

---

## **Grundstücksmarktbericht 2005**

für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See,  
Herten, Oer-Erkenschwick, Waltrop



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen,  
in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten

# **Grundstücksmarktbericht 2005**

(Auswerteperiodenraum 01.01.2004 bis 31.12.2004)

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

- Herausgeber: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen,  
in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten
- Anschrift: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen,  
in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten  
45608 Recklinghausen
- Geschäftsstelle: Kreishaus Recklinghausen  
Kurt-Schumacher-Allee 1  
45657 Recklinghausen  
1. Obergeschoss  
Zimmer 3.41, 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](mailto: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: 35 €
- Auflagenhöhe: 150
- Internet: Bodenrichtwertkarten sowie der Grundstücksmarktbericht stehen im Internet zur  
Verfügung unter den Adressen:  
[www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)  
[www.gutachterausschuss.nrw.de/RE](http://www.gutachterausschuss.nrw.de/RE)
- 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
<b>1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes</b>	<b>3</b>
<b>2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes</b>	<b>4</b>
<b>3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss</b>	<b>5</b>
3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse	6
3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen	7
<b>4. Grundstücksmarkt des Jahres 2004</b>	<b>9</b>
4.1 Anzahl der Kauffälle	9
4.2 Flächenumsatz	13
4.3 Geldumsatz	13
<b>5. Unbebaute Grundstücke</b>	<b>14</b>
5.1 Individueller Wohnungsbau	16
5.2 Geschosswohnungsbau	20
5.3 Gewerbliche Bauflächen	22
5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	24
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	26
5.6 Ausgleichsflächen gem. § 9 BauGB und § 8a BNatSchG	27
5.7 Sonstige Flächen (Gartenland)	27
<b>6. Bebaute Grundstücke</b>	<b>28</b>
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	29
6.2 Mehrfamilienhäuser	33
6.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	33
6.4 Gewerbe- und Industrieobjekte	34
6.5 Sonstige bebaute Grundstücke	34
<b>7. Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>35</b>
7.1 Wohnungseigentum	35
7.2 Teileigentum	41
<b>8. Bodenrichtwerte</b>	<b>42</b>
8.1 Gesetzlicher Auftrag	42
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland	42
8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte	43
8.4 Erläuterungen zum Bodenrichtwert	44
<b>9. Erforderliche Daten</b>	<b>46</b>
9.1 Indexreihen	46
9.2 Liegenschaftszinssätze	49
9.3 Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	50
9.4 Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum	52
9.5 Vergleichsfaktoren für PKW-Stellplätze und PKW-Garagen	53
9.6 Gebäudealterswertminderung im Sachwertverfahren	54
9.7 Erdgeschoss-Ladenmieten in Innenstadtlagen	55



<b>10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt</b>	<b>57</b>
10.1 Zinsentwicklung 1979 bis 2004	57
10.2 Entwicklung des Grundstücksmarktes von 1980 bis 2004	57
10.3 Käuferströme (ortsfremd bzw. ortsansässig)	58
<b>11. Sonstige Angaben</b>	<b>59</b>
11.1 Mitglieder des Gutachterausschusses	59
11.2 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	60
11.3 Zuständigkeitsgebiet	61
11.4 Statistische Daten 2004	62
11.5 Anschriften weiterer umliegender Gutachterausschüsse für Grundstückswerte	63
11.6 Anschrift des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen	63

## 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 Castrop-Rauxel
- Anlage 4: Mietspiegel der Stadt Datteln
- Anlage 5: Mietspiegel der Stadt Haltern am See
- Anlage 6: Mietspiegel der Stadt Herten
- Anlage 7: Mietspiegel der Stadt Oer-Erkenschwick
- Anlage 8: Mietspiegel der Stadt Waltrop
- Anlage 9a bis 9d: Übersicht der Geschäftslagen in den Innenstadtlagen der Städte Datteln, Haltern am See, Oer-Erkenschwick, Waltrop
- Anlage 10: Informationen zu BORIS.NRW



## 1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

### *Umsätze im Grundstücksverkehr*

Im Jahr 2004 wurden im Zuständigkeitsgebiet 2176 Kauffälle über bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von 308,9 Millionen € und einem Flächenumsatz von 393,6 Hektar abgeschlossen.

### *Unbebaute Grundstücke (individueller Wohnungsbau)*

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 €/m<sup>2</sup> (Seite 17).

### *Bebaute Grundstücke*

Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser stiegen 2004 durchschnittlich um 2 Prozent (Seite 28).

Ein neu erbautes Reihenendhaus/Doppelhaushälfte in mittlerer Wohnlage kostet zurzeit durchschnittlich 247.500 €, ein Reihenmittelhaus 214.500 € (Seite 29).

### *Eigentumswohnungen*

2004 wechselten 385 Objekte den Eigentümer. 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 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Seite 37).

### Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes 2004

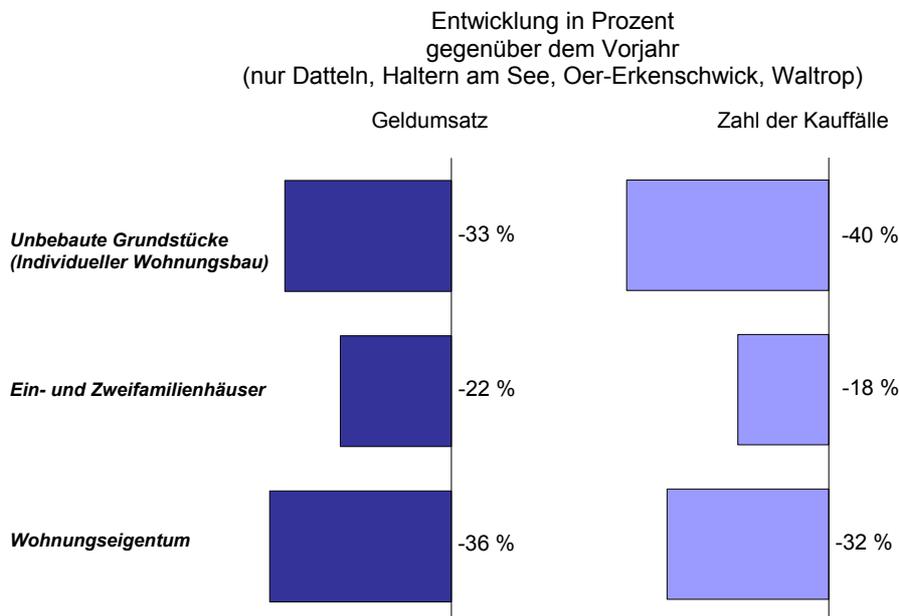


Abbildung 1-1



## 2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

*Grundstücksmarktbericht  
seit 15 Jahren*

Der Grundstücksmarktbericht gibt eine Übersicht über den Grundstücksmarkt der Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick und Waltrop. Er wird seit nunmehr 15 Jahren 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 2005 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 meisten Großen kreisangehörigen Städten (über 60.000 Einwohner). Dementsprechend sind bei den Kreisen in der Regel nur die kreisangehörigen Gemeinden unter 60.000 Einwohner erfasst. Durch interkommunale Vereinbarungen können aber auch gemeinsame Gutachterausschüsse gebildet werden. Insgesamt bestehen im Land NRW zz. 80 Gutachterausschüsse. Außerhalb des Kreises Recklinghausen haben die Stadt Detmold und der Kreis Lippe, die Stadt Dormagen und der Rhein-Kreis Neuss, die Stadt Viersen und der Kreis Viersen, die Stadt Troisdorf und der Rhein-Sieg-Kreis sowie die Städte Bergheim, Kerpen und der Rhein-Erft-Kreis inzwischen einen gemeinsamen Gutachterausschuss mit einer gemeinsamen Geschäftsstelle gebildet.

*80 Gutachterausschüsse  
in NRW*

Im Kreis Recklinghausen bestehen zz. 4 Gutachterausschüsse. Hier haben die Städte Dorsten und Marl zum 01.01.2005 sowie die Städte Castrop-Rauxel, Herten und der Kreis Recklinghausen zum 01.07.2004 einen gemeinsamen Gutachterausschuss mit einer gemeinsamen Geschäftsstelle gebildet. Der Gutachterausschuss im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten ist zuständig für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick und Waltrop. Weitere Gutachterausschüsse im Kreis Recklinghausen bestehen in der Stadt Gladbeck und in der Stadt Recklinghausen.

*4 Gutachterausschüsse im  
Kreis Recklinghausen*

*Gutachterausschuss im  
Kreis Recklinghausen, in  
der Stadt Castrop-Rauxel  
und in der Stadt Herten  
zuständig für Castrop-  
Rauxel, Datteln, Haltern  
am See, Herten, 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 23.09.2004, die Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung – WertV) vom 06.12.1988 sowie die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NW – GAVO NW) vom 23.03.2004 zugrunde.



### 3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

*Gutachterausschüsse als unabhängige Landes-einrichtung*

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.

*Gutachter sind ehrenamtlich tätig*

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.

*Aufgaben*

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

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (u.a. Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen, Marktanpassungsfaktoren)
- Feststellungen über den Grundstücksmarkt in einer Übersicht zusammenfassen und veröffentlichen (Grundstücksmarktbericht)
- 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 sowie Zustandsfeststellungen bei vorzeitiger Besitzeinweisung durchzuführen
- Ermittlung von besonderen Bodenrichtwerten und Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen
- Erstattung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte
- Erstellung von Mietwertübersichten
- Auf Antrag der zuständigen Stelle die Mietdatenbank führen und den Mietspiegel erstellen
- Wertauskünfte und Stellungnahmen über Grundstückswerte erteilen
- Individuelle Auswertungen aus der Kaufpreissammlung in anonymisierter Form vornehmen
- Führung weiterer Datensammlungen über Mieten und Bewirtschaftungskosten



Der **Obere Gutachterausschuss** hat folgende Aufgaben:

*Aufgaben des Oberen Gutachterausschusses*

- 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
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag der sonst nach § 193 Abs. 1 BauGB Berechtigten, wenn für das Obergutachten eine bindende Wirkung bestimmt oder vereinbart wurde
- Führung des Bodenrichtwertinformationssystems BORIS.NRW
- Datensammlung und Auswertung von Kaufpreisobjekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt auftreten
- Zur Sicherstellung der Einheitlichkeit soll der Obere Gutachterausschuss im Einvernehmen mit den vorsitzenden Mitgliedern der Gutachterausschüsse verbindliche Standards für die Auswertung der wesentlichen Daten aus der Kaufpreissammlung erarbeiten

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

Der Obere Gutachterausschuss hat keine Fachaufsicht oder Weisungsbefugnis gegenüber den örtlichen Gutachterausschüssen.

### 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.

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

*Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung*

Notare und andere Stellen sind nach § 195 BauGB verpflichtet, Abschriften beurkundeter Kaufverträge und sonstige den Grundstücksmarkt 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.

*Inhalt der Kaufpreissammlung*

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)



- Beobachtung und Analyse des Grundstücksmarktes
- Vorbereitung der Wertermittlungen
- Mitwirkung bei der Erstellung des Mietspiegels, Führung der Mietdatenbank und vorbereitende Arbeiten zur Erstellung des Mietspiegels
- Erteilung von Auskünften und Auswertungen aus der Kaufpreissammlung
- Erteilung von Auskünften über die Bodenrichtwerte
- Erteilung von Wertauskünften und Stellungnahmen über Grundstückswerte
- Erledigung der Verwaltungsaufgaben

*Kaufpreissammlung  
unterliegt dem  
Datenschutz*

*Einsichtnahme und  
Auskunft aus der  
Kaufpreissammlung*

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 bei Vorliegen eines berechtigten Interesses erteilt, sofern der Empfänger der Daten die Einhaltung datenschutzrechtlicher Bestimmungen zusichert. In anonymisierter Form können Auswertungen und Auskünfte aus der Kaufpreissammlung auch ohne Darlegung eines berechtigten Interesses abgegeben werden. Die für die Grundstückswertermittlung besonders bedeutsamen marktkonformen erforderlichen Daten haben keinen Personenbezug und werden gegen Entgelt abgegeben. Diese Daten haben für andere mit der Grundstückswertermittlung befasste Stellen, insbesondere die freien Sachverständigen, große Bedeutung.



## 4. Grundstücksmarkt des Jahres 2004

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der beim Gutachterausschuss im Berichtsjahr 2004 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 2004 von den beurkundenden Stellen

2176 Kauffälle

#### 2176 Kauffälle

über bebaute und unbebaute Grundstücke übersandt.

Die Zahl der Kauffälle ist in den Städten Datteln, Haltern am See, Oer-Erkenschwick und Waltrop gegenüber 2003 im Durchschnitt um 16 % gefallen.

#### Anzahl der Kauffälle von 1985 bis 2004

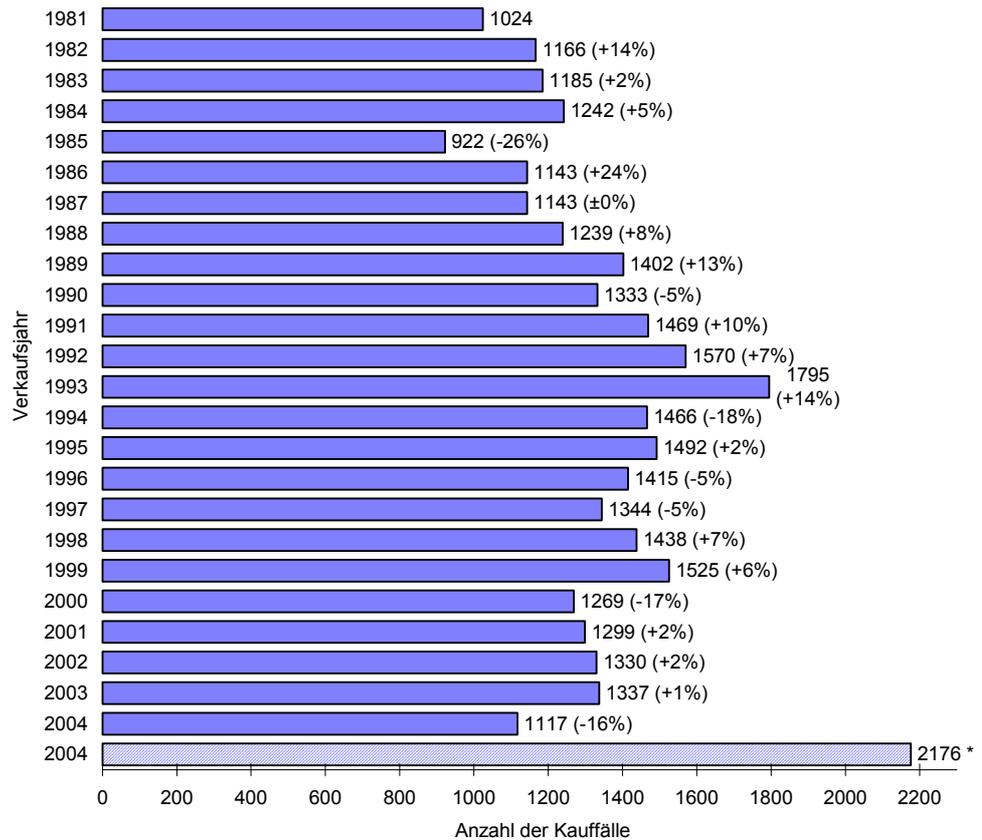
	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	
Castrop-Rauxel																					558
Datteln	186	238	216	202	342	337	358	321	415	322	365	375	324	368	394	348	343	301	372	299	299
Haltern am See	266	452	469	502	474	450	505	505	592	548	546	446	408	462	537	457	439	432	435	326	326
Herten																					501
Oer-Erkenschwick	214	177	215	193	196	215	330	352	362	283	277	265	342	316	285	205	247	316	220	194	194
Waltrop	256	276	243	342	390	331	276	392	426	313	304	329	270	292	309	259	270	281	310	298	298
gesamt	922	1143	1143	1239	1402	1333	1469	1570	1795	1466	1492	1415	1344	1438	1525	1269	1299	1330	1337	2176	2176

Von den übersandten Kauffällen waren ca. 20 % wegen ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse ungeeignet, so dass 1.743 geeignete Kaufverträge (Vorjahr 1.023 – nur Datteln, Haltern am See, Oer-Erkenschwick, Waltrop) näher ausgewertet werden konnten.



**Anzahl der Kauffälle von 1981 bis 2004**

Abbildung 4-1



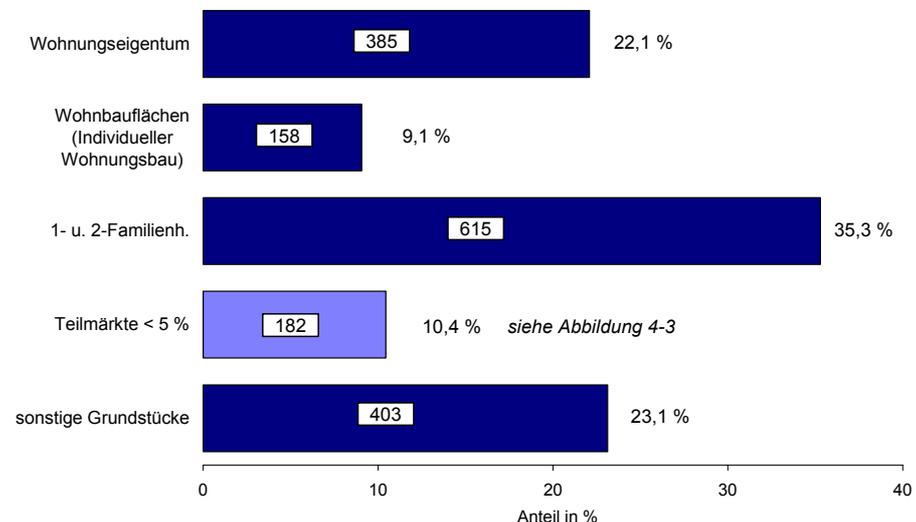
1981 bis 2004 nur Datteln, Haltern am See, Oer-Erkenschwick, Waltrop  
 \* einschl. Castrop-Rauxel und Herten

Der Anteil der Veräußerungen von Wohnungseigentum sowie bebauten 1- und 2-Familienhausgrundstücken lag bei 22,1 % bzw. 35,3 % der Kauffälle. Dagegen entfielen nur 9,1 % 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.

Abbildung 4-2

**Umsatzanteile nach Anzahl der Kauffälle 2004**





### Umsatzanteile nach Anzahl der Kauffälle 2004 der Teilmärkte < 5%

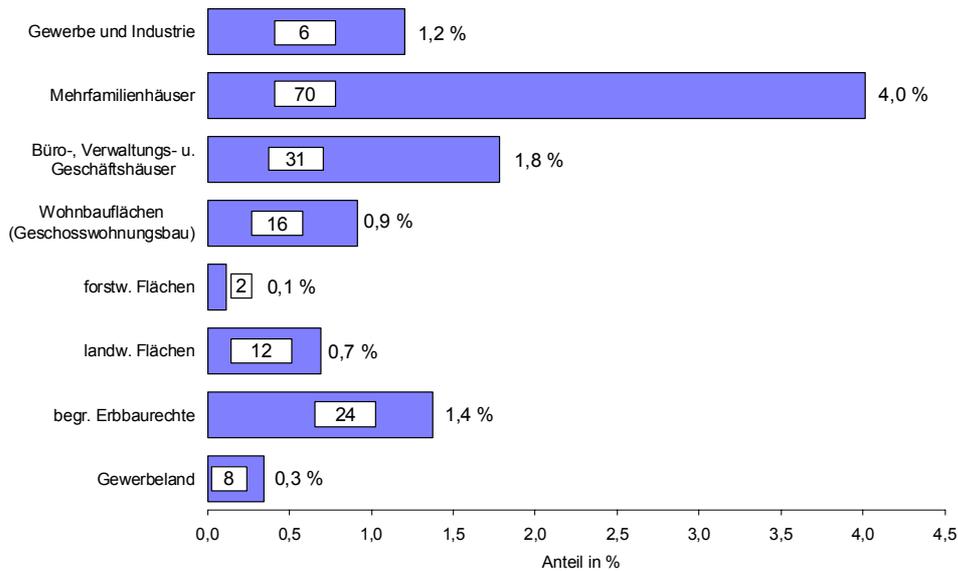


Abbildung 4-3

### Entwicklung der Umsätze in den drei bedeutendsten Teilmärkten von 1990 bis 2004

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

Im Berichtsjahr 2004 fiel die Anzahl dieser Kauffälle um 28 % auf 530 (nur Datteln, Haltern am See, Oer-Erkenschwick, Waltrop).

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
2004	530	-28
2004 *	1158	

1990 bis 2004 nur Datteln, Haltern am See, Oer-Erkenschwick, Waltrop

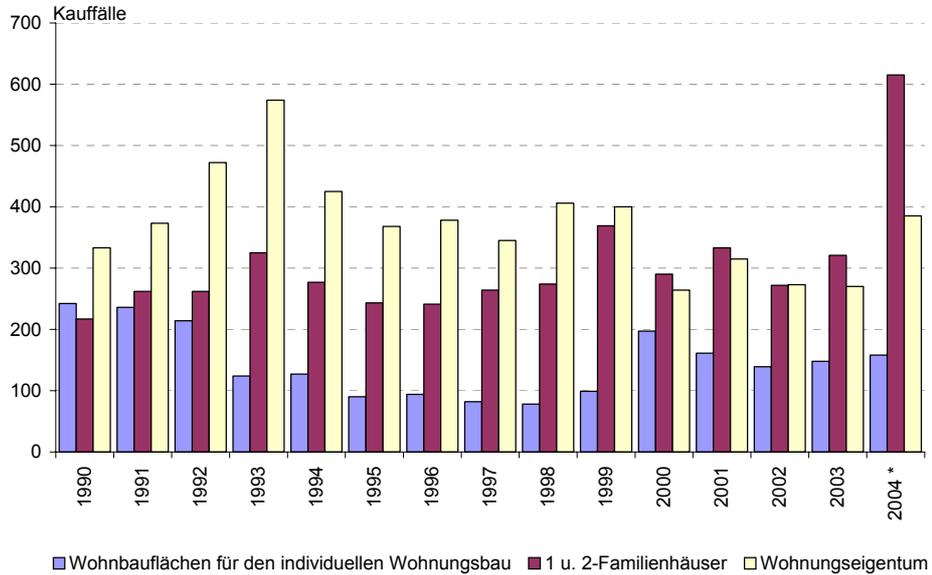
\* einschl. Castrop-Rauxel und Herten



In den Abbildungen 4-4 und 4-5 wird die Umsatzentwicklung dieser genannten Teilmärkte von 1990 bis 2004 im Zuständigkeitsgebiet dargestellt.

**Umsatzentwicklung nach Anzahl der Kauffälle von 1990 bis 2004**

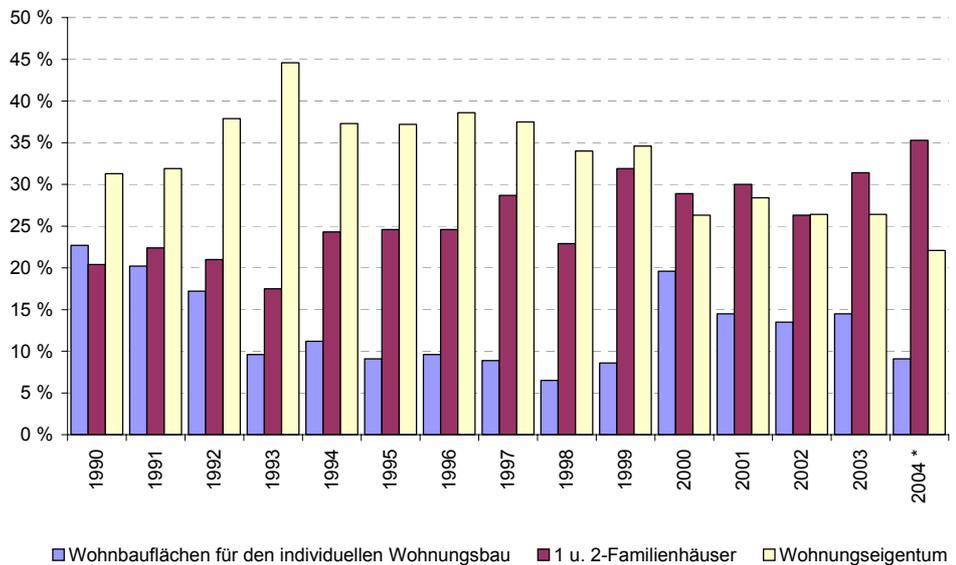
Abbildung 4-4



1990 bis 2003 nur Datteln, Haltern am See, Oer-Erkenschwick, Waltrop  
\* einschl. Castrop-Rauxel und Herten

**Entwicklung der prozentuellen Marktanteile nach Anzahl der Kauffälle von 1990 bis 2004**

Abbildung 4-5



1990 bis 2003 nur Datteln, Haltern am See, Oer-Erkenschwick, Waltrop  
\* einschl. Castrop-Rauxel und Herten



### 4.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr wurden im Zuständigkeitsgebiet insgesamt

**193,8 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 2004

ohne Wohnungs- und Teileigentum

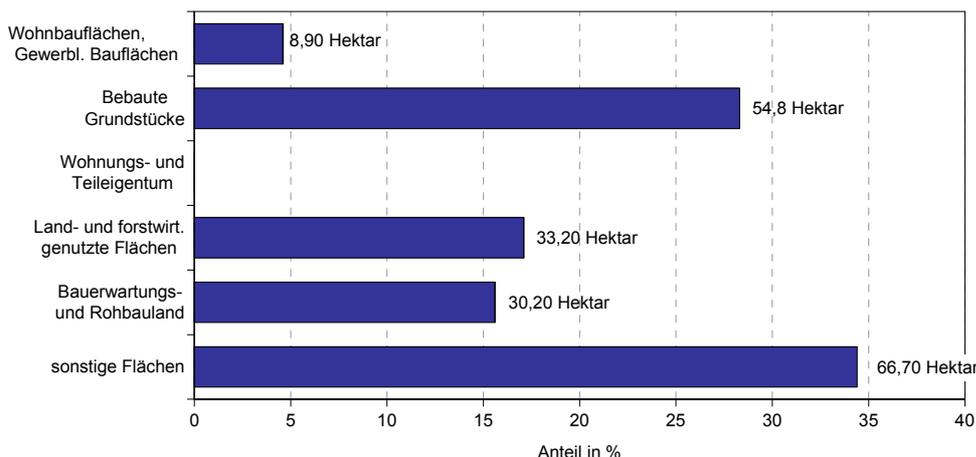


Abbildung 4-6

Etwa 28,3 % des Flächenumsatzes entfiel auf bebaute Grundstücke.

### 4.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr im Zuständigkeitsgebiet

**247,1 Millionen €.**

Der höchste Geldumsatz wurde beim Verkauf bebauter Grundstücke erzielt. Hier machten die Verkäufe von bebauten Grundstücken sowie Wohnungs- und Teileigentum zusammen 70,5 % des Geldumsatzes aus, während bei unbebauten Baugrundstücken nur 7,5 % des Geldumsatzes erreicht wurde.

#### Geldumsatz 2004

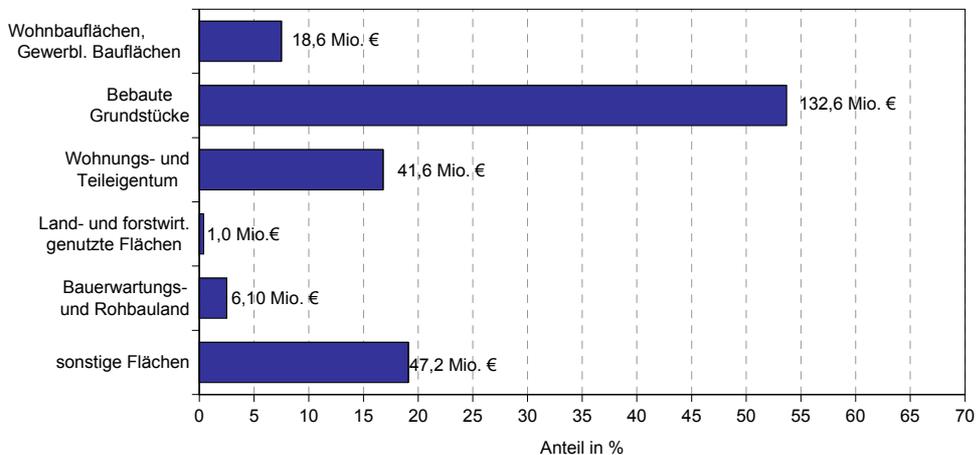


Abbildung 4-7



## 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 m<sup>2</sup> sind bei der Ermittlung der Preisentwicklung und des durchschnittlichen Preises in €/m<sup>2</sup> 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 Reihenhausbebauung 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 2004 mit

**203 Kauffällen**

ein Geldumsatz von

**24,2 Mio. €**

und ein Flächenumsatz von

**60,5 ha**

*Deutlicher Umsatzrückgang in Datteln, Haltern am See, Oer-Erkenschwick, Waltrop*

erreicht.

Gegenüber dem Vorjahr nahm die Zahl der Verkäufe von unbebauten Grundstücken in den Städten Datteln, Haltern am See, Oer-Erkenschwick und Waltrop im Durchschnitt um 31 % ab, der Geldumsatz nahm dabei um 21 % 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 58,2 % (Abbildung 5-1).

**Marktanteile nach Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz**

in Prozent

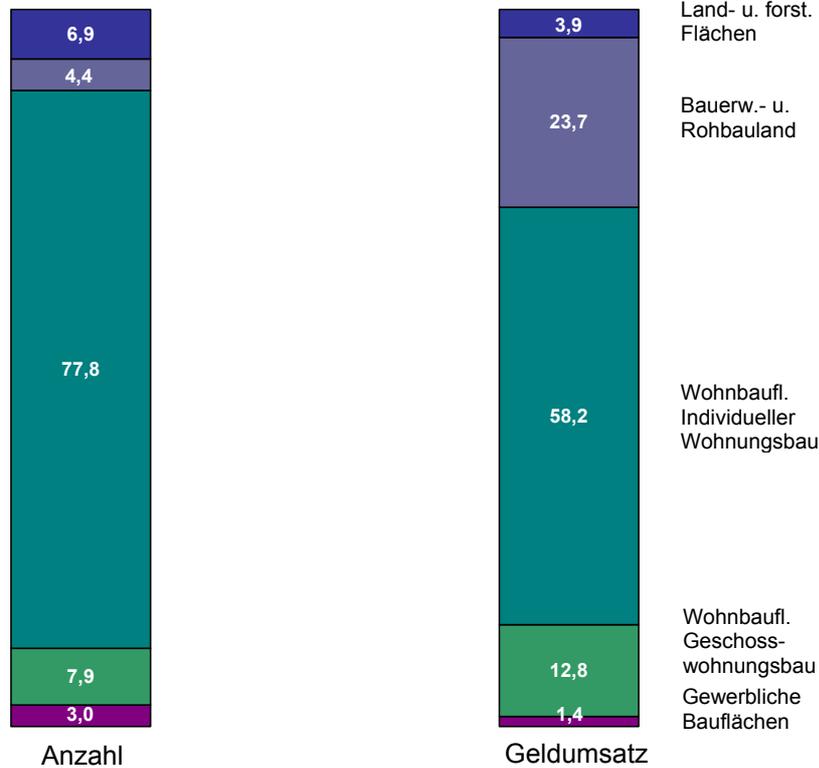


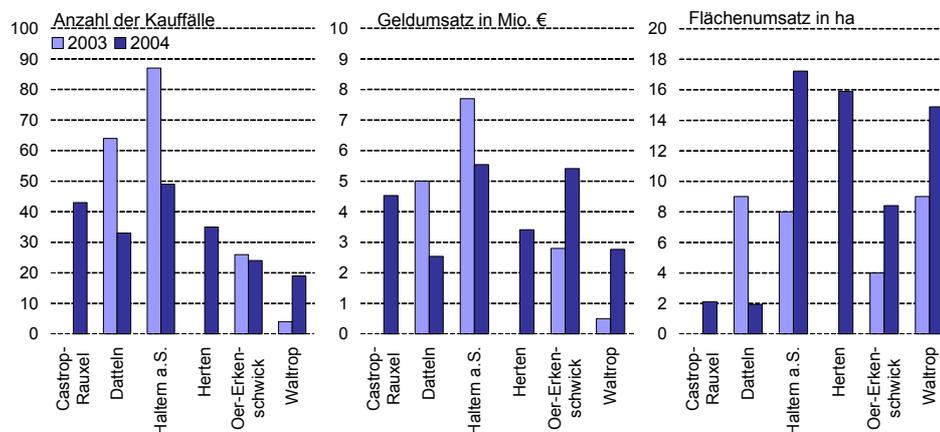
Abbildung 5-1



Abbildung 5-2 zeigt die Aufteilung des Umsatzes auf die sechs 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 von Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau lag bei 158 Verkäufen. Es wurde ein Geldumsatz von rd. 15,0 Mio. € und ein Flächenumsatz von rd. 6,5 ha erzielt

In den Abbildungen 5-3 bis 5-5 sind die Umsätze der sechs Städte zusammengestellt.

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

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

	2004	2003/2004
<b>Anzahl der Kauffälle</b>		
Castrop-Rauxel	36	
Datteln	25	-53 %
Haltern am See	38	-50 %
Herten	33	
Oer-Erkenschwick	16	-6 %
Waltrop	10	+400 %
<b>Geldumsatz in Mio. €</b>		
Castrop-Rauxel	3,33	
Datteln	1,92	-53 %
Haltern am See	3,82	-44 %
Herten	3,27	
Oer-Erkenschwick	1,86	+37 %
Waltrop	0,80	+176 %
<b>Flächenumsatz in ha</b>		
Castrop-Rauxel	1,45	
Datteln	0,89	-55 %
Haltern am See	1,36	-56 %
Herten	1,50	
Oer-Erkenschwick	0,89	+53 %
Waltrop	0,41	+193%

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

In der Stadt Haltern am See wurde der höchste Geldumsatz (rd. 3,82 Mio. €) und in der Stadt Herten der höchste Flächenumsatz (rd. 1,50 ha) erzielt.

**Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz  
Wohnbauflächen Individueller Wohnungsbau**

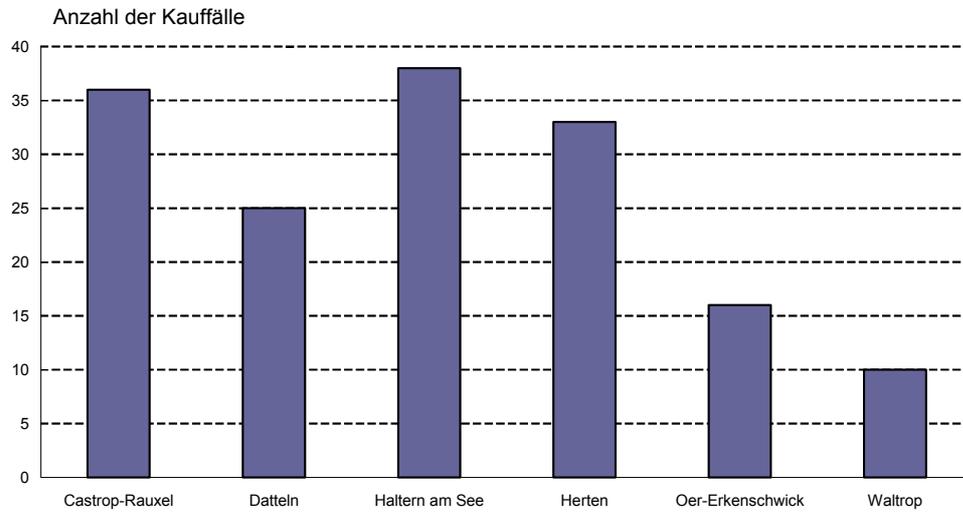


Abb. 5-3

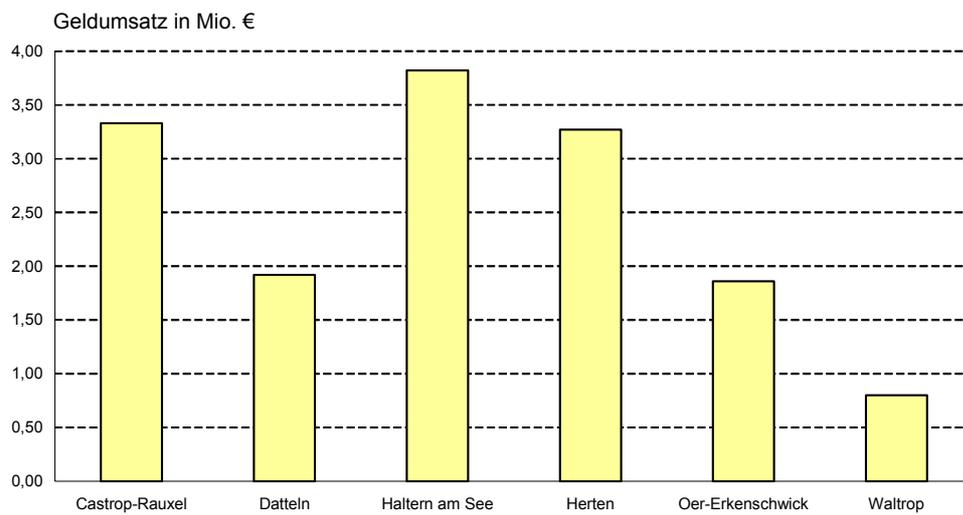


Abb. 5-4

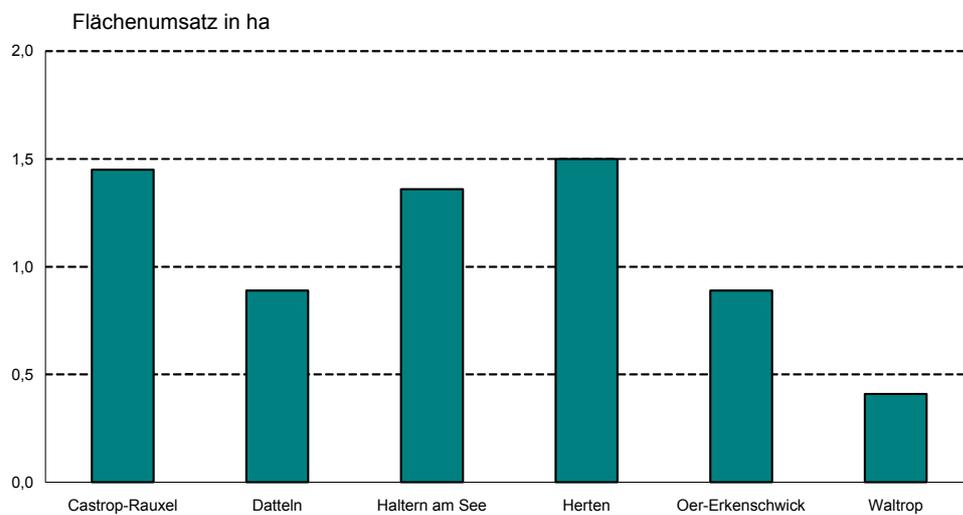


Abb. 5-5



**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:

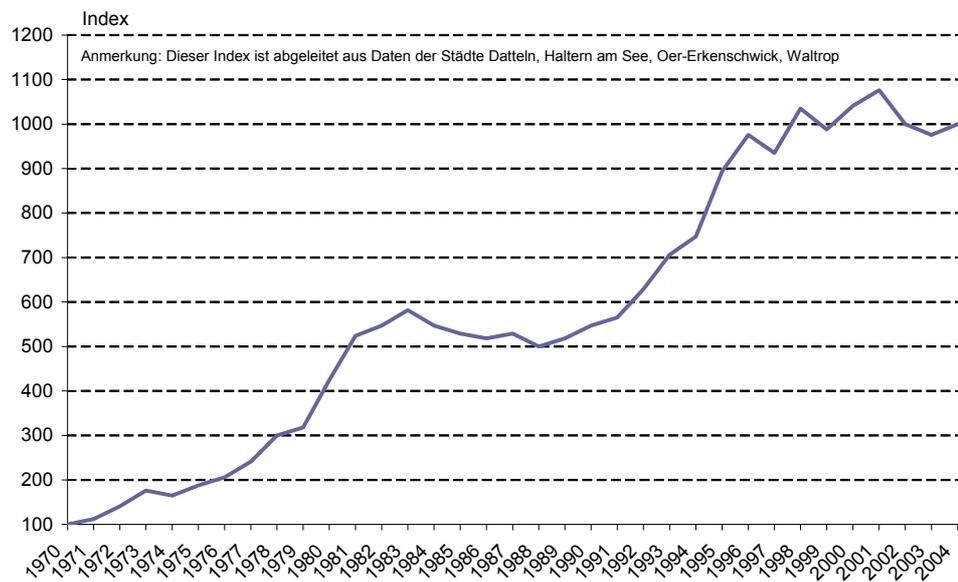
- 1970 bis etwa 1983 stark steigende Preise
- 1983 bis 1991 Beruhigung der Preisentwicklung, teilweise geringfügig rückläufige Preise
- etwa ab 1991 bis 1996 kontinuierlich starker Anstieg der Preise
- ab 1997 tlw. geringfügig steigende, tlw. geringfügig rückläufige Preise

**Entwicklung der beitragspflichtigen Bodenpreise von 1970 bis heute**

**Wohnbauflächen Individueller Wohnungsbau**

Basisjahr 1970 (Index = 100)

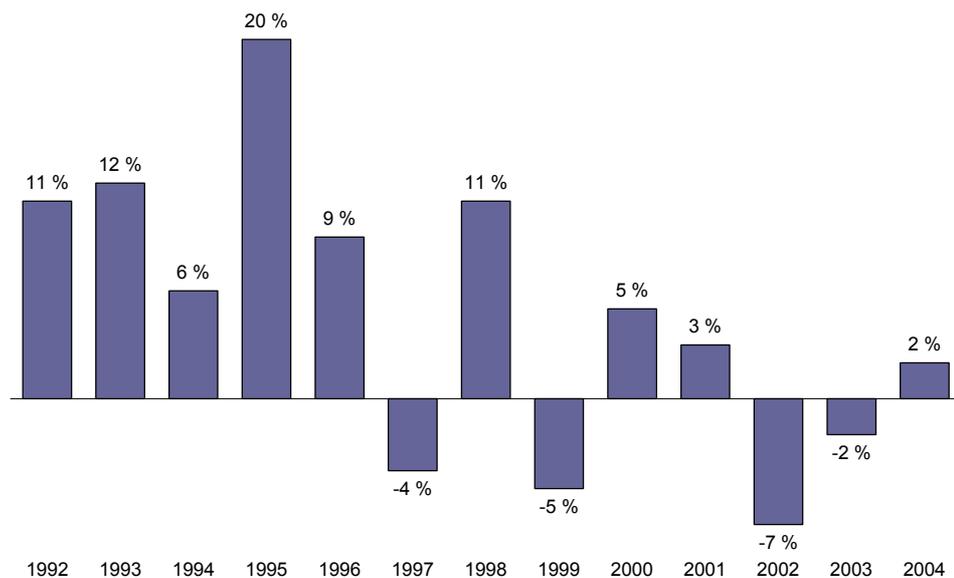
Abb. 5-6



**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 2004**

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

Preisanstieg 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 <sup>2</sup> ]	mittlere Lage [€/m <sup>2</sup> ]	mäßige Lage [€/m <sup>2</sup> ]
<b>Castrop-Rauxel</b>	230	185	130
<b>Datteln</b>	220	190	170
<b>Haltern am See</b>	280	240	200
<b>Herten</b>	235	180	150
<b>Oer-Erkenschwick</b>	220	190	170
<b>Waltrop</b>	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 5,80 €/m<sup>2</sup> (Minimum 4,65 €/m<sup>2</sup>, Maximum 7,35 €/m<sup>2</sup>).

Erbbauzins 5,80 €/m<sup>2</sup>

**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)
- Kostenerstattungsbeiträge gemäß § 135a BauGB (naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen, Aufwand für den Grunderwerb und für die erstmalige Herstellung).

Beiträge 20 bis 45 €/m<sup>2</sup>

Die Beiträge liegen je nach Erschließungsqualität und Alter der Baugebiete zwischen 20 und 45 €/m<sup>2</sup>.

**Wertrahmen für die Beiträge**

Erschließungsqualität	Wert der Beiträge Individueller Wohnungsbau in W- und M-Gebieten (1- und 2-geschossig) €/m <sup>2</sup>	Wert der Beiträge Geschosswohnungsbau (3- und mehrgeschossig) (siehe Seite 20) €/m <sup>2</sup>
einfach, z.B. historische Alterschließung schmale Straßen/Wege/Gassen Ortsdurchfahrtsstraßen ohne besondere Ausbauten (in der Regel Baugebiete vor 1965)	20	25
durchschnittliche Erschließungsqualität (Baugebiete von 1965 bis 1990)	30	35
neuezeitliche Erschließungsqualität, z.B. Wohnspielstraßen (Baugebiete ab 1990) sowie naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen	45	50

Hinweis: Im Einzelfall können insbesondere bei privaten Erschließungsmaßnahmen weitere erhebliche Kosten entstehen.



## 5.2 Geschosswohnungsbau

### Umsätze

#### Umsatzrückgänge

Die Anzahl der Kauffälle lag im Jahr 2004 bei 16. Der Geldumsatz lag bei rd. 3,3 Mio. € und der Flächenumsatz bei rd. 1,3 ha.

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.

	2004	2003/2004
<b>Anzahl der Kauffälle</b>		
Castrop-Rauxel	5	---
Datteln	3	±0 %
Haltern am See	5	+66 %
Herten	0	---
Oer-Erkenschwick	0	---
Waltrop	3	---
<b>Geldumsatz in Mio. €</b>		
Castrop-Rauxel	1,14	---
Datteln	0,43	-26 %
Haltern am See	1,00	+150 %
Herten	0	---
Oer-Erkenschwick	0	---
Waltrop	0,71	---
<b>Flächenumsatz in m<sup>2</sup></b>		
Castrop-Rauxel	4.495	---
Datteln	2.020	-26 %
Haltern am See	3.820	+176 %
Herten	0	---
Oer-Erkenschwick	0	---
Waltrop	2.810	---

**Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz  
Geschosswohnungsbau**

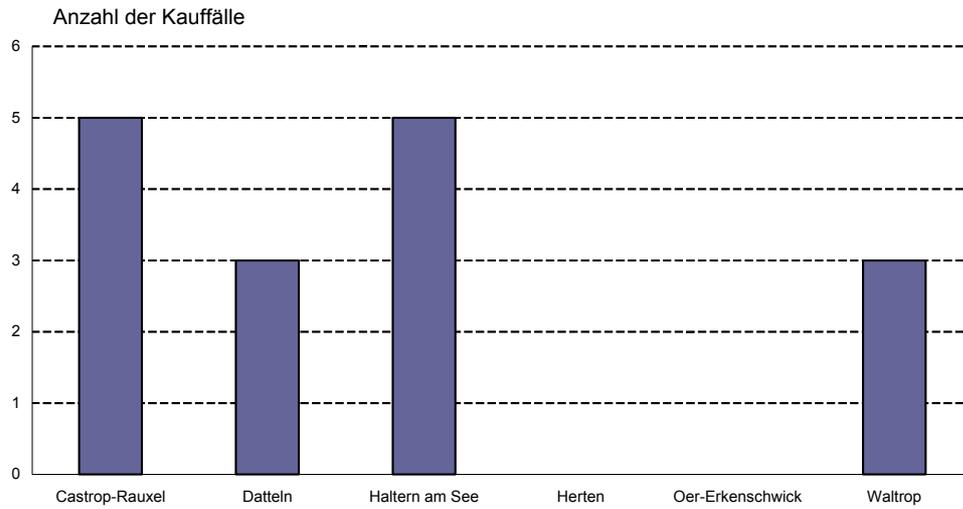


Abb. 5-8

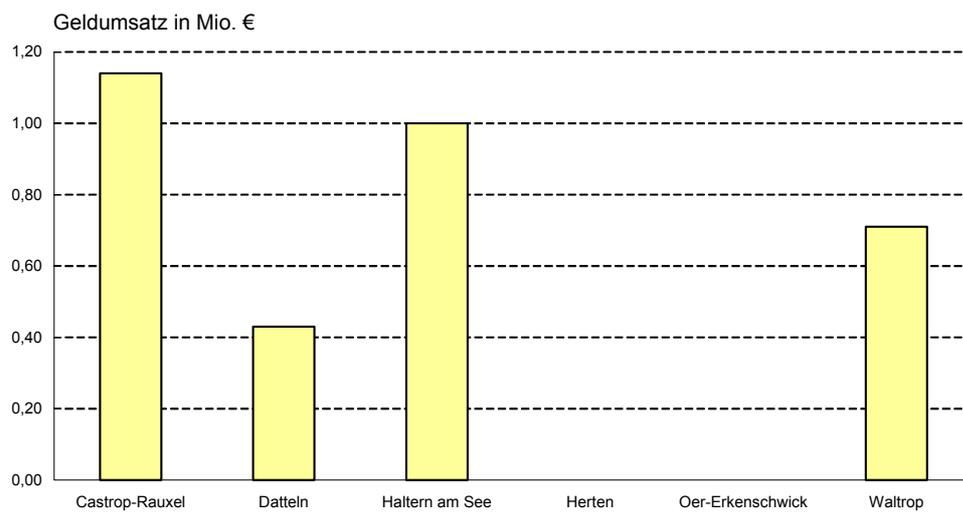


Abb. 5-9

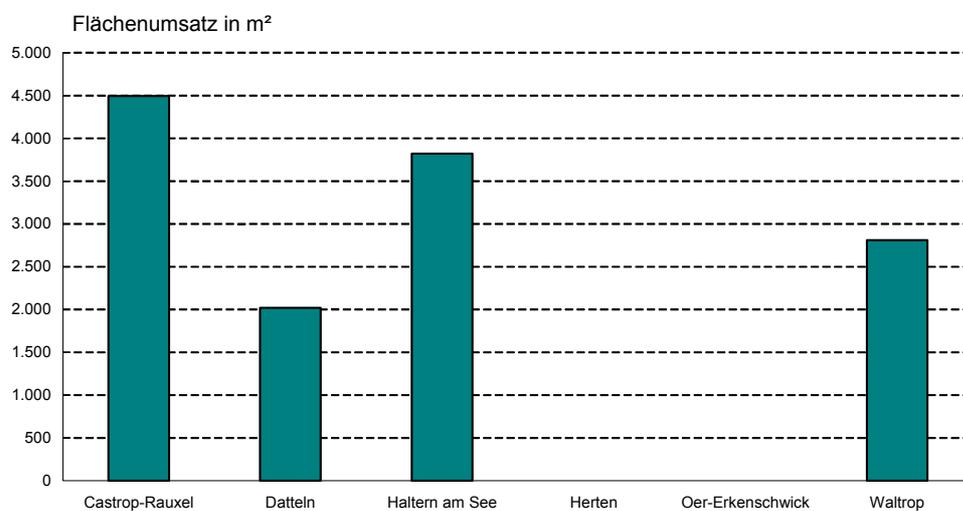


Abb. 5-10



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 <sup>2</sup> ]	mittlere Lage [€/m <sup>2</sup> ]	mäßige Lage [€/m <sup>2</sup> ]
<b>Castrop-Rauxel</b>	210	190	140
<b>Datteln</b>	220	200	180
<b>Haltern am See</b>	280	240	200
<b>Herten</b>	250	210	155
<b>Oer-Erkenschwick</b>	210	190	170
<b>Waltrop</b>	240	200	180

### Beitragsfreiheit der Bodenrichtwerte

In den beitragsfreien Bodenrichtwerten sind folgende Beiträge/Abgaben enthalten:

Beiträge zwischen  
25 und 50 €/m<sup>2</sup>

- Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff Baugesetzbuch (BauGB)
- Abgabe für den Kanalanschluss nach KAG (Aufwand für die erstmalige Herstellung der Entwässerungsanlage ohne Hausanschlüsse)
- Kostenerstattungsbeiträge 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 50 €/m<sup>2</sup> (siehe Tabelle Seite 17).

Hinweis: Im Einzelfall können insbesondere bei privaten Erschließungsmaßnahmen weitere erhebliche Kosten entstehen.

## 5.3 Gewerbliche Bauflächen

### Gewerbe und Industrie

#### Umsätze

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

Die Anzahl der Kauffälle lag bei 6. Der Geldumsatz lag bei rd. 0,36 Mio. €, der Flächenumsatz bei rd. 1,12 ha.

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

		2004	2003/2004
<b>Anzahl der Kauffälle</b>	Castrop-Rauxel	0	---
	Datteln	3	+200 %
	Haltern am See	1	-80 %
	Herten	0	---
	Oer-Erkenschwick	2	±0 %
	Waltrop	0	---
<b>Geldumsatz in Mio. €</b>	Castrop-Rauxel	0	---
	Datteln	0,18	+12 %
	Haltern am See	0,05	-86 %
	Herten	0	---
	Oer-Erkenschwick	0,13	-77 %
	Waltrop	0	---
<b>Flächenumsatz in m<sup>2</sup></b>	Castrop-Rauxel	0	---
	Datteln	4.328	+37 %
	Haltern am See	1.917	-75 %
	Herten	0	---
	Oer-Erkenschwick	4.920	-73 %
	Waltrop	0	---

**Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz  
Gewerbe und Industrie**

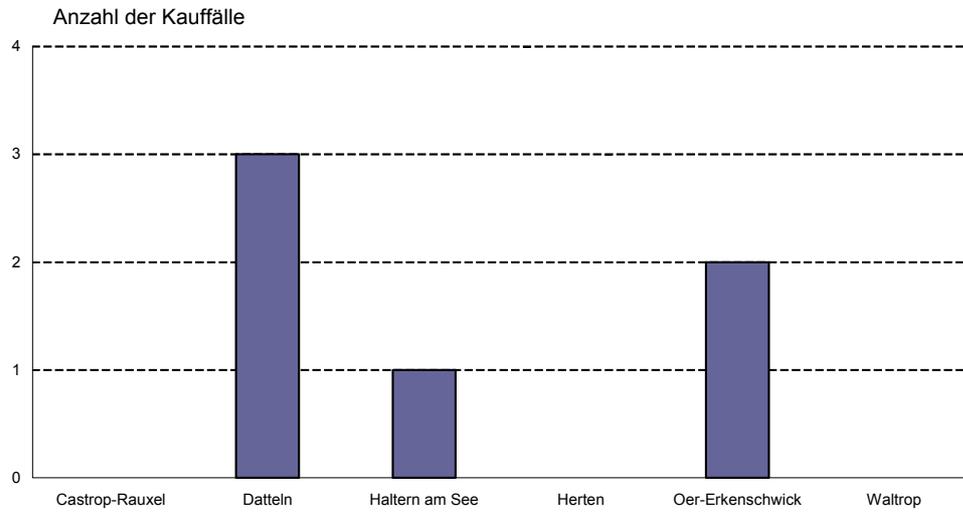


Abb. 5-11

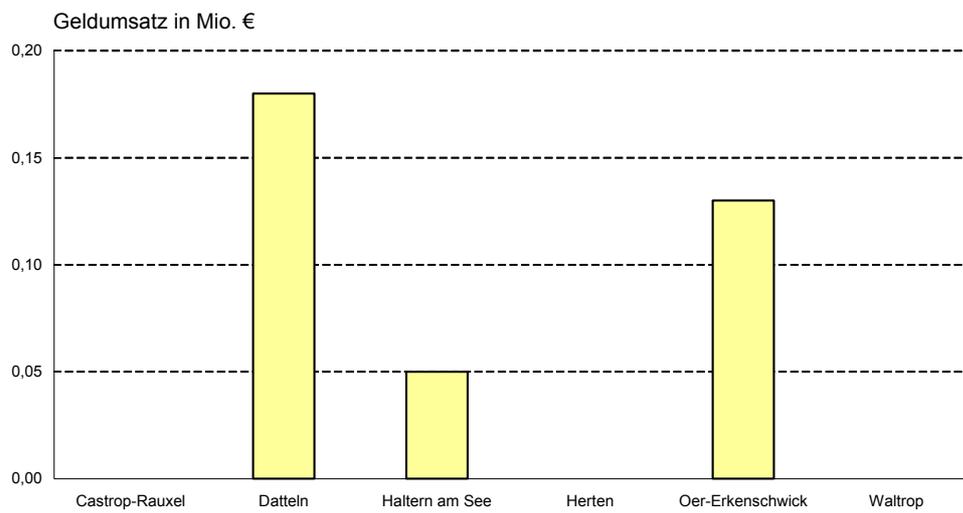


Abb. 5-12

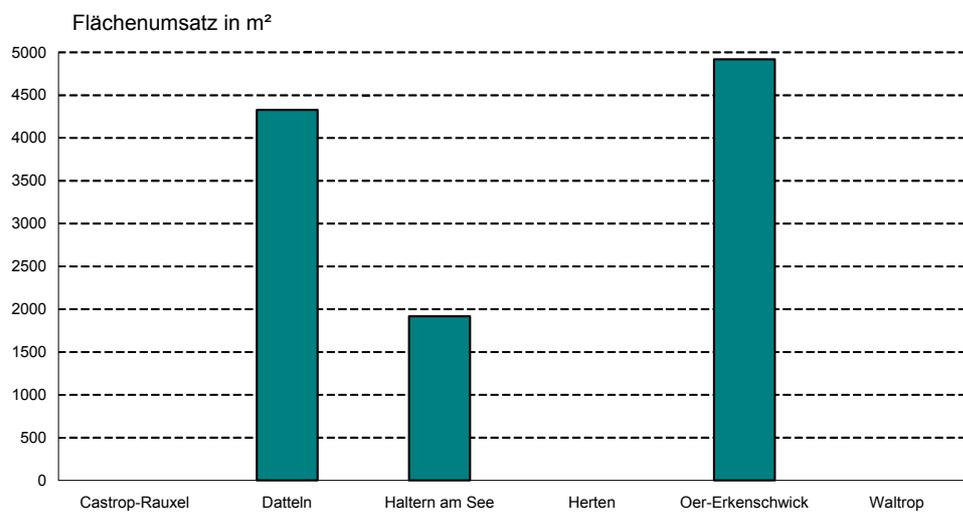


Abb. 5-13



6 % Preisrückgang

### Preisentwicklung

Die Preise für gewerbliche Bauflächen sind im Jahr 2004 um 6 % gefallen.

### Preisniveau

Nachfolgend wird das Preisniveau für gewerbliche Bauflächen für gute und mittlere Lagen differenziert angegeben. Mäßige Lagen sind überwiegend 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

durchschnittliche  
beitragsfreie  
Bodenrichtwerte

Stadt	gute Lage [€/m <sup>2</sup> ]	mittlere Lage [€/m <sup>2</sup> ]	mäßige Lage [€/m <sup>2</sup> ]
<b>Castrop-Rauxel</b>	45	40	35
<b>Datteln</b>	48	40	--
<b>Haltern am See</b>	46	40	--
<b>Herten</b>	40	35	--
<b>Oer-Erkenschwick</b>	44	38	--
<b>Waltrop</b>	--	36	--

### Beitragsfreiheit der Bodenrichtwerte

In den beitragsfreien Bodenrichtwerten sind folgende Beiträge/Abgaben enthalten:

Beiträge 10 bis 13 €/m<sup>2</sup>

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

Die Beiträge liegen in Baugebieten vor 1990 bei 10 €/m<sup>2</sup>, in Baugebieten ab 1990 bei 13 €/m<sup>2</sup>.

Hinweis: Im Einzelfall können insbesondere bei privaten Erschließungsmaßnahmen weitere erhebliche Kosten entstehen.

## 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

Die Anzahl der Kauffälle lag bei 12 Verkäufen. Der Geldumsatz lag bei rd. 0,92 Mio. €, der Flächenumsatz bei rd. 28,7 ha.

Stadt	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
<b>Castrop-Rauxel</b>	1	0,16	0,01
<b>Datteln</b>	2	0,41	0,01
<b>Haltern am See</b>	4	13,3	0,41
<b>Herten</b>	0	0	0
<b>Oer-Erkenschwick</b>	2	3,46	0,15
<b>Waltrop</b>	3	11,4	0,34



### Durchschnittliche Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen

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

### Preisentwicklung

Der durchschnittliche landwirtschaftliche Kaufpreis in den Städten Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick und Waltrop liegt bei 3,15 €/m<sup>2</sup> und damit auf dem Vorjahresniveau.

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 2004 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 2004 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 2004 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 2004 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 €/m<sup>2</sup> und 8,00 €/m<sup>2</sup> liegt. Dies entspricht etwa dem 2- bis 2,5-fachen landwirtschaftlichen Bodenwert.



## Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

### Umsätze und Preisniveau

*Umsatzsteigerung*

Im Zuständigkeitsgebiet wechselten im Berichtsjahr 2 forstwirtschaftlich genutzte Flächen den Eigentümer. Der Geldumsatz lag bei rd. 145.000 € und der Flächenumsatz bei rd. 14,5 ha.

Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Tsd. €
2	14,5	144,90

Der durchschnittliche Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke einschließlich durchschnittlichem Aufwuchs lag im Jahr 2004 bei 1,00 €/m<sup>2</sup>.

### Preisentwicklung

*1 Hektar Wald kostet  
durchschnittlich 10.000 €*

*Preise stagnierend*

Der durchschnittliche forstwirtschaftliche Kaufpreis im Zuständigkeitsgebiet liegt bei 1,00 €/m<sup>2</sup> (einschließlich durchschnittlichem Aufwuchs) und damit leicht unter 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. €
9	8,40	4,50

### 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 2004 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 2004 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 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 133,7 Mio. € bei 755 Kauffällen haben die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Geldvolumen auf dem Grundstücksmarkt im Zuständigkeitsgebiet.

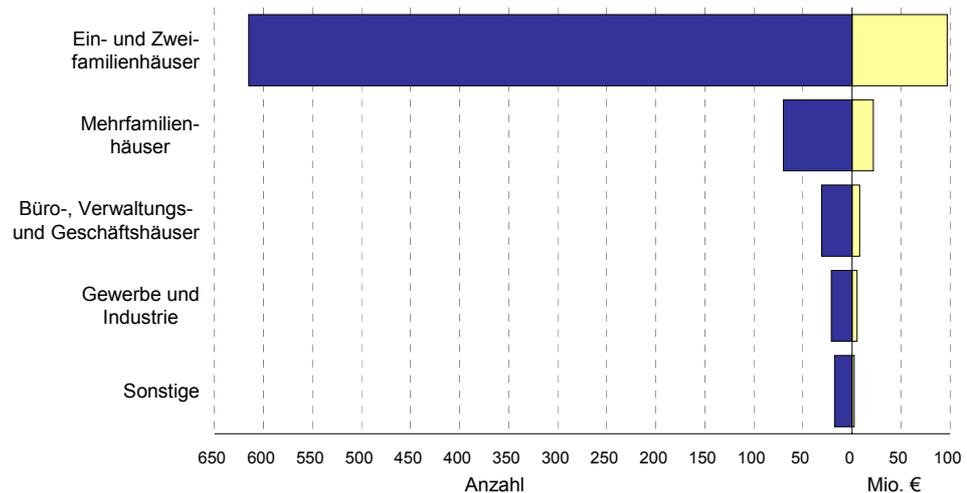
Den Anteil der Teilmärkte

- 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

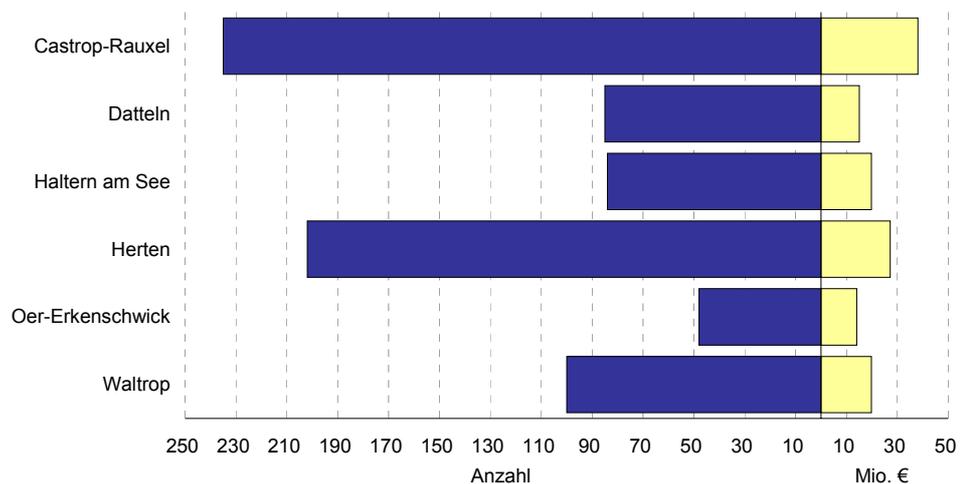
Abb. 6-1



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

Abb. 6-2

### Marktanteile nach Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz Teilmarkt bebaute Grundstücke



## 6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

### Umsätze

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

Im Berichtsjahr wechselten im Zuständigkeitsgebiet 615 Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Geldumsatz von 97,0 Mio. € den Eigentümer. In den Städten Castrop-Rauxel und Herten wurden die meisten Kauffälle registriert.

97 Mio. € Geldumsatz bei Ein- und Zweifamilienhäusern

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

	2004	2003/2004
<b>Anzahl der Kauffälle</b>		
Castrop-Rauxel	185	---
Datteln	72	+3 %
Haltern am See	69	-26 %
Herten	171	---
Oer-Erkenschwick	37	-38 %
Waltrop	84	-14 %
<b>Geldumsatz in Mio. €</b>		
Castrop-Rauxel	28,5	---
Datteln	12,1	+2 %
Haltern am See	15,7	-15 %
Herten	20,0	---
Oer-Erkenschwick	5,4	-56 %
Waltrop	15,3	-20 %
<b>Flächenumsatz in ha</b>		
Castrop-Rauxel	8,29	---
Datteln	4,23	+20 %
Haltern am See	4,40	-14 %
Herten	11,12	---
Oer-Erkenschwick	1,74	-44 %
Waltrop	4,27	-15 %

**Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz Ein- und Zweifamilienhäuser**

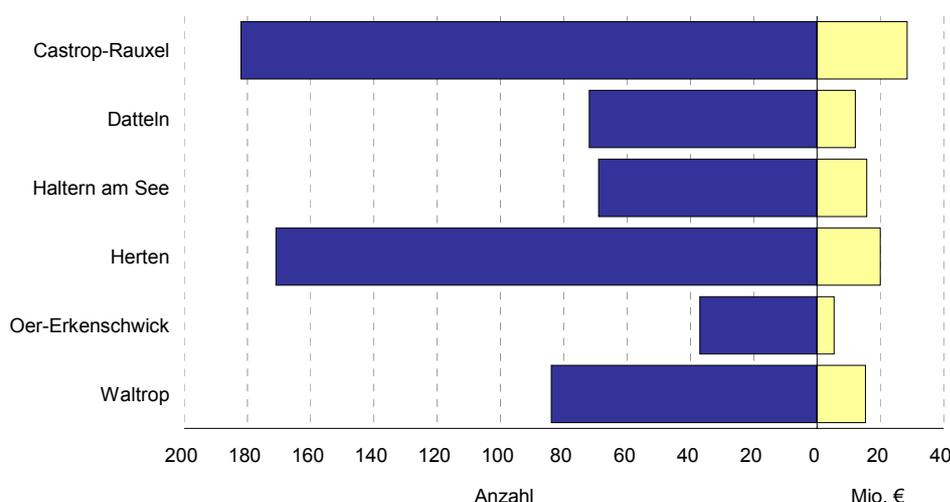


Abb. 6-3



## Preisentwicklung

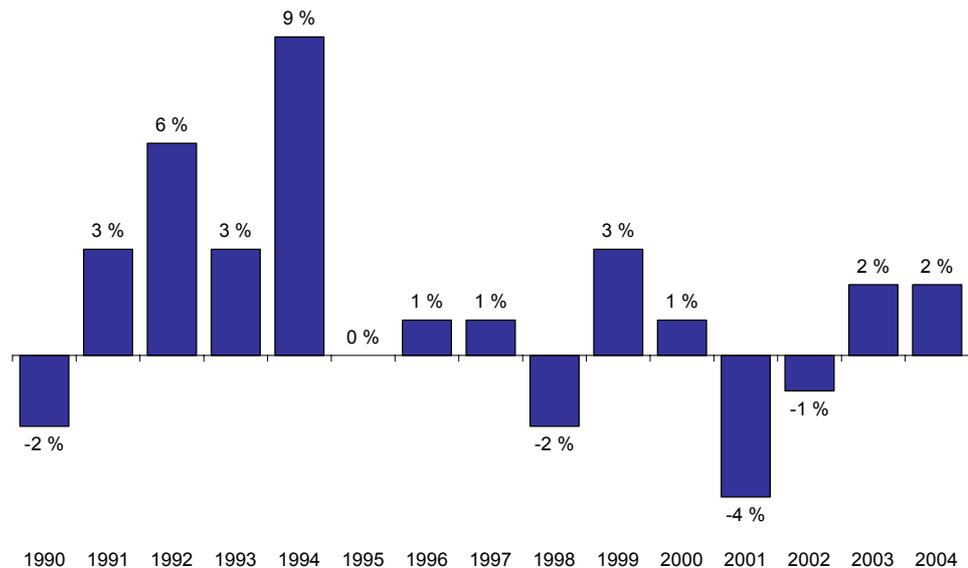
Das Preisniveau für Ein- und Zweifamilienhäuser in den sechs Städten ist leicht steigend.

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/m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> und einem dem Gebäudealter entsprechenden Zustand in mittleren Wohnlagen zugrunde gelegt worden.

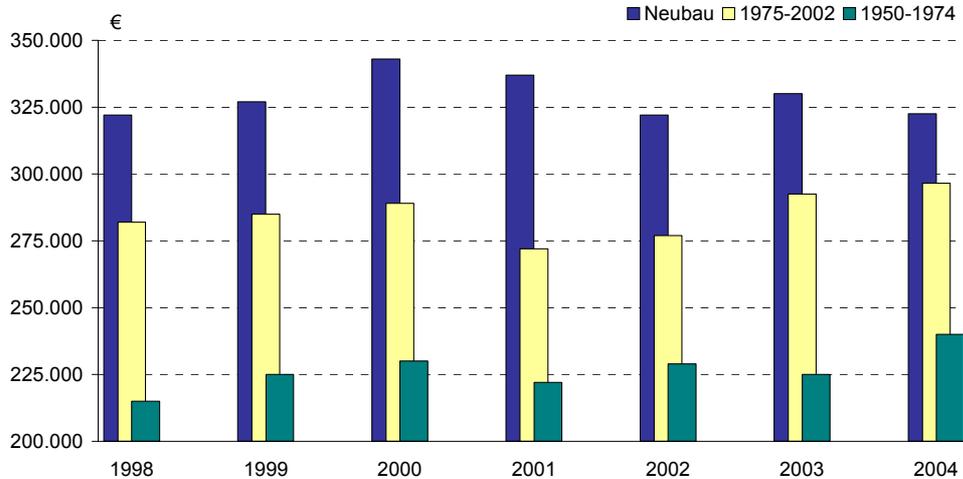
Von den insgesamt 104 Kauffällen lassen sich 58 Kauffälle (56 %) der Altersklasse ab 1950 bis 1974 und 42 Kauffälle (40 %) der Altersklasse ab 1975 bis 2002 zuordnen. 4 Verkäufe (4 %) von Neubauten (Baujahre 2003 und 2004) wurden registriert.

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 2004

Abb. 6-5



freistehendes  
Ein- u. Zweifamilienhaus  
Neubau 322.500 €

Die durchschnittlichen Preise von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in den sechs Städten des Zuständigkeitsgebietes sind in der folgenden Tabelle zusammengestellt.

#### Durchschnittspreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Altersklasse	Neubau	1975-2002	1950-1974
Gesamtkaufpreis in €	322.500	296.500	240.000

#### Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

Die folgenden Angaben beziehen sich auf Reihenendhäuser und Doppelhaushälften mit einer Grundstücksfläche von 250 bis 500 m<sup>2</sup> und einem dem Alter entsprechenden normalen Zustand in mittleren Wohnlagen.

Reihenendhaus,  
Doppelhaushälfte  
Neubau 247.500 €

Von den insgesamt 174 Kauffällen lassen sich 68 Kauffälle (39 %) der Altersklasse ab 1950 bis 1974 und 64 Kauffälle (37 %) der Altersklasse ab 1975 bis 2002 zuordnen. 42 Verkäufe (24 %) von Neubauten (Baujahre 2003 und 2004) wurden registriert.

#### Durchschnittspreise für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

Altersklasse	Neubau	1975-2002	1950-1974
Gesamtkaufpreis in €	247.500	225.500	178.500

#### Reihenmittelhäuser

Die folgenden Angaben beziehen sich auf Reihenmittelhäuser mit einer Grundstücksgröße von 150 bis 300 m<sup>2</sup> und einem dem Alter entsprechenden normalen Zustand in mittleren Wohnlagen.

Reihenmittelhaus  
Neubau 214.500 €

Insgesamt wurden 52 Kauffälle ausgewertet. Auf die Altersklasse Neubauten (Baujahre 2003 und 2004) entfielen mit 42 % die meisten Kauffälle.

#### Durchschnittspreise für Reihenmittelhäuser

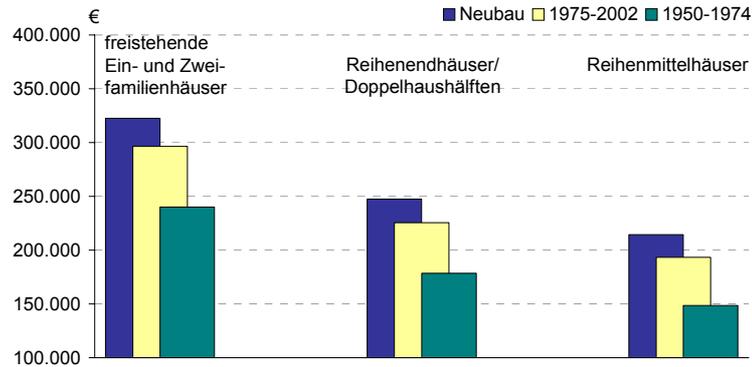
Altersklasse	Neubau	1975-2002	1950-1974
Gesamtkaufpreis in €	214.500	193.500	148.500

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 33.000 €.



**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 2004.

Sachwert (einschl. Bodenwert)	Marktanpassungsfaktor (Durchschnittswerte)
100.000 €	1,25
125.000 €	1,16
150.000 €	1,10
175.000 €	1,04
200.000 €	0,98
225.000 €	0,94
250.000 €	0,90
300.000 €	0,83
350.000 €	0,77
400.000 €	0,72

**Anwendungsbeispiel:**

Sachwert (ermittelt)	125.000 €
Marktanpassungsfaktor	1,16
<b>Verkehrswert</b>	<b>rd. 145.000 €</b>

## 6.2 Mehrfamilienhäuser

### Umsätze

Der Geldumsatz aus Kaufverträgen über Mehrfamilienhäuser lag bei 21,7 Mio €. Die Zahl der Kauffälle war mit 70 Verträgen deutlich höher als im Vorjahr (20 Kauffälle nur Datteln, Haltern am See, Oer-Erkenschwick, Waltrop).

Anzahl der Verkäufe von Mehrfamilienhäusern steigend

### Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz Mehrfamilienhäuser

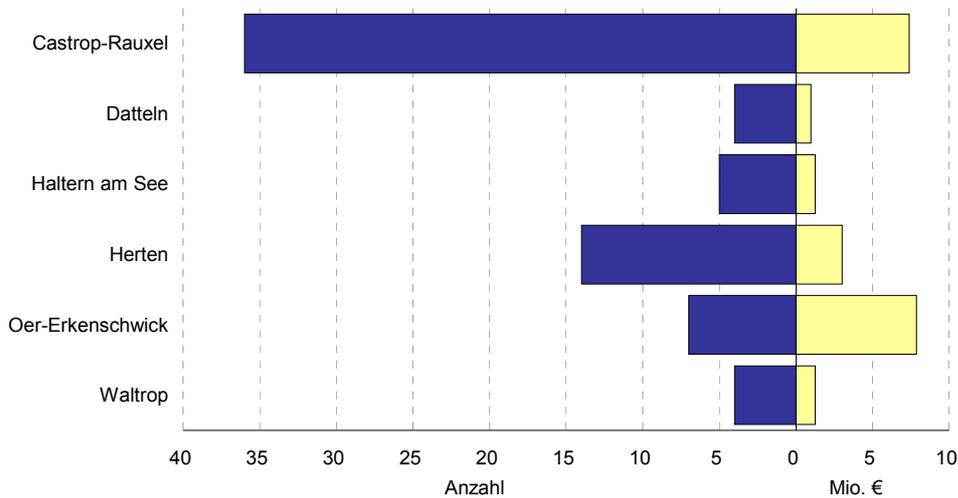


Abb. 6-7

Der durchschnittliche Gesamtkaufpreis von Mehrfamilienhäusern lag im Jahr 2004 bei rd. 285.000 €, dies entspricht rd. 820 €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche einschließlich Bodenwert.

820 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche

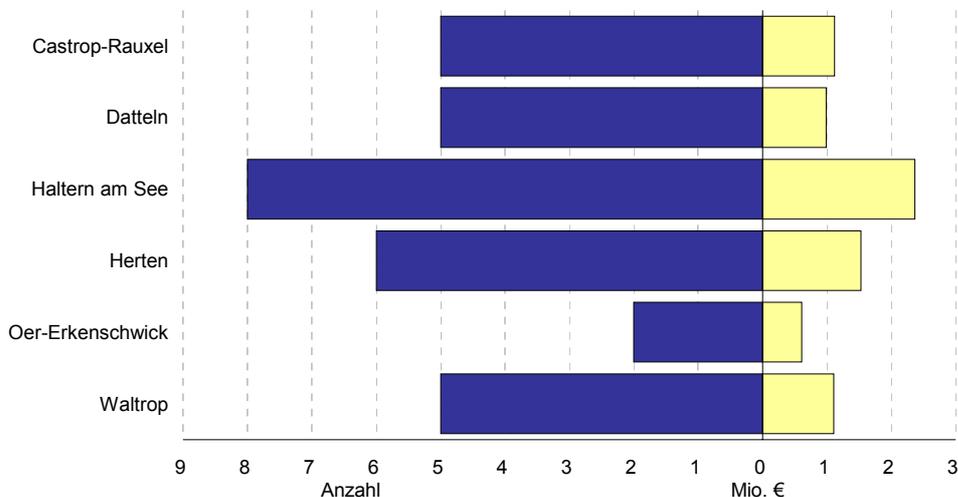
## 6.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

### Umsätze

Im Berichtszeitraum wurden für das Zuständigkeitsgebiet 31 Kauffälle von Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäusern, bei einem Geldumsatz von 7,7 Mio. € registriert.

Abb. 6-8

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





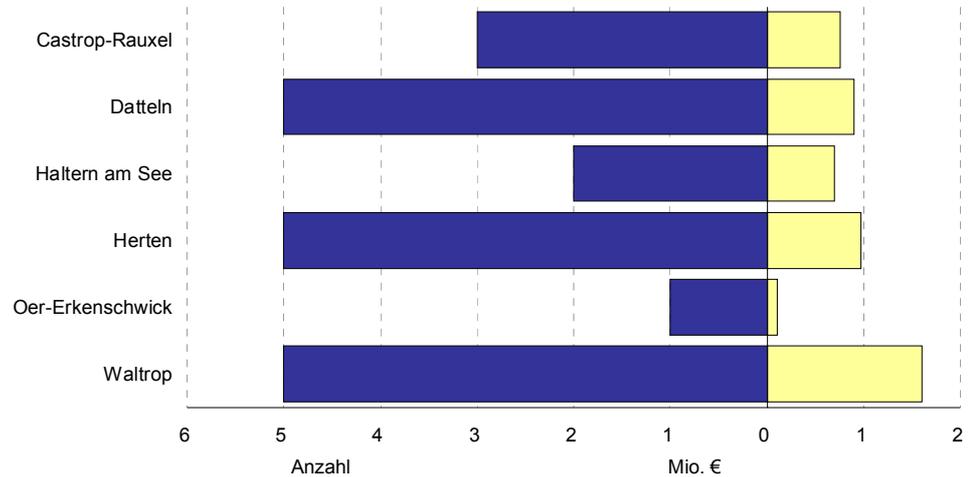
### 6.4 Gewerbe- und Industrieobjekte

#### Umsätze

Im Berichtszeitraum wurden für das Zuständigkeitsgebiet 21 Kauffälle von Gewerbe- und Industrieobjekten, bei einem Geldumsatz von 5,0 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 18 Kauffälle mit einem Flächenumsatz von 15,7 ha und einem Geldumsatz von 2,2 Mio. € registriert worden.



## 7. Wohnungs- und Teileigentum

(siehe auch Pos. 9 – Erforderliche Daten)

### 7.1 Wohnungseigentum

#### Umsätze

385 verkaufte Objekte bei einem Geldumsatz von 41,6 Mio. € sind beim Wohnungseigentum zu verzeichnen.

385 Kauffälle

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

	2004	2003/2004
<b>Anzahl der Kauffälle</b>		
Castrop-Rauxel	93	---
Datteln	48	-44 %
Haltern am See	58	-12 %
Herten	109	---
Oer-Erkenschwick	28	-32 %
Waltrop	49	-37 %
<b>Geldumsatz</b>		
Castrop-Rauxel	10,10	---
Datteln	4,38	-54 %
Haltern am See	6,81	-21 %
Herten	11,30	---
Oer-Erkenschwick	3,16	-28 %
Waltrop	5,83	-35 %

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

#### Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz Wohnungseigentum

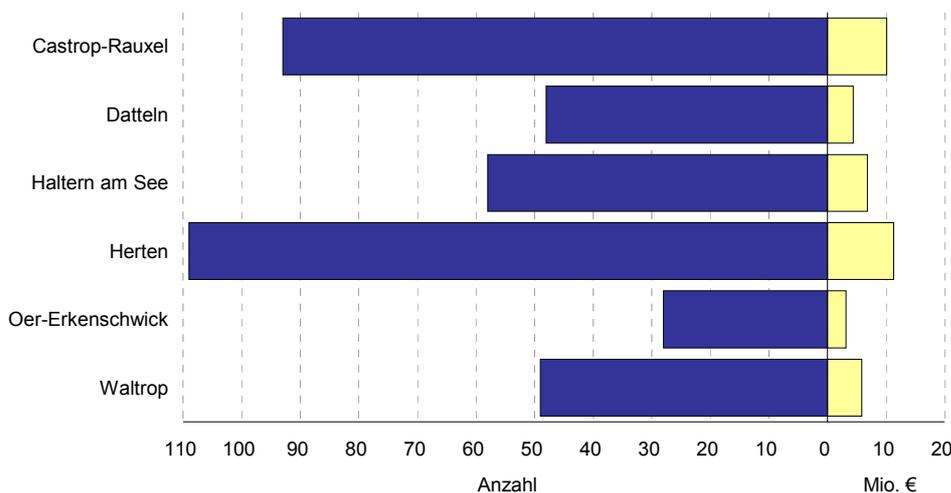


Abb. 7-1

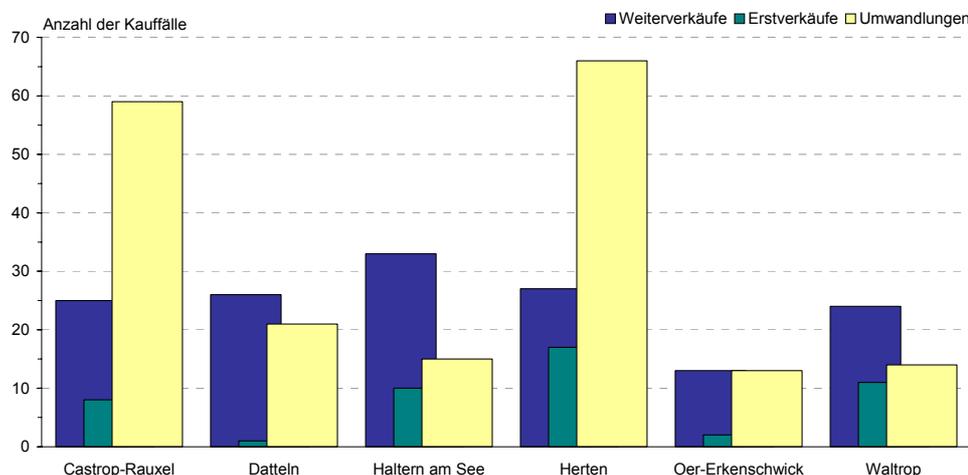
Der höchste Geldumsatz wurde in Herten mit 11,3 Mio. € registriert.



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

**Umsatzanteile  
Wohnungseigentum**

Abb. 7-2



Der überwiegende Teil des veräußerten Wohnungseigentums entfällt auf Umwandlungen.

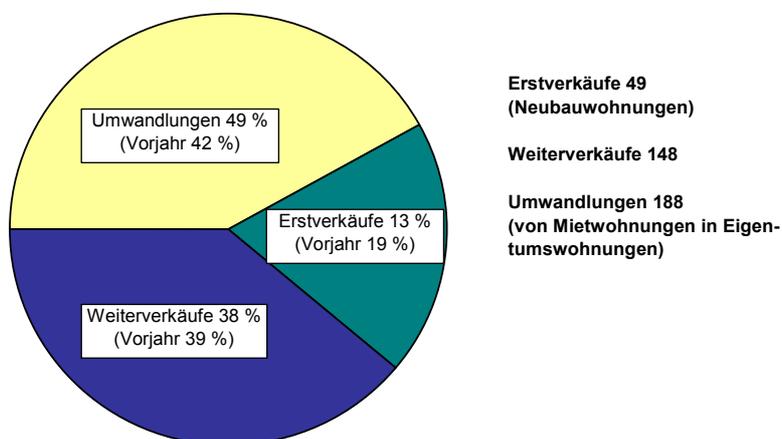
**Umsatz Wohnungseigentum – prozentuale Anteile der Kauffälle**

- Neubau, Weiterverkauf, Umwandlung -

	Kauffälle Wohnungseigentum			
	Kauffälle Anzahl	Erstverkäufe (von den registrierten Kauffällen in %)	Weiterverkäufe	Umwandlungen
<b>ges. Zuständigkeitsgebiet</b>	<b>385</b>	<b>13</b>	<b>38</b>	<b>49</b>
Castrop-Rauxel	92	9	27	64
Datteln	48	2	54	44
Haltern am See	58	17	57	26
Herten	110	15	25	60
Oer-Erkenschwick	28	7	46	47
Waltrop	49	22	49	29

Abb. 7-3

**Wohnungseigentum – Teilmärkte in Prozent**





**Preisentwicklung**

Die Auswertung hat folgende Preisentwicklung ergeben:

Wohnungseigentum	Preisentwicklung in %		
	2002	2003	2004
Insgesamt			
Erst- und Weiterverkäufe	- 3	- 2	+ 3
Erstverkäufe	- 4	- 1	- 1
Weiterverkäufe	- 1	- 2	+ 8

Die Preise von Wohnungseigentum sind bei neuen Objekten in Datteln, Oer-Erkenschwick und Waltrop um 3 % gefallen und bei gebrauchten Objekten um 7 % gestiegen. In Haltern am See sind die Preise bei den neuen Objekten stagnierend und bei den gebrauchten Eigentumswohnungen um 1 % gefallen.

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**

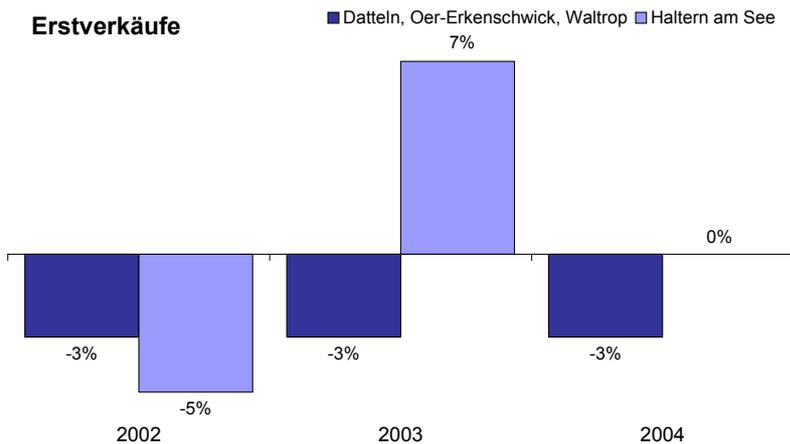


Abb. 7.4

Stagnation  
in Haltern am See

3 % Preisrückgang in  
Datteln, Oer-Erken-  
schwick, Waltrop

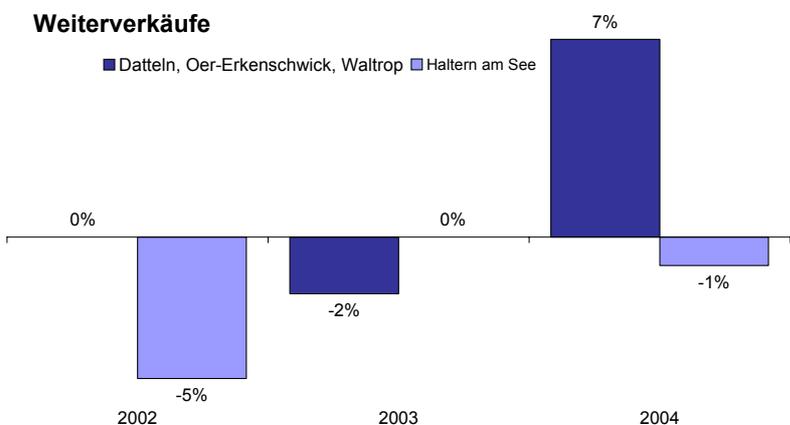


Abb. 7.5

1% Preisrückgang  
in Haltern am See

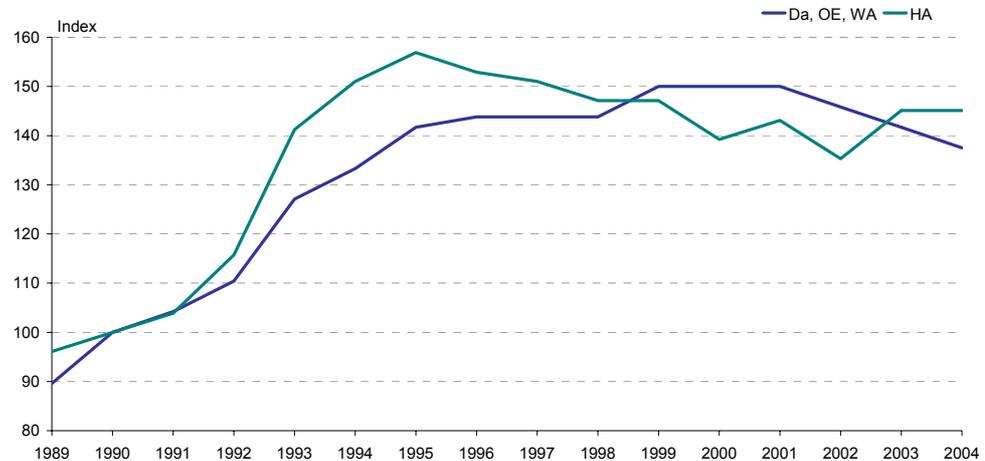
7 % Preisanstieg in  
Datteln, Oer-Erken-  
schwick, Waltrop



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)

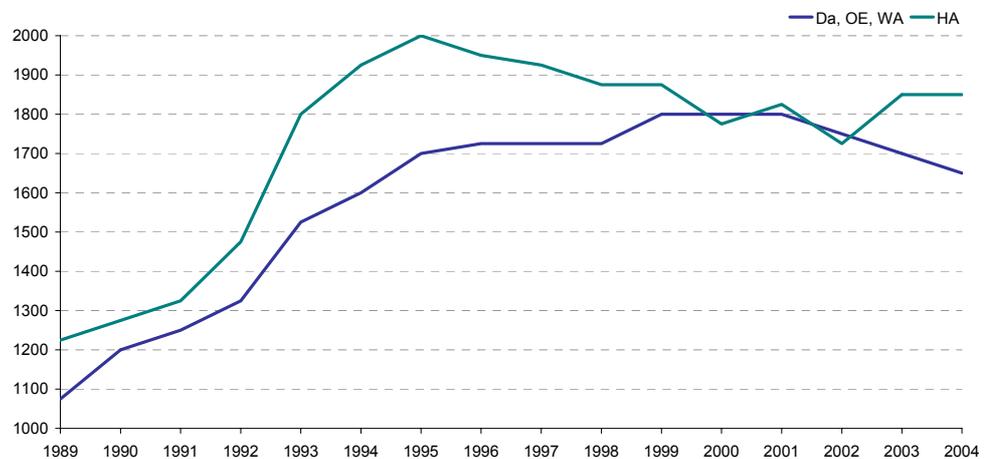


Einen Überblick über die Entwicklung der Preise für Erstverkäufe von Wohnungseigentum (Neubauten) hinsichtlich ihrer absoluten Höhe gibt die Abbildung 7-7. Dabei handelt es sich um durchschnittliche Preise bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche einschließlich Bodenwertanteil.

Abb. 7-7

### Preisentwicklung Wohnungseigentum (Erstverkäufe) in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche einschließlich Bodenwertanteil

Erstverkäufe von  
Wohnungseigentum in  
Castrop-Rauxel 1850 €/m<sup>2</sup>,  
in Herten 1800 €/m<sup>2</sup>



Der Durchschnittspreis für Erstverkäufe lag in Castrop-Rauxel bei 1.850 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und in Herten bei 1.800 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche

### 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 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> 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 385 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche und Alter der Wohnung lässt sich unmittelbar erkennen. Weiterverkäufe in der Altersklasse 1990 bis 2002 liegen im Durchschnitt 250 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche unter dem Preisniveau von Erstverkäufen. Weiterverkaufte Objekte der Altersklasse 1980 bis 1989 sind nochmals um rd. 150 €/m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> Wohnfläche				
		Castrop-Rauxel	Datteln, Oer-Erk., Waltrop	Haltern am See	Herten	Gesamt
Erstverkauf	Neubau	1.850	1.650	1.850	1.800	1.750
Weiterverkauf	1990-2002	1.525	1.500	1.500	1.475	1.500
	1980-1989	1.325	1.375	1.300	1.275	1.350
	1970-1979	1.125	1.250	1.150	1.100	1.200

*Durchschnittspreise für  
Wohnungseigentum*



**Durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungseigentum (Erst- und Weiterverkäufe)**

Abb. 7-8

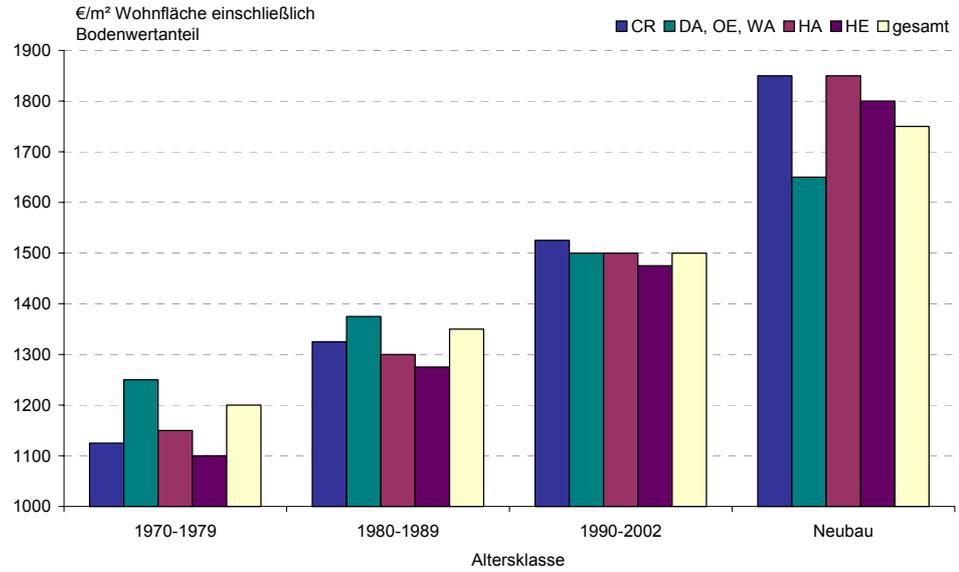
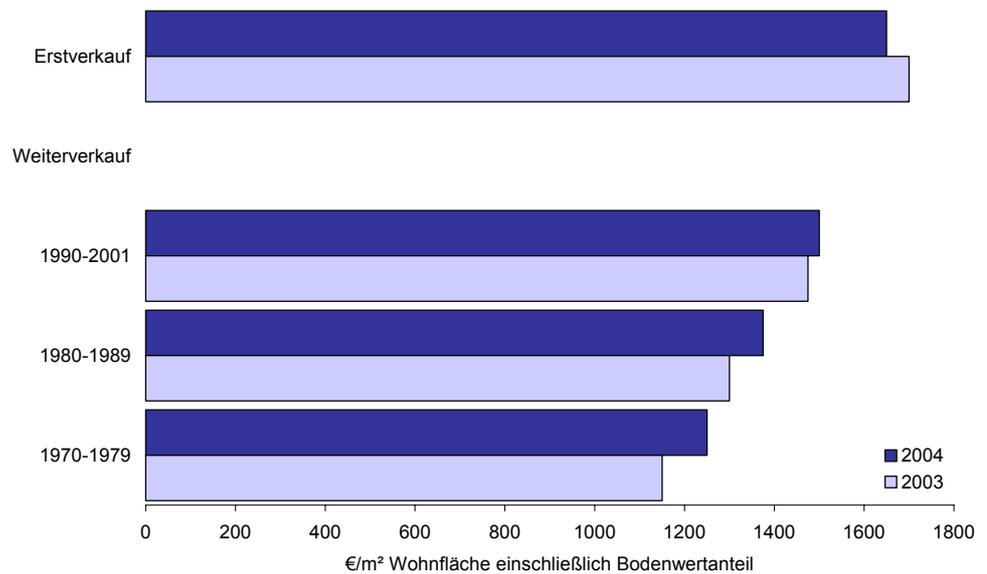


Abbildung 7-9 und 7-11 zeigen die Veränderungen der durchschnittlichen Preise/m<sup>2</sup> Wohnfläche gegenüber dem Jahr 2003.

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

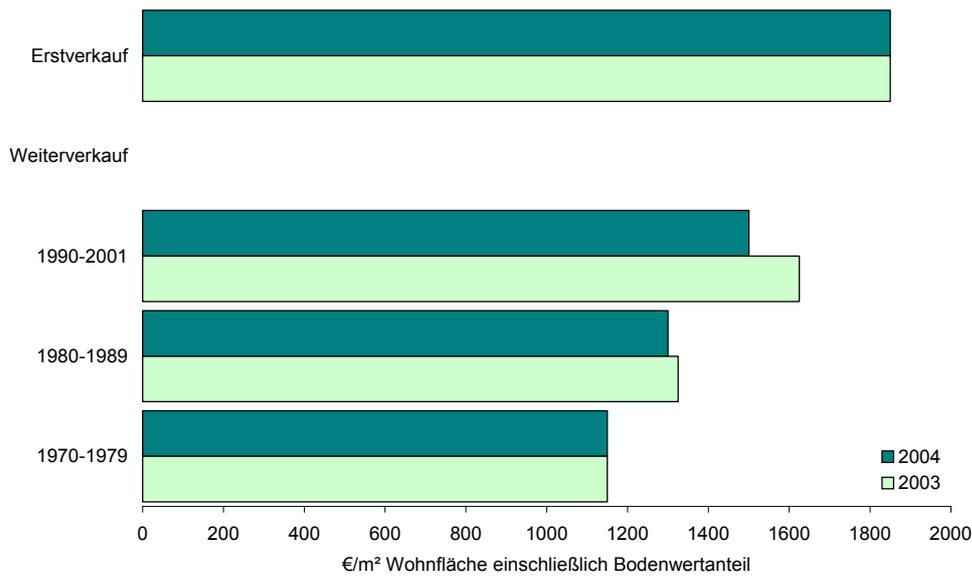
Abb. 7-9

Datteln, Oer-Erkenschwick, Waltrop



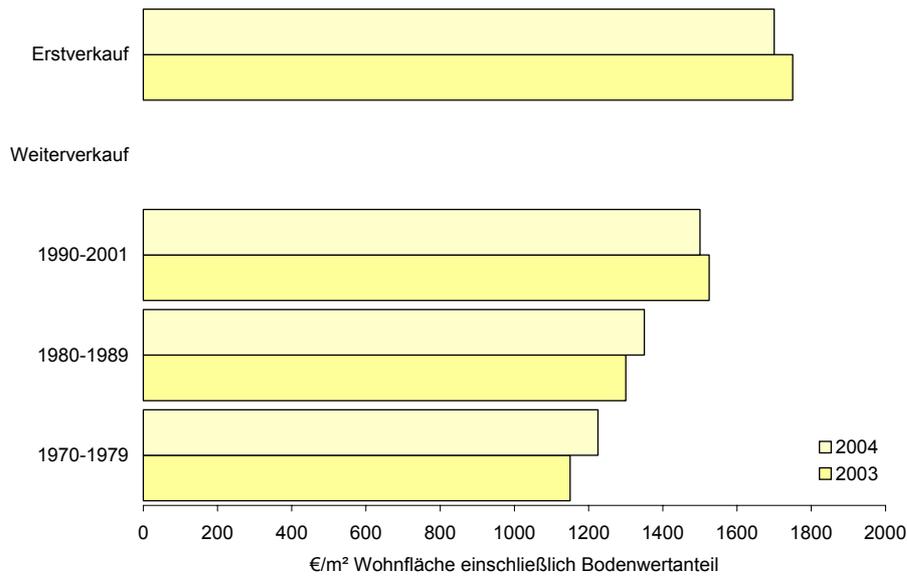
Haltern am See

Abb. 7-10



Gesamt (ohne Castrop-Rauxel und Herten)

Abb. 7-11



## 7.2 Teileigentum

### Umsätze

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

Im Berichtsjahr wurden 29 Kauffälle über Teileigentum mit einem Geldumsatz von 0,3 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.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) sowie [www.gutachterausschuss.nrw.de/RE](http://www.gutachterausschuss.nrw.de/RE) 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 2005 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 (€/m<sup>2</sup>) 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			Landwirt- schaftliche Flächen	Forstwirt- schaftliche Flächen ***)
	Lage: gut	Lage: mittel	Lage: mäßig	Lage: gut	Lage: mittel	Lage: mäßig	Lage: gut	Lage: mittel	Lage: mäßig		
Castrop-Rauxel	230,--	185,--	130,--	210,--	190,--	140,--	45,--	40,--	35,--	4,00	1,30
Dattein	220,--	190,--	170,--	220,--	200,--	180,--	48,--	40,--	---	3,20	1,--
Haltern am See	280,--	240,--	200,--	280,--	240,--	200,--	46,--	40,--	---	3,00	1,--
Herten	235,--	180,--	150,--	250,--	210,--	155,--	40,--	35,--	---	4,00	1,--
Oer-Erkenschwick	220,--	190,--	170,--	210,--	190,--	170,--	44,--	38,--	---	3,80	1,--
Waltrop	220,--	200,--	170,--	240,--	200,--	180,--	---	36,--	---	3,00	1,--

\*) in der Regel ein- oder zweigeschossige Bauweise

\*\*) in der Regel drei- oder mehrgeschossige Bauweise

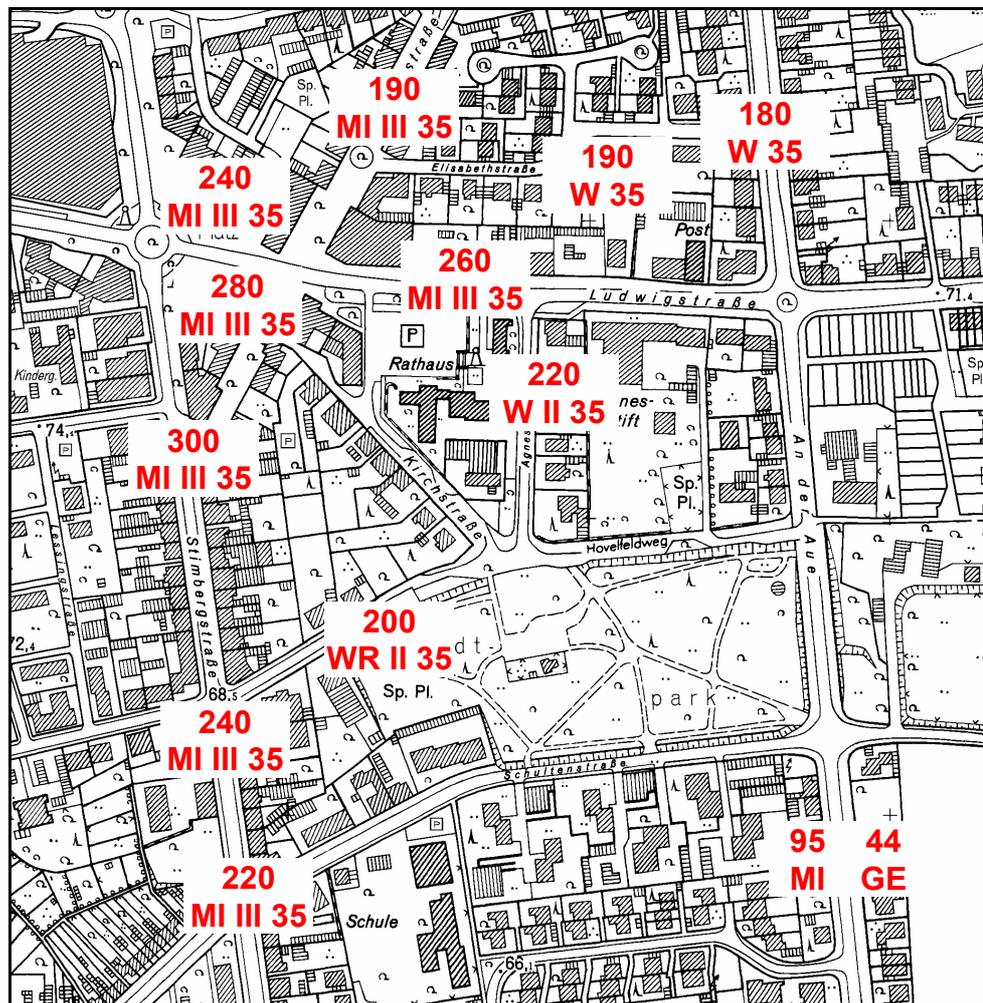
\*\*\*) einschließlich durchschnittlichem Aufwuchs



## 8.4 Erläuterungen zum Bodenrichtwert

### Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte Oer-Erkenschwick 2005

Wertermittlungsstichtag 01.01.2005



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

**200** beitragsfreier Bodenrichtwert in €/m<sup>2</sup>

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** Geschossezahl

**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 €/m<sup>2</sup>  
**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
<b>35</b>	<b>1,00</b>
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,-- €/m<sup>2</sup>**
- Tiefe des zu beurteilenden Grundstücks = **25 m**
- Wert des zu beurteilenden Grundstücks unter  
Berücksichtigung der unterschiedlichen Grundstückstiefe  
zum Richtwertgrundstück: 200,-- €/m<sup>2</sup> x 1,11 = **222,-- €/m<sup>2</sup>**



## 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 – abgeleitet aus Daten der Städte Datteln, Haltern am See, Oer-Erkenschwick, Waltrop) in Wohn- und Sondergebieten (beitragspflichtig)**

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
2004	1000

#### Umrechnungsbeispiel:

Bodenpreis 2004 gesucht  
 Bodenpreis 1991 = 90,-- €/m<sup>2</sup>  
 Bodenpreisindex 2004 = 1000  
 Bodenpreisindex 1991 = 565

$$\frac{1000}{565} \times 90,-- \text{ €/m}^2 = 159,-- \text{ €/m}^2$$

**Bodenwert 2004 = 159,-- €/m<sup>2</sup>**

#### Hinweis:

Im Jahr 2006 wird dieser Index durch einen neuen Index (2002 = 100) ersetzt, der sich auf beitragsfreie Bodenwerte bezieht.



### Bodenpreisindex für beitragspflichtige 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	131
2004	121 *

#### Hinweis:

Im Jahr 2006 wird dieser Index durch einen neuen Index (2002 = 100) ersetzt, der sich auf beitragsfreie Bodenwerte bezieht.

\* 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
2004	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
2004	135,1

**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
2004	137,5	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
2004	153,8	137,2



## 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:

Gebäudeart	Liegenschaftszinssätze
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	3,0 %
Vermietetes Wohnungseigentum	3,25 %
Ein- und Zweifamilienhäuser	3,0 %
Dreifamilienhäuser	3,5 %
Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Anteil bis 20 %)	4,25 %
Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Anteil über 20 %)	5,0 %
Geschäfts- und Bürogebäude	5,75 %
Gewerbe und Industrie	6,0 %

Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze



### 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 <sup>2</sup> Wohnfläche des Gebäudes (ohne Bodenwert) (€/m <sup>2</sup> )
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,--		
2004	Erstverkauf	-	1.425,--
	Weiterverkauf	5	1.400,--
		10	1.325,--
		15	1.250,--
		20	1.175,--
		25	1.100,--
		30	1.025,--
		35	950,--
		40	875,--
45	800,--		

#### Erläuterung:

Die Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser geben den Gebäudewert einschließlich der durchschnittlichen Außenanlagen (z.B. Ver- und Entsorgungsanlagen, Hofbefestigung) je m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 2004 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 <sup>2</sup> )	Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Ø Preis/m <sup>2</sup> Wohnfläche (€/m <sup>2</sup> )	Ø Gesamtkaufpreis (€)
<b>freistehende 1- und 2-Familienhäuser</b> Grundstücksfläche 350-800 m <sup>2</sup> dem Alter entsprechender normaler Zustand	Neubau (2003/2004)	550	150	2.150,--	322.500,--
	1975-2002	550	150	1.975,--	296.500,--
	1950-1974	550	150	1.600,--	240.000,--
	bis 1949	--	--	--	--
<b>Reihenendhäuser und Doppelhaushälften</b> Grundstücksfläche 250-500 m <sup>2</sup> dem Alter entsprechender normaler Zustand	Neubau (2003/2004)	350	125	1.975,--	247.500,--
	1975-2002	350	125	1.800,--	225.500,--
	1950-1974	350	125	1.425,--	178.500,--
	bis 1949	--	--	--	--
<b>Reihenmittelhäuser</b> Grundstücksfläche 150-300 m <sup>2</sup> dem Alter entsprechender normaler Zustand	Neubau (2003/2004)	220	120	1.800,--	214.500,--
	1975-2002	220	120	1.625,--	193.500,--
	1950-1974	220	120	1.250,--	148.500,--
	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 m<sup>2</sup>, 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 <sup>2</sup> Wohnfläche			durchschnittliche Wohnfläche	
			Haltern am See (HA)	Datteln (DA) Oer-Erk. (OE) Waltrop (WA)	(€/m <sup>2</sup> )	HA	DA, OE, WA m <sup>2</sup>
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,-			
	30	1.200,-	1.125,-				
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,-			
	30	1.200,-	1.225,-				
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,-			
	30	1.200,-	1.100,-				
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,-			
	30	1.100,-	1.100,-				
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,-			
	30	1.100,-	1.100,-				
Umwandlung	≥ 15	700,- bis 1.700,-				81	
2004	Erstverkauf	-	1.850,-	1.650,-		80	88
	Weiterverkauf	5	1.550,-	1.550,-		104	94
		10	1.475,-	1.500,-			
		15	1.375,-	1.425,-			
		20	1.300,-	1.375,-			
		25	1.225,-	1.300,-			
	30	1.150,-	1.250,-				
Umwandlung	≥ 15	700,- bis 1.700,-				78	

Jahr Stichtag 30. Juni	Art des Verkaufs	Gebäude- alter (Jahre)	Kaufpreis je m <sup>2</sup> Wohnfläche		durchschnittliche Wohnfläche		
			Castrop-Rauxel (CR)	Herten (HE)	Castrop-Rauxel	Herten m <sup>2</sup>	
2004	Erstverkauf	-	1.850,-	1.800,-		85	89
	Weiterverkauf	5	1.600,-	1.550,-		90	93
		10	1.500,-	1.450,-			
		15	1.400,-	1.350,-			
		20	1.325,-	1.275,-			
		25	1.225,-	1.200,-			
	30	1.125,-	1.100,-				
Umwandlung	≥ 15	700,- bis 1.700,-			78		



### Durchschnittspreise 2004 für Wohnungseigentum nach Baujahresgruppen (einschließlich Bodenwertanteil ohne Nebengebäude)

Objektart	Altersklasse	Ø Wohnfläche (m²)	Ø Preis/m² Wohnfläche					Gesamt (€/m²)	Minimum Preis/m² Wohnfläche (€/m²)	Maximum Preis/m² Wohnfläche (€/m²)
			Castrop-Rauxel (€/m²)	Datteln, Oer-Erk., Waltrop (€/m²)	Haltern am See	Herten				
<b>Erstverkauf nach Neubau</b>	Neubau (2003/2004)	87	1.850,--	1.650,--	1.850,--	1.800,--	1.750,--	1.400,--	2.050,--	
<b>Weiterverkauf</b>	1990-2002	95	1.525,--	1.500,--	1.500,--	1.475,--	1.500,--	1.200,--	1.900,--	
	1980-1989	95	1.325,--	1.375,--	1.300,--	1.275,--	1.350,--	1.200,--	1.650,--	
	1970-1979	95	1.125,--	1.250,--	1.150,--	1.100,--	1.200,--	950,--	1.450,--	
	1960-1969	--	--	--	--	--	--	--	--	
	bis 1959	--	--	--	--	--	--	--	--	
<b>Verkauf nach Umwandlung</b> (von Mietwohnung in Eigentumswohnung)	1990-2002	--	--	--	--	--	--	--	--	
	1980-1989	78	1.200,--	1.200,--	1.200,--	1.200,--	1.200,--	1.000,--	1.700,--	
	1970-1979	78	1.150,--	1.150,--	1.150,--	1.150,--	1.150,--	1.000,--	1.600,--	
	1960-1969	78	1.000,--	1.000,--	1.000,--	1.000,--	1.000,--	850,--	1.600,--	
	bis 1959	78	1.050,--	1.050,--	1.050,--	1.050,--	1.050,--	700,--	1.350,--	

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 miethpreisgebunden)

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

Aus Kauffällen des Jahres 2004 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 2004
Stellplatz im Freien	2.800 €
Carport	5.100 €
Fertigarage	7.000 €
Massivgarage	8.400 €
Tiefgarageneinstellplatz	10.000 €



## 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	<b>96,8</b>	<b>97,5</b>	<b>98,0</b>	<b>98,3</b>	<b>98,5</b>	<b>98,7</b>	55	<b>6,4</b>	<b>17,5</b>	<b>26,5</b>	<b>33,8</b>	<b>39,8</b>
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	<b>89,5</b>	<b>91,7</b>	<b>93,2</b>	<b>94,2</b>	<b>95,0</b>	<b>95,6</b>	60	<b>0,0</b>	<b>10,8</b>	<b>19,9</b>	<b>27,2</b>	<b>33,7</b>
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	<b>79,5</b>	<b>83,7</b>	<b>86,5</b>	<b>88,5</b>	<b>90,0</b>	<b>91,1</b>	65		<b>4,9</b>	<b>13,9</b>	<b>21,5</b>	<b>28,0</b>
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	<b>67,7</b>	<b>74,2</b>	<b>78,5</b>	<b>81,6</b>	<b>83,9</b>	<b>85,7</b>	70		<b>0,0</b>	<b>8,5</b>	<b>16,1</b>	<b>22,6</b>
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	<b>55,1</b>	<b>63,8</b>	<b>69,7</b>	<b>73,9</b>	<b>77,1</b>	<b>79,6</b>	75			<b>3,9</b>	<b>11,2</b>	<b>17,7</b>
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	<b>42,4</b>	<b>53,1</b>	<b>60,5</b>	<b>65,8</b>	<b>69,9</b>	<b>73,1</b>	80			<b>0,0</b>	<b>6,8</b>	<b>13,2</b>
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	<b>30,1</b>	<b>42,4</b>	<b>51,2</b>	<b>57,6</b>	<b>62,5</b>	<b>66,4</b>	85				<b>3,1</b>	<b>9,2</b>
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	<b>18,8</b>	<b>32,2</b>	<b>42,0</b>	<b>49,4</b>	<b>55,1</b>	<b>59,6</b>	90				<b>0,0</b>	<b>5,6</b>
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	<b>8,6</b>	<b>22,7</b>	<b>33,3</b>	<b>41,4</b>	<b>47,7</b>	<b>52,8</b>	95					<b>2,5</b>
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	<b>0,0</b>	<b>14,0</b>	<b>25,0</b>	<b>33,7</b>	<b>40,6</b>	<b>46,2</b>	100					<b>0,0</b>



## 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 Normalladengröße (100 m<sup>2</sup>) umgerechnet werden können.

### EG-Ladenmieten in Innenstadtlagen

(Neu- und Altabschlüsse)

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



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

Ladengröße in m <sup>2</sup>	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
<b>100</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
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 m<sup>2</sup>)

Tatsächliche Miete eines  
60 m<sup>2</sup> großen Ladens  
in 1a-Lage = **15,-- €/m<sup>2</sup>**  
Index 60 m<sup>2</sup> in 1a-Lage = **1,12**

**Miete bezogen auf einen  
Normalladen (100 m<sup>2</sup>):**

**15,-- €/m<sup>2</sup>** = **13,40 €/m<sup>2</sup>**  
**Index 1,12**

#### 2. Beispiel:

Umrechnung von einem Normalladen (100 m<sup>2</sup>)  
auf eine andere Ladengröße

Durchschnittliche Miete für einen  
Normalladen (100 m<sup>2</sup>)  
in 1b-Lage von Datteln = **12,50 €/m<sup>2</sup>**  
Tatsächliche Größe des zu  
beurteilenden Ladens = **70 m<sup>2</sup>**  
Index 70 m<sup>2</sup> in 1b-Lage = **1,08**

**Miete bezogen auf die  
tatsächliche Ladengröße  
von 70 m<sup>2</sup>:**

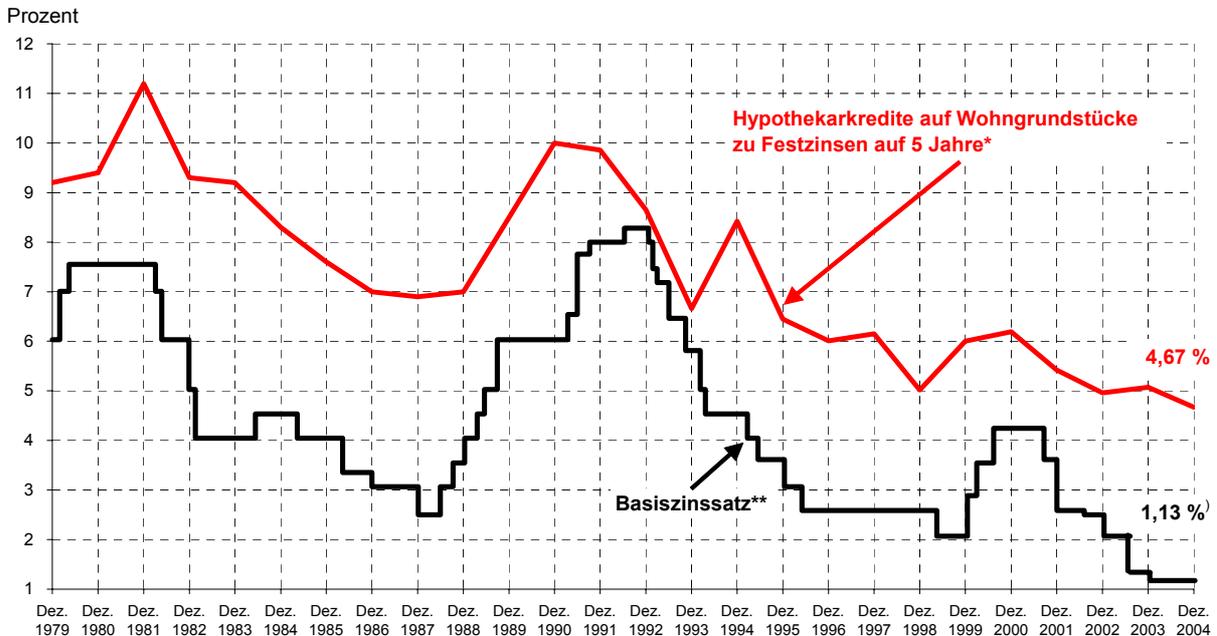
**12,50 €/m<sup>2</sup> x 1,08 = 13,50 €/m<sup>2</sup>**



## 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.

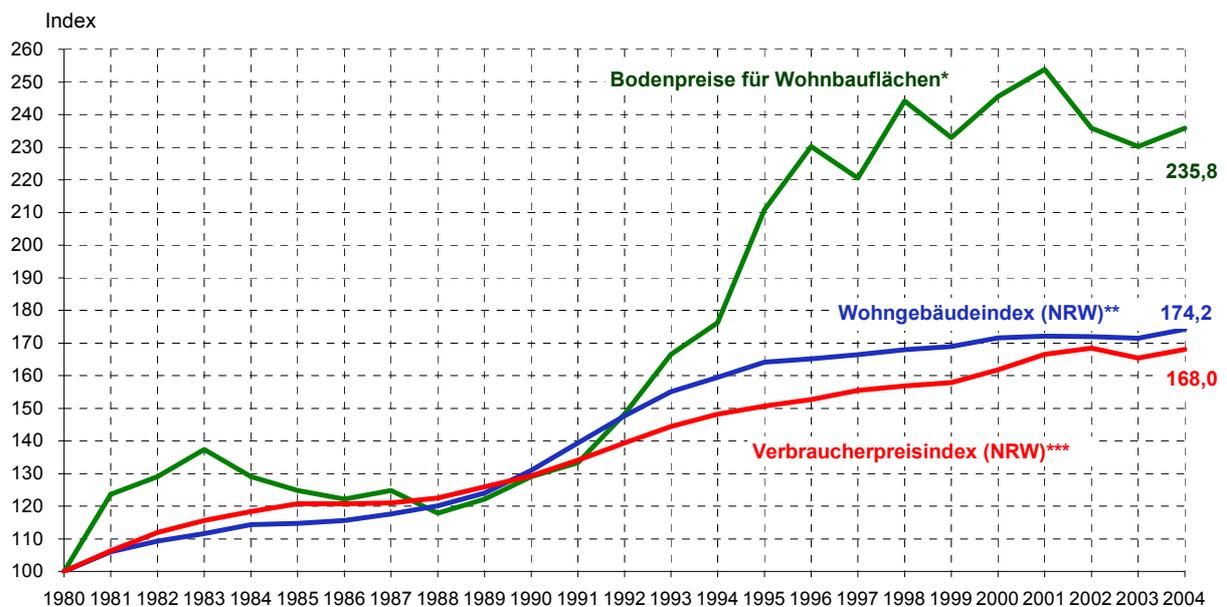
### 10.1 Zinsentwicklung 1979 bis 2004



\* Quelle: Deutsche Bundesbank

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

### 10.2 Entwicklung des Grundstücksmarktes von 1980 bis 2004



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

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

\*\*\* NRW-Verbraucherpreisindex



### 10.3 Käuferströme (ortsfremd bzw. ortsansässig)

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

#### Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau

Gemeinde	ortsfremde Erwerber	ortsansässig Erwerber
Castrop-Rauxel	39 %	61 %
Datteln	28 %	72 %
Haltern am See	26 %	74 %
Herten	13 %	87 %
Oer-Erkenschwick	38 %	62 %
Waltrop	30 %	70 %
<b>Gesamt</b>	<b>28 %</b>	<b>72 %</b>

#### Ein- und Zweifamilienhäuser

Gemeinde	ortsfremde Erwerber	ortsansässig Erwerber
Castrop-Rauxel	30 %	70 %
Datteln	32 %	68 %
Haltern am See	40 %	60 %
Herten	30 %	70 %
Oer-Erkenschwick	36 %	64 %
Waltrop	27 %	73 %
<b>Gesamt</b>	<b>31 %</b>	<b>69 %</b>

#### Wohnungseigentum

Gemeinde	ortsfremde Erwerber	ortsansässig Erwerber
Castrop-Rauxel	31 %	69 %
Datteln	21 %	79 %
Haltern am See	40 %	60 %
Herten	27 %	73 %
Oer-Erkenschwick	32 %	68 %
Waltrop	29 %	71 %
<b>Gesamt</b>	<b>30 %</b>	<b>70 %</b>



## 11. Sonstige Angaben

### 11.1 Mitglieder des Gutachterausschusses

#### Vorsitzender

Nau, Ludwig Kreisvermessungsdirektor

#### Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter

Beier, Hans	Stadtvermessungsdirektor a.D.
Dicke, Manfred	Ltd. Kreisvermessungsdirektor
Hartmann, Klaus	Stadtvermessungsdirektor
Leder, Jürgen	Architekt, Öffentlich bestellter Sachverständiger
Plücker, Klaus	Ltd. Kreisvermessungsdirektor a.D.
Pott, Uwe	Stadtvermessungsdirektor
Reisige, Burkhard	Ltd. Städt. Vermessungsdirektor a.D.
Stiebritz, Jürgen	Stadtobervermessungsrat a.D.

#### Ehrenamtliche Gutachter

Bolenz, Christoph	Architekt
Bollrath, Ulrich	Architekt
Delius, Dieter	Architekt
Frahm, Karl-Joachim	Architekt
Freudenberger, Erhard	Landwirtschaftlicher Sachverständiger
Fuest, Reiner	Architekt
Gantenberg, Walter	Architekt, Öffentlich bestellter Sachverständiger
Hansen, Uwe-Peter	Architekt
Honsel-Overbeck, Johannes	Landwirtschaftlicher Sachverständiger
Just, Eberhard	Architekt
Klein, Reinhold	Landwirtschaftlicher Sachverständiger
Mantau, Dr. agr. Reinhard	Landwirtschaftlicher Sachverständiger
Martin, Klaus	Bauunternehmer
Middelkamp, Josef	Architekt
Nötzold, Holger	Architekt
Paßmann, Hans-Jochem	Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Rethmeier, Klaus	Architekt
Schnettler, Meinolf	Architekt
Schürken, Johannes	Verbandsdirektor
Spiess, Dietmar	Öffentlich bestellter Sachverständiger
Strohmeier, Arnold	Architekt
Szubin, Wolfgang	Architekt
Tasche, Werner	Immobilienkaufmann
Tschiersch, Hans-Joachim	Vermessungsassessor
van Kempen, Winfried	Sparkassenbetriebswirt
Wachtmeister, Heribert	Architekt
Winkelmann, Klaus	Architekt

#### Ehrenamtliche Gutachter

##### der zuständigen Finanzbehörde und deren Stellvertreter

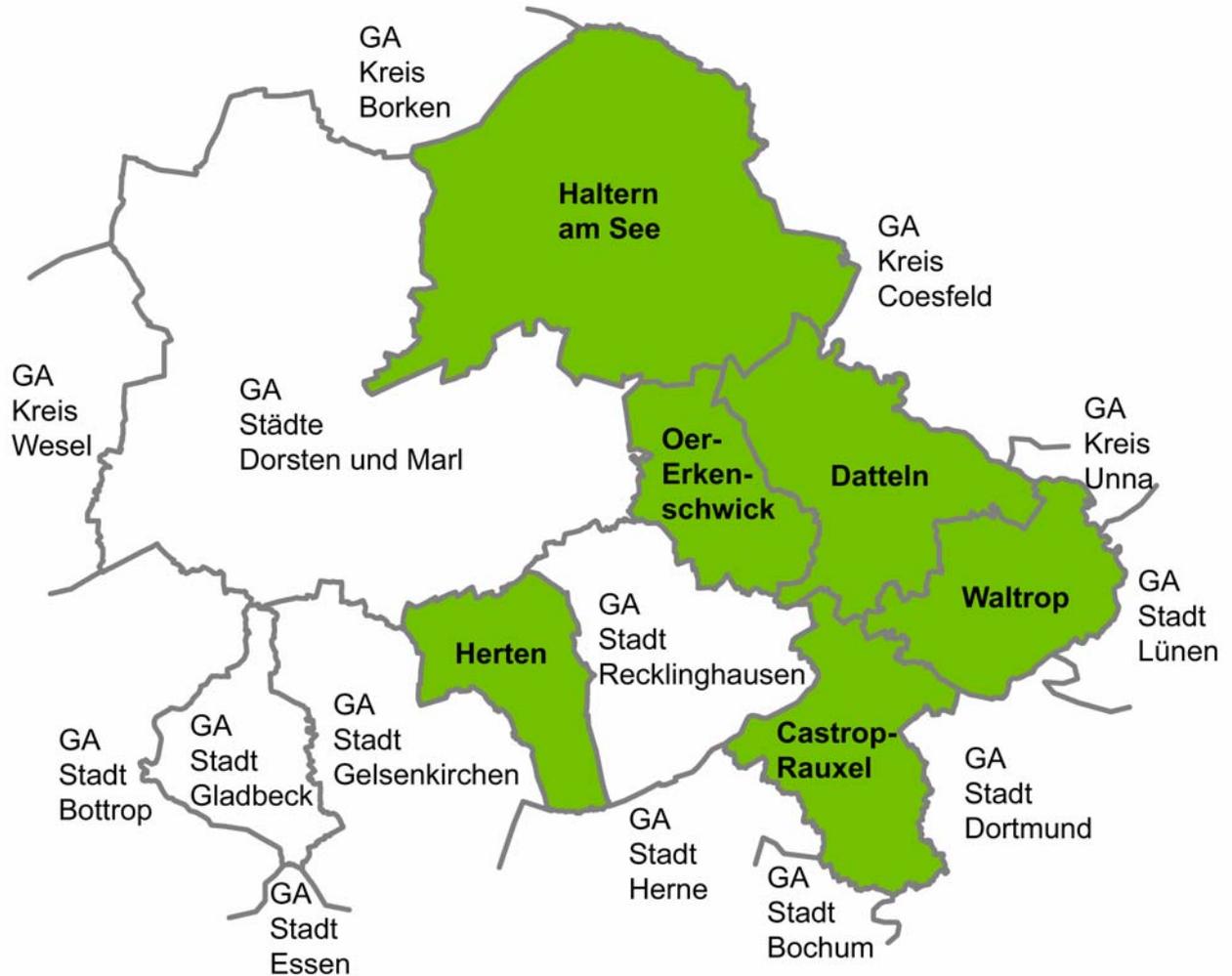
Bienhüls, Wilhelm	Steueramtsinspektor (Finanzamt Marl)
Bartels, Werner	Steueramtmann (Finanzamt Marl)
Holtmeyer, Margret	Steueroberamtsrätin (Finanzamt Recklinghausen)
Seja, Peter	Steueramtsinspektor (Finanzamt Recklinghausen)





### 11.3 Zuständigkeitsgebiet

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



■ Zuständigkeitsgebiet des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten

GA = Gutachterausschuss



## 11.4 Statistische Daten 2004

Stand 31.12.2004						
	Castrop-Rauxel		Datteln		Haltern am See	
<b>Einwohner</b>	<b>77.993</b>		<b>36.743</b>		<b>37.629</b>	
<b>Grundbuchblätter</b>	<b>21.917</b>		<b>11.224</b>		<b>13.895</b>	
<b>Flurstücke</b>	<b>32.722</b>		<b>19.719</b>		<b>23.693</b>	
<b>Flächen</b>	<b>in m<sup>2</sup></b>	<b>in %</b>	<b>in m<sup>2</sup></b>	<b>in %</b>	<b>in m<sup>2</sup></b>	<b>in %</b>
Gebäude - und Freifläche	16.011.080	31,0%	8.505.491	12,9%	12.212.368	7,7%
Betriebsfläche	1.618.324	3,1%	499.869	0,8%	3.706.999	2,3%
Erholungsfläche	2.578.999	5,0%	1.145.198	1,7%	1.235.177	0,8%
Verkehrsfläche	6.103.151	11,8%	4.004.731	6,1%	8.959.447	5,7%
Landwirtschaftliche Fläche	14.781.105	28,6%	34.515.295	52,2%	52.428.361	33,1%
Waldflächen	7.887.739	15,3%	13.654.104	20,7%	70.285.259	44,3%
Wasserfläche	1.944.533	3,8%	3.221.840	4,9%	8.999.168	5,7%
Flächen anderer Nutzung	745.854	1,4%	534.943	0,8%	653.412	0,4%
<b>Gesamtfläche</b>	<b>51.670.785</b>	<b>100%</b>	<b>66.081.471</b>	<b>100%</b>	<b>158.480.191</b>	<b>100%</b>

Stand 31.12.2004								
	Herten		Oer-Erkenschwick		Waltrop		Gesamt	
<b>Einwohner</b>	<b>65.465</b>		<b>30.413</b>		<b>30.178</b>		<b>278.421</b>	
<b>Grundbuchblätter</b>	<b>18.433</b>		<b>7.861</b>		<b>10.376</b>		<b>83.706</b>	
<b>Flurstücke</b>	<b>20.932</b>		<b>12.943</b>		<b>16.956</b>		<b>126.965</b>	
<b>Flächen</b>	<b>in m<sup>2</sup></b>	<b>in %</b>						
Gebäude - und Freifläche	11.826.782	31,7%	5.918.074	15,3%	6.284.821	13,4%	60.758.616	15,2%
Betriebsfläche	3.117.775	8,4%	105.229	0,3%	1.360.487	2,9%	10.408.683	2,6%
Erholungsfläche	1.818.317	4,9%	585.604	1,5%	895.729	1,9%	8.259.024	2,1%
Verkehrsfläche	4.222.249	11,3%	2.539.091	6,6%	3.135.626	6,7%	28.964.295	7,3%
Landwirtschaftliche Fläche	9.796.518	26,3%	11.597.182	30,0%	26.690.801	56,8%	149.809.262	37,5%
Waldflächen	5.303.275	14,2%	17.562.327	45,4%	5.915.248	12,6%	120.607.952	30,2%
Wasserfläche	566.235	1,5%	225.219	0,6%	2.468.918	5,3%	17.425.913	4,4%
Flächen anderer Nutzung	665.261	1,8%	153.435	0,4%	234.893	0,5%	2.987.798	0,7%
<b>Gesamtfläche</b>	<b>37.316.412</b>	<b>100%</b>	<b>38.686.161</b>	<b>100%</b>	<b>46.986.523</b>	<b>100%</b>	<b>399.221.543</b>	<b>100%</b>



## 11.5 Anschriften weiterer umliegender Gutachterausschüsse für Grundstückswerte

### Stadt Bochum

Hans-Böckler-Straße 19  
44787 Bochum  
Tel.: 0234/910-2685  
Fax: 0234/910-1981  
gutachterausschuss@bochum.de

### Städte Dorsten und Marl

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 Gelsenkirchen

Rathaus Gelsenkirchen-Buer  
45875 Gelsenkirchen  
Tel.: 0209/169-4283  
Fax: 0209/169-4816  
gutachterausschuss@gelsenkirchen.de

### Stadt Herne

Richard-Wagner-Straße 10  
44651 Herne  
Tel.: 02323/16-4633  
Fax: 02323/16-4634  
gutachterausschuss@herne.de

### Stadt Gladbeck

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

### Stadt Lünen

Willy-Brandt-Platz 5  
44532 Lünen  
Tel.: 02306/104-1548  
Fax: 02306/104-1490  
info@luenen.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="margin: 0;">Antrag</h1>	<p><b>Sie erreichen uns unter:</b>                  Telefon: 02361/53-3047                  Telefax: 02361/53-3247                  E-Mail: <a href="mailto:gutachterausschuss@kreis-recklinghausen.de">gutachterausschuss@kreis-recklinghausen.de</a>                  Internet: <a href="http://www.gutachterausschuss.nrw.de/RE">www.gutachterausschuss.nrw.de/RE</a></p>
------------------------------------	--

Geschäftszeichen: 62.5 \_\_\_\_\_

An den  
 Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
 im Kreis Recklinghausen, in der Stadt  
 Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten  
 Kurt-Schumacher-Allee 1  
 45657 Recklinghausen

**Ich beantrage gegen Rechnung (Gebührenbescheid):**

Anzahl	Produkt	Jahrgang/ Stichtag	Stückpreis € <small>Umsatzsteuer fällt nicht an</small>
	Grundstücksmarktbericht (Stadtgebiete Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick, Waltrop)		35,--
	Bodenrichtwertkarte Castrop-Rauxel (bestehend aus 1 Kartenblatt)		85,--
	Bodenrichtwertkarte Datteln (bestehend aus 2 Kartenblättern)		75,--
	Bodenrichtwertkarte Haltern am See (bestehend aus 3 Kartenblättern)		85,--
	Bodenrichtwertkarte Herten (bestehend aus 1 Kartenblatt)		75,--
	Bodenrichtwertkarte Oer-Erkenschwick (bestehend aus 1 Kartenblatt)		50,--
	Bodenrichtwertkarte Waltrop (bestehend aus 1 Kartenblatt)		50,--
	Bodenrichtwertkarte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke (Stadtgebiete Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, 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

<h2 style="margin: 0;">Antrag auf Erstellung eines Wertgutachtens</h2>	<p><b>Sie erreichen uns unter:</b>                  Telefon: (0 23 61) 53-30 47                  Telefax: (0 23 61) 53-32 47                  E-Mail: <a href="mailto:gutachterausschuss@kreis-recklinghausen.de">gutachterausschuss@kreis-recklinghausen.de</a>                  Internet: <a href="http://www.gutachterausschuss.nrw.de/RE">www.gutachterausschuss.nrw.de/RE</a></p>
--	--

Geschäftszeichen: 62.5 G \_\_\_\_\_

An den  
 Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
 im Kreis Recklinghausen, in der Stadt  
 Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten

Kurt-Schumacher-Allee 1

45657 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 !!!**

<b>Zweck des Gutachtens</b> *)	
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/Erbregelung	
<b>Gegenstand der Wertermittlung</b>	
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? _____	
<b>Rechte und Lasten am Grundstück</b> *) (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 _____	
<b>Soweit der Antragsteller nicht Eigentümer ist, ist gemäß § 193 Baugesetzbuch eine Abschrift des Gutachtens dem Eigentümer zu übersenden.</b>	
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 Betriebskosten

Geschäftszeichen: 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 <sup>2</sup>	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 preisgebundene Wohnungen in der Stadt Castrop-Rauxel**

**Stand 01.01.2004**

Erstellt von der Stadt Castrop-Rauxel, Bereich Wohnungswesen, Europaplatz 1, 44575 Castrop-Rauxel

In Zusammenarbeit erstellt mit:

- Arbeitsgemeinschaft gemeinnütziger Wohnungsunternehmen der Städte Bochum und Castrop-Rauxel, Saladin-Schmidt-Str. 5, 44789 Bochum
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Castrop-Rauxel - Geschäftsstelle -, Europaplatz 1, 44575 Castrop-Rauxel
- Haus- und Grundeigentümerversammlung Castrop-Rauxel Nord e. V., Wittener Str. 56, 44575 Castrop-Rauxel
- Haus- und Grundeigentümerversammlung Castrop-Rauxel Süd e. V., Glückaufstr. 64, 44575 Castrop-Rauxel
- Mieter und Pächter e. V. – Mieterschutzverein -, Obere Münsterstr. 16, 44575 Castrop-Rauxel
- Mieterverein Dortmund und Umgebung e. V. Kampstr. 4, 44137 Dortmund

### **ERLÄUTERUNGEN**

#### **ALLGEMEINES**

Der Mietspiegel für Altbauwohnungen und freifinanzierte Neubauwohnungen dient als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten im Stadtgebiet Castrop-Rauxel. 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 01.01.2004 und geben eine Übersicht über die üblichen Entgelte –ortsübliche Mieten – gemäß § 558 c des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der zurzeit gültigen Fassung.

Der Mietspiegel hat eine Laufzeit bis zum **31.12.2005**.

Die ortsübliche Miete beinhaltet in Castrop-Rauxel neben dem Entgelt für die Nutzung der Wohnung – typische Wohnung der jeweiligen Altersklasse bei entsprechenden Ausstattungsmerkmalen – 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 gemäß Anlage 3 zu § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung (evtl. künftig Betriebskostenverordnung). Dies sind im Wesentlichen Grundsteuern, Sach- und Haftpflichtversicherungen, Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, Heizung- und Warmwasserkosten, Aufzug, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Schornsteinreinigung, Hausreinigung, Gartenpflege, Allgemeinbeleuchtung, Hauswart, maschinelle Wascheinrichtungen, Gemeinschaftsantenne und Verteileranlage für ein Breitbandkabel.

Diese Betriebskosten können nur dann erhoben werden, wenn sie vertraglich vereinbart sind.

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

### **ERLÄUTERUNG ZUR MIETWERTTABELLE**

**Wohnungsgröße**

Die Mietwerttabelle der Stadt Castrop-Rauxel geht von einer Normalgröße von 50 qm bis 100 qm aus. Je nach Wohnungsgröße können Zu- oder Abschläge in Betracht kommen.

**Altersklassen**

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

**Isolierverglasung**

In den Mietspannen der Wohnungen ab Gruppe II c - mit Ausnahme der Gruppe IV - ist bereits berücksichtigt, dass diese Wohnungen grundsätzlich Isolierverglasung besitzen. Bei fehlender Isolierverglasung kann ein Abschlag von 0,15 €/qm vorgenommen werden. Ist bei Wohnungen der Gruppe I, II a + b eine Isolierverglasung vorhanden, kann ein Zuschlag von 0,15 €/qm erhoben werden.

**Modernisierung („Gruppe IV“)****a) Vollmodernisierung**

Eine Modernisierung liegt vor, wenn

- ab 1980 eine Zentral- oder Etagenheizung (Therme oder Heizkessel) oder asbestfreie witterungsgeführte Nachtspeichergeräte mit Aufladeregulierung in allen Räumen (im Bad Schnellheizer) eingebaut wurde,
- die Wohnung mit Thermofenstern (Isolierverglasung) ausgestattet ist,
- die Elektroinstallation heutigen Wohnansprüchen genügt und
- ab 1980 ein Bad erstmals eingebaut oder erneuert wurde (einschließlich Wandfliesen);

Wenn das Bad vor 1980 modernisiert wurde, ist ein Abschlag von bis zu 0,13 €, wenn das Bad nach 1990 modernisiert wurde, ist ein Zuschlag von bis zu 0,13 € gerechtfertigt.

Sollten weitere Modernisierungsmaßnahmen vorliegen (z.B. Wärmedämmung), ist ein Zuschlag möglich.

**b) Teilmodernisierung**

Bei einer minderen Modernisierung sind Abschläge bis zur Höhe von 0,34 € (einschließlich des unter Punkt a) genannten Abschlages von 0,13 € für das Bad) möglich.

Sollten weitere Modernisierungsmaßnahmen vorliegen (z.B. Wärmedämmung), ist ein Zuschlag möglich.

**Lage der Wohnungen**• **Einfache Wohnlage**

Eine einfache Wohnlage ist gegeben, wenn das Wohnen außergewöhnlich beeinflusst wird (z.B. durch Lärm, Staub und Geruchsbelästigung).

• **Mittlere Wohnlage**

Bei der mittleren Wohnlage, die auch als normale Wohnlage bezeichnet werden kann, handelt es sich um Wohnlagen ohne besondere Vor- und Nachteile. Die meisten Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes liegen in normalen Wohnlagen. Die Wohngebiete sind meist dicht oder geschlossen bebaut. Belästigungen durch Lärm, Staub oder Geruch gehen nicht über das übliche Maß hinaus.

• **Gute Wohnlage**

Die guten Wohnlagen sind durch vorwiegend aufgelockerte Bebauung mit teilweise ein- bis mehrgeschossiger Bauweise in ruhiger oder verkehrsgünstiger Grünlage gekennzeichnet.

Ausstattung	in einfacher Wohnlage €/m <sup>2</sup>	in mittlerer Wohnlage €/m <sup>2</sup>	in guter Wohnlage €/m <sup>2</sup>
-------------	--	--	--

**Gruppe I**

Wohnungen in Gebäuden, die bis 1948 bezugsfertig wurden

a) ohne Heizung, ohne Bad, WC in der Wohnung	2,09 - 2,63	2,32 - 2,85	2,53 - 3,07
b) ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung ohne Bad	2,45 - 2,96	2,71 - 3,22	2,96 - 3,48
c) mit Heizung und Bad/WC	3,14 - 3,68	3,52 - 4,06	3,90 - 4,43

**Gruppe II**

Wohnungen in Gebäuden, die von 1949 - 1960 bezugsfertig wurden

a) ohne Heizung, ohne Bad WC in der Wohnung	2,26 - 2,79	2,47 - 3,02	2,74 - 3,28
b) ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung ohne Bad	2,60 - 3,12	2,86 - 3,37	3,12 - 3,62
c) mit Heizung und Bad/WC	3,58 - 4,10	3,95 - 4,46	4,31 - 4,83

**Gruppe III**

Wohnungen in Gebäuden, die von 1961 - 1971 bezugsfertig wurden

mit Heizung und Bad/WC	4,05 - 4,56	4,41 - 4,93	4,83 - 5,34
------------------------	-------------	-------------	-------------

**Gruppe IV**

Modernisierte Wohnungen in Gebäuden, die bis 1971 bezugsfertig wurden

mit Heizung und Bad/WC	4,41 - 4,94	4,84 - 5,36	5,25 - 5,79
------------------------	-------------	-------------	-------------

**Gruppe V**

Wohnungen in Gebäuden, die von 1972 - 1982 bezugsfertig wurden

mit Heizung und Bad/WC	4,35 - 4,86	4,81 - 5,31	5,26 - 5,77
------------------------	-------------	-------------	-------------

**Gruppe VI**

Wohnungen in Gebäuden, die von 1983 - 1996 bezugsfertig wurden

mit Heizung und Bad/WC	5,07 - 5,58	5,58 - 6,08	6,08 - 6,59
------------------------	-------------	-------------	-------------

**Gruppe VII**

Wohnungen in Gebäuden, die von 1997 - 2003 bezugsfertig wurden

mit Heizung und Bad/WC	5,67 - 6,19	6,19 - 6,71	6,71 - 7,23
------------------------	-------------	-------------	-------------

## Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum in Datteln

Stand 01.01.2005

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

unter Mitwirkung von:

- Haus- und Grundeigentümerversverein e.V., Castroper Straße 240, 45711 Datteln
- Deutscher Mieterbund – Mieterverein für Recklinghausen Stadt- und Landkreis e.V., Castroper Straße 15, 45665 Recklinghausen
- Mieterschutzbund e.V., Kaiserwall 37, 45657 Recklinghausen
- 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.

### Rechtsgrundlagen

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

### 1) Ausstattung und Bezugsfertigkeit

Die Wohnungen werden nach der Ausstattung in folgende Klassen unterteilt:

- A) Entfällt, da kaum noch vorhanden
- B) Wohnungen ohne Bad, ohne Sammelheizung; WC innerhalb der Wohnung
- C) Wohnungen mit Bad oder Sammelheizung; WC innerhalb der Wohnung
- D) Wohnungen mit Bad, Sammelheizung; WC innerhalb der Wohnung, überwiegend Isolierverglasung. Bei Fehlen eines Ausstattungsmerkmals ist ein Abschlag in Höhe von 0,60 €/m<sup>2</sup> vorzunehmen.

### 2) Einstufung in den genannten Gruppen

Zur Einstufung in die unter 1) genannten Gruppen ist zunächst grundsätzlich das Jahr der Bezugsfertigkeit 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 Innenausbaus (z.B. Decken und Fußböden)
- Zentrale Warmwasserversorgung in Küche und Bad

### 3) 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 0,50 € vorgenommen werden.

Bei besonderen Vorteilen der Wohnung wie z.B. offene, aufgelockerte Bebauung, gute Infrastruktur, ruhige Wohnlage kann ein Aufschlag zur Grundmiete von bis zu 0,50 € angesetzt werden.

#### 4) Wohnungsgrößen

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

#### 5) 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) bzw. des § 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) 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 (laufende öff. Lasten des Grundstücks)
- Kosten der Wasserversorgung
- Kosten der Entwässerung
- Kosten der Straßenreinigung
- Kosten der Müllabfuhr
- Kosten des Betriebs zentraler Heizungsanlagen einschließlich der Messungen nach dem Bundesemissionsschutzgesetz oder zentraler Brennstoffversorgungsanlagen oder der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen
- Kosten des Betriebs der zentralen Wasserversorgung
- 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
- Kosten der Dachrinnenreinigung

Nach § 556 BGB können für die Betriebskosten Vorauszahlungen in angemessener Höhe vereinbart werden. Über die Vorausleistungen der Betriebskosten ist jährlich abzurechnen.

#### 6) Fortschreibung des Mietspiegels

Der Mietspiegel wird zum 31.12.2006 überprüft und gegebenenfalls fortgeschrieben.

**7) Mietwerttabellen**

Die Mietwerttabellen enthalten Richtwerte je m<sup>2</sup> Wohnfläche. Es handelt sich um die oberen und unteren Grenzen der ermittelten Preisspannen. Die Werte gehen von einer mittleren Wohnlage aus.

<b>Ausstattungs-klasse B</b>				
<b>in € je m<sup>2</sup> Wohnfläche ohne Betriebskosten</b>				
<b>Gruppe</b>	<b>Bezugs-fertigkeit</b>	bis 50 m <sup>2</sup>	bis 100 m <sup>2</sup>	über 100 m <sup>2</sup>
I	bis 1948	1,94-2,30	1,84-2,15	1,64-1,89
Mittelwert		2,12	2,00	1,77
III	1949-1965	2,35-2,86	2,15-2,35	2,05-2,25
Mittelwert		2,61	2,25	2,15

<b>Ausstattungs-klasse C</b>				
<b>in € je m<sup>2</sup> Wohnfläche ohne Betriebskosten</b>				
<b>Gruppe</b>	<b>Bezugs-fertigkeit</b>	bis 50 m <sup>2</sup>	bis 100 m <sup>2</sup>	über 100 m <sup>2</sup>
I	bis 1948	2,35-2,91	2,05-2,97	1,94-2,81
Mittelwert		2,63	2,51	2,38
III	1949-1965	2,86-3,12	2,61-2,97	2,35-2,66
Mittelwert		2,99	2,79	2,51

<b>Ausstattungs-klasse D</b>				
<b>in € je m<sup>2</sup> Wohnfläche ohne Betriebskosten</b>				
<b>Gruppe</b>	<b>Bezugs-fertigkeit</b>	bis 50 m <sup>2</sup>	bis 100 m <sup>2</sup>	über 100 m <sup>2</sup>
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	3,92
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	4,53
VII	ab 1991	5,11-6,14	5,11-5,88	5,11-5,62
Mittelwert		5,63	5,50	5,37

## **Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Haltern am See**

**gültig ab 01.01.2005**

**Der Mietspiegel wurde aufgestellt durch:**

**Haus- und Grundeigentümergeverein Haltern e.V.**

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

**Stadt Haltern am See – Sachgruppe Bauverwaltung und Liegenschaft**

**Gebührenfrei**

**Nachdruck nur mit ausdrücklicher Genehmigung**

### **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 so genannte Entgelte im Sinne von § 558 c Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der zzt. gültigen Fassung.

#### **Ortsübliche Miete**

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 § 2 der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung BetrKV) in Verbindung mit § 27 der II. Berechnungsverordnung (II. BV). Das sind:

- Grundsteuer
- Kosten der Wasserversorgung
- Kosten der Entwässerung
- Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung
- Kosten des Betriebs zentraler Heizungsanlagen einschl. Kosten der Messungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetzes (oder zentraler Brennstoffversorgungsanlagen oder der Versorgung mit Fernwärme oder der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen)
- Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage (oder der Versorgung mit Fernwarmwasser oder der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten)
- Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
- Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzuges
- Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
- Kosten der Beleuchtung
- Kosten der Schornsteinreinigung
- Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
- Kosten der Gartenpflege
- Kosten für den Hauswart
- Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage (oder der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteileranlage)
- Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege
- sonstige Betriebskosten (hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1, die von der stehenden Auflistung nicht erfasst sind)

Die Betriebskosten können nur erhoben werden, wenn sie vertraglich vereinbart und gesetzlich zugelassen sind.

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

### **Aufbau der Mietwerttabelle**

Die Mietwerttabelle gilt für typische Mietwohnungen mit einer Wohnungsgröße über 40 m<sup>2</sup> bis 100 m<sup>2</sup>. Die Mietwerte sind als Breitbandzahlen angegeben, welche die Bewertung einer bestimmten Wohnung mit ihren Besonderheiten ermöglichen soll (z.B. Grundrissgestaltung, Abweichungen von der typischen Ausstattung und dem normalen Erhaltungszustand).

Die vorgegebene Bandbreite in den einzelnen Feldern ermöglicht den Vertragspartnern, innerhalb dieses Rahmens einvernehmlich zu einer angemessenen Mietvereinbarung zu kommen.

Da der Mietpreis stark durch die Merkmale Gebäudealter und Ausstattung der Wohnung bestimmt wird, ist die Mietwerttabelle nach diesen Kriterien untergliedert. Auf die Ausstattungsklassen „ohne WC/WC im Treppenhaus/ohne Bad/Dusche bzw. Heizung“ und „mit WC, ohne Bad/Dusche und ohne Heizung“ wurde verzichtet, da bei Aufstellung des Mietspiegels keine bzw. nicht genügend Daten zur Feldbesetzung vorlagen.

### **Gebäudealter**

Durch die Gruppen I bis VII der Mietwerttabelle ist eine Unterteilung der Wohnungen nach Altersklassen (Baujahr) vorgenommen worden. Bei Wohnungen in Gebäuden, die im Grenzbereich der Altersklassen liegen, ist eine Angleichung an die Mietwerte der höheren oder niedrigeren Klasse möglich.

### **Modernisierung von Wohnungen**

Lt. § 11 Abs. 6 der Zweiten Berechnungsverordnung fallen unter Modernisierung bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert des Wohnraumes nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern und nachhaltig Einsparungen von Heizenergie oder Wasser bewirken.

Durchgeführte Modernisierungen berechtigen den Vermieter zu einer Mieterhöhung auch über die ortsübliche Vergleichsmiete hinaus.

### **Wohnungsgröße**

Als Wohnungsgröße im Sinne des Mietspiegels ist die tatsächlich vorhandene Wohnfläche (siehe §§ 42-44 II. BV in Verbindung mit §§ 2-5 der Verordnung über die Berechnung der Wohnfläche Wohnflächenverordnung – WoFIV vom 25. November 2003) ohne Zusatzräume außerhalb der Wohnung (wie Keller, Speicher, Waschküche oder Garage) maßgebend.

Bei Kleinwohnungen bis zu 40 m<sup>2</sup> ist im Einzelfall wegen des höheren Baukostenaufwandes für sanitäre Anlagen usw. ein Zuschlag bis 5% und bei größeren Wohnungen ab 100 m<sup>2</sup> ein entsprechender Abschlag möglich.

### **Wohnlage**

Als Wohnlage im Sinne des Mietspiegels ist die Lage des Gebäudes innerhalb des Stadtgebietes zu verstehen. Hierfür ist eine Gliederung in normale und gute Wohnlage vorgenommen worden. Da die Wertung stark durch subjektive Auffassung getragen wird, wurde auf eine räumlich genau bezeichnete Abgrenzung und Zuordnung der Wohngebiete der Stadt Haltern am See zu den o.g. Lageklassen verzichtet.

Als grobe Anhaltspunkte für eine Einschätzung der Wohnlage können beispielsweise folgende Kriterien gelten:

- **normale Wohnlage:** hier handelt es sich z.B. um eine Lage ohne besondere Vor- oder Nachteile. Die Wohngebiete sind meist dicht oder geschlossen bebaut. Diese Wohnlage gilt für den überwiegenden Teil des Stadtgebietes
- **Gute Wohnlage:** beispielsweise vorwiegend aufgelockerte Bebauung mit teilweise ein- bis mehrgeschossiger Bauweise in ruhiger und verkehrsgünstiger Lage.

**Maßgebliche Gesetze****BGB** Bürgerliches Gesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I 2002, S. 42)

**II. BV** Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen – in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.1990 BGBl. I, S. 2178, zuletzt geändert durch Art. 3 der Verordnung vom 25.11.2003, BGBl. I, S. 2346)

**BetrKV** – Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25.11.2003 (BGBl. I, S. 2347)

**WoFIV** Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003 (BGBl. I, S. 2346)

**Auskünfte erteilen****Haus- und Grundeigentümergeverein Haltern e.V.**

Lipper Weg 3, 45770 Marl, Tel.: 0 23 65/4 22 05

Sprechstunden: montags bis donnerstags nach telefonischer Vereinbarung

Sprechzeiten in Haltern: Gaststätte „Reismann´s“, Gaststiege 2,

jeden 1. und 3. Mittwoch im Monat

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

Castroper Straße 15, 45665 Recklinghausen

Tel.: 0 23 61/49 89 11, Fax: 0 23 61/1 06 17 97

Sprechzeiten: montags und donnerstags 15-18 Uhr  
mittwochs 9-12 Uhr

**Stadt Haltern am See**

Sachgruppe Bauverwaltung und Liegenschaften

Rochfordstraße 1, 45721 Haltern am See

Tel.: 0 23 64/933-0

Sprechzeiten = Öffnungszeiten der Verwaltung

**Mietwerttabelle in €**

Gruppe	Altersklasse	Ausstattung	Mietwert in normaler Wohnlage €/m <sup>2</sup>	Mietwert in guter Wohnlage €/m <sup>2</sup>
I	Wohnungen in modernisierten Altbauten (s. Erläuterungen), die bis 1947 bezugsfertig wurden 1)	a) ohne Heizung mit Bad/WC oder mit Heizung, ohne Bad	4,10 - 4,50 Mittelwert: <b>4,28</b>	4,45 - 5,18 Mittelwert: <b>4,63</b>
		b) mit Heizung und Bad/WC	4,70 - 5,16 Mittelwert: <b>4,93</b>	5,05 - 5,51 Mittelwert: <b>5,28</b>
II	Wohnungen in Gebäuden, die von 1948 - 1960 bezugsfertig wurden 2), 3)	a) ohne Heizung mit Bad/WC oder mit Heizung, ohne Bad	4,10 - 4,50 Mittelwert: <b>4,28</b>	4,45 - 4,85 Mittelwert: <b>4,65</b>
		b) mit Heizung und Bad/WC	4,70 - 5,16 Mittelwert: <b>4,93</b>	5,05 - 5,51 Mittelwert: <b>5,28</b>
III	Wohnungen in Gebäuden, die von 1961 - 1969 bezugsfertig wurden	b) mit Heizung und Bad/WC	5,00 - 5,60 Mittelwert: <b>5,30</b>	5,35 - 5,95 Mittelwert: <b>5,65</b>
IV	Wohnungen in Gebäuden, die von 1970 - 1980 bezugsfertig wurden	b) mit Heizung und Bad/WC	5,40 - 6,00 Mittelwert: <b>5,70</b>	5,75 - 6,35 Mittelwert: <b>6,05</b>
V	Wohnungen in Gebäuden, die von 1981 - 1990 bezugsfertig wurden	b) mit Heizung und Bad/WC	6,50 - 7,16 Mittelwert: <b>6,83</b>	6,85 - 7,51 Mittelwert: <b>7,18</b>
VI	Wohnungen in Gebäuden, die von 1991 - 2000 bezugsfertig wurden	b) mit Heizung und Bad/WC	6,70 - 7,36 Mittelwert: <b>7,03</b>	7,05 - 7,51 Mittelwert: <b>7,18</b>
VII	Wohnungen in Gebäuden, die ab 2001 bezugsfertig wurden	b) mit Heizung und Bad/WC	7,00 - 8,00 Mittelwert: <b>7,50</b>	7,35 - 8,35 Mittelwert: <b>7,85</b>

1) Für nicht modernisierte Altbauten ist der entsprechende Unterwert der Gruppe I -modernisierter Altbau- heranzuziehen.

2) Für Wohnungen der Baujahre 1948 - 1960 ohne Bad und Heizung ist der entsprechende Unterwert der Gruppe II heranzuziehen.

3) Für modernisierte Wohnungen der Gruppen II u. III (Baujahre 1948 - 1969) ist der entsprechende Oberwert der jeweiligen Gruppe heranzuziehen.

# Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Herten 2004-2005

**Stand: 01. Januar 2004**

Herausgeber: Stadt Herten, Soziales- und Bürgerservice, Tel. 02366 / 303-285

Internetadresse: www.herten.de, Rubrik Bürgerservice

An der Erstellung haben mitgewirkt:

- Arbeitsgemeinschaft Wohnungswirtschaft Emscher-Lippe, Stöckstraße 22, 44649 Herne
- Mieterschutzbund e.V., Kaiserwall 37, 45657 Recklinghausen
- Deutscher Mieterbund, Castroper Straße 13, 45655 Recklinghausen
- Haus- und Grundeigentümerverschein Recklinghausen e.V., Am Lohtor 11, 45657 Recklinghausen
- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein Buer – Horst – Westerholt e.V., Maelostraße 9, 45894 Gelsenkirchen

## 1. Verfahren

Der Mietspiegel gibt das Preisbild der ortsüblichen Vergleichsmiete typischer freifinanzierter Wohnungen (nicht gewerblich genutzter Räume) im Stadtgebiet Herten wieder. 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. Der Mietspiegel wird von den Beteiligten alle 2 Jahre überprüft und bei Bedarf fortgeschrieben.

## 2. Ortsübliche Miete in Herten

Die ortsübliche Miete beinhaltet in Herten 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 2. Berechnungsverordnung.

Das sind:

- Grundsteuer, Kosten der Wasserversorgung, Kosten der Entwässerung, Kosten der Straßenreinigung, Kosten der Müllabfuhr
- Kosten des Betriebs zentraler Heizungsanlagen einschließlich Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz oder zentraler Brennstoffanlagen oder der Versorgung mit Fernwärme oder der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen.
- Kosten des Betriebs von zentralen Warmwasseranlagen oder der Versorgung mit Fernwarmwasser oder der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten
- Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
- Kosten des Betriebs des maschinellen Personen- oder Lastenaufzuges
- Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung
- Kosten der Gartenpflege, Kosten der Allgemeinbeleuchtung, Kosten der Schornsteinreinigung, Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherungen, 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.

### 3. Erläuterungen zur Mietrichtwerttabelle

#### 3.1 Allgemein

Durch die Gruppen 1 bis 8 der Tabelle ist eine Unterteilung der Wohnungen in Altersklassen (Baujahr, modernisierte Bauten der jeweiligen Baujahre) vorgenommen worden, da das Alter eines Gebäudes die Miete beeinflusst. Die Tabellenwerte sind durchschnittliche Mieten für typische Wohnungen der jeweiligen Altersklasse. Grundlage sind die festgestellten Mittelwerte der genannten Datenerhebung. Abweichungen vom Mittelwert müssen begründet werden.

Wohnungen des betreuten Wohnens / Service-Wohnungen sind in diesem Mietspiegel nicht erfasst. Hier ist die Miete individuell auszuhandeln.

#### 3.2 Ausstattung

Bei den ermittelten Werten ist davon auszugehen, dass die Wohnungen einen durchschnittlichen Zustand aufweisen und dass angemessener Nebenraum (Keller/Abstellraum) dazugehört.

Hinsichtlich der Ausstattung enthält die Mietpreistabelle die 2 Ausstattungsklassen:

**Klasse A:** Abgeschlossene Wohnung,  
ohne Heizung, mit Bad/WC  
oder mit Heizung ohne Bad

**Klasse B:** Abgeschlossene Wohnung,  
mit Heizung und Bad/WC  
isolierverglaste Fenster

Maßgeblich für die Einordnung in die jeweilige Ausstattungsklasse ist ausschließlich die Ausstattung, die der Vermieter geschaffen oder bezahlt hat.

#### 3.3 Modernisierung

Der Mietspiegel weist für **umfassend modernisierte Wohnungen** der Baualtersklassen bis 1948 (Gruppe 2) und 1948-1960 (Gruppe 4) eigene Werte aus.

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 (z.B. Verstärkung der Elektrosteigeleitungen im Gebäude), Wärme- und Schallschutz, tlw. Neugestaltung des Grundrisses und Änderung des Innenausbaus (z.B. Decken, Fußböden).

#### 3.4 Zu- bzw. Abschläge auf Mietrichtwerte

- **Appartement**

Unter einem Appartement ist eine 1-Zimmerwohnung zu verstehen, die in der Regel eine Kochnische nebst separatem Bad oder Dusche sowie WC aufweist. Hier ist ein Zuschlag möglich, der dem Wert der Möblierung Rechnung trägt.

- **Wohnungsgröße**

Als Wohnungsgröße im Sinne des Mietspiegels ist die Wohnfläche ohne Zusatzräume außerhalb der Wohnung, wie z.B. Keller, Speicher, Waschküche oder Garage maßgebend. Für die Mietwerttabelle der Stadt Herten werden keine Größenklassen berücksichtigt. Zuschläge bei Wohnungen bis 40 qm oder Abschläge bei Wohnungen über 100 qm sind i.H.v. 5 % zulässig.

- **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, dass 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 Flur in einem angemessenen Verhältnis zu den Wohnräumen stehen. Ferner ist eine ausreichende Belichtung und Belüftung bedeutsam.

- **Wohnlage**

Die Mietwerte in der Tabelle beziehen sich auf eine **normale Wohnlage**, die für den überaus größten Teildes Stadtgebietes gegeben ist.

**Abweichungen** zur normalen Wohnlage, z.B. bei guten oder einfachen Wohnlagen, bewirken Zu- bzw. Abschläge bei den Mietwerten, die mit +/-10 % beziffert werden können. Die unten aufgeführten Kriterien müssen überwiegend erfüllt werden.

- **Gute Wohnlagen** liegen vor bei: Wohnungen in Gebieten mit aufgelockerter Bebauung überwiegend ein- bis zweigeschossige Bauweise, und guter Durchgrünung, günstiger Verkehrslage ohne Durchgangsverkehr, guten Einkaufsmöglichkeiten und günstigen Verbindungen zum öffentlichen Nahverkehr.
- **Einfache Wohnlagen** ist gegeben bei: Wohnungen in Lagen ohne wesentliche Begrünung, Beeinträchtigung des Wohnens durch Gewerbe, Verkehr, Lärm-, Staub- oder Geruchsbelästigung oder erhebliche Entfernungen zu den öffentlichen Nahverkehrsmitteln bzw. zu Einkaufsmöglichkeiten.

### Mietrichtwerte

in Euro je Quadratmeter Wohnfläche ohne Betriebskosten für Herten in normaler Wohnlage

Bau- gruppe	Baujahr	Wohnung Kl. A ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung ohne Bad	Wohnung Kl. B mit Heizung/ Bad/WC
1	bis 1947	2,69 - 2,94 <b>2,82</b> Mittelwert	Spannen 3,05 - 3,36 <b>3,21</b>
2	bis 1947 modernisiert	2,97 - 3,29 <b>3,13</b>	3,77 - 4,19 <b>3,98</b>
3	1948-1960	3,57 - 3,93 <b>3,75</b>	3,77 - 4,19 <b>3,98</b>
4	1948-1960 modernisiert	--- ---	4,60 - 5,07 <b>4,84</b>
5	1961-1970	--- ---	4,14 - 4,55 <b>4,35</b>
6	1971-1980	--- ---	4,73 - 5,25 <b>4,99</b>
7	1981-1990	--- ---	4,92 - 5,43 <b>5,18</b>
8	ab 1991	--- ---	5,77 - 6,39 <b>6,08</b>

## **Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen 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 Innenausbauens (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 m<sup>2</sup> ist im Einzelfall wegen des höheren Baukostenaufwandes für sanitäre Anlagen usw. ein Zuschlag bis zu 5 % und bei großen Wohnungen ab 100 m<sup>2</sup> ein entsprechender Abschlag möglich.

Ausstattung	in einfacher Wohnlage €/m <sup>2</sup>	in mittlerer Wohnlage €/m <sup>2</sup>	in guter Wohnlage €/m <sup>2</sup>
-------------	--	--	--

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 <sup>2</sup>	in mittlerer Wohnlage €/m <sup>2</sup>	in guter Wohnlage €/m <sup>2</sup>
-------------	--	--	--

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 Stadtverwaltung Waltrop - Bauverwaltungsamt -  
Rathaus  
Münsterstraße 1  
45739 Waltrop

**- Diese Broschüre wird von der Stadt Waltrop allen interessierten Stellen (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 Mietpreisausgleichungen 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

Entsprechend § 3 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe kann die vereinbarte Miete für nach dem 01.01.1975 durchgeführte weitere Modernisierungen jährlich um 11% der aufgewendeten Kosten (abzüglich staatlicher Förderungsleistungen) erhöht werden.

#### **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. Kachelofen-warmflurheizung, Einzelkörper mit Gas- oder Ölschluss), 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche; sie gelten nicht für Einfamilienhäuser. Die m<sup>2</sup>-Mieten für Kleinwohnungen unter 50 m<sup>2</sup>, insbesondere für Appartements, liegen in der Regel über den in der Mietwerttabelle angegebenen Mieten. Wohnungen über 90 m<sup>2</sup> werden dagegen in der Regel zu geringeren m<sup>2</sup>-Mieten überlassen.

**Hinweis: Da der Mietspiegel Waltrop den Stand 01. Januar 1992 hat, sind alle nachstehenden Werte in DM/m<sup>2</sup> ausgewiesen (Umrechnungsfaktor 1 € = 1,95583 DM).**

Ausstattung	in einfacher Wohnlage DM/m <sup>2</sup>	in mittlerer Wohnlage DM/m <sup>2</sup>	in guter Wohnlage DM/m <sup>2</sup>
-------------	--	--	--

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 <sup>2</sup>	in mittlerer Wohnlage DM/m <sup>2</sup>	in guter Wohnlage DM/m <sup>2</sup>
-------------	---	---	---

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**

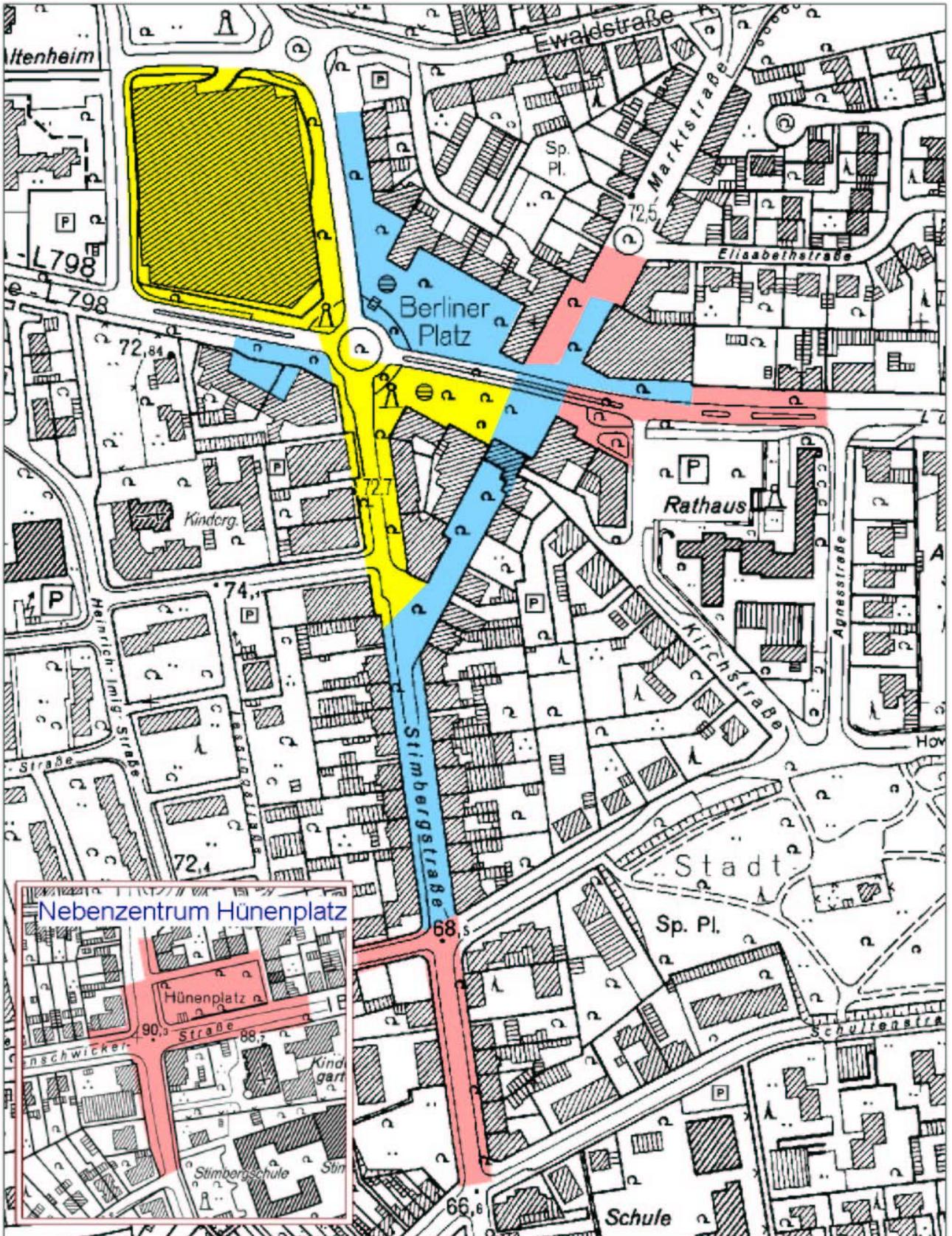
d) mit Heizung mit Bad/WC	---	9,00-10,00	10,00-11,00
---------------------------	-----	------------	-------------





# Geschäftslagen in Oer-Erkenschwick

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

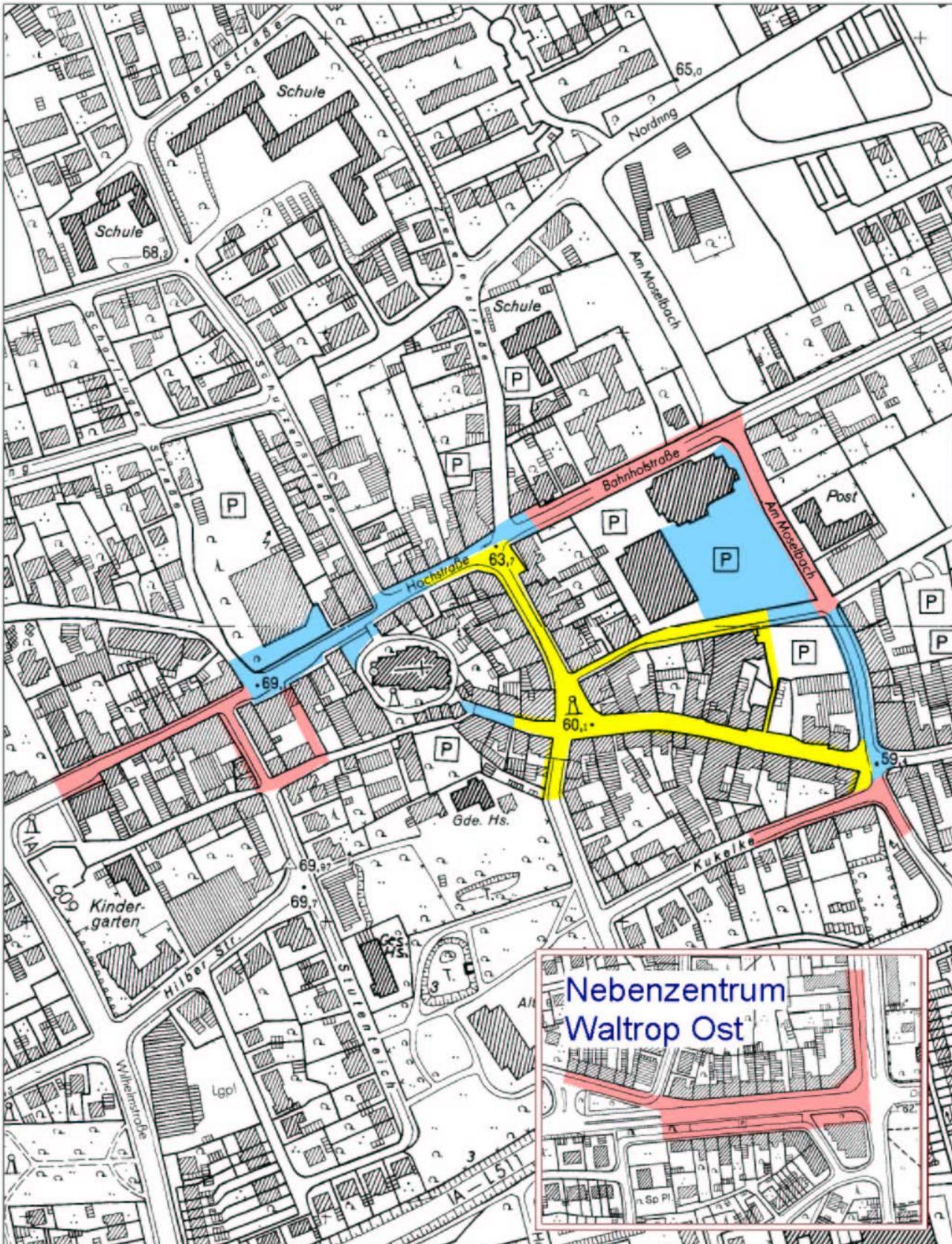


# Geschäftslagen in Waltrop

1a-Lagen

1b-Lagen

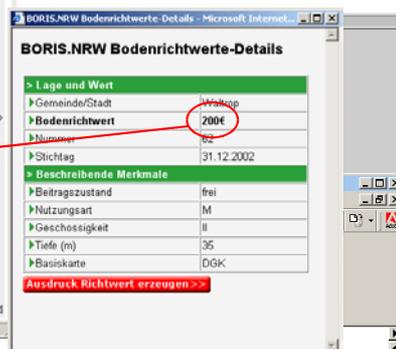
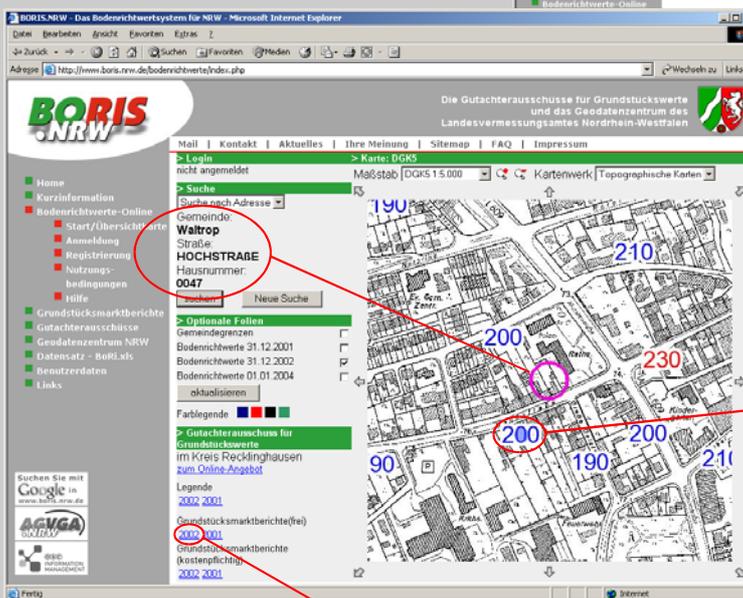
2er-Lagen





## 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