



---

# Grundstücksmarktbericht 2006

## Rheinisch-Bergischer Kreis



Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte im  
Rheinisch-Bergischen Kreis



# GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 2006

Berichtszeitraum 01.01.2005 bis 31.12.2005

## 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](http://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](mailto:gutachterausschuss@rbk-online.de)

Internet: [www.gutachterausschuss.rbk-online.de](http://www.gutachterausschuss.rbk-online.de)  
Bodenrichtwertkarte und Informationen des  
Gutachterausschusses im Rheinisch-Bergischen Kreis

[www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)  
Bodenrichtwertkarte und Informationen der  
Gutachterausschüsse in NRW

ISSN 1862-3891

Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe jedweder Art nur mit Quellenangabe gestattet. Es wird um Zusendung eines Belegexemplars gebeten.

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

**- sowie benachbarte Gutachterausschüsse -**



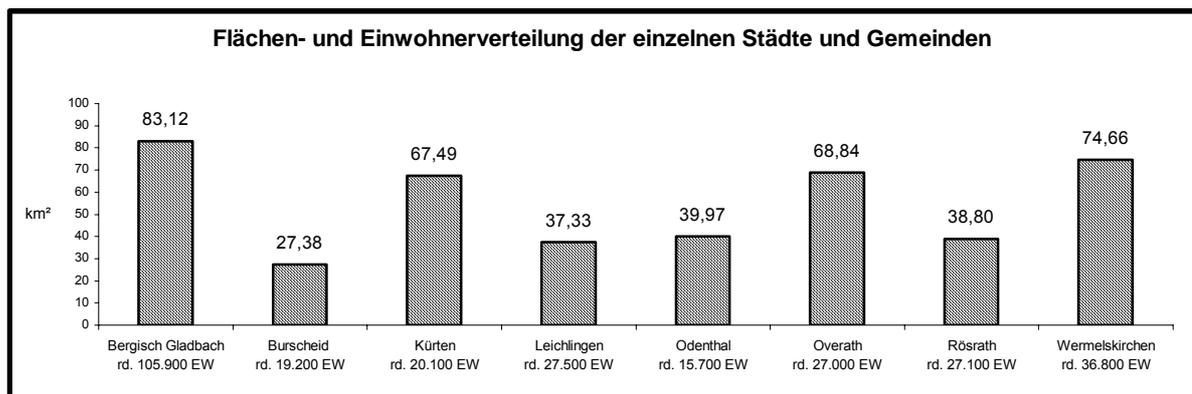
## Der Rheinisch-Bergische Kreis

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 <sup>2</sup> :		437,59 km <sup>2</sup>
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:	Wuppenniederung (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 01.01.2005)

Rheinisch-Bergischer Kreis:	279.397
davon weiblich:	143.729
davon männlich:	135.668
Einwohner je km <sup>2</sup>	638

### Bevölkerungsentwicklung (01.01.1995 bis 01.01.2005)

Rheinisch-Bergischer Kreis	+ 11.355	+ 4,2 %
Regierungsbezirk Köln	+ 201.757	+ 4,8 %
Nordrhein-Westfalen	+ 259.273	+ 1,5 %

### Geburtenentwicklung

1990	2.897	100,0 %
2004	2.353	81,2 %

## WIRTSCHAFT

### Kaufkraft

	in Mio. €	je Einwohner in €	Index (BRD 100)
Bergisch Gladbach	2.243	21.251	128,0
Burscheid	345	17.884	107,7
Kürten	359	18.265	110,0
Leichlingen	542	20.112	121,1
Odenthal	334	22.121	133,2
Overath	484	18.330	110,4
Rösrath	575	21.611	130,1
Wermelskirchen	676	18.320	110,3
Rheinisch-Bergischer Kreis	5.560	20.105	121,1
Regierungsbezirk Köln	77.639	18.014	108,5
Nordrhein-Westfalen	311.679	17.266	104,0
Bundesrepublik Deutschland	1.369.000	16.606	100,0

### Erwerbspersonen (Stand 30.06.2004)

(Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer)

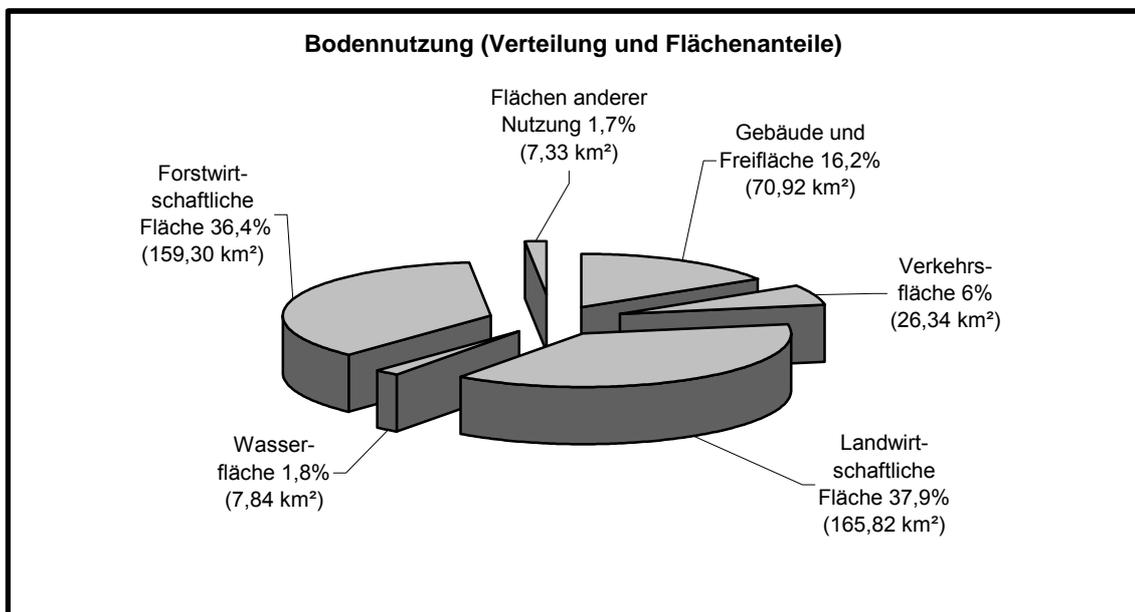
insgesamt:	63.931	(je 100 Einwohner 22,9)
davon Arbeiter:	24.989	
davon Angestellte:	38.942	

**Arbeitslose (Stand 30.09.2005)**

insgesamt:	13.531	9,7 %
davon Arbeiter:	7.328	54,2 %
davon Angestellte:	6.203	45,8 %

**Zahl der Betriebe**

Handwerk (Stand 01.01.2004)	3.308	21.840 Beschäftigte
Einzelhandel (Stand 01.01.2003)	3.136	6.295 Beschäftigte
Land- und Forstwirtschaft (Stand 2003)	556	

**NATUR UND LANDSCHAFT****Landschaftsschutzgebiete**

Fläche in km²:	290,45 km²
Anteil an der Gesamtfläche:	66,4 %

**Naturschutzgebiete**

Fläche in km²:	48,60 km²
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](http://www.rbk-online.de)  
[www.rbk-direkt.de](http://www.rbk-direkt.de)  
[www.lds.nrw.de](http://www.lds.nrw.de)

# GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 2006

Berichtszeitraum 01.01.2005 bis 31.12.2005

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
<b>1. WESENTLICHE AUSSAGEN DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTES</b>	<b>8</b>
<b>2. ZIELSETZUNG DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTES</b>	<b>9</b>
<b>3. DER GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE</b>	<b>10</b>
3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses	10
3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	11
<b>4. GRUNDSTÜCKSMARKT DES JAHRES 2005</b>	<b>11</b>
4.1 Anzahl der Kauffälle	12
4.2 Flächenumsätze	13
4.3 Geldumsätze	14
<b>5. UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE</b>	<b>15</b>
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
5.5 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
<b>6. BEBAUTE GRUNDSTÜCKE</b>	<b>22</b>
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	22
6.1.1 Neubauten bei schlüsselfertigem Erwerb	23
6.1.2 Weiterveräußerungen bebauter Grundstücke	25
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
<b>7. WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM</b>	<b>26</b>
7.1 Wohnungseigentum	26
7.1.1 Durchschnittspreise bei Erstverkäufen (Neubauten)	27
7.1.2 Durchschnittspreise bei Wiederverkäufen bzw. Umwandlungen	28
7.2 Teileigentum	29
<b>8. BODENRICHTWERTE</b>	<b>30</b>
8.1 Gesetzlicher Auftrag	30
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland	30
8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte)	32
8.4 Bodenrichtwerte für Zwecke der Bedarfsbewertung zum 01.01.1996	33
<b>9. ERFORDERLICHE DATEN</b>	<b>33</b>
9.1 Indexreihen	33
9.1.1 Preisindizes für Wohnbaugrundstücke	33
9.1.2 Preisindex für landwirtschaftliche Flächen	36
9.1.3 Preisindex für Wohnungseigentum (Neubauten)	37
9.2 Umrechnungskoeffizienten	38
9.2.1 Einfluss der Grundstücksgröße auf den Kaufpreis	38
9.2.2 Einfluss der Wohnungsgröße bei Eigentumswohnungen	39
9.3 Liegenschaftszinssätze	39
9.4 Vergleichswerte für bebaute Grundstücke (Wiederverkäufe)	40
9.5 Marktanpassungsfaktoren	40
9.5.1 Marktanpassung beim Sachwertverfahren (Neubauten)	41
9.5.2 Marktanpassung beim Sachwertverfahren (Wiederverkäufe)	42
9.6 Bewirtschaftungskosten	42
9.7 Sonstige erforderliche Daten (Erbbaurecht)	43
<b>10. RAHMENDATEN ZUM GRUNDSTÜCKSMARKT</b>	<b>44</b>
<b>11. REGIONALE VERGLEICHE</b>	<b>44</b>
<b>12. MIETEN (GEWERBLICHE MIETEN UND PACTEN)</b>	<b>44</b>
12.1 Mietwertübersicht Overath	45
12.2 Mietwertübersicht Rösrath	47
12.3 Mietwertübersicht Odenthal	49
12.4 Mietwertübersicht Leichlingen	51
12.5 Mietwertübersicht Burscheid	53
<b>13. ALLGEMEINE ERGÄNZENDE INFORMATIONEN</b>	<b>55</b>
13.1 Auszug aus der allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung (AVwGebO NW) Gebühren des Gutachterausschusses	55
13.2 Anschriften der Gemeinde- / Stadtverwaltungen im Rheinisch-Bergischen Kreis	58
13.3 Anschriften der Gutachterausschüsse im Regierungsbezirk Köln und angrenzender Gutachterausschüsse	59
13.4 Sonstige wichtige Anschriften	60

## 1. WESENTLICHE AUSSAGEN DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTES

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

### Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2005 wurden im Rheinisch-Bergischen Kreis (ausgenommen die Stadt Bergisch Gladbach, für die ein eigener Gutachterausschuss gebildet ist) 2.038 Kaufverträge mit einem Geldumsatz von 314 Mio. € und einem Flächenumsatz von 393 Hektar registriert (Ziff. 4). Die Anzahl der Kauffälle ist damit gegenüber 2004 um rd. 8 % gestiegen.

### Unbebaute Grundstücke

Bei Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus ist die Anzahl der verkauften Grundstücke um rd. 3 % gestiegen. Die Preise dieser Grundstücke sind gegenüber dem Vorjahr im Kreisdurchschnitt unverändert geblieben (Ziff. 5.1).

Die höchsten Bodenpreise für mittlere Wohnlagen werden in Leichlingen und Rösrath mit 265,-- bzw. 240,-- €/m<sup>2</sup> erzielt (Ziff. 8.3).

Die Baulandpreise für Gewerbeland sind im Jahr 2005 gegenüber dem Vorjahr unverändert geblieben (Ziff. 5.3).

### Eigentumswohnungen

Im Jahr 2005 wechselten 455 Objekte den Eigentümer, rd. 6 % weniger als im Vorjahr.

Die Preise sind bei neu errichteten Eigentumswohnungen gegenüber 2004 etwa gleich geblieben. Das Spektrum der Quadratmeterpreise in Neubauten reicht von 1.600,-- € bis zu 2.450,-- €. Die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen sind im Vergleich zum Vorjahr unverändert (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 Baulandpreise<sup>1)</sup> eine durchschnittliche Steigerung von 69,8 %,
- die Baukosten<sup>2)</sup> eine Steigerung von 33,9 %,
- die Lebenshaltungskosten<sup>3)</sup> eine Steigerung von 33,7 %.

<sup>1)</sup> Preisindex für Baugrundstücke in Rheinisch-Bergischen Kreis (Index 1990 = 106, Index 2005 = 180)

<sup>2)</sup> LDS Preisindex für Wohngebäude (NRW) Basis 2000 (Index 1990 = 76,4, Index 2005 = 102,3)

<sup>3)</sup> LDS Verbraucherpreisindex für NRW Basis 2000 (Index 1990 = 80,8, Index 2005 = 108,0)

## 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 2005 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 21 Mitglieder an.

##### **Vorsitzender:**

Dipl.-Ing. Thomas Merten, Ltd. Kreisvermessungsdirektor

##### **Vertreter des Vorsitzenden:**

Dipl.-Ing. Jörg Wittka, Kreisvermessungsdirektor

##### **Vertreter des Vorsitzenden und ehrenamtliche Gutachter:**

Dipl.-Ing. Heinrich Roggendorf, Städt. Obervermessungsrat

Dipl.-Ing. Jürgen Späker, Städt. Vermessungsdirektor

##### **Ehrenamtliche Gutachter:**

Klaus-Dieter Bauer, Immobilienmakler

Werner Boelke, Sparkassenbetriebswirt

Dipl.-Ing. Peter Dübbert, 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:**

Herbert Degen, Steueramtsrat

##### **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:

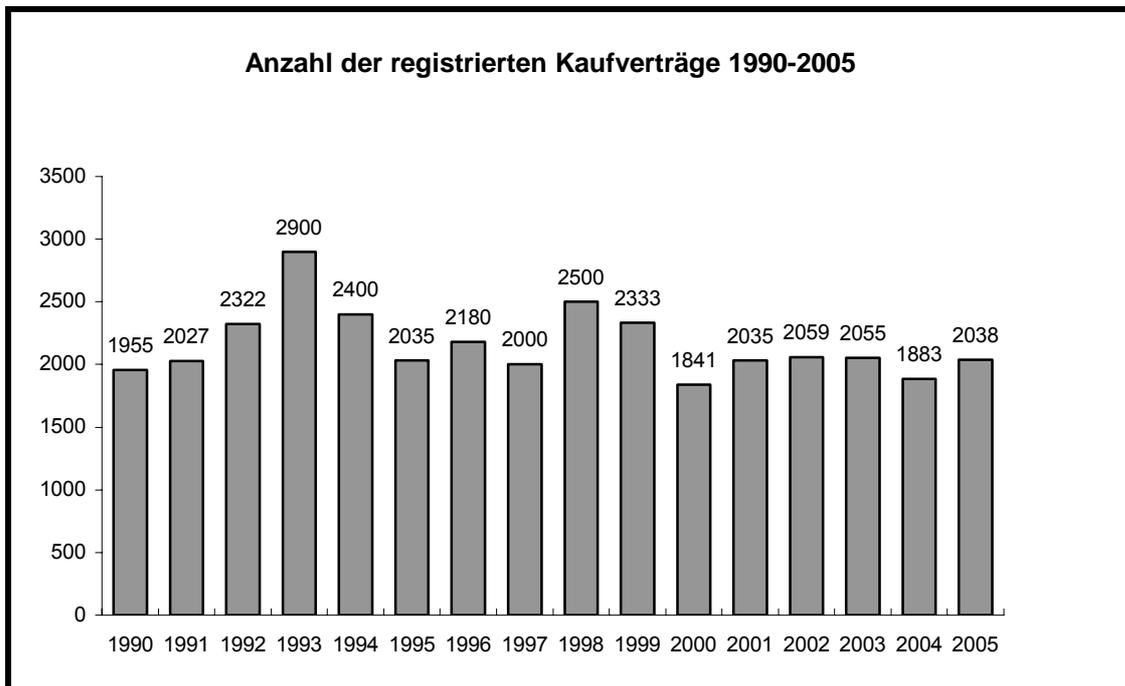
- Vorbereitung der Ermittlung von Bodenrichtwerten,
- Beobachtung und Analyse des Grundstücksmarktes,
- Ableitung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten und weiterer Vergleichsdaten,
- Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte und sonstige ausgewertete Daten,
- Vorbereitung von 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 2005**

Für das Jahr 2005 sind dem Gutachterausschuss entsprechend § 195 Baugesetzbuch insgesamt 2.038 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 2004 ist die Anzahl der registrierten Fälle um 8 % gestiegen. Der Anteil der Zwangsversteigerungen ist mit 2,7 % (56 Fälle) im Jahr 2005 gegenüber 2,7 % (51 Fälle) im Jahr 2004 unverändert geblieben.

Der überwiegende Anteil der Objekte (67 %) wurde von Käufern erworben, die bereits vorher im Rheinisch-Bergischen Kreis ansässig waren, während die Minderheit der Objekte (33 %) von auswärtigen Erwerbern gekauft wurde.

#### 4.1 ANZAHL DER KAUFFÄLLE



	Anzahl der Verträge		
	2003	2004	2005
<b>Unbebaute Grundstücke</b>			
Wohnbauland für Ein- und Zweifamilienhäuser inkl. Rohbauland	316	260	269
Gewerbeflächen inkl. Rohbauland	21	9	16
Landwirtschaftliche Flächen	38	54	52
Forstwirtschaftliche Flächen	35	36	44
<b>Bebaute Grundstücke</b>			
Ein- und Zweifamilienhäuser	786	629	857
Mehrfamilienhäuser	24	28	18
Wohn- und Geschäftshäuser	10	16	19
Wohnungs- und Teileigentum	474	483	455

Anzahl der Kauffälle in den Städten und Gemeinden im Einzelnen (2005)	Städte und Gemeinden						
	Burscheid	Kürten	Leichlingen	Odenthal	Overath	Rösrath	Wermelskirchen
<b>Unbebaute Grundstücke</b>							
Wohnbauland für Ein- und Zweifamilienhäuser inkl. Rohbauland	18	41	30	36	55	42	47
Gewerbeflächen inkl. Rohbauland	2	1	1	-	5	4	3
Landwirtschaftliche Flächen	7	11	6	4	10	1	13
Forstwirtschaftliche Flächen	3	7	6	4	7	5	12
<b>Bebaute Grundstücke</b>							
Ein- und Zweifamilienhäuser	96	75	145	68	154	179	140
Mehrfamilienhäuser	1	-	3	1	2	3	8
Wohn- und Geschäftshäuser	1	1	4	1	5	4	3
Wohnungs- und Teileigentum	71	31	112	25	42	82	92

#### 4.2 FLÄCHENUMSÄTZE

	Flächenumsatz in ha		
	2003	2004	2005
<b>Unbebaute Grundstücke</b>			
Wohnbauland für Ein- und Zweifamilienhäuser inkl. Rohbauland	30,9	22,6	22,9
Gewerbeflächen inkl. Rohbauland	11,2	4,7	6,0
Landwirtschaftliche Flächen	37,3	87,7	67,4
Forstwirtschaftliche Flächen	41,5	27,1	28,5
<b>Bebaute Grundstücke</b>			
Ein- und Zweifamilienhäuser	86,2	68,0	75,8
Mehrfamilienhäuser	2,5	3,3	2,6
Wohn- und Geschäftshäuser	2,7	2,5	2,9

Flächenumsatz in ha in den Städten und Gemeinden im Einzelnen (2005)							
	Burscheid	Kürten	Leichlingen	Odenthal	Overath	Rösrath	Wermelskirchen
<b>Unbebaute Grundstücke</b>							
Wohnbauland für Ein- und Zweifamilienhäuser inkl. Rohbauland	2,79	6,45	1,89	2,42	3,62	2,87	2,87
Gewerbeflächen inkl. Rohbauland	0,64	1,00	0,10	-	1,03	1,19	2,08
Landwirtschaftliche Flächen	5,87	15,61	2,77	2,56	21,65	0,14	18,77
Forstwirtschaftliche Flächen	0,92	4,37	2,05	1,02	8,58	2,88	8,69
<b>Bebaute Grundstücke</b>							
Ein- und Zweifamilienhäuser	5,89	10,06	9,13	5,40	13,71	12,11	19,47
Mehrfamilienhäuser	0,71	-	0,18	0,11	0,17	0,44	1,02
Wohn- und Geschäftshäuser	0,03	0,15	0,39	0,03	1,36	0,24	0,67

#### 4.3 GELDUMSÄTZE

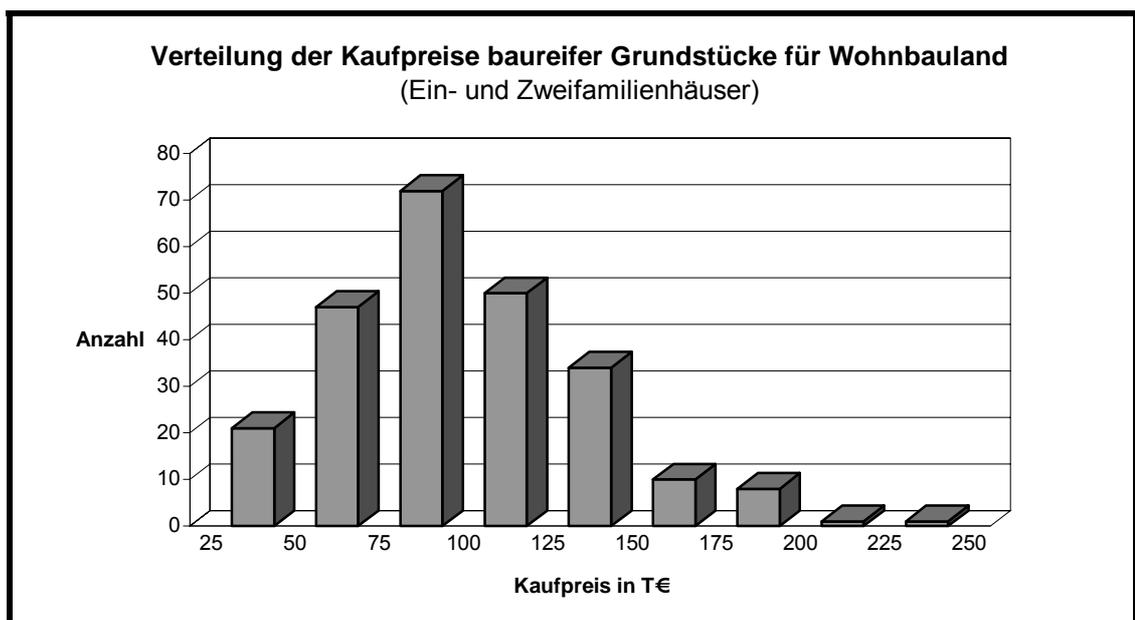
	Geldumsatz in Mio. €		
	2003	2004	2005
<b>Unbebaute Grundstücke</b>			
Wohnbauland für Ein- und Zweifamilienhäuser inkl. Rohbauland	43,19	31,33	30,50
Gewerbeflächen inkl. Rohbauland	6,39	3,84	4,39
Landwirtschaftliche Flächen	0,76	1,80	0,91
Forstwirtschaftliche Flächen	0,40	0,28	0,33
<b>Bebaute Grundstücke</b>			
Ein- und Zweifamilienhäuser	184,94	142,35	182,64
Mehrfamilienhäuser	8,43	10,01	7,18
Wohn- und Geschäftshäuser	3,47	6,82	5,38
Wohnungs- und Teileigentum	59,43	65,86	57,76

Geldumsatz in Mio. € in den Städten und Gemeinden im Einzelnen (2005)							
	Burscheid	Kürten	Leichlingen	Odenthal	Overath	Rösrath	Wermelskirchen
<b>Unbebaute Grundstücke</b>							
Wohnbauland für Ein- und Zweifamilienhäuser inkl. Rohbauland	2,17	5,46	3,94	4,58	4,17	6,06	4,12
Gewerbeflächen inkl. Rohbauland	0,50	0,49	0,08	-	0,71	0,86	1,76
Landwirtschaftliche Flächen	0,09	0,25	0,06	0,03	0,24	0,00	0,23
Forstwirtschaftliche Flächen	0,02	0,03	0,03	0,05	0,09	0,04	0,09
<b>Bebaute Grundstücke</b>							
Ein- und Zweifamilienhäuser	19,07	15,86	32,26	17,12	30,73	42,27	25,35
Mehrfamilienhäuser	1,32	-	1,09	0,39	0,61	1,69	2,09
Wohn- und Geschäftshäuser	0,28	0,29	1,32	0,12	1,28	0,99	1,11
Wohnungs- und Teileigentum	8,85	3,76	14,52	3,27	4,57	9,59	13,22

## 5. UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE

### 5.1 INDIVIDUELLER WOHNUNGSBAU

Im Jahr 2005 wechselten 269 baureife Grundstücke für den Ein- und Zweifamilienhausbau den Eigentümer. Für die Mehrzahl der Grundstücke wurden Preise zwischen 50 und 150 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 123 Kaufpreise (ohne Abweichungen von mehr als +/- 10 % vom Durchschnitt) zur Verfügung. Hiernach stellt sich die durchschnittliche Entwicklung im Jahr 2005 gegenüber dem Vorjahr wie folgt dar:

**Gesamtkreis** **+/- 0 %**

Somit ergeben sich für **die sieben Städte/Gemeinden** im Zuständigkeitsbereich keine signifikanten Änderungen. Die ermittelten Abweichungen vom Niveau der Bodenrichtwerte lagen jeweils in einer Spanne von **unter +/- 1 %**, sodass auf eine Anpassung der Bodenrichtwerte aufgrund der Marktentwicklung verzichtet wurde.

**In einer weiteren Untersuchung über die charakteristische Größe (Tiefe, Breite) von verkauften Baugrundstücken über mehrere Jahre wurde festgestellt, dass die überwiegende Mehrheit der Bauplätze eine durchschnittliche Tiefe von rd. 30 m bei einer mittleren Breite von rd. 15 m aufweist.**

**Aufgrund dieser Erkenntnisse hat der Gutachterausschuss beschlossen, die Bodenrichtwerte für Wohn- und Mischgebiete auf "normierte" Grundstücke mit einer Fläche von 450 m<sup>2</sup> zu beziehen. Die Festlegung der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2006 erfolgt durch Anpassung der bisherigen Bodenrichtwerte mittels Umrechnungsfaktoren in Abhängigkeit der bislang unterschiedlichen Bodenrichtwertiefen und tlw. zusätzlichen Lageanpassungen zu einem insgesamt neu aufeinander abgestimmten Bodenrichtwertfeld.**

## 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.

## 5.3 GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN

Preisentwicklung 2005 im Gesamtkreis +/- 0 %

Es liegen aus dem Jahr 2005 drei auswertbare Kaufverträge für normale Gewerbeflächen in ausgewiesenen Gewerbegebieten vor, die das unveränderte Richtwertniveau der letzten Jahre im Kreisgebiet bestätigen.

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, 2004 und 2005 sind zwölf auswertbare Verträge für derartige Flächen bekannt, die von einem Zuschlag von 25 % zum vergleichbaren Richtwert für Gewerbeland 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 auch im Jahr 2005 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 2005 in €/m<sup>2</sup>

Bereich	Durchschnittspreis in €/m <sup>2</sup>	Bandbreite in €/m <sup>2</sup>	Wertzahlen der Bodenschätzung	Auswertbare Kaufpreise
Kreisgebiet	1,35	0,80 – 1,80	35 - 65	16

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 betrug pro Jahr etwa 1 % des Bodenwertes.

#### 5.4.2 Forstwirtschaftliche Flächen

Der Auswertung liegen 86 auswertbare Kaufverträge aus den Jahren 2002 bis 2005 vor. Hiernach ergibt sich folgende Abstufung:

Art des Aufwuchses	Bandbreite €/m <sup>2</sup>	Anzahl der Kaufpreise
Forstwirtschaftliche Flächen ohne Aufwuchs oder mit sog. jüngerem Knüppelholzbestand	0,30 – 0,70	18
Nadelwald jüngerer Bestand	0,70 – 1,00	6
mittelalter u. älterer Bestand	1,00 – 1,30	13
Laubwald jüngerer Bestand	0,70 – 1,00	6
mittelalter u. älterer Bestand	1,00 – 1,50	19
Mischwald jüngerer Bestand	0,70 – 1,00	7
mittelalter u. älterer Bestand	1,00 – 1,50	17

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 %.

Wertvollerer 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).

#### 5.4.4 Obstbauflächen (Kaufpreise aus den Jahren 2001 - 2004)

(vorwiegend Raum Leichlingen, Burscheid) 3,00 €/m<sup>2</sup> bis 5,00 €/m<sup>2</sup>

#### 5.4.5 Geringstland (Kaufpreise aus 2005)

Feuchtwiesen, Wiesen, Hutungen 0,30 €/m<sup>2</sup> bis 0,80 €/m<sup>2</sup>

### 5.5 BAUERWARTUNGSLAND UND ROHBAULAND

Für Flächen mit der Qualität Rohbauland wurden in den Jahren 2003, 2004 und 2005 rd. 40 - 70 % des erschließungsbeitragspflichtigen Baulandwertes (d. h. ohne die kalkulatorischen Kosten für Erschließung, Planung, Ausgleichsmaßnahmen etc.) der jeweiligen Lage gezahlt. Es lagen 14 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 2005 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. „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.“

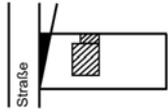
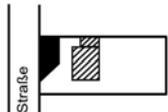
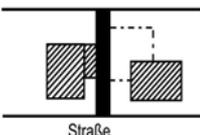
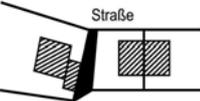
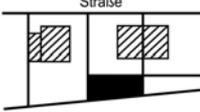
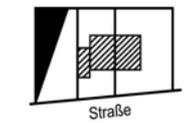
### 5.6 SONSTIGE UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE

#### 5.6.1 Innerörtliche Geschäftslagen

Für Grundstücke in innerörtlichen Geschäftslagen (Ausweisung MK) wurde im Jahr 2005 kein Kaufpreis registriert. Die Bodenrichtwerte in diesen Bereichen bleiben unter Berücksichtigung der momentan angespannten Situation auf dem gewerblichen Immobilien- und Mietenmarkt unverändert.

### 5.6.2 Zukaufs- und Arrondierungsflächen (unselbständige Teilflächen)

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

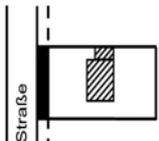
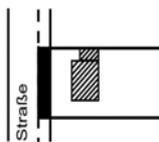
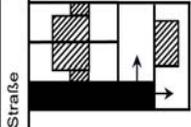
Art der Fläche		Anzahl der Kaufpreise	Durchschnittspreis in % des Baulandwertes	Bandbreite in % des Baulandwertes der Lage
<b>1. Straßenlandrückveräußerung an die Anlieger</b>				
1.1 Unmaßgebliche Teilflächen bei ausreichender Vorfläche (bis 50 m <sup>2</sup> )		49	17	5 - 35
1.2 Größere Teilflächen als Vorgartenland oder Stellflächen (50 m <sup>2</sup> - 200 m <sup>2</sup> )		11	25	10 - 55
<b>2. Zukäufe zu bereits bebauten Grundstücken</b>				
2.1 Baurechtlich erforderliche Flächen bzw. Flächen zur baul. Erweiterung (bis 200 m <sup>2</sup> )		13	107	95 - 120
2.2 Sogenanntes seitliches Hinterland zur Arrondierung und seitl. Stellplatzflächen (bis 200 m <sup>2</sup> )		12	49	20 - 75
2.3 Gartenland und Hinterlandzukaufe (bis 700 m <sup>2</sup> )		43	13	5 - 30
<b>3. Arrondierungsflächen zur Schaffung bebaubarer Grundstücke*</b>				
(bis 300 m <sup>2</sup> )		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	
<b>4. Straßenlandankauf durch die Kommunen Flächen die zur Verbreiterung einer bestehenden Straße benötigt werden (geringer Eingriff bei ausreichender Grundstücksvor- bzw. Gesamtfläche)</b>				
Ankauf aus Baulandbereichen		34	10	5 - 25
Bei Ankauf aus land- bzw. forstwirtschaftlichen Bereichen wird durchschnittlich 2,90 €/m <sup>2</sup> gezahlt. Es lagen 19 auswertbare Kaufpreise vor, die eine Bandbreite von 2,50 € bis 5,00 €/m <sup>2</sup> ergaben.				
<b>5. Straßenlandankauf durch die Kommunen Nachträglicher Erwerb einer bereits als Straße genutzten Fläche</b>				
Ankauf aus Baulandbereichen		62	9	5 - 15
Bei Ankauf aus land- bzw. forstwirtschaftlichen Bereichen wird durchschnittlich 2,60 €/m <sup>2</sup> gezahlt. Es lagen 6 auswertbare Kaufpreise vor, die eine Bandbreite von 1,00 € bis 5,00 €/m <sup>2</sup> ergaben.				
<b>6. Private Erschließungsflächen Flächen, durch die eine Erschließung bzw. eine bessere Erschließung geschaffen wird</b>				
		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 €/m<sup>2</sup> bis 20,00 €/m<sup>2</sup>

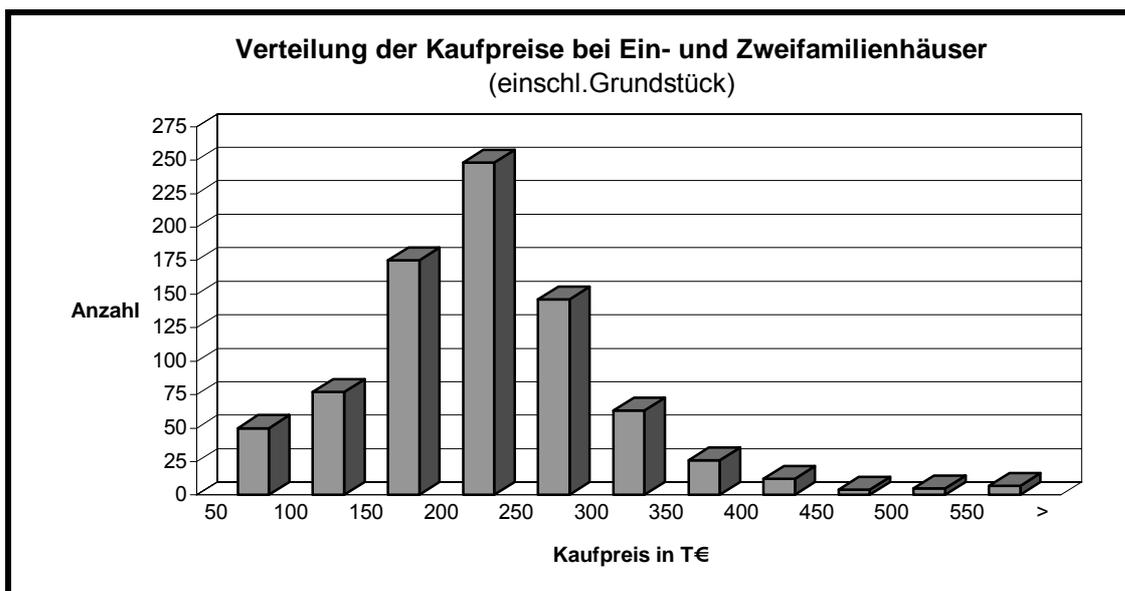
Für die Ermittlung lagen 17 auswertbare Kaufverträge aus dem Jahr 2005 für Gartenland in Ortsrandlagen vor. Aus den Verkäufen ergibt sich eine Grundstücksgröße von ca. 350 m<sup>2</sup> bis 1.000 m<sup>2</sup>.

## 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

Im Jahr 2005 wechselten insgesamt 857 Ein- und Zweifamilienhäuser den Eigentümer.



Anzahl der Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser in 2005 aufgegliedert nach Preisgruppen in den jeweiligen Städten / Gemeinden

Gesamtkaufpreis in T€	Burscheid	Kürten	Leichlingen	Odenthal	Overath	Rösrath	Wermelskirchen
50-75	5	1	5	1	3	5	3
75-100	2	5	3	2	5	6	4
100-125	4	3	6	1	10	5	4
125-150	5	3	8	1	7	8	12
150-175	10	9	13	4	15	11	17
175-200	10	17	7	2	26	21	13
200-225	18	9	14	7	41	23	29
225-250	17	8	16	6	19	26	15
250-275	13	3	17	10	11	22	9
275-300	4	5	23	7	4	16	2
300-325	3	8	5	6	4	12	8
325-350	-	1	4	6	2	4	-
350-400	2	1	3	7	2	8	3
400-450	-	2	4	1	1	2	2
450-500	-	-	1	-	1	1	1
>500	-	-	4	2	-	6	-

### 6.1.1 Neubauten bei schlüsselfertigem Erwerb

Für den ersten Teil der Auswertung wurden 69 Kaufpreise der Jahre 2003 bis 2005 aus unterschiedlichen Lagen herangezogen. Im zweiten Teil der Auswertung wurden 56 Kaufpreise aus dem Jahr 2005 in speziellen Neubaugebieten untersucht, die ein jeweils eigenes Preissegment bilden.

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 m<sup>2</sup> Wohnfläche maßgeblich von der jeweiligen Gesamtwohnfläche abhängt. In der nachfolgenden Tabelle werden die abgeleiteten Preise gestaffelt nach der Wohnfläche aufgeführt.

Die ermittelten Durchschnittspreise pro m<sup>2</sup> Wohnfläche sind auf 25 €-Stufen gerundet.

Wohnfläche m <sup>2</sup>	Neubauten Ein- und Zweifamilienhäuser (schlüsselfertig, ohne Eigenleistungen) Gesamtkreis					
	Reihenmittelhäuser		Doppelhaushälften		freistehende Häuser	
	Grundstücksgröße Ø 190 m <sup>2</sup> Bodenwertanteil Ø 20 %		Grundstücksgröße Ø 290 m <sup>2</sup> Bodenwertanteil Ø 24 %		Grundstücksgröße Ø 350 m <sup>2</sup> Bodenwertanteil Ø 26 %	
	Ø Preis €/m <sup>2</sup>	Durchschnittspreis	Ø Preis €/m <sup>2</sup>	Durchschnittspreis	Ø Preis €/m <sup>2</sup>	Durchschnittspreis
100	2.075	207.500	2.050	205.000	-	-
110	2.025	222.750	2.000	220.000	-	-
120	1.950	234.000	1.975	237.000	1.925	231.000
130	1.875	243.750	1.925	250.250	1.975	256.750
140	1.825	255.500	1.900	266.000	2.025	283.500
150	1.750	262.500	1.850	277.500	2.075	311.250
160	1.675	268.000	1.825	292.000	2.125	340.000
170	-	-	1.775	301.750	2.175	369.750
	10 Kaufpreise aus 2004/2005		38 Kaufpreise aus 2005		21 Kaufpreise aus 2003 bis 2005	

#### Hinweis:

Da die vorstehenden Objekte aufgrund ihrer Individualität nicht normiert werden konnten, ist die Ableitung von Preisentwicklungen durch Vergleiche mit den entsprechenden Daten der Vorjahre nicht sachgerecht.

### Teilmarkt spezielle Neubaugebiete

Die Preisspannen bzw. Durchschnittspreise in dem jeweiligen Neubaugebiet weichen tlw. erheblich von den ermittelten Durchschnittspreisen für Neubauten im Gesamtkreis ab. Sie beziehen sich jeweils auf ein zusammenhängendes Neubaugebiet.

Die ermittelten Durchschnittspreise pro m<sup>2</sup> Wohnfläche sind auf 25 €-Stufen gerundet.

- Overath Immekeppel

	Kaufpreis in € Ø	Kaufpreis in € Spanne	Wohnfläche in m <sup>2</sup> Ø	Preis €/m <sup>2</sup> Wfl. Ø	Preis €/m <sup>2</sup> Wfl. Spanne
Doppelhaushälften	203.500	195.000 - 218.000	132	1.550	1.325 - 1.750
Grundstücksgröße Ø 295 m <sup>2</sup> , Bodenwertanteil Ø 27 %					
freistehende Häuser	228.200	214.000 - 247.000	133	1.725	1.625 - 1.825
Grundstücksgröße Ø 293 m <sup>2</sup> , Bodenwertanteil Ø 24 %					

- Overath Krombach

	Kaufpreis in € Ø	Kaufpreis in € Spanne	Wohnfläche in m <sup>2</sup> Ø	Preis €/m <sup>2</sup> Wfl. Ø	Preis €/m <sup>2</sup> Wfl. Spanne
Doppelhaushälften	212.400	206.000 - 226.000	134	1.575	1.525 - 1.675
Grundstücksgröße Ø 330 m <sup>2</sup> , Bodenwertanteil Ø 20 %					

- Rösrath Nähe Möbelzentrum

	Kaufpreis in € Ø	Kaufpreis in € Spanne	Wohnfläche in m <sup>2</sup> Ø	Preis €/m <sup>2</sup> Wfl. Ø	Preis €/m <sup>2</sup> Wfl. Spanne
Doppelhaushälften	260.900	248.000 - 278.000	142	1.850	1.750 - 1.900
Grundstücksgröße Ø 262 m <sup>2</sup> , Bodenwertanteil Ø 27 %					

- Leichlingen Schnugsheide

	Kaufpreis in € Ø	Kaufpreis in € Spanne	Wohnfläche in m <sup>2</sup> Ø	Preis €/m <sup>2</sup> Wfl. Ø	Preis €/m <sup>2</sup> Wfl. Spanne
Doppelhaushälften	279.000	272.000 - 292.000	131	2.125	2.050 - 2.225
Grundstücksgröße Ø 280 m <sup>2</sup> , Bodenwertanteil Ø 25 %					

- Burscheid Hilgen

	Kaufpreis in € Ø	Kaufpreis in € Spanne	Wohnfläche in m <sup>2</sup> Ø	Preis €/m <sup>2</sup> Wfl. Ø	Preis €/m <sup>2</sup> Wfl. Spanne
Doppelhaushälften	223.800	208.000 - 240.000	121	1.850	1.675 - 1.975
Grundstücksgröße Ø 317 m <sup>2</sup> , Bodenwertanteil Ø 20 %					
Reihenmittelhäuser (ohne Keller)	160.000	159.000 - 162.000	97	1.650	1.625 - 1.675
Grundstücksgröße Ø 169 m <sup>2</sup> , Bodenwertanteil Ø 18 %					

### 6.1.2 Weiterveräußerungen bebauter Grundstücke

Der Auswertung liegen 92 Kaufpreise aus dem Jahr 2004 zugrunde. 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind auf 25 €-Stufen gerundet.

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

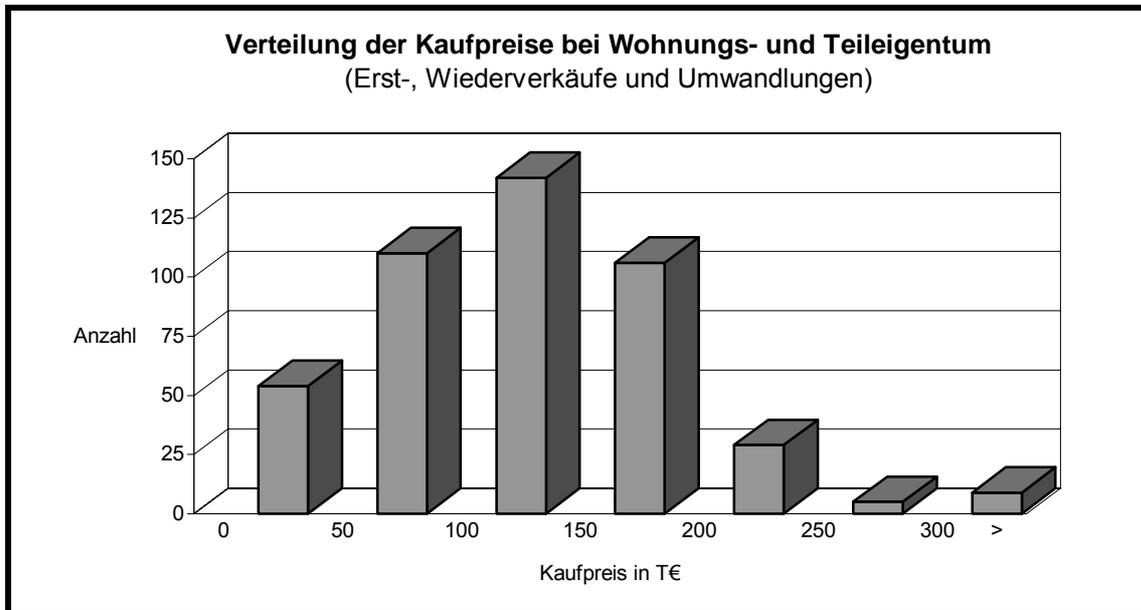
Hinweis:

Da die vorstehenden Objekte aufgrund ihrer Individualität nicht normiert werden konnten, ist die Ableitung von Preisentwicklungen durch Vergleiche mit den entsprechenden Daten der Vorjahre nicht sachgerecht.

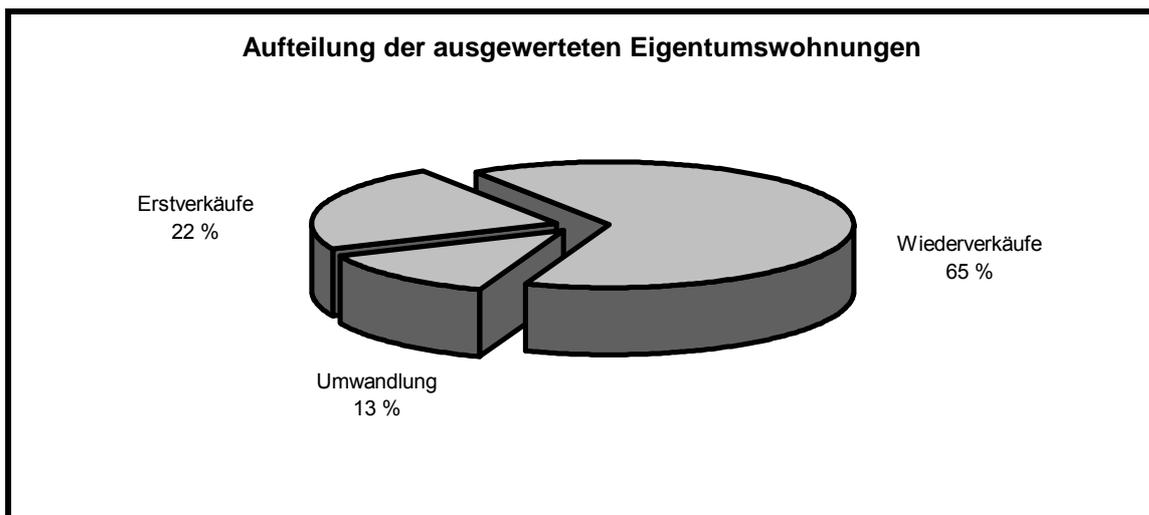
## 7. WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM

Im Jahr 2005 wechselten insgesamt 455 Objekte den Eigentümer.

### 7.1 WOHNUNGSEIGENTUM



Die Auswertung des Wohnungseigentumsmarktes erfolgte getrennt für Erstverkäufe (Neubauten) und Wiederverkäufe sowie Umwandlungen auf der Grundlage der Kaufpreissammlung und ergänzender Auskünfte durch Befragung der Erwerber.



Von den 455 eingegangenen Kaufverträgen konnten 219 Verträge ausgewertet werden.

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 z. B. der Preis von Wohnungen mit etwa 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche durchschnittlich rd. 7 % 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 <sup>2</sup>	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 aus 2004 / 2005 (Neubauten)**

Preisentwicklung

+/- 0 %

Stadt/Gemeinde	Preis €/m <sup>2</sup> Wfl. Ø	Preis €/m <sup>2</sup> Wfl. Spanne	Anzahl der auswertbaren Kaufpreise
Burscheid	1.950	1.700 bis 2.150	37
Kürten	*1	-	-
Leichlingen	2.050	1.600 bis 2.400	43
Odenthal	2.100	1.800 bis 2.450	15
Overath	2.100	2.000 bis 2.400	15
Rösrath	2.050	1.900 bis 2.150	4*2
Wermelskirchen	2.100	1.800 bis 2.350	21

\*1 nicht ausweisbar, keine aktuellen Kauffälle

\*2 aus 2004 übernommen

Die vorstehenden Durchschnittspreise wurden auf 25 €-Stufen gerundet.

Der Auswertung liegen insgesamt 135 auswertbare Kaufpreise in Wohnanlagen mit 4 bis 30 Wohneinheiten zugrunde.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt etwa 80 m<sup>2</sup>, es handelt sich dabei überwiegend um 2- bis 3-Zimmerwohnungen.

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

### 7.1.2 Durchschnittspreise bei Wiederverkäufen bzw. Umwandlungen (Gesamtkreis)

Preisentwicklung

+/- 0 %

Baujahr	Preis €/m <sup>2</sup> Wfl. Ø	Preis €/m <sup>2</sup> Wfl. Spanne	Anzahl der auswertbaren Kaufpreise
1970	1.250	925 bis 1.625	15
1975	1.325	850 bis 1.625	18
1980	1.400	1.100 bis 1.475	8
1985	1.450	1.225 bis 1.675	10
1990	1.525	1.225 bis 2.025	14
1995	1.575	1.225 bis 2.050	25
2000	1.650	1.300 bis 2.050	9

Die vorstehenden Durchschnittspreise wurden auf 25 €-Stufen gerundet.

Der Auswertung liegen insgesamt 99 auswertbare Kaufpreise in Wohnanlagen mit mindestens 4 Wohneinheiten zugrunde.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt etwa 80 m<sup>2</sup>.

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 / 2005

Art	Durchschnittspreis in €	Preisspanne in €	Anzahl der Kaufpreise
Außenstellplatz	4.000	2.500 bis 5.500	26
Carport	5.500	3.500 bis 7.200	6
Garage	10.000	7.500 bis 11.000	22
Tiefgarageneinstellplatz	10.500	7.500 bis 13.000	40

### Teileigentums- bzw. Sondernutzungsrechtsmieten aus 2004 / 2005

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

Art	Monatsmiete in €/Stellplatz	Anzahl der Mietangaben
Außenstellplatz	15,00 bis 30,00	7
Carport	25,00 bis 30,00	4 *
Garage	30,00 bis 40,00	7
Tiefgarageneinstellplatz	35,00 bis 40,00	22

\* Werte aus den Jahren 2001 bis 2004



## Erläuterung zur Bodenrichtwertkarte

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

<u>Darstellung in der Bodenrichtwertkarte:</u>	<sup>111</sup>	<b>240</b>	
	•	<b>W I-II 450m<sup>2</sup></b>	
•	=	Bezugspunkt des Bodenrichtwertes	
<sup>111</sup>	=	Nummer des Bodenrichtwertes (Richtwertliste zur Karte)	
<b>240</b>	=	Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup> (erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei)	
<b>W</b>	=	Wohngebiet	<b>GI</b> = Industriegebiet
<b>MI</b>	=	Mischgebiet	
<b>MK</b>	=	Kerngebiet	<b>I-II</b> = Zahl der Vollgeschosse
<b>GE</b>	=	Gewerbegebiet	<b>450m<sup>2</sup></b> = Fläche des Richtwertgrundstückes

Die Angabe der jeweiligen Nutzung (W, MI, MK) bezieht sich auf die tatsächlich vorhandene typische örtliche Struktur und entspricht nicht zwingend der planungsrechtlichen Ausweisung.

Die dargestellten Bodenrichtwerte für Wohn- und Mischgebiete wurden auf der Grundlage der Kaufpreissammlung bzw. im Vergleich mit ähnlichen Lagen ermittelt und beziehen sich auf ein **normiertes lagetypisches Grundstück** (Richtwertgrundstück) mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Das normierte Richtwertgrundstück hat eine Größe von **450 m<sup>2</sup>** bei einer Tiefe von **30 m** und einer Breite von **15 m**.

Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung (insbesondere Grundstückgröße, Zuschnitt, Verhältnis von Breite zu Tiefe etc.) bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Richtwert.

Die Zu- und Abschläge bei abweichenden Grundstücksgrößen für Wohn- und Mischgebiete (bei sonst gleichwertigen Eigenschaften) können aus der Tabelle Ziff. 9.2.1 entnommen werden. Bei den Bodenrichtwerten mit der Nutzungsangabe "MK" sind abweichend von der Tabelle Ziff. 9.2.1 die örtlichen Gegebenheiten (bauliche Ausnutzung etc.) vorrangig zu berücksichtigen.

**Die Bodenrichtwertkarte des Rheinisch-Bergischen Kreises ist unter der Internetadresse [www.gutachterausschuss.rbk-online.de](http://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.

**Das "Bodenrichtwertinformationssystem NRW" ist unter der Internetadresse [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) einzusehen.**

Unter der Internetadresse [www.boris.nrw.de](http://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:

**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 (€/m<sup>2</sup>, erschließungsbeitragsfrei):**

Stadt/Gemeinde	Wohnlage	gut	mittel	einfach
<b>Burscheid</b>	Füllsichel	245,--		
	In der Dellen		220,--	
	Niklaus-Ehlen-Weg (Hilgen)			195,--
<b>Kürten</b>	Kastanienweg	205,--		
	Am Domberg (Biesfeld)		170,--	
	Märchenweg (Waldmühle)			145,--
<b>Leichlingen</b>	Grünstraße	315,--		
	Flandrianstraße		265,--	
	Immigrather Straße			225,--
<b>Odenthal</b>	Auf dem Krahwinkel (Hahnenberg)	305,--		
	Eikamper Feld (Eikamp)		230,--	
	Im Wiesengrund (Steinhaus)			170,--
<b>Overath</b>	Kapellenstraße	225,--		
	Am Aggersteeg		185,--	
	Kreutzhäuschen			140,--
<b>Rösrath</b>	Wiesenweg (Forsbach)	310,--		
	Akazienweg (Stümpen)		240,--	
	Auf dem Brachfeld (Bleifeld)			185,--
<b>Wermelskirchen</b>	Heideweg	220,--		
	Heinhausstraße		200,--	
	Herrlinghausen			185,--

**Planungsrechtlich ausgewiesene Gewerbeflächen:**  
(erschließungsbeitragsfrei)

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

**8.4 BODENRICHTWERTE FÜR ZWECKE DER BEDARFSBEWERTUNG ZUM 01.01.1996**

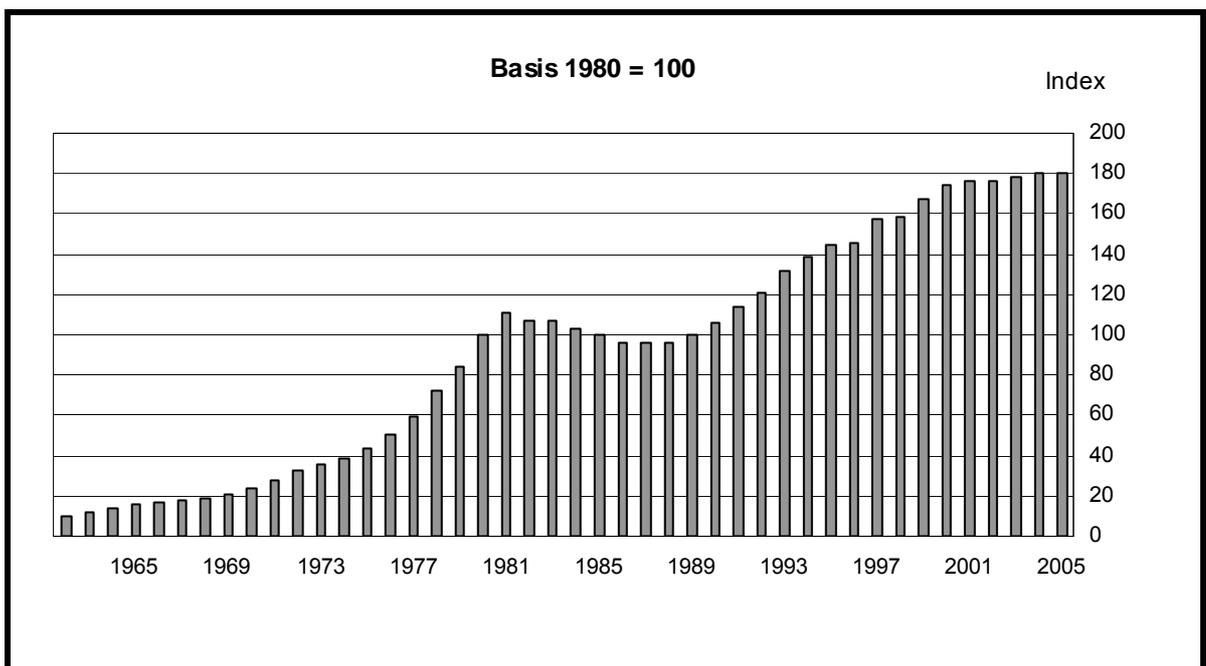
Der Gutachterausschuss ermittelt erstmalig Bodenrichtwerte für Zwecke der Bedarfsbewertung zum Stichtag 01.01.1996. Gesetzliche Grundlage hierfür bilden § 196 BauGB sowie § 145 BewG. Diese Werte werden ausschließlich im Internet unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) (Bodenrichtwertinformationssystem NRW) veröffentlicht.

**9. ERFORDERLICHE DATEN**

**9.1 INDEXREIHEN**

**9.1.1 Preisindizes für Wohnbaugrundstücke**

**Bodenpreisentwicklung von Wohnbauland (Gesamtkreis)**



**Indexbereiche bis einschließlich 2000**

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

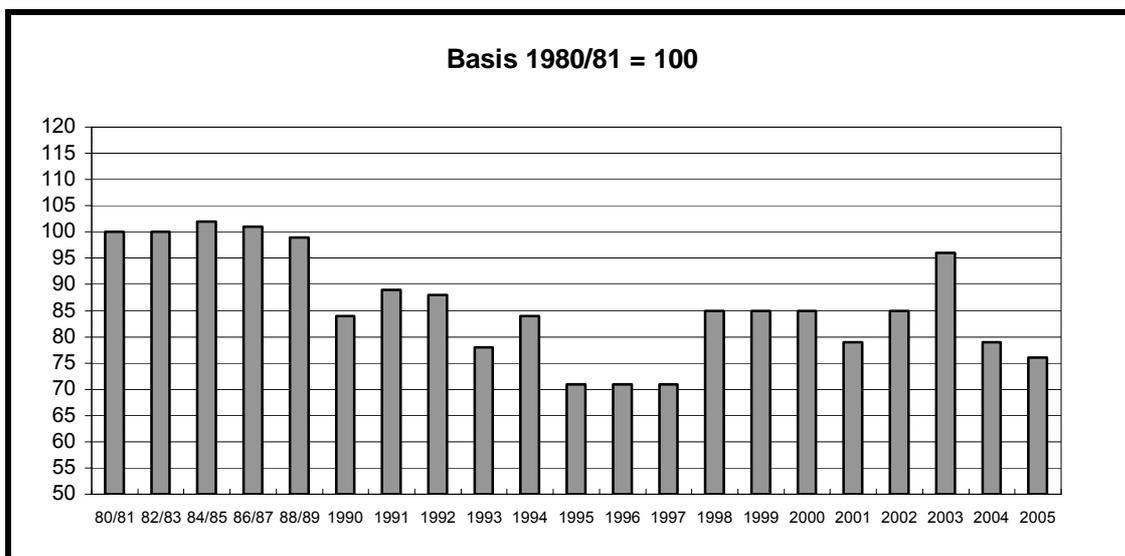
**Ab dem Jahr 2001 werden die Indizes für die Städte / Gemeinden getrennt ermittelt.**

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
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

Jahr	OSTKREIS		NORDKREIS				BALLUNGSRANDZONE							
	Steigerung in %	Index Jahresende												
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
2005	0	172	0	173	0	193	0	197	0	191	0	175	0	175

### 9.1.2 Preisindex für landwirtschaftliche Flächen

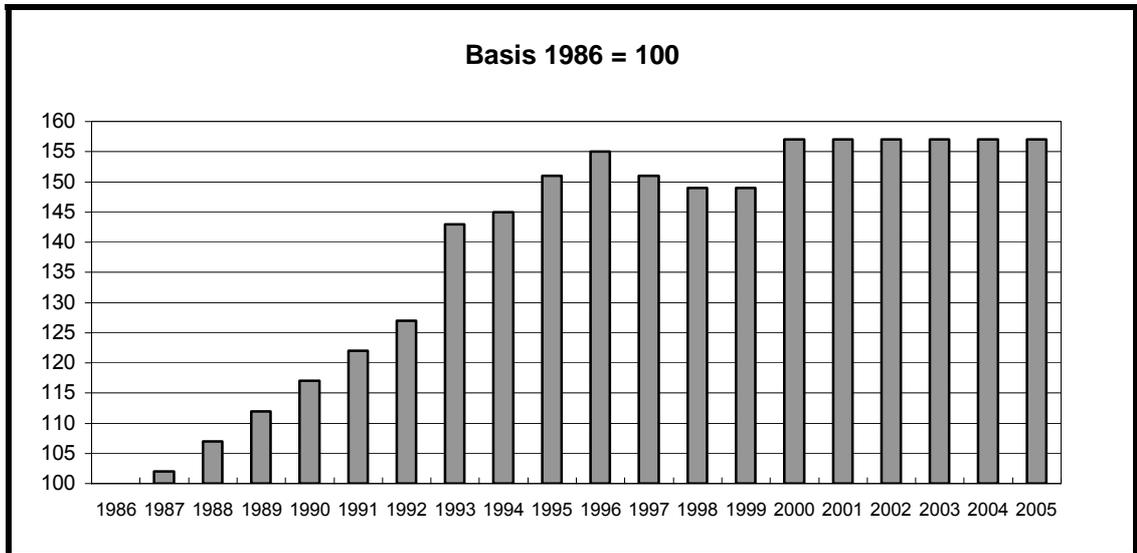
Basis 1980/81 = 100



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
2005	76

**9.1.3 Preisindex für Wohnungseigentum (Neubauten)**

Basis 1986 = 100



Jahr	Index	Gesamtdurchschnitt der Erstverkaufspreise €/m <sup>2</sup>
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,--
2005	157	2.045,--

## 9.2 UMRECHNUNGSKOEFFIZIENTEN

### 9.2.1 Einfluss der Grundstücksgröße auf den Kaufpreis

Anhand der Auswertung der Kaufpreissammlung für Baugrundstücke (W, MI) 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 für dieses Marktsegment nicht erkennbar wertbestimmend und bleibt daher unberücksichtigt.

Die Bodenrichtwerte für Wohn- und Mischgebiete im Rheinisch-Bergischen Kreis beziehen sich auf ein "normiertes" Grundstück von **450 m<sup>2</sup>** mit einer Tiefe von **30 m** und einer Breite von **15 m**. Hierauf wurde die Auswertung abgestellt, indem die erzielten Kaufpreise in Relation zur Grundstücksdimensionierung mit dem jeweils geeigneten Richtwert verglichen wurden. Das Ergebnis der Untersuchungen ist in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellt.

Bei Bodenrichtwerten mit der Nutzungsangabe "MK" findet die nachfolgende Tabelle keine Anwendung. Gegebenfalls sind Unterschiede in Art und Maß der baulichen Ausnutzung entsprechend der Fachliteratur zu berücksichtigen.

Den Auswertungen lagen insgesamt rd. 161 Vergleichspreise der Jahre 2001 bis 2004 zu Grunde.

#### Zu-/ Abschläge beim Vergleich mit dem jeweiligen lagetypischen Richtwertgrundstück

Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Abweichung des Wertes vom Richtwert in % rd.
200	+ 13
250	+ 10
300	+ 8
350	+ 6
400	+ 3
<b>450</b>	<b>+/- 0</b>
500	- 2
550	- 4
600	- 7
650	- 10
700	- 12
750	- 15
800	- 17
850	- 20
900	- 22
	161 Vergleichspreise

**Anwendungsbeispiel:**

Richtwert: 200,-- €/m<sup>2</sup>, W I-II 450m<sup>2</sup>  
 für ein Grundstück in dieser Lage mit  
 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche beträgt der  
 durchschnittlich ermittelte Zuschlag 8 %  
 womit sich der Bodenwert errechnet zu

$$200,-- \text{ €/m}^2 \text{ zuzüglich } 8 \% = 216,-- \text{ €/m}^2$$

Sonstige Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung (insbesondere Zuschnitt, Verhältnis von Breite zu Tiefe etc.) sind gegebenenfalls zusätzlich zu berücksichtigen.

**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	31 (2000 - 2005)	3 – 5 %	12,5 - 22
Mietwohnungsbau	26 (2000 - 2005)	5 – 6,5 %	10 - 15
gemischt genutzte Objekte zwischen 30 und 60 %-igem gewerblichen Mietanteil	11 (2001 - 2005)	5 – 6,5 %	10 – 13,5
rein gewerbliche Nutzung inkl. Läden und Büros	7 (2001 - 2005)	6,5 – 8 %	9 – 11,5
Neubau	17 (2004)	3 – 4 %; Ø 3,5 %	21 - 28
Wohnungseigentum Gebrauchte	14 (2005)	3,75 – 5,75 %; Ø 4,5 %	14 - 22

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.

<b>Gesamtkreis</b>	
Vergleichswerte in € / m <sup>2</sup> BGF (DIN 277/1987)	
Baujahr	1-geschossiges Ein- und Zweifamilienwohnhaus mit Unterkellerung und ausgebautem Dachgeschoss, <b>ohne Bodenwert</b>
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 (ohne den "Teilmarkt spezielle Neubaugebiete") aus den Jahren 2003 bis 2005 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	0,97	0,97
275.000	0,95	0,95	0,97
300.000	-	0,93	0,96
325.000	-	0,92	0,96
350.000	-	0,90	0,95
375.000	-	-	0,95
400.000	-	-	0,94
	10 Kaufpreise aus 2004/2005	37 Kaufpreise aus 2005	21 Kaufpreise aus 2003 bis 2005

### 9.5.2 Marktanpassung beim Sachwertverfahren (Wiederverkäufe)

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

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

### 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 Erbbaurechtsverträgen aus den Jahren 2004 und 2005 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	3,5 bis 5,0 %	4,2 %	13

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

Für den Mietwohnungsbau, das Wohnungserbbaurecht und für gewerbliche Nutzungen wurde im Jahr 2005 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 reellen Bodenwerte zu den Bezugszeitpunkten bezogene Erbbauzinsen vereinbart:

Vertragsabschluss	Effektiver <b>durchschnittlicher</b> 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 %
2004 - 2005	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 PACTHEN

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, 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/m<sup>2</sup> 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.**

**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 <sup>2</sup>	Miete in €/m <sup>2</sup>
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 m<sup>2</sup> werden Mieten zwischen 8,00 und 11,00 €/m<sup>2</sup>, in Randlagen Mieten zwischen 5,00 und 8,00 €/m<sup>2</sup> gezahlt.

### Büros, Praxen

Die Mieten betragen größenunabhängig inklusive Nebenflächen 6,00 bis 10,50 €/m<sup>2</sup>. In Randlagen werden etwa 5,00 bis 7,00 €/m<sup>2</sup> gezahlt.

### Gaststätten, Restaurants, Cafés

Die Mieten/Pachten betragen größenunabhängig inklusive Nebenflächen 6,00 bis 11,00 €/m<sup>2</sup>, vereinzelt auch bis 13,50 €/m<sup>2</sup>, 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.

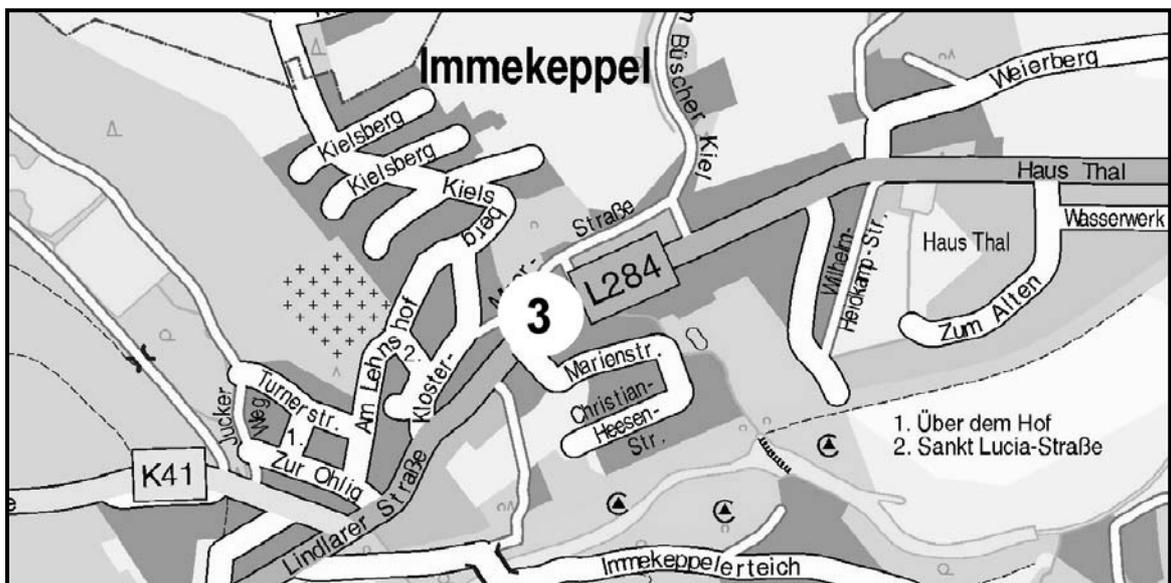
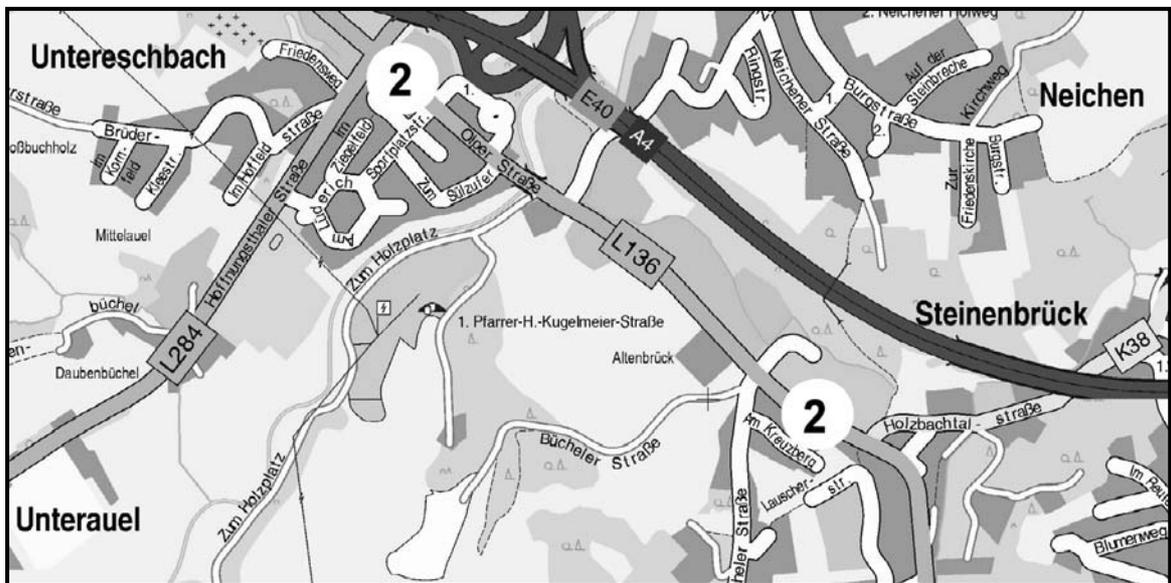
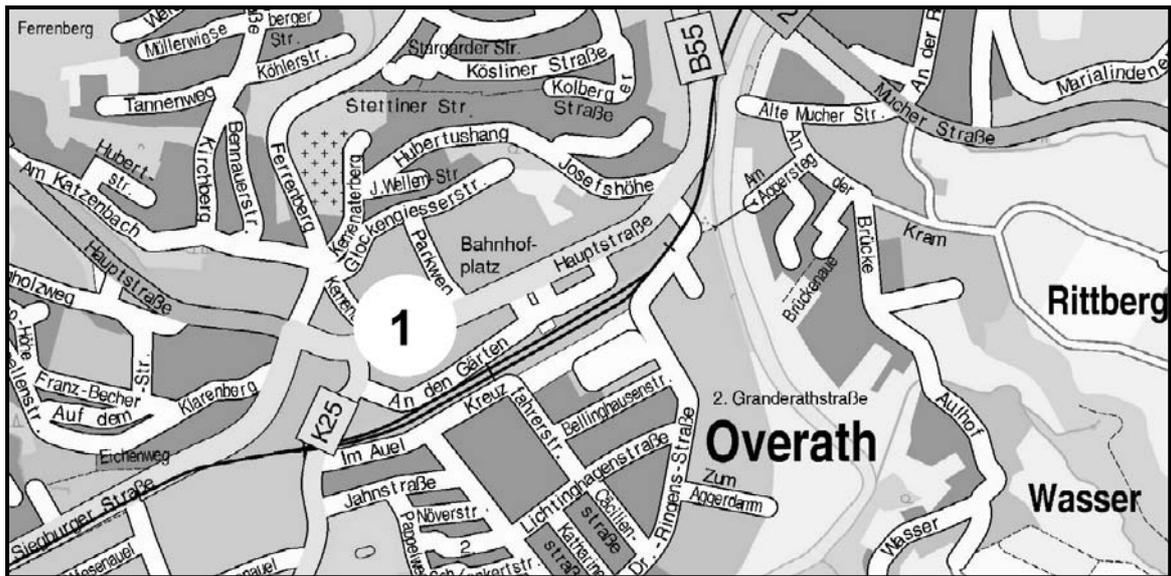
Die Durchschnittsmieten in Overath liegen größenunabhängig für Lagerräume zwischen 2,60 und 4,10 €/m<sup>2</sup>.

Für Werkstätten/Produktionsräume werden größenunabhängig etwa 3,10 bis 5,10 €/m<sup>2</sup> gezahlt.

Für befestigte Freiflächen, die als Außenlager dienen, werden Pachten zwischen 0,50 und 1,00 €/m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	Miete in €/m <sup>2</sup>
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 m<sup>2</sup> ohne Nebenflächen werden im Zentrum von Rösrath Mieten bis etwa 28,00 €/m<sup>2</sup> gezahlt.

Für Ladeneinheiten um 50 m<sup>2</sup> ohne Nebenflächen werden im Zentrum von Hoffnungsthal Mieten bis etwa 20,50 €/m<sup>2</sup> gezahlt.

Für größere Verbrauchermärkte ab etwa 300 m<sup>2</sup> werden Mieten zwischen 8,00 und 11,00 €/m<sup>2</sup>, in Randlagen Mieten zwischen 5,00 und 8,00 €/m<sup>2</sup> gezahlt.

### Büros, Praxen

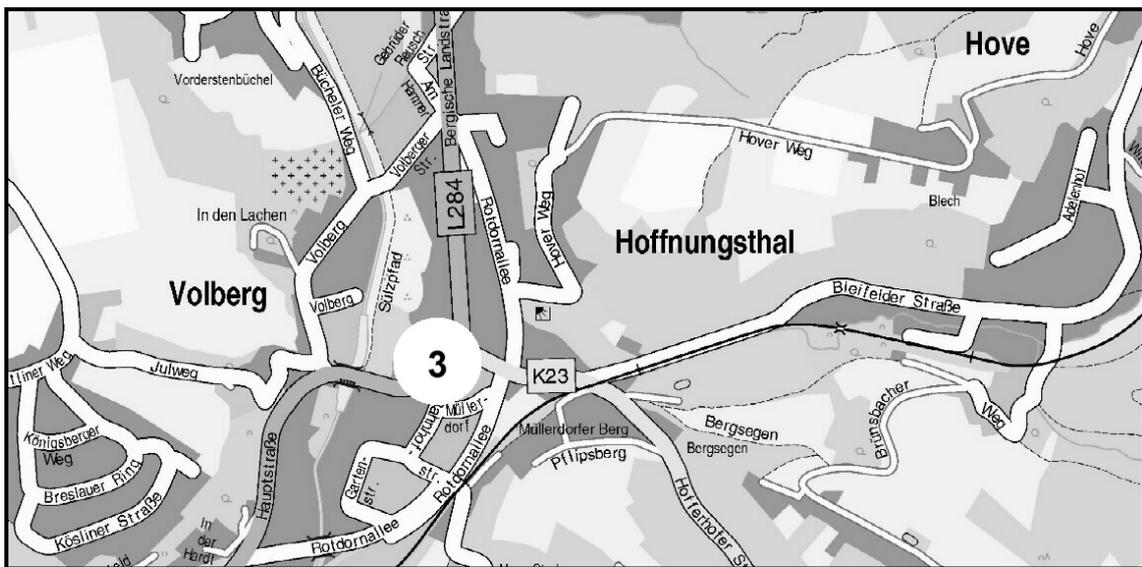
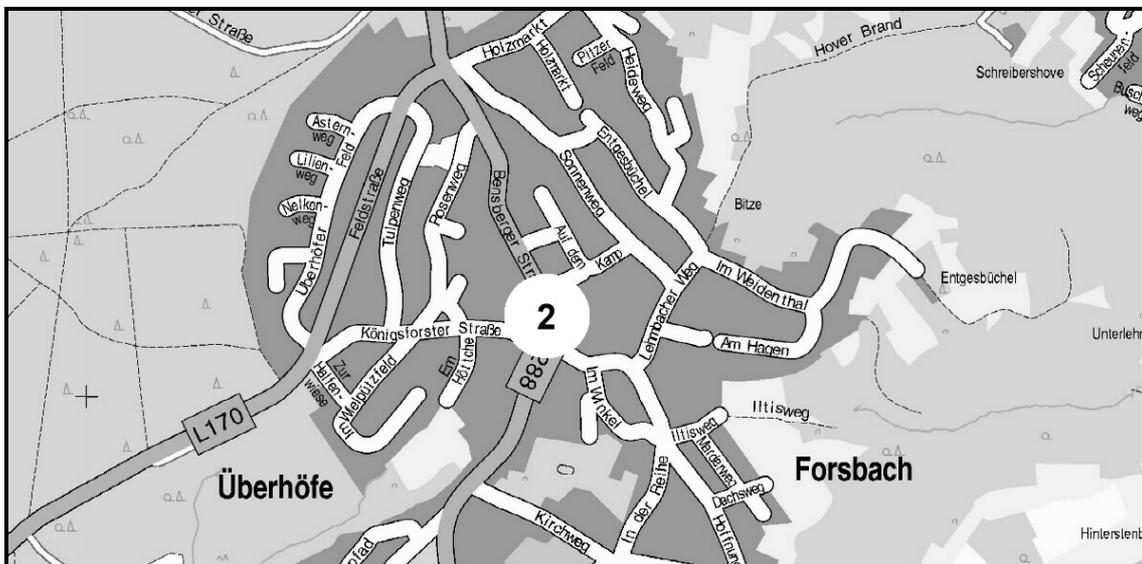
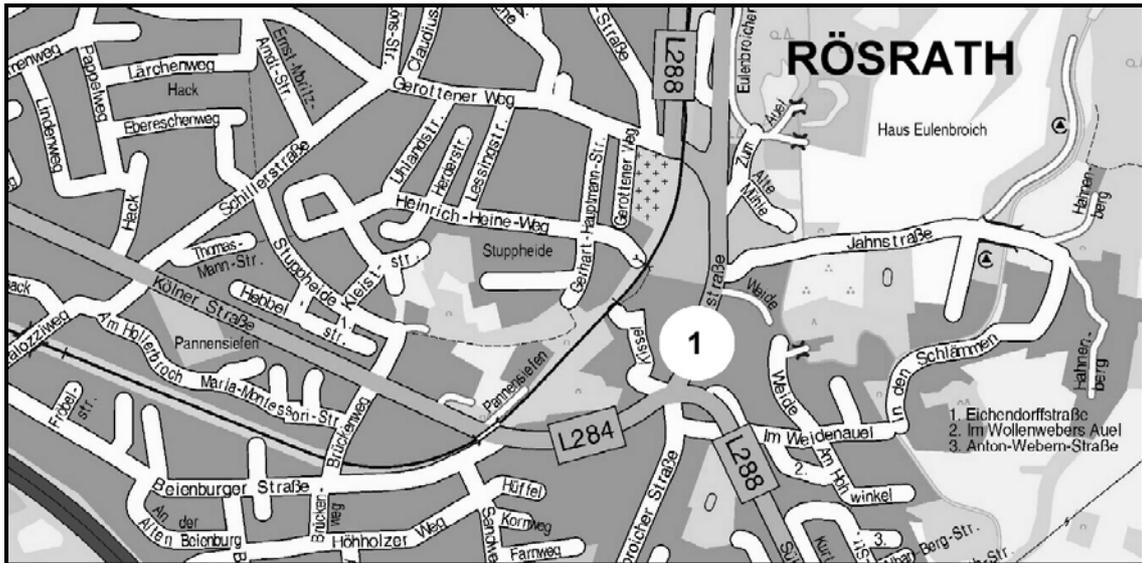
Die Mieten betragen größenunabhängig inklusive Nebenflächen 6,00 bis 10,00 €/m<sup>2</sup>.

### Gaststätten, Restaurants, Cafés

Die Mieten/Pachten für Gaststätten und Restaurants betragen größenunabhängig inklusive Nebenflächen etwa 6,00 bis 10,00 €/m<sup>2</sup>. Für Cafés, Bistros, Imbisse o. ä. in zentralen Lagen mit Nutzflächen bis etwa 100 m<sup>2</sup> (ohne Nebenflächen) werden Mieten bis 20,50 €/m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	Miete in €/m <sup>2</sup>
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 m<sup>2</sup> betragen die Mieten 7,50 €/m<sup>2</sup> bis 10,00 €/m<sup>2</sup>.

### Büros, Praxen

Die Durchschnittsmiete in Odenthal beträgt, unabhängig von der Größe der Nutzfläche inklusive Nebenflächen 7,00 €/m<sup>2</sup> bis 9,00 €/m<sup>2</sup>.

### 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 <sup>2</sup>	Miete in €/m <sup>2</sup>
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 m<sup>2</sup> ohne Nebenflächen werden in dem Bereich 6, Witzhelden (s.o.) monatliche Netto-Kaltmieten von 18,00 €/m<sup>2</sup> bis etwa 20,50 €/m<sup>2</sup> gezahlt.

Für **Geschäftsobjekte mit größeren Ladenflächen** als etwa 200 m<sup>2</sup> betragen die Mieten im Innenstadtbereich 7,50 €/m<sup>2</sup> bis 10,00 €/m<sup>2</sup>.

### Büros und Praxen

Die Durchschnittsmiete in zentralen Innenstadtlagen beträgt unabhängig von der Größe der Nutzfläche inklusive Nebenflächen 6,50 €/m<sup>2</sup> bis 9,50 €/m<sup>2</sup>.

In Witzhelden werden hierfür Mieten zwischen 6,00 €/m<sup>2</sup> und 9,00 €/m<sup>2</sup> erzielt.

In Randlagen sowie in Gewerbegebieten werden etwa 5,00 €/m<sup>2</sup> bis 7,00 €/m<sup>2</sup> gezahlt.

### Gaststätten, Restaurants, Cafés

Die Durchschnittsmiete/Pacht beträgt in zentralen Lagen bei durchschnittlich 100 - 200 m<sup>2</sup> Nutzfläche inkl. üblicher Nebenflächen 7,50 €/m<sup>2</sup> bis 15,50 €/m<sup>2</sup>.

### Lagerräume, Werkstätten, Produktionsräume, Freiflächen

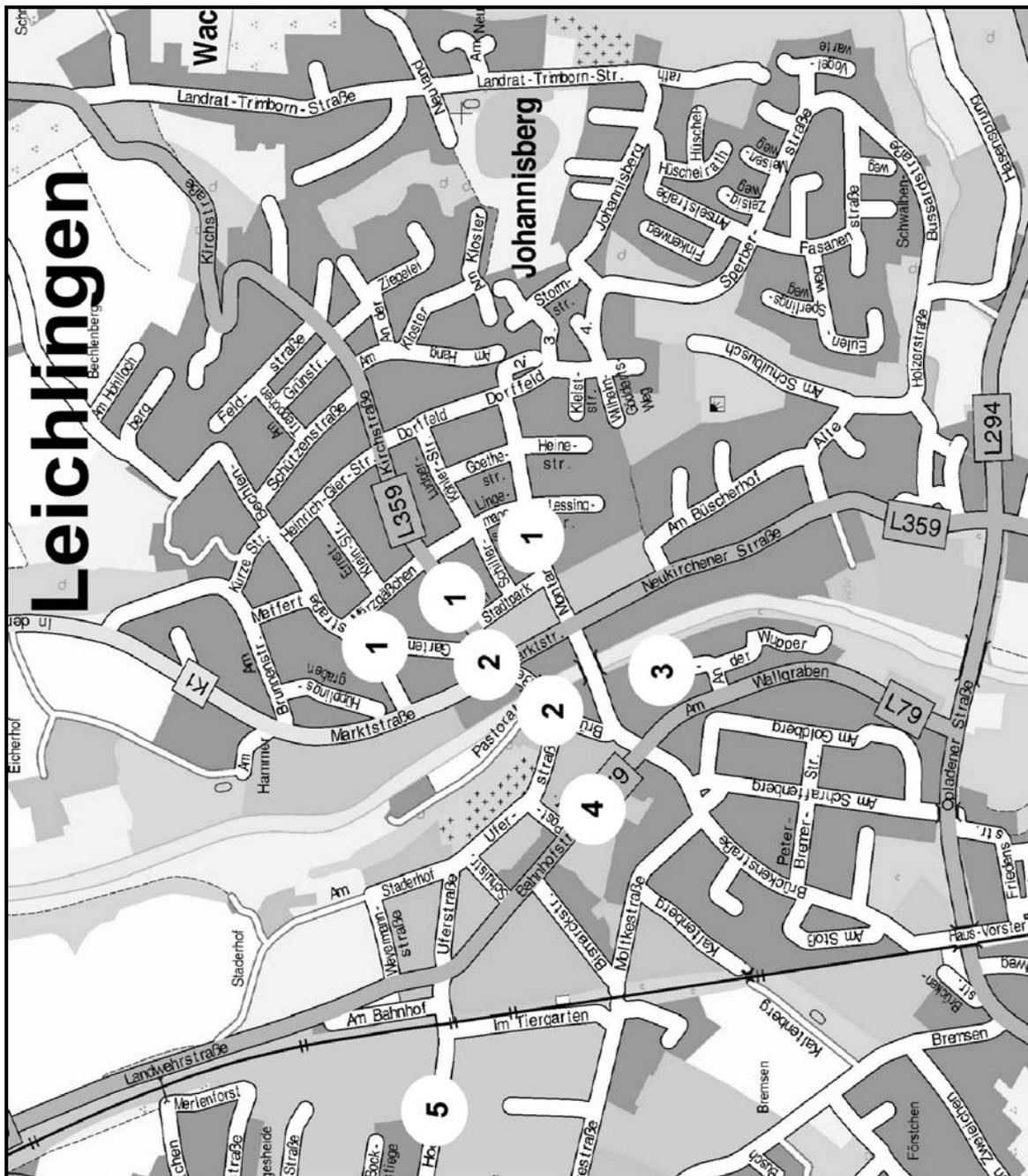
Der Untersuchungsbereich erstreckte sich auf die Gewerbegebiete Stockberg, Julius-Kronenberg-Straße, Hochstraße, Bremsen und Further Weg.

Die Durchschnittsmieten in Leichlingen liegen größenunabhängig für Lagerräume sowie für Werkstätten/Produktionsräume zwischen 2,00 €/m<sup>2</sup> und 3,10 €/m<sup>2</sup>. 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 €/m<sup>2</sup> und 1,00 €/m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	Miete in €/m <sup>2</sup>
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 m<sup>2</sup> betragen die Mieten 7,50 €/m<sup>2</sup> bis 10,00 €/m<sup>2</sup>.

### Büros und Praxen

Die Durchschnittsmiete in zentralen Innenstadtlagen beträgt, unabhängig von der Größe der Nutzfläche inklusive Nebenflächen 7,00 €/m<sup>2</sup> bis 9,00 €/m<sup>2</sup>.

In Randlagen sowie in Gewerbegebieten werden etwa 5,00 €/m<sup>2</sup> bis 7,50 €/m<sup>2</sup> gezahlt.

### Gaststätten, Restaurants, Cafés

Die Durchschnittsmiete/Pacht beträgt in zentralen Lagen bei durchschnittlich 100 bis 200 m<sup>2</sup> Nutzfläche inkl. üblicher Nebenflächen 5,00 €/m<sup>2</sup> bis 13,00 €/m<sup>2</sup>.

### 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 €/m<sup>2</sup> und 4,10 €/m<sup>2</sup>.

Für Werkstätten/Produktionsräume werden größenunabhängig etwa 3,10 €/m<sup>2</sup> bis 5,10 €/m<sup>2</sup> gezahlt.

Für befestigte Freiflächen, die als Außenlager dienen, werden Pachten zwischen 0,50 €/m<sup>2</sup> und 1,00 €/m<sup>2</sup> 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.



**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><b>Aufgaben der Grundstückswertermittlung</b></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	<b>Gutachten</b>	
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 <ul style="list-style-type: none"> <li>a) neben dem Standardverfahren weitere Wertermittlungsverfahren notwendig sind,</li> <li>b) Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind,</li> <li>c) besondere rechtliche Gegebenheiten (z. B. Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau) zu berücksichtigen oder wertrelevante Rechte oder Lasten (z. B. Erbbau-, Mietrecht) zu ermitteln sind,</li> <li>d) Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten aufwändig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind.</li> </ul>	Zuschlag: bis 200 € Zuschlag: bis 400 € Zuschlag: bis 600 € 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	<b>Ermittlung und Anpassung besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB</b>	
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	<b>Auskünfte durch den Gutachterausschuss</b>	
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  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).	10 bis 250 €
13.3.1.2	Schriftliche Auskünfte zu Bodenrichtwerten je beantragtem Wert  Anmerkung: Hierbei handelt es sich um amtliche Auskünfte des Gutachterausschusses zu einzelnen Bodenrichtwerten.	15 bis 40 €

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	<b>Abgabe von Produkten der Gutachterausschüsse oder des Oberen Gutachterausschusses</b>	
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](mailto:info@bergischgladbach.de)

#### **Gemeinde Odenthal**

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

#### **Stadt Rösrath**

Hauptstraße 229  
51503 Rösrath  
Tel.: 02205 / 802-0  
Fax: 02205 / 802-130  
[infostadt@roesrath.de](mailto:infostadt@roesrath.de)

#### **Stadt Wermelskirchen**

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

#### **Stadt Overath**

Hauptstraße 25  
51491 Overath  
Tel.: 02206 / 602-0  
Fax: 02206 / 602-193  
[post@overath.de](mailto:post@overath.de)

#### **Stadt Burscheid**

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

#### **Gemeinde Kürten**

Marktfeld 1  
51515 Kürten  
Tel.: 02268 / 939-0  
Fax: 02268 / 939-140  
[gemeinde@kuerten.de](mailto:gemeinde@kuerten.de)

#### **Stadt Leichlingen**

Am Büscherhof 1  
42799 Leichlingen  
Tel.: 02175 / 992-0  
Fax: 02175 / 992-175  
[info@leichlingen.de](mailto: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](mailto:gutachterausschuss@mail.aachen.de)

##### **Kreis Düren**

Bismarckstraße 16  
52351 Düren  
Tel.: 02421 / 22-2560  
Fax: 02421 / 22-2028  
[gutachterausschuss@kreis-dueren.de](mailto: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](mailto:gutachterausschuss@rbk-online.de)

##### **Bundesstadt Bonn**

Berliner Platz 2  
53111 Bonn  
Tel.: 0228 / 77-2678  
Fax: 0228 / 77-2618  
[gutachterausschuss@bonn.de](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto:gutachterausschuss@stadt-koeln.de)

##### **Kreis Euskirchen**

Jülicher Ring 32  
53879 Euskirchen  
Tel.: 02251 / 15-347  
Fax: 02251 / 15-389  
[josef.keischgens@kreis-euskirchen.de](mailto: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](mailto:gutachterausschuss@stadt-gl.de)

##### **Stadt Leverkusen**

Friedrich-Ebert-Platz 1  
51371 Leverkusen  
Tel.: 0214 / 406-6268  
Fax: 0214 / 406-6202  
[gutachterausschuss@stadt.leverkusen.de](mailto: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](mailto:gutachterausschuss@kreis-heinsberg.de) [gutachterausschuss@dueren.de](mailto:gutachterausschuss@dueren.de)

##### **Kreis Aachen**

Zollernstraße 10  
52070 Aachen  
Tel.: 0241 / 5198-555  
Fax: 0241 / 5198-291  
[gutachterausschuss@kreis-aachen.de](mailto:gutachterausschuss@kreis-aachen.de)

##### **Oberbergischer Kreis**

Moltkestraße 42  
51643 Gummersbach  
Tel.: 02261 / 88-6228  
Fax: 02261 / 88-6262  
[gutachterausschuss@obk.de](mailto:gutachterausschuss@obk.de)

#### Angrenzende Gutachterausschüsse:

##### **Stadt Remscheid**

Hastener Straße 15  
42885 Remscheid  
Tel.: 02191 / 16-2468  
Fax: 02191 / 16-3247  
[gutachterausschuss@str.de](mailto:gutachterausschuss@str.de)

##### **Kreis Mettmann**

Goethestraße 23  
40822 Mettmann  
Tel.: 02104 / 99-2537  
Fax: 02104 / 99-5452  
[gutachterausschuss@kreis-mettmann.de](mailto:gutachterausschuss@kreis-mettmann.de)

##### **Stadt Solingen**

Friedrich-Ebert-Straße 35  
42719 Solingen  
Tel.: 0212 / 290-4275  
Fax: 0212 / 290-4398  
[gutachterausschuss@solingen.de](mailto: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](mailto:service@koeln.ihk.de)

**Rheinische Immobilienbörse Köln**  
Unter Sachsenhausen 10-26  
50667 Köln

Tel.: 0221 / 1640-350  
Fax: 0221 / 1640-359  
[ursula.zimmermann@koeln.ihk.de](mailto:ursula.zimmermann@koeln.ihk.de)

**Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen**  
Endenicher Allee 60  
53115 Bonn

Tel.: 0228 / 703-0  
Fax: 0228 / 703-8498  
[info@lwk.nrw.de](mailto:info@lwk.nrw.de)

**Immobilienverband Deutschland  
IVD West e.V.**  
Hohenstaufenring 72  
50674 Köln

Tel.: 0221 / 951497-0  
Fax: 0221 / 951497-9  
[ivd-west@ivdwest.de](mailto:ivd-west@ivdwest.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](mailto:hausundgrundbgl@t-online.de)

**Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein  
Leverkusen und Umgebung e.V.**  
Kölner Straße 35-41  
51379 Leverkusen

Tel.: 02171 / 2999-5  
Fax: 02171 / 2999-91  
[info@hausundgrund-leverkusen.de](mailto:info@hausundgrund-leverkusen.de)

**Haus und Grund  
Langenfeld**  
Elberfelder Straße 2  
40764 Langenfeld

Tel.: 02173 / 9060-10  
Fax: 02173 / 9060-30  
[info@hausundgrund-langenfeld.de](mailto:info@hausundgrund-langenfeld.de)

**Haus- und Grundbesitzerverein  
Kreis Oberberg e.V.**  
Kaiserstraße 27  
51643 Gummersbach

Tel.: 02261 / 24372  
Fax: 02261 / 919951  
[hug-oberberg@t-online.de](mailto:hug-oberberg@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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto:info@dmb-mieterverein-leverkusen.de)

**Mieterbund Monheim - Langenfeld  
und Umgebung e.V.**

Alte Schulstraße 30

40789 Monheim am Rhein

Tel.: 02173 / 33039-0

Fax: 02173 / 33039-1

[info@mieterbund.de](mailto:info@mieterbund.de)

**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](mailto:mieter@mieterbundrbl.de)

Heiligenstraße 27

40721 Hilden

Tel.: 02103 / 23384

Fax: 02103 / 23185

[mieter@mieterbundrbl.de](mailto:mieter@mieterbundrbl.de)