



Grundstücksmarktbericht 2006. Stadt Bottrop



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Bottrop

Übersicht über den Grundstücksmarkt in der Stadt Bottrop

Umsätze, Preisentwicklung, Preisspiegel im Jahr 2005

Bottrop, im März 2006

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 74

eMail: gutachterausschuss@bottrop.de

Internet:



www.boris.nrw.de

www.gutachterausschuss.nrw.de/BOT

Auswertestand: 01.01.2006

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.
© 2006

allg. Hinweis: Wertangaben zurückliegender Jahre (DM) 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 2005	
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 forstwirtschaftlich 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 2005	45

1 Wesentliche Aussagen zum Grundstücksmarkt

Die **Anzahl der Kaufverträge** verringerte sich im Geschäftsjahr 2005 gegenüber 2004 um 127 Verträge. Die Anzahl entsprach jedoch dem 10-jährigen Durchschnitt. In den einzelnen Marktsegmenten gab es sehr unterschiedliche Entwicklungen.

unbebaute Grundstücke	- 9,0 %
bebaute Grundstücke	- 7,5 %
Wohnungseigentum	- 16,0 %

Der **Flächenumsatz** stieg, nachdem er sich im letzten Jahr halbiert hatte, im Durchschnitt um 75 % und erreichte wieder das Niveau der Jahre 2002 und 2003.

Der **Geld-Umsatz** sank gegenüber 2004 um rd. 0,5 % auf 176,2 Mio. Euro.

Die **Bodenpreisentwicklung** beträgt:

<u>Bauland</u> (individueller und Geschosswohnungsbau)		<u>Gewerbeland</u>	
Richtwertlage	Preisentwicklung	Richtwertlage	Preisentwicklung
einfache Wohnlagen	± 0,0 %		
mittlere Wohnlagen	± 0,0 %	mittlere (40 bis 50 €/m²)	± 0,0 %
gute Wohnlagen	± 0,0 %	gute (75 €/m² und mehr)	± 0,0 %

Der Wert für sog. **begünstigtes Agrarland** und die **landwirtschaftlichen Rahmenwerte** stagnierten.

Die Preise für **schlüsselfertig erstellte Eigenheime** (Reihen- und Reihenendhäuser bzw. Doppelhaushälften) blieben im Durchschnitt stabil, wobei in einfachen Lagen ein leichter Preisrückgang und in guten Lagen etwas höhere Preise zu verzeichnen waren.

Die Preise für **Eigenheime** aus dem Bestand gaben in mittleren Wohnlagen um ca. 5% und in guten Wohnlagen um durchschnittlich 10% nach.

Bei den **Mehrfamilienwohnhäusern** kann auf Grund mangelnder Kauffälle keine eindeutige Aussage zur Preisentwicklung abgeleitet werden; bei den Verkaufspreisen war doch eine leicht nachgebende Tendenz festzustellen.

Bei **neu erstellten Eigentumswohnungen** gaben die Preise um rd. 3% nach.

Der Preisrückgang betrug für **Eigentumswohnungen älterer Baujahre** (vor 1970) durchschnittlich 5 %.

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Bericht gibt eine Übersicht über den örtlichen Grundstücksmarkt und soll zur allgemeinen Markttransparenz beitragen.

Er enthält Informationen zur Umsatz- und Preisentwicklung, zum Preisniveau in den verschiedenen Teilmärkten und zu sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Grundlage ist die zeitnahe Auswertung der Kaufpreissammlung (s. 3.2).

Der Marktbericht wendet sich an die interessierte Öffentlichkeit (u.a. Grundstückseigentümer, Kaufinteressenten), an Sachverständige und andere Stellen der freien Wirtschaft und öffentlichen Verwaltung, die auf Informationen über den lokalen Grundstücksmarkt angewiesen sind, wie dies z. B. in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, bei Banken und Versicherungen der Fall ist.

Grundstücksmarktberichte und Bodenrichtwerte können auch im Internet unter www.boris.nrw.de eingesehen werden.



ist das gemeinsame **BO**den**RI**chtwert**IN**formations**S**ystem aller Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land NRW.

3 Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte wurden aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 1960 eingerichtet. In NRW bestehen sie heute in den kreisfreien Städten, den Kreisen und den großen kreisangehörigen Städten. 1981 ist für das Land NRW ein Oberer Gutachterausschuss gebildet worden, dessen Geschäftsstelle bei der Bezirksregierung Düsseldorf eingerichtet wurde.

Die Gutachterausschüsse sind Einrichtungen des Landes. Sie sind selbstständige, an Weisungen nicht gebundene Kollegialgremien, deren Mitglieder von der zuständigen Bezirksregierung für jeweils 5 Jahre bestellt werden. Die Tätigkeit in den Gutachterausschüssen ist ehrenamtlich. Hauptberuflich sind die sachverständigen Mitglieder in den Bereichen Architektur, Bau-, Vermessungswesen, Wohnungs-, Immobilienwirtschaft, Bankwesen und Landwirtschaft tätig.

Rechtsgrundlagen für die Arbeit der Gutachterausschüsse sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Wertermittlungsverordnung (WertV) und die Gutachterausschussverordnung (GAVO) des Landes NRW in ihrer jeweils geltenden Fassung.

3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

Die Aufgaben der Gutachterausschüsse werden im Wesentlichen in den §§ 193, 196 BauGB und §§ 5 ff. GAVO NRW bestimmt.

Dies sind insbesondere:

- Erstellung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken, Rechte an Grundstücken;
- Erstellung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust oder für andere Vermögensnachteile;
- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung (s. 3.2);
- jährliche Ermittlung der Bodenrichtwerte und Herausgabe des Marktberichtes;
- Ermittlung von sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten wie Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen, Marktanpassungsfaktoren usw.;
- Erstellung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte und ggf. Erstellung von Mietwertübersichten.

Der Obere Gutachterausschuss hat auf Antrag eines Gerichtes oder einer Behörde in einem gesetzlichen Verfahren ein Obergutachten zu erstatten, wenn schon das Gutachten des örtlichen Gutachterausschusses vorliegt.

3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen

Die Gutachterausschüsse bedienen sich zur Vorbereitung und Durchführung ihrer Aufgaben einer Geschäftsstelle, die bei der jeweiligen Gebietskörperschaft eingerichtet ist.

Eine zentrale Aufgabe der Geschäftsstelle ist die Führung der Kaufpreissammlung als Datengrundlage für die meisten Aufgaben des Ausschusses.

Zur Führung der **Kaufpreissammlung** sind Notare und andere Stellen nach § 195 BauGB verpflichtet, Abschriften beurkundeter Kauf-, Tausch-, Erbbaurechtsverträge den Gutachterausschüssen zu übersenden. Die Verträge werden durch die Geschäftsstelle nach Weisung des Gutachterausschusses zeitnah ausgewertet und um notwendige beschreibende, preis- und wertrelevante Daten ergänzt. Die Kaufverträge sind nach der Auswertung zu vernichten.

Durch die Einrichtung der Kaufpreissammlung ist sichergestellt, dass der Gutachterausschuss über die Vorgänge auf dem Grundstücksmarkt umfassend informiert wird.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sonstige personenbezogene Daten der Kaufpreissammlung grundsätzlich dem Datenschutz. Die Kaufpreissammlung und weitere Datensammlungen dürfen nur von den Mitgliedern des Ausschusses und den Bediensteten der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden.

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung dürfen nur bei Vorliegen eines berechtigten Interesses erteilt werden, wenn die Einhaltung datenschutzrechtlicher Bestimmungen gesichert ist. Im Übrigen darf die Geschäftsstelle individuelle Auswertungen der Kaufpreissammlung nur in anonymisierter und aggregierter Form vornehmen und weitergeben.

Neben der Führung der Kaufpreis- und weiterer Datensammlungen obliegen der Geschäftsstelle insbesondere noch folgende Aufgaben:

- Vorbereitung der Gutachten über den Verkehrswert unbebauter und bebauter Grundstücke und Rechte Dritter an Grundstücken sowie über Miet- und Pachtwerte (s. 3.1);
- vorbereitende Arbeiten zur Ermittlung der Bodenrichtwerte;
- Ableitung und Fortschreibung der sonstigen für Wertermittlung erforderlichen Daten;
- Erarbeitung von Bodenwertübersichten und Marktberichten;
- Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte und sonstige bewertungsrelevante Daten.

4 Grundstücksmarkt des Jahres 2005

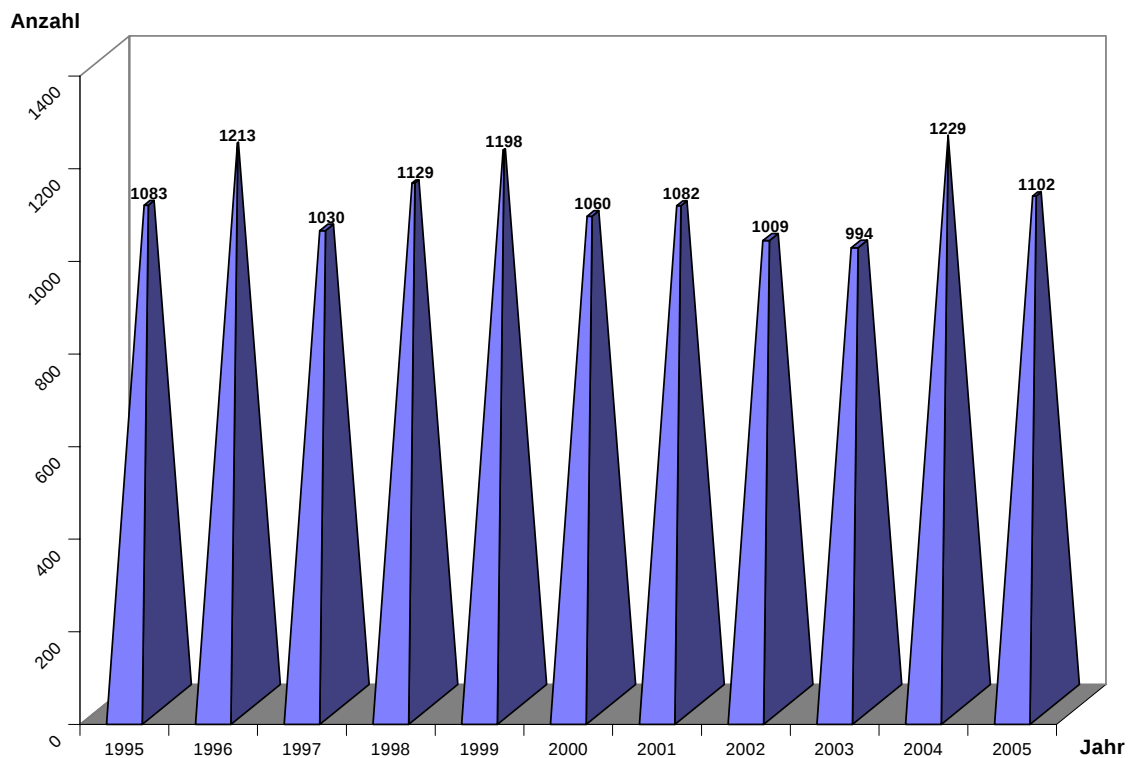
4.1 Anzahl der Kauffälle

Im Jahre 2005 sind bei der Geschäftsstelle 1.102 Verträge eingegangen. Gegenüber dem Vorjahr sank die Anzahl um rd. 10%.

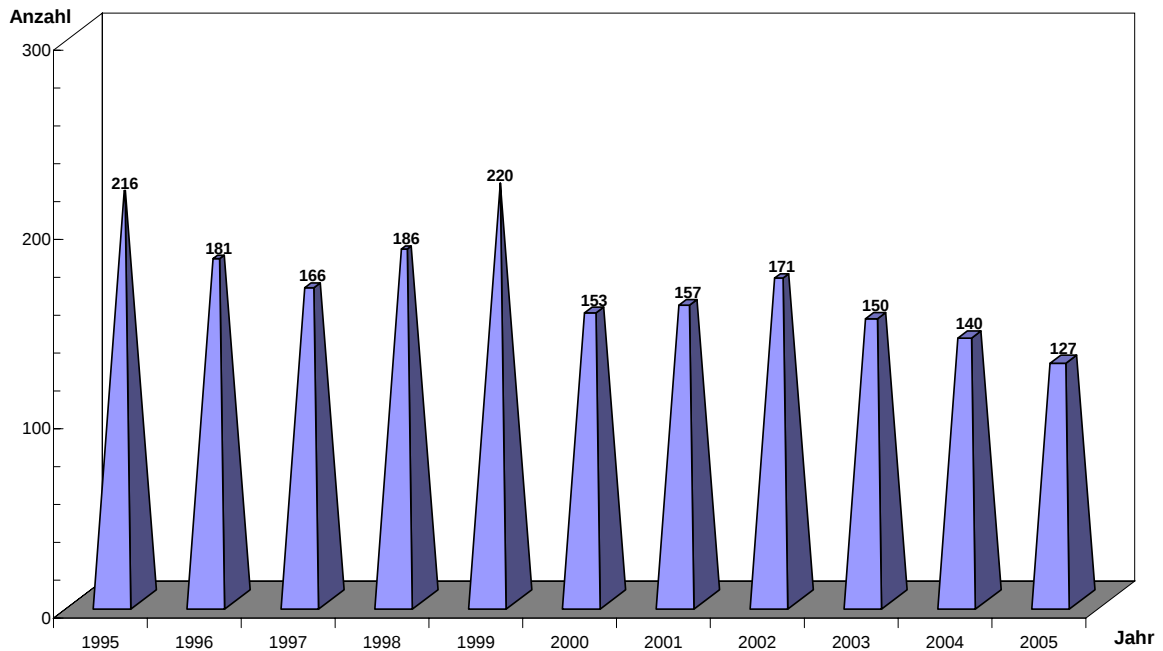
Für die einzelnen Grundstücksarten ergaben sich folgende Entwicklungen:

Art	Anzahl		Veränderung %
	2004	2005	
unbebaute Grundstücke	140	127	- 9
bebaute Grundstücke	713	659	- 7,5
Wohnungs-/Teileigentum	376	316	- 16
Gesamt	1229	1102	- 10

Anzahl der bei der Geschäftsstelle eingegangenen Kaufverträge

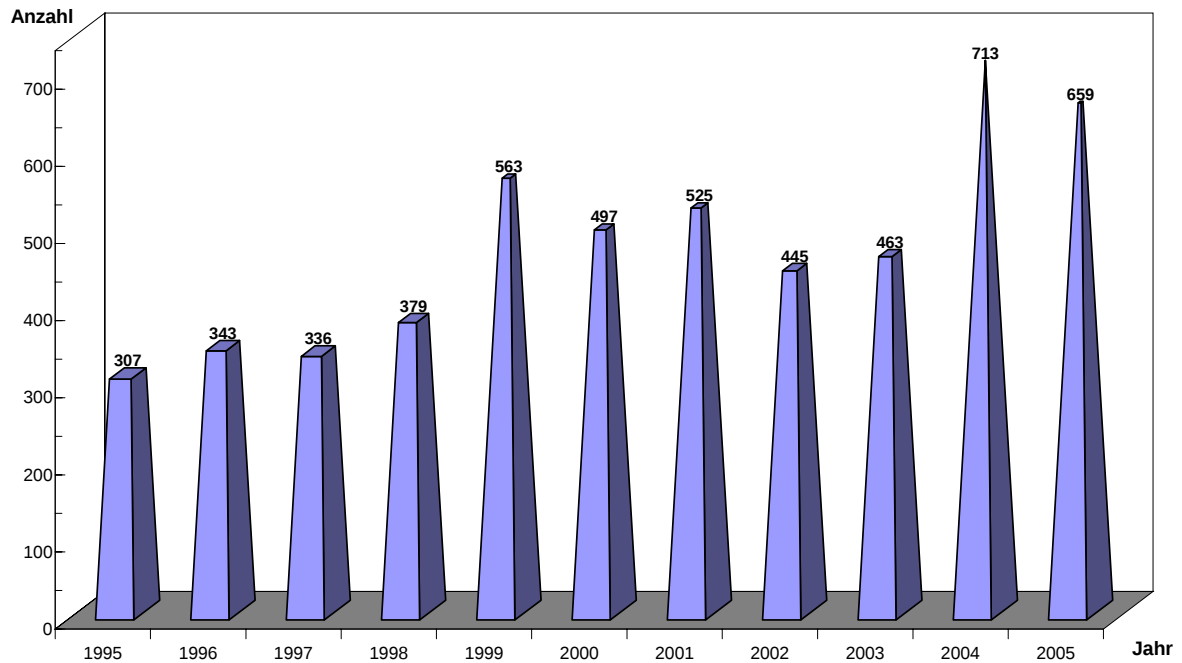


Unbebaute Grundstücke

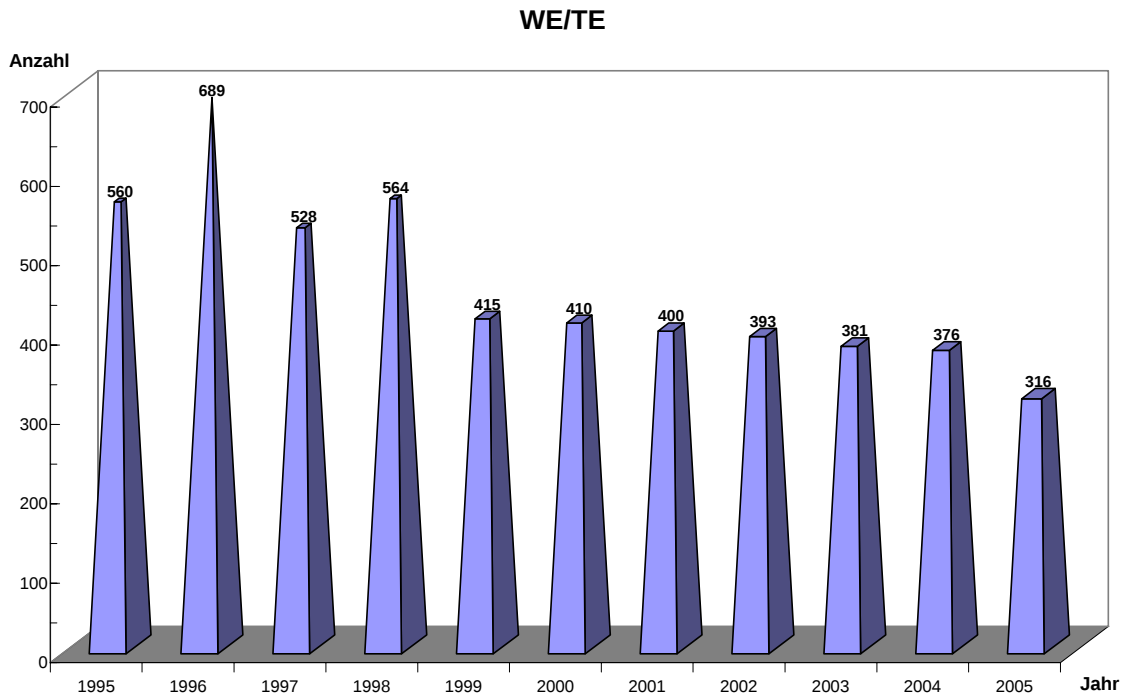


Registrierte Verträge	2002	2003	2004	2005	Veränderung	
	Anzahl				%	
Unbebaute Grundstücke						
Ein- und Zweifamilienhäuser	61	56	49	49	± 0	± 0
Geschosswohnungsbau	18	13	16	20	+ 4	+ 25
gemischt- genutzte Gebäude	3	1	3	2	- 1	- 33
Gewerbe	6	14	15	10	- 5	- 33
Land- und Forstwirtschaft	19	16	19	25	+ 6	+ 32
Sonstige Flächen (Garagen u.a.)	64	50	38	21	- 17	- 45
Gesamt	171	150	140	127	- 13	- 9

bebaute Grundstücke



Registrierte Verträge	2002	2003	2004	2005	Veränderung	
	Anzahl				%	
Bebaute Grundstücke						
Ein- und Zweifamilienhäuser	364	359	589	543	- 46	- 8
Geschosswohnungsbau	42	48	79	69	- 10	- 13
gemischt-genutzte Gebäude	19	23	25	29	+ 4	+ 16
Gewerbe	5	15	8	10	+ 2	+ 25
Sonstige (Garagen u.a.)	15	18	12	8	- 4	- 33
Gesamt	445	463	713	659	- 54	- 8



Registrierte Verträge	2002	2003	2004	2005	Veränderung	
	Anzahl				%	
Wohnungs- und Teileigentum						
Erstverkäufe (Neubauten)	89	102	64	75	+11	+ 17
Zweitverkäufe	230	223	239	164	- 75	- 31
Umwandlungen	55	39	42	46	+ 4	+ 10
Teileigentum	19	17	31	31	± 0	± 0
Gesamt	393	381	376	316	- 60	- 16

4.2 Flächenumsätze

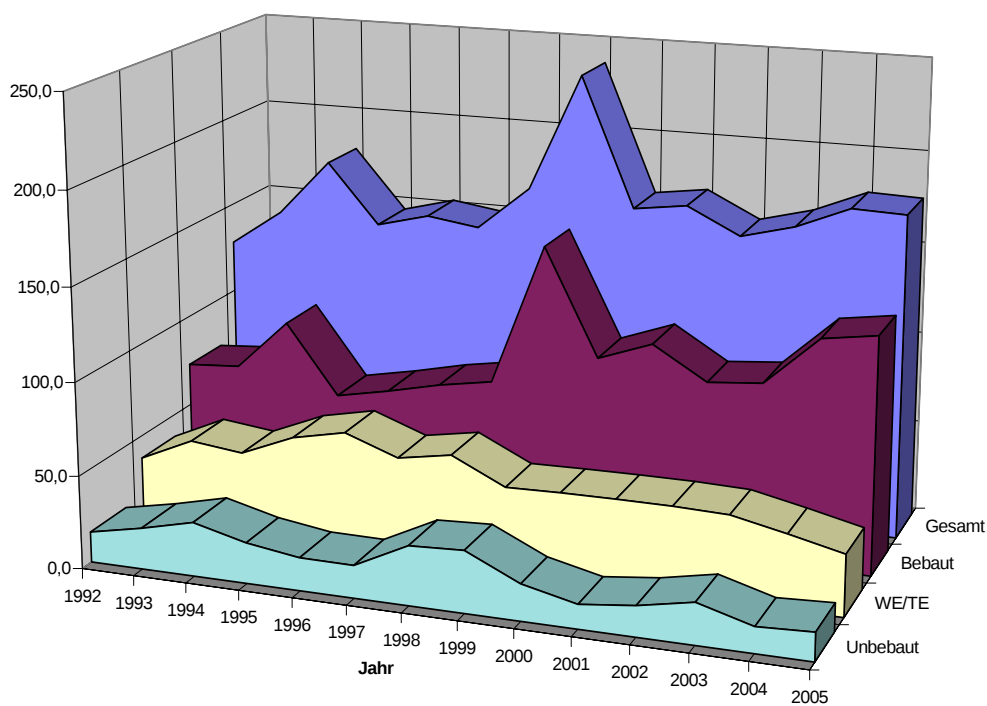
Flächenumsatz unbebaute Grundstücke	2002	2003	2004	2005	Veränderung	
	Fläche (ha)				%	
Wohnbaufläche	10,3	11,9	5,5	11,1	+ 5,6	+ 102
Gewerbliche Baufläche	2,7	3,6	1,9	2,2	+ 0,3	+ 16
land- und forstw. Fläche	23,1	75,5	29,9	74,5	+ 44,6	+ 149
sonstige* Flächen	21,0	26,8	14,0	2,0	- 12,0	- 86
Gesamt	57,1	117,8	51,3	89,8	+ 38,5	+ 75

* Sonderflächen, Gemeinbedarfsflächen, Abbauflächen, u.ä.

4.3 Geldumsätze

Der Gesamtumsatz 2005 lag bei 176,2 Mio. €; gegenüber 2004 (177,1 Mio. €) war eine geringer Umsatzrückgang von rd. 0,9 Mio. € bzw. rd. 0,5 % zu verzeichnen.

Umsatzübersicht



Bei **unbebauten Grundstücken** konnte eine Umsatzsteigerung von 1,4 Mio. € bzw. rd. 10 % verzeichnet werden.

Im Berichtsjahr 2005 waren die bedeutenden Rückgänge wieder im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser (- 3,2 Mio. €) auf nunmehr 2,5 Mio. € zu verzeichnen; der Umsatz in diesem Segment liegt nur noch bei etwa 1/3 des Durchschnitts der letzten 10 Jahre.

Im Bereich des Geschoss- und Eigentumswohnungsbaus konnte durch die Verdoppelung des Umsatzes der Rückgang bei den Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken fast ausgeglichen werden.

Zu erwähnen ist noch eine außergewöhnliche Umsatzsteigerung bei den land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken.

Umsatz unbebaute Grundstücke	Marktteil- nehmer	2002	2003	2004	2005	Veränderung	
		in Mio. €				%	
Ein-/Zweifamilienhaus	P - P	1,4	4,4	2,4	0,9	- 1,5	
	WB - P	1,0	2,8	0,1	0,7	+ 0,6	
	Sonst.	4,9	4,5	3,2	0,9	- 2,3	
		7,3	11,7	5,7	2,5	- 3,2	- 56
Geschosswohnungs- bzw. Eigentumswohnungsbau	P - P	0,8	1,0	1,2	3,6	+ 2,4	
	WB - P	-	0,5	0,5	0,3	- 0,2	
	Sonst.	3,6	0,8	1,1	1,6	+ 0,5	
		4,4	2,3	2,8	5,5	+ 2,7	+ 96
Gemischt -genutzt	alle	0,4	3,0	0,6	0,0	- 0,6	- 100
Gewerbe	alle	0,8	1,6	1,1	0,9	- 0,2	- 18
Land-/Forstwirtschaft	alle	0,8	1,9	0,7	3,4	+ 2,7	+ 386
Sonstige Flächen	alle	2,6	1,6	2,9	2,9	± 0,0	± 0
Gesamt		16,3	22,1	13,8	15,2	+ 1,4	+ 10

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

Bei **bebauten Grundstücken** stabilisierte sich der Gesamtumsatz auf sehr hohem Niveau (rd. 30 % über dem 10 -jährigen Mittelwert). Die Umsatzverdoppelung im Marktsegment der Mehrfamilienwohnhäuser ist auf eine Gesamtveräußerung eines Konzerns zurückzuführen; deren Objekte in nächster Zeit als Einzelobjekte veräußert werden.

Im Bereich Gewerbe/Industrie, der erfahrungsgemäß mehr oder weniger starken Schwankungen unterliegt, halbierte sich der Geldumsatz im Berichtsjahr 2005 nochmals.

Umsatz bebaute Grundstücke	Marktteil- nehmer	2002	2003	2004	2005	Veränderung	
		in Mio. €				%	
Einfamilienhäuser	P - P	23,6	25,5	26,3	26,9	0,6	
	WB - P	18,7	17,4	30,5	31,6	1,1	
	Sonst.	1,7	0,4	1,1	0,6	- 0,5	
		44,0	43,3	57,9	59,1	1,2	+ 2
Zweifamilienhäuser	P - P	7,1	7,9	7,6	6,4	- 1,2	
	WB - P	3,0	3,9	10,0	7,5	- 2,5	
	Sonst.	0,1	0,2	0,2	0,7	0,5	
		10,2	12,0	17,8	14,6	- 3,2	- 18
Mehrfamilienhäuser	P - P	7,3	8,3	8,2	8,3	0,1	
	WB - P	0,7	1,9	6,8	5,5	- 1,3	
	sonst.	7,1	0,5	3,7	21,9	18,2	
		15,1	10,7	18,7	35,7	17,0	+ 91
Wohn-/Geschäftshäuser	P - P	6,4	7,8	6,6	4,6	- 2,0	
	Sonst.	0,2	0,9	0,6	1,0	0,4	
		6,6	8,7	7,2	5,6	- 1,6	- 22
Gewerbe/Industrie	P - P	2,2	16,0	5,3	0,0	- 5,3	
	Sonst.	1,3	2,5	4,6	4,2	- 0,4	
		3,5	18,5	9,9	4,2	- 5,7	- 58
sonstiges *	alle	15,2	3,5	11,9	8,7	- 3,2	- 27
Gesamt		94,1	96,7	123,4	127,9	4,5	+ 4

P - Privat

WB - Wohnungs-Baugesellschaften, Bauträger

Sonstige - Firmen, Öffentliche Körperschaften

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

Im Teilmarkt **Wohnungs- und Teileigentum** ist in 2005 ein weiterer Rückgang um 17 % zu verzeichnen, der im Wesentlichen im Bereich der Zweitverkäufe begründet ist.

Umsatz Wohnungs- und Teileigentum	Marktteil- nehmer	2002	2003	2004	2005	Veränderung	
		Mio. €				%	
Neubauten	P - P	3,8	2,7	2,2	5,5	3,3	
	WB - P	15,3	15,9	8,8	8,6	- 0,2	
		19,1	18,6	11,0	14,1	3,1	+ 28
Zweitverkäufe	P - P	20,6	20,4	23,6	14,7	- 8,9	
	WB - P	2,9	3,3	2,5	0,2	- 2,3	
		23,5	23,7	26,1	14,9	- 11,2	- 43
Umwandlungen	P - P	3,2	2,9	1,6	2,6	+ 1,0	
	WB - P	1,1	0,9	1,2	1,5	+ 0,3	
		4,3	3,8	2,8	4,1	+ 1,3	+ 46
Gesamt		46,9	46,1	39,9	33,1	- 6,8	- 17

4.4 Zwangsversteigerungen

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

Zwangsversteigerungen	Anzahl				Ø Zuschlag in %			
	2002	2003	2004	2005	2002	2003	2004	2005
Wohngebäude	11	9	11	14	82	66	73	73
Eigentumswohnungen	21	10	10	12	50	62	61	66
Gewerbe	-	-	-	-	-	-	-	-
unbebaute Grundstücke	1	2	-	-	*-	59	-	-

* Keine gesicherte Angabe möglich!

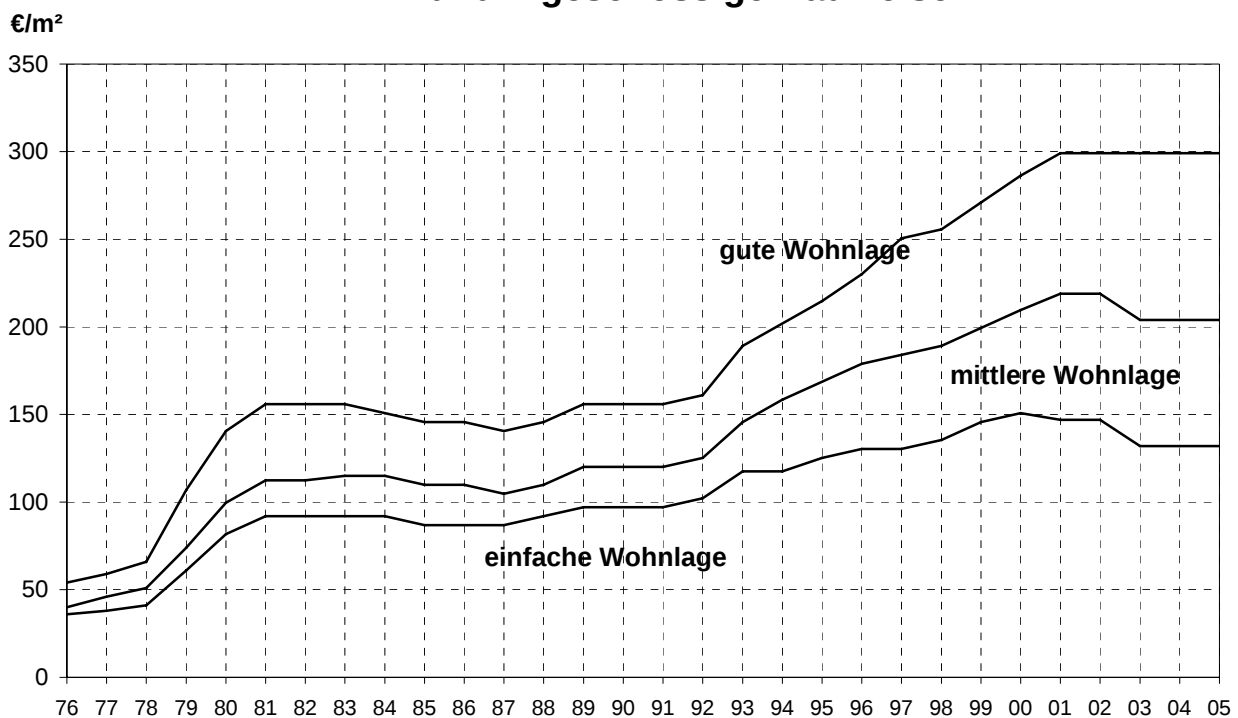
5 Unbebaute Grundstücke

5.1 Individueller Wohnungsbau

Die Baulandpreise veränderten sich im Berichtsjahr nicht.

Richtwertlage	Preisentwicklung in % zum Vorjahr							
	Alt - Bottrop				Kirchhellen			
	2002	2003	2004	2005	2002	2003	2004	2005
individueller Wohnungsbau								
einfache	± 0	- 9,5	± 0	± 0	-	-		
mittlere	± 0	- 6,7	± 0	± 0	± 0	- 6,7	± 0	± 0
gute	± 0	± 0	± 0	± 0	± 0	± 0	± 0	± 0

Bodenpreisentwicklung in Euro 1- und 2-geschossige Bauweise



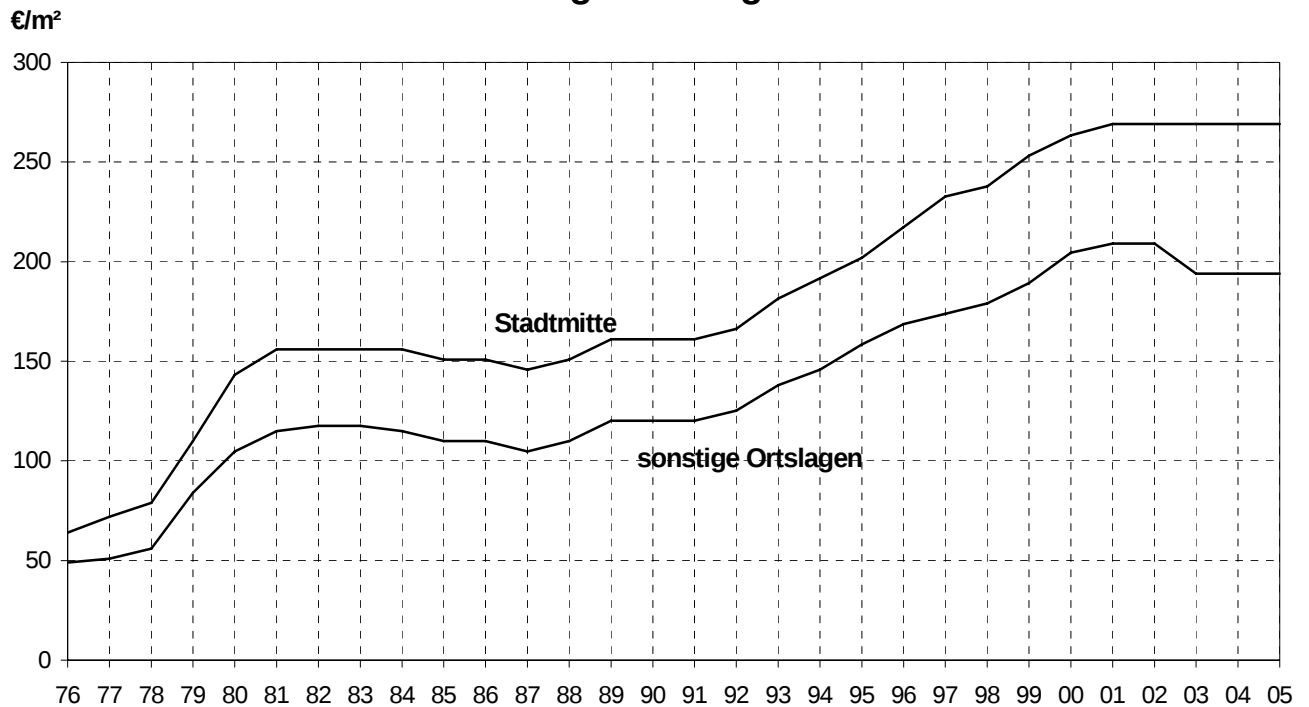
5.2 Geschosswohnungsbau

Die Baulandpreise für den Geschosswohnungsbau veränderten sich ebenfalls nicht:

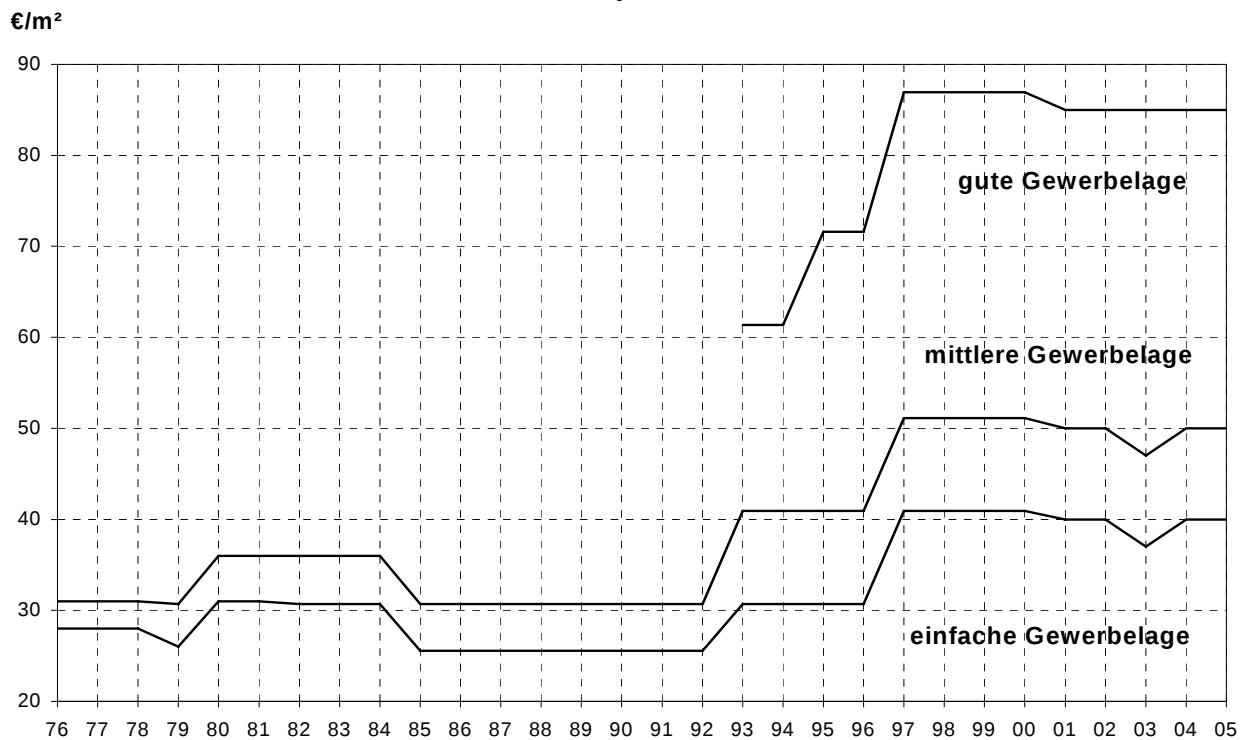
Richtwertlage	Preisentwicklung in % zum Vorjahr			
	Alt - Bottrop			
	2002	2003	2004	2005
Geschosswohnungsbau				
einfache	± 0	- 10,7	± 0	± 0
mittlere	± 0	- 7,1	± 0	± 0
gute	± 0	± 0	± 0	± 0

einfache und mittlere Lagen - sonstige Ortslagen in nachstehender Graphik
gute Lagen - Stadtmitte in nachstehender Graphik

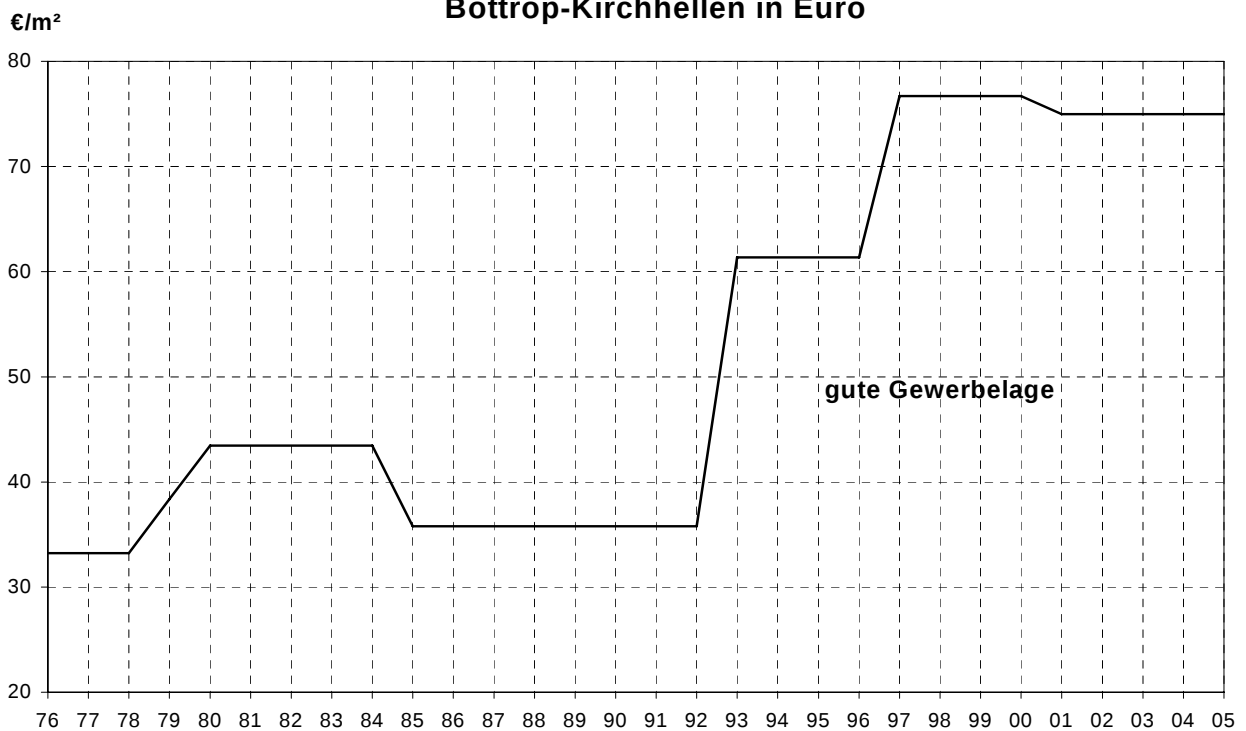
Bodenpreisentwicklung in Euro 3- und mehrgeschossige Bauweise



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 um 2,7 Mio. € auf 3,4 Mio. € (+ 386%) gestiegen, dieser Anstieg basiert jedoch auf Konzernverkäufe und ist nicht repräsentativ für die Umsatzentwicklung in diesem Marktsegment.

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

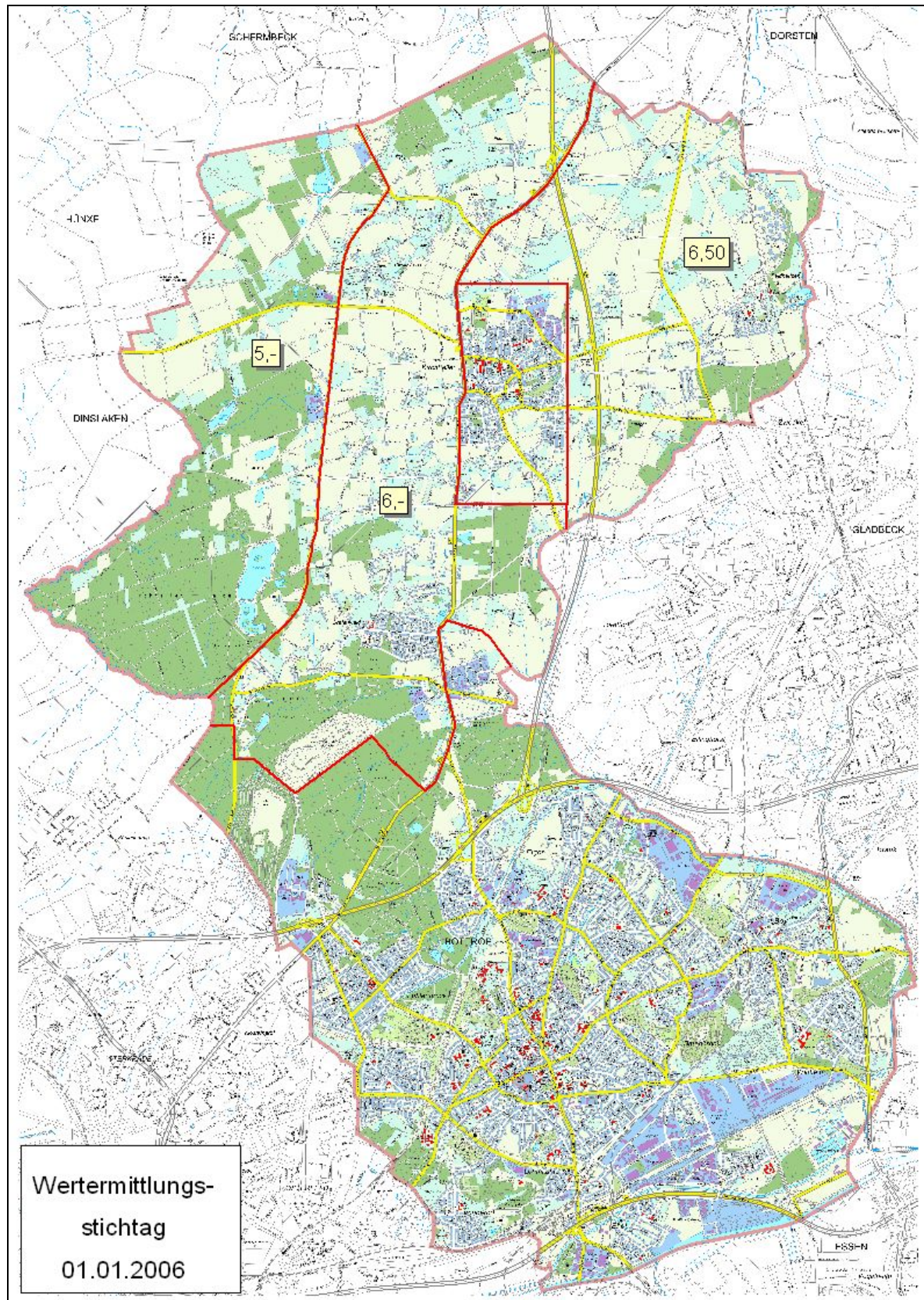
In Randlagen zur Stadtgrenze sind Abschläge bis zu 20 % vom maßgebenden landwirtschaftlichen Rahmenwert vorzunehmen.

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 2004 um rund 0,9 % erhöht.

Im Marktsegment **neu errichtete Eigenheime** (Reihen- und Doppelhaushälften) lassen sich die Preise des Berichtsjahres 2005 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.

In einfachen Wohnlagen war ein geringer Preisrückgang zu verzeichnen, in mittleren Wohnlagen veränderten sich die Verkaufspreise nicht und in guten Wohnlagen war noch ein geringer Preisanstieg festzustellen.

Wohnlage	Durchschnittliche(r)							
	Gesamtkaufpreis		Wohnfläche		Bruttorauminhalt		Grundstücksgröße	
	2004 €	2005 €	2004 m ²	2005 m ²	2004 m ³	2005 m ³	2004 m ²	2005 m ²
einfache								
- RMH mit Keller	200.575	201.825	113	117	613	555	218	205
- REH mit Keller	219.350	197.100	107	108	660	555	288	240
- DHH mit Keller	204.160	206.225	116	113	692	660	340	315
mittlere								
- RMH ohne Keller	185.000	-	117	-	458	-	235	-
- RMH mit Keller	200.100	207.200	116	112	670	685	220	200
- REH mit Keller	219.600	216.600	122	114	786	675	334	285
- DHH ohne Keller	190.000	-	116	-	470	-	225	-
- DHH mit Keller	237.500	235.950	125	121	780	720	316	320
gute								
- RMH mit Keller	237.900	241.900	122	118	660	680	175	165
- REH mit Keller	268.800	266.800	112	116	749	730	274	285
- DHH mit Keller	286.650	290.975	105	113	741	750	296	290

Hinweis: RMH = Reihemittelhaus
 REH = Reihenendhaus
 DHH = Doppelhaushälfte

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	
	2004	2005	2004	2005
	€/m ²		€/m ³	
einfache				
- RMH mit Keller	1.775	1.725	327	363
- REH mit Keller	2.050	1.825	332	355
- DHH mit Keller	1.760	1.825	295	312
mittlere				
- RMH ohne Keller	1.575	-	400	-
- RMH mit Keller	1.730	1.850	300	305
- REH mit Keller	1.800	1.900	280	320
- DHH ohne Keller	1.635	-	405	-
- DHH mit Keller	1.900	1.950	305	325
gute				
- RMH mit Keller	1.950	2.050	360	355
- REH mit Keller	2.400	2.300	360	365
- DHH mit Keller	2.730	2.575	385	390

Hinweis: RMH = Reihemittelhaus
 RMH = Reihenendhaus
 DHH = Doppelhaushälfte

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 Kaufpreise aus den Vorjahren kein Vergleich möglich.

In der mittleren Wohnlage gaben die Kaufpreise um durchschnittlich 5% nach, während sie in guten Wohnlagen sogar um durchschnittlich 10% niedriger als im Vorjahr lagen.

Die folgende Übersicht gibt zum einen den Durchschnittspreis - je m² Wohnfläche (*m² gem. DIN 283*) und zum anderen den Bodenwertanteil - für bestimmte Baujahrsgruppen und Wohnlagen an.

Baujahr	einfache Wohnlage			mittlere Wohnlage			gute Wohnlage		
	2003	2004	2005	2003	2004	2005	2003	2004	2005
	€/m ² Wohnfläche								
bis 1948	*	*	*	*	*	*	*	*	*
1949 - 1969	*	*	*	1.150	875	910	*	1.000	*
1970 - 1979	*	*	1.000	1.175	*	1.000	*	1.020	1.000
1980 - 1989	*	*	1.030	1.200	1.200	1.060	1.250	1.300	1.050
nach 1990	*	*	1.120	1.250	1.225	1.170	1.300	*	1.200
	zuzüglich								
Bodenwertanteil	*	*	450	600	660	620	900	925	820

* Wegen zu geringer Anzahl von Kauffällen keine gesicherte Angabe möglich.

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

Modernisierungsmaßnahmen werden durch Zuordnung in einer anderen Baujahrsklasse berücksichtigt.

6.2 Mehrfamilienhäuser

Die im Berichtszeitraum eingegangenen Kaufverträge über Mehrfamilienwohnhäuser ermöglichen es nicht einen detaillierten Zahlenspiegel für alle Lagen aufzustellen.

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.

Aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen ergeben sich in den einzelnen Wertangaben Unterschiede, die nicht unbedingt repräsentativ sind. Im Allgemeinen ist jedoch eine leicht nachgebende Tendenz bei den Verkaufspreisen zu erkennen.

Baujahr	mittlere Wohnlage				gute Wohnlage			
	2002	2003	2004	2005	2002	2003	2004	2005
	€/m ² Wohnfläche							
bis 1948	-	-	-	-	-	-	-	-
1949 - 1969	-	-	-	-	-	-	-	-
1949 - 1969 nicht modernisiert	* 850	700	*	825	850	* 700	-	*
1949 - 1969 modernisiert	-	1.100	1.000	970	1.200	* 1.100	1.250	*
1970 - 1979	-	-	-	-	-	-	-	-
1980 - 1989	-	-	-	-	-	-	-	-
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 2005 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 316 Kaufverträge (- 16 %) übersandt. Auffallend war der starke Rückgang (- 31%) bei den Zweitverkäufen. Die Anzahl bei Neubauverkäufen stieg nach dem starken Rückgang in 2004 wieder leicht an; bei Umwandlungen gab es keine Veränderungen.

Neubauten

Die Kaufpreise der Neubauwohnungen blieben im Berichtsjahr in mittleren Wohnlagen stabil, während sie in guten Wohnlagen um durchschnittlich 3% nachgaben.

Die Preise für Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze blieben unverändert.

Wohnlage	Anzahl der WE	€/m² Wohnfläche - ohne Garage/Stellplatz -					
		2003		2004		2005	
		Wert	Wohnfl.	Wert	Wohnfl.	Wert	Wohnfl.
einfache	3 - 6	-	-	1.730	73 m²	*	*
mittlere	3 - 6	1.850	90 m²	1.870	90 m²	1.860	92 m²
	≥ 7	1.650	85 m²	1.715	94 m²	*1.850	98 m²
gute	3 - 6	1.910	85 m²	2.000	90 m²	1.925	86 m²
	≥ 7	1.825	90 m²	1.965	88 m²	1.885	94 m²
Die Kaufpreise für Garagen /Stellplätze lagen im Durchschnitt bei: 9.300,- € für Tiefgaragen 7.650,- € für Garagen 2.500,- € für Stellplätze							

Hinweis:

* Keine gesicherte Angabe möglich!

- Keine Daten zur Ermittlung vorhanden.

Gemäß DIN 283 ist die Terrasse nicht Bestandteil der Wohnfläche.

Zweitverkäufe/Umwandlungen

Die Preise für Eigentumswohnungen gingen im Berichtsjahr um durchschnittlich 5% zurück.

Baujahr	Wohnlage	Anzahl der WE	€/ m ² Wohnfläche ohne Garage/ Stellplatz				
			2001	2002	2003	2004	2005
bis 1948	mittlere	3 - 6	-	-	-	-	790
		≥ 7	-	-	-	-	660
	gute	3 - 6	-	-	-	-	850
		≥ 7	-	-	-	-	675
1949 - 1969	einfache	3 - 6	*	*	930	1.000	875
		≥ 7	-	-	*	*	750
	mittlere	1 - 2	-	-	1.125	*	1.065
		3 - 6	1.135	935	1.080	1.050	895
		≥ 7	1.120	-	975	910	770
	gute	1 - 2	-	1.295*	-	*	1.075
		3 - 6	-	1.000*	-	1.075	900
		≥ 7	1.210	1.060*	-	*	780
1970 - 1979	einfache	3 - 6	-	*	*	*	1.115
		≥ 7	970	*	*	975	925
	mittlere	1 - 2	-	-	1.200	*	1.325
		3 - 6	1.340	1.200	1.170	1.250	1.200
		≥ 7	*	1.060	1.040	1.100	1.010
	gute	1 - 2	-	1.500*	1.350	*	1.400
		3 - 6	-	1.230	1.200	1.275	1.270
		≥ 7	1.300	925*	1.200*	1.325	1.085
1980 - 1989	einfache	3 - 6	1.000	1.315	1.175*	*	1.310
		≥ 7	875	-	890	*	1.140
	mittlere	1 - 2	*	1.100*	1.455*	1.550	1.470
		3 - 6	1.510	1.390	1.415	1.410	1.365
		≥ 7	1.410	965*	1.220	1.290	1.200
	gute	1 - 2	-	-	-	1.665	1.510
		3 - 6	1.605	1.450	1.510	*	1.410
		≥ 7	*	*	-	*	1.245
ab 1990	einfache	3 - 6	1.175	-	1.580	1.475	1.450
		≥ 7	-	1.500	1.480*	1.300	1.260
	mittlere	1 - 2	-	1.790	1.640	1.800	1.645
		3 - 6	1.610	1.610	1.550	1.560	1.520
		≥ 7	1.550	1.630	1.530	1.610	1.335
	gute	1 - 2	-	1.665	-	1.900	1.710
		3 - 6	1.660	1.640	1.610	1.650	1.585
		≥ 7	1.635	1.540*	*	*	1.400

Die Kaufpreise für Garagen lagen im Durchschnitt bei:

7.500 € für Garagen bzw. 8.000 € für Tiefgaragen bis zu einem Alter von 20 Jahren,
 5.150 € für Garagen bzw. 7.000* € für Tiefgaragen die älter als 20 Jahre sind,
 2.300 € 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. 2006 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

Eine Preisentwicklung für **Bauland** war im Berichtszeitraum nicht zu erkennen; die Bodenrichtwerte bleiben daher unverändert.

Richtwerte für den **individuellen Wohnungsbau**:

Richtwertlage	Ortslage	
	Alt-Bottrop	Kirchhellen
einfache (120 €/m ² bis 160 €/m ²)	± 0,- €/m ²	-
mittlere (180 €/m ² bis 225 €/m ²)	± 0,- €/m ²	± 0,- €/m ²
gute (260 €/m ² und mehr)	± 0,- €/m ²	± 0,- €/m ²

Richtwerte für **3- und mehrgeschossige Bebauung**:

Richtwertlage	Ortslage	
	Alt-Bottrop	Kirchhellen
einfache (120 €/m ² bis 160 €/m ²)	± 0,- €/m ²	-
mittlere (180 €/m ² bis 225 €/m ²)	± 0,- €/m ²	± 0,- €/m ²
gute (260 €/m ² und mehr)	± 0,- €/m ²	± 0,- €/m ²

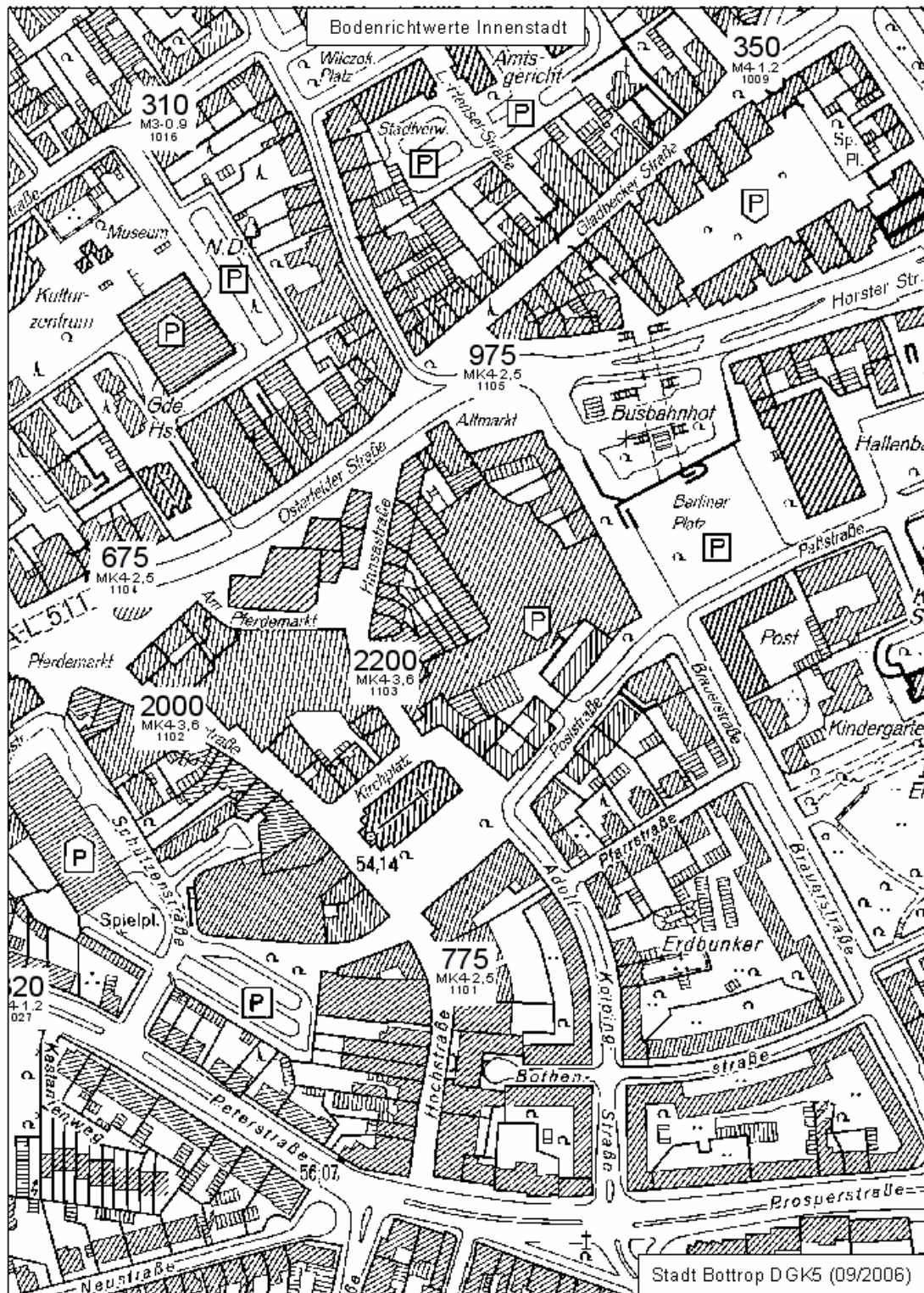
Richtwerte für **Gewerbelagen**:

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

Die einzelnen Bodenrichtwerte sind der Bodenrichtwertkarte zu entnehmen.

Bodenrichtwerte Innenstadtlage (siehe folgende Seite).

(ermittelt zum 01.01.2006)



8.3 Übersicht über Bodenrichtwerte - BODENRICHTWERTÜBERSICHT 2006

Individueller Wohnungsbau

Ortslage	Stadtteil	Richtwertlagen €/m ²		
		einfach	mittel	gut
Alt - Bottrop	Stadtmitte	-	210	290
	westl. Stadtgebiet (Eigen-Stadtwald, Fuhlenbrock)	135	210	300
	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	300
	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	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 €/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	410,6	535,5	556,8
2002	147	219	299	410,6	535,5	556,8
2003	132	204	299	368,7	498,8	556,8
2004	132	204	301	368,7	498,8	560,5
2005	132	204	301	368,7	498,8	560,5

3- und mehrgeschossige Bebauung

für Geschosswohnungsbau / Eigentumswohnungen (bezogen auf Richtwertgrundstücke)

Jahr	Durchschnittswerte €/m ²		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	410,3
2001	282	209	441,3	430,0
2002	282	209	441,3	430,0
2003	282	194	441,3	399,2
2004	279	194	436,6	399,2
2005	279	194	436,6	399,2

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	142,3	162,9	256,0	225,9
2002	40	50	85	75	142,3	162,9	256,0	225,9
2003	37	47	85	75	131,7	153,21	256,0	225,9
2004	40	50	85	75	142,3	162,9	256,0	225,9
2005	40	50	85	75	142,3	162,9	256,0	225,9

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 Grundstückskategorie (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.

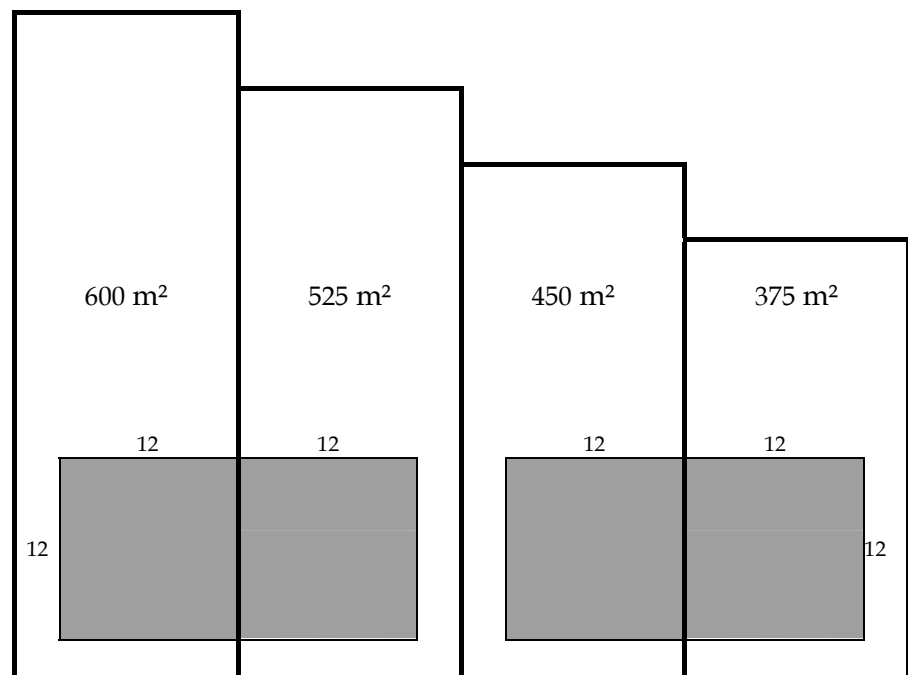
Die GFZ des zu bewertenden Grundstücks gibt an, welche Bebauung auf dem Grundstück nach den tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Gegebenheiten üblicherweise realisiert wird.

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	15 m	15 m	15 m	15 m
Grundstückstiefe	40 m	35 m	30 m	25 m
GFZ des zu bewertenden Grundstücks	$\frac{360 \text{ m}^2}{600 \text{ m}^2} = 0,60$	$\frac{360 \text{ m}^2}{525 \text{ m}^2} = 0,69$	$\frac{360 \text{ m}^2}{450 \text{ m}^2} = 0,80$	$\frac{360 \text{ m}^2}{375 \text{ m}^2} = 0,96$
Bodenrichtwert	200,- €/m²	200,- €/m²	200,- €/m²	200,- €/m²
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	600 m²	525 m²	450 m²	375 m²
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
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	-
2004	40	2,50	2,75	4,00	5,50	7,00
	65	3,75	4,00	*5,00	6,00	8,00
2005	40	2,50	2,75	3,75	5,50	6,50
	65	3,75	4,00	*	*	*

* keine gesicherte Aussage!

Anmerkung:

RND = Restnutzungsdauer bis 2003 - Gesamtnutzungsdauer gleich 90 Jahre
ab 2004 - Gesamtnutzungsdauer gleich 80 Jahre

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
2004	gute	3,75	4,00
	mittlere	3,50	3,50
2005	gute	3,75	4,00
	mittlere	3,50	3,50

Bemerkung: bis 2003 Die v. g. Werte beziehen sich auf eine durchschnittliche Restnutzungsdauer von 75 Jahren.

 ab 2004 Die v. g. Werte beziehen sich auf eine durchschnittliche Restnutzungsdauer von 65 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 195.000,- € im **Durchschnitt** ein höherer und für Objekte über 195.000,- € ein niedrigerer Kaufpreis erzielt.

Gegenüber 2004 wurden für Objekte mit einem ermittelten Sachwert von 115.000 € ein um 5% höherer Kaufpreis gezahlt während für Objekte mit einem Sachwert von 430.000 € ein um rd. 5% niedrigerer Kaufpreis gezahlt wurde.

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 80 Jahre zugrunde gelegt.

Verhältnis von Sachwert zu Kaufpreis 2005

für Ein- und Zweifamilienwohnhäusern

(- ohne Erstverkäufe der Bauträger -)

Sachwert	Kaufpreis (Verhältnis zum Sachwert)
115.000 €	120 %
125.000 €	115 %
150.000 €	110 %
170.000 €	105 %
195.000 €	100 %
225.000 €	95 %
260.000 €	90 %
305.000 €	85 %
360.000 €	80 %
430.000 €	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 **01.01.2005**, 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; sie betragen rund:

Verwaltungskosten:	240 € je Mietwohneinheit 287 € je Eigentumswohnung 31 € je Garage / Stellplatz
Instandhaltungskosten:	12,0 €/m ² Wohnfläche für Gebäude älter 32 Jahre * 9,4 €/m ² Wohnfläche für Gebäude älter 22 Jahre * 7,4 €/m ² Wohnfläche für Gebäude jünger 22 Jahre * 71 € je Garage / Tiefgaragenstellplatz <i>* je nach Ausstattung sind Zu- und Abschläge möglich.</i>
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 nicht mehr zu berücksichtigen.

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

Steueramtsrat 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 zur Zeit:

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).

Grundbetrag	Gebühr 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 2005

MIETSPIEGEL

**für nicht preisgebundene Wohnungen
in Bottrop**

nach dem Stand vom 1. Januar 2005

Fortgeschrieben durch:

Stadt Bottrop

Abt. Grundstücksbewertung beim Vermessungs- und Katasteramt

unter Mitwirkung von:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bottrop

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

Mieterbund Rhein-Ruhr, Bezirk Bottrop e.V.

Mieterschutzbund e.V.

in der Sitzung am 17. Februar 2005

1. Allgemeines

Die Angaben des Mietspiegels (Tabellen 1 bis 3) beziehen sich auf den 1. Januar 2005 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.

Tabelle 1 enthält Angaben über durchschnittlich anfallende Betriebskosten, die der Nettokaltmiete (Mietrichtwerte der Tabelle 2) i. d. R. zuzurechnen sind, wenn keine Einzelabrechnung vorgenommen wird.

Tabelle 2 enthält "Mietrichtwerte" je m² 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. Er soll die eigenverantwortliche Mietpreisbildung erleichtern und versachlichen.

2. Begriff "ortsübliche Vergleichsmiete"

In der Tabelle 2 sind in der "ortsüblichen Vergleichsmiete" neben den Betriebskosten 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 2 "Mietrichtwerte"

3.1 Typische Ausstattungsmerkmale der Mietwohnungen in den jeweiligen Ausstattungsklassen

Ausstattungsklasse A

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

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

weitere Merkmale bei Gebäuden mit Baujahr:

- a) bis 1948 Dielenfußboden; Bad mit eingebauter Wanne oder Dusche, nur teilweise gefliest.
- b) bis 1975 Estrichfußboden; Bad mit eingebauter Wanne oder Dusche, tlw. Bodenfliesen, Fliesensockel bis 1,6 m.
- c) ab 1976 Estrichfußboden, tlw. mit Fliesenbelag; Bad mit eingebauter Wanne oder Dusche, WC und Waschbecken, großformatige Boden- und Wandfliesen, tlw. Gäste-WC.

Ausstattungsklasse B

Wie Ausstattungsklasse A, jedoch ohne Heizung oder ohne Bad.

Ausstattungsklasse C

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

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

3.2 Altersklassen (Baujahre)

Das Alter eines Gebäudes beeinflusst erfahrungsgemäß die Miete. Die Werte der Tabelle 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 Einordnung zwischen die Werte benachbarter Altersklassen berücksichtigt werden.

Bei nachträglich neu geschaffenen Wohnungen in einem bestehenden Haus ist je nach Art und Umfang eine Baualtersklasse zu wählen, die zwischen dem eigentlichen Baujahr und der Baualtersklasse, in welcher der Ausbau erfolgte, liegt.

Bei nachträglicher Modernisierung nach § 11 (6) II. BV ist ein dem Modernisierungsgrad entsprechender Zuschlag anzubringen oder die Zuordnung in eine entsprechende Altersklasse vorzunehmen.

3.3 Zuschläge für Modernisierungsmaßnahmen

- nicht Instandhaltungsmaßnahmen oder Verschönerungen -
wenn nicht eine Mieterhöhung gem. § 559 BGB erfolgte.

1. Änderung der Ausstattungsklasse bei:

- Einbau einer Sammelheizung
- Einbau eines Bades

2. Zuschläge in % bei: - (s. Tabelle 3, Spalte 5)

- Umrüstung auf energiesparende Heizungsanlage
- überdurchschnittliche Sanitärausstattung
- überdurchschnittliche Elektroinstallation
- nachträgliche oder verbesserte Wärmedämmung der Außenwände, Fenster, Kellerdecke, Dachfläche
- Verbesserung des Wohnungszuschnitts
- Gegensprechanlage

3.4 Abschläge in % bei: - (s. Tabelle 3, Spalte 5)

- Nachtspeichereinzelfofenheizung, Elektroheizung
- Heizung (veraltet, unwirtschaftlich)
- Bad, Eingangs- und Wohnungstüren, Böden (veraltet)
- gefangene Wohnräume, nicht zeitgemäßer Grundriss oder zu kleine Raumgrößen
- nicht abgeschlossene Wohnung

3.5 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 Gebieten in die höhere oder niedrigere Lageklasse einzuordnen sein.

Lageklasse I - einfache Wohnlage

Vorwiegend Mietwohnlagen im südlichen und tlw. im östlichen Stadtgebiet, 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, 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 Fühlenbrock, Gebiet westlich der Hans-Böckler-Straße und nördlich der Lindhorststraße, im Gebiet Vinkenstraße, Sarterstraße, Taeglichsbeckstraße, Trappenstraße, Maybachweg, zwischen Aegidistraße, Tannenstraße und Scharnhölzstraße, Förenkamp, Viktoriastraße, Heimannstraße, Kreulshof.

Außerdem bei Wohnlagen in Außenbereichen und ungünstigen Verkehrsanbindungen.

Beispiele:

Köhlerstraße, Wildbruch.

Lageklasse III - gute Wohnlage

Wohngebiete mit aufgelockerter Bebauung (überwiegend 1 ½ - bis 2-geschossig) und guter Durchgrünung.

Ruhige Lagen, günstige Verkehrsverbindungen, jedoch ohne Durchgangsverkehr.

Beispiele:

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

4. Erläuterungen zu Tabelle 3

"Regelsätze zur Berücksichtigung von Qualitätsunterschieden"

Zu Spalte (1) - Spezielle Wohnlage

(innerhalb der jeweiligen Lageklasse)

Bei wesentlichen Abweichungen gegenüber der durchschnittlichen Mietwohnlage in der jeweiligen Lageklasse sind Zu- oder Abschläge begründet.

Der Höchstsatz kommt nur in besonderen Ausnahmefällen in Frage, d.h., bei Zusammentreffen mehrerer Vor- oder Nachteile oder bei besonders gravierenden Einzelfällen (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 Wohnflächenverordnung - WoFIV). 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

- s. lfd. Nr. 3.1 -

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. Nachtspeichereinzelfofenheizung, Kachelofenwarmluftheizung, Einzelheizkörper mit Gas-, Elektro- oder Ölanschluss) oder Energiesparheizungsanlagen gegenüber normaler Zentralheizung, schlechtere oder bessere Fußböden, Türen, Fenster und deren Isolierverglasung, abweichende Einrichtung und Ausstattung der Bäder und Toiletten, Einbauschränke usw., Balkone und Terrassen. Zu beachten sind weiter Pkw-Parkplätze, Kinderspielplätze, besondere Gemeinschaftsräume, Keller-, Lager- und Abstellräume, Aufzug, 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 die Wohn- und Nebenräume günstig zueinander liegen, kurzwegig zu erreichen sind und ausreichende Stellflächen haben. Ob gefangene Räume vorhanden sind, die nur von anderen Räumen aus betreten werden können, und ob die Nebenräume und insbesondere Flure in einem angemessenen Verhältnis zu den Wohnräumen stehen. Ferner ist eine ausreichende Belichtung und Belüftung bedeutsam.

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.

**Betriebskostenrichtwerte
für typische Mietwohnungen**

Tabelle 1

Kosten		Betrag pro Monat
der Wasserversorgung		0,20 €/m²
der Entwässerung		0,17 €/m²
des Niederschlagwassers		0,04 €/m²
für Allgemeinstrom		0,01 €/m²
für Müllabfuhr		0,10 €/m²
für Straßenreinigung u. Winterdienst		0,02 €/m²
für Sach- und Haftpflichtversicherungen		
Baujahr	bis 1948	0,12 €/m²
	1949 - 1965	0,14 €/m²
	1966 - 1982	0,16 €/m²
	ab 1983	0,18 €/m²
der Grundsteuer		
Baujahr	bis 1948	0,12 €/m²
	1949 - 1965	0,20 €/m²
	1966 - 1982	0,24 €/m²
	ab 1983	0,30 €/m²

Mietrichtwerte
für typische Mietwohnungen

Tabelle 2

Altersklasse (Baujahr) Bei nachträglicher Modernisierung (s.lfd.Nr. 3.2 und 3.3, Seite 3)	Ausstattungs-k-lasse								
	A			B			C		
	ohne Betriebskosten								
	mit Sammel- heizung, mit Bad und WC			ohne Sammel- heizung, mit Bad und WC			ohne Sammel- heizung, ohne Bad, WC in der Wohnung		
	Lageklasse			Lageklasse			Lageklasse		
	I	II	III	I	II	III	I	II	III
- 1948	3,60	4,05	4,50	3,20	3,60	4,00	- 13 % zur Ausstattungs-k-lasse B		
1949 - 1960	4,05	4,60	5,15	3,50	3,90	4,30			
1961 - 1965	4,20	4,75	5,30	3,60	4,00	4,40	□ □ □ Diese Werte gelten auch für Wohnungen mit Sammelheizung, ohne Bad		
1966 - 1970	4,50	5,00	5,60						
1971 - 1975	4,65	5,15	5,80						
1976 - 1982	4,90	5,50	6,15						
1983 - 1990	5,30	6,00	6,70						
1991 - 2002	5,40	6,10	6,80						
2003 -	5,80	6,50	7,20						

Bei Wohnungen ohne Isolierverglasung sind 0,35 €/m² von den Sätzen der Tabelle 2 in Abzug zu bringen.

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

In der ortsüblichen Miete sind **keine** Betriebskosten enthalten.

Außerdem nicht enthalten sind - siehe Begriff "ortsübliche Vergleichsmiete" (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
5. Typische Wohnungsausstattung in der jeweiligen Alters- und Ausstattungsklasse
6. Typische Grundrissgestaltung
7. Normaler Unterhaltungszustand
8. 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-, Ausstattungs- 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 typischer Ausstattung und Gestaltung sowie vom normalen Unterhaltungszustand (5)	Garten-nutzung (6)
		Größe qm	Zu-/Abschlag %	Geschoss	Zu-/Abschlag %		
		(3)		(4)		(5)	(6)
bis zu ± 7 %	bis zu + 5 %	40 bis 60	bis + 5	Unterg.	- 5 bis - 10	bis zu ± 20 %	bis zu + 5 % in Aus-nahmefällen mehr
		60 bis 90	± 0	Erdg.	bis - 5		
		90 bis 120	bis - 5	Dachg.	- 5 bis - 10 bis Baujahr 1982		
					bis - 5 ab Baujahr 1983		
				bei bis zu 4-geschossigen Häusern mit Aufzug + 3 %			

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