

Grundstücksmarktbericht **2005**

Rheinisch-Bergischer Kreis



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte im
Rheinisch-Bergischen Kreis



GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 2005

Berichtszeitraum 01.01.2004 bis 31.12.2004

für den Bereich des Rheinisch-Bergischen Kreises

Herausgeber: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Rheinisch-Bergischen Kreis

Gebühr: **35 Euro** (als Papiaerausgabe)
30 Euro (als CD-ROM)
25 Euro (als Download aus www.boris.nrw.de)

Geschäftsstelle: Kreishaus Heidkamp (Gebäudeteil C, IV. OG)
Am Rübezahlwald 7
51469 Bergisch Gladbach

Öffnungszeiten: Mo. - Fr. 08.30 - 12.00 Uhr
Mo. - Do. 14.00 - 16.00 Uhr

Telefon: 02202 - 132636 Herr Gützkow
- 132606 Herr Evang
- 132579 Frau Benteler
- 132626 Herr Neumüller
- 132703 Frau Orłowski

Telefax: 02202 - 132494

E-Mail: gutachterausschuss@rbk-online.de

Internet: www.gutachterausschuss.rbk-online.de
Bodenrichtwertkarte und Informationen des
Gutachterausschusses im Rheinisch-Bergischen Kreis

www.boris.nrw.de
Bodenrichtwertkarte und Informationen der
Gutachterausschüsse in NRW

**Zuständigkeitsbereich des
Gutachterausschusses für Grundstückswerte
im Rheinisch-Bergischen Kreis**

- sowie benachbarte Gutachterausschüsse -



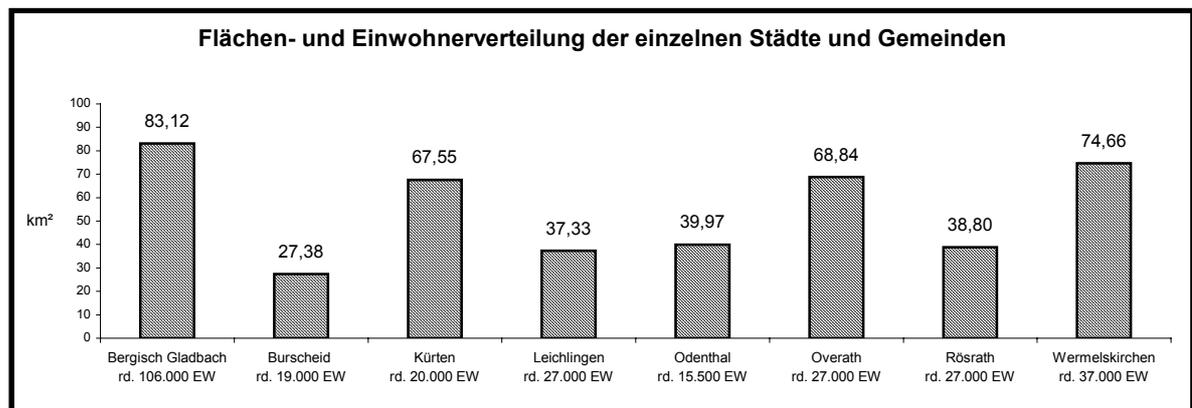
Der Rheinisch-Bergische Kreis

Der Rheinisch-Bergische Kreis wurde im Zuge der kommunalen Gebietsreform in Nordrhein-Westfalen am 1. Januar 1975 aus den Teilen des ehemaligen Rheinisch-Bergischen Kreises und des früheren Rhein-Wupper Kreises gebildet. In seinen heutigen Grenzen umfasst er die Städte Bergisch Gladbach, Burscheid, Leichlingen, Overath, Rösrath und Wermelskirchen sowie die Gemeinden Kürten und Odenthal.

Der Rheinisch-Bergische Kreis grenzt an die Städte Köln, Leverkusen sowie den Kreis Mettmann im Westen, an die Städte Solingen und Remscheid im Norden, den Oberbergischen Kreis im Osten und den Rhein-Sieg Kreis im Süden.

GEOGRAFIE

Fläche in km ² :		437,63 km ²
max. Nord-Süd-Ausdehnung:		33 km
max. Ost-West-Ausdehnung:		26 km
höchste Punkte über NN:	Kleiner Heckberg (Overath)	348 m
	Rattenberg (Wermelskirchen)	345 m
niedrigster Punkt über NN:	Wupperniederung (Leichlingen)	51 m



VERKEHR

Autobahnen

- A 1 (Köln-Bremen)
- A 3 (Frankfurt am Main-Oberhausen)
- A 4 (Olpe-Köln-Aachen)

Bundesstraßen

- B 51 (Burscheid / Wermelskirchen)
- B 232 (Burscheid)
- B 506 (Bergisch-Gladbach / Odenthal / Kürten)
- B 55 (Overath)
- B 484 (Overath)

Flughäfen der Region

- Köln / Bonn Airport
- Düsseldorf Airport

Güterverkehr

- Containerbahnhof Eifeltor Köln
- Rheinhafen Köln

Bahnhöfe

- Leichlingen, Rösrath (3 Haltepunkte), Overath
- Hauptbahnhof Köln mit ICE-Anschluß
- S-Bahnhof Bergisch Gladbach

BEVÖLKERUNG

Einwohner (Stand 01.01.2004)

Rheinisch-Bergischer Kreis:	278.770
davon weiblich:	143.431
davon männlich:	135.339
Einwohner je km ²	637

Bevölkerungsentwicklung (01.01.1994 bis 01.01.2004)

Rheinisch-Bergischer Kreis	+ 11.720	
+ 4,4 %		
Regierungsbezirk Köln	+ 208.801	+ 5,0 %
Nordrhein-Westfalen	+ 320.386	+ 1,8 %

Geburtenentwicklung

1990	2.897100,0 %
2003	2.41583,4 %

WIRTSCHAFT

Kaufkraft 2003

		Index BRD = 100,0
Rheinisch-Bergischer Kreis	5.560 Mio. € = 20.105 €/Einwohner	121,1
Regierungsbezirk Köln	77.639 Mio. € = 18.014 €/Einwohner	108,5
Nordrhein-Westfalen	311.679 Mio. € = 17.266 €/Einwohner	104,0

Erwerbspersonen (Stand 01.01.2003)

(Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer)

insgesamt:	67.284	(je 100 Einwohner 24,1)
davon Arbeiter:	26.993	
davon Angestellte:	40.291	

Arbeitslose (Stand 30.09.2004)

insgesamt:	10.609	8,5 %
davon Arbeiter:	5.393	50,3 %
davon Angestellte:	5.216	49,2 %

Zahl der Betriebe

Handwerk (Stand 01.01.2003)	3.170	23.718 Beschäftigte
Einzelhandel (Stand 01.01.2003)	3.136	6.295 Beschäftigte
Land- und Forstwirtschaft (Stand 2001)	596	

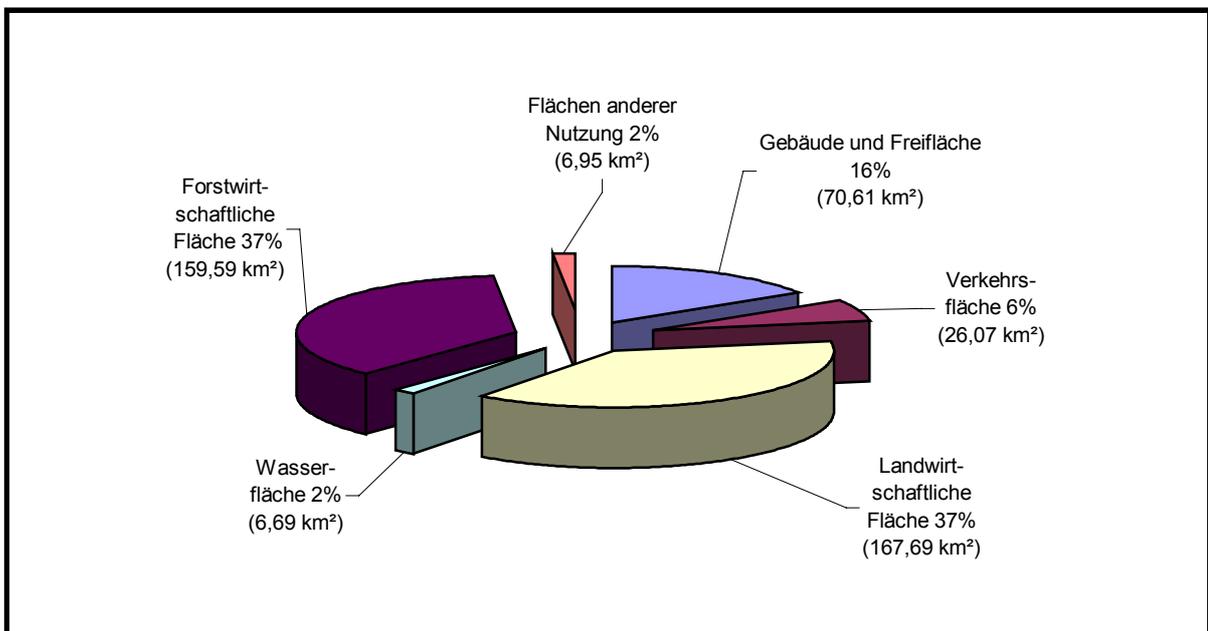
Branchengliederung (2002)

(Anzahl der Betriebe mit mehr als 20 Beschäftigten)

• Papier-, Verlags- und Druckgewerbe	16	2.866 Beschäftigte
• Handel von Gummi- und Kunststoffwaren	14	931 Beschäftigte
• Handel und Bearbeitung von Metallerzeugnissen	23	2.403 Beschäftigte
• Maschinenbau	28	1.769 Beschäftigte
• Handel von Büromaschinen, DV-Geräten und Einrichtungen, Elektrotechnik	22	1.719 Beschäftigte
• Medizin-, Mess-, Steuertechnik, Optik	11	1.037 Beschäftigte

NATUR UND LANDSCHAFT

Bodennutzung (Verteilung und Flächenanteile)



Landschaftsschutzgebiete

Fläche in km²:	294,4
Anteil an der Gesamtfläche:	67,3 %

Naturschutzgebiete

Fläche in km²:	48,63
Anteil an der Gesamtfläche:	11,1 %

Talsperren

Diepental-Talsperre	0,3 Mio. m³
Große Dhünn-Talsperre (inkl. kleine Dhünn-Talsperre)	81,0 Mio. m³

Weitere Daten unter: www.rbk-online.de
www.rbk-direkt.de
www.lids.nrw.de

GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 2005

Berichtszeitraum 01.01.2004 bis 31.12.2004

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. WESENTLICHE AUSSAGEN DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTES	8
2. ZIELSETZUNG DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTES	9
3. DER GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE	10
3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses	10
3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	11
4. GRUNDSTÜCKSMARKT DES JAHRES 2004	11
4.1 Anzahl der Kauffälle	12
4.2 Flächenumsätze	13
4.3 Geldumsätze	14
5. UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE	15
5.1 Individueller Wohnungsbau	15
5.2 Geschosswohnungsbau	16
5.3 Gewerbliche Bauflächen	16
5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	17
5.4.1 Landwirtschaftliche Flächen, Pachten	17
5.4.2 Forstwirtschaftliche Flächen	18
5.4.3 Begünstigtes Agrarland (Flächen der Land- und Forstwirtschaft)	18
5.4.4 Obstbauflächen	19
5.4.5 Geringstland	19
5.4.6 Fischteichanlagen	19
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	19
5.6 Sonstige unbebaute Grundstücke	19
5.6.1 Innerörtliche Geschäftslagen	19
5.6.2 Zukaufs- und Arrondierungsflächen	20
5.6.3 Straßenland und private Erschließungsflächen	21
5.6.4 Gartenland	21
6. BEBAUTE GRUNDSTÜCKE	22
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	22
6.1.1 Neubauten bei schlüsselfertigem Erwerb	23
6.1.2 Weiterveräußerung bebauter Grundstücke	24
6.2 Mehrfamilienhäuser	keine Angaben möglich
6.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	keine Angaben möglich
6.4 Gewerbe-/ Industrieobjekte	keine Angaben möglich
6.5 Sonstige bebaute Grundstücke	keine Angaben möglich

	Seite
7. WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM	25
7.1 Wohnungseigentum	25
7.1.1 Durchschnittspreise bei Erstverkäufen (Neubauten)	26
7.1.2 Durchschnittspreise bei Wiederverkäufen bzw. Umwandlungen	27
7.2 Teileigentum	28
8. BODENRICHTWERTE	29
8.1 Gesetzlicher Auftrag	29
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland	29
8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte)	31
9. ERFORDERLICHE DATEN	32
9.1 Indexreihen	32
9.1.1 Preisindizes für Baugrundstücke	32
9.1.2 Preisindex für landwirtschaftlicher Flächen	34
9.1.3 Preisindex für Wohnungseigentum (Neubauten)	35
9.2 Umrechnungskoeffizienten	36
9.2.1 Einfluss der Grundstücksgröße auf den Kaufpreis	36
9.2.2 Einfluss der Wohnungsgröße bei Eigentumswohnungen	38
9.3 Liegenschaftszinssätze	38
9.4 Vergleichswerte für bebaute Grundstücke (Wiederverkäufe)	39
9.5 Marktanpassungsfaktoren	39
9.5.1 Marktanpassung beim Sachwertverfahren (Neubauten)	40
9.5.2 Marktanpassung beim Sachwertverfahren (Wiederverkäufe)	41
9.5.3 Marktanpassungsfaktoren bei einem Missverhältnis zwischen Bau- und Bodenwert	41
9.6 Bewirtschaftungskosten	41
9.7 Sonstige erforderliche Daten (Erbbaurecht)	42
10. RAHMENDATEN ZUM GRUNDSTÜCKSMARKT	43
11. REGIONALE VERGLEICHE	43
12. MIETEN (GEWERBLICHE MIETEN UND PACTEN)	43
12.1 Mietwertübersicht Overath	44
12.2 Mietwertübersicht Rösrath	46
12.3 Mietwertübersicht Odenthal	48
12.4 Mietwertübersicht Leichlingen	50
12.5 Mietwertübersicht Burscheid	52
12.6 Mietwertübersicht Wermelskirchen	54
13. ALLGEMEINE ERGÄNZENDE INFORMATIONEN	57
13.1 Auszug aus der allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung (AVwGebO NW) Gebühren des Gutachterausschusses	57
13.2 Anschriften der Gemeinde- / Stadtverwaltungen im Rheinisch-Bergischen Kreis	60
13.3 Anschriften der Gutachterausschüsse im Regierungsbezirk Köln und angrenzender Gutachterausschüsse	61
13.4 Sonstige wichtige Anschriften	62

1. WESENTLICHE AUSSAGEN DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTES

Die den Grundstücksmarkt besonders prägenden Bereiche werden als Vorabinformation der ausführlichen Berichterstattung vorangestellt:

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2004 wurden im Rheinisch-Bergischen Kreis (ausgenommen die Stadt Bergisch Gladbach, für die ein eigener Gutachterausschuss gebildet ist) 1.883 Kaufverträge mit einem Geldumsatz von 306 Mio. € und einem Flächenumsatz von 391 Hektar registriert (Ziff. 4). Die Anzahl der Kauffälle ist damit gegenüber 2003 um rd. 8 % zurückgegangen.

Unbebaute Grundstücke

Bei Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus ist die Anzahl der verkauften Grundstücke um 18 % gefallen. Die Preise dieser Grundstücke sind gegenüber dem Vorjahr im Kreisdurchschnitt um 1 % gestiegen (Ziff. 5.1).

Die höchsten Bodenpreise für mittlere Wohnlagen werden in Leichlingen und Odenthal mit 255,-- bzw. 270,-- €/m² erzielt (Ziff. 8.3).

Die Baulandpreise für Gewerbeland sind im Jahr 2004 gegenüber dem Vorjahr unverändert geblieben (Ziff. 5.3).

Eigentumswohnungen

Im Jahr 2004 wechselten 483 Objekte den Eigentümer, rd. 2 % mehr als im Vorjahr.

Die Preise sind bei neu errichteten Eigentumswohnungen gegenüber 2003 etwa gleich geblieben. Das Spektrum der Quadratmeterpreise in Neubauten reicht von 1.800,-- € bis zu 2.400,-- €.

Die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen sind im Vergleich zum Vorjahr leicht rückläufig (Ziff. 7.1).

Vergleich der Preisentwicklungen

Im langjährigen Vergleich sind die Baulandpreise gegenüber den Baukosten und den Lebenshaltungskosten erheblich stärker gestiegen.

Zum Vergleich gegenüber dem Jahr **1990** ergeben sich folgende Änderungen für:

- die Baulandpreise¹⁾ eine durchschnittliche Steigerung von 69,8 %,
- die Baukosten²⁾ eine Steigerung von 32,7 %,
- die Lebenshaltungskosten³⁾ eine Steigerung von 31,3 %.

¹⁾ Preisindex für Baugrundstücke in Rheinisch-Bergischen Kreis

²⁾ LDS Preisindex für Wohngebäude (NRW) Basis 2000

³⁾ LDS Verbraucherpreisindex für NRW Basis 2000

2. ZIELSETZUNG DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTES

Der Grundstücksmarktbericht gibt eine Übersicht über den Grundstücksmarkt im Rheinisch-Bergischen Kreis außer für das Gebiet der Stadt Bergisch Gladbach, für das ein eigener Gutachterausschuss bestellt ist.

Aufgabe des Grundstücksmarktberichtes ist es, die Umsatz- und Preisentwicklung darzustellen und über das Preisniveau zu informieren. Hierzu dienen die veröffentlichten Vergleichsdaten, die sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten mit Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätzen, aber auch Mietwertübersichten für Geschäftsräume, Büros, Praxen und Gaststätten. Der Grundstücksmarktbericht trägt damit wesentlich zur Transparenz des Immobilienmarktes bei.

Die nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches zu ermittelnden Bodenrichtwerte werden parallel dazu in Form von Richtwertkarten veröffentlicht.

Die nachfolgend im Bericht aufgeführten Einzelinformationen ergeben sich aus den im Jahre 2004 im Bereich des Kreises abgeschlossenen Kaufverträgen und eigenen Ermittlungen des Gutachterausschusses. Nach dem Baugesetzbuch sind die Notare verpflichtet dem Gutachterausschuss Kopien der Kaufverträge zur Führung der Kaufpreissammlung vorzulegen. Sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche sonstigen personenbezogenen Daten der Kaufpreissammlung unterliegen grundsätzlich dem Datenschutz.

Der Grundstücksmarktbericht wendet sich sowohl an Bewertungssachverständige und an andere Stellen aus Wirtschaft und Verwaltung, als auch an eine interessierte Öffentlichkeit. Im Hinblick auf die unterschiedlichen Nutzer verfolgt der Bericht auch das Ziel, allgemein über die Tätigkeiten des Gutachterausschusses zu informieren und aufzuzeigen, welches Datenmaterial dort vorliegt und für spezielle Fragestellungen und Aufgaben nutzbar gemacht werden kann.

Wegen der Komplexität des Themas kann dieser Bericht nicht allen Aspekten des Grundstücksmarktes gerecht werden und ersetzt daher nicht die Verkehrswertermittlung eines speziellen, einzelnen Objekts.

3. DER GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE

3.1 AUFGABEN DES GUTACHTERAUSSCHUSSES

Der Gutachterausschuss ist eine dem allgemeinen Verwaltungsaufbau nebengeordnete Einrichtung des Landes. Er ist ein unabhängiges und an Weisungen des Rheinisch-Bergischen Kreises nicht gebundenes Kollegialgremium. Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden von der Bezirksregierung nach Anhörung der Gebietskörperschaft auf 5 Jahre bestellt. Sie sind überwiegend Sachverständige aus dem Bereich Architektur-, Bauingenieur-, Bank- und Vermessungswesen, Sachverständige für den Immobilienmarkt sowie Sachverständige für spezielle Bewertungsfragen wie z. B. für die Landwirtschaft. Die Tätigkeit im Gutachterausschuss ist ehrenamtlich. Derzeit gehören dem Ausschuss 22 Mitglieder an.

Vorsitzender:

Dipl.-Ing. Thomas Merten, Ltd. Kreisvermessungsdirektor

Vertreter des Vorsitzenden:

Dipl.-Ing. Theo Kühbach, Kreisobervermessungsrat
Dipl.-Ing. Jörg Wittka, Kreisvermessungsdirektor

Vertreter des Vorsitzenden und ehrenamtliche Gutachter:

Dipl.-Ing. Franz Meiß, Ltd. Städt. Vermessungsdirektor a. D.
Dipl.-Ing. Heinrich Roggendorf, Städt. Obervermessungsrat
Dipl.-Ing. Jürgen Späker, Städt. Vermessungsdirektor

Ehrenamtliche Gutachter:

Werner Boelke, Sparkassenbetriebswirt
Dipl.-Ing. Peter Dübber, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Hermann Finkenbrink, Architekt
Dipl.-Ing. Arno Heedt, Vermessungsingenieur
Heinz-Peter Hinterecker, Immobilienmakler
Jochen Kemmann, Geschäftsführer der Kreisbauernschaft Rhein.-Berg. e. V.
Dipl.-Ing. Bärbel Knäuper, Architektin
Dipl.-Ing. Peter Monshausen, Architekt
Dipl. Ing. Hans Günther Schmidt, Architekt, Bauingenieur
Dipl.-Ing. Elke Stumm, Architektin
Dipl.-Ing. Nikolaus J. Sturm, Bau- und Wirtschaftsingenieur
Dipl.-Ing. Doris Zupfer, Architektin

Ehrenamtlicher Gutachter des Finanzamtes Bergisch Gladbach:

Dieter Schmittgen, Steueroberamtsrat

Stellvertretender ehrenamtlicher Gutachter des Finanzamtes Bergisch Gladbach:

Franz Josef Bierekoven, Steueroberamtsrat

Ehrenamtlicher Gutachter des Finanzamtes Leverkusen:

Dipl.-Finanzwirt Horst Muth, Steueramtmann

Stellvertreter ehrenamtlicher Gutachter des Finanzamtes Leverkusen:

Karlheinz Breuer, Steueroberinspektor

Für die Arbeit des Gutachterausschusses sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Wertermittlungsverordnung (WertV) und die Gutachterausschussverordnung Nordrhein-Westfalen (GAVO NW) in den jeweils gültigen Fassungen maßgeblich.

Zu den wesentlichen Aufgaben des Gutachterausschusses gehören:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung,
- jährliche Ermittlung von Bodenrichtwerten,
- Erteilung von Bodenrichtwert- und sonstigen Auskünften,
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
- Erstellung von Mietwertübersichten,
- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken,
- Erstattung von Gutachten über die Höhe von Entschädigungen für den Rechtsverlust an Grundstücken (Enteignung) sowie für andere Vermögensnachteile,
- Ermittlung von Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten.

3.2 AUFGABEN DER GESCHÄFTSSTELLE DES GUTACHTERAUSSCHUSSES

Zur Vorbereitung und Durchführung seiner Tätigkeit bedient sich der Gutachterausschuss seiner Geschäftsstelle, die bei dem Vermessungs- und Katasteramt der Kreisverwaltung eingerichtet ist und fachlich der ausschließlichen Weisung des Gutachterausschusses bzw. seines Vorsitzenden untersteht.

Eine wesentliche Aufgabe der Geschäftsstelle ist die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung. Diese bildet die Datenbasis für die weiteren Aufgaben:

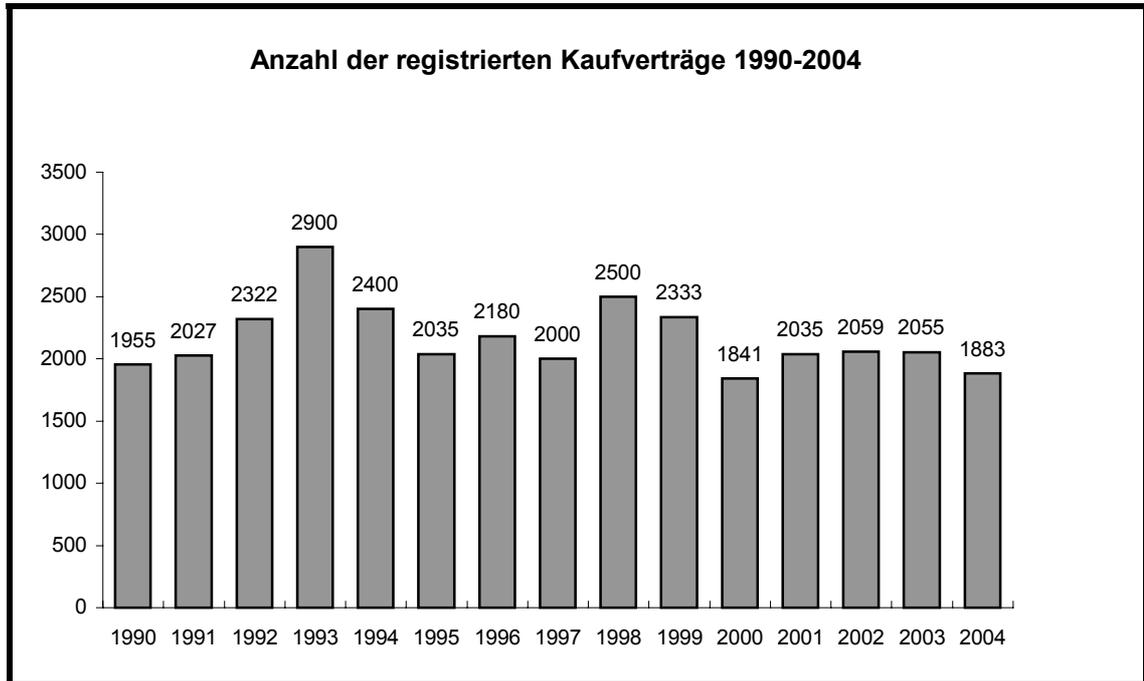
- Vorbereitung der Ermittlung von Bodenrichtwerten,
- Beobachtung und Analyse des Grundstücksmarktes,
- Ableitung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten und weiterer Vergleichsdaten,
- Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte und sonstige ausgewertete Daten,
- Vorbereitung von Veröffentlichungen des Ausschusses einschließlich des Grundstücksmarktberichtes,
- Vorbereitungen der Wertermittlungen (Gutachten über den Verkehrswert),
- Erteilung von Wertauskünften und Stellungnahmen über Grundstückswerte für Behörden.

4. GRUNDSTÜCKSMARKT DES JAHRES 2004

Für das Jahr 2004 sind dem Gutachterausschuss entsprechend § 195 Baugesetzbuch insgesamt 1.883 Urkunden über den Verkauf oder Tausch von Grundstücken, die Begründung von Erbbaurechten sowie Zwangsversteigerungen von Notaren und sonstigen beurkundenden Stellen zugeleitet worden. Im Vergleich zu 2003 ist die Anzahl der registrierten Fälle um 8 % gefallen. Der Anteil der Zwangsversteigerungen nahm mit 2,7 % (51 Fälle) im Jahr 2004 gegenüber 1,9 % (39 Fälle) im Jahr 2003 zu.

Der überwiegende Anteil der Objekte (77 %) wurde von Käufern erworben, die bereits vorher im Rheinisch-Bergischen Kreis ansässig waren, während die Minderheit der Objekte (23 %) von auswärtigen Erwerbern gekauft wurde.

4.1 ANZAHL DER KAUFFÄLLE



	Anzahl der Verträge		
	2002	2003	2004
Unbebaute Grundstücke			
Wohnbauland für Ein- und Zweifamilienhäuser inkl. Rohbauland	374	316	260
Gewerbeflächen inkl. Rohbauland	8	21	9
Landwirtschaftliche Flächen	43	38	54
Forstwirtschaftliche Flächen	29	35	36
Bebaute Grundstücke			
Ein- und Zweifamilienhäuser	744	786	629
Mehrfamilienhäuser	20	24	28
Wohn- und Geschäftshäuser	17	10	16
Wohnungs- und Teileigentum	508	474	483

Anzahl der Kauffälle in den Städten und Gemeinden im Einzelnen (2004)	Städte und Gemeinden						
	Burscheid	Kürten	Leichlingen	Odenthal	Overath	Rösrath	Wermelskirchen
Unbebaute Grundstücke							
Wohnbauland für Ein- und Zweifamilienhäuser inkl. Rohbauland	20	41	48	45	55	23	28
Gewerbeflächen inkl. Rohbauland	-	-	-	-	1	2	6
Landwirtschaftliche Flächen	9	9	8	2	7	7	12
Forstwirtschaftliche Flächen	2	8	3	5	4	6	8
Bebaute Grundstücke							
Ein- und Zweifamilienhäuser	61	56	111	61	83	126	131
Mehrfamilienhäuser	2	2	5	2	4	10	3
Wohn- und Geschäftshäuser	3	-	3	-	3	-	7
Wohnungs- und Teileigentum	77	23	108	44	51	81	99

4.2 FLÄCHENUMSÄTZE

	Flächenumsatz in ha		
	2002	2003	2004
Unbebaute Grundstücke			
Wohnbauland für Ein- und Zweifamilienhäuser inkl. Rohbauland	37,4	30,9	22,6
Gewerbeflächen inkl. Rohbauland	3,6	11,2	4,7
Landwirtschaftliche Flächen	75,6	37,3	87,7
Forstwirtschaftliche Flächen	42,9	41,5	27,1
Bebaute Grundstücke			
Ein- und Zweifamilienhäuser	74,5	86,2	68,0
Mehrfamilienhäuser	2,3	2,5	3,3
Wohn- und Geschäftshäuser	2,2	2,7	2,5

Flächenumsatz in ha in den Städten und Gemeinden im Einzelnen (2004)							
	Burscheid	Kürten	Leichlingen	Odenthal	Overath	Rösrath	Wermelskirchen
Unbebaute Grundstücke							
Wohnbauland für Ein- und Zweifamilienhäuser inkl. Rohbauland	4,63	3,99	3,23	2,60	3,64	2,13	2,39
Gewerbeflächen inkl. Rohbauland	-	-	-	-	0,53	0,61	3,58
Landwirtschaftliche Flächen	5,15	13,10	37,61	1,25	4,53	10,35	15,69
Forstwirtschaftliche Flächen	0,41	3,84	1,90	4,10	1,21	6,30	9,35
Bebaute Grundstücke							
Ein- und Zweifamilienhäuser	5,74	9,94	10,57	6,30	6,82	12,61	15,99
Mehrfamilienhäuser	0,22	0,20	1,36	0,18	0,34	0,81	0,20
Wohn- und Geschäftshäuser	0,69	-	0,83	-	0,22	-	0,73

4.3 GELDUMSÄTZE

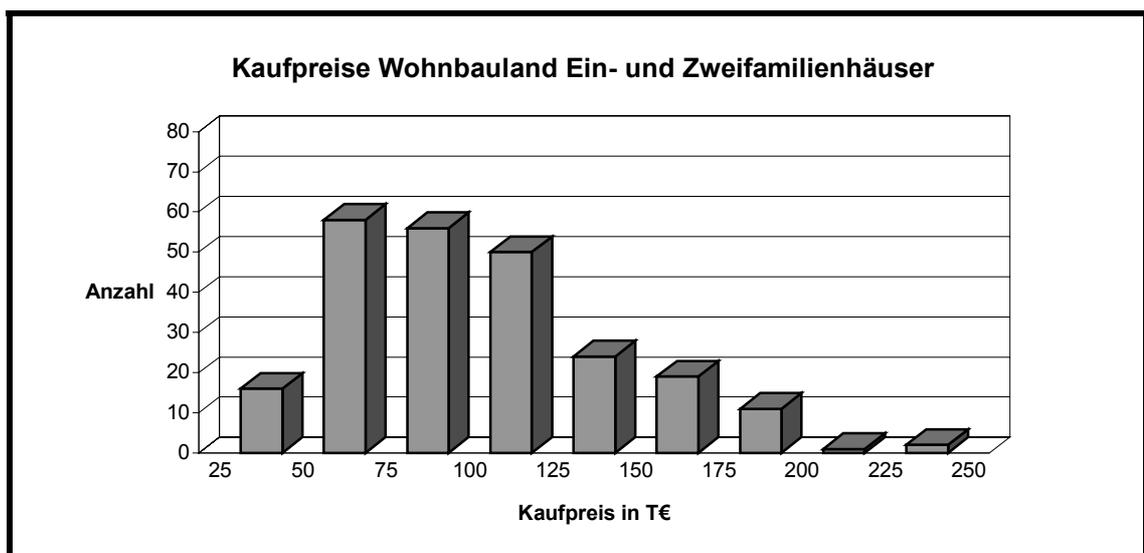
	Geldumsatz in Mio. €		
	2002	2003	2004
Unbebaute Grundstücke			
Wohnbauland für Ein- und Zweifamilienhäuser inkl. Rohbauland	50,99	43,19	31,33
Gewerbeflächen inkl. Rohbauland	3,65	6,39	3,84
Landwirtschaftliche Flächen	1,40	0,76	1,80
Forstwirtschaftliche Flächen	0,32	0,40	0,28
Bebaute Grundstücke			
Ein- und Zweifamilienhäuser	168,20	184,94	142,35
Mehrfamilienhäuser	7,92	8,43	10,01
Wohn- und Geschäftshäuser	13,94	3,47	6,82
Wohnungs- und Teileigentum	67,48	59,43	65,86

Geldumsatz in Mio. € in den Städten und Gemeinden im Einzelnen (2004)							
	Burscheid	Kürten	Leichlingen	Odenthal	Overath	Rösrath	Wermelskirchen
Unbebaute Grundstücke							
Wohnbauland für Ein- und Zweifamilienhäuser inkl. Rohbauland	2,08	5,18	6,72	5,14	4,93	4,09	3,19
Gewerbeflächen inkl. Rohbauland	-	-	-	-	0,96	0,67	2,21
Landwirtschaftliche Flächen	0,09	0,20	0,89	0,05	0,06	0,26	0,25
Forstwirtschaftliche Flächen	0,04	0,02	0,01	0,04	0,01	0,08	0,08
Bebaute Grundstücke							
Ein- und Zweifamilienhäuser	12,45	11,52	26,05	17,63	17,97	29,02	27,71
Mehrfamilienhäuser	0,40	1,17	2,40	0,81	1,33	2,94	0,96
Wohn- und Geschäftshäuser	0,93	-	0,70	-	0,74	-	4,45
Wohnungs- und Teileigentum	9,76	2,81	14,14	6,78	7,80	9,21	15,36

5. UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE

5.1 INDIVIDUELLER WOHNUNGSBAU

Für die Mehrzahl der baureifen Grundstücke für den Ein- und Zweifamilienhausbau wurden Preise zwischen 50 und 125 T€ gezahlt.



Auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufpreise für unbebaute Grundstücke wurde das allgemeine Preisniveau gegenüber dem Vorjahr ermittelt. Nach Ausschluss der durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflussten Preise standen 122 Kaufpreise zur Verfügung. Hiernach stellt sich die durchschnittliche Entwicklung im Jahr 2004 gegenüber dem Vorjahr wie folgt dar:

Gesamtkreis	+ 1 %
Burscheid	+ 2 %
Kürten	± 0 %
Leichlingen	+ 2 %
Odenthal	± 0 %
Overath	± 0 %
Rösrath	± 0 %
Wermelskirchen	+ 3 %

(Preise mit Abweichungen von mehr als ± 10 % vom Durchschnitt wurden bei den Berechnungen nicht berücksichtigt.)

5.2 GESCHOSSWOHNUNGSBAU

Aufgrund des Kaufpreismaterials kann davon ausgegangen werden, dass für Grundstücke für den Geschosswohnungsbau (ohne sozialen Wohnungsbau) bei annähernd ähnlicher Ausnutzung dem individuellen Wohnungsbau vergleichbare Bodenpreise gezahlt werden. Im Jahr 2004 sind hiervon keine abweichenden Tendenzen aufgefallen.

5.3 GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN

Preisentwicklung 2004 im Gesamtkreis +/- 0 %

Es liegt aus dem Jahr 2004 ein auswertbarer Kaufvertrag für normale Gewerbeflächen in einem ausgewiesenen Gewerbegebiet vor, der das unveränderte Richtwertniveau der letzten Jahre im Kreisgebiet bestätigt.

Für Grundstücke, die zur gewerblichen Nutzung mit dem Schwerpunkt Handel oder Dienstleistungsgewerbe vorgesehen sind, z. B. großflächige Bau- und Supermärkte, liegt der Bodenpreis deutlich über den Gewerbelandwerten. Aus den Jahren 2003 und 2004 sind acht auswertbare Verträge für derartige Flächen bekannt, die vom doppelten Gewerbelandwert bis zu einer Größenordnung der umliegenden Mischgebiets- bzw. Wohnbaulandwerte reichen und teilweise noch darüber liegen.

5.4 LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICH GENUTZTE FLÄCHEN

5.4.1 Landwirtschaftliche Flächen, Pachten

Die folgenden Merkmale sind für die Bodenpreisbildung in jeweils unterschiedlicher Gewichtung maßgebend:

- a) die großräumige Lage,
- b) die natürlichen und betriebswirtschaftlichen Ertragsbedingungen,
- c) die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen,
- d) Nutzungseinschränkungen durch Gesetze und Verordnungen (z. B. Wasserschutzzonen, Schutzverordnung, Landschaftspläne, etc.).

Seit Beginn der 80er Jahre werden für Grünlandflächen und Ackerland im Rheinisch-Bergischen Kreis bei mittlerer Qualität annähernd gleiche Preise gezahlt.

Es wurde festgestellt, dass im Jahr 2004 die Mehrzahl der Käufer landwirtschaftlicher Flächen Nichtlandwirte waren. Für diesen Käuferkreis haben die für eine landwirtschaftliche Nutzung maßgeblichen Faktoren, wie z. B. Wertzahl der Bodenschätzung, derzeit keinen erkennbaren Einfluss auf den Kaufpreis.

Durchschnittlicher Bodenpreis im Jahre 2004 in €/m²

Bereich	Durchschnittspreis in €/m ²	Bandbreite in €/m ²	Wertzahlen der Bodenschätzung	Auswertbare Kaufpreise
Kreisgebiet	1,40	1,00 – 2,10	40 - 65	26

Auf eine Untergliederung des Kreisgebietes wird wegen der geringen Anzahl von Kaufpreisen sowie deren Streuung verzichtet.

Eventuell vorhandene Prämienrechte sind bei der Ermittlung vorstehender Durchschnittspreise außer Betracht geblieben. Anfragen hierzu können an die zuständige Außenstelle der Landwirtschaftskammer Rheinland gerichtet werden.

Die **Durchschnittspacht** für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke mittlerer Qualität p. a. betrug etwa 0,8 - 1 % des Bodenwertes.

5.4.2 Forstwirtschaftliche Flächen

Der Auswertung liegen 85 auswertbare Kaufverträge aus den Jahren 2001 bis 2004 vor. Hiernach ergibt sich folgende Abstufung:

Art des Aufwuchses	Bandbreite €/m ²	Anzahl der Kaufpreise
Forstwirtschaftliche Flächen ohne Aufwuchs oder mit sog. jüngerem Knüppelholzbestand	0,30 – 0,70	22
Nadelwald jüngerer Bestand	0,70 – 1,00	4
mittelalter u. älterer Bestand	1,00 – 1,30	6
Laubwald jüngerer Bestand	0,70 – 1,00	4
mittelalter Bestand	1,00 – 1,50	17
älterer Bestand	1,00 – 1,80	7
Mischwald jüngerer Bestand	0,70 – 1,00	9
mittelalter u. älterer Bestand	1,00 – 1,50	16

Die Durchschnittspreise sind auf normale topografische Verhältnisse mit Zuwegungen über Wirtschaftswege oder über eigene Grundstücke bezogen. Bei ungünstigen topografischen Verhältnissen (Steillage, Siefen) oder ungünstigen Erschließungssituationen ergibt sich ein Abschlag in Höhe von ca. 10 %.

Wertvollere Holzaufwuchs bedarf der ergänzenden Wertermittlung eines forstwirtschaftlichen Sachverständigen.

5.4.3 Begünstigtes Agrarland (Flächen der Land- und Forstwirtschaft)

Bei derartigen Flächen liegen die Kaufpreise zwischen dem 1,5- bis 3-fachen landwirtschaftlichen bzw. forstwirtschaftlichen Bodenwert.

Begünstigtes Agrarland sind Flächen der Land- und Forstwirtschaft, die sich

"insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahin gehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht" (§ 4 Abs. 1 Nr. 2 Wertermittlungsverordnung 88).

5.4.4 Obstbauflächen (Kaufpreise aus den Jahren 2001 - 2004)

(vorwiegend Raum Leichlingen, Burscheid) 3,00 €/m² bis 5,00 €/m²

5.4.5 Geringstland (Kaufpreise aus dem Jahr 2003)

Feuchtwiesen, Wiesen, Hutungen 0,50 €/m² bis 1,00 €/m²

5.4.6 Fischteichanlagen (Kaufpreise aus früheren Jahren)

5,00 €/m² bis 7,50 €/m²

5.5 BAUERWARTUNGSLAND UND ROHBAULAND

Für Flächen mit der Qualität Rohbauland wurden in den Jahren 2003 und 2004 rd. 40 - 70% des erschließungsbeitragspflichtigen Baulandwertes (d. h. ohne die kalkulatorischen Kosten für Erschließung, Planung, Ausgleichsmaßnahmen etc.) der jeweiligen Lage gezahlt. Es lagen 11 Kaufpreise für Flächen zwischen 0,1 und 4,4 Hektar vor. Für die Erschließungsmaßnahmen werden bzw. wurden Erschließungsverträge vereinbart. „Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs 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.“

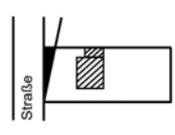
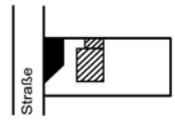
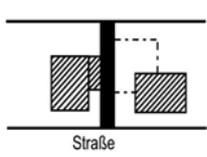
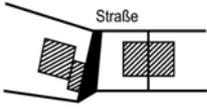
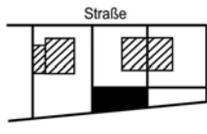
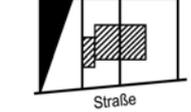
Für Bauerwartungsland lag im Jahr 2004 kein auswertbarer Vertrag vor. Aufgrund des Kaufpreismaterials aus den Vorjahren kann davon ausgegangen werden, dass für Bauerwartungsland 15 – 20 % des Baulandwertes der Lage ohne Erschließungsaufwendungen gezahlt werden. Im Jahr 2004 sind hiervon keine abweichenden Tendenzen aufgefallen. „Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. 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 Gemeindegebiets gründen.“

5.6 SONSTIGE UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE**5.6.1 Innerörtliche Geschäftslagen**

Für Grundstücke in innerörtlichen Geschäftslagen wurde im Jahr 2004 kein Kaufpreis registriert. Durch Beschluss des Gutachterausschusses werden Bodenrichtwerte in Zentrumslagen ab 300 €/m² nur in 25 €-Stufen angepasst. Aufgrund der allgemein geringen Entwicklung in 2004 bleiben Zentrumswerte über 300 €/m² unverändert. Zentrumswerte unter 300 €/m² werden mit der jeweiligen regionalen Bodenpreisentwicklung angepasst.

5.6.2 Zukaufs- und Arrondierungsflächen (unselbständige Teilflächen)

Den ermittelten prozentualen Durchschnittspreisen liegen 134 auswertbare Kaufpreise der Jahre 2001 bis 2004 zu Grunde.

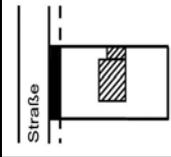
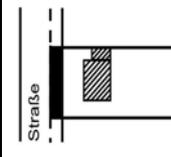
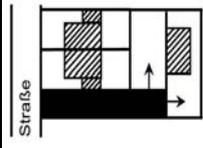
Art der Fläche		Anzahl der Kaufpreise	Durchschnittspreis in % des Baulandwertes	Bandbreite in % des Baulandwertes der Lage
1. Straßenandrückveräußerung an die Anlieger				
1.1 Unmaßgebliche Teilflächen bei ausreichender Vorfläche (bis 50 m ²)		49	17	5 - 35
1.2 Größere Teilflächen als Vorgartenland oder Stellflächen (50 m ² - 200 m ²)		11	25	10 - 55
2. Zukäufe zu bereits bebauten Grundstücken				
2.1 Baurechtlich erforderliche Flächen bzw. Flächen zur baul. Erweiterung (bis 200 m ²)		13	107	95 - 120
2.2 Sogenanntes seitliches Hinterland zur Arrondierung und seitl. Stellplatzflächen (bis 200 m ²)		12	49	20 - 75
2.3 Gartenland und Hinterlandzukaufe (bis 700 m ²)		43	13	5 - 30
3. Arrondierungsflächen zur Schaffung bebaubarer Grundstücke*				
(bis 300 m ²)		25	70	40 - 90

Im Einzelfall können angemessene Preise erheblich von den ausgewiesenen prozentualen Durchschnittswerten abweichen.

* Aufgrund des geringen Materials wurden hier die Daten von 1999 bis 2004 zusammengefasst ausgewertet.

5.6.3 Straßenland und private Erschließungsflächen

Den ermittelten prozentualen Durchschnittspreisen liegen 124 auswertbare Kaufpreise der Jahre 2001 bis 2004 zu Grunde.

Art der Fläche		Anzahl der Kaufpreise	Durchschnittspreis in % des Baulandwertes	Bandbreite in % des Baulandwertes der Lage
4. Straßenlandankauf durch die Kommunen Flächen die zur Verbreiterung einer bestehenden Straße benötigt werden (geringer Eingriff bei ausreichender Grundstücksvor- bzw. Gesamtfläche)				
Ankauf aus Baulandbereichen		34	10	5 - 25
Bei Ankauf aus land- bzw. forstwirtschaftlichen Bereichen wird durchschnittlich 2,90 €/m ² gezahlt. Es lagen 19 auswertbare Kaufpreise vor, die eine Bandbreite von 2,50 € bis 5,00 €/m ² ergaben.				
5. Straßenlandankauf durch die Kommunen Nachträglicher Erwerb einer bereits als Straße genutzten Fläche				
Ankauf aus Baulandbereichen		62	9	5 - 15
Bei Ankauf aus land- bzw. forstwirtschaftlichen Bereichen wird durchschnittlich 2,60 €/m ² gezahlt. Es lagen 6 auswertbare Kaufpreise vor, die eine Bandbreite von 1,00 € bis 5,00 €/m ² ergaben.				
6. Private Erschließungsflächen Flächen, durch die eine Erschließung bzw. eine bessere Erschließung geschaffen wird				
		3	50	20 - 70

Im Einzelfall können angemessene Preise erheblich von den ausgewiesenen prozentualen Durchschnittswerten abweichen.

5.6.4 Gartenland

Gartenland in Ortsrandlagen 5,00 €/m² bis 20,00 €/m²

Für die Ermittlung lagen 27 auswertbare Kaufverträge aus den Jahren 2003 und 2004 für Gartenland in Ortsrandlagen vor.

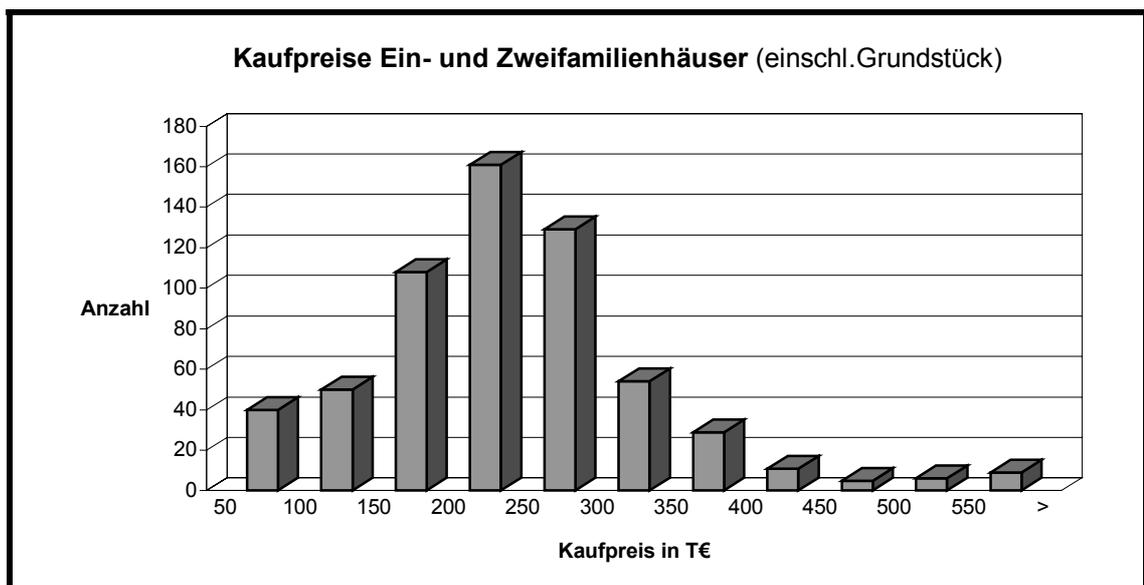
Aus den Verkäufen ergibt sich eine Grundstücksgröße von ca. 200 m² bis 1.500 m².

6. BEBAUTE GRUNDSTÜCKE

Die vorliegenden Preise weisen wegen der Individualität von Ein- und Zweifamilienhäusern größere Bandbreiten auf. Im Einzelfall können angemessene Preise daher erheblich von den ausgewiesenen Durchschnittswerten abweichen.

6.1 EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER

Kaufpreishöhe bei Ein- und Zweifamilienhäusern (Gesamtkreis)



Anzahl der Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser in 2004 aufgegliedert nach Preisgruppen in den jeweiligen Städten / Gemeinden

Gesamtkaufpreis in T€	Burscheid	Kürten	Leichlingen	Odenthal	Overath	Rösrath	Wermelskirchen
50-75	3	2	2	1	4	6	7
75-100	2	0	2	1	2	1	7
100-125	5	5	6	1	1	5	3
125-150	3	2	3	0	2	4	10
150-175	4	8	7	1	6	8	15
175-200	5	10	7	3	13	11	10
200-225	7	2	7	7	16	14	24
225-250	12	5	19	4	13	14	17
250-275	8	8	25	7	8	18	7
275-300	2	6	8	10	3	15	4
300-325	4	2	6	10	2	9	3
325-350	1	0	2	3	2	3	7
350-400	0	2	5	5	1	11	5
400-450	1	0	2	2	1	3	2
450-500	0	0	2	1	0	1	1
>500	1	1	2	4	3	2	2

6.1.1 Neubauten bei schlüsselfertigem Erwerb

Die Preise von Neubauten bei schlüsselfertigem Erwerb sind gegenüber dem Vorjahr annähernd unverändert geblieben.

Für die Auswertung wurden 29 Kaufpreise aus dem Jahr 2003 sowie 68 Kaufpreise aus dem Jahr 2004 herangezogen.

Die vorliegenden Kaufpreise beinhalten keine Eigenleistungen.

Die folgenden Durchschnittspreise verstehen sich mit Außenanlagen heute üblichen Umfangs jedoch ohne Garage oder Carport. Die ausgewerteten Objekte haben eine mittlere bis gehobene Ausstattung.

Statistische Auswertungen haben ergeben, dass der Durchschnittspreis je m² Wohnfläche maßgeblich von der jeweiligen Gesamtwohnfläche abhängt. In der nachfolgenden Tabelle werden die abgeleiteten Preise gestaffelt nach der Wohnfläche aufgeführt.

Die ermittelten Durchschnittspreise pro m² Wohnfläche sind auf 25 € gerundet.

Wohnfläche m ²	Neubauten Ein- und Zweifamilienhäuser (schlüsselfertig) Gesamtkreis					
	Reihenmittelhäuser		Doppelhaushälften		freistehende Häuser	
	Grundstücksgröße Ø 160 m ² Bodenwertanteil Ø 19 %		Grundstücksgröße Ø 290 m ² Bodenwertanteil Ø 27 %		Grundstücksgröße Ø 360 m ² Bodenwertanteil Ø 27 %	
	Ø Preis €/m ²	Durchschnittspreis	Ø Preis €/m ²	Durchschnittspreis	Ø Preis €/m ²	Durchschnittspreis
100	-	-	2.150	215.000	-	-
110	-	-	2.100	231.000	-	-
120	1.800	216.000	2.050	246.000	2.050	246.000
130	1.750	227.500	2.000	260.000	2.075	269.750
140	1.675	234.500	1.925	269.500	2.100	294.000
150	1.625	243.750	1.875	281.250	2.125	318.750
160	1.550	248.000	1.825	292.000	2.150	344.000
170	-	-	1.775	301.750	2.175	369.750
180	-	-	-	-	2.200	396.000
	16 Kaufpreise aus 2003 4 Kaufpreise aus 2004		55 Kaufpreise aus 2004		13 Kaufpreise aus 2003 9 Kaufpreise aus 2004	

6.1.2 Weiterveräußerungen bebauter Grundstücke

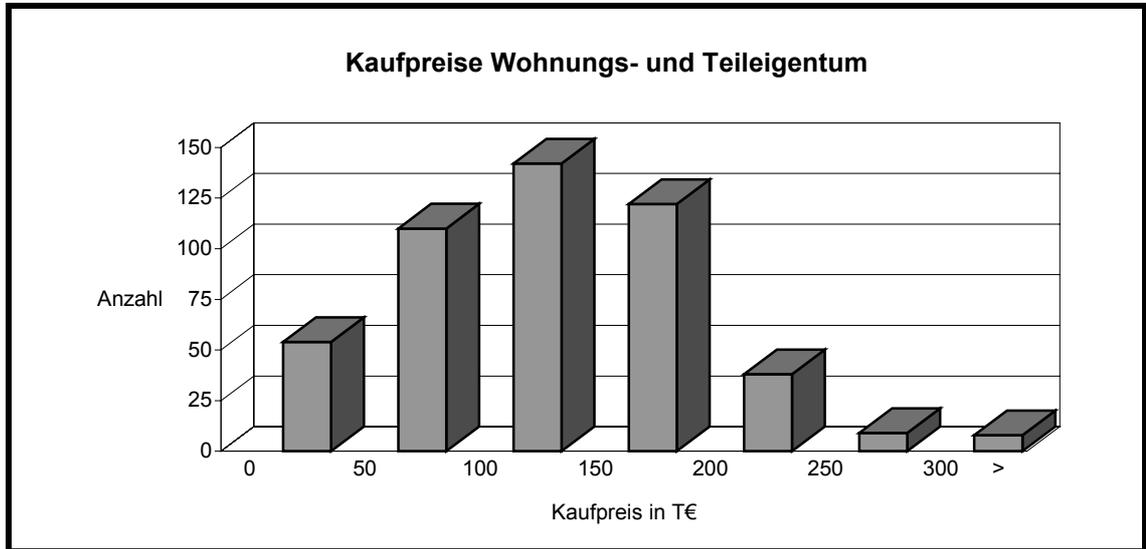
Es standen 92 auswertbare Kaufpreise aus 2004 zur Verfügung. Die ermittelten Durchschnittswerte beziehen sich auf das Grundstück inkl. Wohnhaus mit normalen Außenanlagen, ohne Garage, Carport etc.. Es handelt sich hier um Gebäude mit einer baujahrestypischen Ausstattung. Die ermittelten Durchschnittspreise pro m² Wohnfläche sind auf 25 € gerundet.

Weiterveräußerungen Ein- und Zweifamilienhäuser Gesamtkreis				
Freistehende Eigenheime				
Baujahr	Preis ohne Garage / Carport in €	Wohnfläche m ²	Bodenwertanteil in %	Preis / m ² Wohnfläche in €
1960	227.500	130	51	1.750
1970	275.125	155	44	1.775
1980	301.125	165	36	1.825
1990	335.750	170	30	1.975
2000	354.375	175	28	2.025
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser				
1960	181.125	115	49	1.575
1970	195.000	120	42	1.625
1980	211.250	130	30	1.625
1990	229.500	135	28	1.700
2000	273.000	140	27	1.950
Reihenmittelhausobjekte				
Für Reihenmittelhausobjekte stand keine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen zur Verfügung				

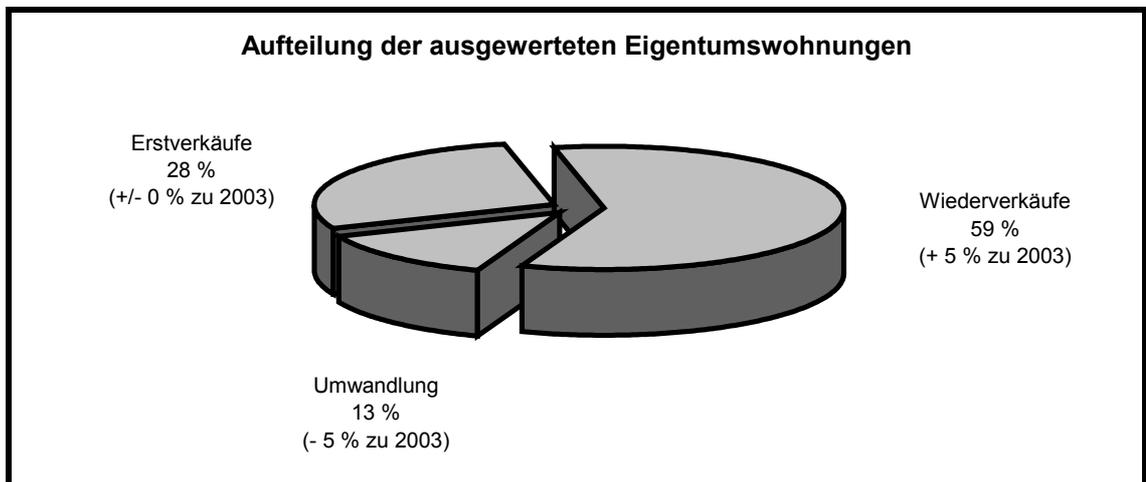
7. WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM

7.1 WOHNUNGSEIGENTUM

Kaufpreishöhe bei Wohnungs- und Teileigentum (Erst- und Wiederverkäufe)



Die Auswertung des Wohnungseigentumsmarktes wurde getrennt für Erstverkäufe (Neubauten) und Wiederverkäufe sowie Umwandlungen auf der Grundlage der Kaufpreissammlung und ergänzender Auskünfte, die durch Befragung der Erwerber eingeholt wurden, durchgeführt.



Im Jahr 2004 lagen insgesamt 283 auswertbare Kaufpreise vor.

Die nachfolgend aufgeführten Durchschnittspreise ergeben sich durch den hiesigen weitgehend kleinstädtisch bzw. ländlich geprägten Raum aus Kaufpreisen von Wohnungen in überwiegend kleinen bis mittleren Wohnanlagen. Die vorliegenden Preise weisen hierdurch und aufgrund aller anderen wertbestimmenden Merkmale größere Bandbreiten auf.

Einfluss der Wohnungsgröße (bei durchschnittlicher Wohnungsqualität)

In der Auswertung der Kauffälle wurde der besondere Einfluss des Qualitätsmerkmals „Wohnfläche“ auf den Preis untersucht. Im Ergebnis liegt der Preis von Wohnungen mit etwa 120 m² Wohnfläche durchschnittlich rd. 10 % unter den auf den nachfolgenden Seiten aufgeführten Durchschnittspreisen ansonsten vergleichbarer „normal“ großer Wohnungen. Die nachfolgend aufgeführten Umrechnungskoeffizienten wurden aus Regressionsanalysen abgeleitet.

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der Wohnungsgröße (ausgewertet aus den Kauffällen 2004)

Wohnfläche in m ²	60	70	80	90	100	110	120
Umrechnungskoeffizient	1,05	1,02	1,00	0,98	0,96	0,94	0,93

7.1.1 Durchschnittspreise bei Erstverkäufen (Neubauten)

Preisentwicklung 2004

+/- 0 %

Stadt/Gemeinde	Durchschnittspreis in €/m ²	Preisspanne in €/m ²	Anzahl der auswertbaren Kaufpreise
Burscheid	1.950	1.850 bis 2.100	25
Kürten	1.925 *	-	-
Leichlingen	2.100	1.900 bis 2.400	20
Odenthal	2.100	1.800 bis 2.400	13
Overath	2.100	2.050 bis 2.400	14
Rösrath	2.050	1.900 bis 2.150	4
Wermelskirchen	2.100	1.800 bis 2.300	15

* Aus Vorjahr übernommen

Die vorstehenden Durchschnittspreise wurden auf 25 €-Stufen gerundet.

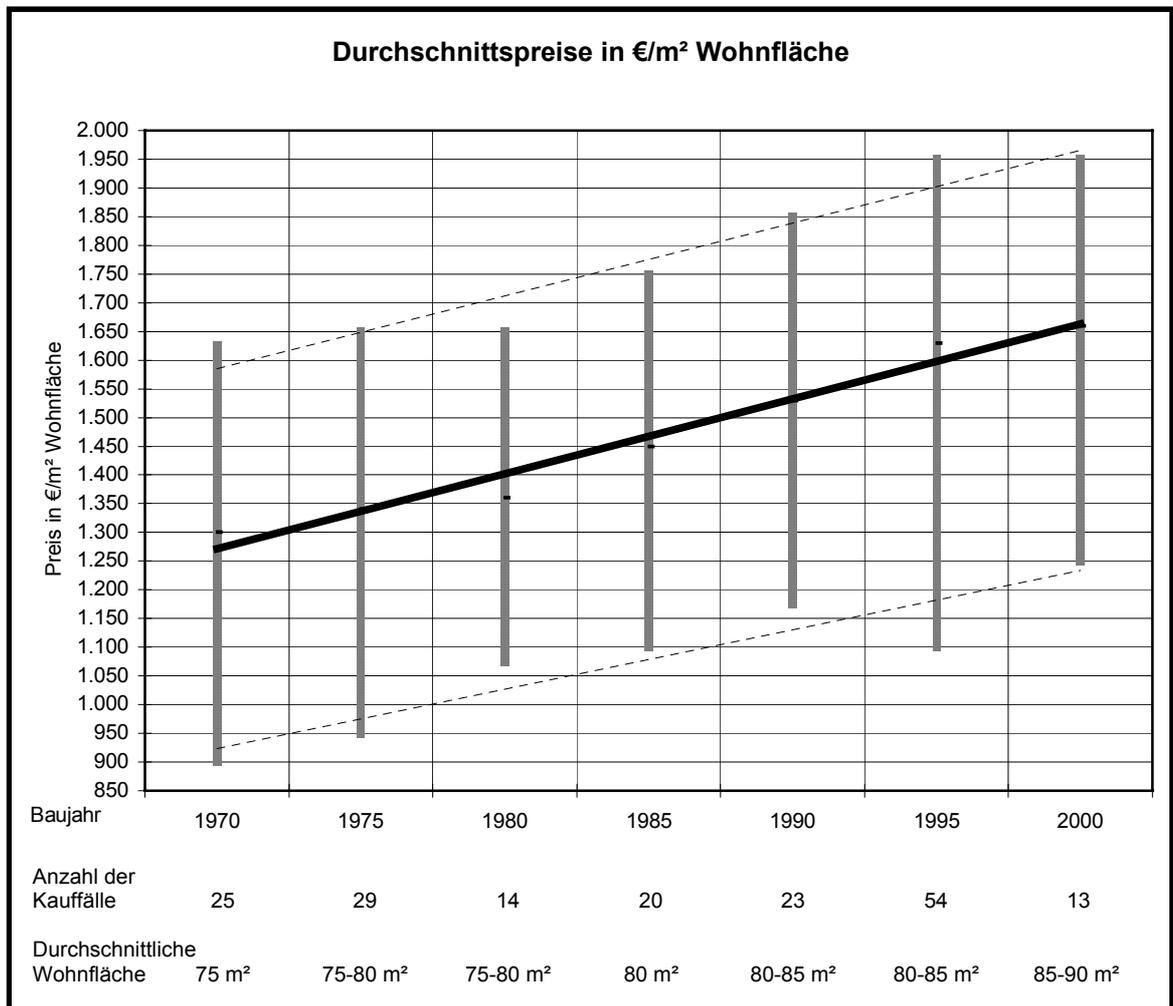
Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt etwa 80 - 90 m², es handelt sich dabei überwiegend um 2- bis 3-Zimmerwohnungen in Wohnanlagen mit 4 bis 30 Wohneinheiten.

Stellplätze, Garagen oder dergleichen sind in den Durchschnittspreisen **nicht** enthalten.

7.1.2 Durchschnittspreise bei Wiederverkäufen bzw. Umwandlungen (Gesamtkreis)

Preisentwicklung 2004

- 4 %



Die Auswertung basiert auf Regressionsanalysen, denen insgesamt 178 auswertbare Kaufpreise aus Wohnanlagen mit mindestens 4 Wohneinheiten zugrunde liegen.

Stellplätze, Garagen oder dergleichen sind in den Durchschnittspreisen nicht enthalten.

Auswirkung bestehender Mietverhältnisse

Auf Grund der vielen unterschiedlichen Einflussfaktoren kann ein besonderer Einfluss eines bestehenden Mietverhältnisses auf den erzielten Kaufpreis nicht festgestellt werden.

7.2 TEILEIGENTUM

Teileigentum bzw. Sondernutzungsrechte bei Neubauten aus 2004

Art	Durchschnittspreis in €	Preisspanne in €	Anzahl der Kaufpreise
Außenstellplatz	4.000	3.000 bis 5.500	17
Carport	5.500	3.500 bis 7.000	2
Garage	10.000	7.500 bis 11.000	17
Tiefgarageneinstellplatz	10.500	7.500 bis 13.000	37

Teileigentums bzw. Sondernutzungsrechtsmieten

Die durchschnittlichen Mietspannen gelten sowohl für Neubauobjekte als auch für wiederverkaufte Objekte.

Art	Monatsmiete in €/Stellplatz	Anzahl der Mietangaben
Außenstellplatz	15,00 bis 25,00	3
Carport	25,00 bis 30,00	4 *
Garage	30,00 bis 40,00	7
Tiefgarageneinstellplatz	35,00 bis 40,00	19

* Werte aus den Jahren 2001 bis 2004

8. BODENRICHTWERTE

8.1 GESETZLICHER AUFTRAG

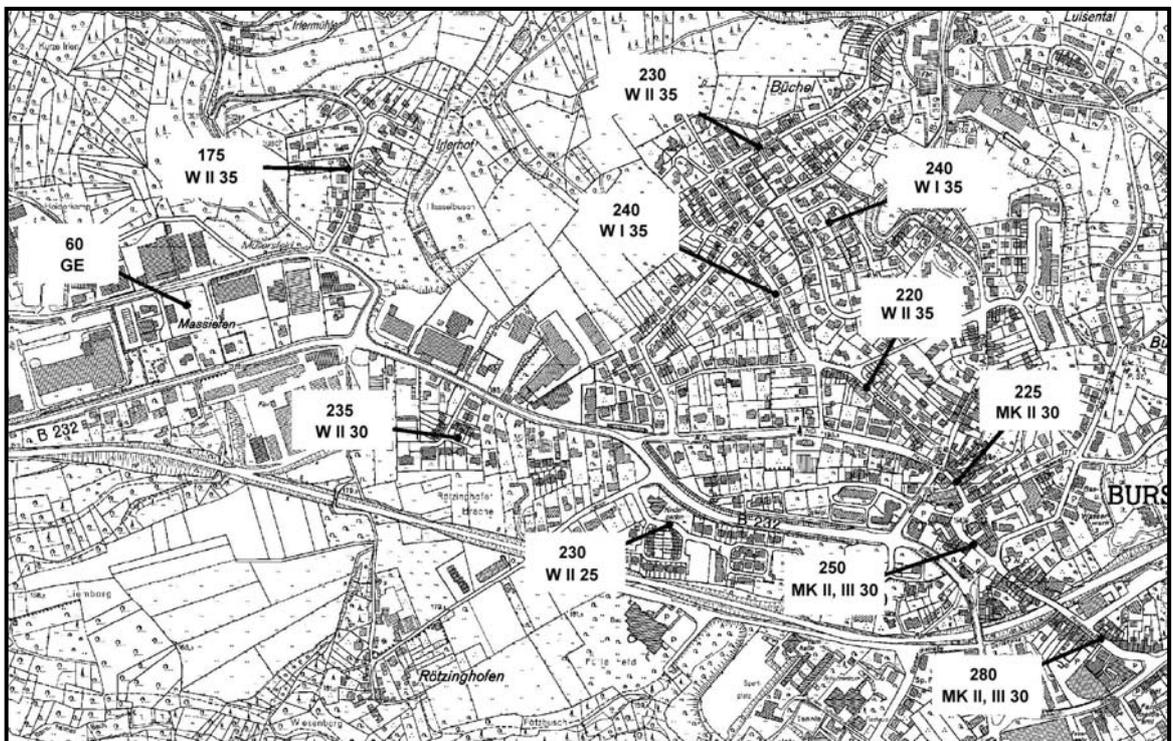
Auf der Grundlage der Auswertung der Kaufpreissammlung hat der Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2005 gemäß § 196 BauGB die Bodenrichtwerte ermittelt.

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er bezieht sich auf ein fiktives Grundstück, dessen Eigenschaften für ein bestimmtes Gebiet typisch sind (lagetypisches Grundstück). Der Wert eines einzelnen Grundstückes kann hiervon unter Berücksichtigung der Lage, Größe und des Zuschnitts, der Oberflächenstruktur und des Erschließungszustandes abweichen.

Nach § 11 Gutachterausschussverordnung (GAVO NW) werden die Bodenrichtwerte in Bodenrichtwertkarten eingetragen. Jedermann hat das Recht, Einsicht in diese Bodenrichtwertkarten und Auskunft über die Bodenrichtwerte zu verlangen. Die Bodenrichtwertkarten sind bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses einzusehen und können dort erworben werden.

8.2 BODENRICHTWERTE FÜR BAULAND

(Ausschnitt aus der Richtwertkarte Burscheid)



Erläuterung zur Bodenrichtwertkarte

Die Richtwerte und die zugrunde gelegten Eigenschaften sind in der Bodenrichtwertkarte wie folgt angegeben:

Bodenrichtwert in €/m²
Art und Maß der baulichen Nutzung Grundstückstiefe

Die Darstellungsformen und Abkürzungen haben folgende Bedeutung: (Beispiel)

245
W II 35

Die hervorgehobenen Zahlen geben den Bodenrichtwert in Euro an, bezogen auf den Quadratmeter baureifer Grundstücksfläche.

Die Werte sind erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei.

Die Abkürzungen haben folgende Bedeutung:

W	=	Wohngebiet
MD	=	Dorfgebiet
MI	=	Mischgebiet
MK	=	Kerngebiet
GE	=	Gewerbegebiet
GI	=	Industriegebiet
I, II	=	Zahl der Vollgeschosse
35, 40	=	Tiefe des Richtwertgrundstückes in Metern
•	=	Lage des Richtwertgrundstückes
RH	=	Reihenhausbebauung
DH	=	Doppelhausbebauung

Die Bodenrichtwertkarte des Rheinisch-Bergischen Kreises ist unter der Internetadresse www.gutachterausschuss.rbk-online.de einzusehen.

Dort stehen allgemeine Informationen über Aufgaben und Dienstleistungen, Antragsformulare für Verkehrswertgutachten und Richtwertauskünfte etc. zur Verfügung.

Die Bodenrichtwertkarte des Rheinisch-Bergischen Kreises (mit verschiedenen Suchfunktionen) ist kostenlos und ohne weitere Anmeldung einzusehen. Ein Ausdruck der Richtwertkarte ist nur als "Hardcopy" möglich.

www.boris.nrw.de - Bodenrichtwertinformationssystem NRW -

Unter der Internetadresse www.boris.nrw.de befinden sich die Bodenrichtwerte aller Gutachterausschüsse in NRW sowie die jeweiligen Grundstücksmarktberichte. Die Einsicht in die Bodenrichtwertkarte sowie allgemeine Informationen aus den Grundstücksmarktberichten (PDF-Format) sind kostenlos. Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte bzw. der "Download" vollständiger Grundstücksmarktberichte ist kostenpflichtig und nur nach Anmeldung und Registrierung möglich.

8.3 ÜBERSICHT ÜBER DIE BODENRICHTWERTE (GEBIETSTYPISCHE WERTE)

Entsprechend § 13 GAVO NW hat der Gutachterausschuss gebietstypische Werte als Übersichten über die Bodenrichtwerte beschlossen (€/m²):

Die gebietstypischen Werte stellen lediglich ein grobes Raster der Preissituation in den Gemeinden dar. Die im Einzelnen ermittelten Bodenrichtwerte der jeweiligen Lage können die Durchschnittsangaben sowohl unter- als auch überschreiten.

Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau (erschließungsbeitragsfrei):

Stadt/Gemeinde	Wohnlage	gut	mittel	einfach
Burscheid	Füllsichel	240,--		
	Grießberger Straße		210,--	
	An den Hülsen (Hilgen)			200,--
Kürten	Kastanienweg	200,--		
	Auf dem Büchel (Sonnenhöhe)		155,--	
	Märchenweg (Waldmühle)			140,--
Leichlingen	Grünstraße	285,--		
	Flandrianstraße		255,--	
	Immigrather Straße			205,--
Odenthal	Auf dem Krahwinkel (Hahnenberg)	295,--		
	Am Köttersbach (Blecher)		275,--	
	Im Wiesengrund (Steinhaus)			155,--
Overath	Kapellenstraße	220,--		
	Hirschberger Weg		200,--	
	Kreutzhäuschen			125,--
Rösrath	Wiesenweg (Forsbach)	300,--		
	Akazienweg (Stümpen)		225,--	
	Auf dem Brachfeld (Bleifeld)			185,--
Wermelskirchen	Heideweg	220,--		
	Heinhausstraße		180,--	
	Herrlinghausen			150,--

Planungsrechtlich ausgewiesene Gewerbeflächen:
(erschließungsbeitragsfrei)

Stadt / Gemeinde	Preis in € / m ²
Burscheid	60,--
Kürten	80,--
Leichlingen	110,--
Odenthal	-
Overath	75,--
Rösrath	90,--
Wermelskirchen	60,--

9. ERFORDERLICHE DATEN

9.1 INDEXREIHEN

9.1.1 Preisindizes für Baugrundstücke

Indexbereiche bis einschließlich 2000

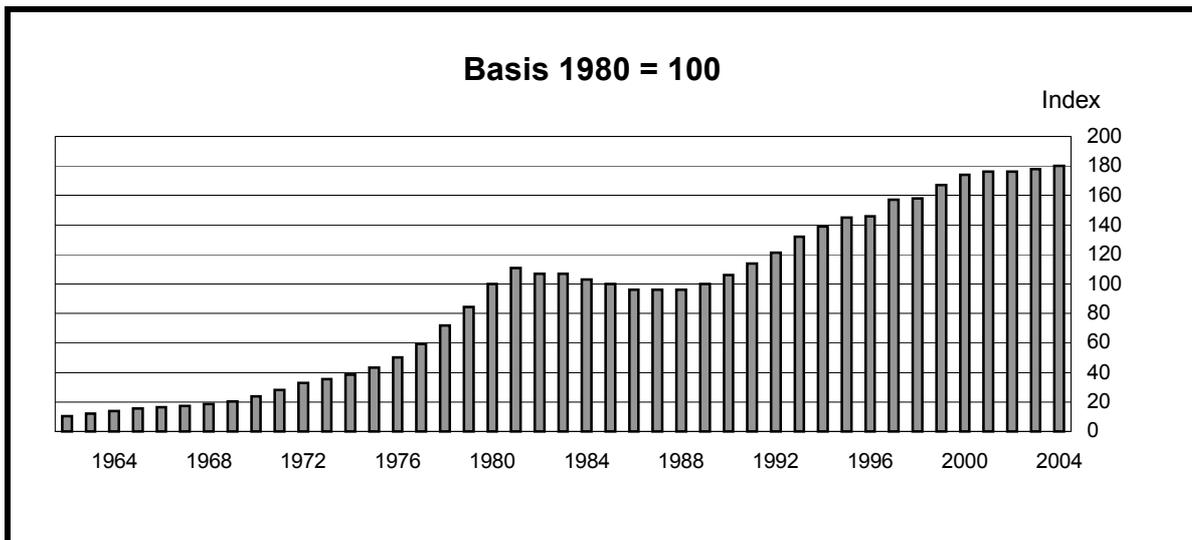
- **Ostkreis :** Städte / Gemeinden Overath, Kürten, Odenthal-Ost außer Eikamp
- **Nordkreis :** Städte Burscheid, Leichlingen, Wermelskirchen
- **Ballungsrandzone :** Gemeinden Rösrath, Odenthal-West und Ortsteil Odenthal-Eikamp

Ab dem Jahr 2001 werden die Indizes für die Städte / Gemeinden getrennt ermittelt.

Jahr	OSTKREIS		NORDKREIS		BALLUNGSRANDZONE	
	Steigerung in %	Index Jahresende	Steigerung in %	Index Jahresende	Steigerung in %	Index Jahresende
1962	---	10,2	---	10,1	---	10,2
1963	21	12,3	21	12,2	21	12,3
1964	14	14,0	14	14,0	14	14,1
1965	10	15,5	10	15,4	10	15,5
1966	8	16,7	8	16,6	8	16,7
1967	5	17,5	5	17,4	5	17,5
1968	6	18,5	6	18,4	6	18,5
1969	11	20,5	12	20,6	11	20,6
1970	15	23,6	16	24,1	15	23,6

Jahr	OSTKREIS		NORDKREIS				BALLUNGSRANDZONE							
	Steigerung in %	Index Jahresende	Steigerung in %	Index Jahresende										
1971	18	27,7	19	28,7	18	27,8								
1972	16	32,1	17	33,8	16	32,2								
1973	9	35,0	10	37,2	9	35,0								
1974	8	37,6	9	40,6	8	37,7								
1975	12	42,1	13	46,0	12	42,2								
1976	18	49,6	14	52,7	14	48,0								
1977	20	59,5	17	61,8	17	56,1								
1978	23	73,1	21	75,0	20	67,2								
1979	17	85,5	15	86,2	20	80,7								
1980	17	100	16	100	24	100								
1981	11	111	10	110	11	111								
1982	- 3	108	- 3	107	- 3	108								
1983	0	108	0	107	0	108								
1984	- 5	102	- 2	105	- 6	101								
1985	- 2	100	- 2	102	- 4	97,1								
1986	- 3	97,2	- 4	98,3	- 5	92,3								
1987	0	97,2	0	98,3	0	92,3								
1988	0	97,2	0	98,3	0	92,3								
1989	6	103	4	102	4	95,9								
1990	4	107	8	110	6	102								
1991	6	114	7	118	7	109								
1992	9	124	5	124	5	114								
1993	8	134	10	136	9	125								
1994	7	143	5	143	4	130								
1995	8	154	3	147	2	132								
1996	-2	151	3	152	2	135								
1997	5	159	9	166	9	147								
1998	2	162	2	169	- 2	144								
1999	1	164	4	176	11	160								
2000	2	167	5	185	6	170								
	Overath		Kürten		Burscheid		Leichlingen		Wermels- kirchen		Rösrath		Odenthal	
Jahr	%	Index	%	Index	%	Index	%	Index	%	Index	%	Index	%	Index
2001	3	172	2	170	2	189	2	189	0	185	1	172	2	173
2002	0	172	0	170	0	189	0	189	0	185	0	172	0	173
2003	0	172	2	173	0	189	2	193	0	185	2	175	1	175
2004	0	172	0	173	2	193	2	197	3	191	0	175	0	175

Bodenpreisentwicklung von Bauland (Gesamtkreis)



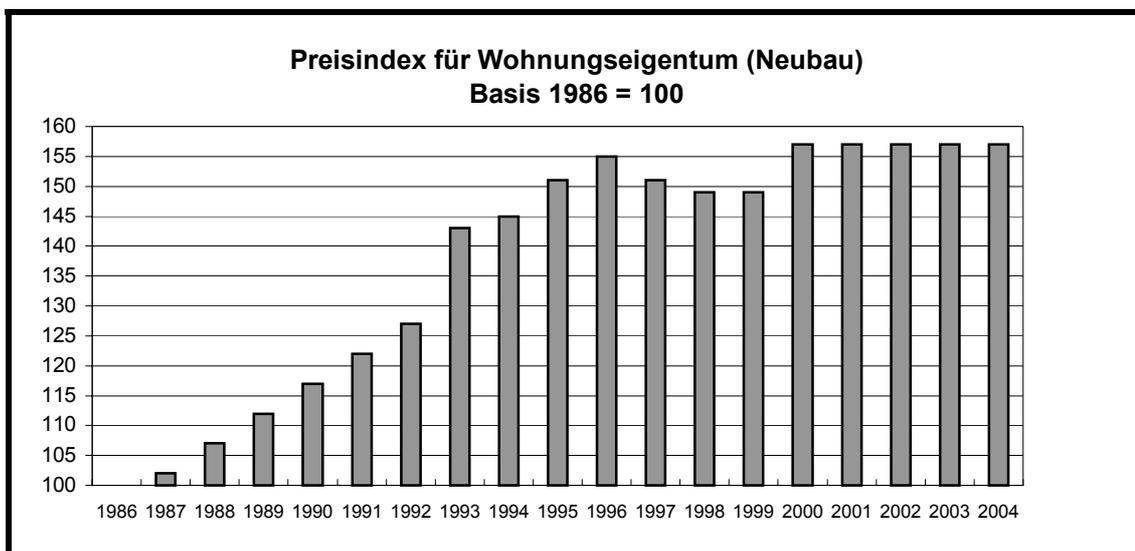
9.1.2 Preisindex landwirtschaftlicher Flächen

Basis 1980/81 = 100

Jahr	Index
80/81	100
82/83	100
84/85	102
86/87	101
88/89	99
1990	84
1991	89
1992	88
1993	78
1994	84
1995	71
1996	71
1997	71
1998	85
1999	85
2000	85
2001	79
2002	85
2003	96
2004	79

9.1.3 Preisindex für Wohnungseigentum (Neubauten)

Basis 1986 = 100



Jahr	Index	Gesamtdurchschnitt der Erstverkaufspreise €/m ²
1986	100	1.304,--
1987	102	1.329,--
1988	107	1.406,--
1989	112	1.457,--
1990	117	1.534,--
1991	122	1.585,--
1992	127	1.662,--
1993	143	1.866,--
1994	145	1.892,--
1995	151	1.968,--
1996	155	2.020,--
1997	151	1.968,--
1998	149	1.943,--
1999	149	1.943,--
2000	157	2.045,--
2001	157	2.045,--
2002	157	2.045,--
2003	157	2.045,--
2004	157	2.045,--

9.2 UMRECHNUNGSKOEFFIZIENTEN

9.2.1 Einfluss der Grundstücksgröße auf den Kaufpreis

Anhand der Auswertung der Kaufpreissammlung wurde ein signifikanter Einfluss der Grundstücksgröße auf den Kaufpreis ermittelt. Bei den hieraus resultierenden Zu- und Abschlägen sind keine wesentlichen Abhängigkeiten von dem jeweiligen Lagewert (Bodenrichtwertniveau) nachweisbar. Der Grad der baulichen Ausnutzbarkeit (GFZ) ist bei Ein- und Zweifamilienhausprojekten nicht erkennbar wertbestimmend, sodass keine weitere Anpassung über GFZ-Umrechnung erforderlich ist.

Der tatsächlichen Situation der jeweiligen Lage entsprechend sind die Richtwertgrundstücke im Rheinisch-Bergischen Kreis, von wenigen Ausnahmen abgesehen, mit Tiefen von 30, 35 oder 40 m definiert bei einer Frontbreite von 15 bis 16 m. Hierauf wurde die Auswertung abgestellt, indem die erzielten Kaufpreise in Relation zur Grundstücksdimensionierung mit dem jeweils geeigneten Richtwert verglichen wurden. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind in den nachfolgenden Tabellen 1 - 3 zusammengestellt.

Den Auswertungen lagen insgesamt rd. 160 Vergleichspreise der Jahre 2001 bis 2004 zu Grunde. Bei Richtwertbeschreibungen von 25 m Tiefe oder mit den Zusätzen Reihen- oder Doppelhaus sind die hier erfolgten Untersuchungen nicht anwendbar, da die objektspezifischen Besonderheiten dort bereits bei der Richtwertbildung berücksichtigt wurden.

Tabelle 1 **Zu-/ Abschläge beim Vergleich mit Richtwertgrundstücken von 30 m Tiefe** (Durchschnittsgröße rd. 460 m²)

Grundstücksfläche in m ²	Abweichung des Wertes vom Richtwert in %
200	+ 14
300	+ 9
400	+ 4
500	- 2
600	- 7
700	- 12
	42 Vergleichspreise

Tabelle 2

Zu-/ Abschläge beim Vergleich mit Richtwertgrundstücken von 35 m Tiefe (Durchschnittsgröße rd. 520 m²)

Grundstücksfläche in m ²	Abweichung des Wertes vom Richtwert in %
200	+ 16
300	+ 11
400	+ 6
500	+ 1
600	- 4
700	- 9
800	- 14
900	- 19
	104 Vergleichspreise

Tabelle 3

Zu-/ Abschläge beim Vergleich mit Richtwertgrundstücken von 40 m Tiefe (Durchschnittsgröße rd. 580 m²)

Grundstücksfläche in m ²	Abweichung des Wertes vom Richtwert in %
300	+ 19
400	+ 14
500	+ 8
600	+ 3
700	- 3
800	- 9
900	- 14
	15 Vergleichspreise

Anwendungsbeispiel:

Richtwert: 175,-- €/m², W II - 30
für ein Grundstück in dieser Lage mit
300 m² Grundstücksfläche beträgt der
durchschnittlich ermittelte Zuschlag 9 %
(Tabelle 1), womit sich der Bodenwert
errechnet zu

$$175,-- \text{ €/m}^2 \text{ zuzüglich } 9 \% = 190,75 \text{ €/m}^2$$

9.2.2 Einfluss der Wohnungsgröße bei Eigentumswohnungen (siehe Kapitel 7.1)

9.3 LIEGENSCHAFTSZINSSÄTZE

Objektart	Auswertbare Kaufverträge	Liegenschaftszins	Vervielfältiger des Jahresrohertrages
Dreifamilienhäuser und kleine Mieteinheiten	27 (2000 - 2004)	3 – 5 %	12,5 - 22
Mietwohnungsbau	21 (2000 - 2004)	5 – 6,5 %	10 - 15
gemischt genutzte Objekte zwischen 30 und 60 %-igem gewerblichen Mietanteil	10 (2001 - 2004)	5 – 6,5 %	10 – 13,5
rein gewerbliche Nutzung inkl. Läden und Büros	9 (1999 - 2004)	6,5 – 8 %	9,5 – 13
Neubau Wohnungseigentum	17 (2004)	3 – 4 %; Ø 3,5 %	21 - 28
Gebrauchte	26	3,25 – 4,75 %; Ø 4,25 %	15 - 23

Den Ermittlungen liegen die zum Kaufzeitpunkt tatsächlich erzielten Mieten (Eigentümerangaben) zugrunde.

9.4 VERGLEICHSWERTE FÜR BEBAUTE GRUNDSTÜCKE (WIEDERVERKÄUFE)

Aus den Kaufpreisen des Jahres 2004 wurden die am Immobilienmarkt erzielten Durchschnittspreise je Quadratmeter Bruttogrundfläche (BGF, DIN 277/1987) inkl. Baunebenkosten und Außenanlagen ermittelt. Unter Hinweis auf § 12 Wertermittlungsverordnung ergibt sich der am Immobilienmarkt durchschnittlich zu erzielende Kaufpreis eines mit einem 1-geschossigen, unterkellerten Ein- / Zweifamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss bebauten Grundstücks, wenn zu dem Produkt aus Bruttogrundfläche und Preis pro Quadratmeter BGF der Bodenwert des fiktiv unbebauten Grundstücks dieser Lage addiert wird. Nebengebäude (Garage, Carport, Schuppen) und außergewöhnliche Außenanlagen sind gesondert zu untersuchen und zu bewerten. Der Analyse liegen insgesamt 67 auswertbare Kaufpreise zugrunde.

Die ausgewerteten Objekte haben eine baujahrestypische Ausstattung.

Gesamtkreis	
Vergleichswerte in € / m ² BGF (DIN 277/1987)	
Baujahr	1-geschossiges Ein- und Zweifamilienwohnhaus mit Unterkellerung und ausgebautem Dachgeschoss, ohne Bodenwert
1960	325
1970	450
1980	590
1990	730
2000	870

9.5 MARKTANPASSUNGSFAKTOREN

Gemäß Wertermittlungsverordnung ist der Verkehrswert aus dem errechneten Sachwert eines Grundstückes unter Beachtung der allgemeinen und aktuellen konjunkturellen Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten.

Für die veräußerten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke hat die Geschäftsstelle des Ausschusses nach einer an die Erwerber gerichteten Fragebogenaktion die Sachwerte ermittelt. Die Berechnung der Sachwerte erfolgte auf Basis der Bruttogrundfläche (BGF) über die **Normalherstellungskosten 1995** (DIN 277/1987). Der regionale Baukostenunterschied für den Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses wurde mit dem Faktor 0,96 ohne zusätzliche Ortsgrößenkorrektur angesetzt. Die Umrechnung auf den Zeitpunkt des Kaufdatums erfolgte über den Baupreisindex des Landes NRW, Basis 1995, unter Berücksichtigung der jeweiligen Alterswertminderung (Ross) sowie eventuell vorhandener Baumängel und Bauschäden.

Die Außenanlagen wurden mit einem pauschalen Ansatz veranschlagt. Aus dem Vergleich zwischen den Sachwerten und den tatsächlichen Kaufpreisen wurden die erforderlichen Markt-anpassungsfaktoren nach statistischen Rechenverfahren abgeleitet.

Aufgrund eigener Erkenntnisse sowie in Anlehnung an die einschlägige Bewertungsfachliteratur (H. O. Sprengnetter, Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Band II) wurden für die Sachwertberechnungen bei Doppelhausobjekten sowie bei Reihenmittelhausobjekten die **Normalherstellungskosten 1995** (DIN 277/1987) für freistehende Objekte mit einem Abschlag für Doppelhäuser von 2 % und für Reihenmittelhäuser von 4 % angesetzt.

9.5.1 Marktanpassung beim Sachwertverfahren (Neubauten)

Bei der Ermittlung der Sachwerte für verkaufte Neubauobjekte konnten verschiedene Marktanpassungsfaktoren ermittelt werden

Sachwert in €	Marktanpassungsfaktor bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern (Gesamtkreis)		
	Reihenmittelhäuser	Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	freistehende Eigenheime
200.000	1,01	1,00	-
225.000	0,99	0,99	0,98
250.000	0,97	0,98	0,98
275.000	0,96	0,97	0,97
300.000	0,94	0,96	0,97
325.000	-	0,95	0,96
350.000	-	0,94	0,96
375.000	-	-	0,96
400.000	-	-	0,95
425.000	-	-	0,95
	19 Kaufpreise aus 2003 5 Kaufpreise aus 2004	55 Kaufpreise aus 2004	13 Kaufpreise aus 2003 9 Kaufpreise aus 2004

Für die Auswertung wurden 32 Kaufpreise aus dem Jahr 2003 sowie 69 Kaufpreise aus dem Jahr 2004 herangezogen.

9.5.2 Marktanpassung beim Sachwertverfahren (Wiederverkäufe)

Sachwert in €	Marktanpassungsfaktor bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern (Gesamtkreis)		
	Reihenmittelhäuser	Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	freistehende Eigenheime
150.000	-	1,07	-
200.000	0,99	1,02	1,02
250.000	-	0,96	0,99
300.000	-	0,91	0,96
350.000	-	-	0,93
400.000	-	-	0,91
450.000	-	-	0,88
500.000	-	-	0,85
550.000	-	-	0,82
	9 Kaufpreise aus 2004	44 Kaufpreise aus 2004	83 Kaufpreise aus 2004

Der Analyse liegen 136 auswertbare Kaufpreise aus dem Jahr 2004 zugrunde.

9.5.3 Marktanpassungsfaktoren bei einem Missverhältnis zwischen Bau- und Bodenwert

Die aktuellen Auswertungen bezüglich der Objekte mit einem Missverhältnis zwischen Bau- und Bodenwert bestätigen den Trend der letzten Jahre, dass sich die dafür ermittelten Marktanpassungsfaktoren immer mehr der „normalen“ Marktanpassung beim Sachwertverfahren angenähert haben und mit diesen konform gehen.

Für eine Marktanpassung **aller** Wiederverkäufe ist daher die o. a. Tabelle (Ziff. 9.5.2) anzuwenden.

9.6 BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

Derzeit typische Bewirtschaftungskosten hat der Gutachterausschuss nicht ermittelt. Es wird hierzu auf die Fachliteratur verwiesen.

9.7 SONSTIGE ERFORDERLICHE DATEN

Erbbaurecht

Im Vergleich mit dem sonstigen Grundstücksmarkt spielt das Erbbaurecht im Rheinisch-Bergischen Kreis lediglich eine untergeordnete Rolle.

Erbbauzins bei Neuabschlüssen

In den zwischen 2000 und 2004 abgeschlossenen Erbbaurechtsverträgen wurden auf der Grundlage des entsprechenden Bodenwertes (unter Berücksichtigung der jeweiligen Erschließungssituation) folgende Erbbauzinsen vereinbart:

	Erbbauzins p.a. Bandbreite	im Mittel	Anzahl der Verträge
individueller Wohnungsbau	2,7 bis 5,2 %	4,2 %	17

In den Verträgen wurden Anpassungsklauseln für die Erhöhung des Erbbauzinses vereinbart.

Für den Mietwohnungsbau, das Wohnungserbbaurecht und für gewerbliche Nutzungen wurde im Jahr 2004 kein Erbbaurechtsvertrag abgeschlossen. In den Verträgen vergangener Jahre wurden folgende Erbbauzinsen vereinbart:

	Erbbauzins p.a.	Vertragsjahre	Anzahl der Verträge
Mietwohnungsbau, Wohnungserbbaurecht	4,4 - 5,5 %	1996, 1997, 2002	4
gewerbliche Nutzung	6,5 - 7 %	1998	3

Bei den ab 1960 begründeten Erbbaurechten für den individuellen Wohnungsbau wurden durchschnittlich folgende tatsächliche, d. h. auf die realen Bodenwerte zu den Bezugszeitpunkten bezogene Erbbauzinsen vereinbart:

Vertragsabschluss	Effektiver durchschnittlicher Zins p.a. auf der Grundlage des erschließungsbeitragspflichtigen Bodenwertes bei Begründung des Rechtes
1960 - 1965	1,6 %
1966 - 1975	1,3 %
1976 - 1980	1,5 %
1981 - 1985	3,0 %
1986 - 1995	3,5 %
1996 - 1998	4,5 %
1999 - 2000	4,5 %
2000 - 2003	4,2 %

10. RAHMENDATEN ZUM GRUNDSTÜCKSMARKT

- fällt aus -

11. REGIONALE VERGLEICHE

- fällt aus; es wird auf die entsprechenden Grundstücksmarktberichte verwiesen -

12. MIETEN

GEWERBLICHE MIETEN UND PACTEN

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat auf der Grundlage erteilter Auskünfte der Grundstückseigentümer und nach örtlichen Untersuchungen das Mietpreisgefüge für Geschäftsräume, Büros, Praxen und Gaststätten in den Innenortsbereichen von Leichlingen, Burscheid, Wermelskirchen, Odenthal, Rösrath und Overath untersucht. Hiernach war es möglich, die nachfolgend angegebenen Mietwerte zu ermitteln. Diese sind gem. § 12 Abs. 1 der Gutachterausschussverordnung - GAVO NW - beschlossen worden.

Definitionen

Die in den Mietwertübersichten angegebenen monatlichen Mietwerte/m² sind aus tatsächlich erzielten Mieten (Bestands- und Neumieten) statistisch ermittelt worden. Sie beziehen sich auf einen normierten Geschäftsraum bzw. ein Büro, eine Praxis etc.. Es handelt sich um Nettokaltmieten, in denen umlagefähige Nebenkosten und ggf. Mehrwertsteuern nicht enthalten sind.

Ein "normierter" Geschäftsraum ist hier ein branchenunabhängiges im Erdgeschoss befindliches Ladenlokal inkl. bis zu 30 % Ladennebenfläche, z.B. Lager, Sozialräume o.ä., wobei diese Nebenflächen nicht im Erdgeschoss zu liegen brauchen. Dies gilt auch für Büros, Praxen und Gaststätten. Bei bestimmten Branchen sind größere Nebenflächen erforderlich. Diese werden i.d.R. dann separat mit einem niedrigeren Mietwert in Ansatz gebracht.

Hinweise

Die Mietwertübersichten stellen eine Orientierungshilfe zur Ermittlung angemessener Mieten dar. Abweichungen von der v. g. Normierung oder der Lage können eine Änderung des Mietwertes bewirken, wobei auch andere wertbildende Faktoren durch angemessene Zu- oder Abschläge Berücksichtigung finden können. Für kleinere Geschäftslokale werden üblicherweise höhere Mieten gezahlt als für größere Geschäftslokale. Die hier erstellten Mietwertübersichten sind unverbindlich; aus ihnen können keine Rechtsansprüche abgeleitet werden.

Die hier veröffentlichten Mietwertübersichten für die Bereiche Rösrath und Overath beziehen sich auf den Auswertzeitpunkt Oktober 2001, für die Bereiche Leichlingen, Odenthal, Burscheid auf das Jahresende 2003.

Die Mietauswertung der Stadt Wermelskirchen fand im Oktober 1999 statt. Eine Aktualisierung erfolgt wegen der strukturellen Veränderung im Innenstadtbereich (Umgehungsstraße, Rückbau B 51) zur Zeit nicht.

Für die Bereiche Leichlingen, Burscheid und Odenthal wurde Ende 2003 eine Fragebogenaktion durchgeführt. Die ca. 150 auswertbaren Antworten bestätigen die 1999 ermittelten Spannen für gewerbliche Mieten. Die Angaben für Burscheid, Leichlingen und Odenthal werden daher unverändert übernommen.

Im Einzelfall können angemessene Mieten von den hier genannten Durchschnittsmietangaben abweichen.

12.1 MIETWERTÜBERSICHT OVERATH

Geschäftsräume

Lage		Nutzfläche in m ²	Miete in €/m ²
1	Overath-Zentrum, Hauptstraße (zwischen Siegburger Straße und Bahnhofplatz)	30 - 150	9,00 bis 15,50
2	Untereschbach / Steinenbrück (Olper Straße)	50 - 150	7,50 bis 13,00
3	Immekeppel, Lindlarer Straße (zwischen Kielsberg und Wilhelm-Heidkamp-Straße)	50 - 100	7,50 bis 9,00
4	Heiligenhaus, Vilkerath, Marialinden	50 - 100	5,50 bis 7,00

Die Mietangaben beziehen sich auf die typischen Ladengrößen der jeweiligen Lagen.

Für größere Verbrauchermärkte ab etwa 300 m² werden Mieten zwischen 8,00 und 11,00 €/m², in Randlagen Mieten zwischen 5,00 und 8,00 €/m² gezahlt.

Büros, Praxen

Die Mieten betragen größenunabhängig inklusive Nebenflächen 6,00 bis 10,50 €/m². In Randlagen werden etwa 5,00 bis 7,00 €/m² gezahlt.

Gaststätten, Restaurants, Cafés

Die Mieten/Pachten betragen größenunabhängig inklusive Nebenflächen 6,00 bis 11,00 €/m², vereinzelt auch bis 13,50 €/m², wobei für Cafés, Bistros, Imbisse o. ä. die Mieten am oberen Rand der angegebenen Spanne liegen.

Lagerräume, Werkstätten, Produktionsräume, Freiflächen

Der Untersuchungsbereich erstreckte sich auf die Gewerbegebiete im Bereich Weberstraße, sowie in Hammermühle, Untereschbach, Immekeppel und Vilkerath.

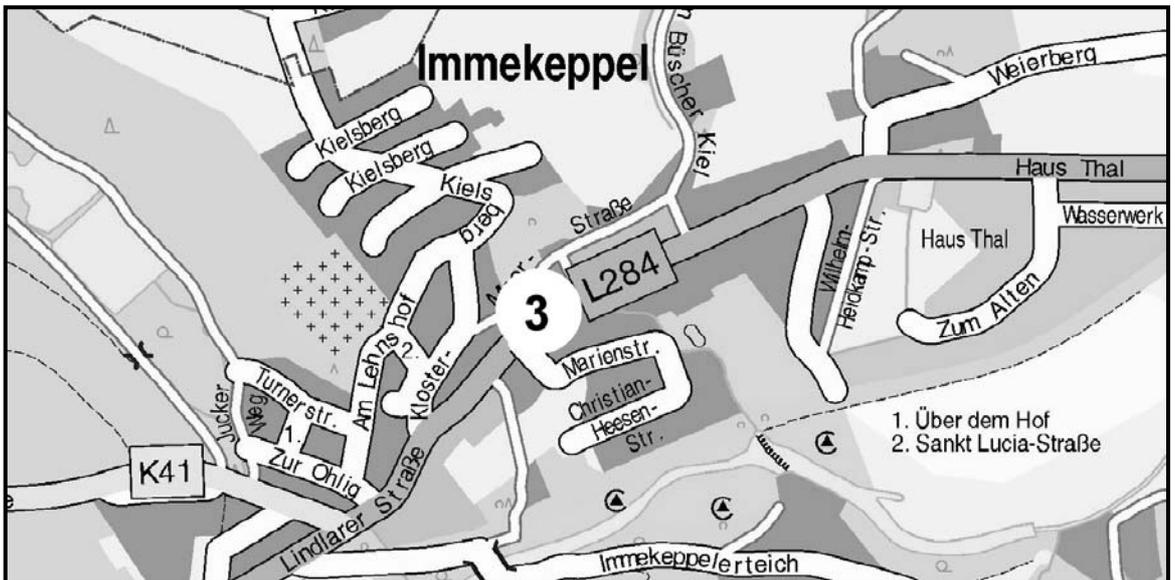
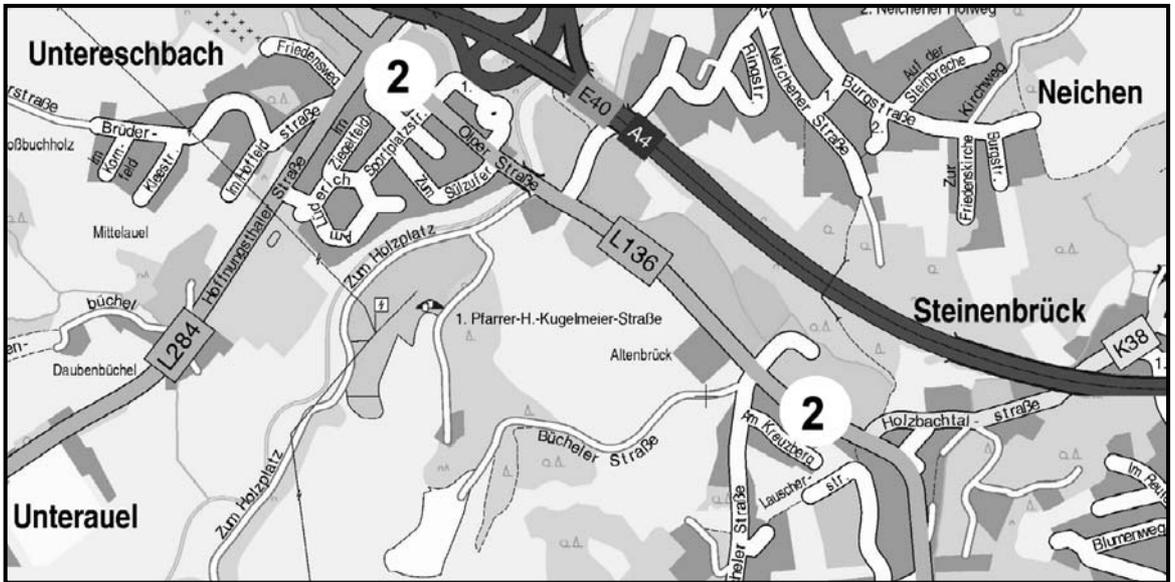
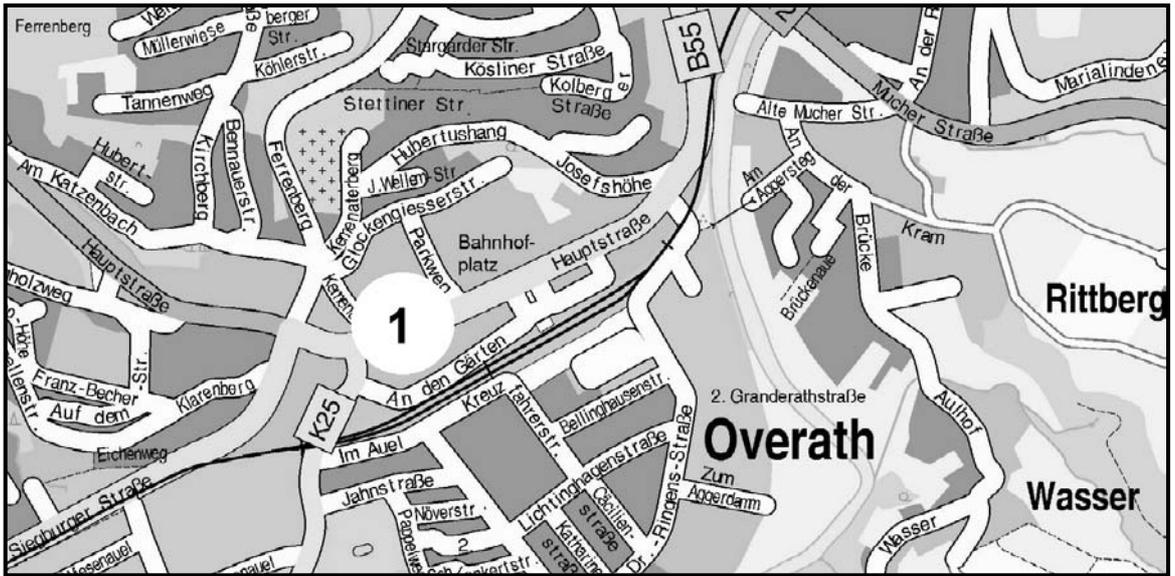
Die Durchschnittsmieten in Overath liegen größenunabhängig für Lagerräume zwischen 2,60 und 4,10 €/m².

Für Werkstätten/Produktionsräume werden größenunabhängig etwa 3,10 bis 5,10 €/m² gezahlt.

Für befestigte Freiflächen, die als Außenlager dienen, werden Pachten zwischen 0,50 und 1,00 €/m² gezahlt.

Hinweis:

Der Stichtag der Ermittlungen und Auswertungen ist Oktober 2001. Der Analyse liegen insgesamt rd. 160 Vergleichsangaben zugrunde.



12.2 MIETWERTÜBERSICHT RÖSRATH

Geschäftsräume

Lage		Nutzfläche in m ²	Miete in €/m ²
1	Rösrath-Zentrum, Hauptstraße (Bereich Sülzthalplatz bis Gerottener Weg)	50 - 150	13,00 bis 23,00
2	Forsbach, Bensberger Straße	50 - 150	7,50 bis 10,00
3	Hoffnungsthal, Hauptstraße (Bereich Einmündung Bahnhofstraße)	50 - 150	7,50 bis 13,00

Die Mietangaben beziehen sich auf die typischen Ladengrößen der jeweiligen Lagen.

Für Ladeneinheiten um 50 m² ohne Nebenflächen werden im Zentrum von Rösrath Mieten bis etwa 28,00 €/m² gezahlt.

Für Ladeneinheiten um 50 m² ohne Nebenflächen werden im Zentrum von Hoffnungsthal Mieten bis etwa 20,50 €/m² gezahlt.

Für größere Verbrauchermärkte ab etwa 300 m² werden Mieten zwischen 8,00 und 11,00 €/m², in Randlagen Mieten zwischen 5,00 und 8,00 €/m² gezahlt.

Büros, Praxen

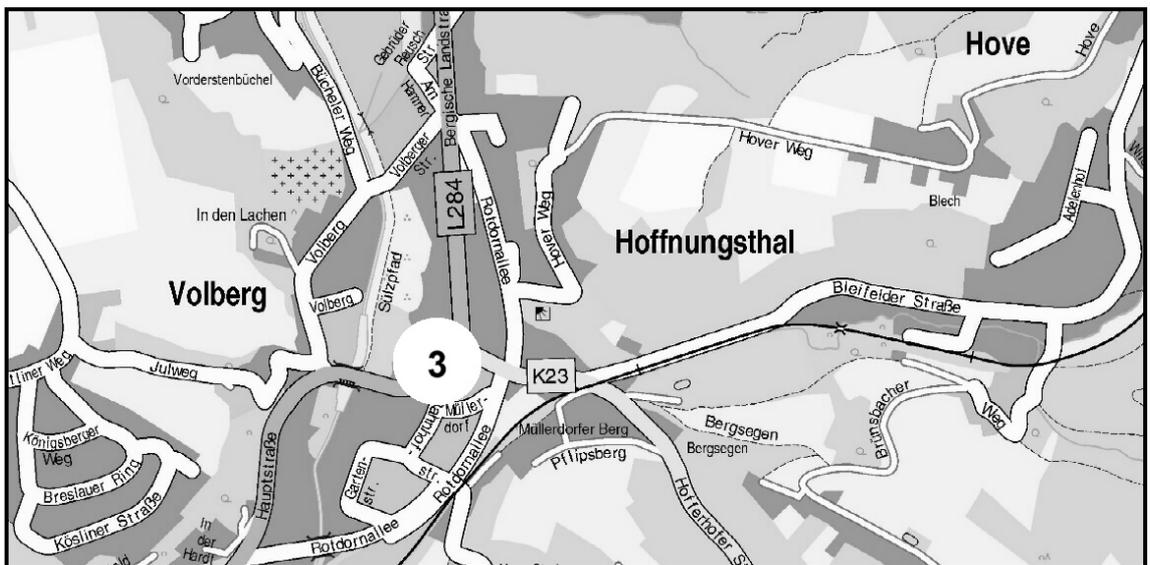
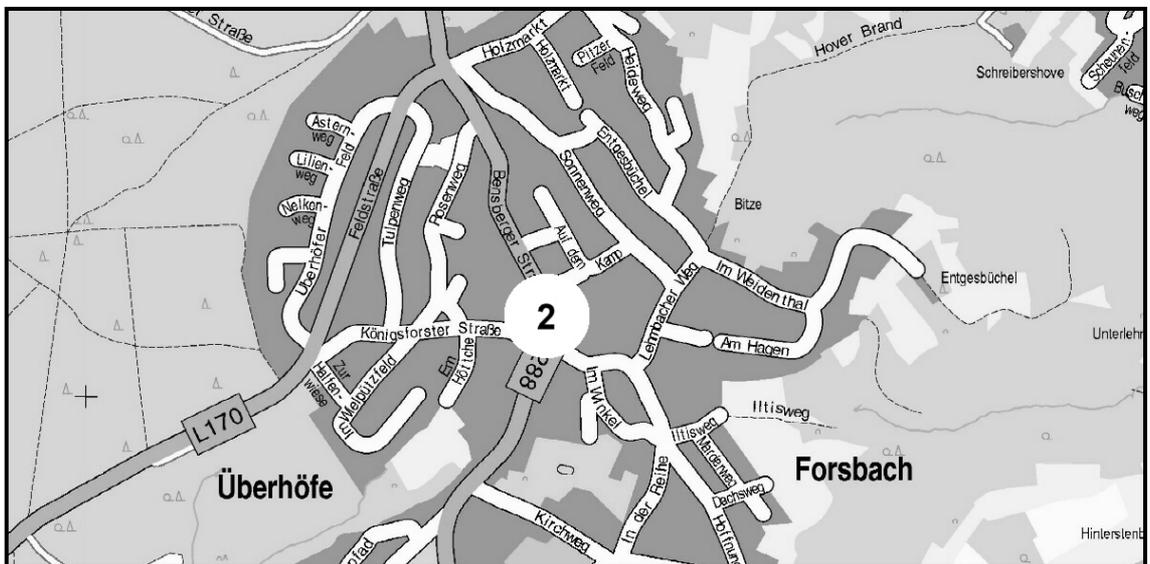
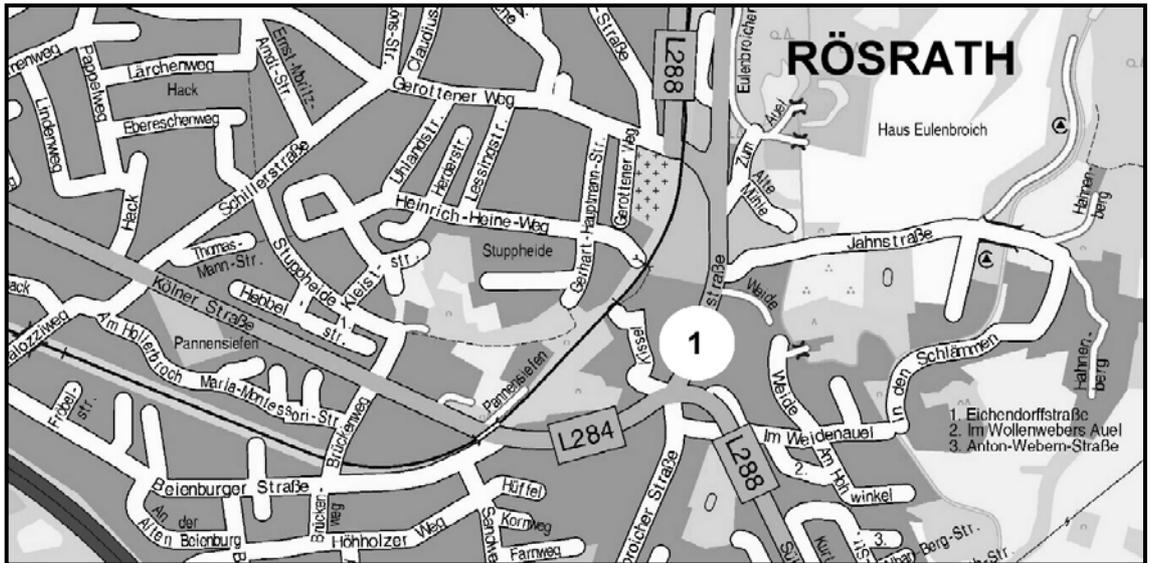
Die Mieten betragen größenunabhängig inklusive Nebenflächen 6,00 bis 10,00 €/m².

Gaststätten, Restaurants, Cafés

Die Mieten/Pachten für Gaststätten und Restaurants betragen größenunabhängig inklusive Nebenflächen etwa 6,00 bis 10,00 €/m². Für Cafés, Bistros, Imbisse o. ä. in zentralen Lagen mit Nutzflächen bis etwa 100 m² (ohne Nebenflächen) werden Mieten bis 20,50 €/m² gezahlt.

Hinweis:

Der Stichtag der Ermittlungen und Auswertungen ist Oktober 2001. Der Analyse liegen insgesamt rd. 70 Vergleichsangaben zugrunde.



12.3 MIETWERTÜBERSICHT ODENTHAL

Geschäftsräume

Lage		Nutzfläche in m ²	Miete in €/m ²
1	Odenthal-Zentrum, Altenberger-Dom-Straße, Im Schmittergarten	75 - 150	7,50 bis 13,00
2	Odenthal-Blecher, Hauptstraße sowie Kreuzungsbereich Bergstraße	100 - 200	6,00 bis 10,00

Die Mietangaben beziehen sich auf die typischen Ladengrößen der jeweiligen Lagen.

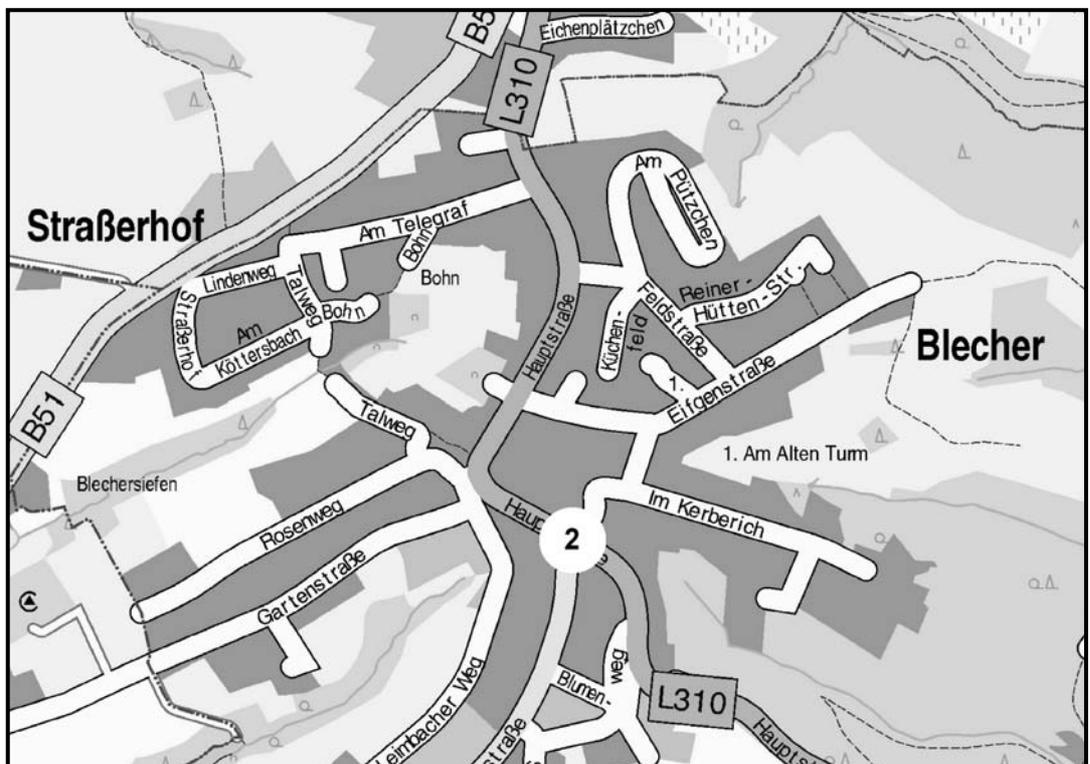
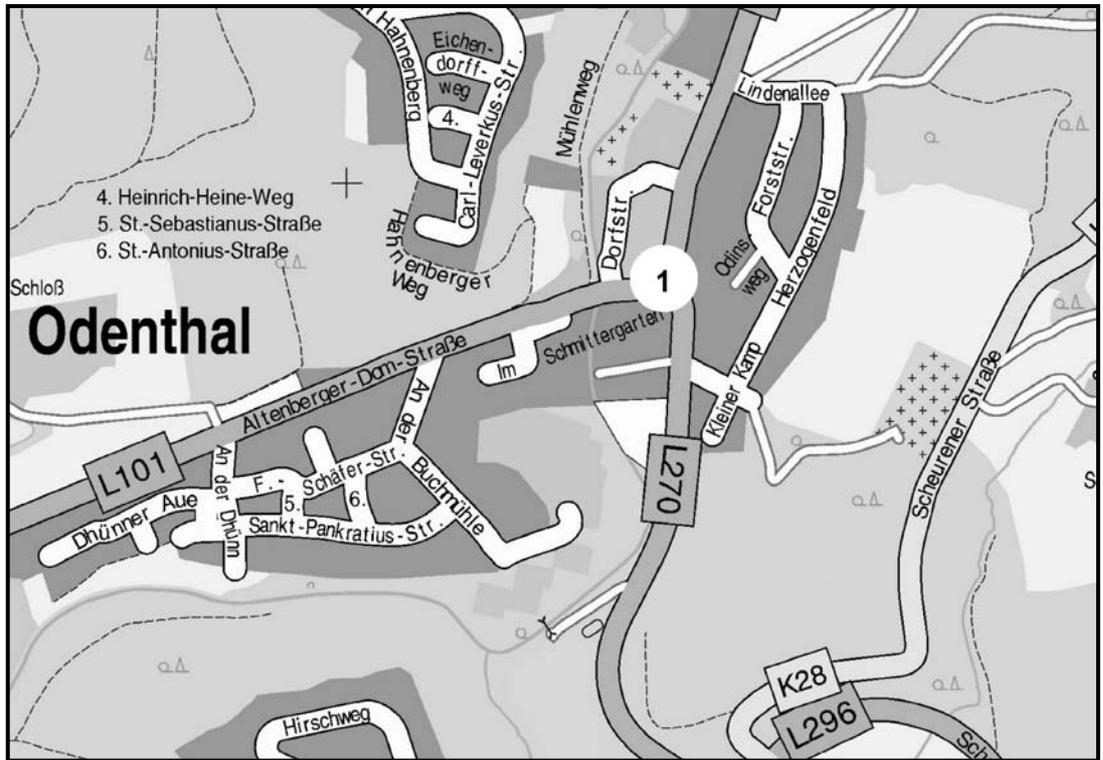
Für **Geschäftsobjekte mit größeren Ladenflächen** als etwa 200 m² betragen die Mieten 7,50 €/m² bis 10,00 €/m².

Büros, Praxen

Die Durchschnittsmiete in Odenthal beträgt, unabhängig von der Größe der Nutzfläche inklusive Nebenflächen 7,00 €/m² bis 9,00 €/m².

Hinweis:

Der ursprüngliche Stichtag der Ermittlungen und Auswertungen war Oktober 1999. Der Analyse lagen damals rd. 35 Vergleichsangaben zugrunde. Durch eine erneute Fragebogenaktion im Herbst 2003 wurden die früher ermittelten Gewerbemieten bestätigt.



12.4 MIETWERTÜBERSICHT LEICHLINGEN

Geschäftsräume

Lage		Nutzfläche in m ²	Miete in €/m ²
1	Kirchstr. (zwischen Am Stadtpark und Lingemannstr.), Gartenstr. (nördlicher Bereich), Montanusstr.	50 - 150	7,50 bis 11,00
2	Brückenstraße (zwischen Markt- und Bahnhofstr.), Marktstraße und Gartenstraße (südl. Bereich)	50 - 200	10,00 bis 18,00
3	Brückerfeld (Marktplatzbereich)	50 - 150	10,00 bis 18,00
4	Bahnhofstraße (zwischen Hochstraße und Brückenstraße)	50 - 150	6,00 bis 7,50
5	Hochstraße	50 - 100	5,00 bis 6,00
6	Witzhelden (Bereich Am Markt, Hauptstraße, Solinger Straße)	50 - 200	7,50 bis 12,00

Die Mietangaben beziehen sich auf die typischen Ladengrößen der jeweiligen Lagen.

Für kleinere Ladeneinheiten unter 50 m² ohne Nebenflächen werden in dem Bereich 6, Witzhelden (s.o.) monatliche Netto-Kaltmieten von 18,00 €/m² bis etwa 20,50 €/m² gezahlt.

Für **Geschäftsobjekte mit größeren Ladenflächen** als etwa 200 m² betragen die Mieten im Innenstadtbereich 7,50 €/m² bis 10,00 €/m².

Büros und Praxen

Die Durchschnittsmiete in zentralen Innenstadtlagen beträgt unabhängig von der Größe der Nutzfläche inklusive Nebenflächen 6,50 €/m² bis 9,50 €/m².

In Witzhelden werden hierfür Mieten zwischen 6,00 €/m² und 9,00 €/m² erzielt.

In Randlagen sowie in Gewerbegebieten werden etwa 5,00 €/m² bis 7,00 €/m² gezahlt.

Gaststätten, Restaurants, Cafés

Die Durchschnittsmiete/Pacht beträgt in zentralen Lagen bei durchschnittlich 100 - 200 m² Nutzfläche inkl. üblicher Nebenflächen 7,50 €/m² bis 15,50 €/m².

Lagerräume, Werkstätten, Produktionsräume, Freiflächen

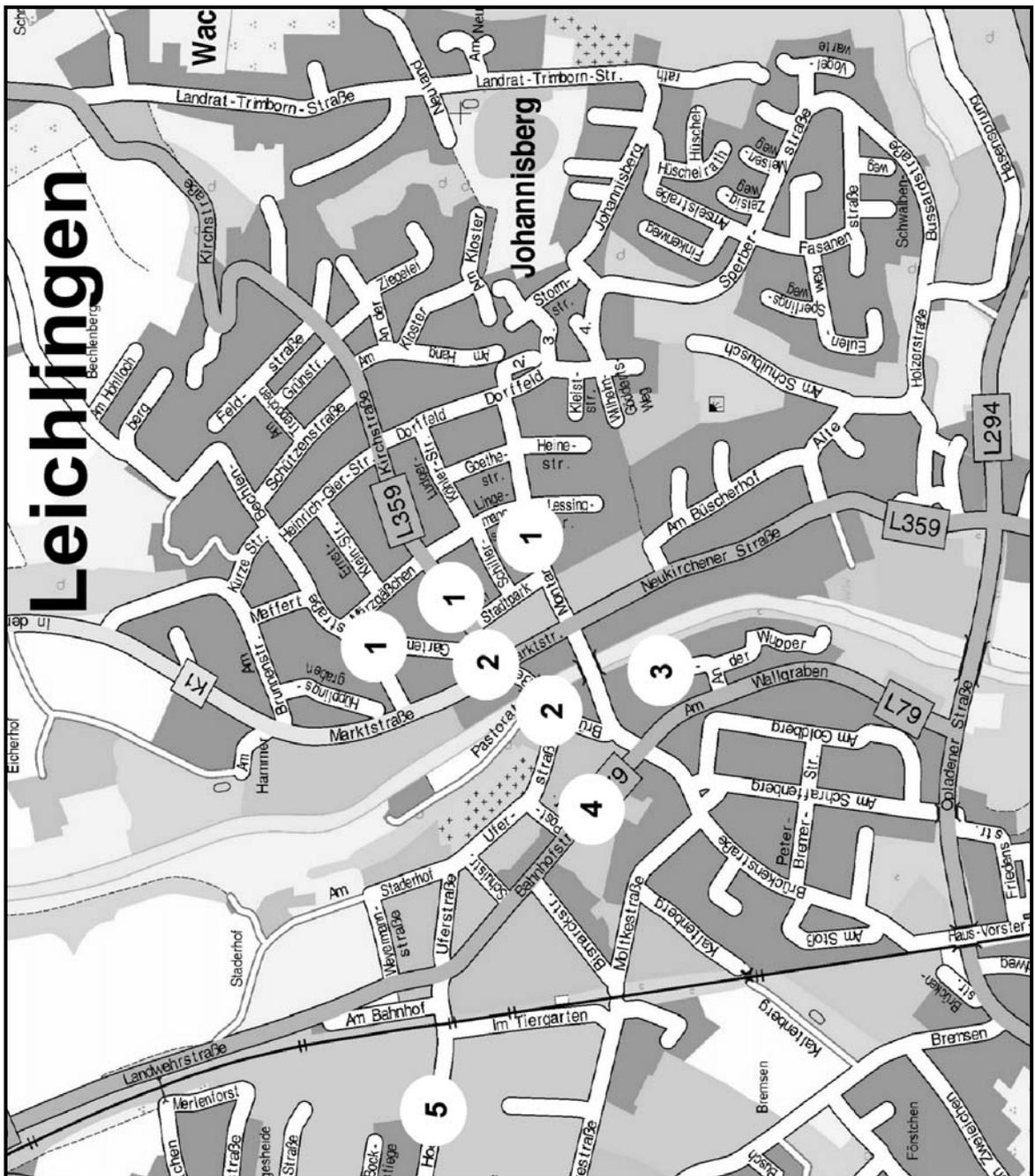
Der Untersuchungsbereich erstreckte sich auf die Gewerbegebiete Stockberg, Julius-Kronenberg-Straße, Hochstraße, Bremsen und Further Weg.

Die Durchschnittsmieten in Leichlingen liegen größenunabhängig für Lagerräume sowie für Werkstätten/Produktionsräume zwischen 2,00 €/m² und 3,10 €/m². Hierbei handelt es sich um ältere Bestandsobjekte. Für neuere multifunktionelle Anlagen liegen angemessene ortsübliche Mieten erfahrungsgemäß über diesen Werten.

Für befestigte Freiflächen, die als Außenlager dienen, werden Pachten zwischen 0,50 €/m² und 1,00 €/m² gezahlt.

Hinweis:

Der ursprüngliche Stichtag der Ermittlungen und Auswertungen war Oktober 1999. Der Analyse lagen damals rd. 150 Vergleichsangaben zugrunde. Durch eine erneute Fragebogenaktion im Herbst 2003 wurden die früher ermittelten Gewerbemieten bestätigt.



12.5 MIETWERTÜBERSICHT BURSCHEID

Geschäftsräume

Lage		Nutzfläche in m ²	Miete in €/m ²
1	Randbereiche (z. B. Eckbereich Luisenstr./Hauptstr. und Eckbereich Höhestr./Altenberger Str.)	50 - 100	5,00 bis 8,50
2	Hauptstraße (zwischen Bürgermeister-Schmidt-Straße und ehemaliger Bahn)	50 - 100	10,00 bis 13,00
3	Hauptstraße (zwischen ehemaliger Bahn und Luisenstraße)	50 - 150	7,50 bis 13,00
4	Hilgen (Kölner Straße, Dünweg)	50 - 150	5,00 bis 7,00

Die Mietangaben beziehen sich auf die typischen Ladengrößen der jeweiligen Lagen.

Für **Geschäftsobjekte mit größeren Ladenflächen** als etwa 200 m² betragen die Mieten 7,50 €/m² bis 10,00 €/m².

Büros und Praxen

Die Durchschnittsmiete in zentralen Innenstadtlagen beträgt, unabhängig von der Größe der Nutzfläche inklusive Nebenflächen 7,00 €/m² bis 9,00 €/m².

In Randlagen sowie in Gewerbegebieten werden etwa 5,00 €/m² bis 7,50 €/m² gezahlt.

Gaststätten, Restaurants, Cafés

Die Durchschnittsmiete/Pacht beträgt in zentralen Lagen bei durchschnittlich 100 bis 200 m² Nutzfläche inkl. üblicher Nebenflächen 5,00 €/m² bis 13,00 €/m².

Lagerräume, Werkstätten, Produktionsräume, Freiflächen

Der Untersuchungsbereich erstreckte sich auf die Gewerbegebiete Kuckenberg / Massiefen, Luisenthal und Heide.

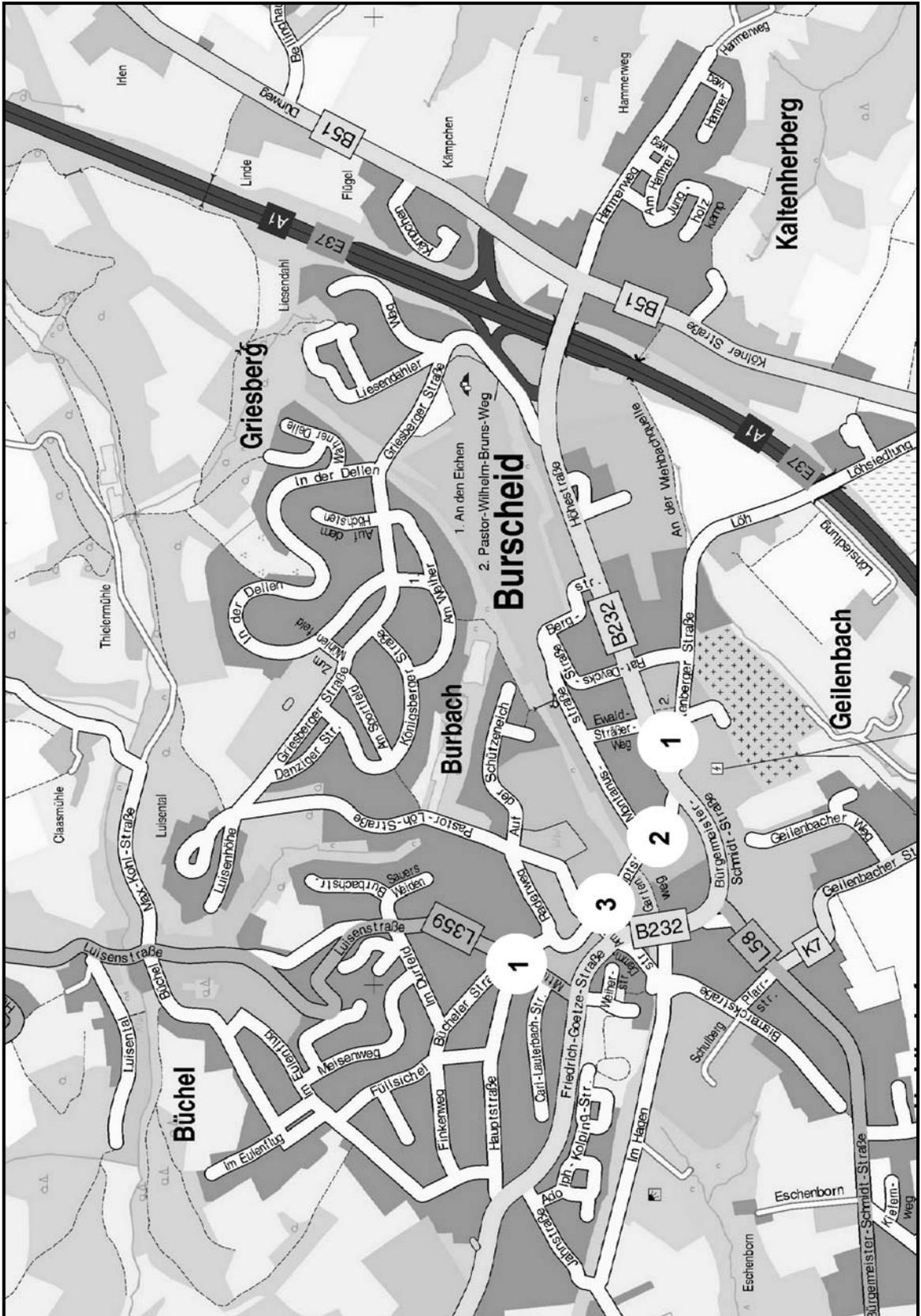
Die Durchschnittsmieten in Burscheid liegen größenunabhängig für Lagerräume zwischen 2,60 €/m² und 4,10 €/m².

Für Werkstätten/Produktionsräume werden größenunabhängig etwa 3,10 €/m² bis 5,10 €/m² gezahlt.

Für befestigte Freiflächen, die als Außenlager dienen, werden Pachten zwischen 0,50 €/m² und 1,00 €/m² gezahlt.

Hinweis:

Der ursprüngliche Stichtag der Ermittlungen und Auswertungen war Oktober 1999. Der Analyse lagen damals rd. 115 Vergleichsangaben zugrunde. Durch eine erneute Fragebogenaktion im Herbst 2003 wurden die früher ermittelten Gewerbemieten bestätigt.



12.6 MIETWERTÜBERSICHT WERMELSKIRCHEN

Geschäftsräume

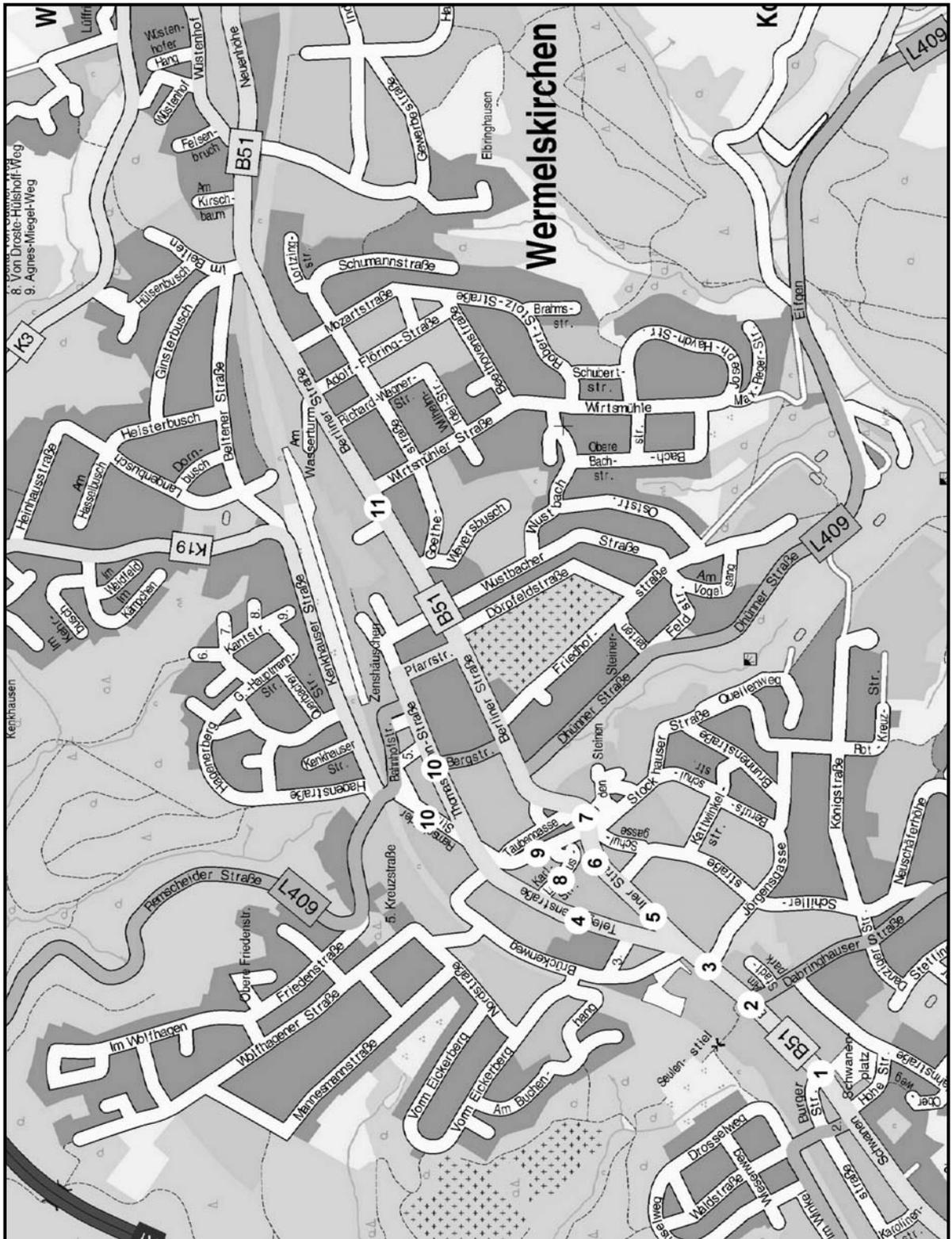
Lage		Nutzfläche in m ²	Miete in €/m ²
1	Schwanen, Eich (Einmündungsbereich Burger Straße)	50 - 150	6,50 bis 9,00
2	Eich (Einmündungsbereich Dabringhauser Straße)	50 - 150	7,50 bis 13,00
3	Eich (zwischen Dabringhauser Straße und Kölner Straße)	50 - 150	6,00 bis 11,00
4	Telegrafienstraße (zwischen Eich und Oberer Remscheider Straße)	50 - 150	10,00 bis 18,00
5	Kölner Straße (zwischen Eich und Schillerstraße)	50 - 100	7,50 bis 11,00
6	Kölner Straße (zwischen Schillerstraße und Markt)	50 - 150	10,00 bis 15,50
7	Bereich Markt	50 - 150	13,00 bis 15,50
8	Carl-Leverkus-Straße	50 - 150	7,50 bis 11,00
9	Obere Remscheider Straße (zwischen Weihnachtsbaum und Telegrafienstraße)	50 - 150	7,50 bis 10,00
10	Remscheider Straße und Thomas-Mann-Straße	50 - 150	6,00 bis 9,00
11	Berliner Straße (zwischen Taubengasse und Mozartstraße) sowie andere Randbereiche *	50 - 150	5,00 bis 7,50
12	Dabringhausen, Altenberger Straße (zwischen Falkenweg und Südstraße)	50 - 100	7,00 bis 8,00
13	Dhünn, Hauptstraße	50 - 70	4,00 bis 6,00

* Randbereiche: z. B. Grüne Straße, Hilfringhauser Straße, Pfarrstraße

Die Mietangaben beziehen sich auf die typischen Ladengrößen der jeweiligen Lagen.

Für kleinere Ladeneinheiten unter 50 m² und für Passagen können monatliche Netto-Kaltmieten 20 - 30 % über den o.a. Mietangaben liegen.

Für **Geschäftsobjekte mit größeren Ladenflächen** als etwa 200 m² betragen die Mieten im Innenstadtbereich 7,50 €/m² bis 10,00 €/m², ansonsten 5,00 €/m² bis 7,50 €/m².



Büros und Praxen

Die Durchschnittsmiete in zentralen Innenstadtlagen beträgt größenunabhängig inklusive Nebenflächen 5,00 €/m² bis 10,00 €/m², ausstattungsabhängig vereinzelt auch bis 11,00 €/m².

In Dabringhausen werden hierfür Mieten zwischen 5,00 €/m² und 6,50 €/m² erzielt.

In Randlagen sowie in Gewerbegebieten werden etwa 5,00 €/m² bis 7,50 €/m² gezahlt.

Gaststätten, Restaurants, Cafés

Die Durchschnittsmiete/Pacht beträgt in zentralen Lagen bei durchschnittlich 50 bis 250 m² Nutzfläche inkl. üblicher Nebenflächen 5,00 €/m² bis 15,50 €/m².

Lagerräume, Werkstätten, Produktionsräume, Freiflächen

Der Untersuchungsbereich erstreckte sich auf das Gewerbegebiet Albert-Einstein-Straße, den Bereich Burger Straße/Friedrichstraße sowie auf die Gewerbebereiche in Dabringhausen und Dhünn.

Die Durchschnittsmieten für Lagerräume liegen größenunabhängig zwischen 2,60 €/m² und 4,10 €/m².

Für Werkstätten/Produktionsräume werden größenunabhängig etwa 3,10 €/m² bis 4,60 €/m² gezahlt.

Für befestigte Freiflächen, die als Außenlager dienen, werden Pachten zwischen 0,50 €/m² und 1,00 €/m² gezahlt.

Hinweis:

Der Stichtag der Ermittlungen und Auswertungen ist Oktober 1999. Der Analyse liegen insgesamt rd. 390 Vergleichsangaben zugrunde.

Eine Aktualisierung erfolgt wegen der strukturellen Veränderung im Innenstadtbereich (Umgehungsstraße, Rückbau B 51) zur Zeit nicht.

13. ALLGEMEINE ERGÄNZENDE INFORMATIONEN**13.1 AUSZUG AUS DER ALLGEMEINEN VERWALTUNGSGEBÜHRENORDNUNG (AVwGebO NW) GEBÜHREN DES GUTACHTERAUSSCHUSSES**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. August 1980 (GV. NRW. S.924) mit der Änderung vom 03.07.2001 (GV. NRW. S.261) vom 12.07.2001:

Tarif- stelle	Gegenstand	Gebühr
13	<p>Aufgaben der Grundstückswertermittlung</p> <p>Vorbemerkungen</p> <p>a) Hierunter fallen die in 192 ff. Baugesetzbuch und in der Gutachterausschussverordnung - GAVO NW - vom 7. März 1990 - GV.NRW. S. 156 - beschriebenen Aufgaben der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen.</p> <p>b) Bei umsatzsteuerpflichtigen Amtshandlungen ist der Gebühr die gesetzliche Umsatzsteuer hinzuzurechnen.</p> <p>c) Zieht ein Gericht oder ein Staatsanwalt einen Gutachterausschuss zu Sachverständigenleistungen (Gutachten und Auskünfte) heran, so richten sich die Kosten nach dem Gesetz über die Entschädigung von Zeugen und Sachverständigen. Dies gilt entsprechend für die auf Antrag eines Gerichtes durch den Oberen Gutachterausschuss erstatteten Obergutachten.</p> <p>d) Unter Wert wird der jeweils im Gutachten abschließend ermittelte Wert verstanden. Bei Gutachten über Miet- oder Pachtwerte ist vom 10-fachen des ermittelten Jahresmiet- oder -pachtwertes auszugehen.</p> <p>e) Mit den Gebühren nach den Tarifstellen 13.1 und 13.2 sind die Entschädigungen für die Gutachter abgegolten.</p> <p>f) Bei der Gutachtenerstattung anfallende Auslagen sind gemäß 10 GebG NRW einzeln abzurechnen.</p>	
13.1	Gutachten	
13.1.1	<p>Erstattung von Gutachten über bebaute, den Bodenwertanteil bebauter Grundstücke und unbebaute Grundstücke, über Rechte an bebauten und unbebauten Grundstücken sowie über die Höhe anderer Vermögensvor- u. - nachteile (193 Abs. 2 BauGB, 24 Abs. 1 EEG NW und 5 Abs. 3 GAVO NW);</p> <p>desgleichen Gutachten zur Ermittlung von Anfangs- oder Endwerten nach 154 Abs. 2 BauGB ohne Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB durch den Gutachterausschuss und Gutachten über Miet- oder Pachtwerte.</p> <p>Anmerkung: Mit der Gebühr ist abgegolten die Wertermittlung bei Anwendung eines Verfahrens nach der Wertermittlungsverordnung (Standardverfahren). Standardverfahren sind das Vergleichswertverfahren, das Vergleichswert-/Sachwertverfahren (kombiniertes Verfahren) oder das Vergleichswert-/Ertragswertverfahren (kombiniertes Verfahren).</p>	<p>700 € (Grundbetrag) dazu bei einem Wert des begutachteten Objekts</p> <p>a) bis 770 000 € 2,0 v. T. des Wertes</p> <p>b) über 770 000 € 1,0 v. T. des Wertes zuzüglich 770 €</p>

Tarif- stelle	Gegenstand	Gebühr
13.1.2	Zuschläge zur Gebühr nach Tarifstelle 13.1.1 wegen erhöhten Aufwands, wenn	
	a) neben dem Standardverfahren weitere Wertermittlungsverfahren notwendig sind,	Zuschlag: bis 200 €
	b) Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind,	Zuschlag: bis 400 €
	c) besondere rechtliche Gegebenheiten (z. B. Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau) zu berücksichtigen oder wertrelevante Rechte oder Lasten (z. B. Erbbau-, Mietrecht) zu ermitteln sind,	Zuschlag: bis 600 €
	d) Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten aufwändig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind.	Zuschlag: bis 300 €
13.1.3	Abschlag zur Gebühr nach Tarifstelle 13.1.1 wegen verminderten Aufwands bei Ermittlung des Wertes zu verschiedenen Wertermittlungsstichtagen, bei Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB ohne Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte und bei Bewertung verschiedener Objekte im Rahmen eines Antrags, wenn sie die gleichen wertbestimmenden Merkmale besitzen	Abschlag: bis zur Höhe des Grundbetrags in Tarifstelle 13.1.1
13.1.4	Ermittlung von Anfang- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB unter Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte	50 v. H. der Gebühr nach den Tarifstellen 13.1.1 und 13.1.2
13.1.5	Gutachten über den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau gemäß § 5 Abs. 2 BKleingG	500 bis 750 €
13.1.6	Erstattung eines Obergutachtens durch den Oberen Gutachterausschuss	150 v. H. der Gebühr nach den Tarifstellen 13.1.1 bis 13.1.5
13.2	Ermittlung und Anpassung besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB	
13.2.1	Ermittlung besonderer Bodenrichtwerte je Antrag	1 500 € zuzüglich je besonderem Bodenrichtwert 200 €
13.2.2	Anpassung der besonderen Bodenrichtwerte an die allgemeinen Verhältnisse je Bodenrichtwert und Anpassung	100 €
13.3	Auskünfte durch den Gutachterausschuss	
13.3.1	Auskünfte über Bodenrichtwerte, Mietwerte, Pachtwerte sowie über sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten, die vom Gutachterausschuss ermittelt worden sind.	
13.3.1.1	Mündliche Auskünfte schwieriger Art	10 bis 250 €
	Anmerkung: Auskünfte über das Internet sind gebührenfrei, wenn die Kartengrafik in einer für die Weiternutzung nicht ausreichenden Qualität angeboten wird. Die Gebührenfreiheit gilt auch für einfache mündliche Auskünfte (vgl. § 7 Abs. 1 Nr. 1 GebG NRW).	
13.3.1.2	Schriftliche Auskünfte zu Bodenrichtwerten je beantragtem Wert	15 bis 40 €
	Anmerkung: Hierbei handelt es sich um amtliche Auskünfte des Gutachterausschusses zu einzelnen Bodenrichtwerten.	

Tarif- stelle	Gegenstand	Gebühr
13.3.2	Auskünfte aus der Kaufpreissammlung (§ 195 Abs. 3 BauGB; § 10 GAVO NW)	
13.3.2.1	je Wertermittlungsfall, einschließlich bis zu zehn mitgeteilter Vergleichswerte über bebaute oder unbebaute Grundstücke	100 bis 150 €
13.3.2.2	jeder weitere mitgeteilte Vergleichswert	7 €
13.3.3	Sonstige Auskünfte oder Auswertungen der Gutachterausschüsse oder des Oberen Gutachterausschusses, soweit diese nicht nach anderen Tarifstellen des Abschnitts 13 abzurechnen sind	30 bis 4 000 €
13.4	Abgabe von Produkten der Gutachterausschüsse oder des Oberen Gutachterausschusses	
13.4.1	Abgabe von Bodenrichtwertkarten und Auszügen daraus, je Gemeinde Anmerkung: Mit dieser Tarifstelle ist auch die Abgabe von Bodenrichtwertkarten in digitaler Form abzurechnen, wie auch die fortgesetzte Lieferung der Bodenrichtwertkarten, ferner die Abgabe von Bodenrichtwerten in Listenform.	25 bis 250 €
13.4.2	Abgabe von Grundstücksmarktberichten (§ 13 Abs. 3 und § 25 Abs. 2 GAVO NW)	
13.4.2.1	der Gutachterausschüsse Anmerkungen: a) Der Abruf von Grundstücksmarktberichten ohne die erforderlichen Daten für die Grundstückswertermittlung aus dem Internet ist gebührenfrei. b) Bei der Festlegung der Gebühr ist zu berücksichtigen, inwieweit die erforderlichen Daten für die Grundstückswertermittlung im Marktbericht enthalten sind. c) Der Grundstücksmarktbericht kann auch mit Teilmitteln abgegeben werden; in diesem Fall darf die Summe der Gebühren 40 € nicht übersteigen.	10 bis 40 €
13.4.2.2	des Oberen Gutachterausschusses	40 €
13.4.3	Abgabe von Mietwertübersichten nach § 5 Abs. 5 b) GAVO NW	15 bis 50 €
13.4.4	Produkte zurückliegender Jahre	
13.4.4.1	Bodenrichtwertkarten, Grundstücksmarktberichte und Mietwertübersichten	50 v. H. der Gebühr nach den jeweils zutreffenden Tarifstellen 13.4.1, 13.4.2 oder 13.4.3
13.4.5	Unterlagen für die Finanzverwaltung	
13.4.5.1	Auszüge aus der Kaufpreissammlung (§ 8 GAVO NW) und Vervielfältigungen von Bodenrichtwertkarten (§ 11 GAVO NW), die der Führung der Nachweise bei den Finanzämtern dienen	gebühren- und auslagenfrei

Auf die Gebühren gem. Tarifstellen 13.1 wird die gesetzliche Mehrwertsteuer in Höhe von derzeit 16 % erhoben.

13.2 ANSCHRIFTEN DER GEMEINDE- / STADTVERWALTUNGEN IM RHEINISCH-BERGISCHEN KREIS

Stadt Bergisch Gladbach

Konrad-Adenauer-Platz 3
51465 Bergisch Gladbach
Tel.: 02202 / 14-0
Fax: 02202 / 14-2300
info@bergischgladbach.de

Gemeinde Odenthal

Altenberger-Dom-Straße 31
51519 Odenthal
Tel.: 02202 / 710-0
Fax: 02202 / 710-190
post@odenthal.de

Stadt Rösrath

Hauptstraße 229
51503 Rösrath
Tel.: 02205 / 802-0
Fax: 02205 / 802-130
infostadt@roesrath.de

Stadt Wermelskirchen

Telegrafienstraße 29-33
42929 Wermelskirchen
Tel.: 02196 / 710-0
Fax: 02196 / 710-555
post@stadt.wermelskirchen.de

Stadt Overath

Hauptstraße 25
51491 Overath
Tel.: 02206 / 602-0
Fax: 02206 / 602-193
post@overath.de

Stadt Burscheid

Ewald-Sträßer-Weg 2
51399 Burscheid
Tel.: 02174 / 670-0
Fax: 02174 / 670-111
post@burscheid.de

Gemeinde Kürten

Marktfeld 1
51515 Kürten
Tel.: 02268 / 939-0
Fax: 02268 / 939-140
gemeinde@kuerten.de

Stadt Leichlingen

Am Büscherhof 1
42799 Leichlingen
Tel.: 02175 / 992-0
Fax: 02175 / 992-175
info@leichlingen.de

13.3 ANSCHRIFTEN DER GUTACHTERAUSSCHÜSSE IM REGIERUNGSBEZIRK KÖLN UND ANGRENZENDER GUTACHTERAUSSCHÜSSE

Regierungsbezirk Köln:

Stadt Aachen

Lagerhausstraße 20
52064 Aachen
Tel.: 0241 / 432-6242
Fax: 0241 / 4135416240
gutachterausschuss@mail.aachen.de

Kreis Düren

Bismarckstraße 16
52351 Düren
Tel.: 02421 / 22-2560
Fax: 02421 / 22-2028
gutachterausschuss@kreis-dueren.de

Rheinisch-Bergischer Kreis

Am Rübezahlwald 7
51469 Bergisch Gladbach
Tel.: 02202 / 13-2636
Fax: 02202 / 13-2494
gutachterausschuss@rbk-online.de

Bundesstadt Bonn

Berliner Platz 2
53111 Bonn
Tel.: 0228 / 77-2678
Fax: 0228 / 77-2618
gutachterausschuss@bonn.de

Rhein-Erft-Kreis

Willy-Brandt-Platz 1
50126 Bergheim
Tel.: 02271 / 83-4663
Fax: 02271 / 83-2300
ute.coenen@reihn-erft-kreis.de

Rhein-Sieg-Kreis und Stadt Troisdorf

Kaiser-Wilhelm-Platz 1
53721 Siegburg
Tel.: 02241 / 13-2795
Fax: 02241 / 13-2437
gutachterausschuss@rhein-sieg-kreis.de

Stadt Köln

Willy-Brandt-Platz 2
50679 Köln
Tel.: 0221 / 221-23006
Fax: 0221 / 221-23081
gutachterausschuss@stadt-koeln.de

Kreis Euskirchen

Jülicher Ring 32
53879 Euskirchen
Tel.: 02251 / 15-347
Fax: 02251 / 15-389
josef.keischgens@kreis-euskirchen.de

Stadt Bergisch Gladbach

Wilhelm-Wagener-Platz 1
51429 Bergisch Gladbach
Tel.: 02202 / 14-1238
Fax: 02202 / 14-1433
gutachterausschuss@stadt-gl.de

Stadt Leverkusen

Friedrich-Ebert-Platz 1
51371 Leverkusen
Tel.: 0214 / 406-6268
Fax: 0214 / 406-6202
gutachterausschuss@stadt.leverkusen.de

Kreis Heinsberg

Valkenburger Straße 45
52525 Heinsberg
Tel.: 02452 / 13-6224
Fax: 02452 / 13-6295

Stadt Düren

Wilhelmstraße 34
52439 Düren
Tel.: 02421 / 25-1336
Fax: 02421 / 25-1393

gutachterausschuss@kreis-heinsberg.de gutachterausschuss@dueren.de

Kreis Aachen

Zollernstraße 10
52070 Aachen
Tel.: 0241 / 5198-555
Fax: 0241 / 5198-291
gutachterausschuss@kreis-aachen.de

Oberbergischer Kreis

Moltkestraße 42
51643 Gummersbach
Tel.: 02261 / 88-6228
Fax: 02261 / 88-6262
gutachterausschuss@obk.de

Angrenzende Gutachterausschüsse:

Stadt Remscheid

Hastener Straße 15
42885 Remscheid
Tel.: 02191 / 16-2468
Fax: 02191 / 16-3247
gutachterausschuss@str.de

Kreis Mettmann

Goethestraße 23
40822 Mettmann
Tel.: 02104 / 99-2537
Fax: 02104 / 99-5452
gutachterausschuss@kreis-mettmann.de

Stadt Solingen

Friedrich-Ebert-Straße 35
42719 Solingen
Tel.: 0212 / 290-4275
Fax: 0212 / 290-4398
gutachterausschuss@solingen.de

13.4 SONSTIGE WICHTIGE ANSCHRIFTEN

Industrie- und Handelskammer zu Köln
Unter Sachsenhausen 10-26

50667 Köln

Tel.: 0221 / 1640-0
Fax: 0221 / 1640-129
service@koeln.ihk.de

Rheinische Immobilienbörse Köln
Unter Sachsenhausen 10-26

50667 Köln

Tel.: 0221 / 1640-351
Fax: 0221 / 1640-359
service@koeln.ihk.de

**Ring Deutscher Makler
Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V.**
Bismarckstraße 9

50672 Köln

Tel.: 0221 / 951497-0
Fax: 0221 / 951497-9
info@rdm-nrw.de

**Haus und Grund Rhein-Berg e.V.
Sitz in Bergisch Gladbach**
Paffrather Straße 28

51465 Bergisch Gladbach

Tel.: 02202 / 93626-0
Fax: 02202 / 93626-60
hausundgrundbgl@t-online.de

**Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein
Leverkusen und Umgebung e.V.**
Kölner Straße 35-41

online.de
51379 Leverkusen

Tel.: 02171 / 2999-5
Fax: 02171 / 2999-91
haus-und-grund-leverkusen@t-online.de

**Haus und Grund
Langenfeld**
Elberfelder Straße 2

40764 Langenfeld

Tel.: 02173 / 9060-10
Fax: 02173 / 9060-30
info@hausundgrund-langenfeld.de

**Haus- und Grundbesitzerverein e.V.
im Oberbergischen Kreis**
Kaiserstraße 27

51643 Gummersbach

Tel.: 02261 / 24372
Fax: 02261 / 919951
hausundgrundooberberg@t-online.de

**Haus und Grund Remscheid
und Umgebung e.V.**
Daniel-Schürmann-Straße 25

42853 Remscheid

Tel.: 02191 / 49703-0
Fax: 02191 / 49703-10
info@hausundgrundrs.de

Haus und Grundeigentümergeverein Solingen e.V.
Werwolf 54

42651 Solingen

Tel.: 0212 / 22226-0
Fax: 0212 / 22226-22
hausundgrund-solingen@t-online.de

Haus und Grundeigentümergeverein Solingen-Ohligs e.V.
Rheinstraße 52
42697 Solingen

Tel.: 0212 / 2681515
Fax: 0212 / 2681517
post@haus-und-grund-solingen-ohligs.de

Mieterverein Köln e.V.
Zweigstelle Bergisch Gladbach
Hauptstraße 339
51465 Bergisch Gladbach

Tel.: 02202 / 940071

Mieterverein Leverkusen e.V.
Kölner Straße 35-41
51379 Leverkusen

Tel.: 02171 / 404070
Fax: 02171 / 27845
info@dmb-mieterverein-leverkusen.de

**Mieterbund Monheim - Langenfeld
und Umgebung e.V.**
Alte Schulstraße 30
40789 Monheim am Rhein

Tel.: 02173 / 33039-0

Mieterverein Oberberg e.V.
Dieringhauser Straße 45
51645 Gummersbach

Tel.: 02261 / 77955
Fax: 02261 / 72655

**Mieterverein Remscheid, Wermelskirchen
und Umgebung e.V.**
Bismarckstraße 138
42859 Remscheid

Tel.: 02191 / 385850
Fax: 02191 / 386023

Mieterbund Rheinisch-Bergisches Land e.V.
Bergstraße 22
42651 Solingen

Tel.: 0212 / 17058
Fax: 0212 / 202786
mieter@mieterbundrbl.de

Heiligenstraße 27
40721 Hilden

Tel.: 02103 / 23384
Fax: 02103 / 23185
mieter@mieterbundrbl.de