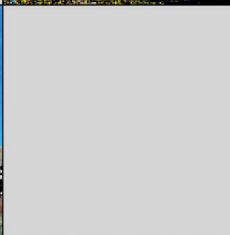
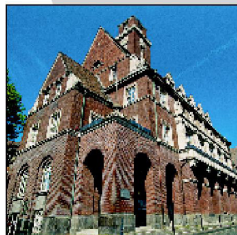
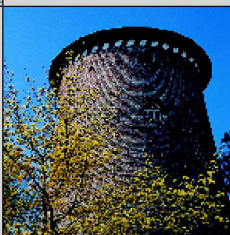




Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Bottrop

GRUNDSTÜCKS MARKTBERICHT



bottrop 2004



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Bottrop

Übersicht über den Grundstücksmarkt in der Stadt Bottrop

Umsätze, Preisentwicklung, Preisspiegel im Jahr 2003

Bottrop, im April 2004

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.boris.nrw.de

www.gutachterausschuss.nrw.de/BOT

Auswertestand: 01.01.2004

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.
© 2004

allg. Hinweis: Wertangaben bis einschl. 2001 wurden anhand des amtlichen Umrechnungs-
kurses 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 2003	
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 2003 sind bei der Geschäftsstelle insgesamt rd. 1,5 % weniger **Kaufverträge** als 2002 eingegangen (- 15 Verträge). In den einzelnen Marktsegmenten gab es unterschiedliche Entwicklungen.

unbebaute Grundstücke	- 12 %
bebaute Grundstücke	+ 4 %
Wohnungseigentum	- 3 %

Der **Flächenumsatz** bei Wohnbauflächen stieg um rd. 16% und erreichte mit 11,9 ha in etwa wieder den langjährigen Mittelwert. Bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken nahm dieser auf Grund umfangreicher Verkäufe um 54,2 ha zu und lag weit über dem durchschnittlichen Umsatz der Jahre 2001 und 2002, während bei gewerblichen Bauflächen eine geringere Zunahme um 0,9 ha zu verzeichnen war.

Der **Geld-Umsatz** lag gegenüber 2002 um ca. 7,6 % höher und stieg auf 164,9 Mio. Euro.

Die **Bodenpreisentwicklung** beträgt beim:

Bauland (individueller und Geschosswohnungsbau):

Richtwertlage	Preisentwicklung
einfache Wohnlagen	- 9,9 %
mittlere Wohnlagen	- 6,9 %
gute Wohnlagen	± 0,0 %

Gewerbeland

Richtwertlage	Preisentwicklung
mittlere (40 bis 50 €/m ²)	- 6,5 %
gute (75 €/m ² und mehr)	± 0,0 %

Der Wert für sog. **begünstigtes Agrarland** fiel leicht auf 11,- Euro/m².

Die **landwirtschaftlichen Rahmenwerte** stagnierten.

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

Die Preise für **Eigenheime** aus dem Bestand gaben in guten und mittleren Wohnlagen ab Baujahr 1980 und jünger leicht nach (- 4%) während die älteren Eigenheime in mittlerer Wohnlage etwas teurer verkauft wurden.

Bei den **Mehrfamilienwohnhäuser** kann auf Grund mangelnder Kauffälle keine eindeutige Aussage zur Preisentwicklung abgeleitet werden; die Preistendenz ist leicht rückläufig und liegt in etwa auf dem Niveau 2001.

Bei **neu erstellten Eigentumswohnungen** blieben die Preise im Durchschnitt stabil.

Die Preise für **Eigentumswohnungen älterer Baujahre** (vor 1989) blieben stabil, die der jüngeren Baujahre (ab 1990) gaben durchschnittlich um 4 % nach.

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Grundstücksmarktbericht wird seit nunmehr 16 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 § 195 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-, Zweifamilien- und Mehrfamilienwohnhäuser, 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.

Der Grundstücksmarktbericht und die Bodenrichtwerte sind im Internet unter www.boris.nrw.de einzusehen.



ist das gemeinsame **BO**den**R**ichtwert**I**nformations**S**ystem aller Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen.

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 ein Gutachten des zuständigen Gutachterausschusses vorliegt.

3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen

Zur Erledigung seiner Tätigkeit bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle.

Die Kaufpreissammlung wird von der Geschäftsstelle eingerichtet und geführt. Sie bildet die Datenbasis für den Ausschuss und seiner 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 2003

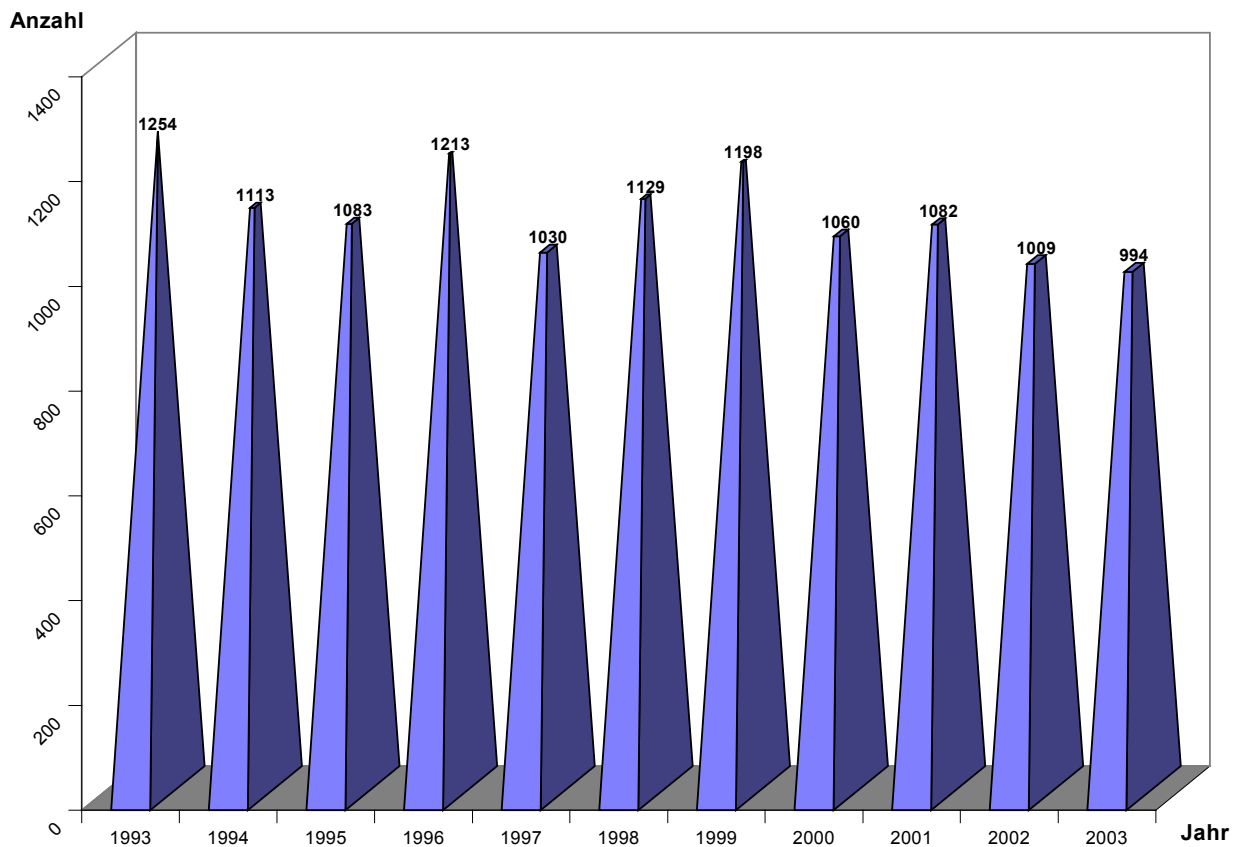
4.1 Anzahl der Kauffälle

Im Jahre 2003 sind bei der Geschäftsstelle 994 Verträge eingegangen. Gegenüber dem Vorjahr sank die Anzahl um rd. 1,5 %.

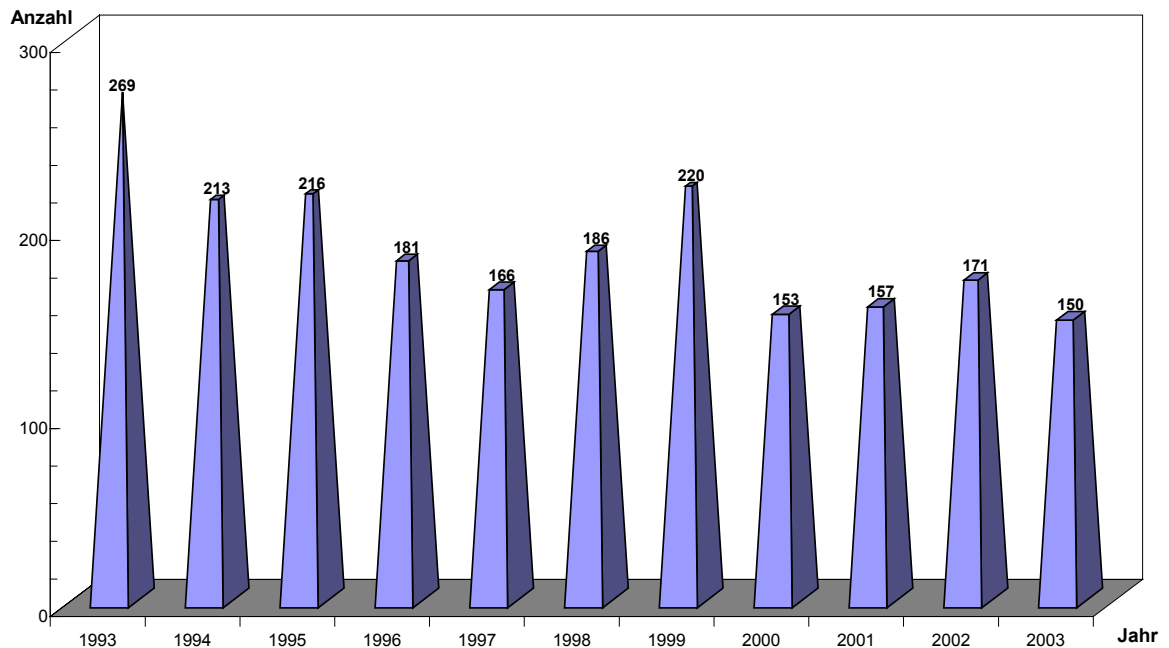
Für die einzelnen Grundstücksarten ergaben sich folgende Entwicklungen:

Art	Anzahl		Veränderung %
	2002	2003	
unbebaute Grundstücke	171	150	- 12
bebaute Grundstücke	445	463	+ 4
Wohnungs-/Teileigentum	393	381	- 3
Gesamt	1.009	994	- 1,5

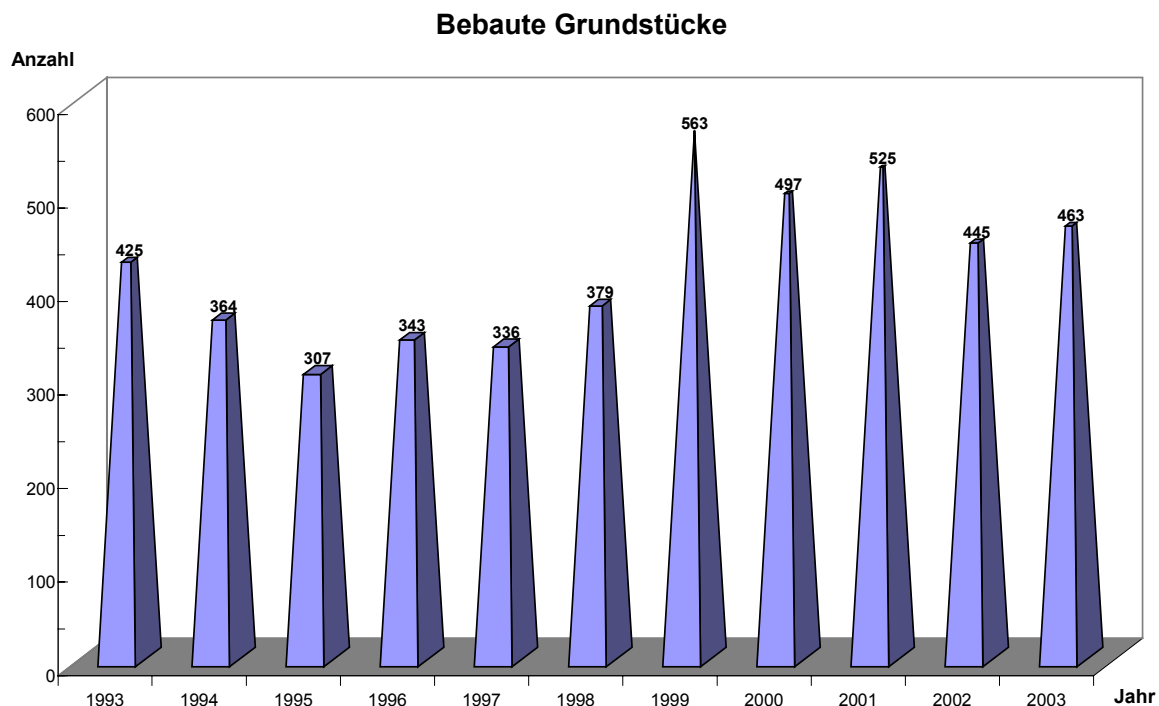
Anzahl der bei der Geschäftsstelle eingegangenen Kaufverträge



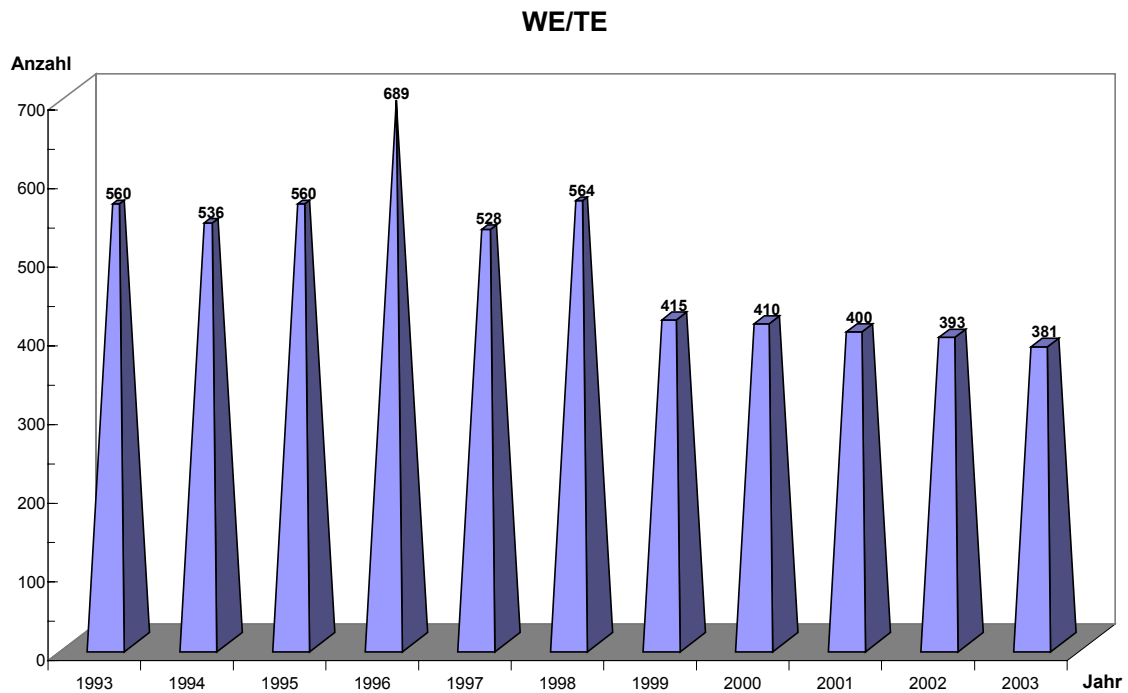
Unbebaute Grundstücke



Registrierte Verträge	2000	2001	2002	2003	Veränderung	
	Anzahl				%	
Unbebaute Grundstücke						
Ein- und Zweifamilienhäuser	39	38	61	56	- 5	- 8
Geschosswohnungsbau	39	32	18	13	- 5	- 28
gemischt-genutzte Gebäude	2	3	3	1	- 2	- 67
Gewerbe	14	23	6	14	+ 8	+ 133
Land- und Forstwirtschaft	7	16	19	16	- 3	- 15
Sonstige Flächen (Garagen u.a.)	52	45	64	50	- 14	- 22
	153	157	171	150	- 21	- 12



Registrierte Verträge	2000	2001	2002	2003	Veränderung	
	Anzahl				%	
Bebaute Grundstücke						
Ein- und Zweifamilienhäuser	405	451	364	359	- 5	- 1
Geschosswohnungsbau	47	26	42	48	+ 6	+ 14
gemischt-genutzte Gebäude	17	11	19	23	+ 4	+ 21
Gewerbe	19	24	5	15	+ 10	+ 200
Sonstige (Garagen u.a.)	9	13	15	18	+ 3	+ 20
	497	525	445	463	+ 18	+ 4



Registrierte Verträge	2000	2001	2002	2003	Veränderung	
	Anzahl				%	
Wohnungs- und Teileigentum						
Erstverkäufe (Neubauten)	123	122	89	102	+ 13	+ 15
Zweitverkäufe	202	214	230	223	- 7	- 3
Umwandlungen	64	34	55	39	- 16	- 29
Teileigentum*	21	30	19	17	- 2	- 11
	410	400	393	381	- 12	- 3

4.2 Flächenumsätze

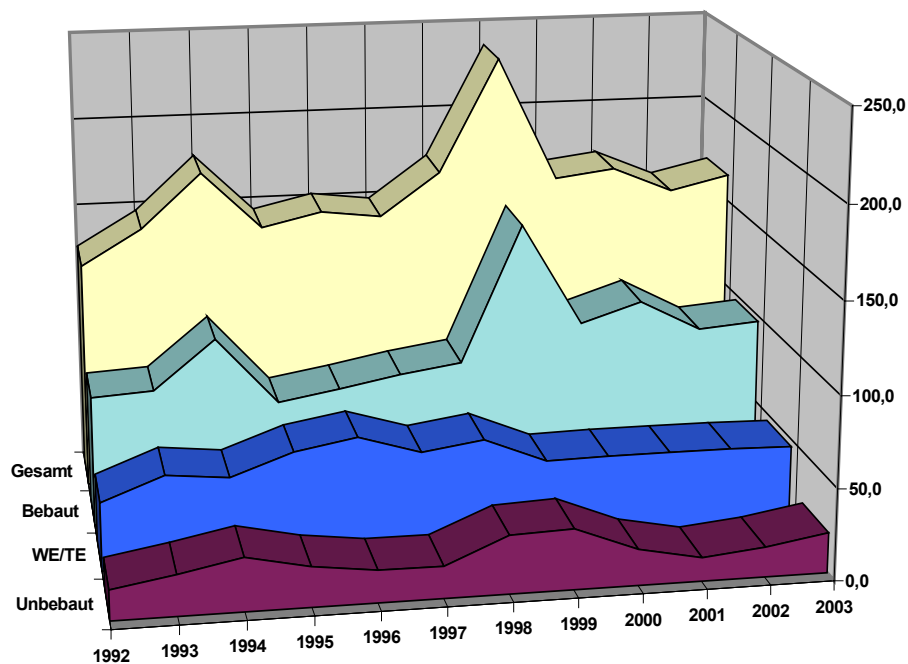
Flächenumsatz unbebaute Grundstücke	2000	2001	2002	2003	Veränderung	
	Fläche (ha)				%	
Wohnbaufläche	11,0	5,9	10,3	11,9	+ 1,6	+ 16
Gewerbliche Baufläche	11,6	5,0	2,7	3,6	+ 0,9	+ 33
land- und forstw. Fläche	4,1	31,0	23,1	75,5	+ 54,2	+227
sonstige* Flächen	-	-	21,0	26,8	+ 5,8	+ 28
Gesamt	26,7	41,9	57,1	117,8	+ 60,7	+ 106

* Sonderflächen, Gemeinbedarfsflächen, Abbauflächen, u.ä.

4.3 Geldumsätze

Der Gesamtumsatz 2003 lag bei 164,9 Mio. €; gegenüber 2002 (157,3 Mio. €) war eine Umsatzsteigerung von rd. 7,6 Mio. € bzw. rd. 4,8 % zu verzeichnen.

Umsatzübersicht



Bei **unbebauten Grundstücken** nahm der Umsatz gegenüber dem Vorjahr erneut zu.

Im Berichtsjahr 2003 geschah dies überwiegend im Bereich der Ein-/Zweifamilienhäuser (+ 4,4 Mio. €) und im Bereich der gemischt genutzten Objekte (+ 2,6 Mio. €).

Im Geschosswohnungsbau war mit (- 2,1 Mio. €) der größte Umsatzrückgang zu verzeichnen.

Umsatz unbebaute Grundstücke	Marktteil- nehmer	2000	2001	2002	2003	Veränderung	
		in Mio. €				%	
Ein-/Zweifamilienhaus	P - P	1,3	1,4	1,4	4,4	+ 3,0	
	WB - P	1,0	1,2	1,0	2,8	+ 1,8	
	Sonst.	4,1	1,1	4,9	4,5	- 0,4	
		6,4	3,7	7,3	11,7	+ 4,4	+ 60
Geschosswohnungs- bzw. Eigentumswohnungsbau	P - P	0,4	1,0	0,8	1,0	+ 0,2	
	WB - P	2,1	1,0	-	0,5	+ 0,5	
	Sonst.	4,2	1,7	3,6	0,8	- 2,8	
		6,7	3,7	4,4	2,3	- 2,1	- 48
Gemischt -genutzt	alle	0,1	0,3	0,4	3,0	+ 2,6	+ 650
Gewerbe	alle	4,6	2,5	0,8	1,6	+ 0,8	+ 100
Land-/Forstwirtschaft	alle	0,2	0,7	0,8	1,9	+1,1	+ 138
Sonstige Flächen	sonst.	1,6	1,9	2,6	1,6	- 1,0	- 38
Gesamt		19,6	12,8	16,3	22,1	+ 5,8	+ 36

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

Bei **bebauten Grundstücken** erhöhte sich der Gesamtumsatz gegenüber dem Vorjahr um rd. 2,6 Mio. € (2,8 %). Bedeutsam ist hierbei die Umsatzsteigerung des Teilmarktes Gewerbe/Industrie (15,0 Mio. €).

Bei den Mehrfamilienwohnhäusern ist nach dem ungewöhnlichen Anstieg des Vorjahres der Umsatz von rd. -4,4 Mio. € auf rd. 10,7 Mio. € zurückgegangen.

Der im Jahr 2002 verzeichnete große Umsatzanteil in dem Teilmarkt „Sonstiges“, konnte im Berichtszeitraum besser den einzelnen Teilmärkte zugeordnet werden.

Umsatz bebaute Grundstücke	Marktteil- nehmer	2000	2001	2002	2003	Veränderung	
		in Mio. €				%	
Einfamilienhäuser	P - P	25,1	30,5	23,6	25,5	+ 1,9	
	WB - P	25,3	27,4	18,7	17,4	- 1,3	
	Sonst.	3,4	3,6	1,7	0,4	- 1,3	
		53,8	61,5	44,0	43,3	- 0,7	- 2
Zweifamilienhäuser	P - P	5,3	7,9	7,1	7,9	+ 0,8	
	WB - P	2,2	1,9	3,0	3,9	+ 0,9	
	Sonst.	1,8	0,7	0,1	0,2	+ 0,1	
		9,3	10,5	10,2	12,0	+ 1,8	+ 18
Mehrfamilienhäuser	P - P	9,8	3,3	7,3	8,3	+ 1,0	
	WB - P	1,2	2,2	0,7	1,9	+ 1,2	
	sonst.	3,7	1,0	7,1	0,5	- 6,6	
		14,7	6,5	15,1	10,7	- 4,4	- 29
Wohn-/Geschäftshäuser	P - P	5,1	6,1	6,4	7,8	+ 1,4	
	Sonst.	2,1	3,6	0,2	0,9	+ 0,7	
		7,2	9,7	6,6	8,7	+ 2,1	+ 32
Gewerbe/Industrie	P - P	8,4	5,7	2,2	16,0	+ 13,8	
	Sonst.	7,5	17,5	1,3	2,5	+ 1,2	
		15,9	23,3	3,5	18,5	+ 15,0	+ 429
sonstiges *	alle	-	-	15,2	3,5	- 11,7	- 77
Gesamt		100,9	111,5	94,1	96,7	+ 2,6	+ 3

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 der letzten Jahre geblieben.

Umsatz Wohnungs- und Teileigentum	Marktteil- nehmer	2000	2001	2002	2003	Veränderung	
		Mio. €				%	
Neubauten	P - P	2,7	3,5	3,8	2,7	- 1,1	
	WB - P	17,4	16,4	15,3	15,9	+ 0,6	
		20,1	19,9	19,1	18,6	- 0,5	- 3
Zweitverkäufe	P - P	19,9	23,0	20,6	20,4	- 0,2	
	WB - P	1,5	1,0	2,9	3,3	+0,4	
		21,4	24,0	23,5	23,7	+ 0,2	+ 1
Umwandlungen	P - P	2,1	0,5	3,2	2,9	- 0,3	
	WB - P	3,2	2,8	1,1	0,9	- 0,2	
		5,3	3,3	4,3	3,8	- 0,5	- 12
Gesamt		46,8	47,2	46,9	46,1	- 0,8	- 2

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 %			
	2000	2001	2002	2003	2000	2001	2002	2003
Wohngebäude	7	2	11	9	75	80	82	66
Eigentumswohnungen	7	10	21	10	63	73	50	62
Gewerbe	-	1	-	-	-	*-	-	-
unbebaute Grundstücke	1	-	1	2	*-	-	*-	59

* Keine gesicherte Angabe möglich!

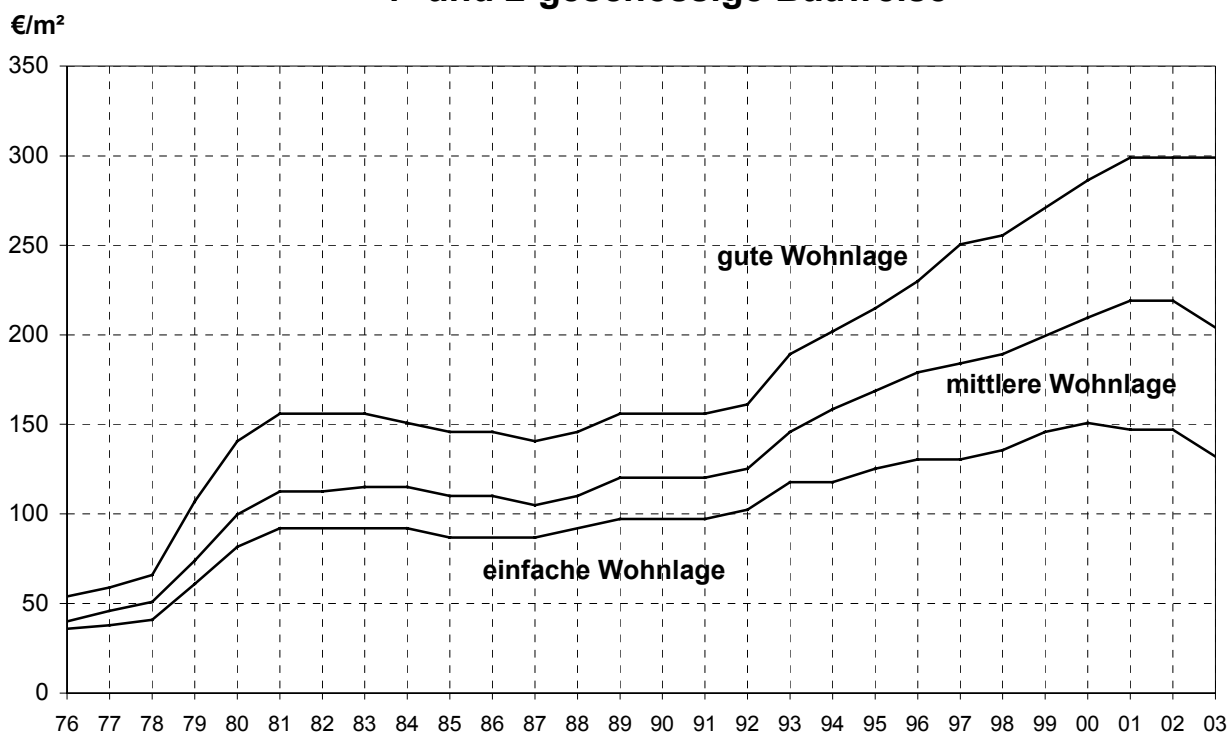
5. Unbebaute Grundstücke

5.1 Individueller Wohnungsbau

Die Baulandpreise für den individuellen Wohnungsbau sanken in den einfachen (- 9,5 %) und mittleren Lagen (- 6,7 %), während sie in den guten Lagen stagnierten.

Richtwertlage	Preisentwicklung in % zum Vorjahr							
	Alt - Bottrop				Kirchhellen			
	2000	2001	2002	2003	2000	2001	2002	2003
individueller Wohnungsbau								
einfache	+ 3,5	- 2,3	± 0	- 9,5	-	-	-	-
mittlere	+ 4,4	+ 5,0	± 0	- 6,7	4,4	+ 5,0	± 0	- 6,7
gute	+ 6,4	+ 6,3	± 0	± 0,0	6,4	+ 4,4	± 0	± 0,0

Bodenpreisentwicklung in Euro 1- und 2-geschossige Bauweise

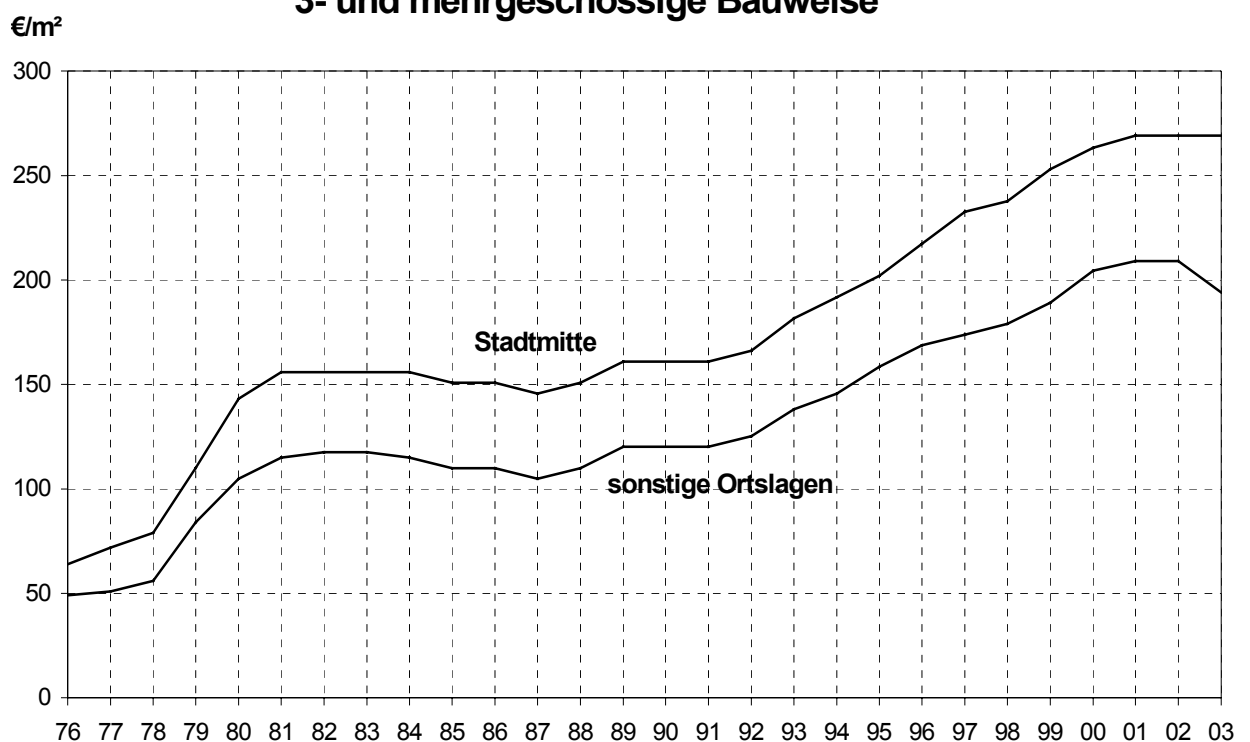


5.2 Geschosswohnungsbau

Die Baulandpreisentwicklung für den Geschosswohnungsbau entsprach der des individuellen Wohnungsbaus:

Richtwertlage	Preisentwicklung in % zum Vorjahr			
	Alt – Bottrop			
	2000	2001	2002	2003
Geschosswohnungsbau				
einfache	+ 3,5	- 2,3	± 0	- 10,7
mittlere	+ 4,4	+ 5,0	± 0	- 7,1
gute	+ 6,4	+ 5,5	± 0	± 0,0

Bodenpreisentwicklung in Euro 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 /

mittlere Lage: überwiegend Produktionsstandorte für Industrie und Gewerbe

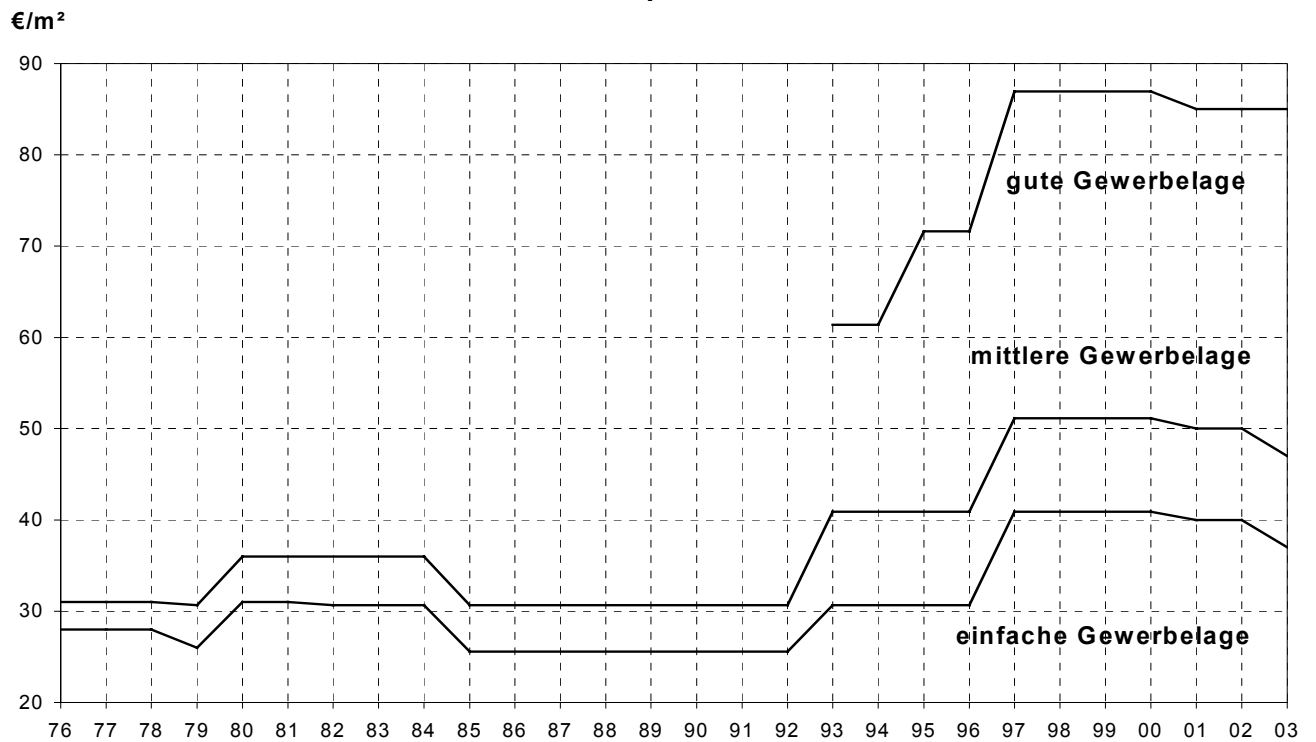
gute Lage: Standorte mit überwiegender Büro-, Service-, Lagerflächennutzung und nur in geringerem Umfang Produktionsstätten des sekundären Bereichs (Gewerbepark).

Bei Gewerbeflächen sanken die Bodenpreise für die einfache und mittlere Lage, während die in den guten Lagen stagnierten.

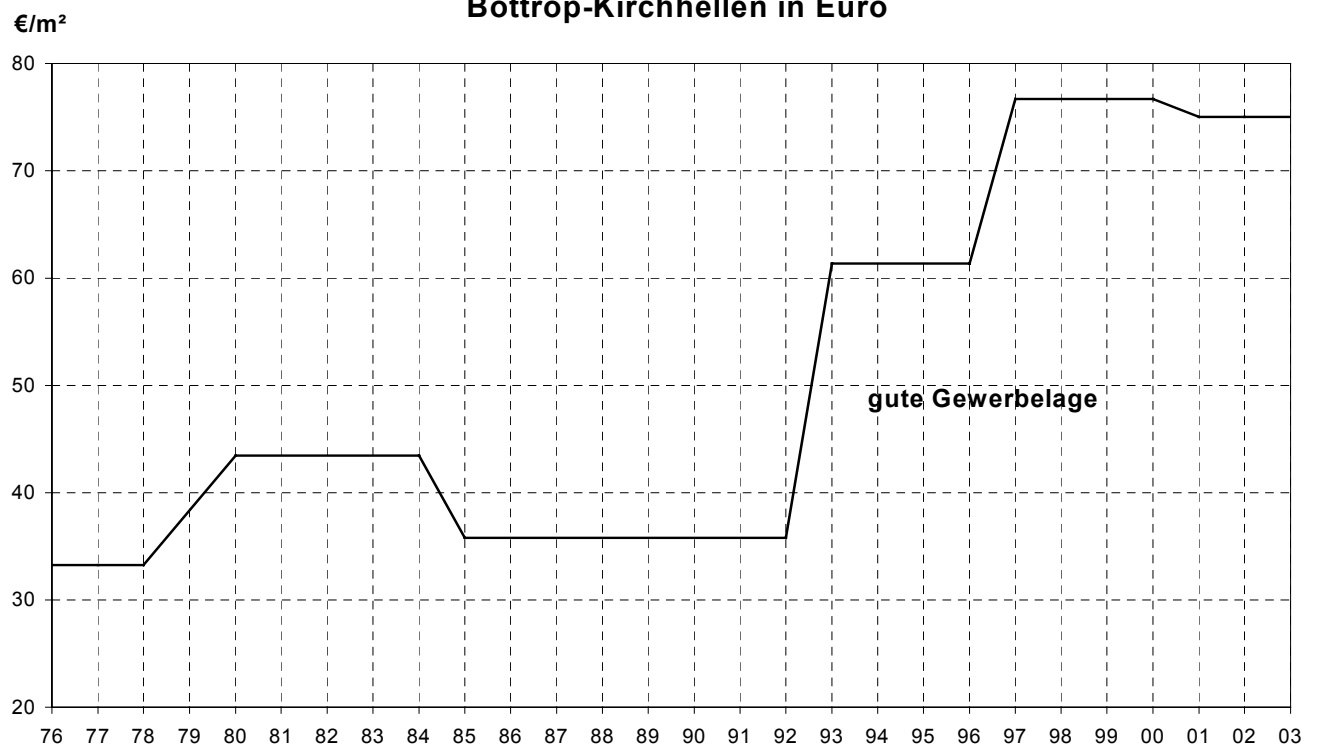
Richtwertlage	Preisentwicklung in % zum Vorjahr							
	Alt - Bottrop				Kirchhellen			
	2000	2001	2002	2003	2000	2001	2002	2003
gewerbliche Bauflächen								
einfache / mittlere	± 0	- 2,3	± 0	- 7,5	-	-	-	-
gute	± 0	- 2,3	± 0	± 0	± 0	- 2,3	± 0	± 0

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

Preisentwicklung Gewerbeflächen Bottrop in Euro



Preisentwicklung Gewerbeflächen Bottrop-Kirchhellen in Euro



5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Der Umsatz land- und forstwirtschaftlicher Flächen ist mit 1,9 Mio. € zwar um 138 % gestiegen, aber bezogen auf den Gesamtumsatz, von untergeordneter Bedeutung (1,2 % vom Gesamtumsatz).

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

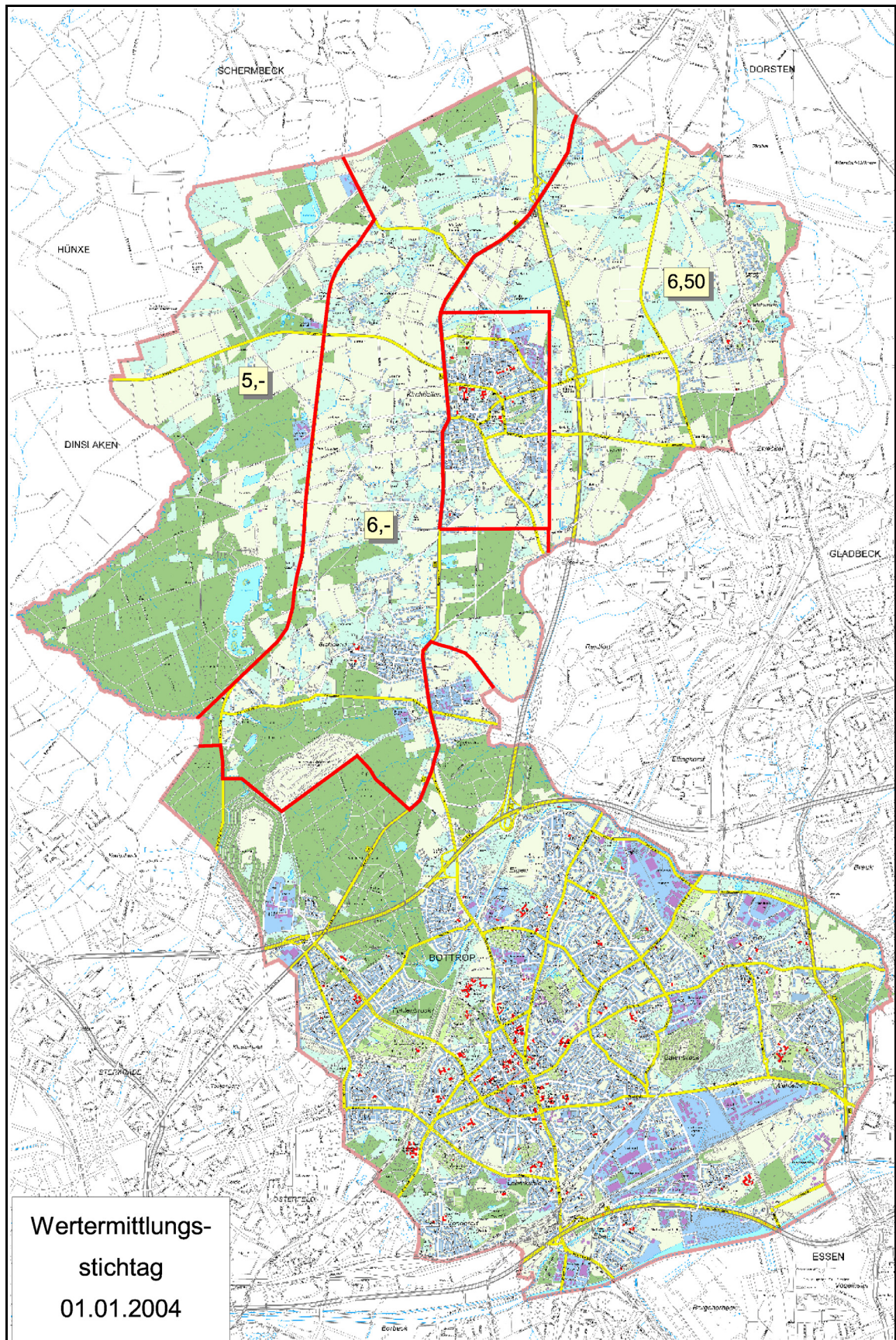
In Randlagen zur Stadtgrenze sind Abschläge bis zu 20 % vom maßgebenden landwirtschaftlichen Rahmenwert vorzunehmen.

Die Auswertung der Kaufpreise hat gezeigt, dass der Wert von "begünstigtes Agrarland" bei 11,- €/m² liegt und in etwa dem 2,0-fachen des maßgeblichen landwirtschaftlichen Rahmenwertes entspricht.

Nutzungsart	Bodenwert €/m ²
Ackerland	5,- bis 6,50
begünstigtes Agrarland	11,-
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 gegenüber 2002 kaum verändert.

Im Marktsegment **neu errichtete Eigenheime** (Reihen- und Doppelhaushälften) lassen sich die Preise des Berichtsjahres 2003 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. Insgesamt gesehen war ein geringer Preiserückgang zu verzeichnen.

Wohnlage	Durchschnittliche(er)							
	Gesamtkaufpreis		Wohnfläche		Bruttorauminhalt		Grundstücksgröße	
	2002 €	2003 €	2002 m²	2003 m²	2002 m³	2003 m³	2002 m²	2003 m²
mittlere								
- RHH ohne Keller	-		-		-		-	
- RHH mit Keller	203.000	200.000	100	105	697	715	230	200
- DHH ohne Keller	226.000	-	119	-	560	-	280	-
- DHH mit Keller	-	224.000	-	119	-	705	-	330
gute								
- RHH mit Keller	245.000	233.000	109	122	640	660	172	155
- DHH mit Keller	307.000	249.000	130	127	750	710	310	305

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			
	2000	2001	2002	2003	2000	2001	2002	2003
mittlere								
- RHH ohne Keller	1.565	1.630	-	-	375	380	-	-
- RHH mit Keller	1.861	1.870	2.030	1.900	307	320	290	270
- DHH ohne Keller	1.744	1.740	1.900	-	404	390	405	-
- DHH mit Keller	1.979	1.910	-	1.885	343	335	-	315
gute								
- RHH mit Keller	2.470	2.175	2.250	1.910	427	375	380	355
- DHH mit Keller	2.388	2.650	2.360	1.960	440	485	410	350

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** ist für die einfache Wohnlage aufgrund der zu geringen Anzahl geeigneter Kaufpreis, keine Angabe möglich.

In der mittleren und guten Wohnlage gaben die Kaufpreise für Gebäude ab Baujahr 1980 und jünger um durchschnittlich 4 % nach, während bei älteren Objekten mit Baujahr vor 1980 in mittlerer Wohnlage etwas höhere Kaufpreise zu verzeichnen waren.

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		
	2001	2002	2003	2001	2002	2003	2001	2002	2003
	€/m ² Wohnfläche								
bis 1948		950	_*	1.050	-	_*	-	-	_*
1949 - 1969	* 920	1.000	_*	1.200	1.020	1.150	1.200	1.040	_*
1970 - 1979	-	-	_*	*975	1.150	1.175	1.225	1.090	_*
1980 - 1989	*1.280	*1.350	_*	1.500	1.250	1.200	1.435	1.290	1.250
nach 1990	*1.350	*1.635	_*	1.500	*1.320	1.250	*1.635	1.575	1.300
zuzüglich Bodenwertanteil	435	440	_*	650	585	600	1.000	865	900

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.

Auch hier ist eine rückläufige Preisentwicklung zu verzeichnen; die Kaufpreise aus dem Berichtsjahr 2003 liegen in etwa auf dem Niveau des Jahres 2001.

Baujahr	mittlere Wohnlage				gute Wohnlage			
	2000	2001	2002	2003	2000	2001	2002	2003
	€/m ² Wohnfläche							
bis 1948	793	** -	** -	** -	-	** -	** -	** -
1949 - 1969	1.023	** -	** -	** -	-	** -	** -	** -
1949 - 1969 nicht modernisiert	-	* 680	* 850	700	-	-	850	* 700
1949 - 1969 modernisiert	-	* 1.110	-	1.100	-	1.175	1.200	* 1.100
1970 - 1979	1.099	** -	** -	** -	-	** -	** -	** -
1980 - 1989	1.253	** -	** -	** -	-	** -	** -	** -
nach 1990	-	** -	** -	** -	-	** -	** -	** -

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

* Keine gesicherte Angabe!

** Keine Daten zur Ermittlung vorhanden.

Modernisierungsmaßnahmen werden durch Zuordnung in einer anderen Baujahrsklasse berücksichtigt.

7. Wohnungs- und Teileigentum

Im Jahre 2003 wurden insgesamt 381 Kaufverträge (- 3 %) über Eigentumswohnungen und über Teileigentum (überwiegend Garagen) der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses übersandt.

Neubauten

Bei Neubauten waren im Berichtsjahr im Durchschnitt keine Preisveränderung festzustellen.

Die Preise für Tiefgaragen lagen gegenüber dem Vorjahr um rd. 300 € höher, während die Preise für Garagen (- 6 %) und Stellplätze (- 4 %) nachgaben.

Wohnlage	Anzahl der WE	€/m² Wohnfläche - ohne Garage/Stellplatz -					
		2001		2002		2003	
		Wert	Wohnfl.	Wert	Wohnfl.	Wert	Wohnfl.
einfache	1 - 2	1.740	-	-	-	-	-
	3 - 6	1.670	68	1.620	90	-	-
mittlere	1 - 2	2.020	99	1.795	95	1.900	99
	3 - 6	1.910	86	1.810	92	1.850	90
	≥ 7	1.790	88	1.845	80	1.650	85
gute	3 - 6	* 1.880	72	1.835	77	1.800	100
	3 - 6	* 1.600	128	1.865	60	1.910	85
	≥ 7	-	-	-	-	1.825	90
gute (Erbbaurecht)	3 - 6	1.550	69	1.795	87	1.440	99
Die Kaufpreise für Garagen /Stellplätze lagen im Durchschnitt bei:							
9.300,- € für Tiefgaragen							
7.600,- € für Garagen							
2.500,- € für Stellplätze							

Hinweis: * Keine gesicherte Angabe!

Gemäß DIN 283 ist die Terrasse nicht Bestandteil der Wohnfläche.

Zweitverkäufe/Umwandlungen

Die Preise für Eigentumswohnungen älterer Baujahre (vor 1989) blieben stabil, nach dem sie in 2002 um durchschnittlich 10 % nachgegeben hatten. Die der jüngeren Baujahre (ab 1990) gaben, nach einem Anstieg von durchschnittlich 5 % im Vorjahr, um rd. 4 % nach.

Baujahr	Wohnlage	Anzahl der WE	€ / m² Wohnfläche ohne Garage/ Stellplatz				
			1999	2000	2001	2002	2003
bis 1948	einfache	3 - 6 ≥ 7	- -	- -	- -	- -	
	mittlere	3 - 6 ≥ 7	997 -	920 -	- -	- -	
	gute	3 - 6	-	-	-	-	
1949 - 1969	einfache	3 - 6 ≥ 7	971 869	1.074 -*	* -	* -	930 *
	mittlere	1 - 2	1.023	-	-	-	1.125
		3 - 6	1.074	1.176	1.135	935	1.080
		≥ 7	1.023	1.150	1.120	-	975
	gute	1 - 2	-	-	-	1.295*	-
		3 - 6	1.380	-	-	1.000*	-
≥ 7		1.227	1.227	1.210	1.060*	-	
1970 - 1979	einfache	3 - 6 ≥ 7	- 997	- 971	- 970	* *	* *
	mittlere	1 - 2	1.483	1.483	-	-	1.200
		3 - 6	1.189	1.278	1.340	1.200	1.170
		≥ 7	1.253	1.329	*	1.060	1.040
	gute	1 - 2	1.483	1.483	-	1.500*	1.350
		3 - 6	1.380	1.329*	-	1.230	1.200
≥ 7		1.355	1.421	1.300	925*	1.200*	
1980- 1989	einfache	3 - 6 ≥ 7	1.457 1.406	- -	1.000 875	1.315 -	1.175* 890
	mittlere	1 -2	-	1.585	-*	1.100*	1.455*
		3 - 6	1.534	1.508	1.510	1.390	1.415
		≥ 7	1.329	1.483*	1.410	965*	1.220
	gute	1 - 2	-	1.841	-	-	-
		3 - 6	1.764	1.764	1.605	1.450	1.510
≥ 7		1.534	1.713	-*	*	-	
ab 1990	einfache	3 - 6 ≥ 7	- -	- -	1.175 -	- 1.500	1.580 1.480*
	mittlere	1 - 2	-	-	-	1.790	1.640
		3 - 6	1.585	1.713	1.610	1.610	1.550
		≥ 7	1.559	1.738	1.550	1.630	1.530
	gute	1 - 2	-	-	-	1.665	-
		3 - 6	1.662	1.687	1.660	1.640	1.610
≥ 7		-	1.636*	1.635	1.540*	*	
Die Kaufpreise für Garagen lagen im Durchschnitt bei: 7.750 € für Garagen bzw. 9.000 € für Tiefgaragen bis zu einem Alter von 20 Jahren, 5.700 € für Garagen bzw. 6.000* € für Tiefgaragen die älter als 20 Jahre sind, 2.200 € 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 01. 01. 2004 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 negativen Preisentwicklung in den einfachen und mittleren Richtwertlagen wurden die Bodenrichtwerte für den **individuellen Wohnungsbau** wie folgt verändert:

Richtwertlage	Ortslage	
	Alt-Bottrop	Kirchhellen
einfache (135 €/m ² bis 170 €/m ²)	- 15,- €/m ²	-
mittlere (195 €/m ² bis 240 €/m ²)	- 15,- €/m ²	- 15,- €/m ²
gute (270 €/m ² und mehr)	± 0,- €/m ²	± 0,- €/m ²

Richtwerte für **3- und mehrgeschossige Bebauung** wurden wie folgt verändert:

Richtwertlage	Ortslage	
	Alt-Bottrop	Kirchhellen
einfache (135 €/m ² bis 170 €/m ²)	- 15,- €/m ²	-
mittlere (195 €/m ² bis 240 €/m ²)	- 15,- €/m ²	- 15,- €/m ²
gute (270 €/m ² und mehr)	± 0,- €/m ²	± 0,- €/m ²

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

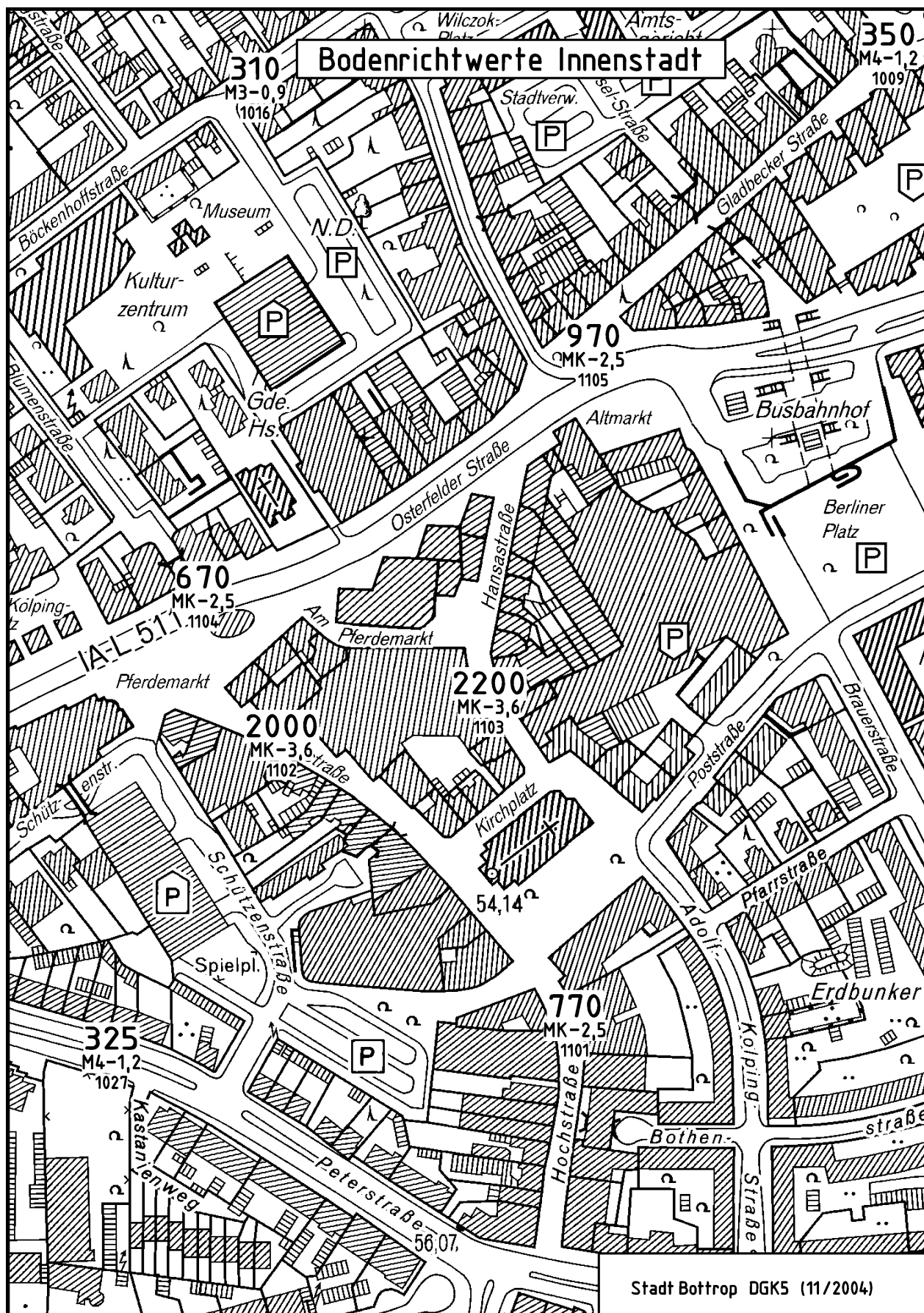
Richtwertlage	Ortslage	
	Alt-Bottrop	Kirchhellen
mittlere (40 €/m ² bis 50 €/m ²)	- 3,- €/m ²	-
gute (75 €/m ² und mehr)	± 0,- €/m ²	± 0,- €/m ²

Die einzelnen Bodenrichtwerte sind der Bodenrichtwertkarte zu entnehmen.

Bodenrichtwerte Innenstadtlage

(ermittelt zum 01.01.2004)

Die Innenstadtrichtwerte blieben unverändert (siehe folgende Seite)



8.3 Übersicht über Bodenrichtwerte - BODENRICHTWERTÜBERSICHT 2004

Individueller Wohnungsbau

Ortslage	Stadtteil	Richtwertlagen €/m ²		
		einfach	mittel	gut
Alt - Bottrop	Stadtmitte	-	210	290
	westl. Stadtgebiet (Eigen-Stadtwald, Fuhlenbrock)	135	210	295
	nord-östl. Stadtgebiet (Eigen, Batenbrock, Boy, Welheim)	135	200	290
	südl. Stadtgebiet (Vonderort, Lehmkuhle, Ebel)	130	205	280
Kirchhellen	Mitte, Grafenwald und Feldhausen	-	-	310
	Splittersiedlungen	-	(210)	-

Geschosswohnungsbau

Ortslage	Stadtteil	Richtwertlagen €/m ²		
		einfach	mittel	gut
Alt - Bottrop	Stadtmitte	-	215	305
	westl. Stadtgebiet (Eigen-Stadtwald, Fuhlenbrock)	-	200	(215)
	nord-östl. Stadtgebiet (Eigen, Batenbrock, Boy, Welheim)	125	190	-
	südl. Stadtgebiet (Vonderort, Lehmkuhle, Ebel)	-	195	-
Kirchhellen	Mitte, Grafenwald und Feldhausen	-	215	-

Gewerblicher Bau

Ortslage	Richtwertlagen €/m ²		
	einfach	mittel	gut
Alt-Bottrop	37	47	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 €/m ² in Wohnlagen			Bodenpreisindices (Basis 1976 = 100)		
	einfach	mittel	gut	einfach	mittel	gut
1976	35,8	40,9	53,7	100,0	100,0	100,0
1977	38,3	46,0	58,8	107,1	112,5	109,5
1978	40,9	51,1	66,5	114,3	125,0	123,8
1979	61,4	74,1	107,4	171,4	181,2	200,0
1980	81,8	99,7	140,6	228,6	243,8	261,9
1981	92,0	112,5	155,9	257,1	275,0	290,5
1982	92,0	112,5	155,9	257,1	275,0	290,5
1983	92,0	115,0	155,9	257,1	281,2	290,5
1984	92,0	115,0	150,8	257,1	281,2	281,0
1985	86,9	109,9	145,7	242,9	268,8	271,4
1986	86,9	109,9	145,7	242,9	268,8	271,4
1987	86,9	104,8	140,6	242,9	256,3	261,9
1988	92,0	109,9	145,7	257,1	268,8	271,4
1989	97,1	120,2	155,9	271,4	293,8	290,5
1990	97,1	120,2	155,9	271,4	293,8	290,5
1991	97,1	120,2	155,9	271,4	293,8	290,5
1992	102,3	125,3	161,1	285,7	306,3	300,0
1993	117,6	145,7	189,2	328,6	356,2	352,4
1994	117,6	158,5	202,0	328,6	387,5	376,2
1995	125,3	168,7	214,7	350,0	412,5	400,0
1996	130,4	179,0	230,1	364,3	437,5	428,6
1997	130,4	184,1	250,5	364,3	450,0	466,7
1998	135,5	189,2	255,6	378,6	462,5	476,2
1999	145,7	199,4	271,0	407,1	487,5	504,8
2000	150,8	209,6	286,3	421,4	512,5	533,3
2001	147	219	299	410,7	535,4	556,9
2002	147	219	299	410,7	535,4	556,9
2003	132	204	299	368,8	498,7	556,9

3- und mehrgeschossige Bebauung

für Geschosswohnungsbau / Eigentumswohnungen (bezogen auf Richtwertgrundstücke)

Jahr	Durchschnittswerte €/m²		Bodenpreisindices	
	Stadtmitte	sonst. Ortslagen	Stadtmitte	sonst. Ortslagen
1976	63,9	48,6	100,0	100,0
1977	71,6	51,1	112,0	105,3
1978	79,3	56,2	124,0	115,8
1979	109,9	84,4	172,0	173,7
1980	143,2	104,8	224,0	215,8
1981	155,9	115,0	244,0	236,8
1982	155,9	117,6	244,0	242,1
1983	155,9	117,6	244,0	242,1
1984	155,9	115,0	244,0	236,8
1985	150,8	109,9	236,0	226,3
1986	150,8	109,9	236,0	226,3
1987	145,7	104,8	228,0	215,8
1988	150,8	109,9	236,0	226,3
1989	161,1	120,2	252,0	247,4
1990	161,1	120,2	252,0	247,4
1991	161,1	120,2	252,0	247,4
1992	166,2	125,3	260,0	257,9
1993	181,5	138,0	284,0	284,2
1994	191,7	145,7	300,0	300,0
1995	202,0	158,5	316,0	320,3
1996	217,3	168,7	340,0	347,4
1997	232,6	173,8	364,0	357,9
1998	237,8	179,0	372,0	368,4
1999	253,1	189,2	396,0	389,5
2000	268,4	199,4	420,0	410,5
2001	282	209	441,2	430,3
2002	282	209	441,2	430,3
2003	282	194	441,2	399,4

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	28,1	30,7		33,2	100,0	100,0		100,0
1977	28,1	30,7		33,2	"	"		"
1978	28,1	30,7		33,2	"	"		"
1979	25,6	30,7		38,3	"	"		115,4
1980	30,7	35,8		43,5	109,1	116,7		130,8
1981	30,7	35,8		43,5	"	"		"
1982	30,7	35,8		43,5	"	"		"
1983	30,7	35,8		43,5	"	"		"
1984	30,7	35,8		43,5	"	"		"
1985	25,6	30,7		35,8	90,9	100,0		107,7
1986	25,6	30,7		35,8	"	"		"
1987	25,6	30,7		35,8	"	"		"
1988	25,6	30,7		35,8	"	"		"
1989	25,6	30,7		35,8	"	"		"
1990	25,6	30,7		35,8	"	"		"
1991	25,6	30,7		35,8	"	"		"
1992	25,6	30,7		35,8	"	"		"
1993	30,7	40,9	61,4	61,4	109,6	133,3	184,6	184,6
1994	30,7	40,9	61,4	61,4	"	"	"	"
1995	30,7	40,9	71,6	61,4	"	"	215,4	"
1996	30,7	40,9	71,6	61,4	"	"	"	"
1997	40,9	51,1	86,9	76,7	145,4	166,7	261,5	230,8
1998	40,9	51,1	86,9	76,7	"	"	"	"
1999	40,9	51,1	86,9	76,7	"	"	"	"
2000	40,9	51,1	86,9	76,7	"	"	"	"
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
2003	37	47	85	75	131,6	153,2	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.

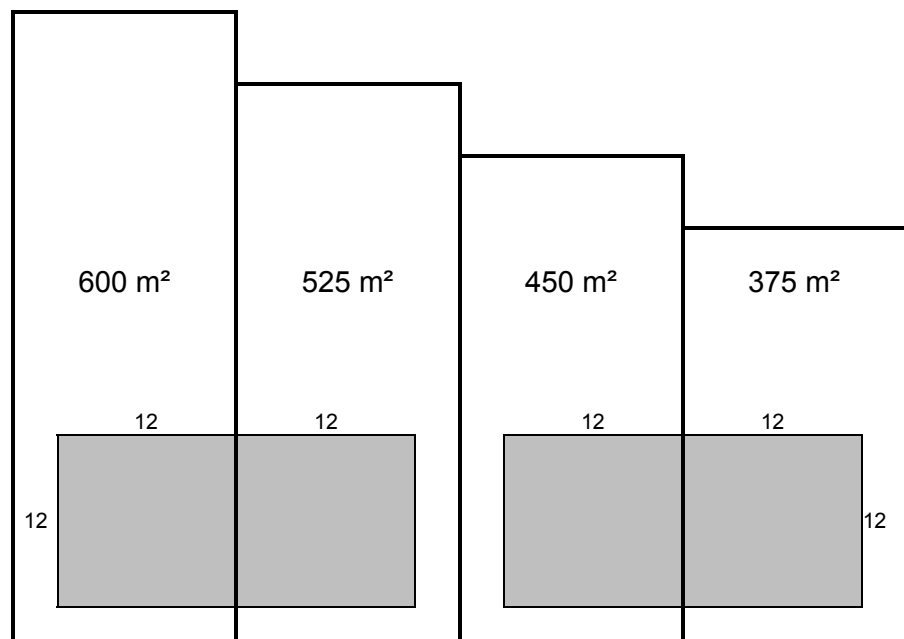
Die GFZ des zu bewertenden Grundstücks gibt an, welche Bebauung auf dem Grundstück nach den tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Gegebenheiten üblicherweise realisiert wird.

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	-
2003	50	2,50	3,00	*4,00	5,25	7,50
	75	3,75	4,00	*5,00	6,00	-

RND = Restnutzungsdauer

* Keine gesicherte Aussage!

Liegenschaftszins für Eigentumswohnungen

- Zweitverkäufe/Umwandlungen (gute Ausstattung) -

Jahr	Wohnlage	Anzahl der Wohneinheiten	
		3 - 6 WE	7 u.m. WE
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
2003	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 Zweifamilienwohnhäuser

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, Ausstattung etc. und der Höhe des Sachwertes eines Objektes abhängig.

So wurden im Berichtsjahr für Objekte mit einem Sachwert unter 180.000,- € im **Durchschnitt** ein höherer und für Objekte über 180.000,- € 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 **0,92**.

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

Verhältnis von Sachwert zu Kaufpreis 2003

für Ein- und Zweifamilienwohnhäusern

(- ohne Erstverkäufe der Bauträger -)

Sachwert in €	Kaufpreis (Verhältnis zum Sachwert)
105.000	120 %
120.000	115 %
135.000	110 %
155.000	105 %
180.000	100 %
210.000	95 %
250.000	90 %
325.000	85 %
420.000	80 %
560.000	75 %

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

Der langjährige Mittelwert des Erbbauzinses liegt bei rd. 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 zuzüglich 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 Mieteöhe 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

Ausstattungs-kategorie A

Abgeschlossene Wohnung mit Sammelheizung, Bad, WC und Isolierverglasung.

Sammelheizung oder Nachstromspeicherheizung für alle Räume; Wohnung mit wohnungseigenem Flur (Diele) mit Abschluss zum Treppenhäuseraum, 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.

Ausstattungs-kategorie B

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

Wohnung mit wohnungseigenem Flur (Diele) mit Abschluss zum Treppenhäuseraum, 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.

Ausstattungs-kategorie C

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

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

*) Erstellungsjahr bis bzw. ab etwa 1950

3.2 Altersklassen (Baujahre)

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

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

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

3.3 Zuschläge für Modernisierungsmaßnahmen

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

3.4 Beschreibung der Lageklassen

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

Lageklasse I - einfache Wohnlage

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

Beispiele:

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

Lageklasse II - mittlere Wohnlage

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

Beispiele:

Raum Am Wienberg / Quellenbusch, Westring, Sterkrader Straße (Mitte und Ende), Straße Im Fuhlenbrock, Gebiet westlich der Hans-Böckler-Straße und nördlich der Lindhorststraße, im Gebiet Vrienkenstraße, Sarterstraße, Taeglichsbeckstraße, Velsenstraße, Maybachweg, zwischen Aegidistraße, Tannenstraße und Scharnholzstraße, Förenkamp, Viktoriastraße, Heimannstraße, Kreulshof.

Außerdem bei Wohnlagen in Außenbereichen und ungünstigen Verkehrsanbindungen.

Beispiele: Köhlerstraße, Wildbruch.

Lageklasse III - gute Wohnlage

Wohngebiete mit aufgelockerter Bebauung (überwiegend 1 ½ - bis 2-geschossig) und guter Durchgrünung, ruhige Lagen, günstige Verkehrsverbindungen, jedoch ohne Durchgangsverkehr.

Beispiele:

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

4. Erläuterungen zu Tabelle 3

"Regelsätze zur Berücksichtigung von Qualitätsunterschieden"

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

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

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

Zu Spalte (2) - Gebäude in aufgelockerter Bauweise

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

Zu Spalte (3) - Wohnungsgröße

Die Mietrichtwerte beziehen sich auf Normalwohnungen mit etwa 60 bis 90 qm Wohnfläche (ermittelt nach den der DIN 283, bzw. entsprechenden Vorschriften der II. Berechn.-VO). Abweichungen in der Wohnungsgröße bedingen mehr oder weniger starke Abweichungen im Mietwert. So liegen z.B. die Mieten für Apartments 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 miteinflussend sein. Zu beachten sind hier u.a. einfache Art der Beheizung gegenüber normaler Zentralheizung (z.B. Kachelofen, Warmluftheizung, 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, Kinderspielflächen, 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 Hausgartenanteils 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-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	
- 1948	Lageklasse		Lageklasse		Lageklasse	
	I	II	III	I	II	III
	€/m²		€/m²		€/m²	
	4,17	4,58	4,96	3,73	4,09	4,45
1949 - 1960	4,68	5,11	5,57	4,01	4,37	4,76
1961 - 1965	4,81	5,27	5,78	4,09	4,47	4,88
1966 - 1970	5,14	5,62	6,14	▲	▲	▲
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 Wohnungsgeschoss in Miethäusern
5. Typische Wohnungsausstattung in der jeweiligen Alters- und Ausstattungs-kategorie
6. Typische Grundrissgestaltung
7. Normaler Unterhaltungszustand
8. Bei Ausstattungs-kategorie A - Warmwasserzentralheizung oder gleichwertige Etagenheizung, jedoch ohne vom Mieter vorzunehmende manuelle Brennstoffnachfüllung.

Mietrichtwerte Tabelle 2
für typische Mietwohnungen

Altersklasse (Baujahre) Bei nachträglicher Modernisierung ist ein dem Modernisierungsgrad entsprechender Zuschlag anzubringen (s. lfd. Nr. 3.3, Seite 3)	Ausstattungsklasse		
	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 I II III	Lageklasse I II III	Lageklasse 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	
1966 - 1970	4,50 4,99 5,50	▲ ▲ ▲	
1971 - 1975	4,60 5,11 5,62	Dies Werte gelten auch für Wohnungen mit Sammelheizung, ohne Bad	
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):

- Durchschnittliche Wohnlage in der jeweiligen Lageklasse
- Typisches Mietwohnhaus (mehrgeschossige Bauweise)
- Wohnungsgröße 60 bis 90 m²
- Normales Wohngeschoss in Miethäusern
- Typische Wohnungsausstattung in der jeweiligen Alters- und Ausstattungsklasse
- Typische Grundrissgestaltung
- Normaler Unterhaltungszustand
- Bei Ausstattungsklasse A Warmwasserzentralheizung oder gleichwertige Etagenheizung, jedoch ohne vom Mieter vorzunehmende manuelle Brennstoffnachfüllung.

Tabelle 3

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

Spezielle Wohnlage (ausgenommen Merkmale der Spalte 2) (1)	Ein- oder zweigeschossige Gebäude in aufgelockerter Bauweise (2)	Wohnungsgröße (3)			Geschosslage (4)		Abweichung von typ. Ausstattung und Gestaltung sowie von norm. Unterhaltungs-zustand (5)	Garten-nutzung (6)
		Größe qm	Zu-/Abschlag % mit Bad	ohne Bad	Geschoss	Zu-/Abschlag %		
bis zu ± 10 %	bis zu + 7,5 %	35	+ 25,0	+ 15,0	Bei bis zu 4-geschossigen Häusern ohne Aufzug Unterg. Erdg. Mansardg. Dachg.	- 10 bis - 15 - 5 bis - 10 - 5 - 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	bei höhergeschossigen Häusern mit Aufzug Unterg. Erdg. darüber bis VII Oberg. je Geschoss	- 5 bis - 10 + 1 bis 2		
		60 bis 90	± 0,0	± 0,0				
		100	- 2,5	- 2,5				
		110	- 5,0	- 5,0				
		120	- 7,5	- 7,5				
		130 und mehr	- 10,0	- 10,0				

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