

Allgemeine Informationen

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind selbständige, unabhängige und an keinerlei Weisungen gebundene Kollegialgremien. Ihre sachverständigen und marktkundigen Mitglieder sind ehrenamtlich tätig und werden von der Bezirksregierung bestellt. Zur Vorbereitung und Durchführung der Aufgaben sind Geschäftsstellen bei den Städten bzw. Kreisen eingerichtet.

Der Gutachterausschuss

- erhält gemäß Baugesetzbuch von den Notaren Kopien der Immobilienkaufverträge zur Auswertung und Führung einer **Kaufpreissammlung** mit dem Ziel, den Immobilienmarkt unter Beachtung des Datenschutzes transparent und öffentlich zu machen
- ermittelt **Bodenrichtwerte** für Bauland und veröffentlicht sie jährlich unter www.borisplus.nrw.de
- erstellt jährlich einen **Grundstücksmarktbericht** mit Fallzahlen, Umsätzen und Durchschnittspreisen für die unterschiedlichen Teilmärkte
- ermittelt auf der Grundlage der Kaufpreissammlung die für Wertermittlungen erforderlichen Daten wie Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren u.a. und veröffentlicht sie im Marktbericht
- erstellt gebührenpflichtige **Verkehrswertgutachten** für bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum
- erteilt **Auskünfte** an Behörden, Banken, Sachverständige und an jedermann (z.T. gebührenpflichtig)

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

finden Sie im Technischen Rathaus,
Hans-Böckler-Platz 5, Zi. 02.15 bis 02.20
Sprechzeiten: Montag bis Freitag 8.00 - 12.30 Uhr
Donnerstag auch von 14.00 - 16.00 Uhr
oder nach telefonischer Vereinbarung

Postanschrift:

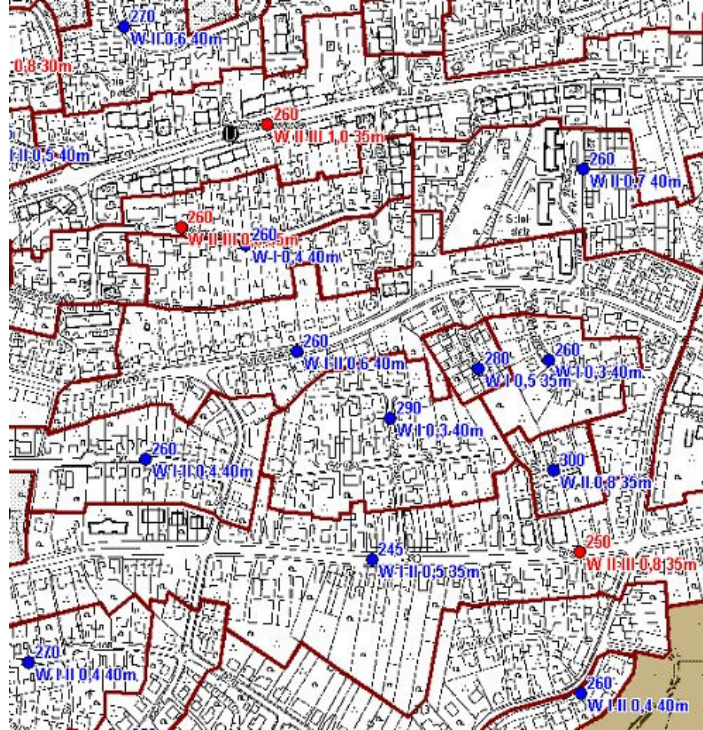
Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in Mülheim an der Ruhr
Postfach 101953
45466 Mülheim an der Ruhr

Telefon: 0208 / 455 - 6205 bis 6210

Fax: 0208 / 455 - 6299

Internet: www.muelheim-ruhr.de/gutachter

mail: gutachterausschuss@muelheim-ruhr.de



Beispiel der zonalen Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte sind im Internetportal
www.borisplus.nrw.de kostenfrei einsehbar.

Auch der Grundstücksmarktbericht ist unter
www.borisplus.nrw.de überwiegend kostenfrei einsehbar.
Der Ausdruck des gesamten Berichtes ist gebührenpflichtig (39 €)



Kaufpreistabelle
für Wohnungseigentum
in Mülheim an der Ruhr **2012**

Der Gutachterausschuss informiert:

Durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungseigentum in Euro je m² Wohnfläche							
Die Preise beinhalten auch den Bodenwertanteil und die mitgenutzten Teile des Gemeinschaftseigentums							
Bezirke	Wohnlagen	Baujahre (Weiterverkäufe und Umwandlungen)					Erstverkäufe
		bis 1945 mod.	1946 bis 1959	1960 bis 1974	1975 bis 1989	1990 bis 2005	Neubau
Styrum	mittel	1000	875	975	1100	1300*	-----
Dümpten und nördl. der Aktienstraße	mittel	1050	925	1025	1175	1450	1950
Speldorf,	gut	1200	1075	1125	1300	1775	2325
Broich	mittel	1050	925	1025	1200	1550	2000
Mülheim-Mitte	gut	1175	1075*	1175	1350	1775	2225
	mittel	1075	900	975	1125	1525	1950
Heißen Fulerum	gut	1175*	1025	1175	1375	1725	2150
Winkhausen	mittel	1100*	925	975	1225	1650	1975
Saarn	gut	1200	1075	1300	1525	1825	2150
	mittel	1125*	1025*	1225	1400	1575	1975*
Holthausen Menden	gut	1375	1075*	1275	1500	1825	2300
Raadt	mittel	Aus diesem Bereich liegen nicht genügend Kaufpreise vor.					
Selbeck Mintard	gesamt	Aus diesem Bereich liegen nicht genügend Kaufpreise vor.					

* Aufgrund fehlender Kaufpreise wurden diese Tabellenfelder sachverständig geschätzt.

Hinweis:

Das vorhandene Kaufpreismaterial weist Schwankungen auf, die insbesondere auf unterschiedlichen Wohnungsausstattungen und -größen, differierendem Wohnumfeld sowie sonstigen Besonderheiten beruhen. Kernsanierte Altbauten und gut modernisierte Wohnungen in repräsentativen Gebäuden und / oder bevorzugten Wohnlagen erzielen deutlich höhere Preise. Weitere Informationen hierzu finden Sie im Grundstücksmarktbericht unter **Punkt 7**

Wohnungserbbaurechte sind in der Kaufpreistabelle nicht enthalten.

Kfz-Stellplätze und Garagen

Der Wert der Wohnung ist ohne Kfz-Stellplatz angegeben und gegebenenfalls zu erhöhen um:

je Außenstellplatz 3.000 €
je Garage 9.000 € (neu) / 7.000 € (gebraucht)
je Einstellplatz in einer Sammel- oder Tiefgarage 12.000 € (neu) / 8.000 € (gebraucht)

Die genannten Werte sind Durchschnittspreise in Euro/m² Wohnfläche für Wohnungen mittlerer Ausstattung (Zentralheizung, Bad, Isolierverglasung) zwischen 50 und 130 m² Wohnfläche in Gebäuden mit mehr als 3 Wohnungen ohne Kfz-Stellplatzanteil
Stand 1.1.2012

Diese Tabelle ist ein Auszug aus dem aktuellen Grundstücksmarktbericht, der die Entwicklungen und Tendenzen des Mülheimer Immobilienmarktes aufzeigt.

Er erscheint jährlich und wird im Internetportal www.borisplus.nrw.de veröffentlicht.

Wohnlagen:

Die vom Gutachterausschuss vorgenommenen Wohnlageneinstufungen können über die Bodenrichtwerte unter www.borisplus.nrw.de eingesehen werden.

Gute Wohnlagen = Lagebeurteilungen 17-33

Mittlere Wohnlagen= Lagebeurteilungen 37-50

Baujahr:

Das angegebene Baujahr ist das Ursprungsbaujahr des Gebäudes. Bitte beachten Sie, dass es aufgrund unterschiedlicher Instandhaltung / Modernisierung besonders bei älteren Objekten zu erheblichen Preisunterschieden kommen kann.

Ein Hinweis in eigener Sache:

Wie Sie sicherlich nachvollziehen können, ist die Aufstellung einer derart differenzierten Tabelle mit Auswertearbeit verbunden, die Sie unterstützen können:

Alle Erwerber von Wohnungseigentum werden von uns angeschrieben mit der Bitte, unseren Fragebogen mit ergänzenden Angaben zum Kaufobjekt (z.B. Baujahr, Größe, Ausstattung) auszufüllen und zurückzusenden.

Bitte beteiligen Sie sich hieran, wenn Sie ein Objekt erwerben. Sie helfen damit anderen Kaufinteressenten und ggf. sich selbst, wenn Sie Ihre Wohnung wieder veräußern möchten.

