



Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Bottrop

# **Grundstücksmarktbericht 1999**

Übersicht über den Grundstücksmarkt  
in der Stadt Bottrop

Umsätze, Preisentwicklung, Preisspiegel im Jahr 1999

Bottrop, im April 2000

Herausgeber: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Bottrop

Geschäftsstelle: Verwaltungsgebäude Am Eickholtshof 24  
46236 Bottrop

Anträge und Auskünfte:

Tel.: 02041-70 48 53 Herr Sürig (Geschäftsführer)  
48 51 Herr Schedlinski  
48 54 Herr Cuber

Fax: 02041-70 48 81

eMail: gutachterausschuss@bottrop.de

Schutzgebühren: Marktbericht 30,- DM  
Bodenrichtwertkarte 54,- DM  
schriftliche Richtwertauskunft 30,- DM

gem. Nr. 13. der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung

Vervielfältigung: Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe auch von Teilen  
des Grundstücksmarktberichtes nur mit Quellenangabe gestattet.  
Es wird um Zusendung eines Belegexemplars gebeten.

Druck: Stadt Bottrop, Druckerei

# INHALTSVERZEICHNIS

|                                                                 | Seite |
|-----------------------------------------------------------------|-------|
| <b>1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes</b>    | 4     |
| <b>2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes</b>             | 5     |
| <b>3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss</b>     |       |
| 3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse                            | 6     |
| 3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen                               | 7     |
| <b>4. Grundstücksmarkt des Jahres 1999</b>                      |       |
| 4.1 Anzahl der Kauffälle                                        | 8     |
| 4.2 Flächenumsätze                                              | 12    |
| 4.3 Geldumsätze                                                 | 12    |
| 4.4 Zwangsversteigerungen                                       | 15    |
| <b>5. Unbebaute Grundstücke</b>                                 |       |
| 5.1 Individueller Wohnungsbau                                   | 16    |
| 5.2 Geschosswohnungsbau                                         | 17    |
| 5.3 Gewerbliche Bauflächen                                      | 18    |
| 5.4 Land- und forstwirtschaftliche genutzte Flächen             | 20    |
| <b>6. Bebaute Grundstücke</b>                                   |       |
| 6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser                                 | 22    |
| 6.2 Mehrfamilienhäuser                                          | 25    |
| <b>7. Wohnungs- und Teileigentum</b>                            | 26    |
| <b>8. Bodenrichtwerte</b>                                       |       |
| 8.1 Gesetzlicher Auftrag                                        | 28    |
| 8.2 Bodenrichtwerte für Bauland                                 | 29    |
| 8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte)  | 30    |
| <b>9. Erforderliche Daten für die Wertermittlung</b>            |       |
| 9.1 Indexreihen                                                 | 31    |
| 9.2 Umrechnungskoeffizienten                                    | 34    |
| 9.3 Liegenschaftszinssätze                                      | 38    |
| 9.4 Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser | 40    |
| 9.5 Bewirtschaftungskosten                                      | 41    |
| 9.6 Erbbauzins                                                  | 41    |
| <b>10. Sonstige Angaben</b>                                     |       |
| 10.1 Zusammensetzung des Gutachterausschusses                   | 42    |
| 10.2 Gebührenordnung für Gutachten                              | 43    |
| 10.3 Mietspiegel nach dem Stand vom 1. Okt. 1999                | 44    |

## 1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Im Jahre 1999 sind bei der Geschäftsstelle rd. 6 % mehr **Kaufverträge** als 1998 eingegangen.

|                       |        |
|-----------------------|--------|
| unbebaute Grundstücke | + 18%, |
| bebaute Grundstücke   | + 49%, |
| Wohnungseigentum      | - 26%; |

Der **Flächenumsatz** blieb bei Wohnbauflächen konstant (12,8 ha), nahm bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken um 15% auf 54,4 ha ab, während bei gewerblichen Bauflächen eine **nicht** repräsentative Größenordnung von 42,8 ha (+1683%) erreicht wurde.

Die erhebliche **Umsatzsteigerung** um ca. 125 Mio. DM auf 464 Mio. DM (+ 26%) ist auf die außergewöhnliche Steigerung (+ 93%) bei bebauten Grundstücken zurückzuführen.

Mittlere Preissteigerung beim **Bauland**:

|                    |      |
|--------------------|------|
| einfache Wohnlagen | + 7% |
| mittlere Wohnlagen | + 5% |
| gute Wohnlagen     | + 6% |

Die **Gewerbelandpreise** veränderten sich nicht.

Die landwirtschaftlichen Rahmenwerte wurden entsprechend der Preisentwicklung um 1,- DM/m<sup>2</sup> angehoben.

Die Preise für **schlüsselfertig erstellte Eigenheime** (Reihen- und Reihenendhäuser bzw. Doppelhaushälften) blieben unverändert.

Die Preise der **älteren Eigenheime** veränderten sich gegenüber dem Vorjahr ebenfalls nicht.

Die Preise für **Mehrfamilienwohnhäuser** stagnierten.

Bei **neu erstellten Eigentumswohnungen** stagnierten die Preise in mittleren Wohnlagen, während sie in guten Wohnlagen leicht stiegen.

Die Preise für **Eigentumswohnungen** älterer Baujahre legten leicht zu, während die Wohnungen jüngerer Baujahre unverändert blieben.

## **2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes**

Der Grundstücksmarktbericht wird seit nunmehr 12 Jahren vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte herausgegeben. Aus einer zunächst vereinfachten Form entwickelte sich in dieser Zeit ein umfangreicher und detaillierter Marktbericht.

Dieser Bericht basiert auf einer umfangreichen und aktuellen Datenbasis, der Kaufpreissammlung. Zur Führung dieser Kaufpreissammlung werden alle Kaufverträge, die von beurkundenden Stellen dem Gutachterausschuss gemäß § 192 BauGB zu übersenden sind, ausgewertet. Die preisbeeinflussenden und anderen wesentlichen Daten der Kauffälle werden hier in anonymisierter Form abgespeichert.

Die Feststellungen über den Grundstücksmarkt, wie Umsatz- und Preisentwicklung, sowie abgeleitete Kaufpreise über Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, Mehrfamilienwohnhäuser und Baugrundstücke und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten, wie Bodenindexreihen, Liegenschaftszinssätze, Erbbauzinssätze, Marktanpassungsfaktoren, Umrechnungskoeffizienten u.a. sind hier in Übersichten zusammengefasst.

Der Bericht soll den örtlichen Grundstücksmarkt transparent machen und den Interessierten objektive und zeitnahe Information vermitteln.

Die neuerliche Änderung der Gliederung dieses Berichtes basiert auf einer auf Landesebene abgestimmten, einheitlichen Gliederung der Grundstücksmarktberichte.

## **3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss**

Die Gutachterausschüsse sind eine Einrichtung des Landes und als solche auch gemeinsam umsatzsteuerpflichtig. Er ist ein selbständiges und unabhängiges Kollegialgremium von Sachverständigen, die in der Wertermittlung von Immobilien erfahren sind und/oder eine besondere Sachkunde haben.

Die ehrenamtlichen Mitglieder werden von der zuständigen Bezirksregierung jeweils für die Dauer von 5 Jahren bestellt, Wiederbestellungen sind möglich.

Die Tätigkeit der Gutachterausschüsse richtet sich nach gesetzlichen Bestimmungen und Richtlinien.

### 3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

Die örtlichen Gutachterausschüsse haben im wesentlichen folgende Aufgaben:

- Führung der Kaufpreissammlung, Auswertung und Ermittlung von Bodenrichtwerten und sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten,
- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken, wenn Behörden Gerichte und Justizbehörden oder die Eigentümer, ihnen gleichstehende Berechtigte, Inhaber anderer Rechte am Grundstück und Pflichtteilsberechtigte, für deren Pflichtteil der Wert des Grundstück von Bedeutung ist, es beantragen.  
Unberührt bleiben Antragsberechtigungen nach anderen Rechtsvorschriften.
- Der Gutachterausschuss kann außer über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust auch Gutachten über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile erstatten.
- Er kann Gutachten erstatten über Miet- oder Pachtwerte und Mietwertübersichten erstellen.

Für das Land Nordrhein-Westfalen wurde bei der Bezirksregierung Düsseldorf ein Oberer Gutachterausschuss eingerichtet, der auf Antrag eines Gerichtes oder einer Behörde ein Obergutachten erstattet, wenn schon das Gutachten des zuständigen Gutachterausschusses vorliegt.

### 3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen

Zur Erledigung seiner Tätigkeit bedient sich der Gutachterausschuss seiner Geschäftsstelle.

Die Kaufpreissammlung wird von der Geschäftsstelle eingerichtet und geführt. Sie bildet die Datenbasis für die meisten weiteren Aufgaben.

Zur Durchführung dieser gesetzlichen Aufgaben sind Notare und andere Stellen nach §195 BauGB verpflichtet Abschriften beurkundeter Kaufverträge und sonstige, den Grundstücksmarkt betreffenden Unterlagen dem Gutachterausschuss zu übersenden. Die Verträge werden durch die Geschäftsstelle nach Weisung durch den Gutachterausschuss zeitnah ausgewertet. Dabei werden insbesondere die rechtlichen Gegebenheiten, die Eigenschaften, die sonstige Beschaffenheit und die Lage des Grundstücks erfasst und in Beziehung zum gezahlten Kaufpreis gesetzt. Es dürfen nur Daten in die Kaufpreissammlung übernommen werden, die zur Aufgabenerfüllung erforderlich sind. Die Kaufverträge sind nach der Auswertung zu vernichten.

Die Kaufpreissammlung und weitere Datensammlungen sind ebenso wie die Verträge, Beschlüsse und Unterlagen Außenstehenden nicht zugänglich und geheimzuhalten.

Die wesentlichen Aufgaben der Geschäftsstelle sind:

- Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung und weiterer Datensammlungen;
- vorbereitende Arbeiten zur Ermittlung der Bodenrichtwerte;
- Ableitung und Fortschreibung der sonstigen für Wertermittlung erforderlichen Daten;
- Vorbereitung der Wertgutachten;
- Erteilung von anonymisierten Auskünften aus der Kaufpreissammlung (soweit zulässig), sonstiger Daten und über Bodenrichtwerte.

## 4. Grundstücksmarkt des Jahres 1999

### 4.1 Anzahl der Kauffälle

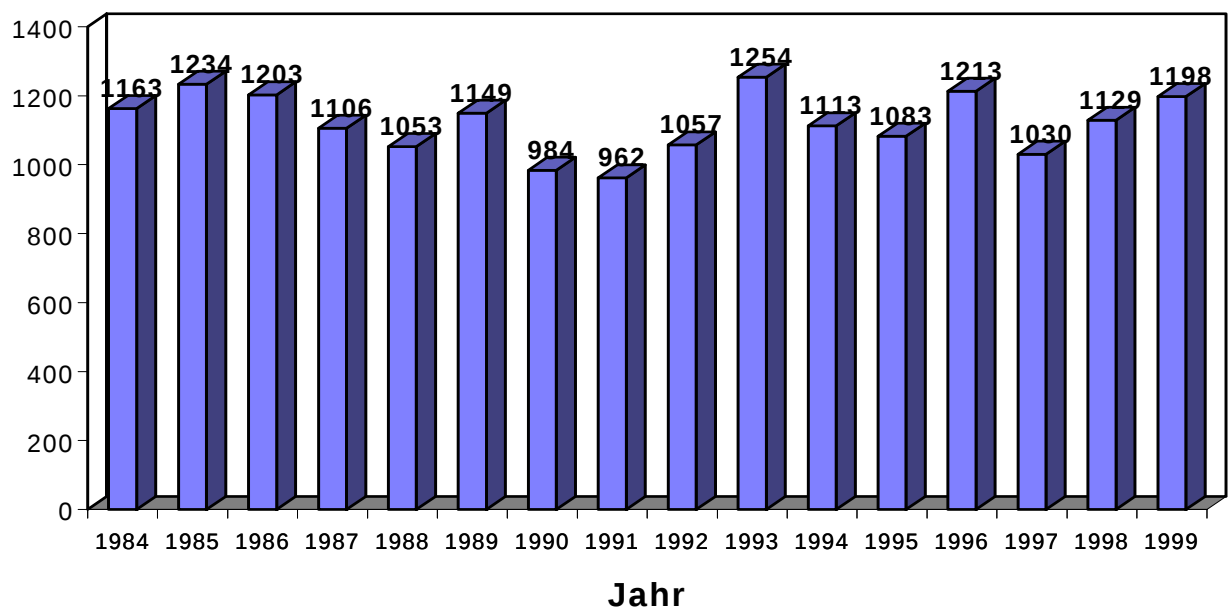
Im Jahre 1999 sind bei der Geschäftsstelle 1.198 Verträge eingegangen. Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl um rd. 6 % gestiegen.

Für die einzelnen Grundstücksarten ergaben sich folgende Entwicklungen:

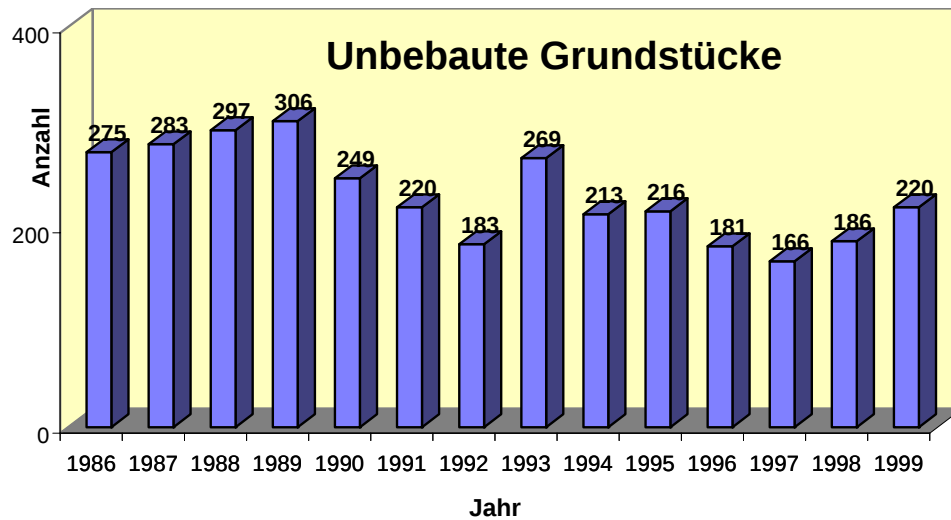
| Art                    | Anzahl |       | Veränderung<br>% |
|------------------------|--------|-------|------------------|
|                        | 1998   | 1999  |                  |
| unbebaute Grundstücke  | 186    | 220   | + 18             |
| bebaute Grundstücke    | 379    | 563   | + 49             |
| Wohnungs-/Teileigentum | 564    | 415   | - 26             |
| Gesamt                 | 1129   | 1.198 | + 6              |

### Anzahl der bei der Geschäftsstelle eingegangenen Kaufverträge

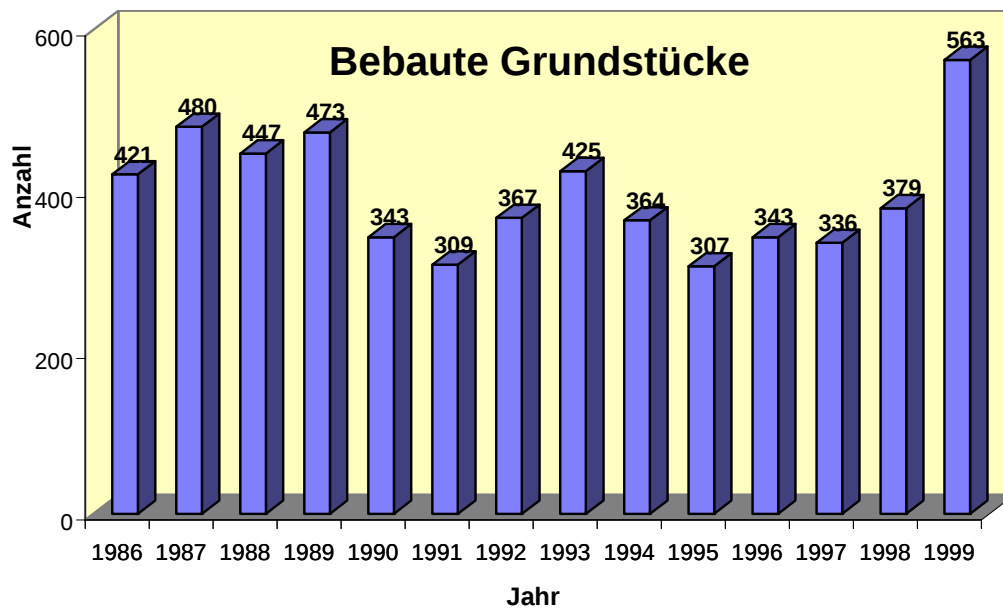
Anzahl



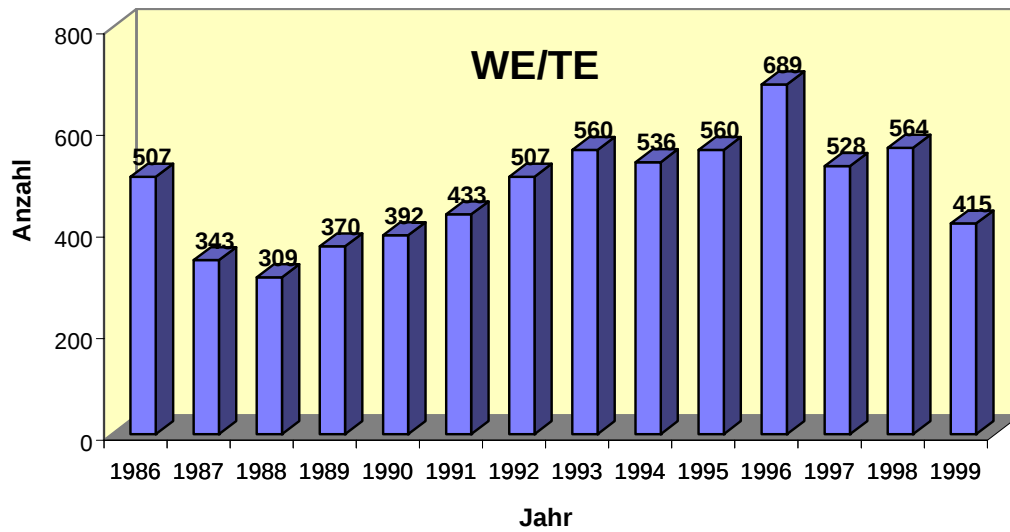
## Registrierte Verträge



| Registrierte Verträge           | 1996       | 1997       | 1998       | 1999       | Veränderung |             |
|---------------------------------|------------|------------|------------|------------|-------------|-------------|
|                                 | Anzahl     |            |            |            | %           |             |
| <b>Unbebaute Grundstücke</b>    |            |            |            |            |             |             |
| Ein- und Zweifamilienhäuser     | 50         | 41         | 45         | 43         | - 2         | - 4         |
| Geschoßwohnungsbau              | 37         | 40         | 46         | 39         | - 7         | - 15        |
| gemischt-genutzte Gebäude       | 5          | 2          | 5          | 1          | - 4         | - 80        |
| Gewerbe                         | 14         | 5          | 17         | 22         | + 5         | + 29        |
| Land- und Forstwirtschaft       | 14         | 28         | 19         | 16         | - 3         | - 16        |
| Sonstige Flächen (Garagen u.a.) | 61         | 50         | 54         | 99         | + 45        | + 83        |
|                                 | <b>181</b> | <b>166</b> | <b>186</b> | <b>220</b> | <b>+ 34</b> | <b>+ 18</b> |



| Registrierte Verträge       | 1996       | 1997       | 1998       | 1999       | Veränderung  |             |
|-----------------------------|------------|------------|------------|------------|--------------|-------------|
|                             | Anzahl     |            |            |            | %            |             |
| <b>Bebaute Grundstücke</b>  |            |            |            |            |              |             |
| Ein- und Zweifamilienhäuser | 206        | 250        | 295        | 433        | + 138        | + 47        |
| Geschoßwohnungsbau          | 79         | 39         | 42         | 53         | + 11         | + 26        |
| gemischt-genutzte Gebäude   | 14         | 19         | 17         | 31         | + 14         | + 82        |
| Gewerbe                     | 13         | 18         | 13         | 20         | + 7          | + 54        |
| Sonstige (Garagen u.a.)     | 31         | 10         | 12         | 26         | + 14         | + 117       |
|                             | <b>343</b> | <b>336</b> | <b>379</b> | <b>563</b> | <b>+ 184</b> | <b>+ 49</b> |



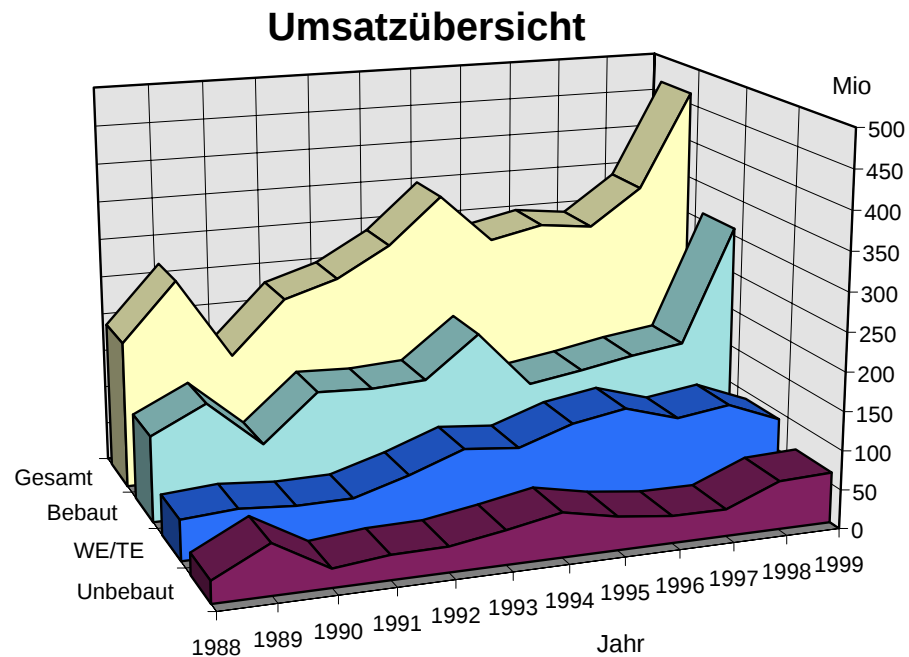
| Registrierte Verträge             | 1996       | 1997       | 1998       | 1999       | Veränderung  |             |
|-----------------------------------|------------|------------|------------|------------|--------------|-------------|
|                                   | Anzahl     |            |            |            | %            |             |
| <b>Wohnungs- und Teileigentum</b> |            |            |            |            |              |             |
| Erstverkäufe (Neubauten)          | 226        | 128        | 195        | 128        | - 67         | - 34        |
| Zweitverkäufe                     | 263        | 259        | 253        | 223        | - 30         | - 12        |
| Umwandlungen                      | 53         | 57         | 50         | 29         | - 21         | - 42        |
| Teileigentum                      | 147        | 84         | 66         | 35         | - 31         | - 47        |
|                                   | <b>689</b> | <b>528</b> | <b>564</b> | <b>415</b> | <b>- 149</b> | <b>- 26</b> |

#### 4.2 Flächenumsätze

| Flächenumsatz<br>unbebaute Grundstücke | 1996        | 1997        | 1998        | 1999         | Veränderung   |             |
|----------------------------------------|-------------|-------------|-------------|--------------|---------------|-------------|
|                                        | Fläche (ha) |             |             |              | %             |             |
| Wohnbaufläche                          | 10,8        | 7,6         | 12,9        | 12,8         | - 0,1         | - 1         |
| Gewerbl.- Baufläche                    | 4,5         | 3,4         | 2,4         | 42,8         | + 40,4        | + 1683      |
| land- und forstw. Fläche               | 16,5        | 16,1        | 63,7        | 54,4         | - 9,3         | - 15        |
| <b>Gesamt</b>                          | <b>31,8</b> | <b>27,1</b> | <b>79,0</b> | <b>110,0</b> | <b>+ 31,0</b> | <b>+ 39</b> |

#### 4.3 Geldumsätze

Der Gesamtumsatz 1999 lag bei 464,4 Mio. DM; gegenüber 1998 (339,2 Mio. DM) war eine Umsatzsteigerung von rd. 37 % zu verzeichnen.



Bei **unbebauten Grundstücken** ist der Umsatz gegenüber dem sehr hohen Niveau des Jahres 1998 nochmals um rd. 3% gestiegen. Der hohe Umsatz ist jedoch wie 1998 tlw. auf außergewöhnliche Kauffälle bei Gewerbegrundstücken und sonstigen Verkäufen zurückzuführen.

| Umsatz<br>unbebaute Grundstücke                | Marktteil-<br>nehmer | 1996        | 1997        | 1998        | 1999        | Veränderung  |             |
|------------------------------------------------|----------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|-------------|
|                                                |                      | in Mio DM   |             |             |             | %            |             |
| Ein-/Zweifamilienhaus                          | P - P                | 3,6         | 2,2         | 4,7         | 3,6         | - 1,1        |             |
|                                                | WB - P               | 3,3         | 0,3         | 0,5         | 3,5         | + 3,0        |             |
|                                                | Sonst.               | 3,2         | 6,3         | 11,0        | 8,5         | - 2,5        |             |
|                                                |                      | <b>10,1</b> | <b>8,8</b>  | <b>16,2</b> | <b>15,6</b> | <b>- 0,6</b> | <b>- 4</b>  |
| Geschosswohnungs- bzw.<br>Eigentumswohnungsbau | P - P                | 0,2         | 2,6         | 3,6         | 1,6         | - 2,0        |             |
|                                                | WB - P               | 4,8         | 4,4         | 4,2         | 8,3         | + 4,1        |             |
|                                                | Sonst.               | 10,1        | 8,6         | 6,4         | 6,8         | + 0,4        |             |
|                                                |                      | <b>15,1</b> | <b>15,6</b> | <b>14,2</b> | <b>16,7</b> | <b>+ 2,5</b> | <b>+ 18</b> |
| Gemischt -genutzt                              | P - P                | -, -        | 0,8         | -, -        | -, -        |              |             |
|                                                | WB - P               | 0,4         | -, -        | -, -        | -, -        |              |             |
|                                                | Sonst.               | 0,4         | 0,2         | -, -        | 2,6         | - 0,1        |             |
|                                                |                      | <b>0,8</b>  | <b>1,0</b>  | <b>2,7</b>  | <b>2,6</b>  | <b>- 0,1</b> | <b>- 4</b>  |
| Gewerbe                                        | P - P                | 0,3         | 1,2         |             | 1,8         |              |             |
|                                                | Sonst.               | 2,1         | 2,5         |             | 18,0        |              |             |
|                                                |                      | <b>2,4</b>  | <b>3,7</b>  | <b>15,3</b> | <b>19,8</b> | <b>+ 4,5</b> | <b>+ 29</b> |
| Land-/Forstwirtschaft                          | P - P                | 0,2         | -, -        |             | 0,3         |              |             |
|                                                | Sonst.               | 1,2         | 0,3         |             | 0,6         |              |             |
|                                                |                      | <b>1,4</b>  | <b>0,3</b>  | <b>2,4</b>  | <b>0,9</b>  | <b>- 1,5</b> | <b>- 62</b> |
| Sonstige                                       | Sonst.               | <b>4,8</b>  | <b>4,7</b>  | <b>11,2</b> | <b>9,2</b>  | <b>- 2,0</b> | <b>- 18</b> |
| <b>Gesamt</b>                                  |                      | <b>34,6</b> | <b>34,1</b> | <b>62,0</b> | <b>64,8</b> | <b>+ 2,8</b> | <b>+ 4</b>  |

P - Privat  
 WB - Wohnungs-Baugesellschaften, Bauträger  
 Sonstige - Firmen, Öffentliche Körperschaften

Der Gesamtumsatz steigt bei **bebauten Grundstücken** seit 1995 stetig an; 1999 lag der Umsatz jedoch fast doppelt so hoch wie 1998. Einen erheblichen Anstieg gab es bei den Einfamilienwohnhäusern und hier besonders bei den Verkäufen der Wohnungs-Baugesellschaften und Bauträgern. Der erhebliche Anstieg bei Gewerbe bzw. bei den Wohn- und Geschäftshäusern sind auf außergewöhnliche und nicht marktrepräsentative Kauffälle zurückzuführen.

| Umsatz<br>bebaute Grundstücke | Marktteil-<br>nehmer | 1996         | 1997         | 1998         | 1999         | Veränderung    |              |
|-------------------------------|----------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|----------------|--------------|
|                               |                      | Mio DM       |              |              |              | %              |              |
| Einfamilienhäuser             | P - P                | 33,7         | 31,9         | 48,3         | 54,4         | + 6,1          |              |
|                               | WB - P               | 28,9         | 28,8         | 40,0         | 63,1         | + 23,1         |              |
|                               | Sonst.               | 7,4          | 3,3          | 1,6          | 4,5          | + 2,9          |              |
|                               |                      | <b>70,0</b>  | <b>64,0</b>  | <b>89,9</b>  | <b>122,0</b> | <b>+ 32,1</b>  | <b>+ 36</b>  |
| Zweifamilienhäuser            | P - P                | 7,8          | 14,2         | 11,1         | 9,5          | - 1,6          |              |
|                               | WB - P               | 1,4          | 0,3          | 1,4          | 5,9          | + 4,5          |              |
|                               | Sonst.               | 3,3          | 3,0          | 2,1          | 2,0          | - 0,1          |              |
|                               |                      | <b>12,5</b>  | <b>17,5</b>  | <b>14,6</b>  | <b>17,4</b>  | <b>+ 2,8</b>   | <b>+ 19</b>  |
| Mehrfamilienhäuser            | P - P                | 12,3         | 14,8         | 18,5         | 15,7         | - 2,8          |              |
|                               | WB - P               | 0,3          | 2,0          | 0,8          | 4,7          | + 3,9          |              |
|                               | sonst.               | 8,8          | 12,2         | 3,7          | 9,2          | + 5,5          |              |
|                               |                      | <b>21,4</b>  | <b>29,0</b>  | <b>23,0</b>  | <b>29,6</b>  | <b>+ 6,6</b>   | <b>+ 29</b>  |
| Wohn-/Geschäftshäuser         | P - P                | 8,7          | 10,2         | 8,9          | 25,9         | + 17,0         |              |
|                               | Sonst.               | 4,4          | 2,8          | 2,1          | 11,4         | + 9,3          |              |
|                               |                      | <b>13,1</b>  | <b>13,0</b>  | <b>11,0</b>  | <b>37,3</b>  | <b>+ 26,3</b>  | <b>+ 239</b> |
| Gewerbe/Industrie             | P - P                | 6,2          | 17,1         | 4,9          | 96,7         | + 91,8         |              |
|                               | Sonst.               | 14,4         | 9,7          | 16,6         | 6,3          | - 10,3         |              |
|                               |                      | <b>20,6</b>  | <b>26,8</b>  | <b>21,5</b>  | <b>103,0</b> | <b>+ 81,5</b>  | <b>+ 379</b> |
| <b>Gesamt</b>                 |                      | <b>137,6</b> | <b>150,3</b> | <b>160,0</b> | <b>309,3</b> | <b>+ 149,3</b> | <b>93,3</b>  |

P - Privat  
 WB - Wohnungs-Baugesellschaften, Bauträger  
 Sonstige - Firmen, Öffentliche Körperschaften

Nach 1997 erfolgte bei neu errichtetem **Wohnungs- und Teileigentum** im Jahre 1999 ein noch stärkerer Umsatzeinbruch, der in erster Linie bei den Verkäufen von Wohnungs-Baugesellschaften und Bauträgern zu finden war. Den Minderumsatz glichen die v. g. Anbieter in etwa bei den Verkäufen von Einfamilienhäusern aus.

| Umsatz<br>Wohnungs- und Teileigentum | Marktteilnehmer | 1996         | 1997         | 1998         | 1999        | Veränderung   |             |
|--------------------------------------|-----------------|--------------|--------------|--------------|-------------|---------------|-------------|
|                                      |                 | Mio DM       |              |              |             | %             |             |
| Neubauten                            | P - P           | 11,8         | 6,5          | 5,1          | 9,6         |               |             |
|                                      | WB - P          | 54,9         | 40,6         | 55,0         | 27,4        |               |             |
|                                      |                 | <b>66,7</b>  | <b>47,1</b>  | <b>60,1</b>  | <b>37,0</b> | <b>- 23,1</b> | <b>- 38</b> |
| Zweitverkäufe                        | P - P           | 48,8         | 45,5         | 43,5         | 45,4        |               |             |
|                                      | WB - P          | 4,1          | 6,3          | 4,8          | 1,8         |               |             |
|                                      |                 | <b>52,9</b>  | <b>51,8</b>  | <b>48,3</b>  | <b>47,2</b> | <b>- 1,1</b>  | <b>- 2</b>  |
| Umwandlungen                         | P - P           | 6,2          | 3,4          | 6,0          | 3,5         |               |             |
|                                      | WB - P          | 1,8          | 5,2          | 2,8          | 2,6         |               |             |
|                                      |                 | <b>8,0</b>   | <b>8,6</b>   | <b>8,8</b>   | <b>6,1</b>  | <b>- 2,7</b>  | <b>- 31</b> |
| <b>Gesamt</b>                        |                 | <b>127,6</b> | <b>107,5</b> | <b>117,2</b> | <b>90,3</b> | <b>- 26,9</b> | <b>- 23</b> |

#### 4.4 Zwangsversteigerungen

Die folgende Tabelle zeigt die Veränderungen bei den erfaßten Zwangsversteigerungen und gibt die durchschnittlichen Zuschlagswerte - bezogen auf die Verkehrswerte - wieder:

| Zwangsversteigerungen | Anzahl |      |      |      | Zuschlag in % |      |      |      |
|-----------------------|--------|------|------|------|---------------|------|------|------|
|                       | 1996   | 1997 | 1998 | 1999 | 1996          | 1997 | 1998 | 1999 |
| Wohngebäude           | 5      | 4    | 5    | 9    | 70            | 95   | 68   | 83   |
| Eigentumswohnungen    | 2      | 3    | 5    | 2    | 80            | 95   | 70   | 64   |
| Gewerbe               | 1      | 1    | -    | -    | 70            | -    | -    | -    |

## 5. Unbebaute Grundstücke

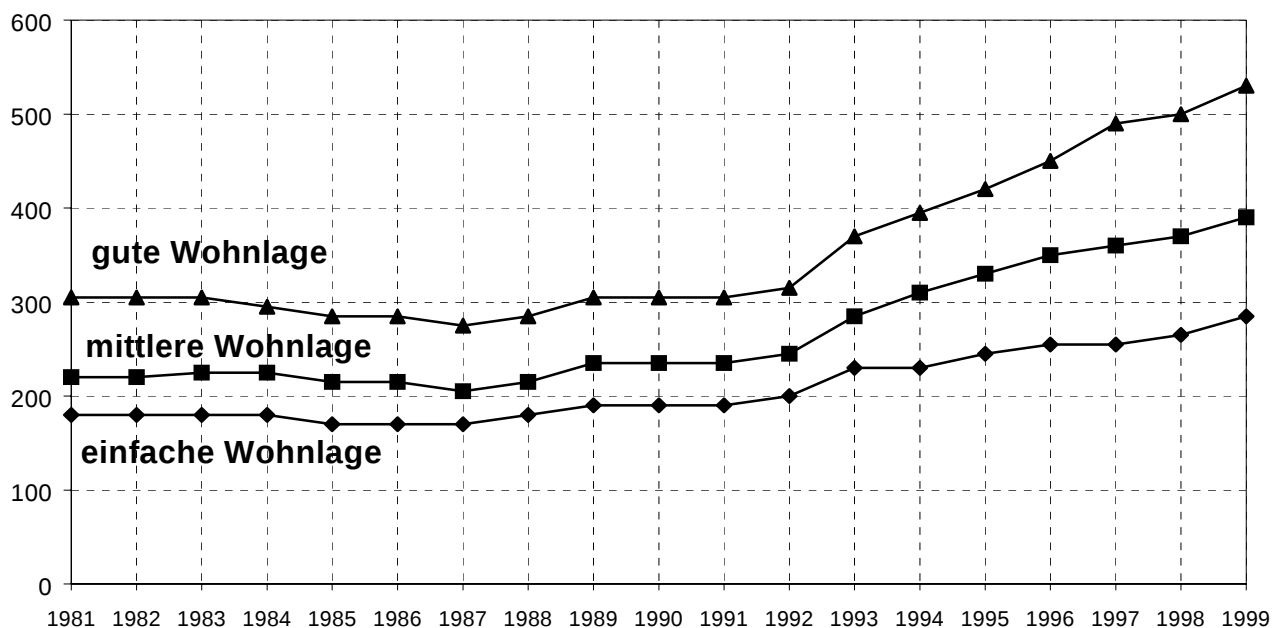
### 5.1 Individueller Wohnungsbau

Die Baulandpreise für den individuellen Wohnungsbau stiegen zwischen 5 und 7 %; dies entspricht einer Preissteigerung von:

- + 20,- DM/m<sup>2</sup> in einfachen und mittleren Richtwertlagen
- + 30,- DM/m<sup>2</sup> in guten Richtwertlagen

| Richtwertlage                    | Preisentwicklung in % zum Vorjahr |      |      |      |             |      |      |      |
|----------------------------------|-----------------------------------|------|------|------|-------------|------|------|------|
|                                  | Alt - Bottrop                     |      |      |      | Kirchhellen |      |      |      |
|                                  | 1996                              | 1997 | 1998 | 1999 | 1996        | 1997 | 1998 | 1999 |
| <b>individuellen Wohnungsbau</b> |                                   |      |      |      |             |      |      |      |
| einfache                         | + 4                               | ± 0  | + 4  | + 7  | -           | -    | -    | -    |
| mittlere                         | + 6                               | + 4  | + 3  | + 5  | ± 0         | + 3  | + 3  | + 5  |
| gute                             | + 7                               | + 9  | + 2  | + 6  | + 2         | + 8  | + 2  | + 6  |

### Bodenpreisentwicklung 1- und 2-geschossige Bauweise



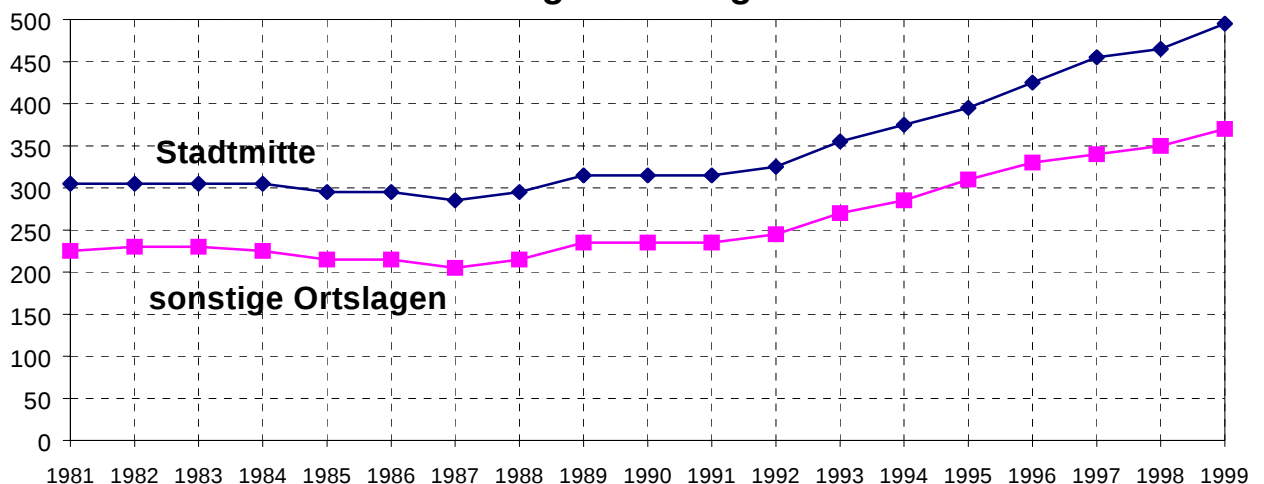
### 5.2 Geschosswohnungsbau

Die Baulandpreise für den Geschosswohnungsbau stiegen tlw. bis 6 %; dies entspricht einer Preissteigerung von:

- +/- 0,- DM/m<sup>2</sup> in einfachen Richtwertlagen
- + 20,- DM/m<sup>2</sup> in mittleren Richtwertlagen
- + 30,- DM/m<sup>2</sup> in guten Richtwertlagen

| Richtwertlage              | Preisentwicklung in % zum Vorjahr |      |      |      |
|----------------------------|-----------------------------------|------|------|------|
|                            | Alt - Bottrop                     |      |      |      |
|                            | 1996                              | 1997 | 1998 | 1999 |
| <b>Geschosswohnungsbau</b> |                                   |      |      |      |
| einfache                   | + 4                               | ± 0  | + 4  | ± 0  |
| mittlere                   | + 6                               | + 4  | + 3  | + 5  |
| gute                       | + 7                               | + 9  | + 2  | + 6  |

### Bodenpreisentwicklung 3- und mehrgeschossige Bauweise



## 5.3 Gewerbliche Bauflächen

Beim Grundstücksverkehr gewerblicher Bauflächen ist - auch regional - seit Jahren der Grundstücksmarkt gespalten.

Im Rahmen der Wirtschaftsförderung werden in den Städten mit öffentlichen Mitteln Gewerbegebiete erschlossen bzw. Altstandorte reaktiviert. Die Grundstücke werden für Gewerbeansiedlungen preisgünstig veräußert.

Die Grundstücksverkäufe der öffentlichen Hand wirken preisregulierend, insbesondere solange - evtl. auch in den Nachbargemeinden - ausreichend geeignete Flächen zur Verfügung stehen.

Bei gewerblichen Bauflächen entspricht:

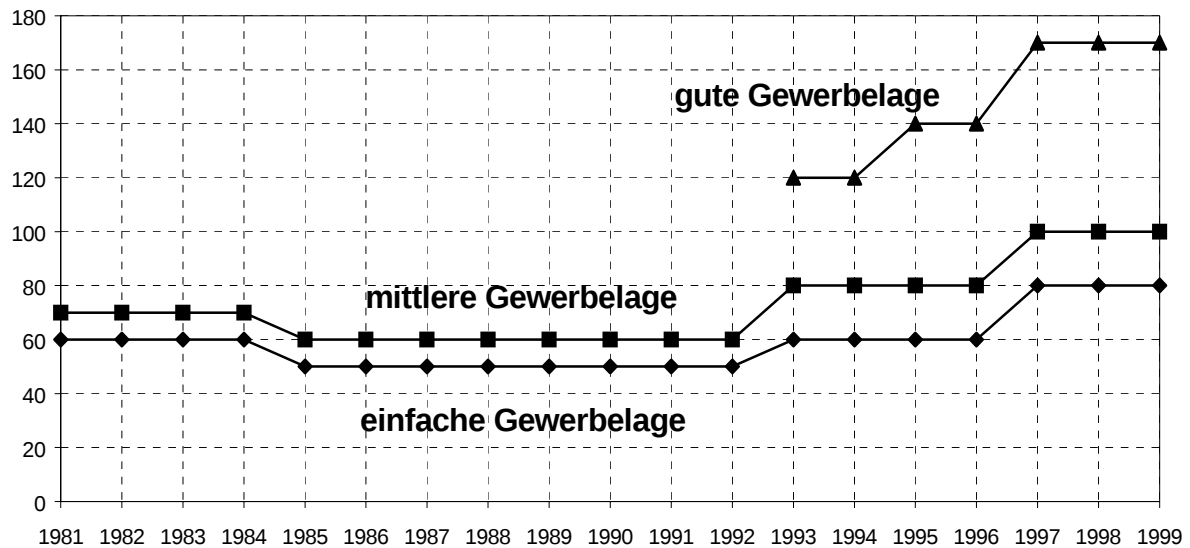
einfache Lage: überwiegend Produktionsstandorte für Industrie und Gewerbe

gute Lage: Standorte mit überwiegender Büro-, Service-, Lagerflächennutzung und nur in geringerem Umfang Produktionsstätten des sekundären Bereichs (Gewerbepark).

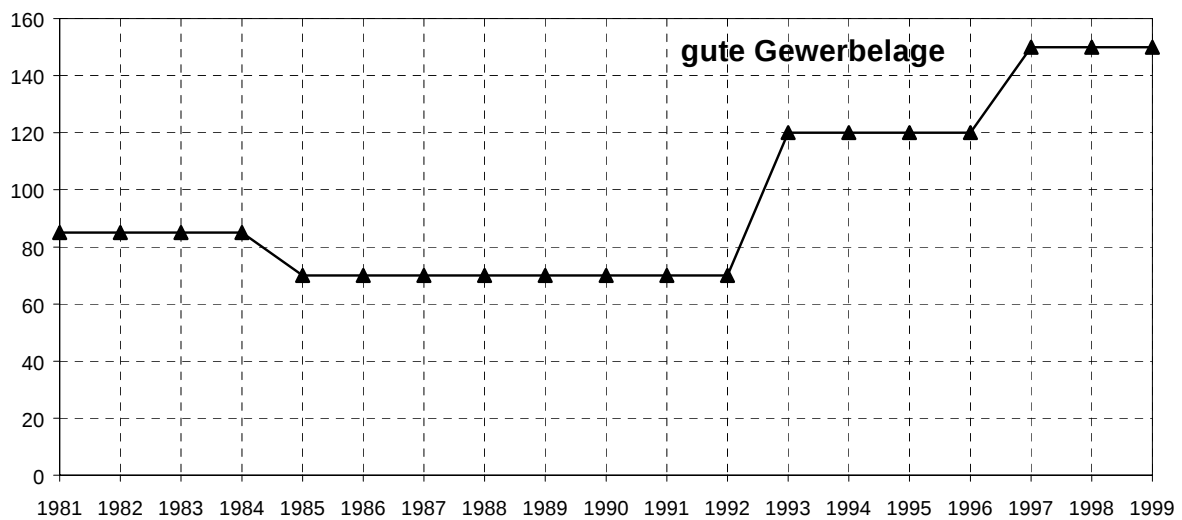
Bei Gewerbeflächen stagnierten die Bodenpreise im Allgemeinen.

| Richtwertlage                 | Preisentwicklung in % zum Vorjahr |      |      |      |             |      |      |      |
|-------------------------------|-----------------------------------|------|------|------|-------------|------|------|------|
|                               | Alt - Bottrop                     |      |      |      | Kirchhellen |      |      |      |
|                               | 1996                              | 1997 | 1998 | 1999 | 1996        | 1997 | 1998 | 1999 |
| <b>gewerbliche Bauflächen</b> |                                   |      |      |      |             |      |      |      |
| einfache                      | + 9                               | + 33 | ± 0  | ± 0  | -           | -    | -    | -    |
| mittlere                      | + 9                               | + 25 | ± 0  | ± 0  | -           | -    | -    | -    |
| gute                          | + 9                               | + 21 | ± 0  | ± 0  | + 9         | + 25 | ± 0  | ± 0  |

### Gewerbepreisentwicklung Bottrop



### Gewerbepreisentwicklung Bottrop-Kirchellen



#### 5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Der Umsatz land- und forstwirtschaftlicher Flächen ist mit 0,9 Mio. DM, bezogen auf den Gesamtumsatz, von untergeordneter Bedeutung (0,2 % v. Gesamtumsatz); etwas mehr Bedeutung haben die sonstigen Flächen mit besonderer Zweckbestimmung, auch "begünstigtes Agrarland" genannt, mit einem Umsatz von 9,2 Mio. DM.

Für rein landwirtschaftliche Flächen konnte im Berichtsjahr eine Preissteigerung von 11 bis 17% festgestellt werden; die Rahmenwerte wurden entsprechend um 1,- DM/m<sup>2</sup> angehoben. Für den Bereich der forstwirtschaftlichen- bzw. für die besonderen landwirtschaftlichen Flächen (sog. begünstigtes Agrarland) konnte im Berichtszeitraum keine Preisentwicklungen festgestellt werden.

Die Zoneneinteilungen bei landwirtschaftlichen Flächen bleibt unverändert ( nächste Seite).

In Randlagen zur Stadtgrenze sind jedoch Abschläge bis zu 20 % vom maßgebenden landwirtschaftlichen Rahmenwert vorzunehmen.

Die Auswertung der Kaufpreise hat gezeigt, daß das sog. "begünstigte Agrarland" etwa dem 2,8 -fachen des maßgeblichen landwirtschaftlichen Rahmenwertes entspricht.

| Nutzungsart                     | Bodenwert DM/m <sup>2</sup> |
|---------------------------------|-----------------------------|
| Ackerland                       | 6,- bis 9,-                 |
| begünstigtes Agrarland          | 16,-                        |
| Forstfläche (einschl. Aufwuchs) | 1,50 bis 2,50               |

Die räumliche Zuordnung der Rahmenwerte für Agrarland sind der folgenden Abbildung zu entnehmen.

# **Rahmenwerte**

## **für landwirtschaftliche Flächen**

**Wertermittlungs-**

**stichtag**

**31.12.1999**

## 6. Bebaute Grundstücke

### 6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Nach dem veröffentlichten Preisindex für Wohngebäude sind die Kosten für Bauleistungen am Bauwerk während des Berichtszeitraumes in NW um 0,8 % gestiegen.

Im Marktsegment **neu errichtete Eigenheime** (Reihen- und Doppelhaushälften) sind die Preise des Berichtsjahres 1999 nicht mit denen des Vorjahres vergleichbar, denn je nach Baugebiet sind mehr oder weniger große Unterschiede bezüglich Wohnfläche, Bruttorauminhalt und Ausstattungsmerkmale bei den Objekten festzustellen.

Bei Objekten in guter Wohnlage konnten für das Berichtsjahr aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen keine repräsentativen Aussagen getroffen werden.

Insgesamt gesehen sind die Preise konstant geblieben.

RHH = Reihenhaushälfte

DHH = Doppelhaushälfte bzw. Reihenendhaus

| Wohnlage          | Durchschnittliche(er) |         |            |      |                  |      |                  |      |
|-------------------|-----------------------|---------|------------|------|------------------|------|------------------|------|
|                   | Gesamt - Kaufpreis    |         | Wohnfläche |      | Bruttorauminhalt |      | Grundstücksgröße |      |
|                   | 1998                  | 1999    | 1998       | 1999 | 1998             | 1999 | 1998             | 1999 |
| <b>mittlere</b>   |                       |         |            |      |                  |      |                  |      |
| - RHH ohne Keller | -                     | 335.000 | -          | 100  | -                | 415  | -                | 160  |
| - RHH mit Keller  | 400.000               | 400.000 | 105        | 97   | 690              | 635  | 265              | 265  |
| - DHH ohne Keller | 415.000               | 405.000 | 105        | 115  | 460              | 540  | 290              | 315  |
| - DHH mit Keller  | 435.000               | 450.000 | 105        | 112  | 675              | 660  | 290              | 290  |
| <b>gute</b>       |                       |         |            |      |                  |      |                  |      |
| - RHH ohne Keller | -                     | -       | -          | -    | -                | -    | -                | -    |
| - RHH mit Keller  | 505.000               | -       | 110        | -    | 600              | -    | 250              | -    |
| - DHH ohne Keller | -                     | -       | -          | -    | -                | -    | -                | -    |
| - DHH mit Keller  | 525.000               | -       | 110        | -    | 550              | -    | 265              | -    |

**Hinweis:** Gemäß DIN 283 ist die Terrasse nicht Bestandteil der Wohnfläche.

Der durchschnittliche Kaufpreis je Quadratmeter Wohnfläche ( $m^2$  gem. DIN 283) bzw. je Kubikmeter Bruttorauminhalt ( $m^3$  gem. DIN 277 - 1987) einschließlich Grundstück und Garage lag bei **neu errichteten Eigenheimen**:

RHH = Reihenhaus  
DHH = Doppelhaushälfte bzw. Reihendhaus

| Wohnlage          | Wohnfläche        |       |       |       | Bruttorauminhalt      |      |      |      |
|-------------------|-------------------|-------|-------|-------|-----------------------|------|------|------|
|                   | DM/m <sup>2</sup> |       |       |       | DM/m <sup>3</sup>     |      |      |      |
|                   | 1996              | 1997  | 1998  | 1999  | 1996                  | 1997 | 1998 | 1999 |
| <b>mittlere</b>   | 4.250             | 4.400 | -     | -     | -                     | -    | -    | -    |
| - RHH ohne Keller | -                 | -     | -     | 3.350 | <b>Werte der</b>      | -    | 810  |      |
| - RHH mit Keller  | -                 | -     | 3.800 | 4.135 | <b>Vorjahre nicht</b> | 580  | 635  |      |
| - DHH ohne Keller | -                 | -     | 4.000 | 3.550 | <b>vergleichbar</b>   | 900  | 750  |      |
| - DHH mit Keller  | -                 | -     | 4.100 | 4.025 |                       | 650  | 680  |      |
| <b>gute</b>       | 5.250             | 5.100 |       |       |                       |      |      |      |
| - RHH ohne Keller | -                 | -     | -     | -     | <b>Werte der</b>      | -    | -    |      |
| - RHH mit Keller  | -                 | -     | 4.600 | -     | <b>Vorjahre nicht</b> | 850  | -    |      |
| - DHH ohne Keller | -                 | -     | -     | -     | <b>vergleichbar</b>   | -    | -    |      |
| - DHH mit Keller  | -                 | -     | 4.800 | -     |                       | 950  | -    |      |

**Hinweis:** Gemäß DIN 283 ist die Terrasse nicht Bestandteil der Wohnfläche.

Bei Objekten in guter Wohnlage konnten im Berichtsjahr aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen keine repräsentativen Aussagen getroffen werden.

Für **ältere Eigenheime** war ebenfalls keine Preisveränderung festzustellen. Bei direkten Vergleichen sind in Teilbereichen die tlw. sehr unterschiedliche Bodenwertanteile zu berücksichtigen.

Die folgende Übersicht gibt Durchschnittspreise - je m<sup>2</sup> Wohnfläche (m<sup>2</sup> gem. DIN 283) zuzügl. Bodenwertanteil - für bestimmte Baujahrsgruppen und Wohnlagen an.

| Baujahr                      | einfache Wohnlage            |       |       | mittlere Wohnlage |       |       | gute Wohnlage |       |       |
|------------------------------|------------------------------|-------|-------|-------------------|-------|-------|---------------|-------|-------|
|                              | 1997                         | 1998  | 1999  | 1997              | 1998  | 1999  | 1997          | 1998  | 1999  |
|                              | DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche |       |       |                   |       |       |               |       |       |
| bis 1948                     | -                            | 1.400 | -     | 1.600             | 1.800 | -     | -             | -     | 1.175 |
| 1949 - 1969                  | -                            | 1.900 | 1.680 | 2.100             | 2.475 | 2.130 | 2.200         | 2.300 | 2.130 |
| 1970 - 1979                  | -                            | -     | -     | -                 | 2.850 | 2.290 | 2.450         | 2.250 | 2.450 |
| 1980 - 1989                  | -                            | 2.750 | 2.555 | 3.250             | 3.200 | 2.860 | 3.400         | 2.850 | 2.850 |
| nach 1990                    | -                            | -     | -     | -                 | 3.300 | 2.960 | -             | 3.275 | 3.300 |
| zuzüglich<br>Bodenwertanteil | -                            | 825   | 1.000 | 1.100             | 965   | 1.140 | 1.200         | 1.475 | 1.485 |

**Hinweis:** Gemäß DIN 283 ist die Terrasse nicht Bestandteil der Wohnfläche.

Modernisierungsmaßnahmen werden durch Zuordnung in einer anderen Baujahrsklasse berücksichtigt.

## 6.2 Mehrfamilienhäuser

Die im Berichtszeitraum eingegangenen Kaufverträge über **Mehrfamilienwohnhäuser** ermöglichen es nicht, einen detaillierten Zahlenspiegel für diese Objekte aufzustellen: Für verschiedene Baujahrguppen und Wohnlagen konnten lediglich folgende Durchschnittspreise - je m<sup>2</sup> Wohnfläche einschließlich Bodenwertanteil - (m<sup>2</sup> gemäß DIN 283) bei einer Ausstattung mit Sammelheizung, Bad und WC ermittelt werden:

| Baujahr     | mittlere Wohnlage            |       |       |       | gute Wohnlage |       |       |      |
|-------------|------------------------------|-------|-------|-------|---------------|-------|-------|------|
|             | 1996                         | 1997  | 1998  | 1999  | 1996          | 1997  | 1998  | 1999 |
|             | DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche |       |       |       |               |       |       |      |
| bis 1948    | 1.200                        | 1.300 | -     | 1.500 | -             | -     | -     | -    |
| 1949 - 1969 | 1.600                        | 1.600 | 1.800 | -     | 1.950         | -     | 1.800 | -    |
| 1970 - 1979 | -                            | 1.800 | -     | 2.060 | 2.150         | -     | 1.900 | -    |
| 1980 - 1989 | -                            | -     | -     | 2.350 | -             | -     | -     | -    |
| nach 1990   | -                            | -     | -     | -     | -             | 2.500 | -     | -    |

**Hinweis:** Gemäß DIN 283 ist die Terrasse nicht Bestandteil der Wohnfläche.

Modernisierungsmaßnahmen werden durch Zuordnung in einer anderen Baujahrsklasse berücksichtigt.

## 7. Wohnungs- und Teileigentum

Im Jahre 1999 wurden 380 Kaufverträge über Eigentumswohnungen und 35 Kaufverträge über Teileigentum (überwiegend Garagen) der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses übersandt.

## Neubauten

Bei Neubauten war eine stagnierende Preisentwicklung in den mittleren Wohnlagen festzustellen, während in den guten Wohnlagen ein leichter Anstieg der Preise zu verzeichnen war.

Gegenüber dem Vorjahr wurden leicht abweichende durchschnittliche Wohnungsgrößen festgestellt.

**Hinweis:** Gemäß DIN 283 ist die Terrasse nicht Bestandteil der Wohnfläche.

| Wohnlage                                                                                                                   | Anzahl<br>der WE | DM/m² Wohnfläche - ohne Garage/Stellplatz - |       |       |         |       |         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------------------------------------|-------|-------|---------|-------|---------|
|                                                                                                                            |                  | 1996                                        | 1997  | 1998  | Wohnfl. | 1999  | Wohnfl. |
| einfache                                                                                                                   | ≥ 7              | 2.950                                       | 3.100 | -     | -       | -     | -       |
| mittlere                                                                                                                   | 3 - 6            | -                                           | -     | 3.500 | 80 m²   | 3.450 | 80 m²   |
|                                                                                                                            | 3 - 6            | 3.325                                       | 3.500 |       |         |       |         |
|                                                                                                                            | 3 - 6            | -                                           | -     | 3.000 | 115 m²  |       |         |
|                                                                                                                            | ≥ 7              | -                                           | -     | 3.300 | 80 m²   | 3.400 | 80 m²   |
|                                                                                                                            | ≥ 7              | 3.275                                       | 3.450 | -     |         |       |         |
| gute                                                                                                                       | 3 - 6            | -                                           | -     | 3.900 | 80 m²   | 3.600 | 90 m²   |
|                                                                                                                            | 3 - 6            | -                                           | 3.750 | -     |         |       |         |
|                                                                                                                            | 3 - 6            | -                                           | -     | 3.600 | 115 m²  |       |         |
|                                                                                                                            | ≥ 7              | 3.800                                       | -     | -     |         |       |         |
| Die Kaufpreise für Garagen /Stellplätze lagen im Durchschnitt bei<br>15.000,- DM für Garagen<br>5.000,- DM für Stellplätze |                  |                                             |       |       |         |       |         |



|                                                      |
|------------------------------------------------------|
| 12.000,- DM für Garagen, die älter als 20 Jahre sind |
|------------------------------------------------------|

## **8. Bodenrichtwerte**

### **8.1 Gesetzlicher Auftrag**

Eine der wesentlichen Aufgaben des Gutachterausschusses ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten, die aus der Kaufpreissammlung abgeleitet und zum Stichtag 31. 12. des Vorjahres ermittelt und für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt werden (Ort und Dauer der Auslegung wird öffentlich bekannt gegeben).

Auskünfte über die Bodenrichtwerte kann jedermann auch außerhalb dieser Zeit in mündlicher oder schriftlicher (kostenpflichtig) Form erhalten.

Bodenrichtwerte sind lagetypische Grundstückswerte, deren maßgebliche wertbestimmende Merkmale wie z. B. Entwicklungs- und Erschließungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Zuschnitt festgelegt sind.

Die Bodenrichtwerte werden in einer Bodenrichtwertkarte für das Stadtgebiet Bottrop dargestellt und gelten jeweils für ein Gebiet mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Lageverhältnissen, wie sie an der Stelle/Lage des dargestellten Richtwertes gegeben sind.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich jeweils auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes für ein Grundstück mit Hilfe eines Bodenrichtwertes - siehe Kap. 9.2, S. 34.

## 8.2 Bodenrichtwerte für Bauland

Aufgrund der Preisentwicklung wurden die Bodenrichtwerte für den **individuellen Wohnungsbau** allgemein um folgende Beträge verändert:

| Richtwertlage | Ortslage                 |                          |
|---------------|--------------------------|--------------------------|
|               | Alt-Bottrop              | Kirchhellen              |
| einfache      | + 20,- DM/m <sup>2</sup> | -                        |
| mittlere      | + 20,- DM/m <sup>2</sup> | + 20,- DM/m <sup>2</sup> |
| gute          | + 30,- DM/m <sup>2</sup> | + 30,- DM/m <sup>2</sup> |

Für folgende Bereiche wurden hiervon abweichende Richtwerte beschlossen:

(.....) = *erschließungsbeitragspflichtig*

..... = *erschließungsbeitragsfrei*

|                         |       |             |       |
|-------------------------|-------|-------------|-------|
| Corintheweg             | (320) | auf         | 380   |
| Im Johannestal          | 350   | unverändert |       |
| Brabus-Allee            | (350) | auf         | (400) |
| Eichendorff-/Görkenstr. | 380   | auf         | 420   |
| Tilsiter Str.           | (380) | auf         | 410   |

Für **3- und mehrgeschossige Bebauung** wurden die Richtwerte entsprechend angepaßt.

| Richtwertlage | Ortslage                 |                          |
|---------------|--------------------------|--------------------------|
|               | Alt-Bottrop              | Kirchhellen              |
| einfache      | ± 0                      | -                        |
| mittlere      | + 20,- DM/m <sup>2</sup> | + 20,- DM/m <sup>2</sup> |
| gute          | + 30,- DM/m <sup>2</sup> | + 40,- DM/m <sup>2</sup> |

Bei den **Gewerbelagen** wurden die Bodenrichtwerte im Allgemeinen nicht verändert; einzige Ausnahme bildet der Richtwert an der Brabus-Allee, der um 10,- DM/m<sup>2</sup> angehoben wurde.

Die einzelnen Bodenrichtwerte sind der Bodenrichtwertkarte zu entnehmen.

**Hinweis:** Auskünfte über Rahmenwerte für die Innenstadt werden auf Anfrage von der Geschäftsstelle erteilt.

## 8.3 Übersicht über Bodenrichtwerte - BODENRICHTWERTÜBERSICHT 1999/2000

## Individueller Wohnungsbau

| Ortslage      | Stadtteil                                                   | Richtwertlagen<br>DM/m <sup>2</sup> |        |       |
|---------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------|-------|
|               |                                                             | einfach                             | mittel | gut   |
| Alt - Bottrop | Stadtmitte                                                  | -                                   | 400    | 505   |
|               | westl. Stadtgebiet<br>(Eigen-Stadtwald, Fuhlenbrock)        | 290                                 | 400    | 520   |
|               | nord-östl. Stadtgebiet<br>(Eigen, Batenbrock, Boy, Welheim) | 285                                 | 380    | 510   |
|               | südl. Stadtgebiet<br>(Vonderort, Lehmkuhle, Ebel)           | 280                                 | 390    | 490   |
| Kirchhellen   | Mitte, Grafenwald und Feldhausen                            | -                                   | -      | 555   |
|               | Splittersiedlungen                                          | -                                   | (370)  | (410) |

## Geschosswohnungsbau

| Ortslage      | Stadtteil                                                   | Richtwertlagen<br>DM/m <sup>2</sup> |        |       |
|---------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------|-------|
|               |                                                             | einfach                             | mittel | gut   |
| Alt - Bottrop | Stadtmitte                                                  | -                                   | 405    | 530   |
|               | westl. Stadtgebiet<br>(Eigen-Stadtwald, Fuhlenbrock)        | -                                   | 390    | (390) |
|               | nord-östl. Stadtgebiet<br>(Eigen, Batenbrock, Boy, Welheim) | 270                                 | 365    | -     |
|               | südl. Stadtgebiet<br>(Vonderort, Lehmkuhle, Ebel)           | -                                   | 370    | -     |
| Kirchhellen   | Mitte, Grafenwald und Feldhausen                            | -                                   | 410    | -     |

## Gewerblicher Bau

| Ortslage    | Richtwertlagen<br>DM/m <sup>2</sup> |        |     |
|-------------|-------------------------------------|--------|-----|
|             | einfach                             | mittel | gut |
| Alt-Bottrop | 80                                  | 100    | 170 |
| Kirchhellen | -                                   | -      | 150 |

( ) Richtwerte beziehen sich auf erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke.

## 9. Erforderliche Daten für die Wertermittlung

### 9.1 Indexreihen

#### 1- und 2-gesch. Bebauung

für Eigentumsmaßnahmen (bezogen auf Richtwertgrundstücke)

| Jahr | Durchschnittswerte DM/m <sup>2</sup><br>in Wohnlagen |        |     | Bodenpreisindices<br>(Basis 1976 = 100) |        |       |
|------|------------------------------------------------------|--------|-----|-----------------------------------------|--------|-------|
|      | einfach                                              | mittel | gut | einfach                                 | mittel | gut   |
| 1976 | 70                                                   | 80     | 105 | 100,0                                   | 100,0  | 100,0 |
| 1977 | 75                                                   | 90     | 115 | 107,1                                   | 112,5  | 109,5 |
| 1978 | 80                                                   | 100    | 130 | 114,3                                   | 125,0  | 123,8 |
| 1979 | 120                                                  | 145    | 210 | 171,4                                   | 181,2  | 200,0 |
| 1980 | 160                                                  | 195    | 275 | 228,6                                   | 243,8  | 261,9 |
| 1981 | 180                                                  | 220    | 305 | 257,1                                   | 275,0  | 290,5 |
| 1982 | 180                                                  | 220    | 305 | 257,1                                   | 275,0  | 290,5 |
| 1983 | 180                                                  | 225    | 305 | 257,1                                   | 281,2  | 290,5 |
| 1984 | 180                                                  | 225    | 295 | 257,1                                   | 281,2  | 281,0 |
| 1985 | 170                                                  | 215    | 285 | 242,9                                   | 268,8  | 271,4 |
| 1986 | 170                                                  | 215    | 285 | 242,9                                   | 268,8  | 271,4 |
| 1987 | 170                                                  | 205    | 275 | 242,9                                   | 256,3  | 261,9 |
| 1988 | 180                                                  | 215    | 285 | 257,1                                   | 268,8  | 271,4 |
| 1989 | 190                                                  | 235    | 305 | 271,4                                   | 293,8  | 290,5 |
| 1990 | 190                                                  | 235    | 305 | 271,4                                   | 293,8  | 290,5 |
| 1991 | 190                                                  | 235    | 305 | 271,4                                   | 293,8  | 290,5 |
| 1992 | 200                                                  | 245    | 315 | 285,7                                   | 306,3  | 300,0 |
| 1993 | 230                                                  | 285    | 370 | 328,6                                   | 356,2  | 352,4 |
| 1994 | 230                                                  | 310    | 395 | 328,6                                   | 387,5  | 376,2 |
| 1995 | 245                                                  | 330    | 420 | 350,0                                   | 412,5  | 400,0 |
| 1996 | 255                                                  | 350    | 450 | 364,3                                   | 437,5  | 428,6 |
| 1997 | 255                                                  | 360    | 490 | 364,3                                   | 450,0  | 466,7 |
| 1998 | 265                                                  | 370    | 500 | 378,6                                   | 462,5  | 476,2 |
| 1999 | 285                                                  | 390    | 530 | 407,1                                   | 487,5  | 504,8 |

**3- und mehrgeschossige Bebauung**

für Geschosswohnungsbau/Eigentumswohnungen (bezogen auf Richtwertgrundstücke)

| Jahr | Durchschnittswerte DM/m <sup>2</sup> |                  | Bodenpreisindices |                  |
|------|--------------------------------------|------------------|-------------------|------------------|
|      | Stadtmitte                           | sonst. Ortslagen | Stadtmitte        | sonst. Ortslagen |
|      |                                      |                  |                   |                  |
| 1976 | 125                                  | 95               | 100,0             | 100,0            |
| 1977 | 140                                  | 100              | 112,0             | 105,3            |
| 1978 | 155                                  | 110              | 124,0             | 115,8            |
| 1979 | 215                                  | 165              | 172,0             | 173,7            |
| 1980 | 280                                  | 205              | 224,0             | 215,8            |
| 1981 | 305                                  | 225              | 244,0             | 236,8            |
| 1982 | 305                                  | 230              | 244,0             | 242,1            |
| 1983 | 305                                  | 230              | 244,0             | 242,1            |
| 1984 | 305                                  | 225              | 244,0             | 236,8            |
| 1985 | 295                                  | 215              | 236,0             | 226,3            |
| 1986 | 295                                  | 215              | 236,0             | 226,3            |
| 1987 | 285                                  | 205              | 228,0             | 215,8            |
| 1988 | 295                                  | 215              | 236,0             | 226,3            |
| 1989 | 315                                  | 235              | 252,0             | 247,4            |
| 1990 | 315                                  | 235              | 252,0             | 247,4            |
| 1991 | 315                                  | 235              | 252,0             | 247,4            |
| 1992 | 325                                  | 245              | 260,0             | 257,9            |
| 1993 | 355                                  | 270              | 284,0             | 284,2            |
| 1994 | 375                                  | 285              | 300,0             | 300,0            |
| 1995 | 395                                  | 310              | 316,0             | 320,3            |
| 1996 | 425                                  | 330              | 340,0             | 347,4            |
| 1997 | 455                                  | 340              | 364,0             | 357,9            |
| 1998 | 465                                  | 350              | 372,0             | 368,4            |
| 1999 | 495                                  | 370              | 396,0             | 389,5            |

für gewerbliche Bebauung (bezogen auf Richtwertgrundstücke)

| Jahr | Durchschnittswerte DM/m <sup>2</sup><br>in Gewerbelagen |        |     |       | Bodenpreisindices<br>(Basis 1976 = 100) |        |       |       |
|------|---------------------------------------------------------|--------|-----|-------|-----------------------------------------|--------|-------|-------|
|      | einfach                                                 | mittel | gut |       | einfach                                 | mittel | gut   |       |
|      |                                                         |        | Bot | Kirch |                                         |        | Bot   | Kirch |
| 1976 | 55                                                      | 60     |     | 65    | 100,0                                   | 100,0  |       | 100,0 |
| 1977 | 55                                                      | 60     |     | 65    | "                                       | "      |       | "     |
| 1978 | 55                                                      | 60     |     | 65    | "                                       | "      |       | "     |
| 1979 | 50                                                      | 60     |     | 75    | "                                       | "      |       | 115,4 |
| 1980 | 60                                                      | 70     |     | 85    | 109,1                                   | 116,7  |       | 130,8 |
| 1981 | 60                                                      | 70     |     | 85    | "                                       | "      |       | "     |
| 1982 | 60                                                      | 70     |     | 85    | "                                       | "      |       | "     |
| 1983 | 60                                                      | 70     |     | 85    | "                                       | "      |       | "     |
| 1984 | 60                                                      | 70     |     | 85    | "                                       | "      |       | "     |
| 1985 | 50                                                      | 60     |     | 70    | 90,9                                    | 100,0  |       | 107,7 |
| 1986 | 50                                                      | 60     |     | 70    | "                                       | "      |       | "     |
| 1987 | 50                                                      | 60     |     | 70    | "                                       | "      |       | "     |
| 1988 | 50                                                      | 60     |     | 70    | "                                       | "      |       | "     |
| 1989 | 50                                                      | 60     |     | 70    | "                                       | "      |       | "     |
| 1990 | 50                                                      | 60     |     | 70    | "                                       | "      |       | "     |
| 1991 | 50                                                      | 60     |     | 70    | "                                       | "      |       | "     |
| 1992 | 50                                                      | 60     |     | 70    | "                                       | "      |       | "     |
| 1993 | 60                                                      | 80     | 120 | 120   | 109,6                                   | 133,3  | 184,6 | 184,6 |
| 1994 | 60                                                      | 80     | 120 | 120   | "                                       | "      | "     | "     |
| 1995 | 60                                                      | 80     | 140 | 120   | "                                       | "      | 215,4 | "     |
| 1996 | 60                                                      | 80     | 140 | 120   | "                                       | "      | "     | "     |
| 1997 | 80                                                      | 100    | 170 | 150   | 145,4                                   | 166,7  | 261,5 | 230,8 |
| 1998 | 80                                                      | 100    | 170 | 150   | "                                       | "      | "     | "     |
| 1999 | 80                                                      | 100    | 170 | 150   | "                                       | "      | "     | "     |

## 9.2 Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwerte

*Bodenrichtwert - Kaufpreis - Grundstückswert*

Kaufpreis und Richtwert stimmen meist nominell nicht überein.

Die Richtwerte werden nachträglich zu einem Stichtag ermittelt und können insoweit nicht das jeweils aktuelle Grundstückspreisniveau widerspiegeln.

Vielfach rühren die vermeintlichen Differenzen aber auch aus einer nicht sachgerechten Verwendung der Richtwerte her, wenn der gezahlte Quadratmeterpreis für ein individuelles Baugrundstück einfach dem Richtwert gegenüber gestellt wird.

Der Kaufpreis bestimmt sich nach Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, dem Erschließungszustand, der sonstigen Beschaffenheit usw. des Grundstücks.

Da die Grundstücke mehr oder minder in ihren wertbestimmenden Faktoren abweichen, werden die Kaufpreise auf ein Grundstück mit genormten Eigenschaften (sog. Richtwertgrundstück) zurückgeführt, um die Preise zu vergleichen und Durchschnittswerte ermitteln zu können.

**Bodenrichtwerte** sind durchschnittliche, stichtagbezogene Lagewerte für Grundstücke mit genormten Eigenschaften und können nicht ohne weiteres mit dem Grundstückspreis für ein beliebiges Grundstück verglichen werden. Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung erfordern Zu- und Abschläge zum Bodenrichtwert, wenn der Grundstückswert ermittelt werden soll.

### **Bodenrichtwert ⇒ Grundstückswert**

Bei der Ableitung des Grundstückswertes aus Richtwerten ist daher folgendermaßen vorzugehen:

1. Auswahl eines hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung geeigneten Bodenrichtwertes: W2, W3, M3; M4, GE, ...
2. Zu- und Abschläge für bessere/schlechtere Lage
3. Zu- und Abschläge für Erschließungskosten
4. Berücksichtigung der abweichenden baulichen Ausnutzung anhand der Geschossflächenzahl

**Wichtig:** Umrechnungen dürfen nur innerhalb der jeweiligen Grundstücks-kategorie (Art und Maß der baulichen Nutzung) erfolgen.

Typische Richtwertausweisungen sind:

|          |                                                  |
|----------|--------------------------------------------------|
| W1 - 0,4 | 1 -geschossig Bungalowbauweise                   |
| W1 - 0,3 | 1 ½ -geschossig, freistehend                     |
| W2 - 0,4 | 1 ½ -geschossig, einseitig angebaut              |
| W2 - 0,4 | 2 -geschossig, freistehend                       |
| W2 - 0,5 | 2 -geschossig, einseitig angebaut                |
| W2 - 0,5 | 2 ½ -geschossig, freistehend                     |
| W2 - 0,6 | 2 ½ -geschossig, einseitig angebaut              |
| W2 - 0,8 | 2 ½ -geschossig, geschlossen bebaut (Reihenhaus) |
| W3 - 0,9 | 3 -geschossig, geschlossen bebaut                |
| M3 - 1,0 | 3 ½ -geschossig, geschlossen bebaut              |
| M4 - 1,2 | 4 -geschossig, geschlossen bebaut                |

### **Umrechnungsbeispiel für abweichende Geschossflächenzahlen (GFZ)**

Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen baulichen Ausnutzbarkeit der einzelnen Grundstücke wird bei der Auswertung der Kaufpreise für die Kaufpreissammlung sowie bei der Ermittlung von Bodenwerten die folgende Tabelle (Seite 32) angewendet.

Die GFZ des Richtwertgrundstücks gibt die tatsächlich realisierbare Ausnutzung dieses Grundstücks bei einer unterstellten Gebäudetiefe von 12 m an.

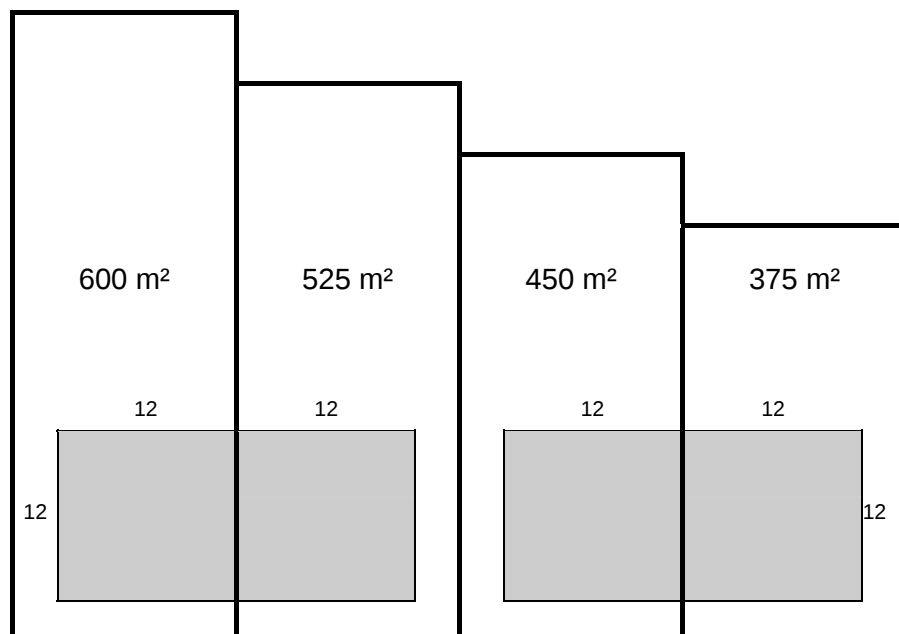
Die GFZ des zu bewertenden Grundstücks gibt an, welche Bebauung auf dem Grundstück nach den tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Gegebenheiten üblicherweise realisiert wird.

**Beispiel:**

$$\text{Bodenrichtwert} = \frac{380 \text{ DM/m}^2}{W2 - 0,6}$$

$$\text{Geschossfläche} = 12 \text{ m} \times 12 \text{ m} \times 2,5 = 360 \text{ m}^2$$

$$\text{Geschossflächenzahl (GFZ)} = \frac{\text{Geschossfläche}}{\text{Grundstücksfläche}}$$



|                                                      |                                                           |                                                           |                                                           |                                                           |
|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Grundstücksbreite<br>Grundstückstiefe                | 15 m<br>40 m                                              | 15 m<br>35 m                                              | 15 m<br>30 m                                              | 15 m<br>25 m                                              |
| GFZ<br>des zu bewertenden<br>Grundstücks             | $\frac{360 \text{ m}^2}{600 \text{ m}^2} = \mathbf{0,60}$ | $\frac{360 \text{ m}^2}{525 \text{ m}^2} = \mathbf{0,69}$ | $\frac{360 \text{ m}^2}{450 \text{ m}^2} = \mathbf{0,80}$ | $\frac{360 \text{ m}^2}{375 \text{ m}^2} = \mathbf{0,96}$ |
| Bodenrichtwert                                       | 380,- DM/m <sup>2</sup><br>x                              | 380,- DM/m <sup>2</sup><br>x                              | 380,- DM/m <sup>2</sup><br>x                              | 380,- DM/m <sup>2</sup><br>x                              |
| Umrechnungs-<br>koeffizient<br>(siehe nächste Seite) | <b>1,00</b>                                               | <b>1,07</b>                                               | <b>1,14</b>                                               | <b>1,25</b>                                               |
| <b>Bodenwert</b>                                     | <b>= 380,- DM/m<sup>2</sup></b>                           | <b>= rd. 405,- DM/m<sup>2</sup></b>                       | <b>= rd. 435,- DM/m<sup>2</sup></b>                       | <b>= rd. 475,- DM/m<sup>2</sup></b>                       |
| Grundstücksfläche                                    | x<br>600 m <sup>2</sup><br>=                              | x<br>525 m <sup>2</sup><br>=                              | x<br>450 m <sup>2</sup><br>=                              | x<br>375 m <sup>2</sup><br>=                              |
| Grundstückswert                                      | 228.000,- DM                                              | 213.000,- DM                                              | 196.000,- DM                                              | 178.000,- DM                                              |

# UMRECHNUNGSKOEFFIZIENTEN FÜR ABWEICHENDE GFZ

## GFZ des Richtwertgrundstücks

|                                      | 0,30 | 0,40 | 0,50 | 0,60 | 0,80 | 0,90 | 1,00 | 1,20 |                                      |
|--------------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|--------------------------------------|
| GFZ des zu beurteilenden Grundstücks |      |      |      |      |      |      |      |      | GFZ des zu beurteilenden Grundstücks |
| 0,20                                 | 0,86 | 0,77 | 0,70 |      |      |      |      |      | 0,20                                 |
| 0,25                                 | 0,93 | 0,83 | 0,76 |      |      |      |      |      | 0,25                                 |
| 0,30                                 | 1,00 | 0,89 | 0,81 | 0,75 |      |      |      |      | 0,30                                 |
| 0,35                                 | 1,06 | 0,95 | 0,86 | 0,80 |      |      |      |      | 0,35                                 |
| 0,40                                 | 1,12 | 1,00 | 0,91 | 0,84 | 0,74 |      |      |      | 0,40                                 |
| 0,45                                 | 1,18 | 1,05 | 0,96 | 0,88 | 0,77 | 0,73 |      |      | 0,45                                 |
| 0,50                                 | 1,23 | 1,10 | 1,00 | 0,92 | 0,81 | 0,76 | 0,72 |      | 0,50                                 |
| 0,55                                 | 1,28 | 1,14 | 1,04 | 0,96 | 0,84 | 0,80 | 0,75 |      | 0,55                                 |
| 0,60                                 |      | 1,19 | 1,08 | 1,00 | 0,88 | 0,83 | 0,78 | 0,72 | 0,60                                 |
| 0,65                                 |      | 1,23 | 1,12 | 1,04 | 0,91 | 0,86 | 0,81 | 0,74 | 0,65                                 |
| 0,70                                 |      | 1,28 | 1,16 | 1,07 | 0,94 | 0,89 | 0,84 | 0,77 | 0,70                                 |
| 0,75                                 |      |      | 1,20 | 1,11 | 0,97 | 0,92 | 0,87 | 0,79 | 0,75                                 |
| 0,80                                 |      |      | 1,24 | 1,14 | 1,00 | 0,94 | 0,90 | 0,82 | 0,80                                 |
| 0,85                                 |      |      | 1,27 | 1,18 | 1,03 | 0,97 | 0,92 | 0,84 | 0,85                                 |
| 0,90                                 |      |      | 1,31 | 1,21 | 1,06 | 1,00 | 0,95 | 0,87 | 0,90                                 |
| 0,95                                 |      |      |      | 1,24 | 1,09 | 1,03 | 0,97 | 0,89 | 0,95                                 |
| 1,00                                 |      |      |      | 1,27 | 1,12 | 1,05 | 1,00 | 0,91 | 1,00                                 |
| 1,10                                 |      |      |      | 1,34 | 1,17 | 1,11 | 1,05 | 0,96 | 1,10                                 |
| 1,20                                 |      |      |      |      | 1,22 | 1,16 | 1,10 | 1,00 | 1,20                                 |
| 1,30                                 |      |      |      |      | 1,28 | 1,21 | 1,14 | 1,04 | 1,30                                 |
| 1,40                                 |      |      |      |      | 1,33 | 1,25 | 1,19 | 1,08 | 1,40                                 |
| 1,50                                 |      |      |      |      | 1,38 | 1,30 | 1,23 | 1,13 | 1,50                                 |
| 1,60                                 |      |      |      |      |      | 1,35 | 1,28 | 1,17 | 1,60                                 |
| 1,70                                 |      |      |      |      |      | 1,39 | 1,32 | 1,21 | 1,70                                 |
| 1,80                                 |      |      |      |      |      |      | 1,36 | 1,24 | 1,80                                 |
| 1,90                                 |      |      |      |      |      |      | 1,41 | 1,28 | 1,90                                 |
| 2,00                                 |      |      |      |      |      |      |      | 1,32 | 2,00                                 |
| 2,50                                 |      |      |      |      |      |      |      | 1,50 | 2,50                                 |
|                                      | 0,30 | 0,40 | 0,50 | 0,60 | 0,80 | 0,90 | 1,00 | 1,20 |                                      |

## GFZ des Richtwertgrundstücks

### 9.3 Liegenschaftszinssätze

Die Wertermittlungsverordnung definiert in § 11 den Liegenschaftszinssatz als den Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Der Liegenschaftszinssatz ist vom örtlichen Grundstücksmarkt sowie von der Art eines Objektes und seiner wirtschaftlichen Restnutzungsdauer abhängig; er ist für die Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren von Bedeutung.

In der Regel liegt der Liegenschaftszinssatz unter dem Zinsniveau für langfristige Kapitalmarktmittel.

Bei der nachfolgenden Zusammenstellung handelt es sich nicht um streng statistische Auswertungen des Kaufpreismaterials, sondern um typische Durchschnittswerte, die nach der Art der Objekte untergliedert sind.

#### Liegenschaftszinssätze

| Jahr | RND | Ein-           | Zwei- | Drei- | Mehr- | Wohn- und<br>Geschäftshäuser |
|------|-----|----------------|-------|-------|-------|------------------------------|
|      |     | familienhäuser |       |       |       |                              |
| 1995 | 50  | 2,25           | 2,50  | 3,50  | 4,50  | 5,00                         |
|      | 75  | 3,25           | 3,50  | 4,50  | 6,00  | 6,50                         |
| 1996 | 50  | 2,50           | 2,75  | 3,50  | 4,50  | 5,00                         |
|      | 75  | 3,50           | 3,75  | 4,50  | 6,00  | 6,50                         |
| 1997 | 50  | 2,50           | 2,75  | 3,25  | 4,75  | 6,00                         |
|      | 75  | 3,50           | 3,75  | 4,25  | 5,75  | 7,00                         |
| 1998 | 50  | 2,50           | 2,75  | 3,25  | 4,75  | 6,00                         |
|      | 75  | 3,50           | 3,75  | 4,25  | 5,75  | 7,00                         |
| 1999 | 50  | 2,50           | 2,75  | 3,25  | 4,50  | 6,00                         |
|      | 75  | 3,50           | 3,75  | 4,25  | 5,50  | 7,00                         |

RND = Restnutzungsdauer

**Liegenschaftszins für Eigentumswohnungen**

- Zweitverkäufe/Umwandlungen (gute Ausstattung) -

| <b>Jahr</b> | <b>Wohnlage</b> | <b>Anzahl der Wohneinheiten</b> |                  |
|-------------|-----------------|---------------------------------|------------------|
|             |                 | <b>3 - 6 WE</b>                 | <b>7 u.m. WE</b> |
| <b>1995</b> | gute            | 3,25                            | 3,50             |
|             | mittlere        | 3,75                            | 4,00             |
|             | einfache        | -                               | -                |
| <b>1996</b> | gute            | 3,25                            | 3,50             |
|             | mittlere        | 3,50                            | 4,00             |
|             | einfache        | -                               | -                |
| <b>1997</b> | gute            | 3,50                            | 3,75             |
|             | mittlere        | 3,75                            | 4,00             |
|             | einfache        | 3,75                            | -                |
| <b>1998</b> | gute            | 3,50                            | 3,75             |
|             | mittlere        | 3,75                            | 4,00             |
|             | einfache        | -                               | -                |
| <b>1999</b> | gute            | 3,50                            | 3,75             |
|             | mittlere        | 3,75                            | 4,00             |
|             | einfache        | -                               | -                |

Bemerkung: Die v. g. Werte beziehen sich auf eine durchschnittliche Restnutzungsdauer von 75 Jahren.

#### 9.4 Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienwohnhäusern

Bei den Kaufverträgen sind wie in den Vorjahren Abweichungen zwischen Kaufpreis und Sachwert der Objekte (Bodenwert + Gebäudewert + Wert der Außenanlagen) festgestellt worden.

Die Abweichungen sind von der Wohnlage und der Höhe des Sachwertes eines Objektes abhängig. Ein unterschiedlicher Zu- oder Abschlag konnte in diesem Jahr für die verschiedenen Wohnlagen (mittlere zu guter Wohnlage) nicht festgestellt werden.

So wurden im Berichtsjahr für Objekte unter 520.000,- DM im Durchschnitt ein höherer und für Objekte über 520.000,- DM ein niedrigerer Kaufpreis erzielt.

Gegenüber dem Vorjahr hat sich dieser Wert, bei dem der Kaufpreis dem Sachwert entspricht, ausgehend vom Mittelwert der verschiedenen Wohnlagen, der im Berichtsjahr 1998 bei rd. 510.000,- DM lag, um ca. 2% erhöht.

Der Sachwert wurde auf der Grundlage den Normalherstellungskosten (NHK) 1995 ermittelt; der Korrekturfaktor zum Bundeswert beträgt für Bottrop **0,91**.

#### Verhältnis von Sachwert zu Kaufpreis

für Ein- und Zweifamilienwohnhäusern  
(- ohne Erstverkäufe der Bauträger -)

| Sachwert       | Kaufpreis<br>(Verhältnis zum Sachwert) |
|----------------|----------------------------------------|
| 275.000        | 120 %                                  |
| 330.000        | 115 %                                  |
| 380.000        | 110 %                                  |
| 430.000        | 105 %                                  |
| <b>520.000</b> | <b>100 %</b>                           |
| 610.000        | 95 %                                   |
| 730.000        | 90 %                                   |
| 880.000        | 85 %                                   |
| 1.070.000      | 80 %                                   |

## 9.5 Bewirtschaftungskosten

Zur Ermittlung des Reinertrages als Bestandteil der Ertragswertermittlung ist der Rohertrag um die Bewirtschaftungskosten zu mindern. Im Tätigkeitsbereich des Gutachterausschusses haben sich für folgende Bewirtschaftungskosten die Sätze der II. Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.1990, zuletzt geändert durch Verordnung vom **23.07.1996**, als praktikabel und marktkonform erwiesen.

*Die **Instandhaltungskosten** werden anhand des Preisindizes für Wohn- und Nichtwohngebäude sowie für Instandhaltungen in Nordrhein-Westfalen, veröffentlicht vom Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik, angepasst*

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Verwaltungskosten:</b>     | 420,- DM je Mietwohneinheit<br>500,- DM je Eigentumswohnung<br>55,- DM je Garage / Stellplatz                                                                                                                                                          |
| <b>Instandhaltungskosten:</b> | 21,- DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche bis Baujahr 1969<br>16,50 DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche von Baujahr 1970 bis 1979<br>13,- DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche ab Baujahr 1980<br>- je nach Ausstattung sind Zu- und Abschläge möglich.<br>125,- DM je Garage |
| <b>Mietausfallwagnis:</b>     | 2 % des Rohertrages für Mietwohngrundstücke;<br>für Geschäfts- und Gewerbeobjekte liegen die Sätze je nach Risikoabschätzung höher.                                                                                                                    |
| <b>Betriebskosten:</b>        | Diese Umlagen ( <i>öffentliche Abgaben, Schornsteinfeger, Versicherungen u.ä.</i> ) werden i.d. Regel neben der Miete erhoben und sind bei der Ermittlung des Reinertrages i.d. Regel dann nicht mehr vom Rohertrag in Abzug zu bringen.               |

## 9.6 Erbbauzins

Der langjährige Mittelwert des Erbbauzinses liegt bei 3,0 % des maßgeblichen erschließungsbeitrags**pflichtigen** Bodenwertes.

Die Auswertung der Erbbaurechtsverträge des Berichtsjahres ergaben einen Erbbauzins für Wohngrundstücke von 2,6 %; dieses Ergebnis basiert jedoch nur auf einer geringen Anzahl von Erbbaurechtsverträgen, so dass für eine gesicherte Aussage die weitere Entwicklung abzuwarten ist.

## 10. Sonstige Angaben

### 10.1 Zusammensetzung des Gutachterausschusses

Dem Gutachterausschuss gehören folgende Mitglieder an:

|                                 |                                    |
|---------------------------------|------------------------------------|
| Dipl.-Ing. Metzenmacher         | Vorsitzender                       |
| Dipl.-Ing. Claaßen              | stellv. Vorsitzender und Gutachter |
| Dr. Ing. Gille                  | stellv. Vorsitzender und Gutachter |
| Dipl.-Ing. Biefang              | Gutachter                          |
| Immobilien-Kaufmann Helmke      | Gutachter                          |
| Dipl.-Ing. Langer               | Gutachter                          |
| Dr. Ing. Oberschulte-Roth       | Gutachter                          |
| Dipl.-Volkswirt. Schulte-Bockum | Gutachter                          |
| Dipl.-Ing. Strelzig             | Gutachter                          |

## 10.2 Gebührenordnung für Gutachten

Für die Erstattung von Gutachten werden Gebühren und Ausgaben nach der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung NRW (AVWGebO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.08.1980 (GV NRW S. 924), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 28.09.1999 (GV NRW S. 562) erhoben. Die Gebühr richtet sich nach der Höhe des Verkehrswertes und beträgt z. Zt.:

Tarifstelle: 13.1.1.1 **Unbebaute Grundstücke**, Rechte an unbebauten Grundstücken sowie über die Höhe andere Vermögensvor- und -nachteile

|    |      |              |                  |                      |                    |
|----|------|--------------|------------------|----------------------|--------------------|
| a) |      | bis          | 150.000 DM       | 3,5 v.T. des Wertes  | zuzüglich 450 DM   |
| b) | über | 150.000 DM   | bis 500.000 DM   | 3,0 v.T. des Wertes  | zuzüglich 525 DM   |
| c) | über | 500.000 DM   | bis 1.000.000 DM | 1,5 v.T. des Wertes  | zuzüglich 1.275 DM |
| d) | über | 1.500.000 DM |                  | 0,75 v.T. des Wertes | zuzüglich 2.025 DM |

Tarifstelle: 13.1.1.2 **Bebaute Grundstücke**, Rechte an bebauten Grundstücken sowie über die Höhe andere Vermögensvor- und -nachteile

|    |      |              |                  |                     |                    |
|----|------|--------------|------------------|---------------------|--------------------|
| a) |      | bis          | 250.000 DM       | 4,0 v.T. des Wertes | zuzüglich 550 DM   |
| b) | über | 250.000 DM   | bis 1.500.000 DM | 2,0 v.T. des Wertes | zuzüglich 1.050 DM |
| c) | über | 1.500.000 DM |                  | 1,0 v.T. des Wertes | zuzüglich 2.550 DM |

Tarifstelle: 13.1.1.3 Über **Mietwerte** oder Pachtwerte bei einem Monatsmiet- (pacht-) wert

|    |      |          |                                         |                   |
|----|------|----------|-----------------------------------------|-------------------|
| a) | bis  | 5.000 DM | 30 v.H. des Monatsmiet- (pacht-) wertes | mindestens 450 DM |
| b) | über | 5.000 DM | 15 v.H. des Monatsmiet- (pacht-) wertes | zuzüglich 750 DM  |

jeweils zuzüglich Auslagen und Mehrwertsteuer (z.Zt. 16%)

10.3 Mietspiegel nach dem Stand vom 1. Oktober 1999

# Mietspiegel

für nicht preisgebundene Wohnungen  
in Bottrop

nach dem Stand vom 1. Oktober 1999

Erstellt durch

Stadt Bottrop

Abt. Grundstücksbewertung  
beim Verm.- und Katasteramt

unter Mitwirkung von

Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Bottrop

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein Bottrop e.V.  
DMB-Mieterverein Bottrop e.V.

in der Sitzung am 14. Dezember 1999













**Notizen:**

**Notizen:**

## 1. Allgemeines

Die Angaben des Mietspiegels (Tabellen 1 bis 3) beziehen sich auf den 1. Oktober 1999 und sollen eine "Übersicht über die üblichen Entgelte" - ortsübliche Mieten - im Sinne von § 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe (MHG) vom 18. Dezember 1974, zuletzt geändert am 9. Juni 1998, bilden.

Tabellen 1 und 2 enthalten "Mietrichtwerte" je Quadratmeter Wohnfläche (monatlich). Sie stellen Durchschnittswerte dar, die sich auf typische Qualitätsmerkmale von Mietwohnungen verschiedener Wohnungsklassen beziehen

Tabelle 3 enthält "Regelsätze zur Berücksichtigung von Qualitätsunterschieden", mit denen wesentliche Abweichungen der einzelnen Wohnungen von den typischen Qualitätsmerkmalen erfasst werden können.

Der Mietspiegel stellt eine Orientierungshilfe dar, die es den Mietpartnern ermöglichen soll, die Miethöhe unter Berücksichtigung von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung zu vereinbaren. Sie soll die eigenverantwortlichen Mietpreisbildung erleichtern und versachlichen.

## 2. Begriff "ortsübliche Miete"

In den Tabellen 1 und 2 sind in der "ortsüblichen Miete" folgende Kosten **grundsätzlich nicht enthalten**:

- Heiz- und Warmwasserkosten,
- Kosten für Wasser, Strom, Allgemeinstrom und Gasverbrauch,
- Kosten für Hausreinigung und Schönheitsreparaturen,
- Kosten für Wartungspersonal und dergleichen,
- Kosten für maschinelle Wascheinrichtungen,
- Kosten für den Betrieb der Gemeinschaftsantenne, des Kabelfernsehens oder einer Satellitenempfangsanlage,
- Kosten für Gartenpflege,
- Kosten für Ungezieferbekämpfung.

Die gemäß §§ 4 und 5 des MHG zulässigen Umlagen sind in den Tabellensätzen nicht enthalten.

## 3. Erläuterung zu Tabelle 1 und 2 "Mietrichtwerte"

### 3.1 Typische Ausstattungsmerkmale der Mietwohnungen in den jeweiligen Ausstattungsklassen

#### Ausstattungsklasse A

Abgeschlossene Wohnung mit Sammelheizung, Bad, WC und Isolierverglasung.

Sammelheizung oder Nachtstromspeicherheizung für alle Räume; Wohnung mit wohnungseigenem Flur (Diele) mit Abschluss zum Treppenhaus, mit Abstellraum; Türen und Fenster in Normalausführung; voll ausreichende Elektroinstallation.

Weitere Merkmale bei älteren Gebäuden: \*)

Dielenfußboden; Bad mit aufgestellter Wanne, nur teilweise gefliest.

Weitere Merkmale bei jüngeren Gebäuden: \*)

Linoleum- oder Kunststofffußböden auf Estrich, Bad mit eingebauter Wanne, Fußböden und Wände gefliest.

#### Ausstattungsklasse B

Abgeschlossene Wohnung ohne Sammelheizung, mit Bad, WC und Isolierverglasung.

Wohnung mit wohnungseigenem Flur (Diele) mit Abschluss zum Treppenhaus, mit Abstellraum; Türen und Fenster in Normalausführung; voll ausreichende Elektroinstallation.

Weitere Merkmale bei älteren Gebäuden: \*)

Dielenfußboden; Bad mit aufgestellter Wanne, nicht oder nur geringfügig gefliest.

Weitere Merkmale bei jüngeren Gebäuden: \*)

Linoleum- oder Kunststofffußboden auf Estrich; Bad mit eingebauter Wanne, Fußboden und Wände tlw. gefliest.

#### Ausstattungsklasse C

Abgeschlossene Wohnung ohne Sammelheizung, ohne Bad, WC in der Wohnung und Isolierverglasung.

Wohnung mit wohnungseigenem Flur (Diele) mit Abschluss zum Treppenhaus, Türen und Fenster in Normalausführung, ausreichende Elektroinstallation, vorwiegend Dielenfußböden.

\*) Erstellungsjahr bis bzw. ab etwa 1950

### 3.2 Altersklassen (Baujahre)

Das Alter eines Gebäudes beeinflusst erfahrungsgemäß die Miete. Die Werte der Tabellen 1 und 2 sind Durchschnittswerte für typische Wohnungen der jeweiligen Altersklassen. Sie beziehen sich demnach auf das mittlere Jahr der angegebenen Altersspanne.

Wesentliche Auswirkungen des speziellen Baujahres können gegebenenfalls durch Einschaltung zwischen die Werte benachbarter Altersklassen berücksichtigt werden.

Bei nachträglicher Modernisierung ist ein dem Modernisierungsgrad entsprechender Zuschlag anzubringen (siehe Hinweis auf Tabellen 1 und 2).

### 3.3 Zuschläge für Modernisierungsmaßnahmen

1. Einbau einer Sammelheizung  
Kein Zuschlag, Mietwertsteigerung durch andere Ausstattungsklasse berücksichtigt.
2. Modernisierungen von Badezimmern / WC.  
Zuschlag bis zu 10 %.
3. Modernisierung von Badezimmern (mit WC) und Einbau von Sammelheizungen bei entsprechender, geringfügiger Änderung der Grundrissgestaltung und nachträglicher Einbau von Wärmedämmungen (außer Fenster).  
Zuschlag bis zu 15 %.
4. Durchgreifende Modernisierungen (Grundrissveränderungen, Abhängung von Decken, Erneuerung von Türen, Fenstern tlw. Fußböden, Einbau von Badezimmern, Heizungen) Zuschlag je nach Umfang.  
20 % - 35 %.

### 3.4 Beschreibung der Lageklassen

Die in den nachstehenden Erläuterungen aufgeführten Mietwohnlagen stellen Beispiele für die Einordnung in die jeweils zutreffende Lageklasse dar. Im Einzelfall kann eine Wohnung in den beispielhaft angegebenen Lagebereichen in die höhere oder niedrigere Lageklasse einzuordnen sein.

#### **Lageklasse I - einfache Wohnlage**

Vorwiegend Mietwohnlagen im südlichen und östlichen Stadtbereich, allgemeine Einwirkungen durch Industrie und Gewerbe, außergewöhnliche Verkehrsbelastungen und/oder Mangel in der infrastrukturellen Ausstattung, vergleichsweise wenig Grün- und Erholungsflächen.

Beispiele:

Haverkamp / In der Welheimer Mark (Ende) / Knappenstraße / Raum Steigerstraße / Am Holzgrund, Aspelstraße / Im Brahmkamp und Vonderbergstraße in Nähe des Verschiebebahnhofs, Laerkamp, Ebel-Siedlung (tlw.)

#### **Lageklasse II - mittlere Wohnlage**

Diese Wohnlage gilt für den überwiegenden Teil des Stadtgebietes. Die Wohngebiete sind meist dicht oder geschlossen bebaut. Belästigungen durch Lärm, Staub oder Geruch gehen nicht über das übliche Maß hinaus. Bei stärkerem Verkehrsaufkommen müssen genügend Freiräume vorhanden sein.

Beispiele:

Raum Am Wienberg / Quellenbusch, Westring, Sterkrader Straße (Mitte und Ende), Straße Im Fuhlenbrock, Gebiet westlich der Hans-Böckler-Straße und nördlich der Lindhorststraße, im Gebiet Vienenstraße, Sarterstraße, Taeglichsbeckstraße, Velsenstraße, Maybachweg, zwischen Aegidistraße, Tannenstraße und Scharnhölzstraße, Förenkamp, Viktoriastraße, Heimannstraße, Kreulshof. Außerdem bei Wohnlagen in Außenbereichen und ungünstigen Verkehrsanbindungen.

Beispiele:

Köhlerstraße, Wildbruch.

#### **Lageklasse III - gute Wohnlage**

Wohngebiete mit aufgelockerter Bebauung

(überwiegend 1 ½ - bis 2-geschossig) und guter Durchgrünung. Ruhige Lagen, günstige Verkehrsverbindungen, jedoch ohne Durchgangsverkehr.

Beispiele:

Gebiet um Wielandstraße (tlw.) und Hagenbrockstraße (tlw.), Raum Siegfriedstraße / Kriemhildenweg, Bachstraße, Goebenstraße, Parkstraße, Bogenstraße (südl. Zeppelinstraße), Zeppelinstraße (tlw.), Im Beckram (tlw.), Steinmannswiese, Küferstraße, Ottenkamp, Karl-Wessels-Straße, Kaplan-Xanten-Straße, Käthe-Kollwitz-Straße und allgemein die engere Wohnlage um den Ortskern Kirchhellen.

#### 4. Erläuterungen zu Tabelle 3 "Regelsätze zur Berücksichtigung von Qualitätsunterschieden"

Bei der Anwendung der Sätze der Tabelle 3 sind von den Mietrichtwerten der Tabelle 1 **vorher** die zulässigen Umlagen der Betriebskosten abzuziehen.

Zu Spalte (1) - Spezielle Wohnlage  
(innerhalb der jeweiligen Lageklasse)

Bei wesentlichen Abweichungen gegenüber der durchschnittlichen Mietwohnlage in der jeweiligen Lageklasse sind Zu- oder Abschläge bis zu 10 % begründet. Der Höchstsatz kommt nur in besonderen Ausnahmefällen in Frage, d.h., bei Zusammentreffen mehrerer Vor- und Nachteile oder bei besonders gravierenden Einzelumständen (z.B. bei außergewöhnlich guter landschaftlicher Lage oder bei erheblich störenden Gewerbebetrieben bzw. besonders starkem Verkehrslärm).

Zu Spalte (2) - Gebäude in aufgelockerter Bauweise

Die Mietrichtwerte beziehen sich auf typische Mietwohnungen in reiner Mietwohnlage. Wohnungen in Wohngebieten mit ein- oder zweigeschossiger aufgelockerter Bauweise bieten demgegenüber wegen der größeren Ruhe, der stärkeren Durchgrünung und dergleichen in der Regel Vorteile, die durch entsprechende Zuschläge zu erfassen sind.

Zu Spalte (3) - Wohnungsgröße

Die Mietrichtwerte beziehen sich auf Normalwohnungen mit etwa 60 bis 90 qm Wohnfläche (ermittelt nach den der DIN 283, bzw. entsprechenden Vorschriften der II. Berechn.-VO). Abweichungen in der Wohnungsgröße bedingen mehr oder weniger starke Abweichungen im Mietwert. So liegen z.B. die Mieten für Appartements erheblich über denen für normal große Wohnungen. Sehr große Wohnungen werden dagegen zu niedrigeren Mietpreisen vermietet.

Zu Spalte (4) - Geschosslage

Die Lage einer Wohnung im Gebäude ist für den Mietwert von Bedeutung. Sie kann entsprechende Zu- oder Abschläge rechtfertigen.

Zu Spalte (5) - Abweichungen von typischer Ausstattung und Gestaltung

Wesentliche Abweichungen von der typischen Ausstattung der jeweiligen Ausstattungsklasse können mietbeeinflussend sein. Zu beachten sind hier u.a. einfache Art der Beheizung gegenüber normaler Zentralheizung (z.B. Kachelofenwärmeluftheizung, Einzelheizkörper mit Gas-, Elektro- oder Ölabschluss), bessere oder schlechtere Fußböden, besondere Ausführung der Türen und Fenster, abweichende Einrichtung und Ausstattung der Bäder und Toiletten, Einbauschränke usw.; zu beachten sind weiter Einrichtungen wie Müllschlucker, Pkw-Parkplätze, Kinderspielplätze, besondere Gemeinschaftsräume Keller-, Lager- Abstellräume, Aufzug, Waschküchen mit automatischer Waschmaschine, Trockenräume sowie zusätzliche Wärmedämmung z.B. von Dach, Fassade und Kellerdecke.

Durch den Begriff "Gestaltung" wird in erster Linie die Funktionsfähigkeit der einzelnen Wohnung angesprochen. Die Mietrichtwerte beziehen sich auf typische Wohnungen der jeweiligen Kategorie (Alters- und Ausstattungsklasse). Von Bedeutung ist, ob bei abgeschlossenen Wohnungen die Wohn- und Nebenräume günstig zueinander liegen und kurzwegig zu erreichen sind, ob gefangene Räume vorhanden sind, die nur von anderen Räumen aus betreten werden können, ob die einzelnen Wohn- und Aufenthaltsräume ausreichende Stellflächen haben und ob die Nebenräume und insbesondere Flure in einem angemessenen Verhältnis zu den Wohnräumen stehen. Ferner ist eine ausreichende Belichtung und Belüftung bedeutsam. In der Regel müssen mehrere Merkmale vorhanden sein, um Zu- oder Abschläge von 5 - 10 % zu rechtfertigen.

Höhere Zuschläge bis maximal 20 % sind nur bei Sonderausstattung der Ausstattungsklasse A (Hobbyraum, Sauna, Schwimmbad u.a.) begründet. Höhere Abschläge sind nur bei unterdurchschnittlicher Ausstattung der Ausstattungsklasse C (z.B. WC im Treppenhaus -15 bis -20 %, nicht abgeschlossene Wohnung -5 bis -10 %) begründet.

Zu Spalte (6) - Gartennutzung

Ist im Zusammenhang mit einer Wohnung die Nutzungsmöglichkeit eines Hausgartens oder Hausgartenteils vorhanden, kann hierdurch je nach Umfang der Benutzbarkeit sowie Art und Qualität des Gartens ein Mietzuschlag gerechtfertigt sein, soweit nicht eine anderweitige Regelung besteht.

Ein Zuschlag kommt nur in Frage, wenn eine echte Erhöhung des Wohnwertes gegeben ist.

**Mietrichtwerte  
für typische Mietwohnungen**

**Tabelle 1**

| Altersklasse<br>(Baujahre)<br>Bei nachträglicher<br>Modernisierung ist ein<br>dem Modernisierungsgrad<br>entsprechender<br>Zuschlag anzubringen<br>(s. lfd. Nr. 3.3,<br>Seite 3) | Ausstattungs-kategorie           |       |       |                                                                               |      |      |                                                       |      |      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-------|-------|-------------------------------------------------------------------------------|------|------|-------------------------------------------------------|------|------|
|                                                                                                                                                                                  | A                                |       |       | B                                                                             |      |      | C                                                     |      |      |
|                                                                                                                                                                                  | inkl. Betriebskosten             |       |       |                                                                               |      |      |                                                       |      |      |
|                                                                                                                                                                                  | mit Sammelheizung,<br>Bad und WC |       |       | ohne Sammelheizung,<br>mit Bad und WC                                         |      |      | ohne Sammelheizung,<br>ohne Bad,<br>WC in der Wohnung |      |      |
|                                                                                                                                                                                  | Lageklasse<br>I II III           |       |       | Lageklasse<br>I II III                                                        |      |      | Lageklasse<br>I II III                                |      |      |
|                                                                                                                                                                                  | DM/m²                            |       |       | DM/m²                                                                         |      |      | DM/m²                                                 |      |      |
| - 1948                                                                                                                                                                           | 8,40                             | 9,20  | 9,95  | 7,55                                                                          | 8,25 | 8,95 | 6,60                                                  | 7,25 | 7,95 |
| 1949 - 1960                                                                                                                                                                      | 9,40                             | 10,25 | 11,15 | 8,10                                                                          | 8,80 | 9,55 | 7,10                                                  | 7,80 | 8,55 |
| 1961 - 1965                                                                                                                                                                      | 9,65                             | 10,55 | 11,55 | 8,25                                                                          | 9,00 | 9,80 |                                                       |      |      |
| 1966 - 1970                                                                                                                                                                      | 10,30                            | 11,25 | 12,25 | ♦                                                                             | ♦    | ♦    |                                                       |      |      |
| 1971 - 1975                                                                                                                                                                      | 10,50                            | 11,50 | 12,50 | Dies Werte gelten<br>auch für Wohnun-<br>gen mit Sammel-<br>heizung, ohne Bad |      |      |                                                       |      |      |
| 1976 - 1982                                                                                                                                                                      | 11,10                            | 12,25 | 13,30 |                                                                               |      |      |                                                       |      |      |
| 1983 - 1990                                                                                                                                                                      | 11,60                            | 12,75 | 13,85 |                                                                               |      |      |                                                       |      |      |
| 1991 - 1998                                                                                                                                                                      | 12,15                            | 13,35 | 14,50 |                                                                               |      |      |                                                       |      |      |
| Neubau<br>(Erstbezug)                                                                                                                                                            | 12,75                            | 14,05 | 15,30 |                                                                               |      |      |                                                       |      |      |

Bei Wohnungen ohne Isolierverglasung sind 0,50 DM/m² von den Sätzender Tabelle 1 in Abzug zu bringen.

Die ortsübliche Miete der nebenstehenden Tabelle 1 beinhaltet in Bottrop neben dem Entgelt für die Nutzung der Wohnung auch das Entgelt für die durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch einer Wohnung laufend entstehenden anteiligen Betriebskosten, dies sind

- Grundsteuer,
- Kosten für Straßenreinigung, Müllabfuhr und Entwässerung,
- Kosten für Schornsteinreinigung,
- Kosten für Sach- und Haftpflichtversicherung,

außerdem nicht enthalten sind - siehe Begriff "ortsübliche Miete" (lfd. Nr. 2, Seite 2).

**Die Mietrichtwerte beziehen sich auf folgende Qualitätsmerkmale in der jeweiligen Ausstattungs-kategorie (A - C):**

1. Durchschnittliche Wohnlage in der jeweiligen Lageklasse
2. Typisches Mietwohnhaus (mehrgeschossige Bauweise)
3. Wohnungsgröße 60 - 90 m²
4. Normales Wohngeschoss in Miethäusern
5. Typische Wohnungsausstattung in der jeweiligen Alters- und Ausstattungs-kategorie
6. Typische Grundrissgestaltung
7. Normaler Unterhaltungszustand
8. Bei Ausstattungs-kategorie A Warmwasserzentralheizung oder gleichwertige Etagenheizung, jedoch ohne vom Mieter vorzunehmende manuelle Brennstoffnachfüllung.

**Mietrichtwerte  
für typische Mietwohnungen**

**Tabelle 2**

| Altersklasse<br>(Baujahre)<br>Bei nachträglicher<br>Modernisierung ist ein<br>dem Modernisierungsgrad<br>entsprechender Zuschlag<br>anzubringen<br>(s. lfd. Nr.<br>3.3, Seite 3) | Ausstattungs-kategorie           |       |       |                                                                               |      |      |                                                       |      |      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-------|-------|-------------------------------------------------------------------------------|------|------|-------------------------------------------------------|------|------|
|                                                                                                                                                                                  | A                                |       |       | B                                                                             |      |      | C                                                     |      |      |
|                                                                                                                                                                                  | ohne Betriebskosten              |       |       |                                                                               |      |      |                                                       |      |      |
|                                                                                                                                                                                  | mit Sammelheizung,<br>Bad und WC |       |       | ohne Sammelheizung,<br>mit Bad und WC                                         |      |      | ohne Sammelheizung,<br>ohne Bad,<br>WC in der Wohnung |      |      |
|                                                                                                                                                                                  | Lageklasse                       |       |       | Lageklasse                                                                    |      |      | Lageklasse                                            |      |      |
|                                                                                                                                                                                  | I                                | II    | III   | I                                                                             | II   | III  | I                                                     | II   | III  |
|                                                                                                                                                                                  | DM/m²                            |       |       | DM/m²                                                                         |      |      | DM/m²                                                 |      |      |
| - 1948                                                                                                                                                                           | 7,00                             | 7,80  | 8,55  | 6,20                                                                          | 6,90 | 7,60 | 5,30                                                  | 5,95 | 6,65 |
| 1949- 1960                                                                                                                                                                       | 7,95                             | 8,80  | 9,70  | 6,70                                                                          | 7,40 | 8,15 | 5,75                                                  | 6,45 | 7,20 |
| 1961- 1965                                                                                                                                                                       | 8,20                             | 9,10  | 10,10 | 6,85                                                                          | 7,60 | 8,40 |                                                       |      |      |
| 1966- 1970                                                                                                                                                                       | 8,80                             | 9,75  | 10,75 | ♦                                                                             | ♦    | ♦    |                                                       |      |      |
| 1971- 1975                                                                                                                                                                       | 9,00                             | 10,00 | 11,00 | Dies Werte gelten<br>auch für Wohnun-<br>gen mit Sammel-<br>heizung, ohne Bad |      |      |                                                       |      |      |
| 1976- 1982                                                                                                                                                                       | 9,55                             | 10,70 | 11,75 |                                                                               |      |      |                                                       |      |      |
| 1983- 1990                                                                                                                                                                       | 10,00                            | 11,15 | 12,25 |                                                                               |      |      |                                                       |      |      |
| 1991- 1998                                                                                                                                                                       | 10,50                            | 11,70 | 12,85 |                                                                               |      |      |                                                       |      |      |
| Neubau<br>(Erstbezug)                                                                                                                                                            | 11,10                            | 12,40 | 13,65 |                                                                               |      |      |                                                       |      |      |

**Bei Wohnungen ohne Isolierverglasung sind 0,50 DM/m² von den Sätzen der Tabelle 2 in Abzug zu bringen.**

Die ortsübliche Miete der nebenstehenden Tabelle 2 beinhaltet in Bottrop das Entgelt für die Nutzung der Wohnung.

In der ortsüblichen Miete sind im Gegensatz zu Tabelle 1 **keine** Betriebskosten enthalten.

Außerdem nicht enthalten sind - siehe Begriff "ortsübliche Miete" (lfd. Nr. 2, Seite 2).

**Die Mietrichtwerte beziehen sich auf folgende Qualitätsmerkmale in der jeweiligen Ausstattungs-kategorie (A - C):**

1. Durchschnittliche Wohnlage in der jeweiligen Lageklasse
2. Typisches Mietwohnhaus (mehrgeschossige Bauweise)
3. Wohnungsgröße 60 bis 90 m²
4. Normales Wohngeschoss in Miethäusern
5. Typische Wohnungsausstattung in der jeweiligen Alters- und Ausstattungs-kategorie
6. Typische Grundrissgestaltung
7. Normaler Unterhaltungszustand
8. Bei Ausstattungs-kategorie A Warmwasserzentralheizung oder gleichwertige Etagenheizung, jedoch ohne vom Mieter vorzunehmende manuelle Brennstoffnachfüllung.

Tabelle 3

**Regelsätze zur Berücksichtigung von Qualitätsunterschieden  
in der jeweiligen Lage-, Ausstattung und Altersklasse durch Zu- oder Abschläge  
auf die Mietrichtwerte nach der Tabelle 2**

| Spezielle Wohnlage<br>(ausgenommen Merkmale der Spalte 2)<br><br>(1) | Ein- oder zwei-geschossige Gebäude in aufgelockerter Bauweise<br><br>(2) | Wohnungsgröße |                |          | Geschosslage                                              |                                                      | Abweichung von typ. Aus-stattung und Gestaltung sowie von norm. Unterhaltungs-zu stand<br><br>(5) | Garten-nutzung<br><br>(6)                      |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|----------|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
|                                                                      |                                                                          | Größe qm      | Zu-/Abschlag % |          | Geschoss                                                  | Zu-/Ab-schlag %                                      |                                                                                                   |                                                |
|                                                                      |                                                                          |               | mit Bad        | ohne Bad |                                                           |                                                      |                                                                                                   |                                                |
|                                                                      |                                                                          | (3)           |                |          | (4)                                                       |                                                      |                                                                                                   |                                                |
| bis zu<br>✂ 10 %                                                     | bis zu<br>+ 7,5 %                                                        | 35            | + 25,0         | + 15,0   | Bei bis zu 4-geschossigen Häusern ohne Aufzug             |                                                      | bis zu<br>✂ 10 %<br><br>bei hervor-ragender Sonder-ausstattung bis max. + 20 %                    | bis zu<br>+ 5 %<br><br>in Aus-nahmefällen mehr |
|                                                                      |                                                                          | 40            | + 20,0         | + 12,5   | Unterg.<br>Erdg.<br>Mansardg.<br>Dachg.                   | - 10 bis - 15<br>- 5 bis - 10<br>- 5<br>- 5 bis - 15 |                                                                                                   |                                                |
|                                                                      |                                                                          | 45            | + 12,5         | + 7,5    |                                                           |                                                      |                                                                                                   |                                                |
|                                                                      |                                                                          | 50            | + 7,5          | + 5,0    |                                                           |                                                      |                                                                                                   |                                                |
|                                                                      |                                                                          | 55            | + 2,5          | + 2,0    |                                                           |                                                      |                                                                                                   |                                                |
|                                                                      |                                                                          | 60 bis 90     | ✂ 0,0          | ✂ 0,0    |                                                           |                                                      |                                                                                                   |                                                |
|                                                                      |                                                                          | 100           | - 2,5          | - 2,5    |                                                           |                                                      |                                                                                                   |                                                |
|                                                                      |                                                                          | 110           | - 5,0          | - 5,0    |                                                           |                                                      |                                                                                                   |                                                |
|                                                                      |                                                                          | 120           | - 7,5          | - 7,5    |                                                           |                                                      |                                                                                                   |                                                |
|                                                                      |                                                                          | 130           | - 10,0         | - 10,0   | bei höhergeschossigen Häusern mit Aufzug                  |                                                      |                                                                                                   |                                                |
|                                                                      |                                                                          | und mehr      |                |          | Unterg.<br>Erdg.<br>darüber bis VII Oberg.<br>je Geschoss | - 10 bis - 15<br>- 5 bis - 10<br><br>+ 1 bis 2       |                                                                                                   |                                                |
|                                                                      |                                                                          |               |                |          |                                                           |                                                      |                                                                                                   |                                                |

Qualitätsunterschiede sind nur dann zu berücksichtigen, wenn ihre Auswirkungen wesentlich sind.

Die Summe der Zu- bzw. Abschläge ist in der Regel auf 30 % zu begrenzen, ausgenommen bei hervorragender Sonderausstattung.

## **Notizen**

## **Notizen**