

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Recklinghausen

Grundstücksmarktbericht 2004

(Auswertezeitraum 01.01.2003 bis 31.12.2003)

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in Datteln, Haltern am See, Oer-Erkenschwick, Waltrop

Recklinghausen, im Februar 2004

Herausgeber: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen

Anschrift: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen
45608 Recklinghausen

Geschäftsstelle: Kreishaus Recklinghausen
Kurt-Schumacher-Allee 1
45657 Recklinghausen
1. Obergeschoss
Zimmer 3.47 und 3.76 - 3.78

Telefon: (0 23 61) 53-30 47 (Richtwertauskunft)
Telefax: (0 23 61) 53-32 47
E-Mail: gutachterausschuss@kreis-recklinghausen.de

Öffnungszeiten: Montag bis Donnerstag 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr
und 13.15 Uhr bis 16.00 Uhr
Freitag 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr
und nach Terminvereinbarung

Gebühr: 25 €

Auflagenhöhe: 150

Internet: Bodenrichtwertkarten sowie der Grundstücksmarktbericht stehen im Internet zur Verfügung unter den Adressen:
www.gutachterausschuss.nrw.de/RE
www.boris.nrw.de

Urheberrecht: Die Vervielfältigung des Grundstücksmarktberichtes ist nur mit Genehmigung des Herausgebers erlaubt. Als Vervielfältigung gilt z.B. Nachdrucken, Fotokopieren, Mikroverfilmen, Digitalisieren, Scannen sowie Speichern auf Datenträgern.

Druck: Kreishausdruck



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	3
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	4
3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	5
3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse	5
3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen	6
4. Grundstücksmarkt des Jahres 2003	7
4.1 Anzahl der Kauffälle	7
4.2 Flächenumsatz	11
4.3 Geldumsatz	11
5. Unbebaute Grundstücke	12
5.1 Individueller Wohnungsbau	14
5.2 Geschosswohnungsbau	18
5.3 Gewerbliche Bauflächen	20
5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	22
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	24
5.6 Ausgleichsflächen gem. § 9 BauGB und § 8a BNatSchG	25
5.7 Sonstige Flächen (Gartenland)	25
6. Bebaute Grundstücke	26
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	27
6.2 Mehrfamilienhäuser	31
6.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	31
6.4 Gewerbe- und Industrieobjekte	32
6.5 Sonstige bebaute Grundstücke	32
7. Wohnungs- und Teileigentum	33
7.1 Wohnungseigentum	33
7.2 Teileigentum	39
8. Bodenrichtwerte	40
8.1 Gesetzlicher Auftrag	40
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland	40
8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte	41
8.4 Erläuterungen zum Bodenrichtwert	42
9. Erforderliche Daten	44
9.1 Indexreihen	44
9.2 Liegenschaftszinssätze	47
9.3 Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	48
9.4 Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum	50
9.5 Vergleichsfaktoren für PKW-Stellplätze und PKW-Garagen	51
9.6 Gebäudealterswertminderung im Sachwertverfahren	52
9.7 Erdgeschoss-Ladenmieten in Innenstadtlagen	53



10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	55
11. Sonstige Angaben	57
11.1 Mitglieder des Gutachterausschusses	57
11.2 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	57
11.3 Zuständigkeitsgebiet	58
11.4 Statistische Daten 2003	58
11.5 Anschriften weiterer umliegender Gutachterausschüsse für Grundstückswerte	59
11.6 Anschrift des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen	59

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Antragsformular für Grundstücksmarktberichte, Bodenrichtwertkarten und schriftliche Bodenrichtwertauskünfte (einschl. Gebührenübersicht)
- Anlage 2: Antragsformular für die Erstellung von Wertgutachten (einschl. Auszüge aus dem Gebührengesetz NRW und der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung NRW)
- Anlage 3: Mietspiegel der Stadt Datteln
- Anlage 4: Mietspiegel der Stadt Haltern am See
- Anlage 5: Mietspiegel der Stadt Oer-Erkenschwick
- Anlage 6: Mietspiegel der Stadt Waltrop
- Anlage 7a bis 7d: Übersicht der Geschäftslagen in Innenstadtlagen
- Anlage 8: Informationen zu BORIS.NRW



1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2003 wurden im Zuständigkeitsgebiet 1337 Kauffälle über bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von 185,0 Millionen € und einem Flächenumsatz von 240,5 Hektar abgeschlossen. Die Zahl der Kauffälle stieg damit gegenüber dem Vorjahr um 1 Prozent (Seite 7 ff.).

Unbebaute Grundstücke (individueller Wohnungsbau)

Umsatzsteigerungen sind bei den Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus zu verzeichnen. Gegenüber 2002 nahm die Anzahl der verkauften Grundstücke um 6 Prozent auf 148 zu (Seite 14).

Die Preise dieser Grundstücke sind im vergangenen Jahr leicht gesunken.

Die höchsten Preise in mittleren Wohnlagen werden in Haltern am See erzielt. Dort liegt der höchste durchschnittliche beitragsfreie Bodenrichtwert in mittleren Wohnlagen bei 240 €/m² (Seite 17).

Bebaute Grundstücke

Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser stiegen 2003 durchschnittlich um 2 Prozent (Seite 28).

Ein neu erbautes Reihenendhaus/Doppelhaushälfte in mittlerer Wohnlage kostet zurzeit durchschnittlich 253.000 €, ein Reihenmittelhaus 219.000 € (Seite 29).

Eigentumswohnungen

2003 wechselten 270 Objekte den Eigentümer; 1 Prozent weniger als im Vorjahr. Seit 1996 bleiben die Preise in diesem Teilmarkt annähernd stabil (Seite 33 ff.).

Der durchschnittliche Preis für Eigentumswohnungen in Neubauten in mittleren Wohnlagen liegt derzeit bei 1.750 €/m² Wohnfläche (Seite 37).

Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes 2004

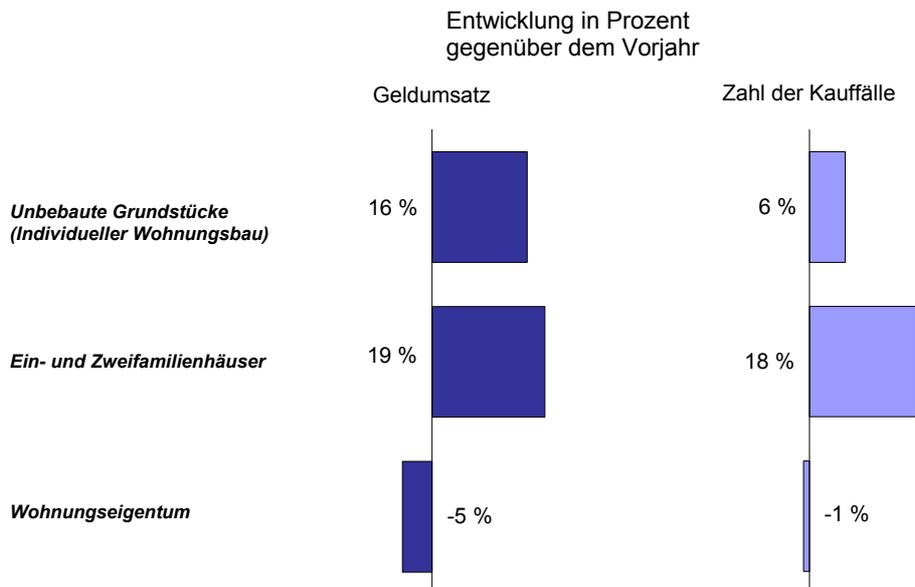


Abbildung 1-1



2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

*Grundstücksmarktbericht
seit 14 Jahren*

Der Grundstücksmarktbericht gibt eine Übersicht über den Grundstücksmarkt der Städte Datteln, Haltern am See, Oer-Erkenschwick und Waltrop. Er wird seit nunmehr 14 Jahren vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen herausgegeben.

Umsätze, Preise

Aufgabe des Grundstücksmarktberichtes ist es, die Umsatz- und Preisentwicklung darzustellen und über das Preisniveau zu informieren. Der Grundstücksmarktbericht dient damit der allgemeinen Markttransparenz. Er basiert auf Daten und Auswertungen des Gutachterausschusses.

Markttransparenz

*Kundenkreis des Grund-
stücksmarktberichtes*

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht 2004 wendet sich zum einen an die freiberuflich tätigen Bewertungssachverständigen, um diesen als Hintergrund für ihre Arbeit Informationen über Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt zu geben. Zum anderen wendet er sich aber auch an alle sonstigen Stellen der freien Wirtschaft und der öffentlichen Verwaltung, die auf Kenntnisse über den Grundstücksmarkt angewiesen sind, wie dies zum Beispiel in der Bau- und Wohnungswirtschaft, bei Banken, Versicherungen und öffentlichen Verwaltungen im Bereich Städtebau, Bodenordnung und Wirtschaftsförderung der Fall ist. Er wendet sich aber auch an die interessierte Öffentlichkeit.

*Öffentlichkeitsarbeit des
Gutachterausschusses*

Im Hinblick auf die unterschiedlichen Nutzer verfolgt der Bericht auch das Ziel, allgemein über die Tätigkeit des Gutachterausschusses zu informieren und aufzuzeigen, welches detaillierte Datenmaterial dort vorliegt und für spezielle Fragestellungen nutzbar gemacht werden kann.

*Anregungen zum Grund-
stücksmarktbericht*

Wegen der Komplexität des behandelten Themas kann dieser Bericht nicht allen Aspekten des Grundstücksmarktes gerecht werden. Um den Marktbericht optimal dem Informationsbedarf der verschiedenen Nutzer anpassen zu können, ist der Gutachterausschuss an Anregungen interessiert, die in zukünftigen Grundstücksmarktberichten gegebenenfalls berücksichtigt werden können.



3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind in Nordrhein-Westfalen aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 1960 eingerichtet worden. Sie bestehen heute in den kreisfreien Städten, den Kreisen und den Großen kreisangehörigen Städten. Aufgrund des Gesetzes zur Stärkung der Leistungsfähigkeit der Kreise, Städte und Gemeinden in NRW vom 25.11.1997 können gemeinsame Gutachterausschüsse gebildet werden. Insgesamt bestehen im Land NRW zz. 83 Gutachterausschüsse. Im Kreis Recklinghausen bestehen 7 Gutachterausschüsse; je ein Gutachterausschuss für die Städte Castrop-Rauxel, Dorsten, Gladbeck, Herten, Marl und Recklinghausen sowie der Gutachterausschuss im Kreis Recklinghausen (zuständig für die Städte Datteln, Haltern am See, Oer-Erkenschwick und Waltrop).

7 Gutachterausschüsse im Kreis Recklinghausen

Gutachterausschuss im Kreis Recklinghausen zuständig für Datteln, Haltern am See, Oer-Erkenschw. und Waltrop

Im Jahre 1981 ist für das Land Nordrhein-Westfalen ein oberer Gutachterausschuss gebildet worden. Seine Geschäftsstelle wurde bei der Bezirksregierung Düsseldorf eingerichtet.

Oberer Gutachterausschuss

Der Arbeit der Gutachterausschüsse liegen insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I 1997 S. 2141), die Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung – WertV) vom 06.12.1988 (BGBl. I 1988 S. 2209) sowie die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NW – GAVO NW) vom 07.03.1990 – SGV. NRW. 231 – zugrunde.

3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

Die örtlichen Gutachterausschüsse und der Obere Gutachterausschuss sind Einrichtungen des Landes. Sie sind unabhängige, an Weisungen nicht gebundene Kollegialgremien. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden vom Innenministerium bestellt; sie sollen Mitglied eines Gutachterausschusses sein. Die Mitglieder dieser Gutachterausschüsse werden von den Bezirksregierungen bestellt. Die Bestellungen gelten jeweils für die Dauer von 5 Jahren.

Gutachterausschüsse als unabhängige Landeseinrichtungen

Die Tätigkeit in den Gutachterausschüssen ist ehrenamtlich. Die in den Gutachterausschüssen tätigen ehrenamtlichen Gutachter sind überwiegend Sachverständige aus den Fachbereichen Architektur, Bau- und Immobilienwirtschaft, Bankwesen, Land- und Forstwirtschaft sowie Vermessungs- und Liegenschaftswesen.

Gutachter sind ehrenamtlich tätig

Die **örtlichen Gutachterausschüsse** haben im Wesentlichen folgende Aufgaben:

Aufgaben

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (u.a. Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen, Marktanpassungsfaktoren)
- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust (Enteignung) und über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile
- Ermittlung von besonderen Bodenrichtwerten und Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen
- Erstattung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte
- Erstellung von Mietwertübersichten



Aufgaben des Oberen Gutachterausschusses

Der **Oberer Gutachterausschuss** hat folgende Aufgaben:

- Erarbeitung einer Übersicht über den Grundstücksmarkt in Nordrhein-Westfalen
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Gerichten
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Behörden in gesetzlichen Verfahren

Die Erstattung von Obergutachten setzt voraus, dass bereits ein Gutachten eines örtlichen Gutachterausschusses vorliegt.

3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen

Zur Vorbereitung und Durchführung ihrer Tätigkeiten bedienen sich die Gutachterausschüsse ihrer Geschäftsstellen. Diese sind jeweils bei der Gebietskörperschaft eingerichtet, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet wurde.

Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung

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

Inhalt der Kaufpreissammlung

Notare und andere Stellen sind nach § 195 BauGB verpflichtet, Abschriften beurkundeter Kaufverträge und sonstige den Bodenmarkt betreffende Unterlagen den Gutachterausschüssen zu übersenden. Die Verträge werden durch die Geschäftsstelle nach Weisung des Gutachterausschusses ausgewertet. Die Kaufpreissammlung wird um notwendige beschreibende preis- bzw. wertrelevante Daten ergänzt, so dass der Gutachterausschuss einen bestmöglichen Einblick in den Grundstücksmarkt erhält. Die so erlangten Daten dienen sowohl als Grundlage bei der Ermittlung von Grundstückswerten als auch zur Ableitung von Grundlagendaten entsprechend den §§ 8 bis 12 der Wertermittlungsverordnung.

Weitere Aufgaben sind:

- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung
- Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung, wie Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (§§ 8 – 12 WertV). Die Ableitung dieser marktkonformen erforderlichen Daten hat für andere mit der Grundstückswertermittlung befasste Stellen, insbesondere die freien Sachverständigen, große Bedeutung
- Beobachtung und Analyse des Grundstücksmarktes
- Erteilung von Auskünften über die Bodenrichtwerte und die ausgewerteten Daten aus der Kaufpreissammlung
- Vorbereitung der Wertermittlungen

Kaufpreissammlung unterliegt dem Datenschutz

Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche sonstigen personenbezogenen Daten der Kaufpreissammlung grundsätzlich dem Datenschutz. Die Kaufpreissammlung und weitere Datensammlungen dürfen nur von Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Bediensteten der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden daher bei Vorliegen eines berechtigten Interesses lediglich in anonymisierter Form erteilt.

Einsichtnahme und Auskunft aus der Kaufpreissammlung



4. Grundstücksmarkt des Jahres 2003

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der beim Gutachterausschuss im Berichtsjahr 2003 registrierten Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.

Daten des Gutachterausschusses

Kaufverträge, bei denen anzunehmen ist, dass sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst worden sind, werden im Grundstücksmarktbericht nicht berücksichtigt. Bei den angegebenen Werten handelt es sich um Ergebnisse, die erfahrungsgemäß die tatsächliche Situation auf dem Grundstücksmarkt mit großer Sicherheit widerspiegeln. Abweichungen zu späteren Veröffentlichungen können sich dadurch ergeben, dass beurkundende Stellen Urkunden nachreichen oder dass von bereits beurkundeten Verträgen später zurückgetreten wird.

4.1 Anzahl der Kauffälle

Insgesamt wurden dem Gutachterausschuss für das Jahr 2003 von den beurkundenden Stellen

1337 Kauffälle

über bebaute und unbebaute Grundstücke übersandt.

Anstieg der Kauffälle um 1 %

Die Zahl der Kauffälle ist damit gegenüber 2002 um 1 % gestiegen.

Anzahl der Kauffälle von 1985 bis 2003

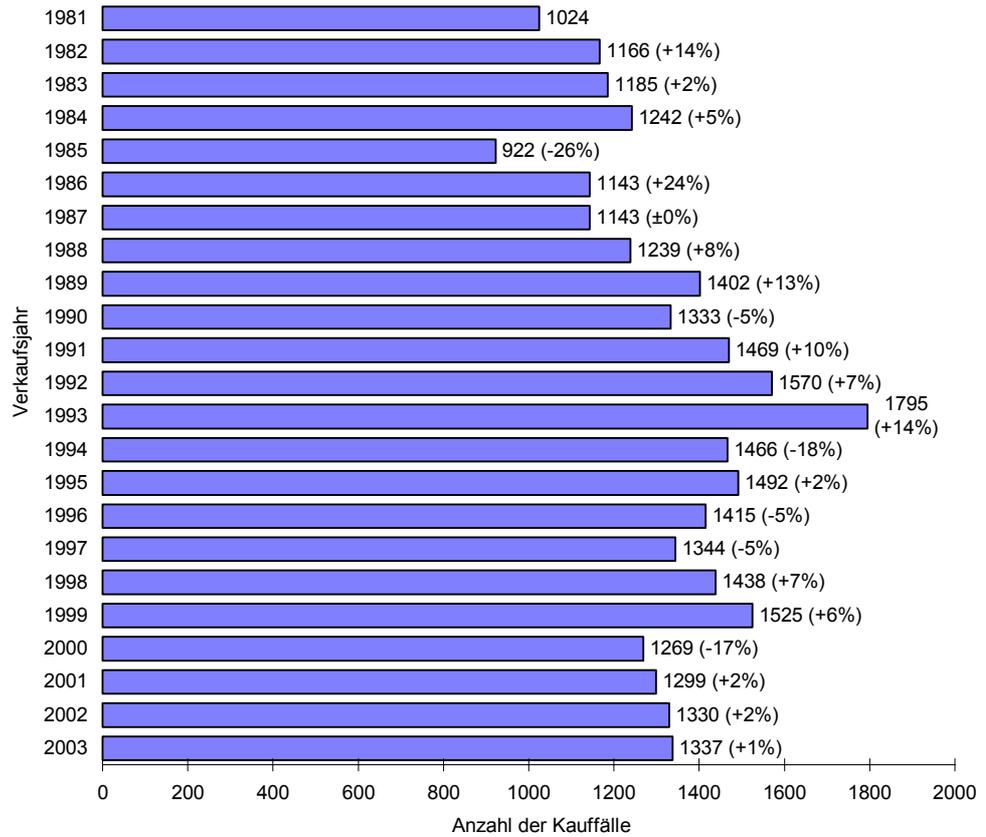
	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Datteln	186	238	216	202	342	337	358	321	415	322	365	375	324	368	394	348	343	301	372
Haltern am See	266	452	469	502	474	450	505	505	592	548	546	446	408	462	537	457	439	432	435
Oer-Erkenschwick	214	177	215	193	196	215	330	352	362	283	277	265	342	316	285	205	247	316	220
Waltrop	256	276	243	342	390	331	276	392	426	313	304	329	270	292	309	259	270	281	310
gesamt	922	1143	1143	1239	1402	1333	1469	1570	1795	1466	1492	1415	1344	1438	1525	1269	1299	1330	1337

Von den übersandten Kauffällen waren ca. 23 % wegen ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse ungeeignet, so dass 1.023 geeignete Kaufverträge (Vorjahr 1.033) näher ausgewertet werden konnten.



Anzahl der Kauffälle von 1981 bis 2003

Abbildung 4-1

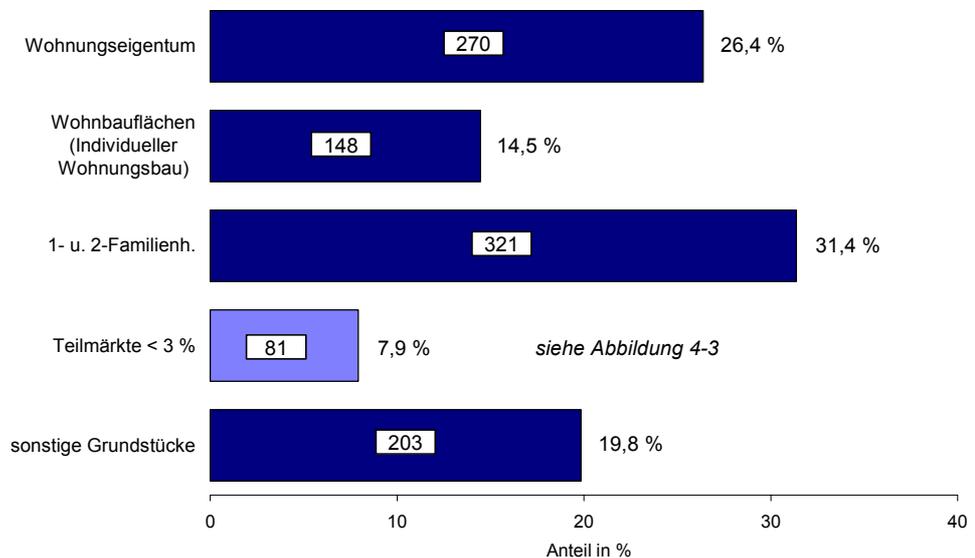


Der Anteil der Veräußerungen von Wohnungseigentum sowie bebauten 1- und 2-Familienhausgrundstücken lag bei 26,4 % bzw. 31,4 % der Kauffälle. Dagegen entfielen nur 14,5 % der Kauffälle auf Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau. Alle anderen Teilmärkte spielten nur eine untergeordnete Rolle.

Die nachstehenden Abbildungen 4-2 und 4-3 zeigen die Umsatzanteile gemessen an der Anzahl der Kauffälle. Den Darstellungen können die absoluten Zahlen sowie die prozentualen Anteile entnommen werden.

Umsatzanteile nach Anzahl der Kauffälle 2003

Abbildung 4-2





Umsatzanteile nach Anzahl der Kauffälle 2003 der Teilmärkte < 3%

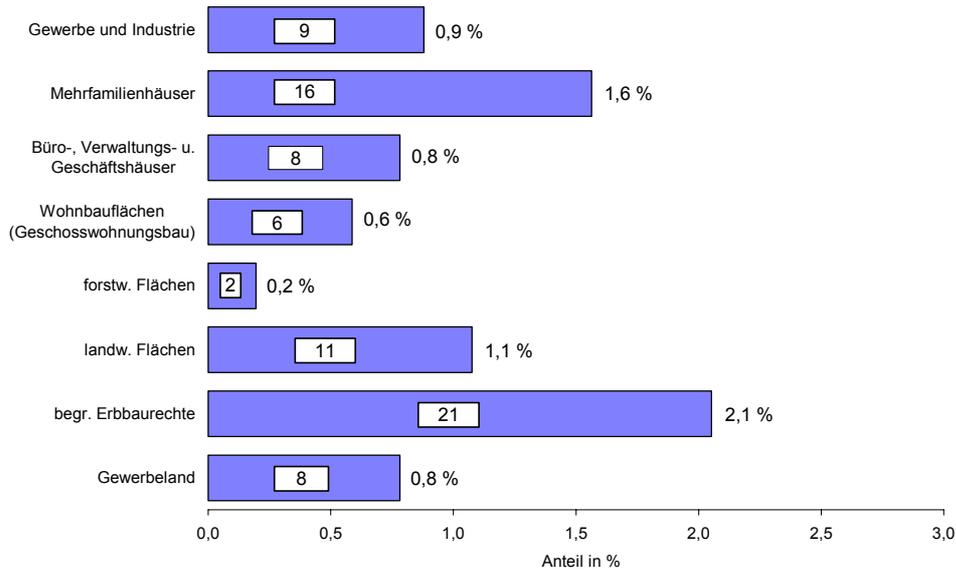


Abbildung 4-3

Entwicklung der Umsätze in den drei bedeutendsten Teilmärkten von 1990 bis 2003

Zu den drei bedeutendsten Teilmärkten zählen die Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau, die Ein- und Zweifamilienhäuser sowie das Wohnungseigentum.

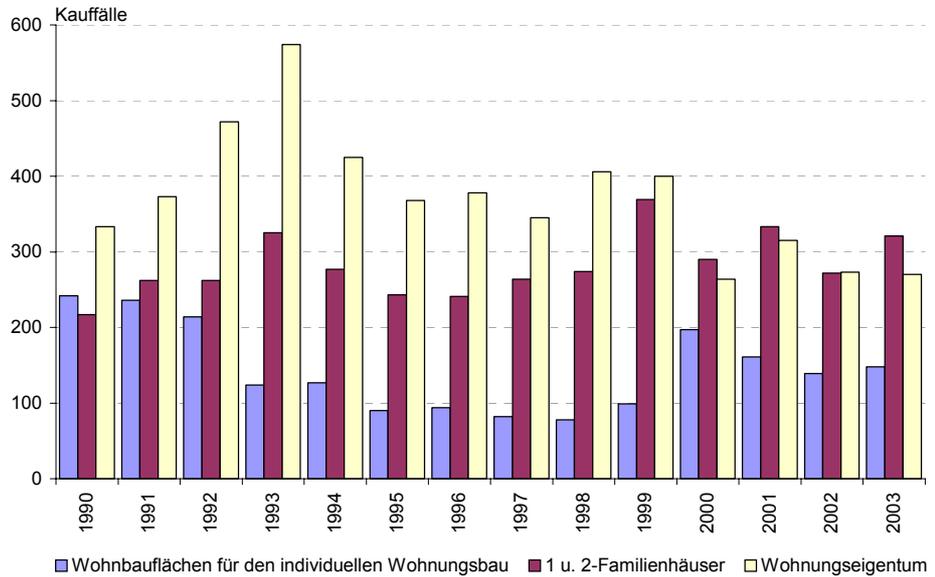
Im Berichtsjahr 2003 stieg die Anzahl dieser Kauffälle um 8 % auf 739.

Jahrgang	Kauffälle	Veränderung gegenüber Vorjahr in %
1990	792	
1991	871	+10
1992	948	+9
1993	1023	+8
1994	829	-19
1995	701	-15
1996	713	+2
1997	691	-3
1998	758	+10
1999	868	+15
2000	751	-13
2001	809	+8
2002	684	-15
2003	739	+8

In den Abbildungen 4-4 und 4-5 wird die Umsatzentwicklung dieser genannten Teilmärkte von 1990 bis 2003 im Zuständigkeitsgebiet dargestellt.

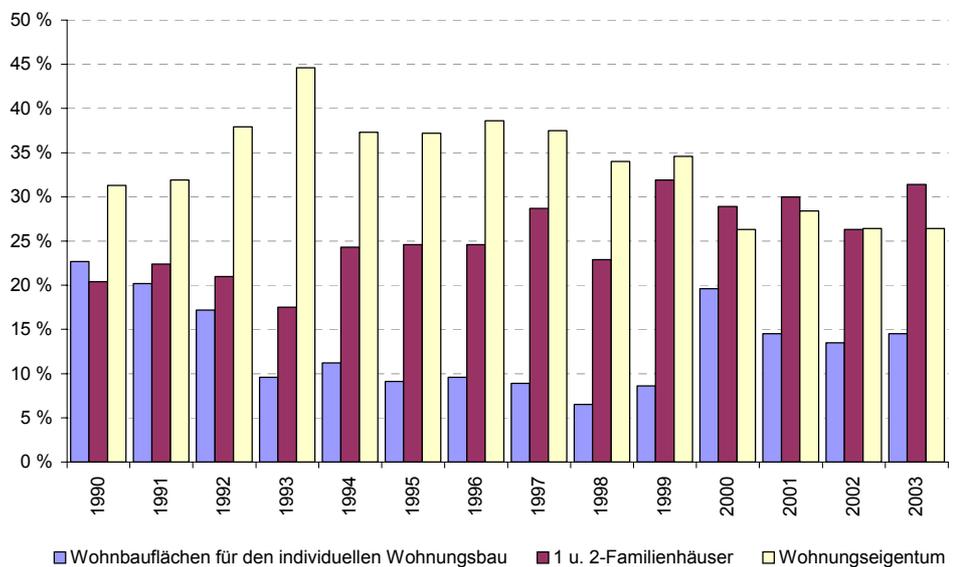
Umsatzentwicklung nach Anzahl der Kauffälle von 1990 bis 2003

Abbildung 4-4



Entwicklung der prozentuellen Marktanteile nach Anzahl der Kauffälle von 1990 bis 2003

Abbildung 4-5





4.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr wurden im Zuständigkeitsgebiet insgesamt

88,1 Hektar Grundstücksfläche

umgesetzt.

Die Verteilung auf die einzelnen Teilmärkte zeigt die Abbildung 4-6. Der Umsatz der auf das Wohnungs- und Teileigentum entfallenden Flächen wird nicht erhoben.

Flächenumsatz 2003

ohne Wohnungs- und Teileigentum

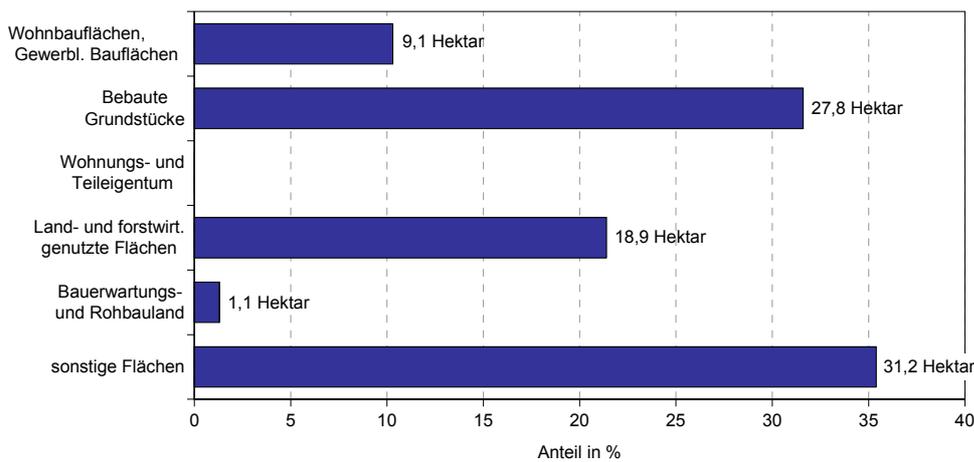


Abbildung 4-6

Etwa 31,6 % des Flächenumsatzes entfiel auf bebaute Grundstücke.

4.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr im Zuständigkeitsgebiet

144,6 Millionen €.

Der höchste Geldumsatz wurde beim Verkauf bebauter Grundstücke erzielt. Hier machten die Verkäufe von bebauten Grundstücken sowie Wohnungs- und Teileigentum zusammen 77,8 % des Geldumsatzes aus, während bei unbebauten Baugrundstücken nur 10,1 % des Geldumsatzes erreicht wurde.

Geldumsatz 2003

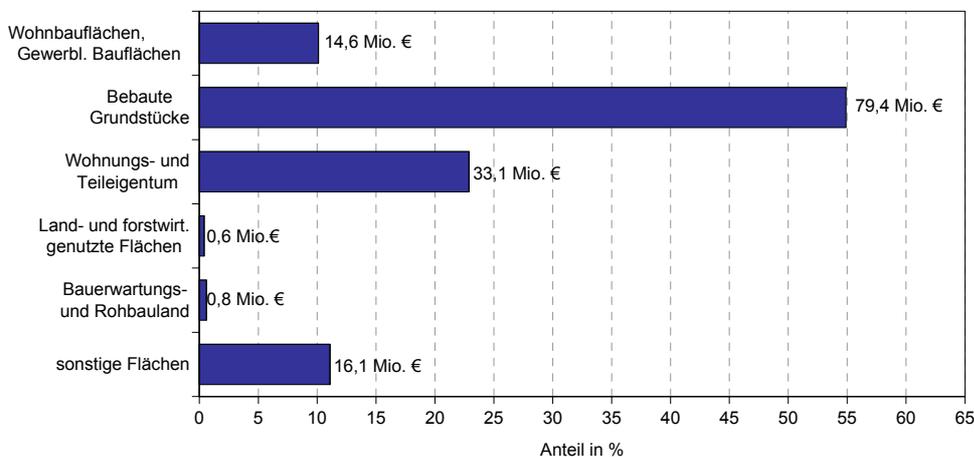


Abbildung 4-7



5. Unbebaute Grundstücke

(siehe auch Pos. 9 – Erforderliche Daten)

differenziertere
Beschreibung des
Teilmarktes

Nachfolgend wird der Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ differenzierter beschrieben.

Dieser Teilmarkt gliedert sich in folgende fünf Kategorien:

- **Land- und forstwirtschaftliche Flächen**

Neben den landwirtschaftlich genutzten Flächen (Ackerland und Grünland) und den forstwirtschaftlich genutzten Flächen werden in dieser Grundstücksgruppe auch Verkäufe von Flächen erfasst, die sich insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht (so genanntes begünstigtes Agrarland) (§ 4 Abs. 1 Satz 2 der WertV). Abbau- und Abgrabungsflächen bleiben unberücksichtigt. Verkäufe von Acker- und Grünlandflächen unter 2.500 m² sind bei der Ermittlung der Preisentwicklung und des durchschnittlichen Preises in €/m² außer Betracht geblieben.

- **Bauerwartungs- und Rohbauland**

Nach der Wertermittlungsverordnung handelt es sich bei Bauerwartungsland um Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung der Gemeinde (Verkehrsauffassung) gründen.

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

- **Wohnbauflächen Individueller Wohnungsbau**

Voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben im Wesentlichen nach den individuellen Vorstellungen des (privaten) Bauherrn bebaut werden können, zumeist Ein- oder Zweifamilienhäuser in 1- oder 2-geschossiger Bauweise, wobei jedoch – soweit ortsüblich – auch eine höhere Geschossigkeit auftreten kann (z.B. Stadthäuser in mehrgeschossigem Maisonette-Stil). Auch Baugrundstücke für eine Reihenhausbauung werden hierunter subsumiert. Wesentliche Kennzeichen dieser Kategorie sind die 1- bis 2-geschossige Bebauung auch der näheren Umgebung sowie die Möglichkeit des Bauherrn, auf die Gestaltung individuell Einfluss zu nehmen.

- **Wohnbauflächen Geschosswohnungsbau**

Voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben mit in der Regel 3- oder mehrgeschossigen Gebäuden bebaut werden können. Eine Unterscheidung nach Geschosswohnungsbau für Mietwohnungen, Eigentumswohnungen oder gemischte (tlw. gewerbliche) Nutzung findet an dieser Stelle nicht statt. Wesentliche Kennzeichnung der Kategorie sind 3- oder mehrgeschossige Bebauung auch der näheren Umgebung sowie die in mehreren Geschossen gleichartige Grundrisslösung der Wohnungen, auf deren Gestaltung der spätere Nutzer keinen Einfluss hat.

• **Gewerbliche Bauflächen**

Voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben einer ausschließlich gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollen. Typisch für diese Kategorie sind z.B. Grundstücke in den klassischen Gewerbegebieten.

Im Teilmarkt unbebauter Grundstücke wurde im Jahr 2003 mit

181 Kauffällen

ein Geldumsatz von

16,1 Mio. €

und ein Flächenumsatz von

30,2 ha

erreicht.

Gegenüber dem Vorjahr nahm die Zahl der Verkäufe von unbebauten Grundstücken um 3 % ab, der Geldumsatz nahm dabei um 20 % ab.

Den höchsten Marktanteil haben die Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau mit einem Anteil von über drei Viertel der Kauffälle und einem Geldumsatz von etwa 77,6 % (Abbildung 5-1).

Marktanteile nach Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz

in Prozent

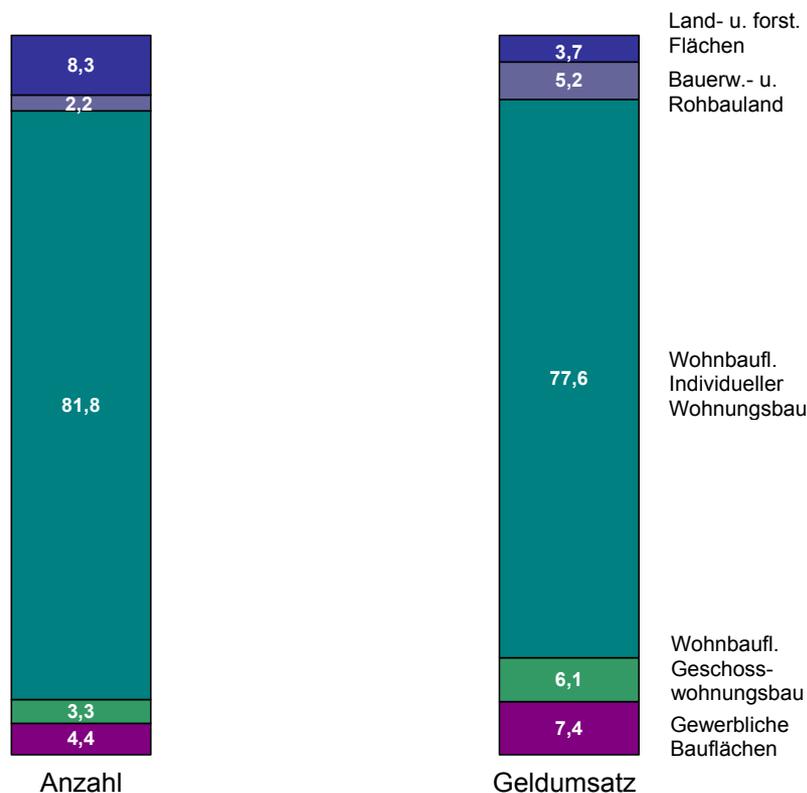
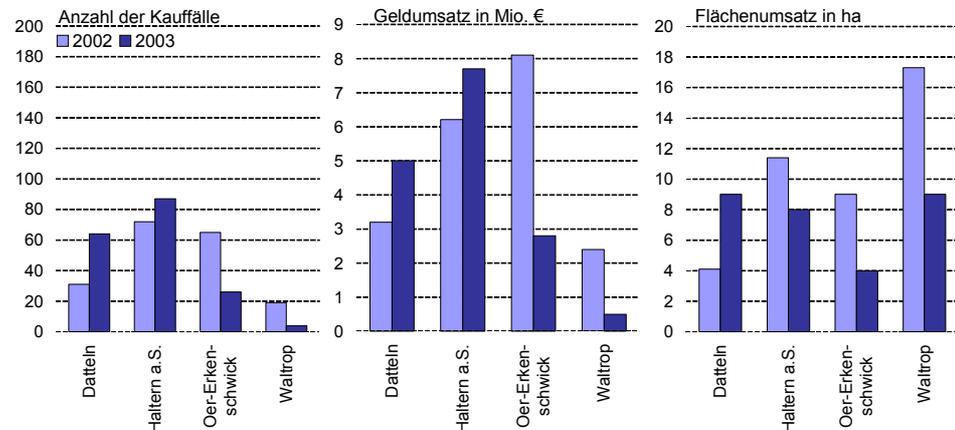


Abbildung 5-1

Abbildung 5-2 zeigt die Aufteilung des Umsatzes auf die vier Städte im Zuständigkeitsgebiet des Gutachterausschusses.

Marktanteile nach Anzahl der Kauffälle, Geld- und Flächenumsatz

Abbildung 5-2



5.1 Individueller Wohnungsbau

Umsätze

Die Anzahl der Kauffälle der Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau liegt mit 148 Verkäufen 6 % über dem Vorjahresniveau von 139 Verkäufen. Die Verteilung der Kauffälle auf die vier Städte im Zuständigkeitsbereich zeigt, dass über 85 % der Eigentumsübergänge (129 Kauffälle) in Datteln und Haltern am See erfolgte. Der Geldumsatz stieg um rd. 16 %, der Flächenumsatz stieg um rd. 7 %.

Über 85 % der Kauffälle in Datteln und Haltern am See

In den Abbildungen 5-3 bis 5-5 sind die Umsätze der Städte Datteln, Haltern am See, Oer-Erkenschwick und Waltrop zusammengestellt.

Aus der folgenden Tabelle ist die prozentuale Veränderung der Anzahl der Kauffälle, des Geld- sowie des Flächenumsatzes gegenüber dem Vorjahr ersichtlich.

Umsatzsteigerung in Datteln, und Haltern am See, Rückgänge in Oer-Erkenschwick und Waltrop

	2003	2002/2003
Anzahl der Kauffälle		
Datteln	53	+121 %
Haltern am See	76	+41 %
Oer-Erkenschwick	17	-69 %
Waltrop	2	-71 %
Geldumsatz in Mio. €		
Datteln	4,07	+121 %
Haltern am See	6,80	+69 %
Oer-Erkenschwick	1,36	-68 %
Waltrop	0,29	-56 %
Flächenumsatz in ha		
Datteln	2,00	+111 %
Haltern am See	3,10	+53 %
Oer-Erkenschwick	0,58	-72 %
Waltrop	0,14	-55 %

Während in den Städten Oer-Erkenschwick und Waltrop ein deutlicher Rückgang bei der Anzahl der Kauffälle zu verzeichnen ist, gingen diese in Datteln und Haltern am See nach oben.

In der Stadt Haltern am See wurde der höchste Geldumsatz (rd. 6,80 Mio. €) und der höchste Flächenumsatz (rd. 3,10 ha) erzielt.

Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz Wohnbauflächen Individueller Wohnungsbau

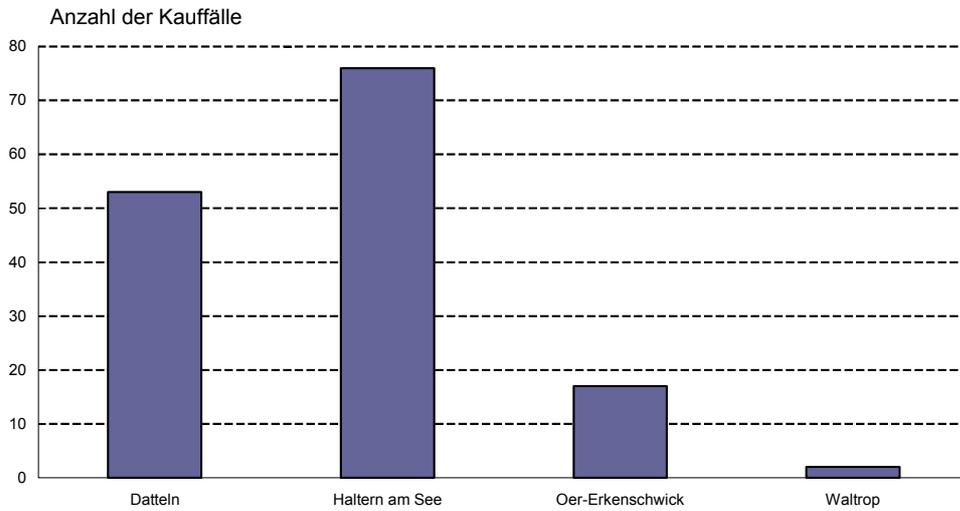


Abb. 5-3

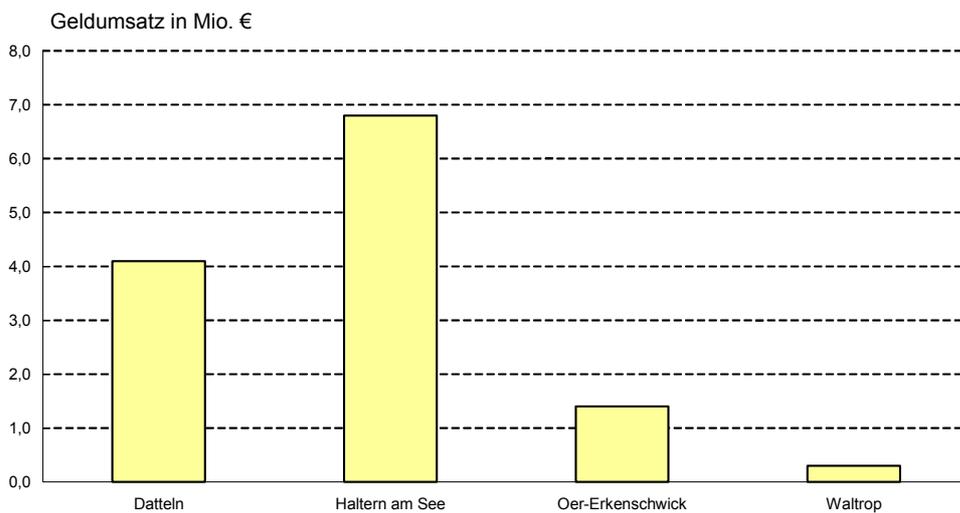


Abb. 5-4

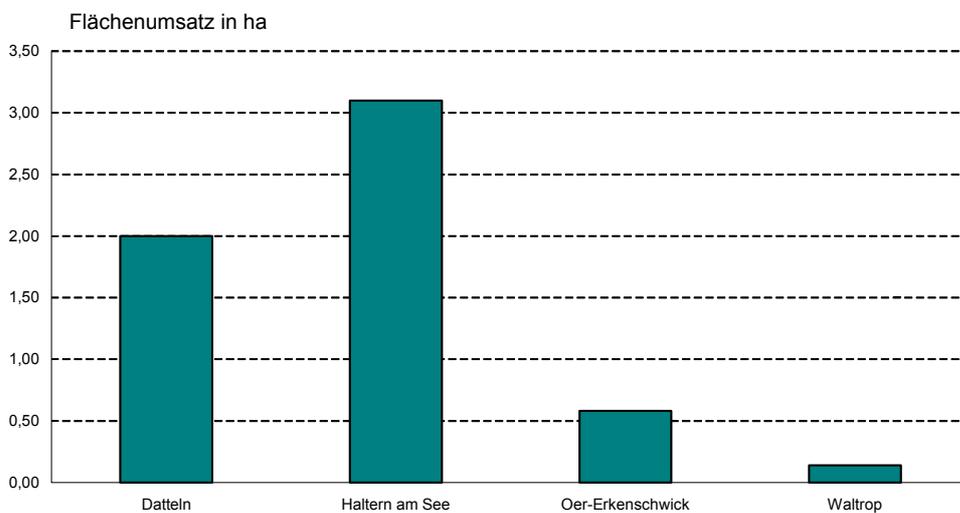


Abb. 5-5

Preisentwicklung

In der Abbildung 5-6 ist die Preisentwicklung im Zuständigkeitsgebiet dargestellt. Bei der Darstellung handelt es sich um eine Indexreihe.

Die langfristige Preisentwicklung ab 1970 zeigt drei Phasen:

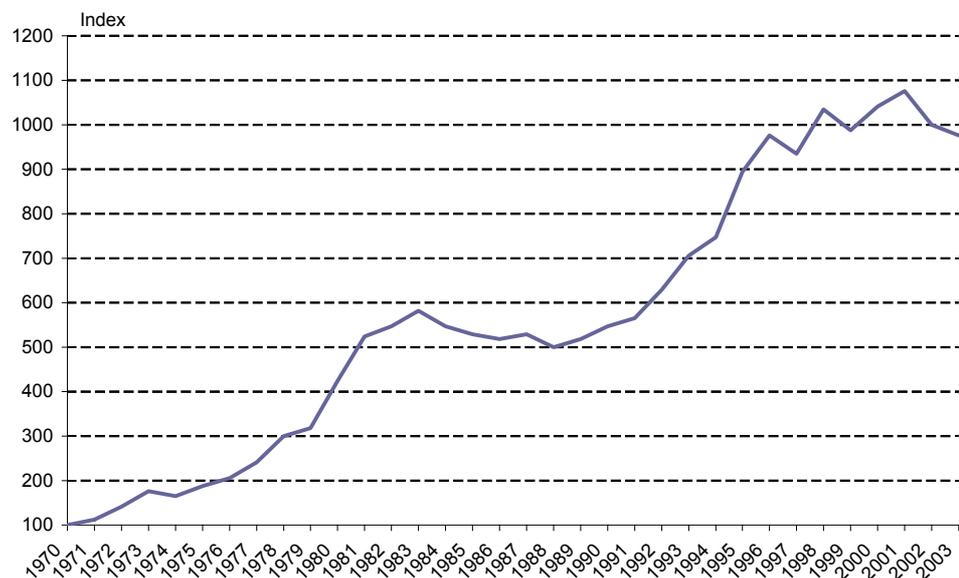
- 1970 bis etwa 1983 stark steigende Preise
- 1983 bis 1991 Beruhigung der Preisentwicklung, teilweise geringfügig rückläufige Preise
- etwa ab 1991 bis 2003 kontinuierlich starker Anstieg der Preise, mit teilweise kurzen Unterbrechungen durch rückläufige Preise
- ab 2002 geringfügig rückläufige Preise

Entwicklung der beitragspflichtigen Bodenpreise von 1970 bis heute

Wohnbauflächen Individueller Wohnungsbau

Basisjahr 1970 (Index = 100)

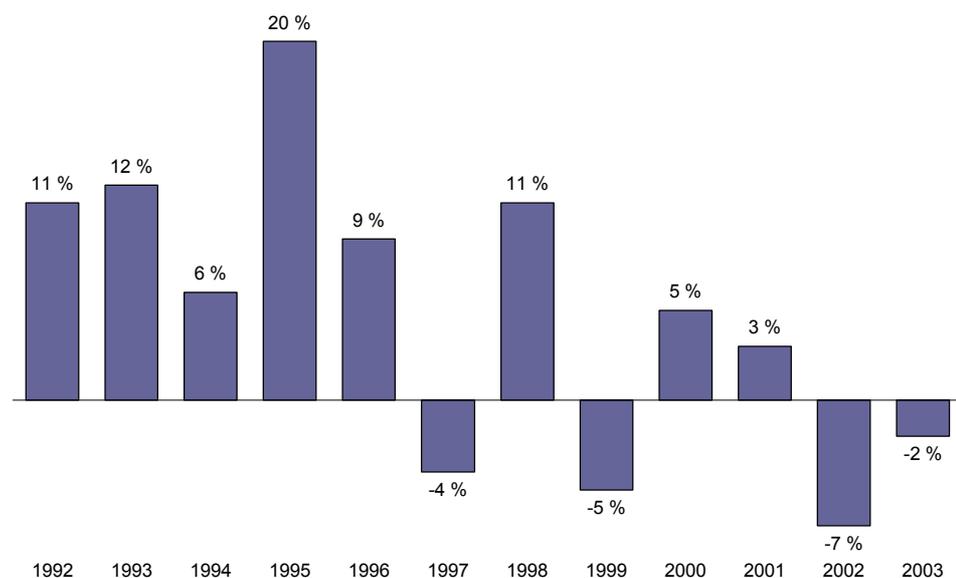
Abb. 5-6



Entwicklung der Bodenpreisveränderungen

Wohnbauflächen Individueller Wohnungsbau

Abb. 5-7



In der vorstehenden Grafik ist die durchschnittliche prozentuale Bodenpreisentwicklung für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus bezogen auf eine mittlere Richtwertlage dargestellt.



Preisentwicklung 2003

Bei den Preisen für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus ist ein leichter Rückgang zum Vorjahr feststellbar. Es ist ein durchschnittlicher Preisrückgang von 2 % zu verzeichnen.

Preisrückgang um 2 %

In der folgenden Tabelle wird das durchschnittliche Preisniveau für Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau für gute, mittlere und mäßige Lagen differenziert angegeben. Es handelt sich um beitragsfreie Werte.

Die nachfolgend dargestellten Bodenrichtwerte sind durch gemeindeweise Mittelung gebildet worden und spiegeln nur das Wertniveau wieder. Sie sind daher nicht für spezielle Wertermittlungen geeignet.

Durchschnittliche beitragsfreie Bodenrichtwerte Wohnbauflächen Individueller Wohnungsbau

Stadt/Stadtteil	gute Lage [€/m ²]	mittlere Lage [€/m ²]	mäßige Lage [€/m ²]
Datteln	220	190	170
Haltern am See			
Haltern-Stadt	280	240	200
Haltern-Land	180	160	130
Oer-Erkenschwick	220	190	170
Waltrop	220	200	170

durchschnittliche
beitragsfreie
Bodenrichtwerte
(in der Regel ein- bis
zweigeschossige
Bauweise)

Erbbauzins

Der Erbbauzins für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus liegt nach Auswertung der Daten bei durchschnittlich 5,50 €/m² (Minimum 4,30 €/m², Maximum 6,30 €/m²).

Erbbauzins 5,50 €/m²

Beitragsfreiheit der Bodenrichtwerte

In den beitragsfreien Bodenrichtwerten sind folgende Beiträge/Abgaben enthalten:

- Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff Baugesetzbuch (BauGB)
- Abgabe für den Kanalanschluss nach KAG (Aufwand für die erstmalige Herstellung der Entwässerungsanlage ohne Hausanschlüsse)
- Kostenerstattungsbeträge gemäß § 135a BauGB (naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen, Aufwand für den Grunderwerb und für die erstmalige Herstellung).

Beiträge 20 bis 40 €/m²

Die Beiträge liegen je nach Erschließungsqualität und Alter der Baugebiete zwischen 20 und 40 €/m².

Wertrahmen für die Beiträge Individueller Wohnungsbau in Wohn- und Mischgebieten (1- und 2-geschossig)

Erschließungsqualität	Wert der Beiträge €/m ²
einfach, z.B. historische Alterschließung schmale Straßen/Wege/Gassen/ Ortsdurchfahrtsstraßen ohne besondere Ausbauten (in der Regel Baugebiete vor 1965)	20
durchschnittliche Erschließungsqualität (Baugebiete von 1965 bis 1990)	30
neuzeitliche Erschließungsqualität, z.B. Wohnspielstraßen (Baugebiete ab 1990) sowie naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen	40



5.2 Geschosswohnungsbau

Umsätze

Umsatzrückgänge

Mit 6 Kauffällen war im Vergleich zum Vorjahr (15 Kauffälle) die Nachfrage nach Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau stark fallend. Der Geldumsatz fiel um rd. 69 %, der Flächenumsatz um rd. 67 %.

Aus der Darstellung des Umsatzes für die einzelnen Städte des Zuständigkeitsgebietes in den Abbildungen 5-8 bis 5-10 lässt sich entnehmen, dass die Umsätze in den einzelnen Städten sehr unterschiedlich sind.

Die folgende Tabelle zeigt die prozentualen Veränderungen der Anzahl der Kauffälle, des Geld- sowie des Flächenumsatzes gegenüber den Vorjahren.

	2003	2002/2003
Anzahl der Kauffälle		
Datteln	3	+200 %
Haltern am See	3	-70 %
Oer-Erkenschwick	0	---
Waltrop	0	-100 %
Geldumsatz in Mio. €		
Datteln	0,58	+87 %
Haltern am See	0,40	-78 %
Oer-Erkenschwick	0	---
Waltrop	0	-100 %
Flächenumsatz in m²		
Datteln	2.739	+99 %
Haltern am See	1.382	-82 %
Oer-Erkenschwick	0	---
Waltrop	0	-100 %

Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz Geschosswohnungsbau

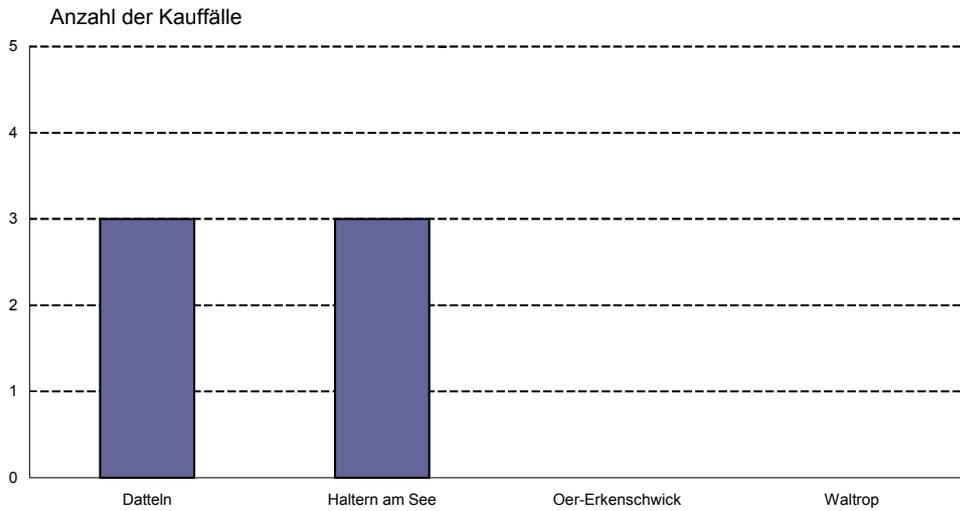


Abb. 5-8

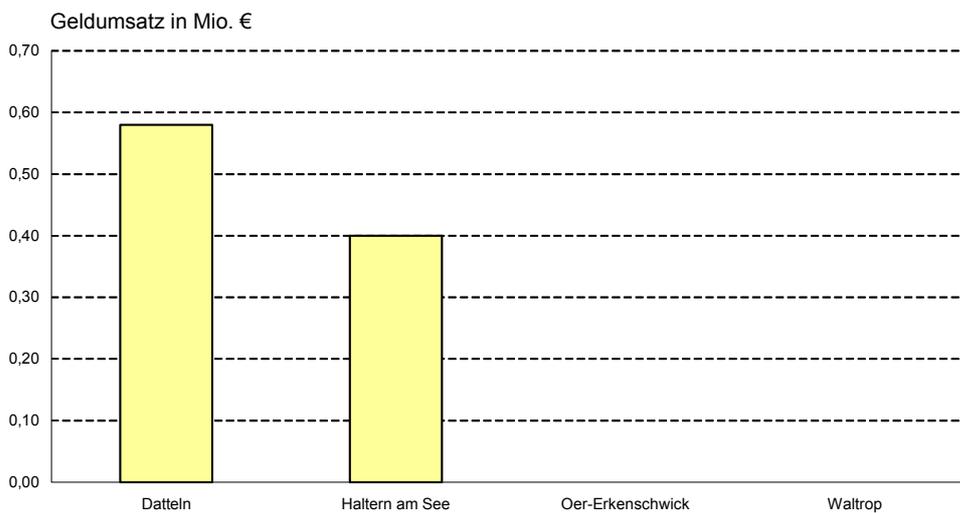


Abb. 5-9

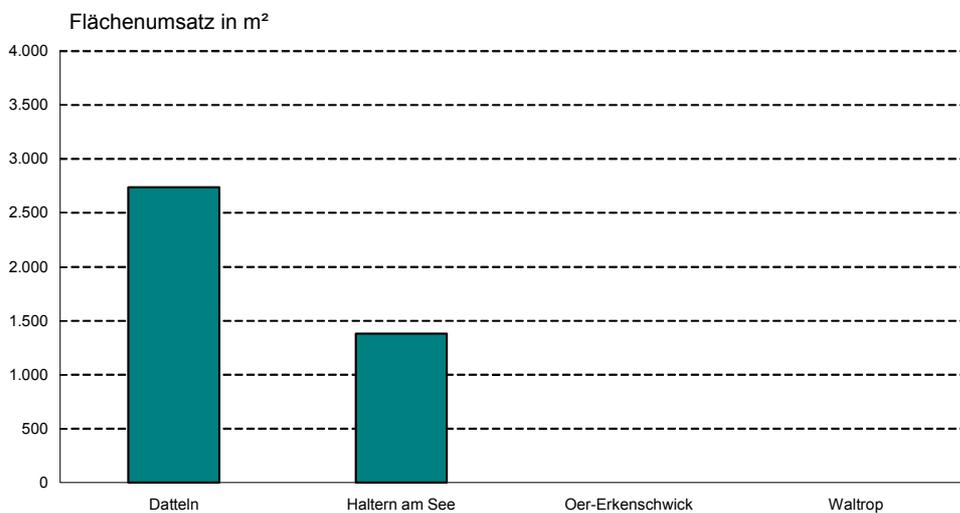


Abb. 5-10



In der folgenden Tabelle wird das durchschnittliche Preisniveau von Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau für gute, mittlere und mäßige Lagen differenziert angegeben. Es handelt sich um beitragsfreie Werte.

Die nachfolgend dargestellten Bodenrichtwerte sind durch gemeindeweise Mittelung gebildet worden und spiegeln nur das Wertniveau wieder. Sie sind daher nicht für spezielle Wertermittlungen geeignet.

**Durchschnittliche beitragsfreie Bodenrichtwerte
Wohnbauflächen Geschosswohnungsbau**

durchschnittliche
beitragsfreie
Bodenrichtwerte
(in der Regel ab
dreigeschossige
Bauweise)

Stadt/Stadtteil	gute Lage [€/m ²]	mittlere Lage [€/m ²]	mäßige Lage [€/m ²]
Datteln	220	200	180
Haltern am See			
Haltern-Stadt	280	240	200
Haltern-Land	---	160	---
Oer-Erkenschwick	210	190	170
Waltrop	240	200	180

Beitragsfreiheit der Bodenrichtwerte

In den beitragsfreien Bodenrichtwerten sind folgende Beiträge/Abgaben enthalten:

Beiträge zwischen
25 und 45 €/m²

- Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff Baugesetzbuch (BauGB)
- Abgabe für den Kanalanschluss nach KAG (Aufwand für die erstmalige Herstellung der Entwässerungsanlage ohne Hausanschlüsse)
- Kostenerstattungsbeträge gemäß § 135a BauGB (naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen, Aufwand für den Grunderwerb und für die erstmalige Herstellung).

Die Beiträge liegen je nach Erschließungsqualität und Alter der Baugebiete zwischen 25 und 45 €/m².

5.3 Gewerbliche Bauflächen

Gewerbe und Industrie

Umsätze

Geld- und Flächenumsatz
nahezu stabil

In den Abbildungen 5-11 bis 5-13 ist der Umsatz für gewerbliche Bauflächen der einzelnen Städte dargestellt.

Die Anzahl der Kauffälle liegt mit 8 Verkäufen unter dem Vorjahresniveau von 12 Verkäufen. Die Verteilung der Kauffälle auf die vier Städte im Zuständigkeitsbereich zeigt, dass über die Hälfte der Eigentumsübergänge (5 Kauffälle) in Haltern am See erfolgte. Der Geldumsatz fiel um rd. 1 %, der Flächenumsatz stieg um rd. 1 %.

Die folgende Tabelle zeigt die prozentualen Veränderungen der Anzahl der Kauffälle, des Geld- sowie des Flächenumsatzes gegenüber dem Vorjahr.

		2003	2002/2003
Anzahl der Kauffälle	Datteln	1	(Vorjahr 0)
	Haltern am See	5	+67 %
	Oer-Erkenschwick	2	-67 %
	Waltrop	0	-100 %
Geldumsatz in Mio. €	Datteln	0,16	(Vorjahr 0)
	Haltern am See	0,35	+84 %
	Oer-Erkenschwick	0,56	-11 %
	Waltrop	0	-100 %
Flächenumsatz in m²	Datteln	3.150	(Vorjahr 0)
	Haltern am See	7.545	+73 %
	Oer-Erkenschwick	18.381	+6 %
	Waltrop	0	-100 %

Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz Gewerbe und Industrie

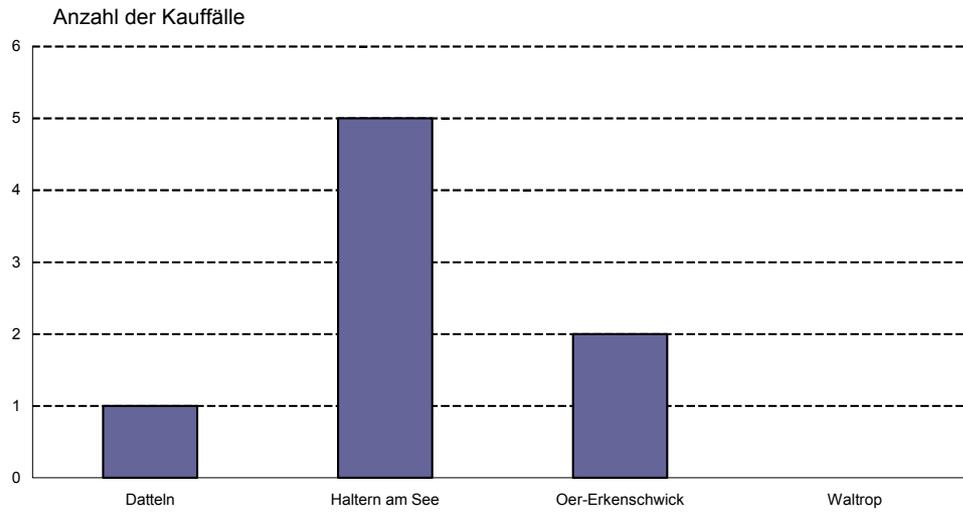


Abb. 5-11

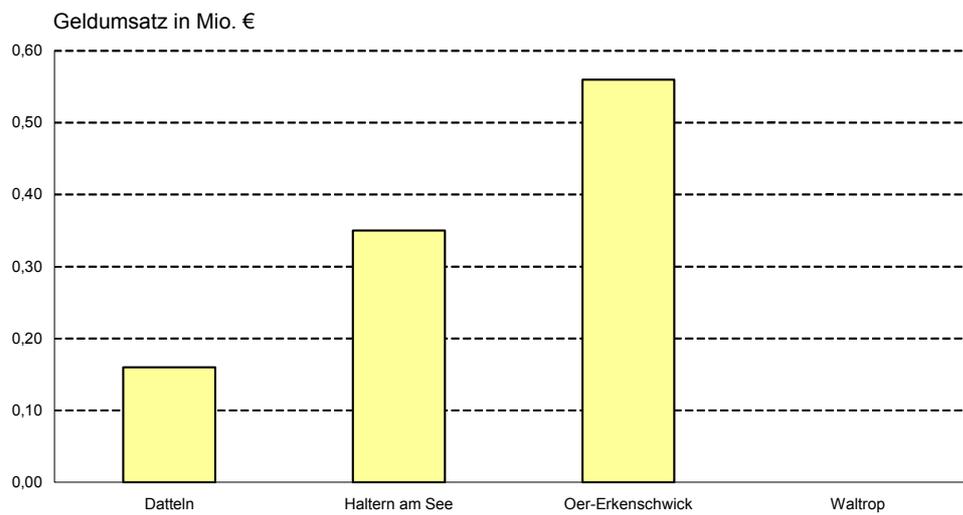


Abb. 5-12

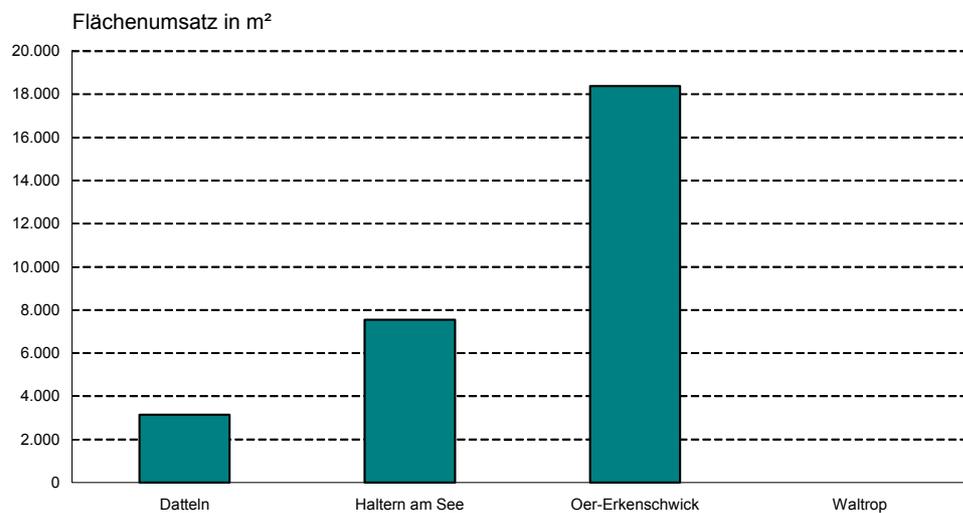


Abb. 5-13



1 % Preisrückgang

Preisentwicklung

Die Preise für gewerbliche Bauflächen sind im Jahr 2003 um 1 % gefallen.

Preisniveau

Nachfolgend wird das Preisniveau für gewerbliche Bauflächen für gute und mittlere Lagen differenziert angegeben. Mäßige Lagen sind nicht vorhanden. Es handelt sich um beitragsfreie Werte.

Die nachfolgend dargestellten Bodenrichtwerte sind durch gemeindeweise Mittelung gebildet worden und spiegeln nur das Wertniveau wieder. Sie sind daher nicht für spezielle Wertermittlungen geeignet.

Durchschnittliche beitragsfreie Bodenrichtwerte Gewerbliche Bauflächen

Stadt	gute Lage	mittlere Lage
	[€/m ²]	[€/m ²]
Datteln	48	40
Haltern am See	46	40
Oer-Erkenschwick	44	38
Waltrop	--	36

durchschnittliche
beitragsfreie
Bodenrichtwerte

Beitragsfreiheit der Bodenrichtwerte

Beiträge 10 bis 13 €/m²

In den beitragsfreien Bodenrichtwerten sind folgende Beiträge/Abgaben enthalten:

- Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff Baugesetzbuch (BauGB)
- Abgabe für den Kanalanschluss nach KAG (Aufwand für die erstmalige Herstellung der Entwässerungsanlage ohne Hausanschlüsse)
- Kostenerstattungsbeträge gemäß § 135a BauGB (naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen, Aufwand für den Grunderwerb und für die erstmalige Herstellung).

Die Beiträge liegen in Baugebieten vor 1990 bei 10 €/m², in Baugebieten ab 1990 bei 13 €/m².

5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Als land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen werden in diesem Bericht Flächen bezeichnet, die zurzeit entsprechend genutzt werden oder nutzbar sind und die voraussichtlich nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden.

Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Umsätze und Preisniveau

starker Rückgang beim
Flächen- und Geldumsatz

Die Anzahl der Kauffälle war leicht fallend, der Flächenumsatz fiel um rd. 26 %, der Geldumsatz um rd. 21 %.

Stadt	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
Datteln	5	5,23	0,16
Haltern am See	2	2,58	0,09
Oer-Erkenschwick	2	0,51	0,02
Waltrop	2	9,06	0,26



Durchschnittliche Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen

Stadt	Ø-Richtwert €/m ²	Minimum €/m ²	Maximum €/m ²
Datteln	3,2	2,6	3,6
Haltern am See	3,1	2,0	3,6
Oer-Erkenschwick	3,8	3,3	4,1
Waltrop	3,0	2,6	3,3

Preisentwicklung

Der durchschnittliche landwirtschaftliche Kaufpreis in den Städten Datteln, Haltern am See, Oer-Erkenschwick und Waltrop liegt bei 3,15 €/m² und damit rund 5 % höher als im Vorjahr.

5 % Preisanstieg

Auswertungen haben ergeben, dass Ackerlandflächen und Grünlandflächen im Durchschnitt auf einem vergleichbaren Wertniveau liegen

Ackerland- und Grünlandflächen vergleichbar

Landwirtschaftliche Flächen in Ortsrandlage

Die Auswertung aus den Jahren 1989 bis 2003 hat ergeben, dass der durchschnittliche Kaufpreis dieser Flächen etwa dem 1,5- bis 2-fachen landwirtschaftlichen Bodenwert entspricht.

Landwirtschaftliche Flächen mit Hofanschluss

(Zukauf in unmittelbarer Hofnähe)

Die Auswertung aus den Jahren 1989 bis 2003 hat ergeben, dass der durchschnittliche Kaufpreis dieser Flächen etwa dem 1,5- bis 2-fachen landwirtschaftlichen Bodenwert entspricht.

Landwirtschaftliche Flächen in Überschwemmungsgebieten

Die Auswertung aus den Jahren 1985 bis 2003 hat ergeben, dass der Wert dieser Flächen ca. 20 bis 25 % unter dem Bodenwert nicht beeinträchtigter landwirtschaftlicher Flächen liegt.

Begünstigtes Agrarland im Sinne von § 4 Abs. 1 Nr. 2 WertV 88

Begünstigtes Agrarland sind Flächen der Land- und Forstwirtschaft, die sich insbesondere durch ihre landschaftliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten, auch für außerlandwirtschaftliche oder –forstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht (z.B.: Erwerbsgartenbau, Erwerbssobstbau, Baumschul-, Erholungsflächen, Sport-, Spiel-, Badeplätze, Kleingartenland, Modellflugplätze).

Für den Zeitraum von 1989 bis 2003 sind Kaufverträge über begünstigtes Agrarland (gem. § 4 Abs. 1 Nr. 2 WertV 88) ausgewertet worden. Die Auswertung von 46 Kauffällen hat ergeben, dass der durchschnittliche Kaufpreis für begünstigtes Agrarland zwischen 6,50 €/m² und 8,00 €/m² liegt. Dies entspricht etwa dem 2- bis 2,5-fachen landwirtschaftlichen Bodenwert.



Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Umsätze und Preisniveau

Umsatzrückgänge

Im Zuständigkeitsgebiet wechselten im Berichtsjahr 2 forstwirtschaftlich genutzte Flächen den Eigentümer, halb so viele wie im Vorjahr. Der Flächenumsatz nahm um 58 % und der Geldumsatz um 51 % ab.

Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Tsd. €
2	1,54	17,20

Der durchschnittliche Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke einschließlich durchschnittlichem Aufwuchs lag im Jahr 2003 bei 1,00 €/m².

1 Hektar Wald kostet
durchschnittlich 11.000 €

Preise leicht steigend

Preisentwicklung

Der durchschnittliche forstwirtschaftliche Kaufpreis im Zuständigkeitsgebiet liegt bei 1,10 €/m² (einschließlich durchschnittlichem Aufwuchs) und damit leicht über dem Vorjahresniveau.

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Bauerwartungsland

Nach der Wertermittlungsverordnung handelt es sich bei Bauerwartungsland um Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere aus einer entsprechenden Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung der Gemeinde (Verkehrsauffassung) begründen.

Umsätze Bauerwartungsland

Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
4	1,10	0,84

Rohbauland

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

Umsätze Rohbauland

Im Jahr 2003 wurden keine Kauffälle von Rohbauland registriert.



5.6 Ausgleichsflächen gem. § 9 BauGB und § 8a BNatSchG

Die Auswertung von Kauffällen über an Baugebiete angrenzende Flächen (Ortsrandlage) für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hat ergeben, dass der durchschnittliche Kaufpreis dieser Flächen etwa dem 4,7-fachen (Minimum 2,8-fach, Maximum 6,6-fach) landwirtschaftlichen Bodenrichtwert bzw. durchschnittlich 13 % (Minimum 6 %, Maximum 19 %) des Wertes von beitragspflichtigen Wohnbauflächen entspricht.

Die Auswertung von Kauffällen über Flächen im Außenbereich (freie Feldlage) für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hat ergeben, dass der durchschnittliche Kaufpreis dieser Flächen etwa dem 1,6-fachen (Minimum 1,4-fach, Maximum 1,8-fach) landwirtschaftlichen Bodenrichtwert entspricht.

5.7 Sonstige Flächen (Gartenland)

Für den Zeitraum von 1989 bis 2003 sind Kauffälle über Gartenland ausgewertet worden. Hierunter fallen Flächen, die für die bauliche Ausnutzung des Grundstücks nicht benötigt und nach den ortsüblichen Anschauungen als reines Gartenland eingestuft werden.

Gartenlandflächen im bebauten Innenbereich

Die Auswertung hat ergeben, dass der durchschnittliche Kaufpreis dieser Flächen bei etwa 15 bis 20 % des Wertes von beitragspflichtigen Wohnbauflächen liegt.

Gartenlandflächen im Außenbereich (Ortsrandlage)

Die Auswertung hat ergeben, dass der durchschnittliche Kaufpreis dieser Flächen etwa dem 3,5- bis 4-fachen landwirtschaftlichen Bodenwert entspricht.

Gartenlandflächen im Außenbereich (freie Feldlage)

Die Auswertung hat ergeben, dass der durchschnittliche Kaufpreis dieser Flächen etwa dem 2- bis 4-fachen landwirtschaftlichen Bodenwert entspricht.



6. Bebaute Grundstücke

(siehe auch Pos. 9 – Erforderliche Daten)

Mit einem Geldumsatz von 79,4 Mio. € bei 362 Kauffällen haben die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Geldvolumen auf dem Grundstücksmarkt im Zuständigkeitsgebiet.

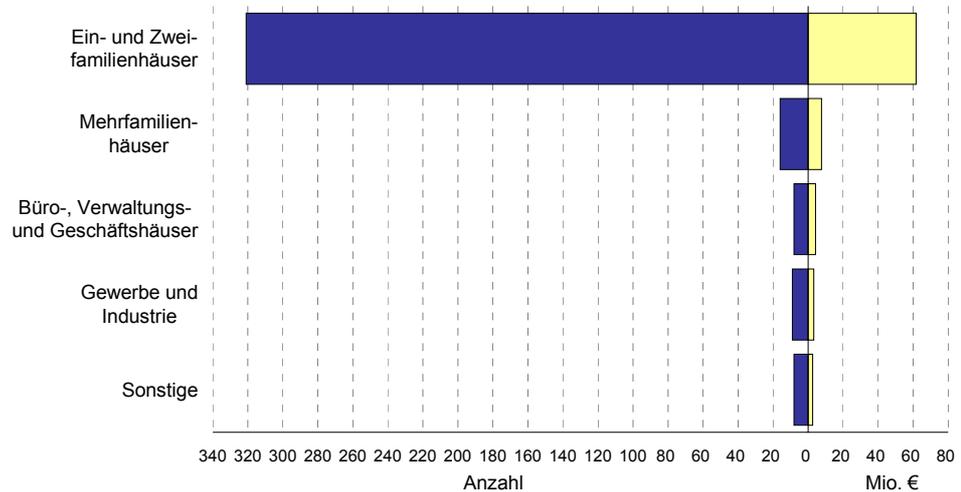
Den Anteil der Teilmärkte

- Ein- und Zweifamilienhäuser,
- Mehrfamilienhäuser,
- Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser,
- Gewerbe- und Industrieobjekte,
- Sonstige bebaute Grundstücke

zeigt die Abbildung 6-1.

Marktanteile nach Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz Teilmarkt bebaute Grundstücke

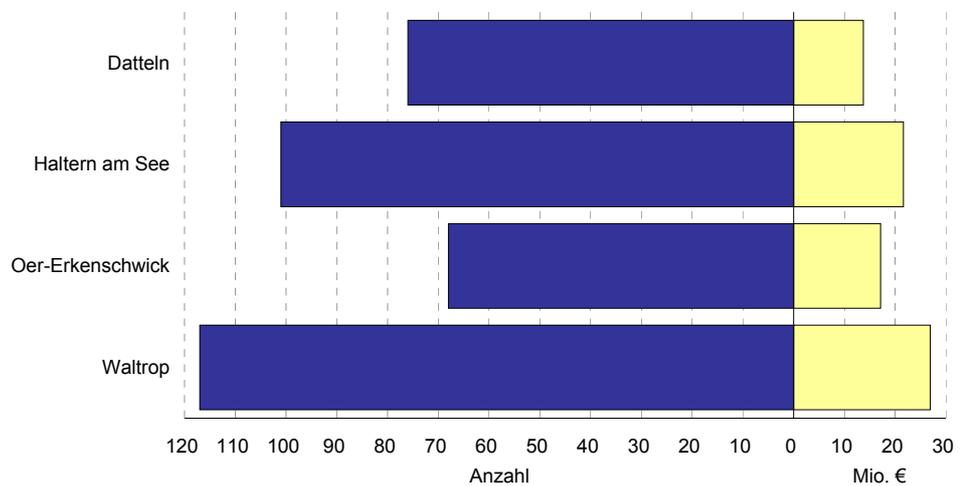
Abb. 6-1



Die nachfolgende Abbildung gibt Auskunft über die Zusammensetzung des Marktes der bebauten Grundstücke im Vergleich der vier Städte im Zuständigkeitsgebiet.

Marktanteile nach Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz Teilmarkt bebaute Grundstücke

Abb. 6-2





6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Umsätze

Die Abbildung 6-3 bezieht sich auf Ein- und Zweifamilienhäuser in den Städten Datteln, Haltern am See, Oer-Erkenschwick und Waltrop.

Im Berichtsjahr wechselten im Zuständigkeitsgebiet 321 (+ 18 %) Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Geldumsatz von 61,8 Mio. € (+ 19 %) den Eigentümer. In den Städten Haltern am See und Waltrop wurden die meisten Kauffälle registriert.

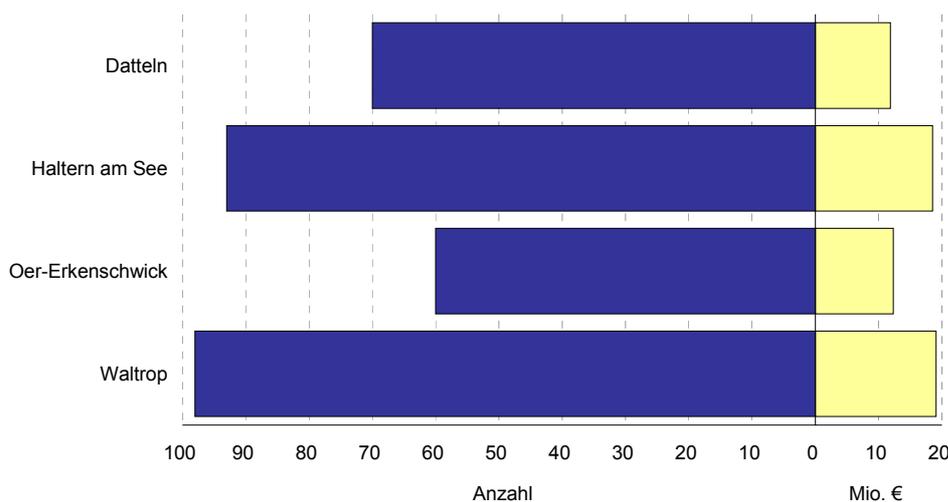
steigende Umsatzzahlen von Ein- und Zweifamilienhäusern

Die folgende Tabelle zeigt die prozentualen Veränderungen der Anzahl der Kauffälle, des Geld- sowie des Flächenumsatzes gegenüber dem Vorjahr.

	2003	2002/2003
Anzahl der Kauffälle		
Datteln	70	+ 6 %
Haltern am See	93	+ 35 %
Oer-Erkenschwick	60	- 12 %
Waltrop	98	+ 42 %
Geldumsatz in Mio. €		
Datteln	11,86	+ 3 %
Haltern am See	18,53	+ 28 %
Oer-Erkenschwick	12,31	- 2 %
Waltrop	19,07	+ 41 %
Flächenumsatz in ha		
Datteln	3,52	+ 19 %
Haltern am See	5,12	+ 31 %
Oer-Erkenschwick	3,11	+ 3 %
Waltrop	5,05	+ 82 %

Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz Ein- und Zweifamilienhäuser

Abb. 6-3



Preisentwicklung

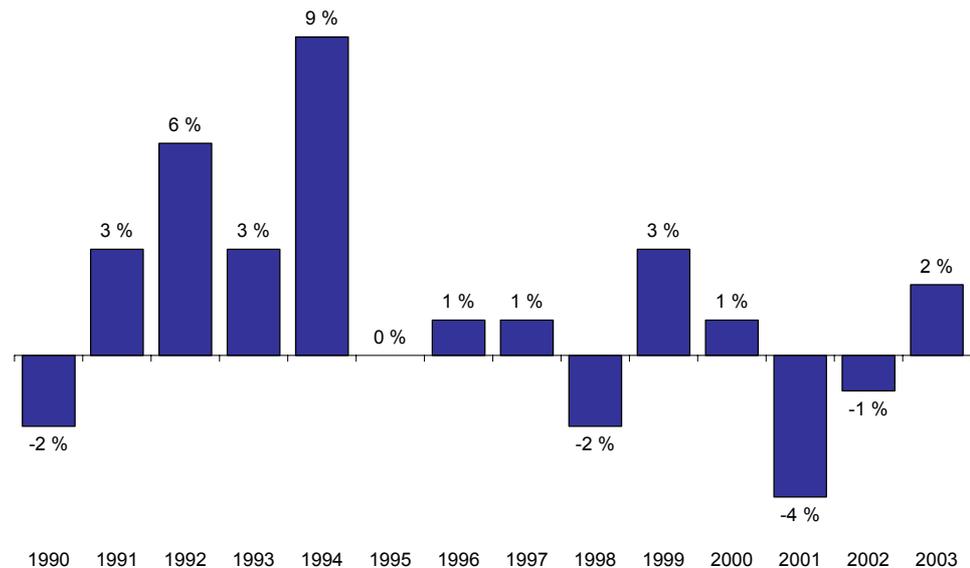
Das Preisniveau für Ein- und Zweifamilienhäuser in den vier Städten ist leicht steigend.

Die nachstehenden Angaben geben nur einen groben Überblick. Dies ist darauf zurückzuführen, dass hier nicht differenziert wird nach Gebäudealter, Ausstattung und Art des Gebäudes (wie z.B. freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus, Reihenhaus, Doppelhaus). Detaillierte Angaben sind im Folgenden und unter Pos. 9 - Erforderliche Daten - zu entnehmen.

Entwicklung der Preisveränderungen für Ein- und Zweifamilienhäuser (Erst- und Weiterverkäufe)

Abb. 6-4

2 % Preisanstieg



Preisniveau

Bei der nachfolgenden Ermittlung des Preisniveaus wird nach freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, nach Reihenendhäusern und Doppelhaushälften sowie nach Reihenmittelhäusern unterschieden. Die ausgewerteten Kauffälle sind nach Altersklassen strukturiert. Durchgreifend modernisierte Objekte sind einer jüngeren Altersklasse zugeordnet. Konnte eine solche Zuordnung nicht vorgenommen werden, wurden diese Objekte für eine Mittelbildung nicht verwendet. So ist sichergestellt, dass in den einzelnen Gruppen nur baujahrstypische Objekte klassifiziert sind. Bei der Ermittlung des durchschnittlichen Preises/m² Wohnfläche ist der Bodenwert berücksichtigt worden. Dabei sind Garagen und Stellplätze außer Betracht geblieben. Bei Neubauten handelt es sich um neu errichtete Gebäude, die vor oder unmittelbar nach ihrer Errichtung unvermietet veräußert wurden.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Um einen Preisvergleich zu ermöglichen, sind nur Ein- und Zweifamilienhäuser mit einer Grundstücksfläche von 350 bis 800 m² und einem dem Gebäudealter entsprechenden Zustand in mittleren Wohnlagen zugrunde gelegt worden.

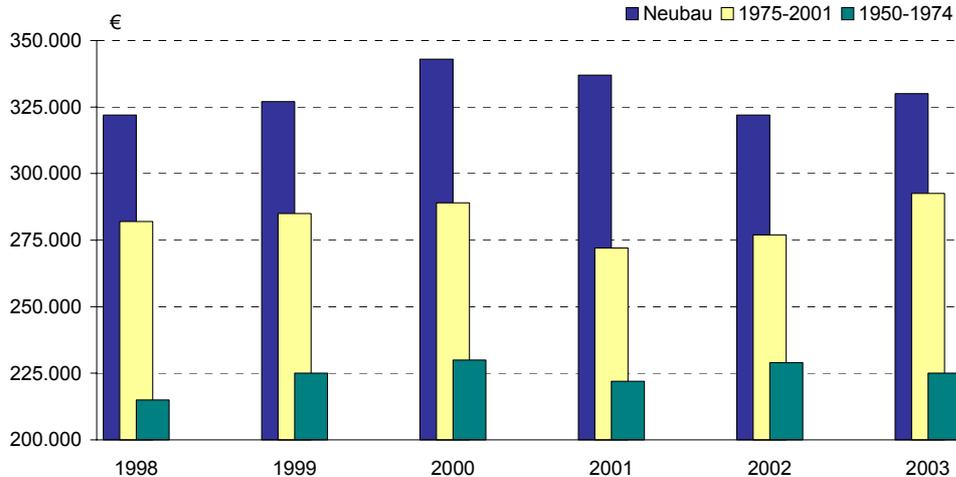
Von den insgesamt 48 Kauffällen lassen sich 18 Kauffälle (37,5 %) der Altersklasse ab 1950 bis 1974 und 18 Kauffälle (37,5 %) der Altersklasse ab 1975 bis 2001 zuordnen. 12 Verkäufe (25 %) von Neubauten (Baujahre 2002 und 2003) wurden registriert.

Die nachstehende Abbildung 6-5 stellt die Durchschnittswerte nach Gebäudealtersklassen dar.



Durchschnittliche Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Vergleich der Jahre von 1998 bis 2003

Abb. 6-5



freistehendes Ein- u. Zweifamilienhaus
Neubau 330.000 €

Die durchschnittlichen Preise von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in den Städten Datteln, Haltern am See, Oer-Erkenschwick und Waltrop sind in der folgenden Tabelle zusammengestellt.

Durchschnittspreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Altersklasse	Neubau	1975-2001	1950-1974
Gesamtkaufpreis in €	330.000	292.500	225.000

Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

Die folgenden Angaben beziehen sich auf Reihenendhäuser und Doppelhaushälften mit einer Grundstücksfläche von 250 bis 500 m² und einem dem Alter entsprechenden normalen Zustand in mittleren Wohnlagen.

Reihenendhaus,
Doppelhaushälfte
Neubau 253.000 €

Von den insgesamt 123 Kauffällen lassen sich 36 Kauffälle (29 %) der Altersklasse ab 1950 bis 1974 und 48 Kauffälle (39 %) der Altersklasse ab 1975 bis 2001 zuordnen. 39 Verkäufe (32 %) von Neubauten (Baujahre 2002 und 2003) wurden registriert.

Durchschnittspreise für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

Altersklasse	Neubau	1975-2001	1950-1974
Gesamtkaufpreis in €	253.000	222.000	165.500

Reihenmittelhäuser

Die folgenden Angaben beziehen sich auf Reihenmittelhäuser mit einer Grundstücksgröße von 150 bis 300 m² und einem dem Alter entsprechenden normalen Zustand in mittleren Wohnlagen.

Reihenmittelhaus
Neubau 219.000 €

Insgesamt wurden 75 Kauffälle ausgewertet. Auf die Altersklasse Neubauten (Baujahre 2002 und 2003) entfielen mit 37 % die meisten Kauffälle.

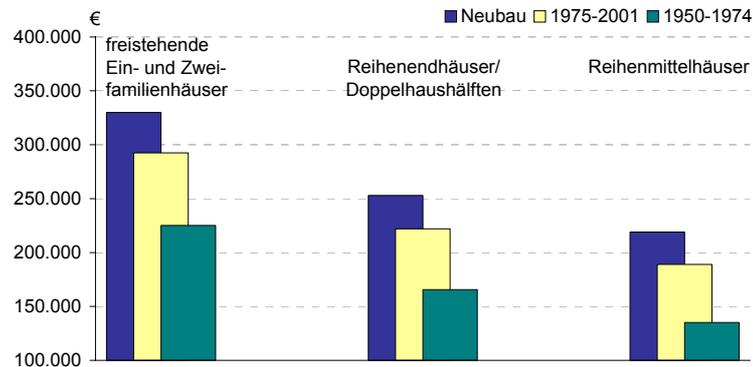
Durchschnittspreise für Reihenmittelhäuser

Altersklasse	Neubau	1975-2001	1950-1974
Gesamtkaufpreis in €	219.000	189.000	135.000

Einen Vergleich der durchschnittlichen Gesamtkaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenendhäuser und Doppelhaushälften sowie Reihenmittelhäuser ermöglicht die Abbildung 6-6. Der Preisunterschied für Reihenendhäuser/Doppelhaushälften sowie Reihenmittelhäuser beträgt für Neubauten 34.000 €.

Durchschnittliche Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenendhäuser/Doppelhaushälften und Reihenmittelhäuser im Vergleich

Abb. 6-6



Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Bei der Wertermittlung von bebauten Grundstücken wird für Objekte, die normalerweise nicht unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden, der Verkehrswert in der Regel auf der Grundlage des Sachwertverfahrens ermittelt. Dabei wird der Sachwert eines bebauten Grundstücks als Summe aus dem Bodenwert, dem Wert der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen Alters, des Unterhaltungszustandes sowie eventuell vorhandener Baumängel und Bauschäden und dem Wert der Außenanlagen berechnet.

Das Sachwertverfahren führt in der Regel nicht unmittelbar zum Verkehrswert. Die Abweichung wird durch Angebot und Nachfrage sowie Besonderheiten des Bewertungsobjektes bestimmt. Deshalb ist eine marktgerechte Angleichung des ermittelten Sachwertes zur Verkehrswertableitung überwiegend erforderlich. Die Daten der Kaufpreissammlung sind in sehr guter Weise geeignet, derartige Marktanpassungsfaktoren zu ermitteln.

Den Auswertungsergebnissen liegen folgende Ansätze zugrunde:

- Bodenwerte entsprechend den Bodenrichtwerten,
- Normalherstellungskosten über den Brutto-Rauminhalt auf der Basis 1995 (NHK 95),
- Preisindex für Wohngebäude (Bauleistungen am Bauwerk) in Nordrhein-Westfalen,
- Gebäudealterswertminderung nach der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW; diese enthält bereits Komponenten der wirtschaftlichen Wertminderung.

Grundlage der nachstehend aufgeführten Marktanpassungsfaktoren sind Auswertungsergebnisse von Kaufpreisen über Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Jahr 2003.

Sachwert (einschl. Bodenwert)	Marktanpassungsfaktor (Durchschnittswerte)
100.000 €	1,22
125.000 €	1,14
150.000 €	1,08
175.000 €	1,03
200.000 €	0,98
225.000 €	0,94
250.000 €	0,90
300.000 €	0,84
350.000 €	0,78
400.000 €	0,74
450.000 €	0,70
500.000 €	0,67

Anwendungsbeispiel:

Sachwert (ermittelt)	125.000 €
Marktanpassungsfaktor	1,14
Verkehrswert	rd. 142.500 €



6.2 Mehrfamilienhäuser

Umsätze

Der Geldumsatz aus Kaufverträgen über Mehrfamilienhäuser ist im Jahr 2003 mit 7,6 Mio. € um 4 Prozent gefallen. Die Zahl der Kauffälle war mit 16 Verträgen rückläufig (Vorjahr 25).

Anzahl der Verkäufe von Mehrfamilienhäusern rückläufig

Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz Mehrfamilienhäuser

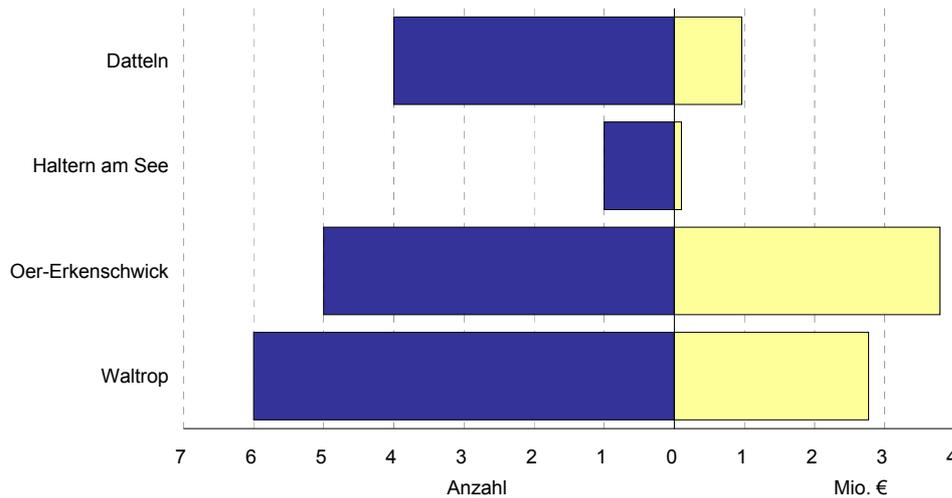


Abb. 6-7

6.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

Umsätze

Im Berichtszeitraum wurden für das Zuständigkeitsgebiet 8 Kauffälle von Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäusern, bei einem Geldumsatz von 4,2 Mio. € registriert.

Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

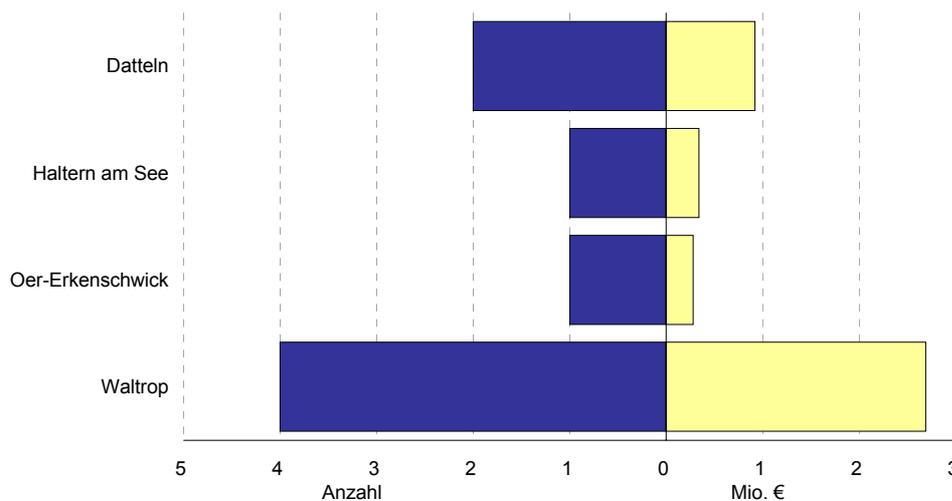


Abb. 6-8

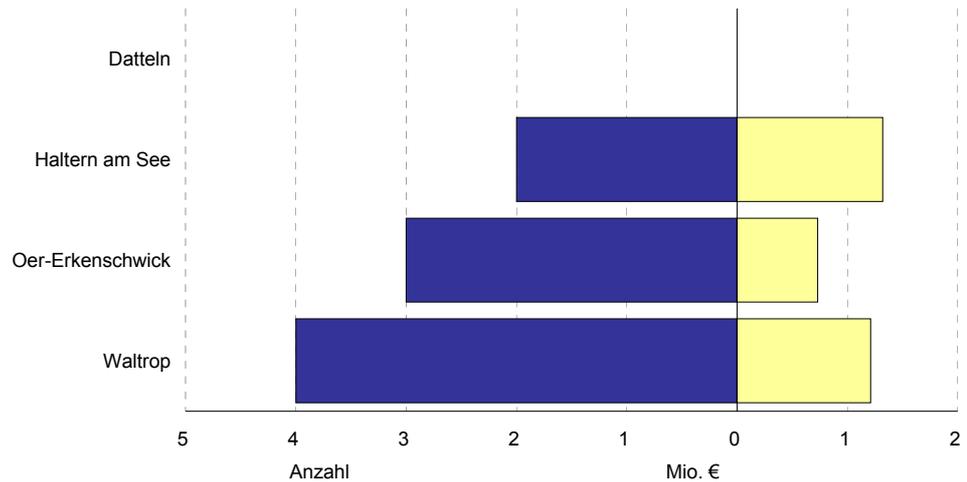
6.4 Gewerbe- und Industrieobjekte

Umsätze

Im Berichtszeitraum wurden für das Zuständigkeitsgebiet 9 Kauffälle von Gewerbe- und Industrieobjekten, bei einem Geldumsatz von 3,3 Mio. € registriert.

Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz Gewerbe- und Industrieobjekte

Abb. 6-9



6.5 Sonstige bebaute Grundstücke

In dieser Gruppe sind alle sonstigen bebauten Grundstücke (z.B. Hotels, Parkhäuser, Garagen, Freizeiteinrichtungen u. a.) erfasst. Im Berichtsjahr sind 8 Kauffälle mit einem Flächenumsatz von 3,8 ha und einem Geldumsatz von 2,6 Mio. € registriert worden.

7. Wohnungs- und Teileigentum (siehe auch Pos. 9 – Erforderliche Daten)

7.1 Wohnungseigentum

Umsätze

Beim Wohnungseigentum ist ein geringfügiger Rückgang um 1 % auf 270 verkaufte Objekte bei einem Geldumsatz von 31,5 Mio. € (- 5 %) zu verzeichnen.

Annähernd gleich viele Eigentumswohnungen verkauft

Die folgende Tabelle zeigt die prozentualen Veränderungen der Anzahl der Kauffälle und des Geldumsatzes gegenüber den Vorjahren.

	2003	2002/2003
Anzahl der Kauffälle		
Datteln	85	+ 44 %
Haltern am See	66	- 6 %
Oer-Erkenschwick	41	- 18 %
Waltrop	78	- 17 %
Geldumsatz		
Datteln	9,59	+ 29 %
Haltern am See	8,65	- 8 %
Oer-Erkenschwick	4,36	- 15 %
Waltrop	8,93	- 22 %

In der Abbildung 7-1 ist der Umsatz auf dem Grundstücksmarkt für die einzelnen Städte im Zuständigkeitsgebiet dargestellt.

Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz Wohnungseigentum

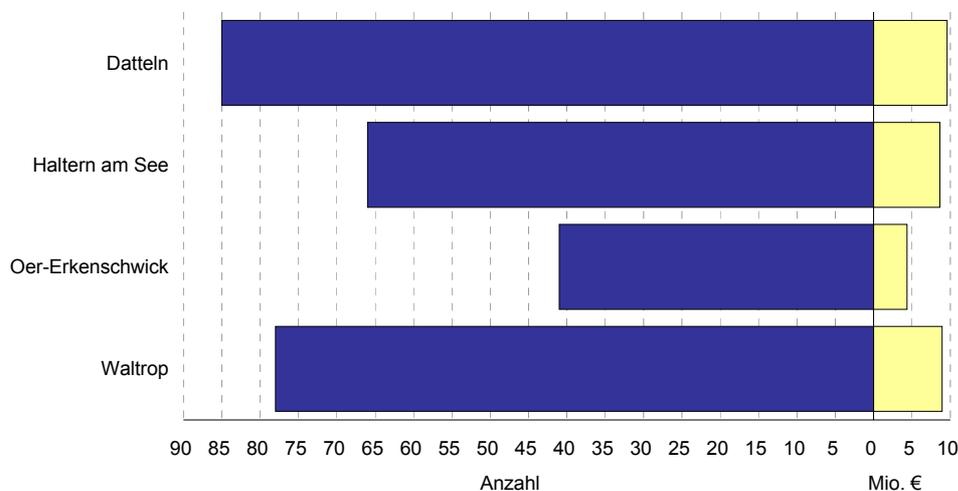


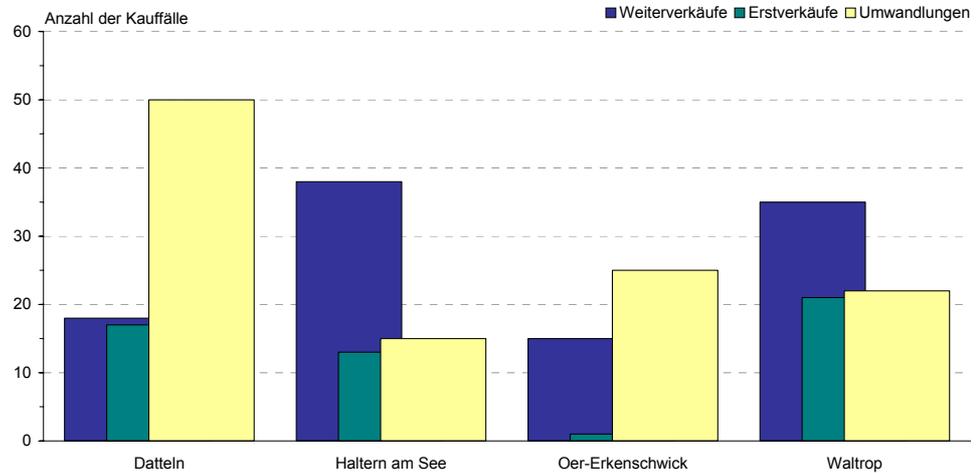
Abb. 7-1

Der höchste Geldumsatz wurde in Datteln mit 9,6 Mio. € registriert.

Nachfolgende Grafik und Tabelle geben die Anteile der drei Kategorien Erstverkäufe, Weiterverkäufe und Umwandlungen am Gesamtumsatz in den Städten Datteln, Haltern am See, Oer-Erkenschwick und Waltrop wieder.

**Umsatzanteile
Wohnungseigentum**

Abb. 7-2



Der überwiegende Teil des veräußerten Wohnungseigentums entfällt auf Umwandlungen.

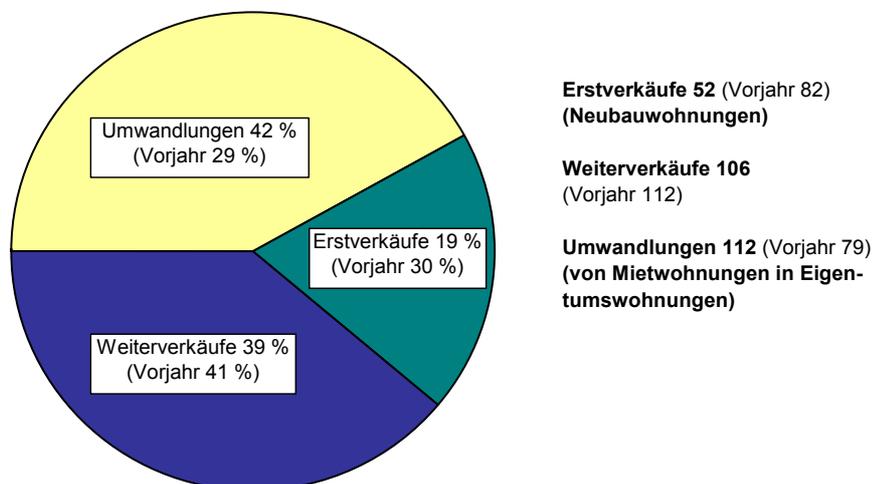
Umsatz Wohnungseigentum – prozentuale Anteile der Kauffälle

- Neubau, Weiterverkauf, Umwandlung -

	Kauffälle Wohnungseigentum von den registrierten Kauffällen in %			
	Gesamtanzahl	Erstverkäufe	Weiterverkäufe	Umwandlungen
ges. Zuständigkeitsgebiet	270	52	106	112
Datteln	85	17	18	50
Haltern am See	66	13	38	15
Oer-Erkenschwick	41	1	15	25
Waltrop	78	21	35	22

Wohnungseigentum – Teilmärkte in Prozent

Abb. 7-3





Preisentwicklung

Im gesamten Zuständigkeitsgebiet waren die Preise im Jahr 2003 überwiegend leicht fallend. Die Auswertung hat folgende Preisentwicklung ergeben:

Wohnungseigentum	Preisentwicklung in %		
	2001	2002	2003
Insgesamt			
Erst- und Weiterverkäufe	- 1	- 3	- 2
Erstverkäufe	+ 1	- 4	- 1
Weiterverkäufe	- 3	- 1	- 2

Die Preise von Wohnungseigentum sind bei neuen Objekten in Datteln, Oer-Erkenschwick und Waltrop um 3 % und bei gebrauchten Objekten um 2 % gesunken. In Haltern am See sind die Preise bei den neuen Objekten um 7 % gestiegen und bei den gebrauchten Eigentumswohnungen stabil geblieben.

Die nachstehenden Angaben ergeben einen Überblick über die Preisentwicklung von Wohnungseigentum – Erstverkäufe und Weiterverkäufe. Aufgrund der unterschiedlichen Märkte in den Städten wurden zum einen Preisentwicklungen für die Stadt Haltern am See und zum anderen für die Städte Datteln, Oer-Erkenschwick, Waltrop dargestellt.

Entwicklung der Preisveränderungen für Wohnungseigentum

Erstverkäufe

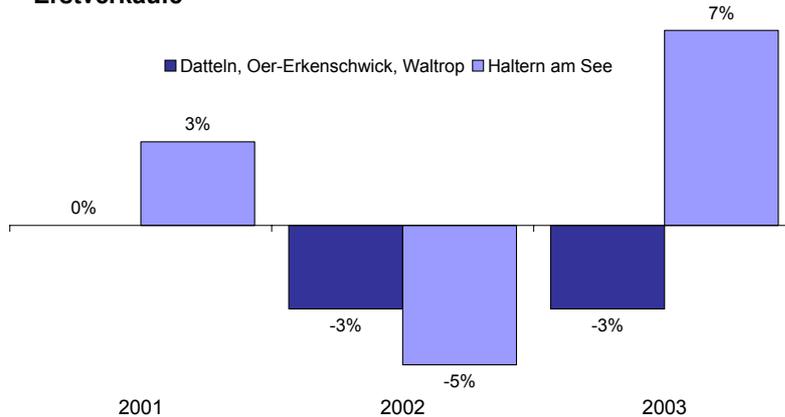


Abb. 7.4

7 % Preisanstieg
in Haltern am See

3 % Preisrückgang in
Datteln, Oer-
Erkenschwick,
Waltrop

Weiterverkäufe

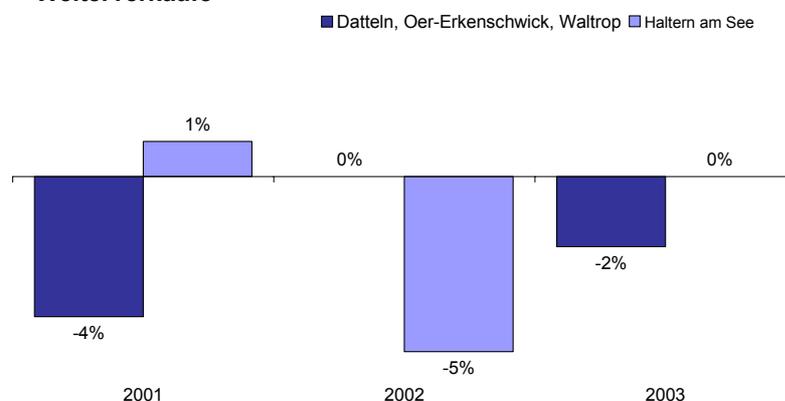


Abb. 7.5

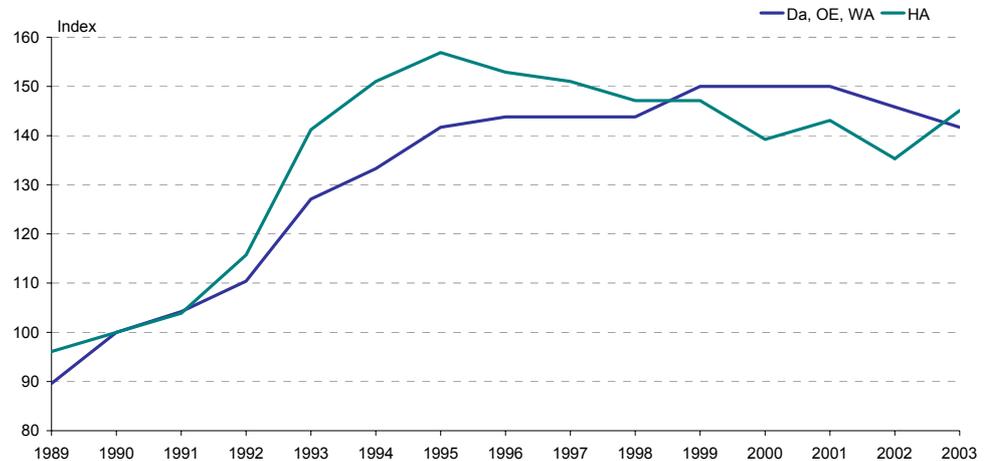
Stabile Preise
in Haltern am See

2 % Preisrückgang in
Datteln, Oer-
Erkenschwick,
Waltrop

In Abbildung 7-6 ist die Preisentwicklung für Wohnungseigentum seit 1989 für die Städte Datteln, Waltrop und Oer-Erkenschwick sowie für Haltern am See dargestellt.

Abb. 7-6

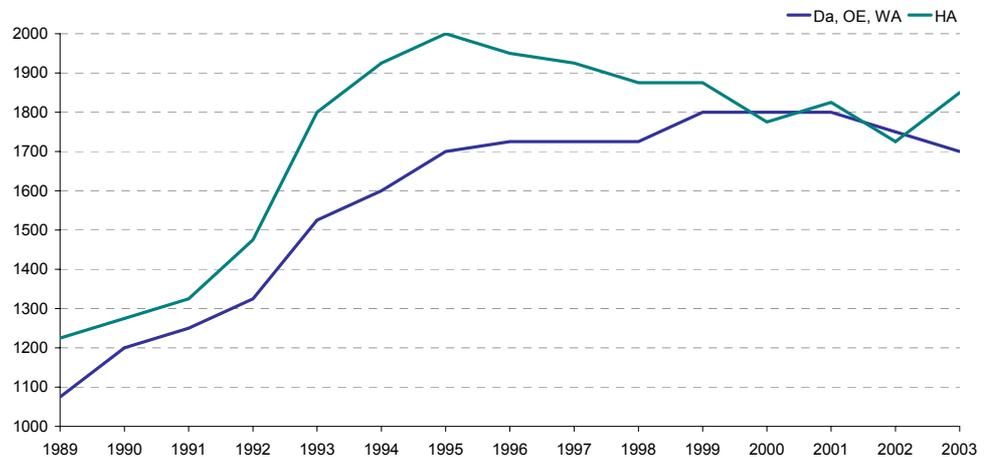
Preisentwicklung Wohnungseigentum (Erstverkäufe) Basisjahr 1990 (Index = 100)



Einen Überblick über die Entwicklung der Preise für Erstverkäufe von Wohnungseigentum (Neubauten) hinsichtlich ihrer absoluten Höhe gibt die Abbildung 7-7. Dabei handelt es sich um durchschnittliche Preise bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche einschließlich Bodenwertanteil.

Abb. 7-7

Preisentwicklung Wohnungseigentum (Erstverkäufe) in €/m² Wohnfläche einschließlich Bodenwertanteil



Preisniveau

Bei der Ermittlung des Preisniveaus für Wohnungseigentum der vier Städte sind nur Kauffälle in Gebäuden mit 3 und mehr Wohneinheiten und einer Wohnfläche von 45 bis 125 m² in mittleren Wohnlagen zugrunde gelegt worden. Weitere Merkmale, die der Auswertung zugrunde liegen: neuzeitliche Ausstattung, mit Bad und Zentralheizung, dem Alter entsprechender normaler Zustand (d.h. die Wohnung ist nicht durchgreifend modernisiert), einschließlich Grundstücksanteil und Außenanlagen sowie frei finanziert. Die ausgewerteten Kauffälle sind nach Altersklassen strukturiert. Durchgreifend modernisierte Objekte sind einer jüngeren Altersklasse zugeordnet. Konnte eine solche Zuordnung nicht



vorweggenommen werden, wurden diese Objekte für eine Mittelbildung nicht verwendet. So ist sichergestellt, dass in den einzelnen Gruppen nur baujahrstypische Objekte klassifiziert sind. Garagen oder Stellplätze sind bei der Ermittlung des durchschnittlichen Preises/m² Wohnfläche (einschließlich Bodenwertanteil) außer Betracht geblieben. Bei Erstverkauf handelt es sich um neu errichtetes Wohnungseigentum, das vor oder unmittelbar nach seiner Errichtung unvermietet veräußert wurde.

Die Angaben zum Preisniveau von Eigentumswohnungen sind auf der Grundlage von 270 Kauffällen über Wohnungseigentum zusammengestellt worden. Aus der nachfolgenden Tabelle und der Abbildung 7-8 kann neben den Durchschnittswerten auch die Abhängigkeit des Kaufpreises pro Quadratmeter Wohnfläche (einschließlich Bodenwertanteil) vom Alter abgelesen werden. Die hohe Korrelation zwischen Kaufpreis je m² Wohnfläche und Alter der Wohnung lässt sich unmittelbar erkennen. Weiterverkäufe in der Altersklasse 1990 bis 2001 liegen im Durchschnitt 225 €/m² Wohnfläche unter dem Preisniveau von Erstverkäufen. Weiterverkaufte Objekte der Altersklasse 1980 bis 1989 sind nochmals um rd. 225 €/m² Wohnfläche günstiger zu erwerben.

*hohe Abhängigkeit
zwischen Kaufpreis und
Alter einer Wohnung*

Die nachstehende Tabelle weist Durchschnittswerte für einzelne Städte und das gesamte Zuständigkeitsgebiet aus.

Wohnungseigentum	Altersklasse	Ø Preis in €/m ² Wohnfläche		
		Haltern am See	Datteln, Oer-Erk., Waltrop	Gesamt
Erstverkauf	Neubau	1.850	1.700	1.750
Weiterverkauf	1990-2001	1.625	1.475	1.525
	1980-1989	1.325	1.300	1.300
	1970-1979	1.150	1.150	1.150

Durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungseigentum (Erst- und Weiterverkäufe)

Abb. 7-8

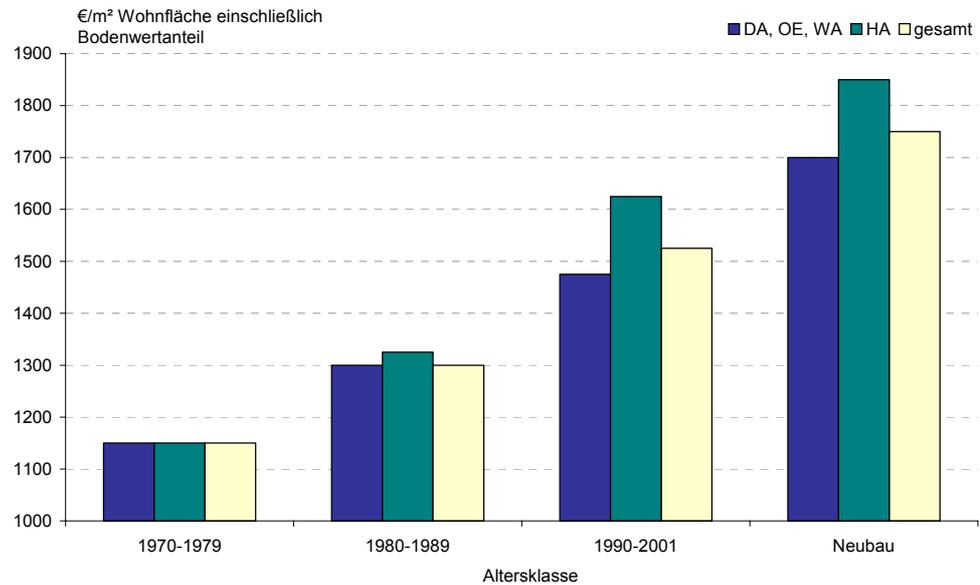
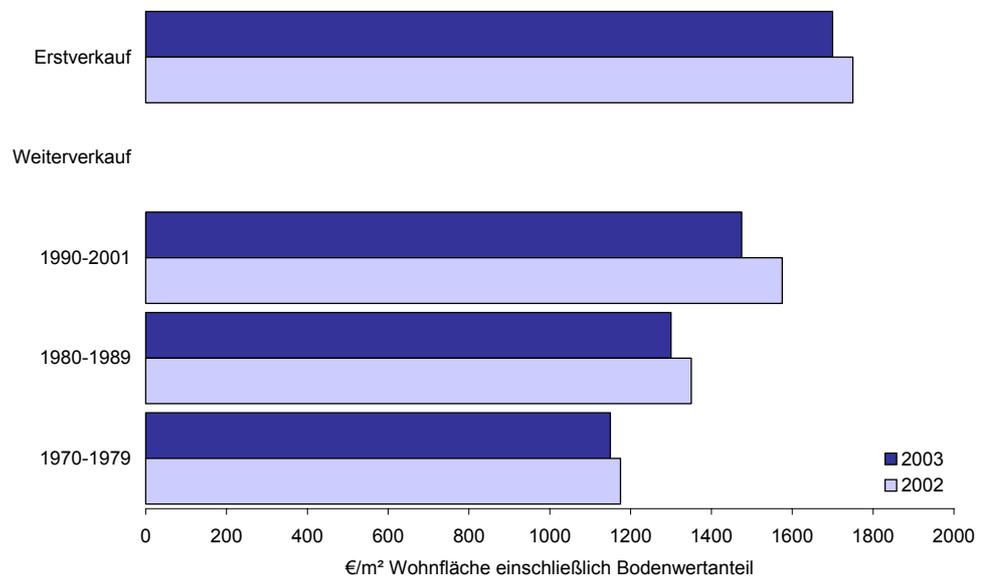


Abbildung 7-9 und 7-11 zeigen die Veränderungen der durchschnittlichen Preise/m² Wohnfläche gegenüber dem Jahr 2002.

Durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungseigentum im Vergleich zum Vorjahr (Erst- und Weiterverkäufe)

Abb. 7-9

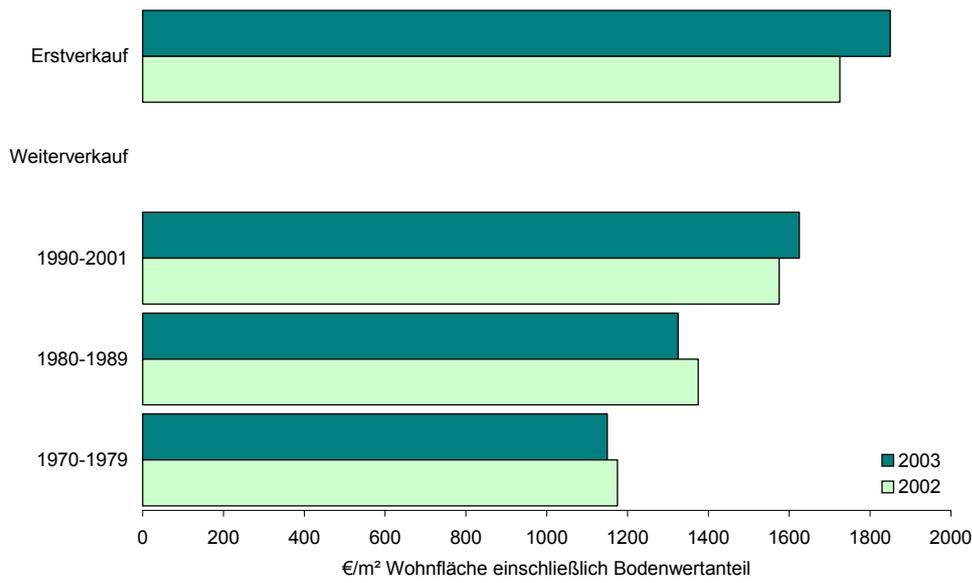
Datteln, Oer-Erkenschwick, Waltrop





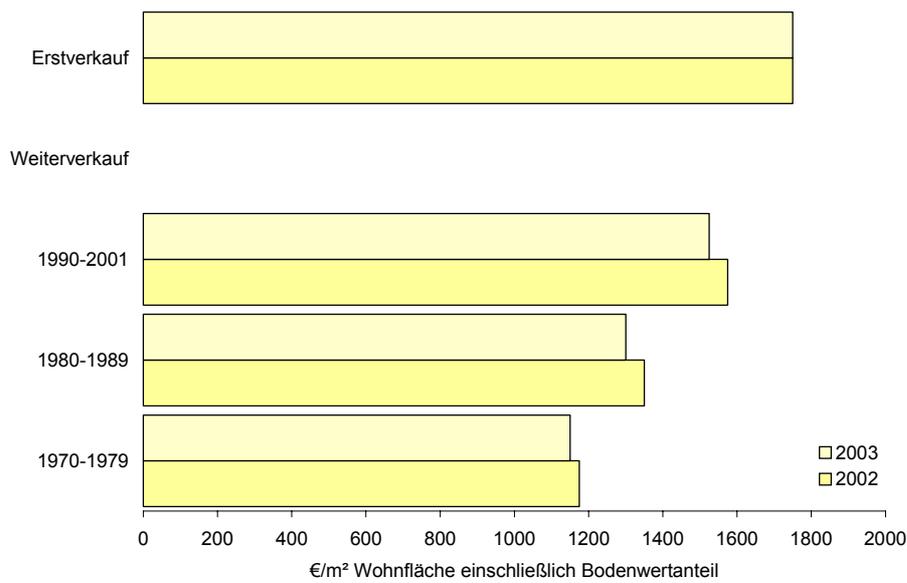
Haltern am See

Abb. 7-10



Gesamt

Abb. 7-11



7.2 Teileigentum

Umsätze

Dieser Teilmarkt hat den Verkauf von Sondereigentum an gewerblichen Räumen zum Inhalt.

Im Berichtsjahr wurden 18 Kauffälle über Teileigentum mit einem Geldumsatz von 1,6 Mio. € registriert.



8. Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Eine wesentliche Aufgabe des Gutachterausschusses ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten für Bauland (§ 196 BauGB). Diese werden von den Gutachterausschüssen bis zum 15. Februar jedes Jahres bezogen auf den Stichtag 01.01. des aktuellen Jahres ermittelt und anschließend veröffentlicht.

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Grund und Bodens für Grundstücke eines Gebietes, für das im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Bodenrichtwerte sind auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogen. Die Bodenrichtwerte werden in Bodenrichtwertkarten eingetragen, die bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erworben werden können. Die Geschäftsstelle erteilt auch jedermann mündlich oder schriftlich Auskunft über die Bodenrichtwerte. Zur Optimierung der Markttransparenz stehen der Grundstücksmarktbericht und die Bodenrichtwertkarten im Internet unter den Adressen www.gutachterausschuss.nrw.de/RE sowie www.boris.nrw.de zur Verfügung.

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 Bodenrichtwerte beziehen sich auf Grundstücke, die in ihren wertrelevanten Merkmalen weitgehend übereinstimmen. Diese Merkmale werden zusammen mit den Bodenrichtwerten angegeben:

- Art- und Maß der baulichen Nutzung,
- Bodenbeschaffenheit,
- Beitrags- und Abgabenzustand,
- Grundstücksgestaltung und Grundstückstiefe,

Beispielhaft ist für 2004 ein Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für Oer-Erkenschwick unter Position 8.4 abgedruckt.



8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte

Auf der Grundlage der Bodenrichtwerte beschließt der Gutachterausschuss als Übersicht über das Bodenpreisniveau gebietstypische Werte. Diese werden in der folgenden Übersicht veröffentlicht.

Übersicht über die Bodenrichtwerte gemäß § 13 Abs. 1 GAVO NW

Durchschnittliche Bodenrichtwerte (€/m²) für beitragsfreie Wohnbauflächen, beitragsfreie gewerbliche Bauflächen sowie land- und forstwirtschaftliche Flächen

Gemeinde bzw. Ortsteil	Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau *)			Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau **)			Gewerbliche Bauflächen			Landwirtschaftliche Flächen	Forstwirtschaftliche Flächen ***)
	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig		
Datteln (D.-Stadt)	220,--	190,--	170,--	220,--	200,--	180,--	48,--	40,--	--	3,2	1,--
(Ahsen)	--	150,--	--	--	--	--	--	38,--	--	3,2	1,--
(Horneb.)	--	180,--	--	--	--	--	--	--	--	3,6	1,--
Oer-Erken.	220,--	190,--	170,--	210,--	190,--	170,--	44,--	38,--	--	3,8	1,--
Waltrop	220,--	200,--	170,--	240,--	200,--	180,--	--	36,--	--	3,0	1,--
Haltern am See (H.-Stadt)	280,--	240,--	200,--	280,--	240,--	200,--	46,--	40,--	--	3,1	1,--
(H.-Land)											
- Hamm, Bossend.	180,--	160,--	130,--	--	--	--	--	--	--	3,1	1,--
- Lavesum Lochtrup	--	170,--	--	--	170,--	--	--	--	--	3,1	1,--
- Lippramsdorf, Freiheit, Eppend., Bergbossend.	180,--	150,--	130,--	--	150,--	--	--	--	--	3,5	1,--
- Sythen Lehmbr.	210,--	190,--	--	--	--	--	--	--	--	2,8	1,--
- Flaesh.	160,--	140,--	--	--	--	--	--	--	--	3,1	1,--
- Hullern	--	130,--	--	--	--	--	--	--	--	2,8	1,--

*) in der Regel ein- oder zweigeschossige Bauweise

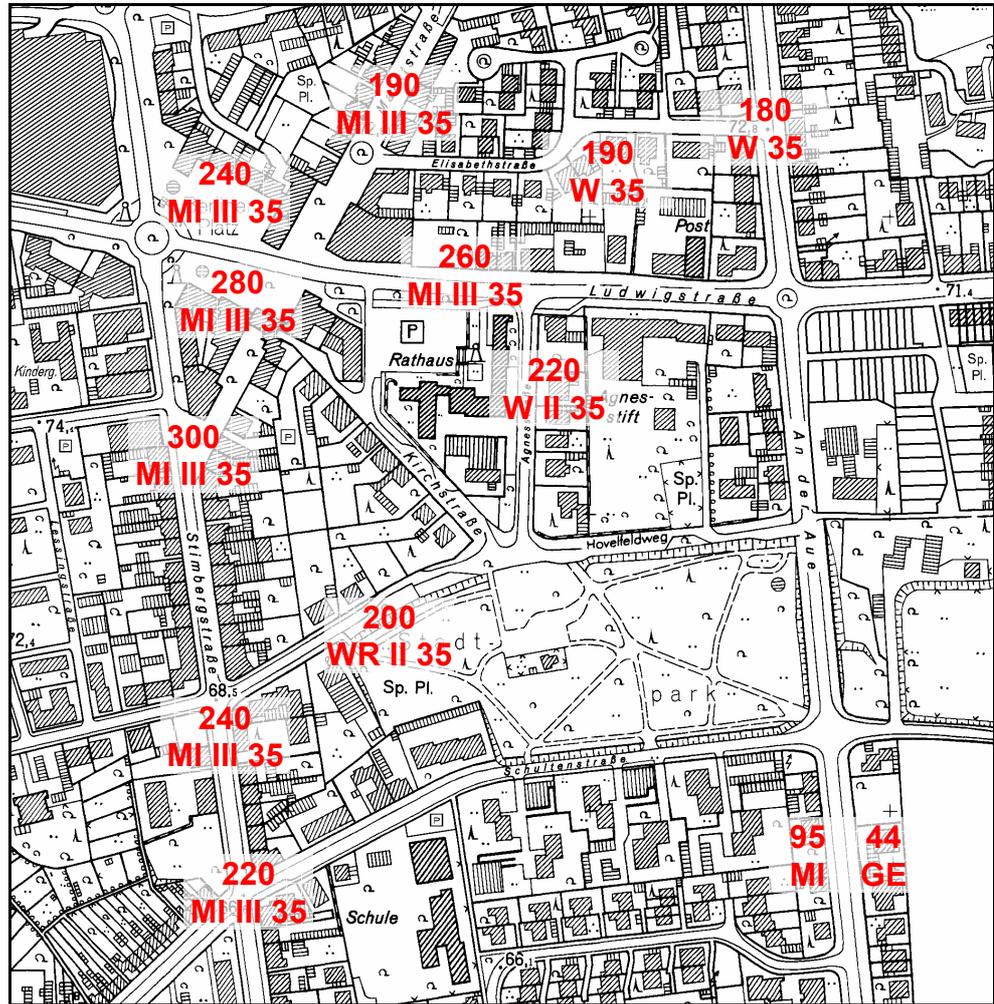
**) in der Regel drei- oder mehrgeschossige Bauweise

***) einschließlich durchschnittlichem Aufwuchs



8.4 Erläuterungen zum Bodenrichtwert

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte Oer-Erkenschwick 2004
 Wertermittlungsstichtag 01.01.2004



Der Bodenrichtwert ist ein aus Grundstückskaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert des Grund und Bodens für ein Gebiet mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Er ist bezogen auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind (sog. Richtwertgrundstück).

Eigenschaften des Richtwertgrundstücks

150* Bodenrichtwert mit Stern (beitragspflichtig)

200 Bodenrichtwert ohne Stern (beitragsfrei)

In den beitragsfreien Bodenrichtwerten sind folgende Beiträge/Abgaben enthalten:

- Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB)
- Abgaben für den Kanalanschluss nach KAG (Aufwand für die erstmalige Herstellung der Entwässerungsanlage ohne Hausanschluss)
- Kostenerstattungsbeiträge gemäß § 135a BauGB (naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen; Aufwand für den Grunderwerb und für die erstmalige Herstellung)

I, II Geschosshöhe

35 Grundstückstiefe in Meter

Ausweisung über die bauliche Nutzung des Grundstücks nach der Baunutzungsverordnung

- | | |
|-----------------------------|----------------------------|
| W = Wohnbauflächen | MD = Dorfgebiete |
| WS = Kleinsiedlungsgebiete | MI = Mischgebiete |
| WR = reine Wohngebiete | MK = Kerngebiete |
| WA = allgemeine Wohngebiete | G = gewerbliche Bauflächen |
| SO = Sondergebiete | GE = Gewerbegebiete |
| M = gemischte Bauflächen | GI = Industriegebiete |

Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Beitrags- und Abgabenzustand, Grundstücksgestaltung sowie Grundstückstiefe bewirken Abweichungen vom Bodenrichtwert.

Irgendwelche Ansprüche - vor allem gegenüber Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden - können nicht aus den Bodenrichtwertangaben hergeleitet werden.

Darstellung in der Bodenrichtwertkarte

Beispiel:

- 200** beitragsfreier Bodenrichtwert in €/m²
W II 35 Wohnbaufläche, II-geschossig, 35 m Grundstückstiefe

Auswirkung der Grundstückstiefe auf den Bodenwert

In ein- und zweigeschossig bebaubaren Wohngebieten bezieht sich der Bodenrichtwert auf ein Grundstück mit 35 m Grundstückstiefe.

Umrechnungsfaktoren bei unterschiedlicher Grundstückstiefe

spezielle Grundstückstiefe in Meter	spezielles Wertverhältnis zum Richtwertgrundstück
20	1,17
25	1,11
30	1,04
35	1,00
40	0,93
45	0,87
50	0,84
55	0,82
60	0,80

Beispiel:

- Bodenrichtwert bezogen auf das Richtwertgrundstück
(35 m Grundstückstiefe) = **200,-- €/m²**
- Tiefe des zu beurteilenden Grundstücks = **25 m**
- Wert des zu beurteilenden Grundstücks unter
Berücksichtigung der unterschiedlichen Grundstückstiefe
zum Richtwertgrundstück: 200,-- €/m² x 1,11 = **222,-- €/m²**



9. Erforderliche Daten

Der Gutachterausschuss hat nach § 8 der Wertermittlungsverordnung (WertV) die für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung unter Berücksichtigung der jeweiligen Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten. Hierzu gehören insbesondere Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten sowie Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke.

9.1 Indexreihen

Nach § 9 WertV sollen die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit Indexreihen erfasst werden. Indexreihen bestehen aus Indexpunkten, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraumes zu den Preisen eines Basiszeitraumes mit der Indexpunktzahl 100 ergeben.

Bodenpreisindex für Wohnbauflächen Individueller Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser) in Wohn- und Sondergebieten

Wohnbauland

Basisjahr 1970 (Index = 100)

Jahr (Stichtag 30. Juni)	Bodenpreisindex
1970	100
1971	112
1972	141
1973	176
1974	165
1975	188
1976	206
1977	241
1978	300
1979	318
1980	424
1981	524
1982	547
1983	582
1984	547
1985	529
1986	518
1987	529
1988	500
1989	518
1990	547
1991	565
1992	629
1993	706
1994	747
1995	894
1996	976
1997	935
1998	1035
1999	988
2000	1041
2001	1076
2002	1000
2003	976

Umrechnungsbeispiel:

Bodenpreis 2003 gesucht
 Bodenpreis 1991 = 90,-- €/m²
 Bodenpreisindex 2003 = 976
 Bodenpreisindex 1991 = 565

$$\frac{976}{565} \times 90,-- \text{ €/m}^2 = 155,-- \text{ €/m}^2$$

Bodenwert 2003 = 155,-- €/m²



Bodenpreisindex für gewerbliche Bauflächen (GE-Gebiete) Basisjahr 1990 (Index = 100)

gewerbliche Bauflächen

Jahr (Stichtag 30. Juni)	Bodenpreisindex
1990	100
1991	100
1992	95
1993	95
1994	100
1995	112
1996	124
1997	133
1998	155
1999	171
2000	160
2001	143
2002	138
2003	136 *

* vorläufig, da als gewichteter dreigliedriger Mittelwert ermittelt

Bodenpreisindex für landwirtschaftliche Flächen Basisjahr 1970 (Index = 100)

*landwirtschaftliche
Flächen*

Jahr (Stichtag 30. Juni)	Bodenpreisindex
1970	100
1971	111
1972	118
1973	139
1974	146
1975	107
1976	125
1977	121
1978	154
1979	164
1980	207
1981	232
1982	254
1983	196
1984	261
1985	225
1986	246
1987	239
1988	204
1989	200
1990	218
1991	236
1992	239
1993	239
1994	239
1995	246
1996	229
1997	225
1998	232
1999	221
2000	239
2001	225
2002	214
2003	225



**Preisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser – Weiterverkäufe
(Gebäudealter 15 Jahre)
Basisjahr 1990 (Index = 100)**

Ein- und Zweifamilien-
häuser

Jahr (Stichtag 30. Juni)	Preisindex
1990	100
1991	105,4
1992	113,5
1993	116,2
1994	127,0
1995	127,0
1996	132,4
1997	132,4
1998	127,0
1999	137,8
2000	132,4
2001	121,6
2002	121,6
2003	132,4

**Preisindex für Wohnungseigentum – Erstverkäufe
Basisjahr 1990 (Index = 100)**

Wohnungseigentum

Jahr (Stichtag 30. Juni)	Preisindex	
	Datteln, Oer-Erkenschwick, Waltrop	Haltern am See
1989	89,6	96,1
1990	100	100
1991	104,2	103,9
1992	110,4	115,7
1993	127,1	141,2
1994	133,3	151,0
1995	141,7	156,9
1996	143,8	152,9
1997	143,8	151,0
1998	143,8	147,1
1999	150,0	147,1
2000	150,0	139,2
2001	150,0	143,1
2002	145,8	135,3
2003	141,7	145,1

**Preisindex für Wohnungseigentum – Weiterverkäufe
(Gebäudealter 10 Jahre)
Basisjahr 1990 (Index = 100)**

Jahr (Stichtag 30. Juni)	Preisindex	
	Datteln, Oer-Erkenschwick, Waltrop	Haltern am See
1989	94,9	93,0
1990	100	100
1991	107,7	104,7
1992	117,9	114,0
1993	125,6	118,6
1994	141,0	134,9
1995	146,2	137,2
1996	151,3	144,2
1997	151,3	144,2
1998	151,3	144,2
1999	156,4	146,5
2000	156,4	144,2
2001	153,8	146,5
2002	153,8	141,9
2003	148,7	144,2



9.2 Liegenschaftszinssätze

Für die Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren ist der Liegenschaftszinssatz von großer Bedeutung (Marktanpassung im Ertragswertverfahren). Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, d.h. er stellt ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Der Liegenschaftszinssatz ist nicht mit dem Kapitalmarktzinssatz gleichzusetzen. Im Allgemeinen liegt er unter dem Zinssatz des Kapitalmarktes, da bei Kapitalanlagen in Liegenschaften von einer langfristigen Bindung und einer größeren Sicherheit des Kapitals ausgegangen werden kann.

Nach § 11 Absatz 2 der WertV ist der Liegenschaftszinssatz „auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens zu ermitteln“. Der Ertragswert ist im Allgemeinen der Wert von Immobilien, die unter Beachtung von Renditegesichtspunkten gehandelt werden. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes richtet sich u. a. nach der Gebäudeart. Für Ein- und Zweifamilienhäuser ist der Zinssatz geringer als bei Mehrfamilienhäusern oder gewerblich genutzten Objekten. Neben der Gebäudeart ist der Liegenschaftszinssatz mindestens noch von folgenden Einflussgrößen abhängig:

- Restnutzungsdauer zum Kaufzeitpunkt,
- Reinertrag,
- Baujahr,
- Bodenwertanteil,
- Gesamtkaufpreis.

Aufgrund bisheriger Auswertungen und unter Berücksichtigung der einschlägigen Fachliteratur werden folgende Liegenschaftszinssätze empfohlen:

Objektart	Liegenschaftszinssatz (Restnutzungsdauer 30-100 Jahre)	<i>Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze</i>
Wohnungseigentum (in Mehrfamilienhäusern)	2,75 - 4,00%	
Einfamilienhäuser	2,00 - 3,50%	
Zweifamilienhäuser	2,50 - 3,50%	
Mehrfamilienhäuser	3,50 - 5,00%	
gemischt genutzte Gebäude (z.B. Handel, Büro, Produktion)		
- mit gewerbl. Anteil < 20%	3,50 - 5,00%	
- mit gewerbl. Anteil 20 -50%	4,00 - 5,50%	
- mit gewerbl. Anteil 51 - 80%	5,00 - 6,00%	
reine Geschäftsgrundstücke (gewerbl. Anteil > 80%) Läden im EG, darüber Büros, Praxen etc.	5,50 - 6,50%	
Büros	5,00 - 6,50%	



9.3 Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Durchschnittspreise für freistehende Häuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser ohne Bodenwert

Jahr Stichtag 30.Juni	Art des Verkaufes	Gebäude- alter (Jahre)	Kaufpreis je m ² Wohnfläche des Gebäudes (ohne Bodenwert) (€/m ²)
1998	Erstverkauf	-	1.500,--
	Weiterverkauf	5	1.375,--
		10	1.275,--
		15	1.175,--
		20	1.075,--
		25	975,--
		30	875,--
		35	775,--
40	675,--		
1999	Erstverkauf	-	1.500,--
	Weiterverkauf	5	1.475,--
		10	1.375,--
		15	1.275,--
		20	1.175,--
		25	1.125,--
		30	1.025,--
		35	925,--
40	825,--		
45	775,--		
2000	Erstverkauf	-	1.600,--
	Weiterverkauf	5	1.375,--
		10	1.300,--
		15	1.225,--
		20	1.125,--
		25	1.075,--
		30	975,--
		35	900,--
40	825,--		
45	775,--		
2001	Erstverkauf	-	1.550,--
	Weiterverkauf	5	1.275,--
		10	1.200,--
		15	1.125,--
		20	1.075,--
		25	1.000,--
		30	950,--
		35	875,--
40	800,--		
45	750,--		
2002	Erstverkauf	-	1.425,--
	Weiterverkauf	5	1.275,--
		10	1.200,--
		15	1.125,--
		20	1.075,--
		25	1.000,--
		30	950,--
		35	875,--
40	800,--		
45	750,--		
2003	Erstverkauf	-	1.475,--
	Weiterverkauf	5	1.400,--
		10	1.300,--
		15	1.225,--
		20	1.125,--
		25	1.050,--
		30	950,--
		35	875,--
40	775,--		
45	700,--		

Erläuterung:

Die Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser geben den Gebäudewert einschließlich der durchschnittlichen Außenanlagen (z.B. Ver- und Entsorgungsanlagen, Hofbefestigung) je m² Wohnfläche an. Hierin nicht enthalten sind die Bodenwerte und die Werte von Nebengebäuden.

Die Durchschnittspreise für Erst- und Weiterverkäufe sind repräsentativ für freistehende Häuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser in typischer konventioneller Bauweise mit durchschnittlicher Gebäudeausstattung und einer durchschnittlichen Wohnfläche von 140 m² bei einem Ausnutzungsgrad der Bausubstanz (Verhältnis zwischen dem umbautem Raum zur Wohnfläche) von 4,5 bis 6,5. Im Einzelfall bewirken eine bessere oder schlechtere Gebäudeausstattung, Abweichungen von der durchschnittlichen Wohnfläche und dem Ausnutzungsgrad der Bausubstanz sowie Sonderausstattungen (z.B. Sauna, Schwimmbad, Einbauküche) Wertzuschläge bzw. -abschläge.



Durchschnittspreise 2003 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser einschließlich Bodenwert nach Baujahresgruppen

Die Durchschnittspreise wurden auf Grundlage standardisierter, dem jeweiligen Haustyp entsprechender Grundstücks- und Wohnflächen ermittelt.

Objektart	Altersklasse	Ø Grundstücksfläche (m ²)	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Preis/m ² Wohnfläche (€/m ²)	Ø Gesamtkaufpreis (€)
freistehende 1- und 2-Familienhäuser Grundstücksfläche 350-800 m ² dem Alter entsprechender normaler Zustand	Neubau (2002/2003)	550	150	2.200,--	330.000,--
	1975-2001	550	150	1.950,--	292.500,--
	1950-1974	550	150	1.500,--	225.000,--
	bis 1949	--	--	--	--
Reihenendhäuser und Doppelhaushälften Grundstücksfläche 250-500 m ² dem Alter entsprechender normaler Zustand	Neubau (2002/2003)	350	125	2.025,--	253.000,--
	1975-2001	350	125	1.775,--	222.000,--
	1950-1974	350	125	1.325,--	165.500,--
	bis 1949	--	--	--	--
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche 150-300 m ² dem Alter entsprechender normaler Zustand	Neubau (2002/2003)	220	120	1.825,--	219.000,--
	1975-2001	220	120	1.575,--	189.000,--
	1950-1974	220	120	1.125,--	135.000,--
	bis 1949	--	--	--	--



9.4 Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum

Die Durchschnittspreise für Erst- und Weiterverkäufe sind repräsentativ für Wohnungen in Drei- und Mehrfamilienhäusern mit einer durchschnittlichen Ausstattung und einer Wohnfläche von 45 bis 125 m², wobei auch der Bodenwertanteil im Kaufpreis enthalten ist. Im Einzelfall bewirken Besonderheiten wie z.B. Geschosslage, Himmelsrichtung, Wohnumfeld, Gebäudetyp, Balkon und Gartennutzung Wertzuschläge bzw. -abschläge. Stellplätze, Garagen und Sonderausstattungen (z.B. Sauna, Schwimmbad oder Kachelofen) sind nicht in den Durchschnittspreisen enthalten. Die Angaben beziehen sich auf Wohnungen mit unterschiedlichen Ausstattungen.

Durchschnittspreise für Wohnungseigentum

(einschließlich Bodenwertanteil ohne Nebengebäude)

Jahr Stichtag 30. Juni	Art des Verkaufs	Gebäude- alter (Jahre)	Kaufpreis je m ² Wohnfläche		durchschnittliche Wohnfläche	
			Haltern am See (HA) (€/m ²)	Datteln (DA) Oer-Erk. (OE) Waltrop (WA)	HA	DA, OE, WA m ²
1998	Erstverkauf	-	1.875,--	1.725,--	74	78
	Weiterverkauf	5	1.625,--	1.575,--	85	89
		10	1.550,--	1.475,--		
		15	1.450,--	1.375,--		
		20	1.375,--	1.275,--		
		25	1.275,--	1.175,--		
Umwandlung	≥ 15	775,-- bis 1.575,--		75		
1999	Erstverkauf	-	1.875,--	1.800,--	78	76
	Weiterverkauf	5	1.675,--	1.625,--	87	85
		10	1.575,--	1.525,--		
		15	1.475,--	1.425,--		
		20	1.375,--	1.325,--		
		25	1.300,--	1.225,--		
Umwandlung	≥ 15	725,-- bis 1.675,--		76		
2000	Erstverkauf	-	1.775,--	1.800,--	83	80
	Weiterverkauf	5	1.625,--	1.575,--	84	90
		10	1.550,--	1.525,--		
		15	1.475,--	1.450,--		
		20	1.375,--	1.375,--		
		25	1.300,--	1.300,--		
Umwandlung	≥ 15	675,-- bis 1.525,--		69		
2001	Erstverkauf	-	1.825,--	1.800,--	98	85
	Weiterverkauf	5	1.675,--	1.600,--	88	85
		10	1.575,--	1.500,--		
		15	1.475,--	1.400,--		
		20	1.375,--	1.300,--		
		25	1.300,--	1.200,--		
Umwandlung	≥ 15	750,-- bis 1.500,--		76		
2002	Erstverkauf	-	1.725,--	1.750,--	86	82
	Weiterverkauf	5	1.625,--	1.600,--	90	88
		10	1.525,--	1.500,--		
		15	1.425,--	1.400,--		
		20	1.325,--	1.300,--		
		25	1.200,--	1.200,--		
Umwandlung	≥ 15	750,-- bis 1.500,--		78		
2003	Erstverkauf	-	1.850,--	1.700,--	82	80
	Weiterverkauf	5	1.750,--	1.525,--	108	92
		10	1.550,--	1.450,--		
		15	1.350,--	1.350,--		
		20	1.300,--	1.275,--		
		25	1.200,--	1.200,--		
Umwandlung	≥ 15	700,-- bis 1.700,--		81		



Durchschnittspreise 2003 für Wohnungseigentum nach Baujahresgruppen (einschließlich Bodenwertanteil ohne Nebengebäude)

Objektart	Altersklasse	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Preis/m ² Wohnfläche			Minimum Preis/m ² Wohnfläche (€/m ²)	Maximum Preis/m ² Wohnfläche (€/m ²)
			Haltern am See (€/m ²)	Datteln, Oer-Erk., Waltrop (€/m ²)	Gesamt (€/m ²)		
Erstverkauf nach Neubau	Neubau (2002/2003)	81	1.850,--	1.700,--	1.750,--	1.450,--	2.000,--
Weiterverkauf	1990-2001	100	1.625,--	1.475,--	1.525,--	1.300,--	1.800,--
	1980-1989	100	1.325,--	1.300,--	1.300,--	1.000,--	1.400,--
	1970-1979	100	1.150,--	1.150,--	1.150,--	950,--	1.400,--
	1960-1969	--	--	--	--	--	--
	bis 1959	--	--	--	--	--	--
Verkauf nach Umwandlung (von Mietwohnung in Eigentumswohnung)	1990-2001	--	--	--	--	--	--
	1980-1989	81	1.300,--	1.300,--	1.300,--	1.000,--	1.700,--
	1970-1979	81	1.250,--	1.250,--	1.250,--	1.000,--	1.400,--
	1960-1969	81	1.150,--	1.150,--	1.150,--	850,--	1.400,--
	bis 1959	81	1.075,--	1.075,--	1.075,--	750,--	1.400,--

Wohnungsmerkmale: 3 und mehr Wohneinheiten, Wohnfläche 45-125 m², neuzeitliche Ausstattung, mit Bad und Zentralheizung dem Alter entsprechender normaler Zustand, einschließlich Grundstücksanteil und Außenanlagen, frei finanziert (nicht mietpreisgebunden)

9.5 Vergleichsfaktoren für PKW-Stellplätze und PKW-Garagen (in Verbindung mit Wohnungseigentum)

Aus Kauffällen des Jahres 2003 wurden nachfolgende Durchschnittspreise ermittelt, wobei die jeweiligen einzelnen Werte deutliche Streubereiche um diese Durchschnittspreise bilden. Die Streubereiche resultieren aus Unterschieden in der Art der Stellplätze und Garagen, dem Alter, der Ausstattungsmerkmale und der Lage. Zur Beurteilung des Einzelfalles können deshalb erhebliche Zu- oder Abschläge erforderlich werden.

Durchschnittspreise für PKW-Stellplätze und PKW-Garagen

Objektart	Erstverkauf 2003
Stellplatz im Freien	2.800 €
Carport	5.100 €
Fertigarage	7.000 €
Massivgarage	8.400 €
Tiefgarageneinstellplatz	9.200 €



9.6 Gebäudealterswertminderung im Sachwertverfahren (Empfehlung des Gutachterausschusses)

Wertminderung von Gebäuden wegen Alters im Sachwertverfahren in v.H. des Herstellungswertes (Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse NRW)												
Restnutzungs- dauer in Jahren	Gesamtnutzungsdauer in Jahren						Restnutzungs- dauer in Jahren	Gesamtnutzungsdauer in Jahren				
	50	60	70	80	90	100		60	70	80	90	100
1	99,8	99,8	99,9	99,9	99,9	99,9	51	12,4	23,5	32,2	39,2	44,9
2	99,3	99,5	99,6	99,6	99,7	99,7	52	10,8	21,9	30,8	37,9	43,6
3	98,7	99,0	99,2	99,3	99,4	99,5	53	9,3	20,4	29,3	36,5	42,3
4	97,8	98,3	98,6	98,8	99,0	99,1	54	7,8	19,0	27,9	35,2	41,1
5	96,8	97,5	98,0	98,3	98,5	98,7	55	6,4	17,5	26,5	33,8	39,8
6	95,6	96,6	97,2	97,6	97,9	98,2	56	5,0	16,1	25,1	32,5	38,6
7	94,3	95,5	96,3	96,9	97,3	97,6	57	3,7	14,7	23,8	31,2	37,4
8	92,8	94,4	95,4	96,1	96,6	97,0	58	2,4	13,4	22,5	29,9	36,1
9	91,2	93,1	94,3	95,2	95,8	96,3	59	1,2	12,1	21,2	28,7	34,9
10	89,5	91,7	93,2	94,2	95,0	95,6	60	0,0	10,8	19,9	27,2	33,7
11	87,7	90,3	92,0	93,2	94,1	94,8	61		9,5	18,6	26,2	32,6
12	85,8	88,8	90,7	92,1	93,1	93,9	62		8,3	17,4	25,0	31,4
13	83,7	87,1	89,4	91,0	92,1	93,0	63		7,2	16,2	23,8	30,2
14	81,6	85,5	88,0	89,8	91,1	92,1	64		6,0	15,0	22,6	29,1
15	79,5	83,7	86,5	88,5	90,0	91,1	65		4,9	13,9	21,5	28,0
16	77,2	81,9	85,0	87,2	88,8	90,1	66		3,9	12,7	20,4	26,9
17	74,9	80,0	83,4	85,9	87,7	89,0	67		2,8	11,6	19,3	25,8
18	72,5	78,1	81,8	84,5	86,4	87,9	68		1,9	10,6	18,2	24,7
19	70,1	76,2	80,2	83,1	85,2	86,8	69		0,9	9,5	17,1	23,7
20	67,7	74,2	78,5	81,6	83,9	85,7	70		0,0	8,5	16,1	22,6
21	65,2	72,1	76,8	80,1	82,6	84,5	71			7,5	15,0	21,6
22	62,7	70,1	75,1	78,6	81,3	83,3	72			6,6	14,0	20,6
23	60,2	68,0	73,3	77,1	79,9	82,1	73			5,6	13,1	19,6
24	57,7	65,9	71,5	75,5	78,5	80,9	74			4,7	12,1	18,6
25	55,1	63,8	69,7	73,9	77,1	79,6	75			3,9	11,2	17,7
26	52,6	61,7	67,9	72,3	75,7	78,3	76			3,0	10,3	16,8
27	50,0	59,5	66,0	70,7	74,3	77,1	77			2,2	9,4	15,8
28	47,5	57,4	64,2	69,1	72,8	75,7	78			1,5	8,5	14,9
29	44,9	55,2	62,3	67,5	71,4	74,4	79			0,7	7,7	14,1
30	42,4	53,1	60,5	65,8	69,9	73,1	80			0,0	6,8	13,2
31	39,9	50,9	58,6	64,2	68,5	71,8	81				6,0	12,3
32	37,4	48,8	56,7	62,6	67,0	70,4	82				5,3	11,5
33	35,0	46,7	54,9	60,9	65,5	69,1	83				4,5	10,7
34	32,5	44,5	53,0	59,2	64,0	67,7	84				3,8	9,9
35	30,1	42,4	51,2	57,6	62,5	66,4	85				3,1	9,2
36	27,8	40,4	49,3	55,9	61,0	65,0	86				2,4	8,4
37	25,5	38,3	47,5	54,3	59,5	63,7	87				1,8	7,7
38	23,2	36,2	45,6	52,6	58,0	62,3	88				1,2	7,0
39	20,9	34,2	43,8	51,0	56,5	60,9	89				0,6	6,3
40	18,8	32,2	42,0	49,4	55,1	59,6	90				0,0	5,6
41	16,6	30,2	41,0	47,7	53,6	58,2	91					5,0
42	14,5	28,3	38,5	46,1	52,1	56,9	92					4,3
43	12,2	26,4	36,7	44,5	50,6	55,5	93					3,7
44	10,5	24,5	35,0	42,9	49,2	54,2	94					3,1
45	8,6	22,7	33,3	41,4	47,7	52,8	95					2,5
46	6,8	20,9	31,6	39,8	46,3	51,5	96					2,0
47	5,0	19,1	29,9	38,3	44,8	50,2	97					1,5
48	3,2	17,4	28,3	36,7	43,4	48,8	98					1,0
49	1,6	15,7	26,6	35,2	42,0	47,5	99					0,5
50	0,0	14,0	25,0	33,7	40,6	46,2	100					0,0



9.7 Erdgeschoss-Ladenmieten in Innenstadtlagen

Eine Marktuntersuchung im Jahr 2003 über EG-Ladenmieten in den Innenstadtlagen von Datteln, Haltern am See, Oer-Erkenschwick und Waltrop führte zu folgenden Ergebnissen:

- Es konnte eine Einteilung der Geschäftslagen in 1a-, 1b- und 2er-Lagen vorgenommen werden (siehe hierzu Anlagen 7a bis 7d).
- Es wurden durchschnittliche, auf einen Normalladen bezogene EG-Ladenmieten ermittelt. Diese sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.
- Es wurden Umrechnungsfaktoren ermittelt, mit deren Hilfe EG-Ladenmieten auf eine Normalladen-größe (100 m²) umgerechnet werden können.

EG-Ladenmieten in Innenstadtlagen

(Neu- und Altabschlüsse)

Gemeinde	Ø EG-Ladenmieten in €/m ² * (Neu- und Altabschlüsse)		
	1a-Lage	1b-Lage	2er-Lage
Datteln	17,-- (11,-- bis 22,--)	12,50 (5,50 bis 19,--)	7,50 (4,-- bis 14,--)
Haltern am See	14,50 (6,50 bis 27,--)	10,50 (5,50 bis 19,--)	8,-- (5,-- bis 10,50)
Oer-Erkenschwick	10,50 (6,50 bis 14,50)	10,-- (8,-- bis 12,50)	8,50 (7,-- bis 10,--)
Waltrop	16,-- (8,50 bis 24,--)	13,-- (7,-- bis 19,50)	8,-- (4,50 bis 11,50)
Mittel aus den Gemeinden	14,50 (6,50 bis 27,--)	11,50 (5,50 bis 19,50)	8,-- (4,-- bis 14,--)

* bezogen auf einen Normalladen

Definition Normalladen:

Ein Normalladen ist ein im Erdgeschoss befindliches Ladenlokal in Innenstadtlage (keine Ecklage), dessen Nutzfläche neben dem Verkaufsraum auch die allgemeinen üblichen Nebenräume kleineren Umfangs (z.B. Büro-, Sozial-, Lagerräume o.ä.) umfasst. Die Nutzfläche eines Normalladens beträgt 100 m².



Umrechnungsfaktoren für EG-Ladenmieten in Innenstadtlagen von Datteln, Oer-Erkenschwick, Haltern am See und Waltrop

Ladengröße in m ²	1a- u. 1b-Lagen	2er - Lagen
20	1,39	1,69
25	1,34	1,60
30	1,29	1,50
35	1,25	1,43
40	1,21	1,36
45	1,18	1,32
50	1,15	1,28
55	1,14	1,25
60	1,12	1,21
65	1,10	1,18
70	1,08	1,14
75	1,07	1,12
80	1,05	1,10
85	1,04	1,08
90	1,02	1,06
95	1,01	1,03
100	1,00	1,00
110	0,98	0,99
120	0,96	0,97
130	0,95	0,95
140	0,93	0,93
150	0,92	0,91
160	0,91	0,88
170	0,90	0,86
180	0,89	0,83
190	0,88	0,83
200	0,87	0,82

1. Beispiel:

Umrechnung auf einen Normalladen (100 m²)

Tatsächliche Miete eines 60 m ² großen Ladens in 1a-Lage	= 15,-- €/m ²
Index 60 m ² in 1a-Lage	= 1,12
Miete bezogen auf einen Normalladen (100 m²):	
<u>15,-- €/m²</u> Index 1,12	= 13,40 €/m ²

2. Beispiel:

Umrechnung von einem Normalladen (100 m²) auf eine andere Ladengröße

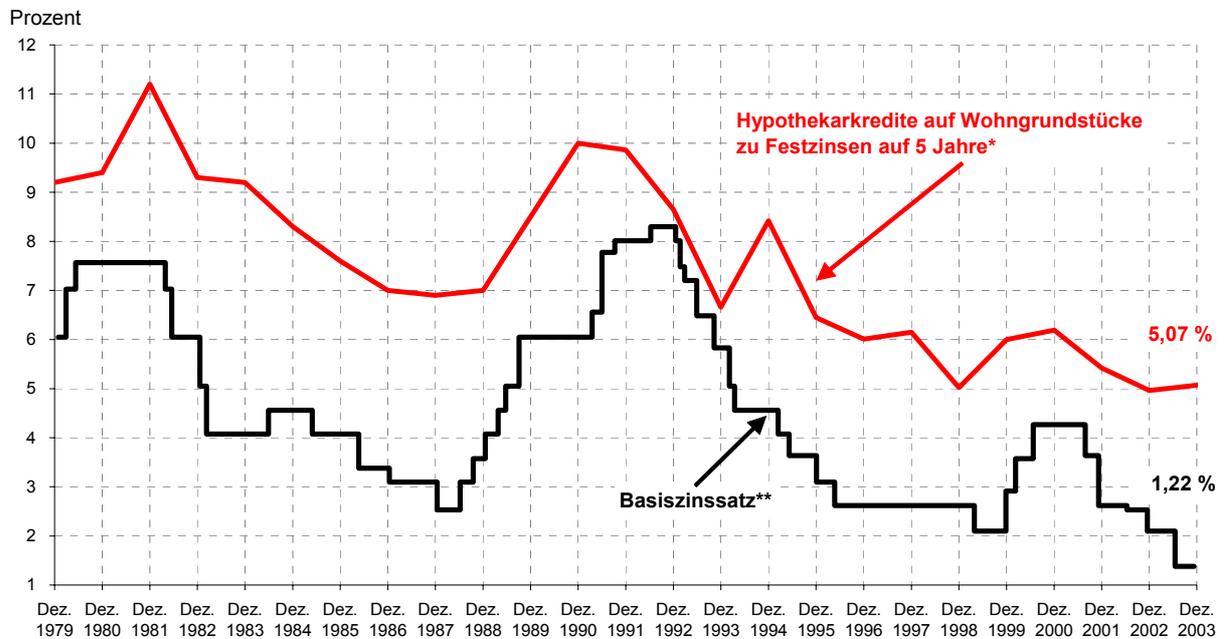
Durchschnittliche Miete für einen Normalladen (100 m ²) in 1b-Lage von Datteln	= 12,50 €/m ²
Tatsächliche Größe des zu beurteilenden Ladens	= 70 m ²
Index 70 m ² in 1b-Lage	= 1,08
Miete bezogen auf die tatsächliche Ladengröße von 70 m²:	
12,50 €/m ² x 1,08	= 13,50 €/m ²



10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

Die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt unterliegt einer Fülle von unterschiedlichen Einflussfaktoren. In den nachfolgenden Abbildungen sind einige dieser Einflussfaktoren in ihrer zeitlichen Entwicklung und zum Teil in ihrer Beziehung zum Grundstücksmarkt dargestellt.

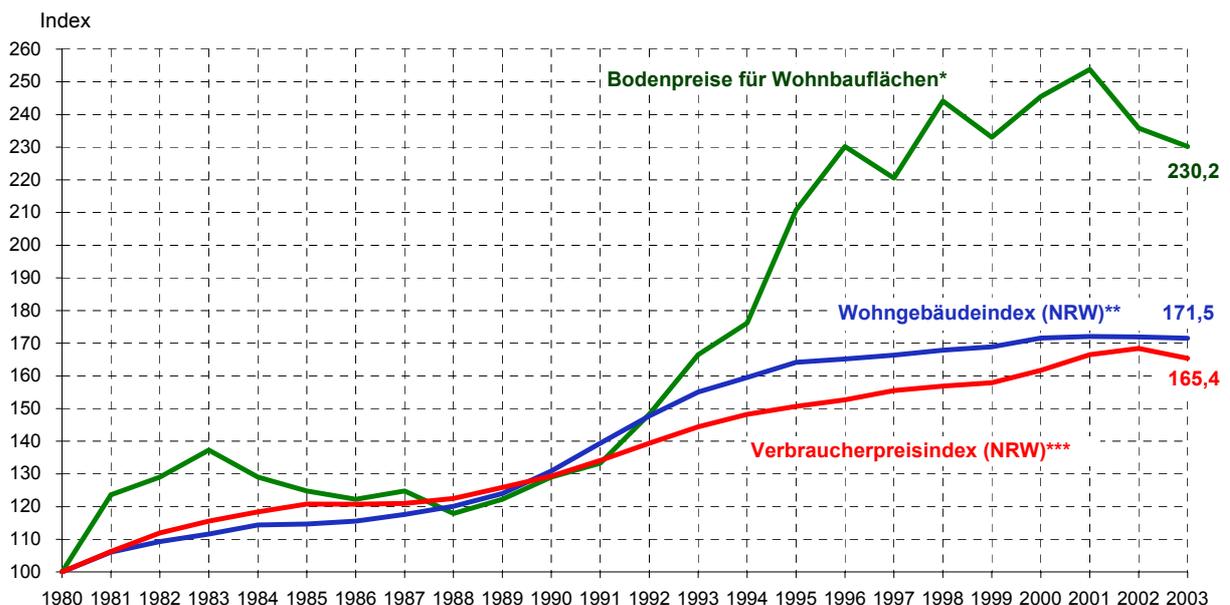
Zinsentwicklung 1979 bis 2003



* Quelle: Deutsche Bundesbank

** Der Basiszinssatz gem. DÜG wurde durch den Basiszinssatz gem. BGB am 01.01.2002 ersetzt.

Entwicklung des Grundstücksmarktes von 1980 bis 2003



* beitragspflichtige Bodenpreise für Wohnbauflächen individueller Wohnungsbau (in der Regel ein- oder zweigeschossige Bauweise im Zuständigkeitsgebiet)

** NRW-Preisindex für Wohngebäude (Bauleistungen am Bauwerk)

*** NRW-Verbraucherpreisindex



Käuferströme (ortsfremd bzw. einheimisch)

Die nachfolgenden Tabellen geben einen Überblick über das Verhältnis von ortsfremden bzw. einheimischen Erwerbern für die Teilmärkte Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau, Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Wohnungseigentum.

Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau

Gemeinde	ortsfremde Erwerber	einheimische Erwerber
Datteln	26 %	74 %
Haltern am See	28 %	72 %
Oer-Erkenschwick	29 %	71 %
Waltrop	0 %	100 %
Gesamt	27 %	73 %

Ein- und Zweifamilienhäuser

Gemeinde	ortsfremde Erwerber	einheimische Erwerber
Datteln	20 %	80 %
Haltern am See	33 %	67 %
Oer-Erkenschwick	35 %	65 %
Waltrop	33 %	67 %
Gesamt	30 %	70 %

Wohnungseigentum

Gemeinde	ortsfremde Erwerber	einheimische Erwerber
Datteln	26 %	74 %
Haltern am See	29 %	71 %
Oer-Erkenschwick	27 %	73 %
Waltrop	33 %	67 %
Gesamt	29 %	71 %



11. Sonstige Angaben

11.1 Mitglieder des Gutachterausschusses

Vorsitzender:

Nau, Ludwig	Kreisobervermessungsrat
-------------	-------------------------

*Stellvertretende Vorsitzende
und ehrenamtliche Gutachter:*

Dicke, Manfred	Ltd. Kreisvermessungsdirektor
Hartmann, Klaus	Städt. Vermessungsdirektor
Plücker, Klaus	Ltd. Kreisvermessungsdirektor a.D.
Reisige, Burkhard	Ltd. Städt. Vermessungsdirektor a.D.

Ehrenamtliche Gutachter:

Bollrath, Ulrich	Architekt
Delius, Dieter	Architekt
Hansen, Uwe-Peter	Architekt
Klein, Reinhold	Landwirtschaftlicher Sachverständiger
Leder, Jürgen	Architekt, öffentlich bestellter Sachverständiger
Martin, Klaus	Bauunternehmer
Middelkamp, Josef	Architekt
Nötzold, Holger	Architekt
Paßmann, Hans-Jochem	Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Rethmeier, Klaus	Architekt
Strohmeier, Arnold	Architekt
Szubin, Wolfgang	Architekt
van Kempen, Winfried	Sparkassenbetriebswirt

*Ehrenamtliche Gutachter
der zuständigen Finanzbehörden und deren Stellvertreter:*

Bienhüls, Wilhelm	Steueramtsinspektor (Finanzamt Marl)
Beuting, Werner	Steueramtman (Finanzamt Marl)
Brähler, Gerd	Steueramtsrat (Finanzamt Recklinghausen)
Seja, Peter	Steueramtsinspektor (Finanzamt Recklinghausen)

11.2 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Geschäftsstelle: Kreishaus Recklinghausen
Kurt-Schumacher-Allee 1
45657 Recklinghausen

Telefax: (0 23 61) 53-32 47

E-Mail: gutachterausschuss@kreis-recklinghausen.de

Internet: www.gutachterausschuss.nrw.de/RE
www.boris.nrw.de

Geschäftsführung und Vorbereitung von Wertgutachten (Raum 3.76 – 3.78)

Kwiling, Peter	Geschäftsführer	Tel. (0 23 61) 53-30 78
Kretzer, Klaus	stellvertretender Geschäftsführer	Tel. (0 23 61) 53-30 76

Vorbereitung von Wertgutachten

Engelkamp, Andreas	Kreisvermessungsamtman	Tel. (0 23 61) 53-33 76
--------------------	------------------------	-------------------------

Vorbereitung von Wertgutachten, Grundstücksmarktbericht und digitale Medien

Biskupski, Frank	techn. Angestellter	Tel. (0 23 61) 53-30 77
------------------	---------------------	-------------------------

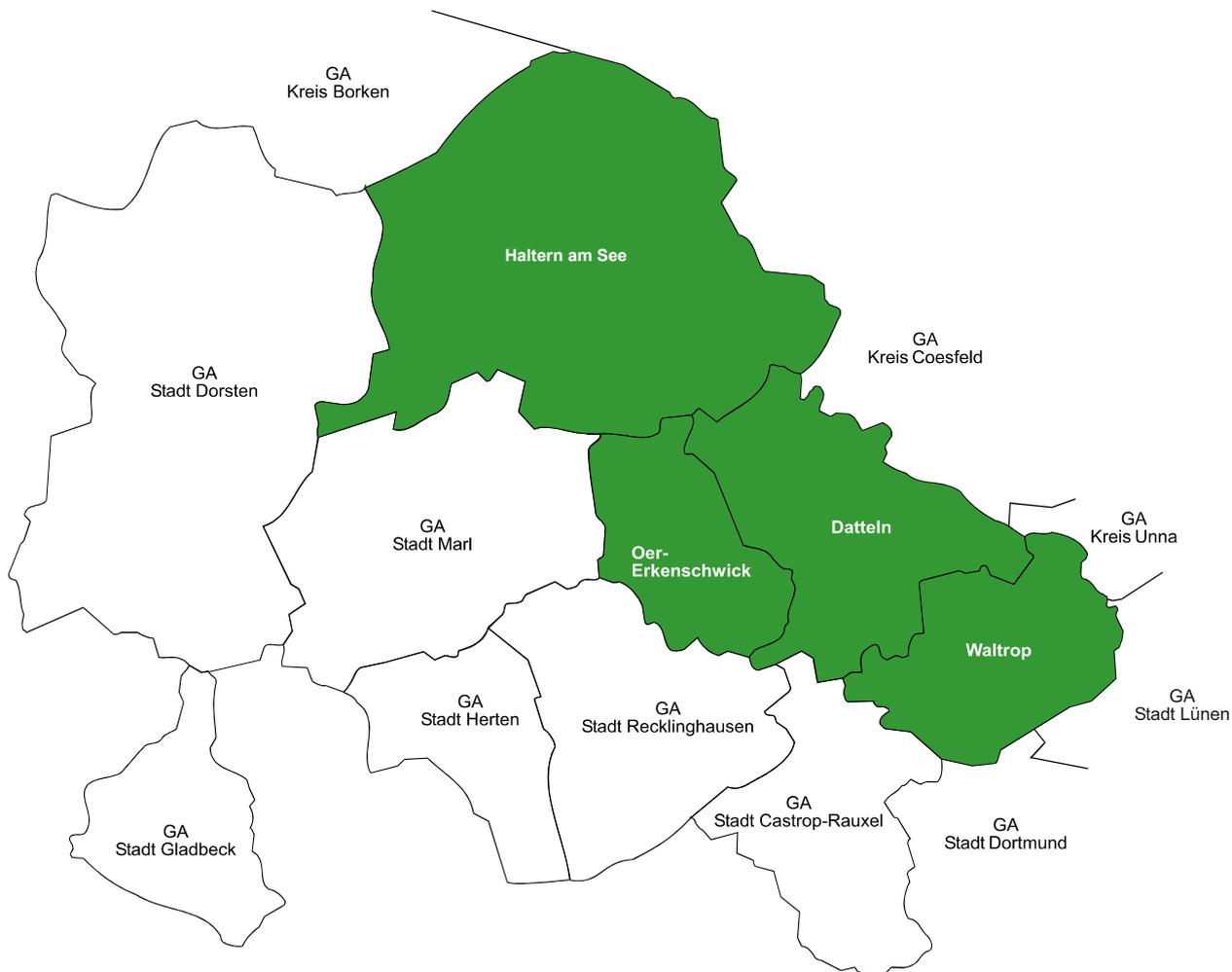
Grundstücksmarktberichte, Bodenrichtwertkarten, Bodenrichtwertauskunft (Raum 3.47)

Sellinghoff, Wilhelm	technischer Angestellter	Tel. (0 23 61) 53-30 47
Warmbrunn, Christoph	technischer Angestellter	Tel. (0 23 61) 53-33 47



11.3 Zuständigkeitsgebiet

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen Stadtgebiete Datteln, Haltern am See, Oer-Erkenschwick, Waltrop



Anmerkung: GA = Gutachterausschuss

11.4 Statistische Daten 2003

Stand 31.12.2003	Datteln		Haltern am See		Oer-Erkenschwick		Waltrop		Gesamt	
Einwohner	36.609		37.711		30.716		30.090		135.126	
Grundbuchblätter	11.022		13.648		7.760		10.243		42.673	
Flurstücke	19.621		23.629		12.935		16.906		73.091	
Flächen	in m²	in %								
Gebäude - und Freifläche	8.483.874	12,8%	12.117.020	7,6%	5.880.248	15,2%	6.457.015	13,7%	32.938.157	10,6%
Betriebsfläche	499.869	0,8%	3.706.999	2,3%	105.229	0,3%	1.360.706	2,9%	5.672.803	1,8%
Erholungsfläche	1.138.372	1,7%	1.289.521	0,8%	588.456	1,5%	901.116	1,9%	3.917.465	1,3%
Verkehrsfläche	3.968.496	6,0%	8.951.324	5,6%	2.536.840	6,6%	3.032.212	6,5%	18.488.872	6,0%
Landwirtschaftliche Fläche	34.549.585	52,3%	52.468.497	33,1%	11.632.139	30,1%	26.670.178	56,8%	125.320.399	40,4%
Waldflächen	13.654.600	20,7%	70.294.161	44,4%	17.564.040	45,4%	5.915.252	12,6%	107.428.053	34,6%
Wasserfläche	3.250.168	4,9%	8.999.386	5,7%	225.217	0,6%	2.476.419	5,3%	14.951.190	4,8%
Flächen anderer Nutzung	536.589	0,8%	652.647	0,4%	154.134	0,4%	174.814	0,4%	1.518.184	0,5%
Gesamtfläche	66.081.553	100%	158.479.555	100%	38.686.303	100%	46.987.712	100%	310.235.123	100%



11.5 Anschriften weiterer umliegender Gutachterausschüsse für Grundstückswerte

Stadt Castrop-Rauxel

Europaplatz 1
44575 Castrop-Rauxel
Tel.: 02305/106-2755
Fax: 02305/106-2767
gutachterausschuss@Castrop-Rauxel.de

Stadt Dorsten

Bismarckstraße 5
46284 Dorsten
Tel.: 02362/66-5080
Fax: 02362/66-5762
gutachterausschuss@dorsten.de

Stadt Dortmund

Märkische Straße 24-26
44141 Dortmund
Tel.: 0231/50-22626
Fax: 0231/50-26658
mheuer@stadtdo.de

Stadt Gladbeck

Willy-Brandt-Platz 2
45964 Gladbeck
Tel.: 02043/99-2523
Fax: 02043/99-1620
Vermessung@Stadt-Gladbeck.de

Stadt Herten

Kurt-Schumacher-Straße 2
45699 Herten
Tel.: 02366/303-408
Fax: 02366/303-628
gutachterausschuss@herten.de

Stadt Lünen

Willy-Brandt-Platz 5
44532 Lünen
Tel.: 02306/104-1548
Fax: 02306/104-1490
info@luenen.de

Stadt Marl

Liegnitzer Straße 5
45768 Marl
Tel.: 02365/99-6210
Fax: 02365/99-6213
Vo_Drees@IMMO.marl.de

Stadt Recklinghausen

Rathausplatz 4
45657 Recklinghausen
Tel.: 02361/50-2449
Fax: 02361/50 2454
gutachterausschuss@recklinghausen.de

Kreis Coesfeld

Friedrich-Ebert-Straße 7
48653 Coesfeld
Tel.: 02541/18-6810
Fax: 02541/18-6899
gutachterausschuss@kreis-coesfeld.de

Kreis Borken

Burloer Straße 93
46325 Borken
Tel.: 02861/82-1405
Fax: 02861/82-2711405
gutachterausschuss@kreis-borken.de

Kreis Unna

Friedrich-Ebert-Straße 17
59425 Unna
Tel.: 02303/27-1068
Fax: 02303/27-1496
gutachterausschuss@kreis-unna.de

11.6 Anschrift des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen

Postfach 30 08 65
40408 Düsseldorf
Tel.: 0211/475-4150
Fax: 0211/475-5976
oga@brd.nrw.de

<h1 style="font-size: 2em; margin: 0;">Antrag</h1>	Sie erreichen uns unter:
	Telefon: 02361/53-3047
	Telefax: 02361/53-3247
	E-Mail: gutachterausschuss@kreis-recklinghausen.de
	Internet: www.gutachterausschuss.nrw.de/RE

Geschäftszeichen: 62.6 _____

An den
Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Recklinghausen
Postfach 10 08 64/65

45608 Recklinghausen

Ich beantrage gegen Rechnung (Gebührenbescheid):

Anzahl	Produkt	Jahrgang/ Stichtag	Stückpreis € <small>Umsatzsteuer fällt nicht an</small>
	Grundstücksmarktbericht (Stadtgebiete Datteln, Haltern am See, Oer-Erkenschwick, Waltrop)		25,--
	Bodenrichtwertkarte Datteln (bestehend aus 2 Kartenblättern)		75,--
	Bodenrichtwertkarte Haltern am See (bestehend aus 3 Kartenblättern)		100,--
	Bodenrichtwertkarte Oer-Erkenschwick (bestehend aus 1 Kartenblatt)		50,--
	Bodenrichtwertkarte Waltrop (bestehend aus 1 Kartenblatt)		50,--
	Bodenrichtwertkarte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke (Stadtgebiete Datteln, Haltern am See, Oer-Erkenschwick, Waltrop)		30,--
	Ausschnitt Bodenrichtwertkarte DIN A0 (1 Kartenblatt) *)		50,--
	Ausschnitt Bodenrichtwertkarte DIN A1 *)		45,--
	Ausschnitt Bodenrichtwertkarte DIN A2 *)		40,--
	Ausschnitt Bodenrichtwertkarte DIN A3 *)		35,--
	Ausschnitt Bodenrichtwertkarte DIN A4 *)		30,--
	Schriftliche Bodenrichtwertauskunft *)		25,--

*) Bitte hierzu die genaue Lage angeben!

Hinweis: Karten und Marktberichte zurückliegender Stichtage kosten 50% der o.g. Preise

Gemeinde/Gemarkung	Flur	Flurstück	Lagebezeichnung, Straße, Hausnummer

Name, Vorname / Firma: _____	
Anschrift: _____	

Telefon: _____	

_____	_____
Datum	Unterschrift

**Antrag auf Erstellung
eines Wertgutachtens****Sie erreichen uns unter:**

Telefon: 02361/53-3047
 Telefax: 02361/53-3247
 E-Mail: gutachterausschuss@kreis-recklinghausen.de
 Internet: www.gutachterausschuss.nrw.de/RE

Geschäftszeichen: 62.6 G _____

An den
 Gutachterausschuss für Grundstückswerte
 im Kreis Recklinghausen
 Postfach 10 08 64/65

45608 Recklinghausen

Bitte beachten !!!

Beziehen Sie Ihre Angaben auf den
 Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages.

Erstellung eines Wertgutachtens

über das Grundstück/Erbbauerecht/Wohnungseigentum/sonstiges Recht

Gemarkung	Flur	Flurstück	Lagezeichnung/Straße, Haus-Nr.

Antragsteller (bei Bevollmächtigung bitte Vollmacht beifügen)

Name, Vorname: _____
 Straße, Haus-Nr.: _____
 PLZ, Wohnort: _____
 Telefon: _____

Der Antragsteller ist:

- Eigentümer/Erbbauberechtigter
 Inhaber anderer Rechte/Pflichtteilsberechtigter
 Behörde/Gericht

Das/Die Wertgutachten wird/werden in ___ facher Ausfertigung benötigt.

(Die 1. Ausfertigung des Wertgutachtens ist in den Gebühren enthalten, jede weitere Ausfertigung kostet pro Seite € 0,50)

Wertermittlungsstichtag

Auf welchen Zeitpunkt soll sich das Gutachten beziehen?

- auf den Zeitpunkt der Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss
 auf einen früheren Zeitpunkt, welchen? _____
 auf mehrere Zeitpunkte, welche? _____

Wer verschafft dem Gutachterausschuss den Zugang zu den Räumen des Hauses?

- Antragsteller
 Wenn nicht Antragsteller _____
 Name, Anschrift, Telefon

Wer trägt die Gebühren für die Erstellung des Wertgutachtens?

- Antragsteller
 wenn nicht Antragsteller _____
 Unterschrift, Name, Anschrift

Bitte wenden !!!

Zweck des Gutachtens ^{*)}	
Das Gutachten wird benötigt für:	
<input type="checkbox"/> Kaufverhandlung	<input type="checkbox"/> Regelung des Zugewinnausgleichs
<input type="checkbox"/> Finanzierung	<input type="checkbox"/> Feststellung des Pflichtteilsanspruches
<input type="checkbox"/> steuerliche Zwecke	<input type="checkbox"/> _____
<input type="checkbox"/> Erbauseinandersetzung/Erbrecht	
Gegenstand der Wertermittlung	
Das Gutachten soll sich beziehen auf:	
<input type="checkbox"/> das ganze Grundstück (Grund und Boden sowie bauliche Anlagen)	
<input type="checkbox"/> eine Teilfläche des Grundstücks, welche? _____	
<input type="checkbox"/> die baulichen Anlagen, welche? _____	
<input type="checkbox"/> auf ein Recht am Grundstück, welches? _____	
Rechte und Lasten am Grundstück ^{*)} (Verträge bitte in Kopie beifügen)	
<input type="checkbox"/> Wegerechte, welche? _____	
<input type="checkbox"/> Leitungsrechte, welche? _____	
<input type="checkbox"/> Wohnungsrechte, welche? _____	
Name und Alter des Rechtsnehmers: _____	
<input type="checkbox"/> Nießbrauchrecht _____	
Name und Alter des Rechtsnehmers: _____	
<input type="checkbox"/> Baulasten, welche? _____	
<input type="checkbox"/> sonstige Rechte _____	
Soweit der Antragsteller nicht Eigentümer ist, ist gemäß § 193 Baugesetzbuch eine Abschrift des Gutachtens dem Eigentümer zu übersenden.	
Datum:	
Unterschrift des Antragstellers bzw. Bevollmächtigten (Vollmacht beifügen)	

^{*)}
Die Beantwortung der Fragen ist zur Aufgabenerfüllung nicht
erforderlich, sie ist jedoch dienlich und nützlich. Es wird
daher gebeten auch diese Fragen zu beantworten.

Mieten und BetriebskostenGeschäftszeichen: 62.6 G**Bitte beachten Sie:**

- a) Ihre Angaben sind auf den **Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages** zu beziehen!
 b) die Angaben sind **für jede Wohnung und jedes Gewerbe einzeln** anzugeben!
 c) die **Mieten und Betriebskosten sind pro Monat** anzugeben!

Bewertungsobjekt:

Gebäudeart (Wohnhaus, Garage, Werkstatt u.a.)	Bezeichnung der Wohnung bzw. des Gewerbebetriebes (z.B. Etage, Lage etc.)	Wohn-/ Nutz- fläche m ²	Miete (ohne Betriebs- bzw. Neben- kosten) €	Betriebs- kosten €	Bemerkungen

Betriebskosten (jährlich):

Heizung	_____ €	Entwässerung (Kanalgebühren)	_____ €
Wasser	_____ €	Straßenreinigungsgebühren	_____ €
Grundsteuer	_____ €	Müllabfuhrgebühren	_____ €
Versicherungen (Feuer/Haftpflicht)	_____ €	Schornsteinfegergebühren	_____ €
Sonstiges	_____ €	Hauswartkosten	_____ €
		Hausflurbeleuchtung	_____ €

Datum und Unterschrift:

Auszug - Allgemeine Verwaltungsgebührenordnung NRW vom 22.05.2001

13 Aufgaben der Grundstückswertermittlung

Vorbemerkungen:

- a) Hierunter fallen die in §§ 192 ff. Baugesetzbuch und in der Gutachterausschussverordnung – GAVO NW – vom 7. März 1990 – GV. NRW S. 156 – beschriebenen Aufgaben der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen.
- b) Bei umsatzsteuerpflichtigen Amtshandlungen ist der Gebühr die gesetzliche Umsatzsteuer hinzuzurechnen.
- c) Zieht ein Gericht oder ein Staatsanwalt einen Gutachterausschuss zu Sachverständigenleistungen (Gutachten und Auskünfte) heran, so richten sich die Kosten nach dem Gesetz über die Entschädigung von Zeugen und Sachverständigen. Dies gilt entsprechend für die auf Antrag eines Gerichts durch den Oberen Gutachterausschuss erstatteten Obergutachten.
- d) Unter „Wert“ wird der jeweils im Gutachten abschließend ermittelte Wert verstanden. Bei Gutachten über Miet- oder Pachtwerte ist vom 10fachen des ermittelten Jahresmiet- oder pachtwertes auszugehen.
- e) Mit den Gebühren nach den Tarifstellen 13.1 und 13.2 sind die Entschädigungen für die Gutachter abgegolten.
- f) Bei der Gutachtenerstattung anfallende Auslagen sind gemäß § 10 GebG NRW einzeln abzurechnen.

13.1 Gutachten

13.1.1 Erstattung von Gutachten über bebaute, den Bodenwertanteil bebauter Grundstücke und unbebaute Grundstücke, über Rechte an bebauten und unbebauten Grundstücken sowie über die Höhe anderer Vermögensvor- und -nachteile (§ 193 Abs. 2 BauGB, § 24 Abs. 1 EEG NW und § 5 Abs. 3 GAVO NW); desgleichen Gutachten zur Ermittlung von Anfangs- oder Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB ohne Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB durch den Gutachterausschuss und Gutachten über Miet- und Pachtwerte.

Gebühr: € 700 (Grundbetrag),

dazu bei einem Wert des begutachteten Objekts

a) bis € 770.000 (2,0 v.T. des Wertes)

b) über € 770.000 (1,0 v.T. des Wertes zuzüglich € 770)

Anmerkung:

Mit der Gebühr ist abgegolten die Wertermittlung bei Anwendung eines Verfahrens nach der Wertermittlungsverordnung (Standardverfahren). Standardverfahren sind das Vergleichswertverfahren, das Vergleichswert-/Sachwertverfahren (kombiniertes Verfahren) oder das Vergleichswert-/Ertragswertverfahren (kombiniertes Verfahren).

13.1.2 Zuschläge zur Gebühr nach Tarifstelle 13.1.1 **wegen erhöhten Aufwands, wenn**

- a) neben dem Standardverfahren weitere Wertermittlungsverfahren notwendig sind
Zuschlag: bis € 200
- b) Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind
Zuschlag: bis € 400
- c) besondere rechtliche Gegebenheiten (z.B. Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau) zu berücksichtigen oder wertrelevante Rechte oder Lasten (z.B. Erbbau-, Mietrecht) zu ermitteln sind
Zuschlag: bis € 600
- d) Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten aufwendig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind
Zuschlag: bis € 300

13.1.3 Abschlag zur Gebühr nach Tarifstelle 13.1.1 **wegen verminderten Aufwands** bei Ermittlung des Wertes zu verschiedenen Wertermittlungsstichtagen, bei der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB ohne Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte und bei Bewertung verschiedener Objekte im Rahmen eines Antrags, wenn sie die gleichen wertbestimmenden Merkmale besitzen,

Abschlag: bis zur Höhe des Grundbetrags in Tarifstelle 13.1.1

13.1.3 Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB unter Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte

Gebühr: 50 v.H. der Gebühr nach den Tarifstellen 13.1.1 und 13.1.2

13.1.4 Gutachten über den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau gemäß § 5 Abs. 2 BKleingG

Gebühr: € 500 bis 750

13.1.5 Erstattung eines Obergutachtens durch den Oberen Gutachterausschuss

Gebühr: 150 v.H. der Gebühr nach den Tarifstellen 13.1.1 bis 13.1.5

13.2 Auszug - Gebührengesetz NRW vom 23.08.1999

§ 10 Auslagen

(1) Werden im Zusammenhang mit der Amtshandlung Auslagen notwendig, die nicht bereits in die Gebühr einbezogen sind, so hat der Gebührenschuldner sie zu ersetzen. Als nicht bereits in die Gebühr einbezogen gelten, soweit die Gebührenordnung nicht anderes bestimmt, insbesondere:

1. Aufwendungen für weitere Ausfertigungen, Abschriften und Auszüge, die auf besonderen Antrag erteilt werden; für die Berechnung der als Auslagen zu erhebenden Schreibgebühren gelten die Vorschriften des § 136 Abs. 3 bis 6 der Kostenordnung,
2. Aufwendungen für Übersetzungen, die auf besonderen Antrag gefertigt werden,
3. Kosten, die durch öffentliche Bekanntmachung entstehen, mit Ausnahme der hierbei erwachsenden Postgebühren,
4. die in entsprechender Anwendung des Gesetzes über die Entschädigung von Zeugen und Sachverständigen zu zahlenden Beträge; erhält ein Sachverständiger auf Grund des § 1 Abs. 3 jenes Gesetzes keine Entschädigung, so ist der Betrag zu erheben, der ohne diese Vorschrift nach dem Gesetz zu zahlen wäre,
5. die bei Geschäften außerhalb der Dienststelle den Verwaltungsangehörigen auf Grund gesetzlicher oder vertraglicher Bestimmungen gewährten Vergütungen (Reisekostenvergütung, Auslagenersatz) und die Kosten für die Bereitstellung von Räumen,
6. die Beträge, die anderen in- und ausländischen Behörden, öffentlichen Einrichtungen oder Bediensteten zustehen, und zwar auch dann, wenn aus Gründen der Gegenseitigkeit, der Verwaltungsvereinfachung und dergleichen an die Behörden, Einrichtungen oder Bediensteten keine Zahlungen zu leisten sind,
(zum Beispiel: *Auszüge aus dem Liegenschaftsbuch, Auszüge aus der Liegenschaftskarte, Grundbuchauszüge, Planungsfragebögen, Altlastenfragebögen, u.s.w.*)
7. die Kosten für die Beförderung von Sachen, mit Ausnahme der hierbei erwachsenden Postgebühren, und die Verwahrung von Sachen.
(zum Beispiel: *Bauakten, Förderakten u.s.w.*)

Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum in Datteln

Stand 01.01.2002

Erstellt von der Stadt Datteln, Rathaus, Genthiner Straße 8, 45711 Datteln

Unter Mitwirkung von:

1. Haus- und Grundeigentümer Verein e.V., Castroper Straße 240, 45711 Datteln
2. Deutscher Mieterbund – Mieterverein für Recklinghausen Stadt- und Landkreis e.V., Castroper Straße 13, 45665 Recklinghausen
3. Mieterschutzbund e.V., Löhrhofcenter/Kaiserwall 37, 45657 Recklinghausen
4. Mieterverein Bochum und Umgegend e.V., Brückstraße 59, 44787 Bochum

Der Mietspiegel ist dort kostenlos erhältlich.

Allgemeines

Der Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum soll als Orientierungshilfe dienen, die den Mietparteien die eigenverantwortliche Vereinbarung der Miethöhe erleichtert. Der Nachweis der ortsüblichen Miete kann jedoch auch in anderer Weise erfolgen.

Gesetzliche Grundlage

Die Angaben des Mietspiegels beziehen sich auf so genannte ortsübliche Entgelte im Sinne von § 558 c Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der zurzeit geltenden Fassung.

Mietwerttabelle 2002 Ausstattungsklasse B
€ je m² Wohnfläche ohne Betriebskosten

Gr.	Baujahr	bis 50 m ² €	bis 100 m ² €	über 100 m ² €
I	bis 1948	1,94-2,30	1,84-2,15	1,64-1,89
	Mittelwert	2,12	1,99	1,76
II	1949-1965	2,35-2,86	2,15-2,35	2,05-2,25
	Mittelwert	2,61	2,25	2,15

Mietwerttabelle 2002 Ausstattungsklasse C
€ je m² Wohnfläche ohne Betriebskosten

Gr.	Baujahr	bis 50 m ² €	bis 100 m ² €	über 100 m ² €
I	bis 1948	2,35-2,91	2,05-2,97	1,94-2,81
	Mittelwert	2,63	2,28	2,38
II	1949-1965	2,86-3,12	2,61-2,97	2,35-2,66
	Mittelwert	2,99	2,79	2,51

Mietwerttabelle 2002 Ausstattungsklasse D				
€ je m² Wohnfläche ohne Betriebskosten				
Gr.	Baujahr	bis 50 m ² €	bis 100 m ² €	über 100 m ² €
I	bis 1948	2,86-3,48	2,91-3,48	2,45-3,32
	Mittelwert	3,17	3,20	2,89
II	Mod. Altbau	4,09-4,60	4,09-4,60	3,48-4,35
	Mittelwert	4,35	4,35	3,91
III	1949-1965	3,37-4,14	3,07-4,35	2,91-3,53
	Mittelwert	3,76	3,71	3,22
IV	1966-1971	4,29-4,60	3,58-4,29	3,58-4,29
	Mittelwert	4,45	3,94	3,94
V	1972-1980	4,09-5,11	4,35-5,11	4,09-4,60
	Mittelwert	4,60	4,73	4,35
VI	1981-1990	4,60-5,22	4,55-5,11	4,35-4,70
	Mittelwert	4,91	4,83	4,52
VII	ab 1991	5,11-6,14	5,11-5,88	5,11-5,62
	Mittelwert	5,62	5,50	5,37

Wohnlage:

Die Werte gehen von einer mittleren Wohnlage aus.

Erläuterungen zur Tabelle

Die Tabelle enthält Richtwerte je m² Wohnfläche. Es handelt sich um die oberen und unteren Grenzen der ermittelten Preisspanne.

a) Ausstattung und Bezugfertigkeit

Die Wohnungen werden nach der Ausstattung in folgende Klassen unterteilt:

A: Wohnungen ohne Bad, Duschaum und Sammelheizung, WC außerhalb der Wohnung
entfällt, da kaum noch vorhanden

B: Wohnungen ohne Bad, Duschaum und Sammelheizung; WC innerhalb der Wohnung

C: Wohnungen mit Bad oder Duschaum oder Sammelheizung; WC innerhalb der Wohnung

D: Wohnungen mit Bad oder Duschaum und Sammelheizung; WC innerhalb der Wohnung,
Isolierverglasung

b) Einstufung in den genannten Gruppen

Zur Einstufung in die unter a) genannten Gruppen ist zunächst grundsätzlich das Jahr der Bezugfertigkeit maßgeblich.

Für Altbauwohnungen, die modernisiert wurden, ist die Gruppe II zugrunde zu legen, sofern die Wohnungen durch Umbau- bzw. Modernisierungsmaßnahmen -gegenüber dem Ursprungsbaujahr- (nicht durch Instandsetzungsarbeiten) wesentlich verbessert wurden.

Zur Modernisierung gehört ein Bündel der nachstehend beispielhaft aufgeführten Maßnahmen:

- Heizungseinbau
- Verbesserung der sanitären Ausstattung
- Einbau höherwertiger Fenster
- Verbesserung der elektrischen Anlagen (z.B. Verstärkung der Elektro-Steigleitung)
- Die tlw. Neugestaltung des Grundrisses und Änderung des Innenausbau (z.B. Decken und Fußböden)
- Zentrale Warmwasserversorgung in Küche und Bad

c) Wohnlagen

Die Lage der meisten Wohnungen im Bereich der Stadt Datteln kann man als mittlere Wohnlage bezeichnen.

Bei besonderer Beeinträchtigung der mittleren Wohnlage z.B. durch ungünstige Anbindung an das Verkehrsnetz, Geräusch- und Geruchsbelästigung, ungünstige Infrastruktur, kann ein Abschlag zur Grundmiete von bis zu 0,51 € vereinbart werden.

Bei besonderen Vorteilen der Wohnung wie z.B. offene, aufgelockerte Bebauung, gute Infrastruktur, ruhige Wohnlage kann ein Aufschlag zur Grundmiete von bis zu 0,51 € vereinbart werden.

d) Wohnungsgrößen

In der Tabelle kann auch nach Wohnungsgrößen unterschieden werden.

Die Werte ergeben sich dabei für jede Wohnungsgröße aus der Mietwerttabelle.

Als Wohnungsgröße im Sinne des Mietspiegels ist die Wohnfläche ohne Zusatzräume außerhalb der Wohnung (wie Keller, Speicher, Waschküche oder Garage) maßgebend.

e) Grundmiete und Betriebskosten

In der Miete sind folgende Kosten des Vermieters enthalten:

- Abschreibung
- Verwaltungskosten
- Instandhaltungskosten (Ausnahme: Schönheits- und Kleinreparaturen)
- Mietausfallwagnis

Nicht enthalten sind die Betriebskosten der Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BVO) in der derzeit gültigen Fassung. Diese können nur erhoben werden, wenn sie vertraglich vereinbart sind oder ihre Geltendmachung ausdrücklich gesetzlich zugelassen ist.

Zu den Betriebskosten zählen im Einzelnen:

- Grundsteuer (laufenden öff. Lasten des Grundstücks)
- Kosten der Wasserversorgung
- Kosten der Entwässerung
- Kosten der Straßenreinigung
- Kosten der Müllabfuhr
- Kosten des Betriebs zentraler Heizungsanlagen einschließlich der Messung nach dem Bundesemissionsschutzgesetz oder zentraler Brennstoffversorgungsanlagen oder der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen
- Kosten des Betriebs der zentralen Wasserversorgung
- Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasseranlagen
- Kosten des Betriebs maschineller Personen- und Lastenaufzüge
- Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung
- Kosten der Gartenpflege
- Kosten der Beleuchtung
- Kosten der Schornsteinreinigung
- Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
- Kosten für den Hauswart
- Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage (oder der mit einem privaten Breitbandkabelnetz verbundenen Verteileranlage)
- Kosten der maschinellen Wascheinrichtung

Nach § 556 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) können für die Betriebskosten Vorauszahlungen in angemessener Höhe vereinbart werden.

Über die Vorausleistungen der Betriebskosten ist jährlich abzurechnen.

f) Fortschreibung des Mietzinses

Der Mietspiegel wird zum 31.12.2003 überprüft und gegebenenfalls fortgeschrieben.

Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Haltern am See

Stand: 01. Januar 2002

Erstellt durch: Stadt Haltern am See

Auskünfte erteilt:

Stadt Haltern am See
Bauverwaltungs- und Liegenschaftsamt
Postfach 100 162
45712 Haltern
Tel.: 0 23 64 / 933-269

ERLÄUTERUNG

ALLGEMEINES

Der Mietspiegel für Altbauwohnungen und freifinanzierte Neubauwohnungen dient als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten im Stadtgebiet von Haltern am See. Er bietet den Mietparteien eine Orientierungshilfe, um in eigener Verantwortung die Miethöhe je nach Lage, Art, Größe, Ausstattung sowie Zustand der Wohnung und des Gebäudes zu vereinbaren.

Die Angaben des Mietspiegels beziehen sich auf sogenannte Entgelte im Sinne von § 558 c Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der zzt. gültigen Fassung.

Zum Begriff „ortsübliche Miete“ in Haltern am See

Der Begriff der „ortsüblichen Miete“ beinhaltet in Haltern am See die Nettokaltmiete, die neben dem Entgelt für die Nutzung der Wohnung auch das Entgelt für die durch bestimmungsmäßigen Gebrauch der Wohnung laufend entstehenden anteiligen Bewirtschaftungskosten (Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, mit Ausnahme der vertraglich vereinbarten Kleinreparaturen, Mietausfallwagnis, Abschreibung).

Nicht enthalten sind die Betriebskosten nach Anlage 3 zu § 27 der II. Berechnungsverordnung (z.B. Grundsteuer, Wasserverbrauch, Kosten der Entwässerung, Kosten für Müllabfuhr und Straßenreinigung, Heizkosten einschließlich Wartungskosten für Warmwassergeräte, Kosten von Aufzügen, Kosten der Hausreinigung, Gartenpflegekosten, Kosten der allgemeinen Beleuchtung, Schornsteinfegerkosten, Sach- und Haftpflichtversicherung, Kosten für Wartungspersonal und Hausmeister, Kosten des Betriebes maschineller Wascheinrichtungen, Kosten des Betriebes von Gemeinschaftsantennenanlagen und Breitbandkabel).

Die Betriebskosten können nur erhoben werden, wenn sie vertraglich vereinbart sind und ihre Geltendmachung gesetzlich zulässig ist.

Ferner sind in der ortsüblichen Miete die Kosten der Schönheitsreparaturen und vertraglich vereinbarte Kleinreparaturen nicht enthalten.

Erläuterung zur Mietwerttabelle

Durch die Gruppen I bis VII ist eine Unterteilung der Wohnungen in Altersklassen nach Baujahren vorgenommen worden, da das Alter eines Gebäudes mietbeeinflussend ist. Die vorgegebene Bandbreite in den einzelnen Feldern soll den Vertragsparteien die Möglichkeit geben, innerhalb dieses Rahmens einvernehmlich zu einer angemessenen Mietvereinbarung zu kommen, wobei der zwischen der unteren und der oberen Grenze der Bandbreite gelegene Mittelwert als Regelwert gilt.

Bei Wohnungen in Gebäuden, die im Grenzbereich liegen, ist eine Angleichung an die Mietwerte der höheren oder minderen Klasse möglich.

Bei bis zum 31.12.1974 modernisierten Altbauten ist die Gruppe II heranzuziehen. Die Eingruppierung in diese Kategorie ist allerdings nur dann gerechtfertigt, wenn die Wohnung durch Umbau- bzw. Modernisierungsmaßnahmen (nicht Instandsetzungsmaßnahmen!) wesentlich verbessert wurde. Dies ist zumeist dann der Fall, wenn Heizung und Bad eingebaut wurden.

Eine Vollmodernisierung mit Änderung der Altersgruppen liegt vor, wenn unter wesentlichem Bauaufwand die Wohnung neuzeitlichen Wohnansprüchen gerecht wird.

Wohnlage

Die Mietwerttabelle bezieht sich auf eine mittlere Wohnlage.

- **Einfache Wohnlage**

Eine einfache Wohnlage ist gegeben, wenn das Wohnen außergewöhnlich beeinträchtigt wird. In dieser Wohnlage ist ein Abschlag von den Mietwerten für eine mittlere Wohnlage von bis zu 10 % möglich.

- **Mittlere Wohnlage**

Bei der mittleren Wohnlage, die auch als normale Wohnlage bezeichnet werden kann, handelt es sich um eine Lage ohne besondere Vor- oder Nachteile. Diese Wohnlage gilt für den überwiegenden Teil des Stadtgebietes. Die Wohngebiete sind meist dicht oder geschlossen bebaut. Es liegen kaum Beeinträchtigungen von Lärm, Staub oder Geruch vor.

- **Gute Wohnlage**

Die guten Wohnlagen sind durch vorwiegend aufgelockerte Bebauung mit teilweise ein- bis mehrgeschossiger Bauweise in ruhiger und verkehrsgünstiger Grünlage gekennzeichnet. In dieser Wohnlage ist ein Zuschlag auf die Mietwerte für eine mittlere Wohnlage von bis zu 10 % möglich.

Abweichung von typischer Ausstattung und normalem Erhaltungszustand

Wesentliche Abweichungen von der typischen Ausstattung der jeweiligen Wohnung können mietbeeinflussend sein.

Zu beachten sind hier u.a. bessere Art der Beheizung gegenüber normaler Ofenheizung (z.B. Kachelofenwarmluftheizung, Einzelkörper mit Gas- oder Ölanschluss), bessere oder schlechtere Ausführung von Fußböden, Türen und Fenstern sowie die Ausstattung der Toiletten und Bäder etc. Ferner ist ein besonders guter oder schlechter Zustand des Gebäudes und der Wohnungen durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

Grundrissgestaltung

Durch den Begriff „Grundrissgestaltung“ wird die Funktionsfähigkeit der einzelnen Wohnungen angesprochen. Die Mietrichtwerte beziehen sich auf typische Wohnungen der jeweiligen Altersklasse bei entsprechenden Ausstattungsmerkmalen. Von Bedeutung ist, ob bei abgeschlossenen Wohnungen die Wohn- und Nebenräume günstig zueinander liegen, ob gefangene Räume vorhanden sind, die nur von anderen Räumen aus betreten werden können, ob die einzelnen Wohn- und Aufenthaltsräume ausreichende Stellflächen haben und ob die Nebenräume, insbesondere die Flure, in einem angemessenen Verhältnis zu den Wohnräumen stehen.

Ferner ist eine ausreichende Belichtung und Belüftung bedeutsam.

Wohnungsgröße

Als Wohnungsgröße im Sinne des Mietspiegels ist die Wohnfläche ohne Zusatzräume außerhalb der Wohnung (wie Keller, Speicher, Waschküche oder Garage) maßgebend.

Für die Mietwerttabelle für das Stadtgebiet Haltern am See werden im Regelfall keine Größenklassen berücksichtigt. Je nach Wohnungsgröße können jedoch Zu- oder Abschläge in Betracht kommen.

Bei Kleinwohnungen bis zu 50 m² ist im Einzelfall wegen des höheren Baukostenaufwandes für sanitäre Anlagen usw. ein Zuschlag bis zu 5 % und bei großen Wohnungen ab 100 m² ein entsprechender Abschlag möglich.

Erläuterung der Ausstattungsmerkmale:

- a) ohne Heizung, ohne Bad, WC im Treppenhaus
- b) ohne Heizung, ohne Bad, WC in der Wohnung
- c) ohne Heizung mit Bad/WC oder mit Heizung ohne Bad/WC
- d) mit Heizung und Bad/WC

Mietwerttabelle in €

Gruppe	Altersklasse	Ausstattung	Mietwert in mittlerer Wohnlage €/m²
I	Wohnungen in Gebäuden, die bis 31.12.1947 bezugsfertig wurden	a) ohne Heizung, ohne Bad, WC im Treppenhaus	2,60 - 2,84 <i>Mittelwert:</i> 2,72
		b) ohne Heizung, ohne Bad WC in der Wohnung	3,00 - 3,24 <i>Mittelwert:</i> 3,12
		c) ohne Heizung, mit Bad oder mit Heizung, ohne Bad	3,53 - 3,86 <i>Mittelwert:</i> 3,70
		d) mit Heizung und Bad/WC	4,40 - 4,83 <i>Mittelwert:</i> 4,62
II	Wohnungen in modernisierten Altbauten (siehe Erläuterung)	c) ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung, ohne Bad	4,10 - 4,47 <i>Mittelwert:</i> 4,28
		d) mit Heizung und Bad/WC	4,71 - 5,15 <i>Mittelwert:</i> 4,93
III	Wohnungen in Gebäuden, die von 1948 - 1960 bezugsfertig wurden	b) ohne Heizung, ohne Bad, WC in der Wohnung	3,49 - 3,80 <i>Mittelwert:</i> 3,65
		c) ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung, ohne Bad	4,10 - 4,47 <i>Mittelwert:</i> 4,28
		d) mit Heizung und Bad/WC	4,71 - 5,15 <i>Mittelwert:</i> 4,93
IV	Wohnungen in Gebäuden, die von 1961 - 1969 bezugsfertig wurden	c) ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung, ohne Bad	4,26 - 4,67 <i>Mittelwert:</i> 4,46
		d) mit Heizung und Bad/WC	4,95 - 5,42 <i>Mittelwert:</i> 5,18
V	Wohnungen in Gebäuden, die von 1970 - 1980 bezugsfertig wurden	d) mit Heizung und Bad/WC	5,03 - 5,51 <i>Mittelwert:</i> 5,27
VI	Wohnungen in Gebäuden, die von 1981 - 1990 bezugsfertig wurden	d) mit Heizung und Bad/WC	5,47 - 6,01 <i>Mittelwert:</i> 5,74
VII	Wohnungen in Gebäuden, die ab 1991 bezugsfertig wurden	d) mit Heizung und Bad/WC	5,65 - 6,20 <i>Mittelwert:</i> 5,93

Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Stadt Oer-Erkenschwick

Stand: 01. Januar 2002

Erstellt durch die Stadt Oer-Erkenschwick - Produktbereich 23 -
unter Beteiligung
des Haus- und Grundeigentümergebietes Recklinghausen e. V.,
des Mieterschutzbundes e. V. Recklinghausen
und des Deutschen Mieterbundes Mieterverein für Recklinghausen e. V.

- Diese Broschüre wird von der Stadt Oer-Erkenschwick zur Verfügung gestellt. -

Erläuterungen

Allgemeines

Der Mietspiegel für Altbauwohnungen und freifinanzierte Neubauwohnungen dient als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten im Stadtgebiet Oer-Erkenschwick. Er bietet den Mietparteien eine Orientierungshilfe, um in eigener Verantwortung die Miethöhe je nach Lage, Art, Größe, Ausstattung sowie Zustand der Wohnung und des Gebäudes zu vereinbaren.

Die Angaben des Mietspiegels beziehen sich auf den 01. Januar 2002 und geben eine Übersicht über die üblichen Entgelte (ortsübliche Mieten) gemäß § 558 (2) BGB in Euro (€).

Der Mietspiegel hat eine voraussichtliche Laufzeit von 2 Jahre, d.h. bis zum 31.12.2003. Er wird von den Beteiligten vor Ablauf der 2 Jahre überprüft und bei Bedarf fortgeschrieben.

Zum Begriff "ortsübliche Miete" in Oer-Erkenschwick

Die ortsübliche Miete beinhaltet in Oer-Erkenschwick neben dem Entgelt für die Nutzung der Wohnung auch das Entgelt für die durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch einer Wohnung laufend entstehenden anteiligen Bewirtschaftungskosten; dies sind:

- Abschreibung
- Verwaltungskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

Nicht enthalten sind die Betriebskosten der Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 der Zweiten Berechnungsverordnung. Das sind:

- Grundsteuer
- Kosten der Wasserversorgung
- Kosten der Entwässerung
- Kosten der Straßenreinigung
- Kosten der Müllabfuhr
- Kosten des Betriebes zentraler Heizungsanlagen einschl. Kosten der Messungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (oder zentraler Brennstoffverbrennungsanlagen oder der Versorgung mit Fernwärme oder der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen)
- Kosten des Betriebes der zentralen Warmwasserversorgungsanlage (oder der Versorgung mit Fernwarmwasser oder der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten)
- Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
- Kosten des Betriebes des maschinellen Personen- oder Lastenaufzuges
- Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung
- Kosten der Allgemeinbeleuchtung
- Kosten der Schornsteinreinigung
- Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
- Kosten für den Hauswart

- Kosten des Betriebes der Gemeinschafts-Antennenanlage (oder der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteileranlage)
- Kosten der maschinellen Wascheinrichtung

Diese Betriebskosten können nur erhoben werden, wenn sie vertraglich vereinbart sind oder ihre Geltendmachung ausdrücklich gesetzlich zugelassen ist.

Ferner sind in der ortsüblichen Miete die Kosten für Schönheitsreparaturen und vertraglich vereinbarte Kleinreparaturen nicht enthalten.

Erläuterungen zur Mietwerttabelle

Durch die Gruppen I bis VIII der Tabelle ist eine Unterteilung der Wohnungen in Altersklassen (Baujahr) vorgenommen worden, da das Alter eines Gebäudes die Miete beeinflusst.

Bei modernisierten Altbauwohnungen (bis Baujahr 1947) ist die Gruppe II und bei modernisierten Wohnungen in Gebäuden, die von 1948 bis 1960 bezugsfertig wurden, ist die Gruppe III Buchst. d) heranzuziehen.

Eine Wohnung ist nur dann **modernisiert**, wenn sich der Wohnwert nach Abschluss der Maßnahmen in Bezug auf Ausstattung und baulichen Zustand wesentlich und nachhaltig verbessert hat.

Zur Modernisierung gehört ein Bündel der nachstehend beispielhaft aufgeführten Maßnahmen:

Heizungseinbau, Verbesserung der sanitären Ausstattung, Einbau höherwertiger Fenster, Verbesserung der elektrischen Anlagen (zum Beispiel Verstärkung der Elektrosteigeleitungen in Gebäude), Wärme- und Schallschutz, teilweise Neugestaltung des Grundrisses und Änderung des Innenausbau (zum Beispiel Decken, Fußböden) sowie Neugestaltung und Neuausbau der Hausflure und Treppenaufgänge.

Lage der Wohnungen

- **Einfache Wohnlage**

Eine einfache Wohnlage ist gegeben, wenn das Wohnen außergewöhnlich beeinträchtigt wird.

- **Normale Wohnlage**

Bei dieser Wohnlage handelt es sich um eine Wohnlage ohne besondere Vor- und Nachteile.

Diese Wohnlage gilt für den überwiegenden Teil des Stadtgebietes. Die Wohngebiete sind meist in mehrgeschossiger Bauweise mit mittlerer Verdichtung bebaut. Belästigungen durch Lärm, Staub oder Geruch gehen nicht über das übliche Maß hinaus.

- **Gute Wohnlage**

Die guten Wohnlagen sind durch aufgelockerte Bebauung mit ein- bis zweigeschossiger Bauweise in ruhiger, durchgrünter und verkehrsgünstiger Lage gekennzeichnet.

Abweichung von typischer Ausstattung und normalem Erhaltungszustand

Wesentliche Abweichungen von der typischen Ausstattung der jeweiligen Wohnungen können mietbeeinflussend sein.

Zu beachten sind hier u. a. bessere Art der Beheizung gegenüber normaler Ofenheizung (z. B. Kachelofenwärmeluftheizung, Einzelkörper mit Gas- oder Ölanschluss), bessere oder schlechtere Ausführung von Fußböden, Türen und Fenstern sowie die Ausstattung der Toiletten und Bäder etc.

Ferner ist ein besonders guter oder schlechter Zustand des Gebäudes und der Wohnung durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Grundrissgestaltung

Durch den Begriff "Grundrissgestaltung" wird die Funktionsfähigkeit der einzelnen Wohnungen angesprochen. Die Mietrichtwerte beziehen sich auf typische Wohnungen der jeweiligen Altersklassen bei entsprechenden Ausstattungsmerkmalen. Von Bedeutung ist, ob bei abgeschlossenen Wohnungen die Wohn- und Nebenräume günstig zueinander liegen, ob gefangene Räume vorhanden sind, die nur von anderen Räumen aus betreten werden können, ob die einzelnen Wohn- und Aufenthaltsräume ausreichende Stellflächen haben und ob die Nebenräume, insbesondere die Flure, in einem angemessenen Verhältnis zu den Wohnräumen stehen. Ferner ist ausreichende Belichtung und Belüftung bedeutsam.

Wohnungsgröße

Als Wohnungsgröße im Sinne des Mietspiegels ist die Wohnfläche ohne Zusatzräume außerhalb der Wohnung (wie Keller, Speicher, Waschküche oder Garage) maßgebend.

Für die Mietwerttabelle der Stadt Oer-Erkenschwick werden im Regelfall keine Größenklassen berücksichtigt. Je nach Wohnungsgröße können jedoch Zu- oder Abschläge in Betracht kommen.

Bei Kleinwohnungen unter 45 m² ist im Einzelfall wegen des höheren Baukostenaufwandes für sanitäre Anlagen usw. ein Zuschlag bis zu 5 % und bei großen Wohnungen ab 100 m² ein entsprechender Abschlag möglich.

Ausstattung	in einfacher Wohnlage €/m ²	in mittlerer Wohnlage €/m ²	in guter Wohnlage €/m ²
-------------	--	--	--

Gruppe I**Wohnungen in Gebäuden, die bis zum 31.12.1947 bezugsfertig wurden**

a) ohne Heizung, ohne Bad, WC im Treppenhaus	1,85-2,05	1,95-2,20	2,05-2,45
b) ohne Heizung, ohne Bad, WC in der Wohnung	2,05-2,30	2,10-2,40	2,30-2,85
c) ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung, ohne Bad	2,35-2,70	2,60-2,85	2,85-3,30
d) mit Heizung und Bad/WC	3,20-3,40	3,40-3,75	3,75-4,10

Gruppe II**Wohnungen in modernisierten Altbauten (siehe Erläuterungen)**

a) ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung, ohne Bad	3,00-3,30	3,20-3,55	3,70-4,25
b) mit Heizung und Bad/WC und Isolierverglasung	3,40-3,90	3,75-4,35	4,15-4,75

Gruppe III**Wohnungen in Gebäuden, die von 1948 - 1960 bezugsfertig wurden**

a) ohne Heizung, ohne Bad, WC in der Wohnung	2,35-2,90	2,55-3,00	2,90-3,30
b) ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung, ohne Bad	2,70-3,20	3,00-3,50	3,35-4,00
c) mit Heizung und Bad/WC und Isolierverglasung	3,45-4,00	3,90-4,45	4,30-4,85
d) modernisiert (siehe Erläuterung)	4,05-4,40	4,40-4,85	4,70-5,45

Gruppe IV**Wohnungen in Gebäuden, die von 1961 - 1969 bezugsfertig wurden**

a) ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung, ohne Bad	3,45-3,90	3,50-4,10	3,70-4,35
b) mit Heizung und Bad/WC und Isolierverglasung	4,05-4,40	4,40-4,85	4,70-5,45

Ausstattung	in einfacher Wohnlage €/m ²	in mittlerer Wohnlage €/m ²	in guter Wohnlage €/m ²
-------------	--	--	--

Gruppe V**Wohnungen in Gebäuden, die von 1970 - 1980 bezugsfertig wurden**

a) mit Heizung und Bad/WC und Isolierverglasung	4,65-5,10	5,00-5,65	5,55-6,25
--	-----------	-----------	-----------

Gruppe VI**Wohnungen in Gebäuden, die von 1981 - 1990 bezugsfertig wurden**

a) mit Heizung und Bad/WC	4,90-5,25	5,35-5,75	5,85-6,30
---------------------------	-----------	-----------	-----------

Gruppe VII**Wohnungen in Gebäuden, die von 1991 - 1996 bezugsfertig wurden**

a) mit Heizung und Bad/WC	5,35-5,85	5,80-6,30	6,60-7,10
---------------------------	-----------	-----------	-----------

Gruppe VIII**Wohnungen in Gebäuden, die ab 1997 bezugsfertig wurden**

a) mit Heizung und Bad/WC	5,75-6,30	6,30-6,80	6,80-7,30
---------------------------	-----------	-----------	-----------

Auskünfte erteilen:**Stadt Oer-Erkenschwick**

- Grundstücksangelegenheiten -

Tel.: 0 23 68 / 6 91 – 2 45

Fax: 0 23 68 / 6 91 – 3 29

Haus- und Grundeigentümergeverein Recklinghausen e.V.

Am Lohtor 11

45657 Recklinghausen

Tel.: 0 23 61 / 2 26 57

Fax: 0 23 61 / 10 90 10

Mieterschutzbund e.V.

Löhrhofcenter /Kaiserwall 37

45657 Recklinghausen

Tel.: 0 23 61 / 2 40 77

Deutscher Mieterbund**Mieterverein für Recklinghausen Stadt und Landkreis e.V.**

Postfach 10 11 08

45611 Recklinghausen

Tel. und Fax: 0 23 61 / 49 89 11

Büro: Castroper Straße 15

45655 Recklinghausen

Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum in Waltrop

Stand: 01. Januar 1992

Erstellt durch die Stadt Waltrop - Bauverwaltungsamt -
Rathaus
Münsterstraße 1
45739 Waltrop

- Diese Broschüre wird von der Stadt Waltrop allen Interessierten (Mieter, Vermieter, Behörden usw.)kostenlos zur Verfügung gestellt. -

Erläuterungen

1. Allgemeines

Der Mietspiegel für Altbauwohnungen und freifinanzierte Neubauwohnungen dient als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten im Stadtgebiet Waltrop. Er bietet den Mietparteien eine Orientierungshilfe, um in eigener Verantwortung die Miethöhe je nach Lage, Art, Größe, Ausstattung sowie Zustand der Wohnung und des Gebäudes zu vereinbaren.

Die Tabelle soll die eigenverantwortliche Mietpreisbildung erleichtern, Streit- und Gerichtsverfahren zwischen Mietvertragsparteien möglichst verhindern und zur Versachlichung von Mietpreisauseinandersetzungen beitragen.

Die Angaben des Mietspiegels beziehen sich auf den 01.01.1992 und sollen eine „Übersicht über übliche Entgelte“ – ortsübliche Mieten – im Sinne von Art. 3 § 2 des zweiten Wohnraumkündigungsgesetzes (2. WKSchG) in der jeweils geltenden Fassung bilden.

Der Mietspiegel wird von den Beteiligten Stellen alle zwei Jahre überprüft und bei Bedarf fortgeschrieben. Werden sich die Beteiligten über die Fortschreibung nicht bis zum 31.03. einig, tritt die Tabelle i.d.R. am 01.04. außer Kraft.

Eine besondere Form der Veröffentlichung ist nicht vorgesehen. Der Mietspiegel wird von der Stadt Waltrop gedruckt und an alle interessierten Stellen kostenlos abgegeben.

2. Zum Begriff "ortsübliche Miete" in Waltrop

Die ortsübliche Miete beinhaltet in Waltrop neben dem Entgelt für die Nutzung der Wohnung auch das Entgelt für die durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch einer Wohnung laufend entstehenden anteiligen Bewirtschaftungskosten; dies sind:

- Abschreibung
- Verwaltungskosten
- Instandhaltungskosten (mit Ausnahme vertraglich vereinbarter Kleinreparaturen)
- Mietausfallwagnis

Nicht enthalten sind die Betriebskosten der Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 der Zweiten Berechnungsverordnung.

Das sind:

- Grundsteuer (laufende öffentliche Lasten des Grundstücks)
- Kosten der Wasserversorgung
- Kosten der Entwässerung
- Kosten der Straßenreinigung
- Kosten der Müllabfuhr
- Kosten des Betriebes zentraler Heizungsanlagen einschl. Kosten der Messungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (oder zentraler Brennstoffverbrennungsanlagen oder der Versorgung mit Fernwärme oder der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen)
- Kosten des Betriebes der zentralen Warmwasserversorgungsanlage (oder der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten)
- Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
- Kosten des Betriebes des maschinellen Personen- oder Lastenaufzuges

- Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung
- Kosten der Gartenpflege
- Kosten der Beleuchtung
- Kosten der Schornsteinreinigung
- Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
- Kosten für den Hauswart
- Kosten des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage (oder der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteileranlage)
- Kosten der maschinellen Wascheinrichtung

Diese Betriebskosten können nur erhoben werden, wenn sie vertraglich vereinbart sind oder ihre Geltendmachung ausdrücklich gesetzlich zugelassen ist.

Ferner sind in der Tabelle Kosten für Schönheitsreparaturen nicht enthalten.

3. Erläuterungen zur Mietwerttabelle

Durch die Gruppen I bis VI der Tabelle ist eine Unterteilung der Wohnungen in Altersklassen (Baujahr) vorgenommen worden, da das Alter eines Gebäudes die Miete beeinflusst.

Bei Wohnungen in ,Gebäuden, die im Grenzbereich der Altersklassen liegen, ist eine Angleichung an die Mietwerte der höheren oder minderen Klasse möglich.

Bei bis zum 31.12.1974 modernisierten Altbauwohnungen ist die Gruppe II heranzuziehen. Eine Eingruppierung in diese Kategorie ist allerdings nur dann gerechtfertigt, wenn die Wohnung durch Umbau bzw. Modernisierungsmaßnahmen (nicht durch Instandsetzungsmaßnahmen!) wesentlich verbessert wurde, zum Beispiel durch

1. Einbau einer Heizungsanlage und eines Badezimmers
2. Reduzierung der Raumhöhe durch Abhängen der Decken
3. Erneuerung der Elektroleitungen und -anlagen
4. Erneuerung der Fenster und Türen

3.1 Lage der Wohnungen

• **Einfache Wohnlage**

Eine einfache Wohnlage ist gegeben, wenn das Wohnen außergewöhnlich beeinträchtigt wird.

• **Normale Wohnlage**

Bei den normalen Wohnlagen handelt es sich um solche ohne besondere Vor- und Nachteile. Diese Wohnlage gilt für den überwiegenden Teil des Stadtgebietes.

Die Wohngebiete sind meist dicht oder geschlossen bebaut. Belästigungen durch Lärm, Staub oder Geruch gehen nicht über das übliche Maß einer mittleren kreisangehörigen Stadt am Rande des Ruhrgebietes hinaus.

• **Gute Wohnlage**

Die guten Wohnlagen sind durch aufgelockerte Bebauung mit überwiegend ein- bis zweigeschossiger Bauweise in ruhiger, verkehrsgünstiger Grünlage gekennzeichnet.

• **Geschosslage**

Auf die Miete kann sich die Lage der Wohnungen im Objekt selbst auswirken. So können zur Bildung der Einzelmieten Zu- und Abschläge erfolgen.

3.2 Abweichung von typischer Ausstattung und normalem Erhaltungszustand

Wesentliche Abweichungen von der typischen Ausstattung der jeweiligen Wohnung können mietbeeinflussend sein.

Zu beachten sind hier u.a. bessere Art der Beheizung gegenüber normaler Ofenheizung (z.B. Kachelofenwärmeluftheizung, Einzelkörper mit Gas- oder Ölanchluss), bessere oder schlechtere Ausführung von Fußböden, Türen und Fenstern sowie die Ausstattung der Toiletten und Bäder etc. Ferner ist ein besonders guter oder schlechter Zustand des Gebäudes und der Wohnungen durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

3.3 Grundrissgestaltung

Durch den Begriff „Grundrissgestaltung“ wird die Funktionsfähigkeit der einzelnen Wohnungen angesprochen. Die Mietrichtwerte beziehen sich auf typische Wohnungen der jeweiligen Altersklassen bei entsprechenden Ausstattungsmerkmalen. Von Bedeutung ist, ob bei abgeschlossenen Wohnungen die Wohn- und Nebenräume günstig zueinander liegen, ob gefangene Räume vorhanden sind, die nur von anderen Räumen aus betreten werden können, ob die einzelnen Wohn- und Aufenthaltsräume ausreichende Stellflächen haben und ob die Nebenräume, insbesondere die Flure in einem angemessenen Verhältnis zu den Wohnräumen stehen. Ferner ist eine ausreichende Belichtung und Belüftung bedeutsam.

3.4 Außerordentliche Wohnlagen

Für außergewöhnlich gute Wohnlagen können Zuschläge, für außergewöhnlich schlechte können Abschläge von den Tabellenwerten in Betracht kommen.

3.5 Wohnungsgröße

Als Wohnungsgröße im Sinne des Mietspiegels ist die Wohnfläche ohne Zusatzräume außerhalb der Wohnung (wie Keller, Speicher, Waschküche oder Garage) maßgebend.

Für die Wohnflächenberechnung ist DIN 283 anzuwenden.

Für die Mietwerttabelle der Stadt Waltrop werden im Regelfall keine Größenklassen berücksichtigt. Die Tabellenwerte beziehen sich auf Normalwohnungen mit 50 bis 90 m² Wohnfläche; sie gelten nicht für Einfamilienhäuser. Die m²-Mieten für Kleinwohnungen unter 50 m², insbesondere für Appartements, liegen in der Regel über den in der Mietwerttabelle angegebenen Mieten. Wohnungen über 90 m² werden dagegen in der Regel zu geringeren m²-Mieten überlassen.

Hinweis: Da der Mietspiegel Waltrop den Stand 01. Januar 1992 hat, sind alle nachstehenden Werte in DM/m² ausgewiesen (Umrechnungsfaktor 1 € = 1,95583 DM).

Ausstattung	in einfacher Wohnlage DM/m ²	in mittlerer Wohnlage DM/m ²	in guter Wohnlage DM/m ²
-------------	---	---	---

Gruppe I

Wohnungen in Gebäuden, die bis zum 31.12.1947 bezugsfertig wurden

a) ohne Heizung, ohne Bad, WC im Treppenhaus	2,75-3,40	2,95-3,50	3,00-3,90
b) ohne Heizung, ohne Bad, WC in der Wohnung	2,95-3,50	3,20-4,15	3,80-5,00
c) ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung, ohne Bad	3,75-4,40	3,90-5,00	4,65-5,75
d) mit Heizung, mit Bad/WC	4,90-5,50	5,40-6,15	5,90-6,90

Gruppe II

Wohnungen in modernisierten Altbauten (siehe Erläuterungen)

c) ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung, ohne Bad	4,80-5,30	5,10-5,70	5,90-6,90
d) mit Heizung und mit Bad/WC	5,40-6,15	6,15-6,90	6,50-7,75

Ausstattung	in einfacher Wohnlage DM/m ²	in mittlerer Wohnlage DM/m ²	in guter Wohnlage DM/m ²
-------------	---	---	---

Gruppe III**Wohnungen in Gebäuden, die vom 01.01.1948 - 31.12.1960 bezugsfertig wurden**

b) ohne Heizung, ohne Bad, WC in der Wohnung	3,80-4,40	4,00-4,90	4,80-5,60
c) ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung, ohne Bad	4,30-5,40	5,00-6,25	6,10-7,00
d) mit Heizung mit Bad/WC	5,50-6,50	6,25-7,30	6,75-7,75

Gruppe IV**Wohnungen in Gebäuden, die vom 01.01.1961 - 31.12.1970 bezugsfertig wurden**

c) ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung, ohne Bad	5,85-6,60	6,00-6,75	6,15-7,00
d) mit Heizung mit Bad/WC	6,65-7,00	7,00-8,00	8,00-9,00

Gruppe V**Wohnungen in Gebäuden, die vom 01.01.1971 - 31.12.1980 bezugsfertig wurden**

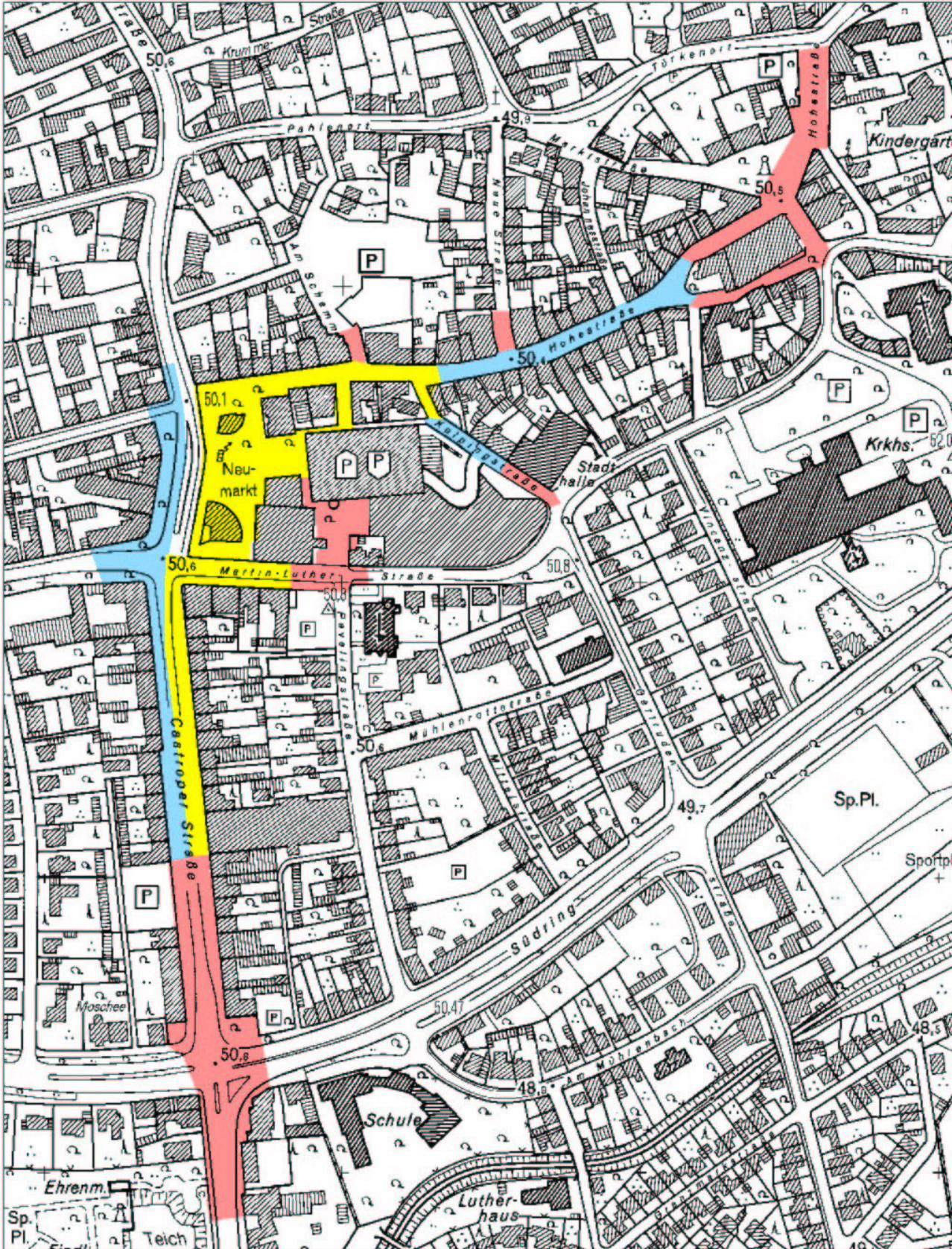
d) mit Heizung mit Bad/WC	7,50-8,60	8,10-9,40	9,00-10,00
---------------------------	-----------	-----------	------------

Gruppe VI**Wohnungen in Gebäuden, die ab 01.01.1981**

d) mit Heizung mit Bad/WC	---	9,00-10,00	10,00-11,00
---------------------------	-----	------------	-------------

Geschäftslagen in Datteln

1a-Lagen 1b-Lagen 2er-Lagen

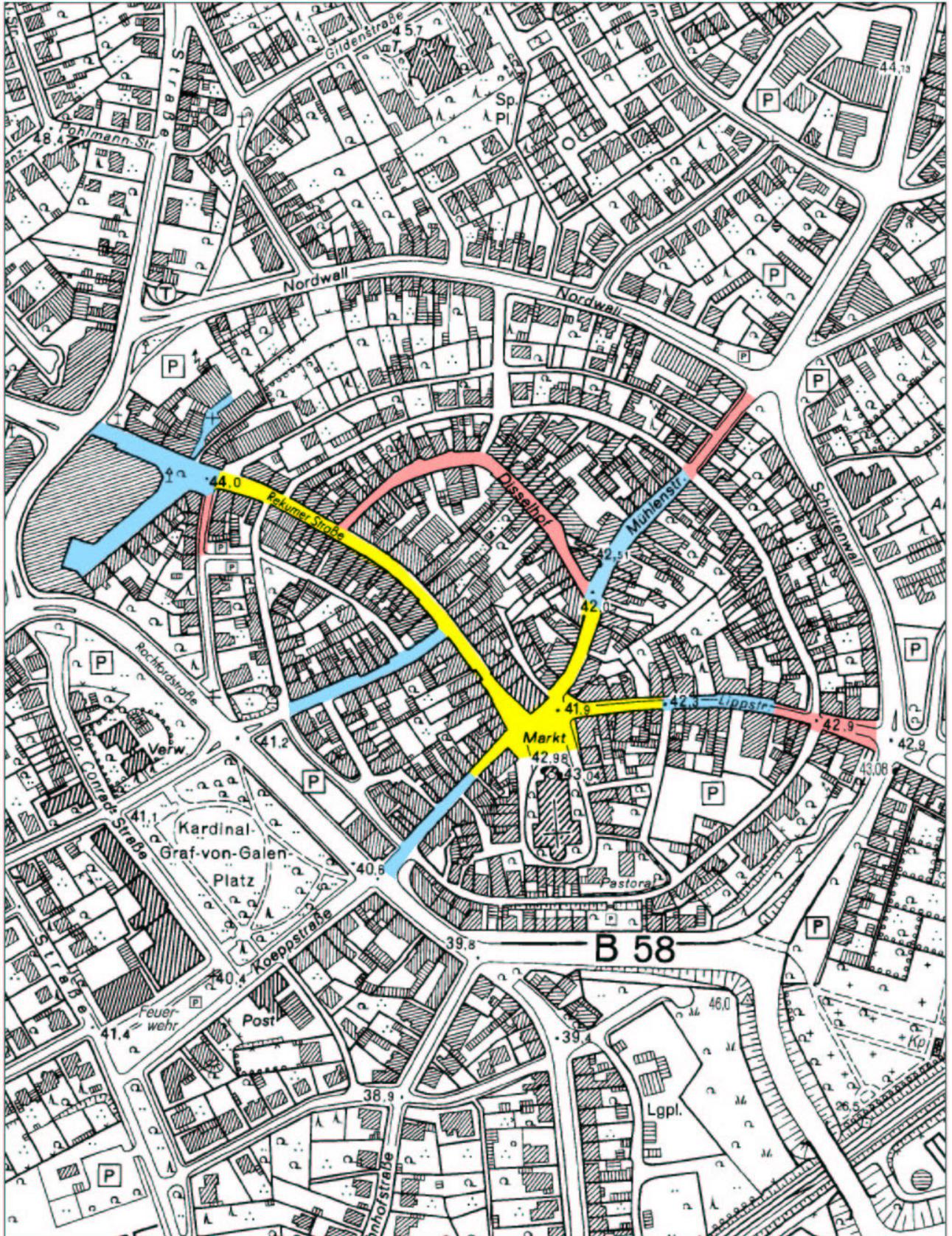


Geschäftslagen in Haltern am See

1a-Lagen

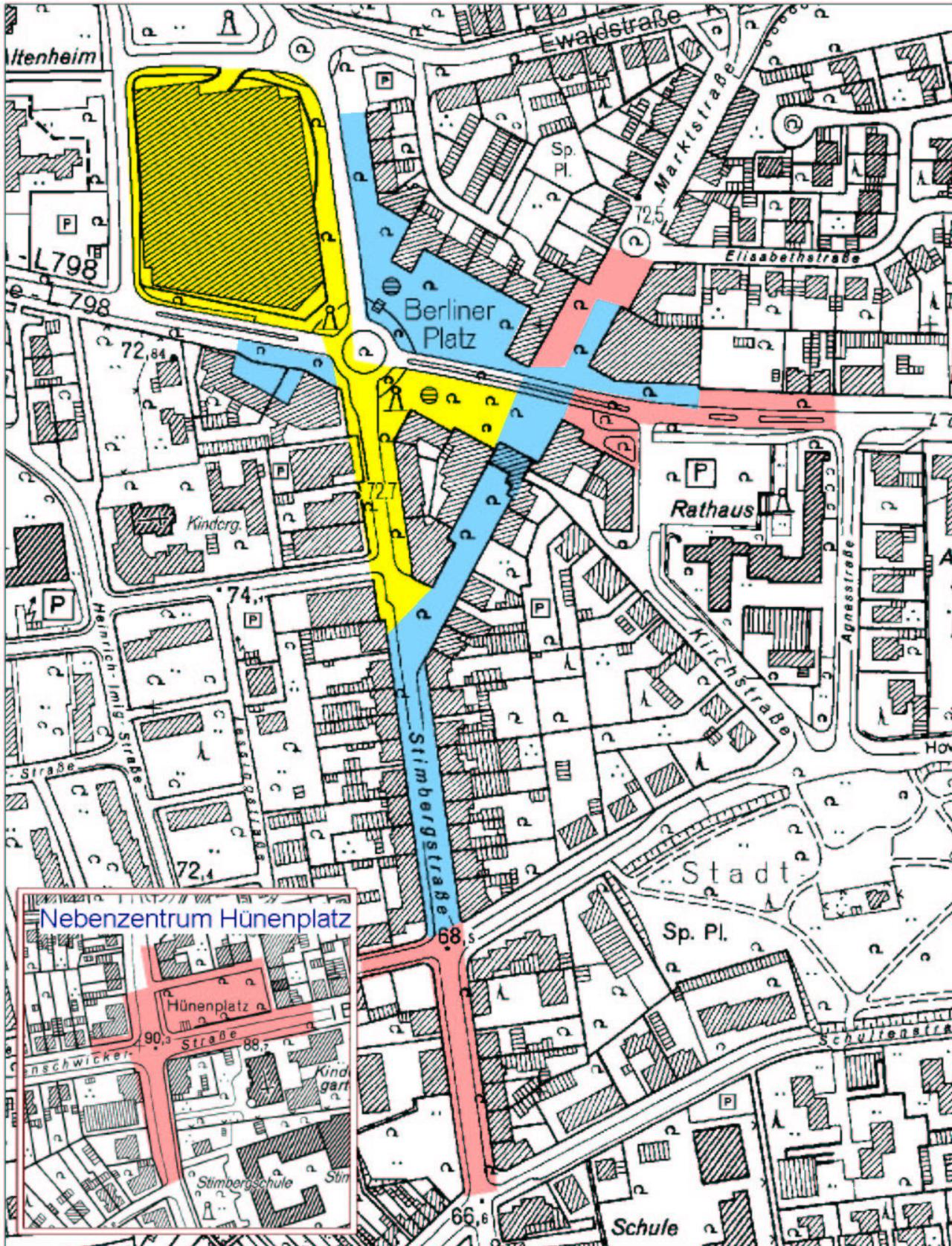
1b-Lagen

2er-Lagen



Geschäftslagen in Oer-Erkenschwick

1a-Lagen 1b-Lagen 2er-Lagen

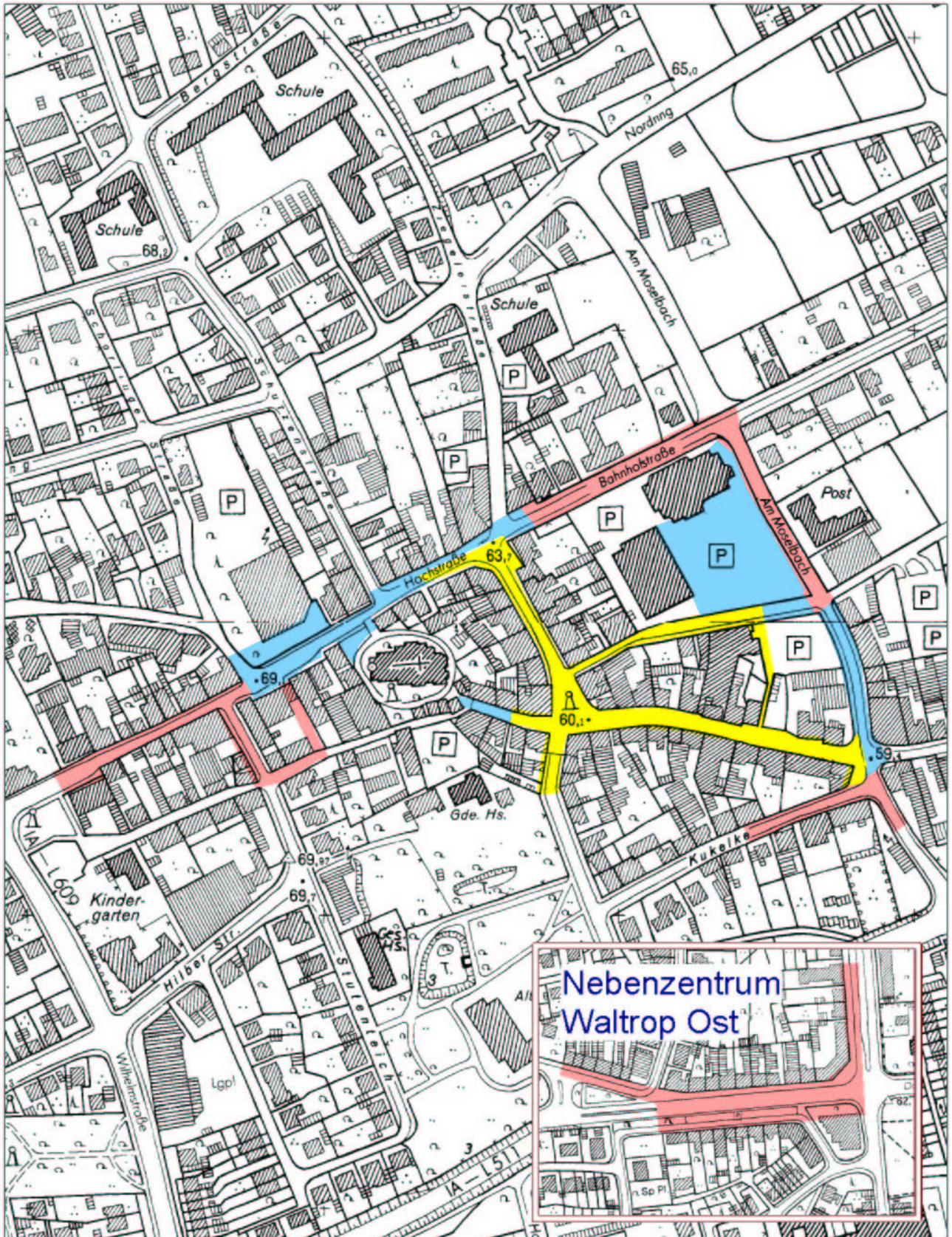


Geschäftslagen in Waltrop

1a-Lagen

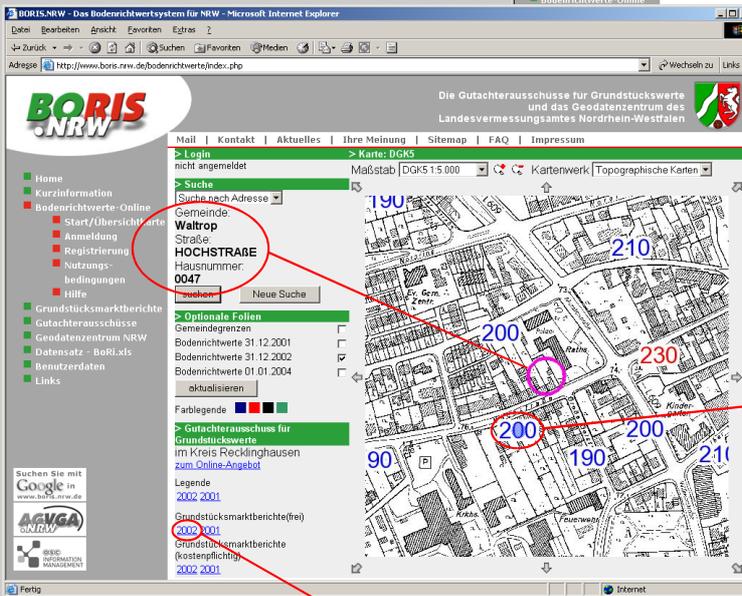
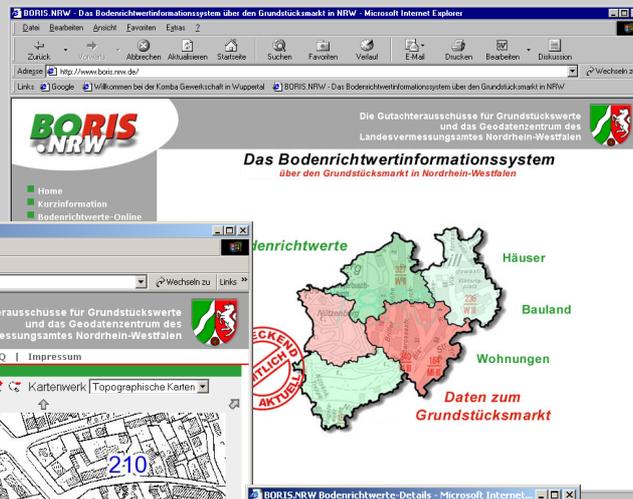
1b-Lagen

2er-Lagen





Das Bodenrichtwertinformationssystem über den Grundstücksmarkt in Nordrhein-Westfalen
 Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und das Geodatenzentrum des Landesvermessungsamtes Nordrhein-Westfalen



www.boris.nrw.de



BORIS.NRW ist das Bodenrichtwertinformationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen. Es enthält alle Bodenrichtwerte (durchschnittliche lagetypische Bodenwerte) mit ihren beschreibenden Merkmalen und die Grundstücksmarktberichte der einzelnen Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen. Die beschreibenden Merkmale können kostenfrei (ohne Registrierung) durch Berühren des Bodenrichtwertes und Klicken mit der linken Maustaste abgerufen werden. Es wird ein weiteres Fenster geöffnet, das Details zum gewählten Bodenrichtwert enthält. In diesem Fenster kann bei Bedarf ein kostenpflichtiger Ausdruck erzeugt werden.

Die Grundstücksmarktberichte sind in zwei Teile gegliedert. Teil I ist kostenfrei und enthält allgemeine Informationen und Daten über den Grundstücksmarkt. Teil II ist kostenpflichtig und enthält die nach §193 (3) BauGB zu ermittelnden „sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten“. Der Teil II richtet sich vorwiegend an Sachverständige, Immobilienmakler, Banken etc.. Die Grundstücksmarktberichte stehen in zwei Versionen zum Download zur

Verfügung, einmal als kostenfreier Teil und einmal als Gesamtausgabe (kostenfreier und kostenpflichtiger Teil).

Zur Nutzung der kostenpflichtigen Teile muss vorab eine Registrierung erfolgen. Jeder Interessierte kann sich registrieren lassen. Die Registrierung ist kostenlos. Sie werden innerhalb von 2-3 Werktagen freigeschaltet. Anschließend können Sie auf die kostenpflichtigen Informationen zugreifen (siehe auch Nutzungsbedingungen).

Was kann BORIS.NRW?

- mit BORIS.NRW kann jeder Bodenrichtwertinformationen in ganz Nordrhein-Westfalen auf dem Hintergrund verschiedener Kartenwerke erhalten.
- Mit BORIS.NRW kann jeder Grundstücksmarktberichte einsehen und abrufen.
- Mit BORIS.NRW kann jeder Adressen und weitere Informationen der örtlich zuständigen Gutachterausschüsse erhalten.

Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen - AGVGA - NRW