

---

## **Grundstücksmarktbericht 2007**

für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See,  
Herten, Oer-Erkenschwick, Waltrop



Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen,  
in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen,  
in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten

# **Grundstücksmarktbericht 2007**

(Untersuchungszeitraum 01.01.2006 bis 31.12.2006)

Übersicht über den Grundstücksmarkt  
in Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See,  
Herten, Oer-Erkenschwick, Waltrop

Recklinghausen, im Februar 2007

Herausgeber: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen,  
in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten

Anschrift: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen,  
in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten  
45608 Recklinghausen

Geschäftsstelle: Kreishaus Recklinghausen  
Kurt-Schumacher-Allee 1  
45657 Recklinghausen  
1. Obergeschoss  
Zimmer 1.2.02 – 1.2.04, 1.3.01, 1.3.06

Telefon: (0 23 61) 53-30 47 (Richtwertauskunft)  
Telefax: (0 23 61) 53-33 38  
E-Mail: [gutachterausschuss@kreis-re.de](mailto:gutachterausschuss@kreis-re.de)

Öffnungszeiten: Montag bis Donnerstag 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr  
und 13.15 Uhr bis 16.00 Uhr  
Freitag 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr  
und nach Terminvereinbarung

Gebühr: 40 €

Auflagenhöhe: 250

Internet: Bodenrichtwertkarten sowie der Grundstücksmarktbericht stehen im Internet zur  
Verfügung unter der Adresse:  
[www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

Urheberrecht: Die Vervielfältigung des Grundstücksmarktberichtes ist nur mit Genehmigung des  
Herausgebers erlaubt. Als Vervielfältigung gilt z.B. Nachdrucken, Fotokopieren,  
Mikroverfilmen, Digitalisieren, Scannen sowie Speichern auf Datenträgern.

Druck: Kreishausdruck



# Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes</b>	<b>3</b>
<b>2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes</b>	<b>4</b>
<b>3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss</b>	<b>5</b>
3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse	6
3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen	7
<b>4. Grundstücksmarkt des Jahres 2006</b>	<b>9</b>
4.1 Anzahl der Kauffälle	9
4.2 Flächenumsatz	13
4.3 Geldumsatz	13
<b>5. Unbebaute Grundstücke</b>	<b>14</b>
5.1 Individueller Wohnungsbau	16
5.2 Geschosswohnungsbau	20
5.3 Gewerbliche Bauflächen	22
5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	24
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	26
5.6 Ausgleichsflächen gem. § 9 BauGB und § 8a BNatSchG	27
5.7 Sonstige Flächen (Gartenland)	27
<b>6. Bebaute Grundstücke</b>	<b>28</b>
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	29
6.2 Mehrfamilienhäuser	33
6.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	33
6.4 Gewerbe- und Industrieobjekte	34
6.5 Sonstige bebaute Grundstücke	34
<b>7. Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>35</b>
7.1 Wohnungseigentum	35
7.2 Teileigentum	43
<b>8. Bodenrichtwerte</b>	<b>44</b>
8.1 Gesetzlicher Auftrag	44
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland	44
8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte	45
8.4 Erläuterungen zum Bodenrichtwert	46
<b>9. Erforderliche Daten</b>	<b>48</b>
9.1 Indexreihen	48
9.2 Liegenschaftszinssätze	51
9.3 Rothertragsfaktoren	52
9.4 Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	53
9.5 Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum	55
9.6 Vergleichsfaktoren für PKW-Stellplätze und PKW-Garagen	56
9.7 Gebäudealterswertminderung im Sachwertverfahren	57
9.8 Erdgeschoss-Ladenmieten in Innenstadtlagen	58



<b>10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt</b>	<b>61</b>
10.1 Zinsentwicklung 1979 bis 2006	61
10.2 Entwicklung des Grundstücksmarktes	62
10.3 Käuferströme (ortsfremd bzw. ortsansässig)	63
10.4 Statistische Daten 2006	64
10.5 Bevölkerungsentwicklung von 1980 bis 2006	64
<b>11. Sonstige Angaben</b>	<b>65</b>
11.1 Mitglieder des Gutachterausschusses	65
11.2 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	66
11.3 Zuständigkeitsgebiet	67
11.4 Anschriften weiterer umliegender Gutachterausschüsse für Grundstückswerte	68
11.5 Anschrift des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen	68

## Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Antragsformular für Grundstücksmarktberichte, Bodenrichtwertkarten und schriftliche Bodenrichtwertauskünfte (einschl. Gebührenübersicht)
- Anlage 2: Antragsformular für die Erstellung von Wertgutachten (einschl. Auszüge aus dem Gebührengesetz NRW und der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung NRW)
- Anlage 3: Mietspiegel der Stadt Castrop-Rauxel
- Anlage 4: Mietspiegel der Stadt Datteln
- Anlage 5: Mietspiegel der Stadt Haltern am See
- Anlage 6: Mietspiegel der Stadt Herten
- Anlage 7: Mietspiegel der Stadt Oer-Erkenschwick
- Anlage 8: Mietspiegel der Stadt Waltrop
- Anlage 9a bis 9g: Übersicht der Geschäftslagen in den Innenstadtlagen von Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Nebenzentrum Westerholt, Oer-Erkenschwick, Waltrop
- Anlage 10: Informationen zu BORIS.NRW



## 1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

### *Umsätze im Grundstücksverkehr*

Im Jahr 2006 wurden im Zuständigkeitsgebiet 1965 Kauffälle über bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von 342,2 Millionen € und einem Flächenumsatz von 578,5 Hektar abgeschlossen.

### *Unbebaute Grundstücke (individueller Wohnungsbau)*

Die Preise dieser Grundstücke stagnierten im Vergleich zum Vorjahr.

Die höchsten Preise in mittleren Wohnlagen wurden in Haltern am See erzielt. Dort liegt der höchste durchschnittliche beitragsfreie Bodenrichtwert in mittleren Wohnlagen bei 240 €/m<sup>2</sup> (Seite 19).

### *Bebaute Grundstücke*

Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser fielen 2006 durchschnittlich um 1 Prozent (Seite 30).

Ein neu erbautes Reihenendhaus/Doppelhaushälfte in mittlerer Wohnlage kostete durchschnittlich 243.500 €, ein Reihenmittelhaus 210.000 € (Seite 31).

### *Eigentumswohnungen*

2006 wechselten 354 Objekte den Eigentümer. Seit 1996 sind die Preise in diesem Teilmarkt annähernd stabil geblieben (Seite 35 ff.).

Der durchschnittliche Preis für Eigentumswohnungen in Neubauten in mittleren Wohnlagen liegt derzeit bei 1.775 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Seite 39).

### Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes 2006

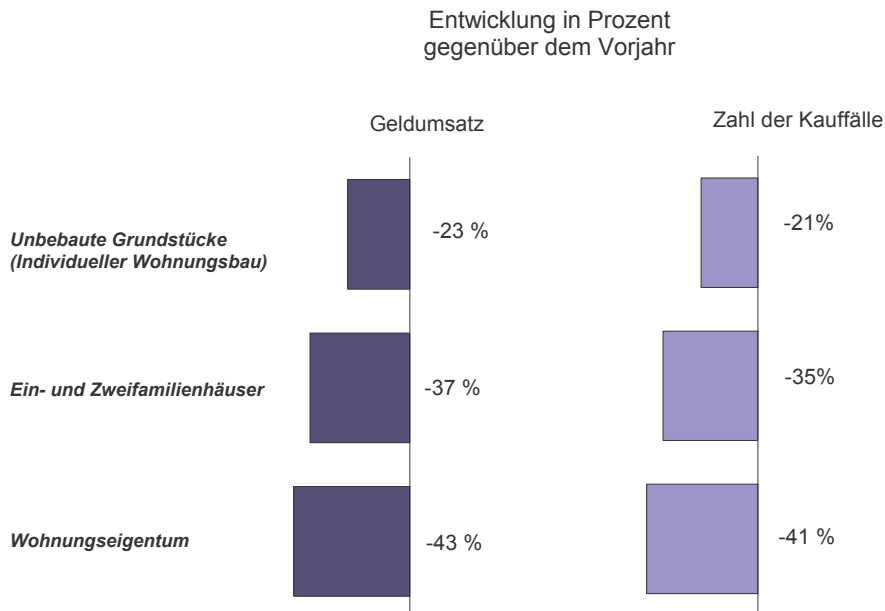


Abbildung 1-1



## 2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

*Grundstücksmarktbericht  
seit 17 Jahren*

Der Grundstücksmarktbericht gibt eine Übersicht über den Grundstücksmarkt der Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick und Waltrop. Er wird seit nunmehr 17 Jahren herausgegeben.

*Umsätze, Preise*

Aufgabe des Grundstücksmarktberichtes ist es, die Umsatz- und Preisentwicklung darzustellen und über das Preisniveau zu informieren. Der Grundstücksmarktbericht dient damit der allgemeinen Markttransparenz. Er basiert auf Daten und Auswertungen des Gutachterausschusses.

*Markttransparenz*

*Kundenkreis des Grund-  
stücksmarktberichtes*

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht 2007 wendet sich zum einen an die freiberuflich tätigen Bewertungssachverständigen, um diesen als Hintergrund für ihre Arbeit Informationen über Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt zu geben. Zum anderen wendet er sich aber auch an alle sonstigen Stellen der freien Wirtschaft und der öffentlichen Verwaltung, die auf Kenntnisse über den Grundstücksmarkt angewiesen sind, wie dies zum Beispiel in der Bau- und Wohnungswirtschaft, bei Banken, Versicherungen und öffentlichen Verwaltungen im Bereich Städtebau, Bodenordnung und Wirtschaftsförderung der Fall ist. Er wendet sich aber auch an die interessierte Öffentlichkeit.

*Öffentlichkeitsarbeit des  
Gutachterausschusses*

Im Hinblick auf die unterschiedlichen Nutzer verfolgt der Bericht auch das Ziel, allgemein über die Tätigkeit des Gutachterausschusses zu informieren und aufzuzeigen, welches detaillierte Datenmaterial dort vorliegt und für spezielle Fragestellungen nutzbar gemacht werden kann.

*Anregungen zum Grund-  
stücksmarktbericht*

Wegen der Komplexität des behandelten Themas kann dieser Bericht nicht allen Aspekten des Grundstücksmarktes gerecht werden. Um den Marktbericht optimal dem Informationsbedarf der verschiedenen Nutzer anpassen zu können, ist der Gutachterausschuss an Anregungen interessiert, die in zukünftigen Grundstücksmarktberichten gegebenenfalls berücksichtigt werden können.



### 3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind in Nordrhein-Westfalen aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 1960 eingerichtet worden. Sie bestehen heute in den kreisfreien Städten, den Kreisen und den meisten Großen kreisangehörigen Städten (über 60.000 Einwohner). Dementsprechend sind bei den Kreisen in der Regel nur die kreisangehörigen Gemeinden unter 60.000 Einwohner erfasst. Durch interkommunale Vereinbarungen können aber auch gemeinsame Gutachterausschüsse gebildet werden. Insgesamt bestehen im Land NRW zz. 78 Gutachterausschüsse.

*78 Gutachterausschüsse  
in NRW*

Im Kreis Recklinghausen bestehen zz. 3 Gutachterausschüsse. Hier haben die Städte Dorsten, Gladbeck und Marl zum 01.01.2007 sowie die Städte Castrop-Rauxel, Herten und der Kreis Recklinghausen zum 01.07.2004 einen gemeinsamen Gutachterausschuss mit einer gemeinsamen Geschäftsstelle gebildet. Der Gutachterausschuss im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten ist zuständig für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick und Waltrop. Weitere Gutachterausschüsse im Kreis Recklinghausen bestehen in der Stadt Recklinghausen.

*3 Gutachterausschüsse im  
Kreis Recklinghausen*

*Gutachterausschuss im  
Kreis Recklinghausen, in  
der Stadt Castrop-Rauxel  
und in der Stadt Herten*

Im Jahre 1981 ist für das Land Nordrhein-Westfalen ein oberer Gutachterausschuss gebildet worden. Seine Geschäftsstelle wurde bei der Bezirksregierung Düsseldorf eingerichtet.

*Oberer Gutachterausschuss*

Der Arbeit der Gutachterausschüsse liegen insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, die Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung – WertV) vom 06.12.1988, die Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006) vom 01.03.2006 sowie die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NW – GAVO NW) vom 23.03.2004, geändert durch Verordnung vom 10.01.2006 (GV.NRW. S. 38), in der jeweils geltenden Fassung zugrunde.





### 3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

*Gutachterausschüsse als unabhängige Landes-einrichtung*

Die örtlichen Gutachterausschüsse und der Obere Gutachterausschuss sind Einrichtungen des Landes. Sie sind unabhängige, an Weisungen nicht gebundene Kollegialgremien. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden vom Innenministerium bestellt; sie sollen Mitglied eines Gutachterausschusses sein. Die Mitglieder dieser Gutachterausschüsse werden von den Bezirksregierungen bestellt. Die Bestellungen gelten jeweils für die Dauer von 5 Jahren.

*Gutachter sind ehrenamtlich tätig*

Die Tätigkeit in den Gutachterausschüssen ist ehrenamtlich. Die in den Gutachterausschüssen tätigen ehrenamtlichen Gutachter sind überwiegend Sachverständige aus den Fachbereichen Architektur, Bau- und Immobilienwirtschaft, Bankwesen, Land- und Forstwirtschaft sowie Vermessungs- und Liegenschaftswesen.

*Aufgaben*

Die **örtlichen Gutachterausschüsse** haben im Wesentlichen folgende Aufgaben:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (u.a. Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen, Marktanpassungsfaktoren)
- Feststellungen über den Grundstücksmarkt in einer Übersicht zusammenfassen und veröffentlichen (Grundstücksmarktbericht)
- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust (Enteignung) und über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile sowie Zustandsfeststellungen bei vorzeitiger Besitzeinweisung durchzuführen
- Ermittlung von besonderen Bodenrichtwerten und Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen
- Erstattung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte
- Erstellung von Mietwertübersichten
- Auf Antrag der zuständigen Stelle die Mietdatenbank führen und den Mietspiegel erstellen
- Wertauskünfte und Stellungnahmen über Grundstückswerte erteilen
- Individuelle Auswertungen aus der Kaufpreissammlung in anonymisierter Form vornehmen
- Führung weiterer Datensammlungen über Mieten und Bewirtschaftungskosten



Der **Obere Gutachterausschuss** hat folgende Aufgaben:

*Aufgaben des Oberen Gutachterausschusses*

- Erarbeitung einer Übersicht über den Grundstücksmarkt in Nordrhein-Westfalen
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Gerichten
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Behörden in gesetzlichen Verfahren
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag der sonst nach § 193 Abs. 1 BauGB Berechtigten, wenn für das Obergutachten eine bindende Wirkung bestimmt oder vereinbart wurde
- Führung des Bodenrichtwertinformationssystems BORIS.NRW
- Datensammlung und Auswertung von Kaufpreisobjekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt auftreten
- Zur Sicherstellung der Einheitlichkeit soll der Obere Gutachterausschuss im Einvernehmen mit den vorsitzenden Mitgliedern der Gutachterausschüsse verbindliche Standards für die Auswertung der wesentlichen Daten aus der Kaufpreissammlung erarbeiten

Die Erstattung von Obergutachten setzt voraus, dass bereits ein Gutachten eines örtlichen Gutachterausschusses vorliegt.

Der Obere Gutachterausschuss hat keine Fachaufsicht oder Weisungsbefugnis gegenüber den örtlichen Gutachterausschüssen.

### 3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen

Zur Vorbereitung und Durchführung ihrer Tätigkeiten bedienen sich die Gutachterausschüsse ihrer Geschäftsstellen. Diese sind jeweils bei der Gebietskörperschaft eingerichtet, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet wurde.

Eine wesentliche Aufgabe der Geschäftsstelle ist die Einrichtung und Führung einer Kaufpreissammlung. Diese bildet die Datenbasis für die meisten weiteren Aufgaben.

*Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung*

Notare und andere Stellen sind nach § 195 BauGB verpflichtet, Abschriften beurkundeter Kaufverträge und sonstige den Grundstücksmarkt betreffende Unterlagen den Gutachterausschüssen zu übersenden. Die Verträge werden durch die Geschäftsstelle nach Weisung des Gutachterausschusses ausgewertet. Die Kaufpreissammlung wird um notwendige beschreibende preis- bzw. wertrelevante Daten ergänzt, so dass der Gutachterausschuss einen bestmöglichen Einblick in den Grundstücksmarkt erhält. Die so erlangten Daten dienen sowohl als Grundlage bei der Ermittlung von Grundstückswerten als auch zur Ableitung von Grundlagendaten entsprechend den §§ 8 bis 12 der Wertermittlungsverordnung.

*Inhalt der Kaufpreissammlung*

Weitere Aufgaben sind:

- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung
- Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung, wie Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (§§ 8 – 12 WertV)



- Beobachtung und Analyse des Grundstücksmarktes
- Vorbereitung der Wertermittlungen
- Mitwirkung bei der Erstellung des Mietspiegels, Führung der Mietdatenbank und vorbereitende Arbeiten zur Erstellung des Mietspiegels
- Erteilung von Auskünften und Auswertungen aus der Kaufpreissammlung
- Erteilung von Auskünften über die Bodenrichtwerte
- Erteilung von Wertauskünften und Stellungnahmen über Grundstückswerte
- Erledigung der Verwaltungsaufgaben

*Kaufpreissammlung  
unterliegt dem  
Datenschutz*

*Einsichtnahme und  
Auskunft aus der  
Kaufpreissammlung*

Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche sonstigen personenbezogenen Daten der Kaufpreissammlung grundsätzlich dem Datenschutz. Die Kaufpreissammlung und weitere Datensammlungen dürfen nur von Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Bediensteten der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden bei Vorliegen eines berechtigten Interesses erteilt, sofern der Empfänger der Daten die Einhaltung datenschutzrechtlicher Bestimmungen zusichert. In anonymisierter Form können Auswertungen und Auskünfte aus der Kaufpreissammlung auch ohne Darlegung eines berechtigten Interesses abgegeben werden. Die für die Grundstückswertermittlung besonders bedeutsamen marktkonformen erforderlichen Daten haben keinen Personenbezug und werden gegen Entgelt abgegeben. Diese Daten haben für andere mit der Grundstückswertermittlung befasste Stellen, insbesondere die freien Sachverständigen, große Bedeutung.



## 4. Grundstücksmarkt des Jahres 2006

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der beim Gutachterausschuss im Berichtsjahr 2006 registrierten Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.

Daten des Gutachterausschusses

Kaufverträge, bei denen anzunehmen ist, dass sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst worden sind, werden im Grundstücksmarktbericht nicht berücksichtigt. Bei den angegebenen Werten handelt es sich um Ergebnisse, die erfahrungsgemäß die tatsächliche Situation auf dem Grundstücksmarkt mit großer Sicherheit widerspiegeln. Abweichungen zu späteren Veröffentlichungen können sich dadurch ergeben, dass beurkundende Stellen Urkunden nachreichen oder dass von bereits beurkundeten Verträgen später zurückgetreten wird.

### 4.1 Anzahl der Kauffälle

Insgesamt wurden dem Gutachterausschuss für das Jahr 2006 von den beurkundenden Stellen

1965 Kauffälle

#### 1965 Kauffälle

über bebaute und unbebaute Grundstücke übersandt.

Die Zahl der Kauffälle ist in den Städten des Zuständigkeitsgebietes gegenüber 2005 im Durchschnitt um 28 % gefallen.

#### Anzahl der Kauffälle von 1985 bis 2006

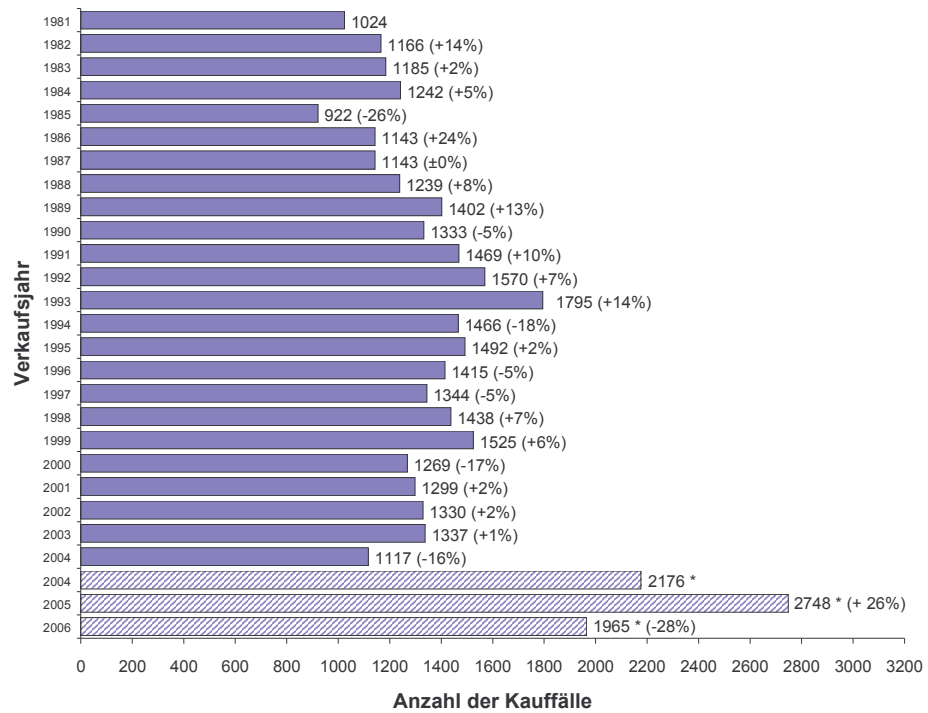
	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Castrop-Rauxel															558	678	499
Datteln	337	358	321	415	322	365	375	324	368	394	348	343	301	372	299	346	294
Haltern am See	450	505	505	592	548	546	446	408	462	537	457	439	432	435	326	403	304
Herten															501	571	361
Oer-Erkenschwick	215	330	352	362	283	277	265	342	316	285	205	247	316	220	194	326	250
Waltrop	331	276	392	426	313	304	329	270	292	309	259	270	281	310	298	424	257
<b>gesamt</b>	<b>1333</b>	<b>1469</b>	<b>1570</b>	<b>1795</b>	<b>1466</b>	<b>1492</b>	<b>1415</b>	<b>1344</b>	<b>1438</b>	<b>1525</b>	<b>1269</b>	<b>1299</b>	<b>1330</b>	<b>1337</b>	<b>2176</b>	<b>2748</b>	<b>1965</b>

Von den übersandten Kauffällen waren ca. 21 % wegen ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse ungeeignet, so dass 1.552 geeignete Kaufverträge (Vorjahr 2.218) näher ausgewertet werden konnten.



### Anzahl der Kauffälle von 1981 bis 2006

Abbildung 4-1



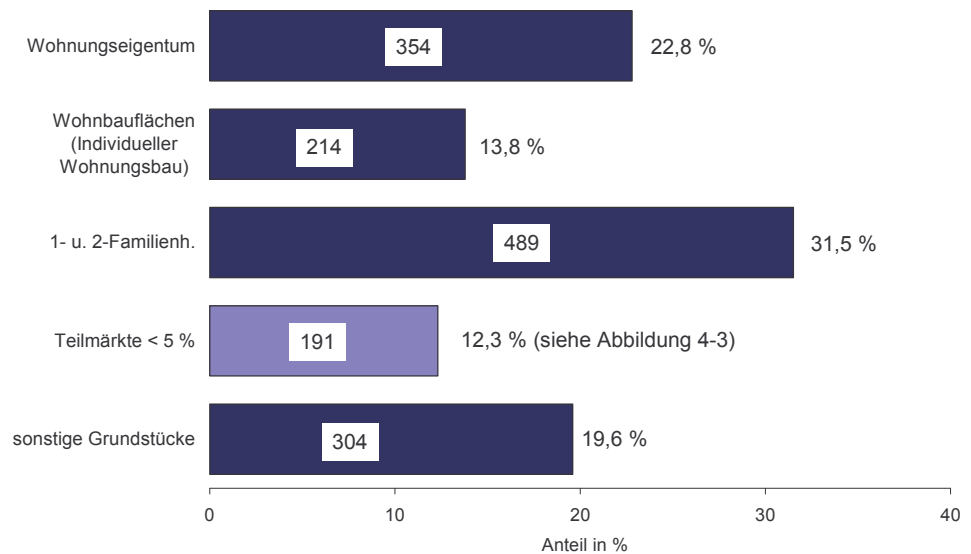
1981 bis 2004 nur Datteln, Haltern am See, Oer-Erkenschwick, Waltrop  
\* einschl. Castrop-Rauxel und Herten

Der Anteil der Veräußerungen von Wohnungseigentum sowie bebauten 1- und 2-Familienhausgrundstücken lag bei 22,8 % bzw. 31,5 % der Kauffälle. Dagegen entfielen nur 13,8 % der Kauffälle auf Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau. Alle anderen Teilmärkte spielten nur eine untergeordnete Rolle.

Die nachstehenden Abbildungen 4-2 und 4-3 zeigen die Umsatzanteile gemessen an der Anzahl der Kauffälle. Den Darstellungen können die absoluten Zahlen sowie die prozentualen Anteile entnommen werden.

### Umsatzanteile nach Anzahl der Kauffälle 2006

Abbildung 4-2





**Umsatzanteile nach Anzahl der Kauffälle 2006 der Teilmärkte < 5%**

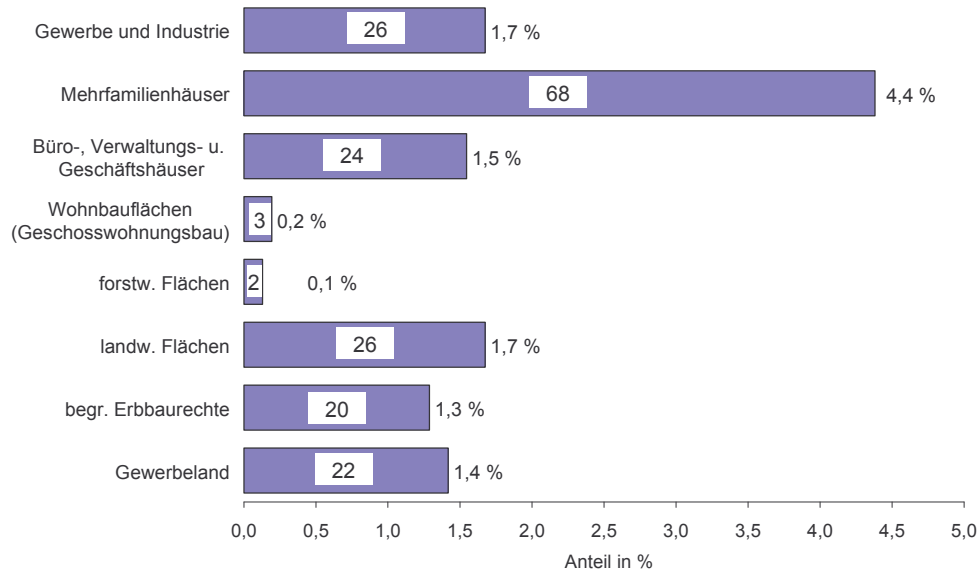


Abbildung 4-3

**Entwicklung der Umsätze in den drei bedeutendsten Teilmärkten von 1990 bis 2006**

Zu den drei bedeutendsten Teilmärkten zählen die Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau, die Ein- und Zweifamilienhäuser sowie das Wohnungseigentum.

Im Berichtsjahr 2006 fiel die Anzahl dieser Kauffälle um 35 % auf 1057.

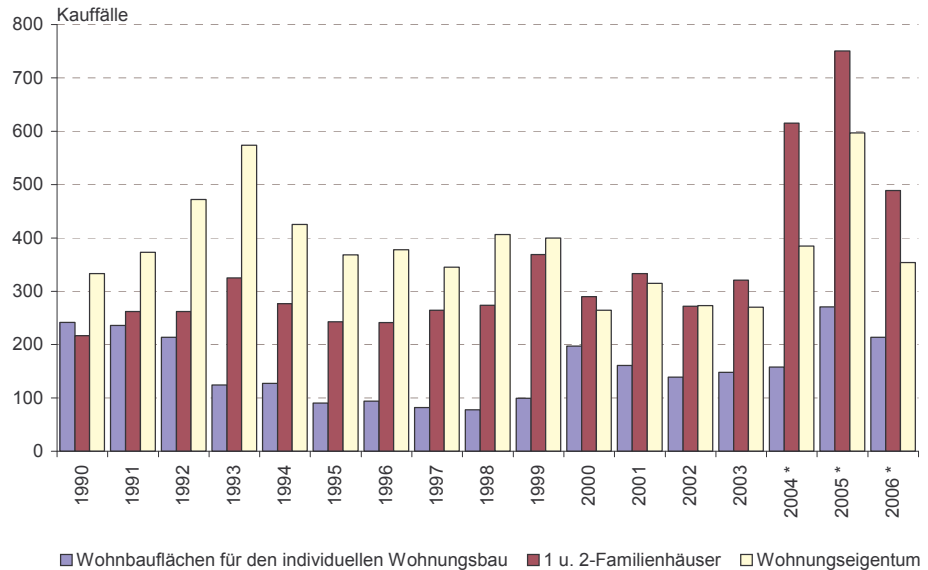
Jahrgang	Kauffälle	Veränderung gegenüber Vorjahr in %
1990	792	
1991	871	+10
1992	948	+9
1993	1023	+8
1994	829	-19
1995	701	-15
1996	713	+2
1997	691	-3
1998	758	+10
1999	868	+15
2000	751	-13
2001	809	+8
2002	684	-15
2003	739	+8
2004 *	1158	
2005 *	1619	+40
2006 *	1057	-35

1990 bis 2003 nur Datteln, Haltern am See, Oer-Erkenschwick, Waltrop  
 \* einschl. Castrop-Rauxel und Herten

In den Abbildungen 4-4 und 4-5 wird die Umsatzentwicklung dieser genannten Teilmärkte von 1990 bis 2006 im Zuständigkeitsgebiet dargestellt.

**Umsatzentwicklung nach Anzahl der Kauffälle von 1990 bis 2006**

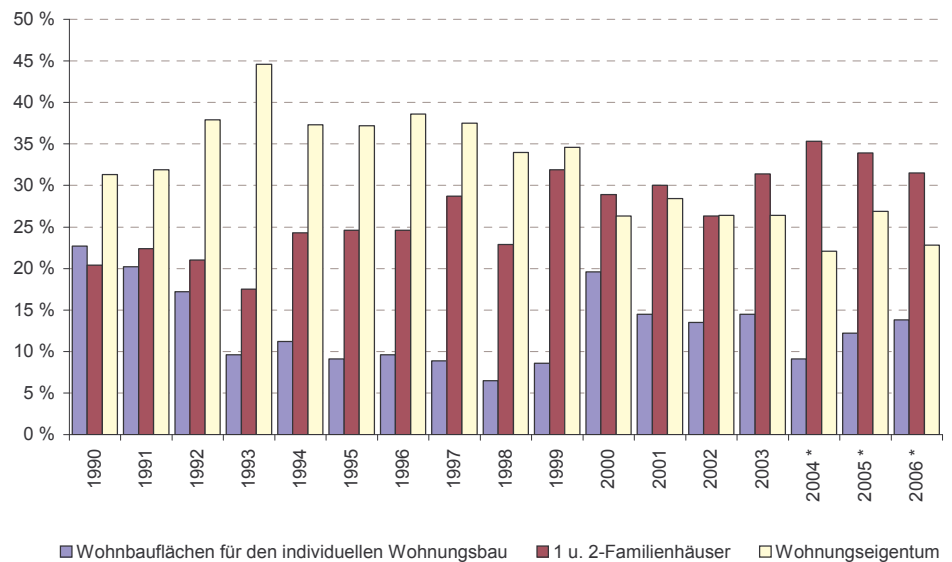
Abbildung 4-4



1990 bis 2003 nur Datteln, Haltern am See, Oer-Erkenschwick, Waltrop  
\* einschl. Castrop-Rauxel und Herten

**Entwicklung der prozentuellen Marktanteile nach Anzahl der Kauffälle von 1990 bis 2006**

Abbildung 4-5



1990 bis 2003 nur Datteln, Haltern am See, Oer-Erkenschwick, Waltrop  
\* einschl. Castrop-Rauxel und Herten



## 4.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr wurden im Zuständigkeitsgebiet insgesamt

**334,4 Hektar** (Vorjahr: 291,0 Hektar ) Grundstücksfläche

umgesetzt.

Die Verteilung auf die einzelnen Teilmärkte zeigt die Abbildung 4-6. Der Umsatz der auf das Wohnungs- und Teileigentum entfallenden Flächen wird nicht erhoben.

### Flächenumsatz 2006

ohne Wohnungs- und Teileigentum

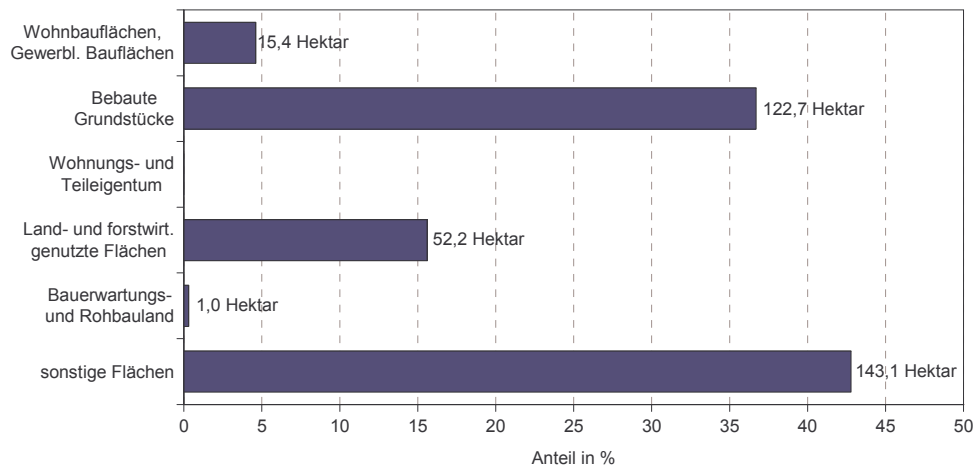


Abbildung 4-6

Etwa 36,7 % des Flächenumsatzes entfiel auf bebaute Grundstücke.

## 4.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr im Zuständigkeitsgebiet

**269,9 Millionen €** (Vorjahr: 379,4 Mio. €).

Der höchste Geldumsatz wurde beim Verkauf bebauter Grundstücke erzielt. Hier machten die Verkäufe von bebauten Grundstücken sowie Wohnungs- und Teileigentum zusammen 88,4 % des Geldumsatzes aus, während bei unbebauten Baugrundstücken nur 8,6 % des Geldumsatzes erreicht wurde.

### Geldumsatz 2006

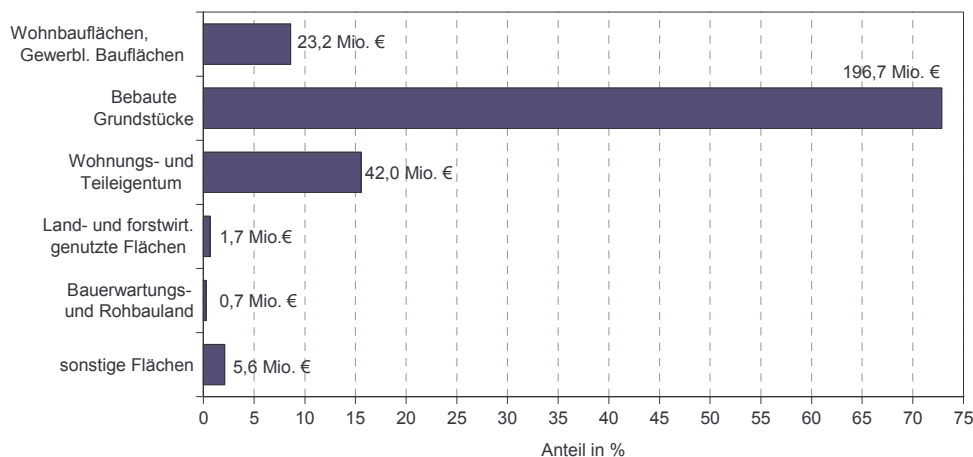


Abbildung 4-7





## 5. Unbebaute Grundstücke

(siehe auch Pos. 9 – Erforderliche Daten)

differenziertere  
Beschreibung des  
Teilmarktes

Nachfolgend wird der Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ differenzierter beschrieben.

Dieser Teilmarkt gliedert sich in folgende fünf Kategorien:

- **Land- und forstwirtschaftliche Flächen**

Neben den landwirtschaftlich genutzten Flächen (Ackerland und Grünland) und den forstwirtschaftlich genutzten Flächen werden in dieser Grundstücksgruppe auch Verkäufe von Flächen erfasst, die sich insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht (so genanntes begünstigtes Agrarland) (§ 4 Abs. 1 Satz 2 der WertV). Abbau- und Abgrabungsflächen bleiben unberücksichtigt. Verkäufe von Acker- und Grünlandflächen unter 2.500 m<sup>2</sup> sind bei der Ermittlung der Preisentwicklung und des durchschnittlichen Preises in €/m<sup>2</sup> außer Betracht geblieben.

- **Bauerwartungs- und Rohbauland**

Nach der Wertermittlungsverordnung handelt es sich bei Bauerwartungsland um Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung der Gemeinde (Verkehrsauffassung) gründen.

Als Rohbauland werden Flächen bezeichnet, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

- **Wohnbauflächen Individueller Wohnungsbau**

Voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben im Wesentlichen nach den individuellen Vorstellungen des (privaten) Bauherrn bebaut werden können, zumeist Ein- oder Zweifamilienhäuser in 1- oder 2-geschossiger Bauweise, wobei jedoch – soweit ortsüblich – auch eine höhere Geschossigkeit auftreten kann (z.B. Stadthäuser in mehrgeschossigem Maisonette-Stil). Auch Baugrundstücke für eine Reihenhausbebauung werden hierunter subsumiert. Wesentliche Kennzeichen dieser Kategorie sind die 1- bis 2-geschossige Bebauung auch der näheren Umgebung sowie die Möglichkeit des Bauherrn, auf die Gestaltung individuell Einfluss zu nehmen.

- **Wohnbauflächen Geschosswohnungsbau**

Voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben mit in der Regel 3- oder mehrgeschossigen Gebäuden bebaut werden können. Eine Unterscheidung nach Geschosswohnungsbau für Mietwohnungen, Eigentumswohnungen oder gemischte (tlw. gewerbliche) Nutzung findet an dieser Stelle nicht statt. Wesentliche Kennzeichnung der Kategorie sind 3- oder mehrgeschossige Bebauung auch der näheren Umgebung sowie die in mehreren Geschossen gleichartige Grundrisslösung der Wohnungen, auf deren Gestaltung der spätere Nutzer keinen Einfluss hat.

• **Gewerbliche Bauflächen**

Voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben einer ausschließlich gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollen. Typisch für diese Kategorie sind z.B. Grundstücke in den klassischen Gewerbegebieten.

Im Teilmarkt unbebauter Grundstücke wurde im Jahr 2006 mit **270 Kauffällen** (Vorjahr: 333)

ein Geldumsatz von **25,6 Mio. €** (Vorjahr: 36,4 Mio. €)

und ein Flächenumsatz von **68,6 ha** (Vorjahr: 83,2 ha) Umsatzrückgang

erreicht.

Gegenüber dem Vorjahr nahm die Zahl der Verkäufe von unbebauten Grundstücken um 19 % ab, der Geldumsatz nahm dabei um 30 % ab.

Den höchsten Marktanteil haben die Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau mit einem Anteil von etwa drei Viertel der Kauffälle und einem Geldumsatz von etwa 75 % (Abbildung 5-1).

**Marktanteile nach Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz**

in Prozent

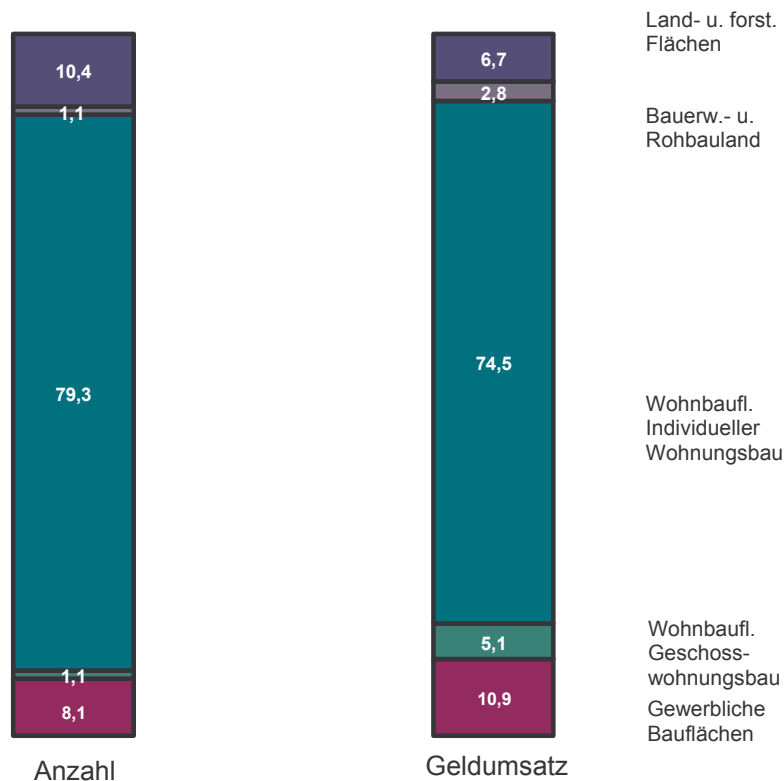


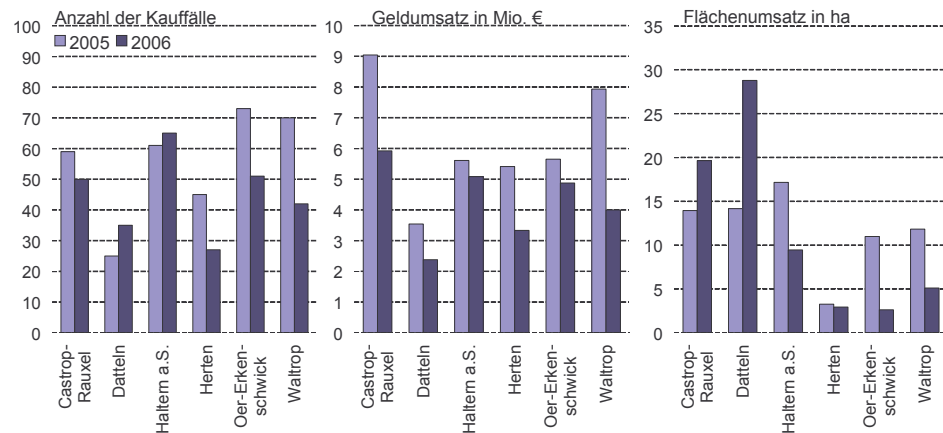
Abbildung 5-1



Abbildung 5-2 zeigt die Aufteilung des Umsatzes auf die sechs Städte im Zuständigkeitsgebiet des Gutachterausschusses.

**Marktanteile nach Anzahl der Kauffälle, Geld- und Flächenumsatz**

Abbildung 5-2



**5.1 Individueller Wohnungsbau**

**Umsätze**

Die Anzahl der Kauffälle von Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau lag bei 214 (Vorjahr: 271) Verkäufen. Es wurde ein Geldumsatz von rd. 19,1 Mio. € und ein Flächenumsatz von rd. 9,7 ha erzielt.

In den Abbildungen 5-3 bis 5-5 sind die Umsätze der sechs Städte zusammengestellt.

Aus der folgenden Tabelle ist die prozentuale Veränderung der Anzahl der Kauffälle, des Geld- sowie des Flächenumsatzes gegenüber dem Vorjahr ersichtlich.

*Steigerung in Datteln und Haltern am See, Rückgang in den anderen Städten*

	2006	2005/2006
<b>Anzahl der Kauffälle</b>		
Castrop-Rauxel	40	- 18 %
Datteln	12	+ 9 %
Haltern am See	58	+ 21 %
Herten	25	- 40 %
Oer-Erkenschwick	47	- 30 %
Waltrop	32	- 41 %
<b>Geldumsatz in Mio. €</b>		
Castrop-Rauxel	3,80	- 25 %
Datteln	0,81	- 4 %
Haltern am See	4,70	+ 3 %
Herten	2,96	- 42 %
Oer-Erkenschwick	4,39	- 15 %
Waltrop	2,46	- 41 %
<b>Flächenumsatz in ha</b>		
Castrop-Rauxel	2,16	- 20 %
Datteln	0,47	- 2 %
Haltern am See	2,44	± 0 %
Herten	1,37	- 48 %
Oer-Erkenschwick	1,79	- 30 %
Waltrop	1,47	- 33 %

Während in Datteln und Haltern am See bei der Anzahl der Kauffälle ein Zuwachs zu verzeichnen ist, gingen in den anderen Städten die Anzahl der Kauffälle nach unten.

In der Stadt Haltern am See wurde der höchste Geldumsatz mit rd. 4,70 Mio. € und der höchste Flächenumsatz mit rd. 2,44 ha erzielt.

### Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz Wohnbauflächen Individueller Wohnungsbau

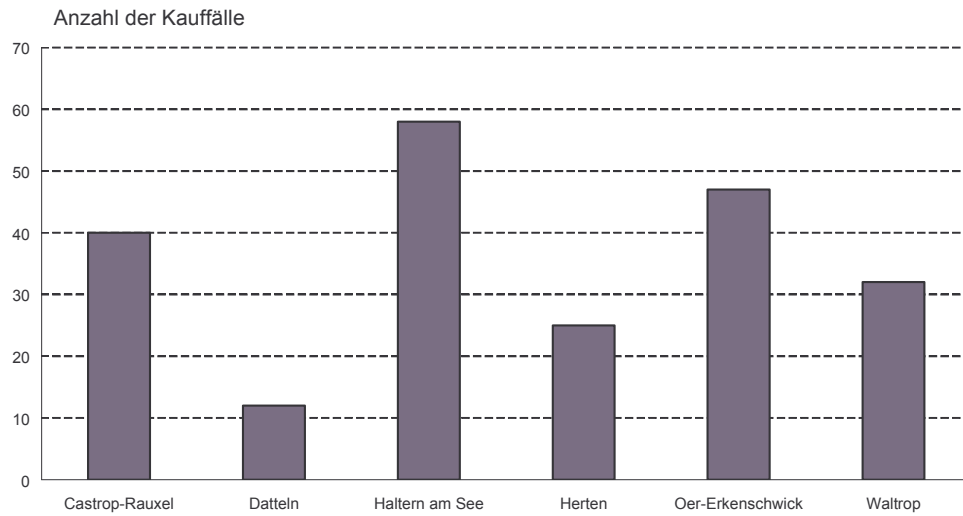


Abb. 5-3

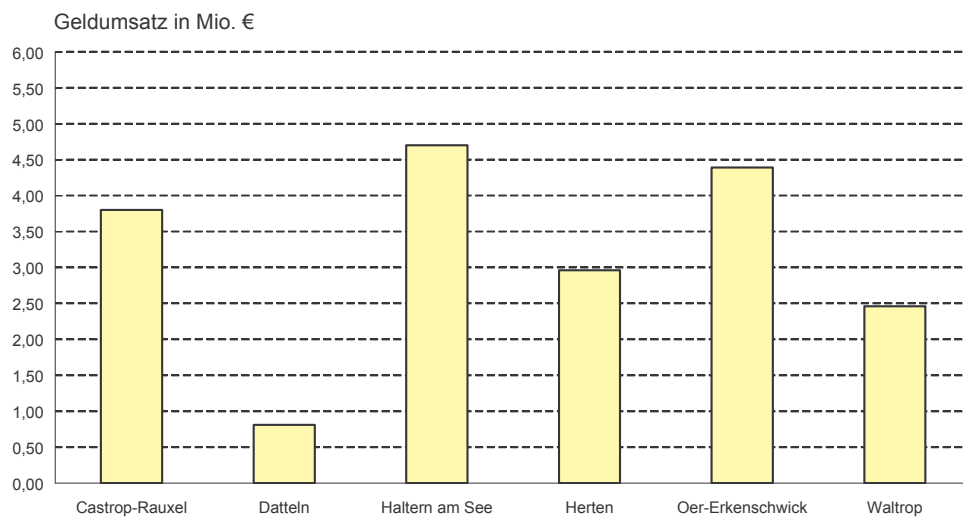


Abb. 5-4

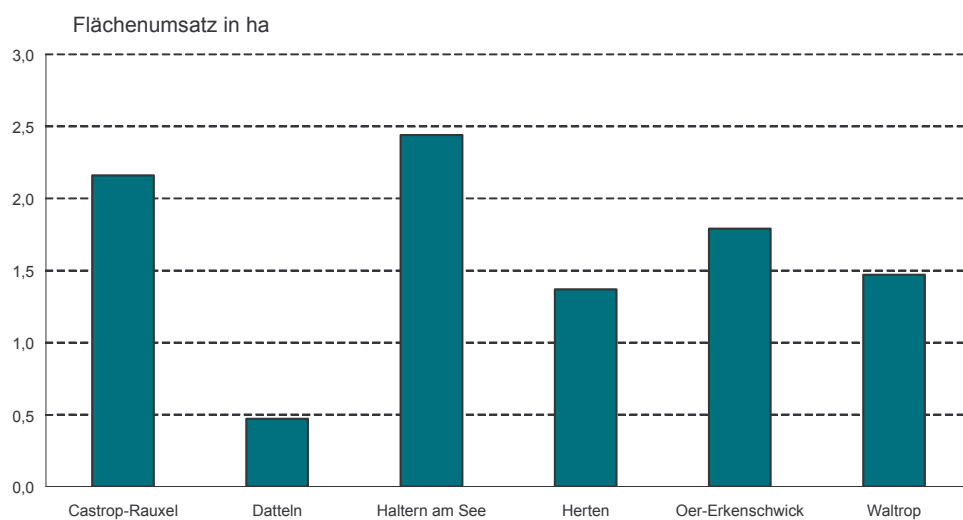


Abb. 5-5

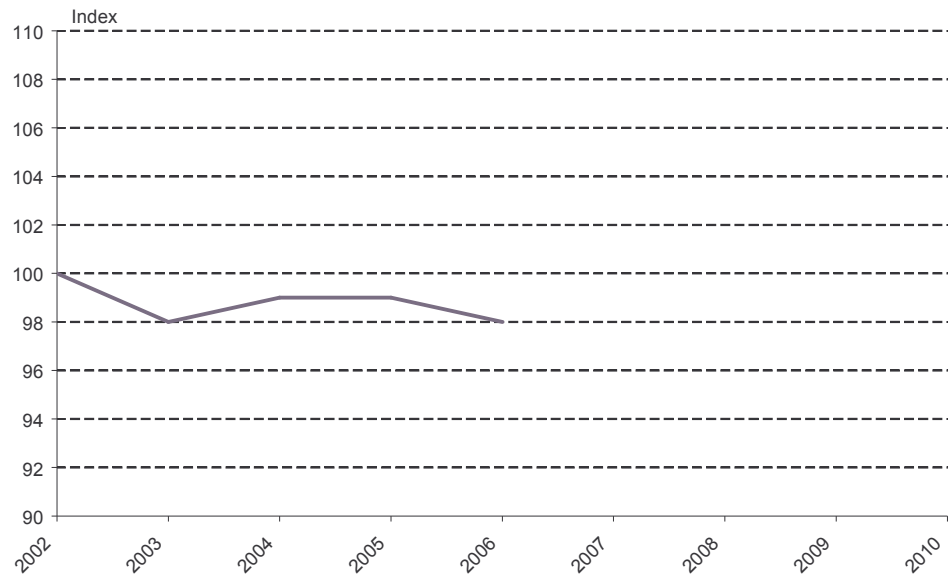


### Preisentwicklung

In der Abbildung 5-6 ist die Preisentwicklung im Zuständigkeitsgebiet dargestellt. Bei der Darstellung handelt es sich um eine Indexreihe.

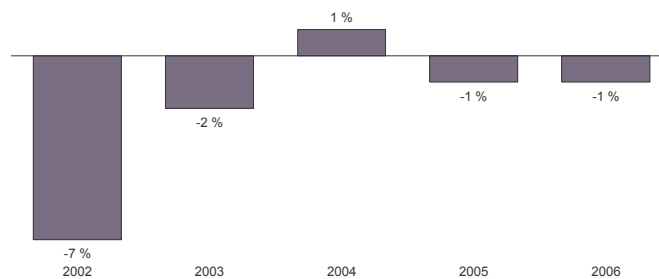
### Entwicklung der beitragsfreien Bodenpreise von 2002 bis 2006 Wohnbauflächen Individueller Wohnungsbau Basisjahr 2002 (Index = 100)

Abb. 5-6



### Entwicklung der Bodenpreisveränderungen Wohnbauflächen Individueller Wohnungsbau

Abb. 5-7



In der vorstehenden Grafik ist die durchschnittliche prozentuale Bodenpreisentwicklung für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus bezogen auf eine mittlere Richtwertlage dargestellt.



## Preisentwicklung 2006

Bei den Preisen für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus ist ein leichter Rückgang zum Vorjahr feststellbar. Es ist ein durchschnittlicher Preisrückgang von 1 % zu verzeichnen.

*Preise annähernd stabil*

In der folgenden Tabelle wird das durchschnittliche Preisniveau für Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau für gute, mittlere und mäßige Lagen differenziert angegeben. Es handelt sich um beitragsfreie Werte.

Die nachfolgend dargestellten Bodenrichtwerte sind durch gemeindeweise Mittelung gebildet worden und spiegeln nur das Wertniveau wieder. Sie sind daher nicht für spezielle Wertermittlungen geeignet.

### Durchschnittliche beitragsfreie Bodenrichtwerte Wohnbauflächen Individueller Wohnungsbau

Stadt	gute Lage [€/m <sup>2</sup> ]	mittlere Lage [€/m <sup>2</sup> ]	mäßige Lage [€/m <sup>2</sup> ]
Castrop-Rauxel	230	185	130
Datteln	220	190	170
Haltern am See	280	240	200
Herten	235	180	150
Oer-Erkenschwick	220	190	170
Waltrop	220	200	170

*durchschnittliche  
beitragsfreie  
Bodenrichtwerte  
(in der Regel ein- bis  
zweigeschossige  
Bauweise)*

## Erbbauzins

Der Erbbauzins für Erbbaurechtsneubestellungen des individuellen Wohnungsbaus liegt nach Auswertung der Daten wie im Vorjahr bei durchschnittlich 4,60 €/m<sup>2</sup>.

*Erbbauzins 4,60 €/m<sup>2</sup>*

## Erbbaurechtsneubestellungen

durchschnittlicher Erbbauzins	Standardabweichung des Mittels	Anzahl der Fälle
4,60 €	± 0,34	20

## Beitragsfreiheit der Bodenrichtwerte

*Beiträge 20 bis 50 €/m<sup>2</sup>*

In den beitragsfreien Bodenrichtwerten sind folgende Beiträge/Abgaben enthalten:

- Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff Baugesetzbuch (BauGB)
- Abgabe für den Kanalanschluss nach KAG (Aufwand für die erstmalige Herstellung der Entwässerungsanlage ohne Hausanschlüsse)
- Kostenerstattungsbeträge gemäß § 135a BauGB (naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen, Aufwand für den Grunderwerb und für die erstmalige Herstellung).

Die Beiträge liegen je nach Erschließungsqualität und Alter der Baugebiete zwischen 20 und 50 €/m<sup>2</sup> und damit auf dem Vorjahresniveau.



### Wertrahmen für die Beiträge

Erschließungsqualität	Wert der Beiträge Individueller Wohnungsbau in W- und M-Gebieten (1- und 2-geschossig) €/m <sup>2</sup>	Wert der Beiträge Geschosswohnungsbau (3- und mehrgeschossig) (siehe Seite 20) €/m <sup>2</sup>
einfach, z.B. historische Alterschließung schmale Straßen/Wege/Gassen Ortsdurchfahrtsstraßen ohne besondere Ausbauten (in der Regel Baugebiete vor 1965)	20	25
durchschnittliche Erschließungsqualität (Baugebiete von 1965 bis 1990)	35	40
neuzeitliche Erschließungsqualität, z.B. Wohnspielstraßen (Baugebiete ab 1990) sowie naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen	50	55

Hinweis: Im Einzelfall können insbesondere bei privaten Erschließungsmaßnahmen weitere erhebliche Kosten entstehen.

## 5.2 Geschosswohnungsbau

### Umsätze

Die Anzahl der Kauffälle lag im Jahr 2006 bei 3 (Vorjahr: 11). Der Geldumsatz lag bei rd. 1,3 Mio. € und der Flächenumsatz bei rd. 0,5 ha.

Umsatzrückgänge

Aus der Darstellung des Umsatzes für die einzelnen Städte des Zuständigkeitsgebietes in den Abbildungen 5-8 bis 5-10 lässt sich entnehmen, dass sämtliche Umsätze in der Stadt Waltrop erzielt wurden.

Die folgende Tabelle zeigt die prozentualen Veränderungen der Anzahl der Kauffälle, des Geld- sowie des Flächenumsatzes gegenüber den Vorjahren.

	2006	2005/2006
<b>Anzahl der Kauffälle</b>		
Castrop-Rauxel	0	---
Datteln	0	---
Haltern am See	0	---
Herten	0	---
Oer-Erkenschwick	0	---
Waltrop	3	+ 50 %
<b>Geldumsatz in Mio. €</b>		
Castrop-Rauxel	0	---
Datteln	0	---
Haltern am See	0	---
Herten	0	---
Oer-Erkenschwick	0	---
Waltrop	1,32	+ 69 %
<b>Flächenumsatz in m<sup>2</sup></b>		
Castrop-Rauxel	0	---
Datteln	0	---
Haltern am See	0	---
Herten	0	---
Oer-Erkenschwick	0	---
Waltrop	5.105	+ 86 %

### Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz Geschosswohnungsbau

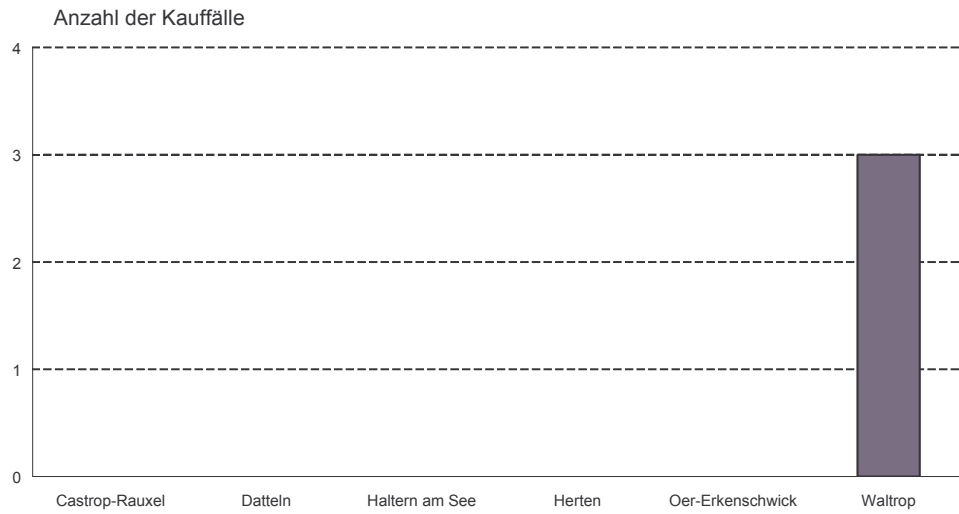


Abb. 5-8



Abb. 5-9

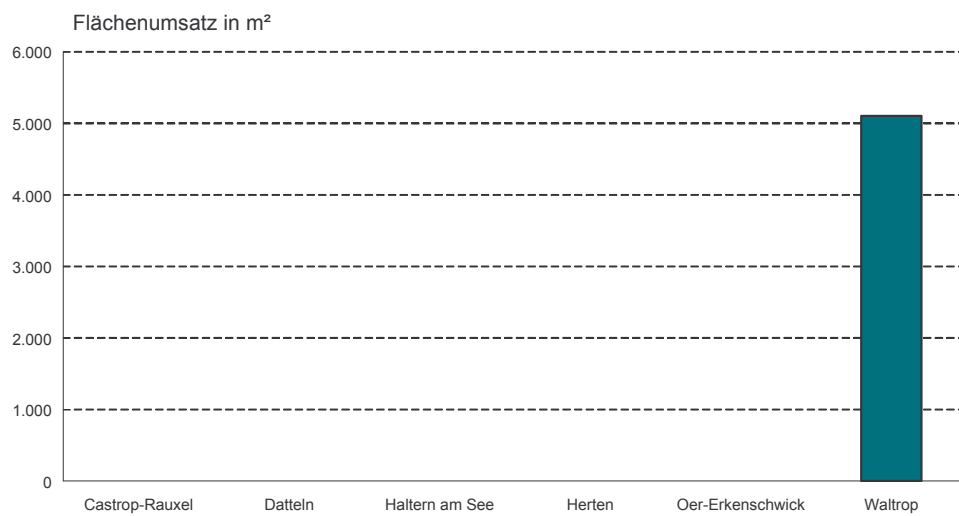


Abb. 5-10





In der folgenden Tabelle wird das durchschnittliche Preisniveau von Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau für gute, mittlere und mäßige Lagen differenziert angegeben. Es handelt sich um beitragsfreie Werte.

Die nachfolgend dargestellten Bodenrichtwerte sind durch gemeindeweise Mittelung gebildet worden und spiegeln nur das Wertniveau wieder. Sie sind daher nicht für spezielle Wertermittlungen geeignet.

**Durchschnittliche beitragsfreie Bodenrichtwerte  
Wohnbauflächen Geschosswohnungsbau**

durchschnittliche  
beitragsfreie  
Bodenrichtwerte  
(in der Regel ab  
dreigeschossige  
Bauweise)

Stadt	gute Lage [€/m <sup>2</sup> ]	mittlere Lage [€/m <sup>2</sup> ]	mäßige Lage [€/m <sup>2</sup> ]
Castrop-Rauxel	210	190	140
Datteln	220	200	180
Haltern am See	280	240	200
Herten	250	210	155
Oer-Erkenschwick	210	190	170
Waltrop	240	200	180

**Beitragsfreiheit der Bodenrichtwerte**

In den beitragsfreien Bodenrichtwerten sind folgende Beiträge/Abgaben enthalten:

Beiträge zwischen  
25 und 55 €/m<sup>2</sup>

- Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff Baugesetzbuch (BauGB)
- Abgabe für den Kanalanschluss nach KAG (Aufwand für die erstmalige Herstellung der Entwässerungsanlage ohne Hausanschlüsse)
- Kostenerstattungsbeträge gemäß § 135a BauGB (naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen, Aufwand für den Grunderwerb und für die erstmalige Herstellung).

Die Beiträge liegen je nach Erschließungsqualität und Alter der Baugebiete zwischen 25 und 55 €/m<sup>2</sup> (siehe Tabelle Seite 20) und damit auf dem Vorjahresniveau.

Hinweis: Im Einzelfall können insbesondere bei privaten Erschließungsmaßnahmen weitere erhebliche Kosten entstehen.

**5.3 Gewerbliche Bauflächen**

**Gewerbe und Industrie**

**Umsätze**

In den Abbildungen 5-11 bis 5-13 ist der Umsatz für gewerbliche Bauflächen der einzelnen Städte dargestellt.

Die Anzahl der Kauffälle lag bei 22 (Vorjahr: 24). Der Geldumsatz lag bei rd. 2,8 Mio. € (Vorjahr: 3,5 Mio. €), der Flächenumsatz bei rd. 5,2 ha.

Die folgende Tabelle zeigt die prozentualen Veränderungen der Anzahl der Kauffälle, des Geld- sowie des Flächenumsatzes gegenüber dem Vorjahr.

		2006	2005/2006
<b>Anzahl der Kauffälle</b>	Castrop-Rauxel	6	+ 20 %
	Datteln	9	+ 200 %
	Haltern am See	2	- 67 %
	Herten	1	---
	Oer-Erkenschwick	2	± 0 %
	Waltrop	2	- 75 %
<b>Geldumsatz in Mio. €</b>	Castrop-Rauxel	1,14	- 40 %
	Datteln	0,87	+ 412 %
	Haltern am See	0,22	- 52 %
	Herten	0,33	---
	Oer-Erkenschwick	0,14	- 46 %
	Waltrop	0,10	- 85 %
<b>Flächenumsatz in m<sup>2</sup></b>	Castrop-Rauxel	21.079	- 65 %
	Datteln	13.177	+ 466 %
	Haltern am See	5.449	- 50 %
	Herten	6.070	---
	Oer-Erkenschwick	3.435	- 44 %
	Waltrop	2.790	- 88 %

### Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz Gewerbe und Industrie

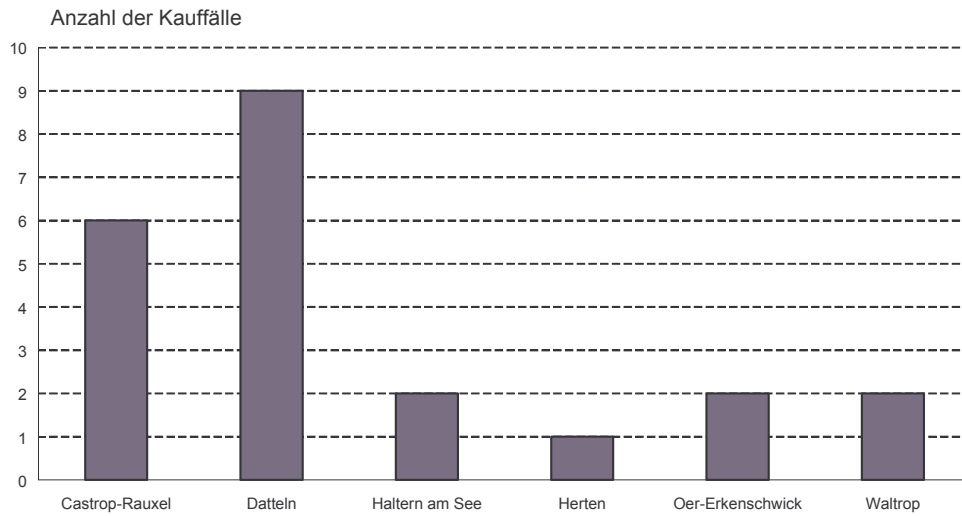


Abb. 5-11

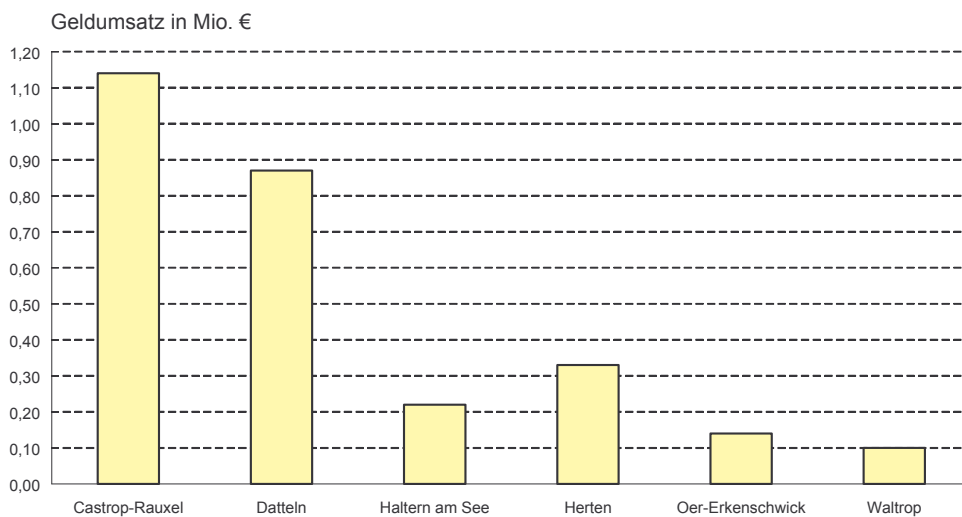


Abb. 5-12

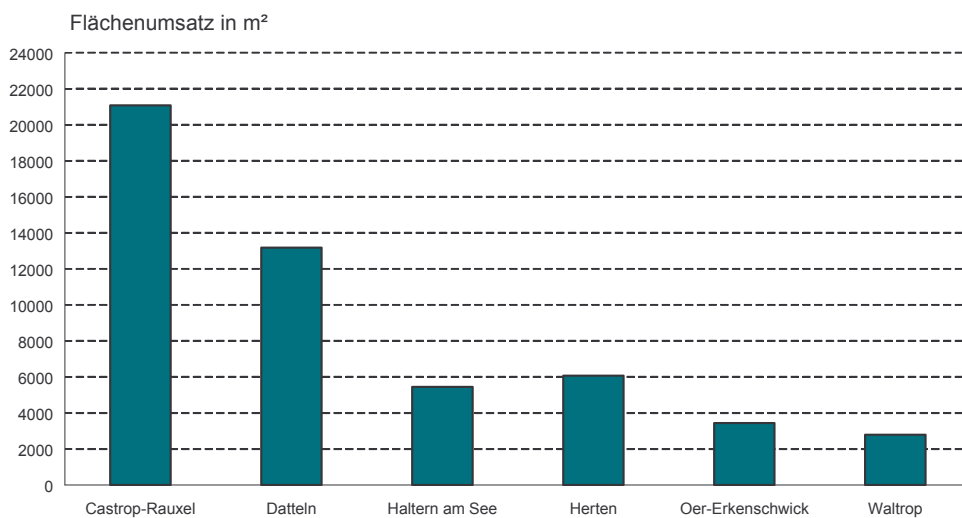


Abb. 5-13



Stagnation

### Preisentwicklung

Die Preise für gewerbliche Bauflächen sind im Jahr 2006 stagnierend.

### Preisniveau

Nachfolgend wird das Preisniveau für gewerbliche Bauflächen für gute und mittlere Lagen differenziert angegeben. Mäßige Lagen sind überwiegend nicht vorhanden. Es handelt sich um beitragsfreie Werte.

Die nachfolgend dargestellten Bodenrichtwerte sind durch gemeindeweise Mittelung gebildet worden und spiegeln nur das Wertniveau wieder. Sie sind daher nicht für spezielle Wertermittlungen geeignet.

durchschnittliche  
beitragsfreie  
Bodenrichtwerte

### Durchschnittliche beitragsfreie Bodenrichtwerte Gewerbliche Bauflächen

Stadt	gute Lage [€/m <sup>2</sup> ]	mittlere Lage [€/m <sup>2</sup> ]	mäßige Lage [€/m <sup>2</sup> ]
Castrop-Rauxel	45	40	35
Datteln	48	40	--
Haltern am See	46	40	--
Herten	40	35	--
Oer-Erkenschwick	44	38	--
Waltrop	--	36	--

### Beitragsfreiheit der Bodenrichtwerte

In den beitragsfreien Bodenrichtwerten sind folgende Beiträge/Abgaben enthalten:

- Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff Baugesetzbuch (BauGB)
- Abgabe für den Kanalanschluss nach KAG (Aufwand für die erstmalige Herstellung der Entwässerungsanlage ohne Hausanschlüsse)
- Kostenerstattungsbeträge gemäß § 135a BauGB (naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen, Aufwand für den Grunderwerb und für die erstmalige Herstellung).

Beiträge 10 bis 13 €/m<sup>2</sup>

Die Beiträge liegen in Baugebieten vor 1990 bei 10 €/m<sup>2</sup>, in Baugebieten ab 1990 bei 13 €/m<sup>2</sup> und damit auf dem Vorjahresniveau.

Hinweis: Im Einzelfall können insbesondere bei privaten Erschließungsmaßnahmen weitere erhebliche Kosten entstehen.

## 5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Als land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen werden in diesem Bericht Flächen bezeichnet, die zurzeit entsprechend genutzt werden oder nutzbar sind und die voraussichtlich nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden.

### Landwirtschaftlich genutzte Flächen

#### Umsätze und Preisniveau

Die Anzahl der Kauffälle lag bei 26 Verkäufen. Der Geldumsatz lag bei rd. 1,7 Mio. €, der Flächenumsatz bei rd. 49,2 ha.

Stadt	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
Castrop-Rauxel	3	14,90	0,64
Datteln	14	27,01	0,84
Haltern am See	3	3,79	0,13
Herten	1	0,96	0,04
Oer-Erkenschwick	1	0,05	0,01
Waltrop	4	2,49	0,07



### Durchschnittliche Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen

Stadt	Ø-Richtwert €/m <sup>2</sup>	Minimum €/m <sup>2</sup>	Maximum €/m <sup>2</sup>
Castrop-Rauxel	4,0	4,0	4,0
Datteln	3,2	2,6	3,6
Haltern am See	3,0	2,0	3,6
Herten	4,0	4,0	4,0
Oer-Erkenschwick	3,8	3,3	4,1
Waltrip	3,0	2,6	3,3

### Preisentwicklung

Der durchschnittliche landwirtschaftliche Kaufpreis in den Städten Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick und Waltrip liegt bei 3,25 €/m<sup>2</sup> und damit auf dem Vorjahresniveau.

*Ackerland- und Grünlandflächen vergleichbar*

Auswertungen haben ergeben, dass Ackerlandflächen und Grünlandflächen im Durchschnitt auf einem vergleichbaren Wertniveau liegen

### Landwirtschaftliche Flächen in Ortsrandlage

Die Auswertung aus den Jahren 1989 bis 2006 hat ergeben, dass der durchschnittliche Kaufpreis dieser Flächen etwa dem 1,4- bis 2-fachen landwirtschaftlichen Bodenwert entspricht.

### Landwirtschaftliche Flächen mit Hofanschluss

(Zukauf in unmittelbarer Hofnähe)

Die Auswertung aus den Jahren 1989 bis 2006 hat ergeben, dass der durchschnittliche Kaufpreis dieser Flächen etwa dem 1,6- bis 2,2-fachen landwirtschaftlichen Bodenwert entspricht.

### Landwirtschaftliche Flächen in Überschwemmungsgebieten

Die Auswertung aus den Jahren 1985 bis 2006 hat ergeben, dass der Wert dieser Flächen ca. 20 bis 25 % unter dem Bodenwert nicht beeinträchtigter landwirtschaftlicher Flächen liegt.

### Begünstigtes Agrarland im Sinne von § 4 Abs. 1 Nr. 2 WertV 88

Begünstigtes Agrarland sind Flächen der Land- und Forstwirtschaft, die sich insbesondere durch ihre landschaftliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten, auch für außerlandwirtschaftliche oder –forstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht (z.B.: Erwerbsgartenbau, Erwerbssobstbau, Baumschul-, Erholungsflächen, Sport-, Spiel-, Badeplätze, Kleingartenland, Modellflugplätze).

Für den Zeitraum von 1989 bis 2006 sind Kaufverträge über begünstigtes Agrarland (gem. § 4 Abs. 1 Nr. 2 WertV 88) ausgewertet worden. Die Auswertung von 50 Kauffällen hat ergeben, dass der durchschnittliche Kaufpreis für begünstigtes Agrarland etwa dem 2- bis 2,5-fachen landwirtschaftlichen Bodenwert entspricht.



## Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

### Umsätze und Preisniveau

Umsatzsteigerung

Im Zuständigkeitsgebiet wechselten im Berichtsjahr 2 (Vorjahr: 7) forstwirtschaftlich genutzte Flächen den Eigentümer. Der Geldumsatz lag bei rd. 32.000 € und der Flächenumsatz bei rd. 3,0 ha.

Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Tsd. €
2	3,0	32

Der durchschnittliche Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke einschließlich durchschnittlichem Aufwuchs lag im Jahr 2006 bei 1,00 €/m<sup>2</sup>.

### Preisentwicklung

1 Hektar Wald kostet  
durchschnittlich 10.200 €

Preise stagnierend

Der durchschnittliche forstwirtschaftliche Kaufpreis (einschließlich durchschnittlichem Aufwuchs) im Zuständigkeitsgebiet liegt bei 1,02 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 1,04 €/m<sup>2</sup>) und damit leicht unter dem Vorjahresniveau.

## 5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

### Bauerwartungsland

Nach der Wertermittlungsverordnung handelt es sich bei Bauerwartungsland um Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere aus einer entsprechenden Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung der Gemeinde (Verkehrsauffassung) begründen.

### Umsätze Bauerwartungsland

Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
1	0,5	0,34

### Rohbauland

Als Rohbauland werden Flächen bezeichnet, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

### Umsätze Rohbauland

Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
2	0,48	0,37



## **5.6 Ausgleichsflächen gem. § 9 BauGB und § 8a BNatSchG**

Die Auswertung von Kauffällen über an Baugebiete angrenzende Flächen (Ortsrandlage) für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hat ergeben, dass der durchschnittliche Kaufpreis dieser Flächen etwa dem 4,7-fachen (Minimum 2,8-fach, Maximum 6,6-fach) landwirtschaftlichen Bodenrichtwert bzw. durchschnittlich 13 % (Minimum 6 %, Maximum 19 %) des Wertes von beitragspflichtigen Wohnbauflächen entspricht.

Die Auswertung von Kauffällen über Flächen im Außenbereich (freie Feldlage) für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hat ergeben, dass der durchschnittliche Kaufpreis dieser Flächen etwa dem 1,6-fachen (Minimum 1,4-fach, Maximum 1,8-fach) landwirtschaftlichen Bodenrichtwert entspricht.

## **5.7 Sonstige Flächen (Gartenland)**

Für den Zeitraum von 1989 bis 2006 sind Kauffälle über Gartenland ausgewertet worden. Hierunter fallen Flächen, die für die bauliche Ausnutzung des Grundstücks nicht benötigt und nach den ortsüblichen Anschauungen als reines Gartenland eingestuft werden.

### **Gartenlandflächen im bebauten Innenbereich**

Die Auswertung hat ergeben, dass der durchschnittliche Kaufpreis dieser Flächen bei etwa 20 % des Wertes von beitragspflichtigen Wohnbauflächen liegt.

### **Gartenlandflächen im Außenbereich (Ortsrandlage)**

Die Auswertung hat ergeben, dass der durchschnittliche Kaufpreis dieser Flächen etwa dem 3- bis 4-fachen landwirtschaftlichen Bodenwert entspricht.

### **Gartenlandflächen im Außenbereich (freie Feldlage)**

Die Auswertung hat ergeben, dass der durchschnittliche Kaufpreis dieser Flächen etwa dem 2- bis 4-fachen landwirtschaftlichen Bodenwert entspricht.

## 6. Bebaute Grundstücke

(siehe auch Pos. 9 – Erforderliche Daten)

Mit einem Geldumsatz von 196,7 Mio. € (Vorjahr: 211,8 Mio. €) bei 620 (Vorjahr: 916) Kauffällen haben die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Geldvolumen auf dem Grundstücksmarkt im Zuständigkeitsgebiet.

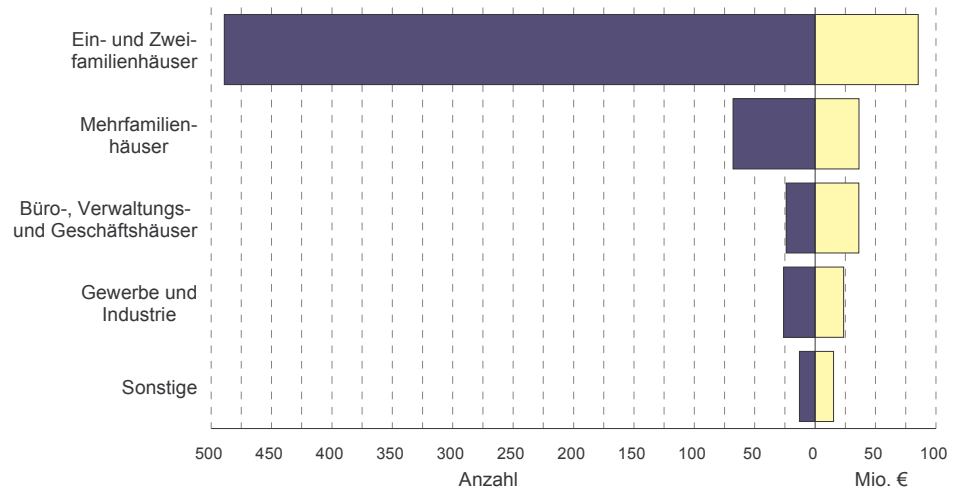
Den Anteil der Teilmärkte

- Ein- und Zweifamilienhäuser,
- Mehrfamilienhäuser,
- Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser,
- Gewerbe- und Industrieobjekte,
- Sonstige bebaute Grundstücke

zeigt die Abbildung 6-1.

### Marktanteile nach Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz Teilmarkt bebaute Grundstücke

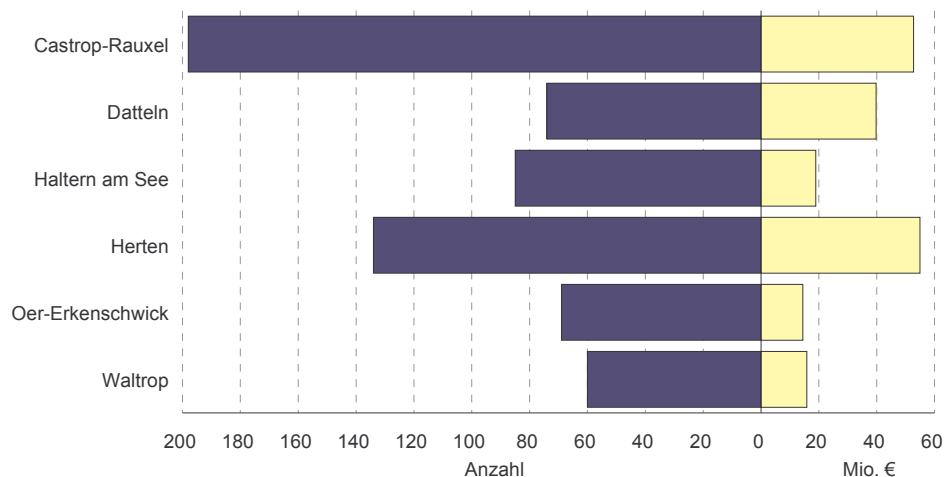
Abb. 6-1



Die nachfolgende Abbildung gibt Auskunft über die Zusammensetzung des Marktes der bebauten Grundstücke im Vergleich der sechs Städte im Zuständigkeitsgebiet.

Abb. 6-2

### Marktanteile nach Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz Teilmarkt bebaute Grundstücke





## 6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

### Umsätze

Die Abbildung 6-3 bezieht sich auf Ein- und Zweifamilienhäuser in den Städten Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick und Waltrop.

Im Berichtsjahr wechselten im Zuständigkeitsgebiet 489 (Vorjahr: 751) Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Geldumsatz von 85,3 Mio. € (Vorjahr: 131,7 Mio. €) den Eigentümer. In den Städten Castrop-Rauxel und Herten wurden die meisten Kauffälle registriert.

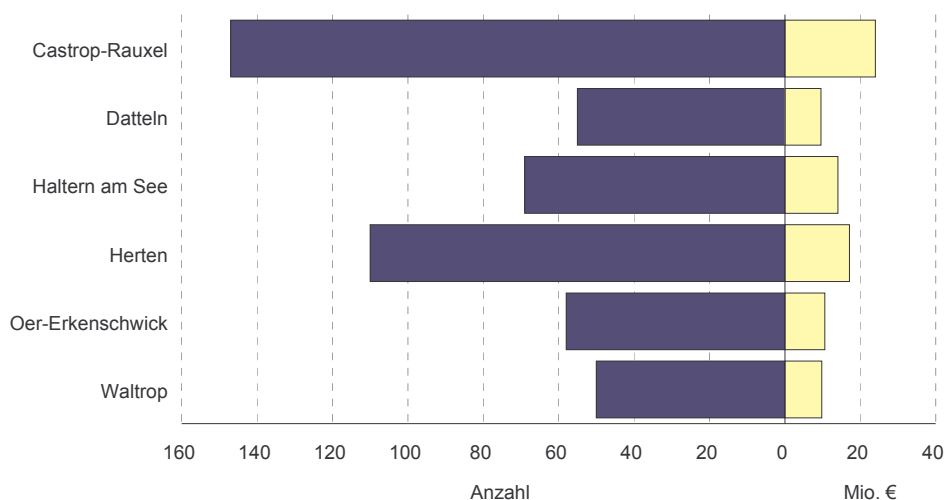
85,3 Mio. € Geldumsatz bei Ein- und Zweifamilienhäusern

Die folgende Tabelle zeigt die prozentualen Veränderungen der Anzahl der Kauffälle, des Geld- sowie des Flächenumsatzes gegenüber dem Vorjahr.

	2006	2005/2006
<b>Anzahl der Kauffälle</b>		
Castrop-Rauxel	147	- 18 %
Datteln	55	- 41 %
Haltern am See	69	- 30 %
Herten	110	- 47 %
Oer-Erkenschwick	58	- 27 %
Waltrop	50	- 46 %
<b>Geldumsatz in Mio. €</b>		
Castrop-Rauxel	24,1	- 19 %
Datteln	9,6	- 40 %
Haltern am See	14,1	- 35 %
Herten	17,1	- 44 %
Oer-Erkenschwick	10,6	- 33 %
Waltrop	9,8	- 46 %
<b>Flächenumsatz in ha</b>		
Castrop-Rauxel	6,94	- 23 %
Datteln	2,77	- 45 %
Haltern am See	4,39	- 29 %
Herten	6,75	- 45 %
Oer-Erkenschwick	2,72	- 31 %
Waltrop	2,78	- 44 %

**Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz Ein- und Zweifamilienhäuser**

Abb. 6-3





## Preisentwicklung

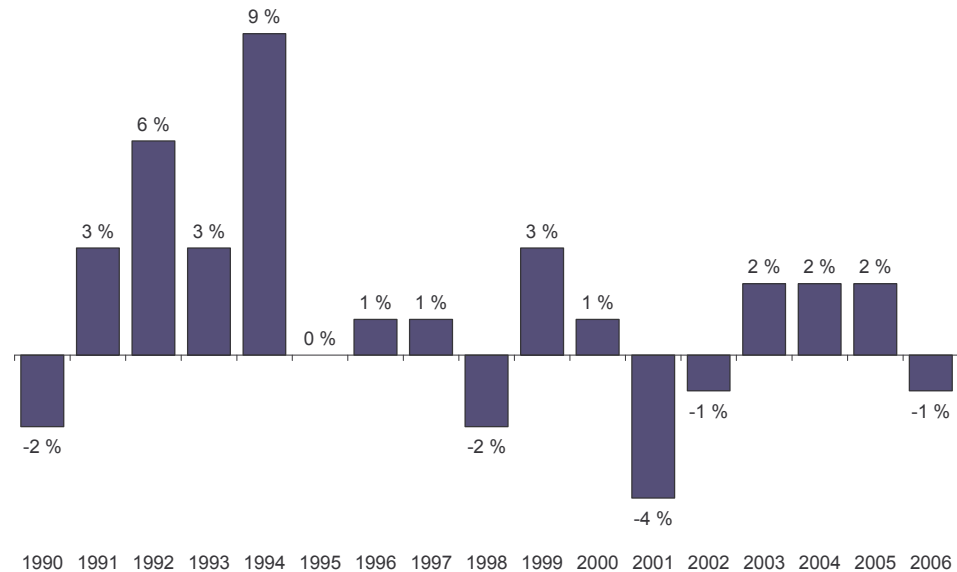
Das Preisniveau für Ein- und Zweifamilienhäuser in den sechs Städten ist leicht fallend.

Die nachstehenden Angaben geben nur einen groben Überblick. Dies ist darauf zurückzuführen, dass hier nicht differenziert wird nach Gebäudealter, Ausstattung und Art des Gebäudes (wie z.B. freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus, Reihenhaus, Doppelhaus). Detaillierte Angaben sind im Folgenden und unter Pos. 9 - Erforderliche Daten - zu entnehmen.

### Entwicklung der Preisveränderungen für Ein- und Zweifamilienhäuser (Erst- und Weiterverkäufe)

Abb. 6-4

durchschnittlich  
1 % Preisrückgang



## Preisniveau

Bei der nachfolgenden Ermittlung des Preisniveaus wird nach freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, nach Reihenendhäusern und Doppelhaushälften sowie nach Reihenmittelhäusern unterschieden. Die ausgewerteten Kauffälle sind nach Altersklassen strukturiert. Durchgreifend modernisierte Objekte sind einer jüngeren Altersklasse zugeordnet. Konnte eine solche Zuordnung nicht vorgenommen werden, wurden diese Objekte für eine Mittelbildung nicht verwendet. So ist sichergestellt, dass in den einzelnen Gruppen nur baujahrstypische Objekte klassifiziert sind. Bei der Ermittlung des durchschnittlichen Preises/m<sup>2</sup> Wohnfläche ist der Bodenwert berücksichtigt worden. Dabei sind Garagen und Stellplätze außer Betracht geblieben. Bei Neubauten handelt es sich um neu errichtete Gebäude, die vor oder unmittelbar nach ihrer Errichtung unvermietet veräußert wurden.

### Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Um einen Preisvergleich zu ermöglichen, sind nur Ein- und Zweifamilienhäuser mit einer Grundstücksfläche von 350 bis 800 m<sup>2</sup> und einem dem Gebäudealter entsprechenden Zustand in mittleren Wohnlagen zugrunde gelegt worden.

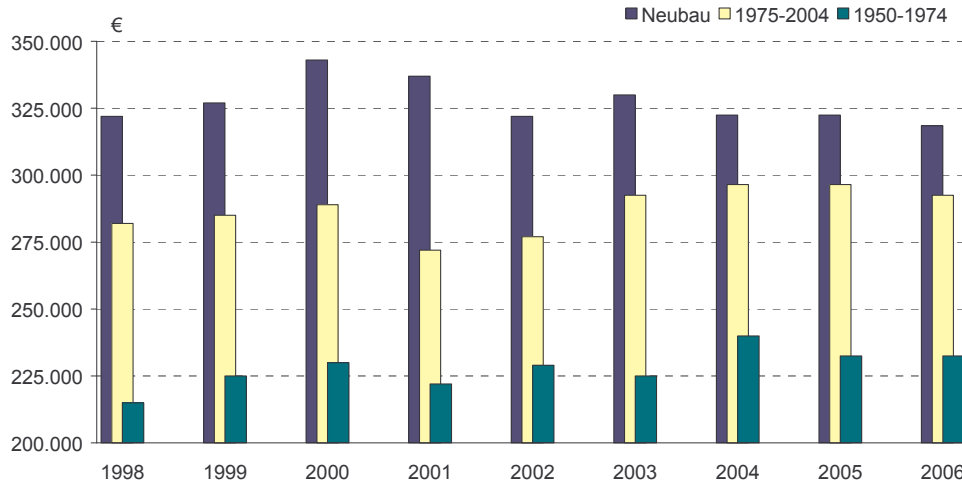
Von den insgesamt 69 Kauffällen lassen sich 21 Kauffälle (30%) der Altersklasse ab 1950 bis 1974 und 30 Kauffälle (44 %) der Altersklasse ab 1975 bis 2004 zuordnen. 18 Verkäufe (26 %) von Neubauten (Baujahre 2005 und 2006) wurden registriert.

Die nachstehende Abbildung 6-5 stellt die Durchschnittswerte nach Gebäudealtersklassen dar.



**Durchschnittliche Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Vergleich der Jahre von 1998 bis 2005**

Abb. 6-5



freistehendes Ein- u. Zweifamilienhaus  
Neubau 318.500 €

Die durchschnittlichen Preise von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in den sechs Städten des Zuständigkeitsgebietes sind in der folgenden Tabelle zusammengestellt.

**Durchschnittspreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser**

Altersklasse	Neubau	1975-2004	1950-1974
Gesamtkaufpreis in €	318.500	292.500	232.500

**Reihenendhäuser und Doppelhaushälften**

Die folgenden Angaben beziehen sich auf Reihenendhäuser und Doppelhaushälften mit einer Grundstücksfläche von 250 bis 500 m<sup>2</sup> und einem dem Alter entsprechenden normalen Zustand in mittleren Wohnlagen.

Reihenendhaus, Doppelhaushälfte  
Neubau 243.500 €

Von den insgesamt 222 Kauffällen lassen sich 48 Kauffälle (22 %) der Altersklasse ab 1950 bis 1974 und 84 Kauffälle (38 %) der Altersklasse ab 1975 bis 2004 zuordnen. 90 Verkäufe (40 %) von Neubauten (Baujahre 2005 und 2006) wurden registriert.

**Durchschnittspreise für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften**

Altersklasse	Neubau	1975-2004	1950-1974
Gesamtkaufpreis in €	243.500	222.000	172.000

**Reihenmittelhäuser**

Die folgenden Angaben beziehen sich auf Reihenmittelhäuser mit einer Grundstücksgröße von 150 bis 300 m<sup>2</sup> und einem dem Alter entsprechenden normalen Zustand in mittleren Wohnlagen.

Reihenmittelhaus  
Neubau 210.000 €

Insgesamt wurden 57 Kauffälle ausgewertet. Auf die Altersklasse „Neubau“ (Baujahre 2005 und 2006) entfielen mit 53 % die meisten Kauffälle.

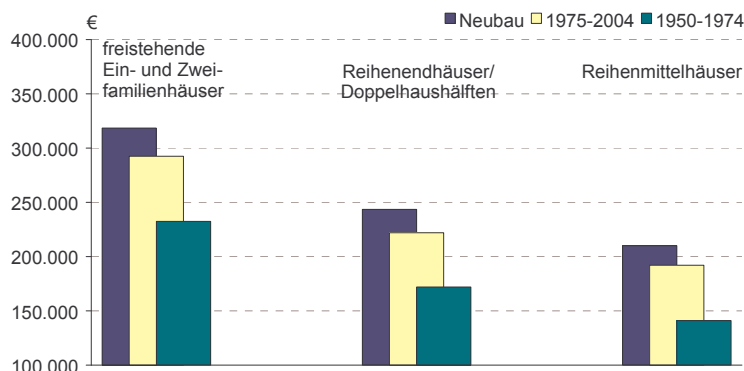
**Durchschnittspreise für Reihenmittelhäuser**

Altersklasse	Neubau	1975-2004	1950-1974
Gesamtkaufpreis in €	210.000	192.000	141.000

Einen Vergleich der durchschnittlichen Gesamtkaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenendhäuser und Doppelhaushälften sowie Reihenmittelhäuser ermöglicht die Abbildung 6-6. Der Preisunterschied für Reihenendhäuser/Doppelhaushälften sowie Reihenmittelhäuser beträgt für Neubauten 33.500 €.

**Durchschnittliche Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenendhäuser/Doppelhaushälften und Reihenmittelhäuser im Vergleich**

Abb. 6-6



**Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser**

Bei der Wertermittlung von bebauten Grundstücken wird für Objekte, die normalerweise nicht unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden, der Verkehrswert in der Regel auf der Grundlage des Sachwertverfahrens ermittelt. Dabei wird der Sachwert eines bebauten Grundstücks als Summe aus dem Bodenwert, dem Wert der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen Alters, des Unterhaltungszustandes sowie eventuell vorhandener Baumängel und Bauschäden und dem Wert der Außenanlagen berechnet.

Das Sachwertverfahren führt in der Regel nicht unmittelbar zum Verkehrswert. Die Abweichung wird durch Angebot und Nachfrage sowie Besonderheiten des Bewertungsobjektes bestimmt. Deshalb ist eine marktgerechte Angleichung des ermittelten Sachwertes zur Verkehrswertableitung überwiegend erforderlich. Die Daten der Kaufpreissammlung sind in sehr guter Weise geeignet, derartige Marktanpassungsfaktoren zu ermitteln.

**Den Auswertungsergebnissen liegen folgende Ansätze zugrunde:**

- Bodenwerte entsprechend den Bodenrichtwerten,
- Normalherstellungskosten über die Brutto-Grundfläche auf der Basis 2000 (NHK 2000),
- Preisindex für Wohngebäude (Bauleistungen am Bauwerk) in Nordrhein-Westfalen,
- Gebäudealterswertminderung nach der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW; diese enthält bereits Komponenten der wirtschaftlichen Wertminderung,
- Regionalfaktor 1,00 als Landesfaktor und 1,00 als Ortsgrößenfaktor

Grundlage der nachstehend aufgeführten Marktanpassungsfaktoren sind Auswertungsergebnisse von Kaufpreisen über Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Jahr 2006.

Sachwert (einschl. Bodenwert)	Marktanpassungsfaktor (Durchschnittswerte)
100.000 €	1,26
125.000 €	1,17
150.000 €	1,10
175.000 €	1,04
200.000 €	0,99
225.000 €	0,94
250.000 €	0,90
300.000 €	0,83
350.000 €	0,77
400.000 €	0,72

**Anwendungsbeispiel:**

Sachwert (ermittelt)	125.000 €
Marktanpassungsfaktor	1,17
<b>Verkehrswert</b>	<b>rd. 146.000 €</b>



## 6.2 Mehrfamilienhäuser

### Umsätze

Der Geldumsatz aus Kaufverträgen über Mehrfamilienhäuser lag bei 36,3 Mio € (Vorjahr: 19,6 Mio. €). Die Zahl der Kauffälle war mit 68 Verträgen niedriger als im Vorjahr (93 Kauffälle).

*Anzahl der Verkäufe von Mehrfamilienhäusern fallend*

### Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz Mehrfamilienhäuser

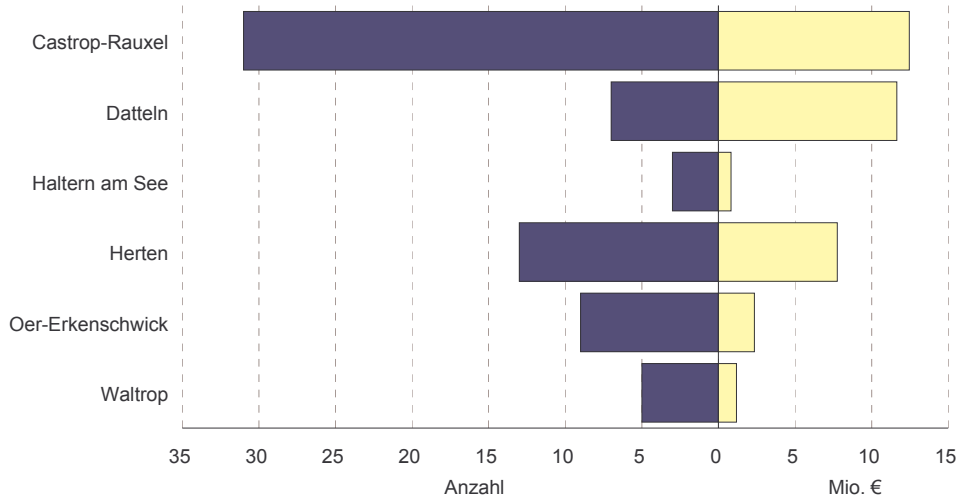


Abb. 6-7

Der durchschnittliche Gesamtkaufpreis von Mehrfamilienhäusern lag im Jahr 2006 bei rd. 276.000 € (Vorjahr: 290.000 €), dies entspricht rd. 700 €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche einschließlich Bodenwert.

*700 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche*

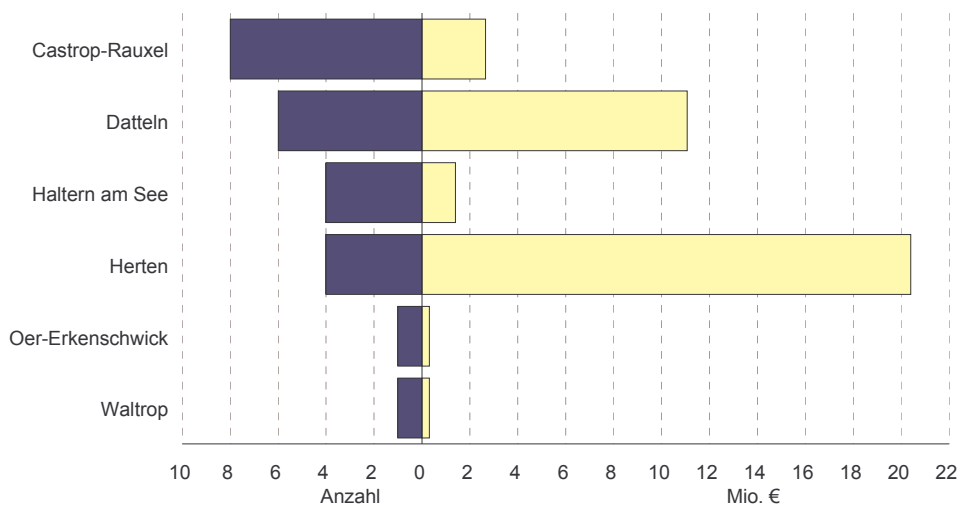
## 6.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

### Umsätze

Im Berichtszeitraum wurden für das Zuständigkeitsgebiet 24 Kauffälle von Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäusern, bei einem Geldumsatz von 36,2 Mio. € registriert.

Abb. 6-8

### Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser



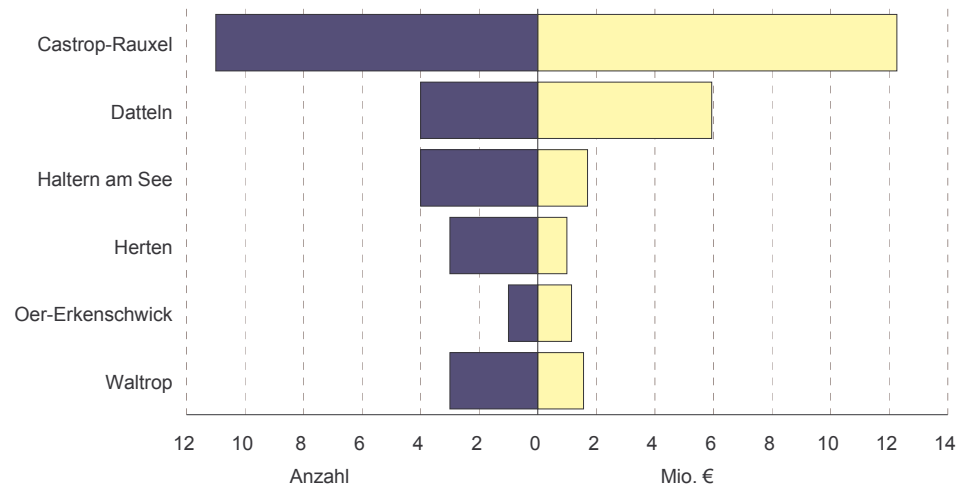
## 6.4 Gewerbe- und Industrieobjekte

### Umsätze

Im Berichtszeitraum wurden für das Zuständigkeitsgebiet 26 Kauffälle (Vorjahr: 19 Kauffälle) von Gewerbe- und Industrieobjekten, bei einem Geldumsatz von 23,6 Mio. € (Vorjahr: 14,1 Mio. €) registriert.

### Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz Gewerbe- und Industrieobjekte

Abb. 6-9



## 6.5 Sonstige bebaute Grundstücke

In dieser Gruppe sind alle sonstigen bebauten Grundstücke (z.B. Hotels, Parkhäuser, Garagen, Freizeiteinrichtungen u. a.) erfasst. Im Berichtsjahr sind 13 Kauffälle mit einem Flächenumsatz von 61,6 ha und einem Geldumsatz von 15,3 Mio. € registriert worden.

## 7. Wohnungs- und Teileigentum

(siehe auch Pos. 9 – Erforderliche Daten)

### 7.1 Wohnungseigentum

#### Umsätze

354 Kauffälle

354 (Vorjahr: 597 Kauffälle) verkaufte Objekte bei einem Geldumsatz von 36,8 Mio. € (Vorjahr: 64,5 Mio. €) sind beim Wohnungseigentum zu verzeichnen.

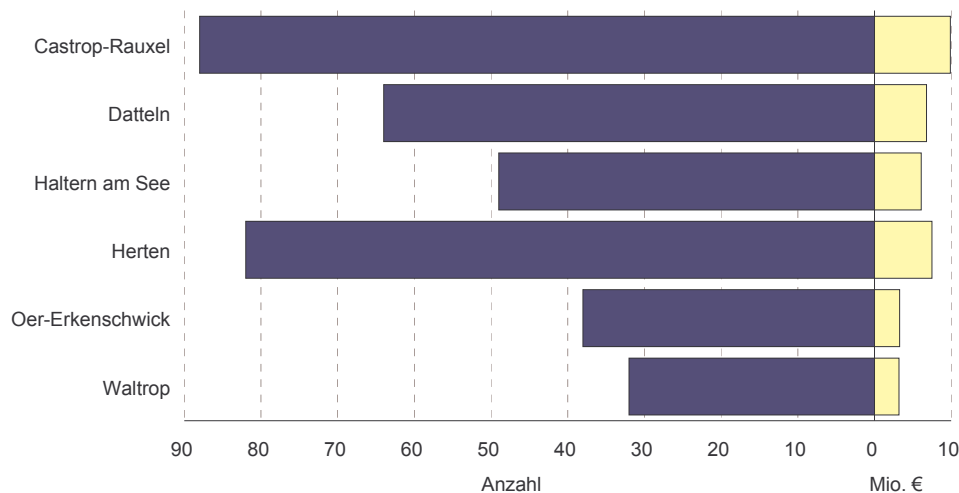
Die folgende Tabelle zeigt die prozentualen Veränderungen der Anzahl der Kauffälle und des Geldumsatzes gegenüber den Vorjahren.

	2006	2005/2006
<b>Anzahl der Kauffälle</b>		
Castrop-Rauxel	88	- 49 %
Datteln	64	- 19 %
Haltern am See	49	- 40 %
Herten	82	- 32 %
Oer-Erkenschwick	38	- 21 %
Waltrop	33	- 66 %
<b>Geldumsatz</b>		
Castrop-Rauxel	9,9	- 42 %
Datteln	6,8	- 15 %
Haltern am See	6,1	- 45 %
Herten	7,5	- 37 %
Oer-Erkenschwick	3,3	- 37 %
Waltrop	3,2	- 71 %

In der Abbildung 7-1 ist der Umsatz auf dem Grundstücksmarkt für die einzelnen Städte im Zuständigkeitsgebiet dargestellt.

Abb. 7-1

#### Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz Wohnungseigentum

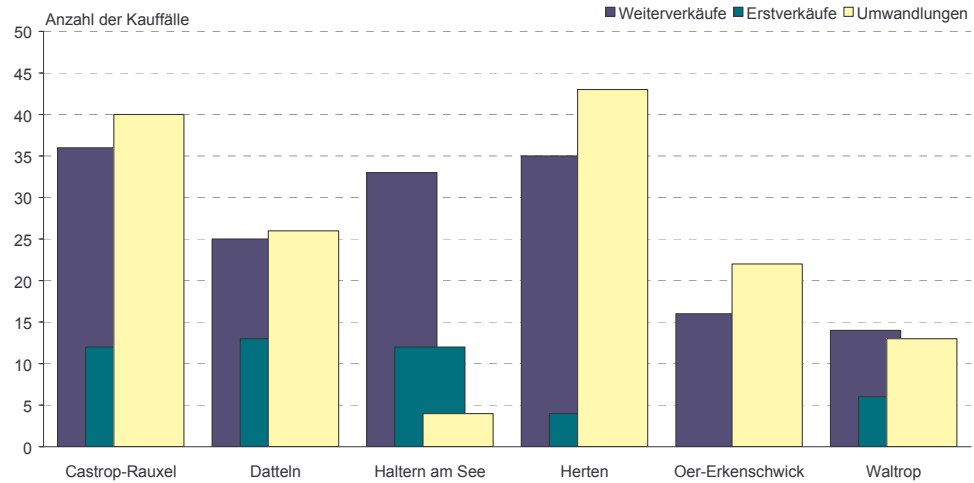


Der höchste Geldumsatz wurde in Castrop-Rauxel mit 9,9 Mio. € registriert.

Nachfolgende Grafik und Tabelle geben die Anteile der drei Kategorien Erstverkäufe, Weiterverkäufe und Umwandlungen am Gesamtumsatz in den Städten Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick und Waltrop wieder.

**Umsatzanteile  
Wohnungseigentum**

Abb. 7-2



Den größten Teilmarkt beim Wohnungseigentum bilden die Weiterverkäufe.

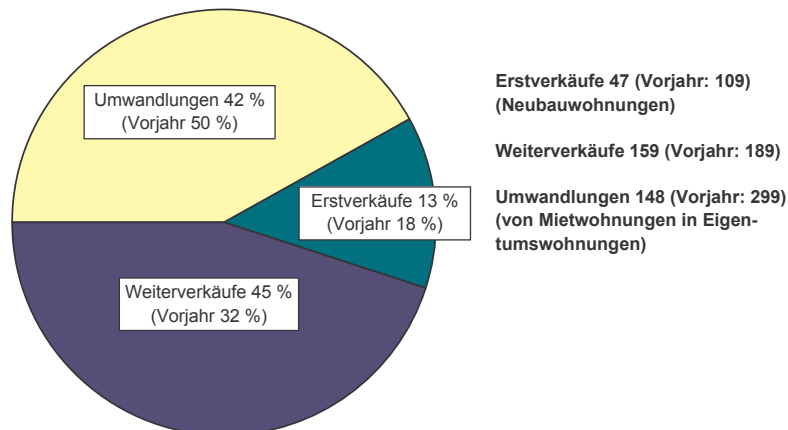
**Umsatz Wohnungseigentum – prozentuale Anteile der Kauffälle**

- Neubau, Weiterverkauf, Umwandlung -

	Kauffälle Wohnungseigentum			
	Kauffälle Anzahl	Erstverkäufe (von den registrierten Kauffällen in %)	Weiterverkäufe (von den registrierten Kauffällen in %)	Umwandlungen (von den registrierten Kauffällen in %)
<b>ges. Zuständigkeitsgebiet</b>	<b>354</b>	<b>13</b>	<b>45</b>	<b>42</b>
Castrop-Rauxel	88	14	41	45
Datteln	64	20	39	41
Haltern am See	49	25	67	8
Herten	82	5	43	52
Oer-Erkenschwick	38	0	42	58
Waltrop	33	18	43	39

Abb. 7-3

**Wohnungseigentum – Teilmärkte in Prozent**



**Preisentwicklung**

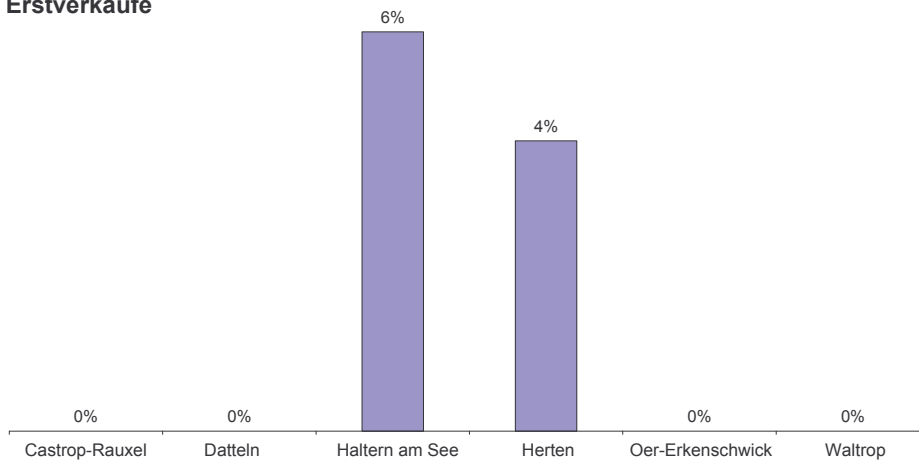
Die Auswertung hat folgende Preisentwicklung ergeben:

Wohnungseigentum	Preisentwicklung in %	
	2005	2006
Insgesamt		
Erst- und Weiterverkäufe	± 0	- 4
Erstverkäufe	+ 1	+ 1
Weiterverkäufe	± 0	- 10

Die Preise von Wohnungseigentum sind bei neuen Objekten im Durchschnitt der 6 Städte leicht steigend. Bei gebrauchten Objekten fallend.

Die nachstehenden Angaben ergeben einen Überblick über die Preisentwicklung von Wohnungseigentum – Erstverkäufe und Weiterverkäufe in den einzelnen Städten.

**Entwicklung der Preisveränderungen für Wohnungseigentum im Vergleich zum Vorjahr** Abb. 7.4  
**Erstverkäufe**



*Stagnation in Castrop-Rauxel, Datteln, Oer-Erkenschwick und Waltrop*

*Preisanstieg in Haltern am See und Herten*

**Weiterverkäufe**

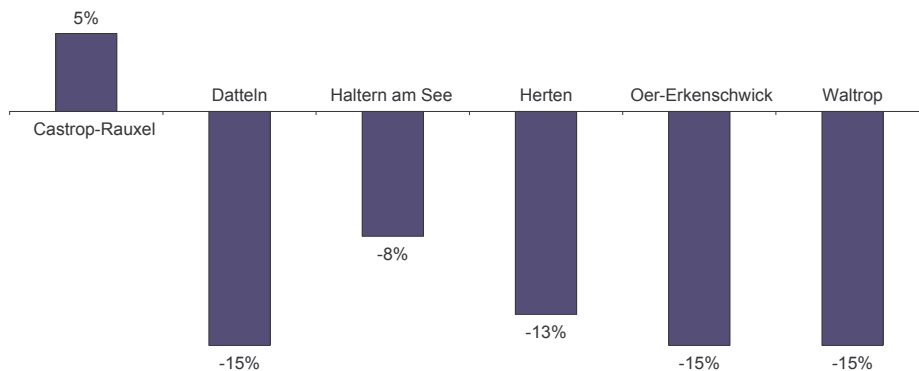


Abb. 7.5

*Preisanstieg in Castrop-Rauxel, sonst Preisrückgang*

Abb. 7-6





In Abbildung 7-6 ist die Preisentwicklung für Wohnungseigentum (Erstverkäufe) seit 2000 für die Städte im Zuständigkeitsgebiet dargestellt.

**Preisentwicklung Wohnungseigentum (Erstverkäufe)**  
Basisjahr 2000 (Index = 100)

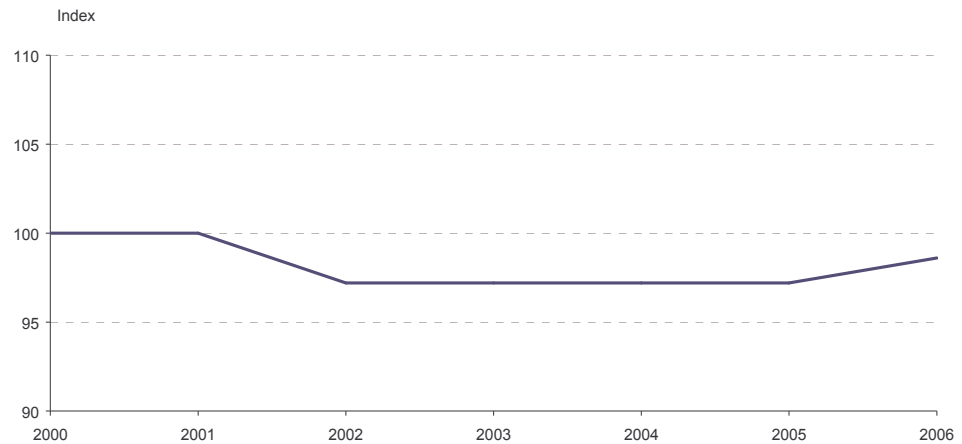
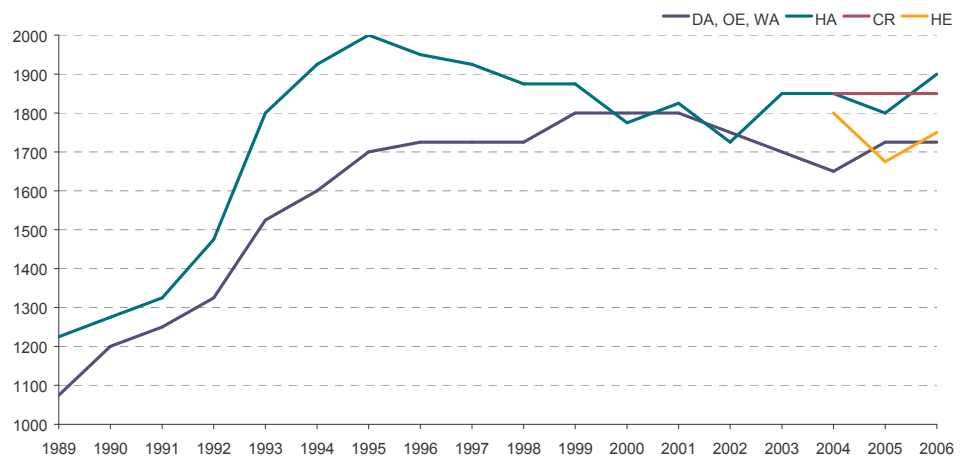


Abb. 7-7

Einen Überblick über die Entwicklung der Preise für Erstverkäufe von Wohnungseigentum (Neubauten) hinsichtlich ihrer absoluten Höhe gibt die Abbildung 7-7. Dabei handelt es sich um durchschnittliche Preise bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche einschließlich Bodenwertanteil.

Erstverkäufe von Wohnungseigentum in Castrop-Rauxel 1850 €/m<sup>2</sup>, in Herten 1750 €/m<sup>2</sup>, In Haltern am See ist mit 1900 €/m<sup>2</sup> der höchste Wert zu verzeichnen.

**Preisentwicklung Wohnungseigentum (Erstverkäufe)**  
in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche einschließlich Bodenwertanteil



Anmerkung: Castrop-Rauxel und Herten erst ab 2004

**Preisniveau**

Bei der Ermittlung des Preisniveaus für Wohnungseigentum sind nur Kauffälle in Gebäuden mit 3 und mehr Wohneinheiten und einer Wohnfläche von 45 bis 125 m<sup>2</sup> in mittleren Wohnlagen zugrunde gelegt worden. Weitere Merkmale, die der Auswertung zugrunde liegen: neuzeitliche Ausstattung, mit Bad und Zentralheizung, dem Alter entsprechender normaler Zustand (d.h. die Wohnung ist nicht durchgreifend modernisiert), einschließlich Grundstücksanteil und Außenanlagen sowie frei finanziert. Die ausgewerteten Kauffälle sind nach Altersklassen strukturiert. Durchgreifend modernisierte Objekte sind einer jüngeren Altersklasse zugeordnet. Konnte eine solche Zuordnung nicht



vorweggenommen werden, wurden diese Objekte für eine Mittelbildung nicht verwendet. So ist sichergestellt, dass in den einzelnen Gruppen nur baujahrstypische Objekte klassifiziert sind. Garagen oder Stellplätze sind bei der Ermittlung des durchschnittlichen Preises/m<sup>2</sup> Wohnfläche (einschließlich Bodenwertanteil) außer Betracht geblieben. Bei Erstverkauf handelt es sich um neu errichtetes Wohnungseigentum, das vor oder unmittelbar nach seiner Errichtung unvermietet veräußert wurde.

Die Angaben zum Preisniveau von Eigentumswohnungen sind auf der Grundlage von 354 Kauffällen über Wohnungseigentum zusammengestellt worden. Aus der nachfolgenden Tabelle und der Abbildung 7-8 kann neben den Durchschnittswerten auch die Abhängigkeit des Kaufpreises pro Quadratmeter Wohnfläche (einschließlich Bodenwertanteil) vom Alter abgelesen werden. Die hohe Korrelation zwischen Kaufpreis je m<sup>2</sup> Wohnfläche und Alter der Wohnung lässt sich unmittelbar erkennen. Weiterverkäufe in der Altersklasse 2000 bis 2004 liegen im Durchschnitt 275 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche unter dem Preisniveau von Erstverkäufen. Weiterverkaufte Objekte der Altersklasse 1990 bis 1999 sind nochmals um rd. 175 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche günstiger zu erwerben.

*hohe Abhängigkeit  
zwischen Kaufpreis und  
Alter einer Wohnung*

Die nachstehende Tabelle weist Durchschnittswerte für einzelne Städte und das gesamte Zuständigkeitsgebiet aus.

Wohnungseigentum	Altersklasse	Ø Preis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche				Gesamt
		Castrop-Rauxel	Datteln, Oer-Erk., Waltrop	Haltern am See	Herten	
Erstverkauf	Neubau	1.850	1.725	1.900	1.750	1.775
Weiterverkauf	2000-2004	1.600	1.450	1.650	1.450	1.500
	1990-1999	1.475	1.250	1.450	1.300	1.325
	1980-1989	1.325	1.050	1.250	1.150	1.150

*Durchschnittspreise für  
Wohnungseigentum*

### Durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungseigentum (Erst- und Weiterverkäufe)

Abb. 7-8

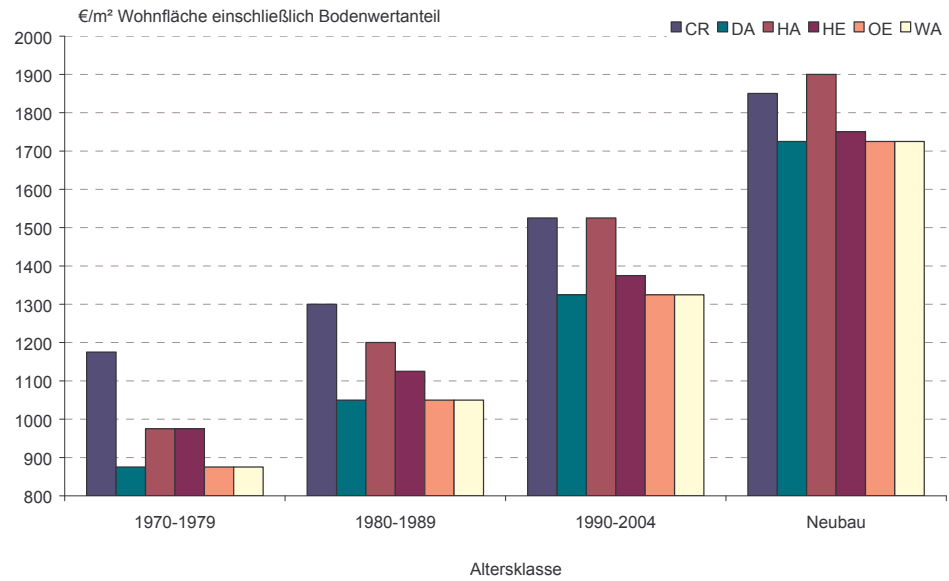
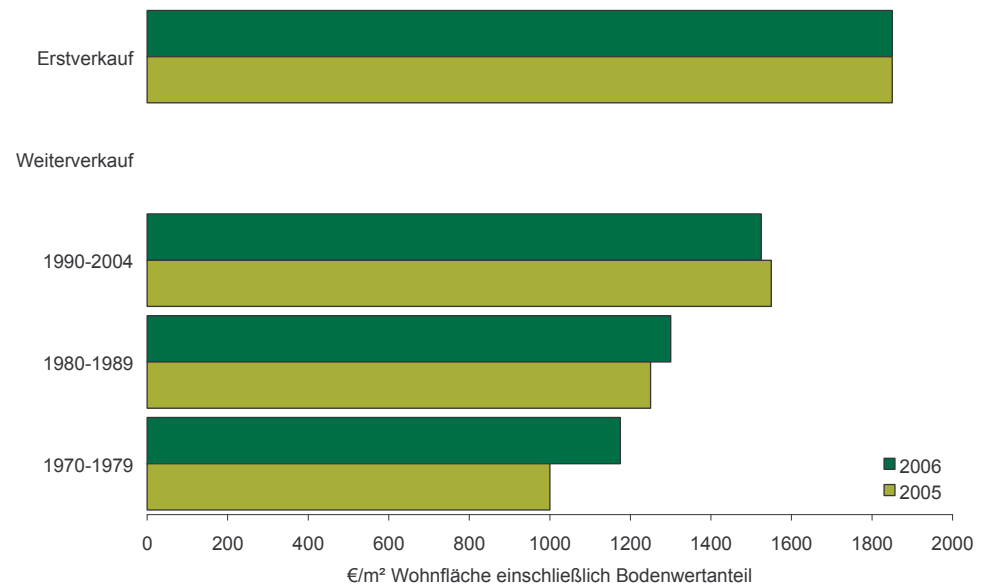


Abbildung 7-9 bis 7-15 zeigen die Veränderungen der durchschnittlichen Preise/m<sup>2</sup> Wohnfläche gegenüber dem Jahr 2005.

### Durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungseigentum im Vergleich zum Vorjahr (Erst- und Weiterverkäufe)

Abb. 7-9

#### Castrop-Rauxel





Datteln

Abb. 7-10

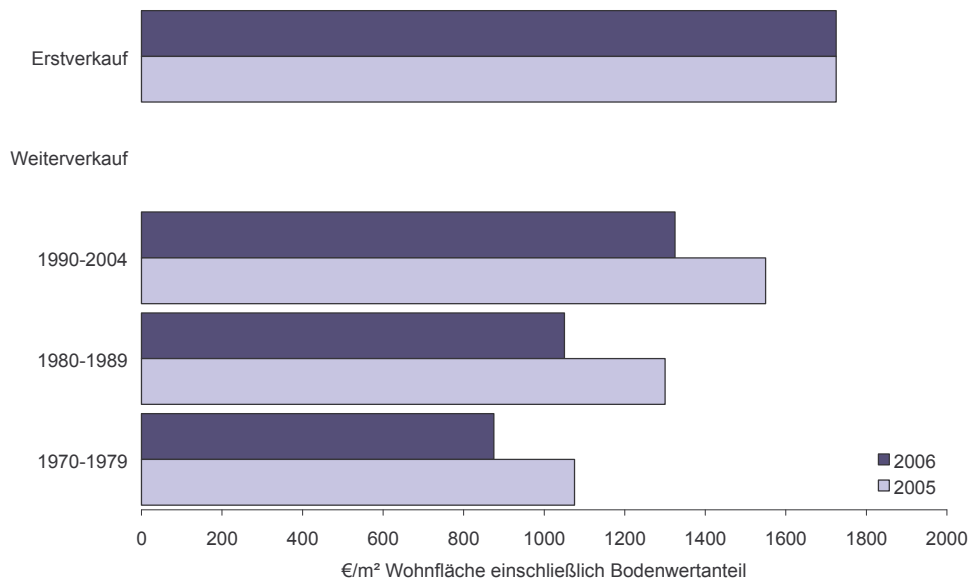


Abb. 7-11

Haltern am See

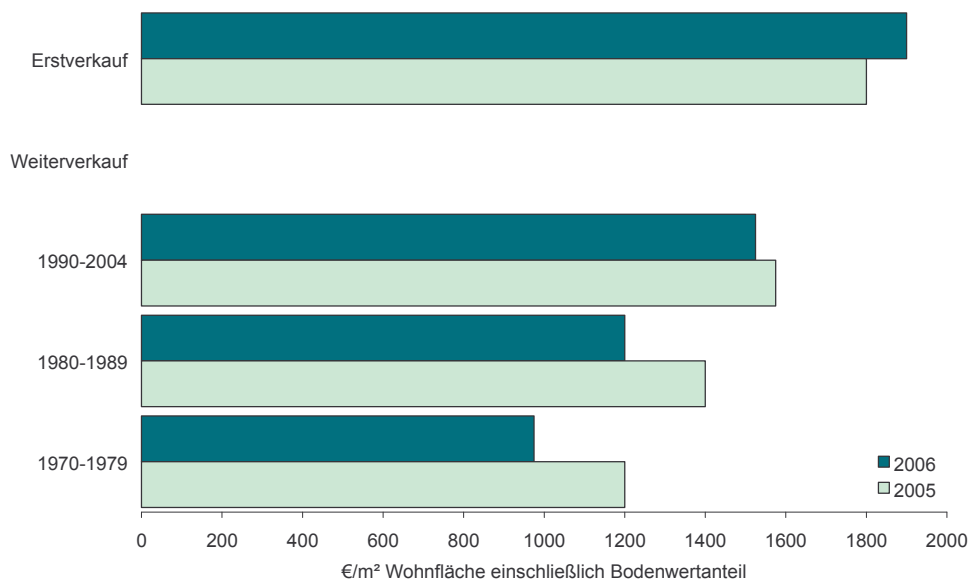




Abb. 7-12

### Herten

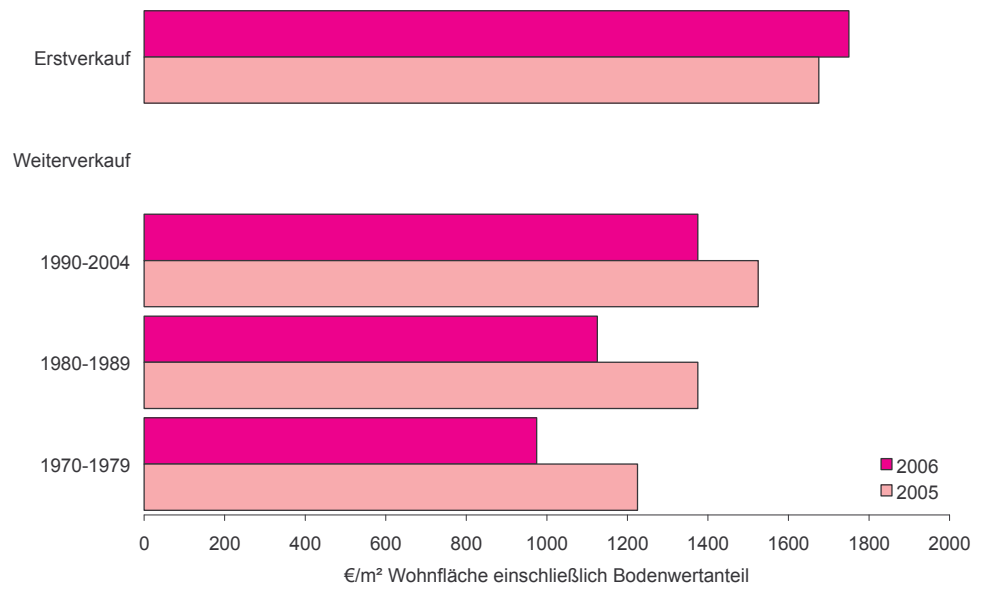
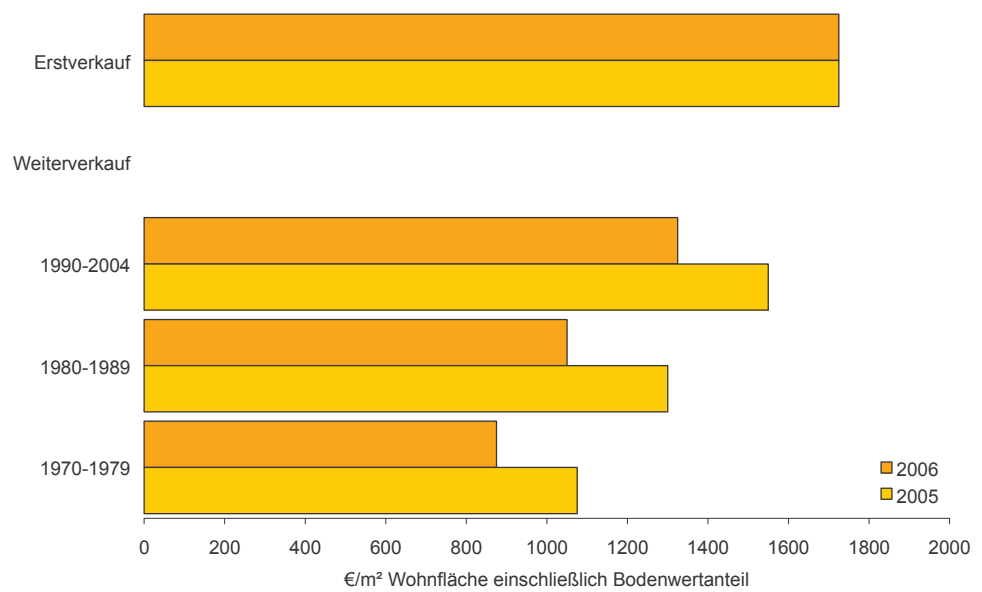


Abb. 7-13

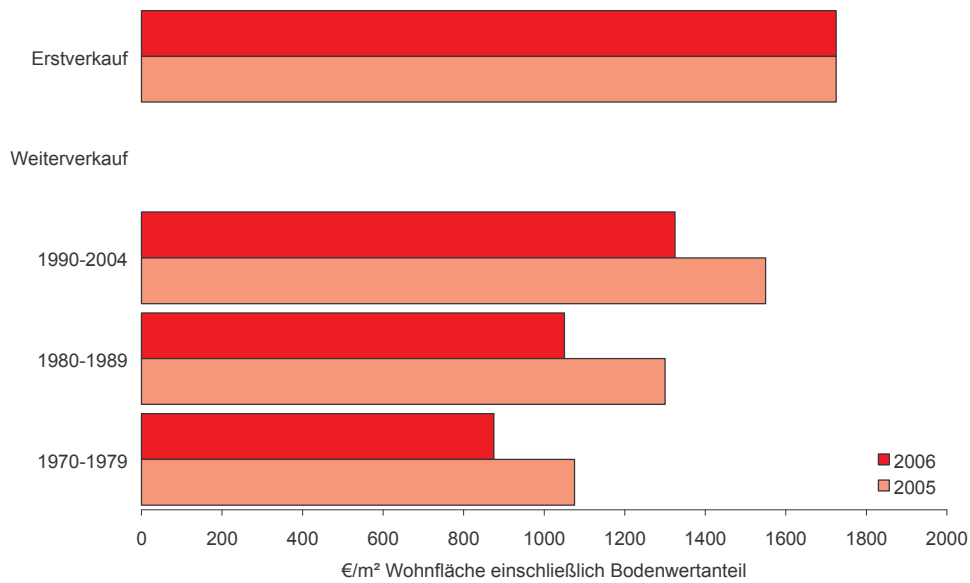
### Oer-Erkenschwick





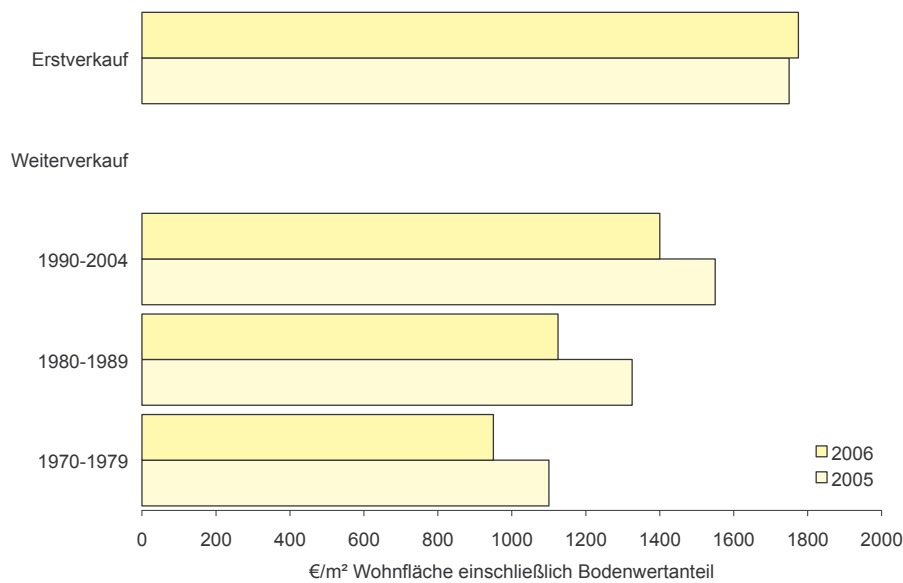
## Waltrop

Abb. 7-14



## Gesamt

Abb. 7-15



## 7.2 Teileigentum

### Umsätze

Dieser Teilmarkt hat den Verkauf von Sondereigentum an gewerblichen Räumen zum Inhalt.

Im Berichtsjahr wurden 59 (Vorjahr: 33) Kauffälle über Teileigentum mit einem Geldumsatz von 5,2 Mio. € (Vorjahr: 1,1 Mio. €) registriert.



## 8. Bodenrichtwerte

### 8.1 Gesetzlicher Auftrag

Eine wesentliche Aufgabe des Gutachterausschusses ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten für Bauland (§ 196 BauGB). Diese werden von den Gutachterausschüssen bis zum 15. Februar jedes Jahres bezogen auf den Stichtag 01.01. des aktuellen Jahres ermittelt und anschließend veröffentlicht.

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Grund und Bodens für Grundstücke eines Gebietes, für das im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Bodenrichtwerte sind auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogen. Die Bodenrichtwerte werden in Bodenrichtwertkarten eingetragen, die bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erworben werden können. Die Geschäftsstelle erteilt auch jedermann mündlich oder schriftlich Auskunft über die Bodenrichtwerte. Zur Optimierung der Markttransparenz stehen der Grundstücksmarktbericht und die Bodenrichtwertkarten im Internet unter der Adresse [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) zur Verfügung.

### 8.2 Bodenrichtwerte für Bauland

Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss durch Auswertung der Kaufpreissammlung ermittelt. Dabei werden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zustande gekommen sind.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Grundstücke, die in ihren wertrelevanten Merkmalen weitgehend übereinstimmen. Diese Merkmale werden zusammen mit den Bodenrichtwerten angegeben:

- Art- und Maß der baulichen Nutzung,
- Bodenbeschaffenheit,
- Beitrags- und Abgabenzustand,
- Grundstücksgestaltung und Grundstückstiefe,

Beispielhaft ist für 2006 ein Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für Oer-Erkenschwick unter Position 8.4 abgedruckt.



### 8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte

Auf der Grundlage der Bodenrichtwerte beschließt der Gutachterausschuss als Übersicht über das Bodenpreisniveau gebietstypische Werte. Diese werden in der folgenden Übersicht veröffentlicht.

#### Übersicht über die Bodenrichtwerte gemäß § 13 Abs. 1 GAVO NRW

Durchschnittliche Bodenrichtwerte (€/m<sup>2</sup>) für beitragsfreie Wohnbauflächen, beitragsfreie gewerbliche Bauflächen sowie land- und forstwirtschaftliche Flächen

Stadt	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche: 350 - 800 m <sup>2</sup> beitragsfrei			Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Grundstücksfläche: 250 - 500 m <sup>2</sup> beitragsfrei			Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche: 150 - 300 m <sup>2</sup> beitragsfrei		
	gut	Lage: mittel	mäßig	gut	Lage: mittel	mäßig	gut	Lage: mittel	mäßig
Castrop-Rauxel	230,--	185,--	130,--	230,--	185,--	130,--	230,--	185,--	130,--
Datteln	220,--	190,--	170,--	220,--	190,--	170,--	220,--	190,--	170,--
Haltern am See	280,--	240,--	200,--	280,--	240,--	200,--	280,--	240,--	200,--
Herten	235,--	180,--	150,--	235,--	180,--	150,--	235,--	180,--	150,--
Oer-Erkenschwick	220,--	190,--	170,--	220,--	190,--	170,--	220,--	190,--	170,--
Waltrip	220,--	200,--	170,--	220,--	200,--	170,--	220,--	200,--	170,--

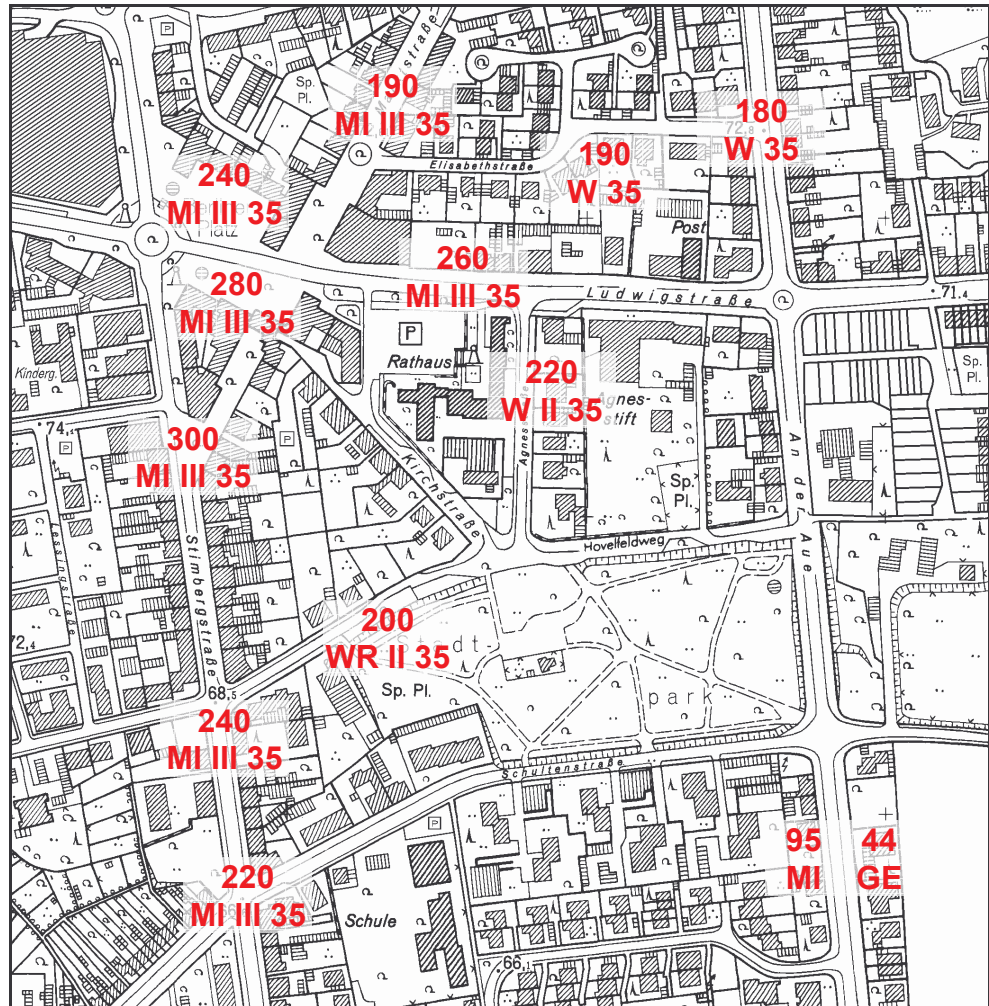
Stadt	Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages GFZ ca.1,0 - 1,5    Geschosse III - IV beitragsfrei			Klassisches Gewerbe ohne tertiäre Nutzung gewerbliche Nutzung über 80 % des Rohertrages beitragsfrei		
	gut	Lage: mittel	mäßig	gut	Lage: mittel	mäßig
Castrop-Rauxel	210,--	190,--	140,--	45,--	40,--	35,--
Datteln	220,--	200,--	180,--	48,--	40,--	
Haltern am See	280,--	240,--	200,--	46,--	40,--	
Herten	250,--	210,--	155,--	40,--	35,--	
Oer-Erkenschwick	210,--	190,--	170,--	44,--	38,--	
Waltrip	240,--	200,--	180,--		36,--	

Stadt	Landwirtschaftliche Flächen	Forstwirtschaftliche Flächen (einschließlich durchschnittlichem Aufwuchs)
Castrop-Rauxel	4,00	1,30
Datteln	3,20	1,--
Haltern am See	3,00	1,--
Herten	4,00	1,--
Oer-Erkenschwick	3,80	1,--
Waltrip	3,00	1,--



## 8.4 Erläuterungen zum Bodenrichtwert

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte Oer-Erkenschwick 2007  
Wertermittlungsstichtag 01.01.2007



Der Bodenrichtwert ist ein aus Grundstückskaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert des Grund und Bodens für ein Gebiet mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Er ist bezogen auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind (sog. Richtwertgrundstück).

### Eigenschaften des Richtwertgrundstücks

**200** beitragsfreier Bodenrichtwert in €/m<sup>2</sup>

In den beitragsfreien Bodenrichtwerten sind folgende Beiträge/Abgaben enthalten:

- Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB)
- Abgaben für den Kanalanschluss nach KAG (Aufwand für die erstmalige Herstellung der Entwässerungsanlage ohne Hausanschluss)
- Kostenerstattungsbeiträge gemäß § 135a BauGB (naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen; Aufwand für den Grunderwerb und für die erstmalige Herstellung)

**I, II** Geschosszahl

**35** Grundstückstiefe in Meter

Ausweisung über die bauliche Nutzung des Grundstücks nach der Baunutzungsverordnung

- |                             |                            |
|-----------------------------|----------------------------|
| W = Wohnbauflächen          | MD = Dorfgebiete           |
| WS = Kleinsiedlungsgebiete  | MI = Mischgebiete          |
| WR = reine Wohngebiete      | MK = Kerngebiete           |
| WA = allgemeine Wohngebiete | G = gewerbliche Bauflächen |
| SO = Sondergebiete          | GE = Gewerbegebiete        |
| M = gemischte Bauflächen    | GI = Industriegebiete      |

Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Beitrags- und Abgabenzustand, Grundstücksgestaltung sowie Grundstückstiefe bewirken Abweichungen vom Bodenrichtwert.

Irgendwelche Ansprüche - vor allem gegenüber Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden - können nicht aus den Bodenrichtwertangaben hergeleitet werden.

### Darstellung in der Bodenrichtwertkarte

Beispiel:

- 200** beitragsfreier Bodenrichtwert in €/m<sup>2</sup>  
**W II 35** Wohnbaufläche, II-geschossig, 35 m Grundstückstiefe

### Auswirkung der Grundstückstiefe auf den Bodenwert

In ein- und zweigeschossig bebaubaren Wohngebieten bezieht sich der Bodenrichtwert auf ein Grundstück mit 35 m Grundstückstiefe.

### Umrechnungsfaktoren bei unterschiedlicher Grundstückstiefe

spezielle Grundstückstiefe in Meter	spezielles Wertverhältnis zum Richtwertgrundstück
20	1,17
25	1,11
30	1,04
<b>35</b>	<b>1,00</b>
40	0,93
45	0,87
50	0,84
55	0,82
60	0,80

Beispiel:

- Bodenrichtwert bezogen auf das Richtwertgrundstück  
(35 m Grundstückstiefe) = **200,-- €/m<sup>2</sup>**
- Tiefe des zu beurteilenden Grundstücks = **25 m**
- Wert des zu beurteilenden Grundstücks unter  
Berücksichtigung der unterschiedlichen Grundstückstiefe  
zum Richtwertgrundstück: 200,-- €/m<sup>2</sup> x 1,11 = **222,-- €/m<sup>2</sup>**



## 9. Erforderliche Daten

Der Gutachterausschuss hat nach § 8 der Wertermittlungsverordnung (WertV) die für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung unter Berücksichtigung der jeweiligen Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten. Hierzu gehören insbesondere Indexreihen und Umrechnungs-koeffizienten sowie Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke.

### 9.1 Indexreihen

Nach § 9 WertV sollen die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit Indexreihen erfasst werden. Indexreihen bestehen aus Indexpunkten, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraumes zu den Preisen eines Basiszeitraumes mit der Indexpunktzahl 100 ergeben.

#### Bodenpreisindex für Wohnbauflächen Individueller Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser) in Wohn- und Sondergebieten (beitragsfrei)

##### Basisjahr 2002 (Index = 100)

Wohnbauland

Jahr (Stichtag 30. Juni)	Bodenpreisindex		
	Castrop-Rauxel	Datteln	Haltern am See
2002	100	100	100
2003	100	97	98
2004	105	100	100
2005	104	103	98
2006	107	95	100

Jahr (Stichtag 30. Juni)	Bodenpreisindex			
	Herten	Oer-Erkenschwick	Waltrop	Gesamt
2002	100	100	100	100
2003	100	99	98	98
2004	100	100	100	99
2005	93	97	99	99
2006	98	99	94	98

#### Umrechnungsbeispiel:

Bodenpreis 2006 in Herten gesucht

Bodenpreis 2002 = 180,-- €/m<sup>2</sup>

Bodenpreisindex 2006 = 98

Bodenpreisindex 2002 = 100

$\frac{98}{100}$

x 180,-- €/m<sup>2</sup> = 176,-- €/m<sup>2</sup>

**Bodenwert 2006 = 176,-- €/m<sup>2</sup>**

**Bodenpreisindex für beitragsfreie gewerbliche Bauflächen (GE-Gebiete)  
Basisjahr 2002 (Index = 100)**

*gewerbliche Bauflächen*

Jahr (Stichtag 30.Juni)	Bodenpreisindex
2002	100
2003	100
2004	97
2005	97
2006	99*)

\*) vorläufig, da als gewichteter dreigliedriger Mittelwert ermittelt

**Bodenpreisindex für landwirtschaftliche Flächen  
Basisjahr 1970 (Index = 100)**

*landwirtschaftliche  
Flächen*

Jahr (Stichtag 30.Juni)	Bodenpreisindex
1970	100
1971	111
1972	118
1973	139
1974	146
1975	107
1976	125
1977	121
1978	154
1979	164
1980	207
1981	232
1982	254
1983	196
1984	261
1985	225
1986	246
1987	239
1988	204
1989	200
1990	218
1991	236
1992	239
1993	239
1994	239
1995	246
1996	229
1997	225
1998	232
1999	221
2000	239
2001	225
2002	214
2003	225
2004	225
2005	236
2006	232



**Preisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser – Erst- und Weiterverkäufe  
Basisjahr 2000 (Index = 100), ohne Bodenwert**

Ein- und Zweifamilien-  
häuser

Alter	Jahr	Index
0 (Erstverkäufe)	2000	100,0
	2001	96,9
	2002	89,1
	2003	92,2
	2004	89,1
	2005	89,1
	2006	87,5
5	2000	100,0
	2001	92,7
	2002	92,7
	2003	101,8
	2004	101,8
	2005	103,6
	2006	101,8
10	2000	100,0
	2001	92,3
	2002	92,3
	2003	100,0
	2004	101,9
	2005	103,8
	2006	101,9
15	2000	100,0
	2001	91,8
	2002	91,8
	2003	100,0
	2004	102,0
	2005	104,1
	2006	102,0
20	2000	100,0
	2001	95,6
	2002	95,6
	2003	100,0
	2004	104,4
	2005	104,4
	2006	104,4

Alter	Jahr	Index
25	2000	100,0
	2001	93,0
	2002	93,0
	2003	97,7
	2004	102,3
	2005	102,3
	2006	102,3
30	2000	100,0
	2001	97,4
	2002	97,4
	2003	97,4
	2004	105,1
	2005	105,1
	2006	105,1
35	2000	100,0
	2001	97,2
	2002	97,2
	2003	97,2
	2004	105,6
	2005	105,6
	2006	105,6
40	2000	100,0
	2001	97,0
	2002	97,0
	2003	93,9
	2004	106,1
	2005	106,1
	2006	106,1
45	2000	100,0
	2001	96,8
	2002	96,8
	2003	90,3
	2004	103,2
	2005	103,2
	2006	103,2

**Preisindex für Wohnungseigentum – Erst- und Weiterverkäufe  
Basisjahr 2000 (Index = 100), ohne Bodenwert**

Wohnungseigentum

Alter	Jahr	Index
0 (Erstverkäufe)	2000	100,0
	2001	100,0
	2002	97,2
	2003	97,2
	2004	97,2
	2005	97,2
	2006	98,6
5	2000	100,0
	2001	101,6
	2002	100,0
	2003	98,4
	2004	96,9
	2005	101,6
	2006	92,2
10	2000	100,0
	2001	100,0
	2002	98,4
	2003	96,7
	2004	98,4
	2005	100,0
	2006	90,2
15	2000	100,0
	2001	98,3
	2002	96,6
	2003	93,1
	2004	96,6
	2005	98,3
	2006	87,9

Alter	Jahr	Index
20	2000	100,0
	2001	96,4
	2002	94,5
	2003	92,7
	2004	98,2
	2005	96,4
	2006	85,5
25	2000	100,0
	2001	94,2
	2002	92,3
	2003	92,3
	2004	96,2
	2005	92,3
	2006	82,7
30	2000	100,0
	2001	91,8
	2002	89,8
	2003	89,8
	2004	98,0
	2005	89,8
	2006	79,6



## 9.2 Liegenschaftszinssätze

Für die Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren ist der Liegenschaftszinssatz von großer Bedeutung (Marktanpassung im Ertragswertverfahren). Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, d.h. er stellt ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Der Liegenschaftszinssatz ist nicht mit dem Kapitalmarktzinssatz gleichzusetzen.

Nach § 11 Absatz 2 der WertV ist der Liegenschaftszinssatz „auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens zu ermitteln“. Der Ertragswert ist im Allgemeinen der Wert von Immobilien, die unter Beachtung von Renditegesichtspunkten gehandelt werden. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes richtet sich u. a. nach der Gebäudeart. Für Ein- und Zweifamilienhäuser ist der Zinssatz geringer als bei Mehrfamilienhäusern oder gewerblich genutzten Objekten. Neben der Gebäudeart ist der Liegenschaftszinssatz mindestens noch von folgenden Einflussgrößen abhängig:

- Restnutzungsdauer zum Kaufzeitpunkt,
- Reinertrag,
- Baujahr,
- Bodenwertanteil,
- Gesamtkaufpreis.

Aufgrund aktueller Auswertungen können folgende durchschnittliche Liegenschaftszinssätze genannt werden:

### Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (mit Standardabweichung des Mittels)	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung)				
		Anzahl der Fälle	durchschn. WF/NF in m <sup>2</sup>	durchschn. Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> WF/NF	durchschn. Miete in €/m <sup>2</sup> für Wohnen/Gewerbe	durchschn. RND in Jahren
<b>Selbstgenutztes Wohnungseigentum</b>	4,1	80	86	1.330	---	62
<i>Standardabweichung</i>	± 0,1		± 2	± 31	---	± 1
<b>Vermietetes Wohnungseigentum (Umwandlungen)</b>	3,3	26	68	1.010	4,6	40
<i>Standardabweichung</i>	± 0,3		± 2	± 45	± 0,1	± 2
<b>Vermietetes Wohnungseigentum (Wiederverkäufe)</b>	4,5	13	78	1.300	5,8	64
<i>Standardabweichung</i>	± 0,3		± 5	± 78	± 0,2	± 3
<b>Ein- und Zweifamilienhäuser</b>	2,5 - 4,0 *	---	---	---	---	---
<b>Dreifamilienhäuser</b>	3,3	10	221	840	4,8	38
<i>Standardabweichung</i>	± 0,2		± 13	± 48	± 0,1	± 3
<b>Mehrfamilienhäuser</b> (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	4,5	16	415	710	4,5	36
<i>Standardabweichung</i>	± 0,4		± 44	± 44	± 0,1	± 3
<b>Gemischt genutzte Gebäude</b> (gewerblicher Anteil über 20% vom Rohertrag)	5,8	8	469	1.040	4,3	36
<i>Standardabweichung</i>	± 0,9		± 50	± 144	± 0,1	± 2
<b>Geschäfts- und Bürogebäude</b>	5,5 - 6,5 *	---	---	---	---	---

Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze

\* Es liegen keine ausreichenden Vergleichsfälle vor. Die angegebenen Spielräume sind intersubjektiv vom Gutachterausschuss geschätzt.



### 9.3 Rohertragsfaktoren

Die Ermittlung von Rohertragsfaktoren ist bei Grundstücken, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteschätzung am Markt im Vordergrund steht, von Interesse. Bei Miet- und Pachtobjekten kann der Wert mit Hilfe des Rohertragsfaktors überschlägig ermittelt werden. Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen.

Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen.

#### Rohertragsfaktoren

Objektart	Rohertragsfaktor (je nach Lage)
Dreifamilienwohnhäuser	14 - 19
Mehrfamilienhäuser - gewerblicher Mietanteil < 20 % -	9 - 17
Wohn- und Geschäftshäuser (gemischt genutzte Häuser) - gewerblicher Mietanteil bis 80 % -	8 - 16



## 9.4 Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

### Durchschnittspreise für freistehende Häuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser ohne Bodenwert

Jahr Stichtag 30.Juni	Art des Verkaufes	Gebäude- alter (Jahre)	Kaufpreis je m <sup>2</sup> Wohnfläche des Gebäudes (ohne Bodenwert) (€/m <sup>2</sup> )
2001	Erstverkauf	-	1.550,--
	Weiterverkauf	5	1.275,--
		10	1.200,--
		15	1.125,--
		20	1.075,--
		25	1.000,--
		30	950,--
		35	875,--
		40	800,--
45	750,--		
2002	Erstverkauf	-	1.425,--
	Weiterverkauf	5	1.275,--
		10	1.200,--
		15	1.125,--
		20	1.075,--
		25	1.000,--
		30	950,--
		35	875,--
		40	800,--
45	750,--		
2003	Erstverkauf	-	1.475,--
	Weiterverkauf	5	1.400,--
		10	1.300,--
		15	1.225,--
		20	1.125,--
		25	1.050,--
		30	950,--
		35	875,--
		40	775,--
45	700,--		
2004	Erstverkauf	-	1.425,--
	Weiterverkauf	5	1.400,--
		10	1.325,--
		15	1.250,--
		20	1.175,--
		25	1.100,--
		30	1.025,--
		35	950,--
		40	875,--
45	800,--		
2005	Erstverkauf	-	1.425,--
	Weiterverkauf	5	1.425,--
		10	1.350,--
		15	1.275,--
		20	1.175,--
		25	1.100,--
		30	1.025,--
		35	950,--
		40	875,--
45	800,--		
50	725,--		
2006	Erstverkauf	-	1.400,--
	Weiterverkauf	5	1.400,--
		10	1.325,--
		15	1.250,--
		20	1.175,--
		25	1.100,--
		30	1.025,--
		35	950,--
		40	875,--
45	800,--		
50	725,--		

#### Erläuterung:

Die Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser geben den Gebäudewert einschließlich der durchschnittlichen Außenanlagen (z.B. Ver- und Entsorgungsanlagen, Hofbefestigung) je m<sup>2</sup> Wohnfläche an. Hierin nicht enthalten sind die Bodenwerte und die Werte von Nebengebäuden.

Die Durchschnittspreise für Erst- und Weiterverkäufe sind repräsentativ für freistehende Häuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser in typischer konventioneller Bauweise mit durchschnittlicher Gebäudeausstattung und einer durchschnittlichen Wohnfläche von 140 m<sup>2</sup> bei einem Ausnutzungsgrad der Bausubstanz (Verhältnis zwischen dem Bruttorauminhalt zur Wohnfläche) von 4,5 bis 6,5. Im Einzelfall bewirken eine bessere oder schlechtere Gebäudeausstattung, Abweichungen von der durchschnittlichen Wohnfläche und dem Ausnutzungsgrad der Bausubstanz sowie Sonderausstattungen (z.B. Schwimmbad, Einbauküche, Sauna) Wertzuschläge bzw. –abschläge.





### Durchschnittspreise 2006 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser einschließlich Bodenwert nach Baujahresgruppen

Die Durchschnittspreise wurden auf Grundlage standardisierter, dem jeweiligen Haustyp entsprechender Grundstücks- und Wohnflächen ermittelt.

Objektart	Altersklasse	Ø Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Ø Preis/m <sup>2</sup> Wohnfläche (€/m <sup>2</sup> )	Ø Gesamtkaufpreis (€)
<b>freistehende 1- und 2-Familienhäuser</b> Grundstücksfläche 350-800 m <sup>2</sup> dem Alter entsprechender normaler Zustand	Neubau (2005/2006)	550	150	2.125,--	318.500,--
	1975-2004	550	150	1.950,--	292.500,--
	1950-1974	550	150	1.550,--	232.500,--
	bis 1949	--	--	--	--
<b>Reihenendhäuser und Doppelhaushälften</b> Grundstücksfläche 250-500 m <sup>2</sup> dem Alter entsprechender normaler Zustand	Neubau (2005/2006)	350	125	1.950,--	243.500,--
	1975-2004	350	125	1.775,--	222.000,--
	1950-1974	350	125	1.375,--	172.000,--
	bis 1949	--	--	--	--
<b>Reihenmittelhäuser</b> Grundstücksfläche 150-300 m <sup>2</sup> dem Alter entsprechender normaler Zustand	Neubau (2005/2006)	220	120	1.750,--	210.000,--
	1975-2004	220	120	1.600,--	192.000,--
	1950-1974	220	120	1.175,--	141.000,--
	bis 1949	--	--	--	--



## 9.5 Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum

Die Durchschnittspreise für Erst- und Weiterverkäufe sind repräsentativ für Wohnungen in Drei- und Mehrfamilienhäusern mit einer durchschnittlichen Ausstattung und einer Wohnfläche von 45 bis 125 m<sup>2</sup>, wobei auch der Bodenwertanteil im Kaufpreis enthalten ist. Im Einzelfall bewirken Besonderheiten wie z.B. Geschosslage, Himmelsrichtung, Wohnumfeld, Gebäudetyp, Balkon und Gartennutzung Wertzuschläge bzw. -abschläge. Stellplätze, Garagen und Sonderausstattungen (z.B. Sauna, Schwimmbad oder Kachelofen) sind nicht in den Durchschnittspreisen enthalten. Die Angaben beziehen sich auf Wohnungen mit unterschiedlichen Ausstattungen.

### Durchschnittspreise für Wohnungseigentum

(einschließlich Bodenwertanteil ohne Nebengebäude)

Verkaufs- jahr Stichtag 30. Juni	Art des Verkaufs	Gebäude- alter (Jahre)	Kaufpreis je m <sup>2</sup> Wohnfläche						durchschnittliche Wohnfläche					
			Castrop- Rauxel (CR)	Datteln (DA)	Haltern am See (HA)	Herten (HE)	Oer-Erk. (OE)	Waltrop (WA)	CR	DA	HA	HE	OE	WA
			(€/m <sup>2</sup> )	(€/m <sup>2</sup> )	(€/m <sup>2</sup> )	(€/m <sup>2</sup> )	(€/m <sup>2</sup> )	(€/m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
2004	Erstverkauf	-	1.850,--	1.650,--	1.850,--	1.800,--	1.650,--	1.650,--	85	88	80	89	88	88
	Weiterverkauf	5	1.600,--	1.550,--	1.550,--	1.550,--	1.550,--	1.550,--	90	94	104	93	94	94
		10	1.500,--	1.500,--	1.475,--	1.450,--	1.500,--	1.500,--						
		15	1.400,--	1.425,--	1.375,--	1.350,--	1.425,--	1.425,--						
		20	1.325,--	1.375,--	1.300,--	1.275,--	1.375,--	1.375,--						
		25	1.225,--	1.300,--	1.225,--	1.200,--	1.300,--	1.300,--						
	30	1.125,--	1.250,--	1.150,--	1.100,--	1.250,--	1.250,--							
Umwandlung	≥ 15	700,-- bis 1.700,--						78						
2005	Erstverkauf	-	1.850,--	1.725,--	1.800,--	1.675,--	1.725,--	1.725,--	92	77	71	84	77	77
	Weiterverkauf	5	1.625,--	1.625,--	1.625,--	1.575,--	1.625,--	1.625,--	83	88	92	83	88	88
		10	1.525,--	1.525,--	1.550,--	1.500,--	1.525,--	1.525,--						
		15	1.400,--	1.400,--	1.475,--	1.425,--	1.400,--	1.400,--						
		20	1.250,--	1.300,--	1.400,--	1.375,--	1.300,--	1.300,--						
		25	1.125,--	1.175,--	1.300,--	1.300,--	1.175,--	1.175,--						
	30	1.000,--	1.075,--	1.200,--	1.225,--	1.075,--	1.075,--							
Umwandlung	≥ 15	700,-- bis 1600,--						77						
2006	Erstverkauf	-	1.850,--	1.725,--	1.900,--	1.750,--	1.725,--	1.725,--	92	94	99	100	94	94
	Weiterverkauf	5	1.575,--	1.425,--	1.625,--	1.425,--	1.425,--	1.425,--	79	85	88	80	85	85
		10	1.500,--	1.300,--	1.500,--	1.350,--	1.300,--	1.300,--						
		15	1.425,--	1.200,--	1.375,--	1.250,--	1.200,--	1.200,--						
		20	1.350,--	1.100,--	1.250,--	1.175,--	1.100,--	1.100,--						
		25	1.275,--	1.000,--	1.125,--	1.075,--	1.000,--	1.000,--						
	30	1.200,--	900,--	1.000,--	1.000,--	900,--	900,--							
Umwandlung	≥ 15	500,-- bis 1.500,--						76						



## Durchschnittspreise 2006 für Wohnungseigentum nach Baujahresgruppen (einschließlich Bodenwertanteil ohne Nebengebäude)

Objektart	Altersklasse	Ø Wohnfläche (m²)	Ø Preis/m² Wohnfläche						Minimum Preis/m² Wohnfläche (€/m²)	Maximum Preis/m² Wohnfläche (€/m²)
			Castrop-Rauxel (€/m²)	Datteln (€/m²)	Haltern am See	Herten	Oer-Erk.	Waltrop		
<b>Erstverkauf nach Neubau</b>	Neubau (2005/2006)	95	1.850,--	1.725,--	1.900,--	1.750,--	1.725,--	1.725,--	1.450,--	2.100,--
<b>Weiterverkauf</b>	2000-2004	84	1.600,--	1.450,--	1.650,--	1.450,--	1.450,--	1.450,--	1.000,--	2.000,--
	1990-1999	84	1.475,--	1.275,--	1.425,--	1.325,--	1.275,--	1.275,--	1.000,--	2.000,--
	1980-1989	84	1.325,--	1.075,--	1.225,--	1.150,--	1.075,--	1.075,--	850,--	1.425,--
	1970-1979	84	1.175,--	875,--	975,--	975,--	875,--	875,--	750,--	1.350,--
	1960-1969	--	--	--	--	--	--	--	--	--
	bis 1959	--	--	--	--	--	--	--	--	--
<b>Verkauf nach Umwandlung</b>	2000-2004	--	--	--	--	--	--	--	--	--
	1990-1999	--	--	--	--	--	--	--	--	--
(von Mietwohnung in Eigentumswohnung)	1980-1989	76	1.150,--	1.150,--	1.150,--	1.150,--	1.150,--	1.150,--	900,--	1.500,--
	1970-1979	76	950,--	950,--	950,--	950,--	950,--	950,--	550,--	1.225,--
	1960-1969	76	950,--	950,--	950,--	950,--	950,--	950,--	550,--	1.275,--
	bis 1959	76	950,--	950,--	950,--	950,--	950,--	950,--	525,--	1.150,--

Wohnungsmerkmale: 4 - 16 Wohneinheiten, Wohnfläche 60-100 m², neuzeitliche Ausstattung, mit Bad und Zentralheizung dem Alter entsprechender normaler Zustand, einschließlich Grundstücksanteil und Außenanlagen, frei finanziert (nicht mietpreisgebunden)

## 9.6 Vergleichsfaktoren für PKW-Stellplätze und PKW-Garagen (in Verbindung mit Wohnungseigentum)

Aus Kauffällen des Jahres 2006 wurden nachfolgende Durchschnittspreise ermittelt, wobei die jeweiligen einzelnen Werte deutliche Streubereiche um diese Durchschnittspreise bilden. Die Streubereiche resultieren aus Unterschieden in der Art der Stellplätze und Garagen, dem Alter, der Ausstattungsmerkmale und der Lage. Zur Beurteilung des Einzelfalles können deshalb erhebliche Zu- oder Abschläge erforderlich werden.

### Durchschnittspreise für PKW-Stellplätze und PKW-Garagen einschl. Bodenwertanteil

Objektart	Erstverkauf 2006
Stellplatz im Freien	3.200 €
Carport	4.000 €
Fertigarage	8.300 €
Massivgarage	8.900 €
Tiefgarageneinstellplatz	12.200 €



## 9.7 Gebäudealterswertminderung im Sachwertverfahren (Empfehlung des Gutachterausschusses)

Wertminderung von Gebäuden wegen Alters im Sachwertverfahren in v.H. des Herstellungswertes (Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse NRW)						
Restnutzungs- dauer in Jahren	Gesamtnutzungsdauer in Jahren					
	50	60	70	80	90	100
1	99,8	99,8	99,9	99,9	99,9	99,9
2	99,3	99,5	99,6	99,6	99,7	99,7
3	98,7	99,0	99,2	99,3	99,4	99,5
4	97,8	98,3	98,6	98,8	99,0	99,1
5	<b>96,8</b>	<b>97,5</b>	<b>98,0</b>	<b>98,3</b>	<b>98,5</b>	<b>98,7</b>
6	95,6	96,6	97,2	97,6	97,9	98,2
7	94,3	95,5	96,3	96,9	97,3	97,6
8	92,8	94,4	95,4	96,1	96,6	97,0
9	91,2	93,1	94,3	95,2	95,8	96,3
10	<b>89,5</b>	<b>91,7</b>	<b>93,2</b>	<b>94,2</b>	<b>95,0</b>	<b>95,6</b>
11	87,7	90,3	92,0	93,2	94,1	94,8
12	85,8	88,8	90,7	92,1	93,1	93,9
13	83,7	87,1	89,4	91,0	92,1	93,0
14	81,6	85,5	88,0	89,8	91,1	92,1
15	<b>79,5</b>	<b>83,7</b>	<b>86,5</b>	<b>88,5</b>	<b>90,0</b>	<b>91,1</b>
16	77,2	81,9	85,0	87,2	88,8	90,1
17	74,9	80,0	83,4	85,9	87,7	89,0
18	72,5	78,1	81,8	84,5	86,4	87,9
19	70,1	76,2	80,2	83,1	85,2	86,8
20	<b>67,7</b>	<b>74,2</b>	<b>78,5</b>	<b>81,6</b>	<b>83,9</b>	<b>85,7</b>
21	65,2	72,1	76,8	80,1	82,6	84,5
22	62,7	70,1	75,1	78,6	81,3	83,3
23	60,2	68,0	73,3	77,1	79,9	82,1
24	57,7	65,9	71,5	75,5	78,5	80,9
25	<b>55,1</b>	<b>63,8</b>	<b>69,7</b>	<b>73,9</b>	<b>77,1</b>	<b>79,6</b>
26	52,6	61,7	67,9	72,3	75,7	78,3
27	50,0	59,5	66,0	70,7	74,3	77,1
28	47,5	57,4	64,2	69,1	72,8	75,7
29	44,9	55,2	62,3	67,5	71,4	74,4
30	<b>42,4</b>	<b>53,1</b>	<b>60,5</b>	<b>65,8</b>	<b>69,9</b>	<b>73,1</b>
31	39,9	50,9	58,6	64,2	68,5	71,8
32	37,4	48,8	56,7	62,6	67,0	70,4
33	35,0	46,7	54,9	60,9	65,5	69,1
34	32,5	44,5	53,0	59,2	64,0	67,7
35	<b>30,1</b>	<b>42,4</b>	<b>51,2</b>	<b>57,6</b>	<b>62,5</b>	<b>66,4</b>
36	27,8	40,4	49,3	55,9	61,0	65,0
37	25,5	38,3	47,5	54,3	59,5	63,7
38	23,2	36,2	45,6	52,6	58,0	62,3
39	20,9	34,2	43,8	51,0	56,5	60,9
40	<b>18,8</b>	<b>32,2</b>	<b>42,0</b>	<b>49,4</b>	<b>55,1</b>	<b>59,6</b>
41	16,6	30,2	41,0	47,7	53,6	58,2
42	14,5	28,3	38,5	46,1	52,1	56,9
43	12,2	26,4	36,7	44,5	50,6	55,5
44	10,5	24,5	35,0	42,9	49,2	54,2
45	<b>8,6</b>	<b>22,7</b>	<b>33,3</b>	<b>41,4</b>	<b>47,7</b>	<b>52,8</b>
46	6,8	20,9	31,6	39,8	46,3	51,5
47	5,0	19,1	29,9	38,3	44,8	50,2
48	3,2	17,4	28,3	36,7	43,4	48,8
49	1,6	15,7	26,6	35,2	42,0	47,5
50	<b>0,0</b>	<b>14,0</b>	<b>25,0</b>	<b>33,7</b>	<b>40,6</b>	<b>46,2</b>
51	12,4	23,5	32,2	39,2	44,9	
52	10,8	21,9	30,8	37,9	43,6	
53	9,3	20,4	29,3	36,5	42,3	
54	7,8	19,0	27,9	35,2	41,1	
55	<b>6,4</b>	<b>17,5</b>	<b>26,5</b>	<b>33,8</b>	<b>39,8</b>	
56	5,0	16,1	25,1	32,5	38,6	
57	3,7	14,7	23,8	31,2	37,4	
58	2,4	13,4	22,5	29,9	36,1	
59	1,2	12,1	21,2	28,7	34,9	
60	<b>0,0</b>	<b>10,8</b>	<b>19,9</b>	<b>27,2</b>	<b>33,7</b>	
61		9,5	18,6	26,2	32,6	
62		8,3	17,4	25,0	31,4	
63		7,2	16,2	23,8	30,2	
64		6,0	15,0	22,6	29,1	
65		<b>4,9</b>	<b>13,9</b>	<b>21,5</b>	<b>28,0</b>	
66		3,9	12,7	20,4	26,9	
67		2,8	11,6	19,3	25,8	
68		1,9	10,6	18,2	24,7	
69		0,9	9,5	17,1	23,7	
70		<b>0,0</b>	<b>8,5</b>	<b>16,1</b>	<b>22,6</b>	
71			7,5	15,0	21,6	
72			6,6	14,0	20,6	
73			5,6	13,1	19,6	
74			4,7	12,1	18,6	
75			<b>3,9</b>	<b>11,2</b>	<b>17,7</b>	
76			3,0	10,3	16,8	
77			2,2	9,4	15,8	
78			1,5	8,5	14,9	
79			0,7	7,7	14,1	
80			<b>0,0</b>	<b>6,8</b>	<b>13,2</b>	
81				6,0	12,3	
82				5,3	11,5	
83				4,5	10,7	
84				3,8	9,9	
85				<b>3,1</b>	<b>9,2</b>	
86				2,4	8,4	
87				1,8	7,7	
88				1,2	7,0	
89				0,6	6,3	
90				<b>0,0</b>	<b>5,6</b>	
91					5,0	
92					4,3	
93					3,7	
94					3,1	
95					<b>2,5</b>	
96					2,0	
97					1,5	
98					1,0	
99					0,5	
100					<b>0,0</b>	



## 9.8 Erdgeschoss-Ladenmieten in Innenstadtlagen

Marktuntersuchungen der Jahre 2003, 2005 und 2006 über EG-Ladenmieten in den Innenstadtlagen führten zu folgenden Ergebnissen:

- Es konnte eine Einteilung der Geschäftslagen in 1a-, 1b- und 2er-Lagen vorgenommen werden (siehe hierzu Anlagen 9a bis 9g).
- Es wurden durchschnittliche, auf einen Normalladen bezogene EG-Ladenmieten ermittelt. Diese sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.
- Es wurden Umrechnungsfaktoren ermittelt, mit deren Hilfe EG-Ladenmieten auf eine Normalladen-größe (100 m<sup>2</sup>) umgerechnet werden können.

### EG-Ladenmieten in Innenstadtlagen

(Neu- und Altabschlüsse)

Stadt	Ø EG-Ladenmieten in €/m <sup>2</sup> * (Neu- und Altabschlüsse)		
	1a-Lage	1b-Lage	2er-Lage
<b>Castrop-Rauxel</b> Stand 30.06.2005	<b>23,--</b> (12,-- bis 32,--)	<b>12,--</b> (6,50 bis 22,50)	<b>8,50</b> (4,50 bis 13,--)
<b>Datteln</b> Stand 30.06.2003	<b>17,--</b> (11,-- bis 22,--)	<b>12,50</b> (5,50 bis 19,--)	<b>7,50</b> (4,-- bis 14,--)
<b>Haltern am See</b> Stand 30.06.2003	<b>14,50</b> (6,50 bis 27,--)	<b>10,50</b> (5,50 bis 19,--)	<b>8,--</b> (5,-- bis 10,50)
<b>Herten-Innenstadt</b> Stand 30.06.2006	<b>14,00</b> (8,-- bis 24,50)	<b>11,00</b> (5,-- bis 20,--)	<b>7,50</b> (3,-- bis 13,50)
<b>Herten-Westerholt</b> Stand 30.06.2006	<del>14,00</del>	<b>10,50 **</b> (6,-- bis 16,--)	<b>6,50</b> (3,50 bis 12,--)
<b>Oer-Erkenschwick</b> Stand 30.06.2003	<b>10,50</b> (6,50 bis 14,50)	<b>10,--</b> (8,-- bis 12,50)	<b>8,50</b> (7,-- bis 10,--)
<b>Waltrop</b> Stand 30.06.2003	<b>16,--</b> (8,50 bis 24,--)	<b>13,--</b> (7,-- bis 19,50)	<b>8,--</b> (4,50 bis 11,50)
<b>Mittel aus den Städten</b>	<b>16,--</b> (6,50 bis 32,--)	<b>11,50</b> (5,-- bis 22,50)	<b>8,--</b> (3,-- bis 14,--)

\* bezogen auf einen Normalladen

\*\* Geschäftslokale mit einer Größe von 40 m<sup>2</sup> bis 100 m<sup>2</sup>

### Definition Normalladen:

Ein Normalladen ist ein im Erdgeschoss befindliches Ladenlokal in Innenstadtlage (keine Ecklage), dessen Nutzfläche neben dem Verkaufsraum auch die allgemeinen üblichen Nebenräume kleineren Umfangs (z.B. Büro-, Sozial-, Lagerräume o.ä.) umfasst. Die Nutzfläche eines Normalladens beträgt 100 m<sup>2</sup>.



### Umrechnungsfaktoren für EG-Ladenmieten in Innenstadtlagen von Datteln, Oer-Erkenschwick, Haltern am See und Waltrop

Ladengröße in m <sup>2</sup>	1a- u. 1b-Lagen	2er - Lagen
20	1,39	1,69
25	1,34	1,60
30	1,29	1,50
35	1,25	1,43
40	1,21	1,36
45	1,18	1,32
50	1,15	1,28
55	1,14	1,25
60	1,12	1,21
65	1,10	1,18
70	1,08	1,14
75	1,07	1,12
80	1,05	1,10
85	1,04	1,08
90	1,02	1,06
95	1,01	1,03
<b>100</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
110	0,98	0,99
120	0,96	0,97
130	0,95	0,95
140	0,93	0,93
150	0,92	0,91
160	0,91	0,88
170	0,90	0,86
180	0,89	0,83
190	0,88	0,83
200	0,87	0,82

#### 1. Beispiel:

Umrechnung auf einen Normalladen (100 m<sup>2</sup>)

Tatsächliche Miete eines 60 m<sup>2</sup> großen Ladens in Datteln  
in 1a-Lage = 15,-- €/m<sup>2</sup>  
Index 60 m<sup>2</sup> in 1a-Lage = 1,12

**Miete bezogen auf einen Normalladen (100 m<sup>2</sup>):**  
 $\frac{15,-- \text{ €/m}^2}{\text{Index } 1,12} = 13,40 \text{ €/m}^2$

### Umrechnungsfaktoren für EG-Ladenmieten in der Innenstadtlage von Castrop-Rauxel

Ladengröße in m <sup>2</sup>	1a - Lagen	1b - Lagen	2er - Lagen
20	1,75	1,51	1,13
25	1,64	1,44	1,11
30	1,56	1,39	1,09
35	1,49	1,34	1,08
40	1,42	1,30	1,07
45	1,37	1,25	1,06
50	1,32	1,23	1,06
55	1,28	1,19	1,05
60	1,24	1,17	1,04
65	1,20	1,14	1,03
70	1,16	1,12	1,03
75	1,13	1,09	1,02
80	1,10	1,08	1,02
85	1,07	1,06	1,01
90	1,05	1,03	1,01
95	1,02	1,02	1,01
<b>100</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
110	0,96	0,97	0,99
120	0,92	0,95	0,98
130	0,88	0,92	0,98
140	0,84	0,90	0,98
150	0,81	0,87	0,97
160	0,78	0,85	0,97
170	0,75	0,83	0,96
180	0,72	0,81	0,95
190	0,70	0,80	0,95
200	0,68	0,79	0,95

#### 2. Beispiel:

Umrechnung von einem Normalladen (100 m<sup>2</sup>) auf eine andere Ladengröße

Durchschnittliche Miete für einen Normalladen (100 m<sup>2</sup>) in 1b-Lage von Castrop-Rauxel = 12,00 €/m<sup>2</sup>

Tatsächliche Größe des zu beurteilenden Ladens = 80 m<sup>2</sup>  
Index 80 m<sup>2</sup> in 1b-Lage = 1,08

**Miete bezogen auf die tatsächliche Ladengröße von 80 m<sup>2</sup>:**  
 $12,00 \text{ €/m}^2 \times 1,08 = 12,96 \text{ €/m}^2$



### Umrechnungsfaktoren für EG-Ladenmieten in der Innenstadtlage von Herten

Ladengröße in m <sup>2</sup>	1a-Lagen	1b-Lagen	2er-Lagen
20	1,68	1,56	1,03
25	1,58	1,48	1,03
30	1,50	1,42	1,02
35	1,45	1,36	1,02
40	1,39	1,32	1,02
45	1,34	1,28	1,02
50	1,29	1,24	1,01
55	1,25	1,21	1,01
60	1,22	1,18	1,01
65	1,18	1,15	1,01
70	1,15	1,12	1,01
75	1,12	1,10	1,01
80	1,09	1,08	1,00
85	1,06	1,06	1,00
90	1,04	1,04	1,00
95	1,02	1,02	1,00
<b>100</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
110	0,96	0,97	1,00
120	0,92	0,94	1,00
130	0,88	0,91	0,99
140	0,86	0,88	0,99
150	0,83	0,86	0,99
160	0,80	0,84	0,99
170	0,78	0,82	0,99
180	0,75	0,80	0,99
190	0,73	0,78	0,99
200	0,71	0,76	0,99

### Umrechnungsfaktoren für EG-Ladenmieten im Nebenzentrum Herten - Westerholt

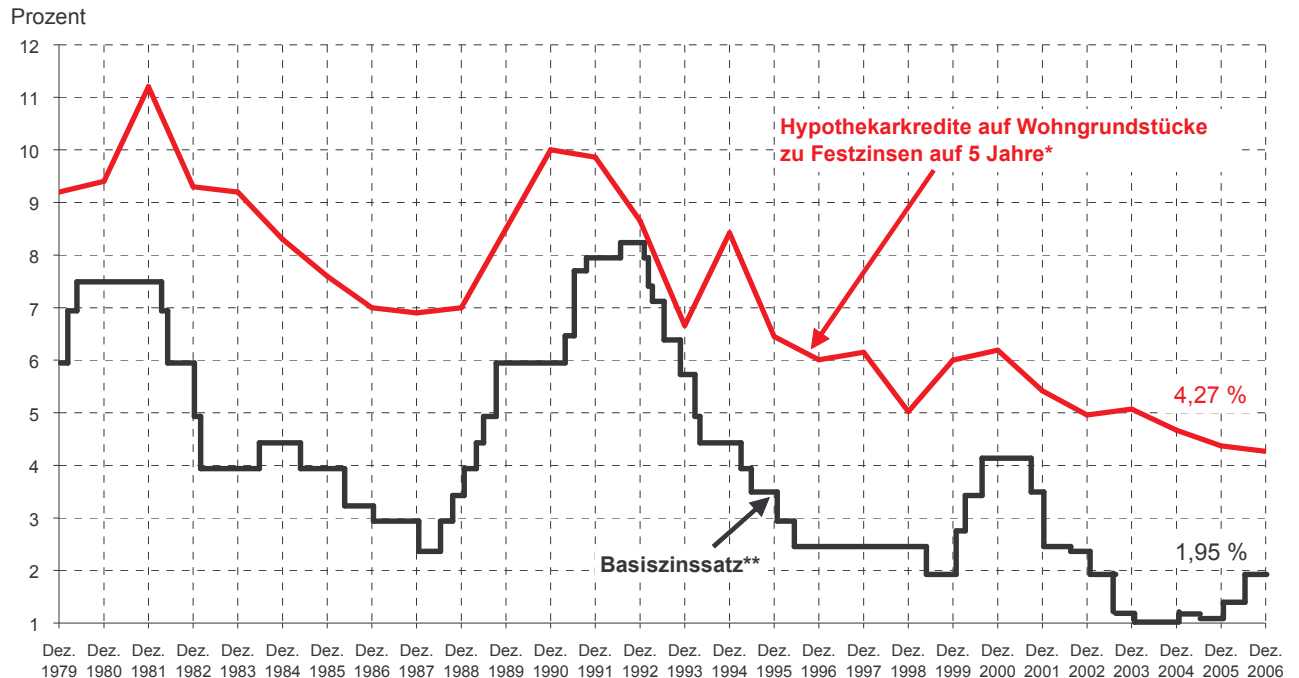
Ladengröße in m <sup>2</sup>	2er Faktor
20	1,32
25	1,27
30	1,24
35	1,21
40	1,18
45	1,16
50	1,14
55	1,12
60	1,10
65	1,09
70	1,07
75	1,06
80	1,04
85	1,03
90	1,02
95	1,01
<b>100</b>	<b>1,00</b>
110	0,98
120	0,96
130	0,95
140	0,93
150	0,92
160	0,91
170	0,90
180	0,88
190	0,87
200	0,86



## 10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

Die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt unterliegt einer Fülle von unterschiedlichen Einflussfaktoren. In den nachfolgenden Abbildungen sind einige dieser Einflussfaktoren in ihrer zeitlichen Entwicklung und zum Teil in ihrer Beziehung zum Grundstücksmarkt dargestellt.

### 10.1 Zinsentwicklung 1979 bis 2006



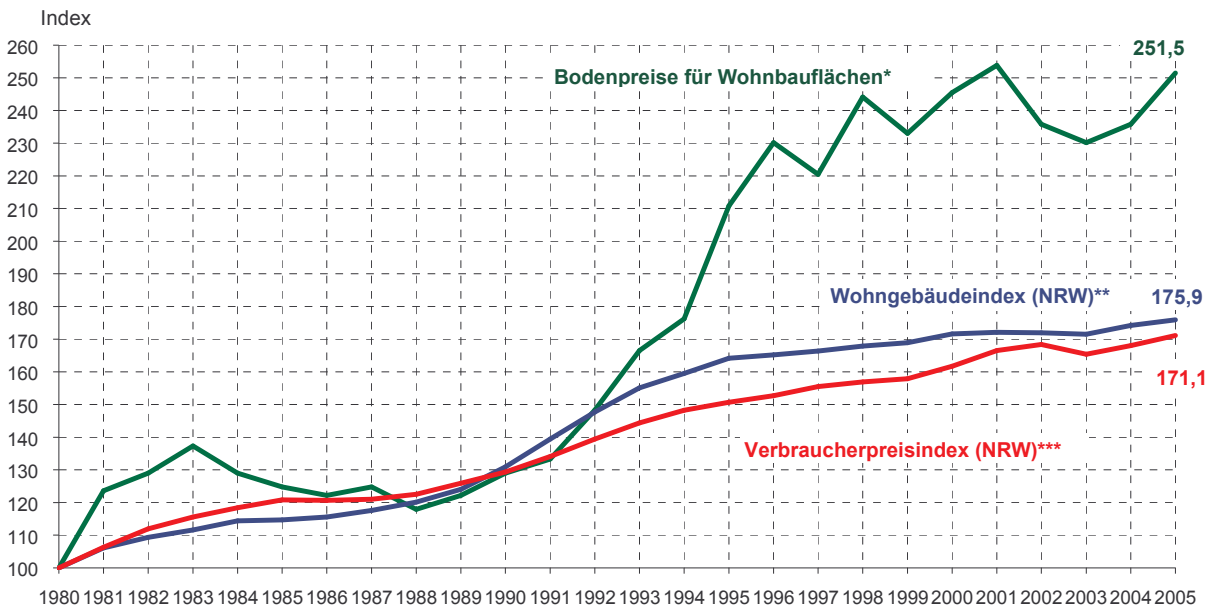
\* Quelle: Deutsche Bundesbank

\*\* Der Basiszinssatz gem. DÜG wurde durch den Basiszinssatz gem. BGB am 01.01.2002 ersetzt.



## 10.2 Entwicklung des Grundstücksmarktes

### 1980 bis 2005

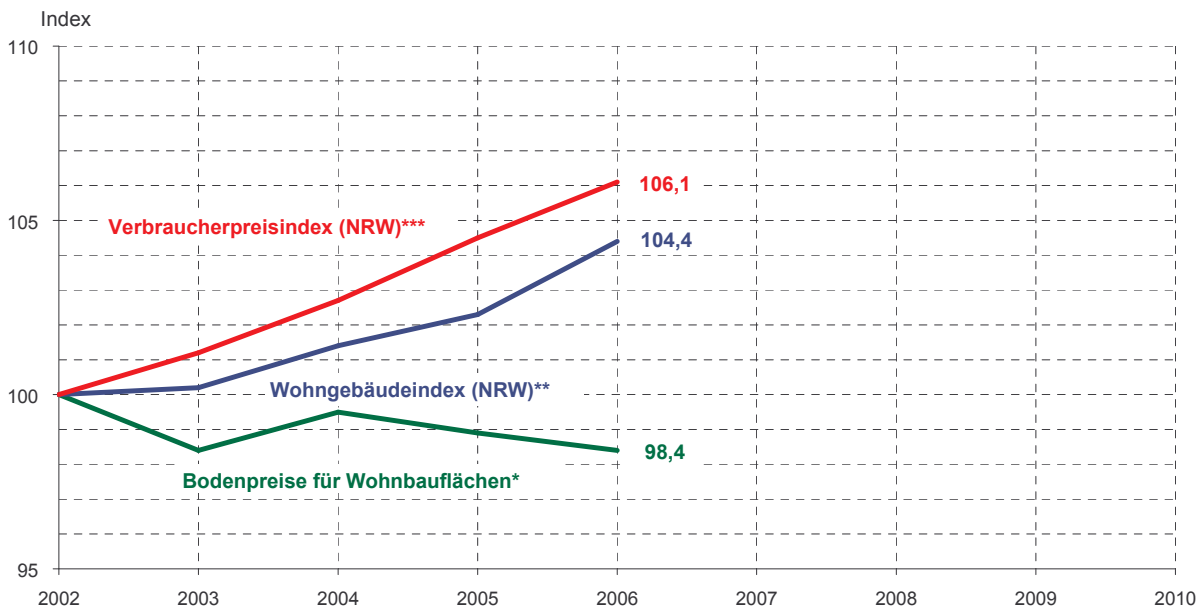


\* **beitragspflichtige** Bodenpreise für Wohnbauflächen Individueller Wohnungsbau (in der Regel ein- oder zweigeschossige Bauweise) im Zuständigkeitsgebiet

\*\* NRW-Preisindex für Wohngebäude (Bauleistungen am Bauwerk)

\*\*\* NRW-Verbraucherpreisindex

### 2002 bis 2006



\* **beitragsfreie** Bodenpreise für Wohnbauflächen individueller Wohnungsbau (in der Regel ein- oder zweigeschossige Bauweise im Zuständigkeitsgebiet)

\*\* NRW-Preisindex für Wohngebäude (Bauleistungen am Bauwerk)

\*\*\* NRW-Verbraucherpreisindex



### 10.3 Käuferströme (ortsfremd bzw. ortsansässig)

Die nachfolgenden Tabellen geben einen Überblick über das Verhältnis von ortsfremden bzw. ortsansässigen Erwerbern für die Teilmärkte Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau, Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Wohnungseigentum.

#### Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau

Stadt	ortsansässig*	ortsfremd*	
		umliegende Städte	sonstige Städte
Castrop-Rauxel	63 %	37 %	0 %
Datteln	75 %	8 %	17 %
Haltern am See	70 %	14 %	16 %
Herten	52 %	36 %	12 %
Oer-Erkenschwick	61 %	30 %	9 %
Waltrop	75 %	16 %	9 %
<b>Gesamt</b>	<b>66 %</b>	<b>23 %</b>	<b>11 %</b>

\*) siehe unten

#### Ein- und Zweifamilienhäuser

Stadt	ortsansässig*	ortsfremd*	
		umliegende Städte	sonstige Städte
Castrop-Rauxel	68 %	26 %	6 %
Datteln	58 %	22 %	20 %
Haltern am See	60 %	15 %	25 %
Herten	59 %	27 %	14 %
Oer-Erkenschwick	60 %	33 %	7 %
Waltrop	64 %	22 %	14 %
<b>Gesamt</b>	<b>62 %</b>	<b>24 %</b>	<b>14 %</b>

\*) siehe unten

#### Wohnungseigentum

Stadt	ortsansässig*	ortsfremd*	
		umliegende Städte	sonstige Städte
Castrop-Rauxel	77 %	15 %	8 %
Datteln	74 %	13 %	13 %
Haltern am See	72 %	10 %	18 %
Herten	66 %	23 %	11 %
Oer-Erkenschwick	71 %	21 %	8 %
Waltrop	64 %	15 %	21 %
<b>Gesamt</b>	<b>71 %</b>	<b>16 %</b>	<b>13 %</b>

\*) siehe unten

Castrop-Rauxel	Datteln	Haltern am See	Herten	Oer-Erkenschwick	Waltrop
ortsansässig (aus betreffender Stadt)	ortsansässig (aus betreffender Stadt)	ortsansässig (aus betreffender Stadt)	ortsansässig (aus betreffender Stadt)	ortsansässig (aus betreffender Stadt)	ortsansässig (aus betreffender Stadt)
ortsfremd (umliegende Städte)	ortsfremd (umliegende Städte)	ortsfremd (umliegende Städte)	ortsfremd (umliegende Städte)	ortsfremd (umliegende Städte)	ortsfremd (umliegende Städte)
Bochum Datteln Dortmund Herne Recklinghausen Waltrop	Castrop-Rauxel Haltern am See Oer-Erkenschwick Olfen Selm Recklinghausen Waltrop	Datteln Dorsten Dülmen Lüdinghausen Marl Oer-Erkenschwick Olfen Reken	Herne Gelsenkirchen Marl Recklinghausen	Datteln Haltern am See Marl Recklinghausen	Castrop-Rauxel Datteln Dortmund Lünen Olfen Selm
ortsfremd (sonstige Städte)	ortsfremd (sonstige Städte)	ortsfremd (sonstige Städte)	ortsfremd (sonstige Städte)	ortsfremd (sonstige Städte)	ortsfremd (sonstige Städte)



## 10.4 Statistische Daten 2006

Stand 31.12.2006	Castrop-Rauxel		Datteln		Haltern am See	
<b>Grundbuchblätter</b>	<b>22.637</b>		<b>11.475</b>		<b>14.283</b>	
<b>Flurstücke</b>	<b>33.173</b>		<b>19.787</b>		<b>23.768</b>	
<b>Flächen</b>	<b>in m<sup>2</sup></b>	<b>in %</b>	<b>in m<sup>2</sup></b>	<b>in %</b>	<b>in m<sup>2</sup></b>	<b>in %</b>
Gebäude - und Freifläche	16.261.386	31,5%	8.562.355	13,0%	12.366.709	7,8%
Betriebsfläche	1.474.904	2,9%	563.025	0,9%	4.144.452	2,6%
Erholungsfläche	2.616.330	5,1%	1.149.446	1,7%	1.249.477	0,8%
Verkehrsfläche	6.101.571	11,8%	4.015.243	6,1%	8.971.752	5,7%
Landwirtschaftliche Fläche	14.580.250	28,2%	34.372.992	52,0%	52.233.016	33,0%
Waldflächen	7.883.741	15,3%	13.674.842	20,7%	69.863.733	44,1%
Wasserfläche	1.951.756	3,8%	3.223.033	4,9%	8.999.228	5,7%
Flächen anderer Nutzung	791.581	1,5%	520.940	0,8%	662.602	0,4%
<b>Gesamtfläche</b>	<b>51.661.519</b>	<b>100%</b>	<b>66.081.876</b>	<b>100%</b>	<b>158.490.969</b>	<b>100%</b>

Stand 31.12.2006	Herten		Oer-Erkenschwick		Waltrop		Gesamt	
<b>Grundbuchblätter</b>	<b>19.176</b>		<b>8.072</b>		<b>10.859</b>		<b>86.502</b>	
<b>Flurstücke</b>	<b>21.315</b>		<b>13.307</b>		<b>17.172</b>		<b>128.522</b>	
<b>Flächen</b>	<b>in m<sup>2</sup></b>	<b>in %</b>	<b>in m<sup>2</sup></b>	<b>in %</b>	<b>in m<sup>2</sup></b>	<b>in %</b>	<b>in m<sup>2</sup></b>	<b>in %</b>
Gebäude - und Freifläche	12.225.936	32,8%	6.103.935	15,8%	6.389.936	13,6%	61.910.257	15,5%
Betriebsfläche	2.676.063	7,2%	233.477	0,6%	1.363.514	2,9%	10.455.435	2,6%
Erholungsfläche	1.893.985	5,1%	583.463	1,5%	947.131	2,0%	8.439.832	2,1%
Verkehrsfläche	4.300.889	11,5%	2.532.577	6,5%	3.177.886	6,8%	29.099.918	7,3%
Landwirtschaftliche Fläche	9.657.372	25,9%	11.303.300	29,2%	26.497.012	56,4%	148.643.942	37,2%
Waldflächen	5.305.185	14,2%	17.554.624	45,4%	5.913.276	12,6%	120.195.401	30,1%
Wasserfläche	562.583	1,5%	220.279	0,6%	2.464.013	5,2%	17.420.892	4,4%
Flächen anderer Nutzung	707.504	1,9%	155.928	0,4%	234.393	0,5%	3.072.948	0,8%
<b>Gesamtfläche</b>	<b>37.329.517</b>	<b>100%</b>	<b>38.687.583</b>	<b>100%</b>	<b>46.987.161</b>	<b>100%</b>	<b>399.238.625</b>	<b>100%</b>

## 10.5 Bevölkerungsentwicklung von 1980 bis 2006

Stadt	Castrop-Rauxel	Datteln	Haltern am See	Herten	Oer-Erkenschwick	Waltrop	Gesamt
1980	79.078	37.032	30.904	69.329	26.961	26.953	270.257
1985	76.506	36.473	31.679	68.202	26.996	27.471	267.327
1990	78.587	36.707	33.733	68.993	28.154	29.207	275.381
1995	79.095	37.687	35.477	69.183	30.032	30.433	281.907
2000	78.608	37.293	36.776	66.930	30.686	30.406	280.699
2001	78.471	37.210	36.956	66.495	30.516	30.437	280.085
2002	78.510	37.180	37.383	66.098	30.489	30.325	279.985
2003	78.208	36.743	37.585	65.694	30.444	30.268	278.942
2004	77.911	36.652	37.806	65.265	30.341	30.209	278.184
2005	77.780	36.537	37.879	65.070	30.284	30.109	277.659
2006	77.407	36.452	37.953	64.522	30.484	30.002	276.820
1980 - 2006	-1671 (-2,1%)	-580 (-1,6%)	+7049 (+22,8%)	-4807 (-6,9%)	+3523 (+13,1%)	+3049 (11,3%)	+6563 (+2,4%)

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NW (Stand 30.06.2006)



## 11. Sonstige Angaben

### 11.1 Mitglieder des Gutachterausschusses

#### Vorsitzender

Nau, Ludwig Kreisvermessungsdirektor Recklinghausen

#### Stellvertretende Vorsitzende

Nagel, Barbara Kreisvermessungsrätin z.A. Gladbeck

#### Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter

Beier, Hans	Stadtvermessungsdirektor a.D.	Marl
Dicke, Manfred	Ltd. Kreisvermessungsdirektor	Coesfeld
Hartmann, Klaus	Stadtvermessungsdirektor	Recklinghausen
Leder, Jürgen	Öffentlich bestellter Sachverständiger	Castrop-Rauxel
Plücker, Klaus	Ltd. Kreisvermessungsdirektor a.D.	Essen
Pott, Uwe	Stadtvermessungsdirektor a.D.	Bochum
Reisige, Burkhard	Ltd. Städt. Vermessungsdirektor a.D.	Recklinghausen
Stiebritz, Jürgen	Stadtobervermessungsrat a.D.	Bochum

#### Ehrenamtliche Gutachter

Bolenz, Christoph	Architekt	Castrop-Rauxel
Bollrath, Ulrich	Architekt	Waltrop
Delius, Dieter	Architekt	Recklinghausen
Frahm, Karl-Joachim	Architekt	Bochum
Freudenberger, Erhard	Landwirtschaftlicher Sachverständiger	Dortmund
Fuest, Reiner	Architekt	Castrop-Rauxel
Gantenberg, Walter	Öffentlich bestellter Sachverständiger	Marl
Hansen, Uwe-Peter	Architekt	Marl
Honsel-Overbeck, Johannes	Landwirtschaftlicher Sachverständiger	Marl
Just, Eberhard	Architekt	Marl
Klein, Reinhold	Landwirtschaftlicher Sachverständiger	Selm
Mantau, Dr. agr. Reinhard	Landwirtschaftlicher Sachverständiger	Coesfeld
Martin, Klaus	Bauunternehmer	Marl
Middelkamp, Josef	Architekt	Haltern am See
Nötzold, Holger	Architekt	Recklinghausen
Paßmann, Hans-Jochem	Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	Haltern am See
Rethmeier, Klaus	Architekt	Recklinghausen
Schnettler, Meinolf	Architekt	Waltrop
Schürken, Johannes	Verbandsdirektor	Bottrop
Spiess, Dietmar	Öffentlich bestellter Sachverständiger	Dortmund
Strohmeier, Arnold	Architekt	Marl
Szubin, Wolfgang	Architekt	Datteln
Tasche, Werner	Immobilienkaufmann	Recklinghausen
Tschiersch, Hans-Joachim	Vermessungsassessor	Castrop-Rauxel
van Kempen, Winfried	Sparkassenbetriebswirt	Oer-Erkenschwick
Wachtmeister, Heribert	Architekt	Castrop-Rauxel
Winkelmann, Klaus	Architekt	Castrop-Rauxel

#### Ehrenamtliche Gutachter

##### der zuständigen Finanzbehörde und deren Stellvertreter

Bienhüls, Wilhelm	Steueramtsinspektor (Finanzamt Marl)
Bartels, Werner	Steueramtman (Finanzamt Marl)
Holtmeyer, Margret	Steueroberamtsrätin (Finanzamt Recklinghausen)
Seja, Peter	Steueramtsinspektor (Finanzamt Recklinghausen)



## 11.2 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

**Geschäftsstelle**                    **Kreishaus**  
**Kurt-Schumacher-Allee 1**  
**45657 Recklinghausen**  
**Fax: (0 23 61) 53-33 38**  
**E-Mail: [gutachterausschuss@kreis-re.de](mailto:gutachterausschuss@kreis-re.de)**  
**Internet: [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)**

### **Geschäftsführung und Vorbereitung von Wertgutachten**

Kwiling, Peter	Geschäftsführer	(Zimmer 1.2.04)	Tel. (0 23 61) 53-30 78
Kretzer, Klaus	stellv. Geschäftsführer	(Zimmer 1.2.02)	Tel. (0 23 61) 53-30 76

### **Vorbereitung von Wertgutachten**

Bergner, Kathrin	Kreisvermessungsoberinspektorin	(Zimmer 1.2.02)	Tel. (0 23 61) 53-33 76
Engelkamp, Andreas	Kreisvermessungsamtmann	(Zimmer 1.2.03)	Tel. (0 23 61) 53-30 77

### **Vorbereitung von Wertgutachten, Grundstücksmarktbericht und digitale Medien**

Biskupski, Frank	techn. Angestellter	(Zimmer 1.3.06)	Tel. (0 23 61) 53-36 41
Warmbrunn, Christoph	techn. Angestellter	(Zimmer 1.3.06)	Tel. (0 23 61) 53-34 41

### **Bodenrichtwertauskunft, Bodenrichtwertkarten, Grundstücksmarktberichte**

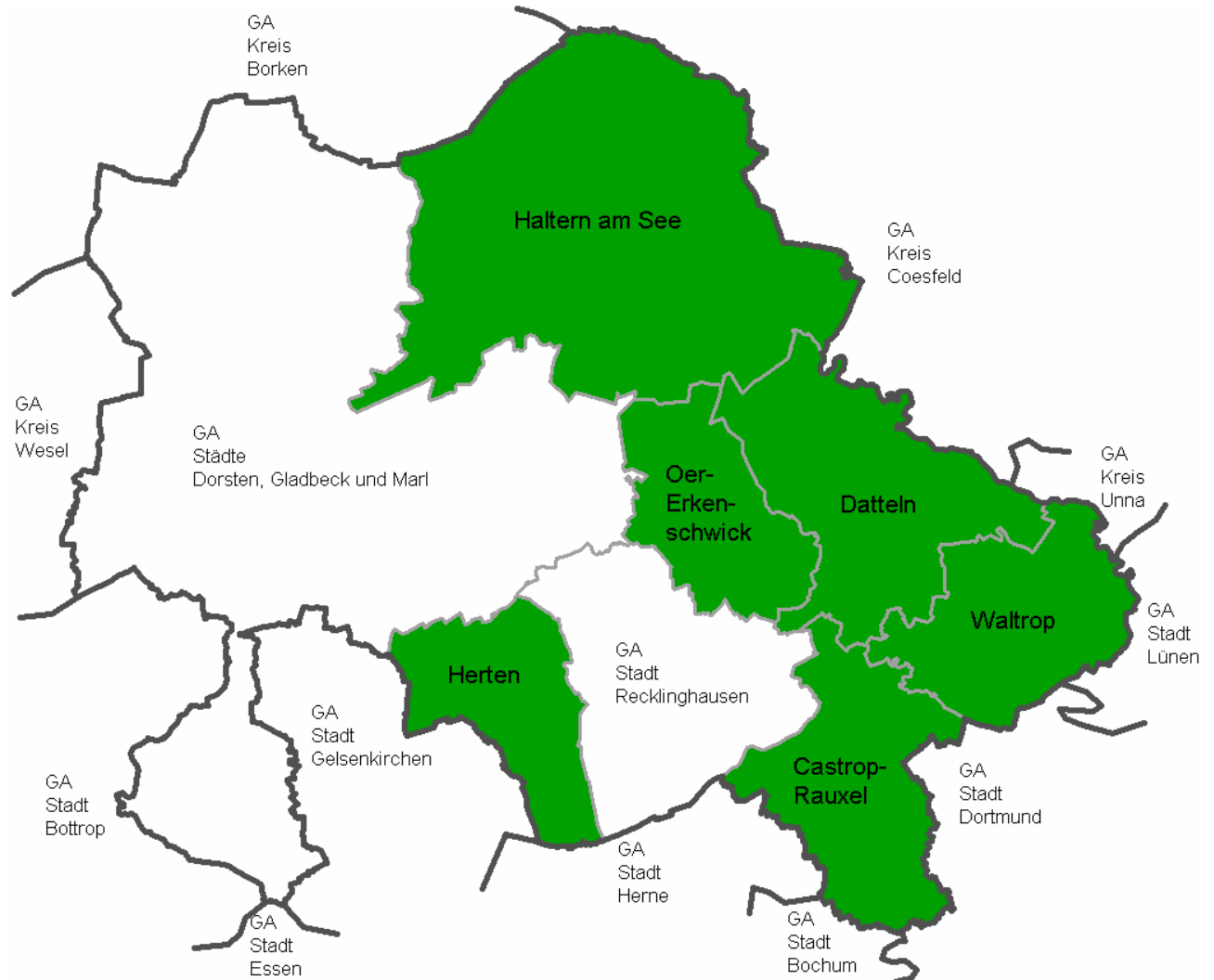
Hoppe, Christian	techn. Angestellter	(Zimmer 1.3.01)	Tel. (0 23 61) 53-33 47
Sellinghoff, Wilhelm	techn. Angestellter	(Zimmer 1.3.01)	Tel. (0 23 61) 53-30 47



### 11.3 Zuständigkeitsgebiet

#### Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten

Stadtgebiete Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick, Waltrop



■ Zuständigkeitsgebiet des Gutachterausschusses für Grundstückswerte  
im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten

GA = Gutachterausschuss



## 11.4 Anschriften weiterer umliegender Gutachterausschüsse für Grundstückswerte

### Stadt Bochum

Hans-Böckler-Straße 19  
44787 Bochum  
Tel.: 0234/910-2685  
Fax: 0234/910-1981  
gutachterausschuss@bochum.de

### Städte Dorsten, Gladbeck und Marl

Bismarckstraße 5  
46284 Dorsten  
Tel.: 02362/66-5080  
Fax: 02362/66-5762  
gutachterausschuss@dorsten.de

### Stadt Dortmund

Märkische Straße 24-26  
44141 Dortmund  
Tel.: 0231/50-22626  
Fax: 0231/50-26658  
mheuer@stadtdo.de

### Stadt Gelsenkirchen

Rathaus Gelsenkirchen-Buer  
45875 Gelsenkirchen  
Tel.: 0209/169-4283  
Fax: 0209/169-4816  
gutachterausschuss@gelsenkirchen.de

### Stadt Herne

Richard-Wagner-Straße 10  
44651 Herne  
Tel.: 02323/16-4633  
Fax: 02323/16-12334638  
gutachterausschuss@herne.de

### Stadt Lünen

Willy-Brandt-Platz 5  
44532 Lünen  
Tel.: 02306/104-1548  
Fax: 02306/104-1490  
gutachterausschuss@luenen.de

### Stadt Recklinghausen

Rathausplatz 4  
45657 Recklinghausen  
Tel.: 02361/50-2449  
Fax: 02361/50 2454  
gutachterausschuss@recklinghausen.de

### Kreis Coesfeld

Friedrich-Ebert-Straße 7  
48653 Coesfeld  
Tel.: 02541/18-6810  
Fax: 02541/18-6899  
gutachterausschuss@kreis-coesfeld.de

### Kreis Borken

Burloer Straße 93  
46325 Borken  
Tel.: 02861/82-1405  
Fax: 02861/82-2711405  
gutachterausschuss@kreis-borken.de

### Kreis Unna

Rhenus-Platz 3  
59 439 Holzwickede  
Tel.: 02303/27-1068  
Fax: 02303/27-1496  
gutachterausschuss@kreis-unna.de

## 11.5 Anschrift des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen

### Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen

Postfach 30 08 65  
40408 Düsseldorf  
Tel.: 0211/475-4150  
Fax: 0211/475-5976  
oga@brd.nrw.de

# Antrag

**Sie erreichen uns unter:**

Telefon: 02361/53-3047  
Telefax: 02361/53-3338  
E-Mail: [gutachterausschuss@kreis-re.de](mailto:gutachterausschuss@kreis-re.de)  
Internet: [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

Geschäftszeichen: 62.5 \_\_\_\_\_

An den  
Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Recklinghausen, in der Stadt  
Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten  
Kurt-Schumacher-Allee 1  
45657 Recklinghausen

**Ich beantrage gegen Rechnung (Gebührenbescheid):**

Anzahl	Produkt	Jahrgang/ Stichtag	Stückpreis €
			Umsatzsteuer fällt nicht an
	Grundstücksmarktbericht (Stadtgebiete Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick, Waltrop)		40,--
	Bodenrichtwertkarte Castrop-Rauxel (bestehend aus 1 Kartenblatt)		85,--
	Bodenrichtwertkarte Datteln (bestehend aus 2 Kartenblättern)		75,--
	Bodenrichtwertkarte Haltern am See (bestehend aus 3 Kartenblättern)		85,--
	Bodenrichtwertkarte Herten (bestehend aus 1 Kartenblatt)		75,--
	Bodenrichtwertkarte Oer-Erkenschwick (bestehend aus 1 Kartenblatt)		50,--
	Bodenrichtwertkarte Waltrop (bestehend aus 1 Kartenblatt)		50,--
	Bodenrichtwertkarte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke (Stadtgebiete Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick, Waltrop)		30,--
	Ausschnitt Bodenrichtwertkarte DIN A0 (1 Kartenblatt) *)		50,--
	Ausschnitt Bodenrichtwertkarte DIN A1 *)		45,--
	Ausschnitt Bodenrichtwertkarte DIN A2 *)		40,--
	Ausschnitt Bodenrichtwertkarte DIN A3 *)		35,--
	Ausschnitt Bodenrichtwertkarte DIN A4 *)		30,--
	Schriftliche Bodenrichtwertauskunft *)		25,--

\*) Bitte hierzu die genaue Lage angeben!

Hinweis: Karten und Marktberichte zurückliegender Stichtage kosten 50% der o.g. Preise

Gemeinde/Gemarkung	Flur	Flurstück	Lagebezeichnung, Straße, Hausnummer

Name, Vorname / Firma: \_\_\_\_\_  
 Anschrift: \_\_\_\_\_  
 Telefon: \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ Datum \_\_\_\_\_ Unterschrift



## Antrag auf Erstellung eines Wertgutachtens

**Sie erreichen uns unter:**

Telefon: (0 23 61) 53-30 47  
 Telefax: (0 23 61) 53-33 38  
 E-Mail: [gutachterausschuss@kreis-re.de](mailto:gutachterausschuss@kreis-re.de)  
 Internet: [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

Geschäftszeichen: 62.5 G \_\_\_\_\_

An den  
 Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
 im Kreis Recklinghausen, in der Stadt  
 Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten

Kurt-Schumacher-Allee 1

45657 Recklinghausen

**Bitte beachten !!!**

Beziehen Sie Ihre Angaben auf den  
 Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages.

**Erstellung eines Wertgutachtens**

über das Grundstück/Erbaurecht/Wohnungseigentum/sonstiges Recht

Gemarkung	Flur	Flurstück	Lagezeichnung/Straße, Haus-Nr.

**Antragsteller** (bei Bevollmächtigung bitte Vollmacht beifügen)

Name, Vorname: \_\_\_\_\_  
 Straße, Haus-Nr.: \_\_\_\_\_  
 PLZ, Wohnort: \_\_\_\_\_  
 Telefon: \_\_\_\_\_

**Der Antragsteller ist:**     Eigentümer/Erbauberechtigter  
                                    Inhaber anderer Rechte/Pflichtteilsberechtigter  
                                    Behörde/Gericht

**Das/Die Wertgutachten wird/werden in \_\_\_\_ facher Ausfertigung benötigt.**  
 (Die 1. Ausfertigung des Wertgutachtens ist in den Gebühren enthalten, jede weitere  
 Ausfertigung kostet pro Seite € 0,50)

**Wertermittlungsstichtag**

Auf welchen Zeitpunkt soll sich das Gutachten beziehen?

- auf den Zeitpunkt der Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss  
 auf einen früheren Zeitpunkt, welchen? \_\_\_\_\_  
 auf mehrere Zeitpunkte, welche? \_\_\_\_\_

**Wer verschafft dem Gutachterausschuss den Zugang zu den Räumen des Hauses?**

- Antragsteller  
 Wenn nicht Antragsteller \_\_\_\_\_  
 Name, Anschrift, Telefon

**Wer trägt die Gebühren für die Erstellung des Wertgutachtens?**

- Antragsteller  
 wenn nicht Antragsteller \_\_\_\_\_  
 Unterschrift, Name, Anschrift

**Bitte nächste Seite  
 vervollständigen!!!**

<b>Zweck des Gutachtens <sup>*)</sup></b>	
Das Gutachten wird benötigt für:	
<input type="checkbox"/> Kaufverhandlung	<input type="checkbox"/> Regelung des Zugewinnausgleichs
<input type="checkbox"/> Finanzierung	<input type="checkbox"/> Feststellung des Pflichtteilsanspruches
<input type="checkbox"/> steuerliche Zwecke	<input type="checkbox"/> _____
<input type="checkbox"/> Erbauseinandersetzung/Erbregelung	
<b>Gegenstand der Wertermittlung</b>	
Das Gutachten soll sich beziehen auf:	
<input type="checkbox"/> das ganze Grundstück (Grund und Boden sowie bauliche Anlagen)	
<input type="checkbox"/> eine Teilfläche des Grundstücks, welche? _____	
<input type="checkbox"/> die baulichen Anlagen, welche? _____	
<input type="checkbox"/> auf ein Recht am Grundstück, welches? _____	
<b>Rechte und Lasten am Grundstück <sup>*)</sup> (Verträge bitte in Kopie beifügen)</b>	
<input type="checkbox"/> Wegerechte, welche? _____	
<input type="checkbox"/> Leitungsrechte, welche? _____	
<input type="checkbox"/> Wohnungsrechte, welche? _____	
Name und Alter des Rechtsnehmers: _____	
<input type="checkbox"/> Nießbrauchrecht _____	
Name und Alter des Rechtsnehmers: _____	
<input type="checkbox"/> Baulasten, welche? _____	
<input type="checkbox"/> sonstige Rechte _____	
<b>Soweit der Antragsteller nicht Eigentümer ist, ist gemäß § 193 Baugesetzbuch eine Abschrift des Gutachtens dem Eigentümer zu übersenden.</b>	
Datum:	
Unterschrift des Antragstellers bzw. Bevollmächtigten (Vollmacht beifügen)	

<sup>\*)</sup>  
Die Beantwortung der Fragen ist zur Aufgabenerfüllung nicht erforderlich, sie ist jedoch dienlich und nützlich. Es wird daher gebeten auch diese Fragen zu beantworten.

# Mieten und Betriebskosten

Geschäftszeichen: 62.5 G

**Bitte beachten Sie:**

- a) Ihre Angaben sind auf den **Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages** zu beziehen!
- b) die Angaben sind **für jede Wohnung und jedes Gewerbe einzeln** anzugeben!
- c) die **Mieten und Betriebskosten sind pro Monat** anzugeben!

**Bewertungsobjekt:**

Gebäudeart (Wohnhaus, Garage, Werkstatt u.a.)	Bezeichnung der Wohnung bzw. des Gewerbebetriebes (z.B. Etage, Lage etc.)	Wohn-/ Nutz- fläche  m <sup>2</sup>	Miete (ohne Betriebs- bzw. Neben- kosten)  €	Betriebs- kosten  €	Bemerkunge

**Betriebskosten (jährlich):**

Heizung	_____ €	Entwässerung (Kanalgebühren)	_____
Wasser	_____ €	Straßenreinigungsgebühren	_____
Grundsteuer	_____ €	Müllabfuhrgebühren	_____
Versicherungen (Feuer/Haftpflicht)	_____ €	Schornsteinfegergebühren	_____
Sonstiges	_____ €	Hauswartkosten	_____
		Hausflurbeleuchtung	_____

**Datum und Unterschrift:**

## Auszug - Allgemeine Verwaltungsgebührenordnung NRW vom 22.05.2001

### 13 Aufgaben der Grundstückswertermittlung

Vorbemerkungen:

- a) Hierunter fallen die in §§ 192 ff. Baugesetzbuch und in der Gutachterausschussverordnung – GAVO NW – vom 7. März 1990 – GV. NRW S. 156 – beschriebenen Aufgaben der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen.
- b) Bei umsatzsteuerpflichtigen Amtshandlungen ist der Gebühr die gesetzliche Umsatzsteuer hinzuzurechnen.
- c) Zieht ein Gericht oder ein Staatsanwalt einen Gutachterausschuss zu Sachverständigenleistungen (Gutachten und Auskünfte) heran, so richten sich die Kosten nach dem Gesetz über die Entschädigung von Zeugen und Sachverständigen. Dies gilt entsprechend für die auf Antrag eines Gerichts durch den Oberen Gutachterausschuss erstatteten Obergutachten.
- d) Unter „Wert“ wird der jeweils im Gutachten abschließend ermittelte Wert verstanden. Bei Gutachten über Miet- oder Pachtwerte ist vom 10fachen des ermittelten Jahresmiet- oder pachtwertes auszugehen.
- e) Mit den Gebühren nach den Tarifstellen 13.1 und 13.2 sind die Entschädigungen für die Gutachter abgegolten.
- f) Bei der Gutachtenerstattung anfallende Auslagen sind gemäß § 10 GebG NRW einzeln abzurechnen.

### 13.1 Gutachten

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

**Gebühr: € 700 (Grundbetrag),**

**dazu** bei einem Wert des begutachteten Objekts

**a) bis € 770.000 (2,0 v.T. des Wertes)**

**b) über € 770.000 (1,0 v.T. des Wertes zuzüglich € 770)**

Anmerkung:

Mit der Gebühr ist abgegolten die Wertermittlung bei Anwendung eines Verfahrens nach der Wertermittlungsverordnung (Standardverfahren). Standardverfahren sind das Vergleichswertverfahren, das Vergleichswert-/Sachwertverfahren (kombiniertes Verfahren) oder das Vergleichswert-/Ertragswertverfahren (kombiniertes Verfahren).

**13.1.2 Zuschläge zur Gebühr** nach Tarifstelle 13.1.1 **wegen erhöhten Aufwands, wenn**

a) neben dem Standardverfahren weitere Wertermittlungsverfahren notwendig sind

**Zuschlag: bis € 200**

b) Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind

**Zuschlag: bis € 400**

c) besondere rechtliche Gegebenheiten (z.B. Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau) zu berücksichtigen oder wertrelevante Rechte oder Lasten (z.B. Erbbau-, Mietrecht) zu ermitteln sind

**Zuschlag: bis € 600**

d) Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten aufwendig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind

**Zuschlag: bis € 300**

**13.1.3 Abschlag zur Gebühr** nach Tarifstelle 13.1.1 **wegen verminderten Aufwands** bei Ermittlung des Wertes zu verschiedenen Wertermittlungstichtagen, bei der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB ohne Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte und bei Bewertung verschiedener Objekte im Rahmen eines Antrags, wenn sie die gleichen wertbestimmenden Merkmale besitzen,

**Abschlag: bis zur Höhe des Grundbetrags** in Tarifstelle 13.1.1

- 13.1.3 Ermittlung von Anfangs- und Endwerten** nach § 154 Abs. 2 BauGB unter Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte  
**Gebühr: 50 v.H. der Gebühr** nach den Tarifstellen 13.1.1 und 13.1.2
- 13.1.4 Gutachten über den ortsüblichen Pachtzins** im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau gemäß § 5 Abs. 2 BKleingG  
**Gebühr: € 500 bis 750**
- 13.1.5 Erstattung eines Obergutachtens** durch den Oberen Gutachterausschuss  
**Gebühr: 150 v.H. der Gebühr** nach den Tarifstellen 13.1.1 bis 13.1.5

## 13.2 Auszug - Gebührengesetz NRW vom 23.08.1999

### § 10 Auslagen

(1) Werden im Zusammenhang mit der Amtshandlung Auslagen notwendig, die nicht bereits in die Gebühr einbezogen sind, so hat der Gebührenschuldner sie zu ersetzen. Als nicht bereits in die Gebühr einbezogen gelten, soweit die Gebührenordnung nicht anderes bestimmt, insbesondere:

1. Aufwendungen für weitere Ausfertigungen, Abschriften und Auszüge, die auf besonderen Antrag erteilt werden; für die Berechnung der als Auslagen zu erhebenden Schreibgebühren gelten die Vorschriften des § 136 Abs. 3 bis 6 der Kostenordnung,
2. Aufwendungen für Übersetzungen, die auf besonderen Antrag gefertigt werden,
3. Kosten, die durch öffentliche Bekanntmachung entstehen, mit Ausnahme der hierbei erwachsenden Postgebühren,
4. die in entsprechender Anwendung des Gesetzes über die Entschädigung von Zeugen und Sachverständigen zu zahlenden Beträge; erhält ein Sachverständiger auf Grund des § 1 Abs. 3 jenes Gesetzes keine Entschädigung, so ist der Betrag zu erheben, der ohne diese Vorschrift nach dem Gesetz zu zahlen wäre,
5. die bei Geschäften außerhalb der Dienststelle den Verwaltungsangehörigen auf Grund gesetzlicher oder vertraglicher Bestimmungen gewährten Vergütungen (Reisekostenvergütung, Auslagenersatz) und die Kosten für die Bereitstellung von Räumen,
6. die Beträge, die anderen in- und ausländischen Behörden, öffentlichen Einrichtungen oder Bediensteten zustehen, und zwar auch dann, wenn aus Gründen der Gegenseitigkeit, der Verwaltungsvereinfachung und dergleichen an die Behörden, Einrichtungen oder Bediensteten keine Zahlungen zu leisten sind,  
(zum Beispiel: *Auszüge aus dem Liegenschaftsbuch, Auszüge aus der Liegenschaftskarte, Grundbuchauszüge, Planungsfragebögen, Altlastenfragebögen, u.s.w.*)
7. die Kosten für die Beförderung von Sachen, mit Ausnahme der hierbei erwachsenden Postgebühren, und die Verwahrung von Sachen.  
(zum Beispiel: *Bauakten, Förderakten u.s.w.*)

## **Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Castrop-Rauxel**

**Stand 01.01.2006**

Erstellt von der Stadt Castrop-Rauxel, Bereich Wohnungswesen, Europaplatz 1, 44575 Castrop-Rauxel

In Zusammenarbeit erstellt mit:

- Arbeitsgemeinschaft gemeinnütziger Wohnungsunternehmen der Städte Bochum und Castrop-Rauxel, Saladin-Schmidt-Str. 5, 44789 Bochum
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten, Kurt-Schumacher-Allee 1, 45657 Recklinghausen
- Haus- und Grundeigentümerversammlung Castrop-Rauxel Nord e.V., Wittener Str. 56, 44575 Castrop-Rauxel
- Haus- und Grundeigentümerversammlung Castrop-Rauxel Süd e.V., Glückaufstr. 64, 44575 Castrop-Rauxel
- Mieter und Pächter e.V. – Mieterschutzverein -, Obere Münsterstr. 1, 44575 Castrop-Rauxel
- Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V. Kampstr. 4, 44137 Dortmund

### **ERLÄUTERUNGEN**

#### **ALLGEMEINES**

Der Mietspiegel für Altbauwohnungen und freifinanzierte Neubauwohnungen dient als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten im Stadtgebiet Castrop-Rauxel. Er bietet den Mietparteien eine Orientierungshilfe, um in eigener Verantwortung die Miethöhe je nach Lage, Art, Größe, Ausstattung sowie Zustand der Wohnung und des Gebäudes zu vereinbaren.

Die Angaben des Mietspiegels beziehen sich auf den 01.01.2006 und geben eine Übersicht über die üblichen Entgelte –ortsübliche Mieten – gemäß § 558 c des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der zurzeit gültigen Fassung.

Der Mietspiegel hat eine Laufzeit bis zum **31.12.2007**.

Die ortsübliche Miete beinhaltet in Castrop-Rauxel neben dem Entgelt für die Nutzung der Wohnung – typische Wohnung der jeweiligen Altersklasse bei entsprechenden Ausstattungsmerkmalen – auch das Entgelt für die durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch einer Wohnung laufend entstehenden anteiligen Bewirtschaftungskosten; dies sind:

- Abschreibung
- Verwaltungskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

Nicht enthalten sind die Betriebskosten gemäß der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (vormals Anlage 3 zu § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung). Dies sind im Wesentlichen Grundsteuern, Sach- und Haftpflichtversicherungen, Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, Heizung- und Warmwasserkosten, Aufzug, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Schornsteinreinigung, Hausreinigung, Gartenpflege, Allgemeinbeleuchtung, Hauswart, maschinelle Wascheinrichtungen, Gemeinschaftsantenne und Verteileranlage für ein Breitbandkabel.

Diese Betriebskosten können nur dann erhoben werden, wenn sie vertraglich vereinbart sind.

In der ortsüblichen Miete sind die Kosten für Schönheitsreparaturen und vertraglich vereinbarte Kleinreparaturen nicht enthalten.

### **ERLÄUTERUNG ZUR MIETWERTTABELLE**

### Wohnungsgröße

Die Mietwerttabelle der Stadt Castrop-Rauxel geht von einer Normalgröße von 50 qm bis 100 qm aus. Je nach Wohnungsgröße können Zu- oder Abschläge in Betracht kommen.

### Altersklassen

Durch die Gruppe I bis VII der Tabelle ist eine Unterteilung der Wohnungen in Altersklassen (Baujahr) vorgenommen worden, da das Alter eines Gebäudes die Miete beeinflusst.

### Isolierverglasung

In den Mietspannen der Wohnungen ab Gruppe II c - mit Ausnahme der Gruppe IV - ist bereits berücksichtigt, dass diese Wohnungen grundsätzlich Isolierverglasung besitzen. Bei fehlender Isolierverglasung kann ein Abschlag von 0,15 €/qm vorgenommen werden. Ist bei Wohnungen der Gruppe I, II a + b eine Isolierverglasung vorhanden, kann ein Zuschlag von 0,15 €/qm erhoben werden.

### Modernisierung („Gruppe IV“)

#### a) Vollmodernisierung

Eine Modernisierung liegt vor, wenn

- ab 1980 eine Zentral- oder Etagenheizung (Therme oder Heizkessel) oder asbestfreie witterungsgeführte Nachtspeichergeräte mit Aufladeregelung in allen Räumen (im Bad Schnellheizer) eingebaut wurde,
- die Wohnung mit Thermofenstern (Isolierverglasung) ausgestattet ist,
- die Elektroinstallation heutigen Wohnansprüchen genügt und
- ab 1980 ein Bad erstmals eingebaut oder erneuert wurde (einschließlich Wandfliesen);

Wenn das Bad vor 1980 modernisiert wurde, ist ein Abschlag von bis zu 0,13 €, wenn das Bad nach 1990 modernisiert wurde, ist ein Zuschlag von bis zu 0,13 € gerechtfertigt.

Sollten weitere Modernisierungsmaßnahmen vorliegen (z.B. Wärmedämmung), ist ein Zuschlag möglich.

#### b) Teilmodernisierung

Bei einer minderen Modernisierung sind Abschläge bis zur Höhe von 0,34 € (einschließlich des unter Punkt a) genannten Abschlages von 0,13 € für das Bad) möglich.

Sollten weitere Modernisierungsmaßnahmen vorliegen (z.B. Wärmedämmung), ist ein Zuschlag möglich.

### Lage der Wohnungen

#### • **Einfache Wohnlage**

Eine einfache Wohnlage ist gegeben, wenn das Wohnen außergewöhnlich beeinflusst wird (z.B. durch Lärm, Staub und Geruchsbelästigung).

#### • **Mittlere Wohnlage**

Bei der mittleren Wohnlage, die auch als normale Wohnlage bezeichnet werden kann, handelt es sich um Wohnlagen ohne besondere Vor- und Nachteile. Die meisten Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes liegen in normalen Wohnlagen. Die Wohngebiete sind meist dicht oder geschlossen bebaut. Belästigungen durch Lärm, Staub oder Geruch gehen nicht über das übliche Maß hinaus.

#### • **Gute Wohnlage**

Die guten Wohnlagen sind durch vorwiegend aufgelockerte Bebauung mit teilweise ein- bis mehrgeschossiger Bauweise in ruhiger oder verkehrsgünstiger Grünlage gekennzeichnet.

Ausstattung	in einfacher Wohnlage €/m <sup>2</sup>	in mittlerer Wohnlage €/m <sup>2</sup>	in guter Wohnlage €/m <sup>2</sup>
-------------	--	--	--

**Gruppe I**Wohnungen in Gebäuden, die **bis 1948** bezugsfertig wurden

a) ohne Heizung, ohne Bad, WC in der Wohnung	2,18 - 2,70	2,41 - 2,93	2,63 - 3,15
b) ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung ohne Bad	2,53 - 3,05	2,79 - 3,31	3,06 - 3,58
c) mit Heizung und Bad/WC	3,26 - 3,78	3,65 - 4,17	4,03 - 4,55

**Gruppe II**Wohnungen in Gebäuden, die von **1949 - 1960** bezugsfertig wurden

a) ohne Heizung, ohne Bad WC in der Wohnung	2,34 - 2,86	2,57 - 3,09	2,85 - 3,37
b) ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung ohne Bad	2,69 - 3,21	2,95 - 3,47	3,22 - 3,74
c) mit Heizung und Bad/WC	3,70 - 4,22	4,07 - 4,59	4,46 - 4,98

**Gruppe III**Wohnungen in Gebäuden, die von **1961 - 1971** bezugsfertig wurden

mit Heizung und Bad/WC	4,05 - 4,56	4,41 - 4,93	4,83 - 5,34
------------------------	-------------	-------------	-------------

**Gruppe IV**Modernisierte Wohnungen in Gebäuden, die bis **1971** bezugsfertig wurden

mit Heizung und Bad/WC	4,56 - 5,08	5,00 - 5,52	5,44 - 5,96
------------------------	-------------	-------------	-------------

**Gruppe V**Wohnungen in Gebäuden, die von **1972 - 1982** bezugsfertig wurden

mit Heizung und Bad/WC	4,44 - 4,96	4,91 - 5,43	5,38 - 5,90
------------------------	-------------	-------------	-------------

**Gruppe VI**Wohnungen in Gebäuden, die von **1983 - 1996** bezugsfertig wurden

mit Heizung und Bad/WC	5,23 - 5,75	5,76 - 6,28	6,27 - 6,79
------------------------	-------------	-------------	-------------

**Gruppe VII**Wohnungen in Gebäuden, die von **1997 - 2004** bezugsfertig wurden

mit Heizung und Bad/WC	5,67 - 6,19	6,19 - 6,71	6,71 - 7,23
------------------------	-------------	-------------	-------------



## Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum in Datteln

Stand 01.01.2005

Erstellt von der Stadtverwaltung Datteln, Rathaus, Genthiner Straße 8, 45711 Datteln

unter Mitwirkung von:

- Haus- und Grundeigentümergeverein e.V., Castroper Straße 240, 45711 Datteln
- Deutscher Mieterbund – Mieterverein für Recklinghausen Stadt- und Landkreis e.V., Castroper Straße 15, 45665 Recklinghausen
- Mieterschutzbund e.V., Kaiserwall 37, 45657 Recklinghausen
- Mieterverein Bochum und Umgegend e.V., Brückstraße 59, 44787 Bochum

**Der Mietspiegel ist dort kostenlos erhältlich.**

### Allgemeines

Der Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum soll als Orientierungshilfe dienen, die den Mietparteien die eigenverantwortliche Vereinbarung der Miethöhe erleichtert. Der Nachweis der ortsüblichen Miete kann jedoch auch in anderer Weise erfolgen.

### Rechtsgrundlagen

Die Angaben des Mietspiegels beziehen sich auf sogenannte ortsübliche Entgelte im Sinne von § 558 c Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der zurzeit geltenden Fassung.

### 1) Ausstattung und Bezugsfertigkeit

Die Wohnungen werden nach der Ausstattung in folgende Klassen unterteilt:

- A) Entfällt, da kaum noch vorhanden
- B) Wohnungen ohne Bad, ohne Sammelheizung; WC innerhalb der Wohnung
- C) Wohnungen mit Bad oder Sammelheizung; WC innerhalb der Wohnung
- D) Wohnungen mit Bad, Sammelheizung; WC innerhalb der Wohnung, überwiegend Isolierverglasung. Bei Fehlen eines Ausstattungsmerkmals ist ein Abschlag in Höhe von 0,60 €/m<sup>2</sup> vorzunehmen.

### 2) Einstufung in den genannten Gruppen

Zur Einstufung in die unter 1) genannten Gruppen ist zunächst grundsätzlich das Jahr der Bezugsfertigkeit maßgeblich. Für Altbauwohnungen, die modernisiert wurden, ist die Gruppe II zugrunde zu legen, sofern die Wohnungen durch Umbau- bzw. Modernisierungsmaßnahmen -gegenüber dem Ursprungsbaujahr- (nicht durch Instandsetzungsarbeiten) wesentlich verbessert wurden.

Zur Modernisierung gehört ein Bündel der nachstehend beispielhaft aufgeführten Maßnahmen:

- Heizungseinbau
- Verbesserung der sanitären Ausstattung
- Einbau höherwertiger Fenster
- Verbesserung der elektrischen Anlagen (z.B. Verstärkung der Elektro-Steigleitung)
- Die tlw. Neugestaltung des Grundrisses und Änderung des Innenausbaus (z.B. Decken und Fußböden)
- Zentrale Warmwasserversorgung in Küche und Bad

### 3) Wohnlagen

Die Lage der meisten Wohnungen im Bereich der Stadt Datteln kann man als mittlere Wohnlage bezeichnen. Bei besonderer Beeinträchtigung der mittleren Wohnlage z.B. durch ungünstige Anbindung an das Verkehrsnetz, Geräusch- und Geruchsbelästigung, ungünstige Infrastruktur, kann ein Abschlag zur Grundmiete von bis zu 0,50 € vorgenommen werden.

Bei besonderen Vorteilen der Wohnung wie z.B. offene, aufgelockerte Bebauung, gute Infrastruktur, ruhige Wohnlage kann ein Aufschlag zur Grundmiete von bis zu 0,50 € angesetzt werden.

#### 4) Wohnungsgrößen

Die Mietwerttabelle unterscheidet drei Größenklassen. Als Wohnungsgröße im Sinne des Mietspiegels ist die Wohnfläche ohne Zusatzräume außerhalb der Wohnung (wie Keller, Speicher, Waschküche oder Garage) maßgebend.

#### 5) Grundmiete und Betriebskosten

In der Miete sind folgende Kosten des Vermieters enthalten:

Abschreibung

Verwaltungskosten

Instandhaltungskosten (Ausnahme: Schönheits- und Kleinreparaturen)

Mietausfallwagnis

Nicht enthalten sind die Betriebskosten der Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BVO) bzw. des § 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) in der derzeit gültigen Fassung. Diese können nur erhoben werden, wenn sie vertraglich vereinbart sind oder ihre Geltendmachung ausdrücklich gesetzlich zugelassen ist.

Zu den Betriebskosten zählen im Einzelnen:

- Grundsteuer (laufende öff. Lasten des Grundstücks)
- Kosten der Wasserversorgung
- Kosten der Entwässerung
- Kosten der Straßenreinigung
- Kosten der Müllabfuhr
- Kosten des Betriebs zentraler Heizungsanlagen einschließlich der Messungen nach dem Bundesemissionsschutzgesetz oder zentraler Brennstoffversorgungsanlagen oder der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen
- Kosten des Betriebs der zentralen Wasserversorgung
- Kosten des Betriebs maschineller Personen- und Lastenaufzüge
- Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung
- Kosten der Gartenpflege
- Kosten der Beleuchtung
- Kosten der Schornsteinreinigung
- Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
- Kosten für den Hauswart
- Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage (oder der mit einem privaten Breitbandkabelnetz verbundenen Verteileranlage)
- Kosten der maschinellen Wascheinrichtung
- Kosten der Dachrinnenreinigung

Nach § 556 BGB können für die Betriebskosten Vorauszahlungen in angemessener Höhe vereinbart werden. Über die Vorausleistungen der Betriebskosten ist jährlich abzurechnen.

#### 6) Fortschreibung des Mietspiegels

Der Mietspiegel wird zum 31.12.2006 überprüft und gegebenenfalls fortgeschrieben.

**7) Mietwerttabellen**

Die Mietwerttabellen enthalten Richtwerte je m<sup>2</sup> Wohnfläche. Es handelt sich um die oberen und unteren Grenzen der ermittelten Preisspannen. Die Werte gehen von einer mittleren Wohnlage aus.

<b>Ausstattungs-klasse B</b>				
<b>in € je m<sup>2</sup> Wohnfläche ohne Betriebskosten</b>				
<b>Gruppe</b>	<b>Bezugs-fertigkeit</b>	bis 50 m <sup>2</sup>	bis 100 m <sup>2</sup>	über 100 m <sup>2</sup>
I	bis 1948	1,94-2,30	1,84-2,15	1,64-1,89
Mittelwert		2,12	2,00	1,77
III	1949-1965	2,35-2,86	2,15-2,35	2,05-2,25
Mittelwert		2,61	2,25	2,15

<b>Ausstattungs-klasse C</b>				
<b>in € je m<sup>2</sup> Wohnfläche ohne Betriebskosten</b>				
<b>Gruppe</b>	<b>Bezugs-fertigkeit</b>	bis 50 m <sup>2</sup>	bis 100 m <sup>2</sup>	über 100 m <sup>2</sup>
I	bis 1948	2,35-2,91	2,05-2,97	1,94-2,81
Mittelwert		2,63	2,51	2,38
III	1949-1965	2,86-3,12	2,61-2,97	2,35-2,66
Mittelwert		2,99	2,79	2,51

<b>Ausstattungs-klasse D</b>				
<b>in € je m<sup>2</sup> Wohnfläche ohne Betriebskosten</b>				
<b>Gruppe</b>	<b>Bezugs-fertigkeit</b>	bis 50 m <sup>2</sup>	bis 100 m <sup>2</sup>	über 100 m <sup>2</sup>
I	bis 1948	2,86-3,48	2,91-3,48	2,45-3,32
Mittelwert		3,17	3,20	2,89
II	Mod. Altbau	4,09-4,60	4,09-4,60	3,48-4,35
Mittelwert		4,35	4,35	3,92
III	1949-1965	3,37-4,14	3,07-4,35	2,91-3,53
Mittelwert		3,76	3,71	3,22
IV	1966-1971	4,29-4,60	3,58-4,29	3,58-4,29
Mittelwert		4,45	3,94	3,94
V	1972-1980	4,09-5,11	4,35-5,11	4,09-4,60
Mittelwert		4,60	4,73	4,35
VI	1981-1990	4,60-5,22	4,55-5,11	4,35-4,70
Mittelwert		4,91	4,83	4,53
VII	ab 1991	5,11-6,14	5,11-5,88	5,11-5,62
Mittelwert		5,63	5,50	5,37

## **Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Haltern am See**

**gültig ab 01.01.2007**

**Der Mietspiegel wurde aufgestellt durch:**

**Haus- und Grundeigentümergeverein Haltern e.V.**

**Deutscher Mieterbund- Mieterverein für Recklinghausen-Stadt – und Landkreis e.V.**

**Stadt Haltern am See – Sachgruppe Bauverwaltung und Liegenschaft**

**Gebührenfrei**

**Nachdruck nur mit ausdrücklicher Genehmigung**

### **ERLÄUTERUNG**

#### **ALLGEMEINES**

Der Mietspiegel für Altbauwohnungen und freifinanzierte Neubauwohnungen dient als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten im Stadtgebiet von Haltern am See. Er bietet den Mietparteien eine Orientierungshilfe, um in eigener Verantwortung die Miethöhe je nach Lage, Art, Größe, Ausstattung sowie Zustand der Wohnung und des Gebäudes zu vereinbaren.

Die Angaben des Mietspiegels beziehen sich auf den 01.01.2007 und geben eine Übersicht über die üblichen Entgelte – ortsübliche Mieten – gemäß § 558 c Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der zzt. gültigen Fassung.

#### **Zum Begriff „ortsübliche Miete“ in Haltern am See**

Die „ortsübliche Miete“ beinhaltet in Haltern am See neben dem Entgelt für die Nutzung der Wohnung auch das Entgelt für die durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch einer Wohnung laufend entstehenden anteiligen Bewirtschaftungskosten; das sind:

- Abschreibung
- Verwaltungskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

Nicht enthalten sind die Betriebskosten nach § 2 über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung BetrKV) vom 25.11.2003 in Verbindung mit § 27 Abs. 1 der II. Berechnungsverordnung (II. BV). Das sind:

- Grundsteuer
- Kosten der Wasserversorgung
- Kosten der Entwässerung
- Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung
- Kosten des Betriebs zentraler Heizungsanlagen einschl. Kosten der Messungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (oder zentraler Brennstoffversorgungsanlagen oder der Versorgung mit Fernwärme oder der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen)
- Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage (oder der Versorgung mit Fernwarmwasser oder der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten)
- Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
- Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzuges
- Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
- Kosten der Beleuchtung
- Kosten der Schornsteinreinigung
- Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
- Kosten der Gartenpflege
- Kosten für den Hauswart
- Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage (oder der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteileranlage)
- Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege

- sonstige Betriebskosten (Betriebskosten für Nebengebäude, Anlagen und Einrichtungen)

Die Betriebskosten können nur erhoben werden, wenn sie vertraglich vereinbart und gesetzlich zugelassen sind.

Ferner sind in der ortsüblichen Miete die Kosten für Schönheitsreparaturen und vertraglich vereinbarte Kleinreparaturen nicht enthalten.

### **Abweichung von typischer Ausstattung und normalem Erhaltungszustand**

Wesentliche Abweichungen von der typischen Ausstattung der jeweiligen Wohnung können mietbeeinflussend sein. Zu beachten sind hier u.a. bessere Art der Beheizung gegenüber normaler Ofenbeheizung, bessere oder schlechtere Ausführung von Fußböden, Türen und Fenstern sowie die Ausstattung der Toiletten und Bäder etc. Ferner ist ein besonders guter oder schlechter Zustand des Gebäudes und der Wohnungen durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

## **Erläuterungen zur Mietwerttabelle**

### **Altersklasse**

Durch die Gruppen I bis VII der Tabelle ist eine Unterteilung der Wohnungen in Altersklassen (Baujahr) vorgenommen worden, da das Alter des Gebäudes die Miete beeinflusst. Bei Wohnungen in Gebäuden, die im Grenzbereich der Altersklassen liegen, ist eine Angleichung an die Mietwerte der höheren oder minderen Klasse möglich.

Bei modernisierten Wohnungen in Gebäuden, die bis zum 31.12.1947 bezugsfertig wurden, ist die Gruppe II, bei modernisierten Wohnungen in Gebäuden, die von 1948 bis 1969 bezugsfertig wurden, die Gruppe V heranzuziehen. Eine Eingruppierung in diese Kategorien ist allerdings nur dann gerechtfertigt, wenn die Wohnung durch Umbau- bzw. Modernisierungsmaßnahmen (nicht durch Instandsetzungsmaßnahmen!) wesentlich verbessert wurde.

Eine Wohnung ist nur dann modernisiert, wenn sich der Wohnwert nach Abschluss der Maßnahmen in Bezug auf Ausstattung und baulichen Zustand wesentlich und nachhaltig verbessert hat. Zur Modernisierung gehört ein Bündel der nachstehenden beispielhaft aufgeführten Maßnahmen: Heizungseinbau, Verbesserung der sanitären Ausstattung, Warmwasserversorgung, Einbau höherwertiger Fenster, Verbesserung der elektrischen Anlagen (z.B. Verstärkung der Elektrosteigeleitungen im Gebäude), Wärme- und Schallschutz, tlw. Neugestaltung des Grundrisses und Änderung des Innenausbau (z.B. Decken, Fußböden).

Eine Vollmodernisierung mit Änderung der Altersklasse des Hauses liegt vor, wenn unter wesentlichem Bauaufwand die Wohnung neuzeitlichen Wohnansprüchen gerecht wird.

### **Normale Wohnlage**

Bei der normalen Wohnlage handelt es sich um eine Lage ohne besondere Vor- oder Nachteile. Die Wohngebiete sind meist dicht oder geschlossen bebaut. Diese Wohnlage gilt für den überwiegenden Teil des Stadtgebietes.

### **Gute Wohnlage**

Die gute Wohnlage ist durch vorwiegend aufgelockerte Bebauung mit überwiegend ein bis mehrgeschossiger Bauweise in ruhiger durchgrünter und verkehrsgünstiger Lage gekennzeichnet.

### **Grundrissgestaltung**

Durch den Begriff „Grundrissgestaltung“ wird die Funktionsfähigkeit der einzelnen Wohnungen angesprochen. Die Mietrichtwerte beziehen sich auf typische Wohnungen der jeweiligen Altersklassen bei entsprechenden Ausstattungswerten. Von Bedeutung ist, ob bei abgeschlossenen Wohnungen die Wohn- und Nebenräume günstig zueinander liegen, ob gefangene Räume vorhanden sind, die nur vom anderen Raum aus betreten werden können, ob einzelne Wohn- und Aufenthaltsräume ausreichende Stellflächen haben und ob die Nebenräume, insbesondere Flure, in einem angemessenen Verhältnis zu den Wohnräumen stehen.

Ferner ist eine ausreichende Belichtung und Belüftung bedeutsam.

**Wohnungsgröße**

Als Wohnungsgröße im Sinne des Mietspiegels ist die tatsächlich vorhandene Wohnfläche (siehe §§ 42 – 44 II. BV in Verbindung mit §§ 2-5 der Verordnung über die Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung –WoFIV vom 25. November 2003) ohne Zusatzräume außerhalb der Wohnung (wie Keller, Speicher, Waschküche oder Garage) maßgebend.

Für die Mietwerttabelle der Stadt Haltern am See werden im Regelfall keine Größenklassen berücksichtigt. Je nach Wohnungsgröße können jedoch Zu- oder Abschläge in Betracht kommen.

Bei Kleinwohnungen bis zu 40 m<sup>2</sup> ist im Einzelfall wegen des höheren Baukostenaufwandes für sanitäre Anlagen usw. ein Zuschlag bis 5% und bei größeren Wohnungen ab 100 m<sup>2</sup> ein entsprechender Abschlag möglich.

**Gebäudetyp**

Der Mietspiegel bezieht sich grundsätzlich auf Wohnungen im Geschosswohnungsbau ab zwei Wohneinheiten. Bei vermieteten Einfamilienhäusern ist ein Zuschlag auf den entsprechenden Wert der Mietwerttabelle von bis zu 10 % möglich.

**Maßgebliche Gesetze:**

**BGB** Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I 2002, S: 42)

**II. BV** Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen – in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 BGBl. I S. 2178, zuletzt geändert durch Art. 3 der Verordnung vom 25. November 2003, BGBl. I S. 2346)

**BetrKV** – Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2347)

**WoFIV** Wohnflächenverordnung — Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

Auskünfte erteilen:**Haus- und Grundeigentümergeverein Haltern e.V.**

Lipper Weg 3, 45770 Marl, Tel.: 02365/42205

Sprechstunden: montags bis donnerstags nach telefonischer Vereinbarung

Sprechzeiten in Haltern: Gaststätte „Reismann´s“, Gaststiege 2, jeden 1. und 3. Mittwoch im Monat

**Deutscher Mieterbund- Mieterverein für Recklinghausen Stadt- und Landkreis e.V.**

Castroper Str. 15, 45665 Recklinghausen

Tel.: 02361/498911, Fax: 02361/1061797

Sprechzeiten: montags und donnerstags 15-18 Uhr

mittwochs 9-12 Uhr

**Stadt Haltern am See**

Sachgruppe Bauverwaltung und Liegenschaften

Rochfordstr. 1, 45721 Haltern am See

Tel.: 02364/933-0

Sprechzeiten = Öffnungszeiten der Verwaltung

**Mietwerttabelle in €/m<sup>2</sup>**

Gruppe	Altersklasse	Ausstattung	Mietwert in normaler Wohnlage €/m <sup>2</sup>	Mietwert in guter Wohnlage €/m <sup>2</sup>
I	Wohnungen in modernisierten Altbauten (s. Erläuterungen), die bis 1947 bezugsfertig wurden 1)	a) ohne Heizung mit Bad/WC oder mit Heizung, ohne Bad	4,16 - 4,56 <i>Mittelwert:</i> <b>4,34</b>	4,51 - 5,24 <i>Mittelwert:</i> <b>4,69</b>
		b) mit Heizung und Bad/WC	4,77 - 5,23 <i>Mittelwert:</i> <b>5,00</b>	5,10 - 5,56 <i>Mittelwert:</i> <b>5,33</b>
II	Wohnungen in Gebäuden, die von 1948 - 1960 bezugsfertig wurden 2), 3)	a) ohne Heizung mit Bad/WC oder mit Heizung, ohne Bad	4,16 - 4,56 <i>Mittelwert:</i> <b>4,34</b>	4,51 - 4,91 <i>Mittelwert:</i> <b>4,71</b>
		b) mit Heizung und Bad/WC	4,77 - 5,23 <i>Mittelwert:</i> <b>5,00</b>	5,12 - 5,58 <i>Mittelwert:</i> <b>5,35</b>
III	Wohnungen in Gebäuden, die von 1961 - 1969 bezugsfertig wurden	b) mit Heizung und Bad/WC	5,08 - 5,68 <i>Mittelwert:</i> <b>5,38</b>	5,44 - 6,04 <i>Mittelwert:</i> <b>5,74</b>
IV	Wohnungen in Gebäuden, die von 1970 - 1980 bezugsfertig wurden	b) mit Heizung und Bad/WC	5,49 - 6,09 <i>Mittelwert:</i> <b>5,79</b>	5,84 - 6,44 <i>Mittelwert:</i> <b>6,14</b>
V	Wohnungen in Gebäuden, die von 1981 - 1990 bezugsfertig wurden	b) mit Heizung und Bad/WC	6,61 - 7,27 <i>Mittelwert:</i> <b>6,94</b>	6,96 - 7,62 <i>Mittelwert:</i> <b>7,29</b>
VI	Wohnungen in Gebäuden, die von 1991 - 2000 bezugsfertig wurden	b) mit Heizung und Bad/WC	6,81 - 7,47 <i>Mittelwert:</i> <b>7,14</b>	7,16 - 7,62 <i>Mittelwert:</i> <b>7,29</b>
VII	Wohnungen in Gebäuden, die ab 2001 bezugsfertig wurden	b) mit Heizung und Bad/WC	7,11 - 8,11 <i>Mittelwert:</i> <b>7,61</b>	7,47 - 8,47 <i>Mittelwert:</i> <b>7,97</b>

1) Für nicht modernisierte Altbauten ist der entsprechende Unterwert der Gruppe I -modernisierter Altbau- heranzuziehen.

2) Für Wohnungen der Baujahre 1948 - 1960 ohne Bad und Heizung ist der entsprechende Unterwert der Gruppe II heranzuziehen.

3) Für modernisierte Wohnungen der Gruppen II u. III (Baujahre 1948 - 1969) ist der entsprechende Oberwert der jeweiligen Gruppe heranzuziehen.

## Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Herten 2007/2008

**Stand: 01. Januar 2007**

Herausgeber: Stadt Herten, Familie, Jugend und Soziales, Tel. 02366 / 303-0  
Internetadresse: www.herten.de, Rubrik Bürgerservice

An der Erstellung haben mitgewirkt:

- Arbeitsgemeinschaft Wohnungswirtschaft Emscher-Lippe, Stöckstraße 22, 44649 Herne, Tel.: 02325 / 95280
- Mieterschutzbund e.V., Kaiserwall 37, 45657 Recklinghausen, Tel.: 02361 / 24077
- Deutscher Mieterbund, Castroper Straße 13, 45655 Recklinghausen, Tel.: 02361 / 498911
- Haus- und Grundeigentümerversverein Recklinghausen e.V., Am Lohtor 11, 45657 Recklinghausen, Tel.: 02361 / 22657
- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerversverein Buer–Horst–Westerholt e.V., Maelostraße 9, 45894 Gelsenkirchen, Tel.: 0209 / 30966

### 1. Verfahren

Der Mietspiegel gibt das Preisbild der ortsüblichen Vergleichsmiete typischer freifinanzierter Wohnungen (nicht gewerblich genutzter Räume) im Stadtgebiet Herten wieder. Er bietet den Mietparteien eine Orientierungshilfe, um in eigener Verantwortung die Miethöhe je nach Lage, Art, Größe, Ausstattung sowie Zustand der Wohnung und des Gebäudes zu vereinbaren. Der Mietspiegel wird von den Beteiligten alle 2 Jahre überprüft und bei Bedarf fortgeschrieben.

### 2. Ortsübliche Miete in Herten

Die ortsübliche Miete beinhaltet in Herten neben dem Entgelt für die Nutzung der Wohnung auch das Entgelt für die durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch einer Wohnung laufend entstehenden anteiligen Bewirtschaftungskosten; dies sind: Abschreibung, Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis.

Nicht enthalten sind die Betriebskosten gem. § 2 Betriebskostenverordnung.

Das sind:

- Grundsteuer, Kosten der Wasserversorgung, Kosten der Entwässerung, Kosten der Straßenreinigung, Kosten der Müllabfuhr
- Kosten des Betriebs zentraler Heizungsanlagen einschließlich Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz oder zentraler Brennstoffanlagen oder der Versorgung mit Fernwärme oder der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen.
- Kosten des Betriebs von zentralen Warmwasseranlagen oder der Versorgung mit Fernwarmwasser oder der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten
- Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
- Kosten des Betriebs des maschinellen Personen- oder Lastenaufzuges
- Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung
- Kosten der Gartenpflege, Kosten der Allgemeinbeleuchtung, Kosten der Schornsteinreinigung, Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherungen, Kosten für den Hauswart
- Kosten des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage oder der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteileranlage
- Kosten der maschinellen Wascheinrichtung

Diese Betriebskosten können nur erhoben werden, wenn sie vertraglich vereinbart sind oder ihre Geltendmachung ausdrücklich gesetzlich zugelassen ist.



### 3. Erläuterungen zur Mietrichtwerttabelle

#### 3.1 Allgemein

Durch die Gruppen 1 bis 8 der Tabelle ist eine Unterteilung der Wohnungen in Altersklassen (Baujahr, modernisierte Bauten der jeweiligen Baujahre) vorgenommen worden, da das Alter eines Gebäudes die Miete beeinflusst. Die Tabellenwerte sind durchschnittliche Mieten für typische Wohnungen der jeweiligen Altersklasse. Grundlage sind die festgestellten Mittelwerte der genannten Datenerhebung. Abweichungen vom Mittelwert müssen begründet werden.

Wohnungen des betreuten Wohnens / Service-Wohnungen sind in diesem Mietspiegel nicht erfasst. Hier ist die Miete individuell auszuhandeln.

#### 3.2 Ausstattung

Bei den ermittelten Werten ist davon auszugehen, dass die Wohnungen einen durchschnittlichen Zustand aufweisen und dass angemessener Nebenraum (Keller/Abstellraum) dazugehört.

Hinsichtlich der Ausstattung enthält die Mietpreistabelle die 2 Ausstattungsklassen:

**Klasse A:** Abgeschlossene Wohnung,  
ohne Heizung, mit Bad/WC  
oder mit Heizung ohne Bad

**Klasse B:** Abgeschlossene Wohnung,  
mit Heizung und Bad/WC  
isolierverglaste Fenster

Maßgeblich für die Einordnung in die jeweilige Ausstattungsklasse ist ausschließlich die Ausstattung, die der Vermieter geschaffen oder bezahlt hat.

#### 3.3 Modernisierung

Der Mietspiegel weist für **umfassend modernisierte Wohnungen** der Baualtersklassen bis 1948 (Gruppe 2) und 1948-1960 (Gruppe 4) eigene Werte aus.

Eine Wohnung ist nur dann **modernisiert**, wenn sich der Wohnwert nach Abschluss der Maßnahmen in Bezug auf Ausstattung und baulichen Zustand wesentlich und nachhaltig verbessert hat. Zur Modernisierung gehört ein Bündel der nachstehend beispielhaft aufgeführten Maßnahmen: Heizungseinbau, Verbesserung der sanitären Ausstattung, Einbau höherwertiger Fenster, Verbesserung der elektrischen Anlagen (z.B. Verstärkung der Elektrosteigeleitungen im Gebäude), Wärme- und Schallschutz, tlw. Neugestaltung des Grundrisses und Änderung des Innenausbau (z.B. Decken, Fußböden).

#### 3.4 Zu- bzw. Abschläge auf Mietrichtwerte

- **Appartement**

Unter einem Appartement ist eine 1-Zimmerwohnung zu verstehen, die in der Regel eine Koch-Nische nebst separatem Bad oder Dusche sowie WC aufweist. Hier ist ein Zuschlag möglich, der dem Wert der Möblierung Rechnung trägt.

- **Wohnungsgröße**

Als Wohnungsgröße im Sinne des Mietspiegels ist die Wohnfläche ohne Zusatzräume außerhalb der Wohnung, wie z.B. Keller, Speicher, Waschküche oder Garage maßgebend. Für die Mietwerttabelle der Stadt Herten werden keine Größenklassen berücksichtigt. Zuschläge bei Wohnungen bis 40 qm oder Abschläge bei Wohnungen über 100 qm sind i.H.v. 5 % zulässig.

- **Grundrissgestaltung**

Durch den Begriff „Grundrissgestaltung“ wird die Funktionsfähigkeit der einzelnen Wohnungen angesprochen. Die Mietrichtwerte beziehen sich auf typische Wohnungen der jeweiligen Altersklassen bei entsprechenden Ausstattungsmerkmalen. Von Bedeutung ist, dass bei abgeschlossenen Wohnungen die Wohn- und Nebenräume günstig zueinander liegen, ob gefangene Räume vorhanden sind, die nur von anderen Räumen aus betreten werden können, ob die einzelnen Wohn- und Aufenthaltsräume ausreichende Stellflächen haben und ob die Nebenräume, insbesondere die Flure in einem angemessenen Verhältnis zu den Wohnräumen stehen. Ferner ist eine ausreichende Belichtung und Belüftung bedeutsam.

- **Wohnlage**

Die Mietwerte in der Tabelle beziehen sich auf eine **normale Wohnlage**, die für den überaus größten Teil des Stadtgebietes gegeben ist.

**Abweichungen** zur normalen Wohnlage, z.B. bei guten oder einfachen Wohnlagen, bewirken Zu- bzw. Abschläge bei den Mietwerten, die mit  $\pm 10\%$  beziffert werden können. Die unten aufgeführten Kriterien müssen überwiegend erfüllt werden.

- **Gute Wohnlagen** liegen vor bei: Wohnungen in Gebieten mit aufgelockerter Bebauung überwiegend ein- bis zweigeschossige Bauweise, und guter Durchgrünung, günstiger Verkehrslage ohne Durchgangsverkehr, guten Einkaufsmöglichkeiten und günstigen Verbindungen zum öffentlichen Nahverkehr.
- **Einfache Wohnlagen** ist gegeben bei: Wohnungen in Lagen ohne wesentliche Begrünung, Beeinträchtigung des Wohnens durch Gewerbe, Verkehr, Lärm-, Staub- oder Geruchsbelästigung oder erhebliche Entfernungen zu den öffentlichen Nahverkehrsmitteln bzw. zu Einkaufsmöglichkeiten.

### Mietrichtwerte

in Euro je Quadratmeter Wohnfläche ohne Betriebskosten für Herten in normaler Wohnlage

Bau- gruppe	Baujahr	Wohnung Kl. A ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung ohne Bad	Wohnung Kl. B mit Heizung/ Bad/WC
1	bis 1947	2,69 - 2,94 <b>2,82</b>	Spannen 3,05 - 3,36 Mittelwert <b>3,21</b>
2	bis 1947 modernisiert	2,97 - 3,29 <b>3,13</b>	3,77 - 4,19 <b>3,98</b>
3	1948-1960	3,57 - 3,93 <b>3,75</b>	3,77 - 4,19 <b>3,98</b>
4	1948-1960 modernisiert	---	4,60 - 5,07 <b>4,84</b>
5	1961-1970	---	4,14 - 4,55 <b>4,35</b>
6	1971-1980	---	4,73 - 5,25 <b>4,99</b>
7	1981-1990	---	4,92 - 5,43 <b>5,18</b>
8	ab 1991	---	5,77 - 6,39 <b>6,08</b>

## Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Oer-Erkenschwick

**Stand: 01. März 2005**

Erstellt durch die Stadt Oer-Erkenschwick - Produktbereich 23 -  
unter Beteiligung  
des Haus- und Grundeigentümergebietes Recklinghausen e.V.,  
des Mieterschutzbundes e.V. Recklinghausen  
und des Deutschen Mieterbundes Mieterverein für Recklinghausen e.V.

**- Diese Broschüre wird von der Stadt Oer-Erkenschwick zur Verfügung gestellt. -**

### Erläuterungen

#### Allgemeines

Der Mietspiegel für Altbauwohnungen und freifinanzierte Neubauwohnungen dient als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten im Stadtgebiet Oer-Erkenschwick. Er bietet den Mietparteien eine Orientierungshilfe, um in eigener Verantwortung die Miethöhe je nach Lage, Art, Größe, Ausstattung sowie Zustand der Wohnung und des Gebäudes zu vereinbaren.

Der Mietspiegel hat eine voraussichtliche Laufzeit von 2 Jahre, d.h. bis zum 31.12.2006. Er wird von den Beteiligten vor Ablauf der 2 Jahre überprüft und bei Bedarf fortgeschrieben.

#### Zum Begriff "ortsübliche Miete" in Oer-Erkenschwick

Die ortsübliche Miete beinhaltet in Oer-Erkenschwick neben dem Entgelt für die Nutzung der Wohnung auch das Entgelt für die durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch einer Wohnung laufend entstehenden anteiligen Bewirtschaftungskosten; dies sind:

- Abschreibung
- Verwaltungskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

Nicht enthalten sind die Betriebskosten nach § 2 der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung = Betr.KV.) vom 25. November 2003 in Verbindung mit § 27 Abs. 1 der zweiten Berechnungsverordnung:

- Grundsteuer
- Kosten der Wasserversorgung
- Kosten der Entwässerung
- Kosten der Straßenreinigung
- Kosten der Müllabfuhr
- Kosten des Betriebes zentraler Heizungsanlagen einschl. Kosten der Messungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (oder zentraler Brennstoffverbrennungsanlagen oder der Versorgung mit Fernwärme oder der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen)
- Kosten des Betriebes der zentralen Warmwasserversorgungsanlage (oder der Versorgung mit Fernwarmwasser oder der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten)
- Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
- Kosten des Betriebes des maschinellen Personen- oder Lastenaufzuges
- Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
- Kosten der Gartenpflege
- Kosten der Allgemeinbeleuchtung
- Kosten der Schornsteinreinigung
- Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
- Kosten für den Hauswart

- Kosten des Betriebes der Gemeinschafts-Antennenanlage (oder der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteileranlage)
- Kosten des Betriebes der Einrichtungen für die Wäschepflege
- Sonstige Betriebskosten i.S. § 1 Betr.KV., die von den o.g. Punkten nicht erfasst wurden

Diese Betriebskosten können nur erhoben werden, wenn sie vertraglich vereinbart sind oder ihre Geltendmachung ausdrücklich gesetzlich zugelassen ist.

Ferner sind in der ortsüblichen Miete die Kosten für Schönheitsreparaturen und vertraglich vereinbarte Kleinreparaturen nicht enthalten.

#### Erläuterungen zur Mietwerttabelle

Durch die Gruppen I bis IX der Tabelle ist eine Unterteilung der Wohnungen in Altersklassen (Baujahr) vorgenommen worden, da das Alter eines Gebäudes die Miete beeinflusst.

Bei modernisierten Altbauwohnungen (bis Baujahr 1947) ist die Gruppe II und bei modernisierten Wohnungen in Gebäuden, die von 1948 bis 1960 bezugsfertig wurden, ist die Gruppe III Buchst. c) heranzuziehen.

Eine Wohnung ist nur dann **modernisiert**, wenn sich der Wohnwert nach Abschluss der Maßnahmen in Bezug auf Ausstattung und baulichen Zustand wesentlich und nachhaltig verbessert hat.

Zur Modernisierung gehört ein Bündel der nachstehend beispielhaft aufgeführten Maßnahmen:

Heizungseinbau, Verbesserung der sanitären Ausstattung, Einbau höherwertiger Fenster, Verbesserung der elektrischen Anlagen (zum Beispiel Verstärkung der Elektrosteigeleitungen im Gebäude), Wärme- und Schallschutz, teilweise Neugestaltung des Grundrisses und Änderung des Innenausbaues (zum Beispiel Decken, Fußböden) sowie Neugestaltung und Neuausbau der Hausflure und Treppenaufgänge.

#### Lage der Wohnungen

##### • **Einfache Wohnlage**

Eine einfache Wohnlage ist gegeben, wenn das Wohnen außergewöhnlich beeinträchtigt wird.

##### • **Normale Wohnlage**

Bei dieser Wohnlage handelt es sich um eine Wohnlage ohne besondere Vor- und Nachteile.

Diese Wohnlage gilt für den überwiegenden Teil des Stadtgebietes. Die Wohngebiete sind meist in mehrgeschossiger Bauweise mit mittlerer Verdichtung bebaut. Belästigungen durch Lärm, Staub oder Geruch gehen nicht über das übliche Maß hinaus.

##### • **Gute Wohnlage**

Die guten Wohnlagen sind durch aufgelockerte Bebauung mit ein- bis zweigeschossiger Bauweise in ruhiger, durchgrünter und verkehrsgünstiger Lage gekennzeichnet.

#### Abweichung von typischer Ausstattung und normalem Erhaltungszustand

Wesentliche Abweichungen von der typischen Ausstattung der jeweiligen Wohnungen können mietbeeinflussend sein.

Zu beachten sind hier u.a. bessere Art der Beheizung gegenüber normaler Ofenheizung (z.B. Kachelofenwärmeluftheizung, Einzelkörper mit Gas- oder Ölanschluss), bessere oder schlechtere Ausführung von Fußböden, Türen und Fenstern sowie die Ausstattung der Toiletten und Bäder etc..

Ferner ist ein besonders guter oder schlechter Zustand des Gebäudes und der Wohnung durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Grund- und Sonderausstattungen sind nur zu berücksichtigen, wenn sie vom Vermieter eingebracht werden.

#### Grundrissgestaltung

Durch den Begriff "Grundrissgestaltung" wird die Funktionsfähigkeit der einzelnen Wohnungen angesprochen. Die Mietrichtwerte beziehen sich auf typische Wohnungen der jeweiligen Altersklassen bei entsprechenden Ausstattungsmerkmalen. Von Bedeutung ist, ob bei abgeschlossenen Wohnungen die Wohn- und Nebenräume günstig zueinander liegen, ob gefangene Räume vorhanden sind, die nur von anderen Räumen aus betreten werden können, ob die einzelnen Wohn- und Aufenthaltsräume ausreichende

Stellflächen haben und ob die Nebenräume, insbesondere die Flure, in einem angemessenen Verhältnis zu den Wohnräumen stehen. Ferner ist ausreichende Belichtung und Belüftung bedeutsam.

#### Wohnungsgröße

Als Wohnungsgröße im Sinne des Mietspiegels ist die Wohnfläche ohne Zusatzräume außerhalb der Wohnung (wie Keller, Speicher, Waschküche oder Garage) maßgebend.

Für die Mietwerttabelle der Stadt Oer-Erkenschwick werden im Regelfall keine Größenklassen berücksichtigt. Je nach Wohnungsgröße können jedoch Zu- oder Abschläge in Betracht kommen.

Bei Kleinwohnungen unter 45 m<sup>2</sup> ist im Einzelfall wegen des höheren Baukostenaufwandes für sanitäre Anlagen usw. ein Zuschlag bis zu 5 % und bei großen Wohnungen ab 100 m<sup>2</sup> ein entsprechender Abschlag möglich.

#### Sonderegelungen

Der Mietspiegel ist ausgerichtet auf Wohnungen in Mehr- (mindestens Zwei-)familienhäusern. Für Einfamilienhäuser ab Gruppe V kann ein angemessener Zuschlag erhoben werden.

Für die Alleinnutzung eines Gartens kann ein Zuschlag zur Miete berechnet werden. Der Zuschlag beträgt 5 % des Mietpreises.

Ausstattung	in einfacher Wohnlage €/m <sup>2</sup>	in mittlerer Wohnlage €/m <sup>2</sup>	in guter Wohnlage €/m <sup>2</sup>
-------------	--	--	--

#### Gruppe I

##### **Wohnungen in Gebäuden, die bis zum 31.12.1947 bezugsfertig wurden**

a) ohne Heizung, ohne Bad, WC im Treppenhaus	1,90-2,10	2,00-2,25	2,10-2,50
b) ohne Heizung, ohne Bad, WC in der Wohnung	2,10-2,35	2,15-2,45	2,35-2,90
c) ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung, ohne Bad	2,40-2,75	2,65-2,90	2,90-3,35
d) mit Heizung und Bad/WC	3,25-3,45	3,45-3,80	3,80-4,15

#### Gruppe II

##### **Wohnungen in modernisierten Altbauten (siehe Erläuterungen)**

a) mit Heizung und Bad/WC und Isolierverglasung	3,45-3,95	3,80-4,40	4,20-4,80
--	-----------	-----------	-----------

#### Gruppe III

##### **Wohnungen in Gebäuden, die von 1948 - 1960 bezugsfertig wurden**

a) ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung, ohne Bad	2,75-3,25	3,05-3,55	3,40-4,10
b) mit Heizung und Bad/WC und Isolierverglasung	3,50-4,10	4,00-4,50	4,40-4,90
c) modernisiert (siehe Erläuterung)	4,10-4,50	4,50-4,90	4,80-5,50

Ausstattung	in einfacher Wohnlage €/m <sup>2</sup>	in mittlerer Wohnlage €/m <sup>2</sup>	in guter Wohnlage €/m <sup>2</sup>
-------------	--	--	--

Gruppe IV**Wohnungen in Gebäuden, die von 1961 - 1969 bezugsfertig wurden**

a) ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung, ohne Bad	3,50-4,00	3,55-4,15	3,80-4,40
b) mit Heizung und Bad/WC und Isolierverglasung	4,10-4,50	4,50-5,00	4,80-5,50

Gruppe V**Wohnungen in Gebäuden, die von 1970 - 1980 bezugsfertig wurden**

a) mit Heizung und Bad/WC und Isolierverglasung	4,70-5,20	5,10-5,70	5,60-6,35
--	-----------	-----------	-----------

Gruppe VI**Wohnungen in Gebäuden, die von 1981 - 1990 bezugsfertig wurden**

a) mit Heizung und Bad/WC	5,00-5,30	5,40-5,85	5,90-6,40
---------------------------	-----------	-----------	-----------

Gruppe VII**Wohnungen in Gebäuden, die von 1991 - 1996 bezugsfertig wurden**

a) mit Heizung und Bad/WC	5,40-6,00	5,90-6,40	6,70-7,20
---------------------------	-----------	-----------	-----------

Gruppe VIII**Wohnungen in Gebäuden, die von 1997 bis 2003 bezugsfertig wurden**

a) mit Heizung und Bad/WC	5,90-6,45	6,45-6,90	6,90-7,45
---------------------------	-----------	-----------	-----------

Gruppe IX**Wohnungen in Gebäuden, die ab 2004 bezugsfertig wurden**

a) mit Heizung und Bad/WC	6,40-6,60	6,60-7,20	7,20-7,80
---------------------------	-----------	-----------	-----------

**Auskünfte erteilen:****Stadt Oer-Erkenschwick**

- Grundstücksangelegenheiten -

Tel.: 0 23 68 / 6 91 – 2 45

Fax: 0 23 68 / 6 91 – 3 16

**Haus- und Grundeigentümergeverein Recklinghausen e.V.**

Am Lohtor 11

45657 Recklinghausen

Tel.: 0 23 61 / 2 26 57

Fax: 0 23 61 / 10 90 10

**Mieterschutzbund e.V.**

Löhrhofcenter / Kaiserwall 37

45657 Recklinghausen

Tel.: 0 23 61 / 2 40 77

**Deutscher Mieterbund****Mieterverein für Recklinghausen Stadt und Landkreis e.V.**

Postfach 10 11 08

45611 Recklinghausen

Tel.: 0 23 61 / 49 89 11

Fax: 0 23 61 / 1 06 17 97

Büro: Castroper Straße 15

45655 Recklinghausen

**Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum in Waltrop**  
**Für die Stadt Waltrop gibt es derzeit keinen gültigen Mietspiegel.**

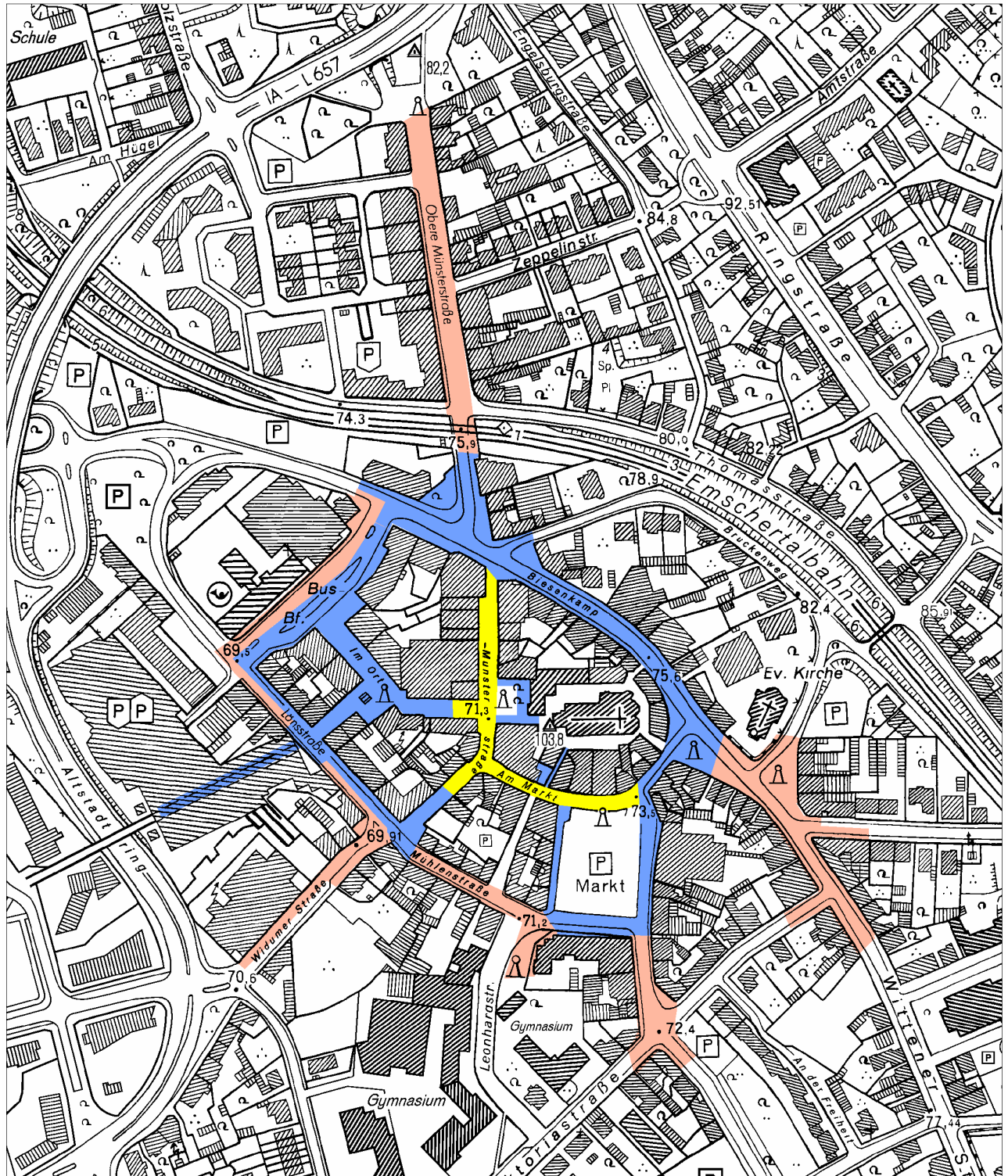
## Geschäftslagen in Castrop-Rauxel

1a-Lagen

1b-Lagen

2er-Lagen

Stand 30.06.2005





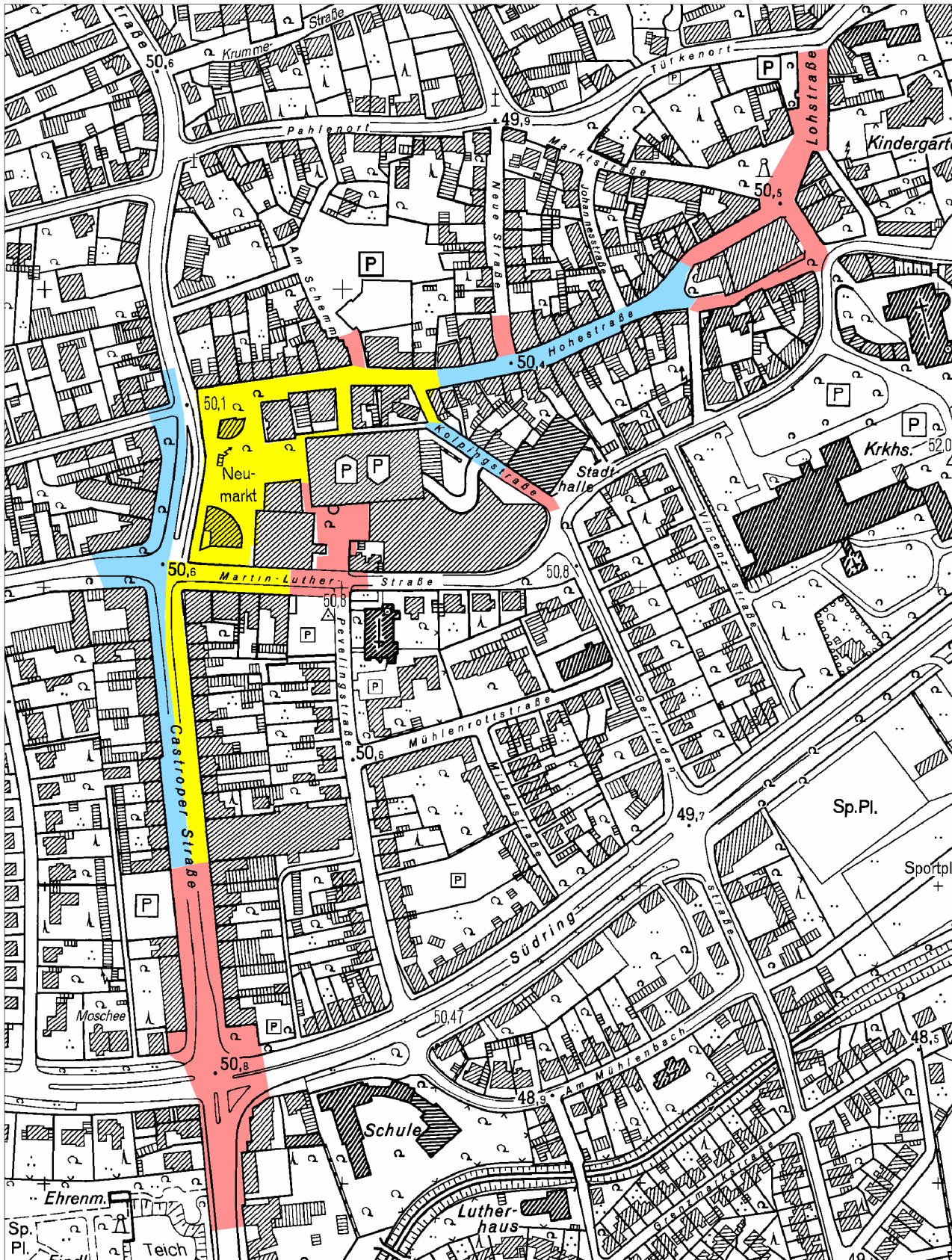
# Geschäftslagen in Datteln

1a-Lagen

1b-Lagen

2-Lagen

Stand 30.06.2003



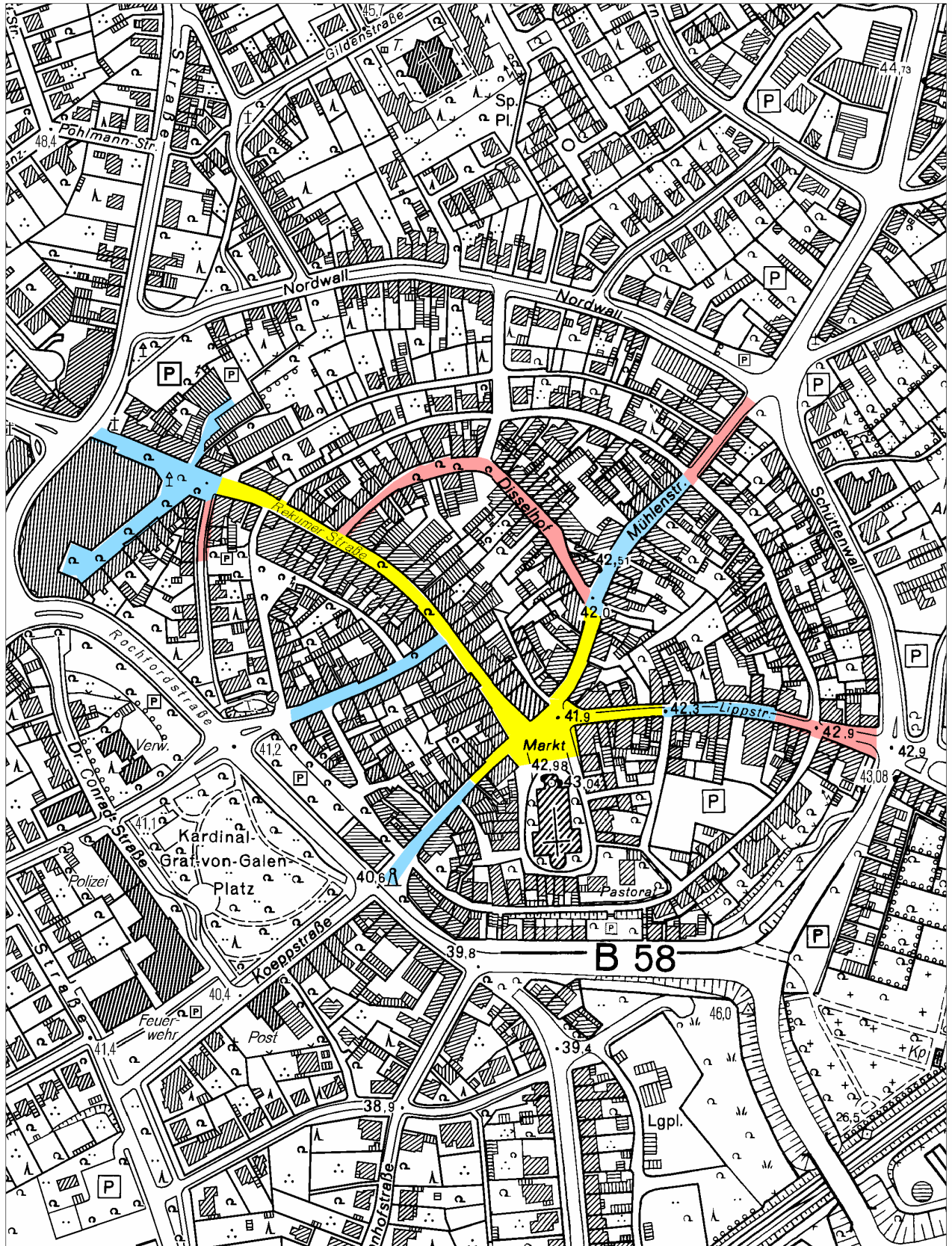
# Geschäftslagen in Haltern am See

1a-Lagen

1b-Lagen

2er-Lagen

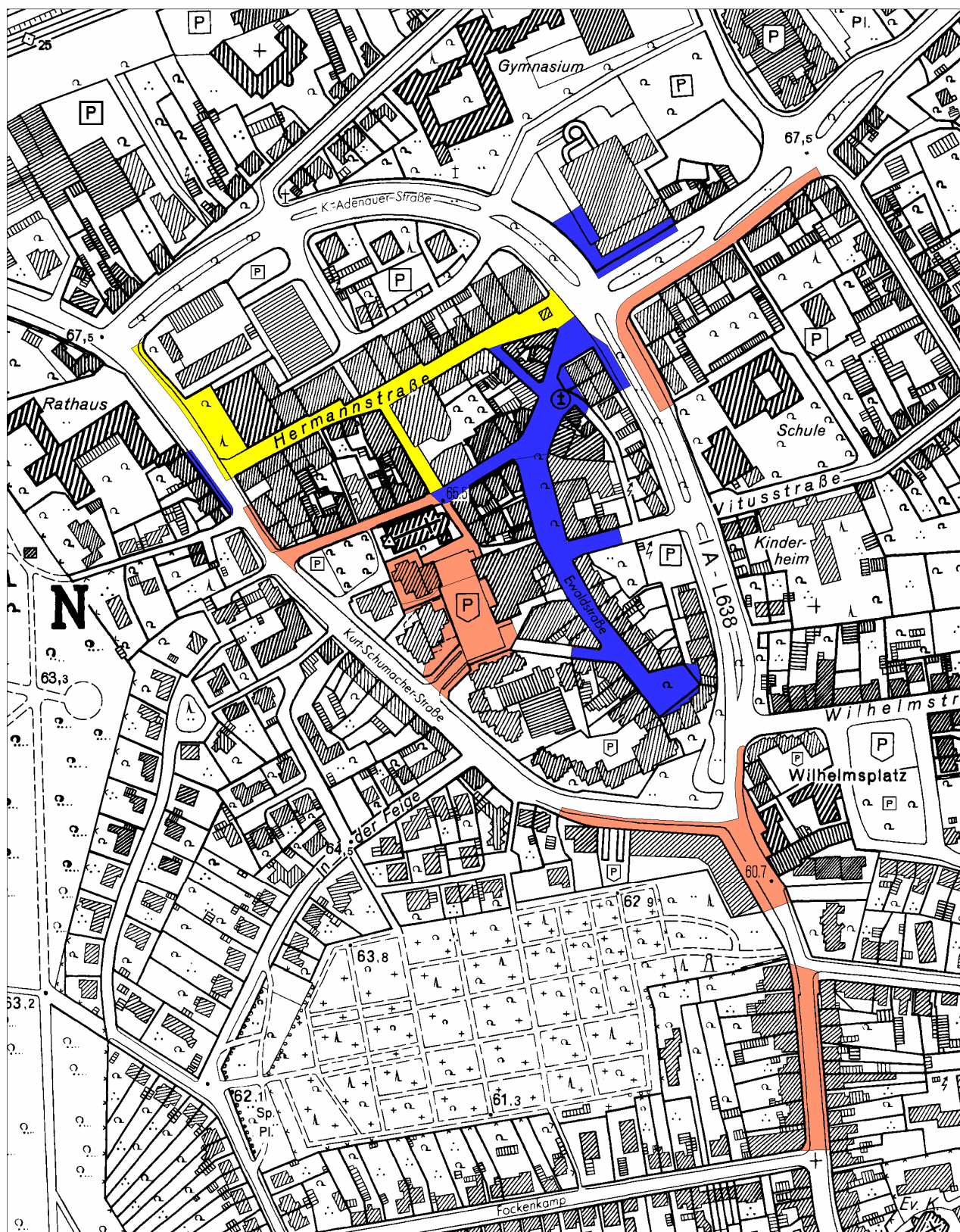
Stand 30.06.2003



# Geschäftslagen in Herten

1a-Lagen 1b-Lagen 2er-Lagen

Stand 30.06.2006

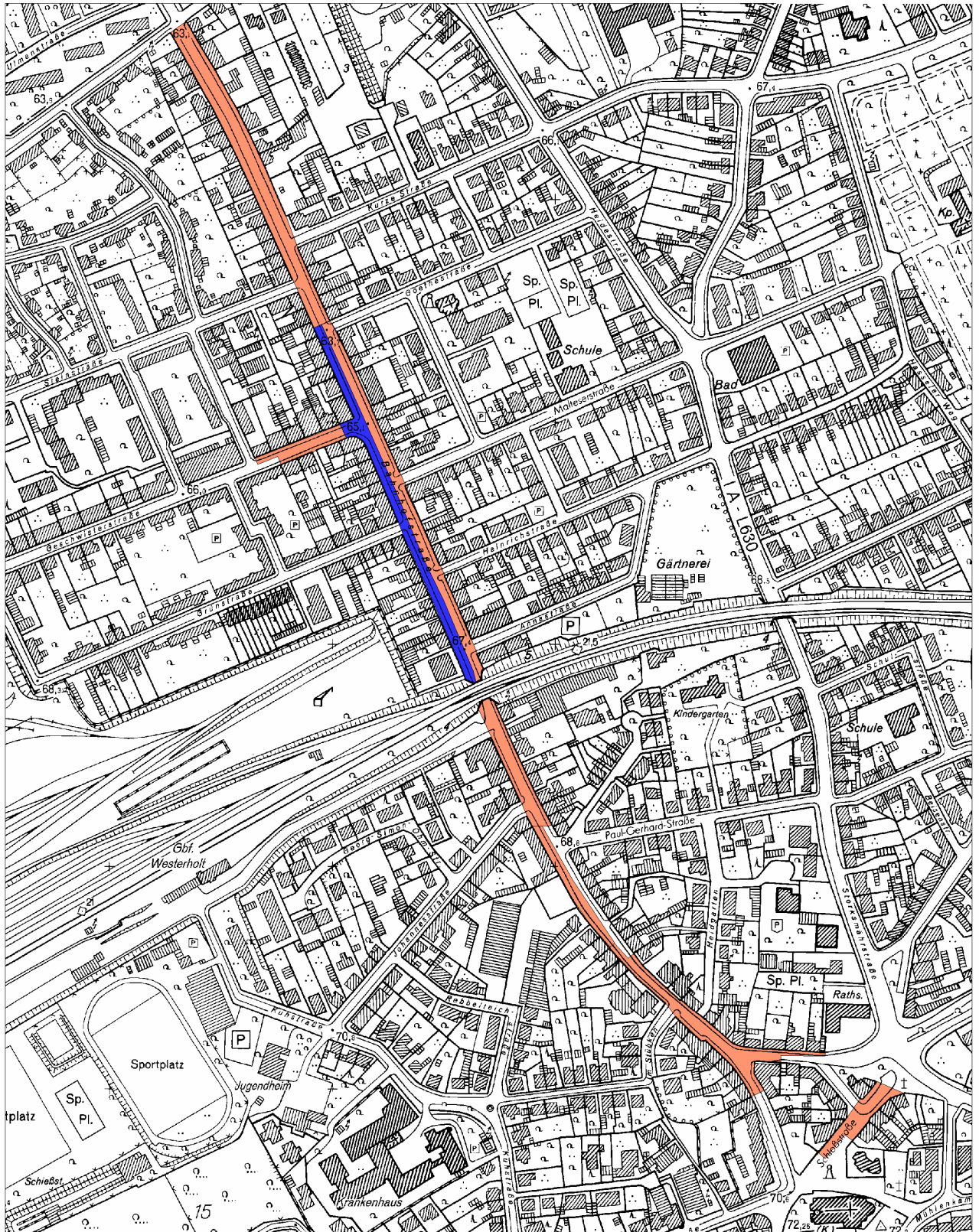


# Geschäftslagen in Herten - Westerholt

1b-Lagen

2er-Lagen

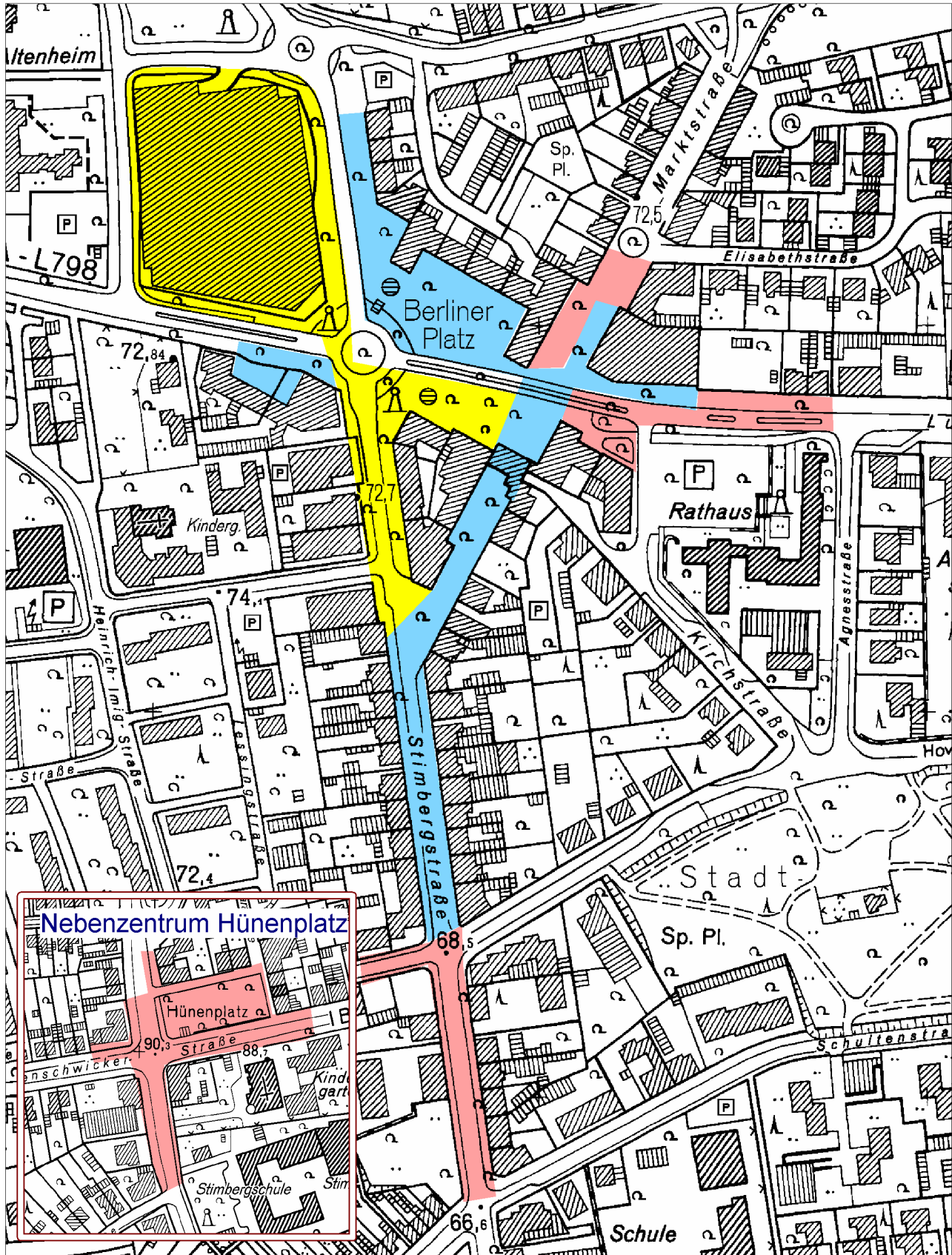
Stand 30.06.2006



# Geschäftslagen in Oer-Erkenschwick

1a-Lagen 1b-Lagen 2er-Lagen

Stand 30.06.2003



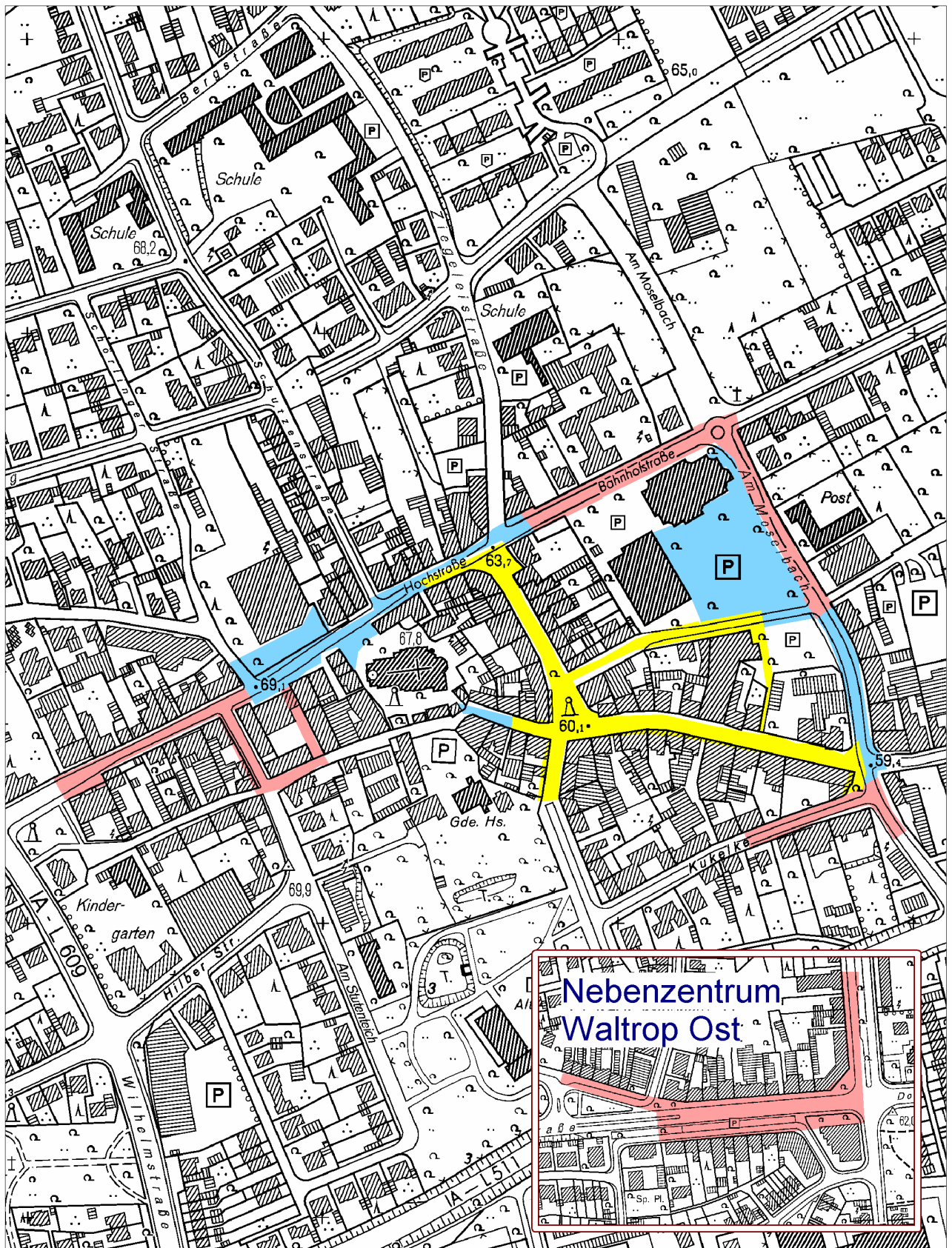
# Geschäftslagen in Waltrop

1a-Lagen

1b-Lagen

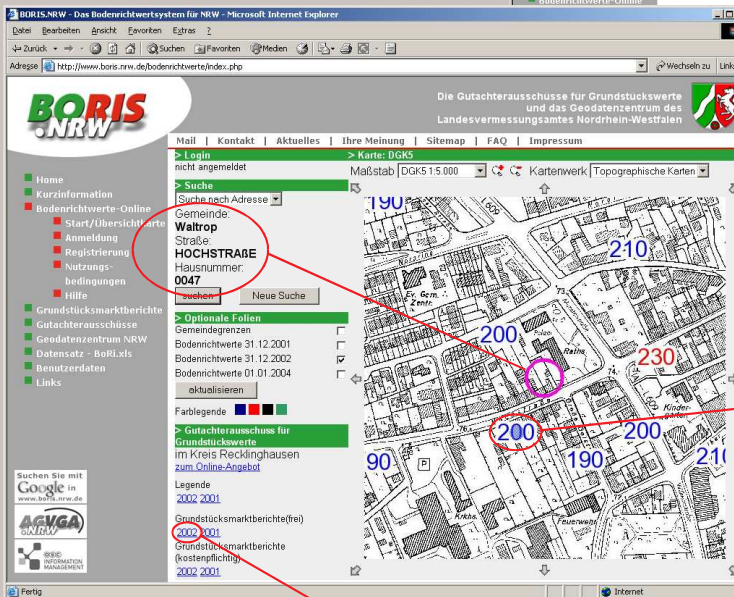
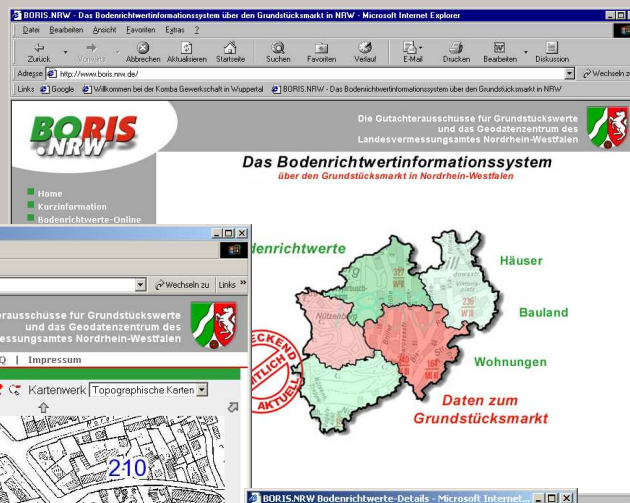
2er-Lagen

Stand 30.06.2003





**Das Bodenrichtwertinformationssystem über den Grundstücksmarkt in Nordrhein-Westfalen**  
 Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und das Geodatenzentrum des Landesvermessungsamtes Nordrhein-Westfalen



**BORIS.NRW Bodenrichtwerte-Details**

<b>&gt; Lage und Wert</b>	
Gemeinde/Stadt	Waltrop
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>200€</b>
Nummer	02
Stichtag	31.12.2002
<b>&gt; Beschreibende Merkmale</b>	
Beitragszustand	frei
Nutzungsart	M
Geschossigkeit	II
Tiefe (m)	35
Basiskarte	DGK
<b>Ausdruck Richtwert erzeugen &gt;&gt;&gt;</b>	

[www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)



**BORIS.NRW** ist das Bodenrichtwertinformationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen. Es enthält alle Bodenrichtwerte (durchschnittliche lagetypische Bodenwerte) mit ihren beschreibenden Merkmalen und die Grundstücksmarktberichte der einzelnen Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen. Die beschreibenden Merkmale können kostenfrei (ohne Registrierung) durch Berühren des Bodenrichtwertes und Klicken mit der linken Maustaste abgerufen werden. Es wird ein weiteres Fenster geöffnet, das Details zum gewählten Bodenrichtwert enthält. In diesem Fenster kann bei Bedarf ein kostenpflichtiger Ausdruck erzeugt werden.

Die Grundstücksmarktberichte sind in zwei Teile gegliedert. Teil I ist kostenfrei und enthält allgemeine Informationen und Daten über den Grundstücksmarkt. Teil II ist kostenpflichtig und enthält die nach §193 (3) BauGB zu ermittelnden „sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten“. Der Teil II richtet sich vorwiegend an Sachverständige, Immobilienmakler, Banken etc. Die Grundstücksmarktberichte stehen in zwei Versionen zum Download zur

Verfügung, einmal als kostenfreier Teil und einmal als Gesamtausgabe (kostenfreier und kostenpflichtiger Teil).

Zur Nutzung der kostenpflichtigen Teile muss vorab eine Registrierung erfolgen. Jeder Interessierte kann sich registrieren lassen. Die Registrierung ist kostenlos. Sie werden innerhalb von 2-3 Werktagen freigeschaltet. Anschließend können Sie auf die kostenpflichtigen Informationen zugreifen (siehe auch Nutzungsbedingungen).

**Was kann BORIS.NRW?**

- ✓ mit BORIS.NRW kann jeder Bodenrichtwertinformationen in ganz Nordrhein-Westfalen auf dem Hintergrund verschiedener Kartenwerke erhalten.
- ✓ Mit BORIS.NRW kann jeder Grundstücksmarktberichte einsehen und abrufen.
- ✓ Mit BORIS.NRW kann jeder Adressen und weitere Informationen der örtlich zuständigen Gutachterausschüsse erhalten.

Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen - AGVGA - NRW