



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Bottrop

Übersicht über den Grundstücksmarkt in der Stadt Bottrop

Umsätze, Preisentwicklung, Preisspiegel im Jahr 2000

Bottrop, im April 2001

Herausgeber: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Bottrop

Geschäftsstelle: Verwaltungsgebäude Am Eickholtshof 24
46236 Bottrop

Anträge und Auskünfte:

Tel.:	02041-70 48 53	Geschäftsführer
	48 51	Anträge und Auskünfte
	48 54	Anträge und Auskünfte

Fax: 02041-70 48 81

eMail: gutachterausschuss@bottrop.de

Internet: www.gutachterausschuss.nrw.de/BOT

Schutzgebühren:	Marktbericht	59,- DM
	Bodenrichtwertkarte	137,- DM
	schriftliche Richtwertauskunft	30,- bis 80,- DM

gem. Nr. 13. der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung
(Stand 30.05.2001)

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
1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	4
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	5
3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	
3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse	6
3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen	7
4. Grundstücksmarkt des Jahres 2000	
4.1 Anzahl der Kauffälle	8
4.2 Flächenumsätze	12
4.3 Geldumsätze	12
4.4 Zwangsversteigerungen	15
5. Unbebaute Grundstücke	
5.1 Individueller Wohnungsbau	16
5.2 Geschosswohnungsbau	17
5.3 Gewerbliche Bauflächen	18
5.4 Land- und forstwirtschaftliche genutzte Flächen	20
6. Bebaute Grundstücke	
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	22
6.2 Mehrfamilienhäuser	25
7. Wohnungs- und Teileigentum	26
8. Bodenrichtwerte	
8.1 Gesetzlicher Auftrag	28
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland	29
8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte)	31
9. Erforderliche Daten für die Wertermittlung	
9.1 Indexreihen	32
9.2 Umrechnungskoeffizienten	35
9.3 Liegenschaftszinssätze	39
9.4 Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser	41
9.5 Bewirtschaftungskosten	42
9.6 Erbbauzins	43
10. Sonstige Angaben	
10.1 Zusammensetzung des Gutachterausschusses	43
10.2 Gebührenordnung für Gutachten	44
10.3 Mietspiegel nach dem Stand vom 1. Okt. 1999	45

1. Wesentliche Aussagen zum Grundstücksmarkt

Im Jahre 2000 sind bei der Geschäftsstelle rd. 12 % weniger **Kaufverträge** als 1999 eingegangen:

unbebaute Grundstücke	- 30 %,
bebaute Grundstücke	- 12 %
Wohnungseigentum	- 1 %;

Der **Flächenumsatz** bei Wohnbauflächen nahm gering ab (- 1,8 ha), bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken sank er um 92 % auf 4,1 ha, während bei gewerblichen Bauflächen eine **nicht** repräsentative Abnahme von 31,2 ha (- 73 %) zu verzeichnen war; gegenüber 1998 war der Umsatz 2000 immer noch fast 5mal höher.

Der erhebliche **Geld-Umsatzrückgang** um ca. 137 Mio. DM auf 327,3 Mio. DM (- 30%) ist darauf zurückzuführen, dass im Jahr 2000 keine außergewöhnlichen Übertragungen innerhalb von Konzernen wie 1999 stattgefunden haben. Der Geldumsatz liegt hier geringfügig (- 15 %) unter dem Niveau von 1998 und rd. 12 % über dem 1997er Umsatz.

Mittlere Preissteigerung beim **Bauland**:

einfache Wohnlagen	+ 3,5 %
mittlere Wohnlagen	+ 4,4 %
gute Wohnlagen	+ 6,4 %

Die **Gewerbelandpreise** veränderten sich bis auf 1 Ausnahme (Brabus-Allee) nicht.

Die landwirtschaftlichen Rahmenwerte wurden entsprechend der Preisentwicklung um 2,- DM/m² angehoben.

Die Preise für **schlüsselfertig erstellte Eigenheime** (Reihen- und Reihenendhäuser bzw. Doppelhaushälften) gaben leicht nach (- 1 %).

Die Preise für **ältere Eigenheime** zogen in guten Wohnlagen um fast 10 % an, während sie in mittleren Wohnlagen stagnierten.

Die Preise für **Mehrfamilienwohnhäuser** zogen leicht an (+ 4 %).

Bei **neu erstellten Eigentumswohnungen** zogen die Preise in mittleren Wohnlagen um rd. 8 % an, während sie in guten Wohnlagen um bis zu 6 % nachgaben.

Die Preise für **Eigentumswohnungen** älterer und jüngerer Baujahre legten um durchschnittlich 5 % zu.

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Grundstücksmarktbericht wird seit nunmehr 13 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 Gliederung dieses Berichtes basiert auf einer, auf Landesebene abgestimmten, einheitlichen Darstellung der Grundstücksmarktberichte.

3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

Die Gutachterausschüsse sind eine Einrichtung des Landes. 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 2000

4.1 Anzahl der Kauffälle

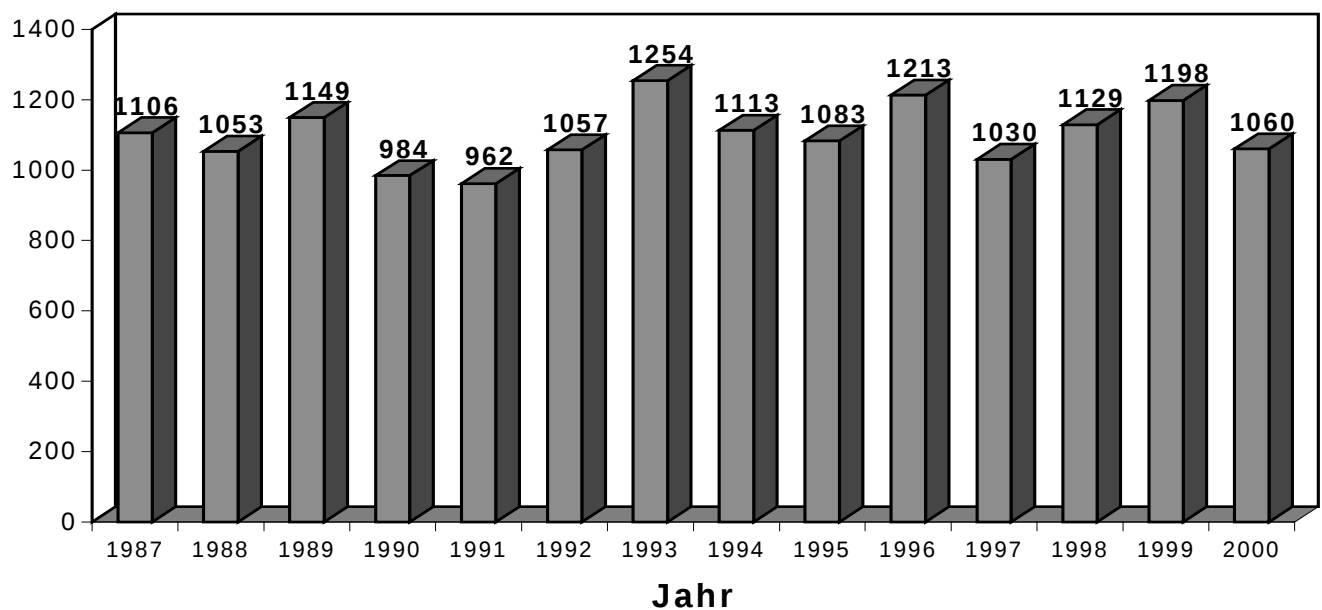
Im Jahre 2000 sind bei der Geschäftsstelle 1.060 Verträge eingegangen. Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl um rd. 12 % gesunken.

Für die einzelnen Grundstücksarten ergaben sich folgende Entwicklungen:

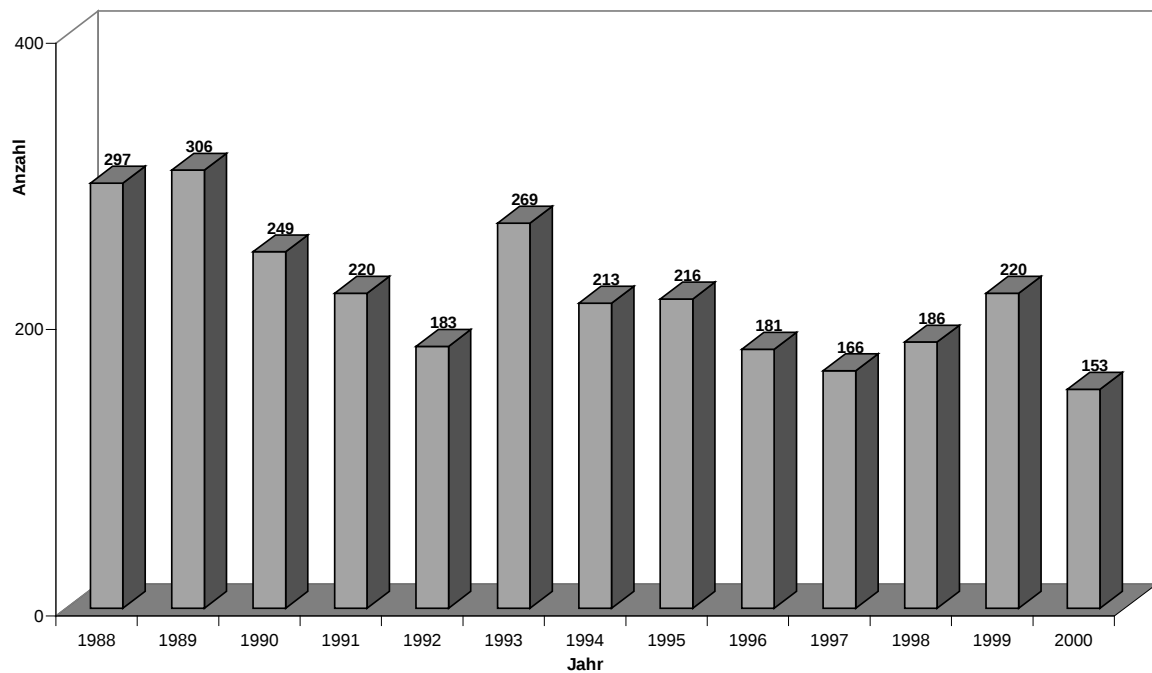
Art	Anzahl		Veränderung %
	1999	2000	
unbebaute Grundstücke	220	153	- 30
bebaute Grundstücke	563	497	- 12
Wohnungs-/Teileigentum	415	410	- 1
Gesamt	1.198	1.060	- 12

Anzahl der bei der Geschäftsstelle eingegangenen Kaufverträge

Anzahl

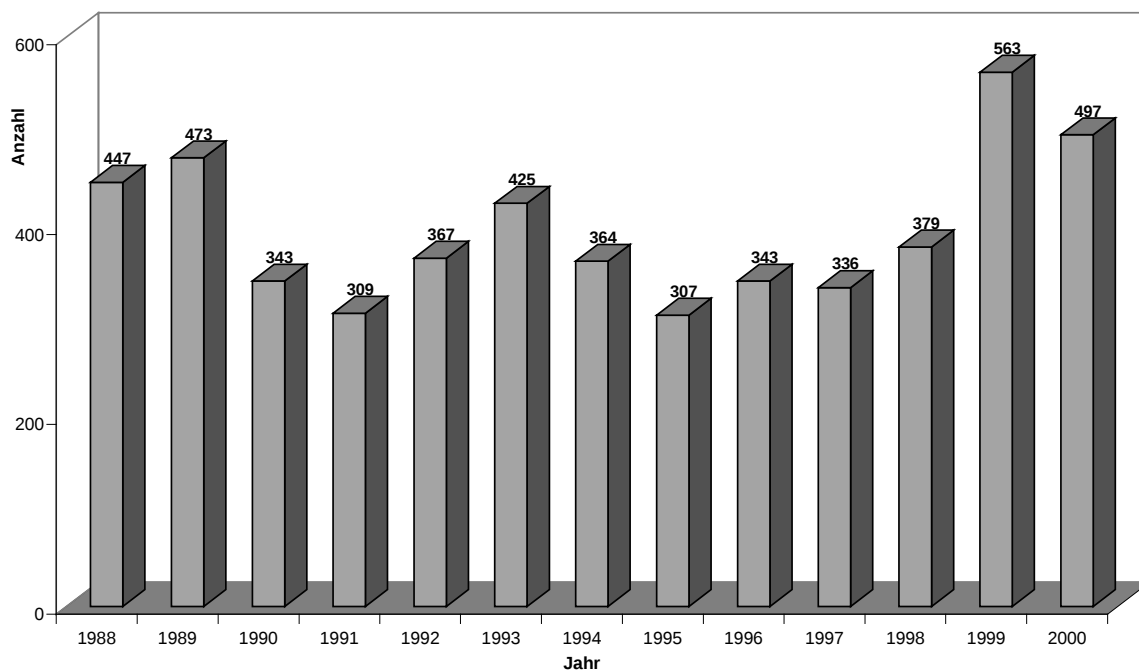


Unbebaute Grundstücke



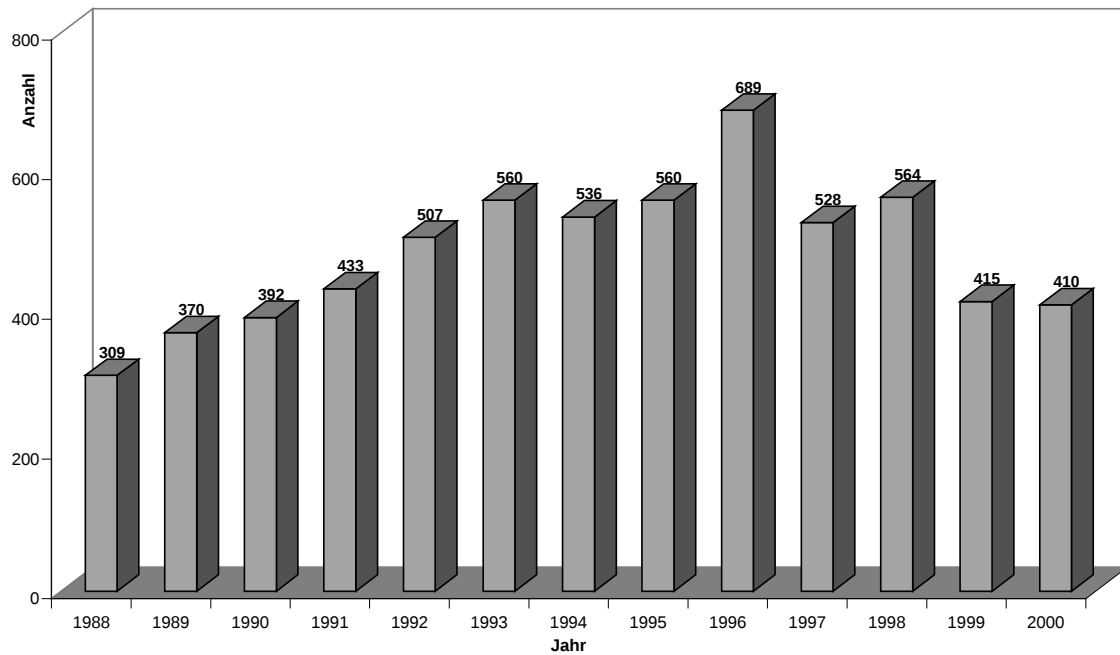
Registrierte Verträge	1997	1998	1999	2000	Veränderung	
	Anzahl				%	
Unbebaute Grundstücke						
Ein- und Zweifamilienhäuser	41	45	43	39	- 4	- 9
Geschosswohnungsbau	40	46	39	39	0	0
gemischt-genutzte Gebäude	2	5	1	2	+ 1	+ 100
Gewerbe	5	17	22	14	- 8	- 36
Land- und Forstwirtschaft	28	19	16	7	- 9	- 56
Sonstige Flächen (Garagen u.a.)	50	54	99	52	- 47	- 47
	166	186	220	153	- 67	- 30

Bebaute Grundstücke



Registrierte Verträge	1997	1998	1999	2000	Veränderung	
	Anzahl				%	
Bebaute Grundstücke						
Ein- und Zweifamilienhäuser	250	295	433	405	- 28	- 6
Geschosswohnungsbau	39	42	53	47	- 6	- 11
gemischt-genutzte Gebäude	19	17	31	17	- 14	- 45
Gewerbe	18	13	20	19	- 1	- 5
Sonstige (Garagen u.a.)	10	12	26	9	- 17	- 65
	336	379	563	497	- 66	- 12

WE/TE



Registrierte Verträge	1997	1998	1999	2000	Veränderung	
	Anzahl				%	
Wohnungs- und Teileigentum						
Erstverkäufe (Neubauten)	128	195	128	123	- 5	- 4
Zweitverkäufe	259	253	223	202	- 21	- 9
Umwandlungen	57	50	29	64	+ 35	+ 121
Teileigentum	84	66	35	21	- 14	- 40
	528	564	415	410	- 5	- 1

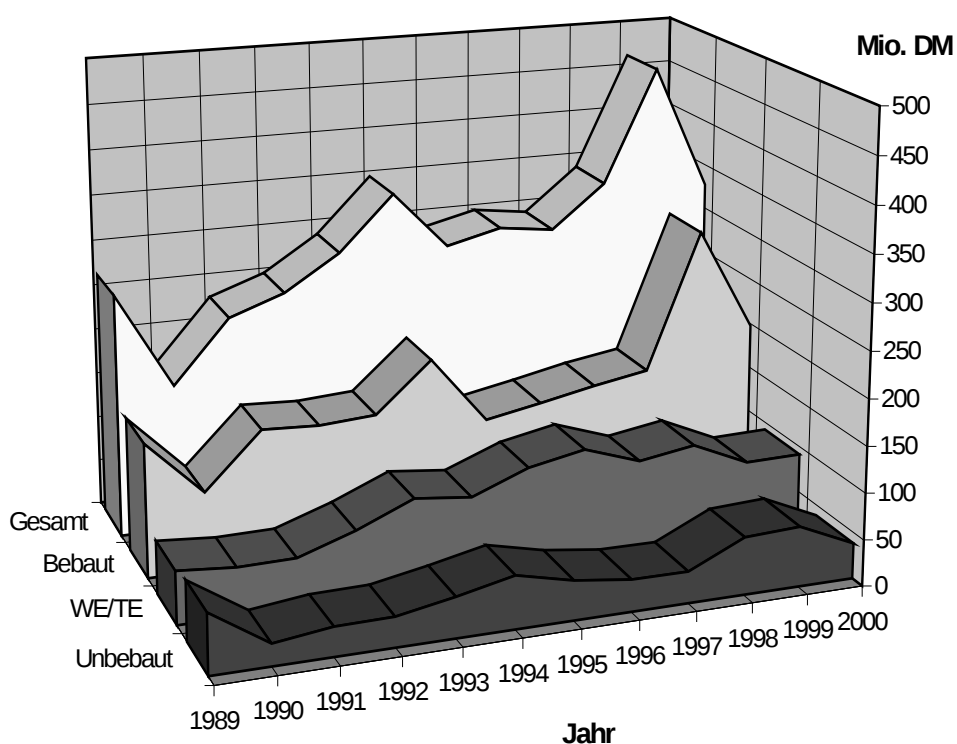
4.2 Flächenumsätze

Flächenumsatz unbebaute Grundstücke	1997	1998	1999	2000	Veränderung	
	Fläche (ha)				%	
Wohnbaufläche	7,6	12,9	12,8	11,0	- 1,8	- 14
Gewerbliche Baufläche	3,4	2,4	42,8	11,6	- 31,2	- 73
land- und forstw. Fläche	16,1	63,7	54,4	4,1	- 50,3	- 92
Gesamt	27,1	79,0	110,0	26,7	- 83,3	- 76

4.3 Geldumsätze

Der Gesamtumsatz 2000 lag bei 327,3 Mio. DM; gegenüber 1999 (464,4 Mio. DM) war ein Umsatzrückgang von rd. 30 % zu verzeichnen.

Umsatzübersicht



Bei **unbebauten Grundstücken** war der hohe Umsatz der Jahre 1998 und 1999 auf außergewöhnliche Kauffälle bei Gewerbegrundstücken und sonstigen Verkäufen zurückzuführen.

Im Berichtsjahr 2000 nahm der Umsatz daher erheblich (- 41 %) ab, liegt aber immer noch rd. 12 % über dem Niveau des Jahres 1997.

Umsatz unbebaute Grundstücke	Marktteil- nehmer	1997	1998	1999	2000	Veränderung	
		in DM				%	
Ein-/Zweifamilienhaus	P - P	2,2	4,7	3,6	2,5	- 1,1	
	WB - P	0,3	0,5	3,5	2,0	- 1,5	
	Sonst.	6,3	11,0	8,5	8,1	- 0,4	
		8,8	16,2	15,6	12,6	- 3,0	- 19
Geschosswohnungs- bzw. Eigentumswohnungsbau	P - P	2,6	3,6	1,6	0,7	- 0,9	
	WB - P	4,4	4,2	8,3	4,1	- 4,2	
	Sonst.	8,6	6,4	6,8	8,2	+ 1,4	
		15,6	14,2	16,7	13,0	- 3,7	- 22
Gemischt -genutzt	P - P	0,8	-,-	-,-	0,1	+ 0,1	
	WB - P	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	
	Sonst.	0,2	-,-	2,6	-,-		
		1,0	2,7	2,6	0,1	- 2,5	- 96
Gewerbe	P - P	1,2		1,8	0,6	- 1,2	
	Sonst.	2,5		18,0	8,4	- 9,6	
		3,7	15,3	19,8	9,0	- 10,8	- 55
Land-/Forstwirtschaft	P - P	-,-		0,3	0,2	0,1	
	Sonst.	0,3		0,6	0,2	- 0,4	
		0,3	2,4	0,9	0,4	- 0,5	- 56
Sonstige	Sonst.	4,7	11,2	9,2	3,2	- 6,0	- 65
Gesamt		34,1	62,0	64,8	38,3	- 26,5	- 41

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

Im Bereich des Gesamtumsatzes bei **bebauten Grundstücken** war 1999 ein außergewöhnliches Jahr, dass durch nicht marktrepräsentative Kauffälle (Übertragungen innerhalb von Unternehmen) gekennzeichnet war.

Betrachtet man einen etwas größeren Zeitraum ist festzustellen, dass der Umsatz seit 1995 stetig ansteigt. Gegenüber 1998 ist eine Steigerung von rd. 23 % vorhanden.

Umsatz bebaute Grundstücke	Marktteil- nehmer	1997	1998	1999	2000	Veränderung	
		DM				%	
Einfamilienhäuser	P - P	31,9	48,3	54,4	49,1	- 5,3	
	WB - P	28,8	40,0	63,1	49,5	- 13,6	
	Sonst.	3,3	1,6	4,5	6,7	+ 2,2	
		64,0	89,9	122,0	105,3	- 16,7	- 14
Zweifamilienhäuser	P - P	14,2	11,1	9,5	10,3	+ 0,8	
	WB - P	0,3	1,4	5,9	4,4	- 1,5	
	Sonst.	3,0	2,1	2,0	3,5	+ 1,5	
		17,5	14,6	17,4	18,2	+ 0,8	+ 5
Mehrfamilienhäuser	P - P	14,8	18,5	15,7	19,1	+ 3,4	
	WB - P	2,0	0,8	4,7	2,5	- 2,2	
	sonst.	12,2	3,7	9,2	7,2	- 2,0	
		29,0	23,0	29,6	28,8	- 0,8	- 3
Wohn-/Geschäftshäuser	P - P	10,2	8,9	25,9	10,0	- 15,9	
	Sonst.	2,8	2,1	11,4	4,0	- 7,4	
		13,0	11,0	37,3	14,0	- 23,3	- 62
Gewerbe/Industrie	P - P	17,1	4,9	96,7	16,4	- 80,3	
	Sonst.	9,7	16,6	6,3	14,7	+ 8,4	
		26,8	21,5	103,0	31,1	- 71,9	- 70
Gesamt		150,3	160,0	309,3	197,4	- 111,9	- 36

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

Bei neu errichtetem **Wohnungs- und Teileigentum** hat sich nach den umsatzstarken Jahren 1995 bis 1998 der Umsatz auf dem Niveau von 1999 stabilisiert.

Umsatz Wohnungs- und Teil-eigentum	Marktteil- nehmer	1997	1998	1999	2000	Veränderung	
		Mio. DM				%	
Neubauten	P - P	6,5	5,1	9,6	5,2	- 4,4	
	WB - P	40,6	55,0	27,4	34,1	+ 6,7	
		47,1	60,1	37,0	39,3	+ 2,3	+ 6
Zweitverkäufe	P - P	45,5	43,5	45,4	38,9	- 6,5	
	WB - P	6,3	4,8	1,8	3,0	+ 1,2	
		51,8	48,3	47,2	41,9	- 5,3	- 11
Umwandlungen	P - P	3,4	6,0	3,5	4,2	+ 0,7	
	WB - P	5,2	2,8	2,6	6,2	+ 3,6	
		8,6	8,8	6,1	10,4	+ 4,3	+ 70
Gesamt		107,5	117,2	90,3	91,6	+ 1,3	+ 1

4.4 Zwangsversteigerungen

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

Zwangsver- steigerungen	Anzahl				Zuschlag in %			
	1997	1998	1999	2000	1997	1998	1999	2000
Wohngebäude	4	5	9	7	95	68	83	75
Eigentumswohnungen	3	5	2	7	95	70	64	63
Gewerbe	1	-	-	-	-*	-	-	-
unbebaut				1				*_

* Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angaben!

5. Unbebaute Grundstücke

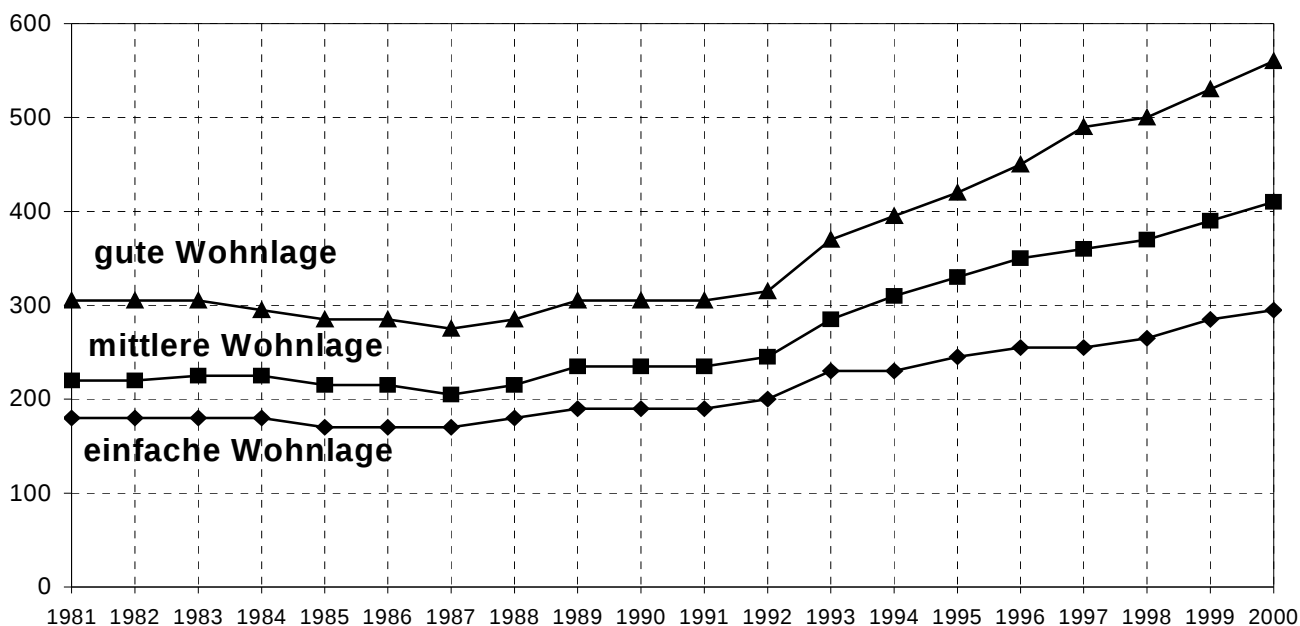
5.1 Individueller Wohnungsbau

Die Baulandpreise für den individuellen Wohnungsbau stiegen zwischen 3,5 und 6,4 %; dies entspricht einer Preissteigerung von:

- + 10,- DM/m² in einfachen Richtwertlagen
- + 20,- DM/m² in mittleren Richtwertlagen
- + 30,- DM/m² in guten Richtwertlagen

Richtwertlage	Preisentwicklung in % zum Vorjahr							
	Alt - Bottrop				Kirchhellen			
	1997	1998	1999	2000	1997	1998	1999	2000
individueller Wohnungsbau								
einfache	± 0	+ 4	+ 7	3,5	-	-	-	-
mittlere	+ 4	+ 3	+ 5	4,4	+ 3	+ 3	+ 5	4,4
gute	+ 9	+ 2	+ 6	6,4	+ 8	+ 2	+ 6	6,4

Bodenpreisentwicklung 1- und 2-geschossige Bauweise



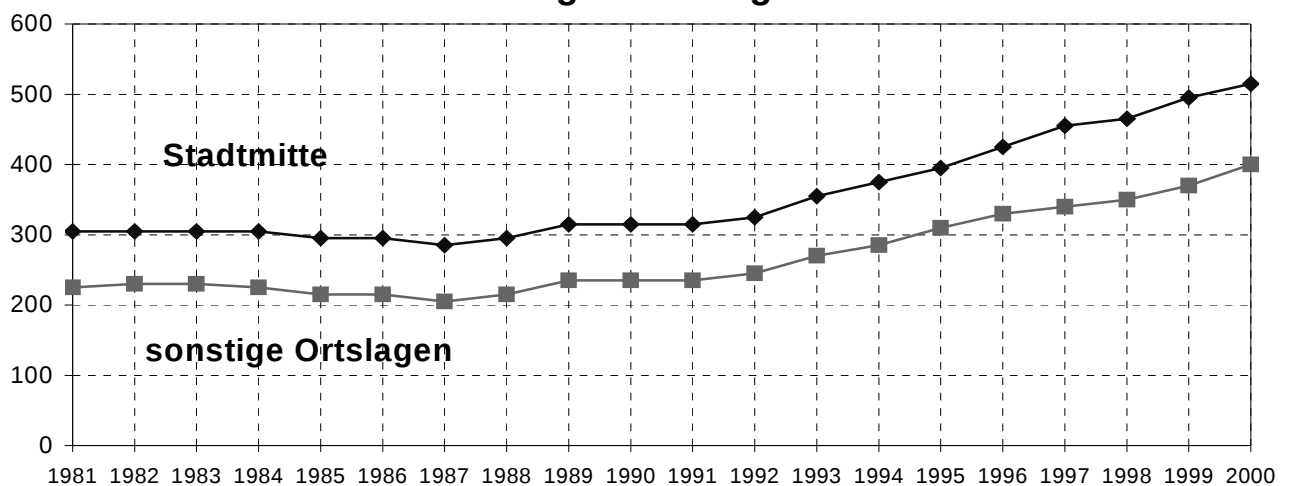
5.2 Geschosswohnungsbau

Die Baulandpreissteigerung für den Geschosswohnungsbau entspricht der des individuellen Wohnungsbaus:

- + 10,- DM/m² in einfachen Richtwertlagen
- + 20,- DM/m² in mittleren Richtwertlagen
- + 30,- DM/m² in guten Richtwertlagen

Richtwertlage	Preisentwicklung in % zum Vorjahr			
	Alt - Bottrop			
	1997	1998	1999	2000
Geschosswohnungsbau				
einfache	± 0	+ 4	± 0	+ 3,5
mittlere	+ 4	+ 3	+ 5	+ 4,4
gute	+ 9	+ 2	+ 6	+ 6,4

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:

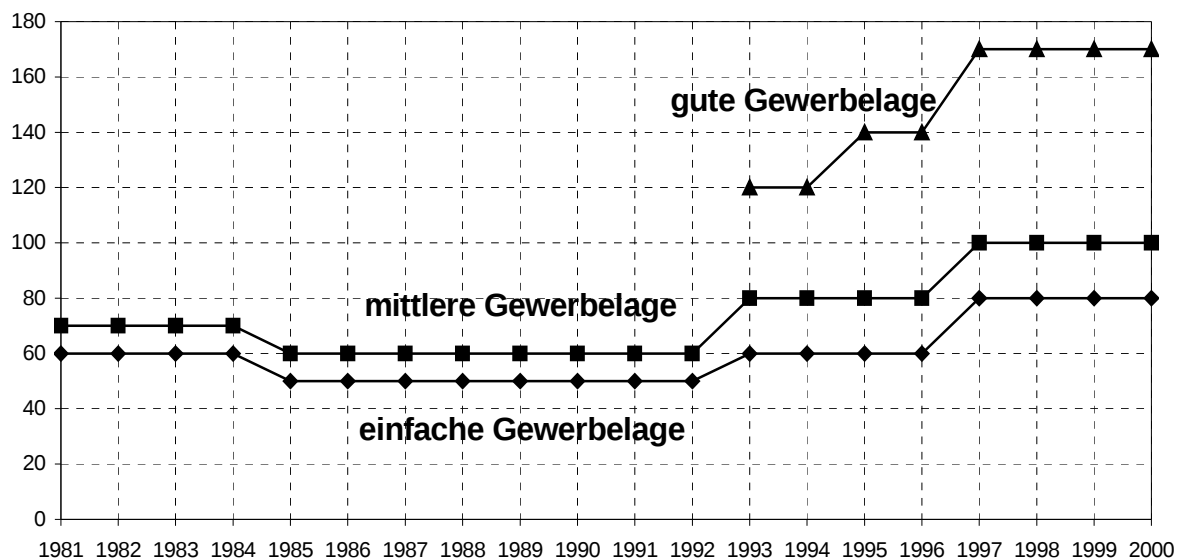
einfache Lage: überwiegend Produktionsstandorte für Industrie und Gewerbe

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

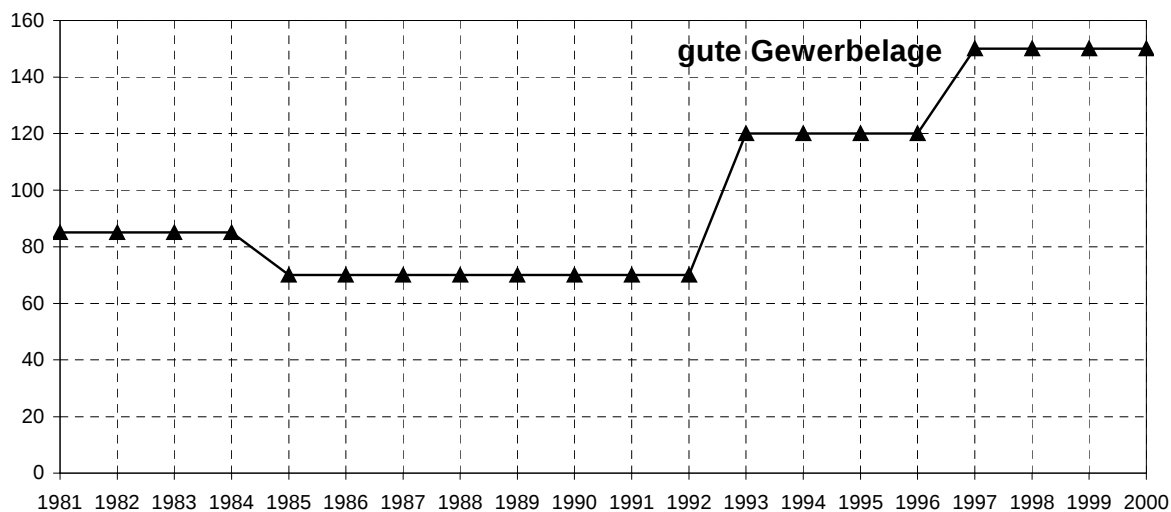
Bei Gewerbeflächen stagnierten die Bodenpreise im Allgemeinen bis auf eine Ausnahme (Brabus-Allee).

Richtwertlage	Preisentwicklung in % zum Vorjahr							
	Alt - Bottrop				Kirchhellen			
	1997	1998	1999	2000	1997	1998	1999	2000
gewerbliche Bauflächen								
einfache	+ 33	± 0	± 0	± 0	-	-	-	-
mittlere	+ 25	± 0	± 0	± 0	-	-	-	-
gute	+ 21	± 0	± 0	± 0	+ 25	± 0	± 0	± 0

Gewerbepreisentwicklung Bottrop



Gewerbepreisentwicklung Bottrop-Kirchhellen



5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Der Umsatz land- und forstwirtschaftlicher Flächen ist mit 0,4 Mio. DM, bezogen auf den Gesamtumsatz, von untergeordneter Bedeutung (0,1 % v. Gesamtumsatz); etwas mehr Bedeutung haben die sonstigen Flächen mit besonderer Zweckbestimmung, auch "begünstigtes Agrarland" genannt, mit einem Umsatz von 3,2 Mio. DM.

Für rein landwirtschaftliche Flächen konnte im Berichtsjahr eine Preissteigerung von 22 bis 33 % festgestellt werden; die Rahmenwerte wurden entsprechend um 2,- DM/m² angehoben. Für den Bereich der forstwirtschaftlichen bzw. für die besonderen landwirtschaftlichen Flächen (sog. begünstigtes Agrarland) wurde im Berichtszeitraum eine Preisentwicklung von rd. 12 % festgestellt und der Wert um 2,- DM/m² angehoben.

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

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

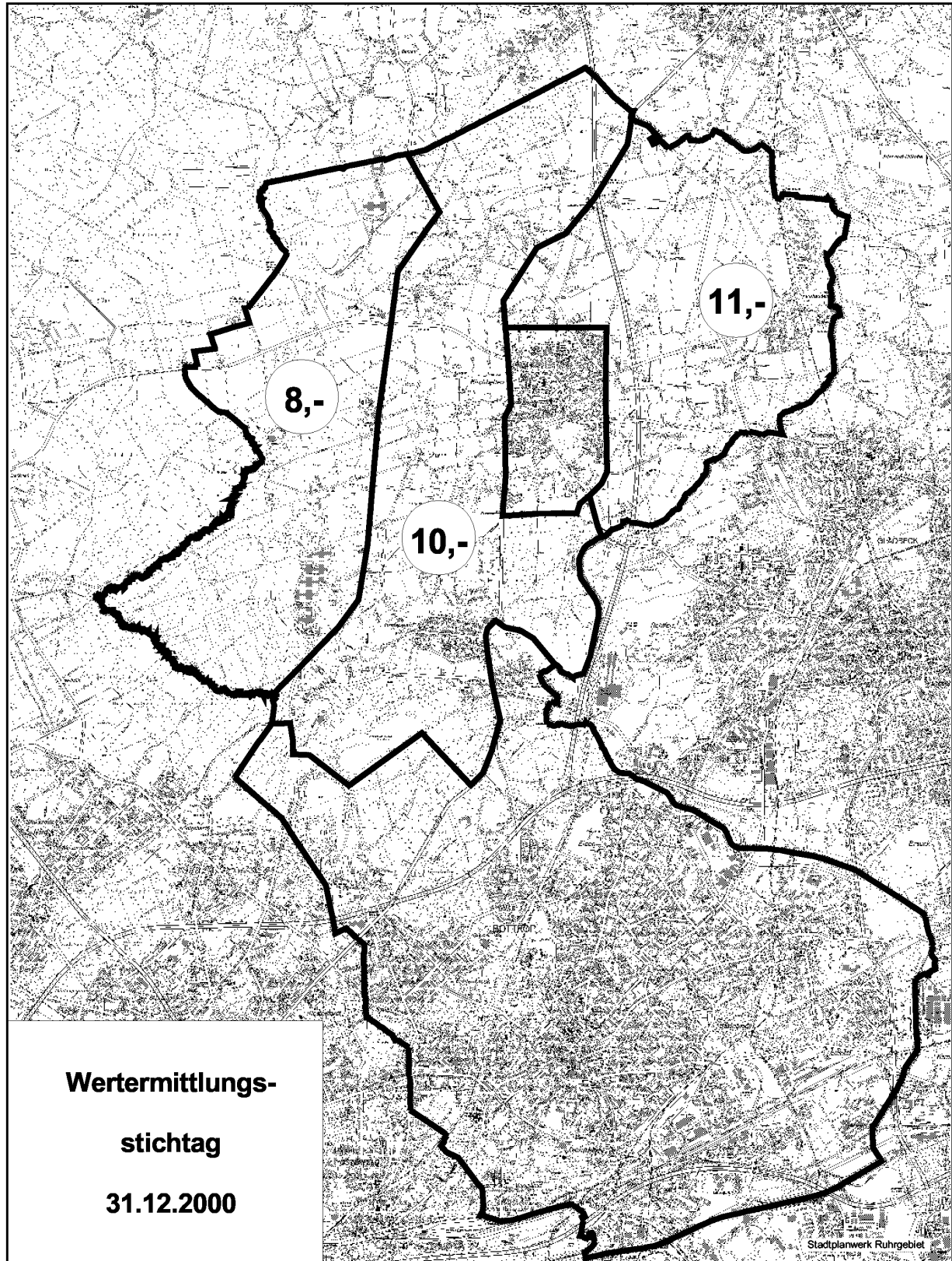
Die Auswertung der Kaufpreise hat gezeigt, dass das sog. "begünstigte Agrarland" etwa dem 2-fachen des maßgeblichen landwirtschaftlichen Rahmenwertes entspricht.

Nutzungsart	Bodenwert DM/m ²
Ackerland	8,- bis 11,-
begünstigtes Agrarland	18,-
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



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 2000 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 = **Reihenhaus**

DHH = **Doppelhaushälfte bzw. Reihenendhaus**

Wohnlage	Durchschnittliche(er)							
	Gesamt - Kaufpreis		Wohnfläche		Bruttorauminhalt		Grundstücksgröße	
	1999	2000	1999	2000	1999	2000	1999	2000
mittlere								
- RHH ohne Keller	335.000	340.000	100	112	415	470	160	218
- RHH mit Keller	400.000	420.000	97	115	635	695	265	240
- DHH ohne Keller	405.000	375.000	115	110	540	475	315	280
- DHH mit Keller	450.000	440.000	112	113	660	654	290	282
gute								
- RHH ohne Keller	-	-	-	-	-	-	-	-
- RHH mit Keller	-	545.000	-	133	-	770	-	245
- DHH ohne Keller	-	-	-	-	-	-	-	-
- DHH mit Keller	-	560.000	-	120	-	655	-	310

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

Bei Gebäuden ohne Keller sind die Haustechnikräume nicht in der Wohnfläche enthalten.

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. Reihenendhaus

Wohnlage	Wohnfläche				Bruttorauminhalt			
	DM/m ²				DM/m ³			
	1997	1998	1999	2000	1997	1998	1999	2000
mittlere	4.400	-	-			-	-	
- RHH ohne Keller	-	-	3.350	3.060	Werte der	-	810	733
- RHH mit Keller	-	3.800	4.135	3.640	Vorjahre	580	635	600
					nicht			
- DHH ohne Keller	-	4.000	3.550	3.410	ver-	900	750	790
- DHH mit Keller	-	4.100	4.025	3.870	gleichbar	650	680	670
gute	5.100							
- RHH ohne Keller	-	-	-	-	Werte der	-	-	-
- RHH mit Keller	-	4.600	-	4.830	Vorjahre	850	-	835
					nicht			
- DHH ohne Keller	-	-	-	-	ver-	-	-	-
- DHH mit Keller	-	4.800	-	4.670	gleichbar	950	-	860

Hinweis: Gemäß DIN 283 ist die Terrasse nicht Bestandteil der Wohnfläche.
Bei Gebäuden ohne Keller sind die Haustechnikräume nicht in der Wohnfläche enthalten.

Bei **älteren Eigenheimen** war in den verschiedenen Wohnlagen eine unterschiedliche Preisentwicklung festzustellen. Während die Preise in guten Wohnlagen um fast 10 % anzogen, stagnierten sie in mittleren Wohnlagen. In einfachen Wohnlagen ist keine Aussage möglich.

Die folgende Übersicht gibt Durchschnittspreise - je m² Wohnfläche (*m² gem. DIN 283*) zuzügl. Bodenwertanteil - für bestimmte Baujahrsgruppen und Wohnlagen an.

Baujahr	einfache Wohnlage			mittlere Wohnlage			gute Wohnlage		
	1998	1999	2000	1998	1999	2000	1998	1999	2000
	DM/m ² Wohnfläche								
bis 1948	1.400	-	-	1.800	-	-	-	1.175	2.000*
1949 - 1969	1.900	1.680	1.800*	2.475	2.130	2.200	2.300	2.130	2.400
1970 - 1979	-	-	-	2.850	2.290	3.200*	2.250	2.450	2.600
1980 - 1989	2.750	2.555	-	3.200	2.860	2.800	2.850	2.850	3.200
nach 1990	-	-	2.900	3.300	2.960	2.900	3.275	3.300	3.500
zuzüglich Bodenwertanteil	825	1.000	850	965	1.140	1.100	1.475	1.485	1.700

* Wegen zu geringer Anzahl von Kauffällen keine gesicherte Angabe.

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 alle Lagen aufzustellen: :

Im Bereich der mittleren Wohnlage zogen die Preise um durchschnittlich 4 % an.

Für verschiedene Baujahrguppen und Wohnlagen wurden folgende Durchschnittspreise - je m² Wohnfläche einschließlich Bodenwertanteil - (m² gemäß DIN 283) bei einer Ausstattung mit Sammelheizung, Bad und WC ermittelt:

Baujahr	mittlere Wohnlage				gute Wohnlage			
	1997	1998	1999	2000	1997	1998	1999	2000
	DM/m ² Wohnfläche							
bis 1948	1.300	-	1.500	1.550	-	-	-	-
1949 - 1969	1.600	1.800	-	2.000	-	1.800	-	-
1970 - 1979	1.800	-	2.060	2.150	-	1.900	-	-
1980 - 1989	-	-	2.350	2.450	-	-	-	-
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 2000 wurden 389 Kaufverträge über Eigentumswohnungen und 21 Kaufverträge über Teileigentum (überwiegend Garagen) der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses übersandt.

Neubauten

Bei Neubauten war in den mittleren Wohnlagen eine Preissteigerung von rd. 8 % festzustellen, während in den guten Wohnlagen die Preise um rd. 6 % zurückgingen.

Gegenüber dem Vorjahr erhöhten sich die Preise für Garagen und Stellplätze um jeweils rd. 1.000,- DM.

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

Wohnlage	Anzahl der WE	DM/m² Wohnfläche - ohne Garage/Stellplatz -					
		1998		1999		2000	
		Wert	Wohnfl.	Wert	Wohnfl.	Wert	Wohnfl.
mittlere	1 - 2	-	-	-	-	4.200	100 m²
	3 - 6	3.500	80 m²	3.450	80 m²	3.750	80 m²
	≥ 7	3.300	80 m²	3.400	80 m²	3.650	80 m²
gute	3 - 6	3.900	80 m²	-	-	3.775	80 m²
	3 - 6	3.600	115 m²	4.050	100 m²	3.850	100 m²
	≥ 7	-	-	3.600	90 m²	-	-
	Die Kaufpreise für Garagen /Stellplätze lagen im Durchschnitt bei 16.000,- DM fürGaragen 6.000,- DM fürStellplätze						

Zweitverkäufe/Umwandlungen

Hier waren durchweg Preissteigerungen von rd. 5 % zu verzeichnen.

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

Baujahr	Wohnlage	Anzahl der WE	Kaufpreis pro m ² Wohnfläche ohne Garage/ Stellplatz				
			1996	1997	1998	1999	2000
bis 1948	einfache	1 - 2	1.400	-	-	-	-
		3 - 6	-	-	-	-	-
		≥ 7	-	-	-	-	-
	mittlere	3 - 6	-	-	-	1.950	1.800
		≥ 7	-	-	-	-	-
	gute	3 - 6	-	2.050	1.950	-	-
1949 - 1969	einfache	1 - 2	-	1.850	-	1.775	* -
		3 - 6	1.750	1.800	1.800	1.900	2.100
		≥ 7	1.700	1.750	1.600	1.700	* -
	mittlere	1 - 2	2.150	2.250	-	2.000	-
		3 - 6	1.850	2.100	2.250	2.100	2.300
		≥ 7	1.800	1.950	2.000	2.000	2.250
	gute	3 - 6	-	2.450	2.350	2.700	-
		≥ 7	-	2.300	2.200	2.400	2.400
	einfache	3 - 6	-	2.050	-	-	-
		≥ 7	1.800	1.900	-	1.950	1.900
	mittlere	1 - 2	-	-	-	2.900	2.900
		3 - 6	2.250	2.400	2.450	2.325	2.500
		≥ 7	1.900	2.000	2.250	2.450	2.600
1970 - 1979	gute	1 - 2	3.100	3.150	-	2.900	2.900
		3 - 6	-	2.750	2.700	2.700	* 2.600
		≥ 7	-	2.200	2.450	2.650	2.780
	einfache	3 - 6	-	2.500	-	2.850	-
		≥ 7	-	-	-	2.750	-
	mittlere	1 - 2	-	-	-	-	3.100
		3 - 6	2.650	2.850	2.850	3.000	2.950
		≥ 7	2.550	2.700	2.600	2.600	* 2.900
	gute	1 - 2	-	-	-	-	3.600
		3 - 6	2.750	2.950	3.200	3.450	3.450
		≥ 7	-	2.800	3.000	3.000	* 3.350
1980 - 1989	einfache	3 - 6	-	2.500	-	2.850	-
		≥ 7	-	-	-	2.750	-
	mittlere	1 - 2	-	-	-	-	3.100
		3 - 6	2.650	2.850	2.850	3.000	2.950
		≥ 7	2.550	2.700	2.600	2.600	* 2.900
	gute	1 - 2	-	-	-	-	3.600
		3 - 6	2.750	2.950	3.200	3.450	3.450
		≥ 7	-	2.800	3.000	3.000	* 3.350
ab 1990	einfache	3 - 6	-	-	-	-	-
		≥ 7	-	-	-	-	-
	mittlere	3 - 6	3.000	3.200	3.150	3.100	3.350
		≥ 7	2.800	2.900	3.050	3.050	3.400
	gute	3 - 6	3.300	3.400	3.250	3.250	3.300
		≥ 7	3.100	3.250	3.050	-	* 3.200

Die Kaufpreise für Garagen lagen im Durchschnitt bei:
 14.000,- DM für Garagen bis zu einem Alter von 20 Jahren
 12.000,- DM für Garagen, die älter als 20 Jahre sind

* Wegen zu geringer Anzahl von Kauffällen keine gesicherte Angabe.

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 werden 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 Kapitel 9.2 auf Seite 35.

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	+ 10,- DM/m ²	-
mittlere	+ 20,- DM/m ²	+ 20,- DM/m ²
gute	+ 30,- DM/m ²	+ 30,- DM/m ²

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

Richtwertlage	Ortslage	
	Alt-Bottrop	Kirchhellen
einfache	+ 10,- DM/m ²	-
mittlere	+ 20,- DM/m ²	+ 20,- DM/m ²
gute	+ 30,- DM/m ²	+ 30,- DM/m ²

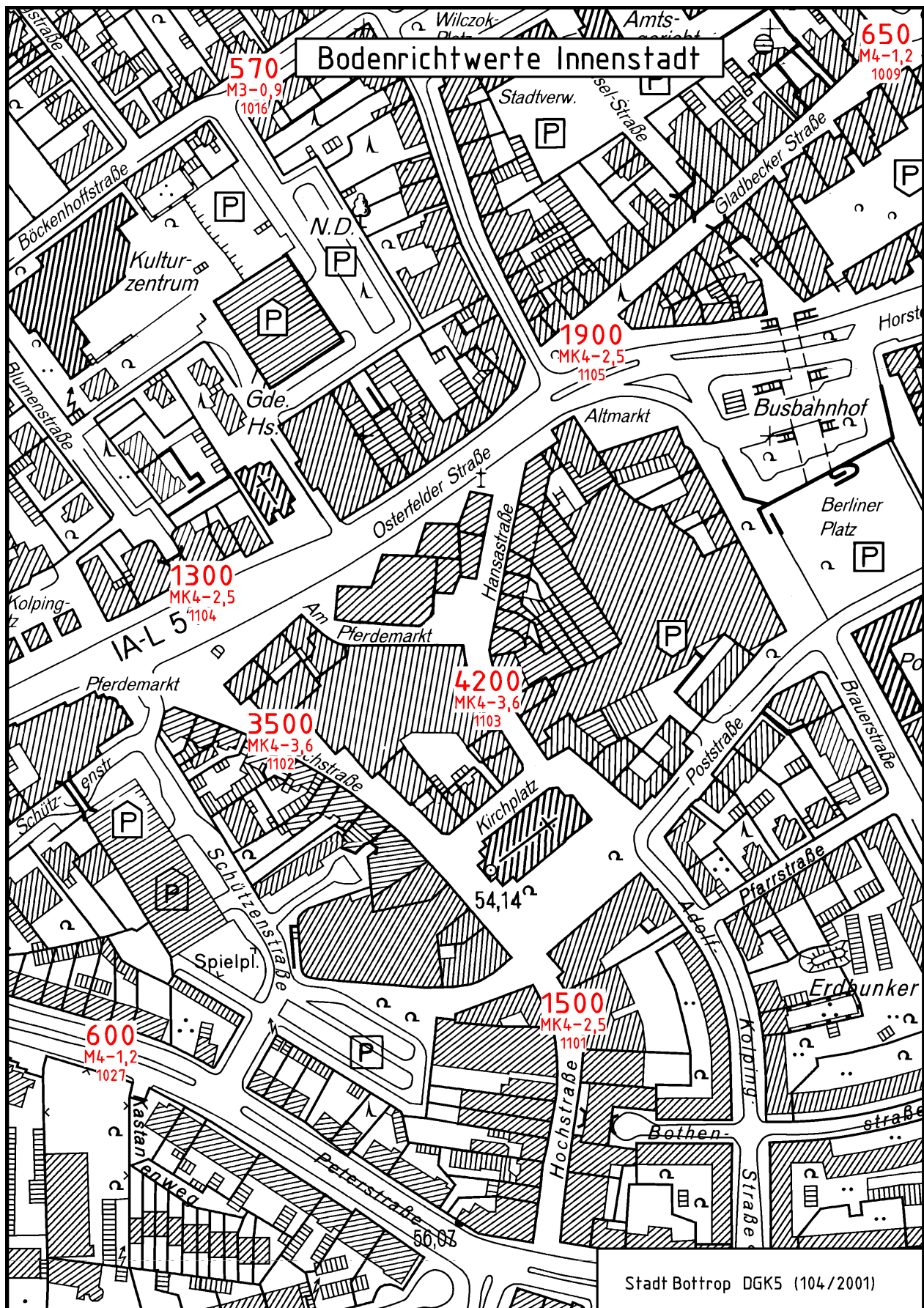
Bei den **Gewerbelagen** wurden die Bodenrichtwerte im Allgemeinen nicht verändert; einzige Ausnahme bildet der Richtwert

Brabus-Allee, der auf 170,- DM/m² (erschließungsbeitragsfrei) angehoben wurde.

Die einzelnen Bodenrichtwerte sind der Bodenrichtwertkarte zu entnehmen.

Bodenrichtwerte Innenstadtlage

Richtwerte für die Innenstadtlage siehe folgende Seite.



8.3 Übersicht über Bodenrichtwerte - BODENRICHTWERTÜBERSICHT 2000/2001

Individueller Wohnungsbau

Ortslage	Stadtteil	Richtwertlagen DM/m ²		
		einfach	mittel	gut
Alt - Bottrop	Stadtmitte	-	420	535
	westl. Stadtgebiet (Eigen-Stadtwald, Fuhlenbrock)	300	420	550
	nord-östl. Stadtgebiet (Eigen, Batenbrock, Boy, Welheim)	295	400	540
	südl. Stadtgebiet (Vonderort, Lehmkuhle, Ebel)	290	410	520
Kirchhellen	Mitte, Grafenwald und Feldhausen	-	-	585
	Splittersiedlungen	-	(390)	(440)

Geschosswohnungsbau

Ortslage	Stadtteil	Richtwertlagen DM/m ²		
		einfach	mittel	gut
Alt - Bottrop	Stadtmitte	-	425	560
	westl. Stadtgebiet (Eigen-Stadtwald, Fuhlenbrock)	-	410	(420)
	nord-östl. Stadtgebiet (Eigen, Batenbrock, Boy, Welheim)	280	385	-
	südl. Stadtgebiet (Vonderort, Lehmkuhle, Ebel)	-	390	-
Kirchhellen	Mitte, Grafenwald und Feldhausen	-	430	-

Gewerblicher Bau

Ortslage	Richtwertlagen DM/m ²		
	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 ² in Wohnlagen			Bodenpreisindices (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
2000	295	410	560	421,4	512,5	533,3

3- und mehrgeschossige Bebauung

für Geschosswohnungsbau / Eigentumswohnungen (bezogen auf Richtwertgrundstücke)

Jahr	Durchschnittswerte DM/m ²		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
2000	525	390	420,0	410,5

für gewerbliche Bebauung (bezogen auf Richtwertgrundstücke)

Jahr	Durchschnittswerte DM/m ² in Gewerbelagen				Bodenpreisindices (Basis 1976 = 100)			
	einfach	mittel	gut Bot. Kirch.		einfach	mittel	gut 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	"	"	"	"
2000	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 $\Rightarrow$ 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 38) angewendet.

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

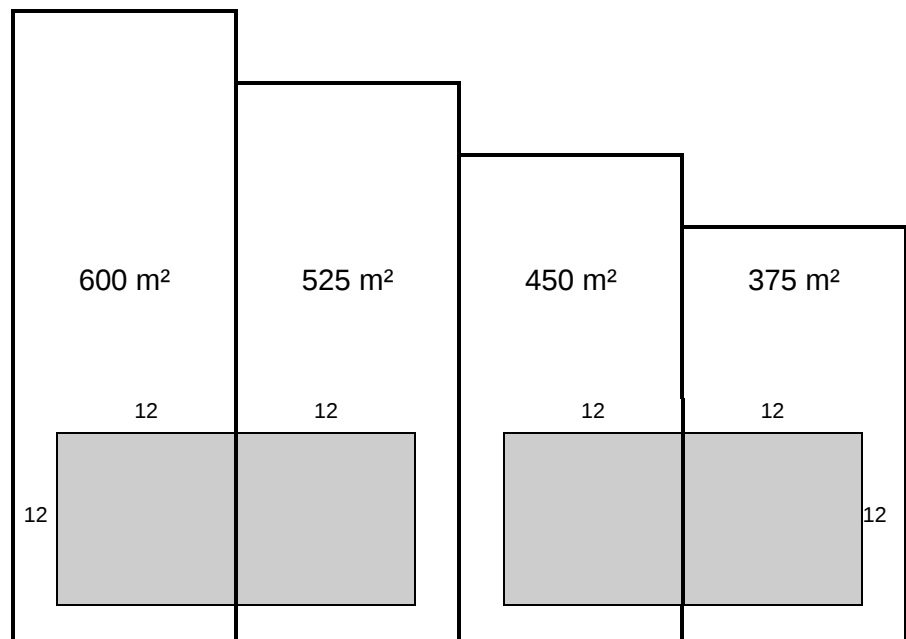
Die GFZ des zu bewertenden Grundstücks gibt an, welche Bebauung auf dem Grundstück nach den tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Gegebenheiten üblicherweise realisiert wird.

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 Grundstückstiefe	15 m 40 m	15 m 35 m	15 m 30 m	15 m 25 m
GFZ des zu bewertenden 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/m² x	380,- DM/m² x	380,- DM/m² x	380,- DM/m² x
Umrechnungs- koeffizient (siehe nächste Seite)	1,00	1,07	1,14	1,25
Bodenwert	= 380,- DM/m²	= rd. 405,- DM/m²	= rd. 435,- DM/m²	= rd. 475,- DM/m²
Grundstücksfläche	x 600 m²	x 525 m²	x 450 m²	x 375 m²
Grundstückswert	= 228.000,- DM	= 213.000,- DM	= 196.000,- DM	= 178.000,- DM

UMRECHNUNGSKOEFFIZIENTEN FÜR ABWEICHENDE GFZ

GFZ des zu beurteilenden Grundstücks	GFZ des Richtwertgrundstücks								GFZ des zu beurteilenden Grundstücks
	0,30	0,40	0,50	0,60	0,80	0,90	1,00	1,20	
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	

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- familienhäuser	Drei-	Mehr-	Wohn- und Geschäftshäuser
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
2000	50	2,50	2,50	3,40	4,75	6,00
	75	3,50	3,60	4,40	5,25	7,00

RND = Restnutzungsdauer

Liegenschaftszins für Eigentumswohnungen

- Zweitverkäufe/Umwandlungen (gute Ausstattung) -

Jahr	Wohnlage	Anzahl der Wohneinheiten	
		3 - 6 WE	7 u.m. WE
1995	gute	3,25	3,50
	mittlere	3,75	4,00
	einfache	-	-
1996	gute	3,25	3,50
	mittlere	3,50	4,00
	einfache	-	-
1997	gute	3,50	3,75
	mittlere	3,75	4,00
	einfache	3,75	-
1998	gute	3,50	3,75
	mittlere	3,75	4,00
	einfache	-	-
1999	gute	3,50	3,75
	mittlere	3,75	4,00
2000	gute	3,40	3,70
	mittlere	3,60	3,80

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.

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, nicht verändert.

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 2000

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

Sachwert	Kaufpreis (Verhältnis zum Sachwert)
280.000	120 %
330.000	115 %
400.000	110 %
440.000	105 %
520.000	100 %
610.000	95 %
720.000	90 %
850.000	85 %
1.000.000	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.*

Verwaltungskosten:	420,- DM je Mietwohneinheit 500,- DM je Eigentumswohnung 55,- DM je Garage / Stellplatz
Instandhaltungskosten:	21,- DM/m ² Wohnfläche bis Baujahr 1969 16,50 DM/m ² Wohnfläche von Baujahr 1970 bis 1979 13,- DM/m ² Wohnfläche ab Baujahr 1980 - je nach Ausstattung sind Zu- und Abschläge möglich. 125,- DM je Garage
Mietausfallwagnis:	2 % des Rohertrages für Mietwohngrundstücke; für Geschäfts- und Gewerbeobjekte liegen die Sätze je nach Risikoabschätzung höher.
Betriebskosten:	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 in der 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 entspricht dem Vorjahresergebnis und lässt aufgrund der im Berichtsjahr abgeschlossenen größeren Anzahl von Erbbaurechtsverträgen eine abnehmende Tendenz erkennen.

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 (AwwGebO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.08.1980 (GV NRW S. 924), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 29.05.2001 (GV NRW 2001 S. 198) erhoben. Die Gebühr richtet sich nach der Höhe des Verkehrswertes und beträgt z. Zt.:

Tarifstelle: 13.1.1 **Gutachten**

Erstattung von **Gutachten** über **bebaute**, den Bodenwertanteil bebauter Grundstücke und **unbebaute** Grundstücke, über Rechte an bebauten und unbebauten Grundstücken sowie über die Höhe anderer Vermögensvor- und nachteile (§193 Abs. 2 BauGB, §24 Abs. 1 EEG NW und § 5 Abs. 3 GAVO NW); desgleichen Gutachten zur Ermittlung von Anfangs- oder Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB ohne Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB durch den Gutachterausschuss und Gutachten über **Miet- oder Pachtwerte** (Grundlage: 10fache des ermittelten Jahresmiet- oder pachtwertes).

Gebühr: DM 1.400,- (Grundbetrag)

zuzüglich bei einem Wert des begutachteten Objekts

- a) bis DM 1,5 Mio. 2,0 v.T. des Wertes
- b) über DM 1,5 Mio. 1,0 v.T. des Wertes zuzüglich DM 1.500

Zuschläge:

zur Gebühr nach Tarifstelle 13.1.1 wegen erhöhten Aufwands sind möglich.

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

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 Verkehrsbelästigungen 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, Heumannstraße, 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. einfachere Art der Beheizung gegenüber normaler Zentralheizung (z.B. Kachelofen-warmflurheizung, 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 (Baujahre) Bei nachträglicher Modernisierung ist ein dem Modernisierungsgrad entsprechender Zuschlag anzubringen (s. lfd. Nr. 3.3, Seite 3)	Ausstattungs-k-lasse								
	A			B			C		
	inkl. Betriebskosten								
	mit Sammelheizung, Bad und WC			ohne Sammelheizung, mit Bad und WC			ohne Sammelheizung, ohne Bad, WC in der Wohnung		
	Lageklasse I II III			Lageklasse I II III			Lageklasse 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	Dies Werte gelten auch für Wohnun- gen mit Sammel- heizung, ohne Bad		
1966 - 1970	10,30	11,25	12,25	▲	▲	▲			
1971 - 1975	10,50	11,50	12,50						
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 (Erstbezug)	12,75	14,05	15,30						

Bei Wohnungen ohne Isolierverglasung sind 0,50 DM/m² von den Sätzen der 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 Ausstattungsklasse (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-klasse
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 (Baujahre) Bei nachträglicher Modernisierung ist ein dem Modernisierungsgrad entsprechender Zuschlag anzubringen (s. lfd. Nr. 3.3, Seite 3)	Ausstattungs-kategorie								
	A			B			C		
	ohne Betriebskosten								
	mit Sammelheizung, Bad und WC			ohne Sammelheizung, mit Bad und WC			ohne Sammelheizung, ohne Bad, 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	Dies Werte gelten auch für Wohnun- gen mit Sammel- heizung, ohne Bad		
1966- 1970	8,80	9,75	10,75	▲	▲	▲			
1971- 1975	9,00	10,00	11,00	Dies Werte gelten auch für Wohnun- gen mit Sammel- 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 (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 Etageheizung, 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 (ausgenommen Merkmale der Spalte 2)	Ein- oder zweigeschossige Gebäude in aufgelockerter Bauweise	Wohnungsgröße			Geschosslage		Abweichung von typ. Ausstattung und Gestaltung sowie von norm. Unterhaltungszustand	Garten-nutzung
		Größe qm	Zu-/Abschlag %		Geschoss	Zu-/Abschlag %		
			mit Bad	ohne Bad				
(1)	(2)	(3)			(4)		(5)	(6)
bis zu ± 10 %	bis zu + 7,5 %	35	+ 25,0	+ 15,0	Bei bis zu 4-geschossigen Häusern ohne Aufzug		bis zu ± 10 % bei hervorragender Sonderausstattung bis max. + 20 %	bis zu + 5 % in Ausnahmefällen mehr
		40	+ 20,0	+ 12,5				
		45	+ 12,5	+ 7,5				
		50	+ 7,5	+ 5,0				
		55	+ 2,5	+ 2,0				
		60 bis 90	± 0,0	± 0,0	Unterg.	- 10 bis - 15		
		100	- 2,5	- 2,5	Erdg.	- 5 bis - 10		
		110	- 5,0	- 5,0	Mansardg.	- 5		
		120	- 7,5	- 7,5	Dachg.	- 5 bis - 15		
		130	- 10,0	- 10,0	bei höhergeschossigen Häusern mit Aufzug			
		und mehr						
			Unterg.	- 10 bis - 15				
			Erdg.	- 5 bis - 10				
			darüber bis VII Oberg.					
			je Geschoss	+ 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