



Grundstücksmarktbericht 2017

Leverkusen

Berichtszeitraum 01.01.2016 – 31.12.2016



www.gars.nrw.de/ga-leverkusen

Grundstücksmarktbericht 2017

Berichtszeitraum 01.01.2016 – 31.12.2016

Übersicht über den Grundstücksmarkt in Leverkusen

Herausgeber: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Leverkusen

Postanschrift: Postfach 10 11 40, 51311 Leverkusen

Dienstgebäude: Moskauer Straße 4a (Barmer Haus), Raum 112, 51373 Leverkusen

Telefon: 0214/406 - 62 68 und 62 63

Telefax: 0214/406 - 62 02

E-Mail: Gutachterausschuss@stadt.leverkusen.de

Internet: www.gars.nrw.de/ga-leverkusen

www.boris.nrw.de (landesweit alle Bodenrichtwerte)

Bildnachweis: Stadt Leverkusen

ISSN 1617-8858

Nutzungsbedingungen

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 einsehen.

Die Inhalte des Grundstücksmarktberichtes können gemäß den Nutzungsbestimmungen der Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 und unter Angabe der Quelle genutzt werden. Als Bereitsteller ist „Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Leverkusen“ anzugeben.

Weitere Informationen: www.govdata.de/dl-de/by-2-0

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Leverkusen 2017,
dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

<https://www.boris.nrw.de>

Inhaltsverzeichnis

Verzeichnis der Tabellen, Abbildungen und Anlagen.....	3
1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	5
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	6
3. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte	6
4. Grundstücksmarkt des Jahres 2016.....	8
4.1 Angaben zur Genauigkeit (Standardabweichung).....	8
4.2 Anzahl der Kaufverträge und Kauffälle; Umsatzvolumen.....	9
5. Unbebaute Grundstücke	13
5.1 Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser (Individueller Wohnungsbau).....	14
5.2 Bauflächen für den Geschosswohnungsbau und gemischt genutzte Bauten	14
5.3 Gewerbliche Bauflächen.....	15
5.4 Flächen für die Land- und Forstwirtschaft, Gartenland	16
5.5 Bauerwartungs- und Rohbauland	18
5.6 Unselbstständige Teilflächen.....	20
6. Bebaute Grundstücke	22
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	23
6.1.1 Vergleichspreise für neue Einfamilienhäuser (Neubauten)	25
6.1.2 Vergleichspreise für gebrauchte Einfamilienhäuser (Wiederverkäufe)	26
6.1.2.1 Mittlere Preise für gebrauchte Reihenhäuser (inkl. Reihenendhäuser)	26
6.1.2.2 Mittlere Preise für gebrauchte Doppelhaushälften	28
6.1.2.3 Mittlere Preise für gebrauchte freistehende Einfamilienhäuser bis 150 m² Wohnfläche	29
6.1.2.4 Mittlere Preise für gebrauchte freistehende Einfamilienhäuser ab 160 m² Wohnfläche	31
7. Wohnungseigentum	33
7.1 Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen	35
7.2 Richtwerte für Eigentumswohnungen	37
8. Bodenrichtwerte	38
8.1 Gesetzlicher Auftrag	38
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland	38
8.3 Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke (Übersicht über die Bodenrichtwerte)	38
9. Erforderliche Daten zur Wertermittlung	40
9.1 Indexreihen	40
9.1.1 Preisindex für Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser	40
9.1.2 Preisindex für Wohnungseigentum	41
9.1.3 Preisindex für gebrauchte Einfamilienhäuser	42
9.2 Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Grundstücksgröße bei Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäusern	42
9.3 Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der unterschiedlichen wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) für Bauflächen im Geschosswohnungsbau ..	44
9.4 Liegenschaftszinssätze	45
9.5 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	46
10. Kleiner Zahlenspiegel der Stadt Leverkusen.....	50

Verzeichnis der Tabellen, Abbildungen und Anlagen

Tabellen

Tab. 1:	Verteilung der Kauffälle 2016 nach Teilmärkten.....	11
Tab. 2:	Umsatz Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	14
Tab. 3:	Umsatz Bauflächen für den Geschosswohnungsbau u. gemischt genutzte Bauten.....	14
Tab. 4:	Umsatz gewerbliche Bauflächen	15
Tab. 5:	Kaufpreise für forstwirtschaftlich genutzte Flächen	17
Tab. 6:	Kaufpreise für landwirtschaftlich genutzte Flächen	17
Tab. 7:	Kaufpreise für besondere Flächen für die Landwirtschaft	17
Tab. 8:	Kaufpreise für nicht hausnahes Gartenland	18
Tab. 9:	Umsatz Bauerwartungs- und Rohbauland	18
Tab. 10:	Preise für Bauerwartungs- und Rohbauland.....	19
Tab. 11:	Preise für unselbstständige Teilflächen	21
Tab. 12:	Spannweite der Kaufpreise in € für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	24
Tab. 13:	Durchschnittspreise für neue Doppelhaushälften und Reihenhäuser	25
Tab. 14:	Durchschnittspreise für gebrauchte Reihenhäuser.....	27
Tab. 15:	Durchschnittspreise für gebrauchte Doppelhaushälften.....	28
Tab. 16:	Durchschnittspreise für gebrauchte freist. Einfamilienhäuser bis 150 m ² Wohnfläche	30
Tab. 17:	Durchschnittspreise für gebrauchte freist. Einfamilienhäuser ab 160 m ² Wohnfläche	31
Tab. 18:	Preise für Garagen und Kfz-Stellplätze bei Eigentumswohnungen.....	35
Tab. 19:	Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen	36
Tab. 20:	Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke in €/m ²	38
Tab. 21:	Bodenrichtwertdefinition (Auszug)	39
Tab. 22:	Preisindex für Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser	40
Tab. 23:	Preisindex für Wohnungseigentum.....	41
Tab. 24:	Preisindex für gebrauchte Einfamilienhäuser	42
Tab. 25:	Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung unterschiedlicher Grundstücksgrößen bei Bauflächen für Ein- u. Zweifamilienhäuser.....	43
Tab. 26:	Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der unterschiedlichen wert- relevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) für Bauflächen im Geschosswohnungsbau ...	45
Tab. 27:	Liegenschaftszinssätze Leverkusen	46
Tab. 28:	Beschreibung des Gebäudestandards für Einfamilienhäuser	48
Tab. 29:	Normalherstellungskosten (NHK 2010) für freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser	49
Tab. 30:	Kleiner Zahlenspiegel der Stadt Leverkusen.....	50

Abbildungen

Abb. 1:	Entwicklung der Anzahl der Kauffälle und des Umsatzvolumens in % gegenüber dem Jahr 2015	5
Abb. 2:	Angaben zur Genauigkeit (Standardabweichung)	8
Abb. 3:	Zahl der eingegangenen Verträge 2012 - 2016.....	9
Abb. 4:	Zahl der Kauffälle 2012 - 2016.....	10
Abb. 5:	Umsatzvolumen der Jahre 2012 – 2016 in €.....	10
Abb. 6:	Verteilung der Kauffälle 2016 nach Teilmärkten.....	11
Abb. 7:	Verteilung der Kauffälle nach Monaten 2014 - 2016	12
Abb. 8:	Aufteilung der Kauffälle 2016 nach Marktteilnehmern.....	12
Abb. 9:	Geldumsatz unbebaute Grundstücke in €	13
Abb. 10:	Flächenumsatz unbebaute Grundstücke in m ²	13
Abb. 11:	Geldumsatz land- und forstwirtschaftliche Flächen sowie Gartenland in €	16
Abb. 12:	Flächenumsatz land- und forstwirtschaftliche Flächen sowie Gartenland in m ²	16
Abb. 13:	Geldumsatz bebaute Grundstücke in €	22
Abb. 14:	Flächenumsatz bebaute Grundstücke in m ²	22
Abb. 15:	Häufigkeit der Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern nach Preisgruppen.....	23
Abb. 16:	Geldumsatz Eigentumswohnungen in €	33
Abb. 17:	Aufteilung der Eigentumswohnungen nach Ersterwerb, Zweiterwerb und Umwandlung	33
Abb. 18:	Häufigkeit der Kaufverträge über Eigentumswohnungen nach Preisgruppen.....	34
Abb. 19:	Aufteilung der Kaufverträge von Eigentumswohnungen nach Wohnungsgröße.....	34
Abb. 20:	Auszug Immobilienrichtwertkarte für Eigentumswohnungen (Stand 01.01.2016).....	37
Abb. 21:	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	39
Abb. 22:	Preisindex für Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser	40
Abb. 23:	Preisindex für Wohnungseigentum.....	41
Abb. 24:	Preisindex für gebrauchte Einfamilienhäuser	42
Abb. 25:	Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung unterschiedlicher Grundstücksgrößen bei Bauflächen für Ein- u. Zweifamilienhäuser.....	43
Abb. 26:	Sachwertfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser auf Basis der Normalherstellungskosten 2010	47

Anlagen

Anlage 1:	Antrag auf Wertermittlung einschl. Merkblatt
Anlage 2:	Auszug aus der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein Westfalen
Anlage 3:	Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Umsätze

Im Jahr 2016 wurden 1314 (2015: 1211) Verträge registriert, in denen 1328 (2015: 1246) Kaufobjekte (Kauffälle) veräußert wurden. Von den Kauffällen entfielen 54% auf Wohnungs- und Teileigentum, 37% auf bebaute Grundstücke und 9% auf unbebaute Grundstücke. Das Umsatzvolumen betrug rd. 636 Mill. € (2015: 303 Mill. €). Das hohe Umsatzvolumen ist auf den starken Anstieg von neu errichteten Eigentumswohnungen sowie auf den Verkauf einiger weniger hochpreisiger Objekte zurückzuführen.

Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt in Prozent gegenüber dem Jahr 2015

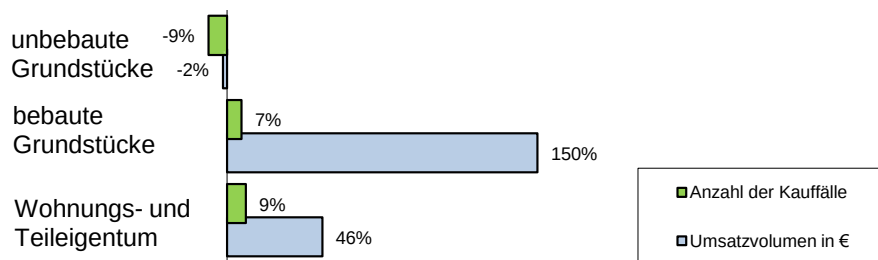


Abb. 1: Entwicklung der Anzahl der Kauffälle und des Umsatzvolumens in % gegenüber dem Jahr 2015

Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Zahl der Kauffälle sowie der Geldumsatz sind im Jahr 2016 im Vergleich zu den Vorjahren nochmals gesunken. Lediglich der Flächenumsatz ist etwas gestiegen. Die Preise dagegen sind mit rd. 5% weiter gestiegen.

Einfamilienhäuser

Mit 358 Kauffällen (Vorjahr: 335 Fälle) ist die Zahl der verkauften Einfamilienhäuser im Jahr 2016 im Vergleich zum Jahr 2015 um rd. 7 % gestiegen und hat damit wieder das Niveau des Jahres 2014 erreicht. Neue Einfamilienhäuser wurden rd. 9% teurer. Bei den gebrauchten Einfamilienhäusern betrug der Preisanstieg bis zu 3%. Neue Doppelhaushälften wechselten für 318.000 € bis 515.000 € den Besitzer. Ein neues Reihenhaus kostete zwischen 339.000 € und 466.000 €.

Eigentumswohnungen

Die Zahl der Kauffälle ist im Vergleich zum Vorjahr um mehr als 10 % gestiegen und liegt wieder auf dem Niveau des Jahres 2014. Der Geldumsatz stieg um mehr als 50%. Dies ist insbesondere auf den Verkauf von Neubauwohnungen zurückzuführen, deren Zahl sich auf mehr als das Doppelte erhöht hat.

Der Durchschnittspreis für eine neue Eigentumswohnung betrug 3.430 €/m² Wohnfläche (gute Wohnlage) bzw. 2.900 €/m² Wohnfläche (mittlere Lage). Die Preise lagen damit etwa 11 % über denen des Vorjahres. Für wiederverkaufte Eigentumswohnungen betrugen die durchschnittlichen Preise zwischen 505 €/m² Wohnfläche (Eigentumswohnungen in mehr als 5-geschossigen Wohnanlagen, Baujahr 1960-1975, einfache Wohnlage) und 2.570 €/m² Wohnfläche (Eigentumswohnungen in bis zu 5-geschossigen Wohnanlagen, Baujahr 2010, gute Wohnlage). Im Durchschnitt lagen die Preise bei den Wiederverkäufen etwa 8 % über dem Niveau des Vorjahres.

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Mit dem hier vorgelegten Bericht kommt der Gutachterausschuss dem Willen des Gesetzgebers nach, für die Transparenz des Grundstücksmarktes Sorge zu tragen. Dazu gibt der Bericht einerseits einen Überblick über das Umsatz- und Preisgeschehen in Leverkusen. Andererseits werden für die Wertermittlung erforderliche Daten mitgeteilt (z. B.: Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze). Um einen Überblick über mittelfristige Entwicklungen zu geben, werden auch Angaben zu früheren Jahren gemacht.

Die Basis des Berichtes über den Grundstücksmarkt ist die Kaufpreissammlung. Jeder Vertrag, durch den ein Grundstück gegen Entgelt veräußert oder ein Erbbaurecht begründet wird, muss von den beurkundenden Stellen in Abschrift dem Gutachterausschuss übersandt werden. Die Kaufverträge sind nach der Auswertung zu vernichten.

Um künftige Marktberichte dem Informationsbedarf der verschiedenen Nutzer anpassen zu können, ist der Gutachterausschuss an Anregungen interessiert. Entsprechende Hinweise werden an die Geschäftsstelle erbeten.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche sonstige personenbezogenen Daten der Kaufpreissammlung dem Datenschutz. Die Auswertung erfolgt deshalb in anonymisierter Form.

3. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte - im folgenden auch kurz Gutachterausschuss genannt - hat den Auftrag, Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken zu erstatten, eine Kaufpreissammlung zu führen, sie auszuwerten und Bodenrichtwerte und sonstige, zur Wertermittlung erforderliche Daten zu ermitteln. Ferner soll er Feststellungen über den Grundstücksmarkt, insbesondere über Umsatz- und Preisentwicklung, in einer Übersicht über den Grundstücksmarkt zusammenfassen und veröffentlichen.

Gesetzliche Grundlagen für die Einrichtung und Tätigkeit des Gutachterausschusses sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639) und die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW - GAVO NRW -) vom 23.03.2004 in der zurzeit geltenden Fassung (SGV. NRW. 231).

Der Gutachterausschuss ist ein selbstständiges, unabhängiges, nicht weisungsgebundenes Kollegialgremium, das jeweils für den Bereich der Kreise, kreisfreien Städte und großen kreisangehörigen Städte als landesbehördliche Einrichtung gebildet wird. Die ehrenamtlichen Mitglieder bestellt die zuständige Bezirksregierung nach Anhörung der betroffenen Gebietskörperschaft für die Dauer von 5 Jahren.

Die von der Bezirksregierung in Köln in den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Leverkusen berufenen Mitglieder gehören den Berufsgruppen der Architekten, der Immobilienmakler und der Vermessungsingenieure an. Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte wirkt ein Bediensteter der örtlich zuständigen Finanzbehörde mit.

Mitglieder des Gutachterausschusses in Leverkusen sind:

Vorsitzender

Dipl.-Ing. Jürgen Späker, Ltd. Städt. Vermessungsdirektor

Vertreter des Vorsitzenden

Dipl.-Ing. Timm Dolenga, Städt. Obervermessungsrat

Vertreter des Vorsitzenden u. ehrenamtliche Gutachter

Dipl.-Ing. Ludwig Hoffmann, Regierungsvermessungsdirektor

Dipl.-Ing. Thomas Merten, Ltd. Kreisvermessungsdirektor

Ehrenamtliche Gutachter

Dipl.-Ing. Wolfgang Buntenbach, Architekt

Dipl.-Ing. Jörg Junker, Bauingenieur

Dipl.-Ing. Peter Kneip, Architekt

Dipl.-Ing. Andreas Kölsch, Architekt

Thomas Krings, Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Dipl.-Kfm. Marco Müller

Dipl.-Ing. Christoph Roth, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur¹⁾

Detlev Szczukowski, Immobilienökonom(ebs)

Ehrenamtliche Gutachterin des Finanzamtes

Brigitte Hassolt, Steueroberamtsrätin

Stv. ehrenamtlicher Gutachter des Finanzamtes

Axel Trübswetter, Steueroberinspektor

Für ihre Arbeit bedienen sich die Gutachterausschüsse einer Geschäftsstelle, die bei der Gebietskörperschaft einzurichten ist, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet wurde. So wurde für den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Leverkusen eine Geschäftsstelle bei der Stadtverwaltung Leverkusen eingerichtet.

¹⁾ Von der IHK zu Köln öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Mieten und Pachten.

4. Grundstücksmarkt des Jahres 2016

4.1 Angaben zur Genauigkeit (Standardabweichung)

Die in diesem Bericht errechneten Durchschnittspreise bzw. Mittelwerte sind mit "statistischen Unsicherheiten" behaftet. Zur Abschätzung dieser Unsicherheiten wird als Kenngröße jeweils die **Standardabweichung** angegeben. Diese ist ein Maß für die Streuung der Einzelpreise (Einzelwerte) um den Durchschnittspreis (Mittelwert). Etwa 68% aller Einzelpreise liegen innerhalb der Spanne Durchschnittspreis (M) $\pm$ einfache Standardabweichung (s) und ca. 95% innerhalb der Spanne Mittelwert $\pm$ zweifache Standardabweichung (siehe Abbildung).

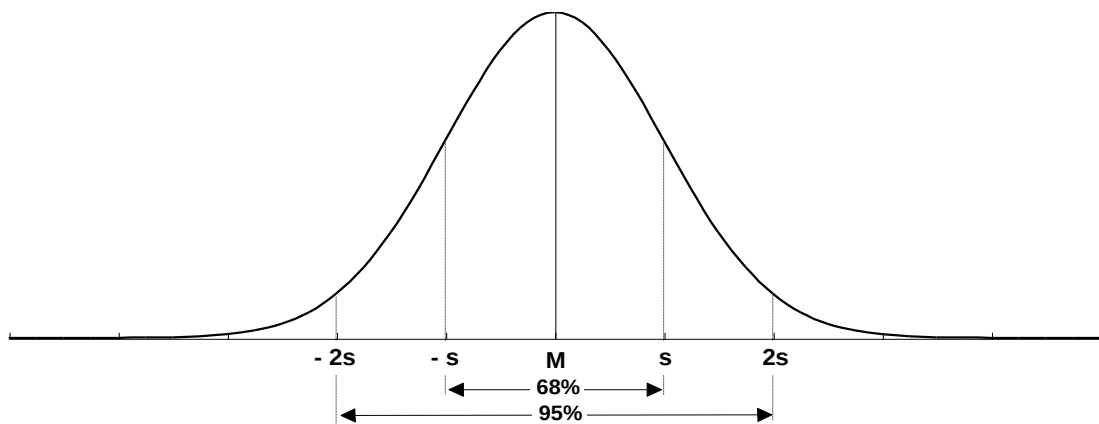


Abb. 2: Angaben zur Genauigkeit (Standardabweichung)

4.2 Anzahl der Kaufverträge und Kauffälle; Umsatzvolumen

Im Jahr 2016 wurden dem Gutachterausschuss insgesamt 1314 Verträge mit 1328 Kauffällen übersandt. Die Zahl der Kauffälle berücksichtigt, dass in einem Vertrag mehrere Objekte enthalten sein können. Mit Ausnahme der Grafik auf dieser Seite wird im restlichen Teil des Marktberichtes die Zahl der Kauffälle angegeben, da diese Zahl wesentlich informativer ist.

Das Umsatzvolumen betrug rd. 636 Millionen € (Vorjahr: 303 Millionen €).

Im Verhältnis zum Jahr 2015 sind die Zahl der Verträge (+9%) sowie die Zahl der Kauffälle (+7%) angestiegen. Das hohe Umsatzvolumen ist auf den starken Anstieg von neu errichteten Eigentumswohnungen sowie auf den Verkauf einiger weniger hochpreisiger Objekte zurückzuführen.

Der überwiegende Anteil der Objekte (67%) wurde von Käufern erworben, die bereits vorher in Leverkusen ansässig waren. 21% der Käufer kamen aus den Nachbargemeinden und die restlichen 12% der Objekte wurden von weiter entfernt wohnenden Erwerbern gekauft.

Die nachstehenden Grafiken zeigen die Entwicklung der Vertragseingänge, die Zahl der Kauffälle und das Umsatzvolumen in € gegliedert nach Teilmärkten, seit 2012 auf. Zu beachten ist, dass unter "unbebauten Grundstücken" auch Arrondierungsflächen, Straßen- und Gartenland, Bauerwartungs- und Rohbauland sowie land- und forstwirtschaftliche Flächen registriert sind.

Zahl der eingegangenen Verträge 2012 - 2016

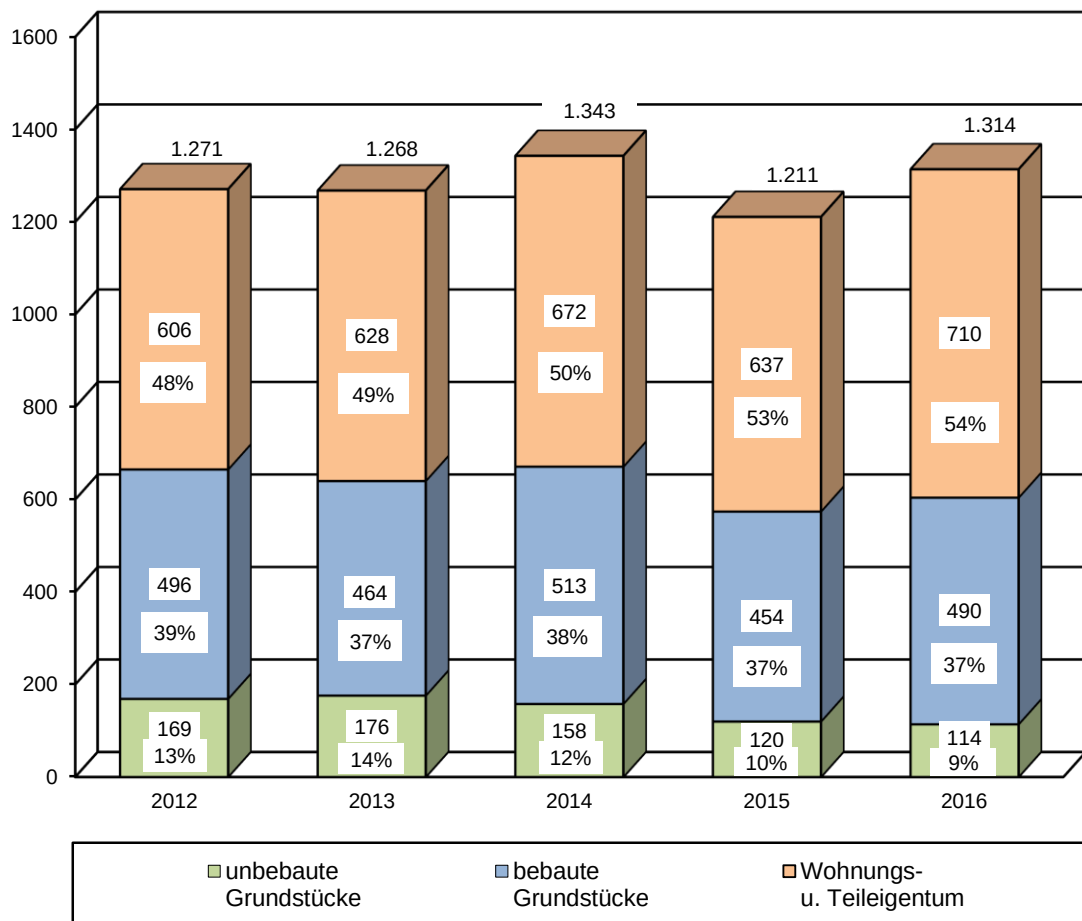


Abb. 3: Zahl der eingegangenen Verträge 2012 - 2016

Zahl der Kauffälle 2012 – 2016

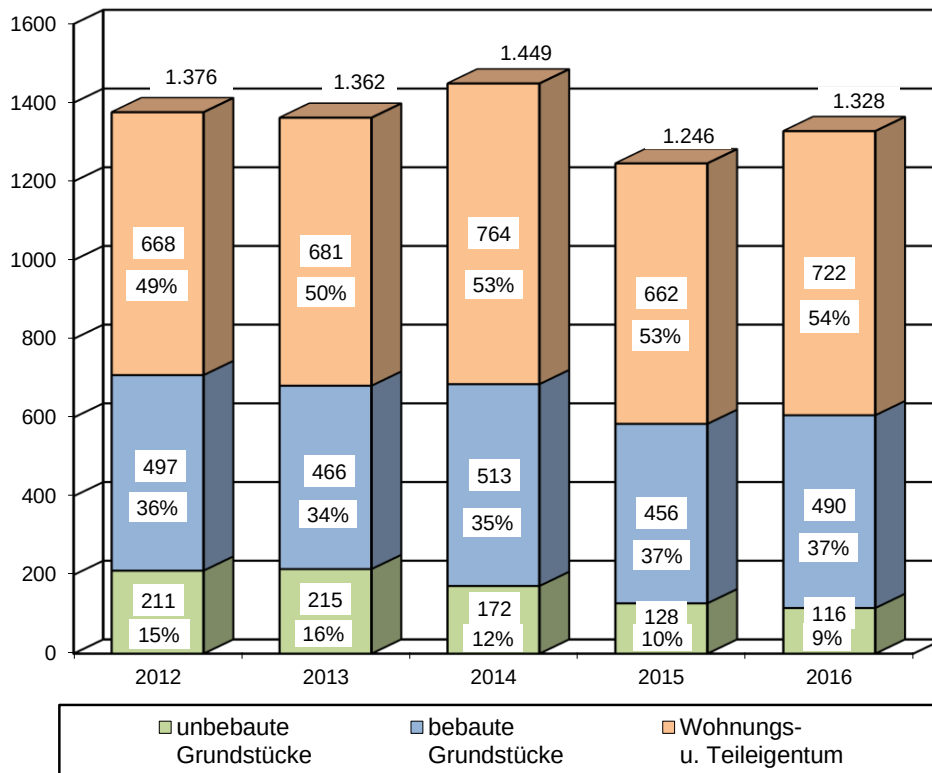


Abb. 4: Zahl der Kauffälle 2012 - 2016

Umsatzvolumen der Jahre 2012 – 2016 in €

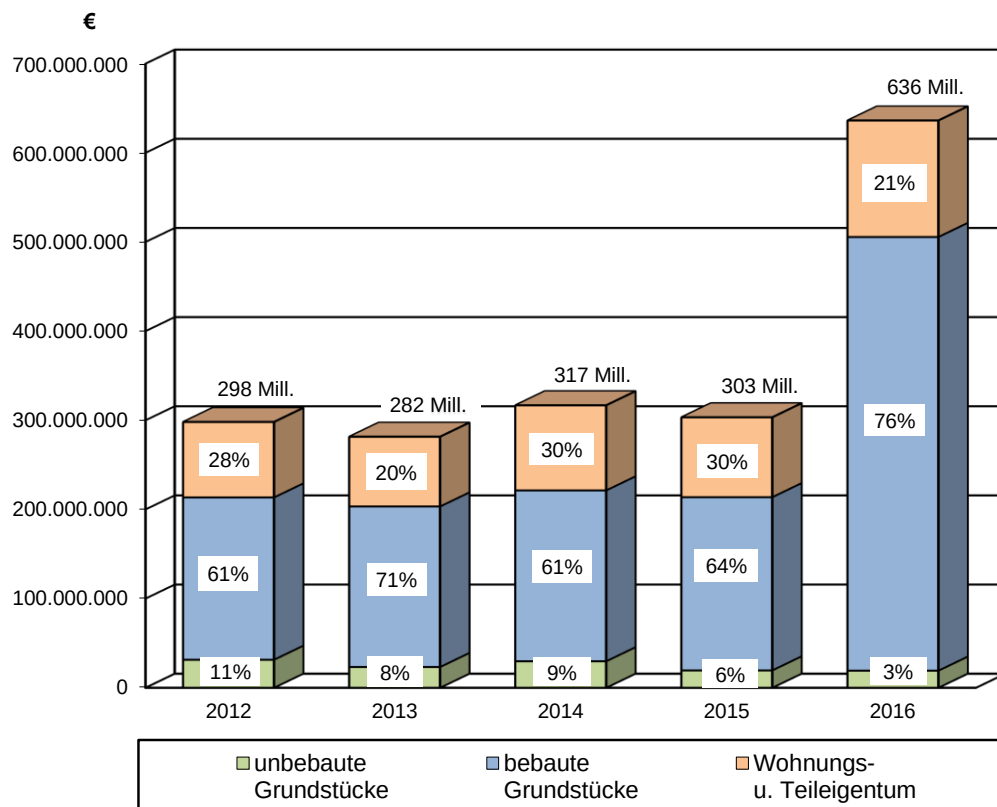


Abb. 5: Umsatzvolumen der Jahre 2012 – 2016 in €

	Teilmarkt	Anzahl Kauffälle	%
1.	Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser	33	2,5
2.	Bauflächen für Geschosswohnungsbau und gemischt genutzte Bauten	12	0,9
3.	Gewerbebauland	7	0,5
4.	Bauerwartungs- und Rohbauland	2	0,2
5.	Land- und Forstwirtschaft, Gartenland	27	2,0
6.	Sonstige unbebaute Flächen	32	2,4
7.	Erbbaurechtsbestellungen	4	0,3
8.	Ein- und Zweifamilienhäuser	387	29,1
9.	Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude	73	5,5
10.	Gewerbe- und Industriegebäude	13	1,0
11.	Sonstige bebaute Objekte	16	1,2
12.	Wohnungs- und Teileigentum	722	54,4
	Summe	1.328	100,0

Tab. 1: Verteilung der Kauffälle 2016 nach Teilmärkten

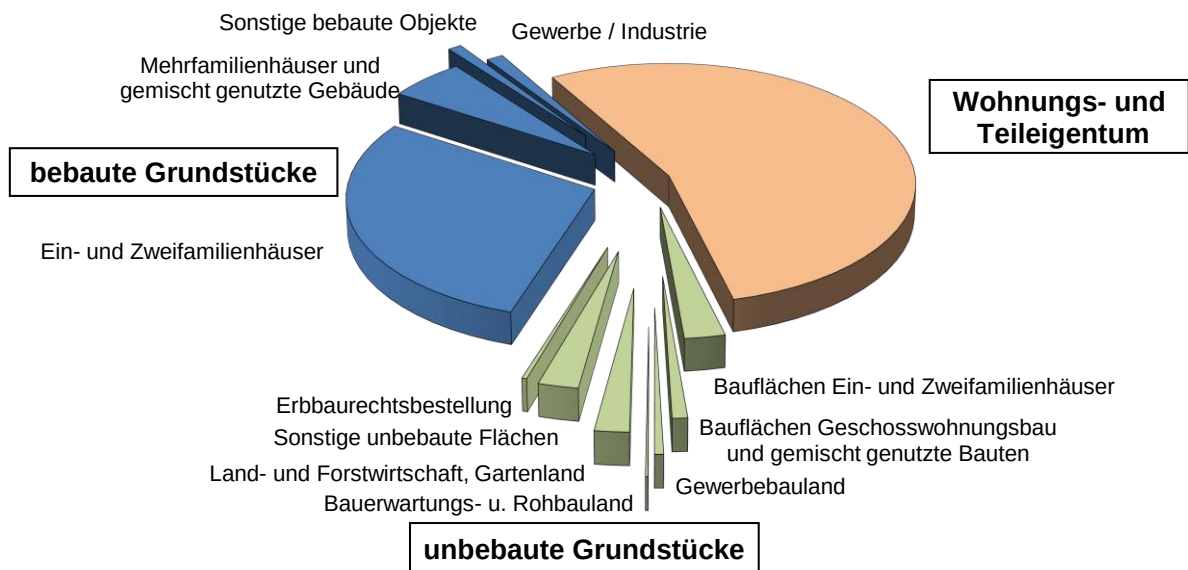


Abb. 6: Verteilung der Kauffälle 2016 nach Teilmärkten

Verteilung der Kauffälle nach Monaten 2014 - 2016

Anzahl der Kauffälle

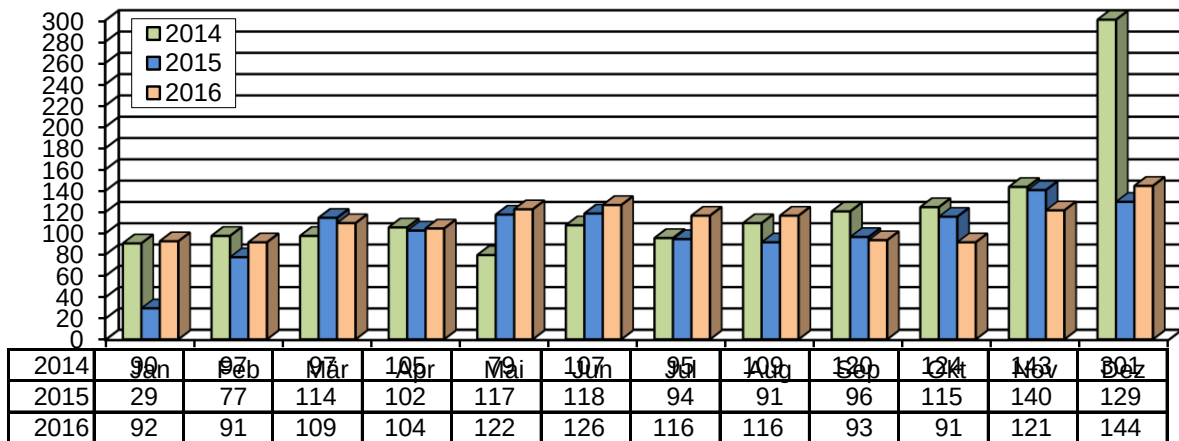


Abb. 7: Verteilung der Kauffälle nach Monaten 2014 - 2016

Aufteilung der Kauffälle 2016 nach Marktteilnehmern

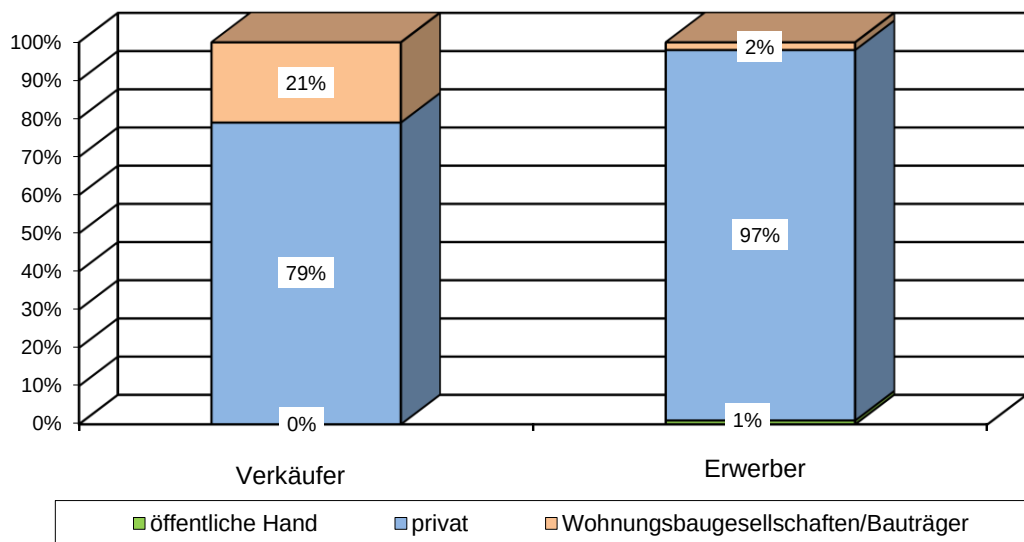


Abb. 8: Aufteilung der Kauffälle 2016 nach Marktteilnehmern

Gemessen an der Zahl der Kauffälle treten als Verkäufer in erster Linie Private und Wohnungsbaugesellschaften bzw. Bauträger auf. Auf Erwerberseite sind überwiegend Private aktiv.

Die öffentliche Hand ist als Grundstücksmarktteilnehmer von untergeordneter Bedeutung.

Da bei einigen Verträgen die vereinbarten Kaufpreise durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse (Erbauseinandersetzung, Schenkung) beeinflusst waren, wurden diese Verträge nicht in die weitere Auswertung übernommen. Ebenfalls wurden solche Kaufverträge nicht weiter berücksichtigt, in denen mehrere oder verschiedene Objekte Kaufgegenstand waren und eine eindeutige Zuordnung nicht erfolgen konnte.

5. Unbebaute Grundstücke

In der Gesamtschau der Jahre 2012 bis 2016 stellen sich die Umsatzzahlen für den Teilmarkt der unbebauten Grundstücke wie folgt dar:

Geldumsatz in €

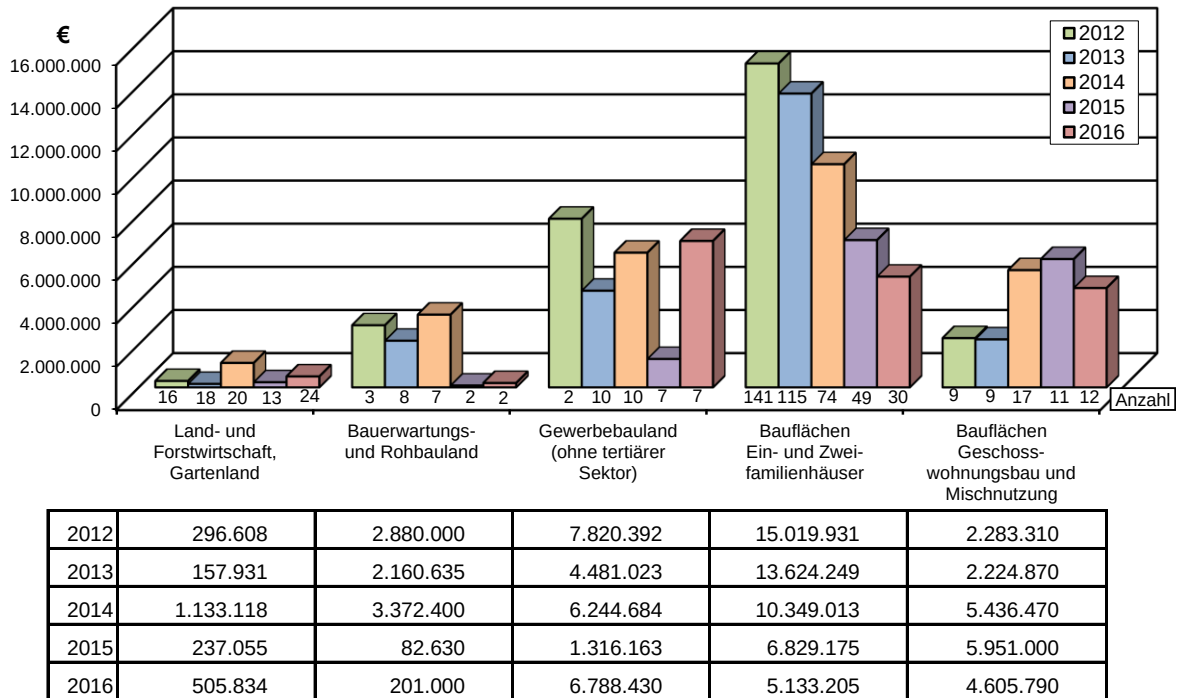


Abb. 9: Geldumsatz unbebaute Grundstücke in €

Flächenumsatz in m²

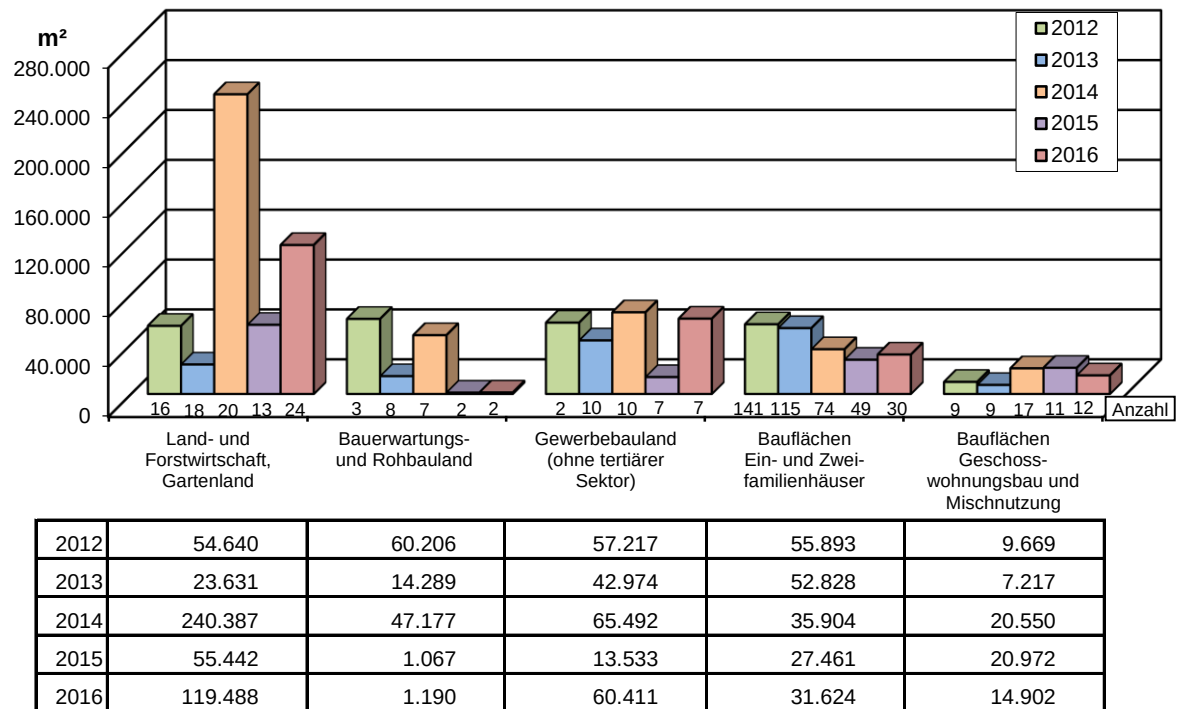


Abb. 10: Flächenumsatz unbebaute Grundstücke in m²

5.1 Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser (Individueller Wohnungsbau)

(siehe auch Grafiken auf Seite 13)

Jahr	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz m ²	Geldumsatz €
2012	141	55.893	15.019.931
2013	115	52.828	13.624.249
2014	74	35.904	10.349.013
2015	49	27.461	6.829.175
2016	30	31.624	5.133.205

Tab. 2: Umsatz Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Zahl der Kauffälle sowie der Geldumsatz sind im Jahr 2016 im Vergleich zu den Vorjahren nochmals gesunken. Lediglich der Flächenumsatz ist etwas gestiegen.

Die Preise sind dagegen mit rd. 5% weiter gestiegen (vgl. dazu Bodenpreisindexreihe Seite 40).

Nähere Erklärungen zu den Bodenrichtwerten sind im Kapitel 8 (Bodenrichtwerte) dieses Berichtes zu finden. Die Bodenrichtwerte tragen wesentlich zur Transparenz auf dem Grundstücksmarkt bei.

5.2 Bauflächen für den Geschosswohnungsbau und gemischt genutzte Bauten

(siehe auch Grafiken auf Seite 13)

Jahr	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz m ²	Geldumsatz €
2012	9	9.669	2.873.350
2013	9	7.217	2.224.870
2014	17	20.550	5.436.470
2015	11	20.972	5.951.000
2016	12	14.902	4.605.790

Tab. 3: Umsatz Bauflächen für den Geschosswohnungsbau u. gemischt genutzte Bauten

Mit 12 Fällen wurden wieder nur wenige Bauflächen für den Geschosswohnungsbau und gemischt genutzte Bauten veräußert. Der Flächen- und Geldumsatz liegt deutlich unter dem der Jahre 2014 und 2015. Der Marktanteil der Bauflächen für den Geschosswohnungsbau und gemischt genutzte Bauten ist damit in Leverkusen weiterhin unbedeutend.

Allerdings sind die Preise um etwa 5% gestiegen.

5.3 Gewerbliche Bauflächen (siehe auch Grafiken auf Seite 13)

Jahr	Anzahl Kauffälle ¹⁾	Flächenumsatz m ² ¹⁾	Geldumsatz € ¹⁾
2012	2	57.217	7.820.392
2013	10	42.974	4.481.023
2014	10	65.492	6.244.684
2015	7	13.533	1.316.163
2016	7	60.411	6.788.430

¹⁾ ohne tertiärer Sektor

Tab. 4: Umsatz gewerbliche Bauflächen

Die Kaufpreise aus dem gesamten Stadtgebiet aus den Jahren 2012 bis 2016 lagen im Durchschnitt bei **115 €/m²** (22 geeignete Kauffälle; Standardabweichung: **± 5 €/m²**, erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei sowie beitragsfrei bezüglich der Kostenerstattungsbeiträge nach § 135 a BauGB. Die Grundstücksgrößen lagen zwischen 500 m² und 35.000 m²).

Gewerblich nutzbare Grundstücke in Handelslagen (tertiärer Sektor) wurden in den letzten Jahren deutlich über „normalen“ Kaufpreisen für Gewerbebauland gehandelt. Die Preise dafür bewegten sich in den Jahren 2008 bis 2015 je nach Lage **zwischen 160 €/m² und 240 €/m²**. In den Jahren davor wurden durchaus auch Preise bis 340 €/m² gezahlt. Aus dem Jahr 2016 liegen für derartige Flächen keine Kaufpreise vor.

5.4 Flächen für die Land- und Forstwirtschaft, Gartenland

Geldumsatz in €

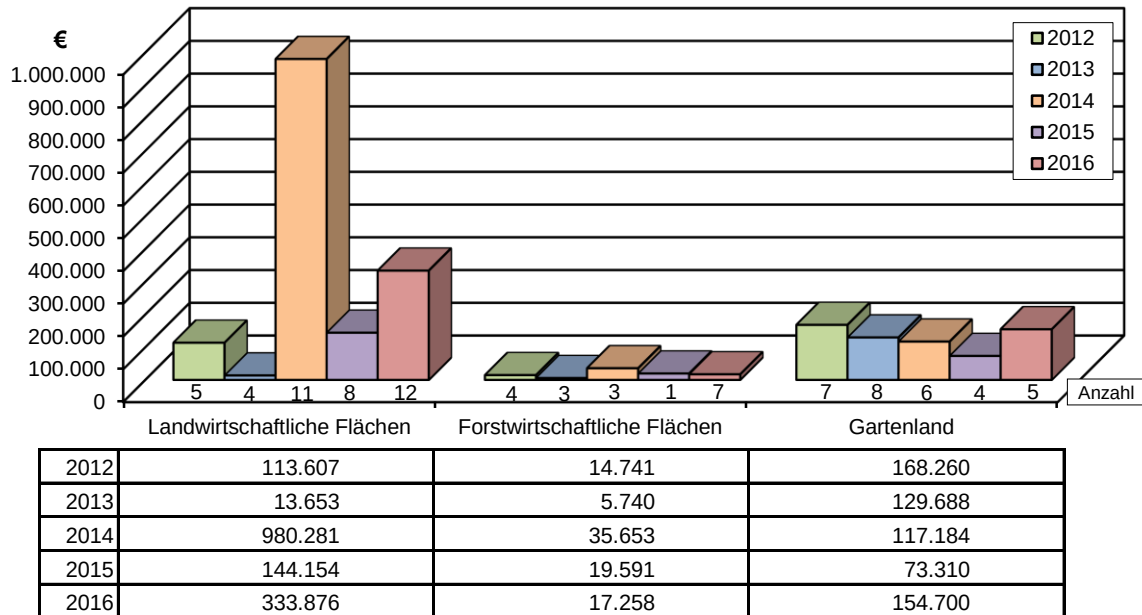


Abb. 11: Geldumsatz land- und forstwirtschaftliche Flächen sowie Gartenland in €

Flächenumsatz in m²

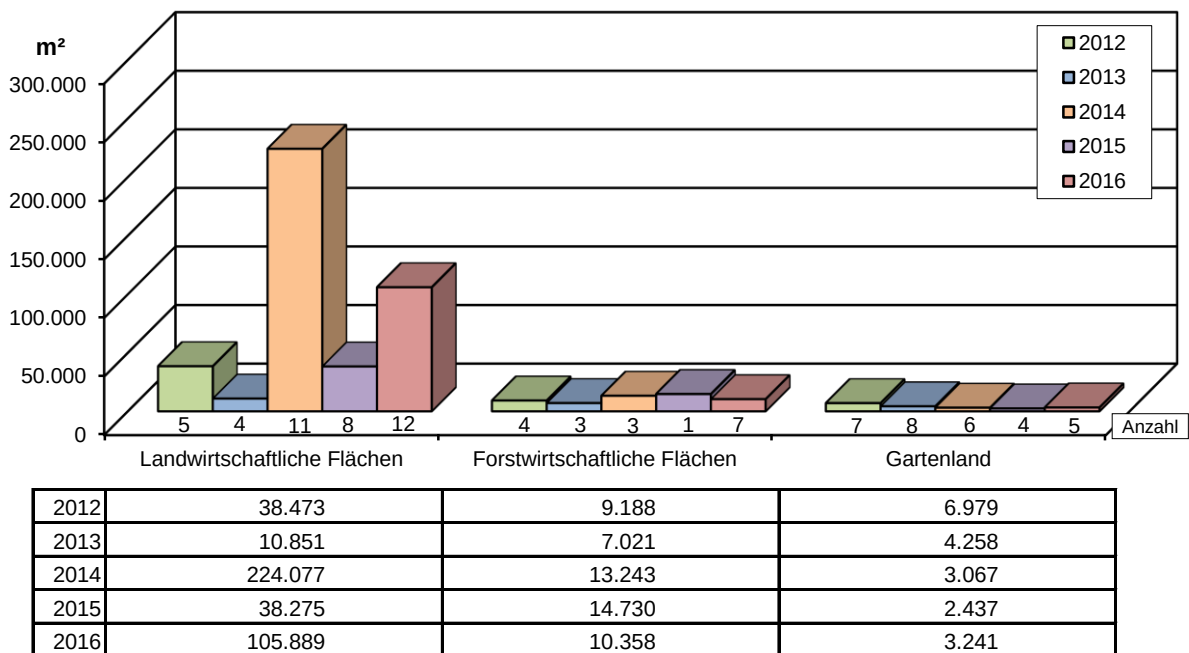


Abb. 12: Flächenumsatz land- und forstwirtschaftliche Flächen sowie Gartenland in m²

Aufgrund der geringen Anzahl der Kauffälle wurden für die folgenden Auswertungen jeweils die Kaufpreise aus den Jahren 2012 - 2016 herangezogen. In diesem Zeitraum ist das Preisniveau für land- und forstwirtschaftliche Flächen sowie Gartenland nahezu unverändert geblieben.

Kaufpreise für forstwirtschaftlich genutzte Flächen (2012 - 2016)

Bereich	Durchschnittspreis in €/m ² (Bodenrichtwert)	Standardabweichung in €/m ²	geeignete Kauffälle
Stadtgebiet	1,50	± 0,40	15

Tab. 5: Kaufpreise für forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Bei dem o. g. Durchschnittspreis ist neben dem Bodenanteil auch der Preisanteil für den Aufwuchs mit enthalten. Die verschiedenen preisbildenden Faktoren, wie die Lage, die Topografie, die Erschließung und der Zustand des Holzbestandes sind bei der Ermittlung des Durchschnittspreises außer Betracht geblieben.

Kaufpreise für landwirtschaftlich genutzte Flächen (2012 - 2016)

Bereich	Durchschnittspreis in €/m ² (Bodenrichtwert)	Standardabweichung in €/m ²	geeignete Kauffälle
Stadtgebiet	3,10	± 0,40	23

Tab. 6: Kaufpreise für landwirtschaftlich genutzte Flächen

Auf eine Untergliederung des Stadtgebietes wurde wegen der geringen Anzahl von Kaufpreisen sowie deren Streuung verzichtet.

Ebenso wurden die grundstücksspezifischen, preisbildenden Faktoren, wie Erschließung, Lage, Bodenqualität, Grundstücksstruktur und (gesetzliche) Nutzungseinschränkungen bei der Ermittlung der Durchschnittspreise nicht berücksichtigt.

Kaufpreise für besondere Flächen für die Landwirtschaft (2012 - 2016)

Bereich	Durchschnittspreis in €/m ²	Standardabweichung in €/m ²	geeignete Kauffälle
Stadtgebiet	7,10	± 1,50	12

Tab. 7: Kaufpreise für besondere Flächen für die Landwirtschaft

Diese Flächen, die auch als begünstigtes Agrarland bezeichnet werden, sind landwirtschaftliche Flächen ohne Bauerwartung, die sich infolge besonderer Gegebenheiten, insbesondere ihrer landschaftlichen und verkehrlichen Lage auch zur außerlandwirtschaftlichen Nutzung (z. B. Nutzung zu Freizeit Zwecken, Golf- und Sportplätze, Abbau land) eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht.

Kaufpreise für nicht hausnahes Gartenland (2012 - 2016)

Bereich	Durchschnittspreis in €/m ²	Standardabweichung in €/m ²	geeignete Kauffälle
Stadtgebiet	20,00	± 8,00	19

Tab. 8: Kaufpreise für nicht hausnahes Gartenland

Die o. g. Preise beziehen sich auf überwiegend zu Freizeitwecken genutzte Flächen, die deutliche Lagevorteile gegenüber den "Besonderen Flächen für die Landwirtschaft" besitzen.

Bezüglich der Preise für hausnahes Gartenland wird auf die Auswertung der unselbstständigen Teilflächen verwiesen (Kapitel 5.6 Seite 20 Fall 1 c).

5.5 Bauerwartungs- und Rohbauland

Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen, werden als **Bauerwartungsland** definiert. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes gründen.

Als **Rohbauland** bezeichnet man Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

In der nachfolgenden Tabelle sind Bauerwartungs- und Rohbaulandflächen für die verschiedenen Grundstücksqualitäten (Wohnbau, Gewerbe) zusammengefasst (siehe auch Grafiken auf Seite 13).

Jahr	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz m ²	Geldumsatz €
2012	3	60.206	2.880.000
2013	8	14.289	2.160.635
2014	7	47.177	3.372.400
2015	2	1.067	82.630
2016	2	1.190	201.000

Tab. 9: Umsatz Bauerwartungs- und Rohbauland

Die Preisspanne für Bauerwartungsland und Rohbauland ist sehr groß. Dies hängt mit dem z. T. hohen Risiko zusammen, das mit dem Erwerb dieser Flächen verbunden ist.

Beim Bauerwartungsland sind Anhaltspunkte für eine Bebauungsmöglichkeit gegeben. Es steht jedoch nicht fest, was wann gebaut werden kann.

Beim Rohbauland ist zwar die Bebaubarkeit der Fläche gesichert, eventuell ist sogar schon die Art der Bebauung bekannt, aber die Zeitdauer bis zum Baubeginn ist eine noch unbekannte Größe.

In der Grundstücksbewertung wird der Preis für derartige Flächen häufig in Abhängigkeit vom Baulandwert und dem jeweiligen Entwicklungszustand dargestellt.

In Leverkusen liegen aus den Jahren 2007 – 2016 Vergleichspreise der Qualität Wohnbaufläche für die folgenden Entwicklungszustände vor:

Entwicklungszustand (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, Erschließung)		ca. Wert in % des erschließungs- u. kanalanschlussbeitragsfreien Baulandpreises	Kauffälle
Bauerwartungsland	Im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt	15% - 35%	5
Bauerwartungsland	Aufstellung Bebauungsplan beschlossen	25% - 40%	4 ^{*)}
Rohbauland	Bebauungsplanentwurf hat ausgelegen, Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt (je nach geschätzter Dauer bis zur Rechtskraft und Grad der Erschließungsgewissheit)	35% - 55%	3 ^{*)}
Rohbauland	innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gelegen (nach § 34 BauGB bebaubar, Erschließung nicht gesichert)	40% - 70%	13
Rohbauland	Bebauungsplan rechtskräftig (Erschließung noch nicht gesichert; evtl. noch Bodenordnung erforderlich)	45% - 90%	14

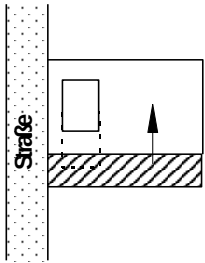
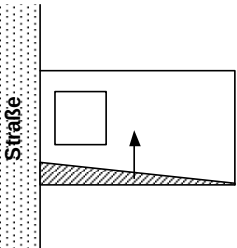
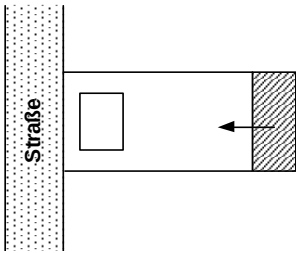
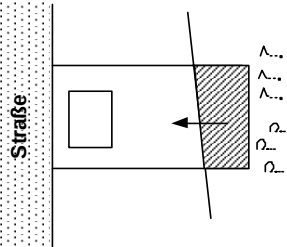
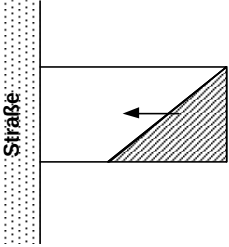
^{*)} Da aus den Jahren 2007 bis 2016 zu wenig Kauffälle vorlagen, wurden hier auch Verträge aus den Jahren 2000 bis 2006 herangezogen.

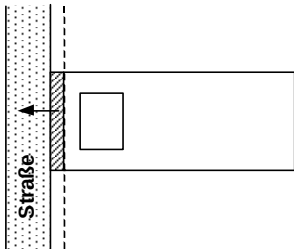
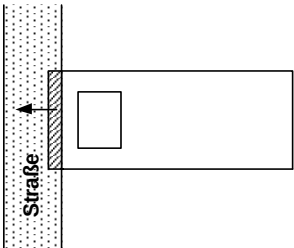
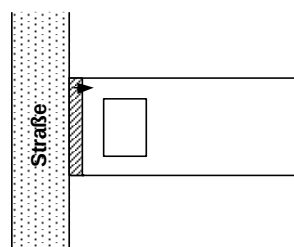
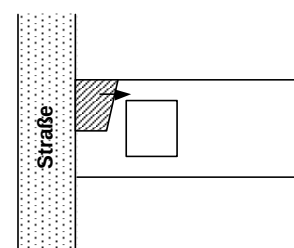
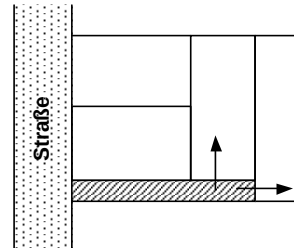
Tab. 10: Preise für Bauerwartungs- und Rohbauland

Diese, zum Teil nur aus einer geringen Anzahl von Kaufpreisen ermittelten Werte, stimmen größenordnungsmäßig mit den in der Fachliteratur angegebenen Werten überein.

5.6 Unselbstständige Teilflächen

Die aus den Jahren 2011 – 2016 vorliegenden Vergleichspreise für unselbstständige Teilflächen wie Arrondierungen, Straßenland, Rückübertragungen von Straßenland können in die folgenden Gruppen eingeteilt werden (Kauffälle von Arrondierungen etc. zu Gewerbebauland sind dabei nicht enthalten):

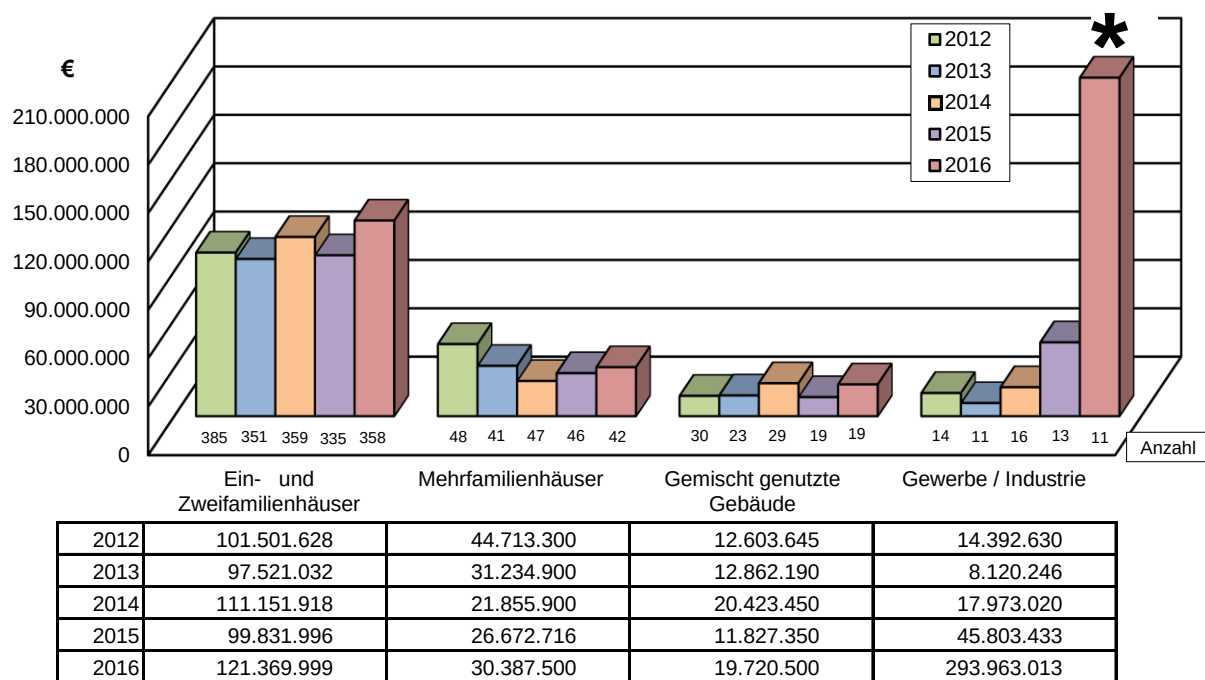
Art der unselbstständigen Teilfläche	Anzahl	Durchschnittspreis in % des Baulandwertes (Standardabweichung)	Beispiel
1. Arrondierungen zu bebauten Grundstücken			
a) Baurechtlich notwendige Flächen bzw. Flächen zur baulichen Erweiterung	14	91 % (± 19 %)	
b) seitlich gelegene Flächen bzw. andere, als Stellplatz geeignete Flächen	10	50 % (± 11 %)	
c) Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen (hausnahes Gartenland)	22	25 % (± 9%)	
d) aus land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen 1) Da aus den Jahren 2011-2016 zu wenig auswertbare Kauffälle vorlagen, wurden hier auch Verträge aus den Jahren 2007-2010 herangezogen.	8 ¹⁾	9 % (± 5 %)	
2. Arrondierungen zu unbebauten Grundstücken			
Flächen, die die Bebaubarkeit eines Grundstückes ermöglichen oder wesentlich verbessern	5	90 % (± 9 %)	

Art der unselbstständigen Teilfläche	Anzahl	Durchschnittspreis in % des Baulandwertes (Standardabweichung)	Beispiel
3. Straßenlanderwerb			
a) Flächen, die zur Verbreiterung einer bestehenden Straße benötigt werden (geringer Eingriff)	8	27% (± 6 %)	
b) nachträglicher Erwerb einer bereits als Straße genutzten Fläche	23	14 % (± 5 %)	
4. Straßenlandrückübertragungen			
a) unmaßgebliche Teilflächen bei bereits ausreichendem Vorgarten	8	18 % (± 7 %)	
b) größere Teilflächen bei bereits ausreichendem Vorgarten 1) Da aus den Jahren 2011-2016 zu wenig auswertbare Kauffälle vorlagen, wurden hier auch Verträge aus den Jahren 2005-2010 herangezogen.	7 ¹⁾	28 % (± 4 %)	
5. Private Erschließungsflächen			
Flächen, durch die eine Erschließung bzw. eine bessere Erschließung geschaffen wird.	6	42% (± 11 %)	

Tab. 11: Preise für unselbstständige Teilflächen

6. Bebaute Grundstücke

Geldumsatz in €



*) Die Säule wurde aus Darstellungsgründen gekappt

Abb. 13: Geldumsatz bebaute Grundstücke in €

Flächenumsatz in m²

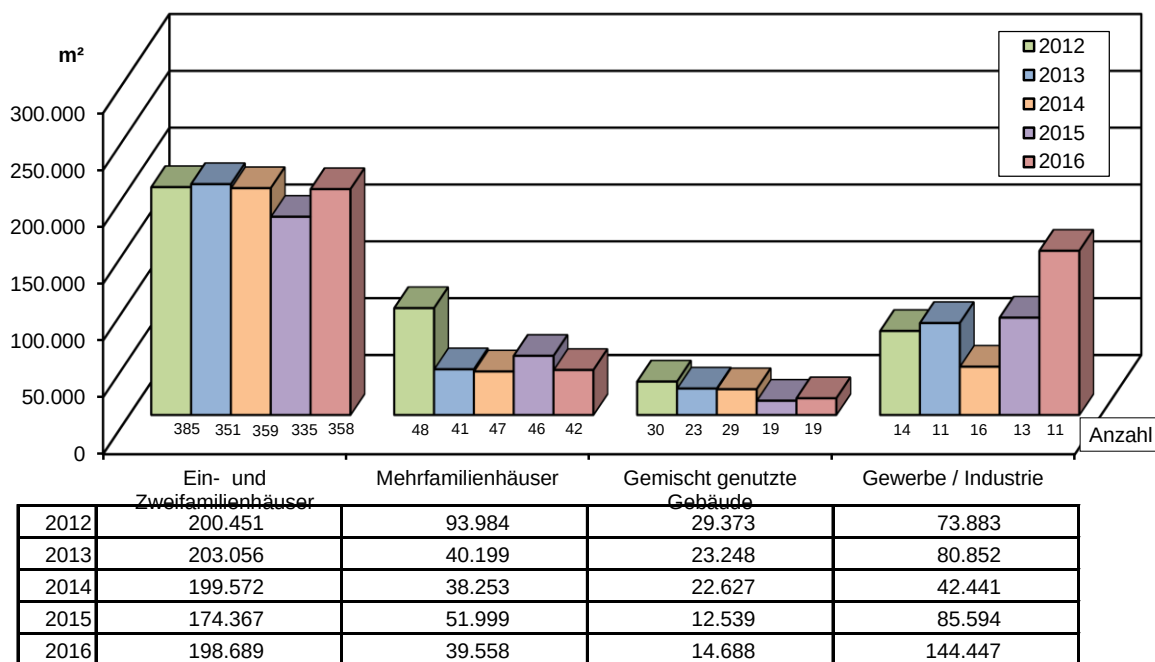


Abb. 14: Flächenumsatz bebaute Grundstücke in m²

6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Häufigkeit der Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern nach Preisgruppen

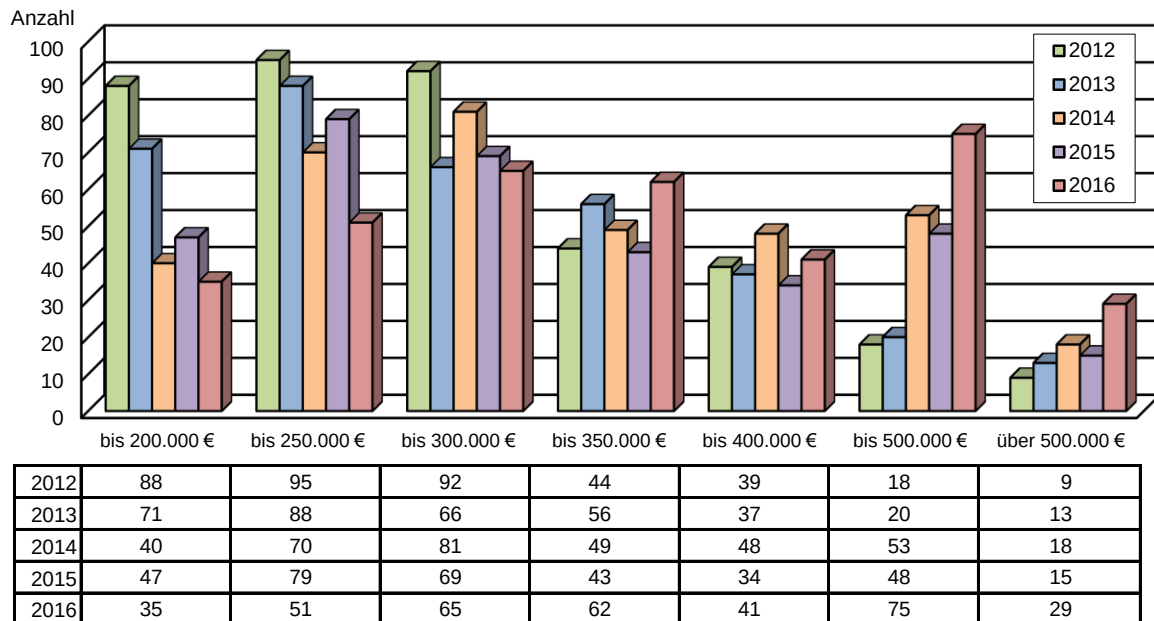


Abb. 15: Häufigkeit der Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern nach Preisgruppen

Während in den unteren Preisgruppen bis einschließlich „bis 300.000 €“ die Anzahl der Kauffälle zurückgegangen sind, wurden mehr Ein- und Zweifamilienhäuser in den oberen Preisgruppen verkauft.

Die stark gestiegene Anzahl der Kauffälle in der Preisgruppe „bis 500.000 €“ in den letzten drei Jahren ist überwiegend auf die hohe Zahl von Neubauten zurückzuführen.

Eine differenzierte Betrachtung der Kauffälle in der Preisgruppe „über 500.000 €“ aus den Jahren 2012 bis 2016 zeigt die folgende Tabelle:

Preisgruppe	Anzahl Kauffälle				
	2012	2013	2014	2015	2016
500.000 – 600.000 €	3	5	10	11	18
600.000 – 700.000 €	5	5	5	3	7
700.000 – 800.000 €	1	3	2	1	2
über 800.000 €	0	0	1	0	2

Damit die Kaufverträge über Einfamilienhäuser ausgewertet werden konnten, wurden die Erwerber um ergänzende Angaben gebeten. Diese Angaben liegen in 240 Fällen vor. Das entspricht einem Anteil von 67 % an den Kauffällen.

In der Tabelle auf der folgenden Seite ist die Spannweite der Kaufpreise (niedrigster Kaufpreis bis höchster Kaufpreis) sowie die Spannweite der Grundstücksflächen (kleinste Grundstücksfläche bis größte Grundstücksfläche) für die im Jahr 2016 auswertbaren Kauffälle angegeben, soweit die entsprechenden Angaben vorliegen.

Die Streuung der Kaufpreise ergibt sich aufgrund der unterschiedlichen Wohnlage, der Grundstücksgröße, der Wohnfläche, der Ausstattung und des Zustandes der Häuser.

Spannweite der Kaufpreise in € aus den im Jahr 2016 auswertbaren Kauffällen

Wohnhaus Baujahr	Freistehende Einfamilienhäuser	Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	Reihenhäuser
2015/2016 Neubau	440.000 - 714.000 (308 m² - 812 m²) 7	318.000 - 515.000 (159 m² - 453 m²) 25	339.000 - 466.000 (154 m² - 331 m²) 12
2000 - 2012	360.000 - 750.000 (427 m² - 913 m²) 5	310.000 - 469.000 (226 m² - 532 m²) 6	260.000 - 370.000 (148 m² - 271 m²) 7
1990 - 1999	375.000 - 449.000 (499 m² - 874 m²) 3	319.000 - 480.000 (216 m² - 522 m²) 5	280.000 - 345.000 (130 m² - 244 m²) 5
1980 - 1989	280.000 - 650.000 (289 m² - 1585 m²) 5	249.000 - 430.000 (135 m² - 908 m²) 7	200.000 - 310.000 (137 m² - 327 m²) 6
1970 - 1979	190.000 - 575.000 (186 m² - 919 m²) 14	200.000 - 340.000 (217 m² - 562 m²) 9	210.000 - 300.000 (201 m² - 439 m²) 9
1960 - 1969	165.000 - 680.000 (258 m² - 2516 m²) 29	150.000 - 370.000 (228 m² - 794 m²) 10	190.000 - 350.000 (169 m² - 351 m²) 10
1950 - 1959	140.000 - 339.000 (366 m² - 997 m²) 8	200.000 - 339.000 (334 m² - 500 m²) 7	

Legende	Spannweite der Kaufpreise in € (Spannweite der Grundstücksflächen) Anzahl der Kauffälle
---------	---

Tab. 12: Spannweite der Kaufpreise in € für Ein- und Zweifamilienhäuser

6.1.1 Vergleichspreise für neue Einfamilienhäuser (Neubauten)

Die Gesamtpreise für neu errichtete Doppelhaushälften und Reihenhäuser sind um rd. + 9 % gestiegen. Die Kaufpreise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser aus den Jahren 2015 und 2016 wurden mit Hilfe mathematisch-statistischer Methoden untersucht. Aufgrund der geringen Anzahl der Reihenhäuser wurde – wie auch schon in den letzten Jahren - auf eine getrennte Auswertung der Reihenhäuser und Doppelhaushälften/Reihenendhäuser verzichtet.

Für die Doppelhaushälften und Reihenhäuser lagen insgesamt 58 geeignete Kauffälle mit

Wohnflächen	von	133 m ²	bis	180 m ²
Grundstücksflächen	von	133 m ²	bis	453 m ²
Bodenanteil	von	53.000 €	bis	149.000 €
Kaufpreisen	von	379.000 €	bis	515.000 €

vor. Die Preise hängen maßgeblich von der jeweiligen Wohnfläche des Hauses sowie dem Bodenwert ab.

Passivhäuser wurden in den Jahren 2015 und 2016 nicht veräußert.

Die für das Jahr 2016 ermittelten Durchschnittspreise verstehen sich ohne Eigenleistungen, mit Unterkellerung, Außenanlagen entsprechend der Ortsüblichkeit und einschließlich Garage oder Carport.

Durchschnittliche Neubaupreise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser		
inkl. 280 m ² Grundstücksfläche bei einem Bodenwert von 350 €/m ²		
Wohnfl. in m ²	Durchschnittspreis in €	Preis €/m ² Wfl.
130	450.000	3.450
140	455.000	3.250
150	460.000	3.050
160	465.000	2.900
170	470.000	2.750
180	475.000	2.650
durchschnittliche Standardabweichung ± 23.000 €		

Tab. 13: Durchschnittspreise für neue Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Bei Abweichungen in der Größe des Grundstücks und/oder dem Bodenwert in €/m² (bezogen auf 280 m² Grundstücksgröße) ergeben sich die nachfolgend aufgelisteten durchschnittlichen Zu- bzw. Abschläge:

Grundstücksfläche Bodenwert bei Grundstücksgröße 280 m ²	200 m ²	250 m ²	280 m ²	350 m ²	400 m ²	450 m ²
310 €/m ²	-37.000	-22.000	-13.000	7.000	20.000	32.000
330 €/m ²	-32.000	-16.000	-7.000	14.000	28.000	42.000
350 €/m ²	-27.000	-10.000	0	22.000	37.000	51.000
370 €/m ²	-22.000	-4.000	7.000	30.000	46.000	60.000

Beispiel: Für eine neue Doppelhaushälfte bzw. ein Reihenhäuser mit 140 m² Wohnfläche auf einem Grundstück von 250 m² und einem Bodenwert von 330 €/m² (bezogen auf 280 m² Grundstücksgröße) mit zweckmäßigem Grundstückszuschnitt wäre ein Kaufpreis von überschlägig ca.

$$455.000 \text{ €} - 16.000 \text{ €} = 439.000 \text{ €} \text{ oder rd. } 440.000 \text{ €}$$

erzielt worden.

6.1.2 Vergleichspreise für gebrauchte Einfamilienhäuser (Wiederverkäufe)

Die Kaufverträge von Einfamilienhäusern wurden getrennt nach Reihenhäusern, Doppelhaushälften, freistehenden Einfamilienhäusern bis 150 m² Wohnfläche und freistehenden Einfamilienhäusern ab 160 m² Wohnfläche mit Hilfe mathematisch-statistischer Methoden bezüglich der Abhängigkeit der Kaufpreise von der Wohnfläche, der Grundstücksfläche, dem Kaufdatum, der Ausstattung und dem Baujahr untersucht. Bei modernisierten Altbauten wurde nicht das Baujahr des Gebäudes, sondern ein fiktives Baujahr, das vom Grad sowie dem Zeitpunkt der Modernisierung abhängig ist, angesetzt. Das Preisniveau in der Waldsiedlung liegt in der Regel über dem Preisniveau im übrigen Stadtgebiet. Deshalb wurden die Kauffälle aus der Waldsiedlung nicht berücksichtigt.

6.1.2.1 Mittlere Preise für gebrauchte Reihenhäuser (inkl. Reihenendhäuser)

Es lagen 92 auswertbare Kauffälle mit

Kaufdaten	von	Mitte 2011	bis	Mitte 2016
Wohnflächen	von	85 m ²	bis	186 m ²
Grundstücksflächen	von	100 m ²	bis	623 m ²
Baujahren	von	1954	bis	2012
Gebäudestandardstufe	von	1,9	bis	3,8
Kaufpreisen	von	150.000 €	bis	465.000 €
Unterkellerung, 1 Garage und Außenanlagen entsprechend der Ortsüblichkeit				

vor. Zu den Merkmalen zur Bestimmung des Gebäudestandards (Ausstattung) siehe Seite 48.

Die ermittelten Preise beziehen sich auf das Jahr 2016.

In Abhängigkeit vom Baujahr des Gebäudes, der Wohnfläche und des Gebäudestandards (Ausstattung) inkl. 280 m² Grundstücksfläche bei einem Bodenrichtwertniveau von 300 €/m² wurden die folgenden durchschnittlichen Preise ermittelt:

Durchschnittliche Kaufpreise in € inkl. 280 m² Grundstücksfläche (Bodenrichtwertniveau: 300 €/m²)									
Wohnfläche		100 m²		120 m²		140 m²		160 m²	
Baujahr¹⁾	Standardstufe²⁾	Gesamt- preis	Preis €/m² Wfl.	Gesamt- preis	Preis €/m² Wfl.	Gesamt- preis	Preis €/m² Wfl.	Gesamt- preis	Preis €/m² Wfl.
1960	2	190.000	1.900	195.000	1.625	205.000	1.465		
1960	2,5	210.000	2.100	220.000	1.835	235.000	1.680		
1960	3								
1970	2	195.000	1.950	205.000	1.710	210.000	1.500		
1970	2,5	220.000	2.200	230.000	1.915	240.000	1.715		
1970	3	240.000	2.400	260.000	2.165	275.000	1.965		
1980	2								
1980	2,5			240.000	2.000	250.000	1.785	265.000	1.655
1980	3			270.000	2.250	285.000	2.035	305.000	1.905
1990	2								
1990	2,5			250.000	2.085	260.000	1.855		
1990	3			280.000	2.335	295.000	2.105		
2000	2								
2000	2,5			255.000	2.125	270.000	1.930		
2000	3			290.000	2.415	310.000	2.215		
2005	2								
2005	2,5			260.000	2.165	275.000	1.965		
2005	3			295.000	2.460	315.000	2.250		
durchschnittliche Standardabweichung: ± 19.000 €									

¹⁾ Bei modernisierten Altbauten ist nicht das tatsächliche Baujahr des Gebäudes anzusetzen, sondern ein fiktives Baujahr, das vom Grad sowie dem Zeitpunkt der Modernisierung abhängig ist.

²⁾ zu den Merkmalen zur Bestimmung der Standardstufe (Ausstattung) siehe Seite 48

Tab. 14: Durchschnittspreise für gebrauchte Reihenhäuser

Bei Abweichungen in der Größe des Grundstücks und/oder dem Bodenwert in €/m² (bezogen auf 280 m² Grundstücksgröße) ergaben sich die nachfolgend aufgelisteten durchschnittlichen Zu- bzw. Abschläge:

Grundstücksfläche Bodenwert (Grundstücksgröße 280 m ²)	Beschränkt auf Reihen- endhausgrundstücke					
	150 m ²	200 m ²	280 m ²	300 m ²	400 m ²	500 m ²
260 €/m ²	-24.000	-19.000	-10.000	-7.000	4.000	15.000
280 €/m ²	-22.000	-15.000	-5.000	-2.000	11.000	23.000
300 €/m ²	-19.000	-12.000	0	3.000	18.000	32.000
320 €/m ²	-16.000	-9.000	5.000	8.000	25.000	41.000
340 €/m ²	-14.000	-5.000	10.000	13.000	32.000	49.000

Beispiel: Für ein 1970 erbautes Reihenhaus mit 120 m² Wohnfläche und Gebäudestandardstufe 2,5 ohne wesentliche Rückstände bei der Instandhaltung und Modernisierung oder andere Mängel oder Rechte am Grundstück, die einen Abschlag rechtfertigen, auf einem Grundstück von 200 m² (Bodenrichtwertniveau 320 €/m², bezogen auf 280 m²) mit zweckmäßigem Grundstückszuschnitt wäre danach ein Kaufpreis von überschlägig ca.

$$230.000 \text{ €} - 9.000 \text{ €} = 221.000 \text{ €} \text{ oder rd. } 220.000 \text{ €}$$

erzielt worden.

6.1.2.2 Mittlere Preise für gebrauchte Doppelhaushälften

Es lagen 80 auswertbare Kauffälle mit

Kaufdaten	von	Anfang 2011	bis	Mitte 2016
Wohnflächen	von	82 m ²	bis	202 m ²
Grundstücksflächen	von	135 m ²	bis	959 m ²
Baujahren	von	1922	bis	2009
Gebäudestandardstufe	von	1,7	bis	4,2
Kaufpreisen	von	150.000 €	bis	449.000 €
Unterkellerung, 1 Garage und Außenanlagen entsprechend der Ortsüblichkeit				

vor. Zu den Merkmalen zur Bestimmung des Gebäudestandards (Ausstattung) siehe Seite 48.

Die ermittelten Preise beziehen sich auf das Jahr 2016.

In Abhängigkeit vom Baujahr des Gebäudes, der Wohnfläche und des Gebäudestandards (Ausstattung) inkl. 480 m² Grundstücksfläche bei einem Bodenrichtwertniveau von 300 €/m² wurden die folgenden durchschnittlichen Preise ermittelt:

Durchschnittliche Kaufpreise in € inkl. 480 m ² Grundstücksfläche (Bodenrichtwertniveau: 300 €/m ²)									
Baujahr ¹⁾	Gebäude- standard ²⁾	80 m ²		110 m ²		140 m ²		170 m ²	
		Gesamt- preis	Preis €/m ² Wfl.	Gesamt- preis	Preis €/m ² Wfl.	Gesamt- preis	Preis €/m ² Wfl.	Gesamt- preis	Preis €/m ² Wfl.
1940	2	200.000	2.500	205.000	1.865	210.000	1.500	210.000	1.235
1940	2,5	230.000	2.875	245.000	2.225	260.000	1.855	275.000	1.620
1940	3								
1950	2	205.000	2.565	205.000	1.865	210.000	1.500	215.000	1.265
1950	2,5	235.000	2.940	250.000	2.275	265.000	1.895	280.000	1.645
1950	3								
1960	2	205.000	2.565	210.000	1.910	215.000	1.535	220.000	1.295
1960	2,5	235.000	2.940	250.000	2.275	270.000	1.930	285.000	1.675
1960	3	260.000	3.250	285.000	2.590	310.000	2.215	335.000	1.970
1970	2								
1970	2,5			255.000	2.320	275.000	1.965	290.000	1.705
1970	3			290.000	2.635	315.000	2.250	340.000	2.000
1980	2								
1980	2,5			260.000	2.365	280.000	2.000	295.000	1.735
1980	3			295.000	2.680	320.000	2.285	350.000	2.060
1990	2								
1990	2,5			265.000	2.410	280.000	2.000	300.000	1.765
1990	3			300.000	2.725	330.000	2.355	355.000	2.090
2000	2								
2000	2,5								
2000	3			305.000	2.775	335.000	2.395	360.000	2.120
2005	2								
2005	2,5								
2005	3			310.000	2.820	335.000	2.395	365.000	2.145
durchschnittliche Standardabweichung: ± 22.000 €									

¹⁾ Bei modernisierten Altbauten ist nicht das tatsächliche Baujahr des Gebäudes anzusetzen, sondern ein fiktives Baujahr, das vom Grad sowie dem Zeitpunkt der Modernisierung abhängig ist.

²⁾ zu den Merkmalen zur Bestimmung des Gebäudestandards (Ausstattung) siehe Seite 48

Tab. 15: Durchschnittspreise für gebrauchte Doppelhaushälften

Bei Abweichungen in der Größe des Grundstücks und/oder dem Bodenwert in €/m² (bezogen auf 480 m² Grundstücksgröße) ergaben sich die nachfolgend aufgelisteten durchschnittlichen Zu- bzw. Abschläge:

Grundstücksfläche Bodenwert (Grundstücksgröße 480 m ²)	200 m ²	300 m ²	400 m ²	480 m ²	500 m ²	600 m ²
240 €/m ²	-52.000	-46.000	-41.000	-38.000	-36.000	-32.000
260 €/m ²	-46.000	-39.000	-31.000	-25.000	-23.000	-16.000
280 €/m ²	-41.000	-31.000	-20.000	-13.000	-10.000	-1.000
300 €/m ²	-36.000	-23.000	-10.000	0	3.000	15.000
320 €/m ²	-31.000	-15.000	0	13.000	16.000	31.000
340 €/m ²	-26.000	-7.000	11.000	25.000	29.000	46.000

Beispiel: Für eine 1960 erbaute Doppelhaushälfte mit 110 m² Wohnfläche und Gebäudestandardstufe 2,5 ohne wesentliche Rückstände bei der Instandhaltung und Modernisierung oder andere Mängel oder Rechte am Grundstück, die einen Abschlag rechtfertigen, auf einem Grundstück von 500 m² (Bodenrichtwertniveau 320 €/m², bezogen auf 480 m²) mit zweckmäßigem Grundstückszuschnitt wäre danach ein Kaufpreis von überschlägig ca.

$$250.000 \text{ €} + 16.000 \text{ €} = 266.000 \text{ €} \text{ oder rd. } 265.000 \text{ €}$$

erzielt worden.

6.1.2.3 Mittlere Preise für gebrauchte freistehende Einfamilienhäuser bis 150 m² Wohnfläche

Es lagen 99 auswertbare Kauffälle mit

Kaufdaten	von	Mitte 2011	bis	Mitte 2016
Wohnflächen	von	84 m ²	bis	188 m ²
Grundstücksflächen	von	162 m ²	bis	1334 m ²
Baujahren	von	1864	bis	1988
Gebäudestandardstufe	von	1,0	bis	3,8
Kaufpreisen	von	110.000 €	bis	582.000 €
Unterkellerung, 1 Garage und Außenanlagen entsprechend der Ortsüblichkeit				

vor. Zu den Merkmalen zur Bestimmung des Gebäudestandards (Ausstattung) siehe Seite 48.

Die ermittelten Preise beziehen sich auf das Jahr 2016.

In Abhängigkeit vom Baujahr des Gebäudes, der Wohnfläche und des Gebäudestandards (Ausstattung) inkl. 600 m² Grundstücksfläche bei einem Bodenrichtwertniveau von ca. 280 €/m² wurden die folgenden durchschnittlichen Preise ermittelt:

Durchschnittliche Kaufpreise in € inkl. 600 m ² Grundstücksfläche (Bodenrichtwertniveau: 280 €/m ²)									
Wohnfläche Baujahr ¹⁾ Gebäude- standard ²⁾		90 m ²		110 m ²		130 m ²		150 m ²	
		Gesamt- preis	Preis €/m ² Wfl.	Gesamt- preis	Preis €/m ² Wfl.	Gesamt- preis	Preis €/m ² Wfl.	Gesamt- preis	Preis €/m ² Wfl.
1940	2	225.000	2.500	230.000	2.090	235.000	1.810	245.000	1.635
1940	2,5	245.000	2.720	260.000	2.365	270.000	2.075	285.000	1.900
1940	3								
1950	2	230.000	2.555	235.000	2.135	245.000	1.885	250.000	1.665
1950	2,5	255.000	2.835	270.000	2.455	280.000	2.155	295.000	1.965
1950	3								
1960	2	235.000	2.610	240.000	2.180	250.000	1.925	260.000	1.735
1960	2,5	260.000	2.890	275.000	2.500	295.000	2.270	310.000	2.065
1960	3			315.000	2.865	335.000	2.575	355.000	2.365
1970	2	240.000	2.665	250.000	2.275	260.000	2.000	265.000	1.765
1970	2,5	270.000	3.000	285.000	2.590	305.000	2.345	320.000	2.135
1970	3			325.000	2.955	350.000	2.690	370.000	2.465
1980	2	245.000	2.720	255.000	2.320	265.000	2.040	275.000	1.835
1980	2,5	280.000	3.110	295.000	2.680	315.000	2.425	330.000	2.200
1980	3			335.000	3.045	365.000	2.810	390.000	2.600
1990	2	250.000	2.780	260.000	2.365	270.000	2.075	285.000	1.900
1990	2,5	285.000	3.165	305.000	2.775	325.000	2.500	345.000	2.300
1990	3			350.000	3.180	375.000	2.885	405.000	2.700
durchschnittliche Standardabweichung: ± 28.000 €									

¹⁾ Bei modernisierten Altbauten ist nicht das tatsächliche Baujahr des Gebäudes anzusetzen, sondern ein fiktives Baujahr, das vom Grad sowie dem Zeitpunkt der Modernisierung abhängig ist.

²⁾ zu den Merkmalen zur Bestimmung des Gebäudestandards (Ausstattung) siehe Seite 48

Tab. 16: Durchschnittspreise für gebrauchte freist. Einfamilienhäuser bis 150 m² Wohnfläche

Bei Abweichungen in der Größe des Grundstücks und/oder dem Bodenwert in €/m² (bezogen auf 600 m² Grundstücksgröße) ergaben sich die nachfolgend aufgelisteten durchschnittlichen Zu- bzw. Abschläge:

Grundstücksfläche Bodenwert (Grundstücksgröße 600 m ²)	300 m ²	450 m ²	600 m ²	750 m ²	900 m ²
240 €/m ²	-55.000	-34.000	-14.000	-3.000	8.000
260 €/m ²	-51.000	-29.000	-7.000	6.000	19.000
280 €/m ²	-48.000	-23.000	0	15.000	29.000
300 €/m ²	-44.000	-18.000	7.000	24.000	40.000
320 €/m ²	-40.000	-13.000	14.000	33.000	51.000

Beispiel: Für ein 1960 erbautes freistehendes Einfamilienhaus mit 130 m² Wohnfläche und Standardstufe 2,5 ohne wesentliche Rückstände bei der Instandhaltung und Modernisierung oder wegen anderer Mängel oder Rechte am Grundstück, die einen Abschlag rechtfertigen, auf einem Grundstück von 450 m² (Bodenrichtwertniveau 300 €/m², bezogen auf 600 m²) mit zweckmäßigem Grundstückszuschnitt wäre danach ein Kaufpreis von überschlägig ca.

$$295.000 \text{ €} - 18.000 \text{ €} = 277.000 \text{ €} \text{ oder rd. } 275.000 \text{ €}$$

erzielt worden.

6.1.2.4 Mittlere Preise für gebrauchte freistehende Einfamilienhäuser ab 160 m² Wohnfläche

In die Auswertung wurden 56 Kaufverträge mit

Kaufdaten	von	Anfang 2011	bis	Mitte 2016
Wohnflächen	von	160 m²	bis	275 m²
Grundstücksflächen	von	384 m²	bis	2.160 m²
Baujahren	von	1926	bis	1998
Gebäudestandardstufe	von	1,8	bis	3,6
Kaufpreisen	von	220.000 €	bis	650.000 €
Garagen und Außenanlagen entsprechend der Ortsüblichkeit				

vor. Zu den Merkmalen zur Bestimmung des Gebäudestandards (Ausstattung) siehe Seite 48.

Die ermittelten Preise beziehen sich auf das Jahr 2016.

In Abhängigkeit von der Wohnfläche und des Gebäudestandards (Ausstattung) inkl. 750 m² Grundstücksfläche bei einem Bodenwert von 300 €/m² wurden die folgenden durchschnittlichen Preise ermittelt:

Durchschnittliche Kaufpreise in € inkl. 750 m² Grundstücksfläche (Bodenrichtwertniveau 300 €/m²)									
Wohnfläche Baujahr ¹⁾ Gebäude- standard ²⁾		160 m²		200 m²		240 m²		280 m²	
		Gesamt- preis	Preis €/m² Wfl.	Gesamt- preis	Preis €/m² Wfl.	Gesamt- preis	Preis €/m² Wfl.	Gesamt- preis	Preis €/m² Wfl.
1950	2	295.000	1.845	300.000	1.500	305.000	1.270	310.000	1.105
	2,5	335.000	2.095	355.000	1.775	370.000	1.540	385.000	1.375
	3	380.000	2.375	405.000	2.025	435.000	1.815	460.000	1.645
1960	2	300.000	1.875	305.000	1.525	310.000	1.290	315.000	1.125
	2,5	345.000	2.155	360.000	1.800	380.000	1.585	400.000	1.430
	3	390.000	2.440	420.000	2.100	450.000	1.875	480.000	1.715
1970	2	305.000	1.905	310.000	1.550	315.000	1.315		
	2,5	355.000	2.220	370.000	1.850	390.000	1.625	410.000	1.465
	3	400.000	2.500	435.000	2.175	465.000	1.940	495.000	1.770
1980	2	310.000	1.940	315.000	1.575	320.000	1.335		
	2,5	360.000	2.250	380.000	1.900	400.000	1.665	420.000	1.500
	3	415.000	2.595	445.000	2.225	480.000	2.000	515.000	1.840
1990	2								
	2,5	370.000	2.315	390.000	1.950	410.000	1.710	435.000	1.555
	3	425.000	2.655	460.000	2.300	495.000	2.065	530.000	1.895
durchschnittliche Standardabweichung: ± 31.000 €									

¹⁾ Bei modernisierten Altbauten ist nicht das tatsächliche Baujahr des Gebäudes anzusetzen, sondern ein fiktives Baujahr, das vom Grad sowie dem Zeitpunkt der Modernisierung abhängig ist.

²⁾ zu den Merkmalen zur Bestimmung des Gebäudestandards (Ausstattung) siehe Seite 48

Tab. 17: Durchschnittspreise für gebrauchte freist. Einfamilienhäuser ab 160 m² Wohnfläche

Bei Abweichungen in der Größe des Grundstücks und/oder dem Bodenwert in €/m² (bezogen auf 750 m² Grundstücksgröße) ergaben sich die nachfolgend aufgelisteten durchschnittlichen Zu- bzw. Abschläge:

Grundstücksfläche Bodenwert (Grundstücksgröße 750 m ²)	500 m ²	750 m ²	1000 m ²	1200 m ²	1400 m ²	1600 m ²
240 €/m ²	-49.000	-30.000	-11.000	5.000	19.000	34.000
260 €/m ²	-42.000	-20.000	2.000	21.000	38.000	56.000
280 €/m ²	-36.000	-10.000	16.000	37.000	57.000	77.000
300 €/m ²	-29.000	0	29.000	53.000	76.000	99.000
320 €/m ²	-22.000	10.000	42.000	69.000	95.000	121.000
340 €/m ²	-16.000	20.000	56.000	85.000	114.000	142.000

Beispiel: Für ein 1970 erbautes freistehendes Einfamilienhaus mit 200 m² Wohnfläche und Gebäudestandardstufe 2,5 ohne wesentliche Rückstände bei der Instandhaltung und Modernisierung oder andere Mängel oder Rechte am Grundstück, die einen Abschlag rechtfertigen, auf einem Grundstück von 1.000 m² (Bodenrichtwertniveau 280 €/m², bezogen auf 750 m²) mit zweckmäßigem Grundstückszuschnitt wäre danach ein Kaufpreis von überschlägig ca.

370.000 € + 16.000 € = 386.000 € oder rd. 385.000 €

erzielt worden.

7. Wohnungseigentum

Geldumsatz in €

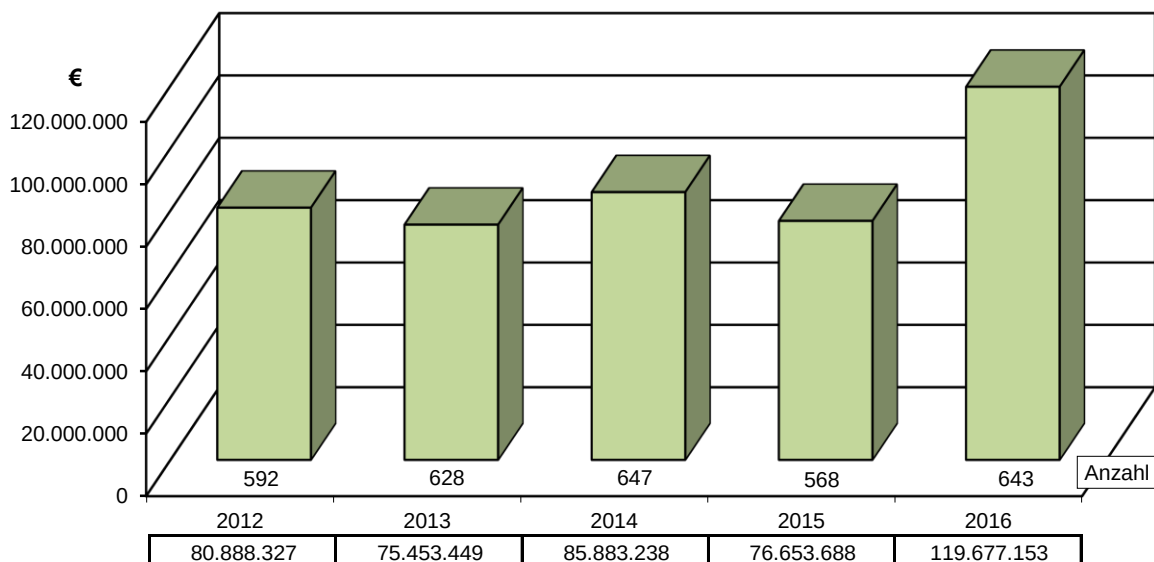


Abb. 16: Geldumsatz Eigentumswohnungen in €

Die Zahl der Kauffälle ist im Vergleich zum Vorjahr um mehr als 10 % gestiegen und liegt wieder auf dem Niveau des Jahres 2014. Der Geldumsatz stieg um mehr als 50%.

Wie die Grafik unten zeigt, ist dies auf den Verkauf von Neubauwohnungen zurückzuführen, deren Zahl sich auf mehr als das Doppelte erhöht hat. Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen spielt auf dem Leverkusener Grundstücksmarkt weiterhin nur eine unbedeutende Rolle.

Aufteilung der Eigentumswohnungen nach Ersterwerb, Zweiterwerb und Umwandlung

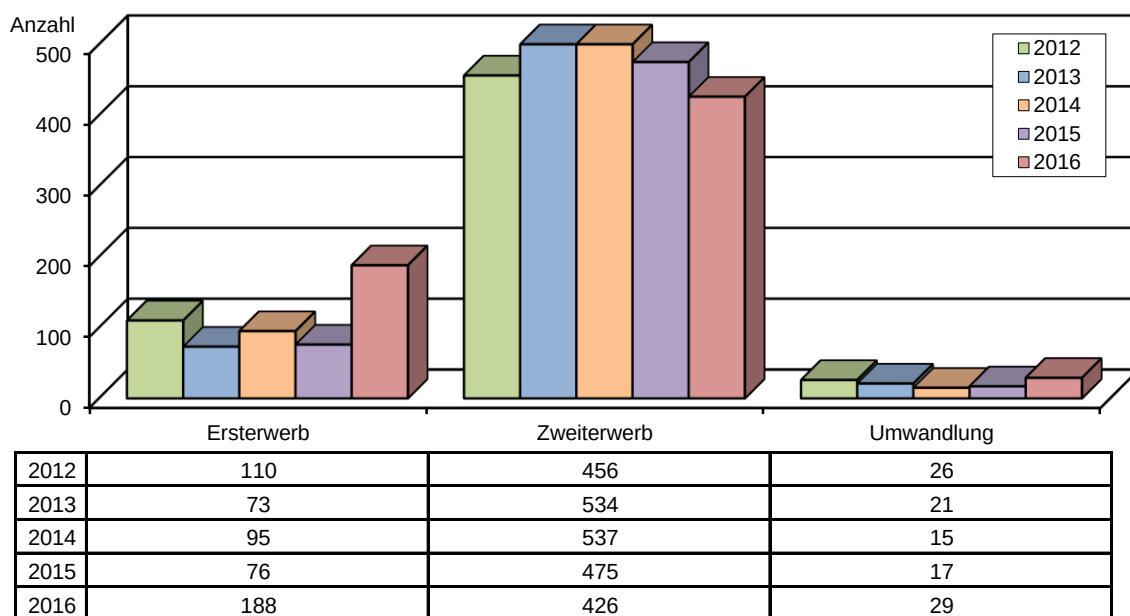


Abb. 17: Aufteilung der Eigentumswohnungen nach Ersterwerb, Zweiterwerb und Umwandlung

Häufigkeit der Kaufverträge über Eigentumswohnungen nach Preisgruppen

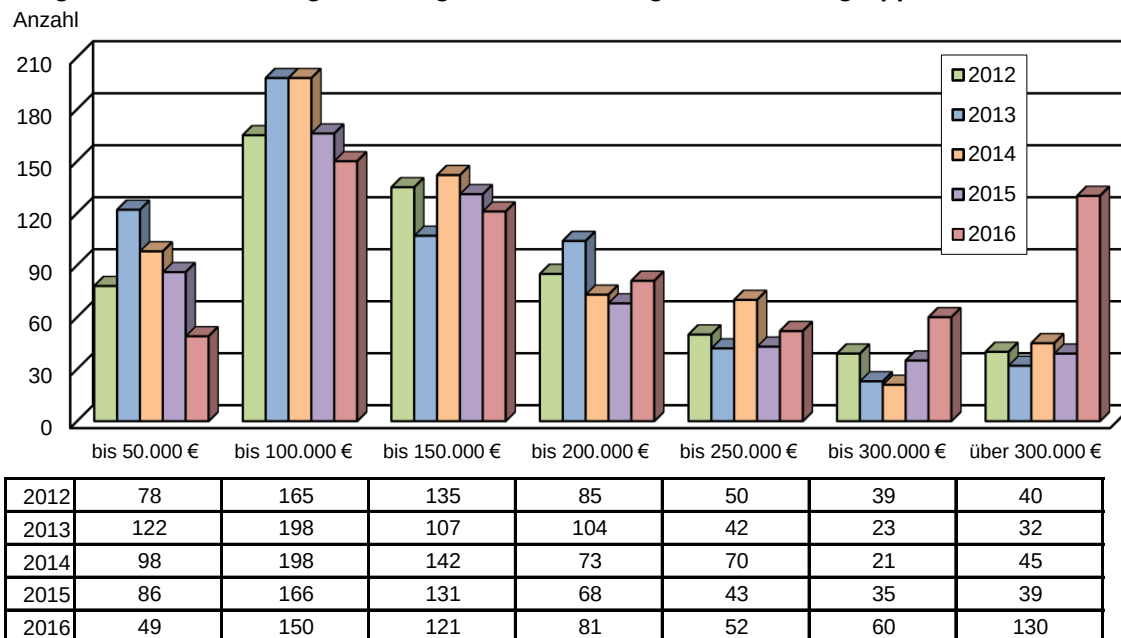


Abb. 18: Häufigkeit der Kaufverträge über Eigentumswohnungen nach Preisgruppen

Auffällig ist die stark gestiegene Zahl der Kauffälle in der Preisgruppe „über 300.000 €“. Von den 130 Fällen liegen 63 über 350.000 €. Aber auch in den darunter liegenden Preisgruppen bis zur Gruppe „bis 200.000 €“ ist ein Anstieg zu verzeichnen.

Damit die Kaufverträge über Eigentumswohnungen ausgewertet werden konnten, wurden die Erwerber um ergänzende Angaben gebeten. Die Angaben liegen in 428 Fällen vor, das entspricht einem Anteil von 66 % an den Kauffällen.

Aufteilung der Kaufverträge nach Wohnungsgröße

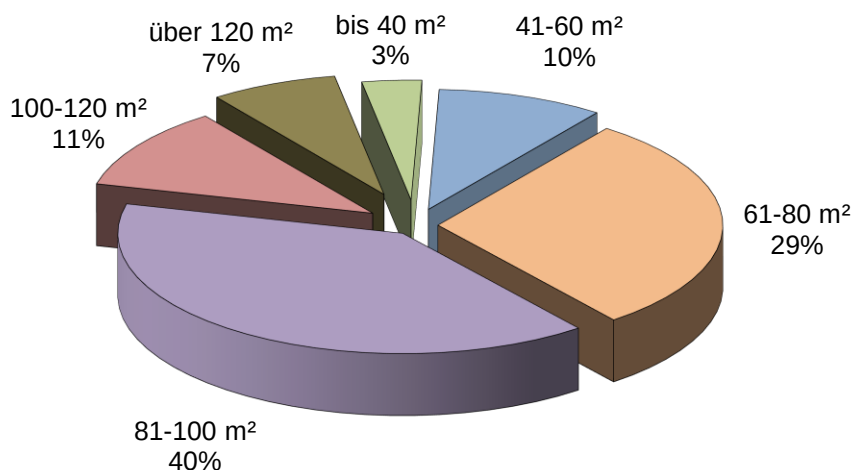


Abb. 19: Aufteilung der Kaufverträge von Eigentumswohnungen nach Wohnungsgröße

7.1 Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen

Die auswertbaren Kaufpreise für Eigentumswohnungen wurden getrennt nach Erstverkäufen (Neubauten) und Wiederverkäufen in bis zu 5 Vollgeschossen sowie Wiederverkäufen in Gebäuden mit mehr als 5 Vollgeschossen aus den 60-iger und 70-iger Jahren mit Hilfe mathematisch-statistischer Methoden bezüglich der Abhängigkeit der Kaufpreise vom Baujahr, der Wohnlage, der Wohnfläche, dem Vermietungszustand und dem Kaufdatum untersucht.

Bei den Erstverkäufen lagen insgesamt 163 geeignete Kauffälle mit

Kaufdaten	von	Anfang 2016	bis	Ende 2016
Wohnflächen	von	62 m ²	bis	172 m ²
Wohnlagen	von	mittel	bis	gut
Kaufpreisen/m ² Wfl.	von	2.230 €/m ²	bis	3.910 €/m ²
Ausstattung	von	mittel	bis	gut

vor. Für die Wiederverkäufe in Gebäuden mit bis zu 5 Vollgeschossen lagen insgesamt 1124 Kauffälle mit

Kaufdaten	von	Anfang 2011	bis	Ende 2016
Baujahren	von	1945	bis	2013
Wohnflächen	von	19 m ²	bis	168 m ²
Wohnlagen	von	einfach	bis	gut
Kaufpreisen/m ² Wfl.	von	431 €/m ²	bis	3.174 €/m ²
Ausstattung	von	einfach	bis	gut
Vermietungszustand	nicht vermietet oder vermietet oder Käufer ist der Mieter			

vor. Bei den Wiederverkäufen in den Gebäuden aus den 60-iger und 70-iger Jahren mit mehr als 5 Vollgeschossen lagen insgesamt 170 Kauffälle mit

Kaufdaten	von	Anfang 2011	bis	Ende 2016
Baujahren	von	1963	bis	1977
Wohnflächen	von	31 m ²	bis	102 m ²
Wohnlagen	von	einfach	bis	gut
Kaufpreisen/m ² Wfl.	von	198 €/m ²	bis	1.396 €/m ²
Ausstattung	von	einfach	bis	gut
Vermietungszustand	nicht vermietet oder vermietet oder Käufer ist der Mieter			

vor.

Die umseitig aufgeführten Durchschnittspreise beinhalten keine Wertanteile für Garagen und Kfz-Stellplätze. Die Preise hierfür (einschl. Bodenanteil) betrugen bei den Erstverkäufen (Neubauten) in den Jahren 2015 und 2016 im Durchschnitt:

Art	Preisanteil
offener Kfz. Stellplatz	6.000 €
Garage	15.000 €
Tiefgaragenstellplatz	16.500 €

Tab. 18: Preise für Garagen und Kfz-Stellplätze bei Eigentumswohnungen

Durchschnittliche Preise für Eigentumswohnungen 2016 in €/m² Wohnfläche

(ohne Erstverkäufe bei Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen)

Die Preise beziehen sich auf Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 40 m² und 130 m². Sofern erforderlich, sind die Abweichungen bei der Wohnfläche durch die unter den jeweiligen Kategorien angegebenen Abschlüsse zu berücksichtigen.

Erstverkauf (Neubauten)			
	gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	einfache Wohnlage
	3.430	2.900	---
durchschnittliche Standardabweichung: ± 250 €			

Eigentumswohnungen in bis zu 5-geschossigen Wohnanlagen			
Baujahr	gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	einfache Wohnlage
2010	2.570	2.360	
2005	2.405	2.210	1.885
2000	2.240	2.060	1.765
1995	2.075	1.915	1.640
1990	1.910	1.765	1.515
1985	1.750	1.615	1.395
1980	1.605	1.490	1.290
1975	1.560	1.445	1.255
1970	1.510	1.400	1.215
1965	1.460	1.355	1.180
1960	1.410	1.310	1.140
durchschnittliche Standardabweichung: ± 235 €			
Abschlüsse: Wohnfläche < 40 m²: -10% Wohnfläche > 130 m²: -3% vermietet: -3%			

Eigentumswohnungen in mehr als 5-geschossigen Wohnanlagen			
Baujahr	gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	einfache Wohnlage
1960-1975	895	740	505
durchschnittliche Standardabweichung: ± 200 €			

Tab. 19: Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen

7.2 Richtwerte für Eigentumswohnungen

Die Richtwerte für Eigentumswohnungen zum Stichtag 01.01.2017 sind durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Leverkusen am 17.02.2017 beschlossen worden.

Sie wurden aus Kaufpreisen pro m² Wohnfläche ermittelt. Dabei wurde zwischen Neubauten, Wiederverkäufen in Gebäuden mit bis zu 5 Vollgeschossen sowie Wiederverkäufen in Gebäuden mit mehr als 5 Vollgeschossen aus den 60-iger und 70-iger Jahren unterschieden.

Die Vergleichspreise wurden gebietstypisch wie folgt normiert:

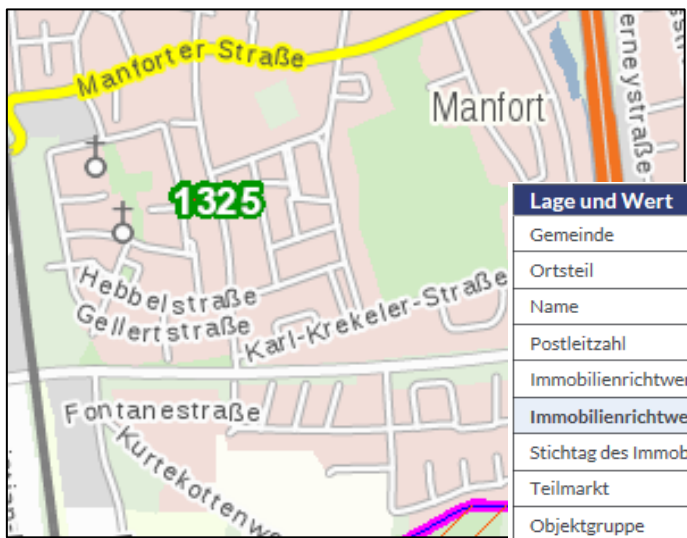
Sondereigentum an der Wohnung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum einschließlich Grund und Boden.

- Wohnungsgröße zwischen 40 m² und 130 m² Wohnfläche
- nicht vermietet (bezugsfrei)
- keine Erstverkäufe bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen
- ohne Werte für Garagen und Einstellplätze
- Gebäude mit mehr als 3 Wohnungen

Die Richtwerte beziehen sich auf fiktive, gebietstypische Grundstücke in der jeweiligen Lage. Abweichungen in der Wohnungsgröße und dem Baujahr können mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden.

Insgesamt wurden 82 Richtwerte beschlossen

Auszug aus der Immobilienrichtwertkarte aus BORIS.NRW (Stand: 01.01.2016)



Lage und Wert	
Gemeinde	Leverkusen
Ortsteil	Wiesdorf
Name	Heymannstraße
Postleitzahl	51373
Immobilienrichtwertnummer	2049
Immobilienrichtwert	1325 €/m²
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2016
Teilmarkt	Eigentumswohnungen
Objektgruppe	Weiterverkauf
Beschreibende Merkmale (Gebäude)	
Baujahr	1975
Wohnfläche	40-110 m ²
Ausstattungs-klasse	mittel
Anzahl der Geschosse	I-V

Abb. 20: Auszug Immobilienrichtwertkarte für Eigentumswohnungen (Stand 01.01.2016)

Die Richtwerte für Eigentumswohnungen können kostenfrei im Internet unter www.boris.nrw.de abgerufen werden.

8. Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Gemäß § 196 Baugesetzbuch (BauGB) sind auf Grund der Kaufpreissammlung flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Es sind Richtwertzonen zu bilden, die jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Die wertbeeinflussenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sind darzustellen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Leverkusen hat zum Stichtag 01.01.2017 die Bodenrichtwerte ermittelt.

8.2 Bodenrichtwerte für Bauland

Der Bodenrichtwert ist ein aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). Der Bodenrichtwert wird in einer Richtwertzone ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen.

In Leverkusen wurden 325 Bodenrichtwerte für Bauland beschlossen. Sie liegen zwischen 240 €/m² und 460 €/m² für ein- bis zweigeschossig bebaubare Grundstücke, zwischen 210 €/m² und 340 €/m² für den Geschosswohnungsbau, zwischen 235 €/m² und 420 €/m² für gemischt genutzte Bauflächen, zwischen 245 €/m² und 1.300 €/m² für Bauflächen in Kerngebieten sowie zwischen 85 €/m² und 115 €/m² für gewerbliche Bauflächen.

Die Bodenrichtwerte können im Internet landesweit unter www.boris.nrw.de kostenfrei abgerufen werden.

8.3 Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke (Übersicht über die Bodenrichtwerte)

Auf der Grundlage der ermittelten Bodenrichtwerte (Stand 01.01.17) hat der Gutachterausschuss die folgenden typischen Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte erstellt und beschlossen. Die Wertangaben beziehen sich auf baureife, erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfreie sowie nach § 135 a BauGB kostenerstattungsbeitragsfreie Grundstücke in €/m².

Art der baulichen Nutzung	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Baureife Grundstücke für individuellen Wohnungsbau			
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche: 350-800 m ²	350	310	250
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Grundstücksfläche: 250-500 m ²	370	320	260
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche: 150-300 m ²	370	330	290
Baureife Grundstücke für Geschosswohnungsbau			
Geschosswohnungsbau mit einem gewerbl. Anteil bis 20% des Rohertrages GFZ ca. 1,2 / Geschosse: III-V	360	290	245
Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung			
Klassisches Gewerbe (ohne tertiäre Nutzung) gewerbliche Nutzung über 80% des Rohertrages	-	115	85

Tab. 20: Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke in €/m²

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte aus BORIS.NRW (Stand: 01.01.2016)

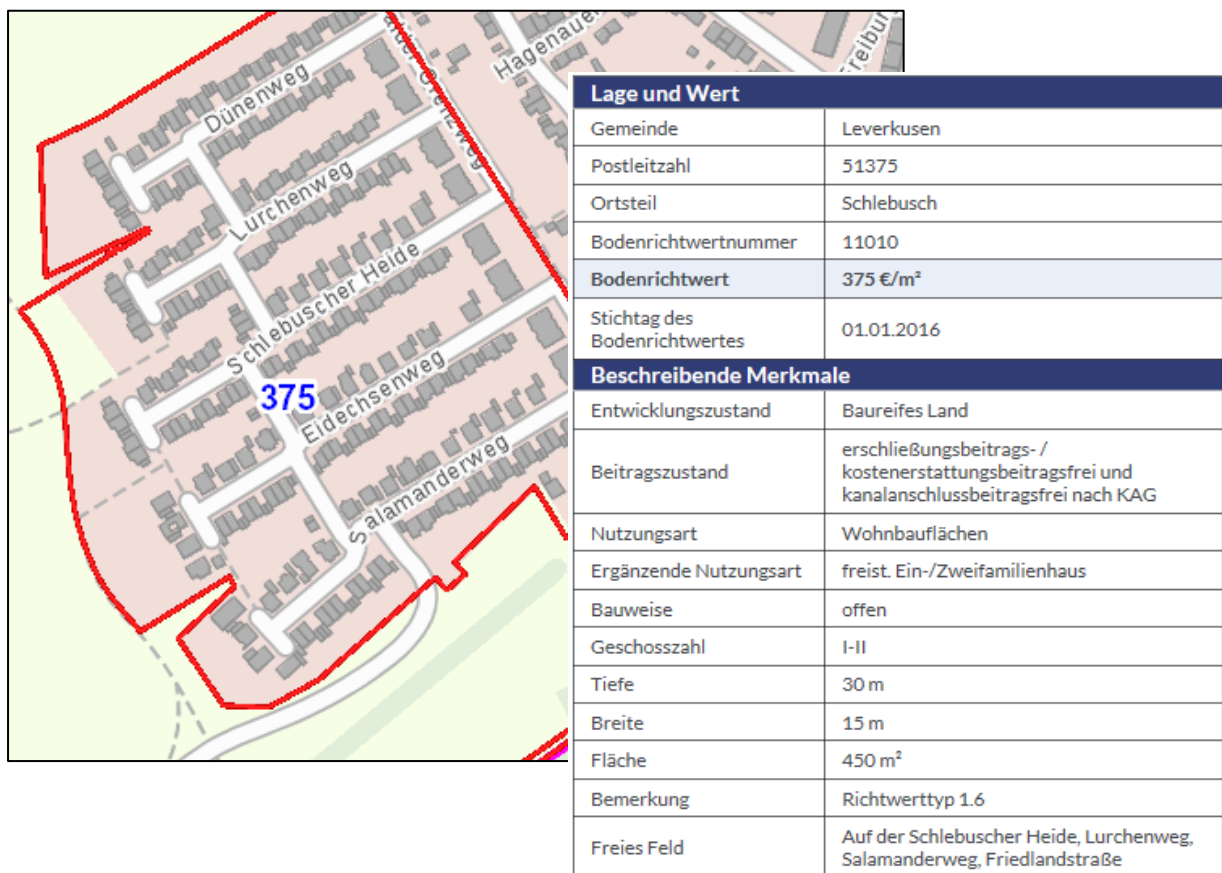


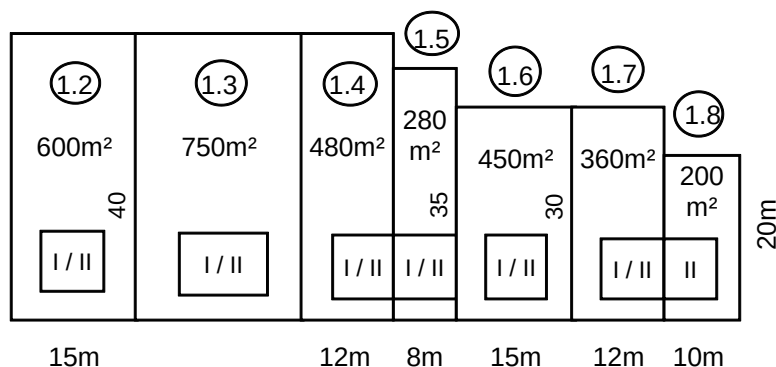
Abb. 21: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Bodenrichtwertdefinition (Auszug)

Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser

Die wertbeeinflussenden Merkmale der Richtwerte für Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser werden in Leverkusen zusätzlich durch eine Kennziffer beschrieben.

Kennziffer	Front(m)	Tiefe(m)	Größe(m²)	Geschosszahl	Bauweise
1.2	15	40	600	I/II	Einzelhaus
1.3	-	-	750	I/II	Einzelhaus
1.4	12	40	480	I/II	Doppelhaus
1.5	8	35	280	I/II	Reihenhaus
1.6	15	30	450	I/II	Einzelhaus
1.7	12	30	360	I/II	Doppelhaus
1.8	10	20	200	II	Doppelhaus



Tab. 21: Bodenrichtwertdefinition (Auszug)

9. Erforderliche Daten zur Wertermittlung

9.1 Indexreihen

9.1.1 Preisindex für Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser

Seit 1976 verfolgt der Gutachterausschuss die Preisentwicklung des örtlichen Marktes für ein- bis zweigeschossig bebaubare Grundstücke und hat eine dementsprechende Bodenpreisindexreihe entwickelt. Sie wird benötigt, um Vergleichspreise auf einen für den Wertermittlungsstichtag geltenden Wert umzurechnen. **Dem Jahr 1980 ist der Index 100 zugeordnet.** Der Index bezieht sich auf das jeweilige Jahresende.

Jahr	Index	Jahr	Index
1976	58	1997	185
1977	61	1998	193
1978	68	1999	199
1979	85	2000	201
1980	100	2001	207
1981	120	2002	213
1982	125	2003	217
1983	123	2004	220
1984	122	2005	223
1985	123	2006	223
1986	126	2007	226
1987	123	2008	228
1988	127	2009	228
1989	140	2010	228
1990	146	2011	234
1991	150	2012	234
1992	157	2013	244
1993	165	2014	256
1994	170	2015	263
1995	177	2016	276
1996	184		

Tab. 22: Preisindex für Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser

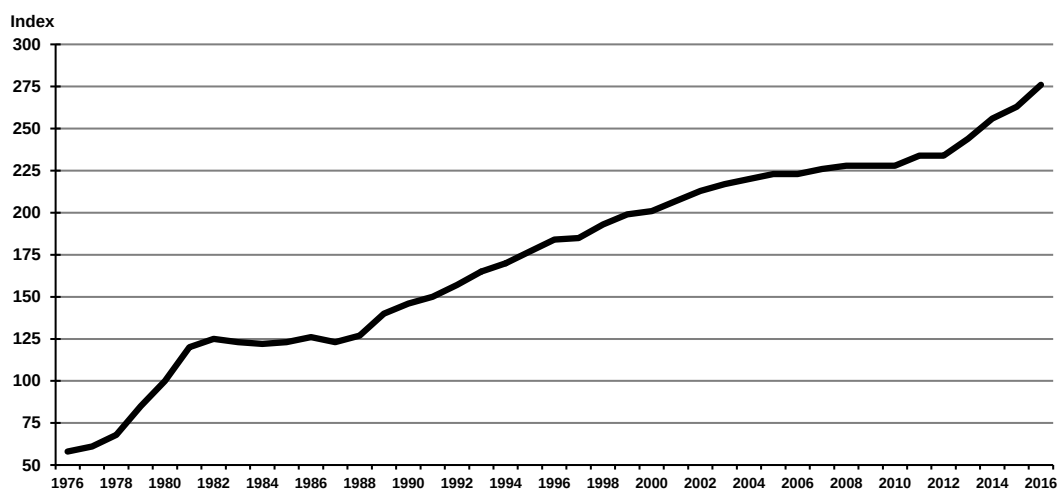


Abb. 22: Preisindex für Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser

Beispiel: Bodenpreisentwicklung für ein baureifes, mit einem Ein- bis Zweifamilienhaus zu bebauenden Grundstücks in Leverkusen

Bodenpreisindex	2015:	263	Bodenpreisindex	2009:	228
Bodenpreis	2015:	300 €/m ²	Bodenpreis	2009:	gesucht

$$\frac{228}{263} \times 300 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 260 \text{ €/m}^2$$

Bodenpreis 2009: 260 €/m²

9.1.2 Preisindex für Wohnungseigentum

Ebenso wie bei den Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser wird auch für den Wohnungseigentumsmarkt die Preisentwicklung beobachtet. Das Basisjahr für diesen Index ist 1990 = 100. Der Index bezieht sich auf die jeweilige Jahresmitte. Ab dem Jahr 1992 erfolgt eine Differenzierung zwischen Erstverkäufen (Neubauten) und Wiederverkäufen. Im Unterschied zu den Vorjahren wird bei den Wiederverkäufen ab dem Jahr 2005 zusätzlich noch zwischen Wohnanlagen mit bis zu 5 Geschossen und Wohnanlagen mit mehr als 5 Geschossen unterschieden.

Jahr	Index		
	Neubauten	Wiederverkäufe (bis 5 Geschosse)	Wiederverkäufe (mehr als 5 Geschosse)
1990	100	100	100
1991	108	108	108
1992	115	115	115
1993	127	124	124
1994	131	128	128
1995	134	132	132
1996	133	134	134
1997	133	128	128
1998	134	130	130
1999	131	132	132
2000	131	128	128
2001	130	130	130
2002	133	124	124
2003	133	119	119
2004	135	119	119
2005	133	120	108
2006	135	114	108
2007	135	111	99
2008	135	112	92
2009	138	112	86
2010	142	112	80
2011	149	112	83
2012	160	114	83
2013	170	121	83
2014	176	132	83
2015	183	138	84
2016	204	149	85

Tab. 23: Preisindex für Wohnungseigentum

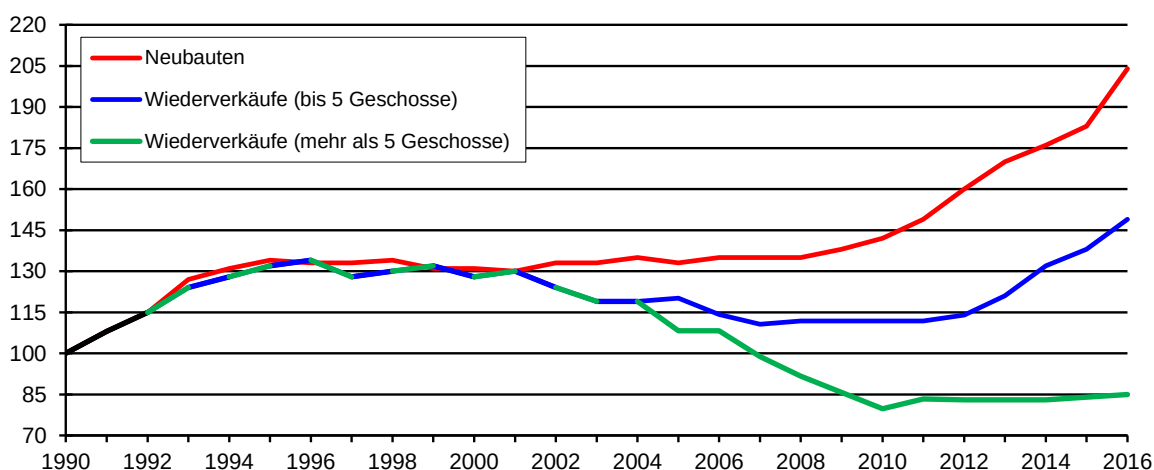


Abb. 23: Preisindex für Wohnungseigentum

Jahr

9.1.3 Preisindex für gebrauchte Einfamilienhäuser

Auf Grundlage der ausgewerteten Kaufpreise von Einfamilienhäusern (siehe Kapitel 6.1.2) seit dem Jahr 2004 wurde ein Preisindex abgeleitet. Das Basisjahr für diesen Index ist 2010 = 100. Der Index bezieht sich auf die jeweilige Jahresmitte.

Das Alter der ausgewerteten Einfamilienhäuser lag überwiegend zwischen 15 und 60 Jahren. Insofern ist der Index für jüngere bzw. ältere Objekte nur bedingt anwendbar.

Jahr	Index
2004	98
2005	99
2006	99
2007	98
2008	99
2009	100
2010	100
2011	100
2012	100
2013	102
2014	107
2015	110
2016	112

Tab. 24: Preisindex für gebrauchte Einfamilienhäuser

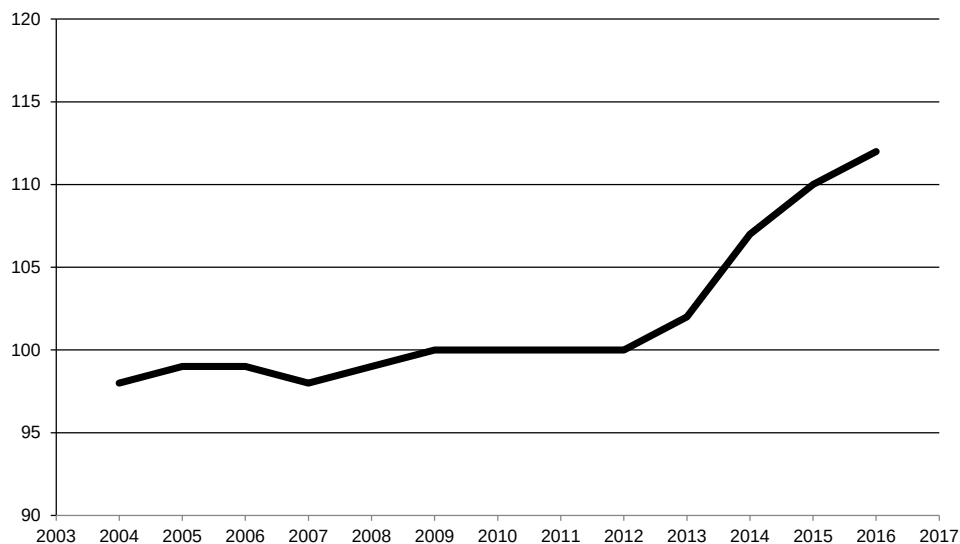


Abb. 24: Preisindex für gebrauchte Einfamilienhäuser

9.2 Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Grundstücksgröße bei Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäusern

Nach § 12 ImmoWertV sollen u. a. Unterschiede in der Grundstücksgröße mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten erfasst werden.

Dazu wurden die Kaufverträge der Jahre 2010 bis 2015 (456 Fälle) bezüglich der Abhängigkeit von der Grundstücksgröße untersucht. Dabei wurden die Kaufpreise an geeignete Richtwerte bezüglich der wertbeeinflussenden Merkmale (Lage, Kanalanschluss- und Erschließungsbeiträge, Kaufzeitpunkt etc.) mit Ausnahme der Grundstücksgröße angepasst. Anschließend wurden diese Kaufpreise

mit Hilfe mathematisch-statistischer Methoden weiter untersucht. Das Ergebnis bestätigt die im Jahre 2010 mit den Kauffällen der Jahre 2005 – 2009 durchgeführte Untersuchung. Insofern bleiben die Umrechnungskoeffizienten unverändert:

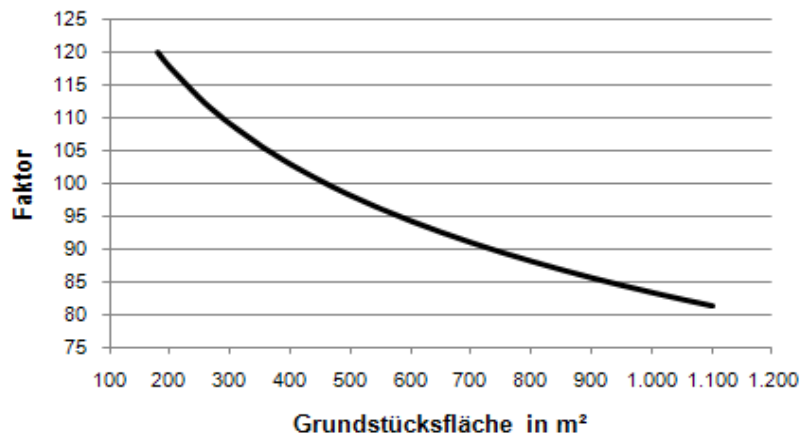


Abb. 25: Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung unterschiedlicher Grundstücksgrößen bei Bauflächen für Ein- u. Zweifamilienhäuser

Grundstücksfläche in m²	Umrechnungsfaktor
180	120
200	118
250	113
280	111
300	109
350	106
360	105
400	103
450	100
480	99
500	98
550	96
600	94
650	93
700	91
750	90
800	88
850	87
900	86
950	85
1.000	83
1.050	82
1.100	81

Tab. 25: Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung unterschiedlicher Grundstücksgrößen bei Bauflächen für Ein- u. Zweifamilienhäuser

Die Anwendung der Umrechnungskoeffizienten auf größere bzw. kleinere Grundstücke ist sachgerecht vorzunehmen.

Beispiel: Ermittlung des Bodenwertes eines Grundstücks in €/m², das in seinen wertbeeinflussenden Merkmalen mit Ausnahme der Größe, mit einem Bodenrichtwertgrundstück vergleichbar ist.

Fläche Richtwertgrundstück:	600 m ²
Richtwert:	245 €/m ²
Fläche des zu bewertenden Grundstücks:	750 m ²
Umrechnungsfaktor bei 600 m ² :	94
Umrechnungsfaktor bei 750 m ² :	90

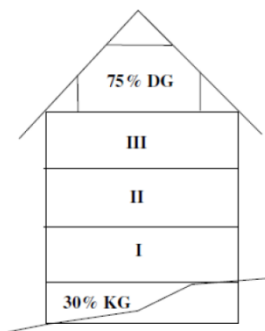
Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks :

$$\frac{90}{94} \times 245 \text{ €/m}^2 = 235 \text{ €/m}^2$$

9.3 Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der unterschiedlichen wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) für Bauflächen im Geschosswohnungsbau

Nach §12 ImmoWertV sollen u. a. Unterschiede im Maß der baulichen Nutzung (WGFZ) mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten erfasst werden.

Die Berechnung der WGFZ erfolgt als Quotient der „Geschossfläche“ und der „Grundstücksfläche“. Bei der Berechnung der Geschossfläche sind auch die Flächen zu berücksichtigen, die nach den baurechtlichen Vorschriften nicht anzurechnen sind, aber der wirtschaftlichen Nutzung dienen. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen. Die Geschossfläche eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses ist pauschal mit 75 % der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses zu berechnen. Die Geschossfläche des Kellergeschosses ist, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, pauschal mit 30 % des darüber liegenden Vollgeschosses zu berechnen (siehe auch Nummer 6 Abs. 6 BRW-RL).



Beispiel: 3 Vollgeschosse, bebaute Fläche 80 m²; Dachgeschoss ausgebaut, keine Aufenthaltsräume im Keller, Grundstücksfläche: 375 m²

$$\frac{3 \cdot 80 \text{ m}^2 + 75\% \cdot 80 \text{ m}^2}{375 \text{ m}^2} = \frac{300 \text{ m}^2}{375 \text{ m}^2} = 0,80$$

Zur Ermittlung der Umrechnungskoeffizienten wurden die Kaufverträge der Jahre 2000 bis 2015 über Verkäufe von Bauplätzen für Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Grundstücke (65 Fälle) bezüglich der Abhängigkeit von der baulichen Ausnutzung (WGFZ) untersucht.

Die Kaufpreise wurden bezüglich der wertbeeinflussenden Merkmale (Lage, Kanal- und Erschließungsbeiträge, Kaufzeitpunkt etc.) mit Ausnahme der WGFZ an geeignete Richtwerte angepasst und anschließend mit Hilfe mathematisch-statistischer Methoden weiter untersucht:

Als Ergebnis ergeben sich die folgenden Umrechnungskoeffizienten:

WGFZ	Umrechnungs- koeffizient		WGFZ	Umrechnungs- koeffizient
0,5	0,83		1,4	1,13
0,6	0,87		1,5	1,17
0,7	0,90		1,6	1,20
0,8	0,93		1,7	1,23
0,9	0,97		1,8	1,26
1,0	1,00		1,9	1,30
1,1	1,03		2,0	1,33
1,2	1,07		2,1	1,36
1,3	1,10		2,2	1,40

Tab. 26: Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der unterschiedlichen wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) für Bauflächen im Geschosswohnungsbau

Beispiel: Ermittlung des Bodenwertes eines Grundstücks in €/m², das in seinen wertbeeinflussenden Merkmalen mit Ausnahme der WGFZ, mit einem Bodenrichtwertgrundstück vergleichbar ist.

WGFZ Richtwertgrundstück: 1,0
 Richtwert: 280 €/m²
 WGFZ des zu bewertenden Grundstücks: 0,8

Umrechnungskoeffizient bei WGFZ 1,0: 1,00
 Umrechnungskoeffizient bei WGFZ 0,8: 0,93

Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks:

$$\frac{0,93}{1,00} \times 280 \text{ €/m}^2 = 260,4 \text{ oder rd. } 260 \text{ €/m}^2$$

9.4 Liegenschaftszinssätze

Nach ImmoWertV 2010 sind „die Liegenschaftszinssätze die Zinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten“.

Die Liegenschaftszinssätze wurden nach dem Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA NRW (Stand 06/2016) abgeleitet. Das Modell ist im Internet unter www.boris.nrw.de (Menüpunkt: Standardmodelle der AGVGA-NRW) veröffentlicht und zum Download bereitgestellt.

Wesentliche Modellparameter sind:

- Rohertrag (Nettokaltmiete) auf Grundlage des Leverkusener Mietspiegels (Stand 01.09.2013), der gewerblichen Mietpreisübersicht und aus Anfragen an die Eigentümer
- Bewirtschaftungskosten gemäß §19 ImmoWertV und Nr. 6 der Ertragswertrichtlinie sowie der Anlage 3 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA (Stand 06/2016)
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre (Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Objekte), 70 Jahre (Geschäfts- und Bürogebäude) bzw. 50 Jahre (Gewerbe)
- Bodenwert wie unbebaut (selbständig nutzbare Grundstücksteile wurden herausgerechnet)
- Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen nach Anlage 2 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA (Stand 06/2016)
- Restnutzungsdauer > 25 Jahren (bei gewerblichen Objekten >15-20 Jahre)

Zum Stichtag 01.01.17 wurden die folgenden Liegenschaftszinssätze ermittelt. Dabei wurden Kauffälle der Jahre 2014 bis 2016 herangezogen. Beim Wohnungseigentum erfolgte eine Beschränkung auf die letzten 2 Jahre.

Gebäudeart	Rohertrag [in Tausend €]	Kauf- fälle	Liegen- schafts- zinssatz (Standard- abweichung)	Roh- ertrags- faktor (Standard- abweichung)	Kennzahlen				
					Mittelwert und Standardabweichung				
					Ø Wohn- Nutz- fläche [m²]	Ø Kauf- preis [€/m²]	Ø Miete [€/m²]	Ø Bewirt- schafts- kosten [%]	Ø RND [Jahre]
Wohnungseigentum	2,5 bis 12,0	225	2,9¹⁾ (± 1,0)	21,0 (± 4,5)	76 (± 23)	1.669 (± 422)	6,55 (± 0,7)	23 (± 3)	48 (± 14)
vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser	7,5 bis 25	14	3,0 (± 0,6)	21,5 (± 2,5)	198 (± 76)	1.748 (± 384)	6,50 (± 0,9)	21 (± 2)	42 (± 11)
Dreifamilienhäuser	7,5 bis 25	26	3,1 (± 0,7)	19,5 (± 3,0)	233 (± 67)	1.491 (± 342)	6,18 (± 0,6)	24 (± 2)	35 (± 8)
Mehrfamilienhäuser (inkl. Gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	15 bis 40	24	3,9 (± 0,8)	16,0 (± 2,0)	360 (± 71)	1.246 (± 292)	6,41 (± 1,3)	24 (± 2)	39 (± 10)
	40 bis 120 ²⁾	7	5,0 (± 1,0)	13,5 (± 2,0)	807 (± 361)	1.086 (± 271)	6,60 (± 1,0)	23 (± 2)	34 (± 11)
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil 20%-50% vom Rohertrag)	20 bis 120 ²⁾	14	5,3 (± 1,2)	12,0 (± 2,5)	628 (± 276)	918 (± 217)	6,24 (± 0,7)	24 (± 3)	29 (± 8)
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 50% vom Rohertrag)	20 bis 120 ²⁾	12	6,2 (± 0,6)	12,0 (± 1,5)	892 (± 835)	1.270 (± 559)	8,86 (± 3,4)	20 (± 4)	37 (± 12)
Produzierendes Gewerbe	20 bis 120 ²⁾	4	6,4 (± 1,1)	11,0 (± 1,5)	1.572 (± 1729)	698 (± 303)	5,40 (± 2,8)	23 (± 3)	30 (± 5)

¹⁾ In größeren Wohnanlagen liegt der Liegenschaftszins bis zu 1,4% über dem Durchschnittswert

²⁾ Bei der Auswertung lagen vereinzelt Kaufobjekte mit Roherträgen bis 300.000 € vor. Diese konnten ebenfalls in diese Gruppe eingeordnet werden.

Tab. 27: Liegenschaftszinssätze Leverkusen

9.5 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (Marktanpassungsfaktoren)

Nach § 193 BauGB sowie §14 der Immobilienwertermittlungsverordnung haben die Gutachterausschüsse Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt, die sog. Sachwertfaktoren, insbesondere für Ein- und Zweifamilienhäuser abzuleiten.

Aus den für jeden Kauffall ermittelten Sachwerten wurden die sog. Sachwertfaktoren abgeleitet, in dem das Verhältnis des tatsächlich gezahlten Kaufpreises zum berechneten Sachwert ermittelt wurde. Die Sachwerte wurden entsprechend der Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05.09.2012 sowie des Sachwertmodells der AGVGA, Stand 6/2016, das die Sachwertrichtlinie ausfüllt und ergänzt,

ermittelt. Das Modell ist im Internet unter www.boris.nrw.de (Menüpunkt: Standardmodelle der AGVGA-NRW) veröffentlicht und zum Download bereitgestellt.

Wesentliche Modellparameter sind:

- Bezugsmaßstab ist die Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277, 1987 (nur Teilflächen a und b)
- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) entsprechend der SW-RL (siehe Seite 47)
- Baunebenkosten sind in den NHK enthalten
- Kein Korrekturfaktor zur Berücksichtigung regionaler Gegebenheiten
- Lineare Alterswertminderung
- Umrechnung auf das Kaufdatum mit dem Preisindex des statistischen Bundesamtes (Destatis) für die Bauwirtschaft (Fachserie 17, Reihe 4)
- Gesamtnutzungsdauer einheitlich 80 Jahre
- Bodenwert wie unbebaut (selbstständig nutzbare Grundstücksteile wurden herausgerechnet)
- Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile
- Zeitwert für Nebengebäude (Garagen) und bauliche Außenanlagen
- Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen nach Anlage 4 SW-RL
- Berücksichtigung von ausgebauten Spitzboden, Drempe, eingeschränkt nutzbaren Dachgeschossen nach Sachwertmodell AGVGA
- Durchschnittlicher altersgemäßer Zustand ohne gravierende Baumängel und Bauschäden

Aus den Jahren 2014 – 2016 lagen 216 Kaufpreise mit

Kaufpreisen	von	150.000 €	bis	582.000€
vorläufigen Sachwerten	von	136.000 €	bis	641.000 €
Grundstücksflächen	von	106 m ²	bis	1.585 m ²
Wohnflächen	von	90 m ²	bis	262 m ²
Baujahren	von	1900	bis	2012
Restnutzungsdauern	von	20 Jahren	bis	77 Jahren
Standardstufe (Ausstattung)	von	1,3	bis	4,2

vor. Bei der Auswertung ergaben sich als abhängige Größen die Höhe des (vorläufigen) Sachwertes sowie die Standardstufe (Ausstattung; Stufen 1 bis 5).

Sachwertfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser auf Basis der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) (Marktanpassungsfaktoren)

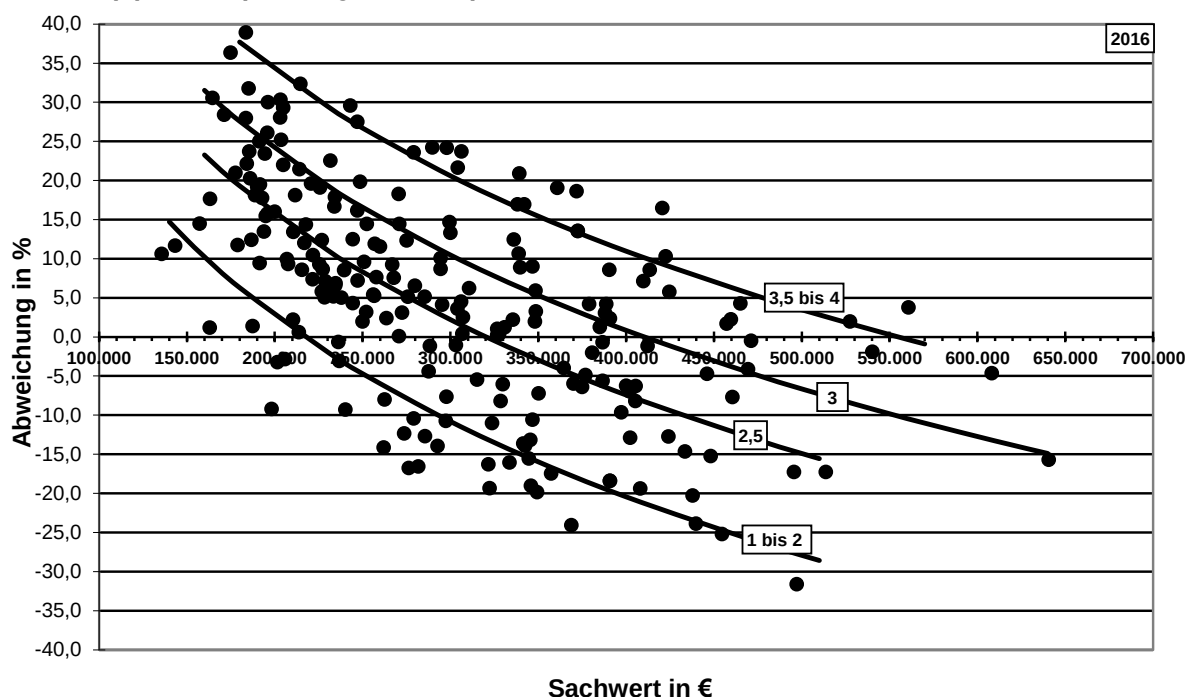


Abb. 26: Sachwertfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser auf Basis der Normalherstellungskosten 2010

Beschreibung des Gebäudestandards für Einfamilienhäuser (Ausstattung)

gemäß Sachwertrichtlinie (SW-SL) Anlage 2 des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung vom 05.09.2012

Die Beschreibung ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretende Standardmerkmale aufführen.

	1	2	3	4	5	Wägungs- anteil
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumen-schindeln oder einfachen Kunststoff- platten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachplatte, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, behaltbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putz-/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungen gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahltüren	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holztüren	Sichtmauerwerk, Wandverkleidungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glasüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Verkleidungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbaudecken ohne Füllung, Spaltputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbaudecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbaudecken mit Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradaufgehende Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe in besserer Art und Ausführung	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele, Kassetten); gewinkelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppe mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung; Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzo, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Holzbohlen auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC.; Installation auf Putz, Ölfarbanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	I Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	I Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bäder/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Wandluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zehlerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

Tab. 28: Beschreibung des Gebäudestandards für Einfamilienhäuser

Normalherstellungskosten (NHK 2010) für freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)

in €/m² Brutto-Grundfläche gemäß Sachwertrichtlinie (SW-SL) Anlage 1 des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung vom 05.09.2012

Keller-, Erdgeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach				
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
Standardstufe																		
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.01	655	725	835	1 005	1 260	1.02	545	605	695	840	1 050	1.03	705	785	900	1 085	1 360
Doppel- und Reihenhäuser	2.01	615	685	785	945	1 180	2.02	515	570	655	790	985	2.03	665	735	845	1 020	1 275
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1 105	3.02	480	535	615	740	925	3.03	620	690	795	955	1 195
Keller-, Erd-, Obergeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach				
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
Standardstufe																		
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.11	655	725	835	1 005	1 260	1.12	570	635	730	880	1 100	1.13	665	740	850	1 025	1 285
Doppel- und Reihenhäuser	2.11	615	685	785	945	1 180	2.12	535	595	685	825	1 035	2.13	625	695	800	965	1 205
Reihenmittelhäuser	3.11	575	640	735	885	1 105	3.12	505	560	640	775	965	3.13	585	650	750	905	1 130
Erdgeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach				
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
Standardstufe																		
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.21	790	875	1 005	1 215	1 515	1.22	585	650	745	900	1 125	1.23	920	1 025	1 180	1 420	1 775
Doppel- und Reihenhäuser	2.21	740	825	945	1 140	1 425	2.22	550	610	700	845	1 055	2.23	865	965	1 105	1 335	1 670
Reihenmittelhäuser	3.21	695	770	885	1 065	1 335	3.22	515	570	655	790	990	3.23	810	900	1 035	1 250	1 560
Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach				
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
Standardstufe																		
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.31	720	800	920	1 105	1 385	1.32	620	690	790	955	1 190	1.33	785	870	1 000	1 205	1 510
Doppel- und Reihenhäuser	2.31	675	750	865	1 040	1 300	2.32	580	645	745	895	1 120	2.33	735	820	940	1 135	1 415
Reihenmittelhäuser	3.31	635	705	810	975	1 215	3.32	545	605	695	840	1 050	3.33	690	765	880	1 060	1 325

Tab. 29: Normalherstellungskosten (NHK 2010) für freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser

10. Kleiner Zahlenspiegel der Stadt Leverkusen

	31.12.2014	31.12.2015
Einwohner	163.714	165.823
Fläche	78,9 km²	78,9 km²
Einwohner pro ha	20,8	21,0
Gebäude mit Wohnungen	30.535	30.701
Davon: Einfamilienhäuser	17.752 (58,1%)	17.874 (58,2%)
Zweifamilienhäuser	4.217 (13,8%)	4.224 (13,8%)
Mehrfamilienhäuser	8.566 (28,1%)	8.603 (28,0%)
Wohnungen	81.635	82.074
in: Einfamilienhäuser	17.752 (21,8%)	17.874 (21,8%)
Zweifamilienhäuser	8.434 (10,3%)	8.448 (10,3%)
Mehrfamilienhäuser	55.449 (67,9%)	55.752 (67,9%)
Wohnungen pro Gebäude	2,7	2,7
Bewohner je Wohnung	2,0	2,0

(Angaben: Stadt Leverkusen, Statistikstelle)

Tab. 30: Kleiner Zahlenspiegel der Stadt Leverkusen

Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Leverkusen
Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen

**Antrag auf Erstattung eines Verkehrswertgutachtens
durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Leverkusen**

des bebauten / unbebauten Grundstücks in Leverkusen

Straße: _____

Grundbuchblatt: _____ Eigentümer/in: _____

Gemarkung: _____ Flur: _____

Flurstück/e: _____ Größe: _____ m²

Antragsberechtigung: ☐ Eigentümer/in
☐ Erbbauberechtigte oder Inhaber/innen anderer Rechte
☐ Pflichtteilsberechtigte, für deren Pflichtteil der Wert eines Grundstücks
von Bedeutung ist

Zweck des Gutachtens: _____

Wertermittlungsstichtag: ☐ aktueller Wert ☐ zurückliegendes Datum: _____. _____. _____.
Tag Monat Jahr

Ich verpflichte mich zur Zahlung der gesetzlichen Gebühren:

Antragsteller/in: _____

Name, Vorname

Straße und Hausnummer

Postleitzahl und Ort

Der/Die Antragsteller/in verpflichtet sich, dem/der Sachbearbeiter/in sowie den Sachverständigen des Gutachterausschusses den Zutritt zum Bewertungsobjekt zu ermöglichen. Bitte nennen Sie uns einen Ansprechpartner/in.

Name: _____

Telefon: _____ tagsüber: _____

e-Mail Adresse: _____

Mir ist bekannt, dass die Bauaufsichtsbehörde Akteneinsicht nur mit Zustimmung des Grundstückseigentümers gewähren darf. Als Eigentümer/in bzw. Miteigentümer/in stimme ich der Akteneinsicht zu und erteile die Vollmacht für die Akteneinsicht. Aus demselben Grund wird die Vollmacht für eine umfassende Auskunft aus dem Bodenschutz-/Altlastenkataster erteilt.

Leverkusen, den _____

Unterschrift: _____

**Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Leverkusen
Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen**



Merkblatt für Anträge auf Erstattung von Wertgutachten

Die Bearbeitung eines Gutachtens bedarf umfangreicher Feststellungen.

Wir bitten Sie daher folgende Unterlagen zur Verfügung zu stellen:

- Vollmacht des/der im Grundbuch genannten Eigentümers/Eigentümerin, falls der Antragsteller/in nicht Eigentümer/in ist
- Testaments- oder Erbscheinabschrift, wenn im Grundbuch die Eigentumsveränderung noch nicht vollzogen ist

Soll der Wert von Gebäuden ermittelt werden, bitten wir Sie ferner folgende Nachweise beizufügen:

- Mietverträge und Angaben über Bewirtschaftungskosten
- bei Eigentumswohnungen:
Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft der letzten 2 Jahre,
Aufteilungsplan, Sondernutzungsrechte,
Verwaltungsabrechnung, Einzelwirtschaftsplan,
- Bauzeichnungen, sofern vorhanden
- Energieausweis, falls vorhanden
- bei öffentlich geförderten Objekten: Dauer der Bindung, Kostenmiete

Nennen Sie uns bitte eine(n) Ansprechpartner/in mit Telefonnummer oder e-mail Adresse für die Vereinbarung von Ortsterminen.

Gem. § 193 Baugesetzbuch besteht die Verpflichtung, allen Miteigentümer/innen eine Abschrift des Gutachtens zu übersenden. Um dieser Verpflichtung nachkommen zu können, teilen Sie uns auch gegebenenfalls die Anschriften der Miteigentümer/innen mit.

Auszug aus der Anlage (Gebührentarif) der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (VermWertGebO NRW vom 05. Juli 2010) in der zurzeit gültigen Fassung (01.01.2016)

7

Amtliche Grundstückswertermittlung

Nach diesen Tarifstellen sind die nach dem BauGB und der GAVO NRW beschriebenen Aufgaben der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen - mit Ausnahme der Sachverständigen-leistungen nach dem Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG) - abzurechnen.

7.1

Gutachten

a) Gutachten gemäß GAVO NRW, soweit nicht Buchstabe b) zutrifft
Gebühr: 100 Prozent der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1 bis 7.1.4

b) Gutachten über Miet- und Pachtwerte
Gebühr: 1 500 bis 3 000 Euro

c) Obergutachten des Oberen Gutachterausschusses
Gebühr: 150 Prozent der Gebühren nach den Buchstaben a bzw. b

Die Gebühren für Gutachten zu unterschiedlichen Wertermittlungstichtagen sind separat für jeden Stichtag zu ermitteln.

7.1.1

Grundgebühr

Die Grundgebühr ist in Abhängigkeit von dem im Gutachten abschließend ermittelten Wert zu bemessen:

a) Wert bis 1 Million Euro
Gebühr: 0,2 Prozent vom Wert zuzüglich 1 250 Euro

b) Wert über 1 Million Euro bis 10 Millionen Euro
Gebühr: 0,1 Prozent vom Wert zuzüglich 2 250 Euro

c) Wert über 10 Millionen Euro bis 100 Millionen Euro
Gebühr: 0,05 Prozent vom Wert zuzüglich 7 250 Euro

d) Wert über 100 Millionen Euro
Gebühr: 0,01 Prozent vom Wert zuzüglich 47 250 Euro

Mit der Gebühr ist die Abgabe von bis zu 3 gleichzeitig mit beantragten beglaubigten Mehrausfertigungen sowie die Mehrausfertigung für den Eigentümer, soweit dieser nicht der Antragsteller ist, abgegolten.

7.1.2

Zuschläge

Zuschläge wegen erhöhten Aufwands,

a) insgesamt bis 400 Euro,
wenn Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind.

b) insgesamt bis 800 Euro,
wenn besondere wertrelevante öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Gegebenheiten (z.B. Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau, Mietrecht, Erbbaurecht) zu berücksichtigen sind.

c) insgesamt bis 1 200 Euro,
wenn Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten aufwändig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind.

d) insgesamt bis 1 600 Euro
für sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften.
Die Zuschläge sind im Kostenbescheid zu erläutern.

7.1.3

Abschläge

Abschläge wegen verminderten Aufwands,

a) bis 500 Euro,
wenn der Ermittlung unterschiedliche Wertermittlungstichtage zugrunde zu legen sind.

b) bis 500 Euro
je zusätzlicher Wertermittlung bei der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB ohne Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB.

c) 50 Prozent der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1,
bei der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB unter Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB.
Die Abschläge sind im Kostenbescheid zu erläutern.

7.1.4

Wiederverwendung von Gutachten

Wird ein zu einem früheren Zeitpunkt von einem Gutachterausschuss erstelltes Gutachten von diesem aktualisiert oder ergänzt und können bereits erbrachte Leistungen verwendet werden, so sind diese bei der Gebührenfestsetzung angemessen zu berücksichtigen.
Die Gebührenermäßigung ist zu begründen.

Nach § 5 VermWertGebO NRW sind in den Gebühren alle benötigten Auslagen enthalten, die zur Durchführung der Amtshandlungen erforderlich sind, soweit an anderer Stelle in dieser Gebührenordnung sowie im Gebührentarif nichts anderes geregelt ist.

Nach § 6 VermWertGebO NRW werden die Gebühren nach dieser Verordnung zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer erhoben, soweit die Amtshandlungen der Umsatzsteuer unterliegen.

**Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Leverkusen
Postfach 10 11 40**

51311 Leverkusen

Antragsteller:	_____

Straße:	_____
PLZ, Ort:	_____
Telefon:	_____
Telefax:	_____

Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung

In meiner Eigenschaft als _____

(Gericht, Behörde, öff. best. u. vereidigter oder zertifizierter Sachverständiger, Sonstiger *)

*) bitte erläutern

bin ich mit dem Grundstück

Lagebezeichnung (Straße, Hausnummer) _____

Gemarkung _____ Flur _____ Flurstück(e) _____

aus folgenden Gründen befasst:

Ich stelle hiermit gem. § 10 der Gutachterausschussverordnung NRW vom 23. März 2004 (vgl. nächste Seite) den Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung.

Die Vergleichsobjekte sollen folgende Merkmale aufweisen:

☐ Unbebaute Grundstücke

☐ Bebaute Grundstücke

☐ Wohnungs- und Teileigentum

Nutzungsart: _____

Lagebeschreibung: Straße oder Stadtteil: _____

Grundstücksgröße: von _____ bis _____ m²

Baujahr oder Baujahresspanne : von _____ bis _____

Wohnfläche: von _____ bis _____ m²

Geschosszahl: _____

Weitere Merkmale: _____

Zeitspanne der Vertragsabschlüsse: _____

Maximale Anzahl der Vergleichsobjekte: _____

Ich verpflichte mich,

1. alle erhaltenen Angaben streng vertraulich zu behandeln und sie nur zu dem oben angegebenen Zweck zu verwenden
2. die Bestimmungen der Datenschutzgesetze sowie des § 10 Abs. 2 und 3 der Gutachterausschussverordnung NRW vom 23. März 2004 einzuhalten
3. die für die Auskunft anfallenden Gebühren gem. Allgemeiner Verwaltungsgebührenordnung NW (s. nächste Seite) zu übernehmen.

Mir ist bekannt, dass mit der Auskunft aus der Kaufpreissammlung keine Aussage über die Verwendbarkeit der Daten im Einzelfall verbunden ist.

Ort, Datum

Unterschrift und ggf. Stempel

Auszug aus der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW -GAVO NRW) vom 23. März 2004 (GV NRW S. 146)

§ 10

Verwendung der Daten der Kaufpreissammlung

(2) Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sind zu erteilen, wenn ein berechtigtes Interesse dargelegt wird und der Empfänger der Daten die Einhaltung datenschutzrechtlicher Bestimmungen zusichert. Ein berechtigtes Interesse ist regelmäßig anzunehmen, wenn die Auskunft von öffentlich bestellten und vereidigten oder nach DIN EN 45013 zertifizierten Sachverständigen für Grundstückswertermittlung zur Begründung ihrer Gutachten beantragt wird.

(3) Daten aus der Kaufpreissammlung dürfen in Gutachten angegeben werden, soweit es zu deren Begründung erforderlich ist. Die Angabe in einer auf natürliche Personen beziehbaren Form ist jedoch nur zulässig, wenn kein Grund zu der Annahme besteht, dass dadurch schutzwürdige Belange der Betroffenen beeinträchtigt werden.

Hinweis zu § 10 Abs. 3:

Daten sind bereits dann auf eine natürliche Person beziehbar, wenn Straße **und** Hausnummer angegeben werden oder ein Rückschluss in anderer Weise möglich ist. Das bedeutet, dass der Sachverständige die Daten vor der Angabe im Gutachten in der Regel zu anonymisieren hat.

Auszug aus der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (VermWertGebO NRW vom 05. Juli 2010) in der zur Zeit gültigen Fassung (01.01.2016).

Tarifstelle

7.3 a) bb) für jede Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Gebühr: 140 Euro einschließlich bis zu zehn mitgeteilter Vergleichspreise,
je weiterem mitgeteilten Vergleichspreis 10 Euro

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Leverkusen
Moskauer Straße 4a
51373 Leverkusen

Telefon: 0214 406 6268

Telefax: 0214 406 6202

Gutachterausschuss@stadt.leverkusen.de

www.gars.nrw.de/ga-leverkusen

www.boris.nrw.de

