Örtliche Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2018

Bodenrichtwertdefinitionen

(1) Der Bodenrichtwert ist ein auf der Grundlage der Kaufpreissammlung bzw. im Vergleich mit ähnlichen Lagen ermittelter, durchschnittlicher Bodenwert für ein Gebiet mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Er ist bezogen auf ein Richtwertgrundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind und wird in €/m² angegeben. Die durchschnittliche Frontbreite des Richtwertgrundstücks für individuelle Wohnbauflächen in offener Bauweise beträgt in der Regel 15-20m. Als wertbestimmende Eigenschaften gelten u.a. Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung (insbesondere Frontbreite und Fläche). Diesbezügliche Abweichungen können Änderungen des Bodenwertes bewirken (s.a. Umrechnungskoeffizienten auf Seite 3). Die Richtwerte für Objekte des Geschosswohnungsbaus und solche für Gewerbe- und Industriegrundstücke sind im Regelfall flächenunabhängig. Die Bodenrichtwerte gelten nur für Grundstücke ohne Altlasten, Baulasten, Grunddienstbarkeiten und sonstige Belastungen.

Die Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen wurden kreisweit einheitlich beschlossen. Aus Gründen der Darstellung wurden die Werte gemeindeweise abgegrenzt.

(2) Darstellung der Bodenrichtwerte sowie der Zonenumringe in RIO (**R**aum **I**nformation **O**berberg, www.rio.obk.de):

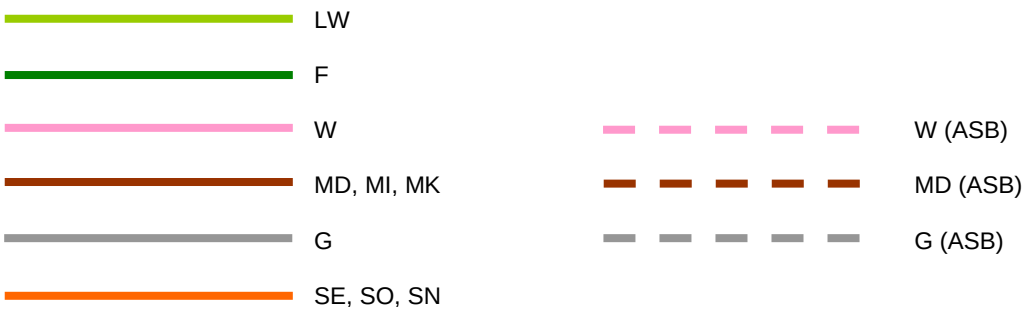
Bodenrichtwertdarstellung: $\frac{150}{W/o/I\text{-}II/700}$

150	=	Bodenrichtwert in € / m²
LW	=	landwirtschaftliche Fläche bzw. landwirtschaftliche Betriebsfläche
F	=	forstwirtschaftliche Fläche / Wald
W	=	Wohnbaufläche
MD	=	Dorfgebiet
MI	=	Mischgebiet
MK	=	Kerngebiet
G	=	gewerbliche Bauflächen
SE	=	Sondergebiete, die der Erholung dienen
SO	=	sonstige Sondergebiete
SN	=	Sondernutzungsflächen
ASB	=	Außenbereich
o	=	offene Bauweise
g	=	geschlossene Bauweise
I-II	=	Anzahl der Vollgeschosse
700	=	Grundstücksfläche (m²), Angabe einer Flächenspanne*[1] (z.B. 300-600) oder Geschossflächenzahl*[2] (z.B. 0,9)

***[1] Bei Angabe einer Flächenspanne sind die Hinweise zur „Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen“ zu beachten.**

***[2] Bei Angabe einer Geschossflächenzahl sind die Hinweise zur „Berücksichtigung abweichender Geschossflächenzahlen“ zu beachten**

Zonenumringe:



(3) Die planerischen Angaben beziehen sich auf das jeweilige Bodenrichtwertgrundstück, das bei der Ableitung des Bodenrichtwertes unterstellt wurde. Es handelt sich hierbei um die Nutzung, die in der jeweiligen Lage vorherrschend ist, bzw. um die Nutzung, die für die jeweilige Lage als typisch angesehen wird.

(4) Soweit sich der Bodenrichtwert auf Geschäftslagen bezieht, ist zu beachten, dass die Verkehrswerte von Einzelgrundstücken bereits bei geringen Abweichungen vom Bodenrichtwertgrundstück (insbesondere in der Lage) erheblich variieren können.

(5) Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die im bauplanungsrechtlichen Sinne zulässige Nutzung von der in der Bodenrichtwertkarte angegebenen Nutzung abweichen kann. Ansprüche gegenüber dem Träger der Bauleitplanung oder der Baugenehmigungsbehörde können aus den Angaben in der Bodenrichtwertkarte nicht abgeleitet werden.

Feststellungsverfügungen

Die Bodenrichtwerte sind gemäß §196 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und §11 (1) der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung - GAVO NRW) vom 23.03.2004 (GV.NRW. S.146) durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt und zum angegebenen Datum beschlossen worden:

Gummersbach, den 14.02.2018

Der Vorsitzende

gez. Gülicher

Die Bekanntmachung der Bodenrichtwerte gemäß §196 (3) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und gemäß §11 (5) der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung - GAVO NRW) vom 23.03.2004 (GV.NRW. S.146) erfolgte an der Bekanntmachungstafel des Oberbergischen Kreises und im Internet unter der Adresse www.obk.de.

Auf das Recht, von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Auskunft über die Bodenrichtwerte zu verlangen (§196 (3) BauGB und §11(5) GAVO NRW), wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gummersbach, Februar 2018

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
gez. Heedt

Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen

Anhand der Auswertung der Kaufpreissammlung für Baugrundstücke (W, MD, MI) wurde ein Einfluss der Grundstücksgröße auf den Kaufpreis je m² ermittelt. Abhängigkeiten von der Höhe des jeweiligen Bodenrichtwertniveaus sowie von der Ausnutzbarkeit sind aufgrund des vorliegenden Datenmaterials nicht nachweisbar.
Der Schwerpunkt der veräußerten Grundstücksflächen für Wohnbauflächen und Mischgebiete im Oberbergischen Kreis liegt zwischen 400 und 900 m². Der Mittelwert der untersuchten Flächen betrug 680 m². Aufgrund des teilweise niedrigen Bodenpreisniveaus finden auch noch zahlreiche Verkäufe von Grundstücken bis zu 1000 m² und darüber hinaus statt. Insgesamt wurden 217 Kauffälle des Jahres 2017 untersucht.
Bei Bodenrichtwerten mit der Nutzungsart MK, G (GE, GI), SO oder SE findet die nachfolgende Tabelle keine Anwendung. Gegebenenfalls sind Unterschiede in Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechend der Fachliteratur zu berücksichtigen.

Aus dem Datenmaterial ergab sich folgende lineare Abhängigkeit:

$$y = (-0{,}0325)x + 120{,}45 \quad (x = \text{Grundstücksgröße})$$

Das untersuchte Datenmaterial beinhaltet zwar Flächen zwischen 200 und 1.300 m², sollte auf Grund der Streuung jedoch lediglich in einem Bereich von 300 bis 1.100 m² angewandt werden. Für darüber hinaus gehende Flächen sollte ggf. eine sinnvolle Aufteilung zwischen Vorder- und Hinterlandflächen vorgenommen werden.

Oben stehende Formel und unten stehende Korrekturfaktoren gelten grundsätzlich für alle Bodenrichtwertzonen im Oberbergischen Kreis, mit Ausnahme solcher Bodenrichtwerte, deren Ausweisung sich auf eine Spanne bezieht (Bsp.: 200 – 400 m², 300 – 600 m², …). Im Stadtgebiet Hückeswagen ist darüber hinaus zu unterstellen, dass der Wert von Zonen mit Spannenangaben auch auf ein Grundstück anzuhalten ist, das größer als 600 m² ist, es sei denn, dass dieses Grundstück Anlass zur besonderen Abstellung gibt (z.B. spezieller Zuschnitt).

Anwendungsbeispiel der obigen Formel:

Bewertungsgrundstück: 450 m²
Bodenrichtwertgrundstück: 600 m²
Bodenrichtwert: 130 €/m², W-o-II-600

y_{600} = (-0,0325) x 600 + 120,45 = 100,95
y_{450} = (-0,0325) x 450 + 120,45 = 105,825

Umrechnung:
130 €/m² x 105,825/100,95 = 136,24 €/m² ger. 136,- €/m²

Folgende Korrekturfaktoren (Zu- und Abschläge) werden beim Vergleich mit den gängigsten Richtwertgrundstücken empfohlen. Zwischenwerte sind durch Interpolation zu ermitteln.

Tabelle: Umrechnungsfaktoren-Bodenwerte

zu bewertende Grundstücksfläche in m²	Größe des Bodenrichtwertgrundstückes in m²			
	500	**600**	**700**	**800**
	Korrekturfaktoren			
300	1,062	1,097	1,133	
350	1,047	1,080	1,116	
400	1,031	1,064	1,100	1,138
450	1,016	1,048	1,083	1,120
500	**1,000**	1,032	1,067	1,103
550	0,984	1,016	1,050	1,086
600	0,969	**1,000**	1,033	1,069
650	0,953	0,984	1,017	1,052
700	0,938	0,968	**1,000**	1,034
750	0,922	0,952	0,983	1,017
800	0,906	0,936	0,967	**1,000**
850	0,891	0,920	0,950	0,983
900	0,875	0,903	0,933	0,966
950		0,887	0,917	0,948
1000		0,871	0,900	0,931
1050			0,884	0,914
1100			0,867	0,897

Anwendungsbeispiel:

Bewertungsgrundstück: 450 m²
Bodenrichtwertgrundstück: 600 m²
Bodenrichtwert: 130 €/m², W-o-II-600

Umrechnung:
130 €/m² x 1,048 = 136,24 €/m² ger. 136,- €/m²

Sonstige Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften wie Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung (insbes. Zuschnitt, Topografie) sind gegebenenfalls zusätzlich zu berücksichtigen.

Berücksichtigung abweichender Geschossflächenzahlen

Einigen Bodenrichtwerten wurde anstelle der Flächengröße das Attribut Geschossflächenzahl (GFZ) zugeordnet. Da der Gutachterausschuss des Oberbergischen Kreises keine eigenen Umrechnungsfaktoren abgeleitet hat, empfiehlt er bei einer abweichenden GFZ die Anwendung der von *M.Vogels* in „Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht“ (Manfred Vogels. - 5., überarb. Aufl. - Wiesbaden ; Berlin : Bauverl., 1996 ; ISBN 3-7625-3183-8 ; Seite 48 f.) veröffentlichten Faktoren.

Die empfohlene Berücksichtigung abweichender Geschossflächenzahlen nach M.Vogels erfolgt demnach für gleichartige Grundstücke bis 60 m Tiefe anhand der nachfolgend angegebenen Aufzählungen (1) bis (3), und für gleichartige Grundstücke über 60 m Tiefe anhand der nachfolgenden Aufzählungen (1) bis (4).

(1) $B_{(GFZv)} = BRW_{(GFZs)} \times F$

(2) $F = 1 / \mathbf{x} + (1 – 1 / \mathbf{x}) \times GFZv / GFZs$

(3) Teilwerte **x** (für Grundstücke bis 60 m Tiefe) nach Vogels:

lfd. Nr.	Grundstücks-lage	Grundstücksgruppe 1	2	3
1	kleine und mittlere Dörfer	1,15	-/-	
2	größere Dörfer	1,20	1,33	
3	Randlagen von Kleinstädten	1,33	1,50	1,75
4	Randlagen von Großstädten	1,50	1,75	2,25
5	Kleinstadtzentren, Großstadtvororte	1,75	2,25	3,00
6	Zentren von Großstadtvororten	-/-	3,00	5,50
7	Großstadtzentren	-/-	5,50	

Grundstücksgruppe 1: Ein- und Zweifamilienhaus-Grundstücke
Grundstücksgruppe 2: Mehrfamilienhaus- und gemischt genutzte Grundstücke
Grundstücksgruppe 3: Geschäftsgrundstücke

(4) x-Wert Multiplikatoren ($\mathbf{x_2}$) der Teilwerte **x** (für Grundstücke über 60 m Tiefe) nach Vogels:

Vogels schreibt dazu: „…bei Tiefen über 60 m, oder wenn das Gelände nur in einer Art genutzt werden kann, die eindeutig geringerwertig ist, muss man zur Zonenbewertung übergehen oder – sofern man eine Berücksichtigung über die GFZ vorsieht – mit höheren Teilwerten „**x**“ arbeiten…“

Für tiefere Grundstücke muss man die unter (3) aufgeführten Teilwerte-x mit den nachfolgenden x-Wert Multiplikatoren multiplizieren.

Tabelle der x-Wert Multiplikatoren ($\mathbf{x_2}$) der Teilwerte **x** (für Grundstückstiefen über 60 m) nach Vogels:

Grundstückstiefen	Multiplikatoren
- über 60 m bis 80 m:	1,2 - 1,5
- über 80 m bis 100 m:	1,2 - 2,0
- über 100 m bis 130 m:	1,75 - 3,0

Eine Untersuchung bezüglich der Teilwerte x und der x-Wert Multiplikatoren hinsichtlich des Oberbergischen Kreises erfolgte durch den Gutachterausschuss nicht.

Abkürzungen:

GFZ	= Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche (der Vollgeschosse nach landesrechtlichen Vorschriften) je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist.
GFZv	= Geschossflächenzahl des vorhandenen bzw. zu bewertenden Grundstücks
GFZs	= Geschossflächenzahl des Soll- bzw. Vergleichsgrundstücks bzw. Bodenrichtwertgrundstücks
$B_{(GFZv)}$	= Gesuchter Bodenwert des vorhandenen bzw. zu bewertenden Grundstücks mit GFZv
$BRW_{(GFZs)}$	= Bodenrichtwert mit GFZs
F	= Faktor
x	= Teilwert (Teilwerte siehe weiter unten!)
×	= Multiplikationszeichen

Berechnungsbeispiel (für Grundstücke bis 60 m Tiefe):

$B_{(GFZv)}$	= ? €/m²
GFZv	= 0,9
$BRW_{(GFZs)}$	= 100 €/m²
GFZs	= 1,2
x	= 1,50 (Randlagen von Kleinstädten)
F	= 1 / **x** + (1 – 1 / **x**) × GFZv / GFZs
	= 1 / 1,50 + (1 – 1 / 1,50) × 0,9 / 1,2
	= 0,92
$B_{(GFZv)}$	= BRW(GFZs) × F
	= 100 €/m² × 0,92
	= 92,00 €/m²

Bodenrichtwertzonen im nicht beplanten Außenbereich

Für Bodenrichtwerte im nicht beplanten Außenbereich wurde für die Oberbergischen Städte bzw. Gemeinden das folgende, aus der Bewertungspraxis abgeleitete Verfahren angewandt:

Bebaute Grundstücke im Außenbereich (§ 16 Absatz 2 ImmoWertV), deren bauliche Anlagen rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, haben in der Regel einen höheren Bodenwert als unbebaute Grundstücke im Außenbereich (vgl. 9.2.1 VW-RL). Der Wert solcher Außenbereichsflächen, die lediglich faktisches Bauland darstellen, steht in einer engen Beziehung zu den benachbarten Bodenrichtwerten in denjenigen Dorflagen, die entweder als im Zusammenhang bebauter Ortsteil (§34 BauGB) gelten oder denen aufgrund einer Satzung nach Absatz 6 des §35 BauGB Baulandqualität beizumessen ist. Generell hält der Gutachterausschuss in den Oberbergischen Gemeinden hier für das faktische Bauland im Außenbereich einen Abschlag von 30% bzw. ein Wertniveau von 70% an, was sich aus den erheblichen Einschränkungen im Baurecht begründet.
Für die landwirtschaftlichen Betriebsflächen legt der Ausschuss mittels Quervergleichen zu ortsüblichen Gewerbeflächen einen Abschlag von 80% bzw. ein Wertniveau von 20% fest. Die auch bei Umnutzungen nachhaltig gegebene Nutzungsmöglichkeit dieser Objekte hebt deren Wert deutlich von dem landwirtschaftlicher Flächen ab.

Die Nachbarschaft zwischen bebauten Außenbereichsflächen und Dorflagen wurde im Rahmen der erstmaligen Zonierung der Bodenrichtwerte auf ein Gemeindegebiet eingegrenzt und innerhalb dessen ein homogenes Wertniveau unterstellt. In jeder Gemeinde wurden dann jeweils drei Ortslagen, die Baulandqualität nach §34 BauGB besitzen, als gute, mittlere und mäßige Dorflage beschlossen. Diese definieren gleichzeitig auch die gebietstypischen dörflichen Lagen, die dem Land übermittelt werden.
Rechnerisch wurden aus der guten, mittleren und mäßigen Dorflage Werte für ein gutes, mittleres und mäßiges Wertniveau für eine Außenbereichswohnlage abgeleitet, sachverständig auf 5 € gerundet und entsprechende Bodenrichtwertzonen beschlossen. In den Gemeinden Hückeswagen, Lindlar, Radevormwald und Wipperfürth wurde eine vierte Bodenrichtwertzone (mäßig/mittel) eingeführt, um lokale Wertsprünge besser berücksichtigen zu können. Allen so beschlossenen 43 Bodenrichtwertzonen ist eine Ausweisung als MD bzw. W-Lage mit I- bis II-geschossiger offener Bauweise und einer Richtwertgrundstücksgröße von 600 m² gemeinsam.

Parallel dazu legte der Ausschuss in gleicher Zahl Bodenrichtwerte für die mit landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden bebauten LW-Flächen fest; hier erfolgte eine Rundung in Stufen von jeweils 1 €.

In der Folge wurden rd. 3.000 Teilzonen bzw. Teilflächen des faktischen Wohnbaulands und der faktischen Betriebsflächen sachkundig den beschlossenen Bodenrichtwertzonen innerhalb der jeweiligen Gemeinde zugeordnet.

Bei der Heranziehung und Zugrundelegung dieser Teilzonen ist besonders darauf hinzuweisen, dass es sich nicht um einzeln bewertete Flächen handelt, sondern um Teilzonen, die nur in ihrer Gesamtheit innerhalb eines Gemeindegebietes eine Bodenrichtwertzone bilden. Wie auch sonst üblich sind Zu- oder Abschläge aufgrund von objektspezifischen Besonderheiten anzubringen.

Bodenrichtwertzonen für gewerbliche Bauflächen

Bedingt durch den geringen Grundstücksverkehr und zur Vermeidung von Wertangaben für Einzelobjekte wurden zum Stichtag 01.01.2018 die bislang bereits vorhandenen Bodenrichtwerte für gewerbliches Bauland neu strukturiert.

Alle Bodenrichtwerte dieses Entwicklungszustandes wurden gemeindeweise einem gebietstypischen Wert der jeweiligen Lage zugeordnet.
Dadurch ergeben sich in 10 der 13 Städte bzw. Gemeinden im Oberbergischen Kreis jeweils drei Bodenrichtwertniveaus. Darüber hinaus werden in der Gemeinde Reichshof und im Stadtgebiet Wiehl je vier sowie für das Stadtgebiet Gummersbach fünf Stufen eingeführt.

Analog zu den „Bodenrichtwertzonen im nicht beplanten Außenbereich“ gilt auch hier, dass die ausgewiesenen Bodenrichtwertniveaus innerhalb einer Kommune jeweils eine Bodenrichtwertzone bilden. So können gegebenenfalls erforderliche Zu- und Abschläge aufgrund von objektspezifischen Besonderheiten angebracht werden.

Gebietstypische Werte im Oberbergischen Kreis zum 01.01.2018
für Wohnbauflächen sowie der daraus abgeleiteten Werte
(alphabetisch)

	Wohnbauflächen für den individ. Wohnungsbau			prozentual abgeleitete ASB-Werte (70%)				prozentual abgeleitete Werte für landwirtschaftliche Betriebsflächen (20%)			
Gemeinde Ortschaft	gute Lage [€/m² / BRW-Nr. / Position]	mittlere Lage [€/m² / BRW-Nr. / Position]	mäßige Lage [€/m² / BRW-Nr. / Position]	gute Lage [€/m²]	mittlere Lage [€/m²]	mäßig/mittel Lage [€/m²]	mäßige Lage [€/m²]	gute Lage [€/m²]	mittlere Lage [€/m²]	mäßig/mittel Lage [€/m²]	mäßige Lage [€/m²]
Bergneustadt											
Bergneustadt	110	95	75								
	400618 Gartenstr.	405218 Pernze	404518 Hackenberg								
dörfliche Lagen	85	60	50	60	40	-	35	17	12	-	10
	410118 Belmicke	412718 Brelöh	412118 Hüngringhausen								
Engelskirchen											
Engelskirchen	150	115	90								
	802418 Hardt	813718 Ründeroth	818018 Loope								
dörfliche Lagen	100	85	75	70	60	-	55	20	17	-	15
	806818 Schnellenbach	810118 Stiefelhagen	820318 Vordersteimel								
Gummersbach											
Gummersbach	190	115	85								
	1200818 Emmastr. / Idastr.	1210518 Alexander-Flemming-Str.	1212018 Reininghausen								
dörfliche Lagen	105	85	70	75	60	-	50	21	17	-	14
	1218518 Lantenbach	1213518 Gummeroth	1252118 Lobscheid								
Hückeswagen											
Hückeswagen	175	145	125								
	1601418 Brüder-Grimm-Str.	1606318 Wiehagen / Am Raspenhaus	1602718 Pixberger Str. / Frohnhauser Weg								
dörfliche Lagen	145	115	85	100	80	70	60	29	23	20	17
	1601118 Kleineichen	1617618 Pleuse	- (fiktiv)								
Lindlar											
Lindlar	175	135	-								
	2001218 Schwalbenweg	2000518 Am Weilsberg									
dörfliche Lagen	140	115	75	100	80	65	55	28	23	19	15
	2046418 Schönenborn	2021018 Frielingsdorf	2010918 Breun								
Marienheide											
Marienheide	115	90	-								
	2401418 Am Gersnacken	2403518 Hüttenbergstr.									
dörfliche Lagen	105	75	55	75	55	-	40	21	15	-	11
	2413318 Müllenbach	2418818 Däinghausen	2405218 Höfel								
Morsbach											
Morsbach	80	65	60								
	2800418 Flurstraße	2800918 Obere Kirchstr.	2801218 Alzerberg								
dörfliche Lagen	65	55	45	45	40	-	30	13	11	-	9
	2803518 Hahn	2817418 Appenhagen	2818618 Überholz								
Nümbrecht											
Nümbrecht	125	115	90								
	3202818 Am Ehrenmal	3203518 Breidenbacher Weg	3202718 Eckenbacher Hardt								
dörfliche Lagen	90	75	55	65	55	-	40	18	15	-	11
	3224718 Marienberghausen	3204618 Breunfeld	3230918 Niederbreidenbach								

Fortsetzung der gebietstypischen Werte für Wohnbauflächen

	Wohnbauflächen für den individ. Wohnungsbau			prozentual abgeleitete ASB-Werte (70%)				prozentual abgeleitete Werte für landwirtschaftliche Betriebsflächen (20%)			
Gemeinde Ortschaft	gute Lage [€m² / BRW-Nr. / Position]	mittlere Lage [€m² / BRW-Nr. / Position]	mäßige Lage [€m² / BRW-Nr. / Position]	gute Lage [€m²]	mittlere Lage [€m²]	mäßig/mittel Lage [€m²]	mäßige Lage [€m²]	gute Lage [€m²]	mittlere Lage [€m²]	mäßig/mittel Lage [€m²]	mäßige Lage [€m²]
Radevormwald											
Radevormwald	175	150	135								
	3602018 Ispingrader Str.	3603618 Carl-Diem-Str.	3611218 Elberfelder Str.								
dörfliche Lagen	125	100	75	90	70	60	55	25	20	17	15
	3621118 Oberönkfeld	3626118 Wönkhausen	3619418 Vorm Baum								
Reichshof											
Eckenhagen/ Denklingen	110	80	-								
	4019418 Auf der Höhe (E.)	4001218 Burgbergweg (D.)									
dörfliche Lagen	80	65	50	55	45	-	35	16	13	-	10
	4042518 Sinspert	4012718 Alpe	4020318 Windfus								
Waldbröl											
Waldbröl	110	85	70								
	4401818 Weidenfeld / Löher Weg	4400318 Eichendorffweg	4404518 Turnerstr.								
dörfliche Lagen	80	65	50	55	45	-	35	16	13	-	10
	4418418 Hermesdorf (Erlengrund)	4405218 Grünenbach	4419518 Schönenbach								
Wiehl											
Wiehl	170	120	85								
	4800718 Bitzenweg	4800418 Richard-Wagner-Str.	4800318 Altklef								
dörfliche Lagen	100	80	70	70	55	-	50	20	16	-	14
	4817718 Marienhagen	4821918 Scheidt	4813418 Weiershagen								
Wipperfürth											
Wipperfürth	145	125	95								
	5207118 Weberstr.	5210518 Ringstr.	5211918 Gaulstr.								
dörfliche Lagen	115	95	70	80	65	60	50	23	19	17	14
	5223018 Kreuzberg	5228818 Hönnige	5215918 Egen								

Gebietstypische Werte im Oberbergischen Kreis zum 01.01.2018 für gewerbliche Bauflächen

(alphabetisch)

Stadt / Gemeinde	gute Lage [€/m² / BRW-Nr. / Position]	mittel/gut Lage [€/m² / BRW-Nr. / Position]	mittlere Lage [€/m² / BRW-Nr. / Position]	mäßig/mittel Lage [€/m² / BRW-Nr. / Position]	mäßige Lage [€/m² / BRW-Nr. / Position]
Bergneustadt	40 401816 Dörspestr. / Lingesten		35 405818 Pernze		25 412311 Hackewiese
Engelskirchen	55 815118 Büchlerhausen		45 822018 Overather Str.		35 813311 Oststr.
Gummersbach	45 1213412 Herreshagen	40 1234518 Rebbelroth	35 1246011 Dieringhauser Str.	30 1221218 Niedernhagen	25 1262014 Wegescheid
Hückeswagen	55 1605017 Winterhagen		40 1633411 Kobeshofen		30 1633118 Mühlenberg
Lindlar	55 2021815 Klause		35 2024311 Bolzenbach		25 2017115 Niederhabbach
Marienheide	45 2411218 Rodt		35 2400411 Am Krüenberg		25 2421911 Hüttenermühle
Morsbach	35 2804617 Lichtenberg (Nordwest)		25 2810011 Schlechtingen		20 2820311 Erblingen
Nümbrecht	40 3226518 Elsenroth		30 3204511 Gaderoth / Breunfeld		25 3227511 Homburger Papiermühle
Radevormwald	55 3604117 Radevormwald / Rädereichen		40 3601811 Industriestr.		30 3614411 Dahlerau
Reichshof	40 4044118 Wehnrath		30 4005511 Euelerhammer	25 4021418 Blankenbacher Str.	20 4004818 Am Bahnhof
Waldbröl	40 4412018 Friedrich-Engels-Str.		35 4411818 Industriestr.		30 4403818 Morsbacher Str.
Wiehl	50 4814718 Am Verkehrskreuz / Bomig-West	40 4814918 Albert-Einstein-Str. / Bomig-Ost	35 4801118 Ohlerhammer		30 4807014 Mühlen
Wipperfürth	40 5272318 Hämmern		35 5200818 Am Stauweiher		30 5236418 Egerpohl