



Grundstücks- markt

1997



Gutachterausschuß
für Grundstückswerte
im Kreis Viersen

Viersen, März 1998

Herausgeber : Gutachterausschuß für Grundstückswerte
im Kreis Viersen
Geschäftsstelle : Rathausmarkt 3, 41747 Viersen
Tel.: 02162/ 39 11 04 - 05

Nachdruck und Vervielfältigungen nur mit Quellenangabe gestattet

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeines.....	1
1.1 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes.....	1
1.2 Der Gutachterausschuß.....	2
1.21 Vorbemerkung.....	2
1.22 Aufgaben des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle.....	2
1.23 Kaufpreissammlung.....	3
2. Wesentliche Aussagen zum Grundstücksmarkt.....	4
2.1 Unbebaute Grundstücke.....	4
2.2 Bebaute Grundstücke.....	4
2.3 Eigentumswohnungen.....	5
3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....	5
3.1 Zuständigkeitsbereich.....	5
3.2 Eingegangene Kaufverträge.....	6
3.3 Verteilung der Kaufverträge nach Vertragsart (ab 1988).....	7
3.4 Entwicklung der Baulandpreise im Vergleich zu anderen Indexreihen...	8
4. Unbebaute Grundstücke.....	9
4.1 Umsätze gegliedert nach der Nutzungsmöglichkeit.....	9
4.2 Umsätze nach Fläche und Preis.....	10
4.21 Umsätze nach Preis in Mio. DM.....	10
4.22 Umsätze nach Fläche in ha.....	10
4.3 Marktteilnehmer (Umsatz nach Preis).....	11
4.4 Wohnbauland.....	12
4.41 Entwicklung der Preise für Wohnbauland.....	12
4.42 Entwicklung der Preise für das Wohnbauland in % im Vergleich zum Vorjahr.....	13
4.43 Anzahl der Kauffälle differenziert nach Gesamtkaufpreis.....	14
4.5 Gewerbebauland.....	14
4.6 Land- und forstwirtschaftliche Flächen.....	15
4.61 Ackerland.....	15
4.62 Grünland.....	16
4.63 Holzungsflächen.....	16

5.	Bebaute Grundstücke.....	17
5.1	Umsätze nach Preis in Mio. DM.....	17
5.2	Ein- und Zweifamilienhäuser.....	18
5.21	Anzahl der Kauffälle differenziert nach Gesamtkaufpreis.....	18
5.22	Kaufpreise für Einfamilienhäuser.....	19
5.3	Wohnungseigentum.....	20
5.31	Anzahl der Kauffälle differenziert nach Gesamtkaufpreis.....	20
5.32	Kaufpreise für Wohnungseigentum.....	21
6.	Bodenrichtwerte.....	22
6.1	Allgemeines.....	22
6.2	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte.....	24
7.	Erforderliche Daten für die Wertermittlung.....	25
7.1	Rechtsgrundlagen.....	25
7.2	Allgemeines.....	25
7.3	Anpassung des Sachwertes an die Marktlage.....	25
7.4	Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen.....	28
7.5	Ermittlung des Rohertragsfaktors.....	29
8.	Schlußbemerkung.....	30

1. Allgemeines

1.1 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht gibt eine Übersicht über den Grundstücksmarkt im Kreis Viersen (ohne die Stadt Viersen). Aufgabe des Grundstücksmarktberichtes ist es, die Umsatz- und Preisentwicklung darzustellen und über das Preisniveau zu informieren. Der Bericht dient damit der allgemeinen Markttransparenz. Er basiert auf Daten und Auswertungen der hiesigen Kaufpreissammlung. Der Bericht wendet sich an die freiberuflich tätigen Bewertungssachverständigen und an alle sonstigen Stellen der freien Wirtschaft und der öffentlichen Verwaltung, die auf Kenntnisse über den Grundstücksmarkt angewiesen sind. Er wendet sich aber auch an die interessierte Öffentlichkeit. In diesem Zusammenhang muß jedoch deutlich gemacht werden, daß in aller Regel das Marktverhalten nur in generalisierender Form darstellbar ist. Die in diesem Bericht angegebenen Preise, Preisentwicklungen und Werte stellen somit die Verhältnisse dar, wie sie für den jeweiligen Teilmarkt charakteristisch sind. Die tatsächliche Situation im Einzelfall kann deutlich von den durchschnittlichen Marktverhältnissen abweichen.

Der Benutzer des Jahresberichtes muß sich daher stets bewußt sein, daß die angegebenen Werte und Preise auf ein spezielles Grundstück nur dann übertragbar sind, wenn es mit den wertbildenden Faktoren des Teilmarktes übereinstimmt. Im allgemeinen wird nur der Bewertungsfachmann in der Lage sein, aus den Daten des Marktberichtes auf den Wert eines speziellen Objektes schließen zu können.

Wird in den nachfolgenden Beschreibungen, Tabellen und Grafiken der Begriff „Kreisgebiet“ verwendet, so ist damit der Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Viersen gemeint. Dieser Zuständigkeitsbereich umfaßt das gesamte Kreisgebiet ohne die Stadt Viersen. Für das Gebiet der Stadt Viersen wurde ein eigener Gutachterausschuß gebildet.

Abschließend sei gesagt, daß der Gutachterausschuß für jede Anregung dankbar ist, die den gewünschten Informationsbedarf im Marktbericht optimiert.

1.2 Der Gutachterausschuß

1.21 Vorbemerkung

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind in Nordrhein-Westfalen auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes im Jahre 1960 gebildet worden. Heute gilt für die Gutachterausschüsse das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997.

Daneben sind für die Gutachterausschüsse u.a. die Wertermittlungsverordnung (WertV) vom 6. Dezember 1988 und die Gutachterausschußverordnung für Nordrhein-Westfalen (GAVO NW) vom 7. März 1990 zu beachten.

Der Gutachterausschuß ist ein selbständiges an keinerlei Weisungen gebundenes Kollegial-Gremium und gilt als nachgeordnete Landesbehörde. Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden auf die Dauer von 5 Jahren durch die Bezirksregierung bestellt und üben ihre Tätigkeit ehrenamtlich aus. Als Gutachter kann nur bestellt werden, wer die für die Wertermittlung von Grundstücken erforderliche Sachkunde besitzt und in diesen Wertermittlungen erfahren ist.

1.22 Aufgaben des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle

Die wesentlichsten Aufgaben der Gutachterausschüsse sind:

- Erstattung von Verkehrswertgutachten über bebaute und unbebaute Grundstücke und über Rechte an Grundstücken
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust (Enteignung) und über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile
- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Erstellung von Mietwertübersichten
- Ermittlung der Bodenrichtwerte (durchschnittliche Bodenwerte)
- Ermittlung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten
- Erstellung einer Übersicht über den Grundstücksmarkt

Zur Erfüllung ihrer Aufgaben bedienen sich die Gutachterausschüsse einer Geschäftsstelle, die u.a. die nachfolgenden Aufgaben hat:

- Vorbereitung der Wertgutachten
- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Vorbereitung der für die Wertermittlung wesentlichen Daten und der Übersicht über den Grundstücksmarkt
- Erteilung von Auskünften über die Bodenrichtwerte und aus der Kaufpreissammlung

1.23 Kaufpreissammlung

Zur Erfüllung der unter Punkt 1.22 genannten Aufgaben dienen im wesentlichen die Kaufpreissammlung und die aus ihr gewonnenen Auswertergebnisse. Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches ist jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen, von der beurkundenden Stelle (Notar) in Abschrift dem Gutachterausschuß zu übersenden. Daten aus der Kaufpreissammlung unterliegen einer besonderen Geheimhaltungspflicht und dürfen lediglich in anonymisierter Form bekanntgemacht werden.

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sind bei Vorliegen eines berechtigten Interesses gebührenpflichtig zu erteilen.

Auch die folgende Übersicht über den Grundstücksmarkt und die Ermittlung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten, konnte nur aufgrund der aus der Kaufpreissammlung gewonnenen Erkenntnisse aufgestellt bzw. ermittelt werden.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, daß alle Daten den gewöhnlichen Geschäftsverkehr widerspiegeln. Kaufpreise bei denen anzunehmen war, daß sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflußt wurden, sind in den Untersuchungen nicht enthalten.

2. Wesentliche Aussagen zum Grundstücksmarkt

2.1 Unbebaute Grundstücke

Während das Bodenwertniveau für die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke leicht rückläufig ist, sind die Werte bei den Wohnbauflächen im Vergleich zu 1996 im Durchschnitt um ca. 10% gestiegen. Bei dieser Grundstücksgruppe ist auffallend, daß erhebliche Umsatzsteigerungen sowohl in der Fläche (ca. + 55%) als auch im Geldumsatz (ca. + 80%) zu beobachten sind. Bei den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken sind dagegen Umsatzeinbußen (Fläche und Preis) von ca. 15% feststellbar (siehe auch Seite 10). Beim Gewerbebauland sind Preise und Umsatz gestiegen. Bei dieser Grundstücksgruppe muß allerdings der Hinweis gemacht werden, daß der Anbietermarkt überwiegend durch die Städte und Gemeinden bestimmt wird. Dieser Eingriff in den gewöhnlichen Geschäftsverkehr hat dazu geführt, daß im Kreis Viersen das Bodenwertniveau für das Gewerbebauland zwischen 50,-- DM/qm und 100,-- DM/qm gehalten werden konnte.

2.2 Bebaute Grundstücke

Wesentliche Änderungen in den Kaufpreisen für Ein- und Zweifamilienhäuser sind gegenüber 1996 nicht feststellbar. Durch die Vielfalt der am Marktgeschehen teilnehmenden Objekte sind natürlich erhebliche Preisschwankungen zu beobachten. So kann für das freistehende Gebäude eine Preisspanne zwischen 390 und 650 Tsd. DM; für die Doppelhaushälfte eine Spanne zwischen 360 und 460 Tsd. DM und für das Reihenhaus eine Spanne zwischen 270 und 410 Tsd. DM angegeben werden. Die Preisunterschiede sind in aller Regel durch die unterschiedlichen Baujahre, die Ausnutzung und die Lage der Objekte erklärbar.

Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern ist sowohl die Anzahl der Kauffälle als auch der Geldumsatz im Vergleich zu 1996 nahezu konstant geblieben.

Bei den Mehrfamilienhäusern ist ein deutlicher Einbruch im Geldumsatz zu beobachten (Rückgang von 89,3 Mio. DM auf 29,6 Mio. DM). In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, daß das Mehrfamilienhaus bezogen auf den

Gesamtumsatz der bebauten Grundstücke nur eine untergeordnete Stellung einnimmt (siehe auch Tabelle Seite 17).

2.3 Eigentumswohnungen

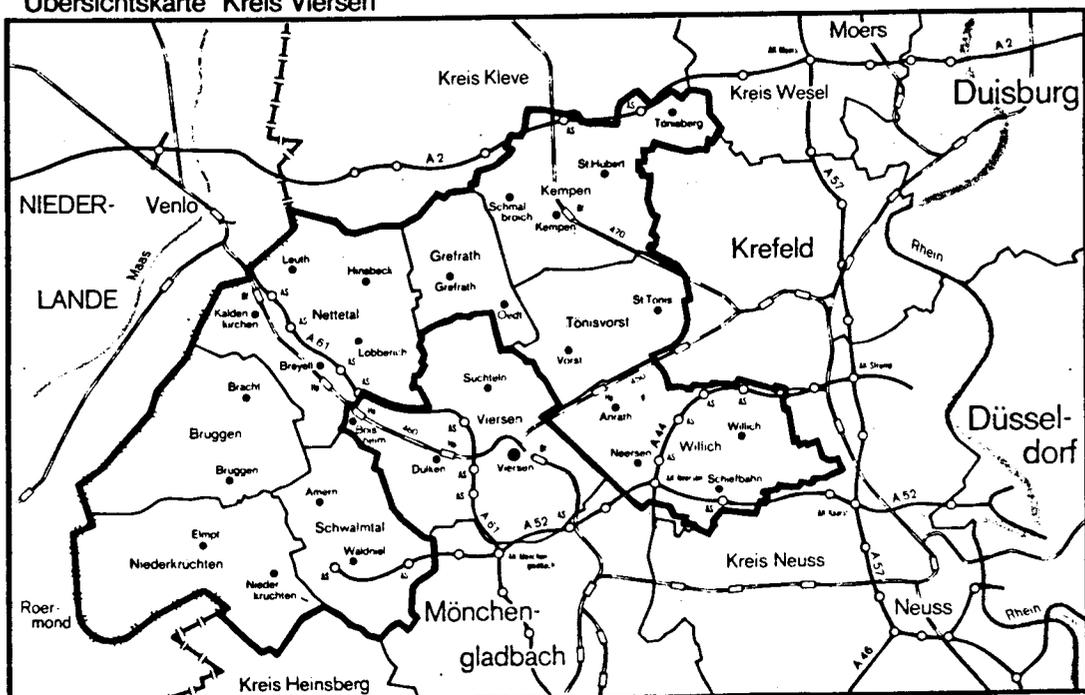
Die Zahl der Verkäufe von Eigentumswohnungen war im Vergleich zu 1996 um ca. 4% rückläufig, wobei in aller Regel die Kaufpreise stabil geblieben sind. Der durchschnittliche Preis für Neubauwohnungen kann im Ostkreis zu 3.800,- DM pro qm Wohnfläche und im Westkreis zu 3.300,- DM pro qm Wohnfläche angegeben werden. Für Wohnungen mit gehobener Ausstattung und in guter Lage werden allerdings auch Kaufpreise bis zu 4.700,- DM pro qm Wohnfläche erzielt.

3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

3.1 Zuständigkeitsbereich

Die nachfolgenden Angaben über den Grundstücksmarkt beziehen sich ausschließlich auf das Gebiet des Kreises Viersen. Nicht eingeschlossen ist das Gebiet der Stadt Viersen. Für diesen Bereich besteht ein selbständiger Gutachterausschuß.

Übersichtskarte Kreis Viersen



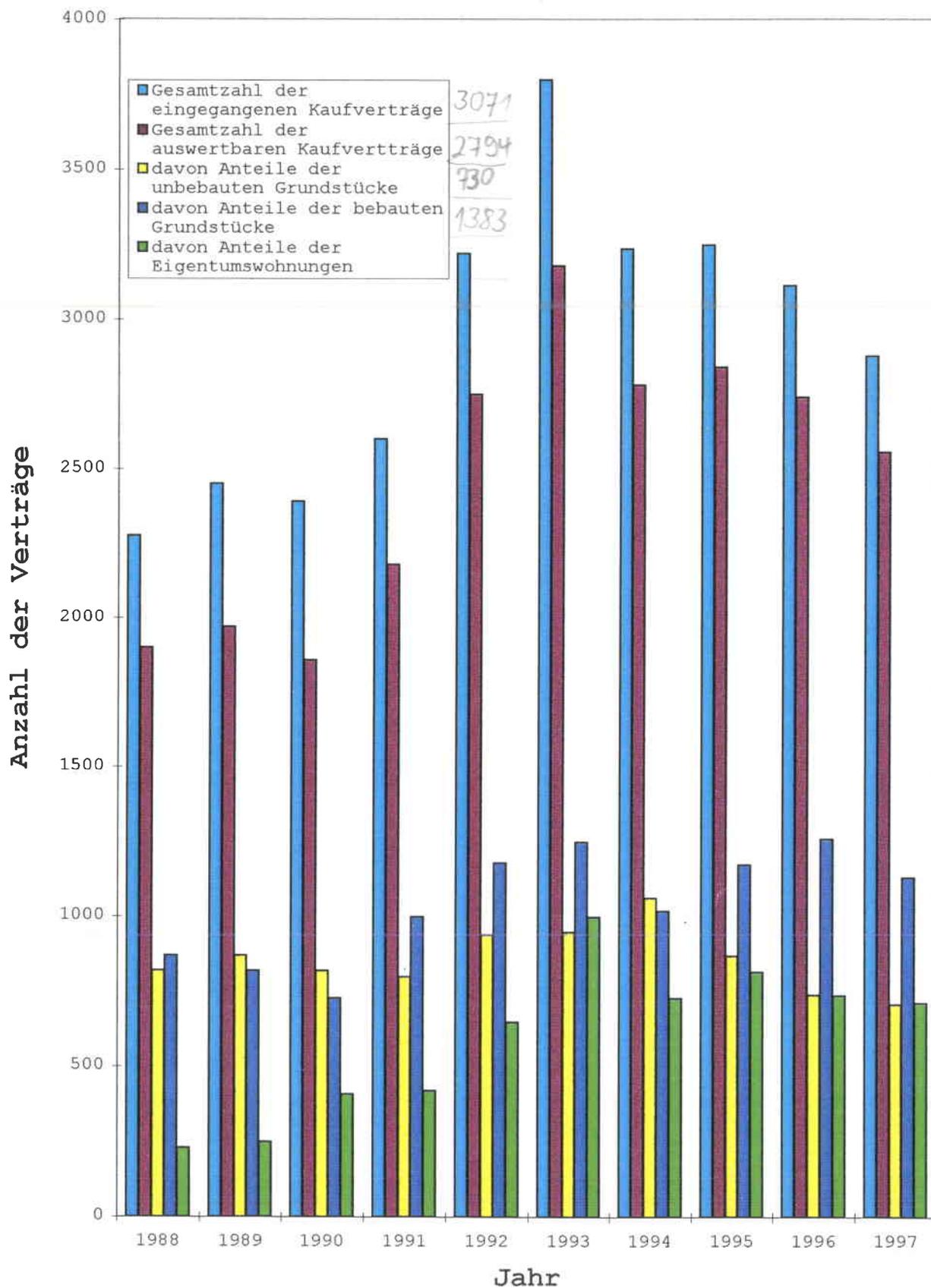
Vervielfältigt mit Genehmigung des OKD-Viersen.

3.2 Eingegangene Kaufverträge

In der nachfolgenden Tabelle sind die im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses liegenden Städte und Gemeinden mit ihren wesentlichsten statistischen Daten und den in 1997 eingegangenen Kaufverträgen zusammengestellt.

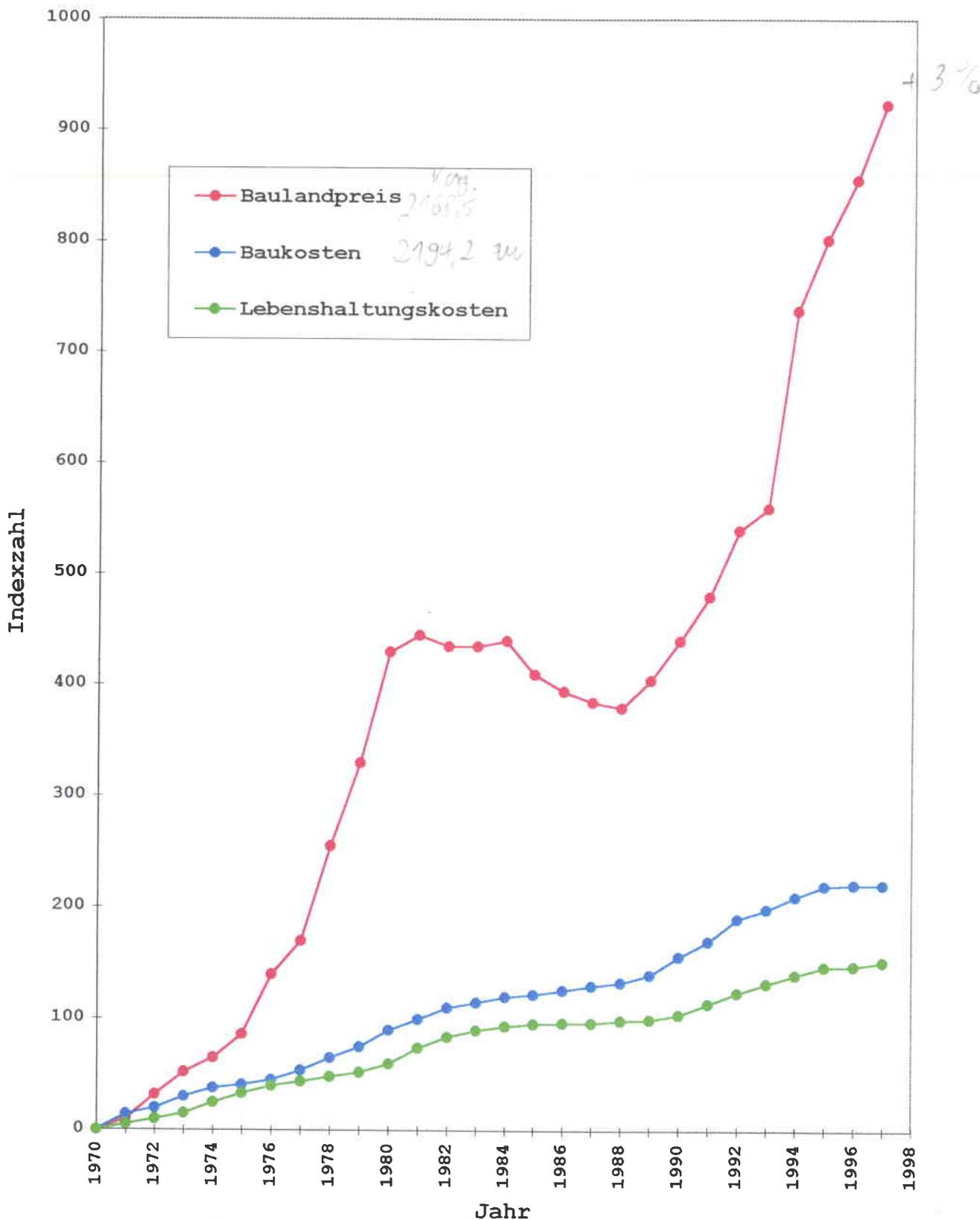
Stadt/ Gemeinde	Ein- wohner	Fläche km ²	Einwohner je km ²	Kaufverträge 1997	
				gesamt	je 1.000 Einwohner
Brüggen	15.320	61,2	250	176	11
Grefrath	15.875	31,0	512	175	11
Kempen	36.274	68,8	527	362	10
Nettetal	40.783	83,7	487	500	12
Niederkrüchten	13.394	67,1	200	241	18
Schwalmtal	18.175	48,1	378	330	18
Tönisvorst	29.408	44,3	664	423	14
Willich	47.189	67,8	696	652	14

3.3 Verteilung der Kaufverträge nach Vertragsart (ab 1988)



3.4 Entwicklung der Baulandpreise im Vergleich zu anderen Indexreihen

Die folgende Grafik zeigt, daß die durchschnittlichen Baulandpreise im Kreis Viersen deutlich höher angestiegen sind, als die Bau- und Lebenshaltungskosten im gleichen Zeitraum.



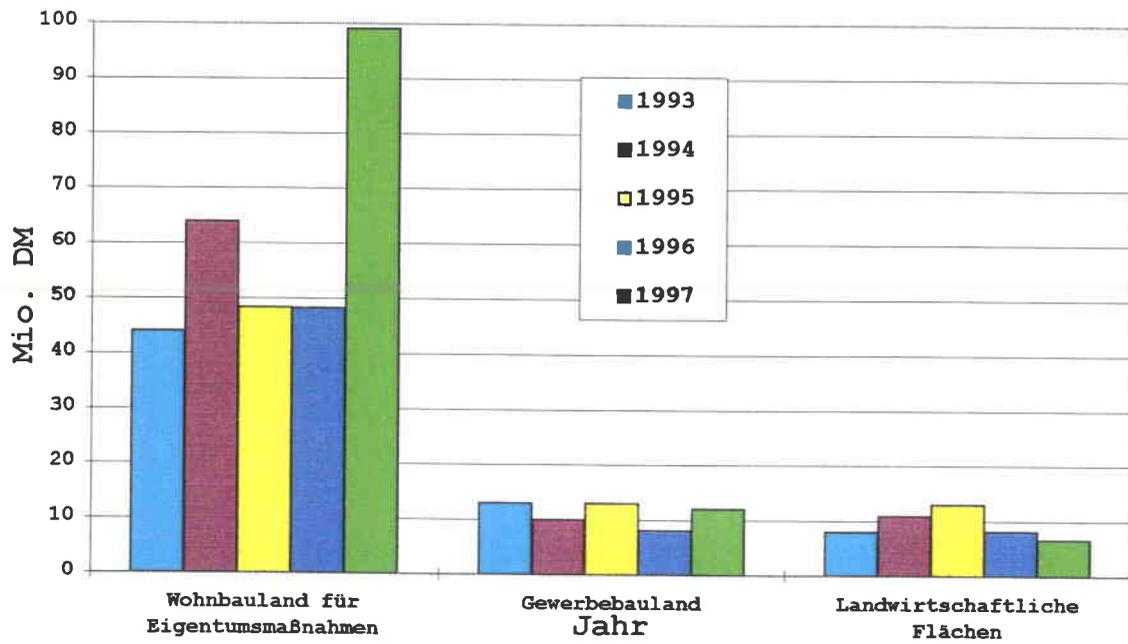
4. Unbebaute Grundstücke

4.1 Umsätze gegliedert nach der Nutzungsmöglichkeit

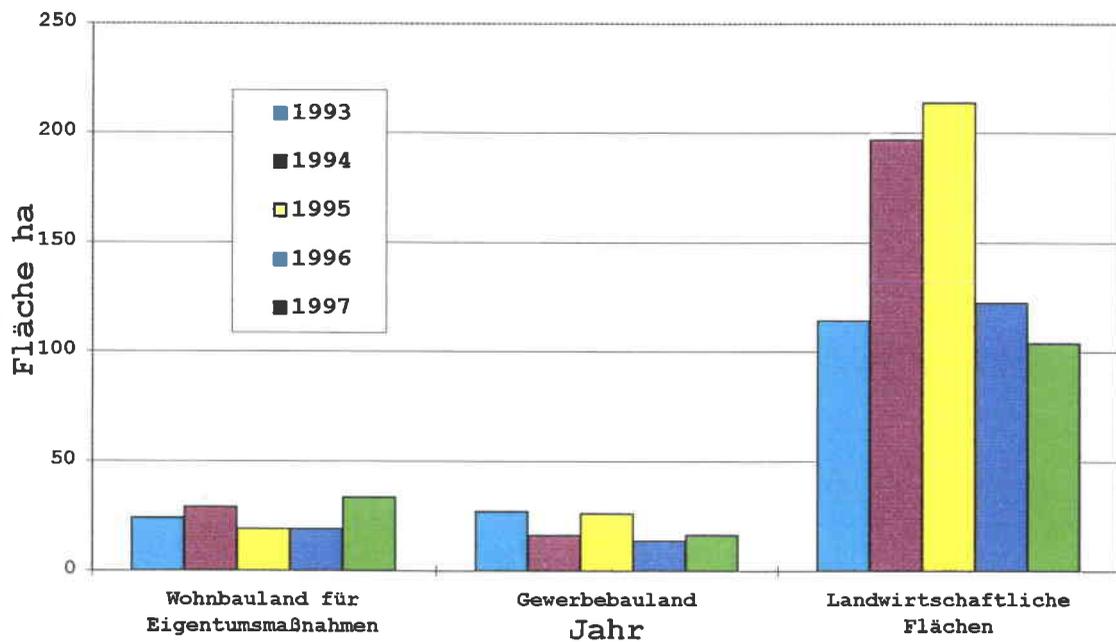
	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (qm)	DM-Umsatz
Wohnbauland	403	299.808	87.242.703
Gewerbebauland	45	165.463	12.098.941
Ackerland	70	936.185	6.308.830
Grünland	16	103.130	381.632
Wald	12	174.426	308.578
Garten	37	15.094	366.222
Rohbauland (Wohnen)	8	52.235	6.992.362
Bauerwartungsland (Wohnen)	11	76.558	3.173.760
Bauerwartungsland (Gewerbe)	2	19.872	266.353
Abbauland	2	132.540	1.988.100
Gemeinbedarfsfläche	2	41.879	92.088
Versorgungsfläche	4	306	17.706
Fläche mit bes. Nutzungszweck	1	230	12.500
Entsorgungsfläche	1	2.514	75.420
Stellplatz/ Garagenfläche	8	822	134.159
Öffentliche Grünfläche	1	456	8.288
Verkehrsfläche	4	1.173	47.666
Private Wegefläche	2	18	4.530
Nicht auswertbare Kaufverträge	81	368.776	7.509.776
Summe	710	2.391.485	127.029.614

4.2 Umsätze nach Fläche und Preis

4.2.1 Umsätze nach Preis in Mio. DM

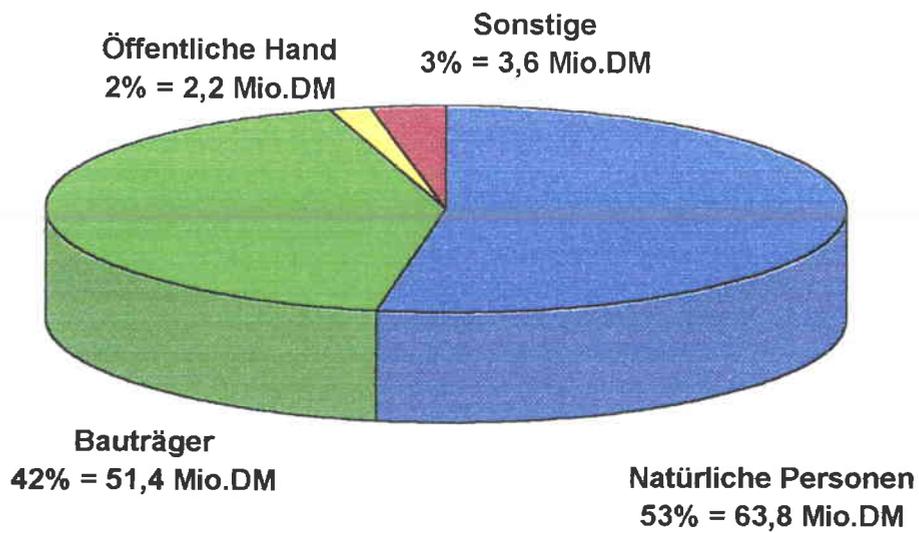


4.2.2 Umsätze nach Fläche in ha

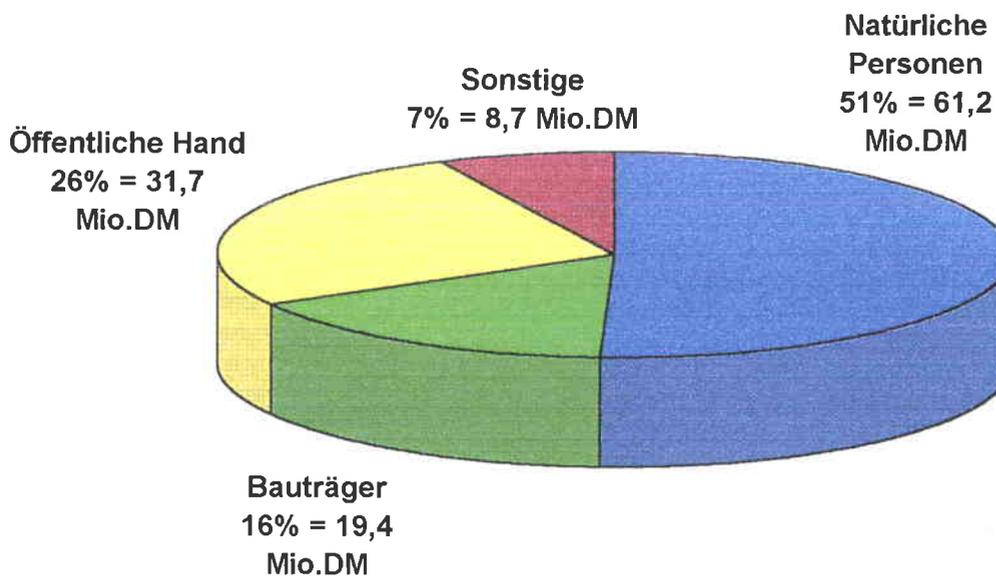


4.3 Marktteilnehmer (Umsatz nach Preis)

ERWERBER



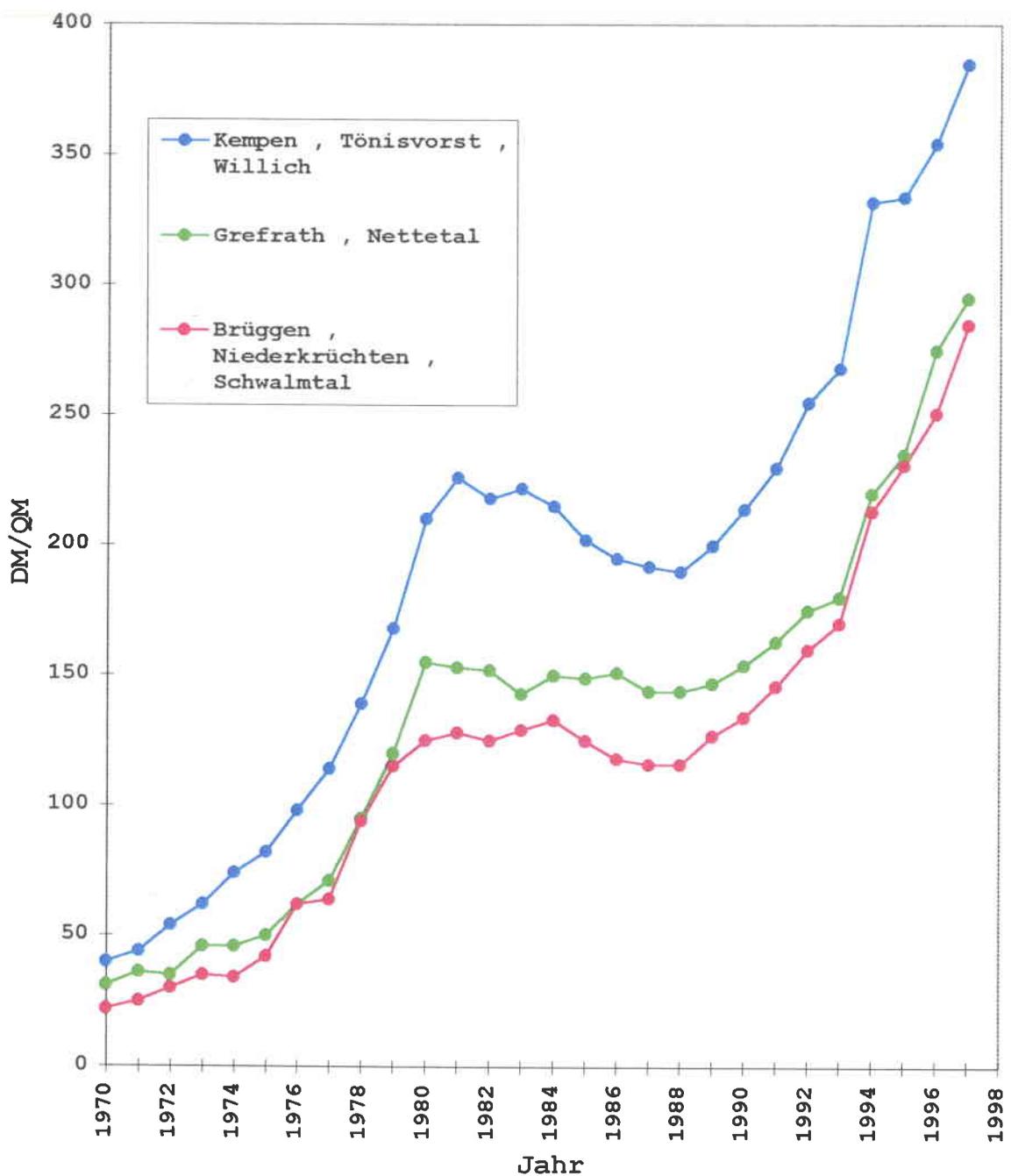
VERÄUßERER



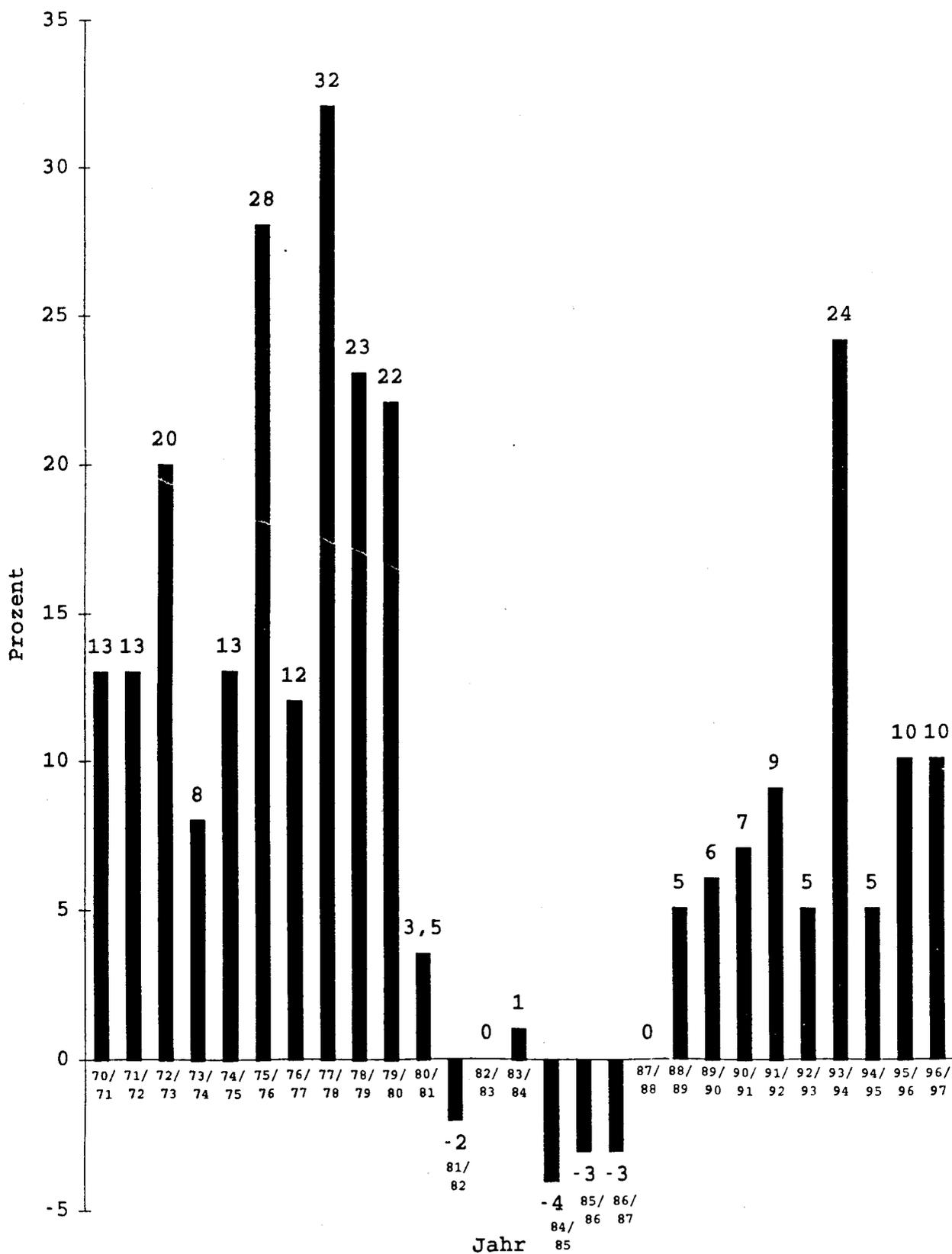
4.4 Wohnbauland

4.4.1 Entwicklung der Preise für Wohnbauland

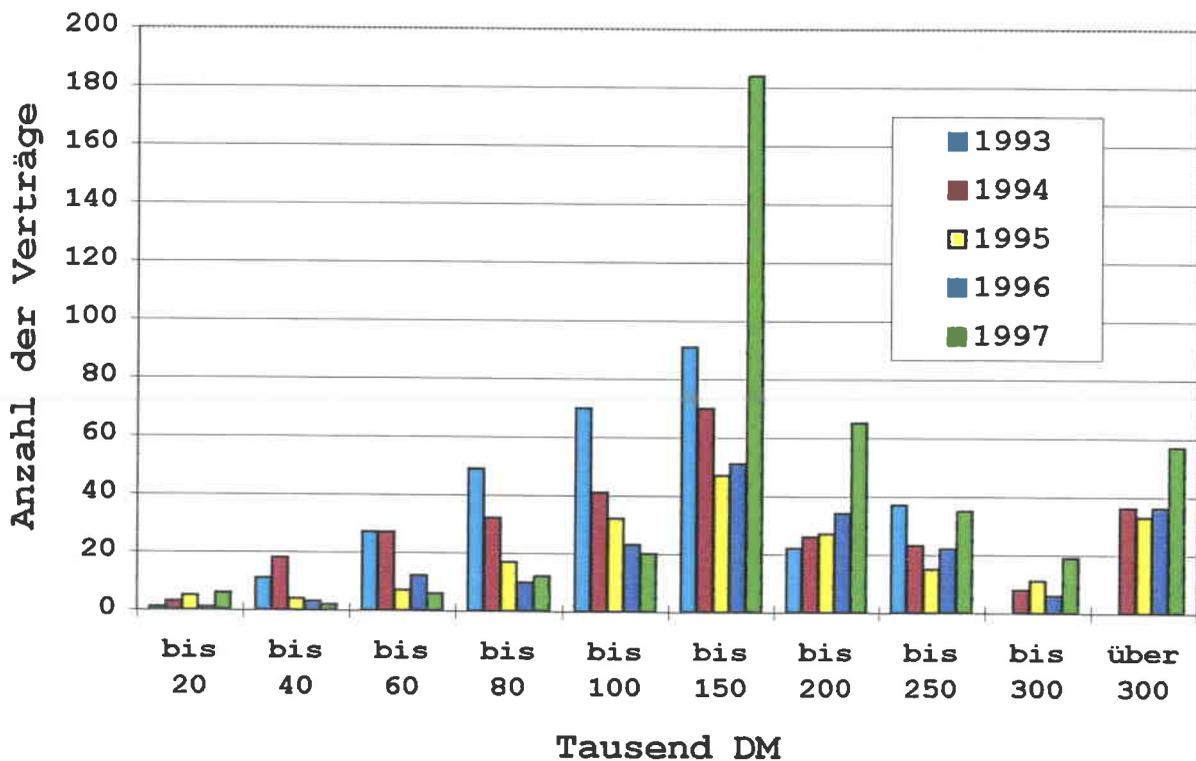
Die Grafik bezieht sich auf Kaufpreise, die für Wohnbauflächen bei ein- bis zweigeschossiger Bauweise und inklusive der Erschließungskosten entrichtet wurden. Dabei wurden Städte und Gemeinden mit ähnlichem Preisniveau zusammengefaßt.



4.42 Entwicklung der Preise für das Wohnbauland in % im Vergleich zum Vorjahr



4.43 Anzahl der Kauffälle differenziert nach Gesamtkaufpreis



4.5 Gewerbebauland

Einleitend muß darauf hingewiesen werden, daß im hiesigen Zuständigkeitsbereich bei diesem Teilmarkt fast ausschließlich die Städte und Gemeinden als Verkäufer der angegebenen Bauflächen auftreten. Dabei ist auffallend, daß häufig Grundstücke zu einem subventionierten Kaufpreis angeboten werden. In diesem Zusammenhang soll hier nicht untersucht werden, ob Kaufpreise dieser Art noch dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen sind. Fest steht jedenfalls, daß andere Marktteilnehmer kaum Chancen haben, einen Kaufpreis zu fordern, der von dem abweicht, zu dem die Gemeinde anbietet.

Bei der Untersuchung dieser Grundstücksgruppe wird auch das bereits erwähnte Ost-Westgefälle im Bodenwertniveau deutlich. Während nämlich in der Stadt Tönisvorst (Gewerbegebiet Tackweg) das Gewerbebauland zu 105,-- DM/qm gehandelt wird, sind vergleichbare Flächen in Niederkrüchten (Gewerbegebiet Dam) zu 50,-- DM/qm zu erwerben.

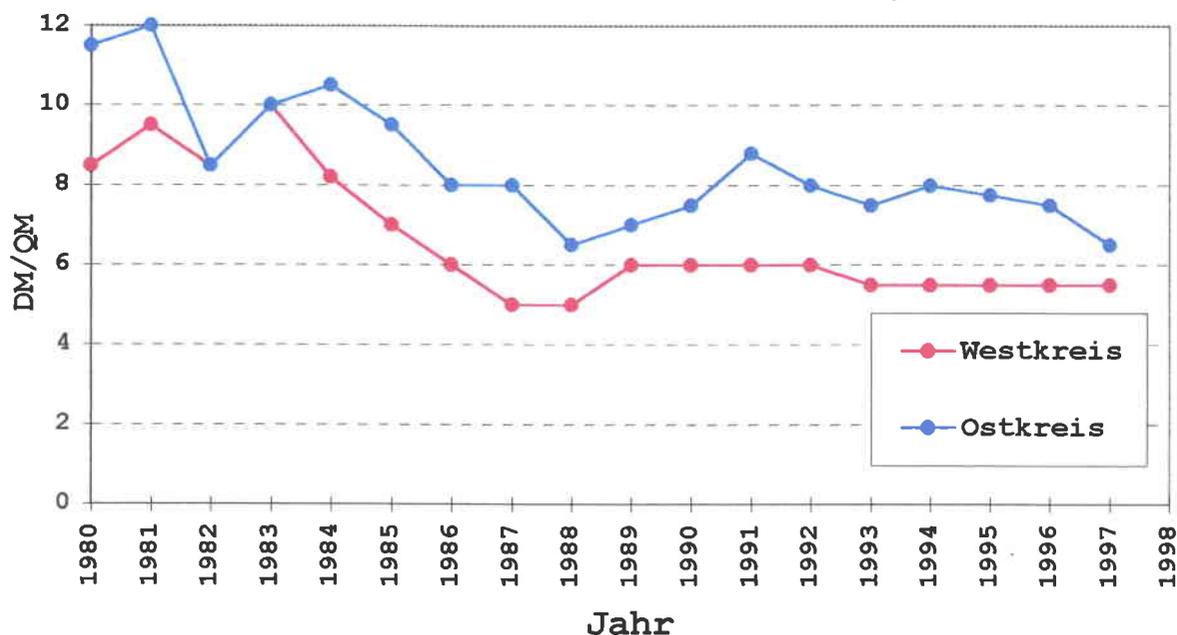
4.6 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

4.61 Ackerland

Langjährige Untersuchungen haben ergeben, daß im Kreis Viersen eine Abhängigkeit zwischen gezahltem Kaufpreis und der Ackerzahl (nach der amtlichen Bodenschätzung) nicht gesichert nachzuweisen ist. Vermutlich gibt es bei dieser Grundstücksgruppe zu viele Einflußfaktoren, die sich gegenseitig überlagern. Aus diesem Grunde können Einflüsse einzelner Faktoren nicht genau bestimmt werden.

Die nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung der Ackerlandpreise seit 1980 getrennt nach Ost- und Westkreis.

Dabei wird deutlich, daß bis auf die Jahre 1982 und 1983 das Bodenwertniveau für die Ackerlandflächen im Ostkreis höher als im Westkreis ist. Hinsichtlich der Preisentwicklung kann eine weitgehende Übereinstimmung festgestellt werden. Im Jahre 1997 ist im Ostkreis eine rückläufige Preisentwicklung erkennbar.



4.62 Grünland

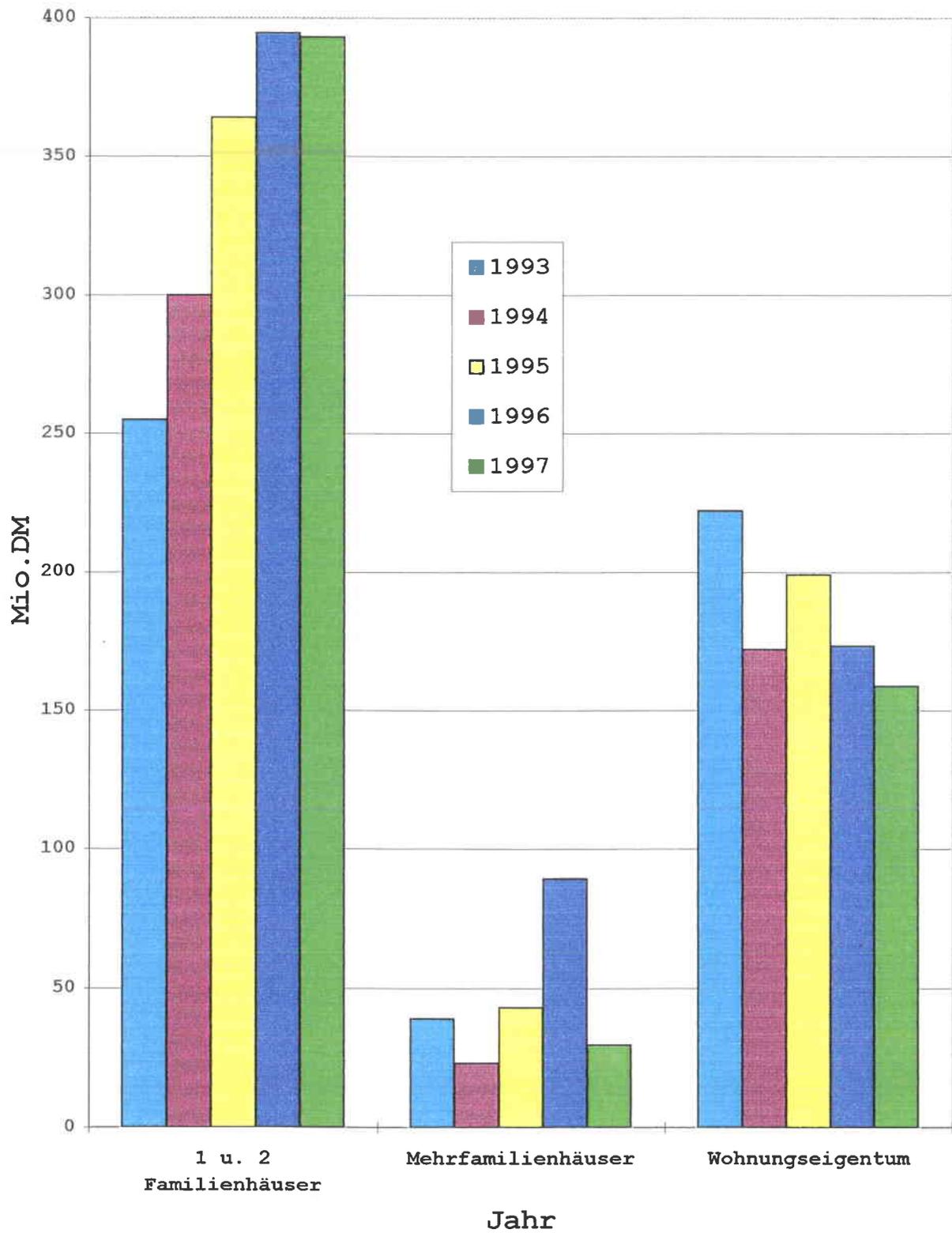
Für diese Grundstücksgruppe ist das Wertniveau im gesamten Kreisgebiet seit 1993 konstant (bei 4,-- DM/qm) geblieben. Das Richtwertgrundstück wurde als standortgebundenes Grünland (ohne Milchkontingent) definiert.

4.63 Holzungsflächen

Der Richtwert für forstwirtschaftliche Flächen bezogen auf den 31.12.1997 wurde zu 1,25 DM/qm (inklusive Aufwuchs) ermittelt. Diese Wertangabe gilt allerdings nur für den Westkreis. Bei der Auswertung des vorhandenen Kaufpreismaterials war auffallend, daß eine Abhängigkeit zwischen gezahltem Kaufpreis und der Güte des Aufwuchses in aller Regel nicht erkennbar war.

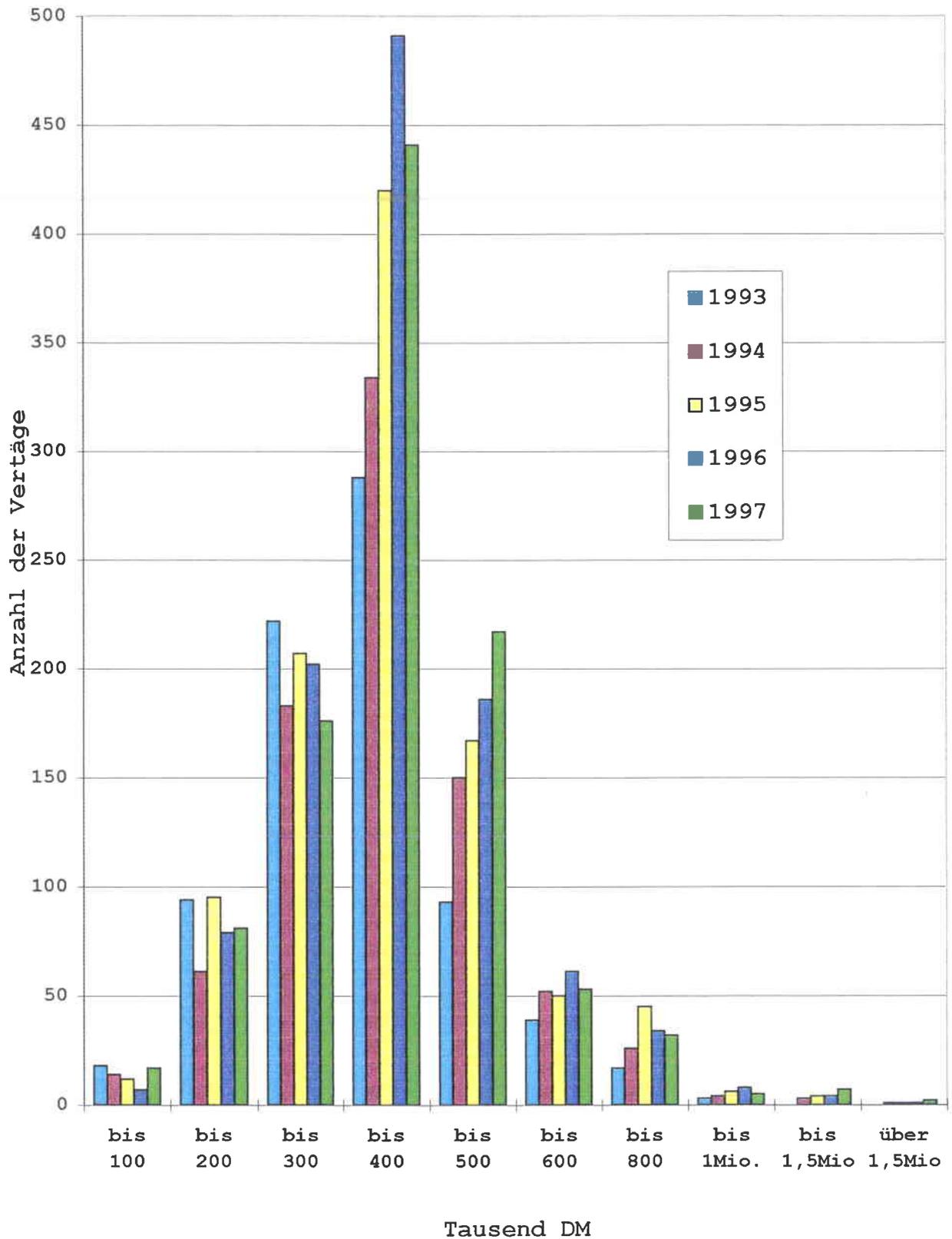
5. Bebaute Grundstücke

5.1 Umsätze nach Preis in Mio. DM



5.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

5.2.1 Anzahl der Kauffälle differenziert nach Gesamtkaufpreis



5.22 Kaufpreise für Einfamilienhäuser

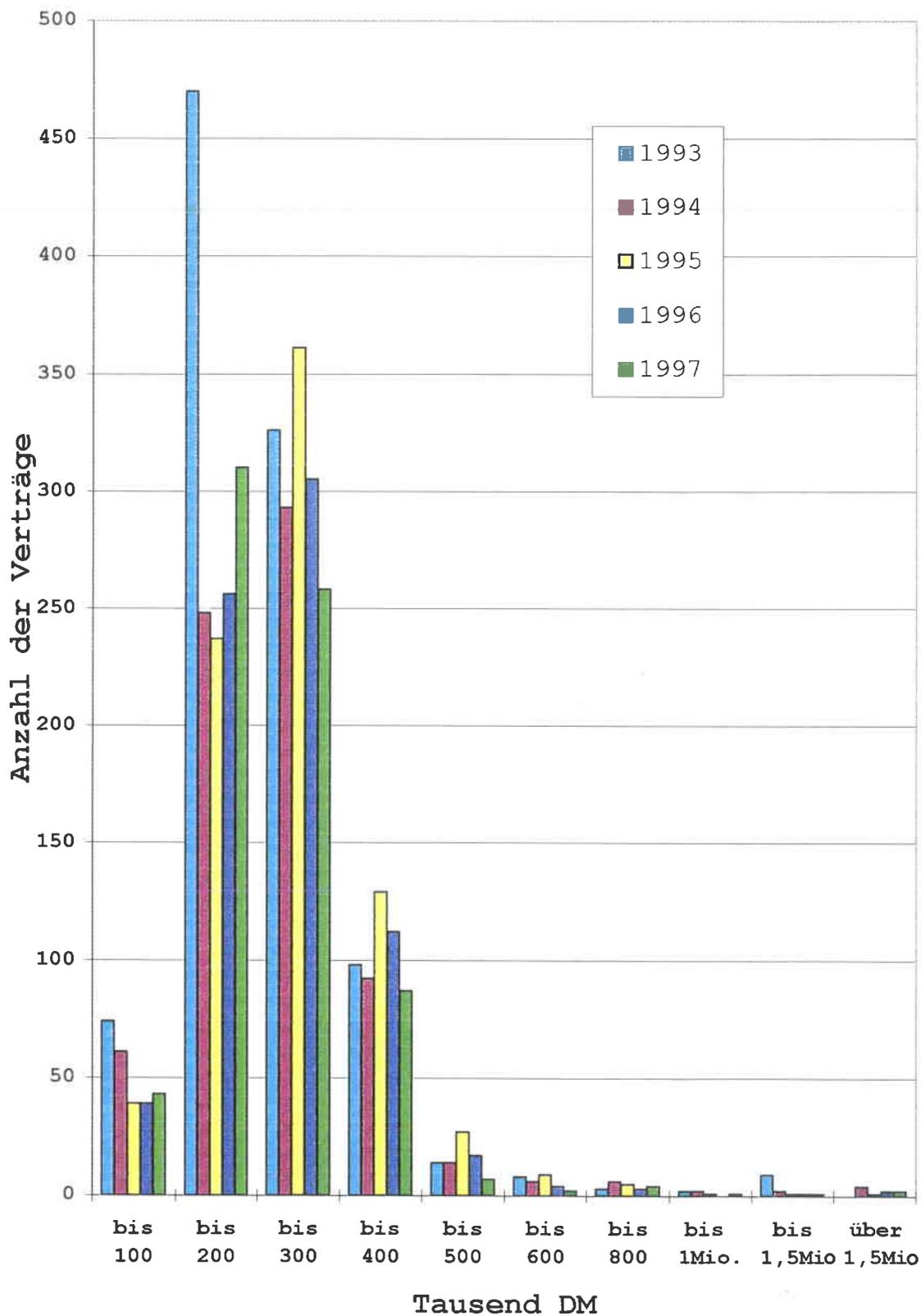
Nach den in den Jahren 1996 bis 1997 ausgewerteten Kaufpreisen für Einfamilienhäuser kann die folgende Tabelle einen ersten Überblick über das Marktgeschehen dieses Teilmarktes wiedergeben. In die Untersuchung wurden nur Objekte einbezogen, die einer den heutigen Wohnverhältnissen angepaßte Ausstattung aufweisen. Insgesamt lagen dieser Analyse 331 Kaufverträge zugrunde. Um den unterschiedlichen Lagen gerecht zu werden, sind die Kaufpreise nach Ost- und Westkreis unterteilt.

Gebäudetyp, jeweils bezugsfrei mit Garage	Gesamtkaufpreis in DM	
	Ostkreis	Westkreis
Freistehendes Einfamilienhaus		
Baujahr 1960 - 1975	510.000,-- DM	390.000,-- DM
Baujahr 1976 - 1990	600.000,-- DM	440.000,-- DM
Neubau	650.000,-- DM	450.000,-- DM
Doppelhaushälfte		
Baujahr 1960 - 1975	410.000,-- DM	360.000,-- DM
Baujahr 1976 - 1990	440.000,-- DM	370.000,-- DM
Neubau	460.000,-- DM	380.000,-- DM
Reihenhaus		
Baujahr 1960 - 1975	360.000,-- DM	270.000,-- DM
Baujahr 1976 - 1990	400.000,-- DM	330.000,-- DM
Neubau	410.000,-- DM	360.000,-- DM

Die vorstehend angegebenen Werte sind Mittelwerte. Sie sollen den Interessenten einen ersten Überblick über das Preisniveau der Einfamilienhäuser im Kreis Viersen verschaffen. Im Einzelfall sind jedoch deutliche Abweichungen von den Tabellenwerten möglich.

5.3 Wohnungseigentum

5.31 Anzahl der Kauffälle differenziert nach Gesamtkaufpreis



5.32 Kaufpreise für Wohnungseigentum

Die nachfolgend angegebenen Kaufpreise betreffen Eigentumswohnungen (50 qm bis 90 qm) im freifinanzierten Wohnungsbau neuzeitlicher Ausstattung (Zentralheizung, Bad, WC, Isolierverglasung). Wohnungen mit übernormaler Ausstattung und in bevorzugten Lagen wurden bei der Untersuchung ausgeschlossen. Die angegebenen durchschnittlichen Kaufpreise enthalten keine Wertanteile für Stellplätze oder Garagen. Bei den nicht belegten Feldern war entweder keine oder keine genügende Anzahl von Verkaufsfällen vorhanden. Die Durchschnittswerte resultieren aus der Auswertung von 180 Kaufverträgen. Im Einzelfall sind Abweichungen von den Tabellenwerten möglich.

Lage	Baujahre			
	1960-1970	1971-1980	1981-1990	Ersterwerb 1997
Tönisvorst, Willich	2.400,--	2.500,--	3.300,--	3.800,--
Kempen (Neue Stadt)	2.200,--	2.300,--		
Alt-Kempen			3.600,--	4.400,--
Nettetal	2.000,--	2.200,--	2.600,--	3.200,--
Grefrath, Schwalmtal			2.600,--	3.300,--

6. Bodenrichtwerte

6.1 Allgemeines

Gemäß § 196 BauGB sind aufgrund der Kaufpreissammlung durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustandes, mindestens jedoch für erschließungsbeitragspflichtiges oder erschließungsbeitragsfreies Bauland, zu ermitteln (Bodenrichtwerte). Die Bodenrichtwerte werden aus einer Mehrzahl von Grundstücken eines Gebietes (einer Zone) ermittelt, für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Sie beziehen sich auf ein Grundstück, dessen wertbeeinflussende Merkmale (Grundstückseigenschaften) für dieses Gebiet typisch sind (Bodenrichtwertgrundstücke).

In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden (die Grundstücke) unbebaut wäre(n).

Nach § 11 GAVO NW hat der Gutachterausschuß bis zum 30. April jedes Jahres Bodenrichtwerte für baureifes Land zu ermitteln. Darüber hinaus sollen Bodenrichtwerte für Grundstücke anderer Entwicklungszustände ermittelt werden. Die Bodenrichtwerte sind auf den Quadratmeter Grundstücksfläche zu beziehen.

Sie sind für lagetypische Grundstücke zu ermitteln, deren maßgebliche wertbestimmenden Merkmale wie z.B. Entwicklungszustand, Erschließungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzbarkeit sowie Zuschnitt hinreichend festgelegt sind (Bodenrichtwertgrundstücke).

Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften wie z.B. Art und Maß der baulichen Nutzbarkeit, Wohn- und Verkehrslage, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, Erschließungszustand, Grundstücksform (Breite und Tiefe), wertbezogene Rechte bewirken Abweichungen vom Bodenrichtwert.

Bodenrichtwerte haben ebenso wie Gutachten über den Verkehrswert bebauter und unbebauter Grundstücke keine bindende Wirkung, so daß aus ihnen

keine Rechtsansprüche abgeleitet werden können.

Sie sind in Bodenrichtwertkarten einzutragen, die in den Gemeinden bis zum 30. Juni jedes Jahres für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen sind. Ort und Dauer der Auslegung sind ortsüblich bekanntzumachen. Außerhalb der Offenlage hat jedermann das Recht, Einsicht in diese Bodenrichtwertkarte und Auskunft über die Bodenrichtwerte zu verlangen.

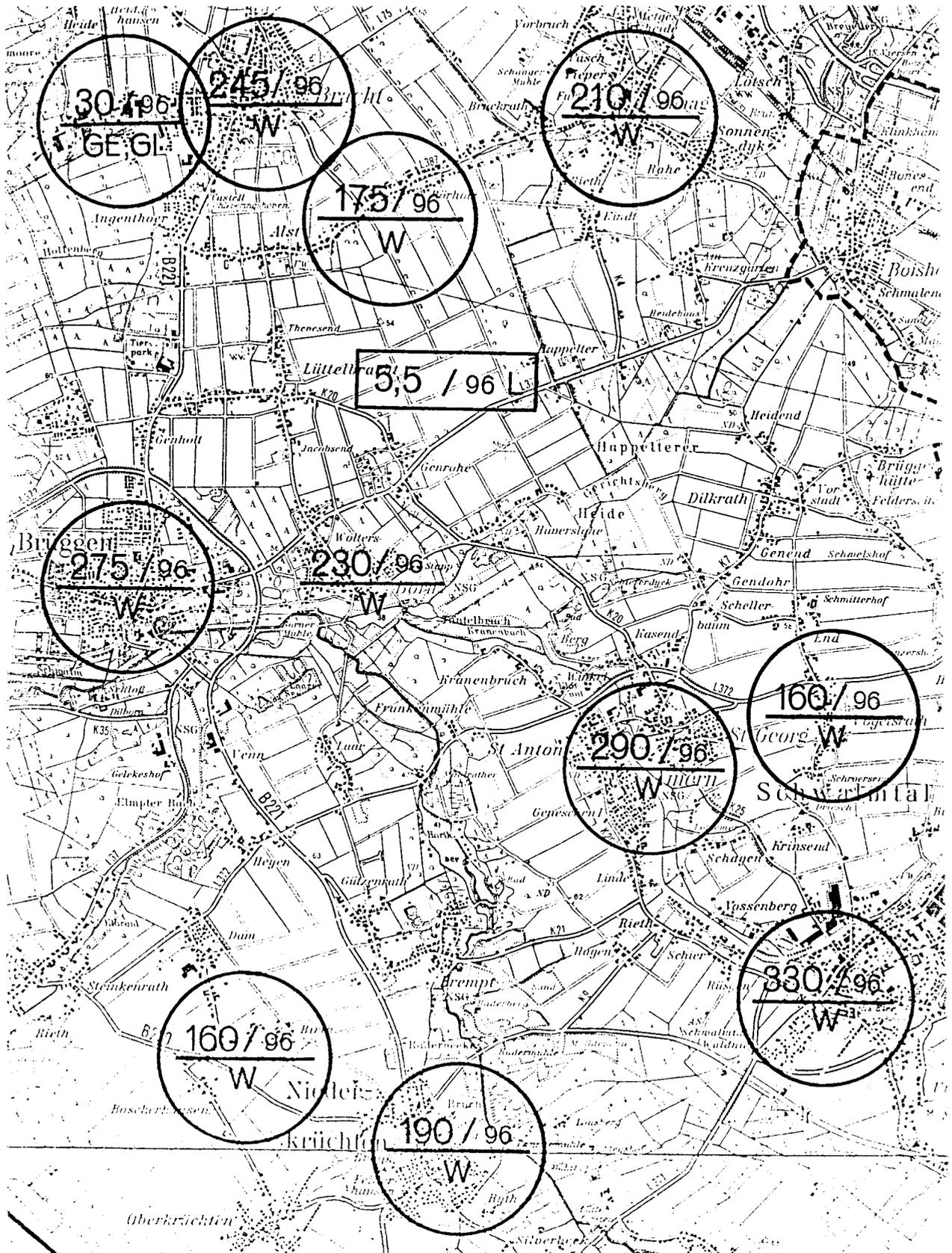
Darüber hinaus kann die Bodenrichtwertkarte im Maßstab 1 : 50.000 zu einem Preis von 54,- DM plus 7% Mehrwertsteuer bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in Viersen erworben werden.

Die Fortschreibung der Bodenrichtwerte erfolgt auf der Grundlage des im Jahre 1997 gesammelten Kaufpreismaterials unter Berücksichtigung von Bodenwertvergleichen in ähnlichen Lagen.

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Viersen hat zum Stichtag 31.12.1997 folgende Bodenrichtwerte beschlossen.

- 48 Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen
- 9 Bodenrichtwerte für Gewerbebauflächen
- 1 Bodenrichtwert für gemischte Baufläche
- 4 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen

6.2 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte 1996



7. Erforderliche Daten für die Wertermittlung

7.1 Rechtsgrundlagen

- § 199 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom
27.08.1997
- §§ 9 - 12 Wertermittlungsverordnung vom 06.12.1988
- § 12 Gutachterausschußverordnung vom 07.03.1990

7.2 Allgemeines

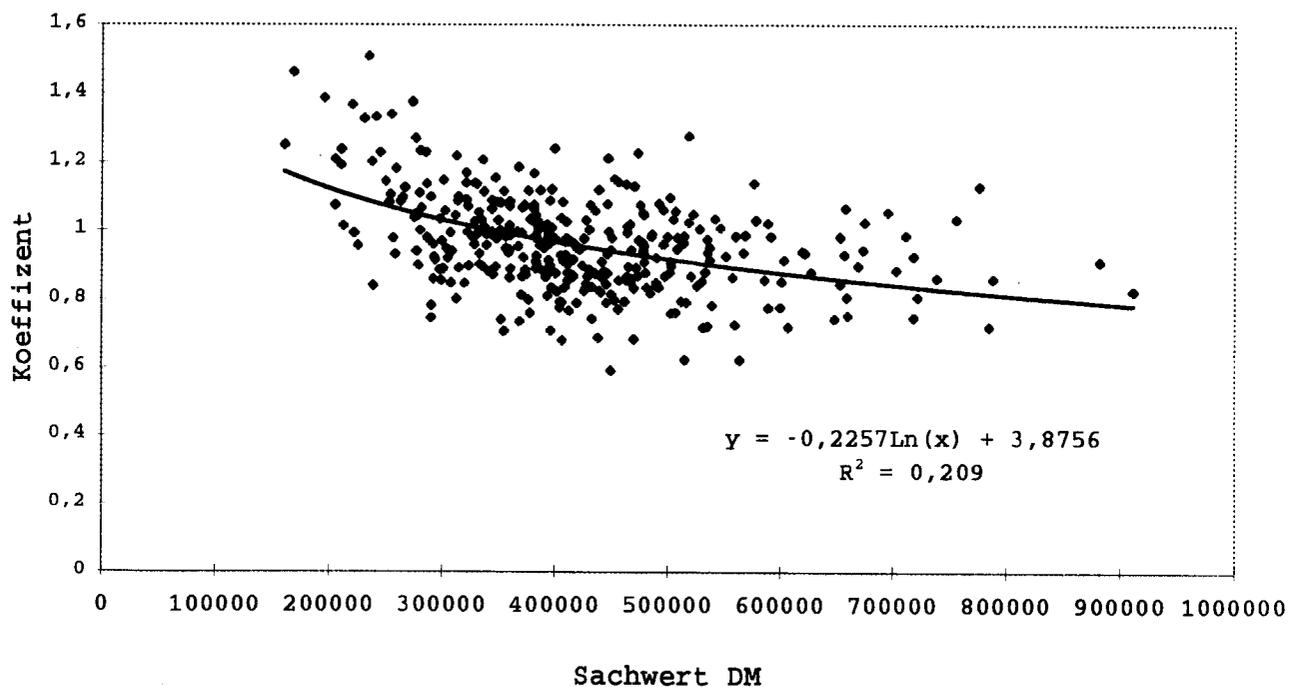
Durch die vorstehend angegebenen Bestimmungen hat der Gesetzgeber die Gutachterausschüsse verpflichtet die für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten. Letztlich sollen diese Daten dazu dienen, daß der mit Wertermittlungen betraute Personenkreis in die Lage versetzt wird, das Marktgeschehen zutreffend einzustufen.

7.3 Anpassung des Sachwertes an die Marktlage

In der Wertermittlungspraxis werden die Werte für Einfamilienhäuser in aller Regel nach dem Sachwertverfahren bestimmt. Dieses Verfahren ist aber nur dann zur Verkehrswertermittlung (Verkehrswert = Marktwert) geeignet, wenn eine Anpassung des Rechenwertes (Sachwertes) an die Marktlage vorgenommen wird. Die Daten der Kaufpreissammlung gestatten es in hervorragender Weise, eine derartige Marktanpassung zu ermitteln. Dabei wird die Beziehung definiert, die zwischen dem Kaufpreis und dem Sachwert besteht, so daß der Wert des einen Merkmals (Kaufpreis) aus der Kenntnis des Wertes des anderen Merkmals (Sachwert) mit einer bestimmten Wahrscheinlichkeit vorausgesagt werden kann. Eine derartige Untersuchung wird als Regressionsanalyse bezeichnet. Die vorstehend beschriebene Verfahrensweise wäre unvollständig, wenn nicht eine Aussage darüber getroffen werden könnte, in welchem Maße eine Abhängigkeit zwischen den beiden Merkmalen besteht. Die sogenannte Korrelationsanalyse liefert durch den Korrelationskoeffizienten r dieses Bestimmtheitsmaß. Der Koeffizient kann nun Werte zwischen -1 und $+1$ anneh-

schen den beiden Merkmalen. Beträgt er 0, besteht zwischen den Größen keine Abhängigkeit. Weitere statistische Untersuchungen lassen Aussagen darüber zu, mit welcher Irrtumswahrscheinlichkeit Ergebnisse erwartet werden können.

Der hiesige Gutachterausschuß hat mit insgesamt 366 Kaufpreisen aus den Jahren 1996 bis 1997 eine Regressionsanalyse durchgeführt und dabei die folgende Funktion für die Abhängigkeit zwischen Sachwert und Kaufpreis ermittelt.



$$y = -0,2257 \ln x + 3,8756; r = 0,46$$

In der Formel bedeuten:

$$y = \frac{\text{Kaufpreis}}{\text{Sachwert}}$$

\ln = natürlicher Logarithmus

x = Sachwert

Bei der Berechnung der Sachwerte wurden die Normalherstellungskosten eingeführt, so wie sie im Erlaß des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau vom 01.08.1997 enthalten sind. Die Alterswertminderung wurde der Tabelle (Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Kleiber, Simon, Weyers; Seite 2128) entnommen.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Zu- und Abschläge dargestellt, die bei Anwendung des Sachwertverfahrens zur Marktanpassung notwendig werden.

Sachwert DM	Faktor	Verkehrswert DM (gerundet)	Differenz %
200.000	1,121	224.000	+ 12
210.000	1,110	233.000	+ 11
220.000	1,099	242.000	+ 10
230.000	1,089	250.500	+ 9
240.000	1,080	259.000	+ 8
250.000	1,070	267.500	+ 7
260.000	1,061	276.000	+ 6
270.000	1,053	284.500	+ 5
280.000	1,045	292.500	+ 4
290.000	1,037	300.500	+ 4
300.000	1,029	309.000	+ 3
310.000	1,022	316.500	+ 2
320.000	1,015	324.500	+ 1
330.000	1,008	332.500	+ 1
340.000	1,001	340.500	0
350.000	0,994	348.000	- 1
360.000	0,988	355.500	- 1
370.000	0,982	363.500	- 2
380.000	0,976	371.000	- 2
390.000	0,970	378.500	- 3
400.000	0,964	385.500	- 4
410.000	0,959	393.000	- 4
420.000	0,953	400.500	- 5
430.000	0,948	407.500	- 5
440.000	0,943	415.000	- 6
450.000	0,938	422.000	- 6
460.000	0,933	429.000	- 7
470.000	0,928	436.000	- 7
480.000	0,923	443.000	- 8
490.000	0,918	450.000	- 8
500.000	0,914	457.000	- 9
510.000	0,909	464.000	- 9
520.000	0,905	470.500	- 9
530.000	0,901	477.500	- 10
540.000	0,897	484.000	- 10
550.000	0,892	491.000	- 11
560.000	0,888	497.500	- 11
570.000	0,884	504.000	- 12
580.000	0,880	510.500	- 12
590.000	0,877	517.000	- 12
600.000	0,873	523.500	- 13
610.000	0,869	530.000	- 13
620.000	0,865	536.500	- 13
630.000	0,862	543.000	- 14

Sachwert DM	Faktor	Verkehrswert DM (gerundet)	Differenz %
640.000	0,858	549.000	- 14
650.000	0,855	555.500	- 15
660.000	0,851	562.000	- 15
670.000	0,848	568.000	- 15
680.000	0,844	574.000	- 16
690.000	0,841	580.500	- 16
700.000	0,838	586.500	- 16
710.000	0,835	592.500	- 17
720.000	0,832	598.500	- 17
730.000	0,828	605.000	- 17
740.000	0,825	611.000	- 17
750.000	0,822	617.000	- 18
760.000	0,819	622.500	- 18
770.000	0,816	628.500	- 18
780.000	0,814	634.500	- 19
790.000	0,811	640.500	- 19
800.000	0,808	646.000	- 19

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß die statistisch festgestellten Abhängigkeiten die Sach- und Fachkenntnisse der am Grundstücksmarkt beschäftigten Personen nicht ersetzen. Aus diesem Grunde erfordert auch die Anwendung der vorstehenden Tabellenwerte die fachliche Beurteilung des Einzelfalles.

Zu diesem Abschnitt wird abschließend vermerkt, daß die hiesigen Marktpassungsfaktoren mit denen der benachbarten Gutachterausschüsse in der Stadt Moers und im Kreis Wesel nur wenig voneinander abweichen.

7.4 Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen

Bei Objekten, die wertmäßig nach dem Ertragswertverfahren bestimmt werden, ist der Liegenschaftszins ein das Ergebnis stark beeinflussender Faktor. Dieser Liegenschaftszins ist der Zins, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Vereinfacht ausgedrückt ist es also der Zins, den ein Investor bei seiner Geldanlage in der Wohnungswirtschaft erzielt.

Die nachstehend aufgeführten Liegenschaftszinssätze wurden anhand von tatsächlich gezahlten Kaufpreisen ermittelt. Dabei wurden ortsübliche Marktverhältnisse (Mieten, Bewirtschaftungskosten etc.) den Berechnungen zugrunde gelegt.

<u>Gebäudetyp</u>	<u>Liegenschaftszinssatz (%)</u>
Zweifamilienhaus	3,5
Dreifamilienhaus	4,0
Mehrfamilienhaus (5-18 WE)	5,0
Wohn- und Geschäftshaus (gewerbliche Nutzung > 30%)	5,5

Die angegebenen Liegenschaftszinssätze sind Durchschnittswerte, die als Orientierungshilfe dienen sollen.

7.5 Ermittlung des Rohertragsfaktors

Bei Miet- und Pachtobjekten kann der Wert eines Objektes mit Hilfe des sogenannten Rohertragsfaktors überschlägig ermittelt werden. Dabei wird der nachhaltig erzielbare Jahresrohertrag mit dem Rohertragsfaktor multipliziert. Der Rohertrag umfaßt alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen.

Nach der Auswertung von 35 Kaufverträgen (Mehrfamilienhäuser) kann der Wert von Mehrfamilienhäusern grob als das 15-fache des Jahresrohertrages bestimmt werden. Dieses Wertermittlungsverfahren sollte jedoch nur für überschlägige Wertermittlungen angewandt werden und ersetzt nicht die Bewertung von Mehrfamilienhäusern nach dem Ertragswertverfahren.

8. Schlußbemerkung

Der Grundstücksmarkt nimmt heute mehr denn je sowohl im privaten, als auch im öffentlichen und politischen Bereich eine wichtige Zentralfunktion ein, die es zwingend erforderlich macht, Vorgänge und Entwicklungen auf diesem Teilmarkt sowohl der Fachwelt, als auch der interessierten Öffentlichkeit laufend transparent zu machen.

Ein sehr brauchbares Mittel hierfür können Grundstücksmarktberichte der fachlich und hinsichtlich der Datengrundlagen dazu besonders geeigneten Gutachterausschüsse sein.

Im vorliegenden Bericht wurde beispielhaft in einigen Teilbereichen des Grundstücksmarktes dargestellt, daß durch systematische Auswertung von Marktdaten über einen längeren Zeitraum hinweg, wertvolle Aufschlüsse über Zusammenhänge und Abhängigkeiten verschiedener Faktoren erzielt werden können.

