



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Bottrop

GRUNDSTÜCKS MARKTBERICHT



bottrop 2003



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Bottrop

Übersicht über den Grundstücksmarkt in der Stadt Bottrop

Umsätze, Preisentwicklung, Preisspiegel im Jahr 2002

Bottrop, im Mai 2003

Herausgeber: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Bottrop

Geschäftsstelle: Postanschrift: Postfach 10 15 54
46215 Bottrop

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
www.boris.nrw.de (ab 25. Juni 2003)

Auswertestand: 31.12.2002

Schutzgebühren:	Marktbericht	30,- €
	Bodenrichtwertkarte	70,- €
	schriftliche Richtwertauskunft	25,- €

gem. Nr. 13. der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung
(Stand 03.07.2001)

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

allg. Hinweis: Wertangaben der Vorjahre wurden anhand des amtlichen Umrechnungskurses
in EURO umgerechnet und tlw. auf- oder abgerundet.

Druck: Stadt Bottrop, Druckerei

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	4
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	5
3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	5
3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse	6
3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen	7
4. Grundstücksmarkt des Jahres 2002	
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. Januar 2002	45

1. Wesentliche Aussagen zum Grundstücksmarkt

Im Jahre 2002 sind bei der Geschäftsstelle insgesamt rd. 7 % weniger **Kaufverträge** als 2001 eingegangen:

unbebaute Grundstücke	+ 9 %
bebaute Grundstücke	- 15 %
Wohnungseigentum	- 2 %

Der **Flächenumsatz** bei Wohnbauflächen nahm wieder auf das langjährige Niveau zu (10,3 ha bzw. plus 75 %). Bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken sank er zwar um 25 % auf 23,1 ha, erreichte aber nur etwa 50 % des durchschnittlichen Umsatzes der Jahre 1998 und 1999, während bei gewerblichen Bauflächen eine weitere Abnahme um 2,3 ha (- 46 %) zu verzeichnen war.

Der **Geld-Umsatz** gab gegenüber 2001 um weitere ca. 8 % auf 157,3 Mio. Euro nach.

keine wertrelevante Preisentwicklung beim **Bauland**:

<u>Richtwertlage</u>	<u>Preisentwicklung</u>
einfache Wohnlagen	± 0,0 %
mittlere Wohnlagen	± 0,0 %
gute Wohnlagen	± 0,0 %

Die **Gewerbelandpreise** stagnierten ebenfalls.

Die **landwirtschaftlichen Rahmenwerte** stagnierten. Der Wert für sog. begünstigte Agrarland stieg auf 12,- Euro/m².

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

Die Preise für **ältere Eigenheime** gaben in guten Wohnlagen und in mittleren Wohnlagen um rd. 10 % nach, während sie in einfachen Wohnlagen leicht anzogen.

Bei den **Mehrfamilienwohnhäuser** kann auf Grund mangelnder Kauffälle keine eindeutige Aussage zur Preisentwicklung abgeleitet werden; die Preise schienen hier stabil zu bleiben.

Bei **neu erstellten Eigentumswohnungen** gaben die Preise in mittleren- und guten Wohnlagen um rd. 1,5 % nach.

Die Preise für **Eigentumswohnungen älterer Baujahre** (vor 1989) gaben um durchschnittlich 10 % nach, die der jüngeren Baujahre (ab 1990) zogen um durchschnittlich 5 % an.

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Grundstücksmarktbericht wird seit nunmehr 15 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 und Auswertung der Kaufpreissammlung, 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 den Ausschuss und der Geschäftsstelle.

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 2002

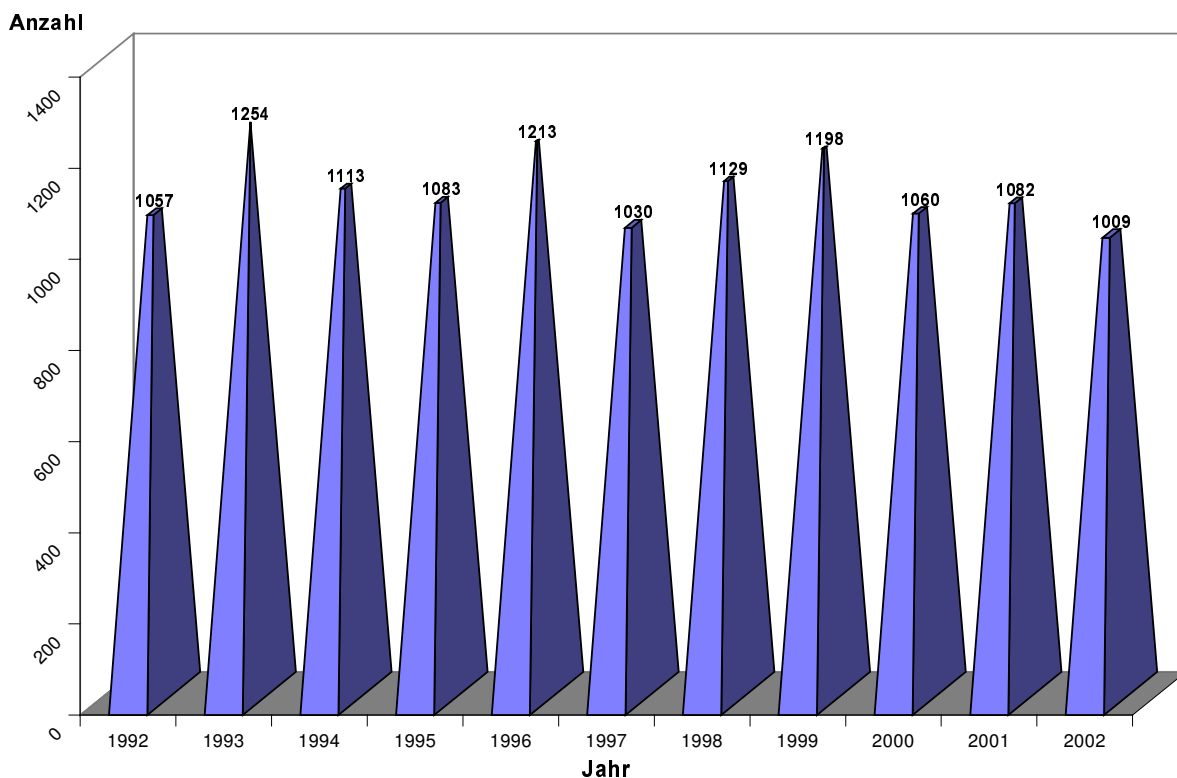
4.1 Anzahl der Kauffälle

Im Jahre 2002 sind bei der Geschäftsstelle 1.009 Verträge eingegangen. Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl um rd. 7 % gesunken.

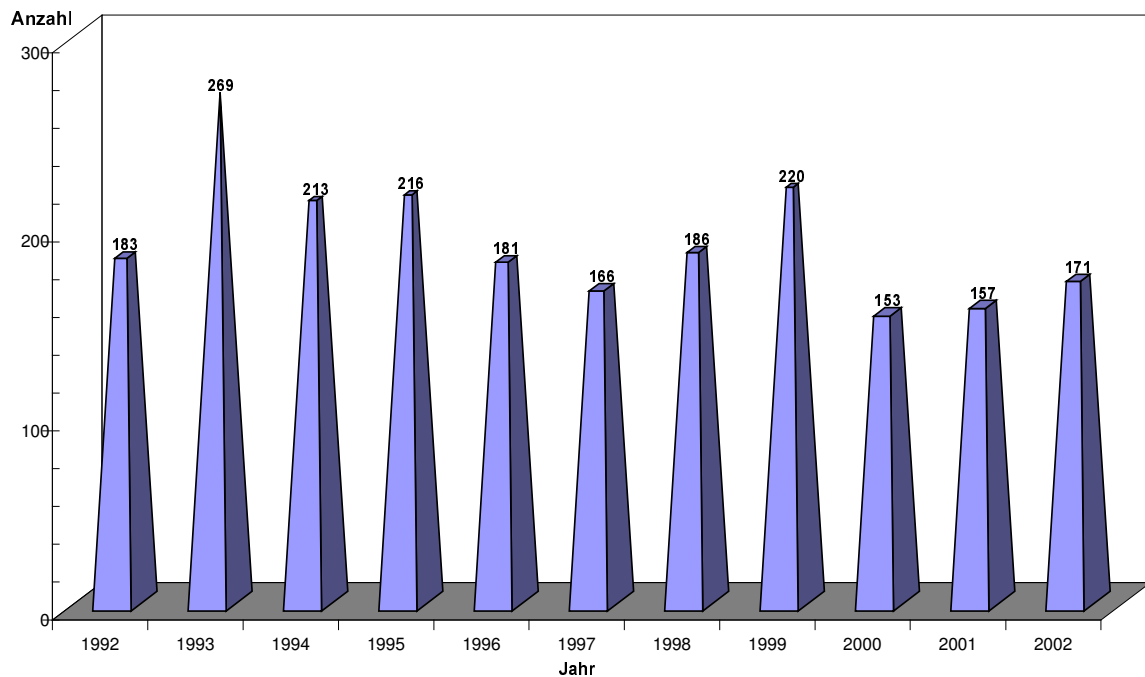
Für die einzelnen Grundstücksarten ergaben sich folgende Entwicklungen:

Art	Anzahl		Veränderung %
	2001	2002	
unbebaute Grundstücke	157	171	+ 9
bebaute Grundstücke	525	445	- 15
Wohnungs-/Teileigentum	400	393	- 2
Gesamt	1.082	1.009	- 7

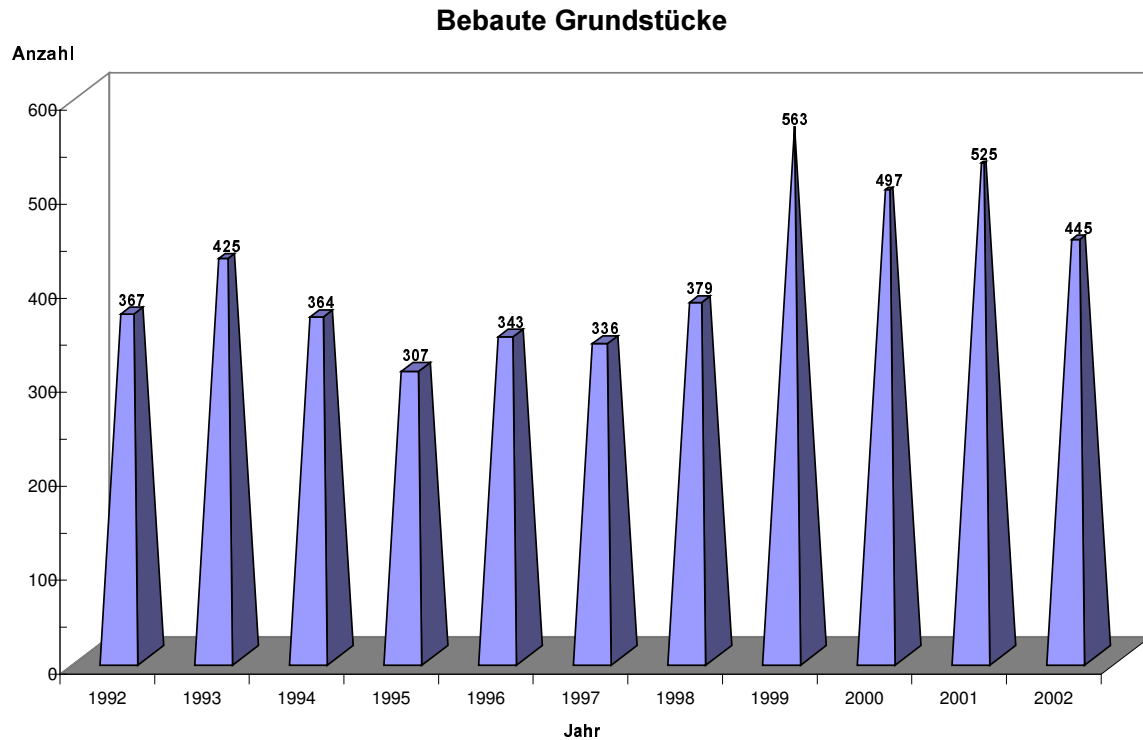
Anzahl der bei der Geschäftsstelle eingegangenen Kaufverträge



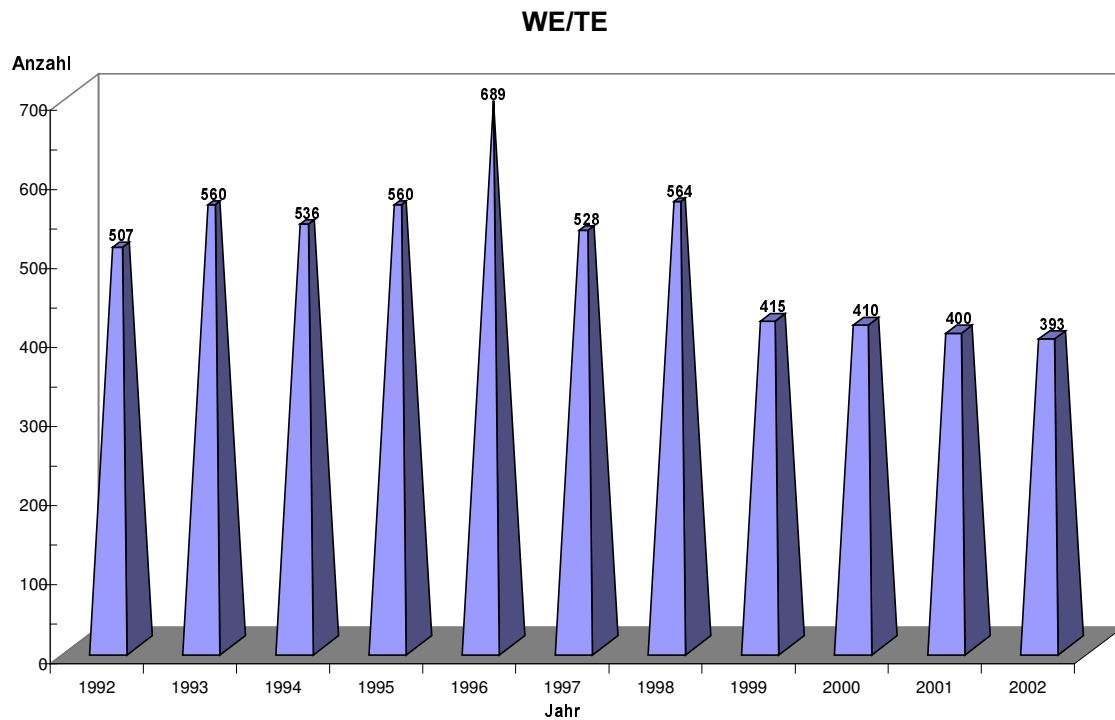
Unbebaute Grundstücke



Registrierte Verträge	1999	2000	2001	2002	Veränderung	
	Anzahl				%	
Unbebaute Grundstücke						
Ein- und Zweifamilienhäuser	43	39	38	61	+ 23	+ 61
Geschosswohnungsbau	39	39	32	18	- 14	- 44
gemischt-genutzte Gebäude	1	2	3	3	0	0
Gewerbe	22	14	23	6	- 17	- 74
Land- und Forstwirtschaft	16	7	16	19	+ 3	+ 19
Sonstige Flächen (Garagen u.a.)	99	52	45	64	+ 19	+ 42
	220	153	157	171	+ 14	+ 9



Registrierte Verträge	1999	2000	2001	2002	Veränderung	
	Anzahl				%	
Bebaute Grundstücke						
Ein- und Zweifamilienhäuser	433	405	451	364	- 87	- 19
Geschosswohnungsbau	53	47	26	42	16	+ 62
gemischt-genutzte Gebäude	31	17	11	19	8	+ 73
Gewerbe	20	19	24	5	- 19	- 79
Sonstige (Garagen u.a.)	26	9	13	15	2	+ 15
	563	497	525	445	-80	- 15



Registrierte Verträge	1999	2000	2001	2002	Veränderung	
	Anzahl				%	
Wohnungs- und Teileigentum						
Erstverkäufe (Neubauten)	128	123	122	89	- 33	- 27
Zweitverkäufe	223	202	214	230	16	+ 7
Umwandlungen	29	64	34	55	21	+ 62
Teileigentum*	35	21	30	19	- 11	- 37
	415	410	400	393	- 7	- 2

4.2 Flächenumsätze

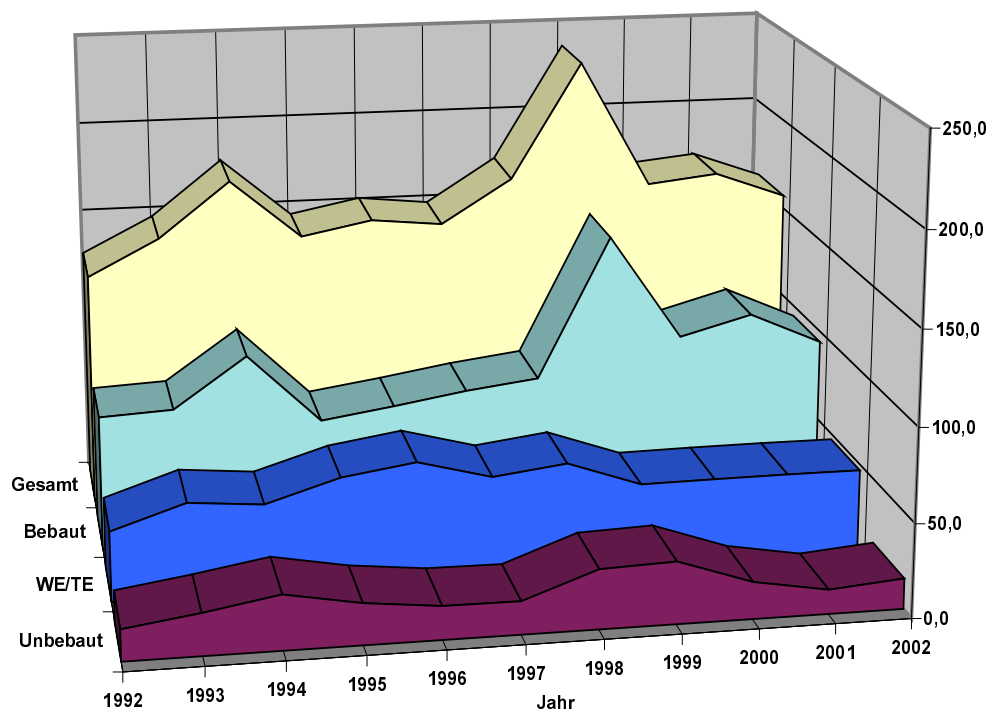
Flächenumsatz unbebaute Grundstücke	1999	2000	2001	2002	Veränderung	
	Fläche (ha)				%	
Wohnbaufläche	12,8	11,0	5,9	10,3	4,4	75
Gewerbliche Baufläche	42,8	11,6	5,0	2,7	- 2,3	- 46
land- und forstw. Fläche	54,4	4,1	31,0	23,1	- 7,9	- 25
sonstige* Flächen	-	-	-	21,0	+ 21,0	+100-
Gesamt	110,0	26,7	41,9	57,1	+ 15,2	+ 36

* Sonderflächen, Gemeinbedarfsflächen, Abbauflächen, u.ä.

4.3 Geldumsätze

Der Gesamtumsatz 2002 lag bei 157,3 Mio. €; gegenüber 2001 (171,4 Mio. €) war ein Umsatzrückgang von rd. 14,1 Mio. € bzw. rd. 8 % zu verzeichnen.

Umsatzübersicht



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

Im Berichtsjahr 2002 nahm der Umsatz überwiegend im Bereich der Ein-/Zweifamilienhäuser (+3, 6 Mio. €) zu und erreichte wieder das Umsatzniveau der Jahre 1999 und 2000. Im gewerblichen Bereich war mit - 1,7 Mio. € (- 68%) der größte Umsatzrückgang zu verzeichnen; er erreichte einen historischen Tiefstand.

Umsatz unbebaute Grundstücke	Marktteil- nehmer	1999	2000	2001	2002	Veränderung	
		in Mio. €				%	
Ein-/Zweifamilienhaus	P - P	1,8	1,3	1,4	1,4	± 0,0	
	WB - P	1,8	1,0	1,2	1,0	- 0,2	
	Sonst.	4,4	4,1	1,1	4,9	+ 3,8	
		8,0	6,4	3,7	7,3	+ 3,6	+ 97
Geschosswohnungs- bzw. Eigentumswohnungsbau	P - P	0,8	0,4	1,0	0,8	- 0,2	
	WB - P	4,2	2,1	1,0	-	- 1,0	
	Sonst.	3,5	4,2	1,7	3,6	+ 1,9	
		8,5	6,7	3,7	4,4	+ ,7	+ 19
Gemischt -genutzt	alle	1,3	0,1	0,3	0,4	+ 0,1	+ 33
Gewerbe	alle	10,1	4,6	2,5	0,8	- 1,7	- 68
Land-/Forstwirtschaft	alle	0,5	0,2	0,7	0,8	+ 0,1	+ 14
Sonstige Flächen	sonst.	4,7	1,6	1,9	2,6	+ 0,7	+ 37
Gesamt		33,1	19,6	12,8	16,3	+ 3,5	+ 27

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

Bei **bebauten Grundstücken** veränderte sich der Gesamtumsatz gegenüber um rd. 16 %. Hierbei gleichen sich die Gewinne / Verluste der Teilmärkte Gewerbe (- 19,8 Mio. €) und Ein-/Zweifamilienhäuser (+ 17,5 Mio. €) im Umsatz aus.

Auffallend ist der große Umsatzanteil bei den sonstigen, die auf Grund ihrer Nutzung in keine der üblichen Teilmärkte eingeordnet werden konnten.

Umsatz bebaute Grundstücke	Marktteil- nehmer	1999	2000	2001	2002	Veränderung	
		in Mio. €				%	
Einfamilienhäuser	P - P	27,8	25,1	30,5	23,6	- 6,9	
	WB - P	32,3	25,3	27,4	18,7	- 8,7	
	Sonst.	2,3	3,4	3,6	1,7	- 1,9	
		62,4	53,8	61,5	44,0	+ 17,5	- 28
Zweifamilienhäuser	P - P	4,9	5,3	7,9	7,1	- 0,8	
	WB - P	3,0	2,2	1,9	3,0	+ 1,1	
	Sonst.	1,0	1,8	0,7	0,1	- 0,6	
		8,9	9,3	10,5	10,2	- 0,3	- 3
Mehrfamilienhäuser	P - P	8,0	9,8	3,3	7,3	+ 4,0	
	WB - P	2,4	1,2	2,2	0,7	- 1,5	
	sonst.	4,7	3,7	1,0	7,1	+ 6,1	
		15,1	14,7	6,5	15,1	+ 8,6	+ 132
Wohn-/Geschäftshäuser	P - P	13,3	5,1	6,1	6,4	+ 0,3	
	Sonst.	5,8	2,1	3,6	0,2	- 3,4	
		19,1	7,2	9,7	6,6	- 3,1	- 32
Gewerbe/Industrie	P - P	49,4	8,4	5,7	2,2	- 3,5	
	Sonst.	3,2	7,5	17,5	1,3	- 16,2	
		52,6	15,9	23,3	3,5	- 19,8	- 85
sonstiges *	alle	-	-	-	15,2	-	-
Gesamt		158,4	100,9	111,5	94,1	- 17,4	- 16

P - Privat

WB - Wohnungs-Baugesellschaften, Bauträger

Sonstige - Firmen, Öffentliche Körperschaften

* wie z.B. Hotel, Altenheime, Freizeiteinrichtungen, Tankstellen, Garagenhöfe

Der Umsatz im Teilmarkt **Wohnungs- und Teileigentum** ist auf dem Niveau von 2001 geblieben.

Umsatz Wohnungs- und Teileigentum	Marktteil- nehmer	1999	2000	2001	2002	Veränderung	
		Mio. €				%	
Neubauten	P - P	4,9	2,7	3,5	3,8	+ 0,3	
	WB - P	14,0	17,4	16,4	15,3	- 1,1	
		18,9	20,1	19,9	19,1	- 0,8	- 4
Zweitverkäufe	P - P	23,2	19,9	23,0	20,6	- 2,4	
	WB - P	0,9	1,5	1,0	2,9	+ 1,9	
		24,1	21,4	24,0	23,5	- 0,5	- 2
Umwandlungen	P - P	1,8	2,1	0,5	3,2	+ 2,7	
	WB - P	1,3	3,2	2,8	1,1	- 1,7	
		3,1	5,3	3,3	4,3	+ 1,0	30
Gesamt		46,1	46,8	47,2	46,9	- 0,3	- 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				Ø Zuschlag in %			
	1999	2000	2001	2002	1999	2000	2001	2002
Wohngebäude	9	7	2	11	83	75	80	82
Eigentumswohnungen	2	7	10	21	64	63	73	50
Gewerbe	-	-	1	-	-	-	*-	-
unbebaute Grundstk.		1	-	1		*-	-	*-

* Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden keine Angaben gemacht!

5. Unbebaute Grundstücke

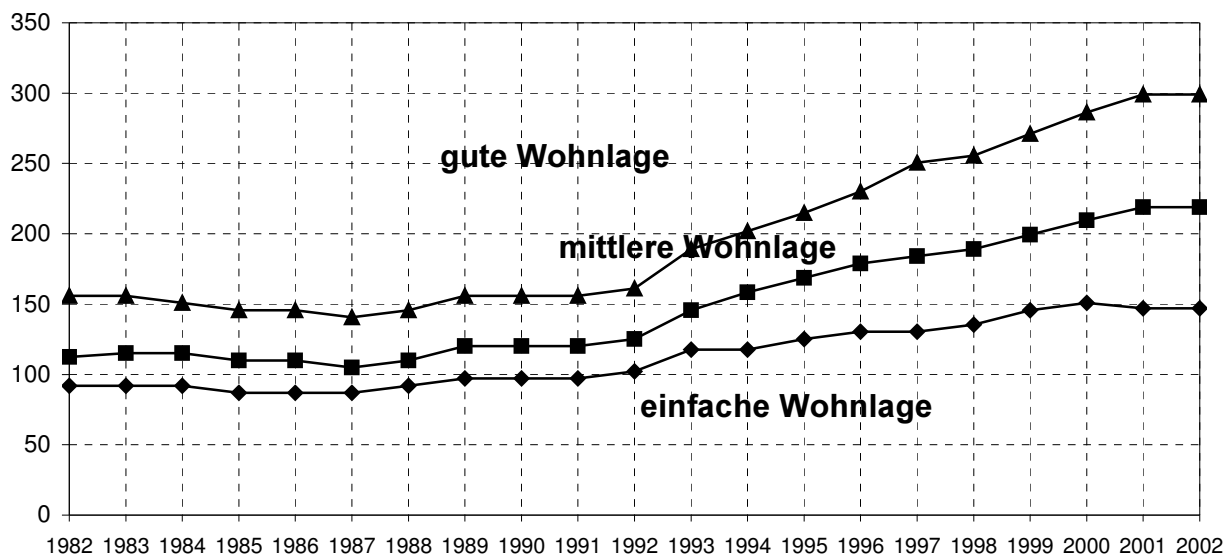
5.1 Individueller Wohnungsbau

Die Baulandpreise für den individuellen Wohnungsbau Stagnierten.

Richtwertlage	Preisentwicklung in % zum Vorjahr							
	Alt - Bottrop				Kirchhellen			
	1999	2000	2001*	2002	1999	2000	2001*	2002
individueller Wohnungsbau								
einfache	+ 7	+ 3,5	- 2,3	± 0	-	-	-	-
mittlere	+ 5	+ 4,4	+ 5,0	± 0	+ 5	4,4	+ 5,0	± 0
gute	+ 6	+ 6,4	+ 6,3	± 0	+ 6	6,4	+ 4,4	± 0

* auf Grund der EURO-Umstellung und Rundung ergeben sich leicht abweichende Bodenpreisentwicklungen!

Bodenpreisentwicklung 1- und 2-geschossige Bauweise



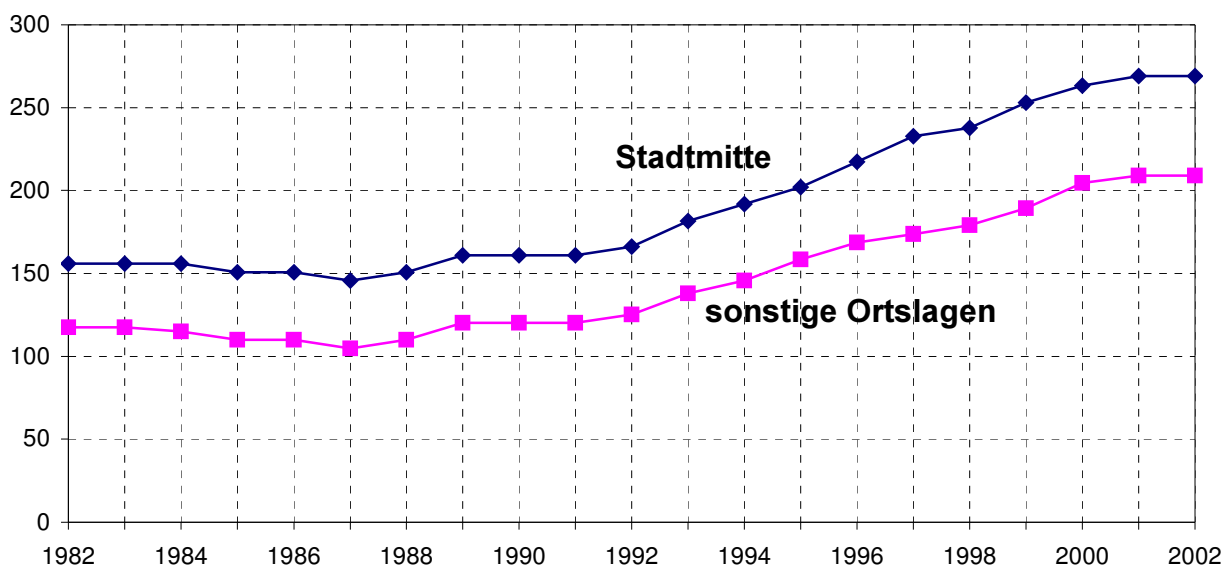
5.2 Geschosswohnungsbau

Die Baulandpreissteigerung für den Geschosswohnungsbau entspricht der des individuellen Wohnungsbaus:

Richtwertlage	Preisentwicklung in % zum Vorjahr			
	Alt – Bottrop			
	1999	2000	2001*	2002
Geschosswohnungsbau				
einfache	± 0	+ 3,5	- 2,3	± 0
mittlere	+ 5	+ 4,4	+ 5,0	± 0
gute	+ 6	+ 6,4	+ 5,5	± 0

* auf Grund der EURO-Umstellung und Rundung ergeben sich leicht abweichende Bodenpreisentwicklungen!

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

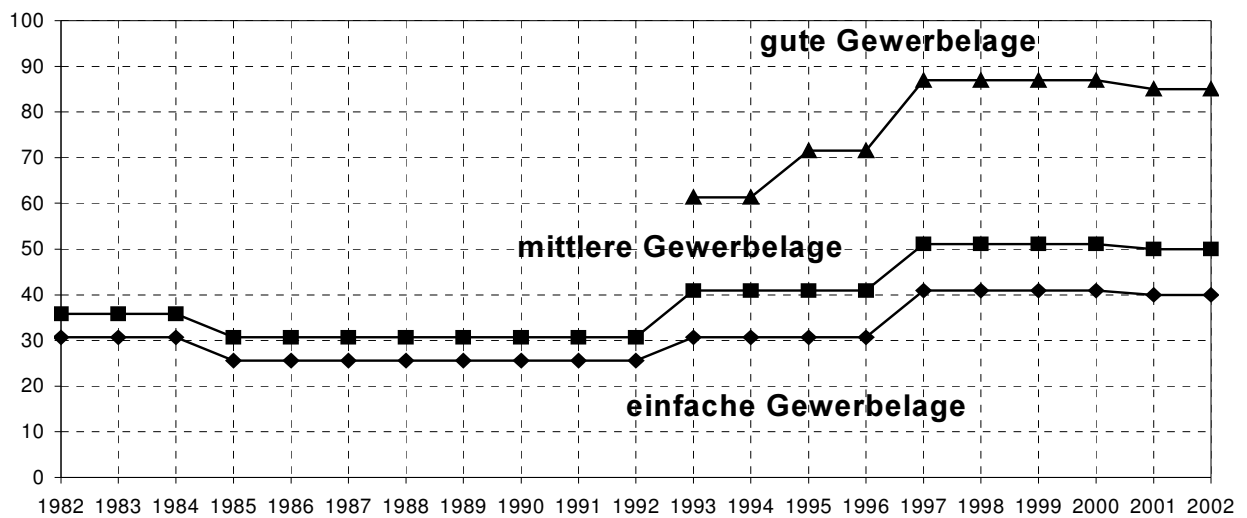
gute Lage: Standorte mit überwiegender Büro-, Service-, Lagerflächennutzung und nur in geringerem Umfang Produktionsstätten des sekundären Bereichs (Gewerbepark).

Bei Gewerbeflächen stagnierten die Bodenpreise.

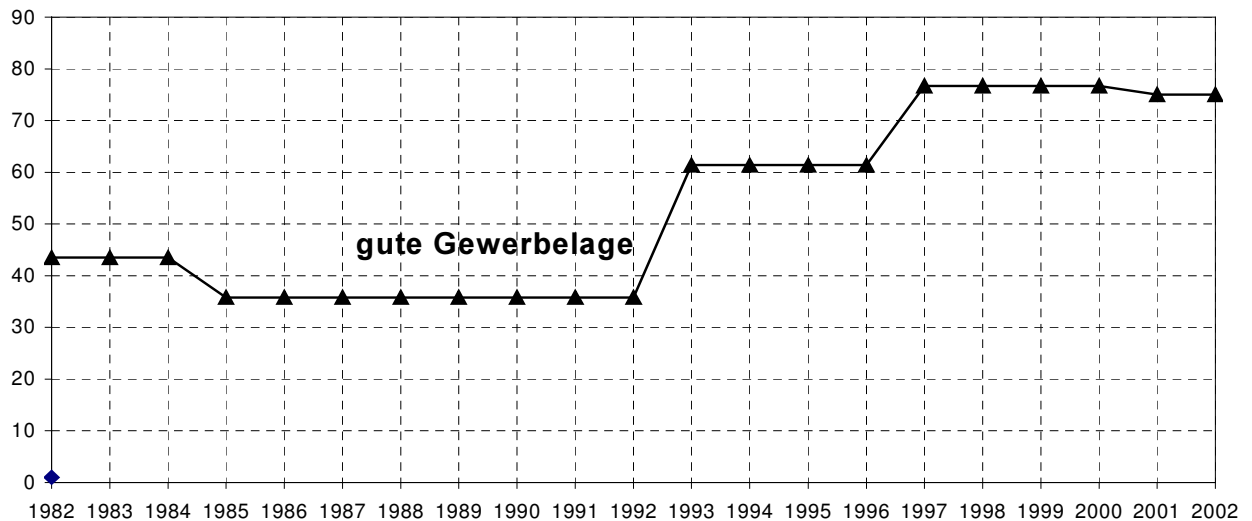
Richtwertlage	Preisentwicklung in % zum Vorjahr							
	Alt - Bottrop				Kirchhellen			
	1999	2000	2001*	2002	1999	2000	2001*	2002
gewerbliche Bauflächen								
einfache	± 0	± 0	- 2,3	± 0	-	-	-	-
mittlere	± 0	± 0	- 2,3	± 0	-	-	-	-
gute	± 0	± 0	- 2,3	± 0	± 0	± 0	- 2,3	± 0

* auf Grund der EURO-Umstellung und Rundung ergeben sich leicht abweichende Bodenpreisentwicklungen!

Preisentwicklung Gewerbeflächen Bottrop



Preisentwicklung Gewerbeflächen Bottrop-Kirchellen



5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Der Umsatz land- und forstwirtschaftlicher Flächen ist mit 0,8 Mio. €, bezogen auf den Gesamtumsatz, von untergeordneter Bedeutung (0,5 % v. Gesamtumsatz).

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

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

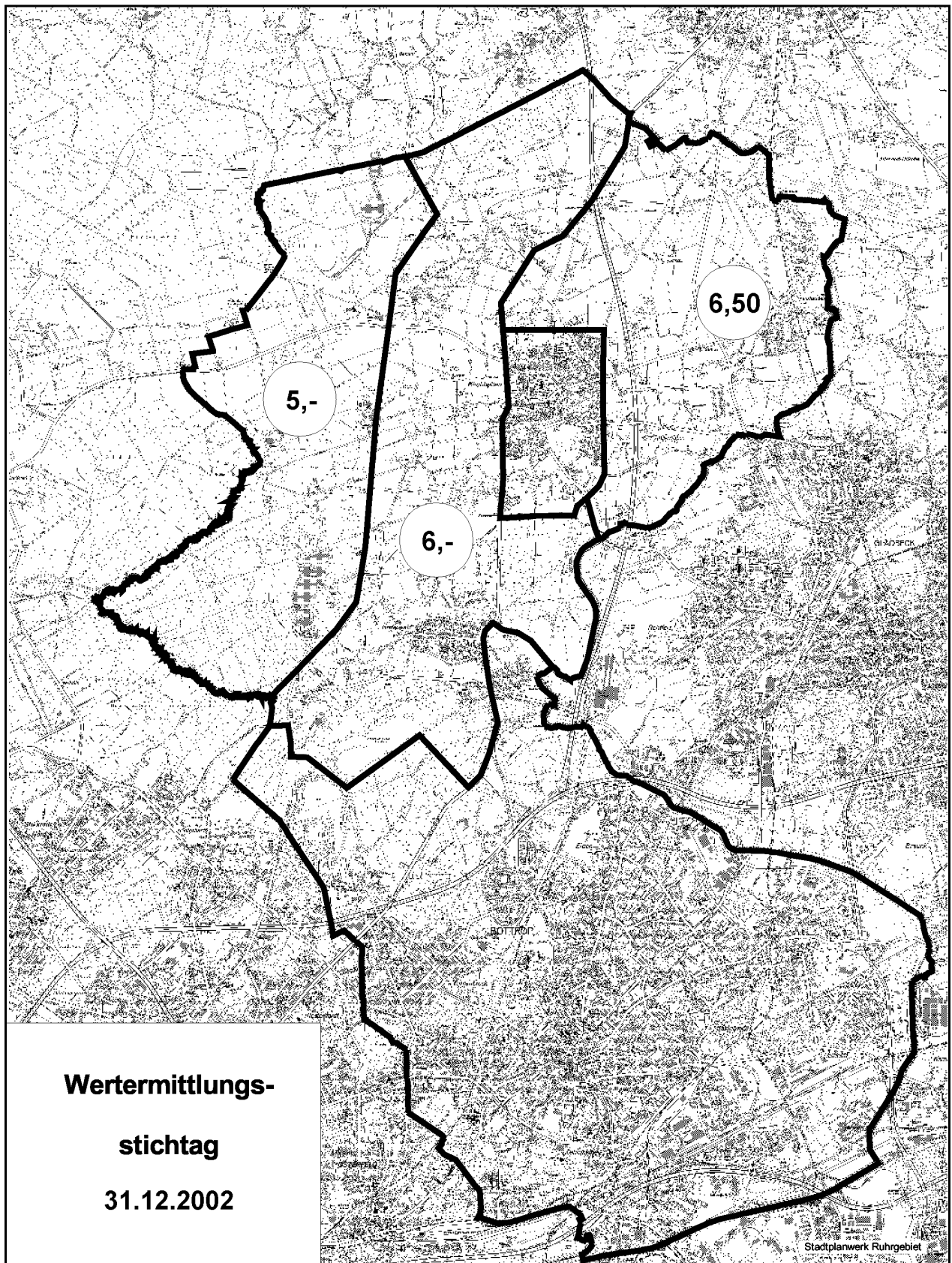
Die Auswertung der Kaufpreise hat gezeigt, dass das sog. "begünstigte Agrarland" etwa dem 2,0-fachen des maßgeblichen landwirtschaftlichen Rahmenwertes entspricht.

Nutzungsart	Bodenwert €/m ²
Ackerland	5,- bis 6,50
begünstigtes Agrarland	12,-
Forstfläche (einschl. Aufwuchs)	0,75 bis 1,25

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 haben sich die Kosten für Bauleistungen am Bauwerk während des Berichtszeitraumes in NRW nicht verändert.

Im Marktsegment **neu errichtete Eigenheime** (Reihen- und Doppelhaushälften) lassen sich die Preise des Berichtsjahres 2002 gegenüber denen des Vorjahres nicht ohne Einschränkungen vergleichen. Im Einzelnen sind je nach Baugebiet mehr oder weniger große Unterschiede bezüglich Wohnfläche, Bruttorauminhalt und Ausstattungsmerkmale bei den Objekten festzustellen.

Wohnlage	Durchschnittliche(er)							
	Gesamtkaufpreis		Wohnfläche		Bruttorauminhalt		Grundstücksgröße	
	2001 €	2002 €	2001 m²	2002 m²	2001 m³	2002 m³	2001 m²	2002 m²
mittlere								
- RHH ohne Keller	178.000	-	109	-	465	-	216	-
- RHH mit Keller	200.000	203.000	107	100	634	697	207	230
- DHH ohne Keller	183.000	226.000	105	119	467	560	268	280
- DHH mit Keller	220.000	-	115	-	657	-	273	-
gute								
- RHH mit Keller	250.000	245.000	115	109	670	640	193	172
- DHH mit Keller	364.000	307.000	137	130	750	750	290	310

Hinweis: RHH = Reihenhaus

DHH = Doppelhaushälfte bzw. Reihenendhaus

Gemäß DIN 283 ist die Terrasse nicht Bestandteil der Wohnfläche.

Die ermittelten Werte schwanken tlw. erheblich auf Grund einzelner Baumaßnahmen in unterschiedlichen Baugebieten!

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**:

Wohnlage	Wohnfläche				Bruttorauminhalt			
	€/m ²				€/m ³			
	1999	2000	2001	2002	1999	2000	2001	2002
mittlere								
- RHH ohne Keller	1.713	1.565	1.630	-	414	375	380	-
- RHH mit Keller	2.114	1.861	1.870	2.030	325	307	320	290
- DHH ohne Keller	1.815	1.744	1.740	1.900	383	404	390	405
- DHH mit Keller	2.058	1.979	1.910	-	348	343	335	-
gute								
- RHH mit Keller	-	2.470	2.175	2.250	-	427	375	380
- DHH mit Keller	-	2.388	2.650	2.360	-	440	485	410

Hinweis: RHH = Reihenhaus
DHH = Doppelhaushälfte bzw. Reihenendhaus

Gemäß DIN 283 ist die Terrasse nicht Bestandteil der Wohnfläche.

Die ermittelten Werte schwanken tlw. erheblich auf Grund einzelner Baumaßnahmen in unterschiedlichen Baugebieten!

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 einfachen Wohnlagen um ca. 10 % anzogen, sanken sie in guten und mittleren Lagen Wohnlagen um rd. 10 %.

Auf Grund der unterschiedlichen Datengrundlagen der einzelnen Auswertzeiträume können diese durchschnittlichen Kaufpreise je/m² Wohnfläche nicht ohne weitere kritische Bewertung verglichen werden.

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		
	2000	2001	2002	2000	2001	2002	2000	2001	2002
	€/m ² Wohnfläche								
bis 1948	-		950	-	1.050	-	*1.023	-	-
1949 - 1969	* 920	* 920	1.000	1.125	1.200	1.020	1.227	1.200	1.040
1970 - 1979	-	-	-	*1.636	*975	1.150	1.329	1.225	1.090
1980 - 1989	-	*1.280	*1.350	1.432	1.500	1.250	1.636	1.435	1.290
nach 1990	1.483	*1.350	*1.635	1.483	1.500	*1.320	1.790	*1.635	1.575
zuzüglich Bodenwertanteil	435	435	440	562	650	585	869	1.000	865

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

* Wegen zu geringer Anzahl von Kauffällen keine gesicherte Angabe.

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:

Wertangaben können nur für die Baujahrgruppe 1949 bis 1969 gemacht werden.

Unterschieden nach ‚nicht modernisiert‘ und ‚modernisiert‘ wurden je nach Wohnlagen

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			
	1999	2000	2001	2002	1999	2000	2001	2002
	€/m ² Wohnfläche							
bis 1948	767	793	-	-	-	-	-	-
1949 - 1969	-	1.023	-	-	-	-	-	-
1949 - 1969 nicht modernisiert	-	-	* 680	* 850	-	-	-	850
1949 - 1969 modernisiert	-	-	* 1.110	-	-	-	1.175	1.200
1970 - 1979	1.053	1.099	-	-	-	-	-	-
1980 - 1989	1.202	1.253	-	-	-	-	-	-
nach 1990	-	-	-	-	-	-	-	-

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

* keine gesicherte Angabe!

Modernisierungsmaßnahmen werden durch Zuordnung in einer anderen Baujahrsklasse berücksichtigt.

7. Wohnungs- und Teileigentum

Im Jahre 2002 wurden insgesamt 393 Kaufverträge über Eigentumswohnungen und über Teileigentum (überwiegend Garagen) der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses übersandt.

Neubauten

Bei Neubauten war in den mittleren und guten Wohnlagen ein Preisrückgang von rd. 1,5 % festzustellen.

Die Preise für Garagen verringerten sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 100 - 200 €.

Wohnlage	Anzahl der WE	€/m² Wohnfläche - ohne Garage/Stellplatz -					
		2000		2001		2002	
		Wert	Wohnfl.	Wert	Wohnfl.	Wert	Wohnfl.
einfache	1 - 2	-	-	1.740	-	-	-
	3 - 6	-	-	1.670	68	1.620	90
mittlere	1 - 2	2.147	100 m²	2.020	99	1.795	95
	3 - 6	1.917	80 m²	1.910	86	1.810	92
	≥ 7	1.866	80 m²	1.790	88	1.845	80
gute	3 - 6	1.930	80 m²	* 1.880	72	1.835	77
	3 - 6	1.968	100 m²	* 1.600	128	1.865	60
	≥ 7	-	-	-	-	-	-
gute Erbbaurecht	3 - 6	-	-	1.550	69	1.795	87
Die Kaufpreise für Garagen /Stellplätze lagen im Durchschnitt bei: 9.000,- € für Tiefgaragen 8.100,- € für Garagen 2.600,- € für Stellplätze 8.400,- € für Garagen im Erbbaurecht							

Hinweis: * keine gesicherte Angabe!

Gemäß DIN 283 ist die Terrasse nicht Bestandteil der Wohnfläche.

Zweitverkäufe/Umwandlungen

Die Preise für Eigentumswohnungen älterer Baujahre (vor 1989) gaben um durchschnittlich 10 % nach, die der jüngeren Baujahre (ab 1990) zogen um durchschnittlich 5 % an.

Baujahr	Wohnlage	Anzahl der WE	€/ m ² Wohnfläche ohne Garage/ Stellplatz				
			1998	1999	2000	2001	2002
bis 1948	einfache	3 - 6	-	-	-	-	-
		≥ 7	-	-	-	-	-
	mittlere	3 - 6	-	997	920	-	-
		≥ 7	-	-	-	-	-
	gute	3 - 6	997	-	-	-	-
1949 - 1969	einfache	3 - 6	920	971	1.074	*	*
		≥ 7	818	869	-*	-	-
	mittlere	1 - 2	-	1.023	-	-	-
		3 - 6	1.150	1.074	1.176	1.135	935
	gute	≥ 7	1.023	1.023	1.150	1.120	-
		1 - 2	-	-	-	-	1.295*
1970 - 1979	einfache	3 - 6	-	-	-	-	*
		≥ 7	-	997	971	970	*
	mittlere	1 - 2	-	1.483	1.483	-	-
		3 - 6	1.253	1.189	1.278	1.340	1.200
	gute	≥ 7	1.150	1.253	1.329	*	1.060
		1 - 2	-	1.483	1.483	-	1.500*
1980- 1989	einfache	3 - 6	-	1.457	-	1.000	1.315
		≥ 7	-	1.406	-	875	-
	mittlere	1 - 2	-	-	1.585	-*	1.100*
		3 - 6	1.457	1.534	1.508	1.510	1.390
	gute	≥ 7	1.329	1.329	1.483*	1.410	965*
		1 - 2	-	-	1.841	-	-
ab 1990	einfache	3 - 6	-	-	-	1.175	-
		≥ 7	-	-	-	-	1.500
	mittlere	3 - 6	1.611	1.585	1.713	1.610	1.790
		≥ 7	1.559	1.559	1.738	1.550	1.610
	gute	1 - 2	-	-	-	-	1.665
		3 - 6	1.662	1.662	1.687	1.660	1.640
		≥ 7	1.559	-	1.636*	1.635	1.540*
Die Kaufpreise für Garagen lagen im Durchschnitt bei: 6.725 € für Garagen bzw. 7.000 € für Tiefgaragen bis zu einem Alter von 20 Jahren, 6.050 € für Garagen bzw. 6.000 € für Tiefgaragen die älter als 20 Jahre sind, 2.500 € für Stellplätze bis zu einem Alter von 20 Jahren;							

Hinweis: * keine gesicherte Angabe!

Gemäß DIN 283 ist die Terrasse nicht Bestandteil der Wohnfläche.

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 36.

8.2 Bodenrichtwerte für Bauland

Aufgrund der stagnierenden Preise blieben die Bodenrichtwerte für den **individuellen Wohnungsbau** unverändert:

Richtwertlage	Ortslage	
	Alt-Bottrop	Kirchhellen
einfache	± 0,- €/m ²	-
mittlere	± 0,- €/m ²	± 0,- €/m ²
gute	± 0,- €/m ²	± 0,- €/m ²

Richtwerte für **3- und mehrgeschossige Bebauung** blieben entsprechend unverändert.

Richtwertlage	Ortslage	
	Alt-Bottrop	Kirchhellen
einfache	± 0,- €/m ²	-
mittlere	± 0,- €/m ²	± 0,- €/m ²
gute	± 0,- €/m ²	± 0,- €/m ²

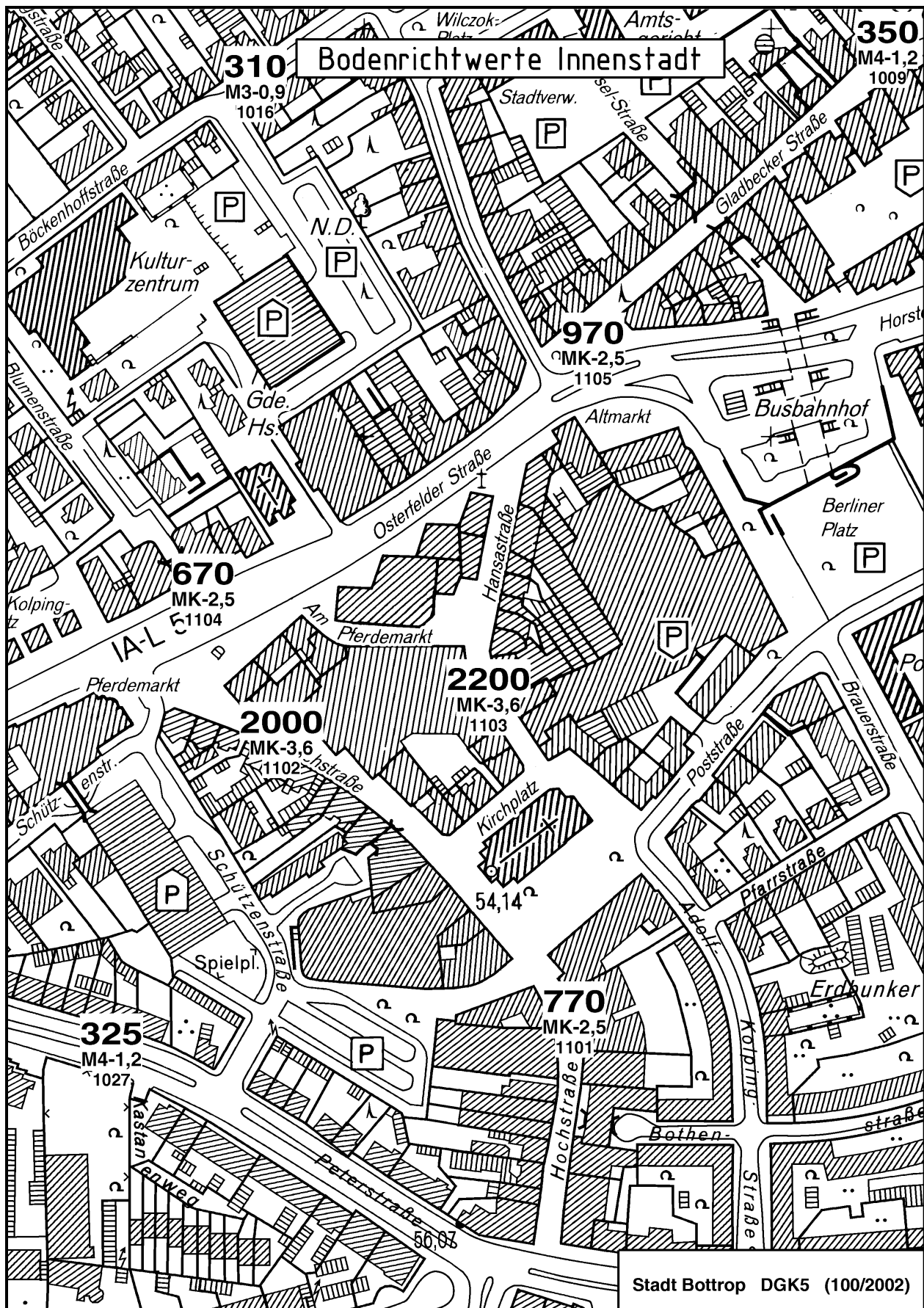
Bei den **Gewerbelagen** wurden die Bodenrichtwerte vom Vorjahr bestätigt und für 2002 übernommen

Die einzelnen Bodenrichtwerte sind der Bodenrichtwertkarte zu entnehmen.

Bodenrichtwerte Innenstadtlage

(ermittelt zum 31.12.2002)

Die Innenstadtrichtwerte blieben unverändert (siehe folgende Seite)



8.3 Übersicht über Bodenrichtwerte - BODENRICHTWERTÜBERSICHT 2003

Individueller Wohnungsbau

Ortslage	Stadtteil	Richtwertlagen €/m ²		
		einfach	mittel	gut
Alt - Bottrop	Stadtmitte	-	225	290
	westl. Stadtgebiet (Eigen-Stadtwald, Fuhlenbrock)	150	225	295
	nord-östl. Stadtgebiet (Eigen, Batenbrock, Boy, Welheim)	150	215	290
	südl. Stadtgebiet (Vonderort, Lehmkuhle, Ebel)	145	220	280
Kirchhellen	Mitte, Grafenwald und Feldhausen	-	-	310
	Splittersiedlungen	-	(225)	(230)

Geschosswohnungsbau

Ortslage	Stadtteil	Richtwertlagen €/m ²		
		einfach	mittel	gut
Alt - Bottrop	Stadtmitte	-	230	305
	westl. Stadtgebiet (Eigen-Stadtwald, Fuhlenbrock)	-	215	(215)
	nord-östl. Stadtgebiet (Eigen, Batenbrock, Boy, Welheim)	140	205	-
	südl. Stadtgebiet (Vonderort, Lehmkuhle, Ebel)	-	210	-
Kirchhellen	Mitte, Grafenwald und Feldhausen	-	230	-

Gewerblicher Bau

Ortslage	Richtwertlagen €/m ²		
	einfach	mittel	gut
Alt-Bottrop	40	50	85
Kirchhellen	-	-	75

() 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
	Ab 2001 in EURO/m ²					
2001	147	219	299	410,7	535,4	556,9
2002	147	219	299	410,7	535,4	556,9

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
	Ab 2001 in EURO/m ²			
2001	282	209	441,2	430,3
2002	282	209	441,2	430,3

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	"	"	"	"
	Ab 2001 in EURO/m ²							
2001	40	50	85	75	142,2	163,0	255,7	225,7
2002	40	50	85	75	142,2	163,0	255,7	225,7

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.

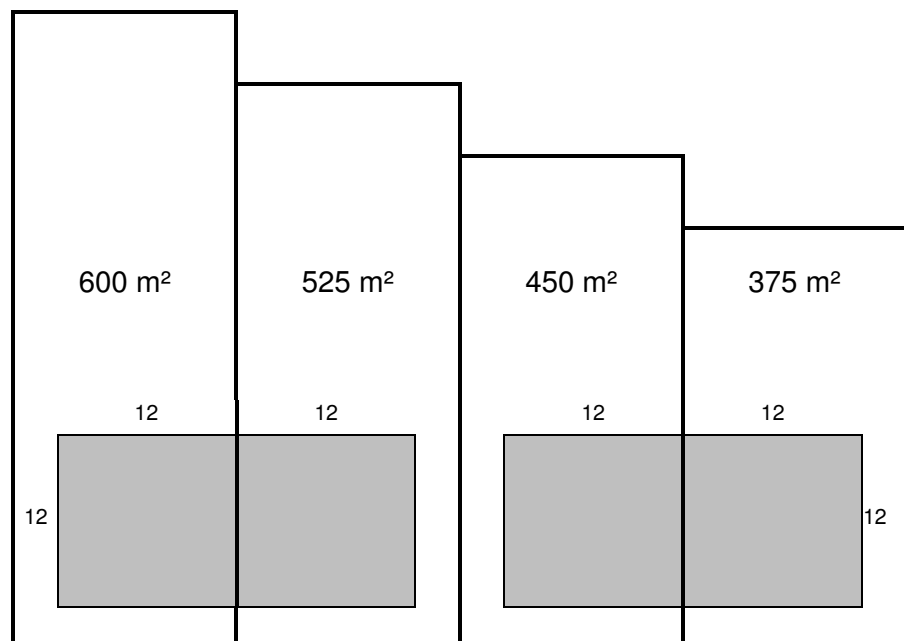
Die GFZ des zu bewertenden Grundstücks gibt an, welche Bebauung auf dem Grundstück nach den tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Gegebenheiten üblicherweise realisiert wird.

Beispiel:

$$\text{Bodenrichtwert} = \frac{200,- \text{ €/m}^2}{W2 - 0,6}$$

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

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



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	200,- €/m ² x	200,- €/m ² x	200,- €/m ² x	200,- €/m ² x
Umrechnungs- koeffizient (siehe nächste Seite)	1,00	1,07	1,14	1,25
Bodenwert	= 200,- €/m²	= rd. 214,- €/m²	= rd. 228,- €/m²	= rd. 250,- €/m²
Grundstücksfläche	x 600 m ²	x 525 m ²	x 450 m ²	x 375 m ²
Grundstückswert	= 120.000,- €	= 112.350,- €	= 102.600,- €	= 93.750,- €

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	
	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.

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
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
2001	50	2,75	3,00	-	*4,50	6,50
	75	3,50	3,50	*4,75	-	-
2002	50	2,75	2,75	4,00	5,00	6,75
	75	3,75	3,75	-	*5,50	-

RND = Restnutzungsdauer

* keine gesicherte Aussage!

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
2001	gute	3,75	4,00
	mittlere	3,50	3,75
2002	gute	3,75	4,00
	mittlere	3,50	3,75

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 210.000,- € im Durchschnitt ein höherer und für Objekte über 210.000,- € ein niedrigerer Kaufpreis erzielt.

Gegenüber dem Vorjahr hat sich dieser Wert, bei dem der Kaufpreis dem Sachwert entspricht, um rd. 5 % vermindert.

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

Die Altersabschreibung erfolgt nach Ross und als Gesamtnutzungsdauer werden in der Regel 90 Jahre zugrunde gelegt.

Verhältnis von Sachwert zu Kaufpreis 2002/03

für Ein- und Zweifamilienwohnhäusern

(- ohne Erstverkäufe der Bauträger -)

Sachwert in €	Kaufpreis (Verhältnis zum Sachwert)
130.000	120 %
145.000	115 %
160.000	110 %
180.000	105 %
210.000	100 %
250.000	95 %
300.000	90 %
365.000	85 %
450.000	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 13. Sept. 2001 und gültig ab **01.01.2002**, 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:	230,- € je Mietwohneinheit 275,- € je Eigentumswohnung 30,- € je Garage / Stellplatz
Instandhaltungskosten:	11,50 €/m ² Wohnfläche für Gebäude älter 32 Jahre * 9,00 €/m ² Wohnfläche für Gebäude älter 22 Jahre * 7,10 €/m ² Wohnfläche für Gebäude jünger 22 Jahre * <i>* je nach Ausstattung sind Zu- und Abschläge möglich.</i> 68,- € 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

Im Berichtsjahr ergab die Auswertung für Wohngrundstücke (6 Verträge) einen Erbbauzins von 3,2 % .

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

10. Sonstige Angaben

10.1 Zusammensetzung des Gutachterausschusses

Dem Gutachterausschuss gehören folgende Mitglieder an:

Dipl.-Ing. Metzenmacher	Vorsitzender
Dipl.-Volkswirt. Schulte-Bockum	stellv. Vorsitzender und Gutachter
Dipl. Ing. Petri	stellv. Vorsitzender
Dipl.-Ing. Claaßen	Gutachter
Dipl.-Ing. agr. Erdelmann	Gutachter
Dipl. Ing. Fittkau	Gutachter
Immobilien-Kaufmann Helmke	Gutachter
Dipl.-Ing. Langer	Gutachter
Dipl.-Ing. Strelzig	Gutachter

Für die Ermittlung der Bodenrichtwerte von der Finanzverwaltung
SteuerAR Wiesel Finanzamt Bottrop

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 03.07.2001 (GV NRW 2001 S. 262) erhoben. Die Gebühr richtet sich nach der Höhe des Verkehrswertes und beträgt z. Zt.:

Tarifstelle: 13.1.1 **Gutachten**

Erstattung von Gutachten über **bebaute** Grundstücke, **unbebaute** Grundstücke, **Rechte** an bebauten und unbebauten Grundstücken sowie über die Höhe anderer **Vermögensvor- und -nachteile** (§193 Abs. 2 BauGB, §24 Abs. 1 EEG NRW und § 5 Abs. 3 GAVO NRW); 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 ist das 10-fache des ermittelten Jahresmiet- oder pachtwertes).

				Gebühr
Grundbetrag				700,- €
zuzüglich bei einem Wert des begutachteten Objekts				
a)	bis	770.000,- €	2,0 v.T. des Wertes	
oder				
b)	über	770.000,- €	1,0 v.T. des Wertes zusätzlich 770,- €	
Zu- oder Abschläge:				
zur Gebühr nach Tarifstelle 13.1.1 wegen erhöhten oder verminderten Aufwands sind möglich.				
zuzüglich Auslagen				
zuzüglich Mehrwertsteuer (z.Zt. 16%)				
Gesamtbetrag:				<u> </u>

10.3 Mietspiegel nach dem Stand vom 01. Januar 2002

MIETSPIEGEL

**für nicht preisgebundene Wohnungen
in Bottrop**

nach dem Stand vom 1. Januar 2002

Fortgeschrieben durch:

Stadt Bottrop

Abt. Grundstücksbewertung beim Vermessungs- und Katasteramt

unter Mitwirkung von:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bottrop

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein Bottrop e.V.

DMB-Mieterschutzverein Bottrop e.V.

Mieterschutzbund e.V.

in der Sitzung am 22. Januar 2002

1. Allgemeines

Die Angaben des Mietspiegels (Tabellen 1 bis 3) beziehen sich auf den 1. Januar 2002 und stellen eine "Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete" im Sinne von §558c des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) dar, die von der Gemeinde oder den Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist.

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 eigenverantwortliche Mietpreisbildung erleichtern und versachlichen.

2. Begriff "ortsübliche Vergleichsmiete"

In den Tabellen 1 und 2 sind in der "ortsüblichen Vergleichsmiete" 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,
- Kosten für die Wartung von Wassermengenreglern.

Die gemäß § 556 BGB 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 Ölanschluss), 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 an- zubringen (s. lfd. Nr. 3.3, Seite 3)	Ausstattungs-kategorie								
	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			Lageklasse			Lageklasse		
	I	II	III	I	II	III	I	II	III
	€/m²			€/m²			€/m²		
- 1948	4,17	4,58	4,96	3,73	4,09	4,45	3,25	3,58	3,94
1949 - 1960	4,68	5,11	5,57	4,01	4,37	4,76	3,50	3,86	4,24
1961 - 1965	4,81	5,27	5,78	4,09	4,47	4,88			
1966 - 1970	5,14	5,62	6,14	σ	σ	σ			
1971 - 1975	5,24	5,75	6,26	Dies Werte gelten auch für Wohnungen mit Sammelheizung, ohne Bad					
1976 - 1982	5,55	6,14	6,67						
1983 - 1990	5,80	6,39	6,95						
1991 - 2001	6,08	6,70	7,29						
Neubau (Erstbezug)	6,39	7,06	7,69						

Bei Wohnungen ohne Isolierverglasung sind 0,25 €/m² von den Sätzen der Tabelle 1 in Abzug zu bringen.

Die ortsübliche Miete der nebenstehenden Tabelle 2 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 Wohnungs-ausstattung 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 (Baujahre) Bei nachträglicher Modernisierung ist ein dem Modernisierungsgrad entsprechender Zuschlag anzubringen (s. lfd. Nr. 3.3, Seite 3)	Ausstattungs-k-lasse								
	A			B			C		
	ohne Betriebskosten								
	mit Sammelheizung, mit 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
	€/m²			€/m²			€/m²		
- 1948	3,58	3,99	4,37	3,17	3,53	3,89	2,71	3,04	3,40
1949 - 1960	4,06	4,50	4,96	3,43	3,78	4,17	2,94	3,30	3,68
1961 - 1965	4,19	4,65	5,16	3,50	3,89	4,29	Dies Werte gelten auch für Wohnungen mit Sammelheizung, ohne Bad		
1966 - 1970	4,50	4,99	5,50	σ	σ	σ			
1971 - 1975	4,60	5,11	5,62						
1976 - 1982	4,88	5,47	6,01						
1983 - 1990	5,11	5,70	6,26						
1991 - 2001	5,37	5,98	6,57						
Neubau (Erstbezug)	5,68	6,34	6,98						

Bei Wohnungen ohne Isolierverglasung sind 0,25 €/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 Ausstattungsklasse (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-klasse
6. Typische Grundrissgestaltung
7. Normaler Unterhaltungszustand
8. Bei Ausstattungs-klasse 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) (1)	Ein- oder zwei-geschossige Gebäude in aufgelockerter Bauweise (2)	Wohnungsgröße			Geschosslage		Abweichung von typ. Ausstattung und Gestaltung sowie von norm. Unterhaltungszustand (5)	Garten-nutzung (6)
		Größe qm	Zu-/Abschlag %		Geschoss	Zu-/Abschlag %		
			mit Bad	ohne Bad				
		(3)			(4)			
bis zu ± 10 %	bis zu + 7,5 %	35	+ 25,0	+ 15,0	Bei bis zu 4-geschossigen Häusern ohne Aufzug Unterg. - 10 bis - 15 Erdg. - 5 bis - 10 Mansardg. - 5 Dachg. - 5 bis - 15		bis zu ± 10 % bei hervor-ragender Sonder-ausstattung bis max. + 20 %	bis zu + 5 % in Aus-nahmefällen 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				
		100	- 2,5	- 2,5				
		110	- 5,0	- 5,0				
		120	- 7,5	- 7,5				
		130	- 10,0	- 10,0				
		und mehr			bei höhergeschossigen Häusern mit Aufzug 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