

Grundstücks- und Immobilienmarktbericht

Bocholt 2002 – Stand 31.12.2001 –



Der Gutachterausschuss für
Grundstückswerte

in der Stadt Bocholt

Geschäftsstelle:

Berliner Platz 1, 46395 Bocholt

Telefon: (0 28 71) 953 - 113

Telefax: (0 28 71) 953 - 438

<http://www.bocholt.de/gutachte/gutachter.html>

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt

Marktbericht 2002

Vorbemerkungen	3
1. Aktuelle Tendenzen auf dem Grundstücksmarkt	4
- Kurzfassung	
2. Allgemeines	7
2.1 Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte	7
2.2 Aufgaben des Gutachterausschusses	9
2.3 Kaufpreissammlung	9
2.4 Rechtsgrundlagen	10
3. Übergeordnete Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	11
4. Ortsbezogene Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	13
5. Grundstücksmarkt in Bocholt	17
5.1 Allgemeiner Grundstücksverkehr	17
- Vertragsabschlüsse, Geldumsatz, Flächenumsatz	17
5.2 Teilmärkte	22
5.2.1 Wohnbauland	22
- Grundstücksabsatz, Häufigkeitsverteilung	22
- Preisniveau, Preisentwicklung	23
- Bodenpreisindexreihe	25
- Preisentwicklung im Vergleich zu anderen Indizes	26
- Preisentwicklung der Bauflächen im Aussenbereich	26
5.2.2 Entwicklungsstufen	27
- Käuferverhalten beim werdenden Bauland	28
5.2.3 Bebaute Objekte	30
- Häufigkeitsverteilung bei Ein- / Zweifamilienhäusern	30
- Schlüsselfertige Doppelhaushälften und Reihenhäuser	31
5.2.4 Wohnungseigentum	33
- Absatz, Häufigkeitsverteilung	33
- Preisniveau, Preisentwicklung	34
- Indexreihe Wohnungseigentum	35
- Preisentwicklung im Vergleich zu anderen Städten	36
5.3 Erforderliche Daten der Wertermittlung	37
5.3.1 Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstückstiefe	37
- Käuferverhalten bei unterschiedlicher Grundstückstiefe	37
- Umrechnung von Bodenrichtwerten bei unterschiedlicher Tiefe	38
5.3.2 Abhängigkeit des Bodenwertes von der baulichen Ausnutzbarkeit	39
5.3.3 Wertverhältnis Kaufpreis / Sachwert	40
- Käuferverhalten bei unterschiedlichen Sachwerten / Anpassung an die Marktlage	40
5.3.4 Liegenschaftszinssätze	41
5.4 Bodenrichtwerte	42
5.4.1 Bodenrichtwerte für baureifes Land	45
5.4.2 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen	48
6. Weitere Informationen	49
6.1 Gebühren für Verkehrswertgutachten	49
6.2 Gebühren für Bodenrichtwertkarten	49
6.3 Präsentation im Internet	49
7. Anlagen	50
- Umsätze und Preise im Grundstücksmarkt 2001 - Prognose 2002	50
Blitzumfrage des Deutschen Städtetages	
- Formulare - Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung	56
- Antrag auf Erstellung eines Gutachtens	58

Der Gutachterausschuss für
Grundstückswerte
in der Stadt Bocholt

Marktbericht 2002

Herausgeber:



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt

Geschäftsstelle: Rathaus, Berliner Platz 1, 46395 Bocholt
Telefon: (0 28 71) 953 - 113
Telefax: (0 28 71) 953 - 438
Internet: <http://www.bocholt.de/gutachte/gutachter.html>
E-Mail: gutachterausschuss@mail.bocholt.de

Schutzgebühr: 15,- Euro pro Exemplar
gem. Nr. 13.4.2.1 des Gebührentarifs der Allgemeinen
Verwaltungsgebührenordnung NW vom 12.7.2001

Vervielfältigung: Der Bericht über den Grundstücksmarkt ist urheberrechtlich geschützt. Die Marktdaten dürfen zu eigenen Zwecken verwendet werden. Eine Vervielfältigung und Verbreitung des Marktberichtes (auch auszugsweise) ist nur mit Genehmigung des Herausgebers gestattet.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt

Marktbericht 2002

Vorbemerkungen

Mit dem Grundstücksmarktbericht 2002 legt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt wie in den vergangenen Jahren eine Übersicht über das Geschehen auf dem Immobilienmarkt vor.

Der Bericht stellt die Umsatz- und Preisentwicklungen auf dem Bocholter Grundstücks- und Immobilienmarkt spezifiziert dar (Kapitel 5).

Ferner enthält der Bericht wichtige Rahmendaten zum Grundstücksmarkt sowohl übergeordneter als auch ortsbezogener Art (Kapitel 3 und 4).

In der Anlage (Kapitel 7) ist das Ergebnis einer Blitzumfrage des Deutschen Städtetages bei 57 deutschen Großstädten beigefügt. Daraus sind Entwicklungen der Umsätze und Preise im Grundstücksmarkt 2001 sowie eine Prognose für 2002 ablesbar.

Der Marktbericht wendet sich an alle Stellen, die auf Kenntnisse über den Grundstücksmarkt angewiesen sind, wie dies zum Beispiel in der Bau- und Wohnungswirtschaft, bei Sachverständigen, bei Banken, Versicherungen und der öffentlichen Verwaltung im Bereich Städtebau, Bodenordnung, Liegenschaften und Wirtschaftsförderung der Fall ist.

Er wendet sich aber auch an die interessierte Öffentlichkeit, insbesondere den Marktteilnehmer, der Orientierungsdaten angeboten werden.

Um den Marktbericht optimal dem Informationsbedarf der verschiedenen Nutzer anpassen zu können, ist der Gutachterausschuss an Anregungen interessiert. Entsprechende Hinweise werden gerne entgegengenommen.

Für den eiligen Leser dieses Berichtes befindet sich im Anschluss an diese Seite eine in Schlagzeilen zusammengefasste Beschreibung des Marktgeschehens. Tiefergehende Informationen sind den Grafiken zu den einzelnen Teilmärkten zu entnehmen.

Sämtliche Angaben zu Geldbeträgen sind in Euro ausgewiesen, die sich auf der Grundlage des amtlichen Umrechnungsfaktors 1,95583 durch Umrechnung im Beobachtungsjahr 2001 beinahe ausschließlich noch in DM verfassten Verträge ergeben.

Bocholt, im April 2002

Dipl.-Ing. Andreas Nienaber
Vorsitzender des Gutachterausschusses

1. Aktuelle Tendenzen in Schlagzeilen

- Wieder stärkere Umsatzzahlen in Bocholt
- Preisstagnation in fast allen Marktsegmenten

Weiterhin Tendenz zur Preisberuhigung

Die Preisentwicklung im Jahr 2001 lässt sich insgesamt als stagnierend bezeichnen. Dies gilt für Wohnbaugrundstücke, den Eigentumswohnungsmarkt und den Bereich der Einfamilienhäuser gleichermaßen. Ebenso wie im Jahr 2000 ist die Tendenz zur Preisberuhigung weiter feststellbar.

Geldumsatz weiterhin über 100 Mio. Euro

Die **Anzahl der Kaufverträge** stieg gegenüber dem Vorjahr um **+13%** an, liegt aber über das Jahrzehnt gesehen mit 862 Kauffällen auf mittlerem Niveau. Gleiches ist beim **Geldumsatz** festzustellen. Nach dem Rekordjahr 1998 folgt – wie schon 2000- mit **118,6 Mio. Euro** (232 Mio. DM) Geldumsatz ein durchschnittliches Jahr 2001 (1998: 331 Mio DM, 1999: 227 Mio. DM, 2000: 226 Mio. DM). Eine deutliche Verschiebung ist hier in den Teilmärkten zugunsten der Wohnhäuser (einschl. Mehrfamilienhäuser) und zu Lasten der gewerblichen Objekte zu verzeichnen.

Preise für Wohnbaugrundstücke unverändert

Die Anzahl der umgesetzten **Wohnbaugrundstücke** bewegt sich mit **153 Stück** im Gegensatz zum Vorjahr (213) und der Rekordmarke von 1996 mit 268 in einem mittleren Bereich. Über das gesamte Stadtgebiet betrachtet sind die **Preise für Wohnbaugrundstücke** mit **+0%** als stagnierend zu bezeichnen. Dabei verhält sich der Markt wie schon im Vorjahr uneinheitlich: altes Stadtgebiet und stadtnahe Lage – Stagnation, stadtferne Lage – Preisanstieg.

Die bereits in den vergangenen Jahren beobachtete sich verstärkende Tendenz zu einem gespaltenen Markt (erhebliche Preisniveau-Unterschiede bei Veräußerungen der Stadt im Gegensatz zu Privaten bzw. Bauträgern) ist weiterhin zu beobachten (Abb. 20). Eine der Ursachen für den verhaltenen bis stagnierenden Preiszuwachs ist sicherlich das Faktum, dass Baugebiete der Stadt im Jahr 2001 an den Markt gebracht wurden und der Anteil der städtischen Grundstücke oder unter städtischem Einfluss entwickelten Grundstücke, der in aller Regel die Preisentwicklung dämpfend beeinflusst, im Berichtszeitraum einen erheblichen Anteil ausmacht (rd. 40%). Die im Marktbericht 2000 prognostizierte Preisberuhigung ist wie erwartet in diesem Marktsegment eingetreten.

Stagnation beim Wohnungseigentum

Die Verkaufszahlen beim **Wohnungseigentum** sind im Gegensatz zum Vorjahr wieder etwas gestiegen (+10 %) bei - auf den Gesamtmarkt bezogen - stagnierenden Preisen (+-0%) und -0,6 % bei Erstverkäufen. Diese Umsatzzunahme ist auf eine ungewöhnlich hohe Anzahl von Umwandlungen zurückzuführen (Wohnungen in Mehrfamilienhäusern wurden zu Eigentumswohnungen).

Deutlicher Zuwachs bei Ein- und Zweifamilienhäusern

Der Umsatz bei **Ein- und Zweifamilienhäusern** ist mit 272 verkauften Objekten im Gegensatz zum Vorjahr (211 Objekte) wieder deutlich steigend.

Beim Preisniveau für **landwirtschaftliche Flächen** hat sich ebenfalls eine stagnierende Tendenz durchgesetzt. Ein geringfügiger Preisanstieg ist lediglich in Hemden zu verzeichnen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt

Marktbericht 2002

- **Umsatzplus bei Wohnhäusern in Bocholt**
- **Euroeinführung bewirkte überregional keine stärkere Immobiliennachfrage**
- **Besondere Bedeutung des ländlichen Raumes**

Die für das Jahr 2001 prognostizierte anziehende Nachfrage des RDM (Ring Deutscher Makler) nach Einfamilienhäusern hat sich in Bocholt bestätigt. Auf dem Teilmarkt der bebauten Objekte (Wohnhäuser einschl. Mehrfamilienhäuser) ist im Bereich Geldumsatz ein Plus von 10% zu verzeichnen. Die Umsatzzahlen beim Wohnungseigenumsmarkt konnten lediglich aufgrund einer starken Anzahl von Umwandlungen gehalten werden. Die Anzahl der neuerstellten Eigentumswohnungen ist weiterhin rückläufig.

*Anziehende Nachfrage
bei Einfamilienhäusern*

Überregional gesehen haben sich Hoffnungen auf eine steigende Immobiliennachfrage im Zusammenhang mit der Euroeinführung nicht bestätigt. Dies berichtete der Ring Deutscher Makler (RDM) zum Jahresende 2001. Daher wird überwiegend mit stabilen Preisen für Häuser, Grundstücke und Wohnungen gerechnet. Ein erwarteter Boom bei der Immobiliennachfrage war allgemein mit Inflationsbefürchtungen begründet worden. Diese sind offensichtlich nicht marktwirksam geworden und durch andere Entwicklungen, wie z.B. die unsichere Beschäftigungslage und die damit verbundenen Einkommensbefürchtungen, überlagert worden.

*Euro führte nicht zu
steigender Immobilien-
nachfrage*

In einer Blitzumfrage des Deutschen Städtetages zur Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt 2001 in 57 Großstädten konnte eine weitgehende Preisstabilität bei Wohnimmobilien festgestellt werden.

*Preisstabilität bei
Wohnimmobilien*

Nach einer Mitteilung des Europäischen Statistikamtes (Eurostat) stieg die jährliche Inflationsrate auf 2,5%. Der Einzelhandelsverband NRW stellt zu Beginn des Jahres 2002 eine Kaufzurückhaltung beim Verbraucher fest. Gründe sind hier sicherlich in der allgemein schwachen Konjunktur und der Unsicherheit durch den Euro zu suchen.

Für die weitere Entwicklung des Immobilienmarktes kommt es darauf an, ob Wachstums- und Beschäftigungsprognosen im zweiten Halbjahr 2002 wieder positive Vorzeichen aufweisen. Nach langjährigen Beobachtungen des RDM steht eine stabile und anziehende Immobiliennachfrage in direktem Zusammenhang mit konjunkturellen Aufwärtseentwicklungen.

*Zusammenhang zwi-
schen konjunktureller
Lage und Immobilien-
nachfrage*

Der Bauland- und Immobilienmarktbericht 2001 des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (www.bmvlbw.de) sieht die Entspannung auf den Grundstücksmärkten auch in dem konsequent eingesetzten Bodenmanagement der Gemeinden begründet.

In Bocholt wird durch die Entwicklungsmaßnahme Bocholt-Feldmark und die sehr hohe Förderquote im Wohnungsbau einer Ermüdung in der Fertigstellung von Wohnungen kräftig entgegengearbeitet. Einen ersten Erfolg zeigt nach einem eher schwachen Jahr 1995 die hohe Anzahl der Baugenehmigungen ab 1996 (siehe Seite 16, Abb.8), die als ein Gradmesser für aktive Bautätigkeit ab 1997 angesehen werden kann. Auch funktioniert in Bocholt noch der private Woh-

*Besondere Akzente in
Bocholt*

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt

Marktbericht 2002

nungsmarkt mit beachtlichen Fertigstellungsquoten. In punkto Einfamilienhausbau greift inzwischen das vom Rat der Stadt Bocholt beschlossene Baulandmanagement zur Schaffung preisgünstigen Baulandes. Diese Akzente des örtlichen Wohnungsmarktes lassen annehmen, dass die allgemeine Beruhigung im Wohnungsbau in Bocholt nicht so deutlich spürbar wird wie anderenorts.

In Bocholt leicht steigende Bevölkerungszahlen

Die Bevölkerungsentwicklung weist nach einer Pressemitteilung der Stadt Bocholt vom 26.03.2002 eine leicht steigende Tendenz auf. Zum Stichtag 30. Juni 2001 beträgt die Einwohnerzahl 72.291 Personen. Im Vergleich zum vorherigen Vorjahreszeitraum ergibt sich eine Steigerung von 461 Personen.

Trend zu kleineren Haushalten

Im Zusammenhang mit der Bevölkerungsentwicklung haben die Landesbausparkassen eindringlich an die Politik appelliert, die anhaltende Diskussion um den künftigen Neubaubedarf zu versachlichen. Nach ihrer Meinung ist die These, dass aufgrund schrumpfender Bevölkerungszahlen kein Neubau mehr notwendig sei, unrichtig. Der entscheidende Faktor sei die Anzahl der Haushalte. Hier ist der Trend nach kleineren Einheiten mit einem erhöhten Bedarf der Pro-Kopf-Wohnfläche (40m²/ Person; Mittelwert Ost-/Westdeutschland, Liegenschaften aktuell 1/2002) weiter steigend. Dies gelte auch ganz unabhängig davon, wie sich Geburtenraten und Zuwanderungszahlen entwickeln. Zusätzliche Einflussfaktoren, wie der Bedarf nach Zweitwohnungen aufgrund der zunehmenden Mobilität der Arbeitnehmer, längere Lebenserwartungen, größere Vermögen, etc., werden mindestens für die nächsten 20 Jahre die Nachfrage ebenso beeinflussen.

Ländliche Räume bieten vielfältige Arbeits- und Lebensmöglichkeiten

Gleichzeitig stehen ländliche Räume unter neuen Herausforderungen zwischen Globalisierung und Peripherie. In den letzten 20 Jahren wurden durchschnittlich jährlich 10.000 ha für Siedlungsentwicklung und Straßenflächen beansprucht. Hinzu kommen Ansprüche für Maßnahmen des Natur- und Ressourcenschutzes. Aus stadtplanerischer Sicht und aus Sicht der Raumordnung kommt dem ländlichen Raum große Bedeutung zu. In den letzten Jahren konnten die ländlichen Räume mit ihren interessanten und vielfältigen Arbeits- und Lebensmöglichkeiten Wanderungsgewinne aus den Ballungsräumen verzeichnen. Dies führte unter anderem zu Infrastrukturproblemen und zusätzlichem Verkehrsaufkommen. Es bleibt abzuwarten inwieweit diese Einflussfaktoren insbesondere den Bocholter Markt beeinflussen.

Quellen:

- Forum, „Entwicklung im ländlichen Raum“ von Joachim Thomas, Münster
- Liegenschaft aktuell 2/2001, 5/2001, 1/2002
- Stadt Bocholt 26.03.2002: „Bocholts Bevölkerung steigt leicht an“, Presseservice
- VDM (Verband Deutscher Makler) online
- RDM (Ring Deutscher Makler) online
- Einzelhandelsverband NRW online

2.1 Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist ein auf Landesebene für einzelne Gebietskörperschaften (Kreise, große kreisangehörige Städte und kreisfreie Städte) eingerichtetes, selbstständiges unabhängiges Kollegialgremium. Er ist keinen Weisungen unterworfen und hat seine Tätigkeit nach bestem Wissen und Gewissen auszuüben.

*Gutachterausschuss
als unabhängige
Landeseinrichtung*

Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden nach Anhörung der jeweiligen Gebietskörperschaft durch die Bezirksregierung für fünf Jahre bestellt; eine erneute Bestellung ist zulässig.

Die Tätigkeit im Gutachterausschuss ist ehrenamtlich; ihre Besetzung interdisziplinär. Die Gutachter müssen die für die Wertermittlung von Grundstücken oder entsprechende Wertermittlungen erforderliche Sachkunde besitzen und sollen in diesen Wertermittlungen erfahren sein.

Bei der Bestellung werden alle Mitglieder darauf hingewiesen, dass bei Vorliegen von Interessenkollisionen ihre Mitwirkung im Gutachterausschuss ausgeschlossen ist. Die Mitglieder des Gutachterausschusses sind zur Verschwiegenheit verpflichtet.

*Interessenkollisionen
ausgeschlossen*

Der Gutachterausschuss berät und beschließt in nichtöffentlicher Sitzung. Bei der Erstattung von Gutachten wird der Gutachterausschuss in der Besetzung mit dem Vorsitzenden oder einem Stellvertreter und zwei ehrenamtlichen weiteren Gutachtern tätig. In besonderen Fällen kann der Vorsitzende weitere Gutachter sowie Sachverständige hinzuziehen. Bei der Erstellung der Übersichten über die Bodenrichtwerte und den Grundstücksmarkt sowie beim Beschluss der für die Wertermittlung erforderlichen Daten wird der Gutachterausschuss in der Besetzung mit dem Vorsitzenden oder einem Stellvertreter und mindestens vier ehrenamtlichen weiteren Gutachtern tätig.

*Bodenrichtwerte
jährlich*

Bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten sind die als ehrenamtliche Gutachter bestellten Bediensteten der zuständigen Finanzbehörde zu beteiligen.

Für den Bereich des Landes Nordrhein - Westfalen wurde ein Oberer Gutachterausschuss gebildet; dessen Geschäftsstelle ist bei der Bezirksregierung in Düsseldorf eingerichtet.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt ist zuständig für das gesamte Stadtgebiet Bocholt. Für das übrige Kreisgebiet ist der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Borken zuständig.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt

Marktbericht 2002

Der Ausschuss für das heutige Stadtgebiet wurde erstmalig mit Wirkung vom 1. Juli 1981 bestellt und ist seit dieser Zeit tätig.

Vor der kommunalen Gebietsreform bestand ein Vorgängerausschuss für das alte Stadtgebiet und die Gemeinden des Amtes Liedern - Werth (1. Oktober 1961 bis 31. Dezember 1974). In der Zeit vom 1. Januar 1975 bis 30. Juni 1981 wurden die Aufgaben dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Borken übertragen.

Neben dem Baugesetzbuch (BauGB) ist für die Arbeit des Gutachterausschusses insbesondere die Wertermittlungsverordnung (WertV) vom 6. Dezember 1988 sowie die Gutachterausschussverordnung Nordrhein - Westfalen (GAVO NW) vom 7. März 1990 maßgeblich.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt (Stand 31. Dezember 2001)

Vorsitzender

Andreas Nienaber Dipl.-Ing., Städtischer Obervermessungsrat

Stellvertretender Vorsitzender

Paul Overbeck Dipl.-Ing., Stadtvermessungsoberamtsrat

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter

Hans - Jürgen Gildhuis Immobilienkaufmann
Karl - Peter Theis Dipl.-Ing., Ltd. Kreisvermessungsdirektor

Ehrenamtliche Gutachter

Hans Behnen Dipl.-Ing., Architekt
Josef Büning Dipl.-Agraringenieur
Cäcilia Eing Dipl.-Ing., Architektin
Heinz Fischer Dipl.-Ing., Architekt
Nicole Johann Dipl.-Ing., Kreisvermessungsrätin
Peter von der Lieth Dipl.-Ing., Bauingenieur
Hans Wiegrink Geschäftsführer

Ehrenamtliche Gutachter von der zuständigen Finanzbehörde

Otto Rosenthal Steueramtsrat
Reinhard Schmitt (Stellvertreter)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt

Marktbericht 2002

2.2 Aufgaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Nach § 193 BauGB i.V. mit § 5 GAVO NW obliegen dem Gutachterausschuss im Wesentlichen folgende Aufgaben:

- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken auf Antrag der in § 193 BauGB genannten Berechtigten
- Erstattung von Gutachten über die Höhe von Entschädigungen für den Rechtsverlust und für andere Vermögensvor- und -nachteile
- Erstattung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte
- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten und den gebietstypischen Grundstückswerten
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten wie Liegenschaftszinssätze, Indexreihen u. a.

*Aufgabenstellung nach
§ 193 Baugesetzbuch*

Zur Vorbereitung und Durchführung dieser Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle, die in organisatorischer Hinsicht beim FB Grundstücks- und Bodenwirtschaft der Stadt Bocholt eingerichtet ist.

2.3 Kaufpreissammlung

Eine wesentliche Aufgabe der Geschäftsstelle ist die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung.

Nach § 195 BauGB sind die Notare verpflichtet, Abschriften der von ihnen beurkundeten Kaufverträge dem Gutachterausschuss zu übersenden. Entsprechendes gilt für Enteignungs-, Umlegungs-, Grenzregelungs- und Zwangsversteigerungsbeschlüsse.

*Notare übersenden
Kaufverträge*

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

Weiterhin bildet die Kaufpreissammlung die Grundlage sowohl für die Ermittlung der Bodenrichtwerte und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten als auch bei der Erstattung von Verkehrswertgutachten nach dem Vergleichswertverfahren.

*Kaufpreissammlung als
Grundlage für Wert-
ermittlungen*

Die Kaufpreissammlung, die Kaufverträge und weitere Datensammlungen unterliegen nach gesetzlichen Vorschriften dem Datenschutz und dürfen nur von den Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Bediensteten der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden. Nach der Auswertung der Kaufverträge sind diese zu vernichten.

*Datenschutz wird
beachtet*

Auskünfte an Sachverständige

Kostenpflichtige Auskünfte aus der Kaufpreissammlung können bei berechtigtem Interesse in anonymisierter Form erteilt werden. Diese Möglichkeit wird insbesondere von Sachverständigen zur Begründung ihrer Gutachten genutzt.

In der Kaufpreissammlung werden sämtliche Grundstückskaufverträge entsprechend nach Grundstücksarten, Grundstückseigenschaften und bestimmten Ordnungsmerkmalen automatisiert geführt, nachdem eine umfassende Auswertung jedes geeigneten Kaufvertrages erfolgt ist.

Eine Gliederung der dem Gutachterausschuss im Jahre 2001 zugesandten Kaufverträge ist auf Seite 17 dargestellt.

2.4 Rechtsgrundlagen

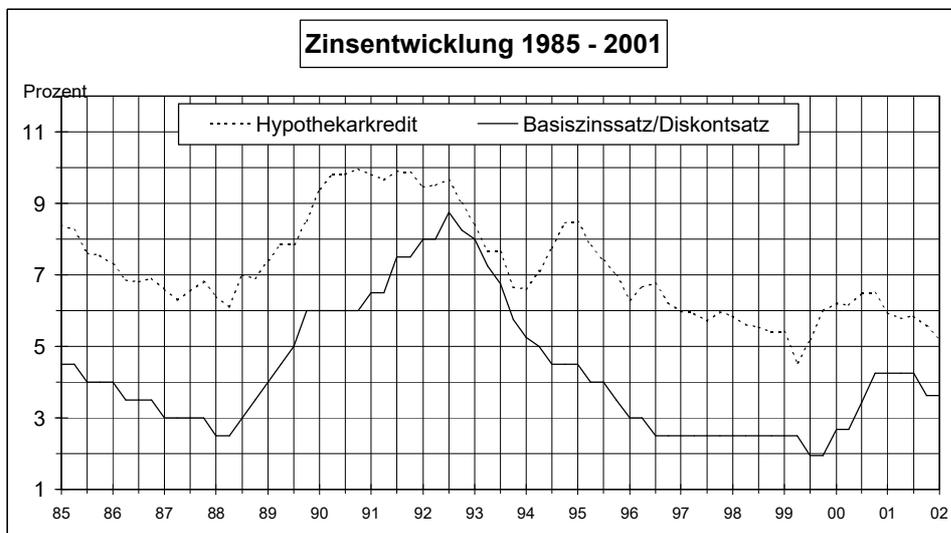
Gesetzliche Grundlagen für die Tätigkeit von Gutachterausschuss und Geschäftsstelle sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27. August 1997, insbesondere §§ 192 bis 199 "Wertermittlung"
- Die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - WertV) vom 6. Dezember 1988
- die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NW - GAVO NW) vom 7. März 1990

Weitere gesetzliche Vorschriften zum Bau-, Boden- und Mietrecht sowie die Entschädigungsrechtsprechung in Enteignungsverfahren werden je nach Lage des Einzelfalls entsprechend berücksichtigt.

3. Übergeordnete Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

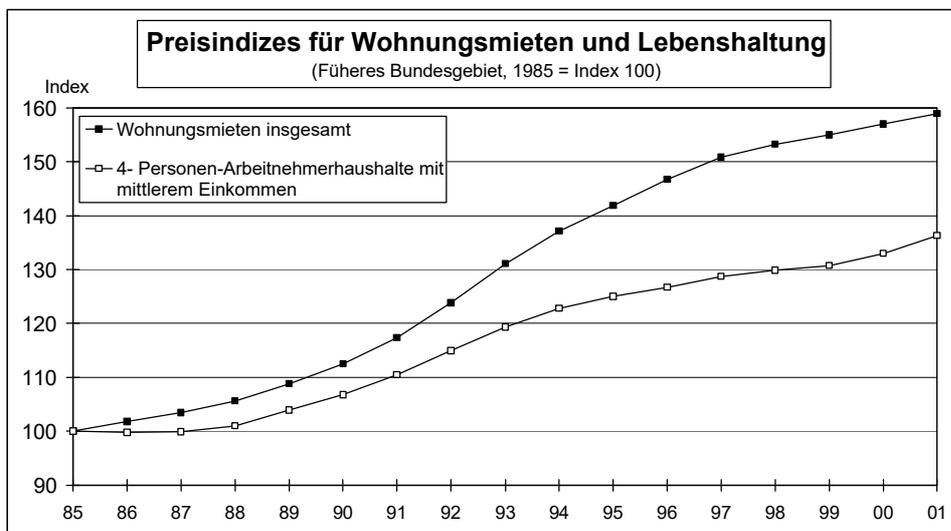
Die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt unterliegt einer Fülle von unterschiedlichen Einflussfaktoren. In den nachfolgenden Grafiken sind einige dieser übergeordneten Einflussfaktoren in ihrer zeitlichen Entwicklung dargestellt.



*Hypothekenzinsen
 bereits längerfristig auf
 niedrigem Niveau*

Abb. 1

Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank



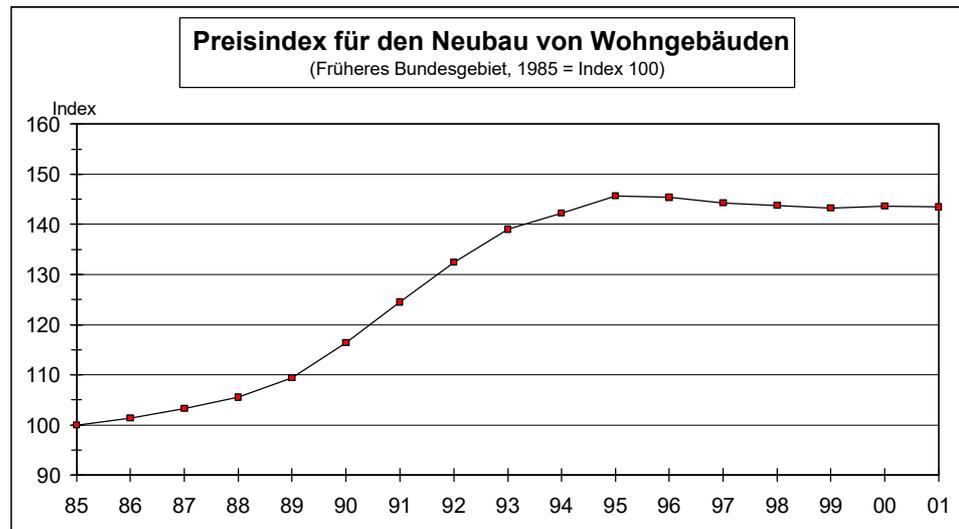
*Das Mietpreisniveau
 hebt stärker ab als die
 Einkommens-
 entwicklung*

Abb. 2

Quelle: Statistisches Bundesamt

Stagnation beim Preis-
index seit 1995

Abb. 3

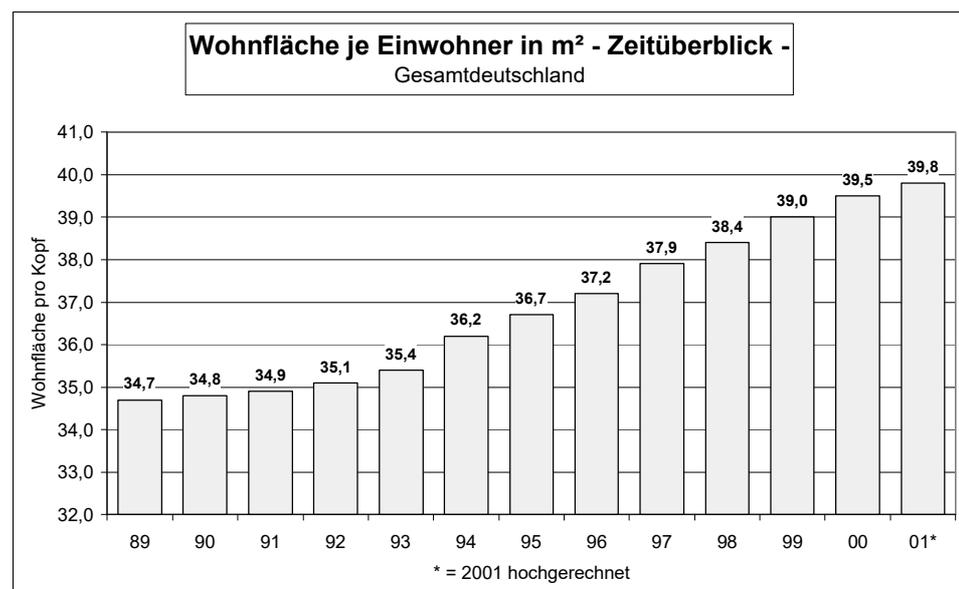


Quelle: Statistisches Bundesamt

Nach den Berechnungen des ifs Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen e. V., Berlin ist die durchschnittliche Wohnfläche über die jeder Bundesbürger verfügt auch im Jahr 2001 weiter gestiegen. Dr. Stefan Johl, Leiter des Instituts benennt zwei Ursachen für diese Entwicklung: Zum einen ist die Gesamtwohnfläche - trotz Rückgang der Neubauzahlen - weiter gestiegen. Zum Anderen hat die Bevölkerungszahl in Deutschland in den letzten drei Jahren im Vergleich zu den Vorjahren nur noch sehr langsam zugenommen.

Pro-Kopf-Wohnfläche in
Deutschland jetzt bei
fast 40 m²

Abb. 4



ifs Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen e.V., Berlin

4. Ortsbezogene Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

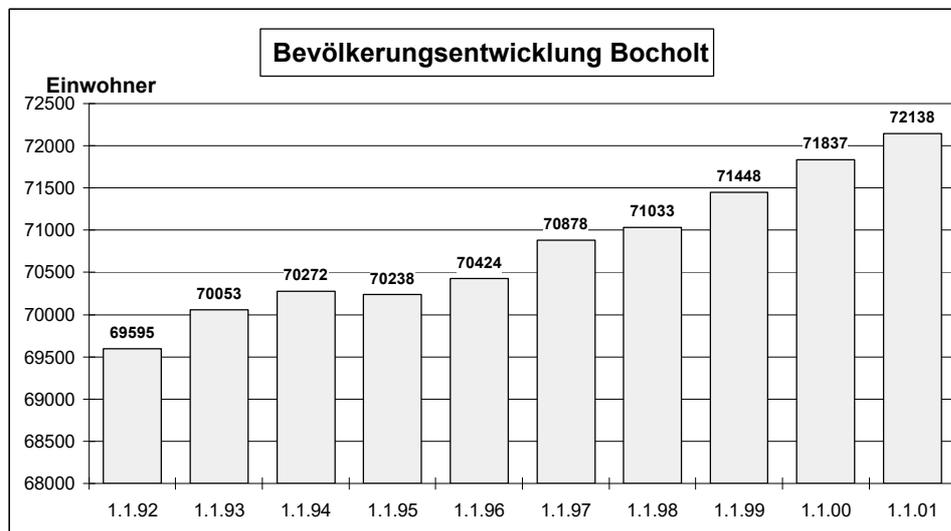
Der Bauland- und Wohnungsbedarf wird beeinflusst von zahlreichen äusseren Bedingungen, den sogenannten Rahmendaten. Diese Rahmendaten sind teilweise lokaler Natur, also ortsbezogen, teilweise regionaler Natur und teilweise gesamtgesellschaftlicher Natur.

Einige dieser Rahmendaten stehen in unmittelbarer Wechselwirkung zur Wohnversorgung und müssen daher bei einer Betrachtung des Grundstücks- und Bodenmarktes zur Beleuchtung des Hintergrundes herangezogen werden.

Lokale Rahmendaten dieser Art sind u.a.

- Einwohnerentwicklung
- Entwicklung der Haushaltsstrukturen
- Wohnflächenbedarf
- Soziale Komponenten
- Baulandangebote

*Bauland- und
Wohnungsbedarf in
Abhängigkeit von
Rahmendaten*



*stetiger
Einwohnerzuwachs*

Abb. 5

Quelle: Stadt Bocholt, FB Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt

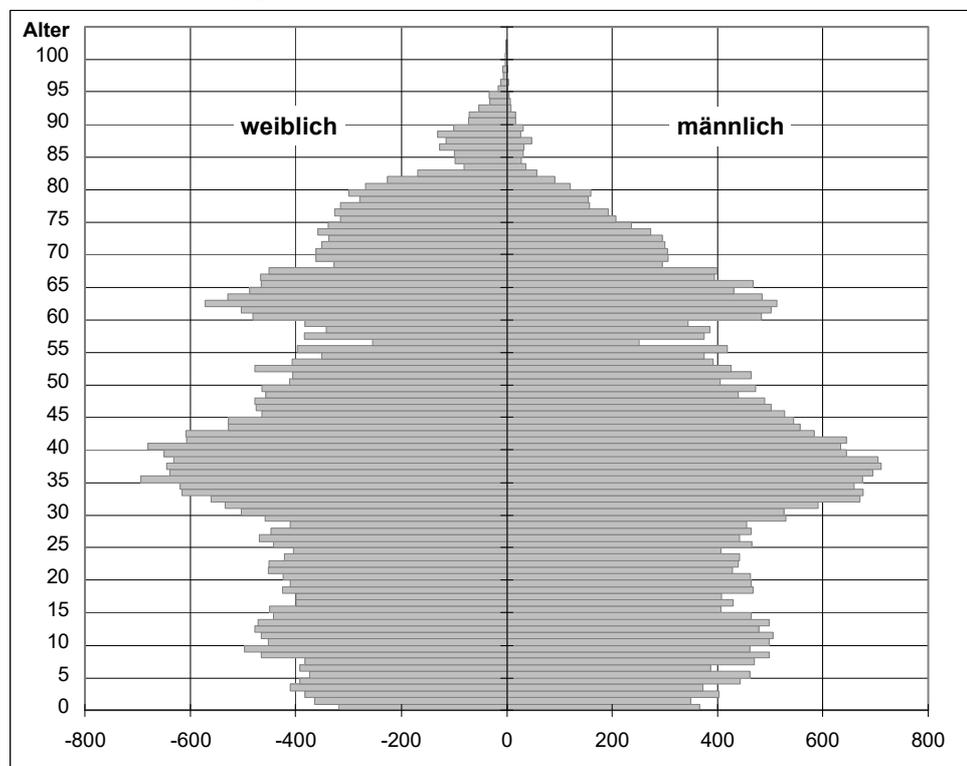
Marktbericht 2002

Die Einwohnerentwicklung (siehe Abb.5) zeigt in den zurückliegenden Jahren einen stetigen Anstieg auf nunmehr 72.138 Einwohner bis zum Januar 2001. In den letzten 10 Jahren stieg die Bevölkerung um 3.202 bzw. 4,6 %.

Die Ursachen für diese Entwicklung liegen zum einen in einem Geburtenüberschuss von bis zu 300 Geburten im Jahr, zum anderen in einem weitestgehend positiven Wanderungssaldo ab 1985. Lediglich für die Jahre 1993, 1994 und 1997 wird laut Bevölkerungsprognose der Stadt Bocholt ein negativer Wanderungssaldo ausgewiesen. In den übrigen Jahren sind Wanderungsgewinne zu verzeichnen, die jedoch starken Schwankungen unterworfen sind. Zu Beginn der 90er Jahre sind die Gewinne durch Zuzüge von Aus- und Übersiedlern zu erklären. Im Jahr 1994 setzt sich diese Entwicklung aufgrund verschärfter Bestimmungen nicht fort. Das Jahr 1995 zeigt dann wieder eine gemäßigte positive Entwicklung, die sich auch in 2001 fortsetzt.

Nach der Bevölkerungsprognose der Stadt Bocholt wird ab dem Jahr 2004 mit einem stetigen Rückgang der Bevölkerungszahl zu rechnen sein, die Einwohnerzahl geht bis zum Jahr 2015 um 2% zurück. Zu diesem Zeitpunkt wird jeder 5.Einwohner über 65 Jahre alt sein („Überalterung der Gesellschaft“). Es bleibt abzuwarten inwieweit eventuelle Zuwanderungen diese Zahlen noch beeinflussen können.

Alterspyramide Bocholt (Stand 1.1.2001)



Geburtenstarke Jahrgänge werden durch geburtenschwache Jahrgänge abgelöst

Abb. 6

Quelle: Stadt Bocholt, FB Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt

Marktbericht 2002

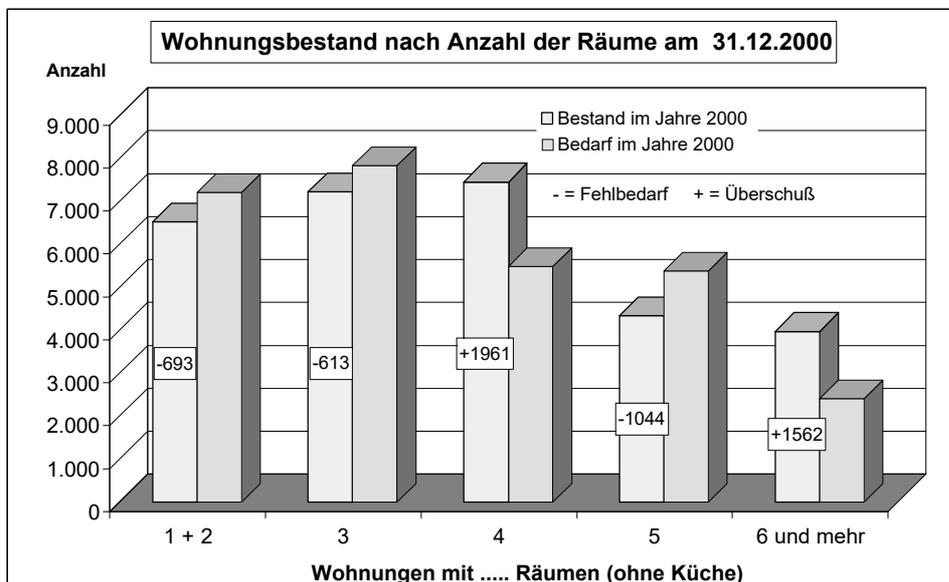
Speziell für den Wohnungsmarkt ist die Verteilung der Bevölkerung in den verschiedenen Altersgruppen ausschlaggebend. Ein Blick auf die Alterspyramide (Abb.6) macht deutlich, dass in den haushaltsgründenden Jahrgängen eine starke Nachfragegruppe am Bocholter Wohnungsmarkt auftritt, dass diese sich im Laufe der nächsten 10 Jahre aber deutlich reduziert.

Ein besonderer Aspekt bei der künftigen Wohnungsnachfrage ist die Entwicklung der Anzahl und der Größe der Haushalte. Für eine ausgewogene Wohnraumversorgung ist zu berücksichtigen, dass in Zukunft gerade die Ein-Personen-Haushalte stark wachsen werden. Das Wohnraumangebot weist aber gerade im Bereich der Kleinwohnungen einen deutlichen Nachholbedarf aus (vgl. Abb.7). Der Baulandbericht der Stadt Bocholt weist bisher einen durchschnittlichen jährlichen Wohnungsbedarf von mehr als 300 Wohneinheiten aus. Die Fertigstellungszahlen ab 1994 zeigen, dass die Aufholbestrebungen die bisherigen Erwartungen bei weitem übertreffen. Inwieweit der erwartete Bevölkerungsrückgang in der Stadt Bocholt und eventuell eintretende Wanderungsgewinne die Einwohnerzahl und somit die Nachfrage beeinflussen, bleibt abzuwarten.

*300 Wohneinheiten
jährlich bis zum
Jahr 2000*

Zusätzliche Quelle:

Bevölkerungsprognose der Stadt Bocholt / FB Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung



*Wohnungsbestand und
Wohnungsbedarf rein
statistisch gesehen*

Abb. 7

Quelle: LDS NW / Stadt Bocholt, FB Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt

Marktbericht 2002

Rückgang bei den
Baugenehmigungen

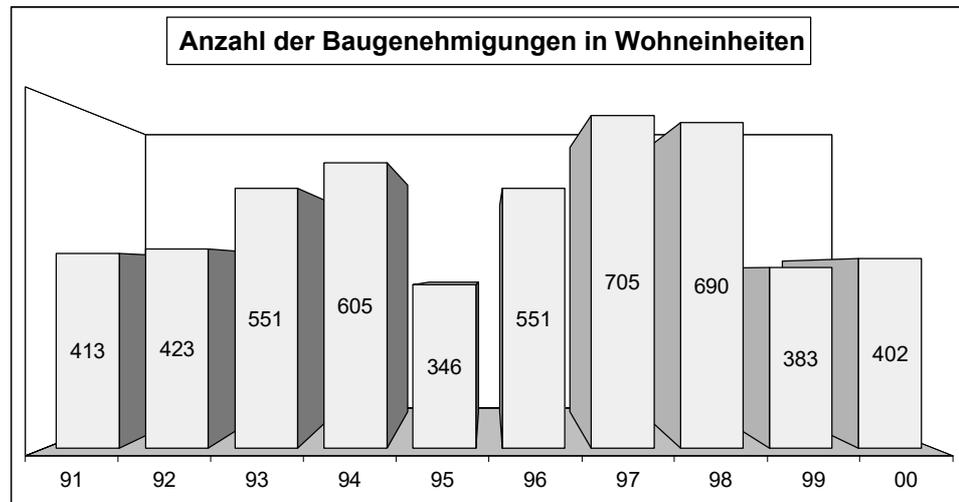


Abb. 8

Quelle: LDS NW / FB Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung

Die vom Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NW herausgegebenen Daten der erteilten Baugenehmigungen und fertiggestellten Neubaumaßnahmen weisen für die Stadt Bocholt bis zum 31.12.1998 anhaltend hohe Werte auf.

Die hohe Anzahl der Baugenehmigungen in den Jahren 1996-1998 ist auf eine Vielzahl von Fertigstellungen im Geschößwohnungsbau zurückzuführen.

Eine Trendwende ist auf dem Wohnungsmarkt seit 1999 erkennbar. Nach dem Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung wurde der Wohnungsbau in den Jahren 1996 bis 1999 wesentlich durch die hohe Nachfrage nach Eigenheimen gestützt. Hingegen war im Mietwohnungsbereich eine anhaltend schrumpfende Neubautätigkeit zu verzeichnen.

Im Jahr 1999 brach die über lange Zeit robuste Nachfrage nach Wohneigentum abrupt ein, auch wenn im Jahr 2000 diese wieder leicht anstieg.

Die Zahlen deuten darauf hin, dass der Anfang der 90 Jahre konstatierte Nachfrageüberhang nach Wohnungen inszwischen abgearbeitet wurde und sich die Neubaurate dem kontinuierlichen Bedarf annähert.

Quellen: LDS NW / Fachbereich Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung

Starke Aufhol-
bestrebungen im
Wohnungsbestand

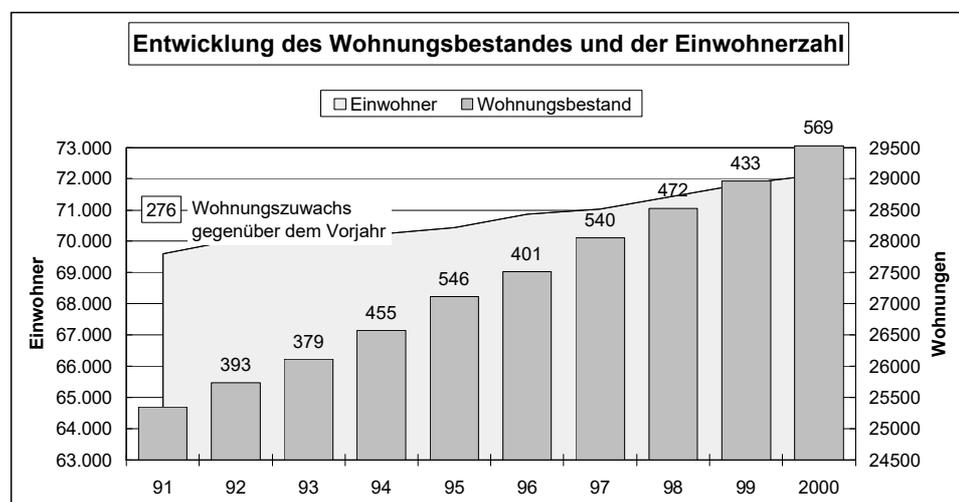
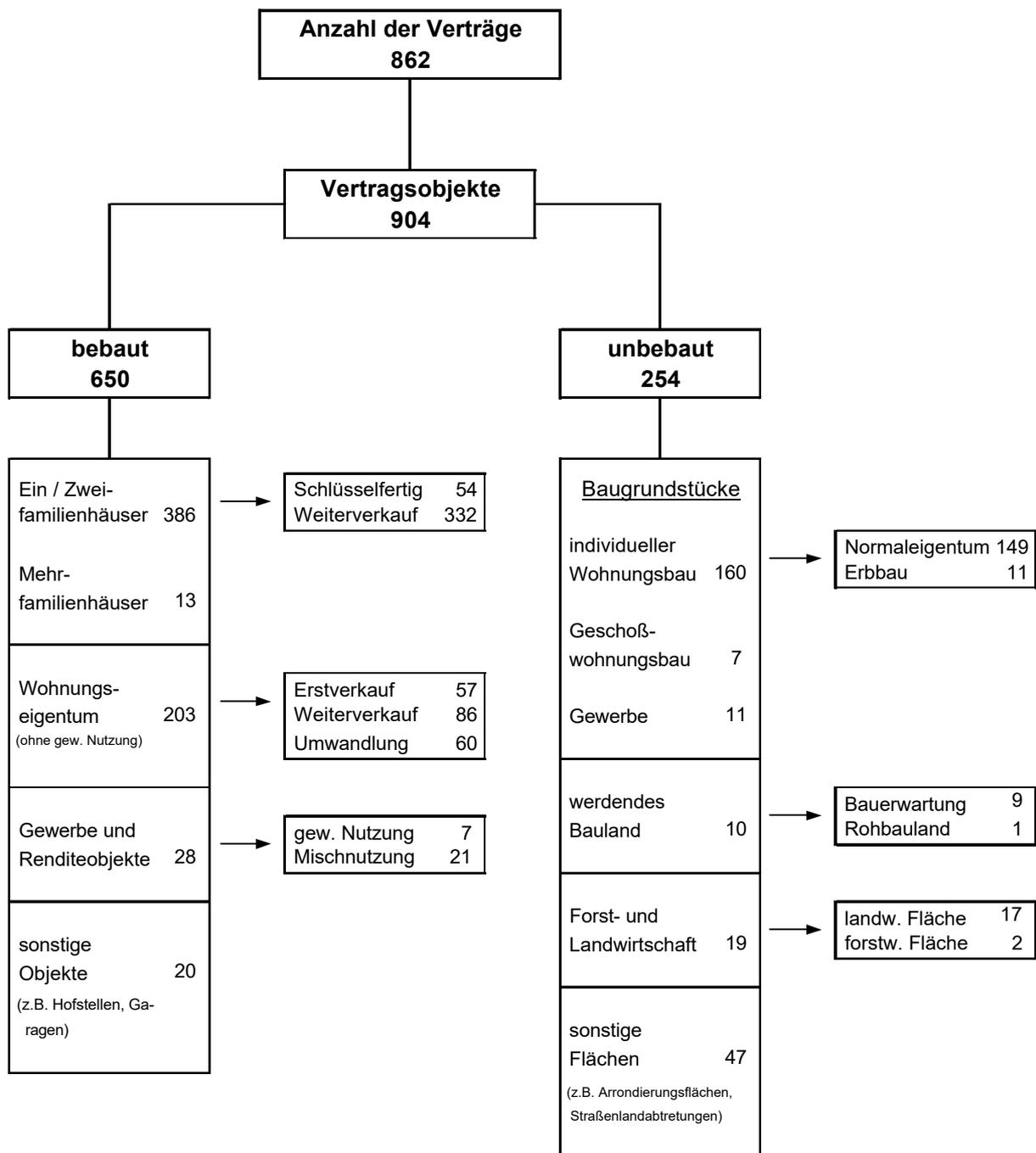


Abb. 9

5. Grundstücksmarkt in Bocholt

5.1 Allgemeiner Grundstücksverkehr

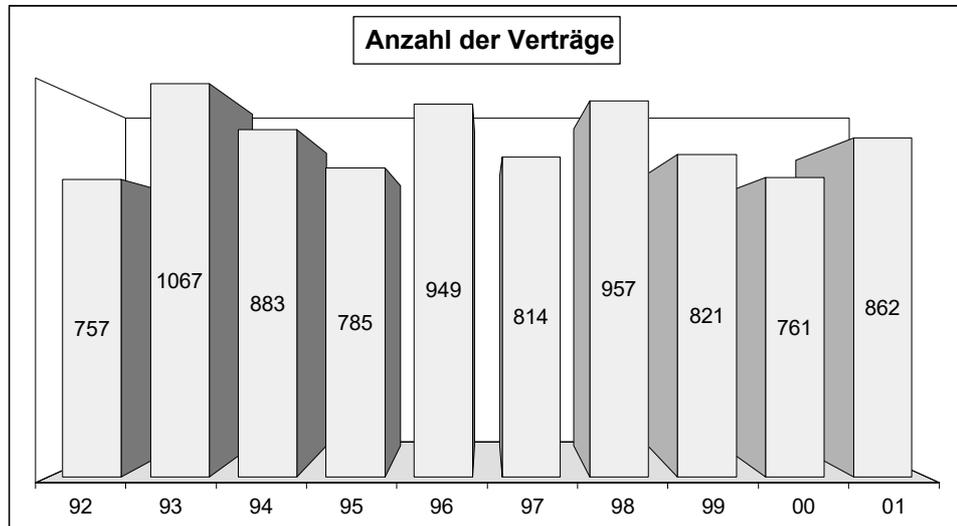
Gliederung der Verträge 2001 insgesamt



Vertragsaufkommen

*Vertragsaufkommen
wieder steigend*

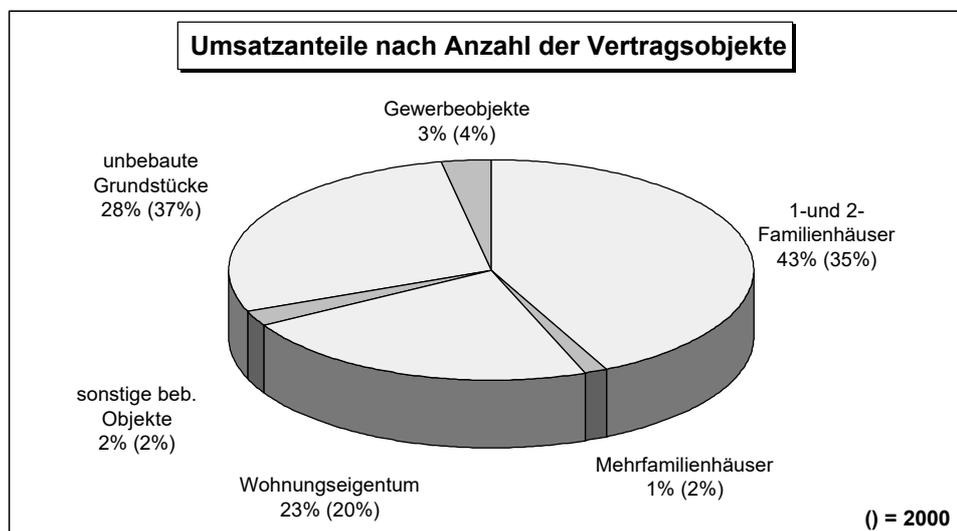
Abb. 10



*Rückgang bei unbebauten
Grundstücken*

*vermehrt Ein- und
Zweifamilienhäuser am
Markt*

Abb. 11



Das Marktgeschehen untergliedert sich im Wesentlichen in drei Segmente:

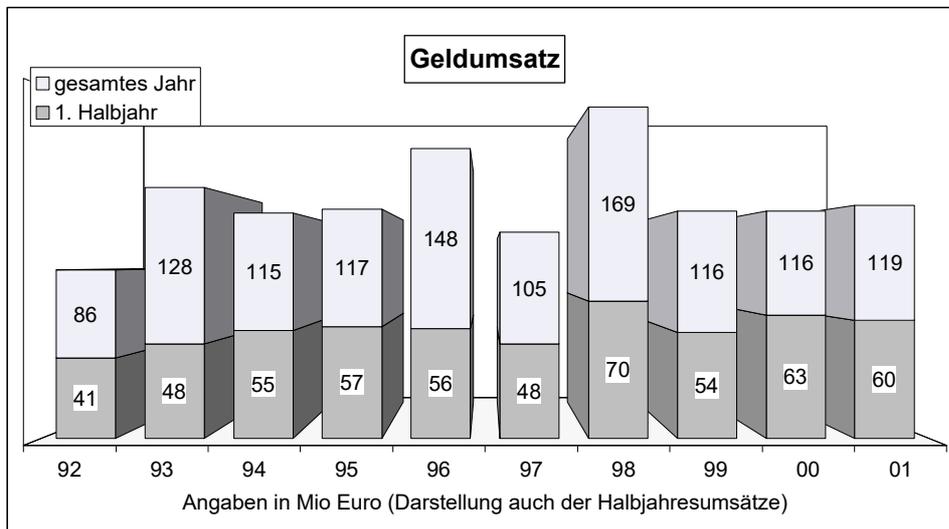
- unbebaute Grundstücke
- Wohnungseigentum
- 1- und 2- Familienhäuser

Mehrfamilienhäuser sind nur zu 1 % am Umsatz beteiligt und spielen somit keine bedeutende Rolle.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt

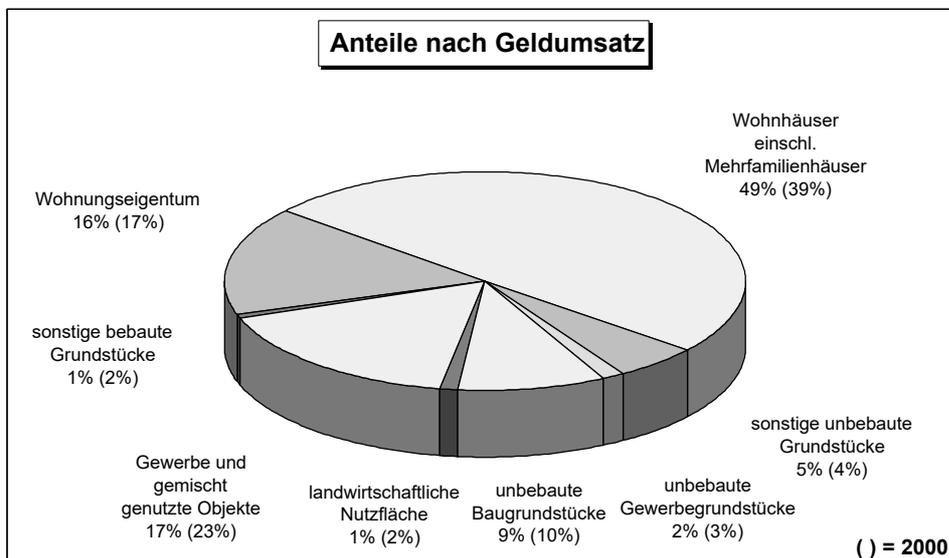
Marktbericht 2002

Geldumsatz



Geldumsatz in Bocholt

Abb. 12



Wohnhäuser mit dominierendem Anteil

Abb. 13

Der Geldumsatz wird im Wesentlichen von den bebauten Objekten geprägt (ca. 83 %).

Flächenumsatz

Flächenumsatz leicht steigend

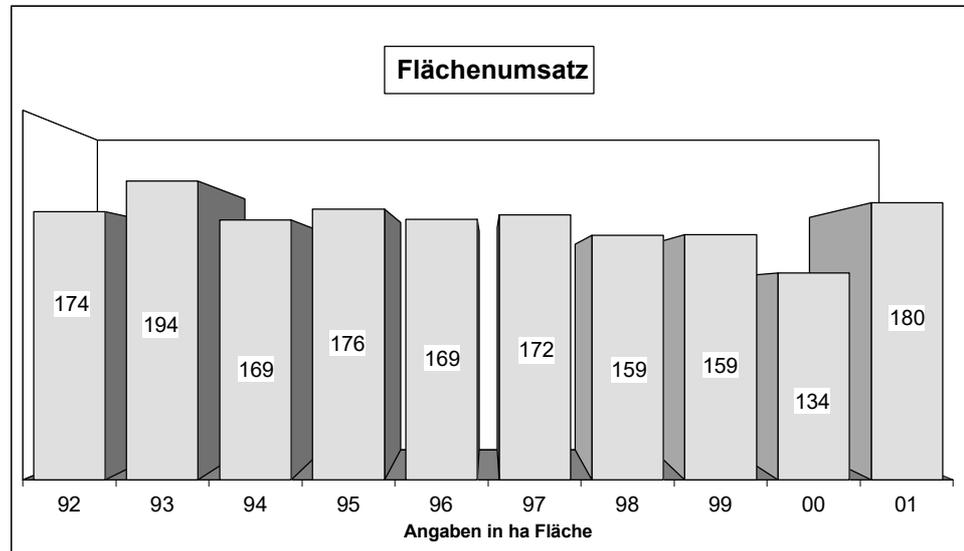


Abb. 14

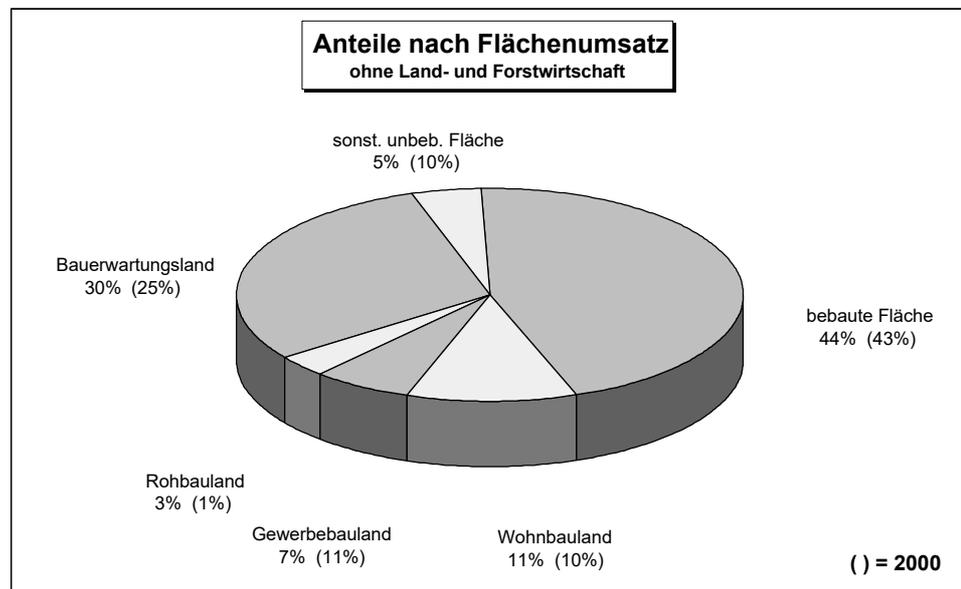


Abb. 15

Abgesehen von der Land- und Forstwirtschaft wird der Flächenumsatz geprägt von Veräußerungen bebauter Flächen sowie von Bauerwartungsland (überwiegend Gewerbe).

Der Gutachterausschuss für
Grundstückswerte
in der Stadt Bocholt

Marktbericht 2002

Flächenumsatz nach Nutzung der letzten 3 Jahre

Grundstücksart	1999		2000		2001	
	ha verk. Fläche	Anteil in %	ha verk. Fläche	Anteil in %	ha verk. Fläche	Anteil in %
Wohnbauland	6,5	4,8	9,2	6,9	7,3	4,1
Gewerbebauland	19,0	14,2	10,3	7,7	4,5	2,5
Rohbauland	0,0	0,0	0,5	0,4	2,3	1,3
Bauerwartungsland	19,8	14,8	22,9	17,1	20,5	11,4
landw. Nutzfläche	72,4	54,0	42,3	31,6	111,1	61,7
Straßenland	0,0	0,0	0,6	0,4	0,6	0,4
sonst. unbeb. Fläche	7,7	5,7	8,8	6,5	2,9	1,6
bebaute Fläche	34,0	25,3	39,6	29,5	30,8	17,1
Fläche insgesamt	159,4	118,8	134,2	100,0	180,0	100,0

Da die prozentualen Anteile jeweils abhängig sind vom gesamten Flächenumsatz im jeweiligen Jahr und dieser wiederum geprägt wird vom Marktgeschehen im landwirtschaftlichen Bereich, sind hier die absoluten Zahlen von Bedeutung.

5.2 Teilmärkte

5.2.1 Wohnbauland

*Umsatz an Wohnbau-
 grundstücken durch-
 schnittlich*

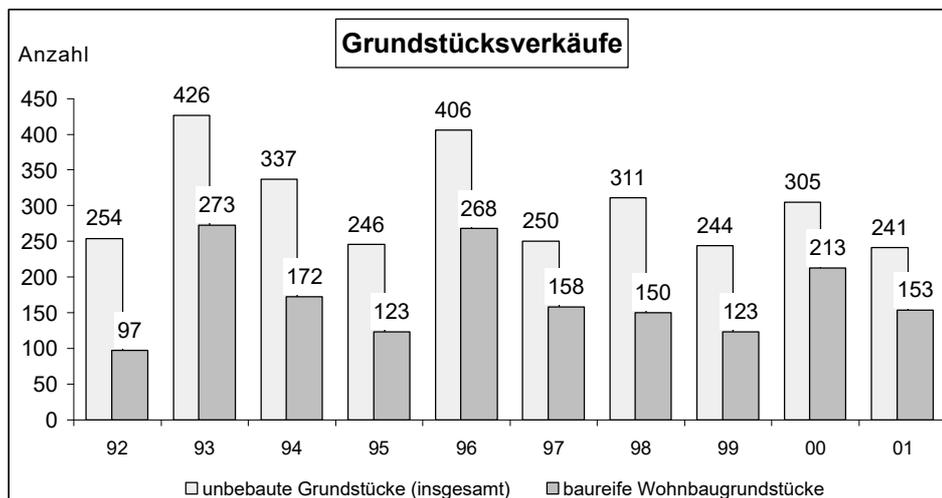


Abb. 16

*Preise für Wohnbau-
 grundstücke ausgewo-
 gen*

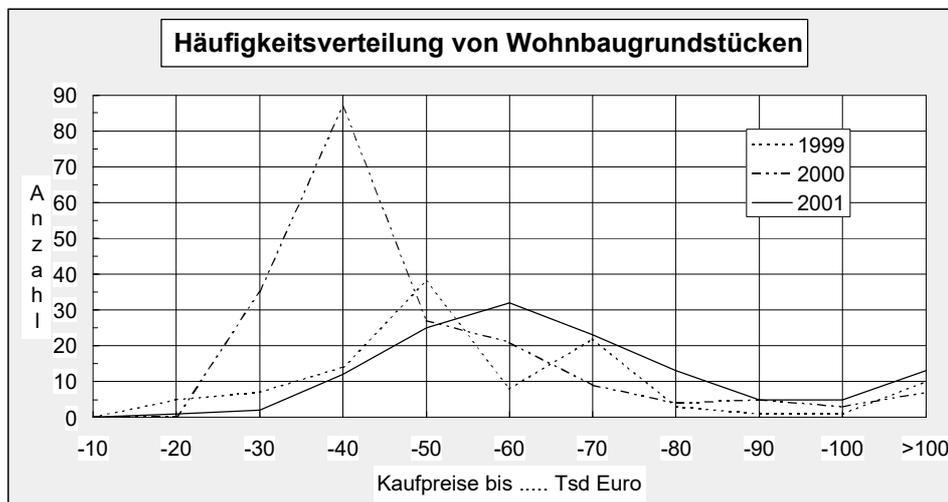


Abb. 17

Wohnbauland

- Preissteigerungen in der stadtfernen Lage
- Stagnation in der zentralen und stadtnahen Lage

Preisniveau in verschiedenen Lagen

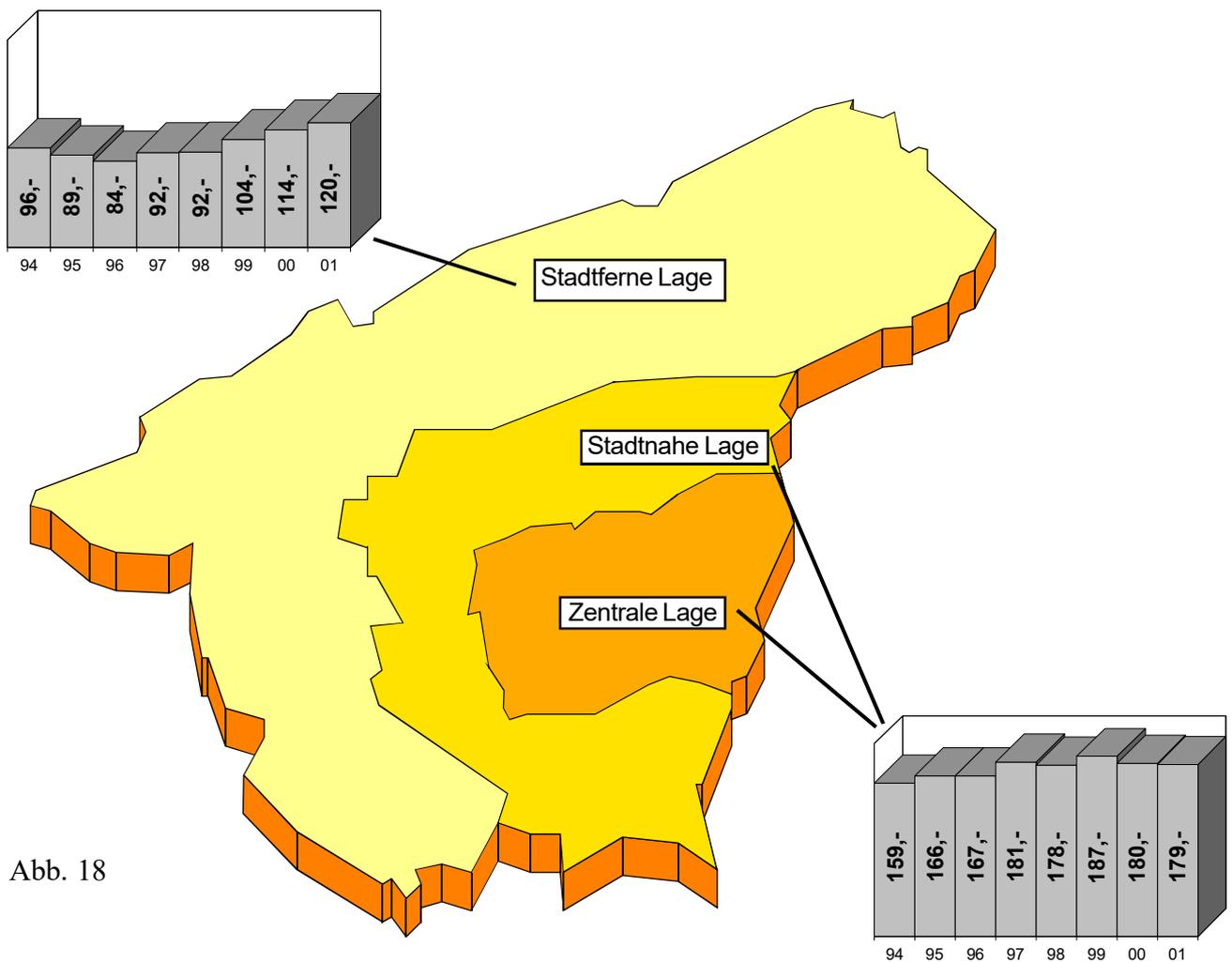


Abb. 18

Angaben in Euro je m² Grundstücksfläche (erschließungsbeitragspflichtig)

Die Preise für Wohnbauland werden aus den Kaufpreisen, insbesondere unter Berücksichtigung der Grundstückstiefe (vgl. Kapitel 5.3.1) und der Lage im betroffenen Bereich, abgeleitet. Es handelt sich also um bereinigte Preise.

Die Preise beziehen sich auf ein 30 m tiefes, lagetypisches Baugrundstück.

Preisentwicklung seit 1981

Preisentwicklung in den
 verschiedenen Lagen

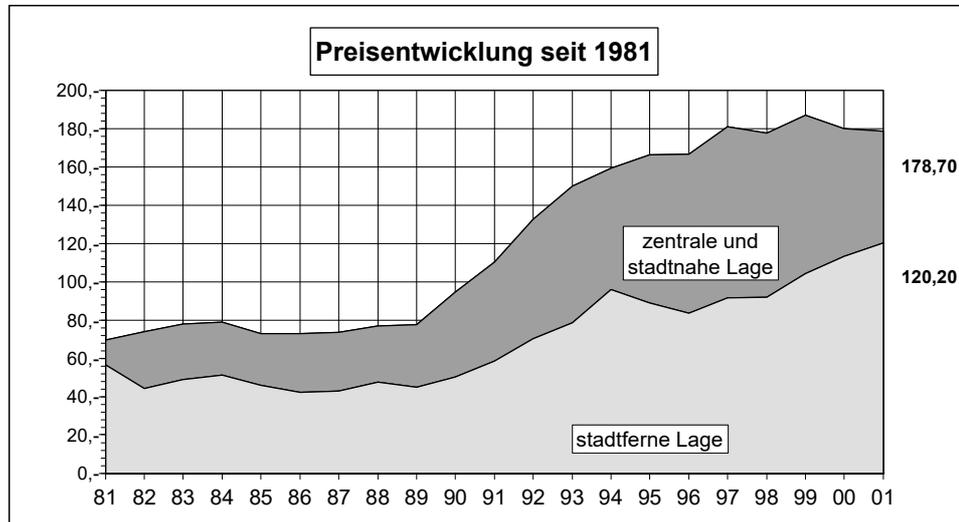


Abb. 19

Die Preisentwicklungen beziehen sich auf die jeweilige Lage der Abbildung 18.

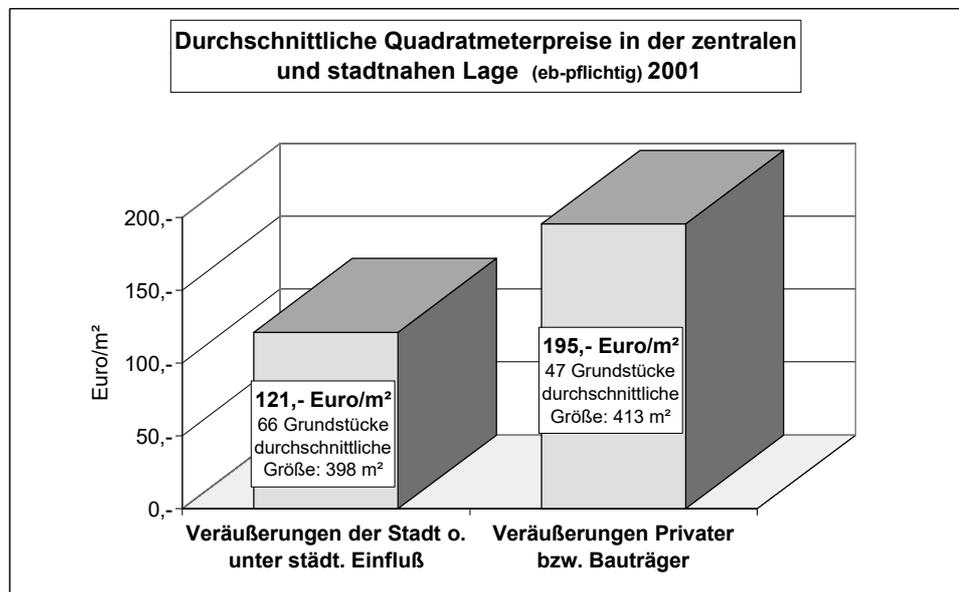


Abb. 20

Der Grundstücksmarkt in Bocholt stellt sich als gespaltenen Markt dar. Während Grundstücksverkäufe der Kommune in der Regel z.T. deutlich unterhalb des Verkehrswertes liegen und die Preisentwicklung dämpfen, liegen Veräußerungen von Privatpersonen und Bauträgern weiterhin auf hohem Niveau.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt

Marktbericht 2002

Bodenpreisindexreihe

Für Zwecke der Grundstücksbewertung werden jährlich vom Gutachterausschuss Bodenpreisindexreihen beschlossen.

Die Indexreihen geben die jährlichen Preisentwicklungen für gleichartige Grundstücke in den jeweiligen Bereichen (Indexbereich) an. Die Indexzahlen beziehen sich auf die Mitte des Jahres.

Untersuchungsmaterial: Baugrundstücke für 1 - 2 Familienhäuser in gebiets-typischer Lage (Bezugszeitpunkt 1981).

Die zentrale und stadtnahe Lage, ehemals Indexgebiet I und II, wurde mit der Neuberechnung von 2001 zusammengefasst, da eine unterschiedliche Preisentwicklung nicht mehr erkennbar war. Aufgrund der städtebaulichen Entwicklung sind beide Bereiche in den letzten Jahren immer mehr zusammengewachsen.

Bodenpreisindex

(bezogen auf Baugrundstücke für 1-und 2 Familienhäuser in gebietstypischer Lage)

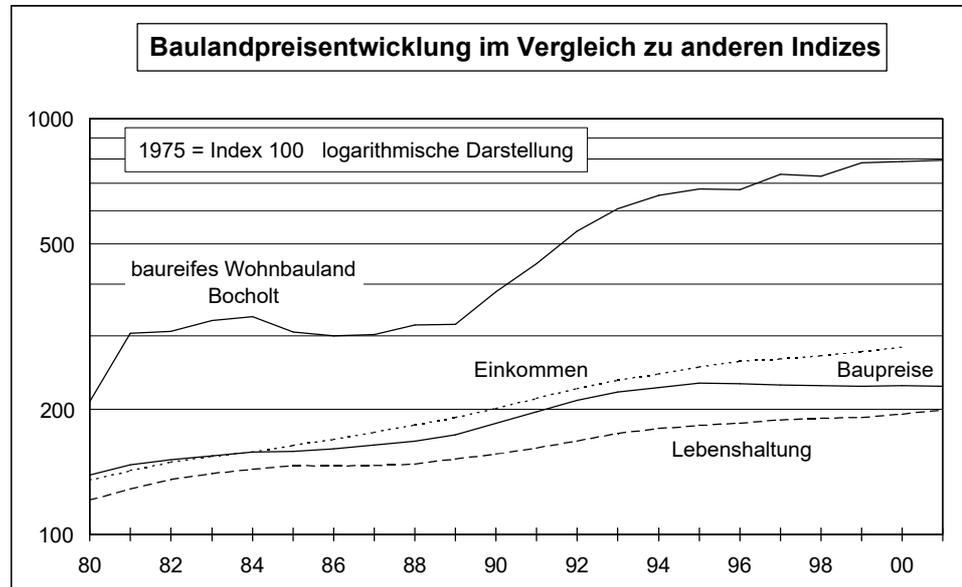
Bereich Jahr	zentrale und stadtnahe Lage Bocholt, Biemenhorst, Holtwick, Lowick, Mussum, Stenern	stadtferne Lage Barlo, Hemden, Spork, Liedern, Suderwick	Gesamtes Stadtgebiet *	Veränderung gegenüber dem Vorjahr
1981	100,0	100,0	100,0	45,6%
1982	106,0	78,1	101,2	1,2%
1983	111,7	85,8	107,4	6,1%
1984	113,6	90,3	109,7	2,1%
1985	104,6	81,1	100,6	-8,3%
1986	104,7	74,6	98,7	-1,9%
1987	105,4	75,7	99,5	0,8%
1988	110,5	83,6	104,7	5,3%
1989	111,4	79,1	105,1	0,3%
1990	135,9	88,7	126,0	19,9%
1991	158,5	103,2	146,8	16,6%
1992	190,3	123,7	176,2	20,0%
1993	215,3	138,2	199,2	13,1%
1994	228,8	169,3	214,8	7,8%
1995	238,9	157,1	222,8	3,8%
1996	239,2	147,7	222,1	-0,3%
1997	259,8	161,8	241,6	8,8%
1998	255,3	162,4	238,3	-1,4%
1999	268,3	183,9	257,2	7,9%
2000	258,3	200,1	259,2	0,8%
2001	256,5	212,0	260,5	0,5%

* nicht zur Wertermittlung für einzelne Grundstücke geeignet

Entwicklung der Baulandpreise seit 1980 im Vergleich mit wichtigen Indizes

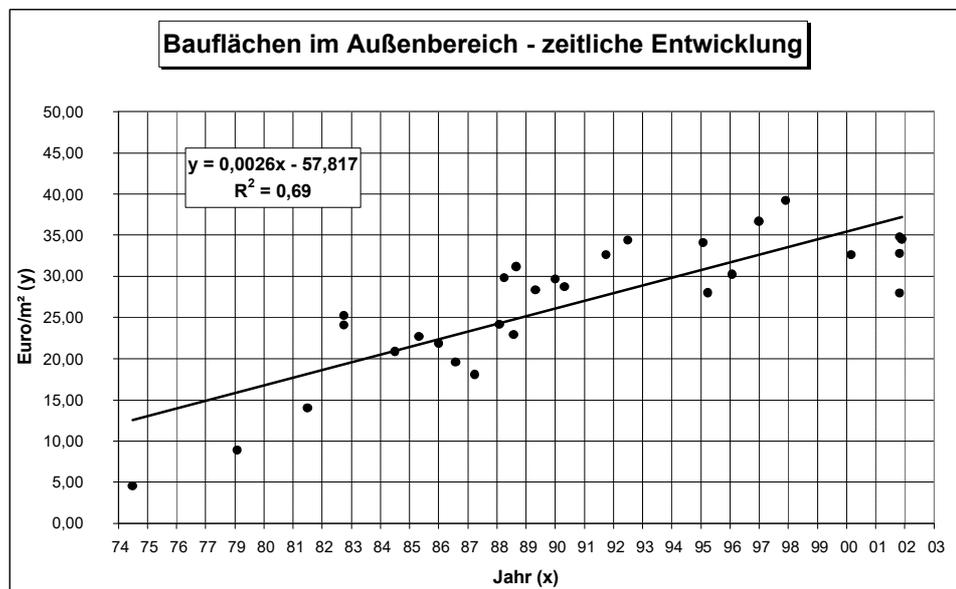
Nach den Preissteigerungen aus den Jahren 1989 - 94 eine deutlich abgeflachte Entwicklung

Abb. 21



Preisentwicklung der Bauflächen im Außenbereich

Abb. 21a



Das vorstehende Diagramm spiegelt die kontinuierliche Entwicklung und den durchschnittlichen Wert der Bauflächen im Außenbereich wider. Relativ große Schwankungen sind je nach Lage jedoch möglich.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt

Marktbericht 2002

5.2.2 Entwicklungsstufen

Die Entwicklung des Baulandes lässt sich hinsichtlich ihrer bewertungstechnisch relevanten Merkmale als Einflussgröße in drei Stufen einteilen (lt. Gerardy/Möckel - Praxis der Grundstücksbewertung).

Stufe	Merkmal	Wertanteil vom baureifen Land
Bauerwartungsland		
1	Bebauung nach der Verkehrsauffassung in absehbarer Zeit möglich	15% - 40%
2	Im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt	25% - 50%
3	Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen	35% - 60%
4	Bebauungsplan aufgestellt. Je nach geschätzter Dauer bis zur Rechtskraft und Grad der Erschließungsgewißheit	50% - 70%
Rohbauland		
5	Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gelegen. Erschließung erforderlich	50% - 70%
6	Bebauungsplan rechtskräftig, Bodenordnung erforderlich	60% - 80%
7	Bebauungsplan rechtskräftig, Bodenordnung nicht erforderlich	70% - 85%
8	Bebauungsplan rechtskräftig, Erschließung gesichert	85% - 95%
Baureifes Land		
9	Bebauungsplan rechtskräftig oder innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gelegen. Erschließung erfolgt oder bereits vorhanden	100%

Quelle: Gerardy/Schulz-Kleeßen in Gerardy/Möckel, Praxis der Grundstücksbewertung, S. 3.1.2/8

Dieser Wertrahmen kann nur als Anhalt dienen und setzt voraus, daß er im Einzelfall nicht schematisch gehandhabt, sondern unter Abwägung aller Umstände mit dem notwendigen Sachverstand benutzt wird.

Dabei muss beachtet werden, dass mit steigenden Baulandpreisen das Verhältnis der Kaufpreise für in der Entwicklung befindliches Land zu den Bodenrichtwerten nahegelegenen baureifen Landes immer kleiner wird. Eine Erklärung könnte das erhöhte Risiko des Käufers bei höheren Baulandpreisen sein.

Den Käufer eines Grundstücks interessieren beim Kauf vor allem die Antworten auf folgende Fragen:

- Kann das Grundstück bebaut werden?
- Was kann dort gebaut werden?
- Wann kann dort gebaut werden?

Von der Beantwortung dieser Fragen hängt der Wert des Grundstücks entscheidend ab, denn, wenn gebaut werden kann, ist der Wert des Grundstücks höher als der Wert seiner jetzigen Nutzung entsprechend. Was dort gebaut werden kann, bestimmt den Ertrag des Grundstücks und ist damit ebenfalls für die Höhe des Kaufpreises bestimmend. Wenn man weiß, wann dort gebaut werden kann, ist der Zinsverlust für das zum Kauf aufgewendete Kapital bis zum Zeitpunkt der Baureife kalkulierbar. Auch dieser Betrag muss im Vergleich zu einem bereits baureifen Grundstück Berücksichtigung finden.

Bauerwartungsland, Rohbauland in Bocholt

Um einen Überblick über das Käuferverhalten bei werdendem Bauland in Bocholt zu erlangen, wurden sämtliche seit 1974 aufgetretenen Kauffälle aus der Kaufpreissammlung herausgefiltert.

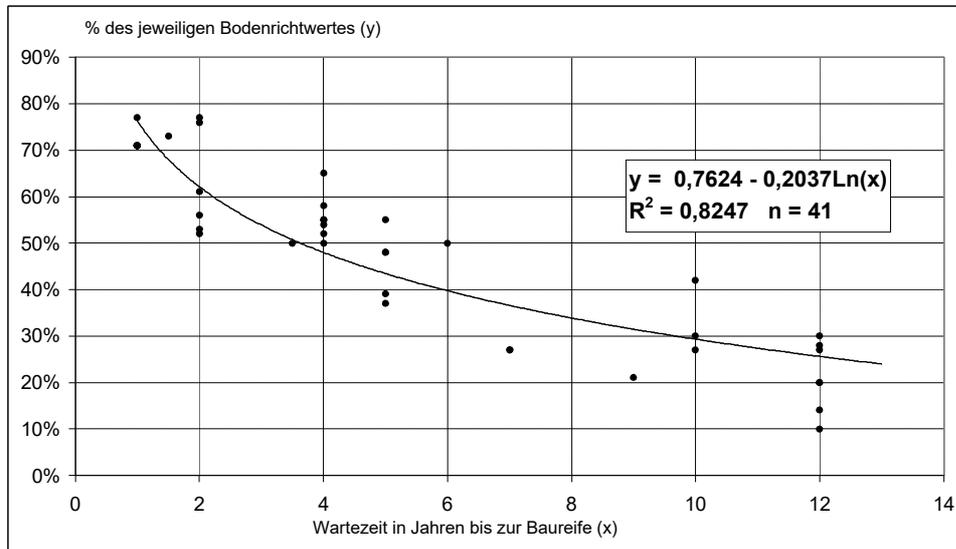
Die statistische Auswertung zeigt eine signifikante Abhängigkeit des Kaufpreises von der voraussichtlichen Dauer bis zur Baureife. Ein weiterer wichtiger Einflussfaktor neben der Zeit ist der Flächenverlust beim Übergang von Brutto- auf Nettobauland.

In den Diagrammen (Abb. 22 bzw. 22a) sind die Kaufpreise des jeweiligen Bodenrichtwertes mit der entsprechenden Dauer bis zur Baureife dargestellt. An der Regressionsfunktion lässt sich ablesen, dass bis 1994 bei einer voraussichtlichen Wartezeit von 10 – 12 Jahren der Preis bei etwa 30% des Preises für Bauland (im entsprechenden Zeitpunkt) lag, während sich der Preis bei einer absehbaren Baureife in einem Jahr um etwa 75% des Baulandwertes bewegte.

Die mittlerweile eingetretenen naturschutzrechtlichen Änderungen (BauGB § 1a) und der damit verbundene erhöhte Flächenbedarf ließen in der Vergangenheit Preisrückgänge vermuten. Erkenntnisse hierüber liegen nicht vor, werden auch in erheblichem Maße überlagert vom bodenpolitischen Vorgehen der Stadt Bocholt seit 1995.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt

Marktbericht 2002

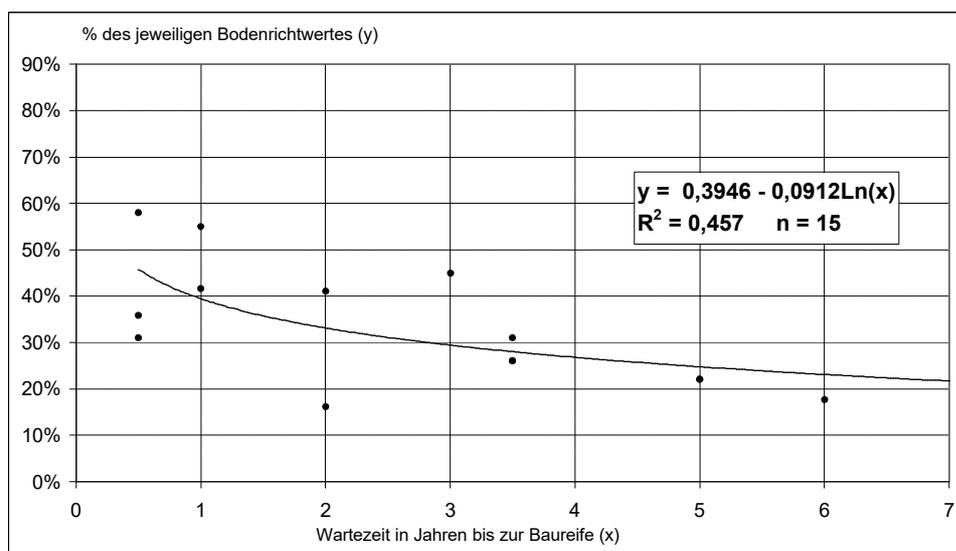


Kauffälle 1974 - 1994

Die Wartezeit bis zur
Baureife entscheidet
über den Preis der
Grundstücke

Abb. 22

Der Rat der Stadt Bocholt fasste am 15.12.1995 einstimmig einen richtungsweisenden Beschluss zur Einführung eines sozialgerechten Bodenmanagements. Die Stadt Bocholt kann seit diesem Zeitpunkt zumindest einen Teil der ausschließlich durch ihre eigene Entscheidung verursachte Bodenwertsteigerung ohne Umwege in Infrastrukturmaßnahmen investieren bzw. damit verbundene Kosten für neue Baugebiete decken. Wegen der hierdurch zu vermutenden Einflüsse auf das Käuferverhalten, wurde eine differenzierte Analyse der Kauffälle nach Beschlussfassung durchgeführt. Die Analyse zeigt, dass das Niveau der Bauerwartungslandpreise -wie im nachfolgenden Diagramm ablesbar- deutlich gesunken ist.



Kauffälle 1995 - 2001

Abb. 22a

5.2.3 Bebaute Objekte

Von den verkauften 1-2 Familienhäusern stehen 272 Objekte uneingeschränkt für folgende Auswertungen zur Verfügung.

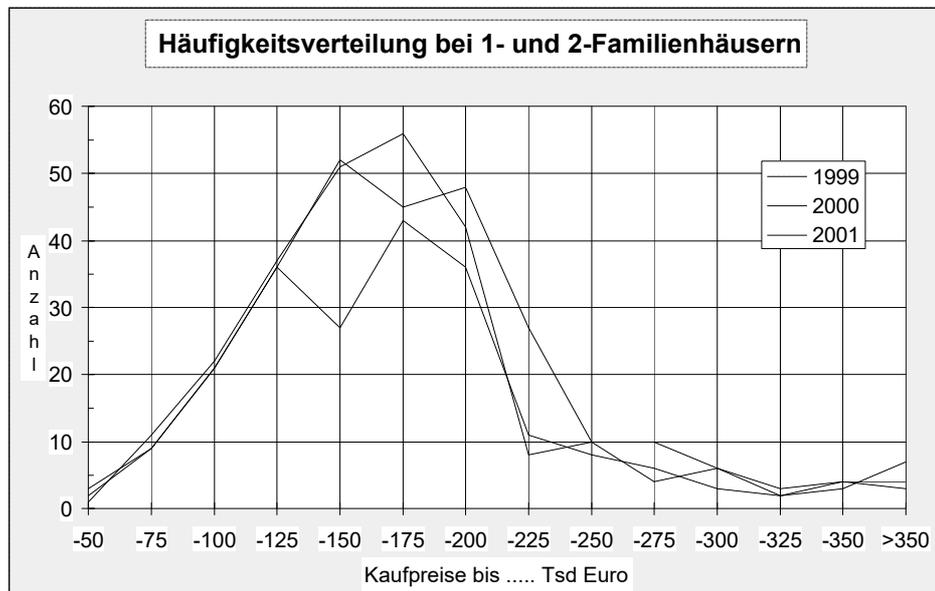
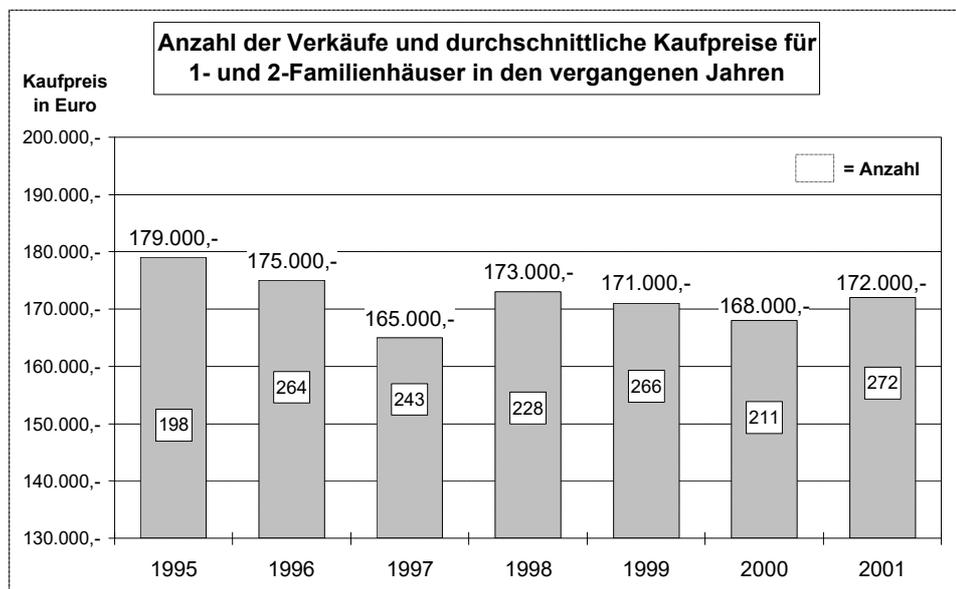


Abb. 23

Die Anzahl der verkauften Ein- und Zweifamilienhäuser schlägt sich im Wesentlichen in der Preisspanne von 125.000 Euro bis 225.000 Euro nieder.



Umsatz steigend

Abb. 24

Eine einheitliche Preisentwicklung ist nicht zu erkennen, da der durchschnittliche Kaufpreis stark von der Lage, Art und Zustand des Objekts abhängig ist. Auffällig ist die hohe Anzahl von 52 neuerrichteten 1-2 Familienhäusern.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt

Marktbericht 2002

Schlüsselfertige Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Kaufjahr	Kaufpreis	Wohnfläche	Euro/m ² Wohnfläche	Grundstücks- fläche	Anzahl
1995	180.159,-	112 m ²	1.617,-	263 m ²	21
1996	190.798,-	114 m ²	1.683,-	284 m ²	28
1997	174.694,-	104 m ²	1.689,-	249 m ²	30
1998	177.784,-	105 m ²	1.700,-	238 m ²	19
1999	193.835,-	118 m ²	1.656,-	268 m ²	25
2000	198.081,-	113 m ²	1.762,-	261 m ²	16
2001	195.577,-	112 m ²	1.754,-	283 m ²	38

Bei genauer Betrachtung der neuerstellten Doppelhaushälften und Reihenendhäuser stellt man fest, dass die durchschnittliche Wohnfläche und Grundstücksgröße in dem betrachteten Zeitraum nur leicht variieren. Der Preis pro Quadratmeter Wohnfläche lag in den vergangenen 7 Jahren recht konstant bei einem gewichteten Mittelwert von 1700,- Euro/m²)

Schlüsselfertige Reihenmittelhäuser

Kaufjahr	Kaufpreis	Wohnfläche	Euro/m ² Wohnfläche	Grundstücks- fläche	Anzahl
1995	156.296,-	108 m ²	1.479,-	248 m ²	16
1996	166.994,-	109 m ²	1.532,-	285 m ²	25
1997	162.705,-	103 m ²	1.594,-	225 m ²	30
1998	162.550,-	105 m ²	1.561,-	186 m ²	13
1999	170.834,-	120 m ²	1.421,-	164 m ²	13
2000	-	-	-	-	0
2001	182.406,-	112 m ²	1.647,-	205 m ²	6

Reihenmittelhäuser sind im Durchschnitt um 150,- Euro/m² Wohnfläche günstiger. Eine einheitliche Entwicklung ist jedoch nicht zu erkennen. Für das Jahr 2000 lagen keine ausreichenden Daten vor.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt

Marktbericht 2002

Quadratmeterpreise
steigen bei sinkender
Wohnfläche

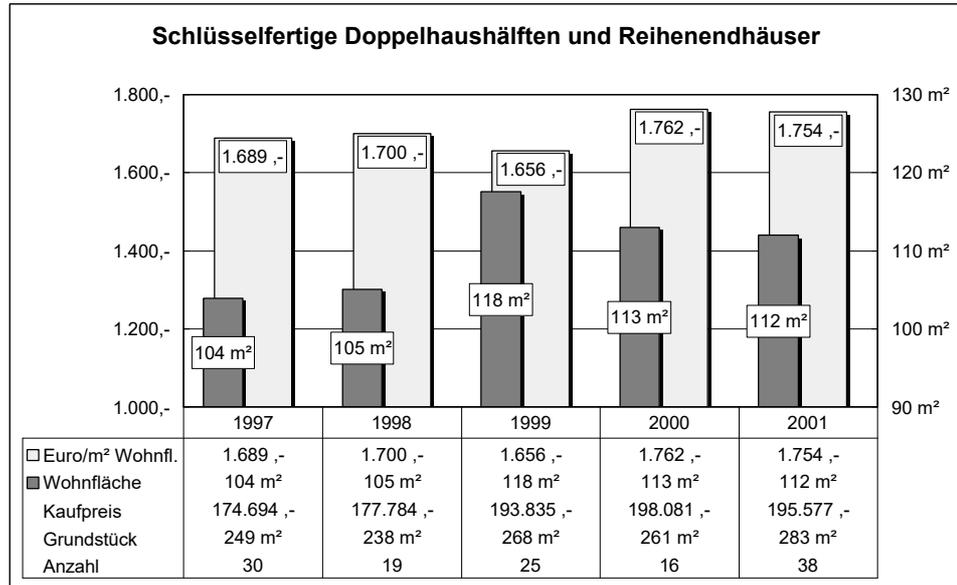


Abb. 25

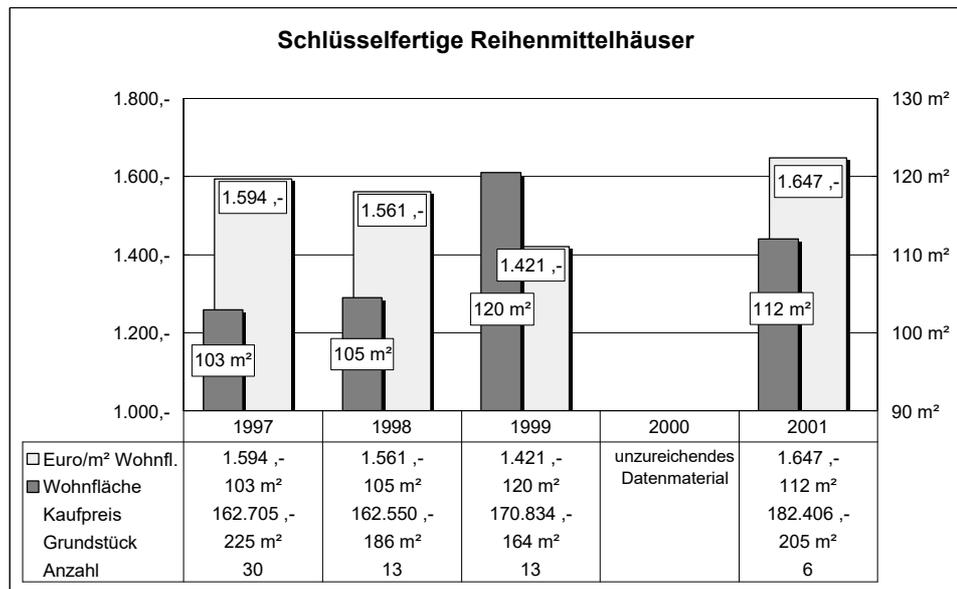
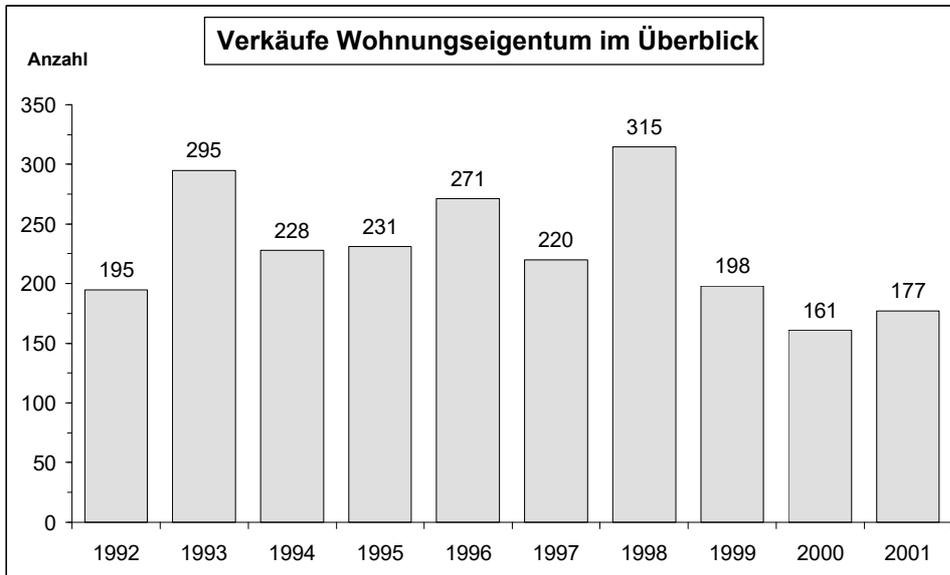


Abb. 26

Die Preise pro Quadratmeter Wohnfläche liegen teilweise erheblich unter denen für neu erstellte Eigentumswohnungen.

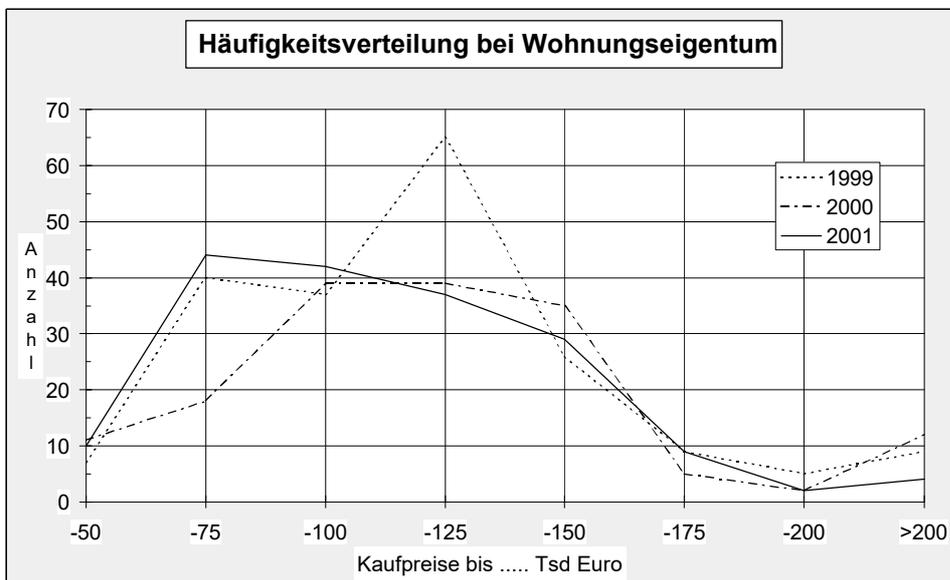
5.2.4 Wohnungseigentum (nur Wohnnutzung)

Verkäufe Wohnungseigentum im Überblick



hoher Anteil an Umwandlungen

Abb. 27



Eigentumswohnungen zwischen 75.000 Euro und 150.000 Euro

Abb. 28

Lässt man die Anzahl von 47 Umwandlungen in Wohnungseigentum außer Betracht, so sind Eigentumswohnungen im Vergleich zu den Vorjahren nicht mehr so stark am Markt vertreten. Nach dem Rekordumsatz von 195 neuerstellten Wohnungen in 1998 sank die Anzahl der neuerstellten Wohnungen auf 56 im Jahr 2001. Eine Trendwende hin zum Einfamilienhaus scheint unverkennbar.

Preisniveau Wohnungseigentum

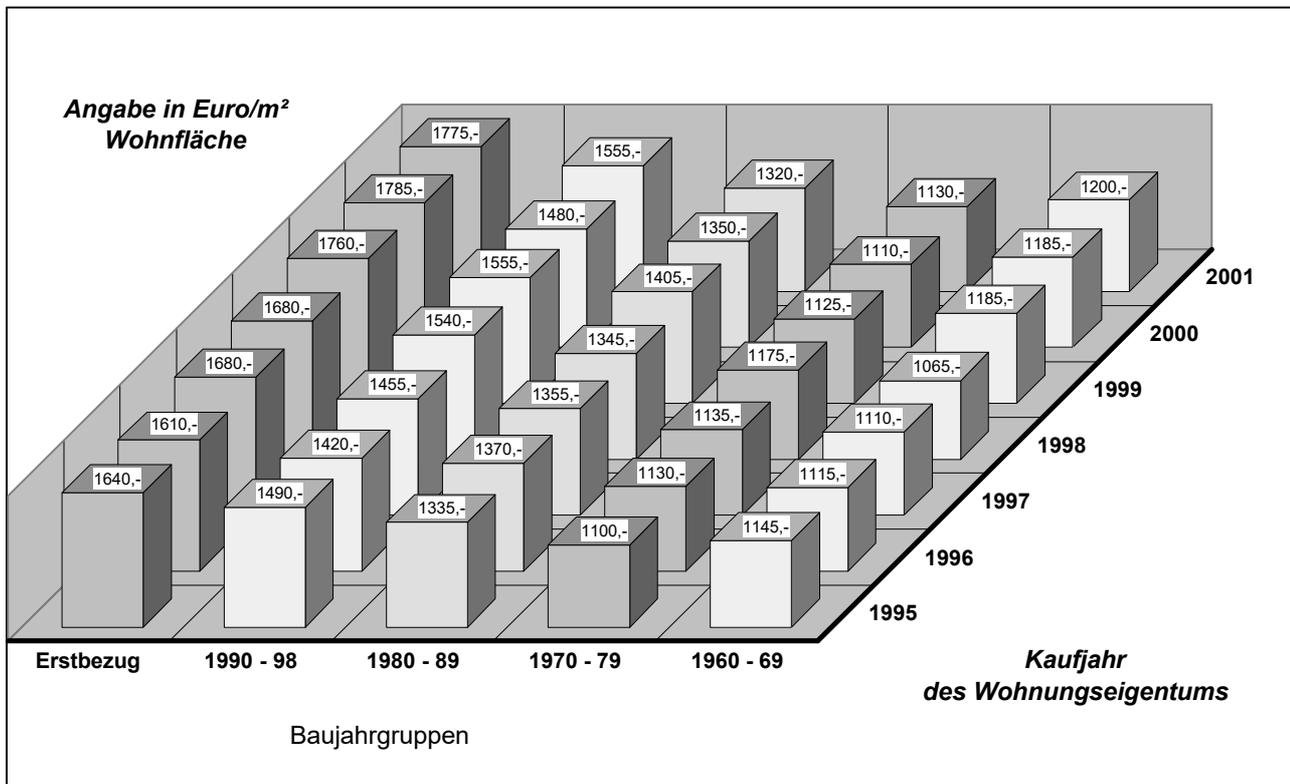


Abb. 29

Preise für Wohnungseigentum sind für das Jahr 2001 insgesamt als stagnierend zu bezeichnen, wobei für neuerstellte Wohnungen ein Preisrückgang von 0,6 % zu verzeichnen ist. Auffällig ist die Baujahresgruppe 1960-69, die aufgrund vielleicht erfolgter Modernisierungen oder der Bauausführung wie schon im Vorjahr die Baujahresgruppe 1970-79 übertrifft.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt

Marktbericht 2002

Index Wohnungseigentum

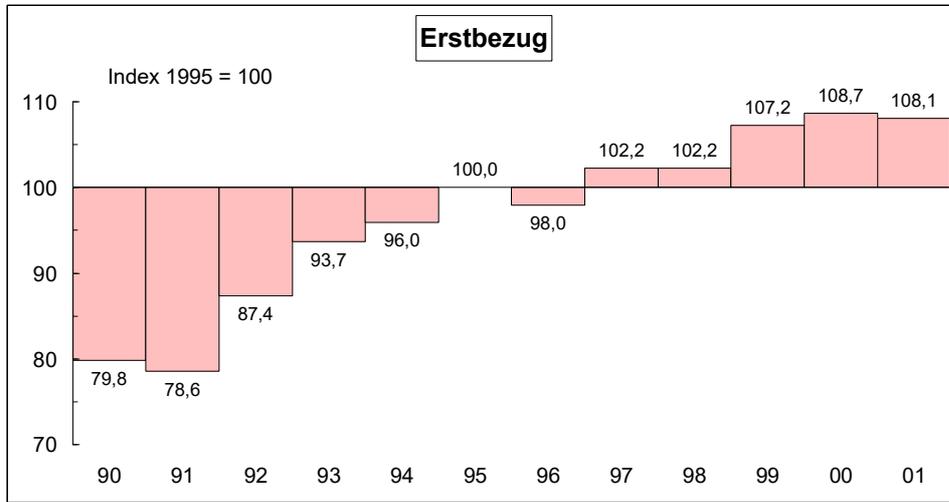


Abb. 30

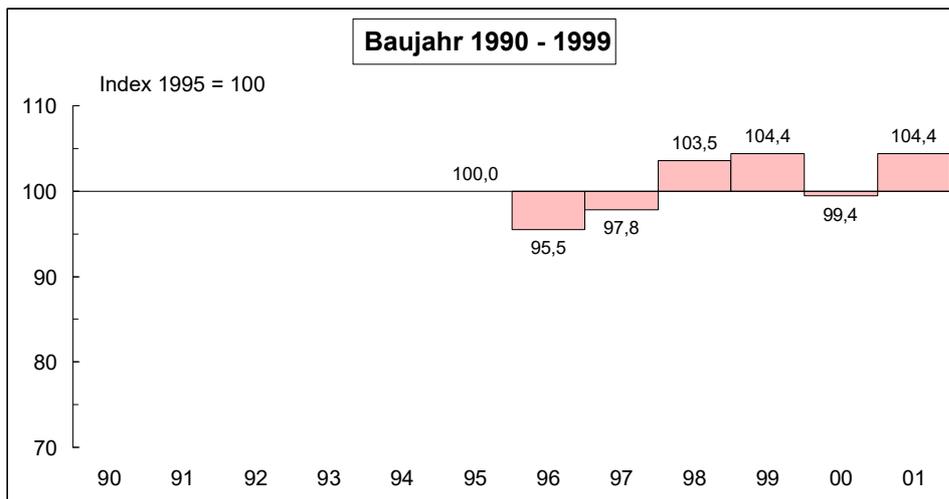


Abb. 31

Aufgrund von fehlenden Datenmaterial konnte für den Zeitraum 1990-1994 keine Indexberechnung erfolgen.

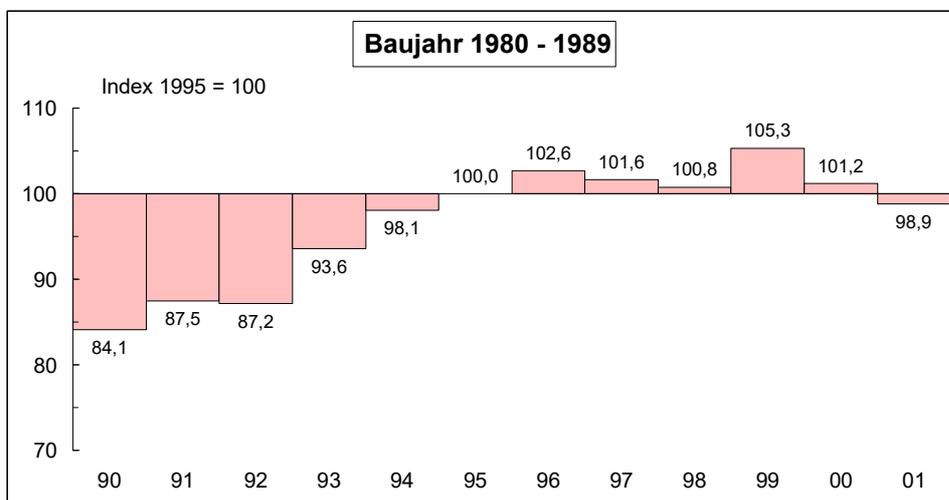


Abb. 32

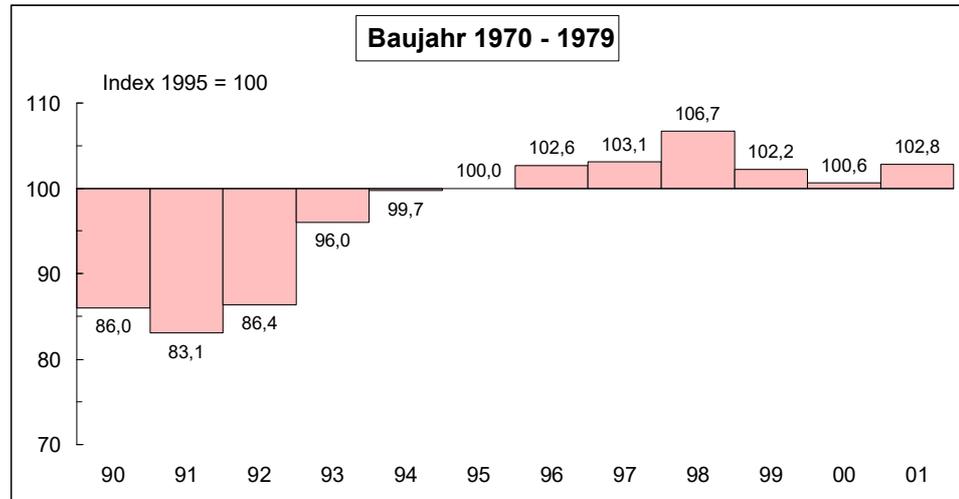


Abb. 32a

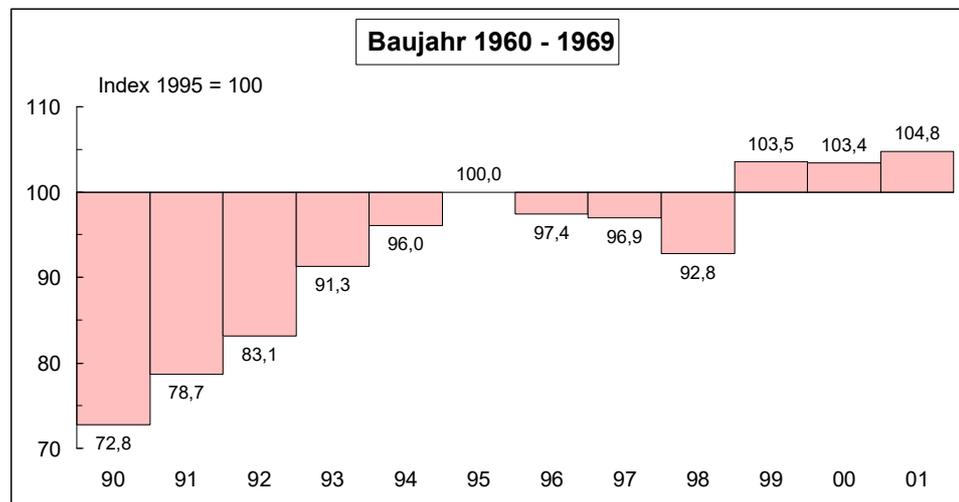


Abb. 33

Preisentwicklung Wohnungseigentum im Vergleich zu anderen Städten

Bocholt im Vergleich zu größeren Städten in NRW

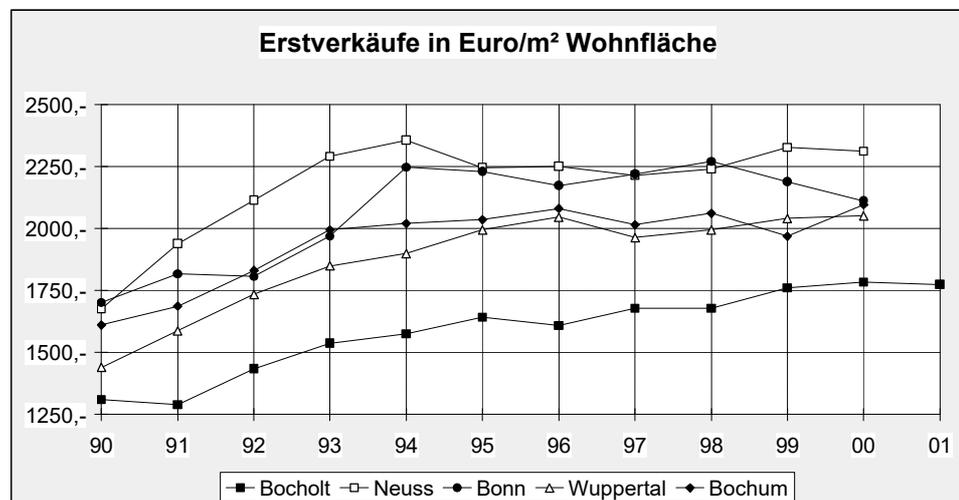


Abb. 34

Quelle: Oberer Gutachterausschuss NRW, sowie eigene Berechnungen

5.3 Erforderliche Daten der Wertermittlung

5.3.1 Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstückstiefe - Käuferverhalten bei unterschiedlicher Grundstückstiefe

Anhand von 500 Verkaufsfällen unbebauter Grundstücke in Bocholt aus den Jahren 1980 - 1988 ist untersucht worden, inwieweit sich die Grundstückstiefe als wesentliches wertbeeinflussendes Kriterium auf den qm - Preis der Baugrundstücke auswirkt.

Angewendet werden die folgenden Formeln, wenn beispielweise der Bodenwert eines 40 m tiefen Grundstückes gesucht ist, geeignete Vergleichspreise jedoch von Grundstücken mit anderen Tiefen vorliegen.

Es bedeuten:

$$\begin{aligned} W_i &= \text{Wert} \\ &\quad \text{des Bewertungsgrundstückes} \\ t_i &= \text{Tiefe} \\ W_N &= \text{Wert} \\ &\quad \text{des Vergleichs- bzw. Normgrundstücks} \\ t_N &= \text{Tiefe} \end{aligned}$$

Der Einfluss der Grundstückstiefe ist unterschiedlich:

- Ist das zu bewertende Grundstück tiefer als das Vergleichsgrundstück, so gilt:

$$W_i = W_N * (0,4 * (t_N / t_i) + 0,6)$$

Anwendungsbereich: $0,9 t_i > t_N > 0,6 t_i$, das heißt bei gegebener Tiefe von 40 m sollte die Tiefe des Vergleichsgrundstücks im Bereich von 24 m bis 36 m liegen. Der Vergleichspreis eines 37 m bis 39 m tiefen Grundstückes braucht nicht umgerechnet zu werden, da Übertiefen von ca. 10 % sich auf den Bodenwert nicht auswirken.

Obige Formel besagt :

Wert des Hinterlandes = 60 % des Vorderlandes

- Ist das Vergleichsgrundstück tiefer als das zu bewertende Grundstück, so gilt:

$$W_i = W_N * (0,2 * (t_N / t_i) + 0,8)$$

Anwendungsbereich: $1,7 t_i > t_N > t_i$, das heißt hier sollte der Vergleichspreis bei $t_i = 40$ m einem 40 m bis 68 m tiefem Grundstück entstammen.

Umrechnung von Bodenrichtwerten bei unterschiedlicher Tiefe

Analog lassen sich aufgrund der vorgenommenen Untersuchungen Korrekturgrößen für Bodenrichtwerte angeben, wenn Abweichungen zu den angegebenen Richtwerten vorliegen. Diese Korrekturgrößen lassen sich dem folgenden Diagramm entnehmen. Es sind hier die Funktionen der unterschiedlichen Richtwerttiefen dargestellt.

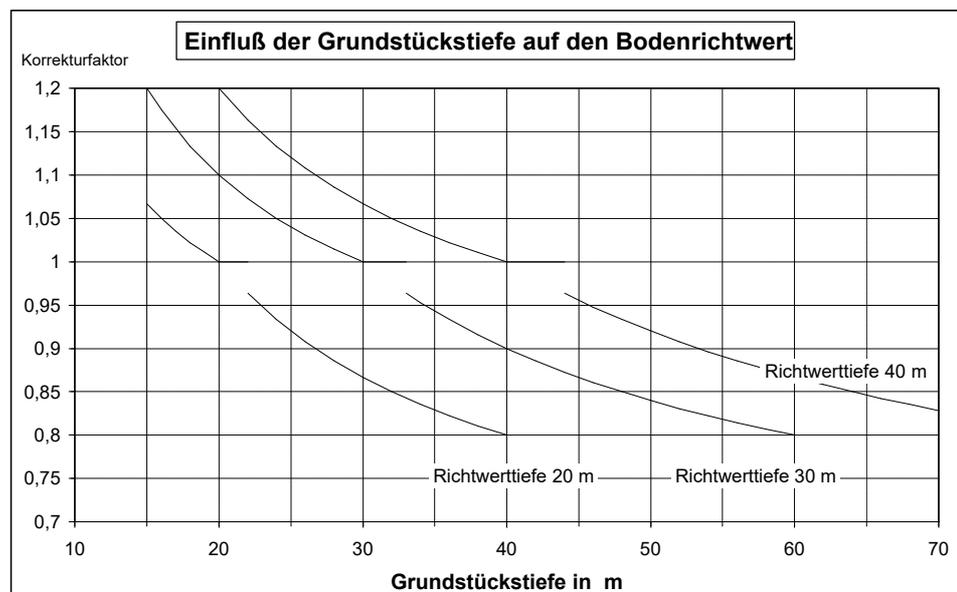


Abb. 35

5.3.2 Abhängigkeit des Bodenwertes von der baulichen Ausnutzbarkeit

Neben dem Einflußfaktor der Grundstückstiefe, in erster Linie bei Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau von Bedeutung, zeigt sich bei Grundstücken für den Geschosswohnungsbau, der Misch- und Geschäftsnutzung eine Signifikanz zur Höhe der baulichen Ausnutzung. Grundstücke mit höherer baulicher Ausnutzung (GFZ) werden im Allgemeinen zu einem höheren Quadratmeterpreis gehandelt als solche mit einer niedrigeren baulichen Ausnutzung.

Da der örtliche Gutachterausschuss aufgrund nicht ausreichender Kauffälle keine eigene Untersuchung durchgeführt hat, greift er auf Umrechnungskoeffizienten, veröffentlicht in den Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Anlage 23 zu 6.1.4 WertR), zurück.

Umrechnungskoeffizienten

für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlich baulicher Nutzung (GFZ : GFZ)

GFZ	Umrechnungskoeffizient	GFZ	Umrechnungskoeffizient
0,4	0,66	1,5	1,24
0,5	0,72	1,6	1,28
0,6	0,78	1,7	1,32
0,7	0,84	1,8	1,36
0,8	0,90	1,9	1,41
0,9	0,95	2,0	1,45
1,0	1,00	2,1	1,49
1,1	1,05	2,2	1,53
1,2	1,10	2,3	1,57
1,3	1,14	2,4	1,61
1,4	1,19		

Zwischenwerte lassen sich durch Interpolieren berechnen. Ist der Bodenwert eines Grundstücks mit höherer GFZ als 2,4 zu ermitteln, so ist zu beachten, dass der Wert im Verhältnis zur Nutzung in der Regel wesentlich unter der proportionalen Steigerung liegt.

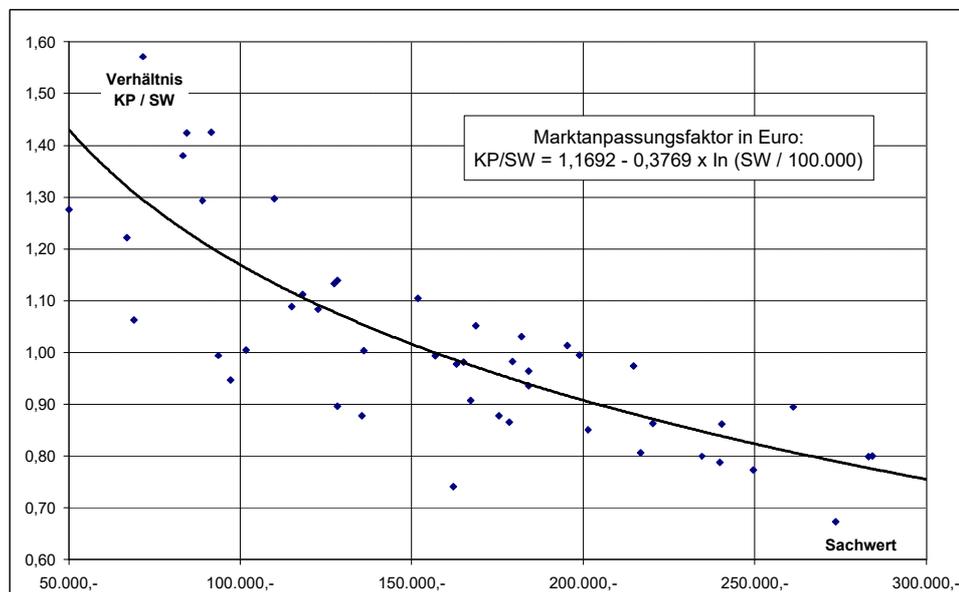
Aufgrund örtlicher Verhältnisse können generell oder für einzelne Arten der zulässigen baulichen Nutzbarkeit oder für bestimmte Bereiche der Geschossflächenzahlen abweichende Wertverhältnisse zutreffend sein.

5.3.3 Wertverhältnis Kaufpreis / Sachwert

Käuferverhalten bei unterschiedlichen Sachwerten

Um den Kaufpreis (Verkehrswert) eines Objektes zu ermitteln, wird in der Regel zur Anpassung an die Marktlage ein Zu- bzw. Abschlag zum errechneten Sachwert (Herstellungswert auf der Grundlage der Raummeterpreise von 1913) abzüglich Wertminderung wegen Alters o. ä.) erforderlich. Nach Untersuchungen wird dieser Marktanpassungsfaktor im Wesentlichen von der Höhe des Sachwertes an sich bestimmt.

**Wertverhältnis Kaufpreis / Sachwert 2001
 bei Ein- und Zweifamilienhäusern**



Marktanpassungs-
 korrekturen für den
 Sachwert

Abb. 36a

Wertverhältnis Kaufpreis / Sachwert im Vergleich zum Vorjahr

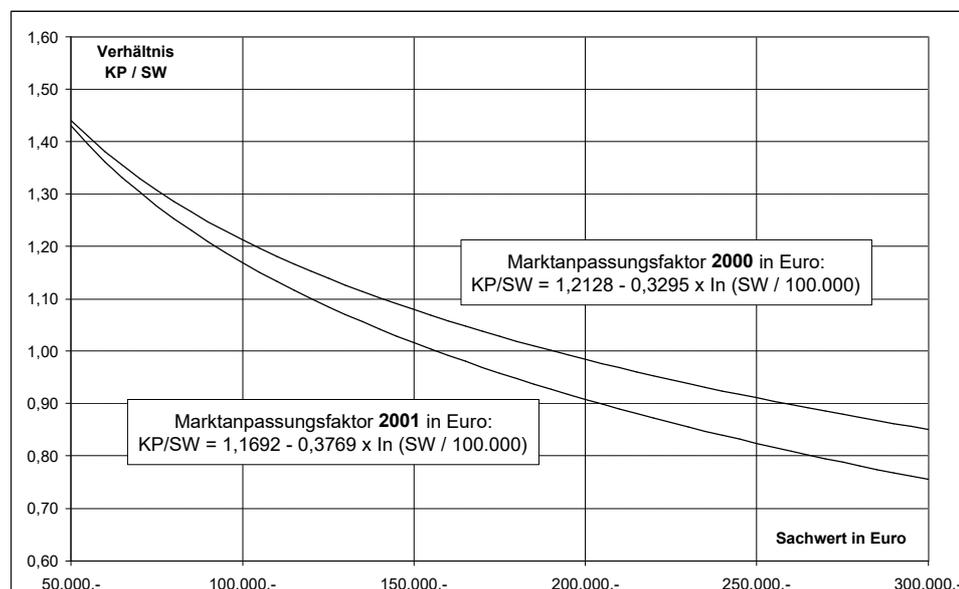


Abb. 36b

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt

Marktbericht 2002

Wertverhältnis Kaufpreis / Sachwert im Vergleich zu den Normalherstellungskosten (NHK) bei Ein- und Zweifamilienhäusern

Für die aktuellen Normalherstellungskosten mit dem Bezugsjahr 1995 auf der Berechnungsgrundlage Brutto-Grundfläche (BGF) und Brutto-Rauminhalt (BRI) gemäß DIN 277 (1987) wurden ebenfalls Marktanpassungsfaktoren ermittelt.

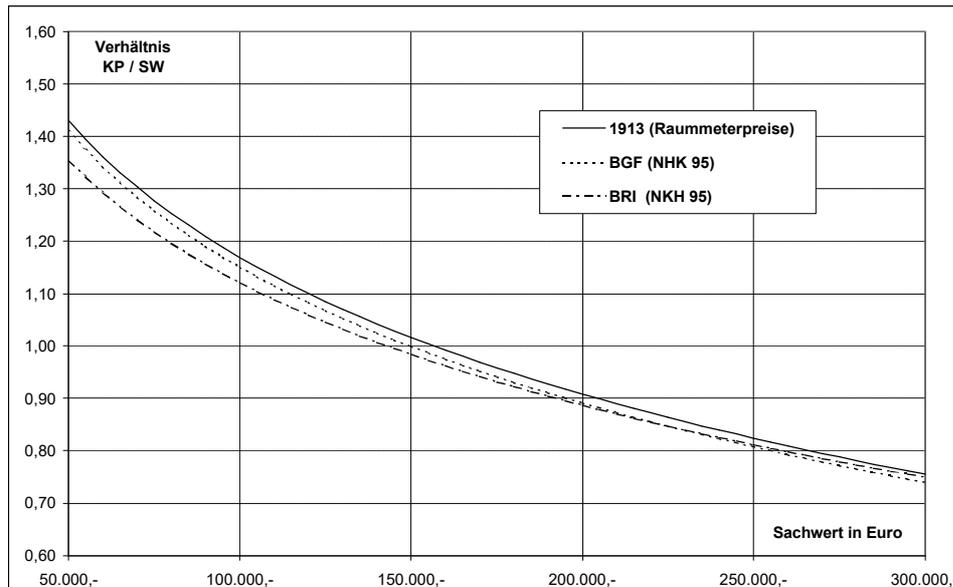


Abb. 37

5.3.4 Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz wird als der Zinssatz definiert, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er wird vom Gutachterausschuss aufgrund tatsächlicher Marktverhältnisse ermittelt, indem anhand von Verkaufsfällen Auskünfte über Roherträge und Bewirtschaftungskosten vom Veräußerer erfragt werden.

Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	3,0 - 4,0 %
Mehrfamilienhausgrundstücke mit mehr als 2 Wohnungen	5,0 - 6,0 %
Gemischt genutzte Grundstücke mit weniger als 50% gewerblichen Anteil	5,5 - 6,5 %
Gemischt genutzte Grundstücke mit mehr als 50% gewerblichen Anteil	5,5 - 7,0 %
Geschäftsgrundstücke in Innenstadtlage mit Wohnungen im Obergeschoss, gute bis sehr gute Lage	6,0 - 7,0 %

Der Liegenschaftszins ist von wesentlicher Bedeutung für die Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren. Er ist weitaus weniger zeitlichen Schwankungen ausgesetzt als der Kapitalzins und neben der allgemeinen Wirtschaftssituation und der Lage auf dem Kapitalmarkt im Wesentlichen abhängig von der örtlichen Grundstücksmarktlage.

Mietspiegel

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der Mietspiegel für den Bereich Bocholt gegen eine Schutzgebühr von 1,50 Euro beim Fachbereich Soziales, Abtl. Wohnen der Stadt Bocholt, Rathaus, Berliner Platz 1, erhältlich ist.

5.4 Bodenrichtwerte

*Bodenrichtwerte als
durchschnittliche
Bodenwerte*

Der Bodenrichtwert ist ein als Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Bodenwert für ein Gebiet mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen; er ist bezogen auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind (sogenannte Richtwertgrundstück).

Er wird vom Gutachterausschuss jeweils für ein Jahr nach vorausgegangen statistischen Auswertungen der Kaufpreissammlung ermittelt. Stichtag für die Wertermittlung ist der 31. Dezember jedes Jahres.

Das Richtwertgrundstück ist ein standardisiertes Grundstück, welches sich von einem zu bewertenden Grundstück in mancherlei Hinsicht unterscheiden kann.

Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung (insbesondere Grundstückstiefe), bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Richtwert.

Korrekturen, die die Grundstückstiefe betreffen, sind der Abbildung 35 zu entnehmen.

Darstellung in der Bodenrichtwertkarte:

Die Richtwertzonen sind in der Karte fortlaufend mit Ordnungsziffern versehen. Anhand dieser Ziffer kann der jeweiligen Richtwertzone ein Richtwert zugeordnet werden. Eine numerische Auflistung der Ordnungsziffern mit Richtwerten und deren Eigenschaften finden Sie auf den Seiten 45 bis 47.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt

Marktbericht 2002

Darstellung in der Auflistung:

Zeichenerklärung:	W	=	Wohnbaufläche
	MI	=	Mischgebiet
	MK	=	Kerngebiet
	G	=	Gewerbliche Baufläche
	LNF	=	Landwirtschaftliche Nutzfläche
	*	=	überwiegend kommunaler Markt
	z. B. 2 - 40	=	bis zweigeschossige Bebauung, 40 m Grundstückstiefe

Richtwerte ohne Klammern beziehen sich auf erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke, d. h., Erschließungskosten nach §§ 127 Baugesetzbuch (BauGB) sind in den Richtwerten nicht enthalten. Richtwerte in Klammern gesetzt sind erschließungsbeitragsfrei.

Die Angaben geben keinen Rechtsanspruch auf die angegebene Nutzungsart oder die Geschossigkeit der Bebauung; sie braucht nicht mit den in Bebauungsplänen getroffenen oder noch zu treffenden Festsetzungen übereinstimmen.

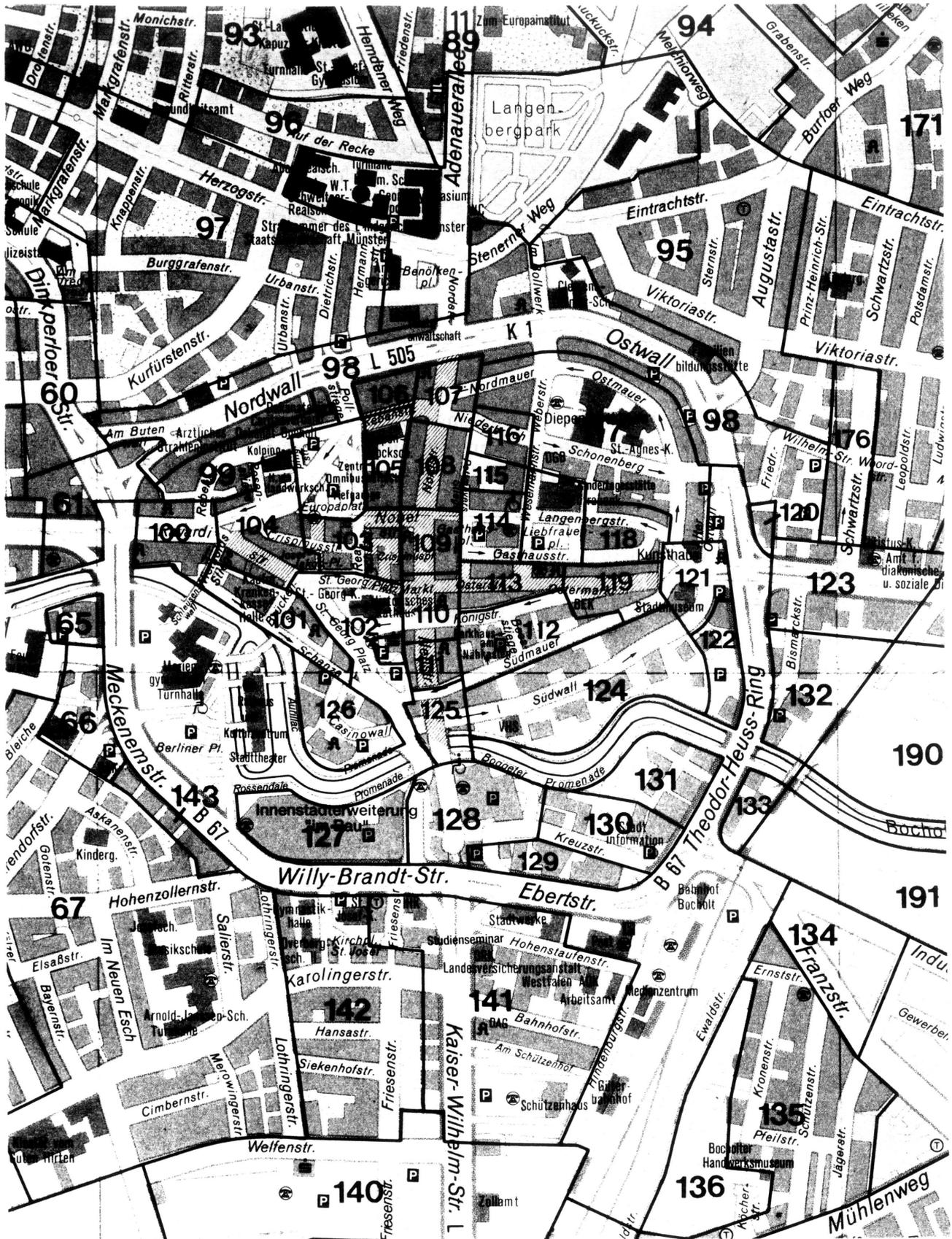
Auskünfte über Bodenrichtwerte erteilt die im Fachbereich Grundstücks- und Bodenwirtschaft der Stadt Bocholt eingerichtete Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Berliner Platz 1, 46395 Bocholt. Dort kann ebenso wie im Internet unter <http://www.bocholt.de/gutachte/gutachter.html> die Bodenrichtwertkarte eingesehen bzw. erworben werden.

Bodenrichtwertkarte
siehe Internetangebot
Richtwertkarte



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt

Marktbericht 2002



Der Gutachterausschuss für
Grundstückswerte
in der Stadt Bocholt

Marktbericht 2002

Auflistung der Richtwertzonen

Stichtag: 31.12.2001

Nr.	Eigenschaft	Euro/m ²	DM/m ² nachrichtlich
1	MI 2 - 40	87,-	170,-
2	MI 2 - 40	97,-	190,-
3	W 2 - 30	113,-	220,-
4	W 2 - 30	107,-	210,-
5	W 2 - 40	97,-	190,-
6	G	31,-	60,-
7	W 2 - 35	97,-	190,-
8	W 2 - 40	77,-	150,-
9	W 2 - 40	102,-	200,-
10	G	(31,-)*	(60,-)*
11	W 2 - 30	169,-	330,-
12	W 2 - 30	153,-	300,-
13	MI 2 - 40	128,-	250,-
14	W 2 - 30	143,-	280,-
15	W 2 - 30	169,-	330,-
16	MI 2 - 40	82,-	160,-
17	W 2 - 40	87,-	170,-
18	W 2 - 40	128,-	250,-
19	W 2 - 30	153,-	300,-
20	W 2 - 30	179,-	350,-
21	W 2 - 30	164,-	320,-
22	MI 2 - 40	123,-	240,-
23	W 4 - 30	128,-	250,-
24	W 2 - 30	164,-	320,-
25	W 2 - 30	153,-	300,-
26	W 2 - 30	153,-	300,-
27	W 2 - 40	138,-	270,-
28	W 2 - 30	164,-	320,-
29	W 2 - 30	(146,-)	(285,-)
30	W 2 - 40	123,-	240,-
31	G	51,-	100,-
32	W 2 - 30	143,-	280,-
33	W 3 - 30	128,-	250,-*
34	W 2 - 35	143,-	280,-
35	G	51,-	100,-
36	G	(56,-)	(110,-)
37	MI 2 - 40	92,-	180,-
38	W 2 - 30	169,-	330,-
39	W 2 - 40	(115,-)	(225,-)
40	W 2 - 40	82,-	160,-
41	W 2 - 30	67,-	130,-

Nr.	Eigenschaft	Euro/m ²	DM/m ² nachrichtlich
42	W 2 - 30	143,-	280,-
43	W 1 - 30	174,-	340,-
44	W 2 - 30	133,-	260,-
45	W 1 - 30	174,-	340,-
46	W 2 - 30	210,-	410,-
47	W 2 - 40	235,-	460,-
48	W 2 - 40	230,-	450,-
49	W 2 - 30	164,-	320,-
50	W 4 - 30	138,-	270,-
51	W 2 - 30	225,-	440,-
52	W 2 - 30	148,-	290,-
53	W 2 - 30	143,-	280,-
54	G	51,-	100,-
55	W 2 - 30	189,-	370,-
56	W 2 - 30	159,-	310,-
57	MI 2 - 30	164,-	320,-
58	W 2 - 30	179,-	350,-
59	MI 2 - 30	143,-	280,-
60	MI 2 - 30	205,-	400,-
61	MI 3 - 30	(332,-)	(650,-)
62	W 2 - 30	153,-	300,-
63	MI 2 - 30	179,-	350,-
64	G	92,-	180,-
65	MI 3 - 30	(307,-)	(600,-)
66	MI 3 - 30	(281,-)	(550,-)
67	W 2 - 30	159,-	310,-
68	G	(61,-)	(120,-)
69	W 2 - 30	128,-	250,-
70	W 2 - 30	184,-	360,-
71	W 2 - 30	143,-	280,-
72	W 2 - 30	153,-	300,-
73	W 2 - 30	138,-	270,-
74	W 2 - 30	153,-	300,-
75	W 2 - 30	159,-	310,-
76	MI 2 - 35	136,-	265,-
77	G	51,-	100,-
78	W 2 - 30	174,-	340,-
79	W 2 - 40	164,-	320,-
80	W 2 - 30	148,-	290,-
81	W 2 - 40	138,-	270,-
82	W 2 - 40	169,-	330,-

Der Gutachterausschuss für
Grundstückswerte
in der Stadt Bocholt

Marktbericht 2002

Stichtag: 31.12.2001

Nr.	Eigenschaft	Euro/m ²	DM/m ² nachrichtlich
83	W 2 - 30	77,-	150,-
84	W 2 - 40	169,-	330,-
85	W 2 - 30	179,-	350,-
86	W 2 - 30	205,-	400,-
87	W 1 - 25	194,-	380,-
88	W 2 - 40	153,-	300,-
89	W 2 - 40	240,-	470,-
90	W 2 - 30	240,-	470,-
91	W 2 - 30	179,-	350,-
92	W 2 - 30	230,-	450,-
93	W 2 - 40	251,-	490,-
94	G	51,-	100,-
95	W 2 - 35	159,-	310,-
96	W 2 - 40	256,-	500,-
97	MI 2 - 30	215,-	420,-
98	MI 3 - 30	(230,-)	(450,-)
99	MI 2 - 30	230,-	450,-
100	MK 3 - 30	(332-511,-)	(650-1000,-)
101	MI 3 - 30	(409,-)	(800,-)
102	MK 2 - 30	(1023,-)	(2.000,-)
103	MK 4 - 25	(767-1023,-)	(1500-2000,-)
104	MK 4 - 25	(511-767,-)	(1000-1500,-)
105	MK 3 - 30	(460-767,-)	(900-1500,-)
106	MK 3 - 30	(256-409,-)	(500-800,-)
107	MK 3 - 30	(256-690,-)	(500-1350,-)
108	MK 3 - 30	(690-1023,-)	(1350-2000,-)
109	MK 3 - 30	(1023-1534,-)	(2000-3000,-)
110	MK 4 - 20	(1534-2045,-)	(3000-4000,-)
111	MK 4 - 25	(1023-1534,-)	(2000-3000,-)
112	MK 4 - 30	(358-511,-)	(700-1000,-)
113	MK 4 - 20	(1023-1534,-)	(2000-3000,-)
114	MK 4 - 30	(511-767,-)	(1000-1500,-)
115	MI 3 - 30	332,-	650,-
116	MI 2 - 30	256,-	500,-
117	MI 2 - 30	230,-	450,-
118	MI 3 - 30	(307-511,-)	(600-1000,-)
119	MK 4 - 20	(511-1023,-)	(1000-2000,-)
120	MI 3 - 30	(332,-)	(650,-)
121	MK 3 - 30	(307-409,-)	(600-800,-)
122	W 2 - 40	230,-	450,-
123	MI 2 - 40	205,-	400,-

Nr.	Eigenschaft	Euro/m ²	DM/m ² nachrichtlich
124	W 3 - 40	281,-	550,-
125	MK 4 - 25	(511-1023,-)	(1000-2000,-)
126	MI 4 - 30	(358-511,-)	(700-1000,-)
127	MK 4 - 30	(409,-)	(800,-)
128	MK 3 - 30	(409-614,-)	(800-1200,-)
129	MI 2 - 30	(256-409,-)	(500-800,-)
130	MI 2 - 30	(281-409,-)	(550-800,-)
131	W 2 - 40	230,-	450,-
132	W 2 - 40	225,-	440,-
133	MI 4 - 30	179,-	350,-
134	G	(123,-)	(240,-)
135	W 2 - 30	143,-	280,-
136	G	51,-	100,-
137	W 2 - 30	148,-	290,-
138	G	51,-	100,-
139	G	(51,-)	(100,-)
140	G	77,-	150,-
141	MI 3 - 30	(179,-)	(350,-)
142	MI 2 - 30	159,-	310,-
143	MI 3 - 30	179,-	350,-
144	G	67,-	130,-
145	G	77,-	150,-
146	W 2 - 20	174,-	340,-
147	W 2 - 30	153,-	300,-
148	W 4 - 40	128,-	250,-
149	W 2 - 30	143,-	280,-
150	G	51,-	100,-
151	W 2 - 30	136,-	265,-
152	MI 2 - 30	136,-	265,-
153	G	92,-	180,-
154	MI 2 - 35	136,-	265,-
155	MI 2 - 40	92,-	180,-
156	W 2 - 40	128,-	250,-
157	W 2 - 40	148,-	290,-
158	W 2 - 40	113,-	220,-
159	W 2 - 30	179,-	350,-
160	G	36,-	70,-
161	MI 2 - 40	82,-	160,-
162	W 2 - 30	174,-	340,-
163	W 2 - 30	159,-	310,-
164	W 2 - 30	179,-	350,-
165	W 2 - 30	169,-	330,-

Der Gutachterausschuss für
Grundstückswerte
in der Stadt Bocholt

Marktbericht 2002

Stichtag: 31.12.2001

Nr.	Eigenschaft	Euro/m ²	DM/m ² nachrichtlich
166	W 1 - 30	179,-	350,-
167	W 2 - 40	169,-	330,-
168	W 2 - 30	148,-	290,-
169	W 2 - 20	179,-	350,-
170	W 2 - 30	159,-	310,-
171	W 2 - 30	151,-	295,-
172	W 2 - 35	153,-	300,-
173	W 2 - 30	179,-	350,-
174	W 3 - 30	138,-	270,-
175	W 2 - 30	151,-	295,-
176	W 2 - 30	179,-	350,-
177	W 2 - 30	159,-	310,-
178	W 2 - 30	148,-	290,-
179	MI 2 - 30	153,-	300,-
180	MI 3 - 35	179,-	350,-
181	W 2 - 30	148,-	290,-
182	MI 2 - 30	169,-	330,-
183	G	61,-	120,-
184	MI 2 - 30	153,-	300,-
185	MI 2 - 30	138,-	270,-
186	W 2 - 30	153,-	300,-
187	W 2 - 35	159,-	310,-
188	W 2 - 30	159,-	310,-
189	MI 2 - 30	128,-	250,-
190	G	(51,-)	(100,-)
191	G	67,-	130,-
192	G	(92,-)	(180,-)
193	G	67,-	130,-
194	G	51,-	100,-
195	W 2 - 30	148,-	290,-
196	W 2 - 30	148,-	290,-
197	MI 2 - 40	118,-	230,-
198	W 2 - 40	133,-	260,-
199	W 2 - 30	184,-	360,-
200	W 2 - 35	148,-	290,-
201	W 2 - 40	128,-	250,-
202	W 2 - 40	107,-	210,-
203	W 2 - 30	179,-	350,-
204	W 2 - 30	179,-	350,-
205	W 2 - 25	189,-	370,-
206	W 2 - 30	184,-	360,-
207	W 3 - 30	138,-	270,-

Nr.	Eigenschaft	Euro/m ²	DM/m ² nachrichtlich
208	W 2 - 30	159,-	310,-
209	MI 2 - 30	136,-	265,-
210	W 2 - 20	174,-	340,-
211	W 2 - 40	164,-	320,-
212	W 2 - 30	179,-	350,-
213	W 2 - 30	143,-	280,-
214	W 1 - 30	174,-	340,-
215	W 3 - 25	164,-	320,-
216	G	46,-	90,-
217	W 2 - 35	133,-	260,-
218	MI 2 - 40	97,-	190,-
219	MI 2 - 40	107,-	210,-
220	W 2 - 30	(125,-)	(245,-)
221	W 2 - 30	123,-	240,-
222	G	21,-	40,-
223	G	56,-	110,-
224	G	67,-	130,-
225	W 2 - 30	107,-	210,-
226	W 2 - 40	102,-	200,-
227	W 2 - 40	128,-	250,-
228	W 2 - 30	118,-	230,-
229	W 2 - 30	(138,-)*	(270,-)*
230	W 2 - 30	128,-	250,-*
231	W 2 - 30	(136,-)*	(265,-)*
232	W 2 - 30	(130,-)	(255,-)
233	W 3 - 30	159,-	310,-
234	MI 2 - 40	77,-	150,-
235	W 2 - 25	(253,-)	(495,-)
236	G	(44,-)*	(85,-)*
237	G	(92,-)	(180,-)
LNF	Suderwick	2,60 - 3,10	5,00 - 6,00
LNF	Liedern	2,80 - 3,60	5,50 - 7,00
LNF	Lowick	3,10 - 3,60	6,00 - 7,00
LNF	Mussum	3,60 - 4,60	7,00 - 9,00
LNF	Biemenhorst	3,30 - 3,80	6,50 - 7,50
LNF	Barlo	2,60 - 3,30	5,00 - 6,50
LNF	Stenern	3,10 - 3,80	6,00 - 7,50
LNF	Hemden	2,80 - 3,60	5,50 - 7,00
LNF	Holtwick	3,10 - 3,80	6,00 - 7,50
LNF	Spork	2,80 - 3,30	5,50 - 6,50

5.4.2 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen

- kaum Veränderungen gegenüber dem Vorjahr

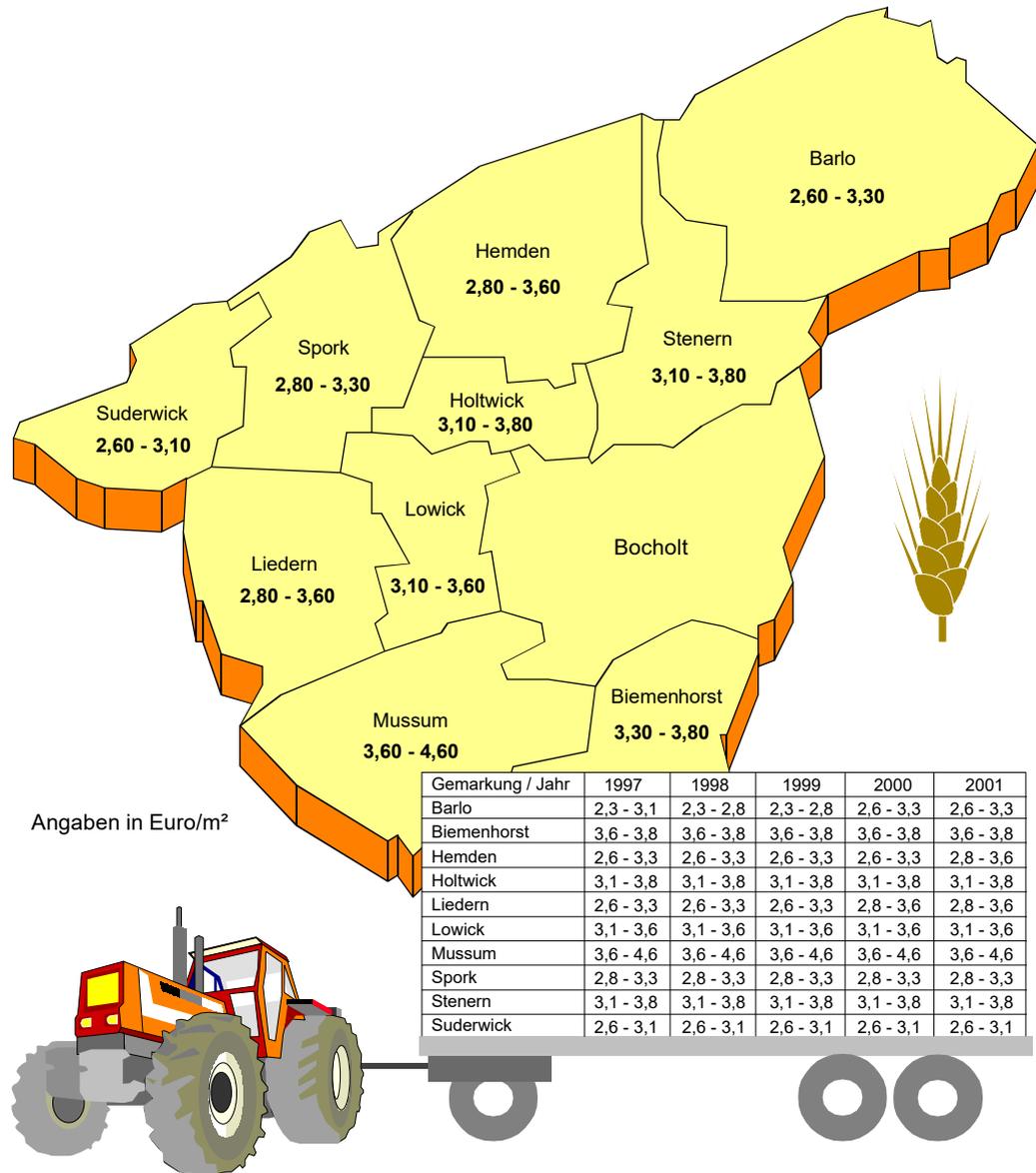


Abb. 38

Nach einem kontinuierlichen Absinken der Preise für landwirtschaftliche Nutzflächen seit Anfang der 80er Jahre, finden seit etwa 1990 nur noch geringe Anpassungen statt.

Im Benehmen mit dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Borken und der Landwirtschaftskammer hat der Gutachterausschuss Änderungen in Hemden gegenüber den Richtwerten in 2000 vorgenommen.

6. Weitere Informationen

6.1 Gebühren für Verkehrswertgutachten

Die Gebühren und Auslagen für die Erstattung eines Verkehrswertgutachtens richten sich nach der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung NW. Danach ist die Höhe der Gebühr vom ermittelten Verkehrswert abhängig und beträgt zur Zeit z.B. für:

ein **unbebautes oder bebautes Grundstück**, Rechte an einem unbebauten oder bebauten Grundstück sowie andere Vermögensvor- und Nachteile eines Grundstückes gemäß Tarifstelle 13.1.1

z.B.

Verkehrswert: 50.000 Euro	Gebühr: 800 Euro + MWSt.
Verkehrswert: 100.000 Euro	Gebühr: 900 Euro + MWSt.
Verkehrswert: 150.000 Euro	Gebühr: 1000 Euro + MWSt.
Verkehrswert: 200.000 Euro	Gebühr: 1100 Euro + MWSt.

zuzüglich Zuschläge wegen erhöhten Aufwandes (z.B. Rechte und Belastungen, Denkmalschutz, etc.) gemäß Tarifstelle 13.1.2 der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung des Landes NRW.

Nähere Informationen erhalten Sie bei Bedarf bei der Geschäftsstelle.

6.2 Gebühren für Bodenrichtwertkarten

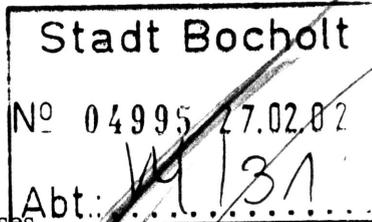
Bodenrichtwertkarte	28,- Euro
Schriftliche Auskünfte zu Bodenrichtwerten je beantragten Wert	15,- Euro

6.3 Präsentation im Internet

Zur Optimierung der Markttransparenz stehen der Marktbericht und die Bodenrichtwertkarte Bocholt 2002 im Internet unter der Adresse <http://www.bocholt.de/gutachte/gutachter.html> zur Verfügung.

An die

- a) unmittelbaren Mitgliedstädte
- b) Landesverbände
- c) Mitglieder und Ständigen Gäste
des Bau- und Verkehrsausschusses
- d) Mitglieder und Ständigen Gäste
der Fachkommission „Kommunales
Vermessungs- und Liegenschaftswesen“
- e) Mitglieder des Arbeitskreises „Wertermittlung“
- f) Gutachterausschüsse für Grundstückswerte
gemäß besonderem Verteiler



Blitzumfrage 2001 und Prognose für 2002 zu den Entwicklungstendenzen des Immobilienmarktes

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Anlage übersenden wir Ihnen die Auswertung der Blitzumfrage zur Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt 2001 mit der Prognose für das erste Halbjahr 2002. Die Preisentwicklung blieb weitgehend konstant mit den im einzelnen dargestellten Ausnahmen. Erstmals werden auch die Entwicklungen der Immobilienmärkte nach der Größenordnung der Einwohnerzahlen in den Mitgliedstädten dargestellt.

Eine umfassende Darstellung der Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt des laufenden Jahres erscheint im Juli 2002 in der Zeitschrift „der städtetag“ mit dem Titel „Immobilienmarkt 2001 in großen deutschen Städten“.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung


Folkert Kiepe

Anlage
- Auswertung Blitzumfrage 2001 und Prognose 2002

Preisniveau für Wohnimmobilien in 2001 weitgehend stabil

Blitzumfrage des Deutschen Städtetags mit Prognose für 2002

In einer Blitzumfrage ermittelte der Deutsche Städtetag zu Jahresbeginn bei 57 Großstädten die Entwicklungstendenzen des Immobilienmarkts im vergangenen Jahr. Die Städte sind den Analyseregionen Nord, Süd und Ost zugeordnet. Grundlage sind die von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte aufgrund ihrer Kaufpreissammlungen und Marktanalysen abgeleiteten Daten. Diese Ergebnisse bieten - abgerundet durch eine Prognose für das erste Halbjahr 2002 - eine fundierte Vergleichsmöglichkeit für alle, die sich für das Geschehen am Immobilienmarkt interessieren.

Entwicklung 2001 (vgl. Tabelle 1)

Das Preisniveau der Wohnimmobilien tendierte in weiten Bereichen gleichbleibend. Abweichend hiervon stiegen in Süddeutschland die Preise für Grundstücke der individuellen Bauweise, in Ostdeutschland gaben die Preise für bebaute 3- und Mehrfamilienhäuser nach.

Weitgehende Konstanz zeigte sich auch in den Verkaufsfällen in Nord- und Süddeutschland. Grundstücke des Geschosswohnungsbaus gelangten in Norddeutschland seltener an den Markt, in Süddeutschland stieg die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern und nach Wohnungseigentum. Mit Ausnahme der Ein- und Zweifamilienhäuser waren die Kauffälle in Ostdeutschland insgesamt erneut rückläufig.

Stärkere Abweichungen von den generellen Trends lagen in folgenden Städten vor:

Göttingen:	Starker Preisrückgang bei Grundstücken der individuellen Bauweise
Kassel:	Preise für 3- und Mehrfamilienhäuser stark rückläufig
Pforzheim:	Preise für Baugrundstücke des Geschosswohnungsbaus stark gestiegen, für 3- und Mehrfamilienhäuser stark rückläufig
Dessau:	Starker Preisrückgang bei Baugrundstücken des Geschosswohnungsbaus
Halle:	Preise für Baugrundstücke des Geschosswohnungsbaus stark rückläufig
Rostock:	Preise für Baugrundstücke des Geschosswohnungsbaus stark gestiegen

Abweichend von der traditionellen Zuordnung der Städte zu Regionen wurde erstmals die Entwicklung nach der Größenordnung der Einwohnerzahlen untersucht. Das Ergebnis ist in Tabelle 2 dargestellt.

Prognose 1. Halbjahr 2002 (vgl. Tabelle 2)

Die meisten Städte erwarten generell für das erste Halbjahr 2002 weitgehend unveränderte Preise und Grundstücksverkaufszahlen. Abweichend hiervon tendieren in der Analyseregion Ost die Umsätze bei den Baugrundstücken des Geschosswohnungsbaus sowie die Preise für 3- und Mehrfamilienhäuser und Wohnungseigentum nach unten. Auch hier werden örtlich in einigen Teilmärkten Abweichungen von den generellen Trends erwartet.

Eine umfassende Darstellung der Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt des Jahres 2001 erscheint im Juli 2002 in der Zeitschrift „der städtetag“ unter dem Titel „Immobilienmarkt 2001 in großen deutschen Städten“. Hierin werden auch Durchschnittspreise für die Teilmärkte in den einzelnen Städten angegeben.

Tabelle 1: Entwicklung der Immobilienmärkte im Jahr 2001 – Darstellung nach Regionen

Stadt	Unbebaute, baureife Grundstücke				Bebaute Grundstücke					
	individuelle Bauweise		Geschosswohnungsbau		1- und 2-Familienhäuser		3- und Mehrfamilienhäuser		Wohnungseigentum	
	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise

Region NORD

Aachen	↘	↗	↘	→	↗	→	↘	↘	↗	→
Berlin westl.Stadtteile	→	↘	↘	↘	→	↘	↘	↘	↘	↘
Bochum	→	→	→	→	→	→	↗	↘	↗	→
Bonn	↘	→	↘	→	↘	→	→	→	↗	→
Braunschweig	↗	↗	→	↗	↗	→	→	→	→	↘
Dortmund	↘	→	→	→	↗	→	→	→	↗	→
Duisburg	↗	→	↘	↘	→	↘	↘	↘	↘	↘
Düsseldorf	↗	↗	↘	↗	↘	→	→	↘	↗	→
Emden	↗	→	→	→	→	↘	→	→	↘	↘
Essen	↘	→	↘	→	→	→	→	→	→	→
Flensburg	→	↗	↗	→	↘	·	↗	·	↗	→
Gelsenkirchen	↗	→	↘	→	↘	→	→	↘	↘	→
Göttingen	↘	→	↘	↘↘	↗	→	·	·	↗	↗
Hagen	→	→	↘	↘	→	↗	↘	↘	→	↘
Hannover	↗	→	→	→	↗	↘	→	↘	↘	↘
Kassel	↘	↗	↘	↘	→	↘	→	↘↘	↘	↘
Kiel	→	→	↘	→	→	→	↘	→	→	↘
Köln	→	↗	↘	→	→	→	→	↗	→	→
Leverkusen	→	↗	↘	→	↗	→	↘	→	→	→
Münster	↗	↘	↘	→	→	↘	→	↘	↘	→
Neuss	↘	↗	→	→	↗	↗	↗	↗	→	↘
Oldenburg	↘	→	↘	→	→	→	→	→	↘	↘
Siegen	↘	↗	↘	→	↗	↘	→	→	↘	→
Wuppertal	→	→	↘	↗	↗	→	↗	→	→	→
Mittlere Tendenz	→	→	↘	→						

Region SÜD

Augsburg	↘	↘	↘	↘	↗	↘	→	↘	↘	→
Darmstadt	↘	→	↘	→	→	→	→	↘	↗	↘
Freiburg	↗	→	↘	→	↘	→	↘	→	↗	↘
Kaiserslautern	↘	↗	→	→	↗	↗	→	→	↗	↗
Karlsruhe	↘	↗	↘	→	→	→	↘	→	↗	→
Koblenz	↗	↑	→	→	→	↗	→	→	→	→
Konstanz	↘	→	↘	→	↘	→	↘	↘	↗	→
Mainz	→	→	↗	↗	↗	→	↘	→	↗	→
Mannheim	↗	→	→	→	→	↘	↘	→	↗	→
München	↘	↗	↘	↑	↗	↗	↗	↗	↗	↗
Nürnberg	↘	↗	→	↘	↗	↘	↘	↘	→	↘
Pforzheim	↘	→	↘	↑↑	↗	↘	↗	↘↘	→	→
Stuttgart	→	→	→	→	→	→	→	→	↗	→
Trier	↘	↑	↘	↑	↘	→	↘	→	↘	→
Worms	→	↗	→	→	↗	→	→	→	↗	→
Würzburg	→	↗	→	→	↗	→	→	↘	→	↘
Mittlere Tendenz	→	↗	→	→	↗	→	→	→	↗	→

Stadt	Unbebaute, baureife Grundstücke				Bebaute Grundstücke					
	individuelle Bauweise		Geschosswohnungsbau		1- und 2-Familienhäuser		3- und Mehrfamilienhäuser		Wohnungseigentum	
	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise

Region OST

Berlin östl. Stadtteile	→	↘	↘	↘	→	↘	↘	↘	↘	↘
Brandenburg	→	→	↘	→	→	↘	↘	↓	↘	→
Chemnitz	→	→	↘	→	↗	↑	↘	↗	↘	•
Cottbus	↘	↓	↘	↓	↗	→	↗	→	↘	↘
Dessau	↘	↗	→	↘↘	↘	↘	↘	↓	↘	↗
Dresden	↘	↘	↘	↓	↘	↓	↘	↓	↘	↘
Frankfurt (Oder)	↘	→	↘	→	↗	↘	↗	↘	↘	↗
Halle	↘	↑	↗	↗	→	↓	↗	↘↘	↘	↗
Jena	↗	↗	→	→	↗	↑	→	→	→	→
Leipzig	↘	→	→	↓	→	→	↘	↓	↘	→
Magdeburg	↘	↗	↘	→	→	↗	↘	→	↘	→
Potsdam	↘	→	↘	↘	↘	→	↘	↘	↗	→
Rostock	→	↑	→	↑↑	→	↘	↘	↑	↘	↓
Schwerin	↘	↗	↘	↗	↗	↘	→	↘	→	↘
Wismar	→	→	↘	→	↗	↗	↘	↘	→	↗
Mittlere Tendenz *)	↘	→	↘	→	→	→	↘	↘	↘	→

*) einschließlich Mitteilungen aus Erfurt und Gera

Legende:

Umsatzentwicklung:	↘ eher Rückgang	→ eher Stagnation	↗ eher Zunahme
Preisentwicklung:	↘↘ << - 10 %	↓ um - 10 %	↘ um - 5 %
	→ um ± 0 %		
	↗ um + 5 %	↑ um + 10 %	↑↑ >> + 10 %
	• keine Angabe		

Tabelle 2: Entwicklung der Immobilienmärkte im Jahr 2001 – Darstellung nach Größenordnung der Einwohnerzahl

Einwohnerzahl	Unbebaute, baureife Grundstücke				Bebaute Grundstücke					
	individuelle Bauweise		Geschosswohnungsbau		1- und 2-Familienhäuser		3- und Mehrfamilienhäuser		Wohnungseigentum	
	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise
< 100 000	↘	↗	↘	→	→	→	→	↘	→	→
< 300 000	↘	→	↘	→	→	→	→	→	→	→
< 600 000	→	→	→	→	→	→	→	↘	→	→
> 600 000	→	→	↘	→	→	→	→	↘	→	→

Legende siehe Tabelle 1

Tabelle 3: Prognose für die Entwicklung der Immobilienmärkte im 1. Halbjahr 2002

Stadt	Unbebaute, baureife Grundstücke				Bebaute Grundstücke					
	individuelle Bauweise		Geschosswohnungsbau		1- und 2-Familienhäuser		3- und Mehrfamilienhäuser		Wohnungseigentum	
	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise

Region NORD

Aachen	↘	↗	↘	→	→	↗	→	→	→	→
Berlin westl. Stadtteile	→	→	↘	↘	→	→	→	→	↘	↘
Bochum	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Bonn	↘	→	↘	→	→	→	→	→	→	→
Braunschweig	↗	↗	→	↗	↗	↗	→	↗	→	→
Dortmund	→	→	→	→	↗	→	→	→	↗	→
Duisburg	↘	→	↘	→	→	→	↘	→	→	→
Düsseldorf	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Emden	→	→	→	→	→	→	→	→	↘	↘
Essen	↘	→	↘	→	→	→	→	→	→	→
Flensburg	→	→	→	→	·	·	·	·	·	↗
Gelsenkirchen	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Göttingen	·	→	·	↘	·	↗	·	·	·	→
Hagen	↗	→	↘	↘	↗	↗	↘	↘	→	↘
Hannover	→	→	→	→	↗	↘	→	↘	↘	↘
Kassel	↘	↗	↘	→	↘	→	↘	↘	↘	→
Kiel	→	↗	→	→	→	→	→	→	→	→
Köln	→	↗	→	→	→	→	→	→	→	→
Leverkusen	↘	↗	→	→	↗	→	→	→	→	→
Münster	↗	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Neuss	→	↗	→	→	→	→	↗	→	↗	→
Oldenburg	↘	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Siegen	→	→	↘	→	↗	→	→	→	↘	→
Wuppertal	↗	→	↘	→	↗	↗	↘	→	→	↗
Mittlere Tendenz	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→

Region SÜD

Augsburg	→	→	→	↘	→	→	→	↘	→	→
Darmstadt	→	→	↘	→	→	→	→	→	→	→
Freiburg	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Kaiserslautern	↘	→	→	→	→	↗	→	→	→	→
Karlsruhe	→	→	→	→	→	→	↗	→	→	→
Koblenz	↗	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Konstanz	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Mainz	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Mannheim	→	→	→	→	→	↘	→	→	→	→
München	↗	→	→	→	↗	↗	→	→	→	→
Nürnberg	→	→	→	→	→	↘	→	→	→	↘
Pforzheim	↘	→	↘	→	→	↘	→	→	→	→
Stuttgart	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Trier	↘	↗	→	↗	→	→	→	→	↘	↘
Worms	→	→	→	→	→	↗	→	→	→	→
Würzburg	→	→	→	→	→	→	→	→	→	↗
Mittlere Tendenz	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→

Stadt	Unbebaute, baureife Grundstücke				Bebaute Grundstücke					
	individuelle Bauweise		Geschosswohnungsbau		1- und 2-Familienhäuser		3- und Mehrfamilienhäuser		Wohnungseigentum	
	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise
Region OST										
Berlin östl. Stadtteile	→	↘	↘	↘	↗	↘	↗	↘	↗	↘
Brandenburg	→	↘	↘	↘	→	→	↘	↘	↘	→
Chemnitz	→	→	↘	→	↗	↗	→	↘	→	↘
Cottbus	↘	↘	↘	↘	→	↘	→	↘	↘	↘
Dessau	→	↘	↘	→	→	→	↘	→	→	→
Dresden	↘	→	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘
Frankfurt (Oder)	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Halle	↘	→	→	↘	↘	↘	→	→	↘	→
Jena	→	→	↘	↘	→	→	↘	↘	↘	↘
Leipzig	→	→	→	↘	→	→	↘	↘	↘	↘
Magdeburg	→	→	↘	→	→	→	↘	→	→	↗
Potsdam	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Rostock	→	↗	→	↗	↗	↘	↗	↗	↗	↘
Schwerin	↘	→	↘	→	→	↘	→	→	↘	→
Wismar	→	→	→	→	→	→	→	↘	→	↗
Mittlere Tendenz*)	→	→	→	→	→	→	→	↘	↘	↘

*) einschließlich Mitteilungen aus Erfurt und Gera

□ □ □ □ □ □ □ □ □ □

Legende:

Umsatzentwicklung:

Preisentwicklung:

- ↘ eher Rückgang
- ↘↘ << - 10 %
- um ± 0 %
- ↗ um + 5 %
- keine Angabe
- eher Stagnation
- ↘ um - 10 %
- ↑ um + 10 %
- ↗↗ >> + 10 %
- ↗↗↗ eher Zunahme
- ↘↘↘ um - 5 %

Antragsteller:
Straße:
Ort:
Telefon:

An den
 Gutachterausschuss für Grundstückswerte
 in der Stadt Bocholt
 Postfach 2262
 46372 Bocholt

Antrag auf Erstellung eines Gutachtens

gemäß § 193 Baugesetzbuch vom 08.21.1986 und der Gutachterausschuss-Verordnung NW

1. Bewertung

<input type="checkbox"/> des Grund und Bodens inclusive der aufstehenden Gebäude	<input type="checkbox"/> nur des Grund und Bodens
<input type="checkbox"/> nur der aufstehenden Gebäude	<input type="checkbox"/> Wohnungs-/Teileigentum
<input type="checkbox"/> sonstige Rechte und Entschädigungen	<input type="checkbox"/> des Erbbaurechtes

2. Grundstück

Straße, Haus-Nr.			Grundbuch Blatt
Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche(n)
Eigentümerin/Eigentümer			Telefon
Anschrift			
Kontaktperson für die Gebäudebesichtigung			Telefon
Anschrift			

3. Stichtag der Wertermittlung

<input type="checkbox"/> Aktueller Wert (Tag der Beschlussfassung)	<input type="checkbox"/> sonstiger Stichtag:
--	--

4. Dem Antrag sind folgende Unterlagen beigelegt:

<input type="checkbox"/> Einverständniserklärung der Eigentümerin bzw. des Eigentümers falls abweichend vom Antragsteller
<input type="checkbox"/> Aufstellungen über Einnahmen (Mieten) und Ausgaben (Bewirtschaftungskosten) soweit notwendig
<input type="checkbox"/> sonstige für die Wertermittlung erforderliche Unterlagen:

5. Verwendungszweck des Gutachtens:

--

6. Gebühren

Ich verpflichte mich, die für das Gutachten anfallenden Gebühren gemäß der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung für das Land Nordrhein-Westfalen zu übernehmen.

 Datum, Unterschrift

Gebühren für Verkehrswertgutachten

Die Gebühren und Auslagen für die Erstattung eines Verkehrswertgutachtens richten sich nach der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung des Landes Nordrhein-Westfalen. Danach ist die Höhe der Gebühr vom ermittelten Verkehrswert abhängig und beträgt z.B. für:

Erstattung von Gutachten über bebaute, den Bodenwertanteil bebauter Grundstücke und unbebaute Grundstücke, über Rechte an bebauten und unbebauten Grundstücken sowie über die Höhe anderer Vermögensvor- und nachteile gemäß Tarifstelle 13.1.1:

Verkehrswert:	50.000,- €	Gebühr:	800,- €	(1.564,66 DM) zzgl. MWSt.	
Verkehrswert:	100.000,- €	Gebühr:	900,- €	(1.760,25 DM)	"
Verkehrswert:	150.000,- €	Gebühr:	1000,- €	(1.955,83 DM)	"
Verkehrswert:	200.000,- €	Gebühr:	1100,- €	(2.151,42 DM)	"
Verkehrswert:	250.000,- €	Gebühr:	1200,- €	(2.347,00 DM)	"

zuzüglich Zuschläge wegen erhöhten Aufwandes (z.B. Rechte und Belastungen, Denkmalschutz, weitere besondere Umstände etc.) gemäß Tarifstelle 13.1.2 der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung des Landes Nordrhein-Westfalen.

Nähere Informationen erhalten Sie bei Bedarf von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

Antragsteller:
Straße:
Datum, Ort:
Telefon:

An den
 Gutachterausschuss für Grundstückswerte
 in der Stadt Bocholt
 Postfach 2262
 46372 Bocholt

Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung

In der Eigenschaft als _____
 (Gericht, Behörde, öff. bestellter u. vereidigter Sachverständiger, vom Gericht beauftragter Sachverständiger, etc.)

bin ich mit dem Grundstück _____
 (Straße, Hs-Nr., Gemarkung, Flur, Flurstück)

aus folgenden Gründen befaßt: _____

Ich stelle hiermit gem. § 10 der Gutachterausschussverordnung NW vom 7. März 1990 (vgl. Rückseite) den Antrag auf Auskunft über Vergleichskaufpreise aus der Kaufpreissammlung.

Die Vergleichsobjekte sollen folgende Merkmale aufweisen:

- unbebaute Grundstücke, Nutzungsart: _____
- bebaute Grundstücke, Nutzungsart: _____
- Wohn- und Teileigentum

Lagebeschreibung, Straße: _____

Grundstücksgröße: von _____ bis _____ m²

Beitragsrechtlicher Erschließungszustand: _____

Baujahr o. Baujahrsspanne: _____ Geschößzahl: _____

Wohnfläche: _____ Umb. Raum: _____

Zeitspanne der Vertragsabschlüsse: _____

Weitere Merkmale: _____

Ich verpflichte mich,

1. Alle erhaltenen Angaben vertraulich zu behandeln und sie nur zu dem angegebenen Zweck zu verwenden,
2. die Daten nach der Auswertung zum frühest möglichen Zeitpunkt zu vernichten,
3. die für die Auskunft gem. der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung für das Land Nordrhein-Westfaler anfallenden Gebühren (siehe Rückseite) zu übernehmen.

BITTE WENDEN

Mir ist bekannt, dass mit den Angaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses keine Aussage über die Verwendbarkeit im Einzelfall verbunden ist.

Ort, Datum

Unterschrift und ggf. Stempel

Auszug aus der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung - GAVO NW) vom 7. März 1990 (GV NW S. 156)

§ 10 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sind zu erteilen, wenn ein berechtigtes Interesse in schriftlicher Form dargelegt wird, sichergestellt ist, dass diese keine Angaben enthalten, die sich auf natürliche Personen beziehen lassen, und die sachgerechte Verwendung der Daten gewährleistet erscheint.

Ein berechtigtes Interesse ist anzunehmen, wenn die Auskunft beantragt wird

- a) von Behörden zur Erfüllung ihrer Aufgaben,
- b) von öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Grundstückswertermittlung zur Begründung ihrer Gutachten.

Auszug aus dem Gebührentarif zur Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der zur Zeit gültigen Fassung.

Tarifstelle	13.3.2	Auskünfte aus der Kaufpreissammlung § 195 Abs. 3 BauGB; § 10 GAVO NW
	13.3.2.1	Erteilung von Auskünften je Wertermittlungsfall einschließlich bis zu zehn mitgeteilter Vergleichswerte über bebaute oder unbebaute Grundstücke Gebühr: 100,- bis 150,- €
	13.3.2.2	jeder weitere mitgeteilte Vergleichswert Gebühr: 7,- €

Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses auszufüllen

Die Antragsvoraussetzungen des § 10 GAVO NW (berechtigtes Interesse) liegen vor.
Dem Antrag ist stattzugeben.

Datum

Vorsitzender