin abgeleitet werden, es sei denn, es handelt sich um eine freistehende Mauer entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen.

Aufschichtungen von Holz, Steinen, Stroh und dergleichen, die höchstens zwei Meter hoch sein dürfen, müssen einen Abstand von mindestens 50 Zentimetern zur Grundstücksgrenze einhalten. Das gleiche gilt auch für andere, nicht fest mit dem Grundstück verbundene Anlagen. Wird die Höhe von zwei Metern überschritten, so muß sich der Abstand zur Grundstücksgrenze im gleichen Maße vergrößern.

### Einfriedungen ja, aber wie?

Innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils ist der Eigentümer eines bebauten oder gewerblich genutzten Grundstücks verpflichtet, sein Areal an der gemeinsamen Grenze einzufrieden, wenn der Besitzer des Nachbargrundstücks das wünscht.

Sind beide Grundstücke bebaut oder gewerblich genutzt, so sind deren Eigentümer verpflichtet, die Einfriedung gemeinsam zu errichten, auch wenn dies nur einer von ihnen verlangt. Die Kosten dafür haben sie zu gleichen Teilen zu tragen.

Die Einfriedung muß ortsüblich sein. Gibt es keine derartigen Vorgaben, so sollte sie etwa 1,20 Meter hoch sein. Bietet eine solche Einfriedung keinen angemessenen Schutz, so hat derjenige, von dessen Grundstück die Beeinträchtigungen ausgehen, auf Verlangen des Nachbarn die Einfriedung auf seine Kosten, so weit nötig, zu verstärken oder zu erhöhen.

Auch Bebauungspläne und Gestaltungssatzungen der Stadt Troisdorf können Regelungen zur Gestaltung der Einfriedung enthalten. Vor Ausführung bzw. Errichtung einer Einfriedung sollte deshalb das Bauordnungsamt der Stadt nach derartigen örtlichen Bauvorschriften gefragt werden.



### Übrigens:

Bei bebauten oder gewerblich genutzten Grundstücken ist die Einfriedung auf der Grenze zu errichten; ansonsten entlang der Grenze.

Bei Grundstücken, die außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegen und nicht als Bauland ausgewiesen sind, muß die Einfriedung einen Abstand von 50 Zentimeter zur Grundstücksgrenze einhalten.

Die Kosten der Unterhaltung einer Einfriedung tragen die beteiligten Grundstückseigentümer je zur Hälfte. Dies gilt nicht für Einfriedungsanlagen, die an öffentliche Verkehrs- oder Grünflächen und oberirdische Gewässer grenzen.



1,5 bis 4 m  
**Gesellschaftliche Distanz:**  
Sie ist der Rahmen  
für Geschäftliches  
und Kontakte mit Ranghöheren



## Auch Bäume müssen Abstand halten

Wer für Schatten auf seinem Grundstück sorgen will, der muß auf jeden Fall folgende Grenzabstände einhalten:

1. bei stark wachsenden Bäumen, wie Rotbuche, sämtliche Arten von Linde, Platane, Roßkastanie, Eiche und Pappel 4,00 m
2. bei allen übrigen Bäumen 2,00 m
3. bei stark wachsenden Ziersträuchern, wie Feldahorn, Flieder, Goldglöckchen, Haselnuß, Pfeifenstrauch -falscher Jasmin- 1,00 m
4. bei Kernobstbäumen  
- auf stark wachsender Unterlage veredelt -  
Süßkirschen, Walnuß und Eßkastanie 2,00 m
5. bei Kernobstbäumen  
- auf mittelstark wachsender Unterlage veredelt -  
sowie Steinobstbäumen, (ausgenommen die Süßkirsche) 1,50 m
6. bei Kernobstbäumen  
- auf schwach wachsender Unterlage veredelt - 1,00 m
7. bei Brombeersträuchern 1,00 m
8. bei allen übrigen Beerenobststräuchern 0,50 m

Ziersträucher und Beerenobststräucher dürfen in der Höhe das Dreifache des Abstandes zum Nachbargrundstück nicht überschreiten.

Strauchtriebe, die in weniger als der Hälfte des vorgeschriebenen Abstandes aus dem Boden wachsen müssen entfernt werden.

Für Hecken sind folgende Grenzabstände einzuhalten:

über 2,00 m Höhe = 1,00 m — unter 2,00 m Höhe = 0,50 m

Wenn das Nachbargrundstück landwirtschaftlich genutzt wird, oder der Bebauungsplan als landwirtschaftliche Fläche ausweist, ist eine Verdoppelung der Grenzabstände - bis höchstens 6 Meter - anzuhalten.

Der Grenzabstand wird, von der Mitte des Baumstammes oder des Strauches aus, dicht über dem Boden gemessen, und zwar waagrecht und rechtwinklig zur Grenze. Bei Hecken mißt man von der Seitenfläche aus.

## Ein paar Bemerkungen zu Wasser und Entwässerung

Bauwerke für die Oberflächenentwässerung auf dem eigenen Grundstück, wie Zisternen, Sickergruben, Verrieselungs-Anlagen oder Mulden, bedürfen der vorherigen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde. Das ist für Troisdorf der Oberkreisdirektor des Rhein-Sieg-Kreises in Siegburg.

Brunnen oder andere Anlagen, die der Wasserentnahme auf dem eigenen Grundstück dienen, können ohne Genehmigung der Unteren Wasserbehörde genutzt werden, sofern das Wasser ausschließlich für den Eigenbedarf gedacht ist. (§ 33 des Wasserhaltungsgesetzes und § 44 Landeswassergesetzes)

## Welche Bauweise wo?

In den Bebauungsplänen, die der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, wird festgelegt, welche Bauweise in den jeweiligen Gebieten möglich ist. Man unterscheidet:

### Offene Bauweise

Bei der Errichtung eines Gebäudes richten sich die Grenzabstände

- a) nach den Festsetzungen im Bebauungsplan
- b) nach den Vorschriften von § 6 (Abstandsflächen) der Bauordnung NW vom 26. 6. 1984, in der Fassung vom 7. 3. 1995

Sie sind abhängig von der Bautiefe, der Wandhöhe und den Gebietsfestsetzungen (z. B. Wohngebiete, Kerngebiete, Gewerbe- und Industriegebiete).

Im Einzelfall gibt es Sonderregelungen, die mit dem Bauaufsichtsamt geklärt werden müssen.

### Geschlossene Bauweise

Bei der Errichtung eines Gebäudes muß, innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen, von Grenze zu Grenze gebaut werden. Diese Grenzbebauung ist zwingend vorgeschrieben.

### Abweichende Bauweise

Dabei geben die Festsetzungen des Bebauungsplans vor, wie innerhalb eines bestimmten Bereichs gebaut werden kann (z. B. Bebauung von Grundstücken in der Folge: Haus-Garage/Haus-Garage).



4 bis 8 m  
Öffentliche Distanz:  
Sie wird von Politikern  
und anderen Bühnendarstellern  
eingehalt

## Teilmarkt bebaute Grundstücke

Bebaute Grundstücke gehören in der Regel zum baureifen Land (Bauland). Unterschieden wird nach der tatsächlichen Nutzung:



- Ein- und Zweifamilienhäuser
- Drei- und Mehrfamilienhäuser
- Wohn- und Geschäftshäuser
- Teileigentum
- Gewerbe- und Industrieobjekte

## Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser

Im Jahr 1994 wechselten in Troisdorf 180 Ein- und Zweifamilienhäuser den Eigentümer.

Die Preise im einzelnen:

### Stadtgebiet Troisdorf

11 Objekte bis	150.000,— DM
6 Objekte zwischen	150.000,— DM und 200.000,— DM
5 Objekte zwischen	200.000,— DM und 250.000,— DM
16 Objekte zwischen	250.000,— DM und 300.000,— DM
95 Objekte zwischen	300.000,— DM und 400.000,— DM
38 Objekte zwischen	400.000,— DM und 500.000,— DM
5 Objekte zwischen	500.000,— DM und 600.000,— DM
2 Objekte 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

### Ortschaft Altenrath

2 Objekte bis	150.000,— DM
2 Objekte zwischen	150.000,— DM und 200.000,— DM
1 Objekt zwischen	400.000,— DM und 500.000,— DM

### Ortschaft Bergheim

1 Objekt bis	150.000,— DM
1 Objekt zwischen	250.000,— DM und 300.000,— DM
1 Objekt zwischen	300.000,— DM und 400.000,— DM
1 Objekt zwischen	400.000,— DM und 500.000,— DM

### Ortschaft Eschmar

1 Objekt bis	150.000,— DM
2 Objekte zwischen	200.000,— DM und 250.000,— DM
3 Objekte zwischen	300.000,— DM und 400.000,— DM
6 Objekte zwischen	400.000,— DM und 500.000,— DM
1 Objekt über	1.000.000,— DM

### Ortschaft Friedrich-Wilhelms-Hütte

1 Objekt bis	150.000,— DM
1 Objekt zwischen	200.000,— DM und 250.000,— DM
1 Objekt zwischen	250.000,— DM und 300.000,— DM
22 Objekte zwischen	300.000,— DM und 400.000,— DM
3 Objekt zwischen	400.000,— DM und 500.000,— DM

### Ortschaft Kriegsdorf

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

**Ortschaft Müllekofen**

- 1 Objekt zwischen 250.000,— DM und 300.000,— 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

**Ortschaft Oberlar**

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

**Ortschaft Sieglar**

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

**Ortschaft Spich**

- 1 Objekt zwischen 200.000,— DM und 250.000,— DM
- 5 Objekte zwischen 250.000,— DM und 300.000,— DM
- 21 Objekte zwischen 300.000,— DM und 400.000,— DM
- 7 Objekte zwischen 400.000,— DM und 500.000,— DM

**Ortschaft Troisdorf**

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

## Preise pro m<sup>2</sup> Wohnfläche Für Ein- und Zweifamilienhäuser (incl. Wert des Grundstücks)

**Wichtig für Häusle-Bauer**

Der Traum vieler Bürger ist ein Häuschen mit Garten.

Das Angebot an Ein- und Zweifamilienhäusern als Neubau oder Gebraucht-Immobilie ist groß.

Doch der Laie kann kaum beurteilen, ob der für ein Haus geforderte Preis angemessen ist. Der Rat eines Sachverständigen ist also unerlässlich. Den Fachmann wird man in der Regel aber erst dann zuziehen, wenn man bereits eine Vorauswahl getroffen hat.

Um den Häuslebauern im Vorfeld eine Hilfe an die Hand zu geben, nachstehend eine Übersicht über die Preise, die 1994 für Ein- und Zweifamilienhäuser gezahlt wurden. Sie sind nach Gebäudealter und Größe der Wohnfläche aufgeschlüsselt. Mit Hilfe dieser Listen wird es möglich sein, grob einzuschätzen, ob sich die Preise der Angebote am Markt orientieren.

**Preise von Ein-/Zweifamilienhäusern der Baujahre 1990 bis 1994**

DM pro m <sup>2</sup> Wohnfläche			
Anzahl der zugrundel. Kaufverträge	min.	max.	durchschnittlich
bis 110 m <sup>2</sup>			
32	2.888,—	4.278,—	3.644,—
bis 130 m <sup>2</sup>			
24	2.654,—	4.330,—	3.131,—
über 130 m <sup>2</sup>			
3	1.676,—	3.035,—	2.579,—



Preise von Ein-/Zweifamilienhäusern der Baujahre 1980 bis 1989

DM pro m <sup>2</sup> Wohnfläche			
Anzahl der zugrundel. Kaufverträge	min.	max.	durchschnittlich
bis 90 m <sup>2</sup>			
1	2.944,—	2.944,—	2.944,—
bis 110 m <sup>2</sup>			
8	3.469,—	4.462,—	3.872,—
bis 130 m <sup>2</sup>			
7	3.056,—	4.304,—	3.454,—
über 130 m <sup>2</sup>			
12	2.421,—	3.276,—	2.715,—



Preise von Ein-/Zweifamilienhäusern der Baujahre 1970 bis 1979

DM pro m <sup>2</sup> Wohnfläche			
Anzahl der zugrundel. Kaufverträge	min.	max.	durchschnittlich
bis 110 m <sup>2</sup>			
1	3.084,—	3.084,—	3.084,—
bis 130 m <sup>2</sup>			
8	3.008,—	3.558,—	3.281,—
über 130 m <sup>2</sup>			
6	2.450,—	3.613,—	3.112,—

Preise von Ein-/Zweifamilienhäusern der Baujahre 1961 bis 1969

DM pro m <sup>2</sup> Wohnfläche			
Anzahl der zugrundel. Kaufverträge	min.	max.	durchschnittlich
bis 90 m <sup>2</sup>			
3	1.379,—	3.855,—	2.703,—
bis 110 m <sup>2</sup>			
1	2.804,—	2.804,—	2.804,—
bis 130 m <sup>2</sup>			
4	2.295,—	3.879,—	3.215,—
über 130 m <sup>2</sup>			
3	2.516,—	3.454,—	2.933,—

Für den Zeitraum vor 1960 liegen keine auswertbaren Angaben 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.

## Kaufpreise für Drei- und Mehrfamilienhäuser

Die Wohnungen in diesen Häusern werden vermietet oder als Eigentumswohnungen vermarktet. Beim Handel solcher Wohnhäuser ist der Käufer meist am erzielbaren Ertrag oder an der Bildung von Eigentumswohnungen interessiert. Im Jahr 1994 wurden in Troisdorf 25 Drei- und Mehrfamilienhäuser verkauft.

Die Preise im einzelnen:

### Stadtgebiet Troisdorf

3 Objekte unter	150.000,— DM
1 Objekt zwischen	150.000,— DM und 200.000,— DM
1 Objekt zwischen	200.000,— DM und 250.000,— DM
3 Objekte zwischen	250.000,— DM und 300.000,— DM
3 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
1 Objekt zwischen	700.000,— DM und 800.000,— DM
1 Objekt zwischen	800.000,— DM und 900.000,— DM
1 Objekt zwischen	900.000,— DM und 1.000.000,— DM
7 Objekt über	1.000.000,— DM

### Ortschaft Bergheim

1 Objekt zwischen	200.000,— DM und 250.000,— DM
-------------------	-------------------------------

### Ortschaft Kriegsdorf

1 Objekt zwischen	400.000,— DM und 500.000,— DM
-------------------	-------------------------------

### Ortschaft Oberlar

1 Objekt zwischen	300.000,— DM und 400.000,— DM
1 Objekt zwischen	500.000,— DM und 600.000,— DM

### Ortschaft Sieglar

1 Objekt zwischen	250.000,— DM und 300.000,— DM
1 Objekt zwischen	700.000,— DM und 800.000,— DM
1 Objekt zwischen	900.000,— DM und 1.000.000,— DM
1 Objekt über	1.000.000,— DM

### Ortschaft Spich

3 Objekte über	1.000.000,— DM
----------------	----------------

### Ortschaft Troisdorf

3 Objekte bis	150.000,— DM
1 Objekt zwischen	150.000,— DM und 200.000,— DM
2 Objekte zwischen	250.000,— DM und 300.000,— DM
2 Objekte 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	800.000,— DM und 900.000,— DM
3 Objekte über	1.000.000,— DM

## 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.

1994 wurden in Troisdorf 27 Wohn- und Geschäftshäuser verkauft.

Im folgenden eine Übersicht der Preise, die 1994 gezahlt wurden.

### Stadtgebiet Troisdorf

1 Objekt unter	150.000,— DM
3 Objekte zwischen	200.000,— DM und 300.000,— DM
5 Objekte zwischen	300.000,— DM und 400.000,— DM
1 Objekt zwischen	400.000,— DM und 500.000,— DM
6 Objekte zwischen	500.000,— DM und 600.000,— DM
3 Objekte zwischen	600.000,— DM und 700.000,— DM
2 Objekte zwischen	700.000,— DM und 800.000,— DM
1 Objekt zwischen	900.000,— DM und 1.000.000,— DM
2 Objekte zwischen	1.000.000,— DM und 2.000.000,— DM
1 Objekt zwischen	2.000.000,— DM und 3.000.000,— DM
1 Objekt zwischen	8.000.000,— DM und 9.000.000,— DM
1 Objekt über	10.000.000,— DM

## Teilmarkt Teileigentum

Aufgrund des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15.3.1951, BGBl S 175 bzw. S 209 gibt es die Möglichkeit, an Teilen von Gebäuden selbständiges Eigentum zu bilden.

Teileigentum ist der mit dem Sondereigentum an Büros, Läden, Geschäftsräumen, Tiefgaragen u. s. w. verbundene Miteigentumsanteil an einem Grundstück. Das Sondereigentum erstreckt sich auf das alleinige Eigentum an den genannten Räumen und das Miteigentum an dem Grundstück und allen, dem gemeinsamen Gebrauch dienenden Teilen des Gebäudes (Grund und Boden, Umfassungsmauern, Dachkonstruktion, Treppenhaus, Fenster usw.).

1994 wurden in Troisdorf 11 Einheiten als Teileigentum verkauft.

### Stadtgebiet Troisdorf

6 Objekte unter	150.000,— DM
1 Objekt zwischen	150.000,— DM und 200.000,— DM
2 Objekte zwischen	200.000,— DM und 250.000,— DM
1 Objekt zwischen	500.000,— DM und 600.000,— DM
1 Objekt zwischen	600.000,— DM und 700.000,— DM

## Teilmarkt Gewerbe- und Industrieobjekte

1994 wurden in Troisdorf 7 Gewerbe- und Industrieobjekte verkauft:

### Stadtgebiet Troisdorf

2 Objekte unter	150.000,— DM
1 Objekt zwischen	150.000,— DM und 200.000,— DM
1 Objekt zwischen	200.000,— DM und 300.000,— DM
1 Objekt zwischen	1.000.000,— DM und 2.000.000,— DM
1 Objekt zwischen	2.000.000,— DM und 5.000.000,— DM
1 Objekt über	10.000.000,— DM

## Teilmarkt Eigentumswohnungen

Aufgrund des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15.3.1951, BGBl S 175 bzw. S 209 gibt es die Möglichkeit, an Teilen von Gebäuden selbständiges Eigentum zu bilden.

Es gilt das gleiche wie bei Teileigentum: Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung, verbunden mit einem Anteil an einem Grundstück und allen Teilen, die die Bewohner gemeinsam nutzen (Umfassungsmauern, Dachkonstruktion, Treppenhaus, Fenster usw.)

Im Jahr 1994 wurden mit 334 Kaufverträgen das Eigentum an 349 Eigentumswohnungen übertragen.

### Davon waren

114	Kaufverträge mit 117 Eigentumswohnungen im Ersterwerb
196	Kaufverträge mit 208 Eigentumswohnungen im Weiterverkauf
24	Kaufverträge mit 24 Eigentumswohnungen, die vorab von einer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung umgewandelt wurden.



## Preise für Eigentumswohnungen

Von den insgesamt vorliegenden 334 Kaufverträgen über Eigentumswohnungen konnten 269 Kaufverträge ausgewertet werden. Danach ergaben sich für das Jahr 1994 für Eigentumswohnungen, abgestellt auf das Stadtgebiet von Troisdorf und die einzelnen Ortschaften, folgende Preise pro Quadratmeter Wohnfläche.



## Kaufpreise in DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche für Eigentumswohnungen

Folgende Übersicht basiert auf der Auswertung von 269 verschiedenen Angaben zu Eigentumswohnungen = EW:

### Stadtgebiet von Troisdorf - insgesamt -

2 EW von 1.250,— DM/m<sup>2</sup> bis 1.500,— DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche  
3 EW von 1.500,— DM/m<sup>2</sup> bis 1.750,— DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche  
10 EW von 1.750,— DM/m<sup>2</sup> bis 2.000,— DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche  
32 EW von 2.000,— DM/m<sup>2</sup> bis 2.250,— DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche  
39 EW von 2.250,— DM/m<sup>2</sup> bis 2.500,— DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche  
29 EW von 2.500,— DM/m<sup>2</sup> bis 2.750,— DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche  
40 EW von 2.750,— DM/m<sup>2</sup> bis 3.000,— DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche  
27 EW von 3.000,— DM/m<sup>2</sup> bis 3.250,— DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche  
21 EW von 3.250,— DM/m<sup>2</sup> bis 3.500,— DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche  
66 EW über 3.500,— DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche

davon entfallen auf

### Ortschaft Bergheim

2 EW von 2.500,— DM/m<sup>2</sup> bis 2.750,— DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche  
5 EW von 2.750,— DM/m<sup>2</sup> bis 3.000,— DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche  
3 EW von 3.000,— DM/m<sup>2</sup> bis 3.250,— DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche  
1 EW über 3.500,— DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche

### Ortschaft Eschmar

2 EW von 2.000,— DM/m<sup>2</sup> bis 2.250,— DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche  
1 EW von 2.250,— DM/m<sup>2</sup> bis 2.500,— DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche  
4 EW von 2.500,— DM/m<sup>2</sup> bis 2.750,— DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche  
1 EW von 3.000,— DM/m<sup>2</sup> bis 3.250,— DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche  
1 EW von 3.250,— DM/m<sup>2</sup> bis 3.500,— DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche  
1 EW über 3.500,— DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche

### Ortschaft Friedrich-Wilhelms-Hütte

1 EW von 1.500,— DM/m<sup>2</sup> bis 1.750,— DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche  
3 EW von 1.750,— DM/m<sup>2</sup> bis 2.000,— DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche  
19 EW von 2.000,— DM/m<sup>2</sup> bis 2.250,— DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche  
15 EW von 2.250,— DM/m<sup>2</sup> bis 2.500,— DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche  
2 EW von 2.500,— DM/m<sup>2</sup> bis 2.750,— DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche  
7 EW von 2.750,— DM/m<sup>2</sup> bis 3.000,— DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche  
3 EW von 3.000,— DM/m<sup>2</sup> bis 3.250,— DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche  
2 EW von 3.250,— DM/m<sup>2</sup> bis 3.500,— DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche

### Ortschaft Mülleken

1 EW von 2.000,— DM/m<sup>2</sup> bis 2.250,— DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche  
7 EW von 2.250,— DM/m<sup>2</sup> bis 2.500,— DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche  
1 EW von 2.750,— DM/m<sup>2</sup> bis 3.000,— DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche  
2 EW von 3.000,— DM/m<sup>2</sup> bis 3.250,— DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche  
8 EW über 3.500,— DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche

### Ortschaft Oberlar

1 EW von 2.000,— DM/m<sup>2</sup> bis 2.250,— DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche  
2 EW von 2.250,— DM/m<sup>2</sup> bis 2.500,— DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche  
1 EW von 3.000,— DM/m<sup>2</sup> bis 3.250,— DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche  
2 EW von 3.250,— DM/m<sup>2</sup> bis 3.500,— DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche  
2 EW über 3.500,— DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche

### Ortschaft Sieglar

3 EW von 1.750,— DM/m<sup>2</sup> bis 2.000,— DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche  
1 EW von 2.000,— DM/m<sup>2</sup> bis 2.250,— DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche  
2 EW von 2.250,— DM/m<sup>2</sup> bis 2.500,— DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche  
10 EW von 2.500,— DM/m<sup>2</sup> bis 2.750,— DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche  
15 EW von 2.750,— DM/m<sup>2</sup> bis 3.000,— DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche  
10 EW von 3.000,— DM/m<sup>2</sup> bis 3.250,— DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche  
10 EW von 3.250,— DM/m<sup>2</sup> bis 3.500,— DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche  
38 EW über 3.500,— DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche

### Ortschaft Spich

2 EW von 1.750,— DM/m<sup>2</sup> bis 2.000,— DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche  
 1 EW von 2.000,— DM/m<sup>2</sup> bis 2.250,— DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche  
 6 EW von 2.250,— DM/m<sup>2</sup> bis 2.500,— DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche  
 7 EW von 2.500,— DM/m<sup>2</sup> bis 2.750,— DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche  
 4 EW von 2.750,— DM/m<sup>2</sup> bis 3.000,— DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche  
 2 EW von 3.000,— DM/m<sup>2</sup> bis 3.250,— DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche  
 2 EW von 3.250,— DM/m<sup>2</sup> bis 3.500,— DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche

### Ortschaft Troisdorf

2 EW von 1.250,— DM/m<sup>2</sup> bis 1.500,— DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche  
 2 EW von 1.500,— DM/m<sup>2</sup> bis 1.750,— DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche  
 2 EW von 1.750,— DM/m<sup>2</sup> bis 2.000,— DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche  
 7 EW von 2.000,— DM/m<sup>2</sup> bis 2.250,— DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche  
 8 EW von 2.250,— DM/m<sup>2</sup> bis 2.500,— DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche  
 3 EW von 2.500,— DM/m<sup>2</sup> bis 2.750,— DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche  
 7 EW von 2.750,— DM/m<sup>2</sup> bis 3.000,— DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche  
 5 EW von 3.000,— DM/m<sup>2</sup> bis 3.250,— DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche  
 4 EW von 3.250,— DM/m<sup>2</sup> bis 3.500,— DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche  
 16 EW über 3.500,— DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche

### Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Wohnanlagen in DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche

Folgende Preise wurden 1994 in Troisdorf für Eigentumswohnungen in Wohnanlagen gezahlt:

#### Ortschaft Troisdorf

Wohnanlage in der Straße "Zum alten Tor"  
 von 1.600,— bis 1.900,— DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche

#### Ortschaft Friedrich-Wilhelms-Hütte

Wohnanlage am "Azaleenplatz", "Floraplatz", Veilchenweg  
 von 2.000,— bis 2.400,— DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche

### Preise von Eigentumswohnungen abgestellt auf das Alter des Gebäudes und ihre Größe

Wohnfläche	1990 — 1994			1980 — 1989			1970 — 1979			1961 — 1969			1949 — 1960			1919 — 1948			bis 1918		
	*)	min	max	Ø	*)	min	max	Ø	*)	min	max	Ø	*)	min	max	Ø	*)	min	max	Ø	
bis 40 m <sup>2</sup> Ersterwerb Weiterverkauf Umwandlung	5	4.065	4.305	4.190	—	3	3.737	3.737	3.737	—	1	1.296	1.296	1.296	—	—	—	—	—	—	—
bis 70 m <sup>2</sup> Ersterwerb Weiterverkauf Umwandlung	45	2.128	4.620	3.421	—	27	1.950	3.383	2.757	25	1.485	2.945	2.163	8	1.639	2.810	2.359	—	—	—	—
bis 90 m <sup>2</sup> Ersterwerb Weiterverkauf Umwandlung	23	2.250	4.321	3.413	—	23	1.807	3.438	2.887	18	1.694	3.295	2.541	1	2.301	2.301	2.301	1	2.400	2.400	2.188
bis 110 m <sup>2</sup> Ersterwerb Weiterverkauf Umwandlung	7	2.964	4.415	3.471	—	7	2.550	2.912	2.815	3	2.100	3.271	2.700	—	—	—	—	—	—	—	—
bis 130 m <sup>2</sup> Ersterwerb Weiterverkauf Umwandlung	3	2.627	3.195	2.836	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
über 130 m <sup>2</sup> Ersterwerb Weiterverkauf Umwandlung	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	1	2.030	2.030	2.030	—	1	3.017	3.017	3.017	1	2.392	2.392	2.392	—	—	—	—	—	—	—	—
	1	1.931	1.931	1.931	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

\*) Anzahl der zugrundeliegenden Verträge

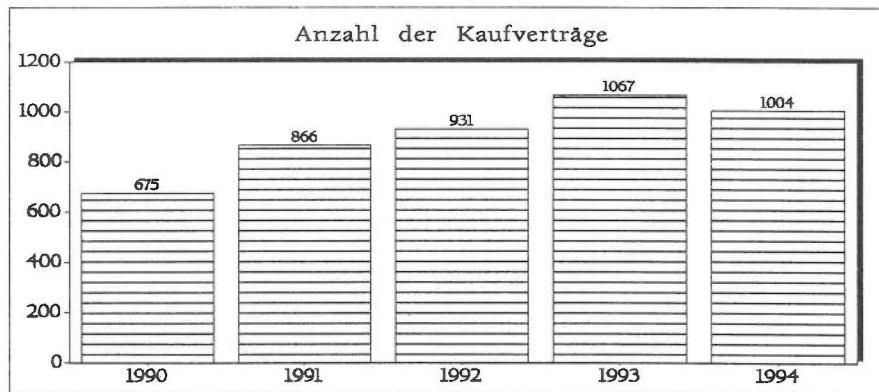
# Zahlen, Daten, Fakten, Schaubilder

## 1. Anzahl der ausgewerteten Verträge

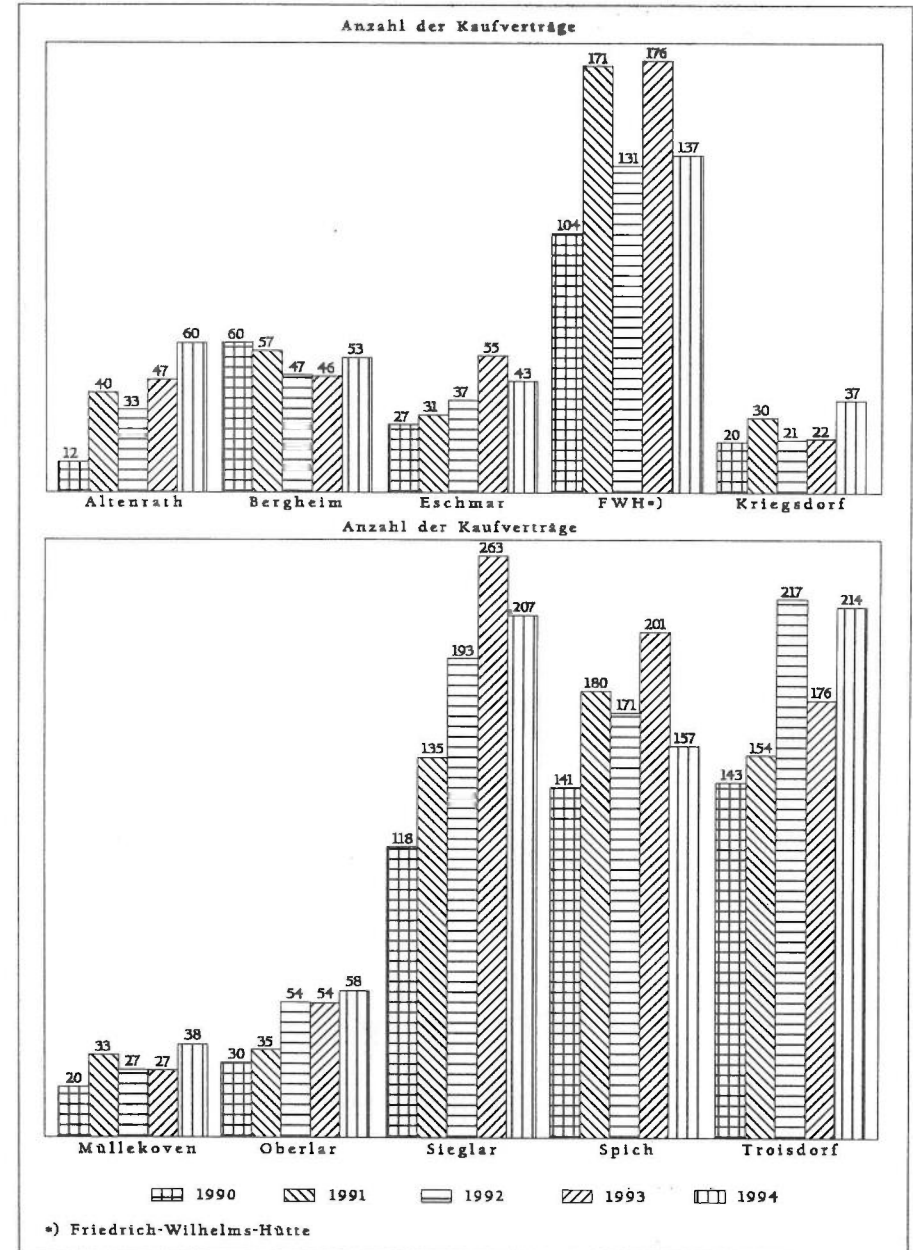
Im Jahr 1994 wertete der Gutachterausschuß 1004 Erwerbsfälle aus, mit denen insgesamt 1.085 Objekte übertragen wurden. In dieser Zahl sind 20 Zwangsversteigerungsbeschlüsse enthalten.

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

Für das gesamte Stadtgebiet



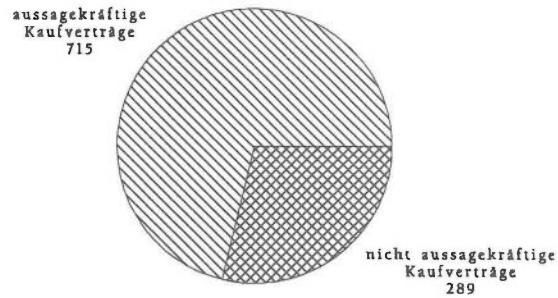
## Für die einzelnen Ortschaften



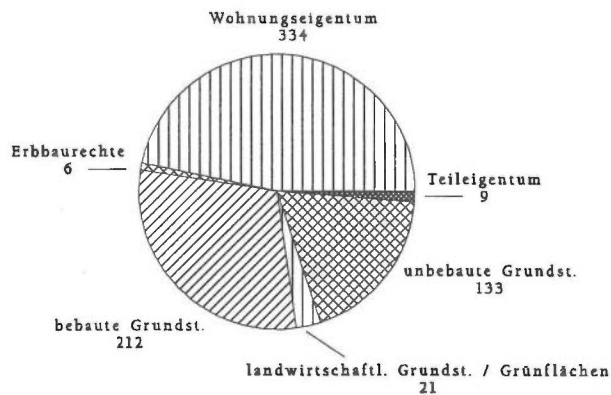


1.2 Von den im Jahr 1994 eingegangenen und ausgewerteten Grundstücksverträgen konnten wegen besonderer Umstände (Zwangsversteigerung, Erbauseinandersetzung, persönliche Bindung, Arrondierung etc.) als Grundlage für eine allgemeingültige Aussage lediglich 715 Kaufverträge herangezogen werden.

Die Größenordnung wird in folgendem Schaubild deutlich:

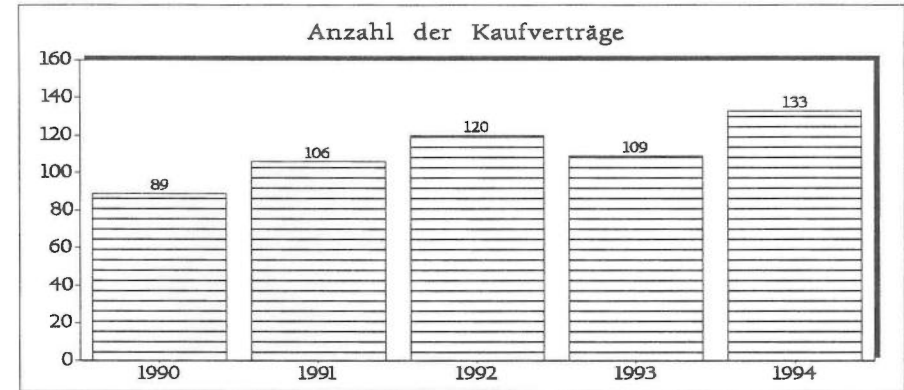


1.3 Von den 715 im Jahr 1994 vorgelegten aussagekräftigen Verträgen entfielen auf das gesamte Stadtgebiet:

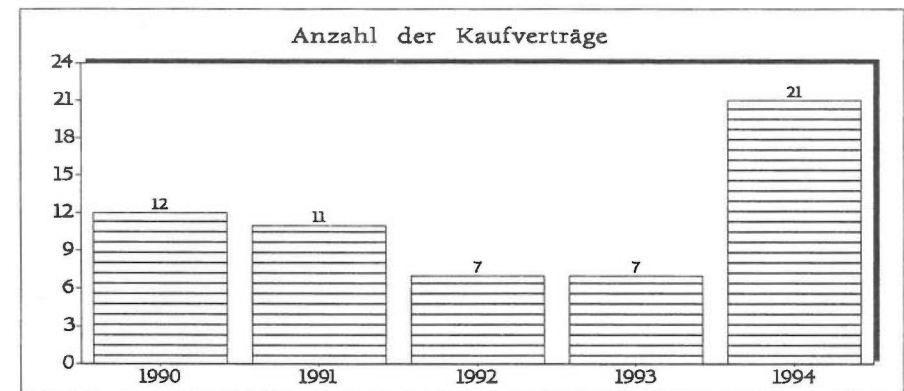


1.4 Im langfristigen Vergleich der unter Ziffer 1.3 aufgeführten verschiedenen Verträge im einzelnen:

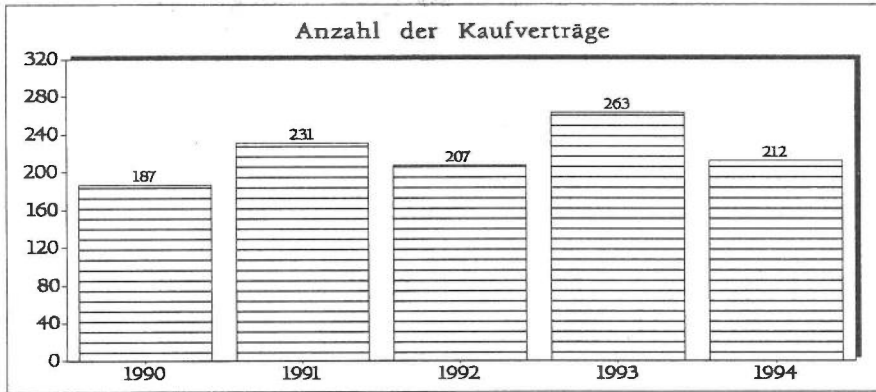
#### 1.4.1 Unbebaute Grundstücke 1990 bis 1994



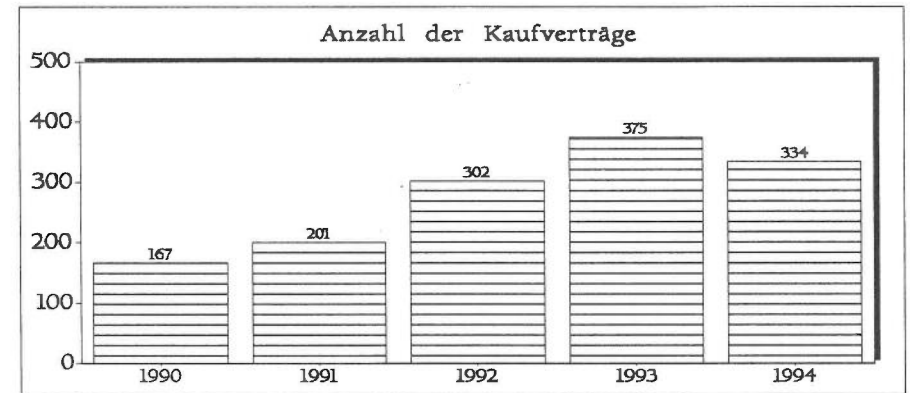
#### 1.4.2 Landwirtschaftliche Grundstücke 1990 bis 1994



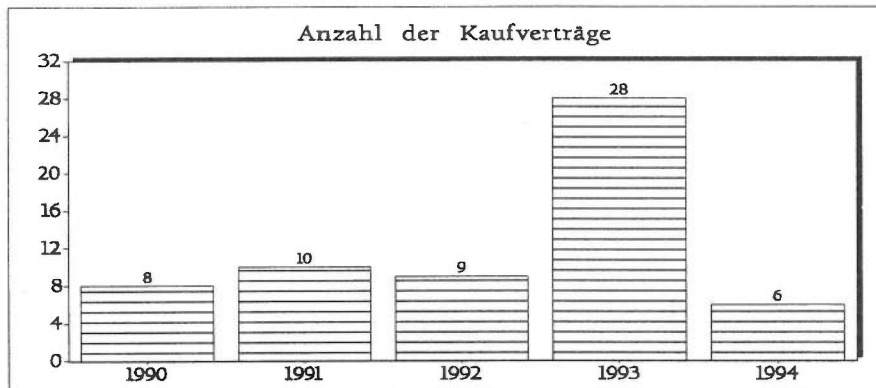
### 1.4.3 Bebaute Grundstücke 1990 bis 1994



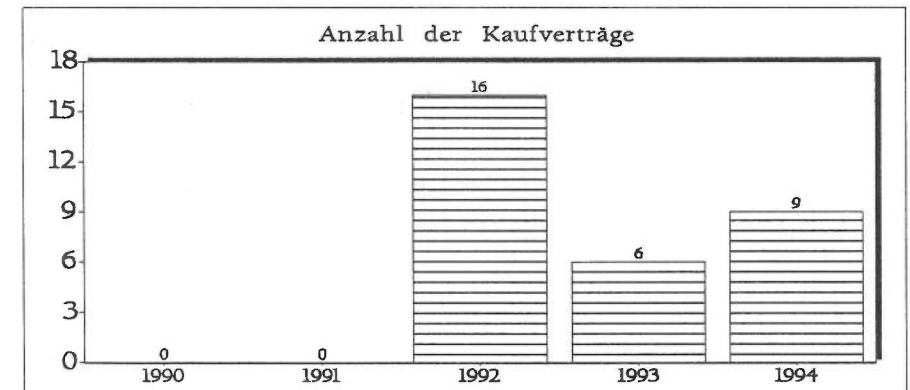
### 1.4.5 Wohnungseigentum 1990 bis 1994



### 1.4.4 Erbbaurechtsbestellungen/Erbbaurechtskaufverträge 1990 bis 1994



### 1.4.6 Teileigentum 1990 bis 1994

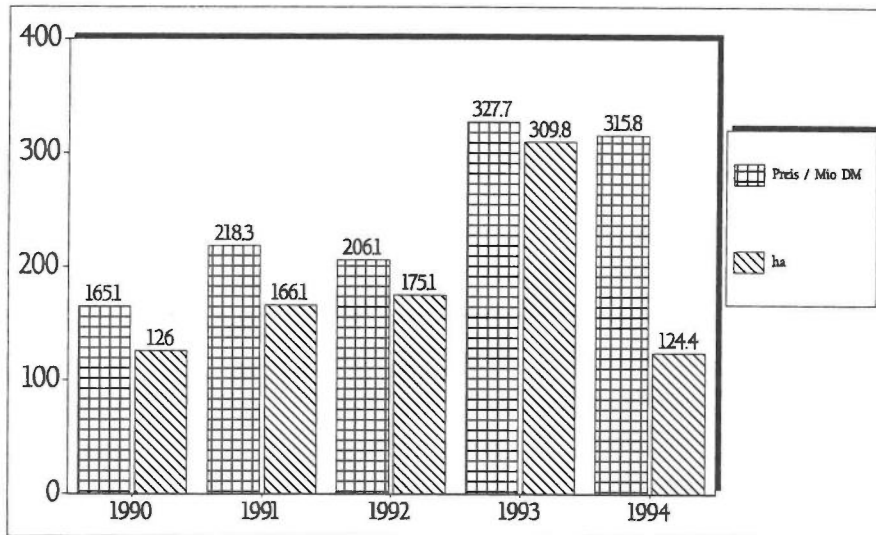


## 2. Preisumsatz

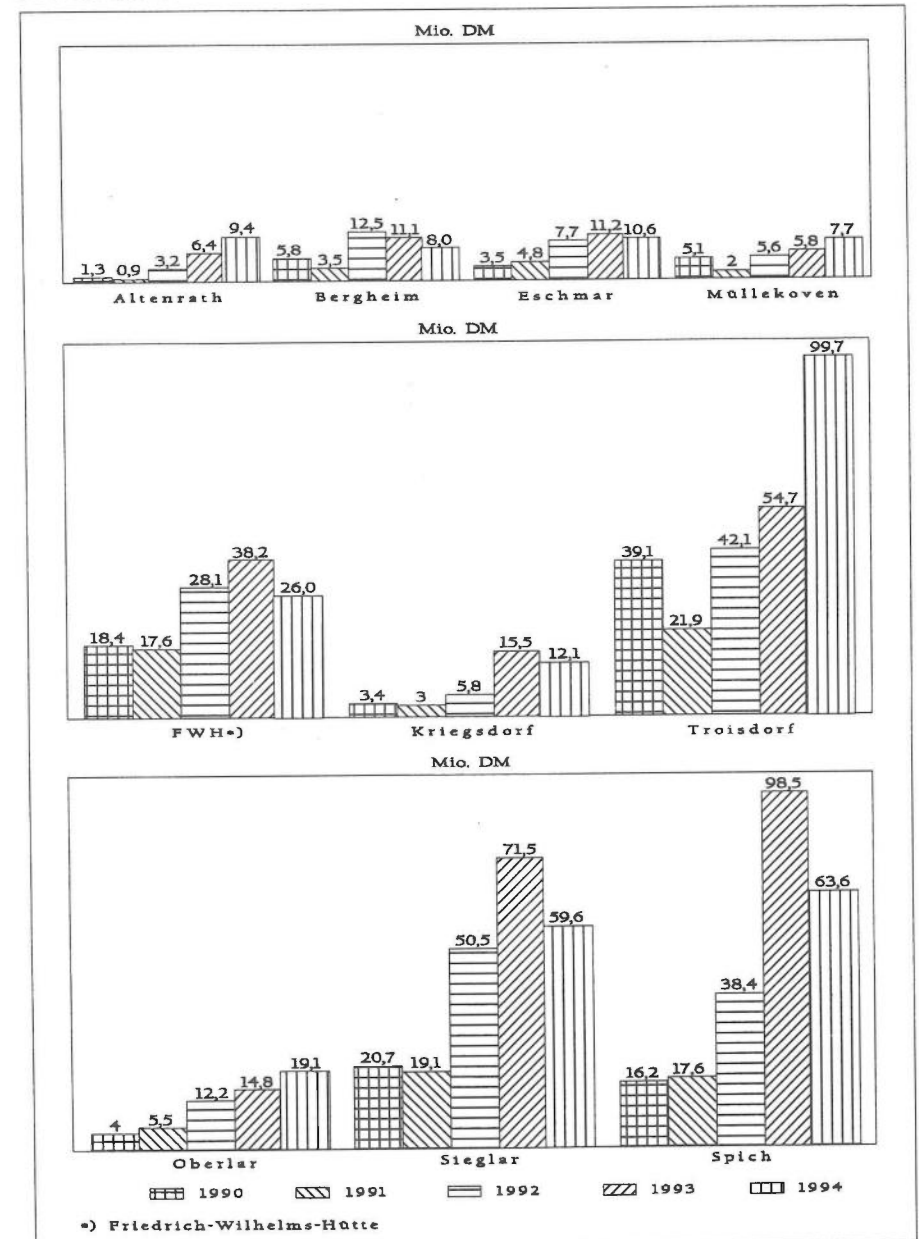
Wie bereits erwähnt, sind unter dem Begriff alle geldlichen Gegenleistungen für den Erwerb eines Grundstücks oder einer Eigentumswohnung zu verstehen. Sachleistungen und sonstige Gegenleistungen bleiben unberücksichtigt.

2.1 Alle 1.004 ausgewerteten Verträge/Versteigerungsbeschlüsse aus dem Jahr 1994 zugrundegelegt, erfolgte im Stadtgebiet von Troisdorf ein Preisumsatz von 315,8 Millionen DM.

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



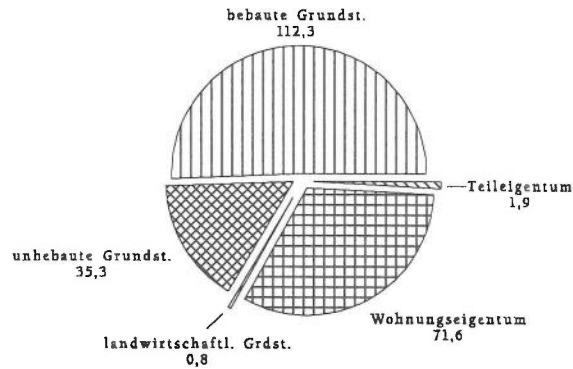
## 2.2 Der Preisumsatz in den einzelnen Ortschaften im langfristigen Vergleich 1990 bis 1994:





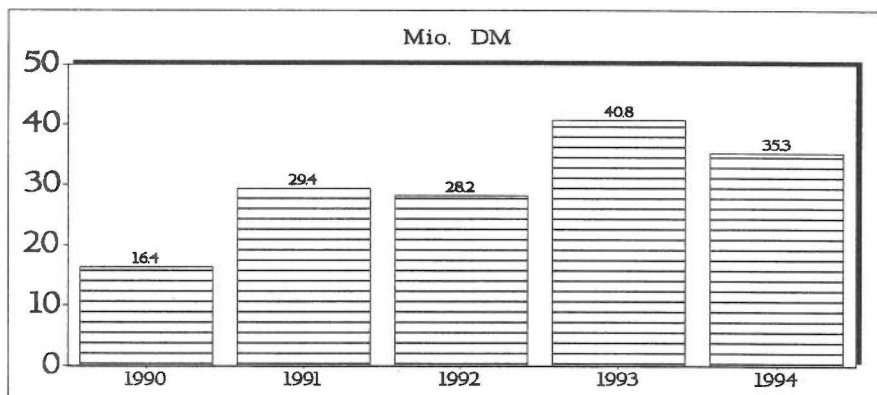
2.3 Wegen der Allgemeingültigkeit der hier zu treffenden Aussagen legt der Gutachterausschuß jedoch nur den **Preisumsatz der aussagekräftigen Verträge** der weiteren Betrachtung zugrunde.

Im gesamten Stadtgebiet von Troisdorf erfolgten im Jahr 1994 Preisumsätze (in Mio. DM) wie folgt:

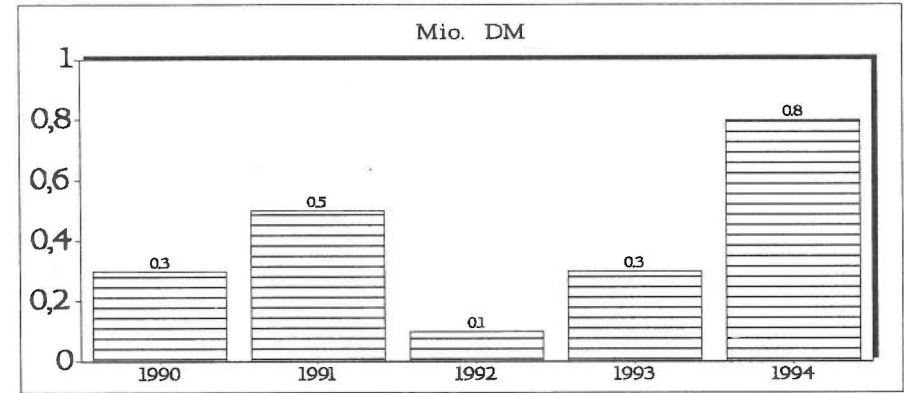


## 2.4 Die Preisumsätze in den einzelnen Teilmärkten im langfristigen Vergleich:

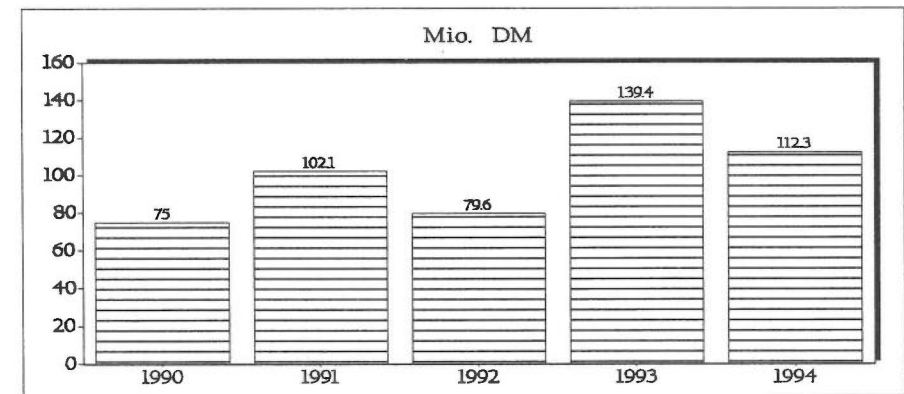
### 2.4.1 Preisumsatz unbebauter Grundstücke im Stadtgebiet 1990 bis 1994



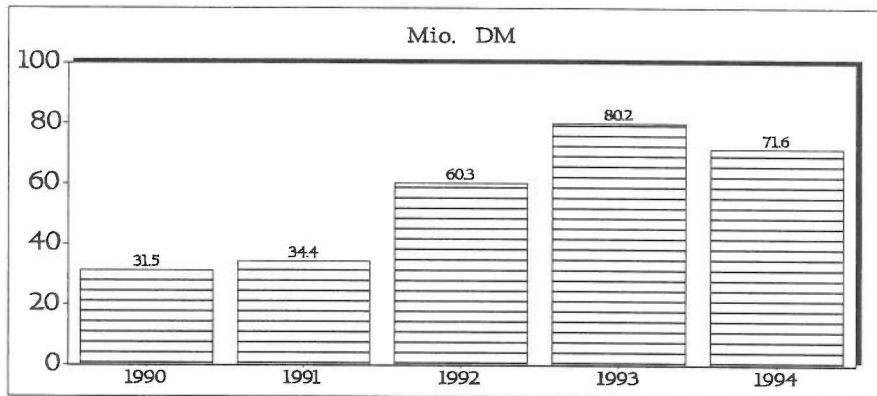
### 2.4.2 Preisumsatz landwirtschaftlicher Grundstücke 1990 bis 1994



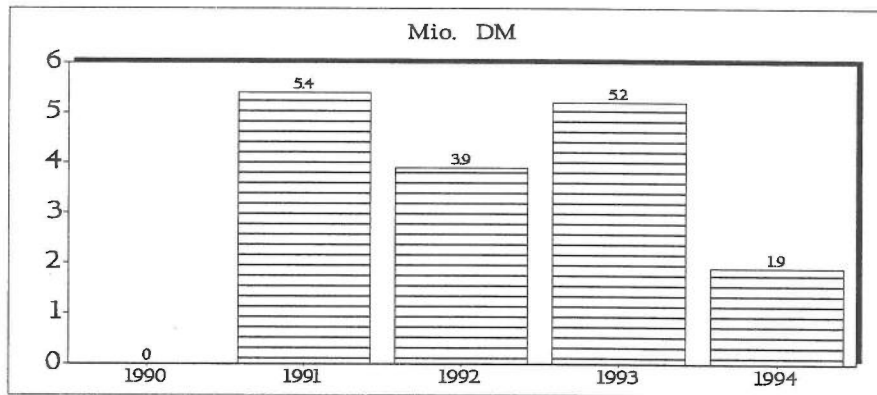
### 2.4.3 Preisumsatz bebauter Grundstücke im Stadtgebiet 1990 bis 1994



#### 2.4.4 Preisumsatz Wohnungseigentum im Stadtgebiet 1990 bis 1994



#### 2.4.5 Preisumsatz Teileigentum im Stadtgebiet 1990 bis 1994

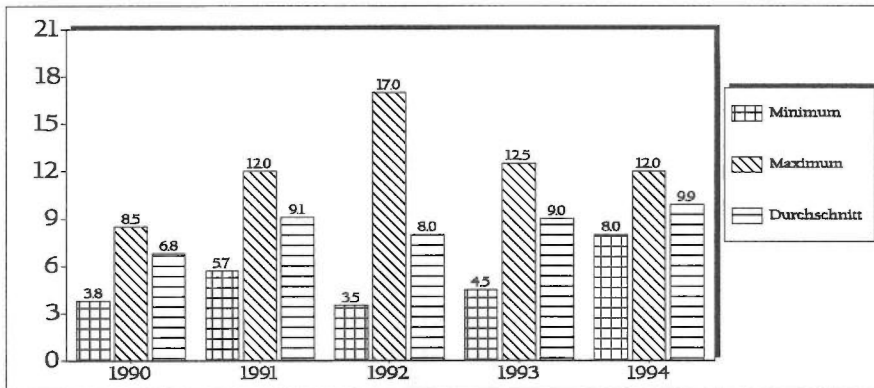


### 3. Einzelpreise DM/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

#### 3.1 Landwirtschaftliche Grundstücke im gesamten Stadtgebiet im langfristigen Vergleich 1990 bis 1994

Anzahl der zugrunde liegenden Kaufverträge:

1990	1991	1992	1993	1994
12	11	6	6	18



#### 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 m<sup>2</sup> aufwiesen.

#### Achtung!



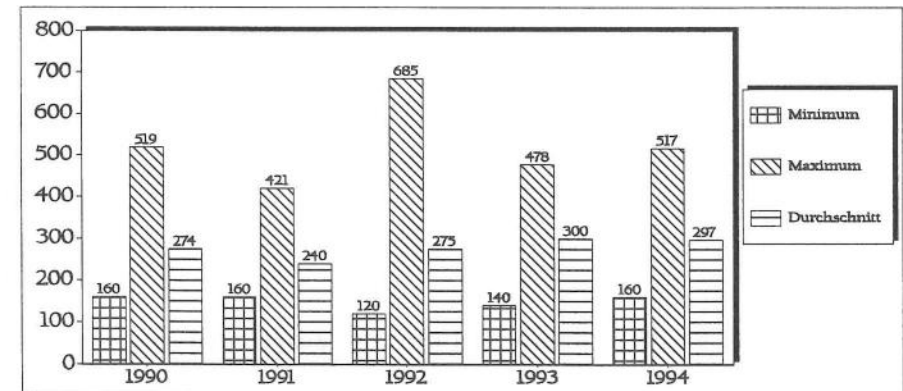
Die Aussage über den Durchschnittspreis ist nicht das Mittel aus dem angegebenen Minimal- und Maximalpreis, sondern der auf der Grundlage der aussagekräftigen Verträge ermittelte Durchschnittspreis.

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

#### 3.2.1 Einzelpreise DM/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche - unbebautes Wohnbauland - im gesamten Stadtgebiet Troisdorf - 1990 bis 1994

Anzahl der zugrunde liegenden Kaufverträge:

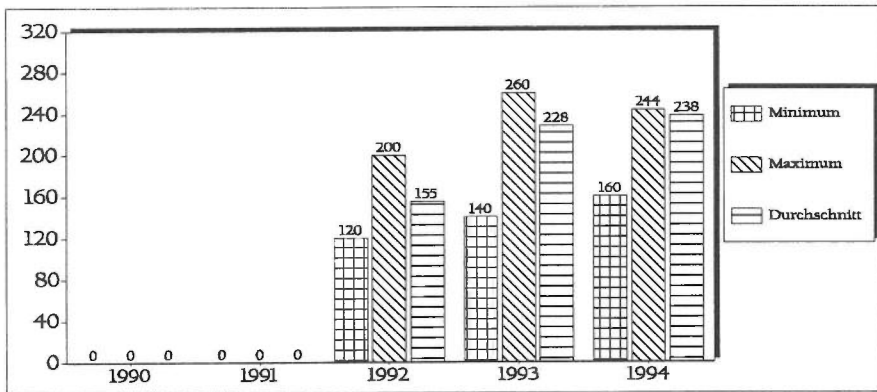
1990	1991	1992	1993	1994
35	44	90	76	82





3.2.1.1 Einzelpreise DM/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche - unbebautes Wohnbauland  
- Ortschaft Altenrath - 1990 bis 1994

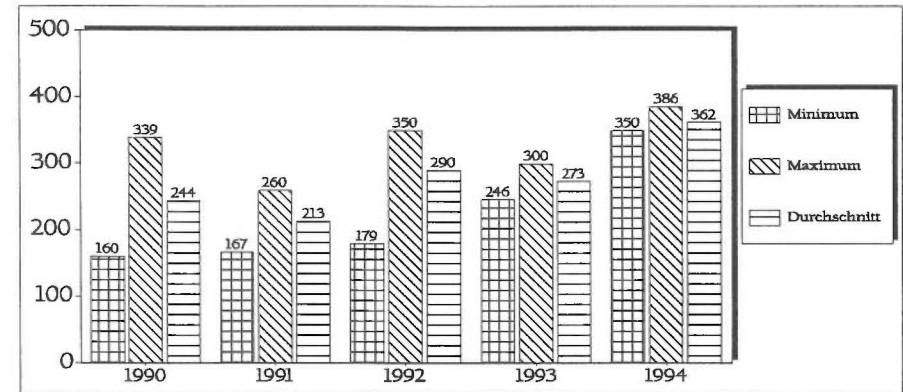
Anzahl der zugrunde liegenden Kaufverträge:				
1990	1991	1992	1993	1994
0	0	9	16	31



In den Jahren 1990 und 1991 war die Anzahl der Verträge so gering, daß sie statistisch nicht ausgewertet werden konnten.

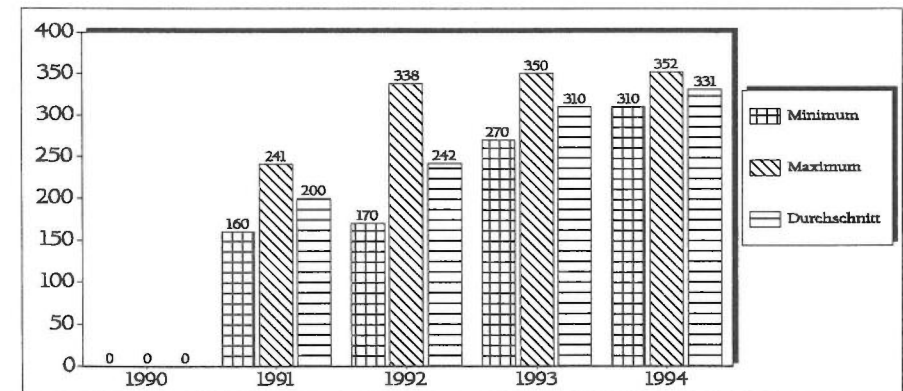
3.2.1.2 Einzelpreise DM/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche - unbebautes Wohnbauland  
- Ortschaft Bergheim - 1990 bis 1994

Anzahl der Kaufverträge:				
1990	1991	1992	1993	1994
4	2	4	2	3



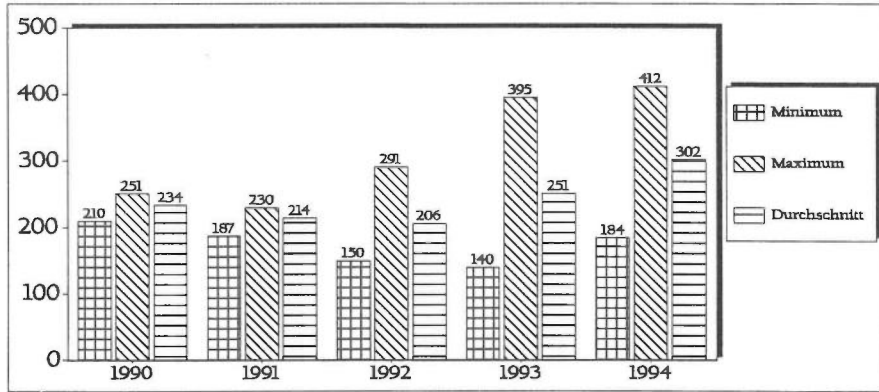
3.2.1.3 Einzelpreise DM/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche - unbebautes Wohnbauland  
- Ortschaft Eschmar - 1990 bis 1994

Anzahl der Kaufverträge				
1990	1991	1992	1993	1994
0	0	7	8	2



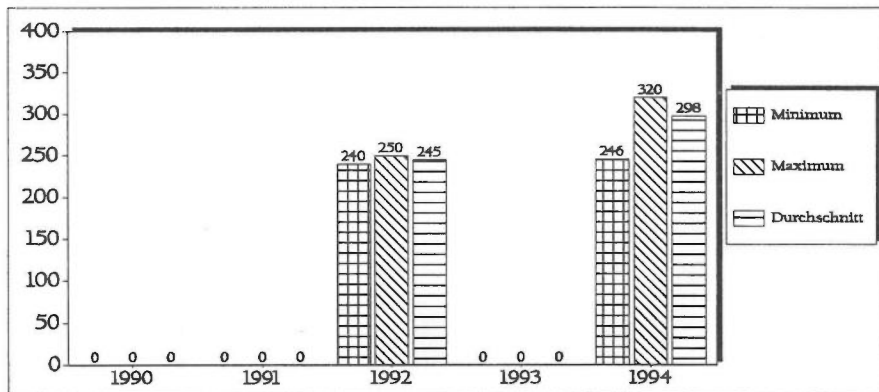
3.2.1.4 Einzelpreise DM/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche - unbebautes Wohnbauland - Ortschaft Friedrich-Wilhelms-Hütte - 1990 bis 1994

Anzahl der zugrunde liegenden Kaufverträge:				
1990	1991	1992	1993	1994
4	4	9	8	5



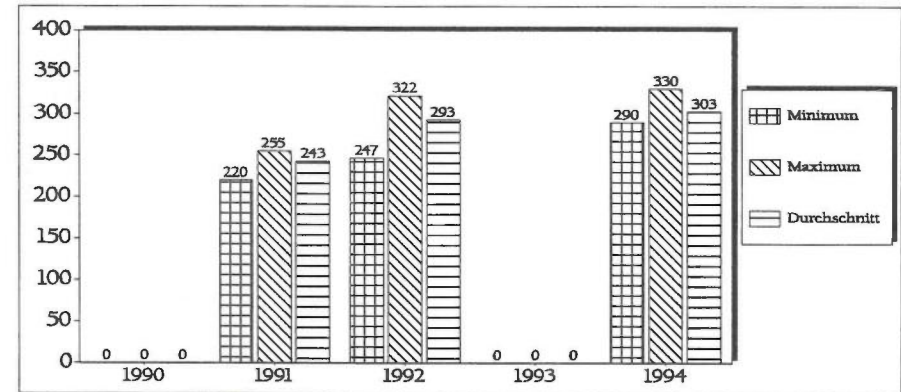
3.2.1.5 Einzelpreise DM/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche - unbebautes Wohnbauland - Ortschaft Kriegsdorf - 1990 bis 1994

Anzahl der zugrunde liegenden Kaufverträge:				
1990	1991	1992	1993	1994
0	0	2	0	9



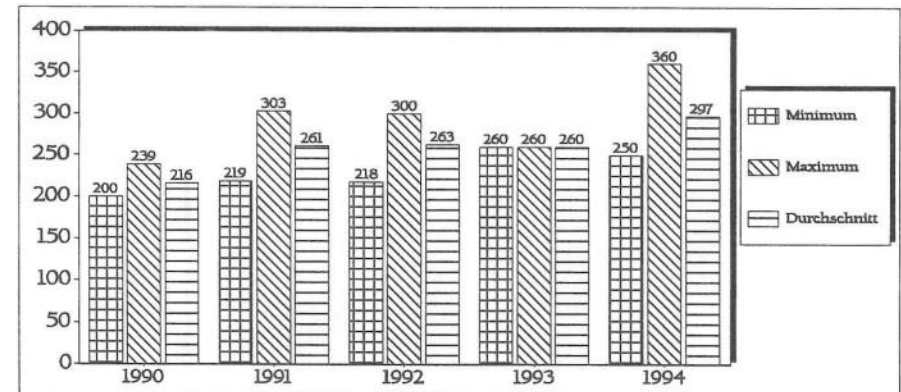
3.2.1.6 Einzelpreise DM/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche - unbebautes Wohnbauland - Ortschaft Mülleken - 1990 bis 1994

Anzahl der zugrunde liegenden Kaufverträge:				
1990	1991	1992	1993	1994
0	4	4	0	4



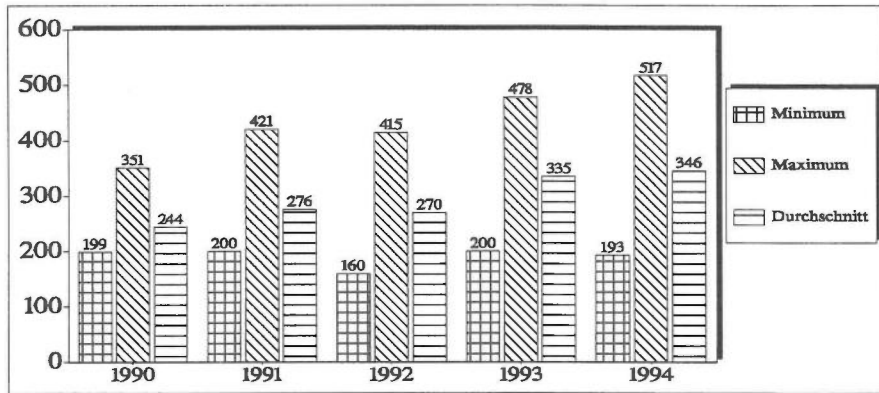
3.2.1.7 Einzelpreise DM/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche - unbebautes Wohnbauland - Ortschaft Oberlar - 1990 bis 1994

Anzahl der zugrunde liegenden Kaufverträge:				
1990	1991	1992	1993	1994
3	2	10	1	6



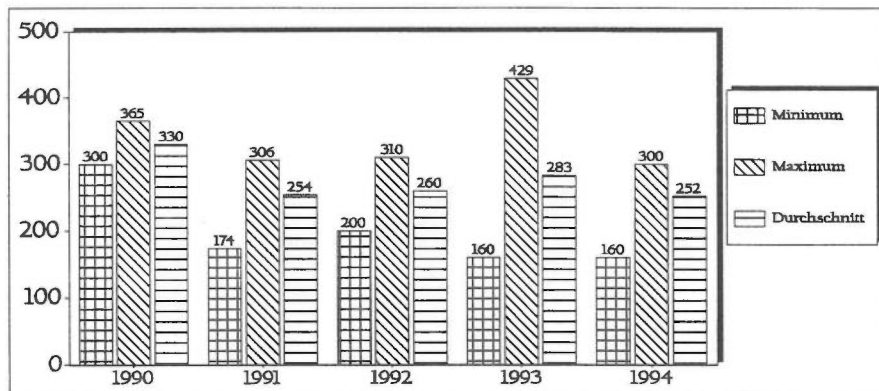
3.2.1.8 Einzelpreise DM/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche - unbebautes Wohnbauland - Ortschaft Sieglar - 1990 bis 1994

Anzahl der zugrunde liegenden Kaufverträge:				
1990	1991	1992	1993	1994
15	15	24	29	6



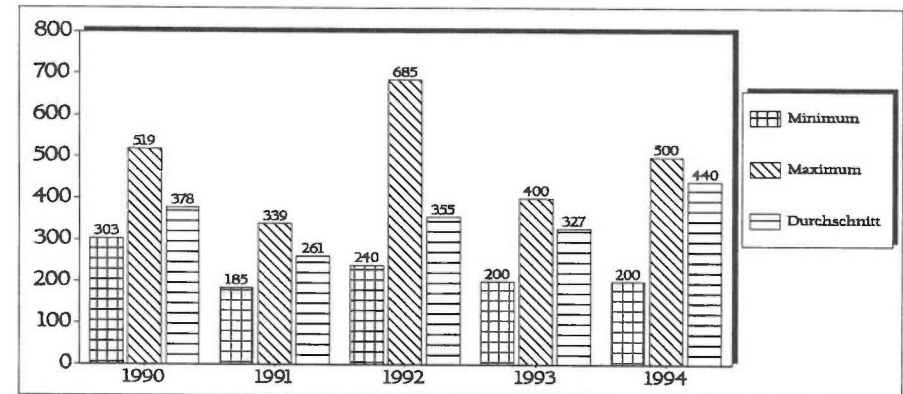
3.2.1.9 Einzelpreise DM/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche - unbebautes Wohnbauland - Ortschaft Spich - 1990 bis 1994

Anzahl der zugrunde liegenden Kaufverträge:				
1990	1991	1992	1993	1994
3	13	13	7	11



3.2.1.10 Einzelpreise DM/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche - unbebautes Wohnbauland - Ortschaft Troisdorf - 1990 bis 1994

Anzahl der zugrunde liegenden Kaufverträge:				
1990	1991	1992	1993	1994
6	9	8	5	5





#### 4. Preisentwicklung für Eigentumswohnungen - DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche -

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



#### Achtung!

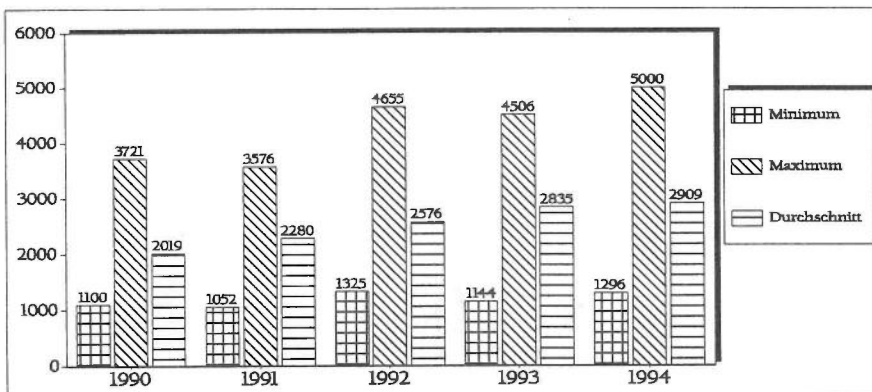
Die Aussage über den Durchschnittspreis ist nicht das Mittel aus den angegebenen Minimal-, Maximalpreisen, sondern der auf der Grundlage der aussagekräftigen Verträge ermittelte Durchschnittspreis.

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

#### 4.1 Einzelpreise DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche - Eigentumswohnungen - Gesamtes Stadtgebiet Troisdorf 1990 bis 1994

Anzahl der zugrunde liegenden Kaufverträge:

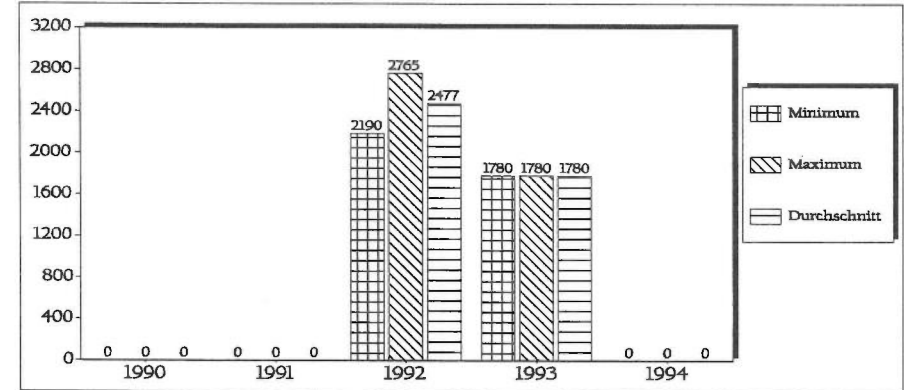
1990	1991	1992	1993	1994
166	134	302	375	334



#### 4.1.1 Einzelpreise DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche - Eigentumswohnungen - Ortschaft Altenrath - 1990 bis 1994

Anzahl der zugrunde liegenden Kaufverträge:

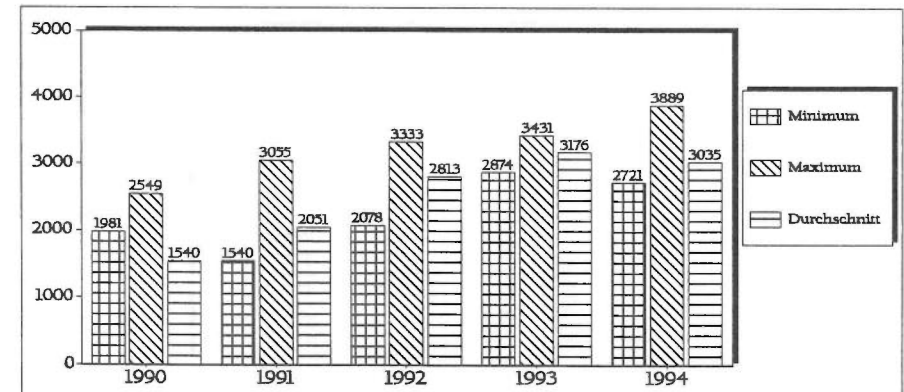
1990	1991	1992	1993	1994
0	0	2	1	0



#### 4.1.2 Einzelpreise DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche - Eigentumswohnungen - Ortschaft Bergheim - 1990 bis 1994

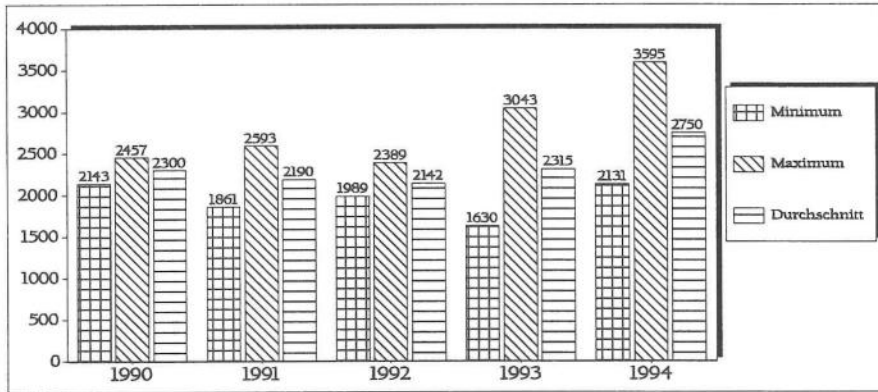
Anzahl der zugrunde liegenden Kaufverträge:

1990	1991	1992	1993	1994
4	4	10	9	18



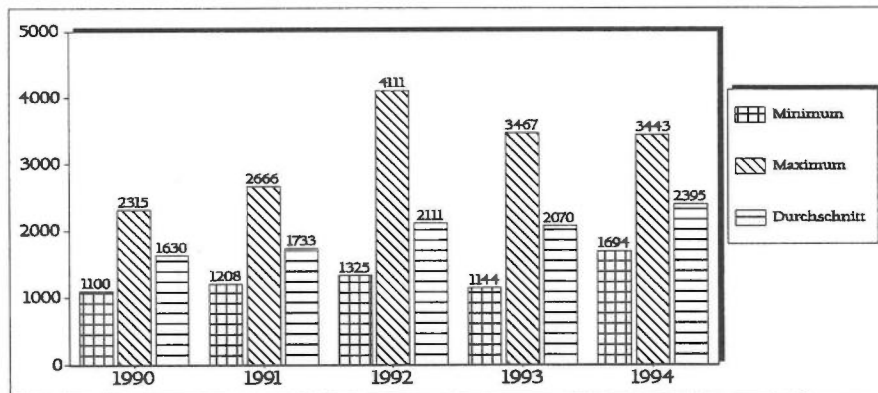
**4.1.3 Einzelpreise DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche - Eigentumswohnungen  
- Ortschaft Eschmar - 1990 bis 1994**

Anzahl der zugrunde liegenden Kaufverträge:					
1990	1991	1992	1993	1994	
2	4	8	16	10	



**4.1.4 Einzelpreise DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche - Eigentumswohnungen  
- Ortschaft Friedrich-Wilhelms-Hütte - 1990 bis 1994**

Anzahl der zugrunde liegenden Kaufverträge:					
1990	1991	1992	1993	1994	
42	30	64	68	55	

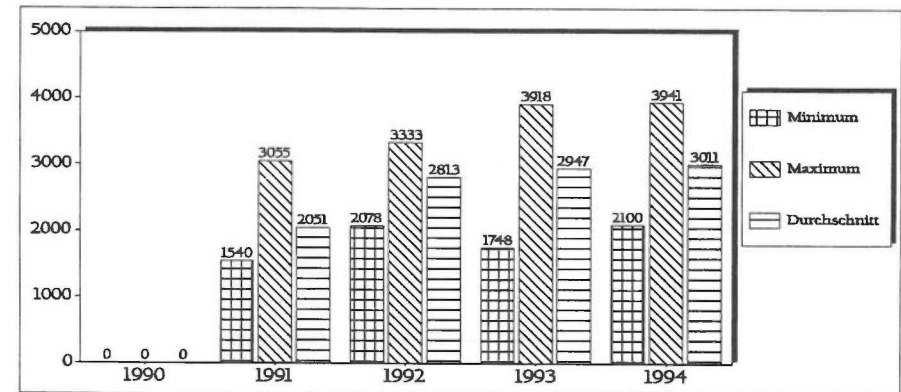


**4.1.5 Einzelpreise DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche - Eigentumswohnungen  
- Ortschaft Kriegsdorf - 1990 bis 1994**

Für den untersuchten Zeitraum 1990 bis 1994 liegt dem Gutachterausschuß keine statistisch relevante Anzahl von Verträgen vor.

**4.1.6 Einzelpreise DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche - Eigentumswohnungen  
- Ortschaft Mülleken - 1990 bis 1994**

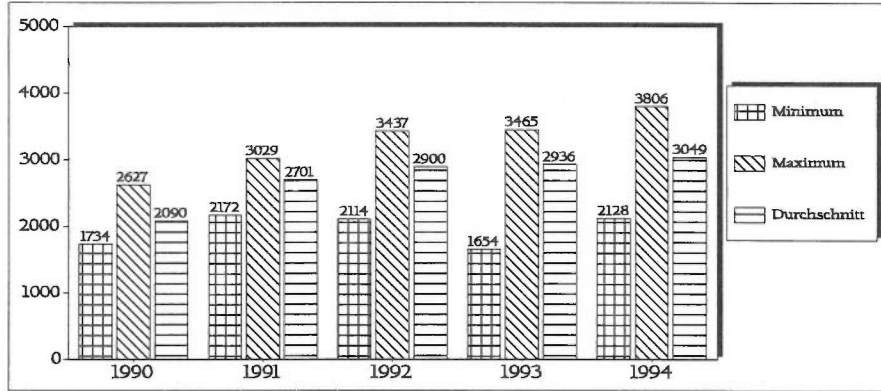
Anzahl der zugrunde liegenden Kaufverträge:					
1990	1991	1992	1993	1994	
0	6	6	11	16	





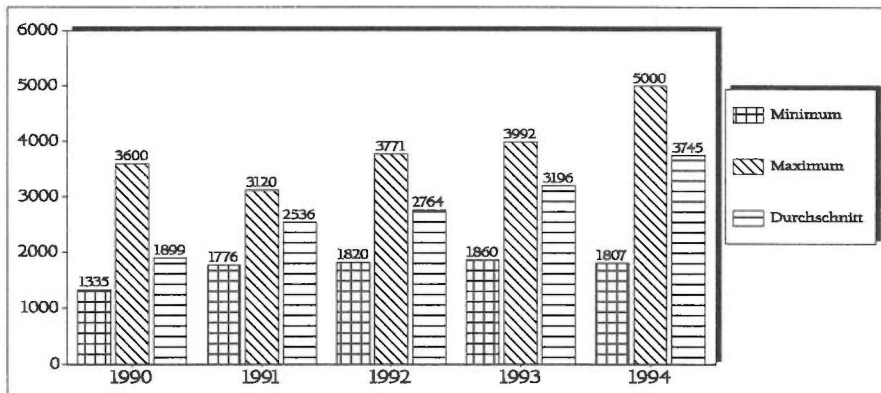
4.1.7 Einzelpreise DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche - Eigentumswohnungen  
- Ortschaft Oberlar - 1990 bis 1994

Anzahl der zugrunde liegenden Kaufverträge:				
1990	1991	1992	1993	1994
6	4	4	12	11



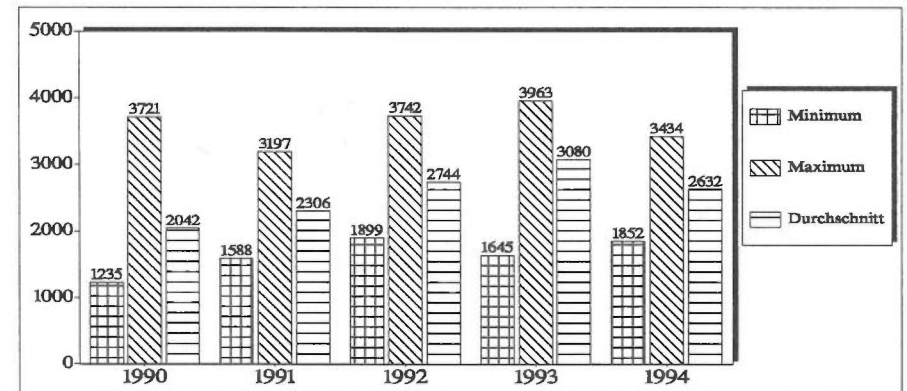
4.1.8 Einzelpreise DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche - Eigentumswohnungen  
- Ortschaft Sieglar - 1990 bis 1994

Anzahl der zugrunde liegenden Kaufverträge:				
1990	1991	1992	1993	1994
46	29	82	121	103



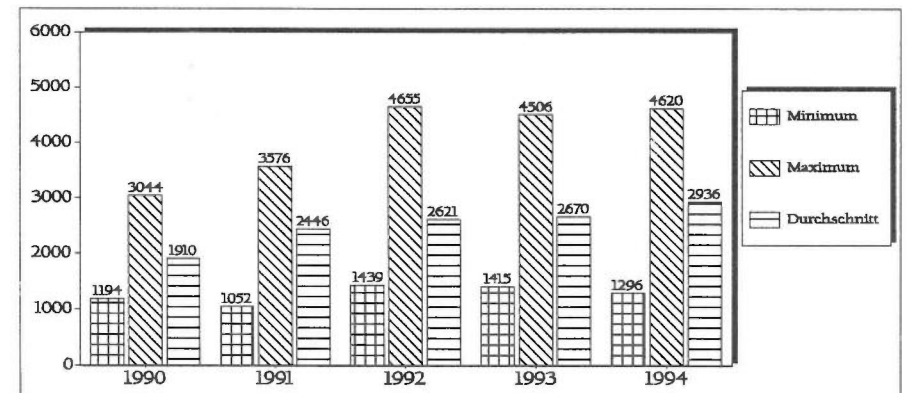
4.1.9 Einzelpreise DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche - Eigentumswohnungen  
- Ortschaft Spich - 1990 bis 1994

Anzahl der zugrunde liegenden Kaufverträge:				
1990	1991	1992	1993	1994
35	30	73	78	35



4.1.10 Einzelpreise DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche - Eigentumswohnungen  
- Ortschaft Troisdorf - 1990 bis 1994

Anzahl der zugrunde liegenden Kaufverträge:				
1990	1991	1992	1993	1994
31	27	53	58	75



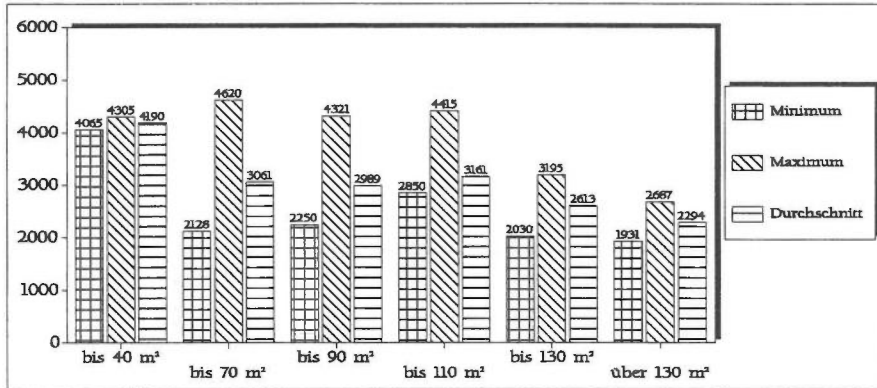


4.2 Der Gutachterausschuß hat für das Jahr 1994 die Preise für Eigentumswohnungen - DM/qm/Wohnfläche - abhängig vom Gebäudealter und der Größe der Eigentumswohnung - untersucht. Das Ergebnis dieser Untersuchung ist nachfolgend aufgeführt. Maßstab sind auch hier wieder die den Durchschnittspreis jeweils begründenden Verkäufe.



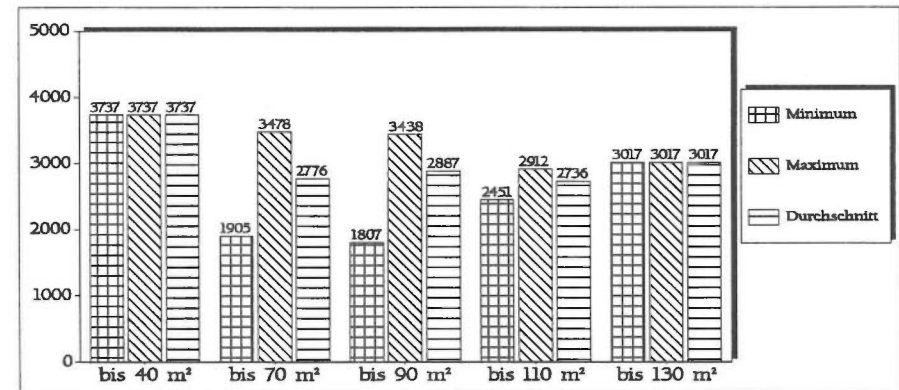
4.2.1 Preise von Eigentumswohnungen - DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche  
- in Gebäuden von Baujahr 1990 bis heute im gesamten Stadtgebiet -

Anzahl der zugrunde liegenden Verträge für Wohnungen:					
bis 40 m <sup>2</sup>	bis 70 m <sup>2</sup>	bis 90 m <sup>2</sup>	bis 110 m <sup>2</sup>	bis 130 m <sup>2</sup>	über 130 m <sup>2</sup> Wohnfl.
5	46	27	8	2	3



4.2.2 Preise von Eigentumswohnungen - DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche  
- in Gebäuden von Baujahr 1980 bis 1989 im gesamten Stadtgebiet -

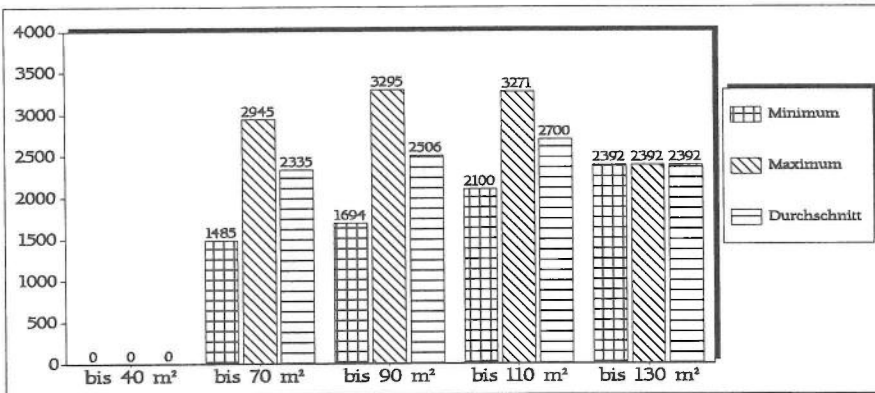
Anzahl der zugrunde liegenden Verträge für Wohnungen:				
bis 40 m <sup>2</sup>	bis 70 m <sup>2</sup>	bis 90 m <sup>2</sup>	bis 110 m <sup>2</sup>	bis 130 m <sup>2</sup> Wohnfl.
3	30	23	9	1



**4.2.3 Preise von Eigentumswohnungen - DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche  
- in Gebäuden von Baujahr 1970 bis 1979 im gesamten Stadtgebiet -**

Anzahl der zugrunde liegenden Verträge für Wohnungen:

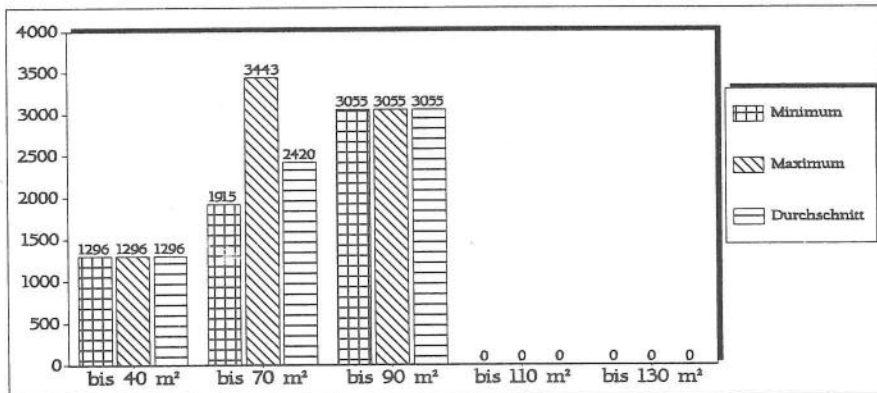
bis 40 m <sup>2</sup>	bis 70 m <sup>2</sup>	bis 90 m <sup>2</sup>	bis 110 m <sup>2</sup>	bis 130 m <sup>2</sup> Wohnfl.
0	30	21	3	1



**4.2.4 Preise von Eigentumswohnungen - DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche  
- in Gebäuden von Baujahr 1961 bis 1969 im gesamten Stadtgebiet -**

Anzahl der zugrunde liegenden Verträge für Wohnungen:

bis 40 m <sup>2</sup>	bis 70 m <sup>2</sup>	bis 90 m <sup>2</sup>	bis 110 m <sup>2</sup>	bis 130 m <sup>2</sup> Wohnfl.
1	9	1	0	0

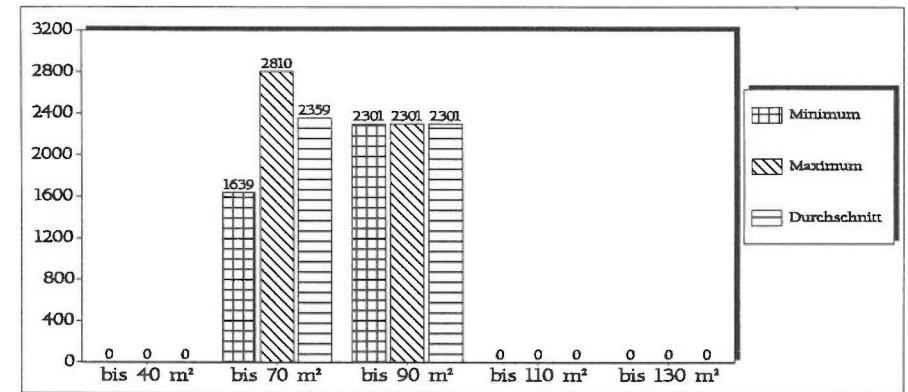


**4.2.5 Preise von Eigentumswohnungen - DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche  
- in Gebäuden von Baujahr 1949 bis 1960 im gesamten Stadtgebiet -**

Anzahl der zugrunde liegenden Verträge für Wohnungen:

bis 40 m <sup>2</sup>	bis 70 m <sup>2</sup>	bis 90 m <sup>2</sup>	bis 110 m <sup>2</sup>	bis 130 m <sup>2</sup> Wohnfl.
0	8	1	0	0

Über die Baujahre 1919 bis 1948 und vor 1919 können keine statistisch relevanten Aussagen gemacht werden, weil keine ausreichende Anzahl von Verträgen vorliegt.



## 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 (LZS)

	1992	1993	1994
<b>Gebäudeart</b>	<b>LZS</b>	<b>LZS</b>	<b>LZS</b>
<b>Wohnungseigentum</b>	<b>5,0</b>	<b>4,6</b>	<b>5,0</b>
<b>Ein- und Zweifamilienhäuser</b>	<b>3,5</b>	<b>4,0</b>	<b>4,0</b>
<b>Drei- und Mehrfamilienhäuser</b>	<b>5,0</b>	<b>5,0</b>	<b>5,5</b>
<b>Wohn- und Geschäftshäuser - Wohnnutzung bis 20 % -</b>	<b>5,5</b>	<b>5,5</b>	<b>5,5</b>
<b>Geschäfts- und Bürogebäude</b>	<b>6,0</b>	<b>6,0</b>	<b>6,0</b>

Die Liegenschaftszinssätze wurden aus Nettokaltmieten abzügl. Bewirtschaftungskosten abgeleitet. Bei den angegebenen Liegenschaftszinssätzen handelt es sich um Mittelwerte. Abweichungen vom angegebenen Mittelwert können durch die Eigenschaften, Ausstattung, Lage usw. des zu beurteilenden Objekts gegeben sein.

## 6. Ertragsfaktoren

Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind die Kaufpreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen.

Die Kaufpreise sind auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor) zu beziehen (§ 12 WertV.).

Tabelle der durchschnittlichen Ertragsfaktoren (KP/RO)					
Gebäudeart	Baujahrsgruppen	Anzahl der gewerteten Kauffälle	Rohertragsfaktoren (KP/RO)		
			Mittelwert	Spannbreite	
				Minimum	Maximum
Wohnungseigentum (WE)	bis 1949	2	15	13	17
	1950-1974	7	18	13	24
	ab 1975-1994	63	19	12	30
Ein- und Zweifamilienhäuser	bis 1949	—	—	—	—
	1950-1974	—	—	—	—
	ab 1975-1994	6	19	16	24
Drei- und Mehrfamilienhäuser	bis 1949	3	19	18	20
	1950-1974	2	16	14	17
	ab 1975-1994	4	21	14	30
Wohn- und Geschäftshäuser (Wohnnutzung < 20 %)	bis 1949	1	18	18	18
	1950-1974	1	17	17	17
	ab 1975-1994	Hier lagen keine Fälle vor!			
Geschäfts- und Bürogebäude	bis 1949	Hier lagen keine Fälle vor!			
	1950-1974				
	ab 1975-1994				





## Anhang



Troisdorfer Architekturbüros .....	74-75
Troisdorfer Statikbüros .....	76
Troisdorfer Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure .....	76
Troisdorfer Sachverständigenbüros .....	77
Troisdorfer Immobilienfirmen .....	78-79
Troisdorfer Vertretungen/Vermittler von Bausparkassen .....	80
Troisdorfer Bauträger .....	80
Troisdorfer Bauhandwerker .....	81-82

## Troisdorfer Architekturbüros\*:

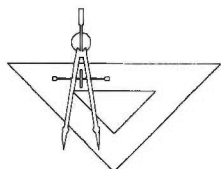
### Ortschaft Bergheim:

Dipl.-Ing. Matthias Flory  
Siegstraße 14  
53844 Troisdorf  
Tel.: (0228) 452230  
Fax: (0228) 455409



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 Sieglar:

Dipl.-Ing. J. Niggemann und  
Dipl.-Ing. H. Richarz  
Larstraße 103  
53844 Troisdorf  
Tel.: (02241) 95050  
Fax: (02241) 950520

Dipl.-Ing. Heinz-Werner Uerdingen  
Auf dem Grend 27  
53844 Troisdorf  
Tel.: (02241) 42025-6  
Fax: (02241) 400775

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

## Troisdorfer Architekturbüros (Fortsetzung):

### Ortschaft Spich:

Dipl.-Ing. Walter Knipp  
Schleidener Straße 20  
53842 Troisdorf  
Tel.: (02241) 401111  
Fax: (02241) 41181

### Ortschaft Troisdorf:

Dipl.-Ing. Heinz-Jürgen Haas  
Pfarrer-Kenntemich-Platz 11  
53840 Troisdorf  
Tel.: (02241) 77061 / 77062 u. 62598  
Fax: (02241) 71308

Dipl.-Ing. Piel & Partner  
Frankfurter Straße 35  
53840 Troisdorf  
Tel.: (02241) 88480  
Fax: (02241) 884899

Dipl.-Ing. Michael Putzar  
Kölner Straße 157  
53840 Troisdorf  
Tel.: (02241) 806197  
Fax: (02241) 806196



Dipl.-Ing. Helmut Reuschenbach  
Pfarrer-Kenntemich-Platz 4  
53840 Troisdorf  
Tel.: (02241) 78470  
Fax: (02241) 805322

Dipl.-Ing. Giesbert Schmitz  
Parkstraße 16  
53840 Troisdorf  
Tel.: (02241) 72845  
Fax: (02241) 81943

## Troisdorfer Statikbüros:

### Ortschaft Spich:

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

## Troisdorfer Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure:

### Ortschaft Sieglar:

Dipl.-Ing. Rolf Apel  
Dipl.-Ing. Horst Müller  
Kerpstraße 18  
53844 Troisdorf  
Tel.: (02241) 96450  
Fax: (02241) 964523



### Ortschaft Troisdorf:

Dipl.-Ing. Gerhard Philipp  
Kirchstraße 23  
53840 Troisdorf  
Tel.: (02241) 978510  
Fax (02241) 978514

## Troisdorfer Sachverständigenbüros:

### Ortschaft Friedrich-Wilhelms-Hütte:

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
für Schäden an Gebäuden  
Dipl.-Ing. Norbert Rhein  
In den Hecken 26  
53840 Troisdorf  
Tel.: (02241) 79494  
Fax: (02241) 806155



### Ortschaft Sieglar:

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
für die Bewertung von bebauten und  
unbebauten Grundstücken  
Dipl.-Ing. Walter Kelterbaum  
Dorotheenstraße 17  
53844 Troisdorf  
Tel.: (02241) 400495  
Fax: (02241) 46303





## Troisdorfer Immobilienfirmen:



Firma Atrium  
Immobilien-Verwaltungs-GmbH  
Amselweg 41  
53844 Troisdorf  
Tel.: (02241) 406177  
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) 98230  
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) 100322

Immobilien-Service Raiffeisenbank Rhein-Sieg eG  
Steinstraße 1  
53844 Troisdorf  
Tel.: (02241) 496-130  
Fax: (02241) 496-284

## Troisdorfer Immobilienfirmen (Fortsetzung):

Hermanns Immobilien  
Hospitalstraße 2  
53840 Troisdorf  
Tel.: (02241) 74001 + 74002  
Fax: (02241) 83841



Landen Immobilien  
Hospitalstraße 2  
53840 Troisdorf  
Tel.: (02241) 74084  
Fax: (02241) 75599

Immobilien + Baufinanzservice  
Wolfgang Rotter  
Amselweg 41  
53844 Troisdorf  
Tel.: (02241) 46151  
Fax: (02241) 46127

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) 70460



**Finanzierung** (keine Vermittlung) von Immobilien  
Rudolf Krautscheid  
Kapellenstraße 26  
53844 Troisdorf  
Tel.: (02241) 403571  
Fax: (02241) 403571

## Troisdorfer Vertretungen/Vermittler von Bausparkassen:

BHW  
Der Baufinanzierer  
Geschäftsstelle  
Bezirksleiter: Eric Lange  
Wilhelm-Hamacher-Platz 27  
53840 Troisdorf  
Tel.: (02241) 74029  
Fax: (02241) 74029



### Bauträger

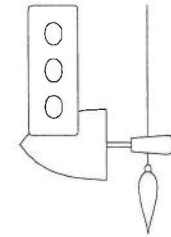
Normik GmbH  
Im Kreuzfeld 22  
53842 Troisdorf  
Tel.: (02241) 44255  
Fax: (02241) 404940

HEWO - Wohnungsbau GmbH  
Siebengebirgsallee 2  
53840 Troisdorf  
Tel.: (02241) 77094  
Fax: (02241) 804310

## Troisdorfer Bauhandwerker:

### Bauunternehmer

Konrad Mundorf  
Auf dem Kirvelberg 32  
53844 Troisdorf  
Tel.: (0228) 45



### Kunststofffensterfabrikation

F & H Dahm GmbH  
Bonner Straße 43  
53842 Troisdorf  
Tel.: (02241) 42076 oder 77  
Fax: (02241) 404057

### Malerbetrieb

Erich Schmidt  
Stettiner Straße 9  
53840 Troisdorf  
Tel.: (02241) 76434  
Fax: (02241) 81536



## Elektro

Elektro Stiel  
Görresplatz 14  
53840 Troisdorf  
Tel.: (02241) 76369  
Fax: (02241) 806110

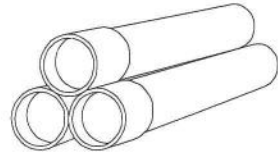


Lausberg GmbH  
Frankfurter Straße 143a  
53840 Troisdorf  
Tel.: (02241) 78540  
Fax: (02241) 82615

## Heizung-Sanitär

Aloys Steffes  
Arndtstraße 5  
53844 Troisdorf  
Tel.: (0228) 451643  
Fax: (0228) 455015

Vierkötter GmbH & Co Betriebs KG  
Roncallistraße 4  
53840 Troisdorf  
Tel.: (02241) 9813-0  
Fax: (02241) 9813-55



Alle in dieser Broschüre aufgeführten Daten und Fakten wurden vom Herausgeber nach bestem Wissen und Gewissen zusammengetragen.

Sollten dennoch Druckfehler aufgetreten sein oder Angaben fehlen, wird hierfür keine Haftung übernommen. In einem solchen Fall wird um freundliches Verständnis gebeten.

Nach der Gebührenordnung des Landes NW ist für den jährlich herauszugebenden Grundstücksmarktbericht eine Gebühr von 30,— DM pro Exemplar zu erheben. Die im Anhang genannten Firmen haben durch ihren Unkostenbeitrag dazu beigetragen, daß diese Broschüre lediglich gegen eine Schutzgebühr von 6,50 DM abgegeben werden kann.

## Auszugsweise Abschrift aus dem Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)

**§ 8<sup>1)</sup> Eingriffe in Natur und Landschaft.** (1) Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

(2) <sup>1</sup>Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. <sup>2</sup>Voraussetzung einer derartigen Verpflichtung ist, daß für den Eingriff in anderen Rechtsvorschriften eine behördliche Bewilligung, Erlaubnis, Genehmigung, Zustimmung, Planfeststellung, sonstige Entscheidung oder eine Anzeige an eine Behörde vorgeschrieben ist. <sup>3</sup>Die Verpflichtung wird durch die für die Entscheidung oder Anzeige zuständige Behörde ausgesprochen. <sup>4</sup>Ausgeglichen ist ein Eingriff, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushalts zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

(3) Der Eingriff ist zu untersagen, wenn die Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden oder nicht im erforderlichen Maße auszugleichen sind und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft im Range vorgehen.

(4) Bei einem Eingriff in Natur und Landschaft, der auf Grund eines nach öffentlichem Recht vorgesehenen Fachplanes vorgenommen werden soll, hat der Planungsträger die zum Ausgleich dieses Eingriffs erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im einzelnen im Fachplan oder in einem landschaftspflegerischen Begleitplan in Text und Karte darzustellen; der Begleitplan ist Bestandteil des Fachplanes.

**§ 8a<sup>1)</sup> Verhältnis zum Baurecht.** (1) <sup>1</sup>Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 1 und der Vorschriften über Ersatzmaßnahmen im Sinne des § 8 Abs. 9 nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs und des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in der Abwägung nach § 1 des Baugesetzbuchs zu entscheiden. <sup>2</sup>

(3) <sup>1</sup>Die Festsetzungen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind vom Vorhabenträger durchzuführen. <sup>2</sup>Soweit Festsetzungen den Grundstücken nach Absatz 1 Satz 4 zugeordnet sind, soll die Gemeinde diese an Stelle und auf Kosten der Vorhabenträger oder der Eigentümer der Grundstücke durchführen, sofern die Durchführung nicht auf andere Weise gesichert ist. <sup>3</sup>Die Maßnahmen können bereits vor dem Eingriff durchgeführt werden, wenn dies aus städtebaulichen Gründen oder aus Gründen des Naturschutzes erforderlich ist; die Kosten können geltend gemacht werden, sobald die Grundstücke, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, baulich oder gewerblich genutzt werden dürfen.

(4) <sup>1</sup>Soweit die Gemeinde Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach Absatz 3 durchführt, sind die Kosten auf die zugeordneten Grundstücke zu verteilen.



## 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 150.000,— DM  
3,5 v.T. des festgestellten Wertes zuzügl. eines Sockelbetrages von 450,— DM
- b) über 150.000,— DM bis 500.000,— DM  
3 v.T. des festgestellten Wertes zuzügl. eines Sockelbetrages von 525,— DM
- c) über 500.000,— DM bis 1.000.000,— DM  
1,5 v.T. des festgestellten Wertes zuzügl. eines Sockelbetrages von 1.275,— DM
- d) über 1.000.000,— DM  
0,75 v.T. des festgestellten Wertes zuzügl. eines Sockelbetrages von 2.025,— DM

Über bebaute Grundstücke bei einem Wert

- a) bis 250.000,— DM  
4 v.T. des festgestellten Wertes zuzügl. eines Sockelbetrages von 550,— DM
- b) über 250.000,— DM bis 1.500.000,— DM  
2 v.T. des festgestellten Wertes zuzügl. eines Sockelbetrages von 1.050,— DM
- c) über 1.500.000,— DM  
1,0 v.T. des festgestellten Wertes zuzügl. eines Sockelbetrages von 2.550,— 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 450,— DM
- b) über 5.000,— DM  
15 v.H. des Monatsmiet- bzw. Monatspachtwertes zuzügl. 750,— DM