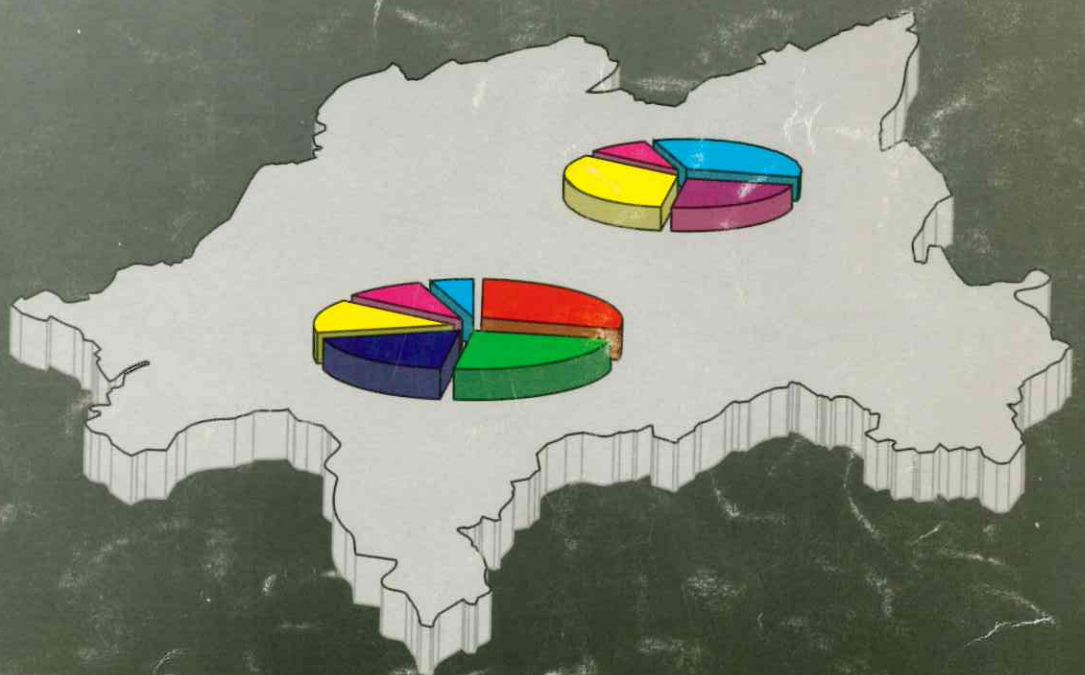




DER GUTACHTERAUSSCHUSS
FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE
IN DER STADT WUPPERTAL



GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 2001
FÜR DIE STADT WUPPERTAL

DER GRUNDSTÜCKSMARKT 2001 IN WUPPERTAL

Preisentwicklungen

Tendenzen

Umsätze

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Wuppertal

Vertrieb

Ressort Vermessung, Katasteramt und Geodaten
Kundenzentrum Plankammer/Katasterauskunft, Zimmer 156
Große Flurstraße 10, 42269 Wuppertal
Tel. (0202) 5 63-53 99 oder 55 59

Geschäftsstelle

Große Flurstraße 10, 42269 Wuppertal
Zimmer 107
Tel. (0202) 5 63-59 88 oder 59 82
Fax (0202) 5 63-81 63
e-mail: gutachterausschuss@stadt.wuppertal.de

Auskünfte

Bodenrichtwerte	Tel. 5 63-59 88
Kaufpreissammlung	Tel. 5 63-65 73
Marktbericht	Tel. 5 63-59 82
Wertermittlungen	Tel. 5 63-59 82

Internet: www.wuppertal.de/gutachterausschuss

Öffnungszeiten

Kundenzentrum Plankammer/Katasterauskunft:
Mo.-Fr. 8:00 - 12:00 Uhr, Do. 14:00 - 17:30 Uhr

Geschäftsstelle:
Mo.-Fr. 8:00 - 12:00 Uhr sowie nach Vereinbarung

**Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe nur mit Quellenangabe gestattet.
Belegexemplar erbeten.**

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeines	
1.1 Vorbemerkung zum Grundstücksmarktbericht	5
1.2 Aufgaben des Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle	5
1.3 Mitglieder des Gutachterausschusses	6
1.4 Gebühren des Gutachterausschusses	7
2. Grundstücksverkehr 2001 in Wuppertal	
2.1 Anzahl der Verkäufe	8
2.2 Umsatzentwicklung	10
3. Unbebaute Grundstücke	
3.1 Die wichtigsten Ergebnisse auf einen Blick	13
3.2 Allgemeine Marktdaten	14
3.3 Land- und forstwirtschaftliche Flächen	15
3.4 Werdendes Bauland	16
3.5 Arrondierungsflächen zu Bauland	16
4. Bebaute Grundstücke	
4.1 Allgemeine Marktdaten	18
4.2 Normaleigentum	19
4.2.1 Neubaumaßnahmen (Reihenhäuser, Doppelhaushälften)	19
4.2.2 Wiederverkäufe (Reihenhäuser, Doppelhaushälften, Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser)	20
4.3 Wohnungs- und Teileigentum	21
4.3.1 Allgemeine Marktdaten	21
4.3.2 Neubaumaßnahmen	22
4.3.3 Wiederverkäufe	22
4.3.4 Umwandlungen	23

	Seite
5. Bodenrichtwerte	
5.1 Definition	24
5.1.1 Übersicht über die Bodenrichtwerte zum 31.12.2001	25
5.1.2 Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte	25
5.2 Entwicklung der Bodenrichtwerte zum 31.12.2001	26
5.2.1 Baureifes Land für den individuellen Wohnungsbau	26
5.2.2 Baureifes Land für den Geschosswohnungsbau	26
5.2.3 Baureifes Land für Gewerbe- und Industrieflächen	27
5.2.4 Preisentwicklung auf Basis der Bodenrichtwerte von 1980 bis 2001	27
6. Für die Wertermittlung erforderliche Daten	
6.1 Indexreihen	28
6.1.1 Indexreihe für Bodenpreise	28
6.1.2 Indexreihe für Eigentumswohnungen	29
6.2 Umrechnungskoeffizienten	29
6.2.1 Umrechnungskoeffizienten für den individuellen Wohnungsbau	29
6.2.2 Umrechnungskoeffizienten für den Geschosswohnungsbau	30
6.2.3 Marktanpassungsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	31
6.3 Liegenschaftszinssätze	32
6.4 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke	33
6.4.1 Gebädefaktoren	33
6.4.1.1 Gebädefaktoren für Normaleigentum (Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Einfamiliendoppelhaushälften, Einfamilienreihenhäuser, Mehrfamilienhäuser)	33
6.4.1.2 Gebädefaktoren für Wohnungs- und Teileigentum (Neubauten, Wiederverkäufe u. Umwandlungen, Teileigentum)	36
6.4.2 Ertragsfaktoren	39
7. Mietübersichten	
7.1 Mietübersicht 1998 für nicht öffentlich geförderte Mietwohnungen	40
7.2 Mietübersicht 2002 für nicht öffentlich geförderte Mietwohnungen	44
7.3 Mietübersicht für gewerbliche Räume	48
7.4 Mietübersicht für Garagen und Stellplätze	48
7.5 Mietrichtwertkarten für Ladenräume	49

1. Allgemeines

1.1 Vorbemerkung zum Grundstücksmarktbericht

Seit dem 01.01.2002 ist der Euro gesetzliches Zahlungsmittel. Die im Grundstücksmarktbericht aufgeführten Preise, Daten und Gebühren sind daher einheitlich Angaben in Euro.

Grundlage für die im Marktbericht veröffentlichten Werte sind die in der Kaufpreissammlung für das Jahr 2001 geführten Kaufpreise in DM. Diese wurden statistisch ausgewertet. Alle statistischen Ergebnisse wurden in der Richtwertsitzung vom Gutachterausschuss in DM beschlossen. Anschließend sind sowohl die für das Jahr 2001 beschlossenen Daten als auch alle bisher veröffentlichten Werte mit dem Faktor 1:1,95583 auf 1 Euro umgerechnet worden. Lediglich in der Graphik auf Seite 21 und der Tabelle auf Seite 31 wurden gerundete Euro-Werte dargestellt.

Der Grundstücksmarktbericht wurde mit dem Ziel erstellt, die gem. §193(3) Baugesetzbuch (BauGB) ermittelten Bodenrichtwerte und sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten, insbesondere die abgeleiteten und beschlossenen Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke zu veröffentlichen. Die Auswertung der Kaufpreissammlung gibt somit einen Überblick über den Wuppertaler Immobilienmarkt.

Die nachfolgend im Bericht aufgeführten Einzelwerte ergeben sich aus den im Jahr 2001 für das Gebiet der Stadt Wuppertal abgeschlossenen und in der Geschäftsstelle registrierten Kaufverträgen. Sie ersetzen nicht die Verkehrswertermittlung eines speziellen Objektes. Diese kann gemäß § 193 (1) BauGB mittels eines Gutachtens des Gutachterausschusses erfolgen.

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 den Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Bediensteten der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sind bei Vorliegen eines berechtigten Interesses auf schriftlichen Antrag in anonymisierter Form zu erteilen.

Der Grundstücksmarktbericht wendet sich sowohl an Bewertungssachverständige und andere Stellen, die auf Kenntnisse über den Grundstücksmarkt angewiesen sind, als auch an eine interessierte Öffentlichkeit. Aufgrund der Komplexität des behandelten Themas kann der Bericht nicht allen Aspekten des Grundstücksmarktes gerecht werden. Um den Marktbericht noch kundenorientierter zu gestalten, ist der Gutachterausschuss an der Beurteilung seines Informationsgehaltes und den damit verbundenen kritischen Anregungen interessiert.

1.2 Aufgaben des Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist als Einrichtung des Landes ein neutrales, von der Stadt Wuppertal als Behörde weisungsunabhängiges Kollegialgremium. Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden von der Bezirksregierung nach Anhörung der Gebietskörperschaft bestellt. Sie sind überwiegend Sachverständige aus den Bereichen Architektur-, Bauingenieur-, Bank- und Vermessungswesen, Sachverständige für den Immobilienmarkt sowie Sachverständige für spezielle Bewertungsfragen. Die Mitgliedschaft ist ehrenamtlich. Die Anzahl der dem Ausschuss angehörenden Gutachter beträgt zurzeit 19.

Für die Arbeit des Gutachterausschusses sind insbesondere das BauGB, die Wertermittlungsverordnung (WertV) vom 6. Dezember 1988 und die Gutachterausschussverordnung Nordrhein-Westfalen (GAVO NRW) vom 7. März 1990 maßgeblich. Zur Vorbereitung und Durch-

führung seiner Tätigkeiten stellt die Stadt eine Geschäftsstelle zur Verfügung, die fachlich der ausschließlichen Weisung des Gutachterausschusses bzw. seinem Vorsitzenden untersteht. Zu den wesentlichen Aufgaben des Gutachterausschusses gehören:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten jährlich für das Stadtgebiet Wuppertal für baureife Grundstücke sowie die Erstellung von Übersichten
- Erteilung von Bodenrichtwertauskünften
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- Erstellung von Mietwertübersichten
- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken auf Antrag
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust (Enteignung) und über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile
- Ermittlung von Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten
- Erstattung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte

Um zu marktorientierten Werten zu gelangen, muss gemäß § 195(1) BauGB jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt oder auch im Wege eines Tausches zu übertragen, als Abschrift von der beurkundenden Stelle dem Gutachterausschuss übersandt werden. Grundlage dieses Marktberichtes sind die im Jahre 2001 übersandten Kaufverträge und sonstigen Urkunden. Sie wurden nach bewertungstechnischen und mathematisch-statistischen Methoden ausgewertet.

1.3 Mitglieder des Gutachterausschusses

- Dipl.-Ing. Holger Wanzke (Vorsitzender)
- Geschäftsführer Lothar Knaak (stellvertretender Vorsitzender)
- Dipl.-Ing. Heinz-Günter Cummerwie (stellvertretender Vorsitzender)
- Dipl.-Ing. Michael Zwirnmann (stellvertretender Vorsitzender)
- Dipl.-Ing. Hans-Peter Fischer (stellvertretender Vorsitzender)
- Grundstücksmakler Karl-Heinz Heymann (stellvertretender Vorsitzender)
- Architekt Dipl.-Ing. Karl-Heinz Harguth
- Rechtsanwältin Andrea Körner
- Architekt Volker Kohrsmeier
- Grundstücksmakler Hans-Joachim Kronenberg
- Sparkassenbetriebswirt Harald Kübler
- Dipl.-Ing. Angela Lange
- Dipl.-Ing. Manfred Niedermeyer (ÖbVI)
- Kauffrau der Grundstücks- u. Wohnungswirtschaft Heike Purpur
- Dipl.-Ing. Rüdiger Reckling
- Dipl.-Kaufmann Ulrich Renner
- Dipl.-Ing. Heinz Peter Röhrig
- Dipl.-Ing. agr. Klaus-Dieter Stock
- Dipl.-Ing. Michael Uhlmann

Nur für Ermittlung der Bodenrichtwerte und Mietübersichten:

- Steueramtsrat Reinhard Krüger
- Steueroberamtsrat Herbert Stamm

1.4 Gebühren des Gutachterausschusses

Die Gebühren (Stand 03.07.2001) werden auf der Grundlage der **Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung für das Land NRW, Tarifstelle 13** erhoben.

Für die Erstattung von **Gutachten** setzen sie sich zusammen aus einer Grundgebühr sowie einem wertabhängigen Teil und errechnen sich zur Zeit:

- Grundgebühr: 700 €
- dazu bei einem Wert des begutachteten Objektes

bis 770.000 €	2,0 v.T. des Wertes	
über 770.000 €	1,0 v.T. des Wertes	zuzüglich 770 €

Unter "Wert" wird jeweils der im Gutachten abschließend ermittelte Wert verstanden. Bei Gutachten über Miet- und Pachtwerte ist vom 10fachen des ermittelten Jahresmiet- oder -pachtwertes auszugehen.

- Zuschläge zur Gebühr nach Tarifstelle 13.1.1 wegen erhöhten Aufwands, wenn

Neben dem Standardverfahren weitere Wertermittlungsverfahren notwendig sind	Zuschlag bis 200 €
Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind	Zuschlag bis 400 €
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 €
Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten aufwändig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind	Zuschlag bis 300 €

- Zu der insgesamt ermittelten Gebühr kommen die Kosten der Auslagen und die gesetzliche Umsatzsteuer in Höhe von derzeit 16 %.

Die **Bodenrichtwertkarte für den Bereich der Stadt Wuppertal** kann im Kundenzentrum Plankammer/Katasterauskunft des Ressorts Vermessung, Katasteramt und Geodaten als Druck und auch als CD-ROM zum Preis von jeweils 150,-- € erworben werden. Auf der CD-ROM sind auch die Bodenrichtwertkarten 1997 bis 2000 und die Grundstücksmarktberichte 1998, bis 2001 enthalten.

Die Gebühren für **schriftliche Bodenrichtwertauskünfte** betragen 15,-- €. **Mündliche Auskünfte** aus der Bodenrichtwertkarte werden kostenlos erteilt.

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden erteilt, wenn ein berechtigtes Interesse in schriftlicher Form dargelegt wird. Die Gebühren für Auskünfte aus der Kaufpreissammlung betragen derzeit je Wertermittlungsfall bis einschließlich 10 mitgeteilter Vergleichswerte für unbebaute und bebaute Grundstücke 100,-- bis 150,-- €, für jeden weiteren mitgeteilten Vergleichswert 7,-- €.

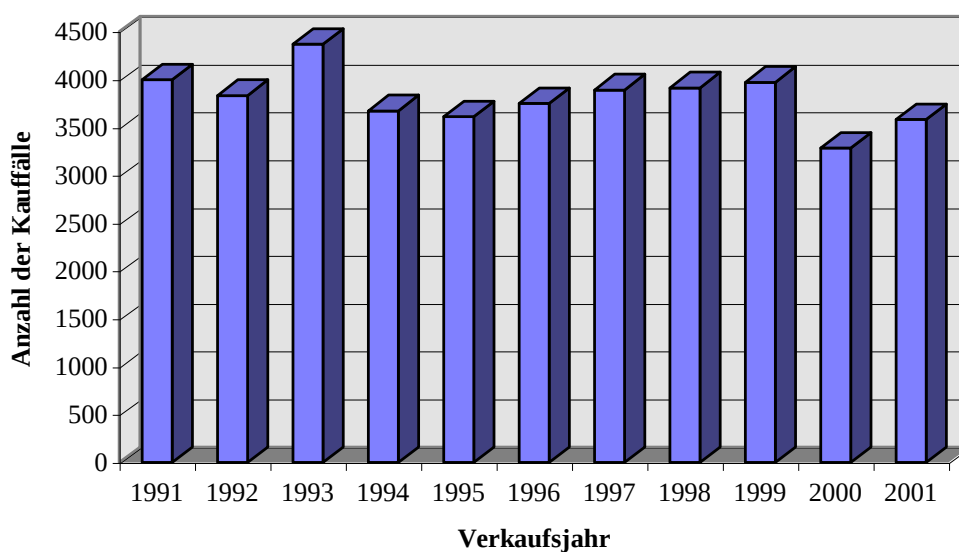
Die Höhe der Gebühr in anderen Fällen kann bei der Geschäftsstelle erfragt werden.

Die **Bodenrichtwertkarte** und der **Grundstücksmarktbericht** sind auch im **Internet** abrufbar. Unter der Adresse www.wuppertal.de/gutachterausschuss stehen Ihnen die Informationen zurzeit noch kostenlos zur Verfügung.

2. Grundstücksverkehr 2001 in Wuppertal

2.1 Anzahl der Verkäufe

Im Jahr 2001 wurden insgesamt 3 082 Kaufverträge in der Geschäftsstelle registriert. Da teilweise mehrere Objekte (Kauffälle) in einem Vertrag enthalten sind, beträgt die Anzahl der Kauffälle 3 584. Im Vergleich zu 2000 ist die Zahl der Gesamtkauffälle damit um 9 % gestiegen.

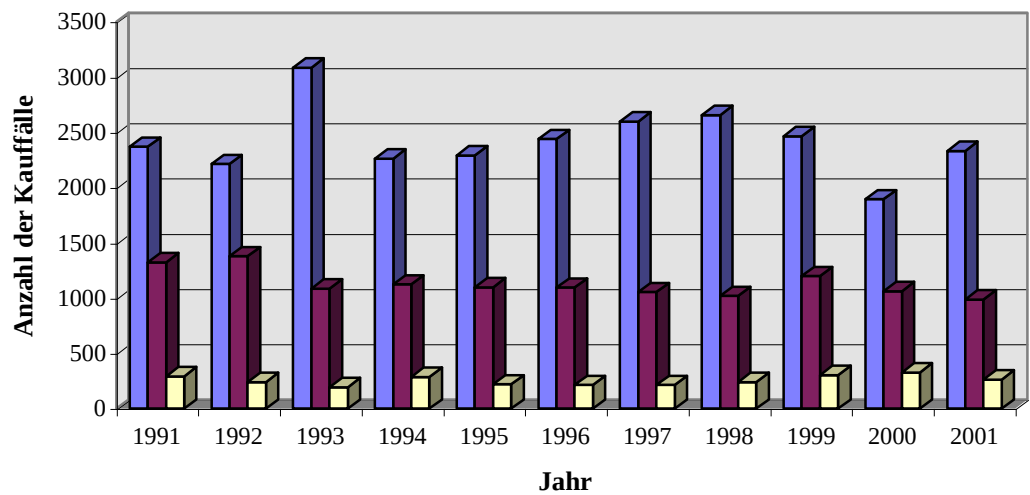


Die folgende Tabelle vergleicht die Zahl der Kauffälle in den Hauptteilmärkten des Jahres 2001 mit der entsprechenden Anzahl der Kauffälle aus den vorangegangenen Jahren.

Jahr	Unbebaute Grundstücke	Bebaute Grundstücke		Summe
		Normaleigentum*	Wohnungs- und Teileigentum	
1996	216	1 096	2 439	3 751
1997	241	1 055	2 598	3 894
1998	240	1 020	2 656	3 916
1999	306	1 199	2 467	3 972
2000	328	1 064	1 895	3 287
2001	264	989	2 331	3 584

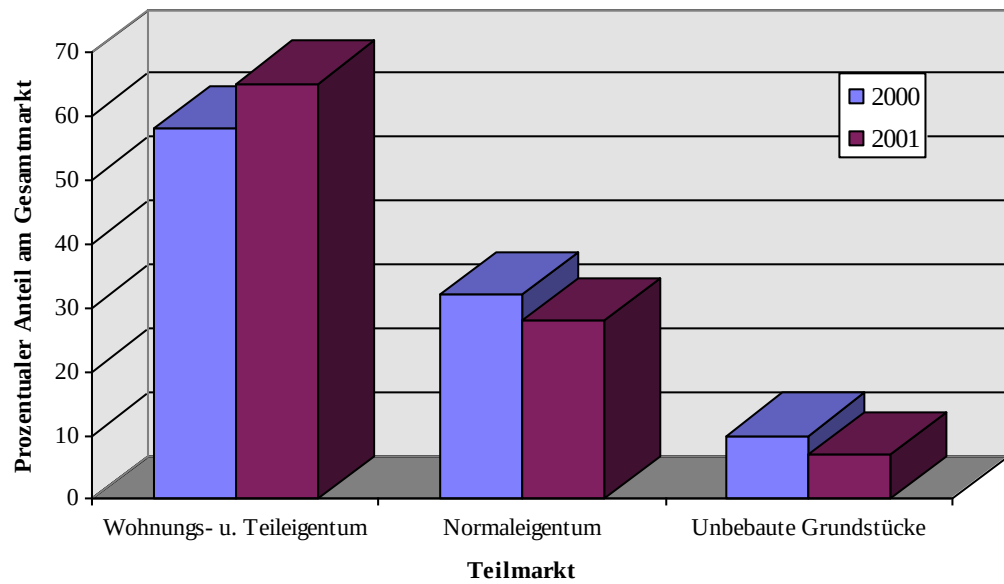
* Normaleigentum umfasst alle Kauffälle über Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser, Gewerbe- und Industrieobjekte und sonstige bebaute Objekte.

Entwicklung der Teilmärkte von 1991 bis 2001



■ Wohnungs- und Teileigentum ■ Normaleigentum ■ Unbebaute Grundstücke

Prozentualer Anteil der Teilmärkte am Gesamtmarkt



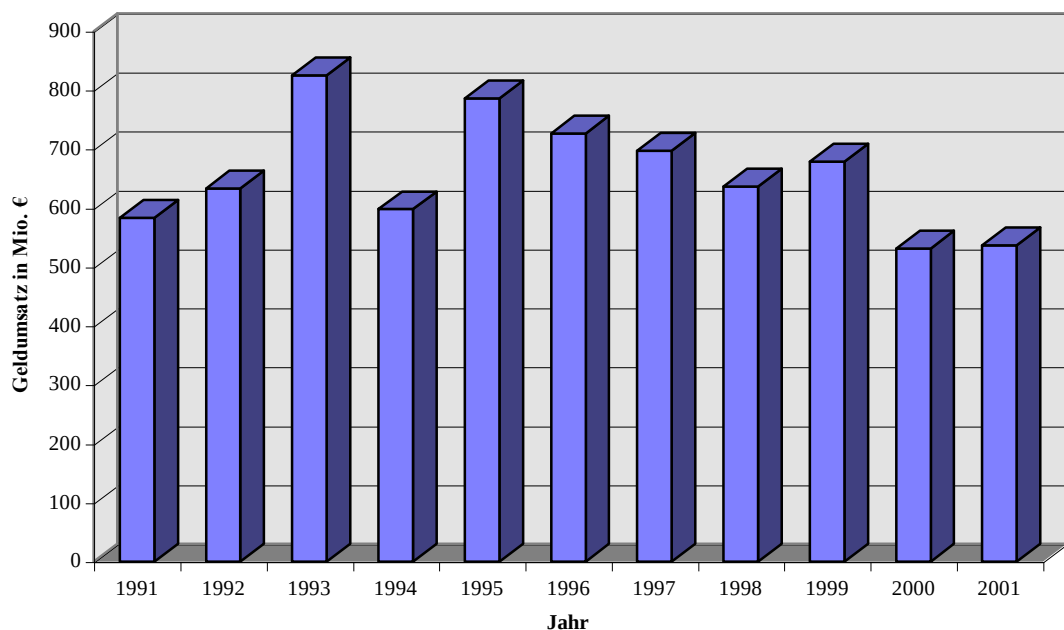
2.2 Umsatzentwicklung

Tabellarische Übersicht über die Entwicklung der Anzahl der Kaufverträge, des Flächen- und des Geldumsatzes

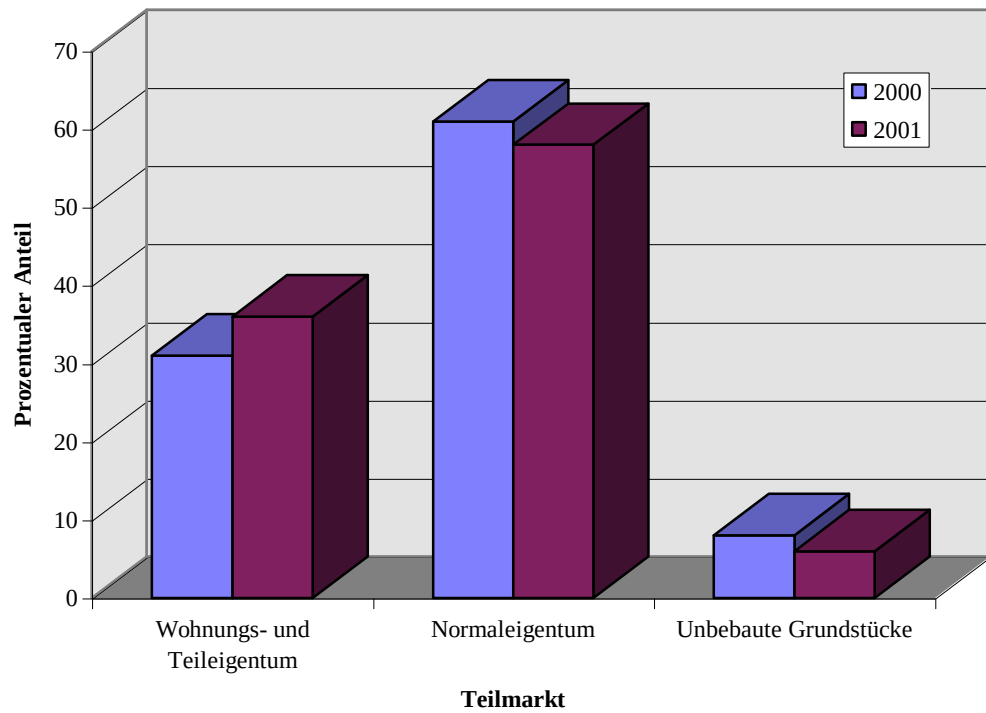
Jahr	Anzahl der Kauf-verträge	Gesamt-fläc- hen-umsatz [Hektar]	Gesamtgeld- umsatz [Mio. €]	Geldumsatz unbeauteter Grundstücke [Mio. €]	Geldumsatz beauteter Grundstücke [Mio. €]
1991	3 989	233,3	582,6	27,1	555,5
1992	3 836	275,4	632,6	21,0	611,6
1993	4 368	176,3	825,2	18,2	807,0
1994	3 674	198,2	597,5	35,9	561,6
1995	3 403	284,9	786,2	39,0	747,2
1996	3 696	184,4	726,2	17,6	708,5
1997	3 707	192,7	696,5	28,6	667,9
1998	3 788	231,5	636,0	24,8	611,2
1999	3 685	215,0	678,8	44,6	634,2
2000	2 884	223,1	530,8	42,9	487,9
2001	3 082	201,2	537,3	31,8	505,5

Geldumsatz

Der Gesamtgeldumsatz ist im Jahr 2001 um ca. 1 % leicht gestiegen und beträgt rd. 537 Mio. €.

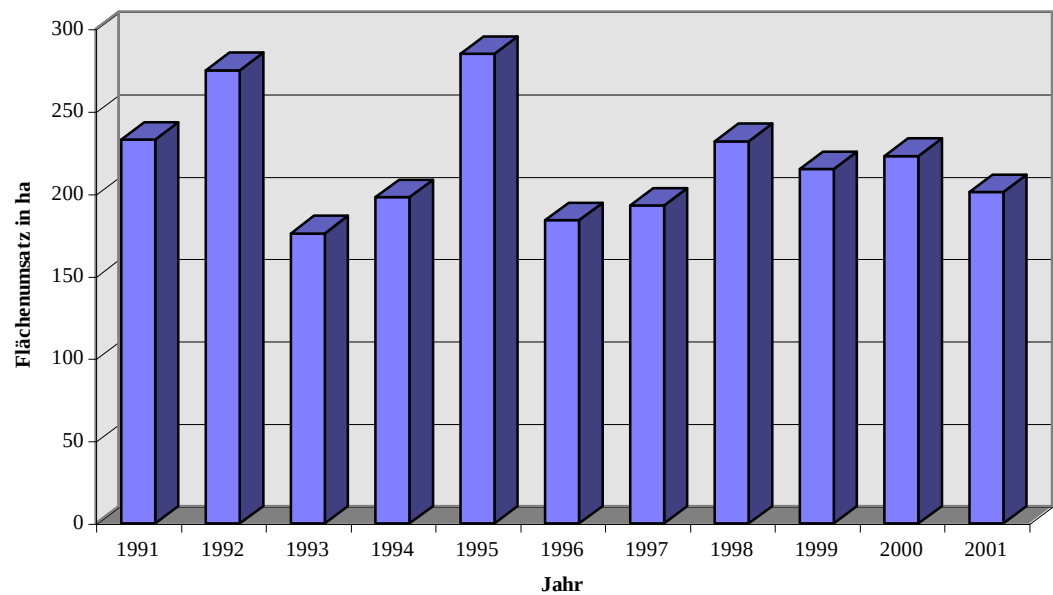


Prozentualer Anteil der Teilmärkte am Gesamtgeldumsatz

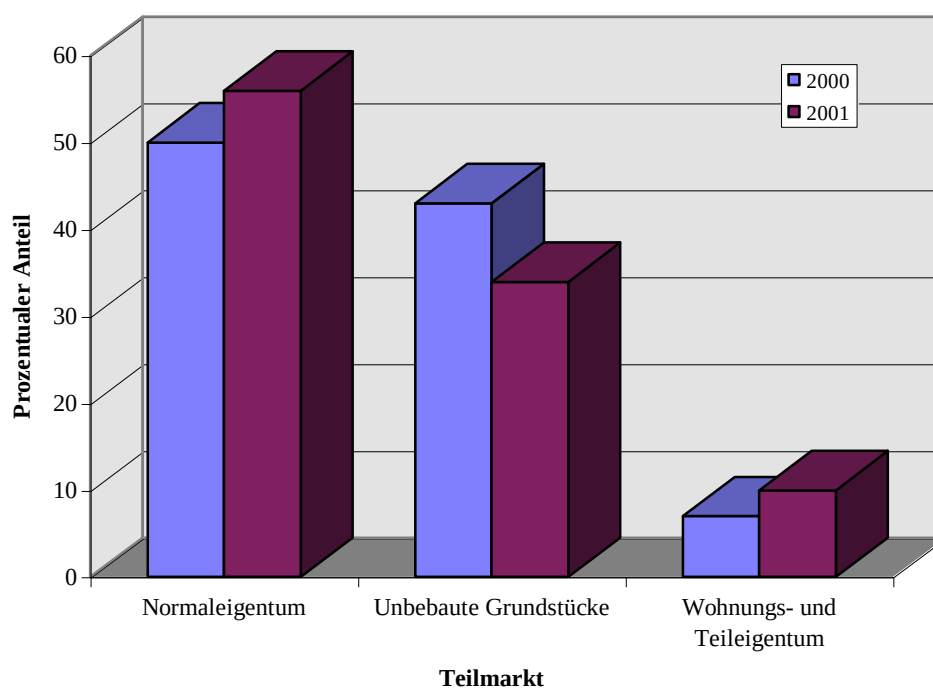


Flächenumsatz

Der Gesamtgrundstücksflächenumsatz ist im Vergleich zum Vorjahr um ca. 11 % auf insgesamt 201 ha gefallen.



Prozentualer Anteil der Teilmärkte am Gesamtflächenumsatz



3. Unbebaute Grundstücke

3.1 Die wichtigsten Ergebnisse auf einen Blick

Bei der Berechnung der Preisspannen wurde der Datenbestand gestutzt, d.h. die 10 kleinsten und die 10 größten Werte wurden bei der Berechnung der Steigerung nicht berücksichtigt, um evtl. Ausreißer abzufangen. Dies entspricht dem sog. Stutzen.

Grundstückskategorie	Preisspanne [€/m²]	Preisentwicklung zu 2000
Bauland (Preisentwicklung bezogen auf den Richtwerttermin 31.12.2001) Ein- und Zweifamilienhaus-grundstücke (incl. Erschließungsbeiträge) Geschosswohnungsbau (incl. Erschließungsbeiträge) Gewerbe- und Industrieflächen (incl. Erschließungsbeiträge)	 159,-- bis 266,-- 143,-- bis 256,-- 51,-- bis 82,--	 stagnierend stagnierend + 10 %
Begünstigtes Agrarland (§ 4 (1) Pkt. 2 WertV)	2,60 bis 31,--	stagnierend
Landwirtschaftliche Flächen	0,50 bis 5,--	stagnierend
Forstwirtschaftliche Flächen (incl. Aufwuchs)	1,-- bis 2,60	stagnierend

3.2 Allgemeine Marktdaten

Der Teilmarkt "unbebaute Grundstücke" gliedert sich entsprechend der Wertermittlungsverordnung vom 06.12.1988 in folgende vier Zustands- und Entwicklungsstufen:

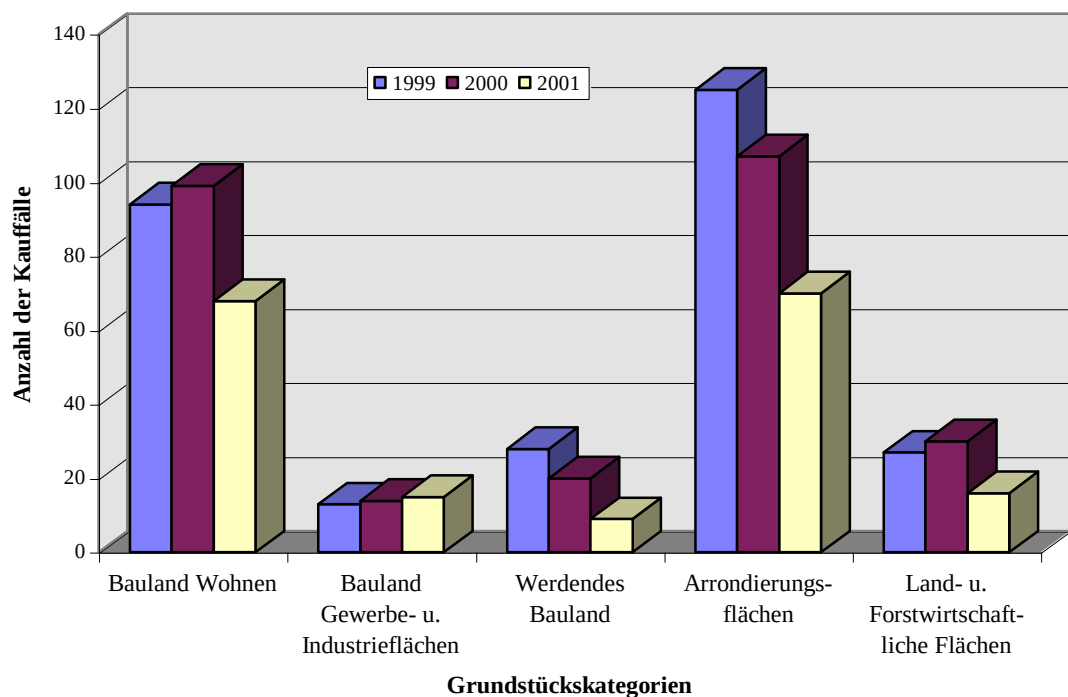
- Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- Bauerwartungsland
- Rohbauland
- Baureifes Land.

Die Wertermittlungsverordnung beinhaltet die Stufenfolge der Entwicklung des Grund und Bodens von Flächen der Land- und Forstwirtschaft zu baureifem Land. Der Entwicklungszustand richtet sich grundsätzlich nach den rechtlichen Vorgaben (Planungsrecht u. ä.).

In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden insgesamt 264 Kauffälle über unbebaute Grundstücke, die im Jahr 2001 abgeschlossen wurden, erfasst. Es wurden rd. 20 % weniger Kauffälle verzeichnet als im Vorjahr.

Die Kauffälle verteilen sich auf die Grundstückskategorien Bauland Wohnen (ein- und zweigeschossig bebaubare Wohngrundstücke, mehrgeschossig bebaubare Wohngrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke), Bauland Gewerbe- und Industrieflächen, Werdendes Bauland (Bauerwartungs- und Rohbaulandflächen), land- und forstwirtschaftliche Flächen und Arrondierungsflächen zu Bauland.

Verteilung der Kauffälle



3.3 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Nach der Wertermittlungsverordnung sind Flächen der Land- und Forstwirtschaft entsprechend genutzte oder nutzbare Flächen,

1. von denen anzunehmen ist, dass sie nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage, nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden,
2. 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.

Insgesamt konnten 15 Kaufverträge über land- und forstwirtschaftliche Flächen ausgewertet werden.

Davon wurden 9 Kaufverträge über landwirtschaftliche und 6 Kaufverträge über forstwirtschaftliche Flächen abgeschlossen.

Für das Jahr 2001 wurde kein Kauffall in der Kaufpreissammlung registriert, der sich inhaltlich auf die zweite Kategorie der Wertermittlungsverordnung bezieht und sich aufgrund seiner Lage oder Funktion auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignet. Darunter fallen z. B. Flächen für private Grünflächen- oder Freizeitnutzung. Die in der nachstehenden Zusammenstellung für begünstigtes Agrarland aufgeführten Werte stammen daher aus dem Jahr 2000.

Da aber auch für land- und forstwirtschaftliche Flächen statistisch gesicherte Aussagen über Mittelwerte aufgrund der geringen Anzahl der Kauffälle nicht möglich sind, wurden in allen Preisspannen auch die Kauffälle aus zurückliegenden Jahren berücksichtigt.

Die Preisspanne ergibt sich aus dem errechneten Mittelwert plus/minus der einfachen Standardabweichung.

Grundstückskategorie	Preisspanne [€/m²]
Landwirtschaftliche Flächen	0,50 bis 5,--
Forstwirtschaftliche Flächen (incl. Aufwuchs)	1,-- bis 2,60
Begünstigtes Agrarland	2,60 bis 31,--

3.4 Werdendes Bauland

Nach §4(2) WertV sind unter dem Begriff **Bauerwartungsland** Flächen zu verstehen, 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 im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes gründen.

Nach §4(3) WertV sind unter dem Begriff **Rohbauland** Flächen zu verstehen, 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.

Die Wartezeit für das einzelne Grundstück bis zur endgültigen Baureife ist je nach Entwicklungszustand und Planungsreife sehr unterschiedlich. Daher kann kein konkreter Wert des Bauerwartungslandes oder des Rohbaulandes abgeleitet werden.

Die Kaufpreise für werdendes Bauland bewegen sich aufgrund der unterschiedlichen "Reife" des Grundstücks und des verschiedenartig hohen Erschließungsaufwandes in einer großen Preisspanne.

2001 wurde nur 1 Kaufvertrag über **Bauerwartungsland** abgeschlossen. Die Preise für Bauerwartungsland bewegen sich in den letzten fünf Jahren überwiegend in einer **Preisspanne zwischen 10 % und 40 % des maßgeblichen Bodenrichtwertes**.

7 Kaufverträge wurden im Jahr 2001 über **Rohbauland** abgeschlossen. Alle Verkäufe betrafen Wohnbauflächen.

Unter Berücksichtigung der Kauffälle der letzten Jahre lagen die Kaufpreise überwiegend in einer **Preisspanne zwischen 40 % bis 80 % des maßgeblichen Bodenrichtwertes**.

3.5 Arrondierungsflächen zu Bauland

Als Arrondierung wird in der Fachliteratur die Erweiterung bzw. Abrundung eines Grundstücks um eine nicht selbstständig bebaubare Teilfläche bezeichnet. Der Zuschnitt oder die Lage dieser Fläche ist meist dergestalt, dass ein Erwerb nur für einen bestimmten Personenkreis interessant ist, um entweder die bauliche Ausnutzbarkeit eines Grundstücks zu erhöhen oder den bisher ungünstigen Verlauf einer Grundstücksgrenze zu begradigen. In der Fachliteratur wird der Begriff der Arrondierungsfläche häufig als Sammelbezeichnung verwendet. Eine weitergehende Differenzierung solcher Flächen ist dort nicht zu finden.

Die Kauffälle über Arrondierungsflächen der Jahre zwischen 1994 und 2001 wurden einer weitergehenden Untersuchung unterzogen.

Danach lassen sich die Kauffälle in zwei Hauptgruppen einteilen:

Baulandteilflächen

- Unter Baulandteilflächen werden Flächen verstanden, die
- eine höhere oder sinnvolle bauliche Nutzung ermöglichen
 - einen Überbau bereinigen
 - als Garagen- oder Stellplatzfläche genutzt werden können.

Nicht erforderliche Freiflächen

In diese Gruppe fallen Flächen, die nicht bebaut werden können, sondern zur anderweitigen Erweiterung oder Abrundung eines Grundstückes erworben werden, z.B. Flächen im hinteren Bereich eines Grundstückes, die als Gartenland genutzt werden können.

Die aus den Kaufverträgen abgeleiteten Bodenpreise wurden ins Verhältnis zu dem maßgeblichen Bodenrichtwert gestellt. Betrachtet man die verschiedenen Typen, so lässt sich eine Abstufung des Preisverhältnisses erkennen, die mit der Wichtigkeit der erworbenen Teilfläche für die Käuferin oder den Käufer erklärt werden kann.

In der folgenden Tabelle werden sowohl der Durchschnittswert als auch eine Spanne in % vom maßgeblichen Bodenrichtwert für die unterschiedlichen Kategorien von Arrondierungsflächen angegeben.

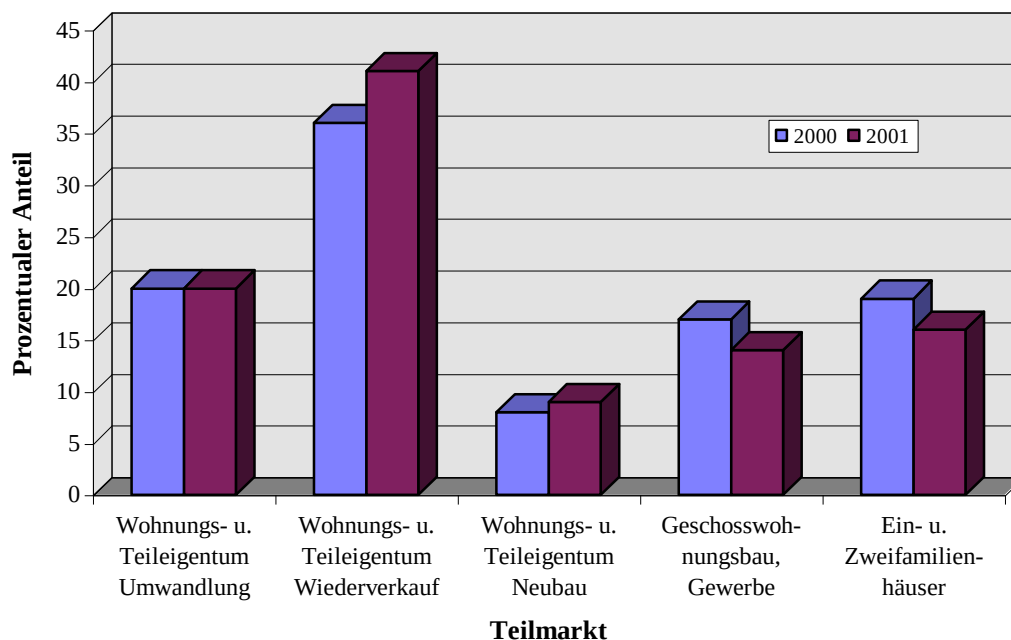
Da statistisch gesicherte Aussagen über Mittelwerte aufgrund der geringen Anzahl der Kauffälle nicht möglich waren, wurden neben den Kauffällen des Jahres 2001 auch die aus den Jahren 1994 bis 2000 berücksichtigt.

Kategorie	Preisspanne vom maßgeblichen Bodenrichtwert [%]	Durchschnittswert vom maßgeblichen Bodenrichtwert [%]	Anzahl der Kauffälle
Baulandteilflächen			
Flächen, die eine höhere oder sinnvolle bauliche Nutzung ermöglichen	30 - 100	65	128
Überbaubereinigung	30 - 130	85	13
Garagen- und Stellplatzflächen	20 - 80	50	51
Nicht erforderliche Freiflächen			
Flächen im hinteren Grundstücksbereich, Gartenland, u. ä.	10 - 30	20	147

4. Bebaute Grundstücke

4.1 Allgemeine Marktdaten

Entwicklung des Teilmarktes 'Bebaute Grundstücke'



Übersicht über die Baufertigstellungen der letzten Jahre (Jahresdaten)

	1997	1998	1999	2000	2001
Wohngebäude mit einer Wohnung	99	68	119	141	291
Wohngebäude mit zwei Wohnungen	31	19	19	23	23
Wohngebäude insgesamt	199	158	183	204	367
Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	1 180	1 046	731	648	991
Nichtwohngebäude (mit überwiegendem Gewerbe- und Verwaltungsanteil)	39	51	37	28	53
Anzahl der Wohnungen in Nichtwohngebäuden	52	98	17	40	6
Gesamtzahl Gebäude	238	209	220	232	420
Gesamtzahl Wohnungen	1 232	1 144	748	688	997

Quelle: Ressort Allgemeine Dienste

4.2 Normaleigentum

Normaleigentum umfasst alle Kauffälle von bebauten Grundstücken, die nicht in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt sind. Auf Grund der geringen Anzahl und der Verschiedenartigkeit der Objekte können zu rein gewerblich genutzten Gebäuden keine Angaben gemacht werden. Bei der Beurteilung des durchschnittlichen Gesamtkaufpreises ist zu berücksichtigen, dass er nur eine Größenordnung widerspiegelt, da der Lagefaktor im Kaufpreis noch voll enthalten ist. Weitergehende Auswertungen (Gebädefaktoren) können Kapitel 6.4.1.1 entnommen werden.

4.2.1 Neubaumaßnahmen

Reihenhäuser

Insgesamt lagen 85 Kauffälle vor.

Von der Lage her in nur 4 Baugebieten wurden 24 Reihenhäuser ohne Unterkellerung registriert. Der durchschnittliche Gesamtkaufpreis einschließlich Bodenwert lag hier bei 186 621,-- €.

46 Kauffälle über Neubauvorhaben standen in unterschiedlichen Gebieten zur Verfügung. Diese Reihenhäuser sind unterkellert, die durchschnittliche Wohnfläche lag bei rd. 125 m².

Überdurchschnittliche Eigenleistungen blieben unberücksichtigt. Der durchschnittliche Gesamtkaufpreis einschließlich Bodenwert lag hier bei 242 864,-- €.

Jahr	Größe der Datenmenge	Durchschnittspreis incl. Grundstück [€]	Preisveränderung gegenüber dem Vorjahr [%]	Durchschnittliche Grundstücksgröße [m ²]
1997	11	240 307,--	- 1	270
1998	21	253 089,--	+ 5	270
1999	62	250 533,--	- 1	260
2000	73	240 307,--	- 4	250
2001	46	242 864,--	+1	220

Doppelhaushälften

Für diesen Teilbereich des Immobilienmarktes standen 23 Kauffälle aus verschiedenen Neubaugebieten zur Verfügung. Die durchschnittliche Wohnfläche betrug rd. 135 m². Der durchschnittliche Gesamtkaufpreis einschließlich Bodenwert, zu dem in nur wenigen Fällen noch Eigenleistungen des Käufers im Innenbereich hinzukommen, betrug 276 098,-- €.

Jahr	Größe der Datenmenge	Durchschnittspreis incl. Grundstück [€]	Preisveränderung gegenüber dem Vorjahr [%]	Durchschnittliche Grundstücksgröße [m ²]
1997	18	255 646,--	- 4	300
1998	29	276 098,--	+ 8	350
1999	37	268 428,--	- 3	320
2000	41	276 098,--	+ 3	280
2001	23	276 098,--	0	310

4.2.2 Wiederverkäufe

Reihenhäuser

In dieser Gebäudekategorie wurden insgesamt 32 Kaufverträge registriert. Die durchschnittliche Wohnfläche lag bei rd. 114 m². Der durchschnittliche Gesamtkaufpreis einschließlich Bodenwert betrug 217 299,-- €.

Jahr	Größe der Datenmenge	Durchschnittspreis incl. Grundstück [€]	Preisveränderung gegenüber dem Vorjahr [%]	Durchschnittliche Grundstücksgröße [m ²]
1997	49	214 743,--	0	270
1998	61	219 856,--	+ 2	280
1999	58	219 856,--	0	290
2000	63	217 299,--	- 1	300
2001	32	217 299,--	0	265

Doppelhaushälften

In dieser Gebäudekategorie konnten insgesamt 20 Kaufverträge ausgewertet werden. Die durchschnittliche Wohnfläche lag bei rd. 134 m². Der durchschnittliche Gesamtkaufpreis einschließlich Bodenwert betrug 250 533,-- €.

Jahr	Größe der Datenmenge	Durchschnittspreis incl. Grundstück [€]	Preisveränderung gegenüber dem Vorjahr [%]	Durchschnittliche Grundstücksgröße [m ²]
1997	24	237 751,--	- 5	560
1998	25	240 307,--	+ 1	400
1999	18	240 307,--	0	450
2000	40	237 751,--	- 1	450
2001	20	250 533,--	+ 5	410

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

In dieser Gebäudekategorie konnten insgesamt 10 Kaufverträge ausgewertet werden. Die durchschnittliche Wohnfläche betrug rd. 170 m². Der durchschnittliche Gesamtkaufpreis einschließlich Bodenwert betrug 319 557,-- €.

Jahr	Größe der Datenmenge	Durchschnittspreis incl. Grundstück [€]	Preisveränderung gegenüber dem Vorjahr [%]	Durchschnittliche Grundstücksgröße [m ²]
1997	56	306 775,--	0	940
1998	56	299 106,--	- 3	850
1999	31	293 993,--	- 2	850
2000	42	291 436,--	- 1	850
2001	10	319 557,--	+ 10	680

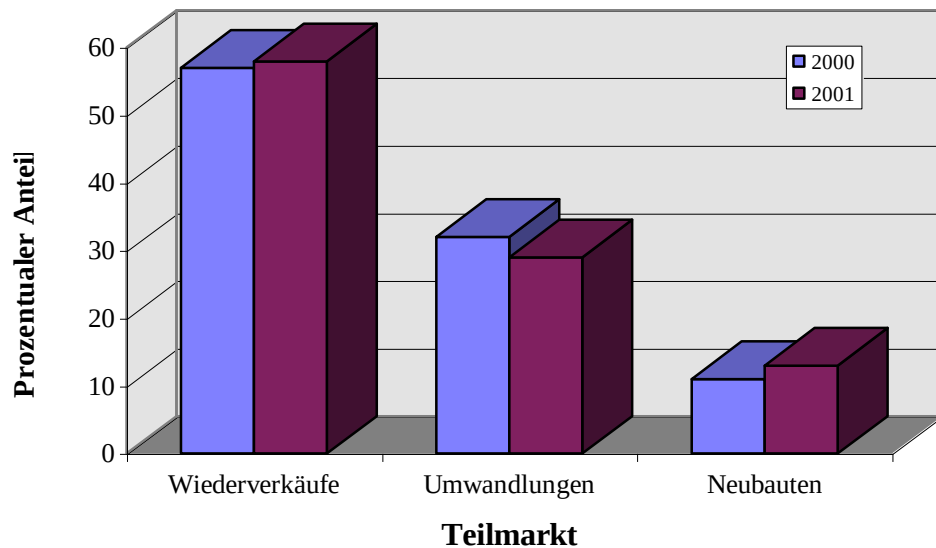
4.3 Wohnungs- und Teileigentum

Unter Wohnungseigentum versteht man das Sondereigentum an einer bestimmten und bezeichneten Wohnung sowie einen Miteigentumsanteil an dem gemeinsamen Eigentum (Grundstück, Treppenhaus etc.). Unter Teileigentum versteht man das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen, wie z. B. Büro- und Geschäftsräume, Ladenlokale, Garagen, Stellplätze etc.

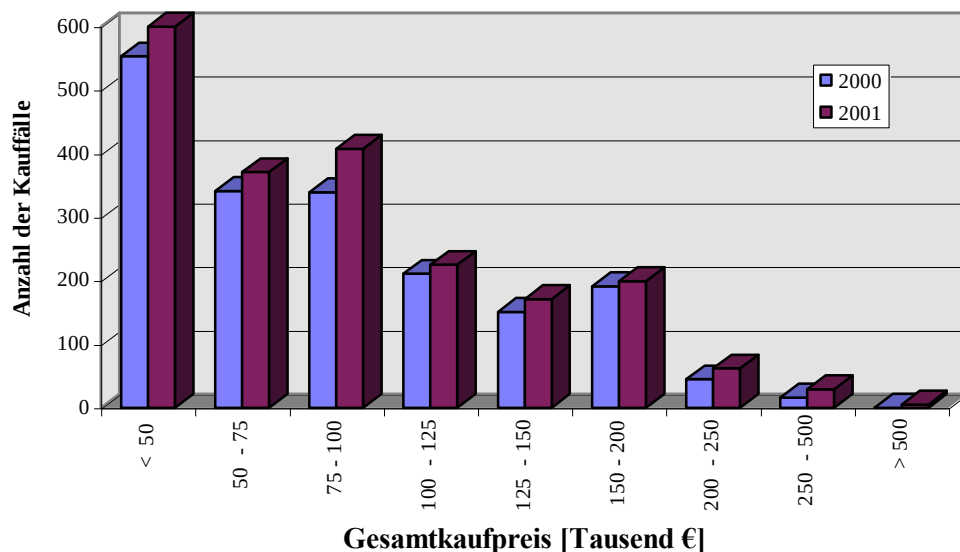
4.3.1 Allgemeine Marktdaten

2001 wurden 2 331 Kauffälle über Wohnungseigentum und 282 Kauffälle über Teileigentum (u. a. Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Stellplätze) registriert. Gegenüber dem Vorjahr sind dies insgesamt rd. 23 % mehr Kauffälle.

Prozentuale Marktanteile bezogen auf die Anzahl der Kauffälle von Wohnungseigentum

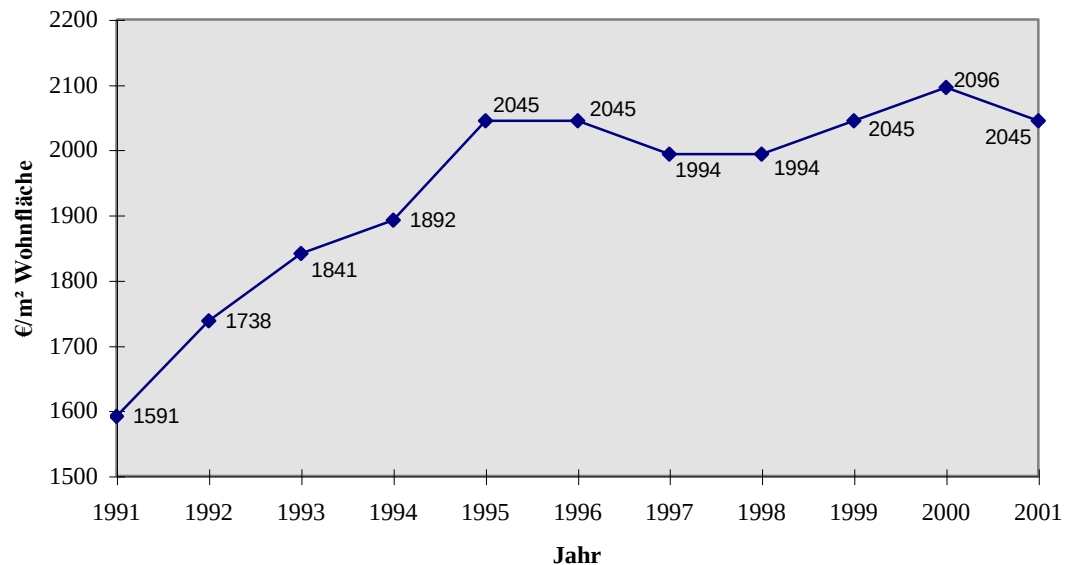


Anzahl aller Kauffälle differenziert nach Gesamtkaufpreisen



4.3.2 Neubaumaßnahmen

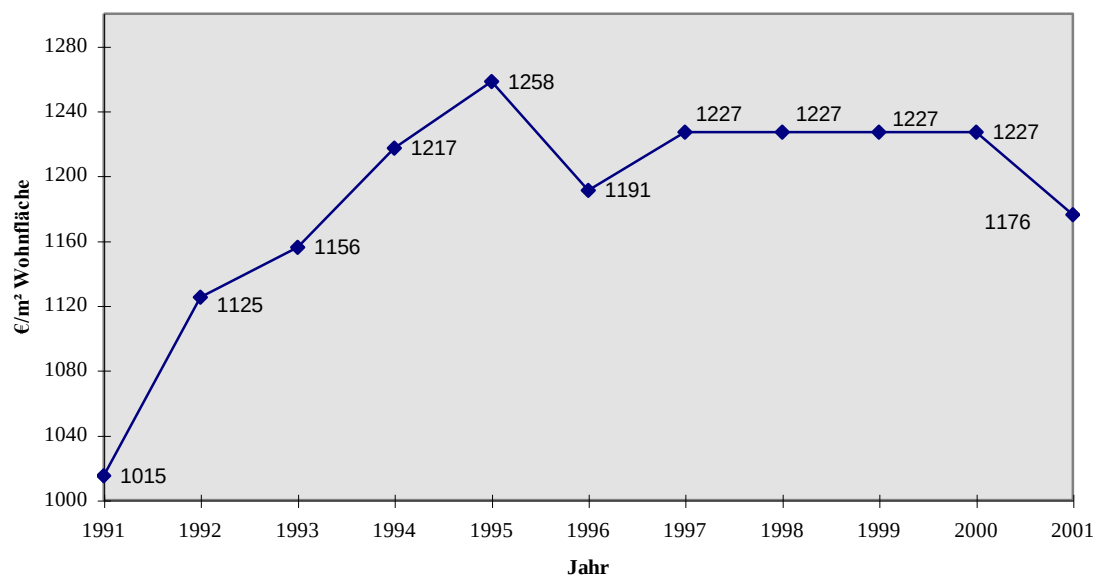
Im Jahre 2001 wurden 164 Neubau-Eigentumswohnungen in der Kaufpreissammlung registriert. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt rd. 85 m². Der Durchschnittswert je Quadratmeter Wohnfläche betrug **2 045,-- €**. Das bedeutet einen Rückgang von 2,5 % gegenüber dem Vorjahr. Zwei Drittel aller Fälle bewegen sich in einer Preisspanne zwischen **1 892,-- €/m² und 2 199,-- €/m²**.



4.3.3 Wiederverkäufe

Dieser Teilbereich umfasst neben dem Wiederverkauf von als Wohnungseigentum konzipierten Wohnungen auch solche, die früher in Wohnungseigentum umgewandelt und jetzt weiterverkauft wurden.

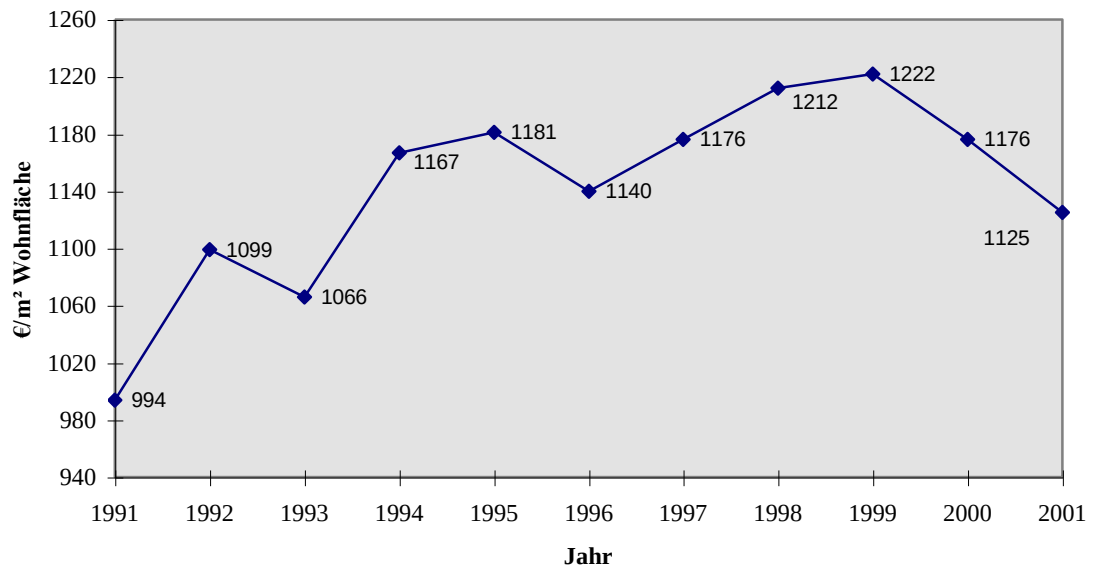
Die Grundgesamtheit besteht aus 608 Kauffällen. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt rd. 75 m². Der Durchschnittswert je Quadratmeter Wohnfläche beträgt **1 176,-- €**. Das bedeutet gegenüber dem Vorjahr einen Preisrückgang von rd. 4,2 %. Zwei Drittel aller Kauffälle bewegen sich in einer Preisspanne zwischen **869,-- €/m² und 1 483,-- €/m²**.



4.3.4 Umwandlungen

Umgewandelte Eigentumswohnungen sind ehemalige Mietwohnungen, die unmittelbar vor dem Verkauf in Wohnungseigentum umgewandelt wurden. In diese Kategorie fallen nur die Kauffälle über Wohnungseigentum, die nach der Umwandlung **erstmalig** 2001 verkauft worden sind.

Als Grundgesamtheit liegen 390 Kauffälle vor. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt rd. 75 m². Der Durchschnittswert je Quadratmeter Wohnfläche beträgt **1 125,- €**. Das entspricht einem Preisrückgang zum Vorjahr von rd. 4,5 %. Zwei Drittel aller Kaufpreise bewegen sich in einer Preisspanne zwischen **920,- €/m² und 1 329,- €/m²**.



Weitergehende Auswertungen (Gebäudefaktoren) über Wohnungs- und Teileigentum können Kapitel 6.4.1.2 entnommen werden.

5. Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte zum 31.12.2001 wurden aus Kaufverträgen unbebauter Grundstücke in DM abgeleitet und wie in den vergangenen Jahren auf 10,- DM bzw. 100,- DM gerundet. Die gerundeten DM-Beträge wurden dann auf 1 Euro mit dem Faktor 1:1,95583 umgerechnet. Diese spitz umgerechneten Werte sind in der Bodenrichtwertkarte dargestellt.

5.1 Definition

Eine der wesentlichsten Aufgaben des Gutachterausschusses ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten für Bauland (§ 196 BauGB). Diese werden vom Gutachterausschuss jährlich bis zum 30. April zum Stichtag 31.12. des Vorjahres ermittelt.

Ein Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Bodenwert je Quadratmeter für ein Gebiet mit im Wesentlichen gleichen wertbestimmenden Merkmalen wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Zuschnitt; er ist bezogen auf ein baureifes Grundstück, dessen Eigenschaften für das Gebiet typisch sind (so genanntes Richtwertgrundstück).

Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks (in Anlehnung an §1 BauNVO)

Grundlage der in der Bodenrichtwertkarte angegebenen Nutzungsarten ist **nicht** das örtliche Planungsrecht. Vielmehr handelt es sich hierbei um die jeweilige gebietstypische Nutzungsart.

MD	Dorfgebiet
W	Wohnbaufläche
MI	Mischgebiet
MK	Kerngebiet
G	Gewerbliche Baufläche

In Wohn- und Mischgebieten (W, MI) mit bis zu 2-geschossiger Bauweise (**II**) hat das Bodenrichtwertgrundstück eine Grundstücksgröße zwischen 350 m² bis 650 m², in Dorfgebieten (MD) zwischen 600 m² und 800 m² bzw. entsprechend der vorhandenen Nachbarbebauung.

In Wohn- und Mischgebieten (W, MI) mit mehr als 2-geschossiger Bauweise (**III**) bezieht sich das Bodenrichtwertgrundstück auf eine durchschnittliche Geschossflächenzahl von 1,1.

In Kerngebieten (MK) sowie in reinen gewerblichen Bauflächen (G) hat das Bodenrichtwertgrundstück keine besonderen Festlegungen.

Maßgebend ist im Einzelfall jeweils die lagetypische und ortsübliche Grundstücksgröße und bauliche Ausnutzung.

Beispiel

<u>350</u>	350 = Bodenrichtwert in €/m ² , erschließungsbeitrags frei
MI III	MI = Mischgebiet, III = 3- und mehrgeschossige Bauweise

<u>(159)</u>	(159) = Bodenrichtwert in €/m ² , erschließungsbeitrags pfl ichtig
W II	W = Wohngebiet, II = ein- bis zweigeschossige Bauweise

Die Geländeoberfläche ist eben bis leicht geneigt bzw. leicht hängig, im Übrigen aber hat sie eine dem Richtwertgebiet entsprechende typische Oberfläche. Das Richtwertgrundstück ist frei von Ablagerungen.

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

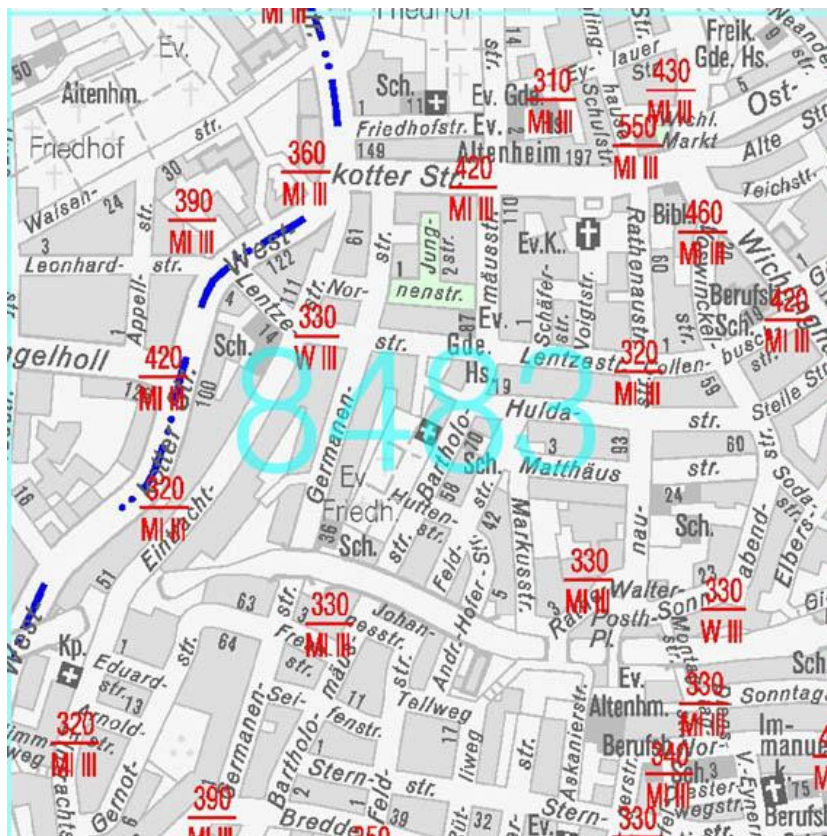
Die Bodenrichtwerte können je nach Art der Nutzung und nach Lage im Stadtgebiet erheblich voneinander und von den in den folgenden Abschnitten abgeleiteten Durchschnittswerten abweichen.

Die Bodenrichtwerte sind am 12.03.2002 gemäß § 196 BauGB und gemäß § 11 GAVO NRW ermittelt und beschlossen worden.

5.1.1 Übersicht über die Bodenrichtwerte zum 31.12.2001 gem. § 13 Gutachterausschussverordnung vom 07.03.1990

	Lage		
	gut	mittel	mäßig
Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen	337,-- €/m²	251,-- €/m²	-----
Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau	245,-- €/m²	205,-- €/m²	153,-- €/m²
Gewerbeflächen	-----	66,-- €/m²	-----

5.1.2 Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 31.12.2000



Darstellung der Bodenrichtwerte in DM.

5.2 Entwicklung der Bodenrichtwerte zum 31.12.2001

Um die Steigerung oder das Gefälle zum Richtwerttermin 31.12.2001 festzustellen, wurden die Kauffälle über unbebaute Grundstücke mit dem Bodenrichtwert zum Stichtag 31.12.2000 in der entsprechenden Lage verglichen.

Bei der Berechnung der Preisspannen und der Steigerungen wurde der Datenbestand gestutzt, d.h. 1/6 der kleinsten und 1/6 der größten Werte wurden bei der Berechnung der Steigerung nicht berücksichtigt, um evtl. Ausreißer abzufangen. Dies entspricht dem sog. Stutzen.

5.2.1 Baureifes Land für den individuellen Wohnungsbau

Für das Jahr 2001 wurden 59 Verträge über baureifes Land für offene ein- und zweigeschossig bebaubare Grundstücke ausgewertet. Das sind rd. 25 % weniger Verträge als im Vorjahr.

Die Vertragsabschlüsse sind über das Jahr relativ gleichmäßig verteilt.

Die Kaufpreise wurden bezüglich der Grundstücksgröße auf das Richtwertgrundstück abgestellt. Sie lagen in einer Preisspanne von 159,-- €/m² bis 266,-- €/m².

Aus der Gegenüberstellung des jeweiligen abgestellten Kaufpreises mit dem entsprechenden Bodenrichtwert ergab sich vom Richtwerttermin 31.12.2000 zum Richtwerttermin 31.12.2001 für ein- und zweigeschossig bebaubare Grundstücke ein

Gleichbleibendes Preisniveau.

Dabei lagen Grundstücke in guter Wohnlage geringfügig unter, in mittlerer Wohnlage über der durchschnittlichen Steigerung.

5.2.2 Baureifes Land für den Geschosswohnungsbau

In diese Grundstückskategorie fallen Grundstücke, die drei- oder mehrgeschossig bebaut werden können. Insgesamt wurden 9 Verträge ausgewertet, von denen 6 veräußerte Grundstücke dem Mietwohnungsbau und 3 Grundstücke dem Eigentumswohnungsbau zuzuordnen waren. Insgesamt standen rd. 50 % weniger Kauffälle zur Verfügung als im Vorjahr.

Die Kaufpreise wurden bezüglich der Geschossflächenzahl (GFZ) auf das Richtwertgrundstück abgestellt. Sie lagen in einer Preisspanne von 143,-- €/m² bis 256,-- €/m².

Aus der Gegenüberstellung des jeweiligen abgestellten Kaufpreises mit dem entsprechenden Bodenrichtwert ergab sich vom Richtwerttermin 31.12.2000 zum Richtwerttermin 31.12.2001 eine

Gleichbleibendes Preisniveau

für mehrgeschossig bebaubare Grundstücke.

5.2.3 Baureifes Land für Gewerbliche Bauflächen

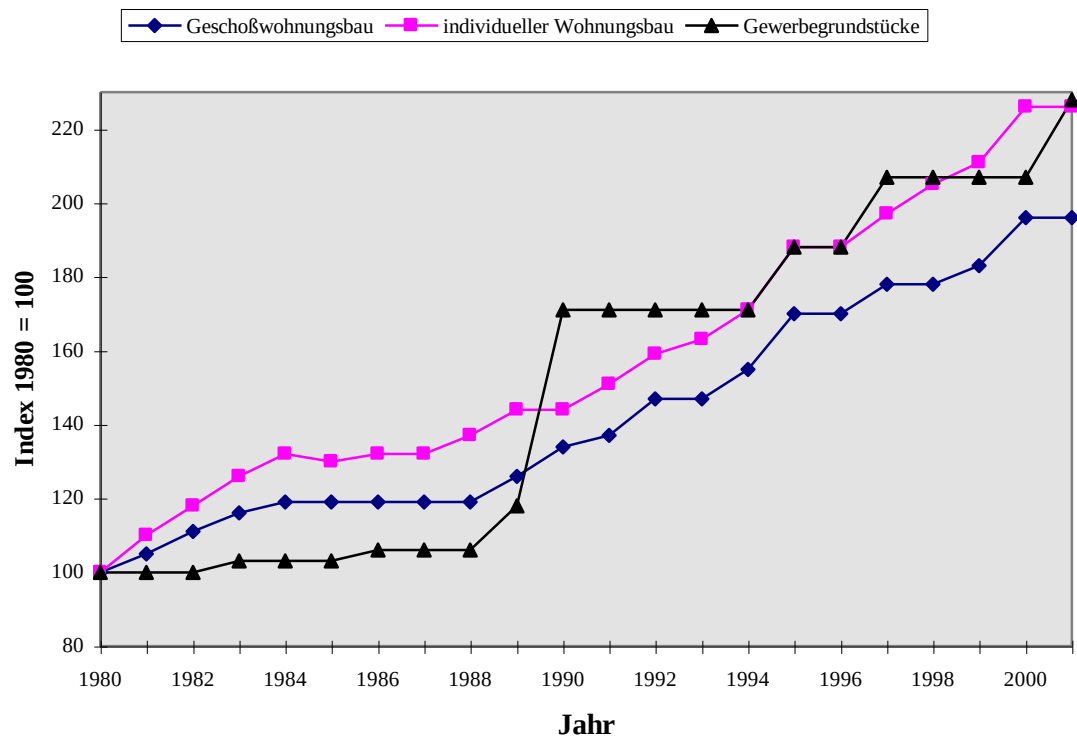
Insgesamt konnten 15 Kaufverträge zur Auswertung herangezogen werden. Im Vorjahr waren es 14 Verträge.

Sie lagen in einer Preisspanne von 51,-- €/m² bis 82,-- €/m².

Bei den gewerblich nutzbaren Grundstücken erfahren die durchschnittlichen Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2001 eine

Steigerung von 10%.

5.2.4 Preisentwicklung auf Basis der Bodenrichtwerte von 1980 bis 2001



6. Für die Wertermittlung erforderliche Daten

Nach § 193 (3) BauGB sind in Verbindung mit §§ 8ff WertV und §12 GAVO NRW aus der Kaufpreissammlung die für die Wertermittlung erforderlichen Daten unter Berücksichtigung der jeweiligen Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten. Hierzu gehören insbesondere Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke.

6.1 Indexreihen

6.1.1 Indexreihe für Bodenpreise

Auf der Grundlage ausgewerteter Kaufpreise für unbebaute Grundstücke wurde die allgemeine Entwicklung der Bodenpreise bei Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau, im Geschosswohnungsbau sowie bei gewerblichen Flächen ermittelt.

Indexreihe auf der Basis der Bodenpreise zum 31.12. eines jeden Jahres

Jahr	Individueller Wohnungsbau	Geschosswohnungsbau	Gewerbegrundstücke
1980	100	100	100
1981	110	105	100
1982	118	111	100
1983	126	116	103
1984	132	119	103
1985	130	119	103
1986	132	119	106
1987	132	119	106
1988	137	119	106
1989	144	126	118
1990	144	134	171
1991	151	137	171
1992	159	147	171
1993	163	147	171
1994	171	155	171
1995	188	170	188
1996	188	170	188
1997	197	178	207
1998	205	178	207
1999	211	183	207
2000	226	196	207
2001	226	196	228

6.1.2 Indexreihe für Eigentumswohnungen

Jahr	Erstverkäufe Neuerstellungen		Wiederverkäufe		Umgewandelte Mietwohnungen	
	€/m²	%	€/m²	%	€/m²	%
1980	1 194,--	100	977,--	100	--	--
1981	1 356,--	114	1 053,--	108	--	--
1982	1 432,--	120	1 039,--	106	750,--	100
1983	1 549,--	130	1 076,--	110	813,--	108
1984	1 488,--	125	1 038,--	106	762,--	102
1985	1 461,--	122	945,--	97	784,--	105
1986	1 370,--	115	874,--	90	788,--	99
1987	1 304,--	109	844,--	86	726,--	97
1988	1 299,--	109	826,--	85	732,--	98
1989	1 329,--	111	882,--	90	783,--	104
1990	1 438,--	120	946,--	97	928,--	124
1991	1 591,--	133	1 014,--	104	994,--	133
1992	1 734,--	145	1 125,--	115	1 095,--	146
1993	1 841,--	154	1 156,--	118	1 066,--	142
1994	1 892,--	158	1 217,--	125	1 167,--	156
1995	2 045,--	171	1 258,--	129	1 181,--	157
1996	2 045,--	171	1 191,--	122	1 140,--	152
1997	1 994,--	167	1 227,--	126	1 176,--	157
1998	1 994,--	167	1 227,--	126	1 212,--	162
1999	2 045,--	171	1 227,--	126	1 222,--	163
2000	2 096,--	176	1 227,--	126	1 176,--	157
2001	2 045,--	171	1 176,--	120	1 125,--	150

6.2 Umrechnungskoeffizienten

Nach § 10 (1) WertV sollen Wertunterschiede von Grundstücken, die sich aus Abweichungen bestimmter wertbeeinflussender Merkmale sonst gleichartiger Grundstücke ergeben, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung, mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten erfasst werden.

6.2.1 Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Grundstücke unterschiedlicher Größe im individuellen Wohnungsbau

Anhand der 1994 bis 1998 abgeschlossenen Kauffälle über Grundstücke, die in offener ein- und zweigeschossiger Bauweise bebaut werden können, wurde die Abhängigkeit des Kaufpreises von der Grundstücksgröße untersucht.

Die Untersuchung wurde durchgeführt für Grundstücke zwischen 250 m² und 1000 m² Grundstücksgröße. Zur Auswertung wurden 137 Kauffälle herangezogen. Für die Untersuchung wurden die erzielten Kaufpreise nicht auf die Größe des Richtwertgrundstückes abgestimmt.

Die folgenden Umrechnungskoeffizienten können als Anhaltswerte dienen, um den Einfluss der Grundstücksgröße auf den Bodenwert zu berücksichtigen. Im Einzelfall sind auch Lage und Zuschnitt bzw. Ausnutzbarkeit eines Grundstückes zu berücksichtigen. Die Umrechnungskoeffizienten sind auf Grundstücke in bevorzugten Wohnlagen nicht anwendbar.

Umrechnungskoeffizienten

Fläche [m²]	250	300	350	400	500	600	700	800	900	1000
Koeffizient	1,13	1,09	1,06	1,04	1,00	0,97	0,94	0,92	0,90	0,88

Beispiel Für ein 300 m² großes Grundstück liegt ein Vergleichspreis von 230,--€/m² vor.
 Gesucht wird der Vergleichspreis für ein 700 m² großes Grundstück.
 Lösung: $230,--\text{€/m}^2 \cdot 0,94 / 1,09 = 198,--\text{€/m}^2$

6.2.2 Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Grundstücke mit unterschiedlicher Geschossflächenzahl (GFZ) im Geschosswohnungsbau

Anhand der 1994 bis 1998 abgeschlossenen Kauffälle über Grundstücke, die in drei- und mehrgeschossiger Bauweise bebaut werden können, wurde die Abhängigkeit des Kaufpreises von der maximal zulässigen baulichen Ausnutzung (GFZ) untersucht.

Zur Auswertung wurden 84 Kauffälle herangezogen. Für die Untersuchung wurden die erzielten Kaufpreise nicht auf die GFZ des Richtwertgrundstückes abgestimmt.

Die folgenden Umrechnungskoeffizienten können als Anhaltswerte dienen, um den Einfluss der baulichen Ausnutzbarkeit auf den Bodenwert zu berücksichtigen. Im Einzelfall sind auch Lage und Geländeeigenschaften eines Grundstückes zu berücksichtigen.

Tatsächliche Ausnutzung GFZ	Umrechnungskoeffizient
0,4	0,82
0,5	0,85
0,6	0,88
0,7	0,91
0,8	0,94
0,9	0,97
1,0	1,00
1,1	1,03
1,2	1,06
1,3	1,09
1,4	1,12
1,5	1,15
1,6	1,18
1,7	1,21
1,8	1,24
1,9	1,27
2,0	1,30
2,1	1,34
2,2	1,37
2,3	1,40
2,4	1,43

Beispiel Für ein Grundstück mit einer maximal zulässigen GFZ von 1,1 liegt ein Vergleichspreis von 150,-- €/m² vor.
 Gesucht wird der Vergleichspreis für ein Grundstück mit einer GFZ von 1,8.
 Lösung: $150,--\text{€/m}^2 \cdot 1,24 / 1,03 = 180,--\text{€/m}^2$

6.2.3 Marktanpassungsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften bei Anwendung des Sachwertverfahrens

Der Verkehrswert eines mit einem Reihnhaus oder einer Doppelhaushälfte bebauten Grundstückes kann u.a. gemäß WertV nach dem Sachwertverfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abgeleitet werden.

Der Gutachterausschuss hat bei Verkäufen von Reihenhäusern und Doppelhaushälften im Jahr 2001 in mittlerer Wohnlage mit einer entsprechenden Ausstattung (Zentralheizung, Bad und WC) Sachwerte berechnet. Aus diesen Sachwerten wurden sog. Anpassungsfaktoren abgeleitet, indem das Verhältnis Kaufpreis/Sachwert berechnet wurde. In die Auswertung wurden schlüsselfertige Neubauten nicht mit einbezogen.

Aus 84 Kauffällen wurden Anpassungsfaktoren nach mathematisch-statistischen Methoden ausgewertet. Das Ergebnis der Regressionsrechnung ist in der unten stehenden Tabelle dargestellt.

Die ermittelten Anpassungsfaktoren wurden mit folgenden Ansätzen des Sachwertverfahrens abgeleitet:

- Umbauter Raum nach DIN 277 Nov. 1950
- Normalherstellungskosten mit Basis 1913 nach Thormählen
- Durchschnittliche Gebäudegesamtnutzungsdauer 80 Jahre
- Pauschalierte Abschreibungsformel nach Vogels

Dabei sind außerdem zu berücksichtigen:

- Zeitwert der baulichen Außenanlagen
- Zeitwert der besonderen Bauteile
- Baunebenkosten

Die Anpassungsfaktoren können nur angewendet werden, wenn die o.a. grundlegenden Ansätze im Sachwertverfahren berücksichtigt werden. Je nach Besonderheit und Lage des Objektes sind Abweichungen möglich. Innerhalb der Tabelle kann interpoliert werden.

Sachwert [T€]	150	175	200	225	250	275	300
Koeffizient	1,24	1,21	1,15	1,10	1,05	1,00	0,94

Beispiel Welcher Marktwert ergibt sich für einen errechneten Sachwert von 225.000,-- € ?

Lösung: $225.000,-- \text{ €} \times 1,10 = 247.500,-- \text{ €}$

6.3 Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (§11(1) WertV).

Nach § 11 (2) 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. Grundlage des Rohertrages ist die nachhaltig erzielbare Netto-Kaltmiete, wobei sich ein ggf. vorhandener Gewerbeanteil auf den prozentualen gewerblichen Ertrag bezieht. Bei der Gebäudeart 'öffentlich geförderte Mehrfamilienhäuser' und bei öffentlich geförderten Eigentumswohnungen wird für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes von der erzielbaren Kostenmiete (noch gebundene Sozialmiete) ausgegangen. Der Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. für neuerrichtete Eigentumswohnungen wurde aus tatsächlichen Mieten abgeleitet. Unter Berücksichtigung der Bewirtschaftungskosten nach der II. Berechnungsverordnung ergibt sich der Reinertrag des Grundstücks. Insgesamt wurden 2001 in 170 Fällen Liegenschaftszinssätze für unterschiedliche Gebäudearten ermittelt. Aus dieser Datenmenge wurden folgende Ergebnisse gewonnen:

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz					
	Mittelwert			Mittelwert	Spanne	
	1998	1999	2000	2001		
Ein- und Zweifamilienhäuser ¹⁾	3,0 (12)	3,1 (8)	3,1 (3)	--- (0)	---	
Eigentumswohnungen						
• frei finanziert	3,0 (161)	3,1 (117)	2,9 (58)	3,9 (68)	2,7 – 5,1	
- bis Baujahr 1960		2,7 (65)	2,6 (41)	3,2 (30)	2,4 – 4,0	
- ab Baujahr 1961		3,6 (52)	3,8 (15)	4,2 (30)	3,4 – 5,0	
• öffentlich gefördert	2,0 (35)	2,2 (30)	1,7 (9)	3,0 (4)	2,3 – 3,3 ³⁾	
Mehrfamilienhäuser ohne Gewerbeanteil ²⁾	5,1 (44)	4,9 (37)	5,3 (35)	5,4 (36)	4,2- 6,6	
Mehrfamilienhäuser Gewerbeanteil < 60 %	6,2 (12)	6,1 (9)	7,1 (14)	6,8 (12)	5,6 – 8,0	
Gewerbeanteil < 20 %				6,4 (7)	5,4 – 7,4	
Gewerbeanteil 20 - 60 %				7,3 (5)	6,0 – 8,6	
Mehrfamilienhäuser öffentlich gefördert ¹⁾	3,6 (10)	3,8 (6)	4,2 (6)	3,0 (3)	2,0 – 3,9	

Die eingeklammerten Werte geben die Größe der Datenmenge an, auf die sich der jeweilige Mittelwert bezieht. Die angegebenen Spannen schließen 2/3 aller Kauffälle ein.

Bei den Mehrfamilienhäusern können evtl. vorhandene Garagen im Rohertrag enthalten sein.

- 1) Da in dieser Gebäudeart nicht genügend auswertbare Kauffälle zur Verfügung standen, wurden die ausgewerteten Kauffälle des letzten Jahres bei der Ermittlung des Mittelwertes und der Spanne berücksichtigt. Die angegebene Anzahl von Kauffällen bezieht sich nur auf das jeweilige Jahr.
- 2) In der Gebäudeart 'Mehrfamilienhäuser ohne Gewerbeanteil' basiert der Mittelwert bis 1999 fast ausschließlich auf Verkäufen von Gebäuden des Baujahres bis 1960.
- 3) Tatsächliche Spanne

Im Bewertungsfall muss aufgrund der tatsächlichen Eigenschaften des Bewertungsobjektes die Wahl des Liegenschaftszinssatzes nach sachverständigem Ermessen erfolgen.

6.4 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

Nach § 12 WertV sind zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke die Kaufpreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Die Kaufpreise sind auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor) oder auf eine sonstige geeignete Bezugseinheit, insbesondere auf eine Raum- oder Flächeneinheit der baulichen Anlage (Gebädefaktoren), zu beziehen.

6.4.1 Gebädefaktoren

6.4.1.1 Gebädefaktoren für Normaleigentum

Für die Gebäudearten Mehrfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser und freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser hat der Gutachterausschuss Gebädefaktoren ermittelt. Die Gebädefaktoren beziehen sich auf den Rauminhalt nach DIN 277 (November 1950), die Wohnfläche eines Gebäudes nach der II. Berechnungsverordnung und berücksichtigen das jeweilige Baujahr.

Nicht in allen Baujahresgruppen stehen genügend Vergleichsfälle zur Verfügung, um gesicherte Angaben über Gebädefaktoren machen zu können. **Deswegen sollte bei der Anwendung der Gebädefaktoren die in den Tabellen aufgeführte Anzahl (n) berücksichtigt werden. Die Anzahl (n) gibt die Größe der Datenmenge an, auf die sich der jeweilige Mittelwert bezieht.**

Ein- und Zweifamilienhäuser

Die angegebenen Werte beziehen sich auf freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, die mit einer Heizung (Zentral- bzw. Etagenheizung) und einem Bad sowie WC ausgestattet und voll unterkellert sind.

Es handelt sich um durchschnittliche Werte je m² Wohnfläche bzw. je m³ Rauminhalt ohne Bodenwert und incl. Außenanlagen.

Baujahr	1999			2000			2001		
	€/m ³	€/m ²	n	€/m ³	€/m ²	n	€/m ³	€/m ²	n
1900-1920	---	---	--	159,--	946,--	1	205,--	1 242,--	1
1921-1948	166,--	895,--	6	153,--	869,--	4	133,--	741,--	3
1949-1960	192,--	1 074,--	9	179,--	920,--	8	118,--	665,--	1
1961-1970	205,--	1 125,--	13	205,--	1 099,--	10	169,--	818,--	1
1971-1980	230,--	1 202,--	3	179,--	1 125,--	2	184,--	971,--	2
1981-1990	---	---	--	256,--	1 329,--	4	266,--	1 380,--	2
1991-1998	---	---	--	---	---	--	---	---	--
Neubau	---	---	--	---	---	--	---	---	--

Einfamiliendoppelhaushälften

Die angegebenen Werte beziehen sich auf vollunterkellerte Doppelhaushälften, die mit einer Heizung (Zentral- bzw. Etagenheizung) und einem Bad sowie WC ausgestattet sind. Es handelt sich um durchschnittliche Werte je m² Wohnfläche bzw. je m³ Rauminhalt ohne Bodenwert und incl. Außenanlagen.

Baujahr	1999			2000			2001		
	€/m ³	€/m ²	n	€/m ³	€/m ²	n	€/m ³	€/m ²	n
1900-1920	166,--	946,--	2	153,--	869,--	3	128,--	818,--	2
1921-1948	166,--	869,--	6	192,--	1 023,--	4	174,--	972,--	6
1949-1960	179,--	971,--	4	256,--	1 304,--	6	205,--	972,--	2
1961-1970	179,--	920,--	2	243,--	1 150,--	3	164,--	818,--	2
1971-1980	243,--	1 202,--	4	256,--	1 227,--	5	307,--	1 355,--	2
1981 -1990	---	---	--	281,--	1 432,--	6	261,--	1 432,--	3
1991 -1998	---	---	--	320,--	1 611,--	5	281,--	1 457,--	2
Neubau	320,--	1 585,--	25	332,--	1 687,--	30	320,--	1 611,--	6

Einfamilienreihenhäuser

Die angegebenen Werte beziehen sich auf vollunterkellerte Einfamilienreihenhäuser, die mit einer Heizung (Zentral- bzw. Etagenheizung) und einem Bad sowie WC ausgestattet sind. Es handelt sich um durchschnittliche Werte je m² Wohnfläche bzw. je m³ Rauminhalt ohne Bodenwert und incl. Außenanlagen.

Baujahr	1999			2000			2001		
	€/m ³	€/m ²	n	€/m ³	€/m ²	n	€/m ³	€/m ²	n
1900-1920	---	---	--	---	---	--	---	---	--
1921-1948	192,--	997,--	5	192,--	946,--	7	143,--	920,--	1
1949-1960	217,--	1 176,--	5	217,--	1 150,--	4	261,--	1 278,--	5
1961-1970	217,--	1 176,--	14	217,--	1 099,--	14	240,--	844,--	1
1971-1980	243,--	1 227,--	9	256,--	1 329,--	18	235,--	1 202,--	9
1981-1990	281,--	1 406,--	20	294,--	1 534,--	9	240,--	1 227,--	10
1991-1998	294,--	1 457,--	5	281,--	1 534,--	3	304,--	1 534,--	6
Neubau	294,--	1 534,--	57	320,--	1 636,--	63	307,--	1 508,--	21

Mehrfamilienhäuser

Bei dieser Gebäudekategorie handelt es sich um reine Mietwohnobjekte ohne Gewerbenutzung, die aus mindestens 4 Wohneinheiten bestehen.

Bis 1997 wurden Mehrfamilienhäuser, die vor 1948 erbaut und ab 1983 umfangreich modernisiert wurden, in einer Gruppe 'Modernisierter Altbau' zusammengefasst. In Anlehnung an die Mietübersicht vom 08.08.1998 (siehe Kapitel 7.) sind ab 1998 derartige Wohnungen den Baujahresgruppen zugeordnet, in denen eine umfangreiche Modernisierung durchgeführt wurde. Unter Heizung wird Zentral- bzw. Etagenheizung verstanden.

Es handelt sich um durchschnittliche Werte je m² Wohnfläche einschließlich Bodenwert und Außenanlagen.

Baujahresgruppe	Ausstattung der Wohnungen	1999		2000		2001	
		€/m ²	n	€/m ²	n	€/m ²	n
bis 1948	Einzelöfen, mit oder ohne Bad/WC oder mit Heizung, ohne Bad	537,--	12	460,--	4	562,--	3
	mit Heizung, Bad/WC	716,--	21	767,--	14	665,--	13
1949-1970	Einzelöfen, mit Bad/WC oder mit Heizung, ohne Bad/WC	562,--	3	511,--	3	614,--	5
	mit Heizung, Bad/WC	895,--	17	767,--	23	665,--	10
1971-1980	mit Heizung, Bad/WC	---	--	793,--	1	639,--	1
1981-1998	mit Heizung, Bad/WC	---	--	1 074,--	1	1 253,--	1

6.4.1.2 Gebäudefaktoren für Wohnungs- und Teileigentum

Die Mittelwerte (incl. Bodenwertanteil) beziehen sich auf Eigentumswohnungen in freifinanzierten Mehrfamilienhäusern, die maximal 5 Geschosse haben und in einer mittleren Wohnlage liegen. Die Wohnungen sind mit Zentral- bzw. Etagenheizung, Bad und WC ausgestattet. Die angegebene Spanne ergibt sich aus dem errechneten Mittelwert plus/minus der einfachen Standardabweichung, d. h. die Spanne schließt 2/3 aller Kauffälle ein. Der geklammerte Wert gibt die Größe der Datenmenge an, auf die sich der jeweilige Mittelwert bezieht.

Neubauten

Wohnflächen- kategorie	€/m² Wohnfläche					
	Mittelwert			Mittel-w ert	Spanne	Wohn- fläche
	1998	1999	2000			
< 40 m²	2 275,-- (1)	----	----	----	-----	----
40 - 90 m²	1 994,-- (110)	2 045,-- (133)	2 096,-- (75)	2045,-- (84)	1 994,-- bis 2 147,--	75 m²
> 90 m²	1 892,-- (24)	1 994,-- (41)	2 045,-- (21)	1994,-- (25)	1 892,-- bis 2 096,-	100 m²

Wiederverkäufe und Umwandlungen

Wohnflächenkategorie < 40 m²

durchschnittliche Wohnfläche = rd. 35 m²

Baujahres-gruppe	€/m² Wohnfläche				
	Mittelwert			Mittelwert	Spanne
	1998	1999	2000	2001	
< 1948	920,-- (9)	1 227,-- (10)	1 125,-- (7)	1 074,-- (4)	818,-- bis 1 483,-- tatsächliche Spanne
1948-1960	1 074,-- (8)	1 074,-- (9)	1 125,-- (7)	1 125,-- (5)	869,-- bis 1 380,-- tatsächliche Spanne
1961-1970	1 013,-- bzw. 2 098,-- * ¹ (2)	818,-- bis 1 329,-- * ¹ (5)	----	----	-----
1971-1980	869,-- bis 1 098,-- * ¹ (4)	----	----	----	-----
1981-1995	1 636,-- bis 2 996,-- * ¹ (4)	971,-- bis 2 996,-- * ¹ (6) * ²	614,-- bis 1 483,-- * ¹ (4)	971,-- (3)	869,-- bis 1 074,-- tatsächliche Spanne

*¹ kein Mittelwert, zu kleine Datenmenge

*² nur Kauffälle d. Baujahresgruppe 1991-1995

Wohnflächenkategorie 40 m² bis 90 m²

durchschnittliche Wohnfläche = rd. 70 m²

Baujahres- gruppe	€/m² Wohnfläche				
	Mittelwert			Mittelwert	Spanne
	1998	1999	2000	2001	
< 1948	1 227,-- (66)	1 176,-- (72)	1 074,-- (53)	1 125,-- (68)	869,-- bis 1 380,--
1948-1960	1 176,-- (112)	1 125,-- (88)	1 125,-- (73)	1 074,-- (98)	869,-- bis 1 278,--
1961-1970	1 227,-- (99)	1 227,-- (89)	1 278,-- (41)	1 176,-- (104)	1 023,-- bis 1 329,--
1971-1980	1 278,-- (74)	1 227,-- (65)	1 278,-- (40)	1 176,-- (50)	971,-- bis 1 432,--
1981-1990	1 380,-- (14)	1 432,-- (25)	1 483,-- (16)	1 432,-- (22)	1 278,-- bis 1 585,--
> 1990	1 738,-- (28)	1 738,-- (33)	1 687,--* ¹ (23)	1 636,-- (26)	1 483,-- bis 1 841,--
neu ausge-bautes Dachgeschoss	1 585,-- (8)	1 534,-- (5)	1 585,-- (7)	1 636,-- (4)	1 585,-- bis 1 687,-- tatsächliche Spanne

*¹ einschl. Verkäufen nach Kernsanierung (Erstbezug)**Eigentumswohnungen in Wohngebäuden mit mehr als 5 Geschossen**

1961-1980	1 074,-- (---)	1 026,-- (---)	1 074,-- (39)	1 023,-- (39)	869,-- bis 1 176,--
-----------	-------------------	-------------------	------------------	------------------	---------------------

Eigentumswohnungen mit sozialer Bindung

1961-1970		1 074,-- (50)	869,-- bis 1 278,--
1971-1980		1 074,-- (12)	920,-- bis 1 227,--

Wohnflächenkategorie > 90 m²durchschnittliche Wohnfläche = rd. 105 m²

Baujahres- gruppe	€/m ² Wohnfläche				
	Mittelwert			Mittelwert	Spanne
	1998	1999	2000	2001	
< 1948	1 227,-- (36)	1 125,-- (30)	1 227,-- (24)	1 074,-- (42)	869,-- bis 1 278,--
1948-1960	1 125,-- (11)	1 176,-- (12)	1 227,-- (15)	1 176,-- (17)	971,-- bis 1 380,--
1961-1970	1 278,-- (20)	1 278,-- (18)	1 278,-- (7)	1 074,-- (6)	920,-- bis 1 227,--
1971-1980	1 278,-- (20)	1 329,-- (10)	1 278,-- (20)	1 074,-- (12)	920,-- bis 1 227,--
1981-1990	1 473,-- (8)	1 585,-- (6)	1 534,-- (8)	1 483,-- (4)	1 432,-- bis 1 585,-- tatsächliche Spanne
> 1990	1 636,-- (7)	1 687,-- (17)	1 790,--* ¹ (8)	1 687,-- (8)	1 432,-- bis 1 943,--
Neu ausge-bautes Dachgeschoss	1 483,-- (6)	1 534,-- (2)	1 534,-- (3)	1 534,-- (4)	1 329,-- bis 1 738,-- tatsächliche Spanne

*¹ einschl. Verkäufen nach Kernsanierung (Erstbezug)**Eigentumswohnungen in Wohngebäuden mit mehr als 5 Geschossen**

1961-1980	----	----	----	1 023,-- (6)	818,-- bis 1 227,--
-----------	------	------	------	-----------------	---------------------

Teileigentum

		1999		2000		2001	
		Kaufpreis [€]	n	Kaufpreis [€]	n	Kaufpreis [€]	n
Garagen	Neubau	9 715,--	46	10 226,--	30	10 226,--	61
	Wieder- verkauf	7 158,--	197	6 647,--	134	6 647,--	166
Tiefgara-genst ellplätze	Neubau	9 715,--	50	9 715,--	22	10 226,--	29
	Wieder- verkauf	6 647,--	54	6 136,--	73	6 647,--	66
Oberirdische Stellplätze	Neubau	3 579,--	51	3 579,--	29	3 323,--	42
	Wieder- verkauf	2 812,--	98	2 812,--	40	2 556,--	98

n = Größe der Datenmenge, auf die sich der jeweilige Mittelwert bezieht
 Durchschnittliche Kaufpreise inklusive Bodenwertanteil

6.4.2 Ertragsfaktoren

Ertragsfaktoren sind insbesondere bei Grundstücken interessant, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht, d.h. bei Mehrfamilienhausgrundstücken, gemischt genutzten Grundstücken und Geschäftsgrundstücken. Da dem Gutachterausschuss keine ausreichende Anzahl auswertbarer Kaufverträge von Geschäftsgrundstücken vorlag, konnten nur Ertragsfaktoren für Mehrfamilienhausgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke ermittelt werden.

Für die Ermittlung von Ertragsfaktoren wurde der Kaufpreis ins Verhältnis zum Jahresrohertrag gesetzt. Dieser ergibt sich aus allen erzielbaren Einnahmen eines Grundstückes (u.a. Mieten und Pachten) und schließt die Verwaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Instandhaltungskosten ein. Die Betriebskosten (u.a. Grundsteuer, Kanalbenutzungsgebühr, Straßenreinigungsgebühren, Kosten der Versicherungen, Schornsteinfegergebühren, Treppenhausbeleuchtung) sind darin nicht enthalten.

Gebäudeart	Ertragsfaktor						
	Mittelwert			Mittelwert	Spanne		
	1998	1999	2000	2001			
Mehrfamilienhäuser ohne Gewerbeanteil	12,9 (44)	13,2 (37)	12,6 (39)	12,6 (35)	10,3 - 14,2		
Mehrfamilienhäuser Gewerbeanteil < 60 % des Jahresrohertrages	11,6 (12)	11,7 (9)	10,3 (14)	9,9 (11)	8,8 - 11,0		
Eigentumswohnungen							
• frei finanziert	20,6 (165)	19,5 (126)	20,3 (58)	16,8 (64)	13,5 - 20,1		
- bis Baujahr 1960		19,9 (69)		17,1 (32)	13,8 - 20,4		
- ab Baujahr 1961		18,9 (55)		16,5 (32)	13,3 - 19,7		
• öffentlich gefördert	24,1 (42)	23,0 (34)	26,8 (9)	21,1 (4)	20,1 - 21,8		

Die angegebenen Spannen schließen 2/3 aller Kauffälle ein. Die eingeklammerten Werte geben die Größe der Datenmenge an, auf die sich der jeweilige Mittelwert bezieht.

7. Mietübersichten

7.1 Mietübersicht 1998 für nicht öffentlich geförderte Mietwohnungen im Stadtgebiet Wuppertal

Die Mietübersicht 1998 wurde unverändert aus dem Grundstücksmarktbericht 2000 übernommen. Lediglich die Mieten wurden mit dem Faktor 1:1,95583 auf 1 Euro umgerechnet.

Allgemeine Erläuterungen

Die Mietübersicht ist durch den Gutachterausschuss am 08.08.1998 gemäß § 5 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW - GAVO NRW) vom 07.03.1990 mit sofortiger Wirkung beschlossen worden.

Sie dient dem Gutachterausschuss als Arbeitsgrundlage bei den nach §193(3) Baugesetzbuch i. d. F. vom 27.08.1997 abzuleitenden, für die Wertermittlung erforderlichen Daten sowie für die Erstellung von Verkehrs- und Mietwertgutachten.

Grundlage der Mietübersicht war das Datenmaterial des Gutachterausschusses sowie zusätzliches Zahlenmaterial der am Mietspiegel beteiligten Verbände.

Die Mietübersicht ist nicht Grundlage für ein Mieterhöhungsverlangen oder die Festsetzung der Fehlbelegungsabgabe.

Die angegebenen Mietzinsspannen (Unter- bzw. Oberwerte) sind so gewählt worden, dass entsprechend einer Empfehlung des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau mindestens zwei Drittel aller erfassten Mieten der betreffenden Merkmalskombination innerhalb der jeweiligen Mietzinsspanne liegen. Bei Anwendung der Mietzinsspannen ist den Besonderheiten des Einzelfalles Rechnung zu tragen.

Für die ab 01.01.1996 bezugsfertig gewordenen bzw. bezugsfertig werdenden Wohnungen enthält die Mietübersicht keine Mietwerte. Es soll für diese Wohnungen zunächst die Mietpreisentwicklung am Markt abgewartet werden. Sofern sich aufgrund repräsentativer Zahlen herausstellt, dass sich die Mietwerte für die Jahrgänge ab 1996 stabilisieren, werden diese nach und nach in die Mietübersicht einbezogen.

Die Mieten der Mietübersicht sind Grundmieten ohne Betriebskosten und sonstige Kosten für Nebenleistungen.

Sofern Betriebskosten nach §27 der II. Berechnungsverordnung wie z. B. Grundsteuer, Kosten der Straßenreinigung, Kosten der Schornsteinreinigung, Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung aufgrund vertraglicher Vereinbarung mit der Miete abgegolten werden, können sie als Aufschlag den Tabellenwerten hinzugerechnet werden.

Nebenleistungen des Vermieters, die nicht allgemein üblich sind, oder Sondernutzungsrechte einzelner Mieter können einen besonderen Zuschlag rechtfertigen.

Schönheitsreparaturen in den Wohnungen sind nicht in den Mietwerten der Mietübersicht enthalten. Trägt der Vermieter die Kosten der Schönheitsreparaturen, so erhöhen sich die Mietwerte um die Beträge analog §28 Abs. 4 der II. Berechnungsverordnung, welcher derzeit wie folgt lautet:

‘Die Kosten der Schönheitsreparaturen in Wohnungen sind in den Sätzen nach Abs. 2 nicht enthalten. Trägt der Vermieter die Kosten dieser Schönheitsreparaturen, so dürfen sie höchstens mit 7,93 Euro je Quadratmeter Wohnfläche im Jahr angesetzt werden. Dieser Satz verringert sich für Wohnungen, die überwiegend nicht tapeziert sind, um 0,69 Euro, für Wohnungen ohne Heizkörper um 0,54 Euro und für Wohnungen, die überwiegend nicht mit Doppelfenster oder Verbundfenster ausgestattet sind, um 0,56 Euro. Schönheitsreparaturen umfassen nur das Ta-

pezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie Fenster und Außentüren von innen’.

Besondere Erläuterungen

Die für die Mietübersicht verwendeten Begriffe werden wie folgt bestimmt:

1. Normale Wohnlage

Die meisten Mietwohnungen in Wuppertal liegen, auch wenn die Wohnlagen objektiv sehr unterschiedlich sind, für ihre Bewohner in normal guten Lagen, weil sie den Ansprüchen unterschiedlicher Lebenssituationen entsprechen. Die in der Mietübersicht aufgeführten Mietwerte beziehen sich daher auf die normale Wohnlage. Lagenachteile können durch Lagevorteile ausgeglichen werden und umgekehrt.

2. Bessere Wohnlage

Es handelt sich um eine ruhige Wohnlage mit aufgelockerter Bebauung. Straßen und Vorgärten sind mit Bäumen bepflanzt, die Verbindung zur Innenstadt mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist günstig. Es herrscht im Wesentlichen Anliegerverkehr.

3. Mindere Wohnlage

Es handelt sich um eine Wohnlage mit wenig Luft, Licht und Sonne. Hierzu gehören auch Wohngebiete, in denen das Wohnen durch starkes Verkehrsaufkommen, Geruchsbelästigungen, Handwerks- und Gewerbebetriebe beeinträchtigt wird.

Zu- und Abschläge

Für bessere und mindere Wohnlagen sind Zu- bzw. Abschläge auf die jeweiligen Ober- bzw. Unterwert entsprechend den Baualtersgruppen wie folgt zu berücksichtigen:

Baualter	Bessere Wohnlage	Mindere Wohnlage
bis 1948	0,38 €/m ²	- 0,26 €/m ²
1948 - 1960	0,43 €/m ²	- 0,36 €/m ²
1961 - 1969	0,56 €/m ²	- 0,41 €/m ²
1970 - 1995	0,64 €/m ²	- 0,51 €/m ²

4. Komfortwohnungen

Eine Komfortwohnung liegt vor, wenn über die normale Ausstattung mit Bad, WC und Zentralheizung hinaus mindestens zwei der nachfolgenden oder vergleichbare Merkmale vorliegen:

- Zweitbad
- Zweit-WC
- Parkettboden in der ganzen Wohnung
- vom Vermieter gestellte Einbauküche

Nicht als Komfortelemente in diesem Sinne gelten dagegen Isolierverglasung, großer Balkon, Aufzug oder Verkabelung.

Angaben in €

	Gruppe I Wohnungen, die bis 20.06.1948 bezugsfertig wurden			Gruppe II Wohnungen, die von 1948 - 1960 bezugsfertig wurden		
	Unter-w ert	Durch-sc hnitts-w ert	Ober-we rt	Unter-w ert	Durch-s chnitts- wert	Ober-w ert
A Wohnungen bis 40 m²						
a) ohne Heizung, Bad/WC im Treppenhaus						
b) ohne Heizung, mit Bad und/oder WC	2,71	3,99	5,27	3,12	4,09	5,06
c) mit Heizung, ohne Bad und/oder WC	3,22	4,35	5,47	3,53	4,65	5,78
d) mit Heizung, Bad, WC	3,89	5,01	6,14	4,35	5,62	6,90
e) mit Komfort						
B Wohnungen über 40 m² bis 90 m²						
a) ohne Heizung, Bad/WC im Treppenhaus	2,35	3,22	4,09			
b) ohne Heizung, mit Bad und/oder WC	2,66	3,58	4,50	3,07	3,99	4,91
c) mit Heizung, ohne Bad und/oder WC	2,86	3,89	4,91	3,12	4,24	5,37
d) mit Heizung, Bad, WC	3,83	4,86	5,88	4,14	5,01	5,88
e) mit Komfort						
C Wohnungen über 90 m²						
a) ohne Heizung, Bad/WC im Treppenhaus	2,35	3,17	3,99			
b) ohne Heizung, mit Bad und/oder WC	2,56	3,48	4,40	3,22	4,04	5,09
c) mit Heizung, ohne Bad und/oder WC	3,12	4,09	5,06	3,48	4,45	5,42
d) mit Heizung, Bad, WC	3,68	4,70	5,73	3,99	4,96	5,93
e) mit Komfort						

5. Baualtersgruppen

Bei den Gruppen I und II handelt es sich um Wohnungen, die im Rahmen der laufenden Instandhaltung einen zeitgemäßen Normalstandard erhalten haben bzw. bei denen einzelne Anpassungen an den Standard heutiger Wohnvorstellungen erfolgt sind (Modernisierung).

Soweit bei diesen Wohnungen die Altsubstanz (ursprünglicher Ausstattungsstandard) weitgehend unverändert geblieben ist, bewegen sich die Mieten ca. 10% unterhalb der angegebenen Spannen.

Vorhandene Isolierverglasung rechtfertigt keinen Zuschlag.

Bei einer Modernisierung mit wesentlichem Bauaufwand kann in Einzelfällen eine Einstufung in die jeweilige Baualtersgruppe der Mietübersicht erfolgen (vergleiche §17 Abs. 1 Satz 2 II. Wohnungsbaugesetz).

6. Heizung

Unter Heizung im Sinne der Mietübersicht wird Zentralheizung bzw. Etagenheizung verstanden. Das Vorhandensein von Teilheizungen kann innerhalb der jeweiligen Spanne berücksichtigt werden.

Gruppe III Wohnungen, die von 1961 - 1969 bezugsfertig wurden			Gruppe IV Wohnungen, die von 1970 - 1982 bezugsfertig wurden			Gruppe V Wohnungen, die von 1983 - 1990 bezugsfertig wurden			Gruppe VI Wohnungen, die von 1991 - 1995 bezugsfertig wurden		
Unter-w ert	Durch-s chnitts- wert	Ober-we rt	Unter-w ert	Durch-s chnitts- wert	Ober-we rt	Unter-w ert	Durch-s chnitts- wert	Ober-we rt	Unter-w ert	Durch-s chnitts- wert	Ober-we rt
4,60	5,62	6,65	5,47	6,34	7,21	6,14	7,41	8,69	6,39	7,62	8,85
3,58	4,76	5,93									
4,50	5,27	6,03	4,81	5,62	6,44	4,91	6,44	7,98	5,78	7,06	8,33
3,78	4,55	5,32									
4,09	5,11	6,14	4,35	5,37	6,39	4,91	5,93	6,95	5,52	6,54	7,56

7. Ausstattungskategorien

Zur Ausstattungskategorie b) gehören auch Wohnungen, die ohne Heizung und ohne Bad, aber mit WC ausgestattet sind. Der geringere Wohnwert dieser Wohnungen gegenüber solchen, die zusätzlich über ein Bad verfügen, ist in der jeweiligen Spanne entsprechend zu berücksichtigen.

Zur Ausstattungskategorie c) gehören auch Wohnungen, die mit Zentralheizung und Bad, aber ohne WC ausgestattet sind bzw. über Heizung und WC, aber ohne Bad verfügen. Der höhere Wohnwert dieser Wohnungen gegenüber solchen, die zwar über Heizung, aber weder über Bad noch WC verfügen, ist in der jeweiligen Spanne entsprechend zu berücksichtigen.

7.2 Mietübersicht 2002 für nicht öffentlich geförderte Mietwohnungen im Stadtgebiet Wuppertal

Die Mietübersicht ist durch den Gutachterausschuss am 07.12.2001 gemäß § 5 GAVO NRW worden.

Sie dient dem Gutachterausschuss als Arbeitsgrundlage bei den nach §193(3) BauGB abzuleitenden, für die Wertermittlung erforderlichen Daten sowie für die Erstellung von Verkehrs- und Mietwertgutachten.

Grundlage der Mietübersicht war das Datenmaterial des Gutachterausschusses aus den Jahren 1998 bis 2001.

Allgemeine Erläuterungen

Die Mietübersicht ist nicht Grundlage für ein Mieterhöhungsverlangen oder die Festsetzung der Fehlbelegungsabgabe.

Die Mieten der Mietübersicht sind Grundmieten ohne Betriebskosten und sonstige Kosten für Nebenleistungen.

Sofern Betriebskosten nach §27 der II. Berechnungsverordnung wie z. B. Grundsteuer, Kosten der Straßenreinigung, Kosten der Schornsteinreinigung, Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung aufgrund vertraglicher Vereinbarung mit der Miete abgegolten werden, können sie als Aufschlag den Tabellenwerten hinzugerechnet werden.

Nebenleistungen des Vermieters, die nicht allgemein üblich sind, oder Sondernutzungsrechte einzelner Mieter können einen besonderen Zuschlag rechtfertigen.

Schönheitsreparaturen in den Wohnungen sind nicht in den Mietwerten der Mietübersicht enthalten. Trägt der Vermieter die Kosten der Schönheitsreparaturen, so erhöhen sich die Mietwerte um die Beträge analog §28 Abs. 4 der II. Berechnungsverordnung vom 13.09.2001.

Besondere Erläuterungen

Die für die Mietübersicht verwendeten Begriffe werden wie folgt bestimmt:

1. Normale Wohnlage

Die meisten Mietwohnungen in Wuppertal liegen, auch wenn die Wohnlagen objektiv sehr unterschiedlich sind, für ihre Bewohner in normal guten Lagen, weil sie den Ansprüchen unterschiedlicher Lebenssituationen entsprechen. Die in der Mietübersicht aufgeführten Mietwerte beziehen sich daher auf die normale Wohnlage. Lagenachteile können durch Lagevorteile ausgeglichen werden und umgekehrt.

2. Bessere Wohnlage

Es handelt sich um eine ruhige Wohnlage mit aufgelockerter Bebauung. Straßen und Vorgärten sind mit Bäumen bepflanzt, die Verbindung zur Innenstadt mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist günstig. Es herrscht im Wesentlichen Anliegerverkehr.

3. Mindere Wohnlage

Es handelt sich um eine Wohnlage mit wenig Luft, Licht und Sonne. Hierzu gehören auch Wohngebiete, in denen das Wohnen durch starkes Verkehrsaufkommen, Geruchsbelästigungen, Handwerks- und Gewerbebetriebe beeinträchtigt wird.

Zu- und Abschläge

Für bessere und mindere Wohnlagen sind Zu- bzw. Abschläge auf die jeweiligen Ober- bzw. Unterwert entsprechend den Baualtersgruppen wie folgt zu berücksichtigen:

Baualter	Bessere Wohnlage	Mindere Wohnlage
bis 1948	0,38 €/m ²	- 0,26 €/m ²
1948 - 1960	0,43 €/m ²	- 0,36 €/m ²
1961 - 1969	0,56 €/m ²	- 0,41 €/m ²
1970 - 1995	0,64 €/m ²	- 0,51 €/m ²

4. Komfortwohnungen

Eine Komfortwohnung liegt vor, wenn über die normale Ausstattung mit Bad, WC und Zentralheizung hinaus mindestens zwei der nachfolgenden oder vergleichbare Merkmale vorliegen:

- Zweitbad
- Zweit-WC
- Parkettboden in der ganzen Wohnung
- vom Vermieter gestellte Einbauküche

Nicht als Komfortelemente in diesem Sinne gelten dagegen Isolierverglasung, großer Balkon, Aufzug oder Verkabelung.

5. Baualtersgruppen

Bei den Gruppen I und II handelt es sich um Wohnungen, die im Rahmen der laufenden Instandhaltung einen zeitgemäßen Normalstandard erhalten haben bzw. bei denen einzelne Anpassungen an den Standard heutiger Wohnvorstellungen erfolgt sind (Modernisierung).

Soweit bei diesen Wohnungen die Altsubstanz (ursprünglicher Ausstattungsstandard) weitgehend unverändert geblieben ist, bewegen sich die Mieten ca. 10% unterhalb der angegebenen Spannen.

Vorhandene Isolierverglasung rechtfertigt keinen Zuschlag.

Bei einer Modernisierung mit wesentlichem Bauaufwand kann in Einzelfällen eine Einstufung in die jeweilige Baualtersgruppe der Mietübersicht erfolgen (vergleiche §17 Abs. 1 Satz 2 II. Wohnungsbaugesetz).

6. Heizung

Unter Heizung im Sinne der Mietübersicht wird Zentralheizung bzw. Etagenheizung verstanden. Das Vorhandensein von Teilheizungen kann innerhalb der jeweiligen Spanne berücksichtigt werden.

7. Ausstattungskategorien

Zur Ausstattungskategorie b) gehören auch Wohnungen, die ohne Heizung und ohne Bad, aber mit WC ausgestattet sind. Der geringere Wohnwert dieser Wohnungen gegenüber solchen, die zusätzlich über ein Bad verfügen, ist in der jeweiligen Spanne entsprechend zu berücksichtigen.

Zur Ausstattungskategorie c) gehören auch Wohnungen, die mit Zentralheizung und Bad, aber ohne WC ausgestattet sind bzw. über Heizung und WC, aber ohne Bad verfügen. Der höhere Wohnwert dieser Wohnungen gegenüber solchen, die zwar über Heizung, aber weder über Bad noch WC verfügen, ist in der jeweiligen Spanne entsprechend zu berücksichtigen.

Angaben in €

	Gruppe I Wohnungen, die bis 20.06.1948 bezugsfertig wurden			Gruppe II Wohnungen, die von 1948 - 1960 bezugsfertig wurden		
	Unter-w ert	Durch-sc hnitts-w ert	Ober-we rt	Unter- wert	Durch-s chnitts- wert	Ober- wert
A Wohnungen bis 40 m²						
a) Einzelöfen, Bad/WC im Treppenhaus						
b) Einzelöfen, mit Bad und/oder WC		4,60			4,70	
c) mit Heizung, ohne Bad und/oder WC						
d) mit Heizung, Bad, WC		5,30			5,60	
e) mit Komfort						
B Wohnungen über 40 m² bis 90 m²						
a) Einzelöfen, Bad/WC im Treppenhaus						
b) Einzelöfen, mit Bad und/oder WC		4,10			4,00	
c) mit Heizung, ohne Bad und/oder WC						
d) mit Heizung, Bad, WC		4,90			4,90	
e) mit Komfort						
C Wohnungen über 90 m²						
a) Einzelöfen, Bad/WC im Treppenhaus						
b) Einzelöfen, mit Bad und/oder WC		3,70				
c) mit Heizung, ohne Bad und/oder WC						
d) mit Heizung, Bad, WC		4,70			4,70	
e) mit Komfort						

Gruppe III Wohnungen, die von 1961 - 1969 bezugsfertig wurden			Gruppe IV Wohnungen, die von 1970 - 1982 bezugsfertig wurden			Gruppe V Wohnungen, die von 1983 - 1990 bezugsfertig wurden			Gruppe VI Wohnungen, die von 1991 - 1995 bezugsfertig wurden		
Unter-w ert	Durch-s chnitts- wert	Ober-we rt	Unter-w ert	Durch-s chnitts- wert	Ober-we rt	Unter-w ert	Durch-s chnitts- wert	Ober-we rt	Unter-w ert	Durch-s chnitts- wert	Ober-we rt
	5,40										
	4,80										
	5,30						6,70				
	5,10										

7.3 Mietübersicht für gewerbliche Räume im Stadtgebiet Wuppertal

Die Tabelle basiert fast ausschließlich auf Angeboten aus Zeitungsinseraten. Bei den angegebenen Mieten handelt es sich um Netto-Kaltmieten, d.h. Betriebskosten wie Grundsteuer, Straßenreinigung, Schornsteinreinigung, Versicherungen, Heizung usw. sind nicht enthalten.

Art des Objektes	Bereich in Wuppertal	Durchschnittl. Nutzfläche [m²]	Preisspanne Durchschnittswert [€/m²]	n
Büro- oder Praxisraum	Kerngebiet Barmen	160	* ¹ 3,60 bis 7,15 5,60	14
	Kerngebiet Elberfeld	195	* ¹ 5,60 bis 9,20 6,15	25
	Übrige Lagen	190	* ¹ 4,10 bis 7,15 5,60	149
Ladenlokal	Kerngebiete	Mietrichtwertkarte für Barmen und Elberfeld		
	Übrige Lagen	133	* ² 2,60 bis 21,50	148
Lager-, Industrie- oder Gewerbehalle	Alle Lagen	436	* ¹ 2,60 bis 4,60 3,60	136

n = Größe der Datenmenge, aus der sich der jeweilige Mittelwert bzw. die Spanne ergibt.

*¹ 2/3 aller Mieten liegen in dieser Spanne.

*² Die angegebenen Mieten spiegeln die tatsächliche Spanne wieder.

Für die Kerngebiete Elberfeld und Barmen hat der Gutachterausschuss **Mietrichtwertkarten für Ladenräume** veröffentlicht (siehe nächste Seite).

7.4 Mietübersicht für Garagen und Stellplätze

	Mittelwert [€]	Spanne * ¹ [€]	n
Garage	36,--	26,-- bis 46,--	35
Tiefgaragenstellplatz * ²	41,--	31,-- bis 51,--	4
Oberirdischer Stellplatz	24,--	15,-- bis 33,--	10

n = Größe der Datenmenge, aus der sich der jeweilige Mittelwert bzw. die Spanne ergibt.

*¹ 2/3 aller Mieten liegen in dieser Spanne.

*² Datenmenge enthält keine Mieten aus den Innenstadtbereichen.

7.5 Mietrichtwertkarten für Ladenräume

Der Gutachterausschuss erstellt und veröffentlicht seit 1986 Mietrichtwertkarten für Ladenräume. Die Karten erfassen die Innenstadtbereiche von Elberfeld, Barmen / Oberbarmen sowie die geschäftlichen Nebenzentren, wie z. B. Vohwinkel, Ronsdorf und Cronenberg. Die Ergebnisse beruhen auf mathematisch-statistischen Auswertungen der durch Befragung von Mietern und Vermietern erhaltenen Mietangaben.

Ziel der Untersuchung ist, aufgrund fehlender Kaufverträge unbebauter Grundstücke in den Kerngebieten, Grundlagedaten für die nach § 196 BauGB erforderliche Ableitung von Bodenrichtwerten für baureife Grundstücke zu ermitteln. Daneben dienen die Mietrichtwerte als Entscheidungshilfe bei Neu- bzw. Weitervermietung von Ladenräumen sowie als Grundlage bei Verkehrswert- und Mietwertgutachten. Die Mieten sind auch Basisdaten für die kommunale Grundstückswirtschaft und unterstützen eine zukunftsorientierte Stadtentwicklung und Planung.

Citybereich Elberfeld

Für den Bereich der City Elberfeld hat der Gutachterausschuss erstmals 1986 eine Mietrichtwertkarte herausgegeben und diese 1993 fortgeschrieben. Im Herbst 1998 wurde erneut eine Untersuchung der Ladenmieten durchgeführt und rd. 1.050 Geschäfte befragt. Basis der Auswertung waren rd. 380 Einzelmieten.

Die neue Mietrichtwertkarte wurde am 18.01.1999 vom Gutachterausschuss beschlossen.

Citybereich Barmen/Oberbarmen

In diesem Bereich wurde im Oktober/November 1995 in rd. 500 Läden eine erneute Befragung durchgeführt mit dem Ziel, die erstmals 1988 erstellten Mietrichtwerte fortzuschreiben. Das Ergebnis der Umfrage wurde im Juli 1996 vom Gutachterausschuss beschlossen und veröffentlicht. Eine Fortschreibung dieser Karte ist zurzeit nicht vorgesehen.

Nebenzentren

Auch für die Nebenzentren wurden vergleichbare Befragungen durchgeführt. Für die Stadtteilzentren lagen 370 Einzelmieten über Ladenräume vor. Insgesamt wurden 750 Geschäfte befragt. Der Gutachterausschuss hat eine Mietrichtwertkarte für diese Bereiche zu Beginn des Jahres 1990 beschlossen und veröffentlicht. Eine Fortschreibung ist zurzeit nicht vorgesehen.

Diese Mietrichtwertkarten sind zum Preis von je 15,-- DM im Kundenzentrum Plan-kammer/Katasterauskunft des Ressorts Vermessung, Katasteramt und Geodaten erhältlich.

Der Gutachterausschuss hat gemäß § 12 (1) und § 13(3) GAVO NRW am 12. März 2002 die in dem Grundstücksmarktbericht enthaltenen erforderlichen Daten zur Wertermittlung und Feststellungen zum Grundstücksmarkt abgeleitet und beschlossen.

gez. Wanzke
Vorsitzender

gez. Knaak
Geschäftsführer