Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte





Grundstücksmarktbericht 2018 für die Stadt Gelsenkirchen



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen
Grundstücksmarktbericht 2018 Berichtszeitraum 01.01.2017 bis 31.12.2017
Übersicht über den Grundstücksmarkt in Gelsenkirchen
Gelsenkirchen, im Mai 2018



Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen

Geschäftsstelle

Rathaus Buer 45875 Gelsenkirchen Telefon: 0209/1 69-42 83 Telefax: 0209/1 69-48 16

E-mail: gutachterausschuss@gelsenkirchen.de

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

Bereitstellung des Grundstücksmarktberichtes

je Grundstücksmarktbericht, der gem. Tarifstelle 7.3 Buchstabe a bereitgestellt wird Gebühr: ein Halbstundensatz 30 € gemäß Tarifstelle 1.1.1 Buchstabe b

ISSN 2190-1651

Internet

Bodenrichtwerte der örtlichen Gutachterausschüsse sowie deren Grundstücksmarktberichte und der Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses stehen im Internet unter der Adresse www.boris.nrw.de kostenlos zur Verfügung.

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2016, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

Bildquelle Deckblatt

Stadt Gelsenkirchen

Vervielfältigung

Der Bericht über den Grundstücksmarkt ist urheberrechtlich geschützt. Die Marktdaten dürfen zu eigenen Zwecken verwendet werden. Eine Vervielfältigung und Verbreitung des Marktberichtes (auch auszugsweise) ist nur mit Genehmigung des Herausgebers gestattet.

Seite



Inhaltsverzeichnis

Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss Aufgaben der Gutachterausschüsse Aufgaben der Geschäftsstellen Grundstücksmarkt des Jahres 2017 Anzahl der Kauffälle Geldumsatz und Flächenumsatz Unbebaute Grundstücke Individueller Wohnungsbau Satellungen von Erbbaurechten Geschosswohnungsbau Auder und forstwirtschaftlich genutzte Flächen Nicht bauliche Nutzbarkeit, Entwicklungsstufen zum Bauland Bebaute Grundstücke Ein- und Zweifamilienhäuser Aufgaben der Gutachterausschüsse Bebaute Grundstücke Geschosswohnungsbau Gewerbliche Bauflächen Kaufpreise von älteren Häusern des individuellen Wohnungsbaus Geschosswohnungsbaus Geschosswohnungsbau Geschosswohnu			
Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss 3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse	٧	Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	5
Aufgaben der Gutachterausschüsse	Z	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	7
Aufgaben der Geschäftsstellen Grundstücksmarkt des Jahres 2017 4.1 Anzahl der Kauffälle 4.2 Geldumsatz und Flächenumsatz Unbebaute Grundstücke 5.1 Individueller Wohnungsbau 5.1.1 Bestellungen von Erbbaurechten 5.2 Geschosswohnungsbau 5.3 Gewerbliche Bauflächen 5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen 5.5 Nicht bauliche Nutzbarkeit, Entwicklungsstufen zum Bauland 6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser 6.1.1 Neubauten im Jahre 2017 6.1.2 Kaufpreise von älteren Häusern des individuellen Wohnungsbaus 6.2.1 Gruppe der Dreifamilienhäuser 6.2.2 Gruppe der Mehrfamilienhäuser 7.1 Wohnungs- und Teileigentum 7.1.1 Erstverkäufe 6.2.2 Erstverkäufe nach Umwandlung (Normaleigentum/Erbbaurecht)	G	Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	8
4.1 Anzahl der Kauffälle		Aufgaben der GutachterausschüsseAufgaben der Geschäftsstellen	
Unbebaute Grundstücke Individueller Wohnungsbau Sestellungen von Erbbaurechten Geschosswohnungsbau Gewerbliche Bauflächen Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen Nicht bauliche Nutzbarkeit, Entwicklungsstufen zum Bauland Bebaute Grundstücke Ein- und Zweifamilienhäuser Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen Kaufpreise von älteren Häusern des individuellen Wohnungsbaus Mehrfamilienhäuser Gez.1 Gruppe der Dreifamilienhäuser Gez.2 Gruppe der Mehrfamilienhäuser Wohnungs- und Teileigentum T.1 Wohnungseigentum T.1. Erstverkäufe nach Umwandlung (Normaleigentum/Erbbaurecht)	G	Grundstücksmarkt des Jahres 2017	9
5.1 Individueller Wohnungsbau		Anzahl der KauffälleGeldumsatz und Flächenumsatz	
Sestellungen von Erbbaurechten Geschosswohnungsbau Gewerbliche Bauflächen Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen Nicht bauliche Nutzbarkeit, Entwicklungsstufen zum Bauland Bebaute Grundstücke Ein- und Zweifamilienhäuser Land- und Zweifamilienhäuser Land- und Stücke Ein- und Zweifamilienhäuser Land- und Zweifamilienhä	ι	Unbebaute Grundstücke	15
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	1.1 E 2 G 3 G	Individueller Wohnungsbau Bestellungen von Erbbaurechten Geschosswohnungsbau Gewerbliche Bauflächen Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen Nicht bauliche Nutzbarkeit, Entwicklungsstufen zum Bauland	18 18 19
6.1.1 Neubauten im Jahre 2017	E	Bebaute Grundstücke	21
7.1 Wohnungseigentum7.1.1 Erstverkäufe7.1.2 Erstverkäufe nach Umwandlung (Normaleigentum/Erbbaurecht)	1.1 N 1.2 K 2 N 2.1 G	Ein- und Zweifamilienhäuser Neubauten im Jahre 2017 Kaufpreise von älteren Häusern des individuellen Wohnungsbaus Mehrfamilienhäuser Gruppe der Dreifamilienhäuser	22 24 26
7.1.1 Erstverkäufe	V	Wohnungs- und Teileigentum	28
	1.1 E 1.2 E 1.3 V	Wohnungseigentum Erstverkäufe Erstverkäufe nach Umwandlung (Normaleigentum/Erbbaurecht) Weiterverkäufe Preisindexreihen für Eigentumswohnungen	30 31 31



8	Bodenrichtwerte	33
8.1	Gesetzlicher Auftrag	33
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland	33
8.3	Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen	34
8.4	Sondernutzungsflächen	34
8.5	Erläuterungen zu den zonalen Bodenrichtwerten	34
8.5.1	Definition	
8.5.2	Darstellung der Bodenrichtwerte in BORIS	35
8.6	Eigenschaften des Richtwertgrundstücks / Umrechnungen	36
8.6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	36
8.6.2	Individuelle Bauweise	
8.6.3	Misch- oder mehrgeschossige Bauweise	
8.6.4	Mischnutzungen in der Innenstadt und den übrigen Geschäftslagen	38
8.7	Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte)	39
9	Erforderliche Daten für die Wertermittlung	40
9.1	Indexreihen	40
9.2	Umrechnungskoeffizienten	
9.3	Liegenschaftszinssätze	44
9.4	Wesentliche Daten für bebaute Grundstücke	46
9.5	Sachwertfaktoren	46
9.6	Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung gemäß der Ertragswertrichtlin Anlage 1 (Auszug)	
9.7	Sonstige erforderliche Daten	
9.7.1	Durchschnittspreise für Arrondierungsflächen	
	(unselbstständige Teilflächen)	
9.7.2	Vervielfältiger Tabellen	
10	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	59
11	Regionale Vergleiche	60
11.1	Entwicklung der Grundstückspreise	60
11.2	Preisniveau 2016 in NRW	61
12	Mieten	62
13	Sonstige Angaben	66
13.1	Gebühren für Gutachten	66
13.2	Gebühren sonstiger Aufgaben der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen	
13.3	Mitglieder des Gutachterausschusses	
-	•	



1 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Allgemeine Tendenz

Welche Tendenzen zeichneten sich im Jahr 2017 für das Stadtgebiet Gelsenkirchen ab?

Um Tendenzen mit hinreichender Sicherheit beschreiben zu können, sollten nur solche Daten verwendet werden, die weitgehend unabhängig von den Zufällen des Marktes sind.

Weitgehend unabhängig von Zufällen sind

- die Veränderungen der Bodenwerte,
- die Preise von neu erbauten Einfamilienhäusern,
- die Preise von neu erbauten Eigentumswohnungen.

Für das Jahr 2017 wurden auf dem Gelsenkirchener Grundstücksmarkt nachfolgende Preisentwicklungen festgestellt:

Unbebaute Grundstücke

- Bodenpreisindex 1990 individueller Wohnungsbau + 15 %
- Bodenpreisindex 2000 individueller Wohnungsbau + 10 %

Bebaute Grundstücke

Bei den unterkellerten Neubauten des individuellen Wohnungsbaus ist die mittlere Wohnfläche gegenüber dem Vorjahr von 120 m² auf nunmehr 129 m² um rd. 8 % angewachsen. Um rd. 6 %, dem nahezu gleichen Verhältnis zum Wohnflächenanstieg, ist beim mittleren Gesamtkaufpreis ein Anstieg von 264.797 € auf 279.822 € zu verzeichnen. Der Preiszuwachs des reinen Gebäudepreises von 198.448 € auf 219.016 € liegt bei rd. 10 %.

Im Zusammenhang mit der größeren Wohnfläche dieser Objekte relativieren sich diese Veränderungen jedoch bei den Preisen je Quadratmeter Wohnfläche; ist bei den reinen Gebäudepreisen noch eine Steigerung um 2 % von 1.668 €/m² auf 1.704 €/m² festgestellt worden, so liegt der aktuelle Quadratmeterpreis mit 2.177 €/m² bei den Gesamtkaufpreisen um 2 % unter dem des Vorjahres mit 2.226 €/m².



Der Preisindex sämtlicher Objekte des individuellen Wohnungsbaus ohne Neubauten auf der Basis 1988 ist gegenüber dem Vorjahr von 132 um 3 Punkte auf nunmehr 135 oder um rd. 2 % gestiegen und hat das Niveau von 2015 mit ebenfalls 135 Punkten erreicht. Die Bezugsgröße ist hierbei €/m²-Wohnfläche bezogen auf den Gesamtkaufpreis.

Im Vergleich

Verbraucherpreisindex (Land NRW):

2010 = 100,0

Dez. 2016 = 109,4

Dez. 2017 = 111,0

Preisentwicklung 1,5 %

Eigentumswohnungen

Auf den unten aufgeführten Teilmärkten dieses Grundstücksmarktes wurden im zurückliegenden Jahr nachfolgende unterschiedliche Preisentwicklungen bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche festgestellt.

	Anzahl	Jahr 2017 [€/m²]	Preisent- wicklung	Anzahl	Jahr 2016 [€/m²]
Neubaueigentumswohnungen	57	2.687	+ 1,6 %	11	2.644
Weiterverkäufe von älteren und umgewandelten Eigentumswohnungen	663	816	+ 3,0 %	556	792
Erstverkäufe nach Umwand- lungen	2		%	13	723



2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen ist ein unabhängiges Gremium ehrenamtlicher Gutachter mit besonderen Kenntnissen in der Bewertung von Grundstücken aller Art sowie von Rechten an Grundstücken.

Für seine Arbeit bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle. Diese ist hier dem Referat 62 - Vermessung und Kataster - angegliedert.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen und seine Geschäftsstelle legen seit 1982 jährlich einen Bericht über den Gelsenkirchener Bodenmarkt vor. Dieser Bericht beschreibt die Verhältnisse auf dem Gelsenkirchener Grundstücksmarkt und ihre Entwicklungen und Veränderungen.

Der jetzt erneut vorgelegte "Grundstücksmarktbericht" dient dazu, diese Transparenz noch zu verstärken. Fachlich interessierten Bürgern und Institutionen werden dadurch Daten für die Beurteilung von Grundstücken an die Hand gegeben.

Zahlreiche Banken, die Wohnungswirtschaft, Gewerbe und Industrie, aber auch die öffentliche Hand sowie Privatpersonen zeigen an diesen Rahmendaten großes Interesse.

Die aus der Kaufpreissammlung erarbeiteten und veröffentlichten Bodenrichtwerte und die sonstigen wesentlichen Daten für die Wertermittlung (z. B. Bodenpreisindexreihen) tragen in erheblichem Maße zur Transparenz des Gelsenkirchener Bodenmarktes bei.

Der "Grundstücksmarktbericht 2018" bezieht sich auf den Berichtszeitraum 2017.

Seit Mitte des Jahres 2003 gibt es die Möglichkeit, Bodenrichtwerte, Bodenwertübersichten und Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse in ganz Nordrhein-Westfalen unter der Adresse **www.boris.nrw.de** im Internet abzurufen.

Unter dieser Adresse ist seit 2009 auch die "Allgemeine Preisauskunft" eingerichtet. Hier können neben den o. a. Produkten nunmehr auch Immobilienpreise über Eigentumswohnungen und Ein-/Zweifamilienhäuser nach verschiedenen Kriterien selektiert werden.



3 Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind seit 1960 auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes (BBauG) bei den kreisfreien Städten, den Landkreisen und den großen kreisangehörigen Städten eingerichtet worden. Die gesetzliche Grundlage ist heute das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBI. I 2414).

Der Gutachterausschuss ist ein selbstständiges, unabhängiges und an keinerlei Weisungen gebundenes, sachverständiges Kollegialgremium, das Wertermittlungsaufgaben nach dem Baugesetzbuch wahrnimmt. Für die Aufgabenerfüllung sind die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 01.07.2010 sowie die Gutachterausschussverordnung NRW (GAVO NRW) vom 23.03.2004 maßgeblich.

Die Bezirksregierung Münster bestellt die Mitglieder der Gutachterausschüsse für jeweils fünf Jahre. Die Gutachter kommen in Gelsenkirchen aus den Berufssparten Architektur-, Bau-, Liegenschafts- und Vermessungswesen sowie der Land- und Immobilienwirtschaft.

3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen

Zu den Aufgaben der Geschäftsstellen gehören u. a. die Führung einer Kaufpreissammlung und die Vorbereitung von Gutachten. Alle Kaufverträge und sonstige Übereignungsurkunden über Liegenschaften müssen dem jeweiligen Gutachterausschuss zugesandt werden. Die darin enthaltenen Angaben werden unter strengster Beachtung des Datenschutzes mit Hilfe statistischer Verfahren und Methoden ausgewertet.



4 Grundstücksmarkt des Jahres 2017

Bei den für das Jahr 2017 angegebenen Werten handelt es sich um vorläufige Endergebnisse. Diese spiegeln erfahrungsgemäß die tatsächliche Situation auf dem Grundstücksmarkt mit hoher Wahrscheinlichkeit wider. Geringfügige Abweichungen zu späteren Veröffentlichungen können sich dadurch ergeben, dass die beurkundenden Stellen Urkunden nachreichen oder bereits beurkundete Verträge später aufgehoben werden.

4.1 Anzahl der Kauffälle

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sind im Berichtszeitraum 2017 gemäß § 195 a Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) insgesamt

1.876 Grundstückskaufverträge

von beurkundenden Stellen übersandt worden (Vorjahresergebnis 1.815 Verträge). Die Gesamtzahl der Kaufverträge lag somit um 211 Fälle über dem langjährigen Mittelwert in Höhe von 1.665.

Rd. 86 % der Grundstückskaufverträge oder 1.610 Kauffälle konnten für weitere Auswertungen herangezogen werden. Damit lag der Teil der geeigneten Fälle über dem des Vorjahres mit rd. 81 %. Bei den übrigen Verträgen handelt es sich um Beurkundungen, die aufgrund der besonderen und persönlichen Verhältnisse nicht zur Auswertung geeignet waren oder nicht näher klassifiziert werden konnten.

4.2 Geldumsatz und Flächenumsatz

Bei Zunahme der Grundstückskaufverträge wurden steigende Geld- und Flächenumsätze registriert.

Der **Geldumsatz** ist von 399 Mio. € auf nunmehr 440 Mio. € um rd. 10 % gestiegen.

Die **Gesamtgrundstücksfläche**, die den Eigentümer wechselte, erhöhte sich im Berichtszeitraum um 17 ha oder rd. 13 % von 129 ha auf nunmehr 146 ha.



Die Anzahl der Kaufverträge über **bebaute Grundstücke** hat sich gegenüber dem Vorjahr von 936 auf 949 Beurkundungen (rd. + 1 %) leicht erhöht. Der Geldumsatz stieg um rd. 4 % gegenüber 2016 auf 328 Mio. €.

Bei den **unbebauten Grundstücken** sanken die Beurkundungen um rd. 25 % gegenüber 2016 von 130 auf nunmehr 97 registrierte Beurkundungen.

Bei der Kaufsumme wurde dagegen eine Zunahme von 11 Mio. € auf nunmehr 33 Mio. € verzeichnet.

Beim **Wohnungseigentumsmarkt** stiegen die Vertragszahlen um 12 % von 676 auf 759 Fälle, der Geldumsatz erhöhte sich um 25 % von 55 Mio. € auf 69 Mio. €.

Umsatz	Anz	ahl	Antei	l [%]	Mio. €		Anteil [%]	
Objektart	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
bebaut	949	936	50,6	51,6	328	315	74,5	79,0
unbebaut	97	130	5,2	7,2	33	22	7,5	5,5
WE	759	676	40,5	37,2	69	55	15,7	13,7
TE	33	24	1,7	1,3	2	0	0,5	0,1
Erbbaurecht	38	49	2,0	2,7	8	7	1,8	1,7
Gesamt	1876	1815	100	100	440	399	100	100

Die Darstellungen der nachfolgenden Seiten zeigen die Anzahl der eingegangenen Grundstückskaufverträge von 1970 bis 2017 und die Struktur des Grundstücksmarktes 2017.

Zwangsversteigerungen

Einen Grundstücksteilmarkt, der nicht zur näheren Auswertung durch die Geschäftsstelle herangezogen wird, nehmen u.a. die **Zwangsversteigerungen** ein.

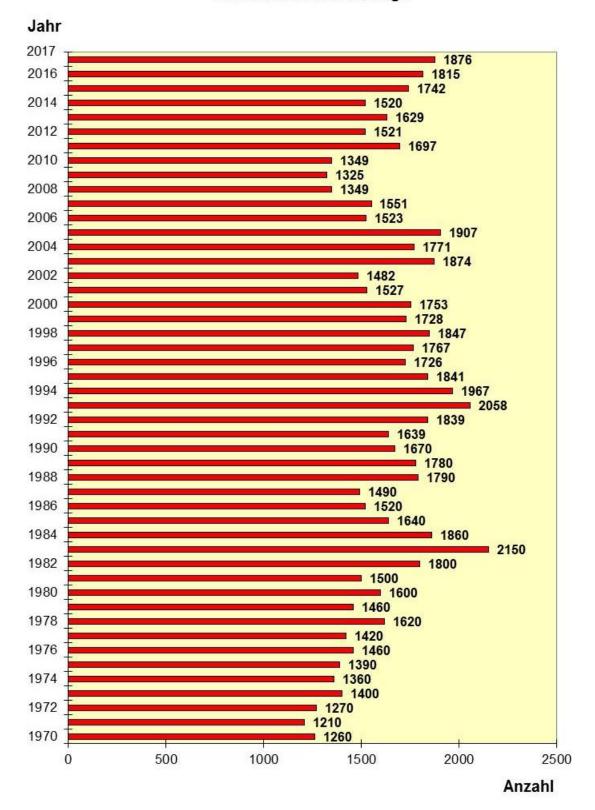
		2017			2016			
Zwangsver- steigerungen	An- zahl	Zuschlag [€]	VW- Gutachten [€]	Zu- schlag/ VW [%]	An- zahl	Zuschlag [€]	VW- Gutachten [€]	Zu- schlag/ VW [%]
EW-Objekte	17	3.752.700	3.752.001	100	24	3.697.000	3.309.400	112
SW-Objekte	9	1.777.500	1.771.000	100	6	780.000	762.000	102
WE	59	2.524.746	3.206.190	79	103	2.807.453	3.975.275	71
TE	0				4	203.538	362.500	56

Bei den Zwangsversteigerungen des Wohnungseigentums konnte ein ähnliches Marktverhalten wie in den Vorjahren festgestellt werden.

Bei den Sach- und Ertragswertobjekten lag der Zuschlag für die **Zwangsversteigerungen** in etwa bei den festgestellten Verkehrswerten.



Anzahl der seit 1970 jährlich eingegangenen Grundstückskaufverträge





1.876

Gliederung der Grundstückskaufverträge 2017

bebaute Grundstücke	949
Ein- und Zweifamilienhäuser	474
Mehrfamilienhäuser	395
Büro-, Verwaltungs- u. Geschäftshäuser	9
Gewerbe- bzw. Industrieobjekte	20
Sonstige bebaute Grundstücke	51

Gesamtanzahl

Erbbaurechte 38

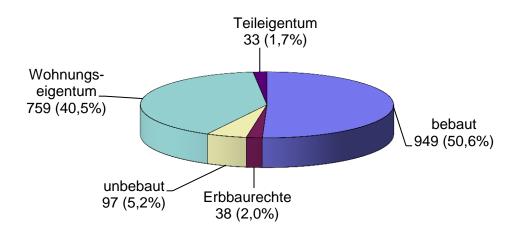
unbebaute Grundstücke	97
individuelle Bauweise	44
Geschosswohnungsbau	12
Geschäftsnutzung	2
Gewerbe - Industrie	14
Sonstige	1
keine Angaben	0
nicht baulich nutzbar	24

Wohnungseigentum	759
Erstverkäufe	66
Weiterverkäufe	633
Erstverkäufe nach Umwandlung	2
nicht klassifiziert/ungeeignet	58

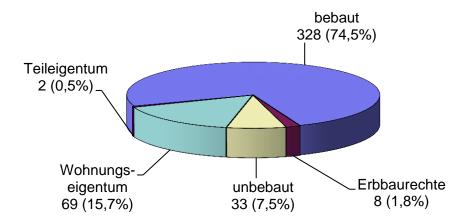
		-	
Teileigentum			33



Anzahl der Kaufverträge 2017

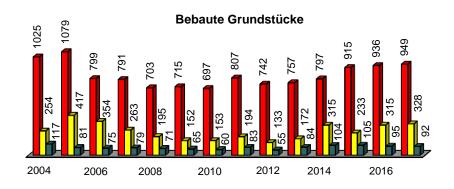


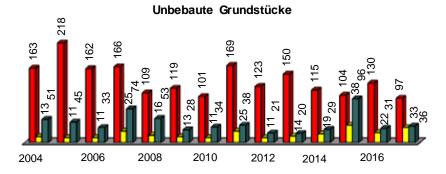
Anteil am Geldumsatz 2017 in Mio €

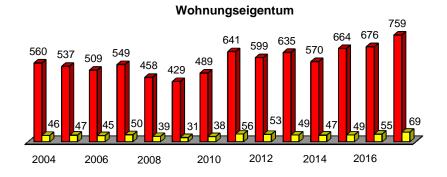


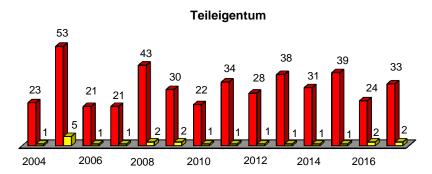


Gesamtumsätze von 2004 bis 2017 Anzahl der Kaufverträge, Geldumsatz [Mio. €] und Grundstücksfläche [ha]











5 Unbebaute Grundstücke

Die beurkundeten Grundstückskaufverträge über unbebaute Grundstücke sind gegenüber dem Vorjahr von 130 auf 97 Fälle gesunken (- 25 %).

Gliederung der Grundstückskaufverträge 2017 mit Bodenwertangaben

Gesamtanzahl	97
--------------	----

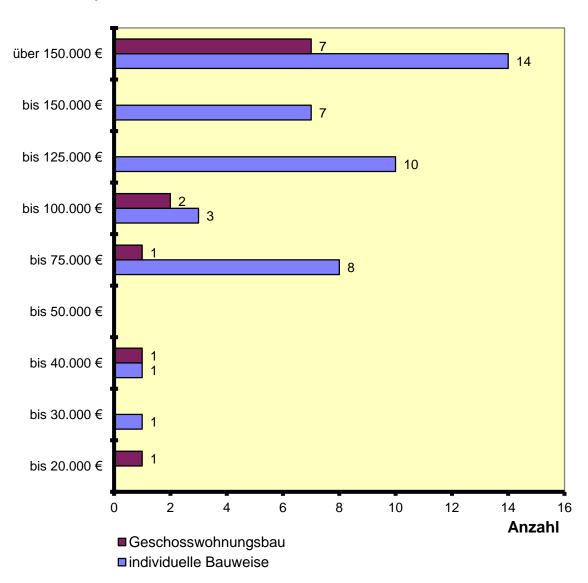
baulich nutzbare Grundstücke	73
individuelle Bauweise	44
Geschosswohnungsbau	12
Wohn- und Geschäftsnutzung	2
Gewerbe/Industrie	14
Gewerbe – Tertiäre Nutzung	0
Einzelhandelsbebauung	0
Sonstige Ausnutzbarkeit	1
keine Angaben	0

nicht baulich nutzbare Grundstücke	24
Freizeitgewerbe	0
Private Garten- und Erholungsfläche	1
Dauerkleingarten	5
Ackerland	4
Grünland	3
Forstwirtschaftliche Nutzung	4
Ständiges Brachland	0
Wasserfläche	0
Verkehrsfläche	1
öffentliche Grünfläche	1
Friedhof	0
Ver- und Entsorgungsfläche	0
Flächen mit besonderer Zweckbestimmung	0
Nicht überbaubare Flächen	0
Stellplätze	5
Erwerbsgartenbau	0
Abbau- und Ablagerungsflächen	0
Grabeland	0
keine Angaben	0



Anzahl der Kauffälle (unbebaut)

Kaufpreis





Umsatz		2017		2016			
Objektart	Anzahl Fläche [ha] Mio.€		Anzahl	Fläche [ha]	Mio.€		
individuelle Bauweise	44	4,38	9,39	55	7,25	8,84	
Geschosswohnungsbau	12	1,59	2,98	10	1,90	3,00	
Wohn- und Geschäftsnutzung	2	0,71	1,26	-	-	-	
Gewerbe – Tertiäre Nutzung (Büro/Geschäft)	-	-	-	2	1,38	1,14	
Gewerbe und Industrie	14	28,98	19,66	5	6,10	3,13	
Sonstige	-	-	-	12	8,61	4,88	
Arrondierungen	16	0,69	0,64	7	0,21	0,31	

5.1 Individueller Wohnungsbau

Insgesamt wurden 44 Verkäufe von Ein- bzw. Zweifamilienhausgrundstücken registriert. Davon wurden 18 Kaufpreise auf das Richtwertgrundstück abgestellt und für die Ermittlung der Kaufpreisabweichung vom Bodenrichtwert herangezogen.

Die Grundstücke dieses Teilmarktes wurden im Durchschnitt rd. 12 % über dem Bodenrichtwert veräußert (Abweichung + 11,5 %, Standardabweichung ± 21,1 %, Median + 13 %), wobei sämtliche Verkäufe sich auf insgesamt 18 BRW-Zonen verteilten.



5.1.1 Bestellungen von Erbbaurechten

Erbbaurechtsbestellungen für den individuellen Wohnungsbau										
Jahr	Anzahl	Fläche [ha]	Erbbauzinssatz [%]							
2006	24	0,69	2,2							
2007	3	0,09	3,5							
2008	0	•	-							
2009	0	•	-							
2010	3	0,20	3,7							
2011	0	1	1							
2012	0	•	-							
2013	0	•	-							
2014	1	0,02	2,6							
2015	0	•	-							
2016	0	-	-							
2017	0	-	-							

Im zurückliegenden Jahr wurden keine Erbbaurechtsbestellungen für den individuellen Wohnungsmarkt registriert.

5.2 Geschosswohnungsbau

Im zurückliegenden Jahr lagen insgesamt 5 Kaufpreise vor (zwei Mehrfamilienhausgrundstücke und drei gemischt genutzte Flächen (Wohn- und Geschäftshäuser, betreutes Wohnen)).

Unter Zugrundelegung der Verkäufe der letzten Jahre, die insgesamt unter den Indizes lagen, hat der Gutachterausschuss beschlossen, den Bodenpreisindex von 153 auf 147 zu senken (s. auch S. 42).



5.3 Gewerbliche Bauflächen

Auf dem Bodenteilmarkt "Gewerbe und Industrie" wurden im zurückliegenden Jahr 12 Verkäufe registriert, die in ihrer Gesamtheit nur knapp über den Bodenrichtwerten lagen.

Die Bodenrichtwerte für Gewerbeflächen im Stadtgebiet bleiben daher unverändert bestehen, der Preisindex wird mit 287 weiter fortgeschrieben (s. auch S. 43).

5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Im zurückliegenden Jahr wurden bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen, bei denen Verkäufe unter 2.500 m² außer Betracht bleiben, 7 Verkäufe landwirtschaftlicher Flächen (16,2 ha Acker- und Grünland zu rd. 5 €/m²) und 4 Verkäufe forstwirtschaftlicher Flächen (40,3 ha zu rd. 1 €/m²) registriert.



5.5 Nicht bauliche Nutzbarkeit, Entwicklungsstufen zum Bauland

Nachfolgend sind die Verkäufe von nicht baulich zu nutzenden Grundstücken und Bauerwartungs- und Rohbaulandveräußerungen aufgelistet, die seit 2007 registriert worden sind. Zu den Bauerwartungs- und Rohbaulandpreisen wurde zusätzlich das Verhältnis zum Baulandwert ermittelt.

		Normaleigentum						
Nichtbauliche Nutzbarkeit	Anzahl	Kaufpreis [€]	Fläche [m²]	€/m²				
Freizeitgewerbe	3	287.660	26.801	10,7				
Abbau- und Ablagerungsflächen	4	876.000	30.695	28,5				
Erwerbsgartenbau	5	493.719	13.413	36,8				
priv. Garten- u. Erholungsflächen	86	1.113.529	67.615	16,5				
Dauerkleingarten	94	1.468.841	75.283	19,5				
Ackerland (>= 2.500 m²)	19	1.777.559	333.462	5,3				
Grünland (>= 2.500 m²)	11	404.228	95.985	4,2				
forstw. Nutzung (>= 2.500 m²)	16	1.122.728	1.200.785	0,9				
Wasserflächen	4	10.246	17.507	0,6				
Verkehrsflächen	116	2.165.207	222.324	9,7				
öffentliche Grünflächen	20	968.212	138.234	7,0				
Friedhof	2	34.290	1.725	19,9				
Ver- und Entsorgungsflächen	19	1.463.034	135.378	10,8				
Fl. m. bes. Zweckbestimmung	43	4.612.129	498.436	9,3				
Nicht überbaubare Flächen	6	28.140	2.187	12,9				
Stellplätze	69	1.983.016	45.356	43,7				

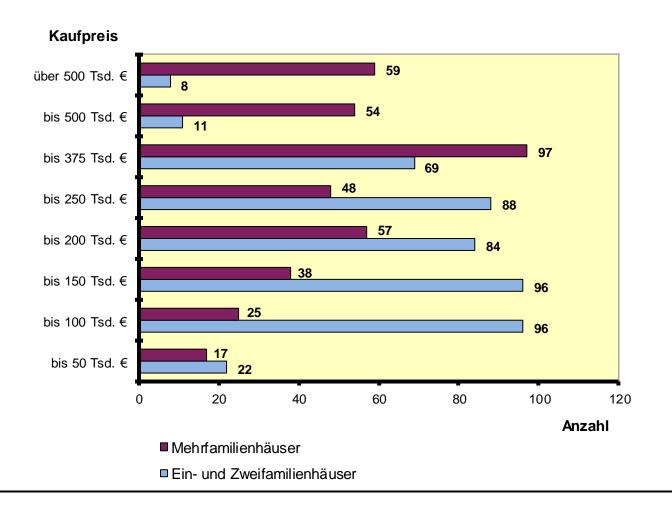
Entwicklungszustand	Anzahl	Kaufpreis [€]	Fläche [m²]	€/m²	Verhältnis Bauland [%]
Bauerwartungsland	4	2.495.000	43.345	57,6	45%
Rohbauland	46	24.328.069	256.777	94,7	75%



6 Bebaute Grundstücke

Umsatz		2017			2016	
Objektart	Anzahl	Fläche [ha]	Mio. €	Anzahl	Fläche [ha]	Mio.€
Ein- und Zweifamilienhäuser	474	21,46	86,49	514	21,66	82,1
Mehrfamilienhäuser	395	28,96	159,54	341	28,09	119,23
Büro-/Verwaltungs- und Geschäftshäuser	9	2,96	7,56	13	9,1	67,21
Gewerbe- bzw. Industrieobjekte	20	17,02	30,64	12	9,59	16,33
Sonstige bebaute Grundstücke	51	21,73	44,09	35	11,83	9,09

Anzahl der Kauffälle Bebaute Grundstücke





6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

6.1.1 Neubauten im Jahre 2017

Bei diesen Einfamilienhäusern handelt es sich in der Regel um von Bauträgern im Jahre 2017 neu errichtete Wohngebäude. Im vergangenen Jahr wurden insgesamt 66 (Vorjahr 85) Kauffälle erfasst und weiter ausgewertet.

- 25 Kauffälle beinhalten dabei vollständig unterkellerte Gebäude mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von rd. 129 m² (Vorjahr 120 m²).
- 41 Kauffälle mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von rd. 114 m² (Vorjahr 116 m²) wurden für nicht unterkellerte Gebäude registriert.

Auswertung der Neubauten

unterkellert (25 Verkäufe)	mittlerer Preis 2017	Standard- abweichung	Veränd. 2017 zu 2016	Werte aus 2016
	[€]	[€]	[%]	[€]
Bereinigter Gesamtkaufpreis				
(mit Grundstück, inkl. 1 Garage oder 1 Stellplatz)	279.822	± 47.205	6	264.797
Preis je m² Wohnfläche (i.M. 129 m²)	2.177	± 348	-2	2.226
Gebäudepreis				
(ohne Grundstück, ohne Garage)	219.016	± 35.868	10	198.448
Preis je m² Wohnfläche (i.M. 129 m²)	1.704	± 272	2	1.668
Preis je m² BGF* (i.M. 245 m²)	936	± 235	31	716

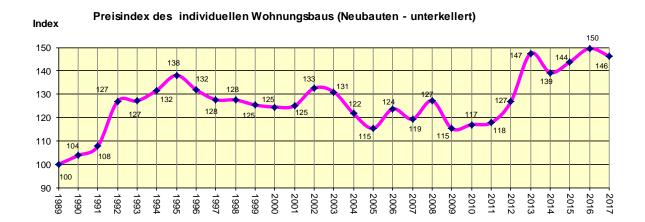
nicht unterkellert (41 Verkäufe)	mittlerer Preis	Standard- abweichung	Veränd. 2017	Werte aus
	2017 [€]	[€]	zu 2016 [%]	2016 [€]
Bereinigter Gesamtkaufpreis	1.43		2.13	1-1
(mit Grundstück, inkl. 1 Garage oder 1 Stellplatz)	227.112	± 42.375	4	217.885
Preis je m² Wohnfläche (i.M. 114 m²)	1.994	± 263	6	1.890
Gebäudepreis				
(ohne Grundstück, ohne Garage)	173.368	± 28.717	14	152.098
Preis je m² Wohnfläche (i.M. 114 m²)	1.524	± 172	15	1.320
Preis je m² BGF* (i.M. 183 m²)	951	± 82	8	877

^{*} Bruttogrundfläche



Kaufpreisstatistik Neubauten (unterkellert)

	Wohnfl.	BGF	Preis/m²	Preis/m²	Preis/m²
	i.M.	i.M.	Wohnfl.	BGF	Wohnfl.
			bezogen	bezogen	
			auf den	auf den	bezogen auf den
			Gebäudepreis	Gebäudepreis	ber. GesKaufpreis
la la u	[res 2]	[2]			
Jahr	[m²]	[m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]
1989	105		1.163		1.488
1990	105		1.197		1.544
1991	108		1.251		1.603
1992	104		1.437		1.889
1993	122		1.559		1.892
1994	120		1.542		1.960
1995	121		1.589		2.055
1996	109		1.567		1.963
1997	122		1.524		1.899
1998	122	268	1.525	685	1.898
1999	117	243	1.468	704	1.866
2000	120	246	1.446	697	1.853
2001	131	259	1.423	717	1.860
2002	120	261	1.474	675	1.973
2003	123	255	1.325	634	1.949
2004	123	251	1.273	622	1.811
2005	131	256	1.128	569	1.717
2006	122	261	1.223	564	1.841
2007	119	254	1.190	546	1.776
2008	117	258	1.320	585	1.893
2009	121	232	1.208	635	1.715
2010	135	253	1.201	627	1.741
2011	139	254	1.215	663	1.753
2012	130	242	1.404	763	1.886
2013	131	227	1.715	991	2.194
2014	131	281	1.658	801	2.072
2015	126	289	1.624	721	2.140
2016	120	280	1.668	716	2.226
2017	129	245	1.704	936	2.177





6.1.2 Kaufpreise von älteren Häusern des individuellen Wohnungsbaus

Diese Gruppe umfasst die Ein- und Zweifamilienhäuser, die bis einschl. 2015 erbaut wurden. Die nachfolgenden Tabellen zeigen eine Übersicht über die Auswerteergebnisse. Da diese Zusammenfassung den Markt in generalisierter Form beschreibt, ist sie für die Wertermittlung im konkreten Einzelfall nicht anwendbar.

Um eine bessere Vergleichbarkeit und aussagekräftige Daten zu erreichen, wurden die Kauffälle aus **zwei Berichtsjahren** zusammengefasst und die Grundstücksgröße von 150 bis 600 m² begrenzt.



1- und 2-Familienhäuser, modernisiert

In dieser Gruppe sind Häuser zusammengefasst, die einen mittleren bis umfassenden Modernisierungsgrad aufweisen. Ab Baujahresgruppe 1975 wird für 1- und 2-Familienhäuser kein Modernisierungsgrad mehr berücksichtigt.

1- und 2-Familienhäuser, modernisiert

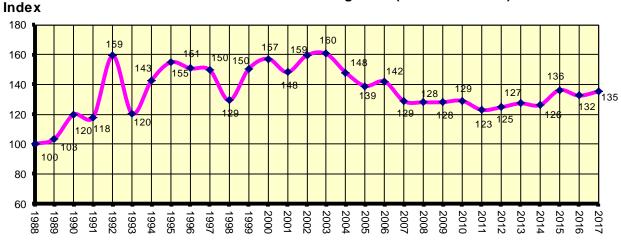
						Preis je m² Wohnfläche					Р	reis je m	² BGF
Davishas	Kariffälla in	An-	Grund-	Wohn-			bezogen	auf den			b	ezogen a	uf den
Baujahres-		zahl	stück	fläche	ber. Ges	amt-KP	Konfidenz-	Gebäu	depreis	Konfidenz-	Gebä	udepreis	Konfidenz-
gruppe	den Jahren						intervall			intervall			intervall
			[m²]	[m²]	[€/n	n²]	95%	[€/m²]		95%	[€/	/m²]	95%
bis 1949	2016-2017	20	370	104	1.447	± 455	1.234-1.660	843	± 371	670-1.016	445	± 179	361-529
DIS 1949	2015-2016	32	328	115	1.390	± 339	1.254-1.526	841	± 361	689-992	436	± 181	360-511
1950-1974	2016-2017	13	384	114	1.776	± 387	1.542-2.010	1.114	± 272	950-1.278	502	± 121	429-575
1930-1974	2015-2016	12	354	105	1.647	± 495	1.260-2.031	1.024	± 405	707-1.338	471	± 193	320-621

1975-1994	2016-2017	37	350	141	1.682	± 435	1.537-1.827	1.117	± 370	994-1.240	541	± 198	475-607
	2015-2016	16	310	160	1.588	± 300	1.389-1.790	1.137	± 251	970-1.304	554	± 134	464-644
1995-2014	2016-2017	34	300	130	1.972	± 524	1.789-2.155	1.401	± 438	1.248-1.554	749	± 263	657-841
1990-2014	2015-2016	41	292	126	1.999	± 487	1.865-2.135	1.447	± 404	1.346-1.551	774	± 201	715-833

1- und 2-Familienhäuser, nicht modernisiert

					Preis je m² Wohnfläche							Preis je m² BGF		
Davishasa	17	An-	Grund-	Wohn-			bezogen	auf den			bezogen auf den			
,	Baujahres- gruppe Kauffälle in den Jahren	zahl	stück	fläche	ber. Ges	amt-KP	Konfidenz-	Gebäudepreis		Konfidenz-	Gebäudepreis		Konfidenz-	
gruppe							intervall			intervall			intervall	
			[m²]	[m²]	[€/n	n²]	95%	[€/m²]		95%	[€/m²]		95%	
bis 1949	2016-2017	77	377	109	1.154	± 431	1.056-1.252	495	±364	412-578	239	± 188	196-282	
DIS 1343	2015-2016	61	361	102	1.044	± 352	954-1.135	415	±313	333-497	204	± 158	164-245	
1950-1974	2016-2017	46	370	119	1.468	± 423	1.342-1.594	735	± 382	621-849	337	± 184	282-392	
1950-1974	2015-2016	44	363	112	1.308	± 441	1.161-1.455	705	± 411	576-836	324	± 192	261-387	







Siedlungshäuser

Gegenüber dem Vorjahr mit 12 Verkaufsfällen wurden im zurückliegenden Jahr 13 Übertragungen von Siedlungshäusern (4 Doppel-, 4 Reihenend- bzw. 3 Reihenmittelhäuser und 2 freistehende Einzelhäuser) registriert.

Die Tabelle weist die Daten aus 2017 im Vergleich zu den Vorjahren aus.

Siedlungshäuser	2017	2016	2015	2014	2013
Kaufpreis i.M.:	91.580 €	64.324 €	79.110 €	65.326 €	73.900 €
Grundstücksgröße i.M.:	521 m²	330 m²	423 m²	360 m²	363 m²
Wohnfläche i.M.:	95 m²	77 m²	94 m²	94 m²	81 m²
Gesamtkaufpreis pro	972 €/m²	850 €/m²	894 €/m²	937 €/m²	917 €/m²
m² Wohnfläche	± 240 €/m²	± 160 €/m²	± 254 €/m²	± 428 €/m²	± 319 €/m²
Konfidenzintervall 95%	827 - 1.117 €/m²	725 - 975 €/m²	651 - 1.137 €/m²	818 - 1.058 €/m²	807 - 1.026 €/m²

6.2 Mehrfamilienhäuser

Auch für die Gruppe der Mehrfamilienhäuser gilt, dass in der Vergangenheit die Anzahl der auswertbaren Kauffälle eines Jahres meist zu gering war, um aussagekräftige Daten zu ermitteln. Deshalb wurden auch hier die Kauffälle aus zwei Berichtsjahren zusammengefasst.

Bei der Beurteilung der ausgewiesenen Mittelwerte sind auch weiterhin die Anzahl der herangezogenen Kauffälle und die dazugehörigen Standardabweichungen unbedingt zu berücksichtigen!

6.2.1 Gruppe der Dreifamilienhäuser

Bau-	Vouffälle	Kauffälle An-		Wohn-	Preis je m² Wohnfl. bezogen auf den							
jahres- gruppe	in den		in den zahl stück fläd		ber. Gesar	ntkaufpreis	Konfidenz- intervall	Gebäudepreis		Konfidenz- intervall		
3			[m²]	[m²]	[€/m²]		95%	[€/m²]		95%		
alle	2016-2017	23	523	245	883	± 320	748 - 1.018	539	± 296	414 - 664		
alle	2015-2016	15	697	262	754	± 289	555 - 955	439	± 246	269 - 609		



6.2.2 Gruppe der Mehrfamilienhäuser

Bei den unten stehenden Tabellen wird nicht wie bei den Ein- und Zwei-Familienhäusern nach dem Modernisierungsgrad unterschieden. Hier erfolgt zur besseren Vergleichbarkeit mit anderen Veröffentlichungen eine Unterscheidung zwischen

- Mehrfamilienhäusern (MFH) mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % und
- Mehrfamilienhäusern (MFH) mit einem gewerblichen Anteil über 20 %

MFH, gewerblicher Anteil bis 20 %

	Kauffälle in	An-	Grund-	Wohn-/	nn-/ Preis je m² Wohnfl. bezogen auf den							
Bau- jahres-	den Jahren	zahl	stück	Nutzfläche	ber. Gesar	ntkaufpreis			depreis	Konfidenz-		
gruppe							intervall			intervall		
9. 466			[m²]	[m²]	[€/	m²]	95%	[€/	m²]	95%		
bis 1949	2016-2017	58	496	431	525	± 194	474 - 576	316	± 187	267 - 365		
DIS 1949	2015-2016	63	615	430	441	± 195	392 - 490	204	± 195	154 - 255		
1950-1965	2016-2017	72	594	525	591	± 178	549 - 633	381	± 176	340 - 422		
1930-1963	2015-2016	51	575	454	550	± 195	488 - 612	314	± 162	262 - 367		
ab 1966	2016-2017	19	1.038	903	699	± 214	599 - 799	478	± 201	384 - 572		
ab 1900	2015-2016	19	1.041	848	678	± 257	522 - 836	442	± 249	290 - 595		

MFH, gewerblicher Anteil über 20 %

	Kauffälle in	An-	Grund-	Wohn-/	F	Preis je m² \	Wohn-Nutzfl.	bezoge	n auf de	en
Bau- jahres-	den Jahren	zahl	stück	Nutzfläche	ber. Gesar	ntkaufpreis	Konfidenz-	Gebäu	depreis	Konfidenz-
gruppe							intervall			intervall
0 11			[m²]	[m²]	[€/m²]		95%	[€/	m²]	95%
bis 1949	2016-2017	8	434	675	782	± 651	238 - 1.326	405	± 274	175 - 634
bis 1545	2015-2016	7	509	604	454	± 105	364 - 544	230	± 87	155 - 304
1950-1965	2016-2017	4	535	822	593	± 235	219 - 967	337	± 111	161 - 513
1300 1300	2015-2016	2	602	848	592	107	-88 - 1271	443	116	-294 -1180
ab 1966	2016-2017	1								
ab 1900	2015-2016	4	745	598	594	± 47	530 - 658	396	± 66	305 - 488
alle	2016-2017	13	465	723	714	± 519	401 - 1.027	387	± 220	254 - 520
ane	2015-2016	13	596	640	518	± 108	437 - 599	314	± 122	223 - 405



7 Wohnungs- und Teileigentum

Die Auswertungsergebnisse der Kaufverträge über Wohnungseigentum beziehen sich auf den folgenden Seiten jeweils auf den um den Wert der Garagen und Einstellplätze bereinigten Kaufpreis je Quadratmeter Wohnfläche.

7.1 Wohnungseigentum

Im Jahre 2017 sind 759 Kaufverträge über Eigentumswohnungen und 33 Beurkundungen über Teileigentum eingegangen. Hiervon waren zur weiteren Auswertung 425 Kaufverträge geeignet.

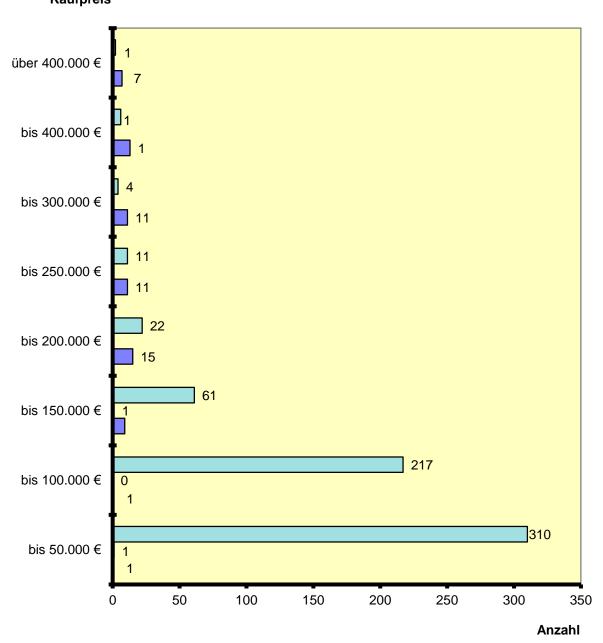
Umsatz	20	17	2016		
Objektart	Anzahl	Mio. €	Anzahl	Mio. €	
Erstverkäufe nach Neubau	66	17,68	19	4,40	
Weiterverkäufe	633	42,89	556	32,18	
Erstverkäufe nach Umwandlung	2	0,17	13	0,92	
nicht klassifiziert	58	8,20	37	2,95	
Teileigentum	33	2,0	24	1,54	

Mit 759 Kaufverträgen über Wohnungseigentum ist im Berichtsjahr der Umsatz gegenüber dem Vorjahresergebnis von 676 Übertragungen um rd. 26 % gestiegen. Die Anzahl der Verträge über Teileigentum erhöhte sich gegenüber 2016 um 9 Verkaufsfälle von 24 auf 33 Verkäufe.



Anzahl der Kauffälle Wohnungseigentum





■Weiterverkäufe ■Erstverkäufe nach Umwandlung ■Erstverkäufe



7.1.1 Erstverkäufe

1970

1971

1972

1973

1974

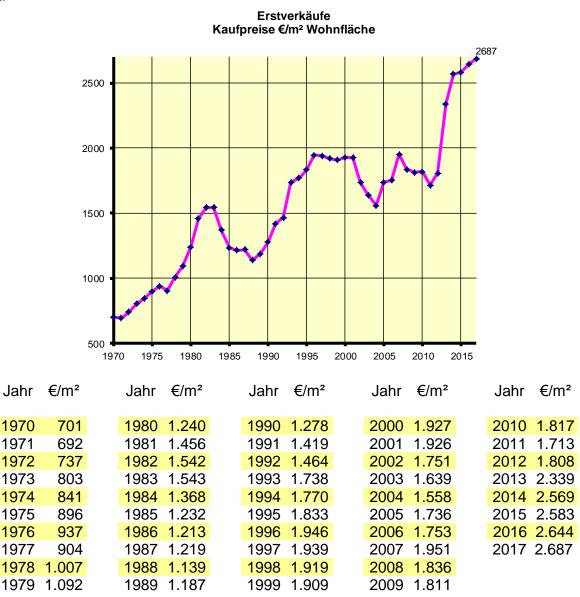
1975

1976

1977

Hierunter werden nur die Erstverkäufe von Eigentumswohnungen (Neubauten) verstanden. Insgesamt konnten 63 registrierte Erstverkäufe mit zum Teil unterschiedlichen Qualitätsmerkmalen ausgewertet werden. Der mittlere Kaufpreis aus sämtlichen Verkäufen beträgt hiernach 2.643 €/m². Hierbei ist jedoch zu beachten, dass hiervon allein 6 nicht unterkellerte Reihenhäuser ohne weitere Grundstücksteilung an der Hohenfriedberger Straße als Wohnungseigentum übertragen wurden.

Ohne diese untypischen Fälle beträgt der mittlere Kaufpreis des auszuwertenden Wohnungseigentums anhand der restlichen 57 Verkäufe aus den Bereichen Achternbergstraße, Im Waldquartier, Johannes-Rau-Allee, Pöppinghausstraße und Rheinische Straße 2.687 €/m², der dem unten aufgeführten Diagramm zu entnehmen ist.





7.1.2 Erstverkäufe nach Umwandlung (Normaleigentum/Erbbaurecht)

Hierzu zählen alle Mietwohnungen verschiedener Altersgruppen (einschließlich öffentlich geförderter Wohnungen), die im Berichtsjahr in Eigentumswohnungen umgewandelt und veräußert worden sind. Von 2 Erstverkäufen nach Umwandlung konnten keine Verkäufe weiter ausgewertet werden.

7.1.3 Weiterverkäufe

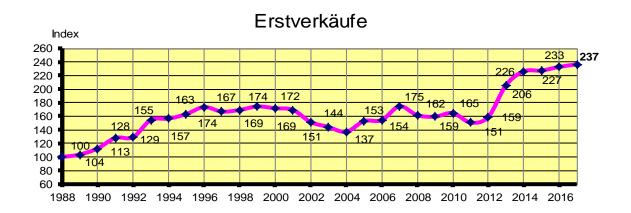
Hierunter werden alle Verkäufe von Eigentumswohnungen verstanden, die zum zweiten Mal oder öfter veräußert wurden. 633 Fälle wurden registriert, davon fließen 435 Verkaufsfälle in die u. a. Auswertung ein.

Die nachfolgende Tabelle gibt die Kaufpreise je m² Wohnfläche einschließlich der Veränderungen zum Vorjahr 2016 an.

	Weiterverkäufe												
		2017											
Baujahr	Anzahl	Mittelwert	Konfidenz- intervall 95 %	Standardabweichung		Veränderungen gegenüber 2016	Mittelwert						
		[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[%]	[%]	[€/m²]						
bis 1945	69	738	629 - 847	± 453	± 61,4		580						
1946-1960	156	675	617 - 733	± 370	± 54,8	7,0	631						
1961-1970	52	780	697 - 863	± 299	± 38,3	-9,8	865						
1971-1975	69	919	863 - 975	± 234	± 25,5	14,6	802						
1976-1985	49	944	832 - 1.056	± 392	± 41,5	12,0	843						
1986-2000	30	1.333	1.121 - 1.545	± 369	± 27,7	-2,3	1.364						
ab 2001	10	1.551	1.077 - 2.025	± 663	± 42,7	-26,4	2.106						



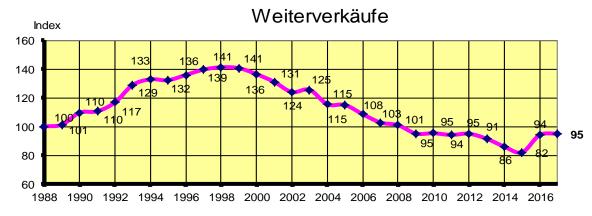
7.1.4 Preisindexreihen für Eigentumswohnungen



Erstverkäufe nach Umwandlung



 aufgrund der nicht ausreichenden Kauffälle hat der Gutachterausschuss empfohlen, den Index des Vorjahres weiter anzuhalten





8 Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Eine wesentliche Aufgabe des Gutachterausschusses ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten (§ 196 BauGB). Diese werden vom Gutachterausschuss jährlich bis zum 15. Februar zum Stichtag 01.01. des Jahres ermittelt.

Auf Grund der Kaufpreissammlung sind flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter der Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Es sind Richtwertzonen zu bilden, die jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Die wertbeeinflussenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sind darzustellen (§ 196 (1) BauGB).

Die Bodenrichtwerte sind zu veröffentlichen und können im Internet unter **www.boris.nrw.de** gebührenfrei eingesehen und als Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in NRW heruntergeladen werden.

8.2 Bodenrichtwerte für Bauland

Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss durch Auswertung der Kaufpreissammlung ermittelt. Dabei werden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zustande gekommen sind.

Die zonalen Bodenrichtwerte beziehen sich auf Grundstücke, die in ihren wertrelevanten Merkmalen weitgehend übereinstimmen. Sie werden zum Stichtag 01.01.2018 in €/m² erschließungsbeitragsfrei ausgewiesen.



8.3 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen

In Gelsenkirchen erfolgt keine Aufteilung der Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen nach Acker- und Grünland.

Die zonalen Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Flächen beziehen sich auf den Boden mit Aufwuchs.

8.4 Sondernutzungsflächen

Für Flächen, die nach allgemeiner Verkehrsauffassung nicht an Rechtsgeschäften teilnehmen bzw. die in Rechtsgeschäften regelmäßig ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen unterliegen (z.B. Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen etc.) können im Allgemeinen keine Bodenrichtwerte abgeleitet werden.

Für größere Areale sind eigene Zonen ohne Bodenrichtwert als Sondernutzungsflächen (SN) ausgewiesen. Kleinere Flächen (z.B. lokale Gemeinbedarfsflächen) sind in benachbarte Bodenrichtwertzonen einbezogen worden. Der dort angegebene Bodenrichtwert gilt für diese Flächen jedoch nicht. Für derartige Flächen werden bei Bedarf Einzelfallbewertungen durch den Gutachterausschuss vorgenommen.

8.5 Erläuterungen zu den zonalen Bodenrichtwerten

8.5.1 Definition

Der Bodenrichtwert [€/m²] ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert für den Boden innerhalb eines Gebiets (Bodenrichtwertzone), das nach seinem Entwicklungszustand sowie nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmende Verhältnisse aufweist. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück).

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf ein nach dem Baugesetzbuch (BauGB) erschließungsbeitragsfreies Grundstück einschließlich eines Kanalanschlussbeitrages nach dem Kommunalabgabengesetz.

Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung, bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.



8.5.2 Darstellung der Bodenrichtwerte in BORIS

Farbliche Darstellung

Individueller Wohnungsbau Misch- oder mehrgeschossige Bauweise Gewerbe

Forstwirtschaft Landwirtschaft Außenbereich Sondernutzung blau rot schwarz grün braun lila schwarz

Beispiel



Abbildung 1: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht



Abbildung 2: Richtwertdetails



8.6 Eigenschaften des Richtwertgrundstücks / Umrechnungen

8.6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung:

W Wohnbaufläche
MI Mischgebiet
MK Kerngebiet

G Gewerbliche Baufläche

SO Sondergebiet

LW Landwirtschaftliche Fläche

F Forstwirtschaftliche Fläche und Wald

ASB Außenbereich

SN Sondernutzungsfläche

Maß der baulichen Nutzung:

II Geschossigkeit

1,2 Geschossflächenzahl

400-600 m² Fläche

8.6.2 Individuelle Bauweise

Für ein- und zweigeschossig bebaute, lagetypische Grundstücke der offenen Bauweise mit regelmäßigem Zuschnitt hat das Richtwertgrundstück in W-Gebieten eine Grundstücksgröße von 400-600 m². Bei abweichenden Größen, sowie bei unregelmäßigem Zuschnitt sind gegebenenfalls Zu- bzw. Abschläge vom Bodenrichtwert vorzunehmen.

Für Grundstücke zum Flächen sparenden Bauen ist bei einer Fläche **bis 300 m²** ein Zuschlag von ca. 25 % auf den Bodenrichtwert erforderlich.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf eine Tiefe von 40 m und gelten für Bauland und notwendige Garagengrundstücke. Für hausnahes Garten- und Hinterland ab einer Tiefe von 40 m werden 20 % und für nicht notwendige Garagengrundstücke, Garagenhofflächen, Wegeflächen, Versorgungsflächen und sonstige Nebenflächen 50 % vom Bodenrichtwert angesetzt.



8.6.3 Misch- oder mehrgeschossige Bauweise

Für Grundstücke des Geschosswohnungsbaus gelten die Bodenrichtwerte mit der ausgewiesenen Geschossflächenzahl (GFZ). Sie sind auf die tatsächliche Ausnutzung gemäß Anlage 11 der WertR 2006 umzurechnen.

GFZ	Umrechnungs- koeffizient	GFZ	Umrechnungs- koeffizient	GFZ	Umrechnungs- koeffizient
		1,1	1,05	2,1	1,49
		1,2	1,10	2,2	1,53
		1,3	1,14	2,3	1,57
0,4	0,66	1,4	1,19	2,4	1,61
0,5	0,72	1,5	1,24		
0,6	0,78	1,6	1,28		
0,7	0,84	1,7	1,32		
0,8	0,90	1,8	1,36		
0,9	0,95	1,9	1,41		
1,0	1,00	2,0	1,45		

Zwischenwerte lassen sich durch Interpolieren berechnen

Beispiel:

Vergleichspreis von 200,- EUR/m² bei zulässiger Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8 ist vorhanden.

Gesucht wird der Wert für ein gleichartiges Grundstück mit zulässiger GFZ 1,2.

- Umrechnungskoeffizient für GFZ 1,2 = 1,10
- Umrechnungskoeffizient für GFZ 0,8 = 0,90

Berechnung: $200,- EUR/m^2 \times 1,10 / 0,90 = rd. 244,- EUR/m^2$

BRW-RL, Pkt. 6, Abs.6 – wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ):

Wird als Maß der baulichen Nutzung das Verhältnis von Geschossfläche zur Grundstücksfläche angegeben, sind auch die Flächen zu berücksichtigen, die nach den baurechtlichen Vorschriften nicht anzurechnen sind, aber der wirtschaftlichen Nutzung dienen (wertrelevante Geschossflächenzahl – WGFZ). Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen.

Soweit keine anderweitigen Erkenntnisse vorliegen, ist

- die Geschossfläche eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses pauschal mit 75% der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses
- die Geschossfläche des Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, pauschal mit 30% des darüber liegenden Vollgeschosses zu berechnen.



8.6.4 Mischnutzungen in der Innenstadt und den übrigen Geschäftslagen

Für gemischt genutzte Grundstücke in der Innenstadt* und den übrigen Geschäftslagen* von Gelsenkirchen ist die für das Richtwertgrundstück ausgewiesene Geschosszahl maßgebend. Bei abweichender Geschossanzahl ist der Umrechnungskoeffizient der folgenden Tabelle zu entnehmen (Schichtwertmethode nach Schirmer).

		Vergleichsobjekt				
	Geschosszahl	Ш	IV	V	VI	
7 X	III	1	1,19	1,38		
Richtwert- grundstück	IV	0,84	1	1,16	1,32	
icht	V	0,72	0,86	1	1,14	
a 19	VI		0,76	0,88	1	

* Innenstadt / übrige Geschäftslagen

Lage	Zonennummer
Innenstadt (Altstadt)	2602201 bis 2614200
Buer	1301200 bis 1313200
Cranger Straße	1710200 bis 1717200
Essener Straße	1908200 bis 1918200
Bismarckstraße südlicher Teil	2309200 bis 2313200
Bismarckstraße nördlicher Teil	2501200 bis 2506200
Horster Straße / Beckhausen	605200
Horster Straße / Buer	1315200 und 1320200
Bickernstraße	2516200
Polsumer Straße	1201200
Fersenbruch	2106200
Markenstraße	2010200
Neustadt	2619200
Ewaldstraße	705200
Karl-Meyer-Straße	2705200
Schalker Straße	2306200
Bochumer Straße	2807201
Ückendorfer Straße	2805200
Feldhauser Straße	110200



8.7 Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte)

Übersicht über die erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwerte gemäß § 13 der Gutachterausschussverordnung. Auf der Grundlage der gemäß § 196 Abs. 1 BauGB ermittelten Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss in der Sitzung vom 14.02.2018 folgende Übersicht über die gebietstypischen Bodenrichtwerte erstellt und beschlossen.

	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	Ø Wert der Erschließungs- beitragsfreiheit *)		
	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]		
Baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau, erschließungsbeitragsfrei (ebf.)	individuellen Wohnungsbau,					
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Grundstücksfläche: 350-800 m²)	300	200	150	15		
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (Grundstücksfläche: 250-500 m²)	360	240	180	15		
Reihenmittelhäuser (Grundstücksfläche: 150-300 m²)	360	250	185	15		
Baureife Grundstücke für den Geschosswohnungsbau, ebf.						
Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20% (GFZ ca. 1,2; Geschosse III-V)	270	185	155	20		
Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil von 20% bis 80% des Rohertrages (GFZ ca. 1,2; Geschosse III-V)	350	205	180	20		
Baureife Grundstücke für die Gewerbenutzung, ebf.						
Klassisches Gewerbe (ohne tertiäre Nutzung) (gewerbliche Nutzung über 80%)	75	65	60	10		
Gewerbliche Bauflächen mit überwiegend tertiärer Nutzung (Dienstleistung, Handel, Büro)	90			10		

^{*)} aktuelle Werte in Neubaugebieten liegen i. d. R. höher



9 Erforderliche Daten für die Wertermittlung

§ 193 Abs. 5 BauGB

Der Gutachterausschuss führt eine Kaufpreissammlung, wertet sie aus und ermittelt Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten.

9.1 Indexreihen

Die nachfolgend dargestellten Bodenpreisindexreihen für

- individuellen Wohnungsbau
- Geschosswohnungsbau
- Gewerbe und Industrie

die durch den Gutachterausschuss beschlossen wurden, basieren auf 1990 = 100.

Für den individuellen Wohnungsbau wird zusätzlich eine Indexreihe zur Basis **2000 = 100** ausgewiesen.

Die Ableitung erfolgte anhand der Bodenrichtwert-Quotientenmethode. Hierbei werden die bereinigten Kaufpreise eines Auswertungszeitraumes von einem Jahr ins Verhältnis zum zugeordneten Bodenrichtwert des Basiszeitpunktes gesetzt.

Da die Indexreihen einen möglichst gleichmäßigen Verlauf aufzeigen, sind die Indizes in der Weise aufbereitet, dass für jeden Wert der gleitende Durchschnitt mit halbem Gewicht der benachbarten Jahre errechnet wurde. Somit wird ein harmonisierter Verlauf der Indexkurve erreicht.

Beispiel für das Jahr 1996:

1995 = 141; 1996 = 135; 1997 = 136

 $(141 + 2 \times 135 + 136) : 4 = 137$

Zu beachten ist, dass sich der Index für das jeweils zuletzt erfasste Jahr mit der Feststellung für das nächste Jahr ändert. Der aktuelle Index wird deshalb in Klammern ausgewiesen.

Die Ermittlungen zu den Bodenpreisindexreihen führten zu den auf den folgenden Seiten aufgeführten Ergebnissen:



Bodenpreisindex für den individuellen Wohnungsbau



Jahr	Index
	1990
1990	100
1991	102
1992	109
1993	120
1994	132
1995	138
1996	137
1997	136
1998	139
1999	145

Jahr	Index 1990	Index 2000
2000	149	100
2001	149	100
2002	149	100
2003	148	99
2004	146	98
2005	145	97
2006	143	96
2007	146	98
2008	149	100
2009	148	99

Jahr	Index	Index
	1990	2000
2010	145	96
2011	143	95
2012	146	99
2013	152	103
2014	156	106
2015	157	106
2016	164	107
2017	(188)	(118)



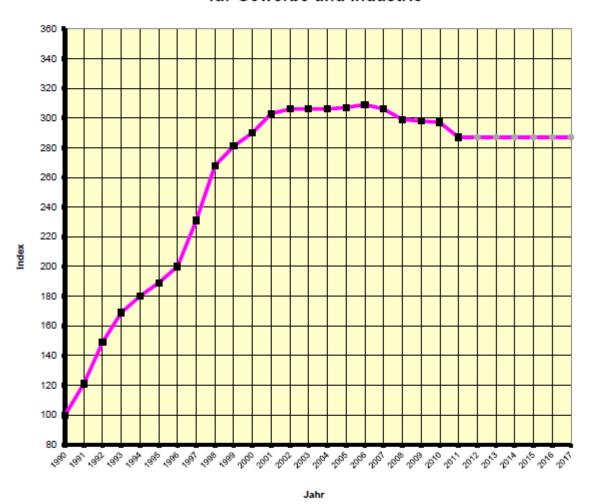
Bodenpreisindex für den Geschosswohnungsbau



- aufgrund der nicht ausreichenden Kauffälle hat der Gutachterausschuss empfohlen den Index des Vorjahres weiter anzuhalten
- unter Zugrundelegung der Verkäufe der letzten Jahre, die insgesamt unter den Indizes lagen, hat der Gutachterausschuss beschlossen, den Bodenpreisindex zu senken

Jahr	Index	Jahr	Index	Jahr	Index
1990	100	2000	153	2010	158
1991	100	2001	153	2011	153
1992	113	2002	152	2012	153
1993	128	2003	155	2013	153
1994	134	2004	157	2014	153
1995	134	2005	157	2015	153
1996	138	2006	156	2016	153
1997	141	2007	155	2017	147
1998	142	2008	154		
1999	147	2009	157		

Bodenpreisindex für Gewerbe und Industrie



 aufgrund der nicht ausreichenden Kauffälle hat der Gutachterausschuss empfohlen den Index des Vorjahres weiter anzuhalten

Jahr	Index	Jahr	Index	J	ahr	Index
1990	100	2000	290	2	010	297
1991	121	2001	303	2	011	287
1992	149	2002	306	2	012	287
1993	169	2003	306	2	013	287
1994	180	2004	306	2	014	287
1995	189	2005	307	2	015	287
1996	200	2006	309	2	016	287
1997	231	2007	306	2	017	287
1998	268	2008	299			
1999	281	2009	298			



9.2 Umrechnungskoeffizienten

In den älteren Grundstücksmarktberichten (einschließlich des Jahres 2006) wurden Umrechnungskoeffizienten für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke ausgewiesen. Somit bestand die Möglichkeit, die Bodenrichtwerte des individuellen Wohnungsbaus auf andere Grundstücksgrößen umzurechnen. In den darauf folgenden Jahren war nach erneuter Überprüfung diese Abhängigkeit nicht mehr erkennbar.

(siehe 8.6.2 - Eigenschaften des Richtwertgrundstücks - Individuelle Bauweise)

9.3 Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszins ist für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken von wesentlicher Bedeutung. "Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird" (§ 14 (3) Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV - vom 19.05.2010). Die Kaufpreisauswertung durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses orientiert sich am Ertragswert-Modell der AGVGA NRW.

Die im Marktbericht ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze wurden auf der Grundlage geeigneter Kauffälle der Jahre 2015 bis 2017 ermittelt. Als Grundlage dienten tatsächliche Mieten und die Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 1 der Ertragswertrichtlinie. Größere Abweichungen vom Mietspiegel (<> 20 %) wurden angeglichen. Für die meist nicht vermieteten 1- und 2-Familienhäuser wurden Mieten gemäß Mietspiegel mit entsprechenden Zuschlägen (25 %) angesetzt. Der max. Mietzins für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes wurde auf erzielbare 8 €/m² begrenzt. Dieser gilt auch für Neubauten. Die Gesamtnutzungsdauer wurde einheitlich mit 80 Jahren angesetzt. Zur Selektion wurden Kauffälle mit einer Mindestrestnutzungsdauer von 10 Jahren berücksichtigt.



Liegenschafts-Kennzahlen zinssatz (Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte) (Mittelwert mit Vertrauens-Ø Ø Ø Ø Ø Ø bereich "95%" Nutznutzungsdauer und Bew.-Kosten Rohertrags Standardabw. Bereinigter Anzahl der Fälle Nohn- u. Kaufpreis der läche aktor Miete Rest-GND Einzelwerte bezogen auf (% des die Stichprobe) nach Anlage 1 Roh-Gebäudeart (m²)(€/m²) (Jahre) Ertragswert-(€/m²) ertrags) (Jahre) Anl. 1 richtlinie **EW-RL** Selbstgenutztes 3,8 3,69 - 3,99 1.111 42 16,4 80 Wohnungseigentum 554 80 5,4 27,1 Standardabweichung 7,1 1,8 26 670 0,9 6,1 20 Vermietetes 4,9 153 742 Wohnungseigentum 4,50 - 5,32 65 5,0 30,3 30 12,2 80 Standardabweichung 2,5 23 372 14 5,5 0,4 5,3 Einfamilienhäuser, 3,0 37 freistehend 2,69 - 3,41169 1.915 18,2 48 80 6,5 23,8 Standardabweichung 594 25 64 0,7 4,0 6,2 Einfamilienhäuser, 3,3 Reihen- und 3,17 - 3,39 397 Doppelhäuser 119 1.796 6,9 18,1 60 22,1 80 Standardab weichung 1,1 30 467 2,6 3,7 25 4,8 3,3 Zweifamilienhäuser 2,53-4,07 22 169 1.517 32 80 6,2 20,1 21,1 Standardabweichung 48 511 0,5 18 6,6 2,2 1,7 4,3 Dreifamilienhäuser 3,46 - 5,14 25 251 869 27,0 28 14,0 80 5,0 Standardabweichung 2,0 46 378 0,7 4,2 15 4,8 Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher 6,3 142 511 618 4,8 29,0 30 10,3 80 Anteil bis 20% vom 6,01 - 6,59 Rohertrag) Standardabweichung 1,8 455 221 0,5 4,8 12 2,6 Gemischt genutzte Gebäude 6,5 (gewerblicher Anteil 12 631 594 4,5 28,3 28 9.3 80 4,95 - 8,07 über 20% bis 80% vom Rohertrag) 2,0 240 152 0.5 13 Standardabweichung 2.4 5.6 1 Handel Standardab weichung Büro Standardabweichung Produzierendes 8,2 23 Gewerbe * 407 3,9 33 8,9 Standardab weichung 2,20 192 1,6 1,5

^{*)} Auswertung anhand der gemeinsamen Kaufpreisdaten der Gutachterausschüsse Essen, Duisburg, Mülheim, Oberhausen und Gelsenkirchen für den Zeitraum 2007 bis 2009



9.4 Wesentliche Daten für bebaute Grundstücke

- Ein- und Zweifamilienhäuser unter 6.1 (ab Seite 22)
- Mehrfamilienhäuser unter 6.2 (ab Seite 26)
- Wohnungseigentum unter 7.1 (ab Seite 28)

9.5 Sachwertfaktoren

Sachwertfaktoren gehören zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten nach § 193 Absatz 5 BauGB. Sie dienen der Anpassung der vorläufigen Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt, insbesondere für die Objektarten Ein- und Zweifamilienhäuser.

Die Kaufpreisauswertung durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses orientiert sich am Sachwert-Modell der AGVGA NRW. Hierbei werden die Anlagen 1, 2 und 4 der Sachwertrichtlinie (SW-RL) des Bundesministers für Verkehr, Bau und Siedlungswesen (BMVBS) berücksichtigt, die durch die Anlagen 3 und 5 bis 8 der AGVGA NRW ergänzt werden.

Bei der Ableitung der Sachwertfaktoren wird der Kaufpreis auf definierte Normverhältnisse umgerechnet (s. u. a. Pkt. 8.5.1 Definition des Bodenrichtwertgrundstücks, Abzug von Kaufpreisanteilen für Inventar) und von den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (§ 8 Abs.3 ImmoWertV, z.B. Umrechnung auf ein schadenfreies Objekt) bereinigt. Gemäß § 7 ImmoWertV werden Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, bei der Ableitung erforderlicher Daten ausgeschlossen. Der normierte Kaufpreis enthält, sofern nutzbar, auch typische Nebengebäude wie Garagen, Gartenhäuser etc. Wertanteile von für Einfamilienhäuser untypischen Nebengebäuden wie Scheunen oder Lagerhallen werden bei der Ableitung der Sachwertfaktoren nicht berücksichtigt und im Wege der Kaufpreisbereinigung abgesetzt. Bei der Verkehrswertermittlung sind diese Gebäude ggf. als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) zu erfassen.

Normalherstellungskosten

Die NHK 2010 gehen als Modellgröße in die Sachwertberechnung ein; Korrekturfaktoren für Land und Ortsgröße (Regionalfaktor) werden **nicht** verwendet. Die **Baunebenkosten** sind in den NHK 2010 enthalten.

Gemischte Gebäudearten, Kellergeschosse

Der Wertansatz für Gebäude mit nur teilweise ausgebautem Dachgeschoss und/oder mit Teilunterkellerung werden aus den gegebenen Gebäudearten durch jeweils anteiligen Ansatz abgeleitet (Mischkalkulation, s. Sachwertmodell der AGVGA NRW Anlage 6).



Das Kellergeschoss der NHK 2010 enthält grundsätzlich keine Aus- oder Einbauten, weder zu Wohnzwecken noch zu Hobbyzwecken (Sauna, Bar etc.). Diese werden ggf. sachverständig als boG berücksichtigt. Ein Souterrain, welches zu Wohnzwecken genutzt wird, wird mit Hilfe unterschiedlicher Gebäudetypen bewertet.

Bezugsmaßstab

Die NHK 2010 beziehen sich auf die Bruttogrundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277-1:2005-02. Die Ermittlung der BGF wird in Anlage 8 des Sachwertmodells der AGVGA NRW beschrieben.

Nutzbarkeit von Dachgeschossen; Drempel und Spitzboden

Die NHK 2010 unterstellen bei Gebäudearten mit ausgebautem Dachgeschoss einen Drempel von 1 m; Gebäudearten mit nicht ausgebautem Dachgeschoss sind ohne Drempel kalkuliert.

Die Fläche eines Spitzbodens wird nach der SW-RL nicht in die BGF eingerechnet (s. Sachwertmodell der AGVGA NRW Anlage 8).

Die definitionsbedingten Einschränkungen der BGF und der NHK 2010 in Dachgeschossen werden durch Zu- oder Abschläge auf den Kostenkennwert der NHK 2010 berücksichtigt. Geschosse mit Dachschrägen werden als volle Geschosse typisiert, wenn sie bauordnungsrechtlich ein Vollgeschoss darstellen (s. Sachwertmodell der AGVGA NRW Anlage 5).

Baupreisindex

Preisindizes für den Neubau von Wohngebäuden einschl. Umsatzsteuer/Einfamiliengebäude, veröffentlicht vom Statistischen Bundesamt, "Schrift, Preisindizes für die Bauwirtschaft"

Baujahr/Alter

Das tatsächliche Alter eines Gebäudes errechnet sich aus der Differenz zwischen dem Kaufzeitpunkt und dem Jahr der Errichtung (Baujahr).

Gesamtnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Sie wird als Modellgröße behandelt und abweichend von der SW-RL auf pauschal **80 Jahre** festgesetzt.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird sachverständig unter Berücksichtigung des Modernisierungszustands gemäß Anlage 4 des Sachwertmodells der AGVGA NRW ermittelt. Durch die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer kann sich ein vom tatsächlichen Baujahr abweichendes fiktives Baujahr ergeben.



Alterswertminderung

Die Alterswertminderung wird **linear** nach dem Verhältnis von Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer ermittelt.

Bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen

Die Sachwerte der für Ein- und Zweifamilienhäuser üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen werden pauschaliert mit 7% vom altersgeminderten Herstellungswert angesetzt.

In der BGF nicht erfasste Bauteile (Sonderbauteile)

Werthaltige, in der BGF nicht erfasste Bauteile, wie z.B. Dachgauben, Balkone, Vordächer und Kellerausgangstreppen werden gesondert nach Anlage 7 des Sachwertmodells der AGVGA NRW pauschal in Ansatz gebracht.

Erheblich vom Üblichen abweichende Bauteile wie z.B. Photovoltaikanlagen werden ggf. als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bewertet und bei der Kaufpreisnormierung berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Kaufpreisbereinigung wird der marktübliche Werteinfluss berücksichtigt und nicht die in der Regel anfallenden Kosten in Ansatz gebracht.

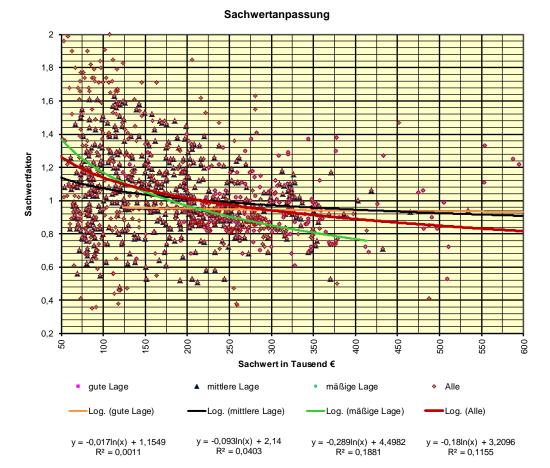
Bodenwert

Der Bodenwert wird ungedämpft angesetzt und wird in der Regel entsprechend aus dem Bodenrichtwert abgeleitet (s. Pkt. 8.1 – Gesetzlicher Auftrag).

Grundstücksfläche

Selbstständig verwertbare Grundstücksteile im Sinne von § 17 Abs. 2 ImmoWertV werden vom Kaufpreis abgesetzt.

Nach dem vorstehend beschriebenen Auswertungsverfahren, das sich an dem Sachwert-Modell der AGVGA NRW orientiert, wurden für sämtliche auswertbaren Kauffälle des individuellen Wohnungsmarktes Sachwertfaktoren in den zurückliegenden Jahren 2014 bis 2017 ermittelt. Das nachfolgende Diagramm stellt die Regressionsgleichungen dar, wie sich die Sachwerte zu den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen verhielten. Für sämtliche Verkäufe (n= 1.080 geeignete Kauffälle), als auch für unterschiedliche Wohnlagen wurden entsprechende Regressionsanalysen durchgeführt. Die Wohnlageklassen wurden anhand der Bodenrichtwerte 2014-2017 des individuellen Wohnungsbaus eingeteilt.



* Im Gegensatz zur mittleren und mäßigen konnte bei der guten Lage keine signifikante Abhängigkeit zwischen Sachwert und Höhe des Kaufpreises festgestellt werden. Die Auswertung ergab aber eine durchschnittliche **Sachwertkonstante von 0,94** für Sachwerte von 120 bis 600 Tausend Euro.

Sachwert		Lage			
Sacriwert	gut	mittel	mäßig	insges.	
50000		1,13	1,37	1,26	
60000		1,12	1,32	1,23	
70000		1,10	1,27	1,20	
80000		1,09	1,24	1,18	
90000		1,08	1,20	1,16	
100000		1,07	1,17	1,14	
110000		1,06	1,14	1,12	
120000		1,05	1,12	1,10	
130000		1,04	1,10	1,09	
140000		1,04	1,07	1,08	
150000		1,03	1,05	1,06	
160000		1,03	1,04	1,05	
170000		1,02	1,02	1,04	
180000		1,01	1,00	1,03	
190000		1,01	0,99	1,02	
200000	_ 0,94	1,00	0,97	1,01	
210000		1,00	0,96	1,00	
220000		1,00	0,94	1,00	
230000		0,99	0,93	0,99	
240000		0,99	0,92	0,98	
250000		0,98	0,91	0,97	
260000		0,98	0,89	0,97	
270000		0,98	0,88	0,96	
280000		0,97	0,87	0,95	
290000		0,97	0,86	0,95	

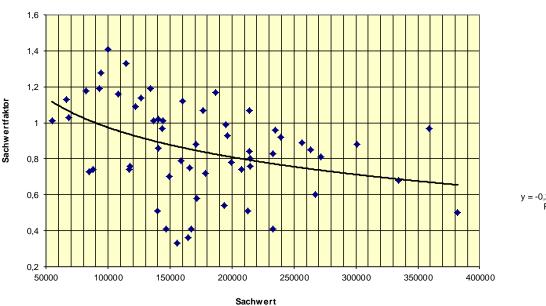
Sachwert		Lage			
Gaoriweit	gut	mittel	mäßig	insges.	
300000		0,97	0,85	0,94	
310000		0,96	0,84	0,93	
320000		0,96	0,83	0,93	
330000		0,96	0,83	0,92	
340000		0,96	0,82	0,92	
350000		0,95	0,81	0,91	
360000		0,95	0,80	0,91	
370000		0,95	0,79	0,90	
380000		0,95	0,79	0,90	
390000		0,94	0,78	0,89	
400000		0,94	0,77	0,89	
410000		0,94	0,76	0,88	
420000	0,94	0,94	0,76	0,88	
430000		0,93		0,87	
440000		0,93		0,87	
450000		0,93		0,87	
460000		0,93		0,86	
470000		0,93		0,86	
480000		0,92		0,85	
490000		0,92		0,85	
500000		0,92		0,85	
510000		0,92		0,84	
520000		0,92		0,84	
530000		0,91		0,84	
540000		0,91		0,83	



Abweichung der Kaufpreise vom Sachwert bei Erbbaurechten

Die Sachwertfaktoren von Erbbaurechten von Ein- und Zweifamilienhäusern wurden anhand von 58 geeigneten Kauffällen aus dem Zeitraum zwischen 2014 und 2016 ermittelt, die wie zuvor nach den neuen Sachwertrichtlinien ausgewertet wurden. Die Ergebnisse können dem nachfolgendem Diagramm und der Tabelle entnommen werden.

Sachwertfaktoren Erbbaurechte



$y = -0.238\ln(x) + 3.7142$
$R^2 = 0.1543$

Sachwert	Sachwertfaktor Erbbaurechte
50000	1,14
60000	1,10
70000	1,06
80000	1,03
90000	1,00
100000	0,97
110000	0,95
120000	0,93
130000	0,91
140000	0,89
150000	0,88
160000	0,86
170000	0,85
180000	0,83
190000	0,82
200000	0,81
210000	0,80
220000	0,79

Sachwert	Sachwertfaktor Erbbaurechte
230000	0,78
240000	0,77
250000	0,76
260000	0,75
270000	0,74
280000	0,73
290000	0,72
300000	0,71
310000	0,70
320000	0,70
330000	0,69
340000	0,68
350000	0,68
360000	0,67
370000	0,66
380000	0,66
390000	0,65
400000	0,64



9.6 Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung gemäß der Ertragswertrichtlinie – Anlage 1 (Auszug)

1 Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung

Grundlage der nachstehend genannten Werte sind die entsprechenden, überwiegend auch von der Praxis verwendeten, Angaben in der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) mit folgenden Abweichungen:

- Verzicht auf Differenzierung der Werte für die Instandhaltungskosten nach der Bezugsfertigkeit (vgl. Nummer 1 Buchstabe b),
- jährliche Anpassung und anschließende Rundung der Werte (vgl. Nummer 3).
- a) Verwaltungskosten (vgl. § 26 Absatz 2 und 3 und § 41 Absatz 2 II. BV)
- 280 Euro jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
- 335 Euro jährlich je Eigentumswohnung
- 37 Euro jährlich je Garagen- oder Einstellplatz

Die vorstehend genannten Werte gelten für das Jahr 2015. Bei abweichenden Wertermittlungsstichtagen müssen sie modifiziert werden (s. Ertragswertrichtlinie, Anlage 1, Punkt 3).

b) Instandhaltungskosten (vgl. § 28 Absatz 2 Nummer 2 und Absatz 5 II. BV)

Zur Vermeidung von Wertsprüngen, insbesondere bei den Übergängen der in § 28 II. BV genannten Werte, wird für die Instandhaltungskosten nur der Wert für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 22 Jahre zurückliegt, übernommen. Eine darüber hinausgehende Differenzierung erfolgt nicht. Mit dem Ansatz einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird eine übliche, das heißt von jedem wirtschaftlich handelnden Grundstückseigentümer vorgenommene Instandhaltung unterstellt, die den Bestand und die wirtschaftliche Nutzung des Gebäudes für diesen Zeitraum sicherstellt.

- 11 Euro jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen⁶
 von den Mietern getragen werden
- 83 Euro jährlich je Garagen- oder Einstellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen

Die vorstehend genannten Beträge gelten für das Jahr 2015. Für abweichende Wertermittlungsstichtage sind sie künftig wie unter Nummer 3 dargestellt zu modifizieren.

- c) Mietausfallwagnis (vgl. § 29 II. BV)
- 2 vom Hundert des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei Wohnnutzung



9.7 Sonstige erforderliche Daten

9.7.1 Durchschnittspreise für Arrondierungsflächen (unselbstständige Teilflächen)

Nachfolgender Auswertung liegen die in der Kaufpreissammlung registrierten Kaufpreise für unselbstständige Teilflächen aus den Jahren 2005 bis 2016 zugrunde. Die Bodenpreise wurden in Relation zu dem maßgeblichen Bodenrichtwert gesetzt und ergeben die in den Tabellen angegebenen Durchschnittspreise und Preisspannen in % vom jeweiligen Bodenrichtwert.

u	Art der nselbstständigen Teilfläche	Anzahl	Durchschnitts- preis/ Preis- spanne in % des Boden- richtwertes		Beispiel
1. A	<mark>rrondierung zu un</mark>	<mark>bebaute</mark> i	n Grundstücken		
1a)	Flächen, die die Bebaubarkeit ei- nes Grundstücks ermöglichen bzw. wesentlich ver- bessern	11	99 % 63 % - 134 %	Straße	•
1b)	Unmaßgebliche Teilflächen bei ausreichender Vorfläche bzw. seitliche Flächen	9	59 % 23 % - 94 %	Straße	



	Unmaßgebliche Teilflächen als Garten- und Hin- terland	5	24 % 8 % - 40 %	Straße	-
2. A	<mark>rrondierung zu be</mark>	bauten (Grundstücken	<u> </u>	ı
2a)	baurechtlich not- wendige Flächen bzw. Flächen zur baulichen Erwei- terung	14	99 % 80 % - 119 %	Straße	1
2b)	seitlich gelegene Flächen bzw. an- dere als Stellplatz geeignete Flä- chen	27	60 % 48 % - 71 %	Straße	
2c)	Größere Teilflä- chen als Stellflä- chen, Splitterflä- chen	15	40 % 28 % - 51 %	Straße	



2d)	Garten und Hin- terland in Innen- bereichslagen	53	17 % 14 % - 20 %	Straße
,	Teilflächen bei z.B. bereits aus- reichendem Vor- garten	20	22 % 14 % - 30 %	Straße
3. A	rrondierung zu ge	<mark>werblich</mark>	<mark>en Grundstücker</mark>	1
3a)	Größere Flächen	24	95 % 88 % - 101%	Größere zweckmäßig nutz- bare Flächen, z.B. bau- rechtlich notwendige Flä- chen, Flächen zur bauli- chen Erweiterung oder stellplatzgeeignete Flächen
3b)	Kleinere Flächen	9	55 % 33 % - 77 %	Kleinere Flächen bzw. Flächen in Randbereichen des Gewerbegrundstücks, nicht bebaubare Flächen



9.7.2 Vervielfältiger Tabellen

Bei einer									
Restnutzungs			Bei ein	em Zinss	atz in Höh	e von F	Prozent		
dauer von									
Jahren	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0
1	0,99	0,99	0,98	0,98	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95
2	1,97	1,96	1,94	1,93	1,91	1,90	1,89	1,87	1,86
3	2,94	2,91	2,88	2,86	2,83	2,80	2,78	2,75	2,72
4	3,90	3,85	3,81	3,76	3,72	3,67	3,63	3,59	3,55
5	4,85	4,78	4,71	4,65	4,58	4,52	4,45	4,39	4,33
6	5,80	5,70	5,60	5,51	5,42	5,33	5,24	5,16	5,08
7	6,73	6,60	6,47	6,35	6,23	6,11	6,00	5,89	5,79
8	7,65	7,49	7,33	7,17	7,02	6,87	6,73	6,60	6,46
9	8,57	8,36	8,16	7,97	7,79	7,61	7,44	7,27	7,11
10	9,47	9,22	8,98	8,75	8,53	8,32	8,11	7,91	7,72
11	10,37	10,07	9,79	9,51	9,25	9,00	8,76	8,53	8,31
12	11,26	10,91	10,58	10,26	9,95	9,66	9,39	9,12	8,86
13	12,13	11,73	11,35	10,98	10,63	10,30	9,99	9,68	9,39
14	13,00	12,54	12,11	11,69	11,30	10,92	10,56	10,22	9,90
15	13,87	13,34	12,85	12,38	11,94	11,52	11,12	10,74	10,38
16	14,72	14,13	13,58	13,06	12,56	12,09	11,65	11,23	10,84
17	15,56	14,91	14,29	13,71	13,17	12,65	12,17	11,71	11,27
18	16,40	15,67	14,99	14,35	13,75	13,19	12,66	12,16	11,69
19	17,23	16,43	15,68	14,98	14,32	13,71	13,13	12,59	12,09
20	18,05	17,17	16,35	15,59	14,88	14,21	13,59	13,01	12,46
21	18,86	17,90	17,01	16,18	15,42	14,70	14,03	13,40	12,82
22	19,66	18,62	17,66	16,77	15,94	15,17	14,45	13,78	13,16
23	20,46	19,33	18,29	17,33	16,44	15,62	14,86	14,15	13,49
24	21,24	20,03	18,91	17,88	16,94	16,06	15,25	14,50	13,80
25	22,02	20,72	19,52	18,42	17,41	16,48	15,62	14,83	14,09
26	22,80	21,40	20,12	18,95	17,88	16,89	15,98	15,15	14,38
27	23,56	22,07	20,71	19,46	18,33	17,29	16,33	15,45	14,64
28	24,32	22,73	21,28	19,96	18,76	17,67	16,66	15,74	14,90
29	25,07	23,38	21,84	20,45	19,19	18,04	16,98	16,02	15,14
30	25,81	24,02	22,40	20,93	19,60	18,39	17,29	16,29	15,37
31	26,54	24,65	22,94	21,40	20,00	18,74	17,59	16,54	15,59
32	27,27	25,27	23,47	21,85	20,39	19,07	17,87	16,79	15,80
33	27,99	25,88	23,99	22,29	20,77	19,39	18,15	17,02	16,00
34	28,70	26,48	24,50	22,72	21,13	19,70	18,41	17,25	16,19
35	29,41	27,08	25,00	23,15	21,49	20,00	18,66	17,46	16,37
36	30,11	27,66	25,49	23,56	21,83	20,29	18,91	17,67	16,55
37	30,80	28,24	25,97	23,96	22,17	20,57	19,14	17,86	16,71
38	31,48	28,81	26,44	24,35	22,49	20,84	19,37	18,05	16,87
39	32,16	29,36	26,90	24,73	22,81	21,10	19,58	18,23	17,02
40	32,83	29,92	27,36	25,10	23,11	21,36	19,79	18,40	17,16
41	33,50	30,46	27,80	25,47	23,41	21,60	19,99	18,57	17,29
42	34,16	30,99	28,23	25,82	23,70	21,83	20,19	18,72	17,42
43	34,81	31,52	28,66	26,17	23,98	22,06	20,37	18,87	17,55
44	35,46	32,04	29,08	26,50	24,25	22,28	20,55	19,02	17,66
45	36,09	32,55	29,49	26,83	24,52	22,50	20,72	19,16	17,77
46	36,73	33,06	29,89	27,15	24,78	22,70	20,88	19,29	17,88
47	37,35	33,55	30,29	27,47	25,02	22,90	21,04	19,41	17,98
48	37,97	34,04	30,67	27,77	25,27	23,09	21,20	19,54	18,08
49	38,59	34,52	31,05	28,07	25,50	23,28	21,34	19,65	18,17
50	39,20	35,00	31,42	28,36	25,73	23,46	21,48	19,76	18,26



Bei einer										
Restnutzungs			Ве	i einem Z	inssatz in	Höhe vor	n Proze	ent		
dauer von										
Jahren	5,5	6,0	6,5	7,0	7,5	8,0	8,5	9,0	9,5	10,0
1	0,95	0,94	0,94	0,93	0,93	0,93	0,92	0,92	0,91	0,91
2	1,85	1,83	1,82	1,81	1,80	1,78	1,77	1,76	1,75	1,74
3	2,70	2,67	2,65	2,62	2,60	2,58	2,55	2,53	2,51	2,49
4	3,51	3,47	3,43	3,39	3,35	3,31	3,28	3,24	3,20	3,17
5	4,27	4,21	4,16	4,10	4,05	3,99	3,94	3,89	3,84	3,79
6	5,00	4,92	4,84	4,77	4,69	4,62	4,55	4,49	4,42	4,36
7	5,68	5,58	5,48	5,39	5,30	5,21	5,12	5,03	4,95	4,87
8	6,33	6,21	6,09	5,97	5,86	5,75	5,64	5,53	5,43	5,33
9	6,95	6,80	6,66	6,52	6,38	6,25	6,12	6,00	5,88	5,76
10	7,54	7,36	7,19	7,02	6,86	6,71	6,56	6,42	6,28	6,14
11	8,09	7,89	7,69	7,50	7,32	7,14	6,97	6,81	6,65	6,50
12	8,62	8,38	8,16	7,94	7,74	7,54	7,34	7,16	6,98	6,81
13	9,12	8,85	8,60	8,36	8,13	7,90	7,69	7,49	7,29	7,10
14	9,59	9,29	9,01	8,75	8,49	8,24	8,01	7,79	7,57	7,37
15	10,04	9,71	9,40	9,11	8,83	8,56	8,30	8,06	7,83	7,61
16	10,46	10,11	9,77	9,45	9,14	8,85	8,58	8,31	8,06	7,82
17	10,86	10,48	10,11	9,76	9,43	9,12	8,83	8,54	8,28	8,02
18	11,25	10,83	10,43	10,06	9,71	9,37	9,06	8,76	8,47	8,20
19	11,61	11,16	10,73	10,34	9,96	9,60	9,27	8,95	8,65	8,36
20	11,95	11,47	11,02	10,59	10,19	9,82	9,46	9,13	8,81	8,51
21	12,28	11,76	11,28	10,84	10,41	10,02	9,64	9,29	8,96	8,65
22	12,58	12,04	11,54	11,06	10,62	10,20	9,81	9,44	9,10	8,77
23	12,88	12,30	11,77	11,27	10,81	10,37	9,96	9,58	9,22	8,88
24	13,15	12,55	11,99	11,47	10,98	10,53	10,10	9,71	9,33	8,98
25	13,41	12,78	12,20	11,65	11,15	10,67	10,23	9,82	9,44	9,08
26	13,66	13,00	12,39	11,83	11,30	10,81	10,35	9,93	9,53	9,16
27	13,90	13,21	12,57	11,99	11,44	10,94	10,46	10,03	9,62	9,24
28	14,12	13,41	12,75	12,14	11,57	11,05	10,57	10,12	9,70	9,31
29	14,33	13,59	12,91	12,28	11,70	11,16	10,66	10,20	9,77	9,37
30	14,53	13,76	13,06	12,41	11,81	11,26	10,75	10,27	9,83	9,43
31	14,72	13,93	13,20	12,53	11,92	11,35	10,83	10,34	9,89	9,48
32	14,90	14,08	13,33	12,65	12,02	11,43	10,90	10,41	9,95	9,53
33	15,08	14,23	13,46	12,75	12,11	11,51	10,97	10,46	10,00	9,57
34	15,24	14,37	13,58	12,85	12,19	11,59	11,03	10,52	10,05	9,61
35	15,39	14,50	13,69	12,95	12,27	11,65	11,09	10,57	10,09	9,64
36 37	15,54	14,62	13,79	13,04	12,35	11,72	11,14	10,61	10,13	9,68
37 38	15,67 15,80	14,74 14,85	13,89	13,12 13,19	12,42 12,48	11,78	11,19 11,23	10,65 10,69	10,16 10,19	9,71 9,73
39	15,60	14,05	13,98 14,06	13,19	12,46	11,83 11,88	11,23	10,69	10,19	9,73 9,76
40	16,05	15,05	14,06	13,26	12,54	11,00	11,20	10,73	10,22	9,76
41	16,16	15,05	14,13	13,39	12,65	11,92	11,35	10,76	10,23	9,80
41	16,26	15,14	14,22	13,45	12,69	12,01	11,38	10,79	10,27	9,80
42	16,36	15,22	14,29	13,51	12,74	12,01	11,41	10,81	10,29	9,83
44	16,46	15,38	14,42	13,56	12,74	12,04	11,44	10,86	10,31	9,85
45	16,55	15,46	14,48	13,61	12,70	12,11	11,47	10,88	10,35	9,86
46	16,63	15,52	14,54	13,65	12,85	12,11	11,47	10,90	10,36	9,88
47	16,71	15,59	14,59	13,69	12,89	12,14	11,51	10,92	10,38	9,89
48	16,79	15,65	14,64	13,73	12,92	12,10	11,53	10,93	10,39	9,90
49	16,86	15,71	14,68	13,77	12,95	12,13	11,55	10,95	10,40	9,91
50	16,93	15,76	14,72	13,80	12,93	12,23	11,57	10,96	10,40	9,91
50	10,93	15,/6	14,/2	13,80	12,97	12,23	11,57	10,96	10,41	9,91



Bei einer									
Restnutzungs			Bei ein	em Zinssa	atz in Höh	e von F	Prozent		
dauer von									
Jahren	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0
51	39,80	35,47	31,79	28,65	25,95	23,63	21,62	19,87	18,34
52	40,39	35,93	32,14	28,92	26,17	23,80	21,75	19,97	18,42
53	40,98	36,38	32,50	29,19	26,37	23,96	21,87	20,07	18,49
54	41,57	36,83	32,84	29,46	26,58	24,11	21,99	20,16	18,57
55	42,15	37,27	33,17	29,71	26,77	24,26	22,11	20,25	18,63
56	42,72	37,71	33,50	29,96	26,97	24,41	22,22	20,33	18,70
57	43,29	38,13	33,83	30,21	27,15	24,55	22,33	20,41	18,76
58	43,85	38,56	34,15	30,45	27,33	24,69	22,43	20,49	18,82
59	44,40	38,97	34,46	30,68	27,51	24,82	22,53	20,57	18,88
60	44,96	39,38	34,76	30,91	27,68	24,94	22,62	20,64	18,93
61	45,50	39,78	35,06	31,13	27,84	25,07	22,71	20,71	18,98
62	46,04	40,18	35,35	31,35	28,00	25,19	22,80	20,77	19,03
63	46,57	40,57	35,64	31,56	28,16	25,30	22,89	20,83	19,08
64	47,10	40,96	35,92	31,76	28,31	25,41	22,97	20,89	19,12
65	47,63	41,34	36,20	31,96	28,45	25,52	23,05	20,95	19,16
66	48,15	41,71	36,47	32,16	28,60	25,62	23,12	21,01	19,20
67	48,66	42,08	36,73	32,35	28,73	25,72	23,19	21,06	19,24
68	49,17	42,44	36,99	32,54	28,87	25,82	23,26	21,11	19,28
69	49,67	42,80	37,25	32,72	29,00	25,91	23,33	21,16	19,31
70	50,17	43,15	37,50	32,90	29,12	26,00	23,39	21,20	19,34
71	50,66	43,50	37,74	33,07	29,25	26,09	23,46	21,25	19,37
72	51,15	43,84	37,98	33,24	29,37	26,17	23,52	21,29	19,40
73	51,63	44,18	38,22	33,40	29,48	26,25	23,57	21,33	19,43
74	52,11	44,51	38,45	33,57	29,59	26,33	23,63	21,37	19,46
75	52,59	44,84	38,68	33,72	29,70	26,41	23,68	21,40	19,48
76	53,06	45,16	38,90	33,88	29,81	26,48	23,73	21,44	19,51
77	53,52	45,48	39,12	34,03	29,91	26,55	23,78	21,47	19,53
78	53,98	45,79	39,33	34,17	30,01	26,62	23,83	21,50	19,56
79	54,44	46,10	39,54	34,31	30,11	26,68	23,87	21,54	19,58
80	54,89	46,41	39,74	34,45	30,20	26,75	23,92	21,57	19,60
81	55,33	46,71	39,95	34,59	30,29	26,81	23,96	21,59	19,62
82	55,78	47,00	40,14	34,72	30,38	26,87	24,00	21,62	19,63
83	56,21	47,29	40,34	34,85	30,47	26,93	24,04	21,65	19,65
84	56,65	47,58	40,53	34,97	30,55	26,98	24,07	21,67	19,67
85	57,08	47,86	40,71	35,10	30,63	27,04	24,11	21,70	19,68
86	57,50	48,14	40,89	35,22	30,71	27,09	24,14	21,72	19,70
87	57,92	48,41	41,07 41,25	35,33	30,79 30,86	27,14	24,18	21,74	19,71
88 80	58,34 58,75	48,68 48.05	,	35,45	30,86	27,19	24,21	21,76	19,73
89 90		48,95 49,21	41,42 41.50	35,56 35,67		27,23 27,28	24,24	21,78	19,74 19.75
90 91	59,16		41,59 41.75	35,67 35,77	31,00 31,07	27,28 27,32	24,27	21,80	19,75 19,76
91 92	59,57 59,97	49,47 49,72	41,75 41,91	35,77 35,87	31,07 31,14	27,32 27,37	24,30 24,32	21,82 21,83	19,76 19,78
93	60,36	49,72 49,97	41,91	35,98	31,14	27,37 27,41	24,32 24,35	21,85	19,78
94	60,75	50,22	42,07	36,07	31,26	27,41	24,33	21,83	19,79
95	61,14	50,22	42,23	36,17	31,32	27,43 27,48	24,37	21,88	19,80
96	61,53	50,46	42,56 42,53	36,26	31,38	27,46 27,52	24,40 24,42	21,00	19,81
97	61,91	50,70	42,53 42,68	36,35	31,44	27,52 27,56	24,42 24,44	21,90	19,82
98	62,29	50,94 51,17	42,82	36,44	31,44	27,59	24,44	21,91	19,83
99	62,66	51,17	42,96	36,53	31,49	27,62	24,40	21,92	19,83
100	63,03	51,40	43,10	36,61	31,60	27,62	24,49	21,94	19,85
100	05,05	01,02	40,10	JU,U I	31,00	21,00	24,50	۷۱,۶۵	13,00



Bei einer										
Restnutzungs			Be	i einem Z	inssatz in	Höhe vor	ı Proze	ent		
dauer von										
Jahren	5,5	6,0	6,5	7,0	7,5	8,0	8,5	9,0	9,5	10,0
51	17,00	15,81	14,76	13,83	13,00	12,25	11,58	10,97	10,42	9,92
52	17,06	15,86	14,80	13,86	13,02	12,27	11,60	10,99	10,43	9,93
53	17,12	15,91	14,84	13,89	13,04	12,29	11,61	11,00	10,44	9,94
54	17,17	15,95	14,87	13,92	13,06	12,30	11,62	11,01	10,45	9,94
55	17,23	15,99	14,90	13,94	13,08	12,32	11,63	11,01	10,45	9,95
56	17,28	16,03	14,93	13,96	13,10	12,33	11,64	11,02	10,46	9,95
57	17,32	16,06	14,96	13,98	13,12	12,34	11,65	11,03	10,47	9,96
58	17,37	16,10	14,99	14,00	13,13	12,36	11,66	11,04	10,47	9,96
59	17,41	16,13	15,01	14,02	13,15	12,37	11,67	11,04	10,48	9,96
60	17,45	16,16	15,03	14,04	13,16	12,38	11,68	11,05	10,48	9,97
61	17,49	16,19	15,05	14,06	13,17	12,39	11,68	11,05	10,48	9,97
62	17,52	16,22	15,07	14,07	13,18	12,39	11,69	11,06	10,49	9,97
63	17,56	16,24	15,09	14,08	13,19	12,40	11,70	11,06	10,49	9,98
64	17,59	16,27	15,11	14,10	13,20	12,41	11,70	11,07	10,49	9,98
65	17,62	16,29	15,13	14,11	13,21	12,42	11,71	11,07	10,50	9,98
66	17,65	16,31	15,14	14,12	13,22	12,42	11,71	11,07	10,50	9,98
67	17,68	16,33	15,16	14,13	13,23	12,43	11,71	11,08	10,50	9,98
68	17,70	16,35	15,17	14,14	13,24	12,43	11,72	11,08	10,50	9,98
69	17,73	16,37	15,19	14,15	13,24	12,44	11,72	11,08	10,51	9,99
70	17,75	16,38	15,20	14,16	13,25	12,44	11,73	11,08	10,51	9,99
71	17,78	16,40	15,21	14,17	13,25	12,45	11,73	11,09	10,51	9,99
72	17,80	16,42	15,22	14,18	13,26	12,45	11,73	11,09	10,51	9,99
73	17,82	16,43	15,23	14,18	13,27	12,45	11,73	11,09	10,51	9,99
74	17,84	16,44	15,24	14,19	13,27	12,46	11,74	11,09	10,51	9,99
75	17,85	16,46	15,25	14,20	13,27	12,46	11,74	11,09	10,51	9,99
76	17,87	16,47	15,26	14,20	13,28	12,46	11,74	11,10	10,52	9,99
77	17,89	16,48	15,26	14,21	13,28	12,47	11,74	11,10	10,52	9,99
78	17,90	16,49	15,27	14,21	13,29	12,47	11,74	11,10	10,52	9,99
79	17,92	16,50	15,28	14,22	13,29	12,47	11,75	11,10	10,52	9,99
80	17,93	16,51	15,28	14,22	13,29	12,47	11,75	11,10	10,52	10,00
81	17,94	16,52	15,29	14,23	13,30	12,48	11,75	11,10	10,52	10,00
82	17,96	16,53	15,30	14,23	13,30	12,48	11,75	11,10	10,52	10,00
83	17,97	16,53	15,30	14,23	13,30	12,48	11,75	11,10	10,52	10,00
84	17,98	16,54	15,31	14,24	13,30	12,48	11,75	11,10	10,52	10,00
85	17,99	16,55	15,31	14,24	13,30	12,48	11,75	11,10	10,52	10,00
86	18,00	16,56	15,32	14,24	13,31	12,48	11,75	11,10	10,52	10,00
87	18,01	16,56	15,32	14,25	13,31	12,48	11,75	11,10	10,52	10,00
88	18,02	16,57	15,32	14,25	13,31	12,49	11,76	11,11	10,52	10,00
89	18,03	16,57	15,33	14,25	13,31	12,49	11,76	11,11	10,52	10,00
90	18,03	16,58	15,33	14,25	13,31	12,49	11,76	11,11	10,52	10,00
91	18,04	16,58	15,33	14,26	13,31	12,49	11,76	11,11	10,52	10,00
92	18,05	16,59	15,34	14,26	13,32	12,49	11,76	11,11	10,52	10,00
93	18,06	16,59	15,34	14,26	13,32	12,49	11,76	11,11	10,52	10,00
94	18,06	16,60	15,34	14,26	13,32	12,49	11,76	11,11	10,52	10,00
95	18,07	16,60	15,35	14,26	13,32	12,49	11,76	11,11	10,52	10,00
96	18,08	16,60	15,35	14,26	13,32	12,49	11,76	11,11	10,52	10,00
97	18,08	16,61	15,35	14,27	13,32	12,49	11,76	11,11	10,52	10,00
98	18,09	16,61	15,35	14,27	13,32	12,49	11,76	11,11	10,52	10,00
99	18,09	16,61	15,35	14,27	13,32	12,49	11,76	11,11	10,52	10,00
100	18,10	16,62	15,36	14,27	13,32	12,49	11,76	11,11	10,53	10,00

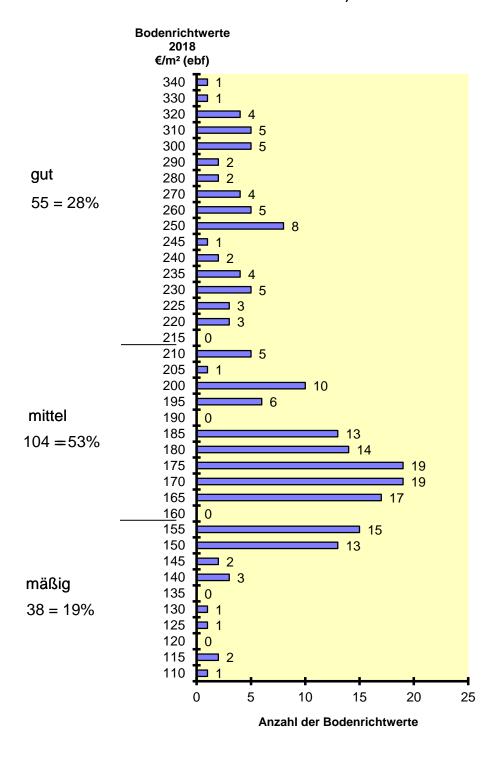


10 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

Struktur des Bodenrichtwertgebietes

Wohnlagen

freistehende Bebauung - Ein- und Zweifamilienhäuser (für Grundstücke zum Flächen sparenden Bauen ist ein Zuschlag von ca. 25% erforderlich - siehe Seite 36)

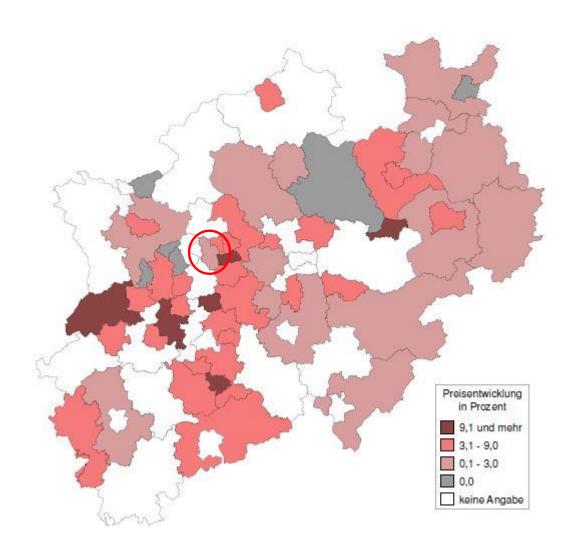




11 Regionale Vergleiche Auszüge aus dem Grundstücksmarktbericht NRW 2017

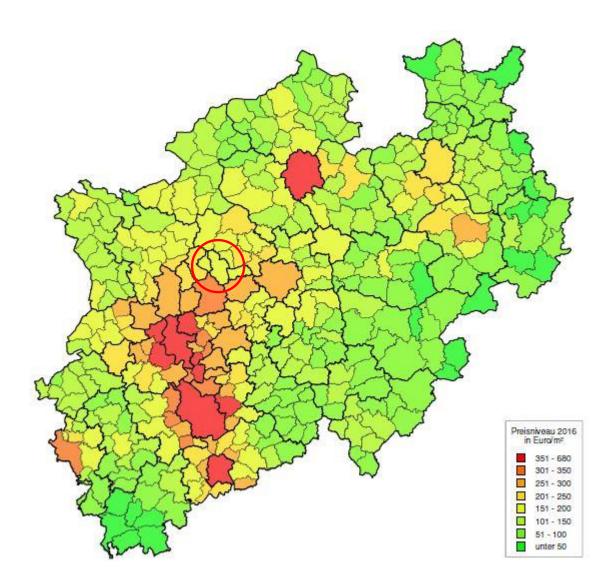
11.1 Entwicklung der Grundstückspreise

Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau Berichtszeitraum 01.01.2016 – 31.12.2016





11.2 Preisniveau 2016 in NRW





12 Mieten



Mietspiegel

für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Gelsenkirchen Stand: 01. April 2017

Herausgeber: Stadt Gelsenkirchen

Erstellt durch: Referat 62 - Vermessung und Kataster - Grundstücksbewertung

unter Mitwirkung von: Arbeitskreis Mietspiegel

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein Buer-Horst-Westerholt e. V. Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein Gelsenkirchen e. V.

Mieterverein Gelsenkirchen e. V., Deutscher Mieterbund

Referat 62 – Vermessung und Kataster - Grundstücksbewertung

Teilnehmer des Gelsenkirchener "Runden Tisches der Wohnungswirtschaft"

Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Erläuterungen

1. Allgemeine Erläuterungen

- 1.1 Der Mietspiegel stellt eine Orientierungshilfe für nicht preisgebundene Mieten dar, die es den Mietparteien ermöglichen soll, die Miethöhe unter Berücksichtigung von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung zu vereinbaren. Der Mietspiegel soll die eigenverantwortliche Mietpreisbildung erleichtern und versachlichen. Andere Möglichkeiten des Nachweises der ortsüblichen Mieten sind nicht ausgeschlossen.
- 1.2 Die Angaben in der nachfolgenden Miettabelle auf Seite 3 beziehen sich auf den 01. April 2017 und stellen eine "Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten" im Sinne von § 558c BGB dar.
- 1.3 Die Miettabelle enthält Mietwerte je qm Wohnfläche pro Monat. Sie stellen Durchschnittswerte dar, die sich auf

- typische Qualitätsmerkmale von nicht preisgebundenen Mietwohnungen verschiedener Klassen beziehen.
- 1.4 Für die Berechnung der Wohnfläche gilt ab dem 1. Januar 2004 die Wohnflächenverordnung. Werte, die vor 2004 aufgrund der II. Berechnungsverordnung ermittelt wurden, bleiben weiterhin gültig.
- 1.5 Die Werte werden bei Bedarf angepasst. Die an der Erstellung mitwirkenden Parteien werden spätestens nach 2 Jahren erörtern, ob eine Anpassung aufgrund der Marktentwicklung erforderlich ist.
- 1.6 Bei dem vorliegenden Mietspiegel handelt es sich um einen einfachen Mietspiegel im Sinne des § 558c BGB.



Kompetente Ansprechpartner und individuelle Hilfe rund um Mietrecht und Immobilienverwaltung



Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein Gelsenkirchen e.V.

Gabelsbergerstraße 3 45879 Gelsenkirchen

Telefon 02 09 / 9 23 13 - 0 Telefax 02 09 / 9 23 63 - 20

www.hug-ge.de info@hug-ge.de Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein Buer-Horst-Westerholt e.V.

Maelostraße 9 45894 Gelsenkirchen

Telefon 02 09 / 3 09 66, 3 09 11 Telefax 02 09 / 34 93 09

www.haus-und-grund-buer.de info@haus-und-grund-buer.de



2. Begriff "ortsübliche Vergleichsmiete"

- 2.1 Die "ortsübliche Vergleichsmiete" ist eine Netto-Kaltmiete. Sie beinhaltet neben dem Entgelt für die Nutzung der Wohnung alle durch die Bewirtschaftung der Wohnung entstehenden Kosten und Gebühren, soweit diese jeweils vertraglich auf den Mieter übertragen wurden.
- 2.2 Nicht enthalten ist das Entgelt für die durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch einer Wohnung laufend entstehenden anteiligen Betriebskosten gemäß § 2 BetrKV, die neben der Miete als zulässige Umlagen erhoben werden dürfen (§§ 556 und 560 BGB). Sie können nur dann erhoben werden, wenn sie vertraglich vereinbart sind.

Vertragliche Vereinbarungen bleiben davon unberührt.

- Nicht enthalten sind die Kosten für vertraglich übernommene Klein- sowie Schönheitsreparaturen.
- 2.4 Wurde zwischen den Mitparteien eine Teilinklusivmiete vereinbart, so kann die darin enthaltene Netto-Kaltmiete an den Mietspiegel angepasst werden.

3. Erläuterungen zur Miettabelle

Die nachfolgende Miettabelle enthält Mietwerte und Mietspannen je qm Wohnfläche pro Monat. Die Spannen dokumentieren dabei die Streuung um den Mietwert. Dabei handelt es sich um den Unter- und Oberwert der jeweiligen 20 %-igen Irrtumswahrscheinlichkeit innerhalb der zugrunde gelegten Berechnung. Die Werte sind ausgewiesen in Baujahres- und Wohnungsgrößengruppen und beziehen sich auf ein Normobjekt. Abweichungen einzelner Merkmale werden durch Zu- und/oder Abschläge erfasst (siehe Punkt 5).

3.1 Baujahresgruppe

Das Alter einer Wohnung beeinflusst maßgeblich die Höhe der Miete. Die Miettabelle weist sechs Baujahresgruppen aus. Eine Wohnung ist in die Gruppe einzuordnen, in der das Gebäude errichtet wurde. Bei einer nachträglichen Modernisierung richtet sich die Zuordnung ebenfalls nach dem ursprünglichen Baujahr. Dabei wird die Wohnung in die jeweilig modernisierte Baujahresgruppe eingeordnet.

3.2. Wohnungsgrößengruppe

Die Miettabelle weist drei Wohnungsgrößengruppen aus. Die Gesamtspanne bezieht sich auf Wohnungen von 30 bis 125 m². Die Mietwerte gelten nicht für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

3.3 Modernisierte Wohnungen

Eine Wohnung gilt im Sinne dieses Mietspiegels als modernisiert, wenn mindestens 4 der nachfolgenden Modernisierungsmaßnahmen in den letzten 10 Jahren durchgeführt wurden:

- Anbringung einer Wärmedämmung an Dach, Außenwänden und Kellerdecke
- Modernisierung der Fenster
- Modernisierung der Heizung
- Modernisierung der Bäder und des Innenausbaus
- Modernisierung der Elektrik

3.4 Klassifizierung des Wohnumfelds

Die der Miettabelle zu entnehmenden Mietwerte beziehen sich auf ein normales Wohnumfeld. Dieses Wohnumfeld ist stadtteilunabhängig und bezieht sich auch nicht auf bestimmte Straßenzüge. Ein hiervon abweichendes Wohnumfeld wird gemäß der jeweiligen Angabe unter Punkt 5 berücksichtigt. Für die Einstufung in das jeweilige Wohnumfeld müssen die genannten Merkmale überwiegend zutreffen.

Normales Wohnumfeld

Wohnungen in einem normalen Wohnumfeld stechen nicht durch besondere Vor- oder Nachteile heraus. Derartige Wohngebiete sind überwiegend geschlossen bebaut. Belästigungen durch Lärm, Staub und Geruch gehen nicht über das übliche Maß hinaus. Bei stärkerem Verkehrsaufkommen müssen genügend Freiräume vorhanden sein.

Einfaches Wohnumfeld

Wohnungen in einem einfachen Wohnumfeld sind charakterisiert durch störende Einwirkungen in Form von Geräusch-, Geruchs-, Staub- und Verkehrsbelästigung. Ein einfaches Wohnumfeld weist vergleichsweise wenig Grün- und Freiflächen und/oder Mängel in der infrastrukturellen Ausstattung auf.

Besseres Wohnumfeld

Wohnungen in einem besseren Wohnumfeld liegen meist in Bereichen mit einer aufgelockerten Bebauung und guter Durchgrünung. Größtenteils ist das Umfeld durch ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung gekennzeichnet. Es handelt sich um Lagen ohne Durchgangsverkehr und mit günstigen Verkehrsanbindungen.

3.5 Gebäudezustand

Die der Miettabelle zu entnehmenden Mietwerte beziehen sich auf einen normalen Gebäudezustand. Bezogen auf die Merkmale Fassade, Fenster, Eingangsbereich, Treppenhaus und Balkon bedeutet das einen normalen Unterhaltungszustand mit einzelnen erforderlichen Renovierungsmaßnahmen.

Ein hiervon abweichender einfacher Zustand (weitgehend erneuerungsbedürftig) wird durch einen Abschlag gemäß der Angabe unter Punkt 5 berücksichtigt. Dabei sollte der schlechte Zustand auf den Großteil der oben genannten Merkmale zutreffen.

3.6 Seniorengerechte Ausstattung

Die der Miettabelle zu entnehmenden Mietwerte beziehen sich auf Wohnungen, die keine seniorengerechte Ausstattung aufweisen. Zu einer seniorengerechten Ausstattung zählen insbesondere wenig Treppen/Stufen/ Schwellen, angepasste Sanitäreinrichtungen, breite Türen, großzügiger Zuschnitt.

Liegt eine seniorengerechte Wohnung vor, erfolgt ein Zuschlag gemäß der Angabe unter Punkt 5. Dabei sollte der Großteil der oben genannten Merkmale zutreffen.

3.7 Geschosslage/Maisonettewohnung

Die der Miettabelle zu entnehmenden Mietwerte beziehen sich auf Wohnungen die im Erdgeschoss liegen. Eine hiervon abweichende Geschosslage wird gemäß der jeweiligen Angabe unter Punkt 5 berücksichtigt.

Des Weiteren erfolgt eine Anpassung bei Maisonettewohnungen (zusammenhängende Anordnung der Wohnung über mindestens zwei Geschosse).



4. Miettabelle

Die berechneten Mietwerte und Spannen in €/m² gelten für Wohnungen in typischen Mietwohnhäusern mit folgenden Merkmalen (Normobjekt):

Fenster Isolierverglasung

Heizung Zentral- oder Etagenheizung älterer Bauart, die nicht dem neuesten Stand

der Technik entsprechen

normal; einzelne Renovierungsmaßnahmen sind erforderlich Gebäudezustand

Lage der Wohnung Erdgeschoss nicht vorhanden

seniorengerechte Ausstattung Wohnumfeld normal

			v	Vohnungsgröße	n	
			A von 30 m² bis 60 m²	B > 60 m² bis 100 m²	C > 100 m² bis 125 m²	
				Mietwert Spanne		
	ı	bis 1948	4,85 4,20-5,50	4,75 4,15-5,40	4,70 4,10-5,35	
	II	modern. Wohnungen der Gruppe I	5,10 4,45-5,70	5,00 4,40-5,65	4,95 4,35-5,60	
len:	III	von 1949 bis 1956	4,95 4,30-5,60	4,90 4,25-5,50	4,85 4,20-5,45	
ertig wurd	IV	modern. Wohnungen der Gruppe III	5,20 4,55-5,85	5,15 4,50-5,75	5,05 4,45-5,70	
e bezugsf	v	von 1957 bis 1965	5,10 4,45-5,75	5,05 4,40-5,65	4,95 4,35-5,60	
nungen di	VI	modern, Wohnungen der Gruppe V	5,35 4,70-6,00			
ppe, Wohi	VII	von 1966 bis 1981	5,25 4,60-5,85	5,15 4,55-5,80	5,10 4,45-5,75	
Baujahresgruppe, Wohnungen die bezugsfertig wurden:	VIII	modern. Wohnungen der Gruppe VII	5,50 4,85-6,10	5,40 4,75-6,05	5,35 4,70-6,00	
Bau	IX	von 1982 bis 2001	5,85 5,20-6,45	5,75 5,15-6,40	5,70 5,05-6,35	
	х	modern. Wohnungen der Gruppe IX	6,10 5,45-6,70	6,00 5,35-6,65	5,95 5,30-6,60	
	ΧI	von 2002 bis 2016	6,90 6,25-7,55	6,85 6,20-7,45	6,75 6,15-7,40	



Zu- und Abschläge bei Abweichungen vom Normobjekt

Folgende Abweichungen vom Normobjekt sind zu berücksichtigen:

Merkmale	Zu-/Abschlag
Fenster mit Einfachverglasung	- 0,20 €/m²
Heizung mit veralteter Technik (z.B. Einzelöfen)	- 1,15 €/m²
Wohnumfeld	
einfaches	- 0,05 €/m²
besseres	+ 0,45 €/m²
Gebäudezustand einfach	- 0,25 €/m²
seniorengerechte Ausstattung	+ 0,75 €/m²
Geschosslage	
UG	- 0,20 €/m²
1. OG	± 0,00 €/m²
2. und 3. OG	- 0,05 €/m²
4. und 5. OG	- 0,10 €/m²
6. und 7. OG	- 0,15 €/m²
ab 8. OG	- 0,20 €/m²
DG	- 0,05 €/m²
Maisonette	+ 0,95 €/m²

6. Sonstige Abweichungen

Weitere Zu- oder Abschläge von Merkmalen wie Sonderausstattungen, Sondereinrichtungen, Kücheneinrichtungen, Klein- /Großraumwohnungen, Apartmentwohnungen, Keller- oder Hinterhauswohnungen, allgemeiner Zustand oder Grundrissgestaltung wurden nicht speziell untersucht.

Im Gegensatz dazu erfolgte eine Untersuchung hinsichtlich folgender Merkmale:

- Aufzug
- Ausstattung Bad
- Ausstattung Elektrik
- Ausstattung Fußboden
- Balkon
- Gartennutzung
- Gäste WC
- Geschossigkeit des Gebäudes
- Stadtteil

Hierbei ergaben sich jedoch keine signifikanten Zu- oder Abschläge.



13 Sonstige Angaben

Dieser Bericht über den Grundstücksmarkt enthält eine Vielzahl von Informationen für Wertermittlungssachverständige und für interessierte Laien.

Nachfolgend weitergehende Informationen zu

- Wertgutachten
- Bodenrichtwertauskünfte
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung

13.1 Gebühren für Gutachten

Der Gutachterausschuss erstattet auf Antrag gebührenpflichtige Wertgutachten. Antragsberechtigt gem. § 193 BauGB sind Eigentümer, gleichstehende Berechtigte, Gerichte oder Behörden. Einen Überblick über die am häufigsten anfallenden Gebühren gibt die nachfolgende Tabelle (Tarifstelle 7 des Vermessungs- und Wertermittlungsgebührentarifs (VermWertGebT) - gültig ab 01.01.2016 - Auszug)

Tarifstelle	Aufgabenbereich					
7.1.1	Grundgebühr					
	 über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken über den Verkehrswert von Rechten an Grundstücken über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust und anderen Vermögensvor- und -nachteilen bei der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten 					
	Die Grundgebühr ist in Abhä	ängigkeit von dem im Gutachten ab-				
	schließend ermittelten Wert d	es begutachteten Objektes zu bemes-				
	sen. Die Grundgebühr ergibt s	ich wie folgt:				
	Wert	Gebühr				
a)	bis 1 Mio. € 0,2 % vom Wert zzgl. 1.250 €					
b)	über 1. Mio. € bis 10 Mio. € 0,1 % vom Wert zzgl. 2.250 €					
c)	über 10 Mio. € bis 100 Mio. €	0,05 % vom Wert zzgl. 7.250 €				
d)	über 100 Mio. €	0,01 % vom Wert zzgl. 47.250 €				

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



Tarifstelle	Aufgabenbereich	
7.1.2	Zuschläge wegen erhöhten Aufwands,	
a)	wenn Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind	bis 400 €
b)	wenn besondere wertrelevante öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Gegebenheiten (z. B. Erbbaurecht, Denkmalschutz) zu berücksichtigen sind	bis 800 €
c)	wenn Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrück- stände oder Abbruchkosten aufwändig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind	bis 1.200 €
d)	für sonstige Erschwernisse wertrelevanter Eigenschaften	bis 1.600 €
7.1.3	Abschläge wegen verminderten Aufwands (Auszug),	
a)	wenn der Ermittlung unterschiedliche Wertermittlungs- stichtage zugrunde zu legen sind	bis 500 €

13.2 Gebühren sonstiger Aufgaben der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen

Tarifstelle	Aufgabenbereich	
7.3	Informationen der amtlichen Grundstückswertermittlung	
a)	Dokumente und Daten, die vom Nutzer über automati-	keine
	sierte Verfahren abgerufen werden	Gebühr
b)	Bereitstellung durch die Geschäftsstellen der Gutachter-	
	ausschüsse oder des Oberen Gutachterausschusses	
aa)	je Abruf der Dokumente und Daten, die gemäß der Tarif-	
	stelle 7.3 a bereitgestellt werden sowie für sonstige stan-	
	dardisierte aufbereitete Dokumente und Daten:	
	Zeitgebühr gemäß Tarifstelle 1.1.1 b;	
	je angefangene Arbeitshalbstunde:	30 €
bb)	für jede Auskunft aus der Kaufpreissammlung	
	einschließlich bis zu zehn mitgeteilter Vergleichspreise:	140 €
	je weiterem mitgeteilten Vergleichspreis:	10 €
cc)	individuell aufbereitete Dokumente und Daten:	
	Zeitgebühr nach Tarifstelle 1.1.1 a;	
	je angefangene Arbeitshalbstunde:	44 €

Die oben angegebenen Beträge verstehen sich zzgl. der jeweils gültigen Mehrwertsteuer.



13.3 Mitglieder des Gutachterausschusses

Vorsitzender Dipl.-Ing. Müller

stellvertretende Vorsitzende Dipl.-Ing. Hartmann

Dipl.-Ing. Lach
Dipl.-Ing. Pott
Dipl.-Ing. Friedl
Dipl.-Ing. Hecker

Dipl.-Ing. Mausbach-Judith

ehrenamtliche Gutachter Architekt Große-Kreul

Immobilienmakler Koch

Dipl.-Ing. Linke

Abteilungsleiter Schön Architekt Schrader Architekt Dr. Schramm

Dipl.-Ing. Thelen*

Immobilienkaufmann Winkelmann Landw. Sachverständiger Erdelmann

Ehrenamtliche Gutachter

Finanzamt Gelsenkirchen Frau Kudies

Herr Hoge

^{*} zugleich öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen Rathaus Buer 45875 Gelsenkirchen

gutachter ausschuss@gelsenkirchen.de

www.boris.nrw.de