



## Grundstücksmarktbericht **2014** 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

# **Grundstücksmarktbericht 2014**

(Untersuchungszeitraum 01.01.2013 bis 31.12.2013)

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

Recklinghausen, im März 2014

- 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 1.3.04, 1.3.05, 1.3.09, 1.3.10, 1.3.12
- 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)  
Internet: [www.gars.nrw.de/ga-kreis-recklinghausen](http://www.gars.nrw.de/ga-kreis-recklinghausen)
- 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:** Grundstücksmarktbericht: 52 € (analoge Ausgabe)  
39 € (digitale Ausgabe)
- 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.
- Bildnachweise:** Bild „Erin-Park“: Christian Hoppe  
Bild „Kanalknoten“: Hans Blossey  
Bild „Altes Rathaus Haltern am See“: Christian Hoppe  
Bild „Schloss Herten“: Christian Hoppe  
Bild „Berliner Platz“: Stadt Oer-Erkenschwick  
Bild „Schiffshebewerk Henrichenburg“: LWL-Industriemuseum  
Bild „Kreishauseingang“: Kreis Recklinghausen
- Druck:** Kreis Recklinghausen



# 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 2013</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 gem. BNatSchG	26
5.7 Gartenland	27
5.8 Arrondierungsflächen	28
<b>6. Bebaute Grundstücke</b>	<b>29</b>
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	30
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
8.5 Wertrahmen für die Beitragsfreiheit der Bodenrichtwerte	50
<b>9. Sonstige erforderliche Daten</b>	<b>51</b>
9.1 Indexreihen	51
9.2 Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	55
9.3 Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum	57
9.4 Vergleichsfaktoren für PKW-Stellplätze und PKW-Garagen	58
9.5 Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (Sachwertfaktoren)	59
9.6 Marktanpassungsfaktoren für bebaute Erbbaurechte des individuellen Wohnungsbaus (Erbbaurechtsfaktoren)	62



9.7	Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechtsgrundstücke des individuellen Wohnungsbaus (Erbbaugrundstücksfaktoren)	63
9.8	Liegenschaftszinssätze	64
9.9	Rohertragsfaktoren	66
9.10	Erdgeschoss-Ladenmieten in Innenstadtlagen	67
9.11	Büromieten in Innenstadtlagen	70
<b>10.</b>	<b>Rahmendaten zum Grundstücksmarkt</b>	<b>71</b>
10.1	Zinsentwicklung 1979 bis 2013	71
10.2	Entwicklung des Grundstücksmarktes	72
10.3	Käuferströme (ortsfremd bzw. ortsansässig)	73
10.4	Statistische Daten 2013	74
10.5	Bevölkerungsentwicklung von 2000 bis 2013	74
<b>11.</b>	<b>Stadtumbaugebiete</b>	<b>75</b>
11.1	Herten-Süd	75
<b>12.</b>	<b>Sonstige Angaben</b>	<b>76</b>
12.1	Mitglieder des Gutachterausschusses	76
12.2	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	77
12.3	Zuständigkeitsgebiet	78
12.4	Anschriften weiterer umliegender Gutachterausschüsse für Grundstückswerte	79
12.5	Anschrift des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen	79

## Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Antragsformular für Grundstücksmarktberichte und Bodenrichtwertkarten (einschl. Gebührenübersicht)
- Anlage 2: Antragsformular für Auskünfte aus der Kaufpreissammlung
- Anlage 3: Antragsformular für die Erstellung von Wertgutachten (einschl. Fragebogen zu Mieten u. Energieausweis, Auszüge aus dem Gebührengesetz NRW und der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in NRW)
- Anlage 4: Mietspiegel der Stadt Castrop-Rauxel
- Anlage 5: Mietspiegel der Stadt Datteln
- Anlage 6: Mietspiegel der Stadt Haltern am See
- Anlage 7: Mietspiegel der Stadt Herten
- Anlage 8: Mietspiegel der Stadt Oer-Erkenschwick
- Anlage 9: Mietspiegel der Stadt Waltrop
- Anlage 10a bis 10g: Übersicht der Geschäftslagen in Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Nebenzentrum Westerholt, Oer-Erkenschwick, Waltrop
- Anlage 11: Informationen zu BORISplus.NRW



## 1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

### *Umsätze im Grundstücksverkehr*

Im Jahr 2013 wurden im Zuständigkeitsgebiet 2.533 Kauffälle (ein Anstieg von 6 % gegenüber dem Jahr 2012) über bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von 362,9 Millionen € (+ 3 %) und einem Flächenumsatz von 395,5 Hektar (- 14 %) abgeschlossen.

### *Unbebaute Grundstücke (individueller Wohnungsbau)*

Die Preise dieser Grundstücke sind im Jahr 2013 stagnierend bis leicht steigend.

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 sind 2013 durchschnittlich stabil geblieben (Seite 31).

Ein neu erbautes Reihenendhaus/Doppelhaushälfte in mittlerer Wohnlage kostete durchschnittlich 254.000 €, ein Reihemittelhaus 221.000 € (Seite 32).

### *Eigentumswohnungen*

2013 wechselten 515 Objekte den Eigentümer. Die Preise in diesem Teilmarkt sind durchschnittlich gestiegen (Seite 35 ff.).

Der durchschnittliche Preis für Eigentumswohnungen in Neubauten in mittleren Wohnlagen liegt derzeit bei 1.925 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Seite 39).

### Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes 2014

Entwicklung in Prozent gegenüber dem Vorjahr

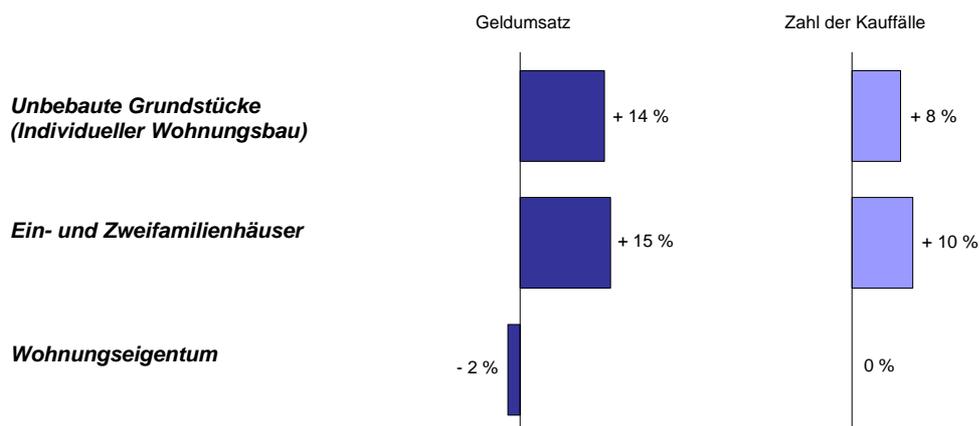


Abbildung 1-1



## 2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

<i>Grundstücksmarktbericht seit 24 Jahren</i>	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 24 Jahren herausgegeben.
<i>Umsätze, Preise</i>	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.
<i>Markttransparenz</i>	
<i>Kundenkreis des Grundstücksmarktberichtes</i>	Der vorliegende Grundstücksmarktbericht 2014 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.
<i>Öffentlichkeitsarbeit des Gutachterausschusses</i>	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.
<i>Anregungen zum Grundstücksmarktbericht</i>	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. 77 Gutachterausschüsse.

*77 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. Ein weiterer Gutachterausschuss im Kreis Recklinghausen besteht 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 (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19.05.2010, die Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006) vom 01.03.2006, die Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 05.09.2012 sowie die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NW – GAVO NRW) 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
- Bildung von Bodenrichtwertzonen
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (u.a. Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen, Marktanpassungsfaktoren)
- Zusammenfassung und Veröffentlichung von Feststellungen über den Grundstücksmarkt in einer Übersicht (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 Durchführung von Zustandsfeststellungen bei vorzeitiger Besitzeinweisung
- Ermittlung von besonderen Bodenrichtwerten und Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen
- Erstattung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte
- Erstellung von Mietwertübersichten
- Führung der Mietdatenbank auf Antrag der zuständigen Stelle und Erstellung des Mietspiegels
- Erteilung von Wertauskünften und Stellungnahmen über Grundstückswerte
- Individuelle Auswertungen aus der Kaufpreissammlung in anonymisierter und aggregierter 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 (Grundstücksmarktbericht NRW)
- 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 Informationssystems zum Immobilienmarkt (BORISplus.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 §§ 9 bis 14 der Immobilienwertermittlungsverordnung.

*Inhalt der Kaufpreissammlung*

Weitere Aufgaben sind:

- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung



- Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung sonstigen erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung, wie Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke, Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätze (§§ 11 – 14 ImmoWertV)
- 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 2013

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der beim Gutachterausschuss im Berichtsjahr 2013 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 2013 von den beurkundenden Stellen

**2.533 Kauffälle**

*2.533 Kauffälle*

über bebaute und unbebaute Grundstücke übersandt.

Die Zahl der Kauffälle ist in den Städten des Zuständigkeitsgebietes gegenüber 2012 im Durchschnitt um 6 % gestiegen.

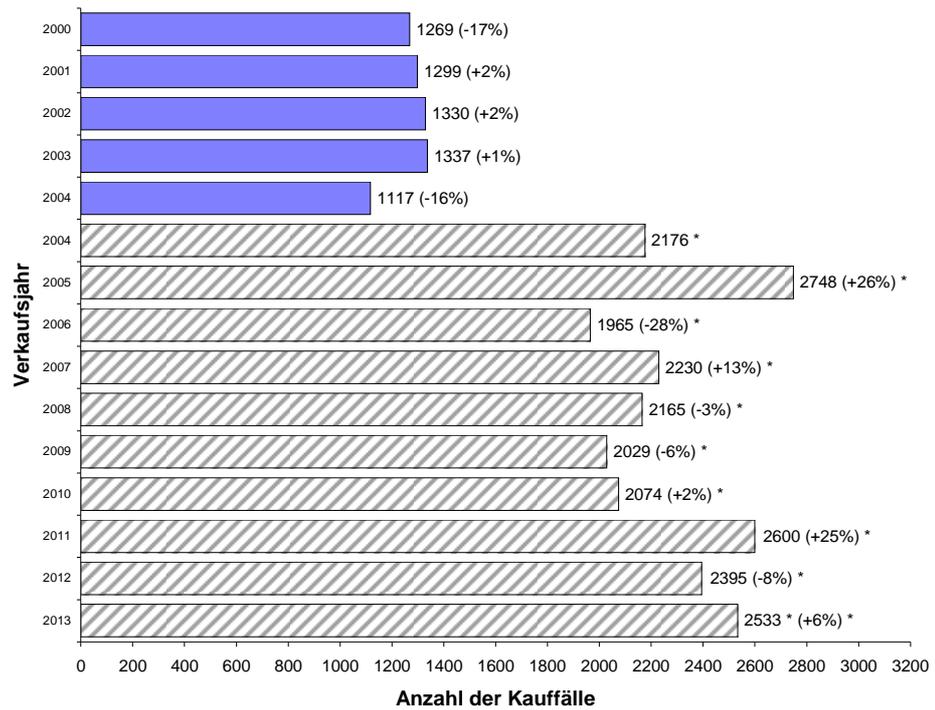
#### Anzahl der Kauffälle von 2000 bis 2013

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Castrop-Rauxel					558	678	499	599	568	489	541	646	641	649
Datteln	348	343	301	372	299	346	294	311	306	311	316	383	295	352
Haltern am See	457	439	432	435	326	403	304	356	310	337	342	456	430	410
Herten					501	571	361	460	433	414	390	471	531	541
Oer-Erkenschwick	205	247	316	220	194	326	250	206	220	200	223	229	193	200
Waltrop	259	270	281	310	298	424	257	298	328	278	262	415	305	381
<b>gesamt</b>	<b>1269</b>	<b>1299</b>	<b>1330</b>	<b>1337</b>	<b>2176</b>	<b>2748</b>	<b>1965</b>	<b>2230</b>	<b>2165</b>	<b>2029</b>	<b>2074</b>	<b>2600</b>	<b>2395</b>	<b>2533</b>

Von den übersandten Kauffällen waren ca. 20 % wegen ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse ungeeignet, so dass 2.035 geeignete Kaufverträge (Vorjahr 1.906) näher ausgewertet werden konnten.

### Anzahl der Kauffälle von 2000 bis 2013

Abbildung 4-1



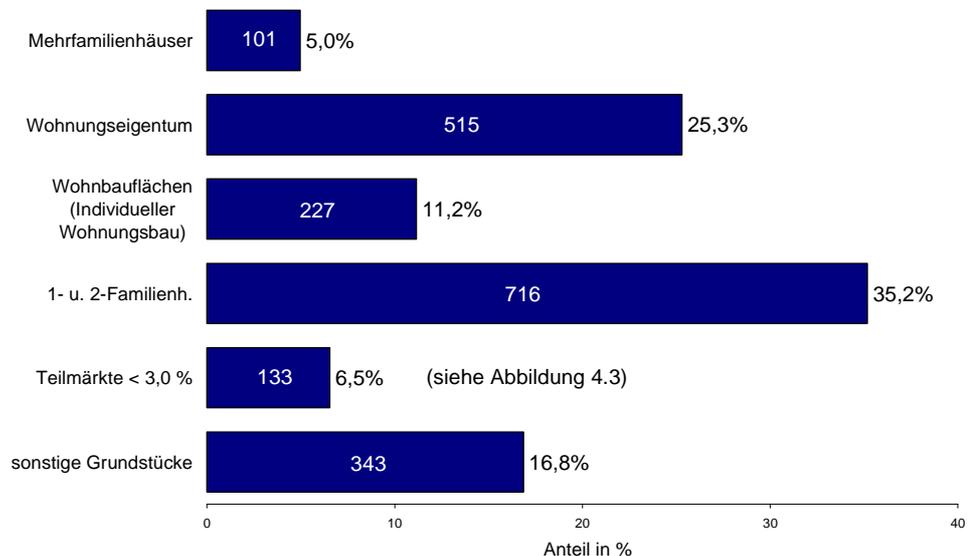
2000 bis 2004 nur Datteln, Haltern am See, Oer-Erkenschwick, Waltrop  
 \* einschl. Castrop-Rauxel und Herten

Der Anteil der Veräußerungen von Wohnungseigentum sowie bebauten 1- und 2-Familienhausgrundstücken lag bei 25,3 % bzw. 35,2 % der Kauffälle. Dagegen entfielen nur 11,2 % 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 2013

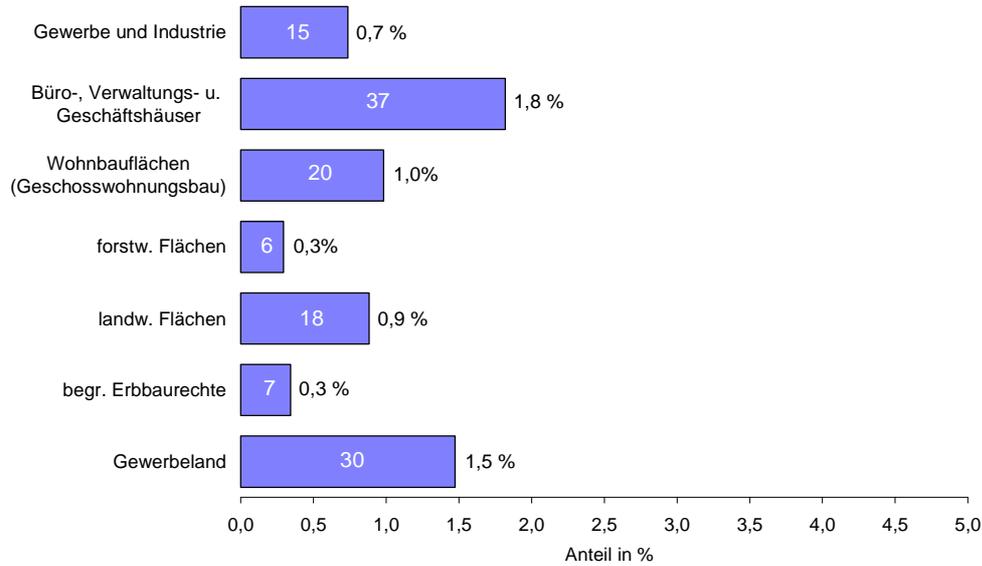
Abbildung 4-2





**Umsatzanteile nach Anzahl der Kauffälle 2013 der Teilmärkte < 3,0 %**

Abbildung 4-3



**Entwicklung der Umsätze in den drei bedeutendsten Teilmärkten von 2000 bis 2013**

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

Im Berichtsjahr 2013 stieg die Anzahl dieser Kauffälle um 6 % auf 1458.

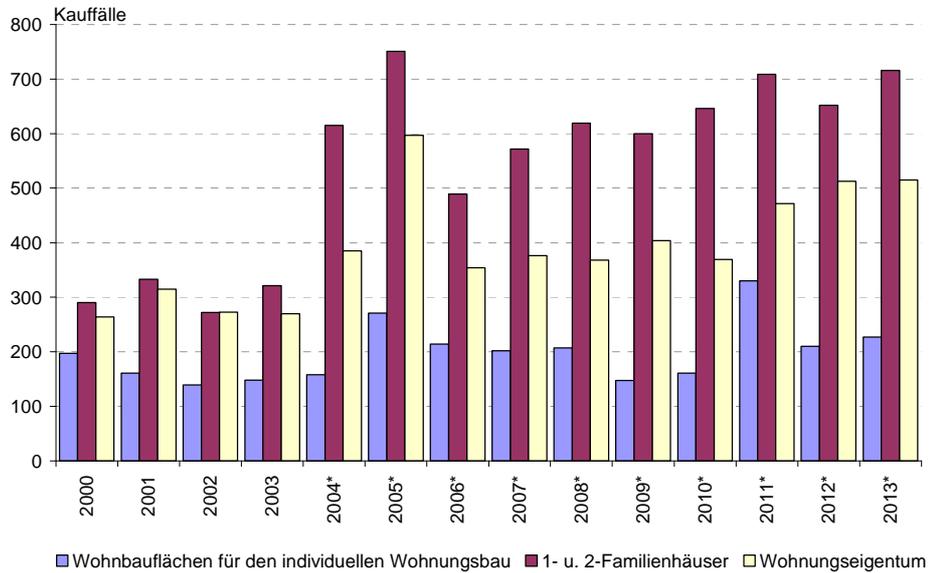
Janhgang	Kauffälle	Veränderung gegenüber Vorjahr in %
2000	751	
2001	809	+8
2002	684	-15
2003	739	+8
2004 *	1158	
2005 *	1619	+40
2006 *	1057	-35
2007 *	1150	+9
2008 *	1194	+4
2009 *	1151	-4
2010 *	1176	+2
2011 *	1511	+28
2012 *	1375	-9
2013 *	1458	+6

2000 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 2000 bis 2013 im Zuständigkeitsgebiet dargestellt.

**Umsatzentwicklung nach Anzahl der Kauffälle von 2000 bis 2013**

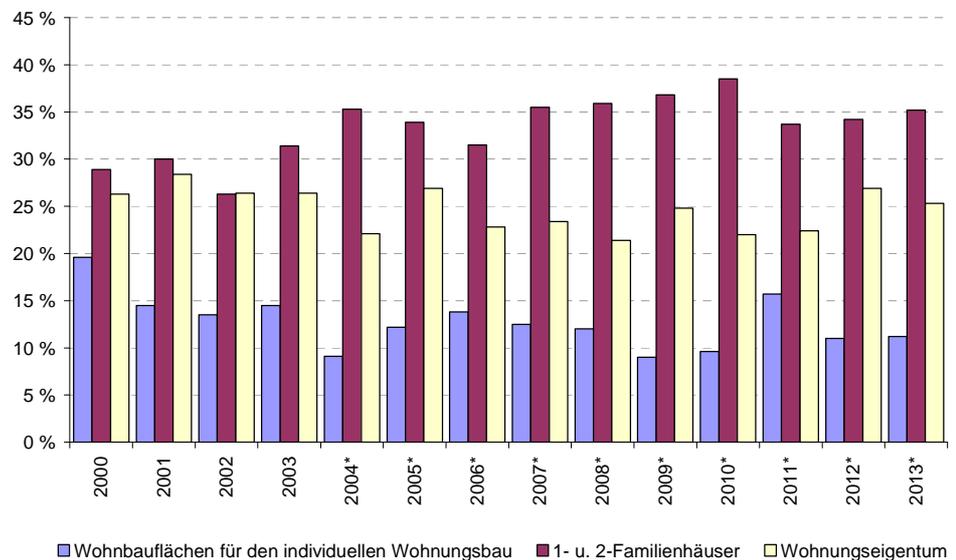
Abbildung 4-4



2000 bis 2003 nur Datteln, Haltern am See, Oer-Erkenschwick, Waltrop  
\* einschl. Castrop-Rauxel und Herten

**Entwicklung der prozentualen Marktanteile nach Anzahl der Kauffälle von 2000 bis 2013**

Abbildung 4-5



2000 bis 2003 nur Datteln, Haltern am See, Oer-Erkenschwick, Waltrop  
\* einschl. Castrop-Rauxel und Herten



## 4.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr 2013 wurden im Zuständigkeitsgebiet insgesamt **267,9 Hektar** (Vorjahr: 251,4 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 2013

ohne Wohnungs- und Teileigentum

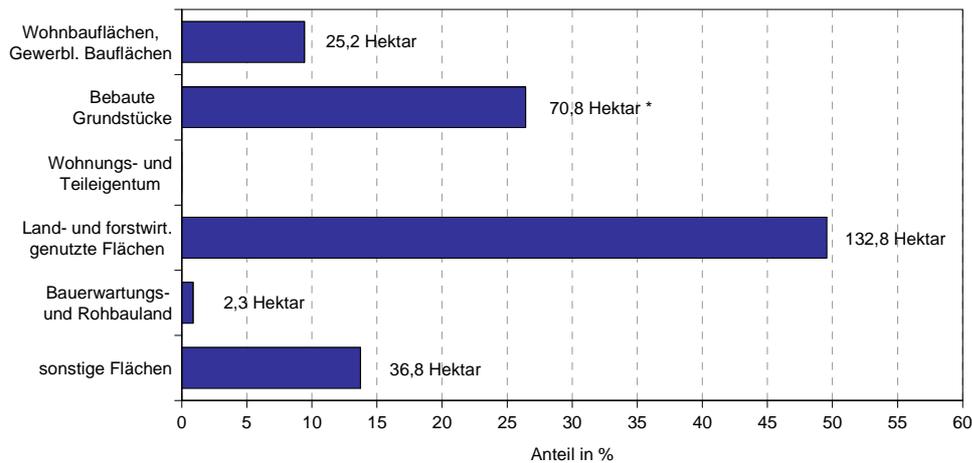


Abbildung 4-6

\* inklusive bebautes Erbbaurecht

Etwa 26,4 % des Flächenumsatzes entfiel auf bebaute Grundstücke.

## 4.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr im Zuständigkeitsgebiet

**312,9 Millionen €** (Vorjahr: 300,8 Mio. €)

Der höchste Geldumsatz wurde beim Verkauf bebauter Grundstücke erzielt. Hier machten die Verkäufe von bebauten Grundstücken sowie Wohnungs- und Teileigentum zusammen 84,8 % des Geldumsatzes aus, während bei unbebauten Baugrundstücken nur 11,3 % des Geldumsatzes erreicht wurde.

### Geldumsatz 2013

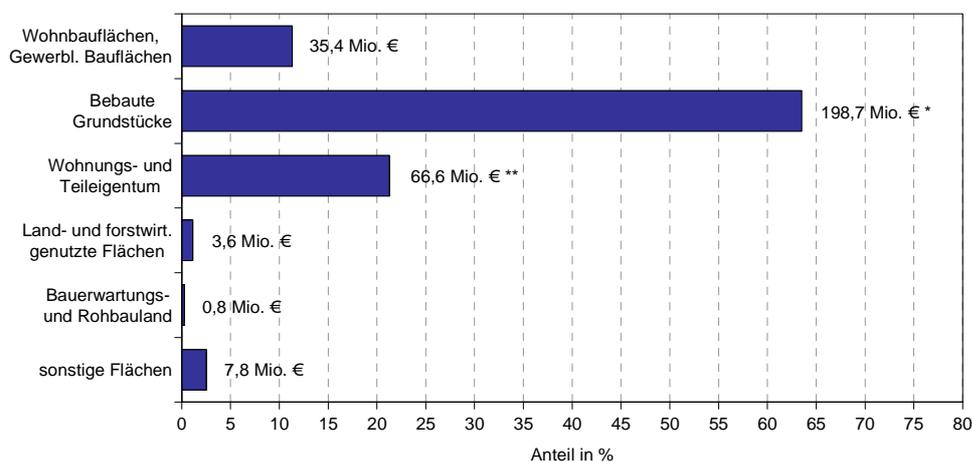


Abbildung 4-7

\* inklusive bebautes Erbbaurecht, \*\* inklusive Wohnungserbbaurecht



## 5. Unbebaute Grundstücke

(siehe auch Pos. 9 – Sonstige 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). 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 Immobilienwertermittlungsverordnung handelt es sich bei Bauerwartungsland um Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

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 Reihenhausbauweise 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 2013 mit

**307 Kauffällen** (Vorjahr: 282)

ein Geldumsatz von

**39,8 Mio. €** (Vorjahr: 38,1 Mio. €)

*Umsatzsteigerung*

und ein Flächenumsatz von

**160,3 ha** (Vorjahr: 78,4 ha)

erreicht.

Gegenüber dem Vorjahr stieg die Zahl der Verkäufe von unbebauten Grundstücken um 9 %, der Geldumsatz stieg dabei um 4 %.

Den höchsten Marktanteil haben die Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau mit einem Anteil von ca. 74 % der Kauffälle und einem Geldumsatz von 62 % (Abbildung 5-1).

**Marktanteile nach Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz**

Abbildung 5-1

in Prozent

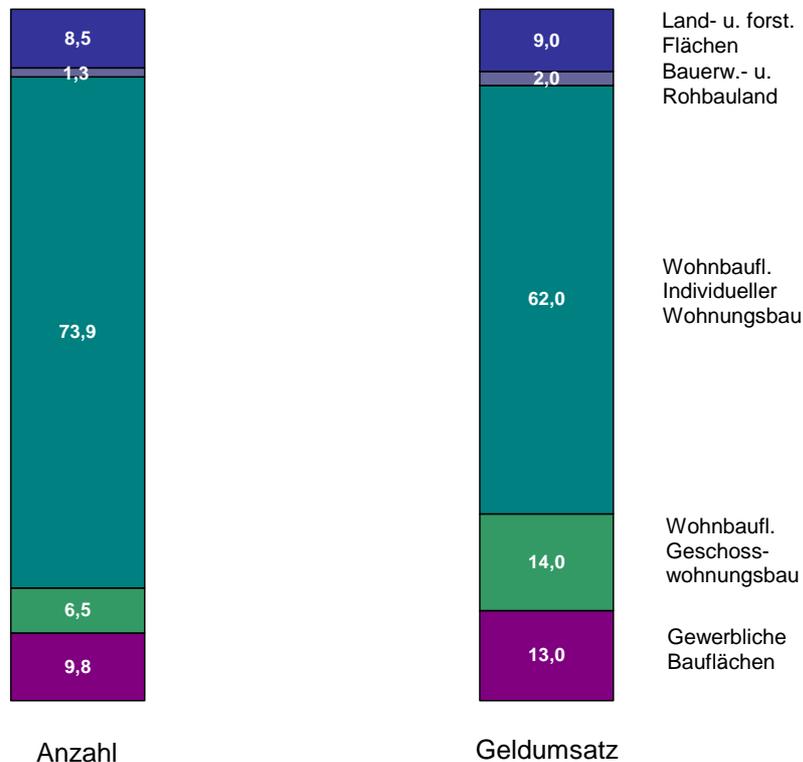
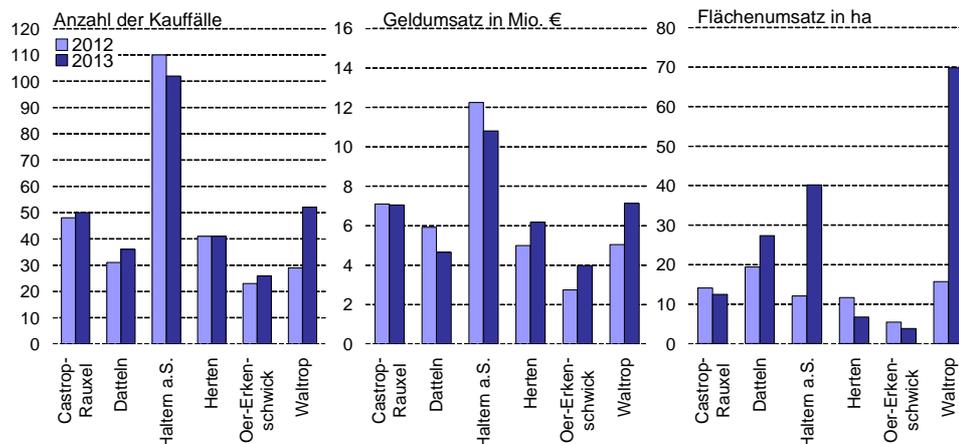


Abbildung 5-2 zeigt die Aufteilung des Umsatzes auf die sechs Städte im Zuständigkeitsgebiet des Gutachterausschusses.

**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 227 (Vorjahr: 210) Verkäufen. Es wurde ein Geldumsatz von rd. 24,7 Mio. € und ein Flächenumsatz von rd. 13,6 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.

Starke Steigerung in Waltrop  
Rückgang in Haltern am See und Herten

	2013	2012/2013
<b>Anzahl der Kauffälle</b>		
Castrop-Rauxel	33	+ 3 %
Datteln	21	+ 75 %
Haltern am See	86	- 9 %
Herten	30	- 19 %
Oer-Erkenschwick	20	+ 25 %
Waltrop	37	+ 106 %
<b>Geldumsatz in Mio. €</b>		
Castrop-Rauxel	5,22	+ 45 %
Datteln	1,94	+ 92 %
Haltern am See	8,68	- 11 %
Herten	2,78	- 23 %
Oer-Erkenschwick	2,41	+ 31 %
Waltrop	3,66	+ 99 %
<b>Flächenumsatz in ha</b>		
Castrop-Rauxel	3,32	+ 93 %
Datteln	1,12	+ 107 %
Haltern am See	4,10	- 23 %
Herten	1,54	- 12 %
Oer-Erkenschwick	1,15	+ 25 %
Waltrop	2,32	+ 81 %

Während in Castrop-Rauxel und Oer-Erkenschwick bei der Anzahl der Kauffälle eine Steigerung, in Datteln und Waltrop eine starke Steigerung zu verzeichnen ist, verringerte sich die Anzahl der Kauffälle in Haltern am See und Herten.

In der Stadt Haltern am See wurde der höchste Geldumsatz mit rd. 8,7 Mio. € und der höchste Flächenumsatz mit rd. 4,1 ha erzielt.



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

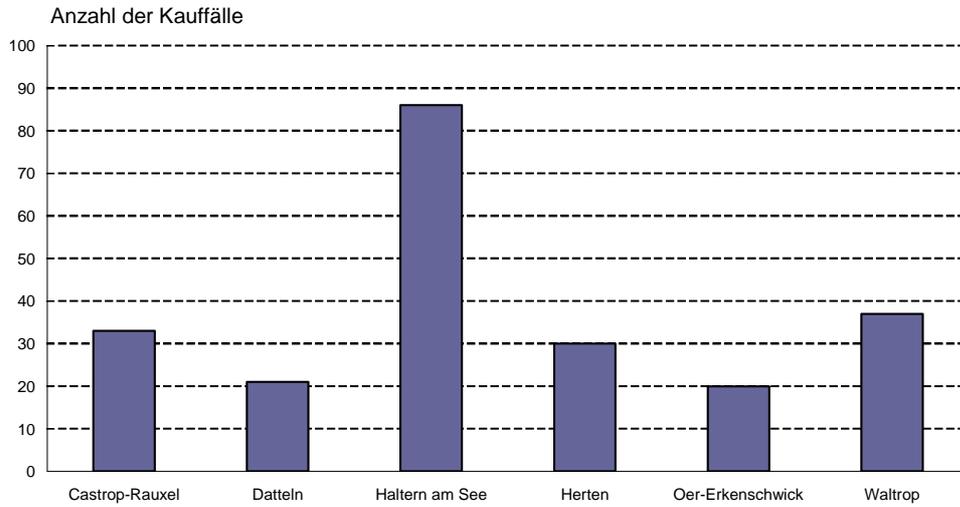


Abb. 5-3

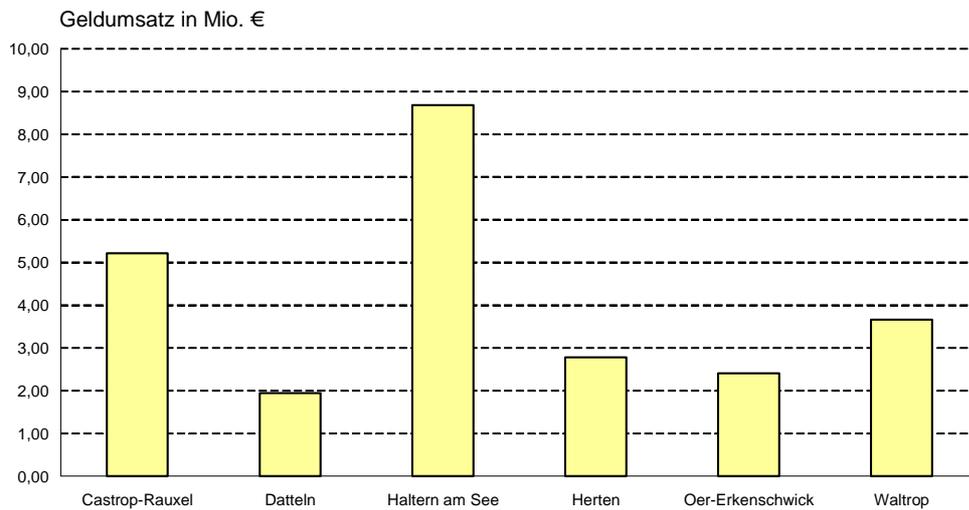


Abb. 5-4

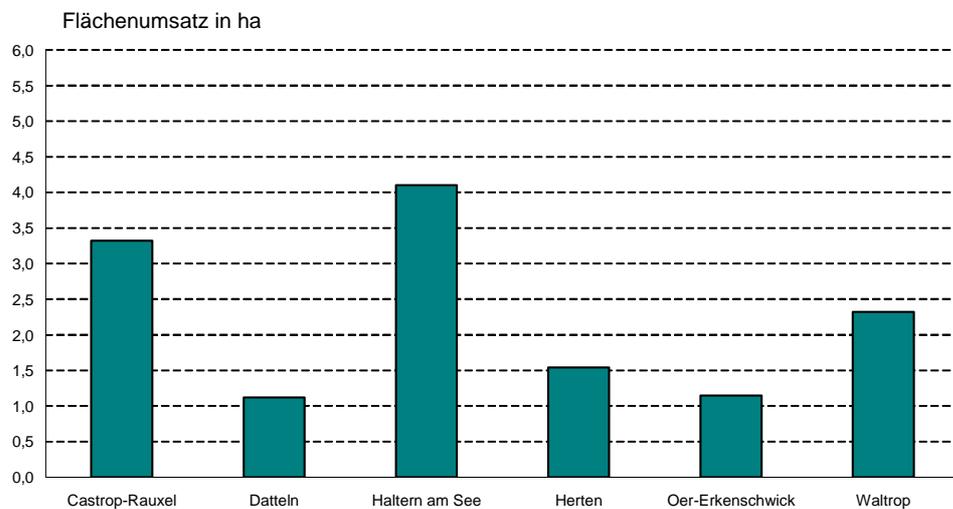


Abb. 5-5



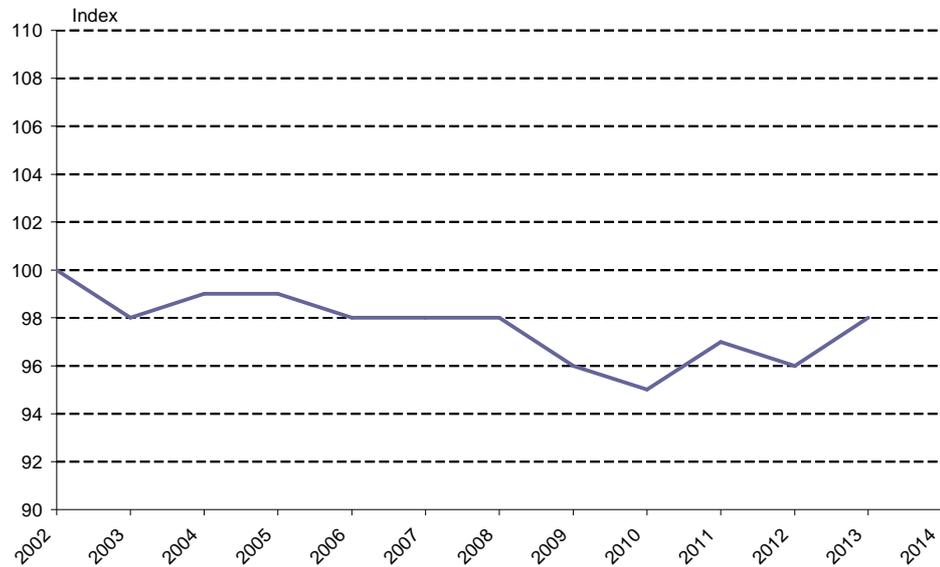
### Preisentwicklung

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 2013 Wohnbauflächen Individueller Wohnungsbau

Basisjahr 2002 (Index = 100)

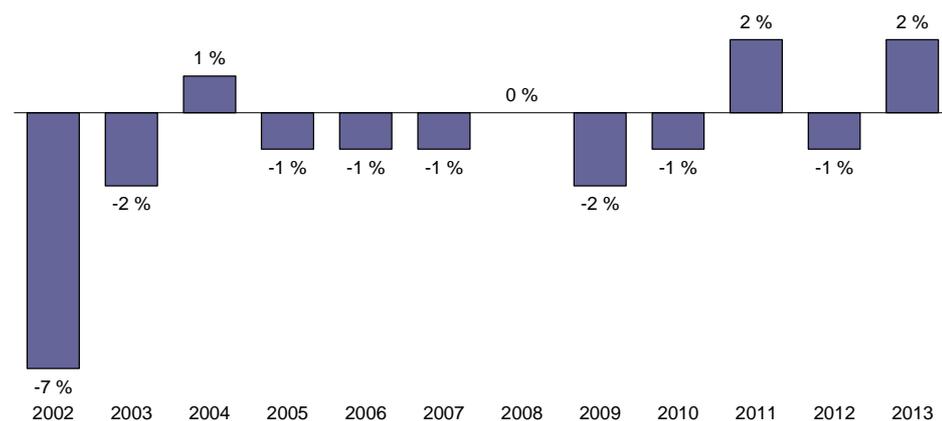
Abb. 5-6



### 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 2013

Die Preise für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus sind im Jahr 2013 stagnierend bis leicht steigend.

*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 sich auf eine Grundstückstiefe von 35 m beziehen.

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> ]
<b>Castrop-Rauxel</b>	230	185	130
<b>Datteln</b>	220	190	170
<b>Haltern am See</b>	280	240	200
<b>Herten</b>	235	180	150
<b>Oer-Erkenschwick</b>	220	190	170
<b>Waltrop</b>	220	200	170

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

### 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)
- Kostenerstattungsbeiträge gemäß § 135a BauGB (naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen, Aufwand für den Grunderwerb und für die erstmalige Herstellung).

### Erbbauzins

Aufgrund der geringen Anzahl der Erbbaurechtsneubestellungen in 2013 wurden für die Ableitung des Erbbauzinses die Verträge über Erbbaurechtsneubestellungen aus den Jahren 2010 bis 2013 ausgewertet. Der durchschnittliche Erbbauzins liegt bei 5,00 €/m<sup>2</sup>, der durchschnittliche Erbbauzinssatz beträgt 2,6 % vom beitragsfreien Bodenwert, der vom beitragsfreien Bodenrichtwert – oder Vergleichswerten – abgeleitet wird.

*durchschnittlicher  
Erbbauzins 5,00 €/m<sup>2</sup>,  
durchschnittlicher  
Erbbauzinssatz 2,6 %*

### Erbbaurechtsneubestellungen

<b>durchschnittlicher Erbbauzins</b>	<b>Standardabweichung des Mittels</b>	<b>Anzahl der Fälle</b>
5,00 €/m <sup>2</sup>	± 0,14 €/m <sup>2</sup>	11
<b>durchschnittlicher Erbbauzinssatz</b>	<b>Standardabweichung des Mittels</b>	<b>Anzahl der Fälle</b>
2,6 %	± 0,12 %	11



## 5.2 Geschosswohnungsbau

### Umsätze

#### Umsatzsteigerung

Die Anzahl der Kauffälle lag im Jahr 2013 bei 20 (Vorjahr: 16). Der Geldumsatz lag bei rd. 5,6 Mio. € und der Flächenumsatz bei rd 2,8 ha.

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

	2013	2012
<b>Anzahl der Kauffälle</b>		
Castrop-Rauxel	2	4
Datteln	5	5
Haltern am See	3	2
Herten	4	1
Oer-Erkenschwick	3	2
Waltrop	3	2
<b>Geldumsatz in Mio. €</b>		
Castrop-Rauxel	0,70	1,10
Datteln	1,53	1,03
Haltern am See	0,71	0,59
Herten	0,87	0,19
Oer-Erkenschwick	0,60	0,43
Waltrop	1,14	0,48
<b>Flächenumsatz in m<sup>2</sup></b>		
Castrop-Rauxel	4.700	7.600
Datteln	7.700	6.600
Haltern am See	2.300	1.800
Herten	4.500	800
Oer-Erkenschwick	3.000	2.300
Waltrop	6.200	2.700

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

Abb. 5-8

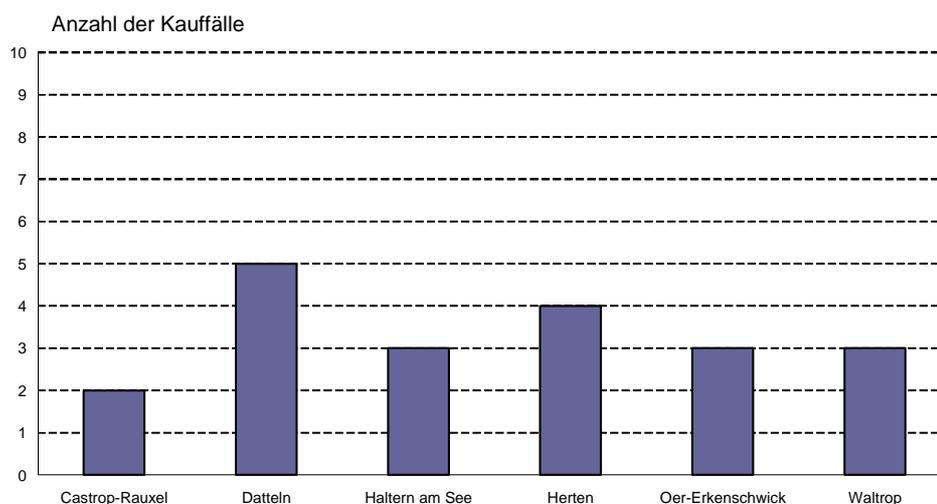




Abb. 5-9

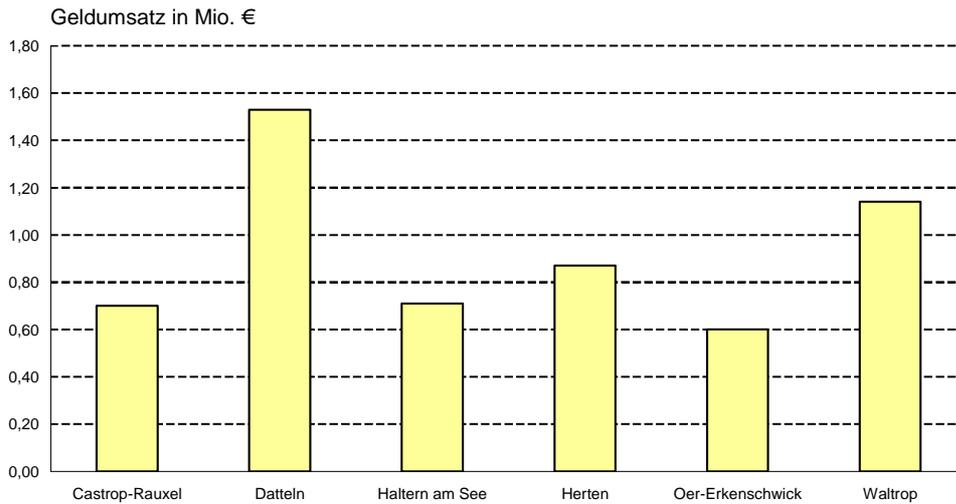
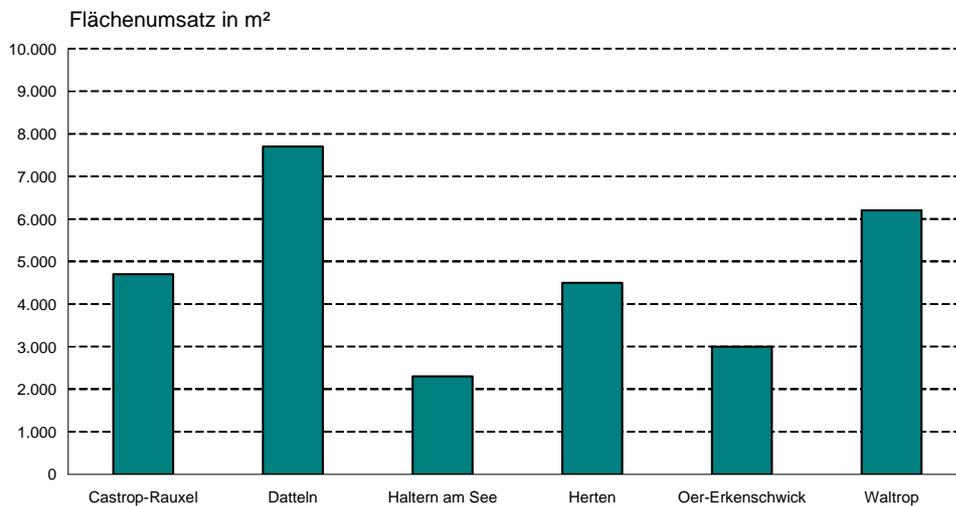


Abb. 5-10



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 sich auf eine Grundstückstiefe von 35 m beziehen.

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**

Stadt	gute Lage [€/m²]	mittlere Lage [€/m²]	mäßige Lage [€/m²]
<b>Castrop-Rauxel</b>	210	190	140
<b>Datteln</b>	220	200	180
<b>Haltern am See</b>	280	240	200
<b>Herten</b>	250	210	155
<b>Oer-Erkenschwick</b>	210	190	170
<b>Waltrop</b>	240	200	180

*durchschnittliche  
beitragsfreie  
Bodenrichtwerte  
(in der Regel ab  
dreigeschossiger  
Bauweise)*



**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)
- Kostenerstattungsbeiträge gemäß § 135a BauGB (naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen, Aufwand für den Grunderwerb und für die erstmalige Herstellung).

**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.

Umsatzrückgang

Die Anzahl der Kauffälle lag bei 30 (Vorjahr: 28). Der Geldumsatz lag bei rd. 5,2 Mio. € (Vorjahr: 7,4 Mio. €), der Flächenumsatz bei rd. 8,8 ha.

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

	2013	2012
<b>Anzahl der Kauffälle</b>		
Castrop-Rauxel	9	8
Datteln	1	4
Haltern am See	6	7
Herten	5	1
Oer-Erkenschwick	3	4
Waltrop	6	4
<b>Geldumsatz in Mio. €</b>		
Castrop-Rauxel	0,56	2,28
Datteln	0,10	1,50
Haltern am See	0,60	1,54
Herten	2,39	0,95
Oer-Erkenschwick	0,97	0,37
Waltrop	0,57	0,78
<b>Flächenumsatz in m²</b>		
Castrop-Rauxel	12.900	41.400
Datteln	2.300	16.400
Haltern am See	12.400	18.500
Herten	25.200	29.600
Oer-Erkenschwick	24.100	10.700
Waltrop	11.300	17.300



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

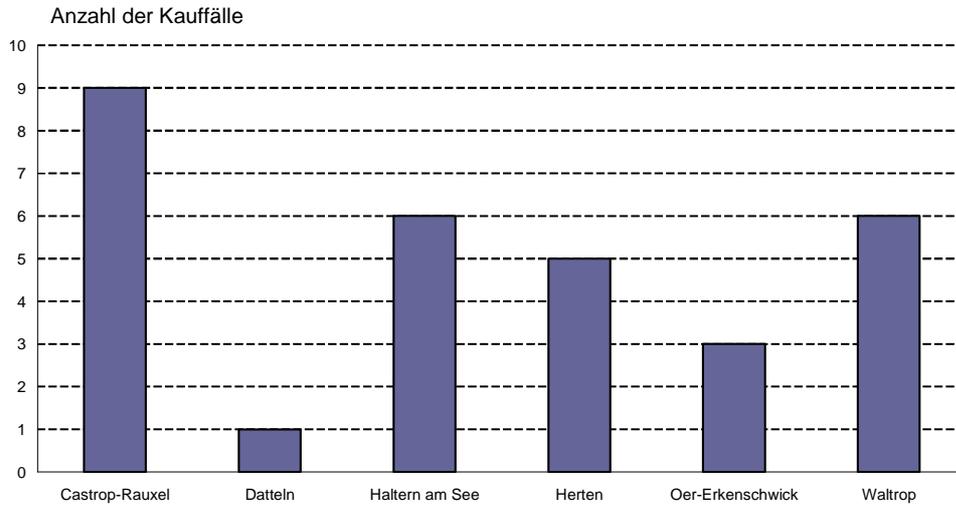


Abb. 5-11

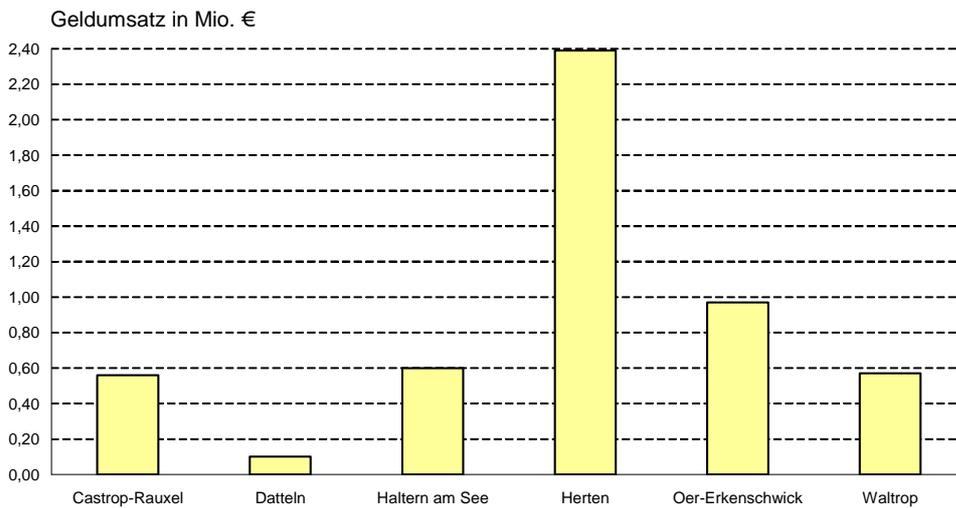


Abb. 5-12

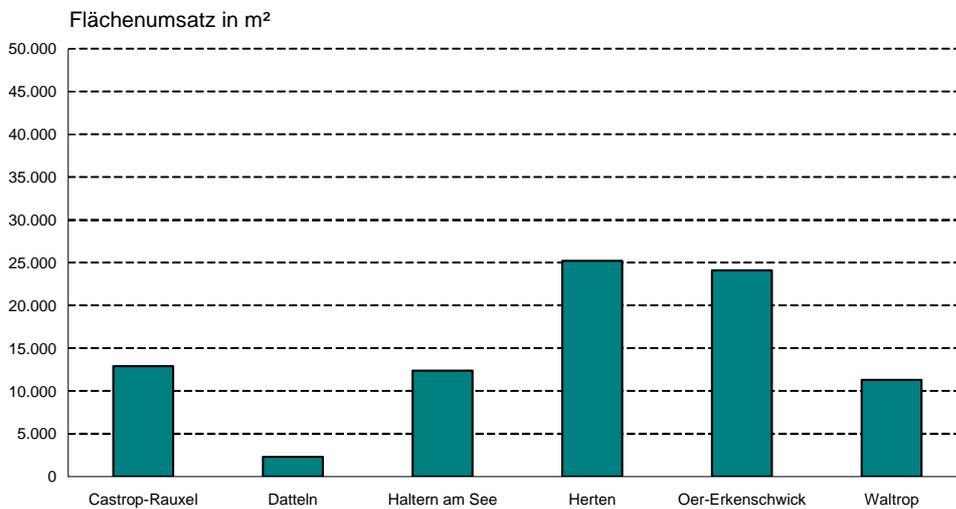


Abb. 5-13



### Preisentwicklung

Die Preise für gewerbliche Bauflächen sind im Jahr 2013 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 Gewerbliche Bauflächen

durchschnittliche  
beitragsfreie  
Bodenrichtwerte

Stadt	gute Lage [€/m²]	mittlere Lage [€/m²]	mäßige Lage [€/m²]
<b>Castrop-Rauxel</b>	50	40	34
<b>Datteln</b>	50	40	--
<b>Haltern am See</b>	50	44	40
<b>Herten</b>	40	35	--
<b>Oer-Erkenschwick</b>	44	38	--
<b>Waltrop</b>	48	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).

## 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 18 Verkäufen (Vorjahr: 17). Der Geldumsatz lag bei rd. 1,7 Mio. €, der Flächenumsatz bei rd. 38,9 ha.

Umsatzrückgang

Stadt	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz Mio. €	Flächenumsatz ha
<b>Castrop-Rauxel</b>	3	0,28	5,50
<b>Datteln</b>	8	1,06	24,74
<b>Haltern am See</b>	2	0,01	0,27
<b>Herten</b>	2	0,13	2,22
<b>Oer-Erkenschwick</b>	---	---	---
<b>Waltrop</b>	3	0,25	6,15



### Durchschnittliche Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Stadt	Durchschnittlicher Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>	Minimum €/m <sup>2</sup>	Maximum €/m <sup>2</sup>
Castrop-Rauxel	4,2	4,0	4,5
Datteln	3,8	3,1	4,2
Haltern am See	3,1	2,8	3,6
Herten	4,2	4,0	4,4
Oer-Erkenschwick	4,5	4,0	4,7
Waltrop	3,6	3,5	3,7

### Preisentwicklung

Der durchschnittliche landwirtschaftliche Kaufpreis in den Städten Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick und Waltrop liegt bei 4,18 €/m<sup>2</sup> und damit über dem Vorjahresniveau (3,94€/m<sup>2</sup>).

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

*Ackerland- und Grünlandflächen vergleichbar*

### Landwirtschaftliche Flächen in Ortsrandlage

Die Auswertung aus den Jahren 1989 bis 2013 hat ergeben, dass der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche für diese Flächen etwa dem 1,3- bis 1,7-fachen Bodenrichtwert für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke entspricht.

### Landwirtschaftliche Flächen mit Hofanschluss

(Zukauf in unmittelbarer Hofnähe)

Die Auswertung aus den Jahren 1989 bis 2013 hat ergeben, dass der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche für diese Flächen etwa dem 1,5- bis 2-fachen Bodenrichtwert für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke entspricht.

### Landwirtschaftliche Flächen in Überschwemmungsgebieten

Die Auswertung aus den Jahren 1985 bis 2013 hat ergeben, dass der Wert pro Quadratmeter Grundstücksfläche dieser Flächen ca. 20 bis 25 % unter dem Bodenrichtwert für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke liegt.

### Begünstigtes Agrarland

Begünstigtes Agrarland sind Flächen der Land- und Forstwirtschaft, die sich insbesondere durch ihre landschaftliche Lage, ihre Funktion oder ihre Nähe zu Siedlungsgebieten, 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 (z.B.: Erwerbsgartenbau-, Erwerbssobstbau-, Baumschulflächen, Erholungsflächen, Sport-, Spiel-, Badeplätze, Kleingartenland, Modellflugplätze).

Hinweis: Die Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.05.2010 definiert diese Flächen nicht mehr.

Für den Zeitraum von 1989 bis 2013 sind Kaufverträge über begünstigtes Agrarland ausgewertet worden. Die Auswertung von 58 Kauffällen hat ergeben, dass der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche für begünstigtes Agrarland etwa dem 2- bis 3-fachen Bodenrichtwert für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke entspricht.



## Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

### Umsätze und Preisniveau

Umsatzsteigerung

Im Zuständigkeitsgebiet wechselten im Berichtsjahr 6 (Vorjahr: 4) forstwirtschaftlich genutzte Flächen den Eigentümer. Der Geldumsatz lag bei rd. 1,8 Mio. € und der Flächenumsatz bei rd. 92,8 ha.

Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz Mio. €	Flächenumsatz ha
6	1,80	92,77

Der durchschnittliche Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke ohne Aufwuchs lag im Jahr 2013 bei 0,5 €/m<sup>2</sup>.

### Preisentwicklung

1 Hektar Wald kostet  
durchschnittlich 10.700 €

Preise steigend

Der durchschnittliche forstwirtschaftliche Kaufpreis (einschließlich durchschnittlichem Aufwuchs) im Zuständigkeitsgebiet liegt bei 1,07 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 0,93 €/m<sup>2</sup>) und damit über dem Vorjahresniveau.

## 5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

### Bauerwartungsland

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung handelt es sich bei Bauerwartungsland um Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

### Umsätze Bauerwartungsland

Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz Mio. €	Flächenumsatz ha
2	0,14	1,07

### 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	Geldumsatz Mio. €	Flächenumsatz ha
2	0,65	1,25

## 5.6 Ausgleichsflächen gem. § 9 BauGB und gem. BNatSchG

Die Auswertung von Kauffällen über an Baugebiete angrenzende Flächen (Ortsrandlage) für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hat ergeben, dass der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche dieser Flächen etwa dem 3,7-fachen (Minimum 1,8-fach, Maximum 6,6-fach) Bodenrichtwert für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke bzw. durchschnittlich 9% (Minimum 3%, Maximum 19%) des beitragspflichtigen, auf eine Grundstückstiefe von 35 m bezogenen Bodenrichtwertes für 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 2,4-fachen (Minimum 0,4-fach, Maximum 3,8-fach) landwirtschaftlichen Bodenrichtwert entspricht.

## 5.7 Gartenland

Für den Zeitraum von 2004 bis 2013 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 pro Quadratmeter Grundstücksfläche für diese Flächen bei etwa 25 % des beitragspflichtigen, auf eine Grundstückstiefe von 35 m bezogenen Bodenrichtwertes für Wohnbauflächen liegt.

### Gartenlandflächen im Außenbereich (Ortsrandlage)

Die Auswertung hat ergeben, dass der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche für diese Flächen etwa dem 3- bis 4-fachen Bodenrichtwert für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke entspricht.

### Gartenlandflächen im Außenbereich (freie Feldlage)

Die Auswertung hat ergeben, dass der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche für diese Flächen etwa dem 2- bis 4-fachen Bodenrichtwert für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke entspricht.

#### Beispiel:

##### Gartenlandfläche im bebauten Innenbereich

Beitragsfreier Bodenrichtwert für Wohnbauflächen (bezieht sich in diesem Fall auf eine gebietstypische Grundstückstiefe von 40 m)	165 W II 40
Umrechnung des Bodenrichtwertes auf 35 m Grundstückstiefe durch entsprechende Zu- bzw. Abschläge aus der Kreuztabelle (siehe Seite 49):	
Umrechnungsfaktor entsprechend der Kreuztabelle	1,08
	$165 \text{ €/m}^2 \times 1,08 = 178 \text{ €/m}^2$
Ermittlung des beitragspflichtigen Bodenrichtwertes (mit durchschnittlicher Erschließungsqualität) durch Abzug des Wertes der Beiträge aus dem „Wertrahmen für die Beitragsfreiheit der Bodenrichtwerte“ (siehe Seite 50):	
Wert für durchschnittliche Erschließungsqualität (Baugebiete von 1965 bis 1990):	45 €/m <sup>2</sup>
	$178 \text{ €/m}^2 - 45 \text{ €/m}^2 = 133 \text{ €/m}^2$
Wert des Gartenlandes:	25 % von 133 €/m <sup>2</sup> = rd. <b>33 €/m<sup>2</sup></b>

### 5.8 Arrondierungsflächen

Als Arrondierung wird die Erweiterung bzw. Abrundung eines Grundstückes um eine nicht selbständig bebaubare Teilfläche bezeichnet. Der Erwerb solcher Flächen ist meist nur für einen bestimmten Personenkreis interessant. Im Wesentlichen dient er dazu, die bestehende bauliche Ausnutzbarkeit eines Grundstückes zu erhöhen, Überbauungen zu legalisieren, den bisher ungünstigen Verlauf einer Grundstücksgrenze zu begradigen oder Hausgärten zu erweitern.

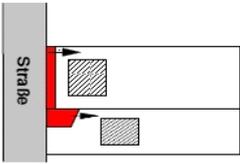
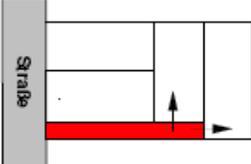
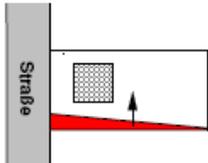
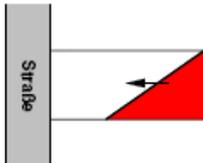
Die in der Kaufpreissammlung registrierten Kauffälle (2002 - 2013) für unselbständige Teilflächen wurden untersucht und in folgende Hauptgruppen unterteilt:

1. Freihändiger Erwerb von Verkehrsflächen
2. Private Erschließungsflächen
3. Arrondierung zu bebauten Grundstücken
4. Arrondierung zu unbebauten Grundstücken

Die in den Kaufverträgen vereinbarten Kaufpreise pro Quadratmeter Grundstücksfläche wurden in Relation zu dem maßgeblichen beitragsfreien, auf eine Grundstückstiefe von 35 m bezogenen Bodenrichtwert gesetzt und ergeben die in den Tabellen angegebenen prozentualen Preisspannen.

#### Übersicht - Arrondierungsflächen

Abb. 5-14

Art der unselbständigen Teilfläche	Preisspanne in % des beitragsfreien, auf eine Grundstückstiefe von 35 m bezogenen Bodenrichtwertes	Beispiel
<b>1.) Freihändiger Erwerb von Verkehrsflächen</b> Rückkauf größerer Teilflächen als Vorgarten- oder Stellplatzfläche	19 - 27 % Ø 23 %	
<b>2.) Private Erschließungsflächen</b> Flächen, durch die eine Erschließung geschaffen bzw. eine Erschließung verbessert wird	26 - 94 % Ø 60 %	
<b>3.) Arrondierung zu bebauten Grundstücken</b> seitlich gelegene Flächen bzw. andere als Stellplatz geeignete Flächen	56 - 80 % Ø 68 %	
<b>4.) Arrondierung zu unbebauten Grundstücken</b> Flächen, die die Bebaubarkeit eines Grundstückes ermöglichen	82 - 116 % Ø 99 %	



## 6. Bebaute Grundstücke

(siehe auch Pos. 9 – Sonstige erforderliche Daten)

Mit einem Geldumsatz von 181,0 Mio. € (Vorjahr: 1761 Mio. €) bei 888 (Vorjahr: 823) 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**

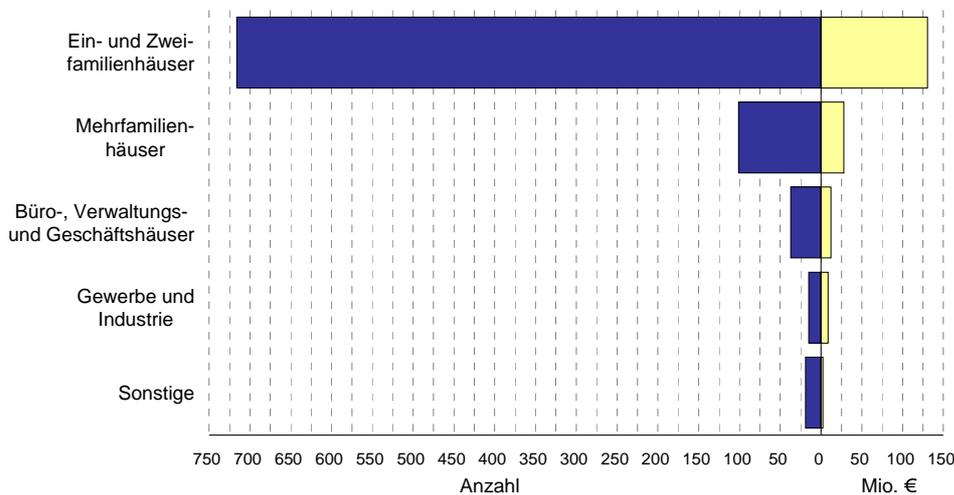


Abb. 6-1

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

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

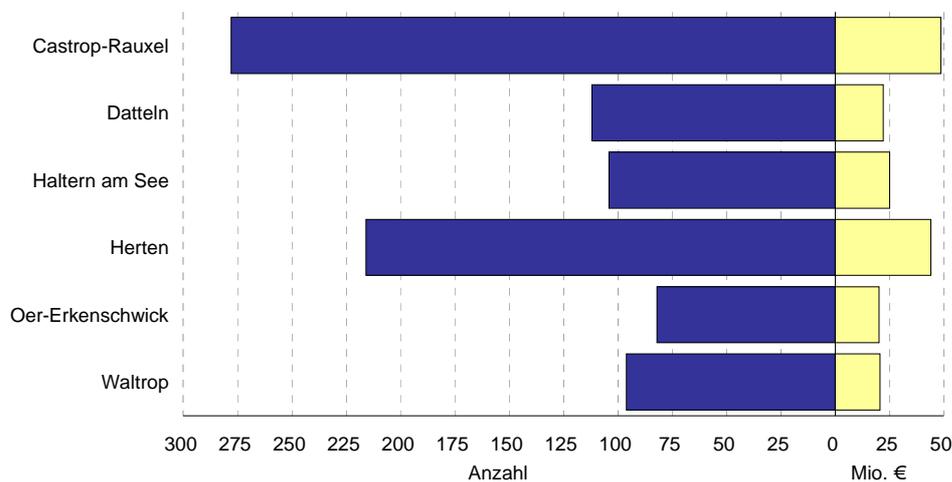


Abb. 6-2



### 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.

130,5 Mio. € Geldumsatz bei Ein- und Zweifamilienhäusern

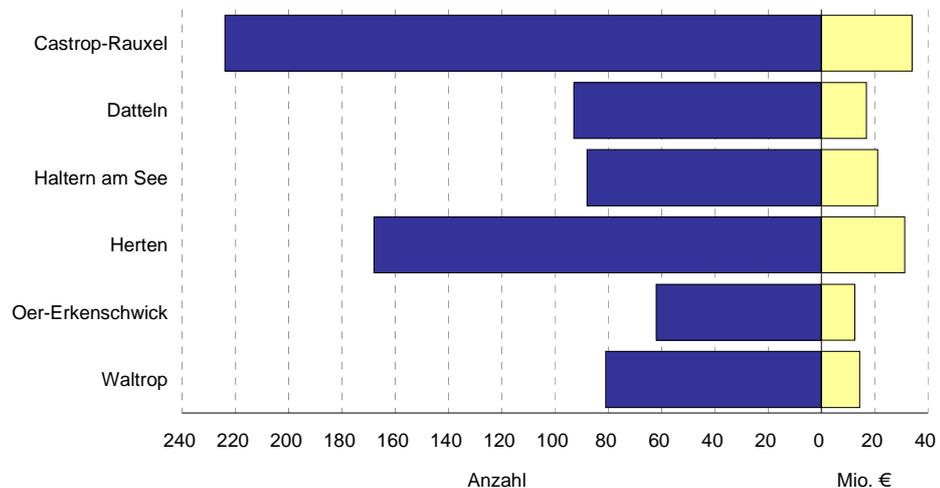
Im Berichtsjahr wechselten im Zuständigkeitsgebiet 716 (Vorjahr: 652) Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Geldumsatz von 130,5 Mio. € (Vorjahr: 113,0 Mio. €) den Eigentümer. In den Städten Castrop-Rauxel und Herten wurden die meisten Kauffälle registriert.

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

	2013	2012/2013
<b>Anzahl der Kauffälle</b>		
Castrop-Rauxel	224	+ 24 %
Datteln	93	+ 22 %
Haltern am See	88	+ 11 %
Herten	168	- 4 %
Oer-Erkenschwick	62	- 11 %
Waltrop	81	+ 14 %
<b>Geldumsatz in Mio. €</b>		
Castrop-Rauxel	34,1	+ 19 %
Datteln	17,0	+ 31 %
Haltern am See	21,1	+ 15 %
Herten	31,3	+ 16 %
Oer-Erkenschwick	12,6	- 7 %
Waltrop	14,4	+ 15 %
<b>Flächenumsatz in ha</b>		
Castrop-Rauxel	10,73	+ 27 %
Datteln	5,09	+ 31 %
Haltern am See	5,52	+ 7 %
Herten	9,10	- 4 %
Oer-Erkenschwick	4,99	+ 55 %
Waltrop	4,78	+ 60 %

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

Abb. 6-3





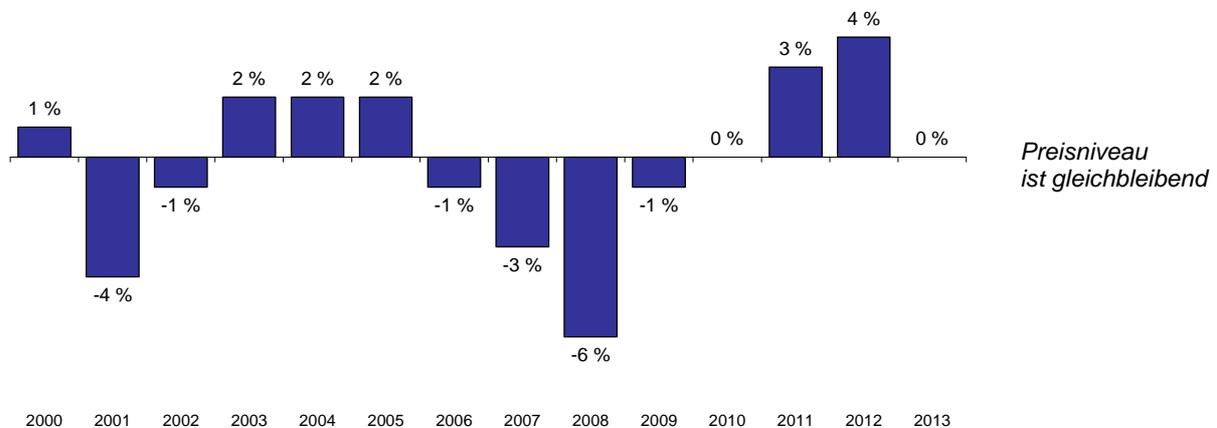
## Preisentwicklung

Das Preisniveau für Ein- und Zweifamilienhäuser in den sechs Städten stagniert.

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

### Entwicklung der Preisveränderungen für Ein- und Zweifamilienhäuser im Vergleich zum Vorjahr (Erst- und Weiterverkäufe)

Abb. 6-4



## Preisniveau

Bei der nachfolgenden Ermittlung des Preisniveaus wird nach freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, nach Reihenendhäusern und Doppelhaushälften sowie nach Reihemittelhäusern 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 pro Quadratmeter 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 49 Kauffällen lassen sich 17 Kauffälle (35 %) der Altersklasse ab 1950 bis 1974, 15 Kauffälle (31 %) der Altersklasse ab 1975 bis 1994 und 10 Kauffälle (20 %) der Altersklasse ab 1995 bis 2011 zuordnen. 7 Verkäufe (14 %) von Neubauten (Baujahre 2012 und 2013) wurden registriert.



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

freistehendes  
Ein- u. Zweifamilienhaus  
Neubau 330.000 €

**Durchschnittspreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser**

Altersklasse	Neubau	1995-2011	1975-1994	1950-1974
Gesamtkaufpreis in €	330.000	304.000	266.000	221.000

**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.

Von den insgesamt 86 Kauffällen lassen sich 28 Kauffälle (32 %) der Altersklasse ab 1950 bis 1974, 17 Kauffälle (20 %) der Altersklasse ab 1975 bis 1994 und 24 Kauffälle (28 %) der Altersklasse ab 1995 bis 2011 zuordnen. 17 Verkäufe (20 %) von Neubauten (Baujahre 2012 und 2013) wurden registriert.

Reihenendhaus,  
Doppelhaushälfte  
Neubau 254.000 €

**Durchschnittspreise für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften**

Altersklasse	Neubau	1995-2011	1975-1994	1950-1974
Gesamtkaufpreis in €	254.000	232.000	201.000	163.000

**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.

Insgesamt wurden 35 Kauffälle ausgewertet. Auf die Altersklasse ab 1975 bis 1994 wurden 11 Verkäufe registriert.

Reihenmittelhaus  
Neubau 221.000 €

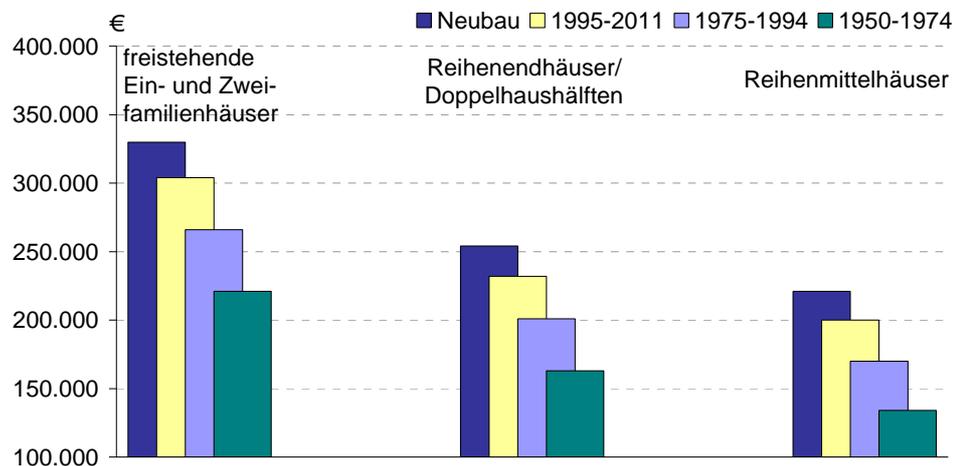
**Durchschnittspreise für Reihenmittelhäuser**

Altersklasse	Neubau	1995-2011	1975-1994	1950-1974
Gesamtkaufpreis in €	221.000	200.000	170.000	134.000

Einen Vergleich der durchschnittlichen Gesamtkaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenendhäuser und Doppelhaushälften sowie Reihenmittelhäuser ermöglicht die Abbildung 6-5. Der Preisunterschied für Reihenendhäuser/Doppelhaushälften sowie Reihenmittelhäuser beträgt für Neubauten 33.000 €.

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

Abb. 6-5





## 6.2 Mehrfamilienhäuser

### Umsätze

Der Geldumsatz aus Kaufverträgen über Mehrfamilienhäuser lag bei 27,9 Mio. € (Vorjahr: 23,6 Mio. €). Die Zahl der Kauffälle war mit 101 Verträgen höher als im Vorjahr (92 Kauffälle).

*Anzahl der Verkäufe und Geldumsatz von Mehrfamilienhäusern steigen*

### Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz Mehrfamilienhäuser

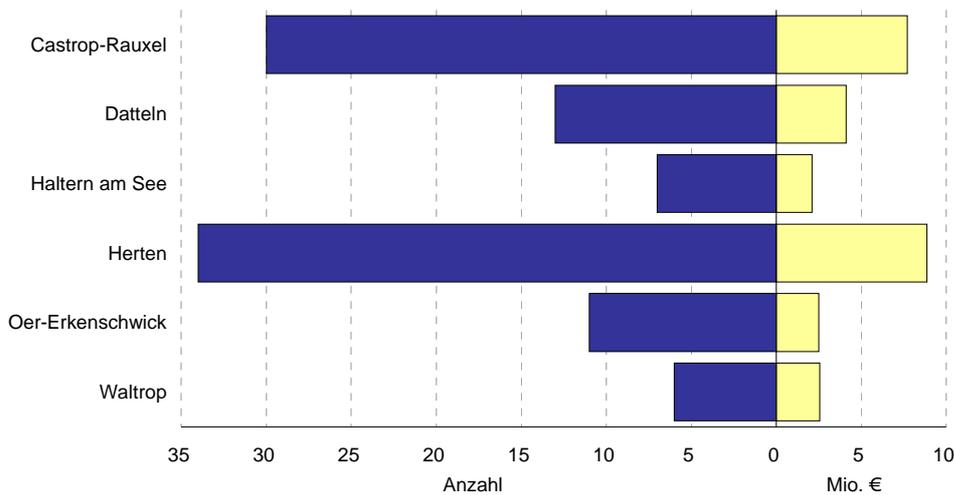


Abb. 6-6

Der durchschnittliche Gesamtkaufpreis von Mehrfamilienhäusern lag im Jahr 2013 bei rd. 276.500 € (Vorjahr: 256.500 €), dies entspricht rd. 725 € pro Quadratmeter Wohnfläche einschließlich Bodenwert.

*725 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche*

## 6.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

### Umsätze

Im Berichtszeitraum wurden für das Zuständigkeitsgebiet 37 Kauffälle (Vorjahr: 48 Kauffälle) von Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäusern, bei einem Geldumsatz von 11,9 Mio. € (Vorjahr: 23,0 Mio. €) registriert.

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

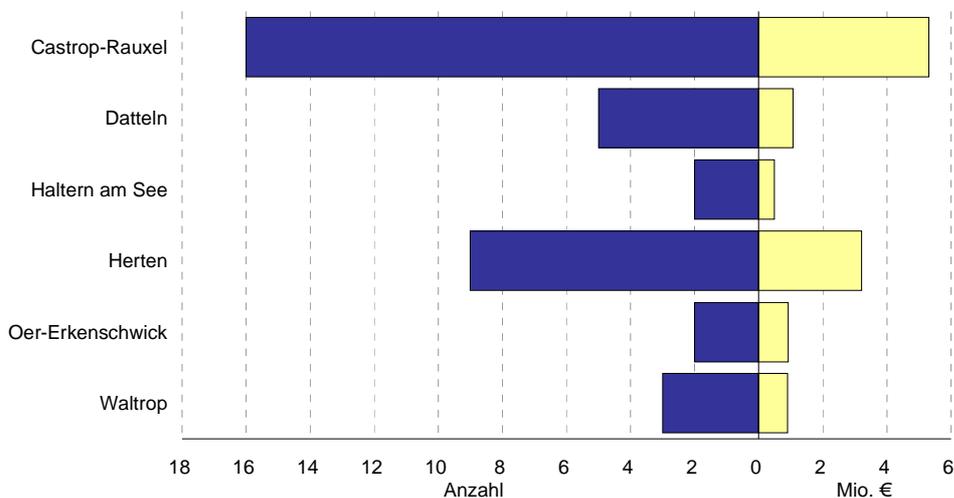


Abb. 6-7

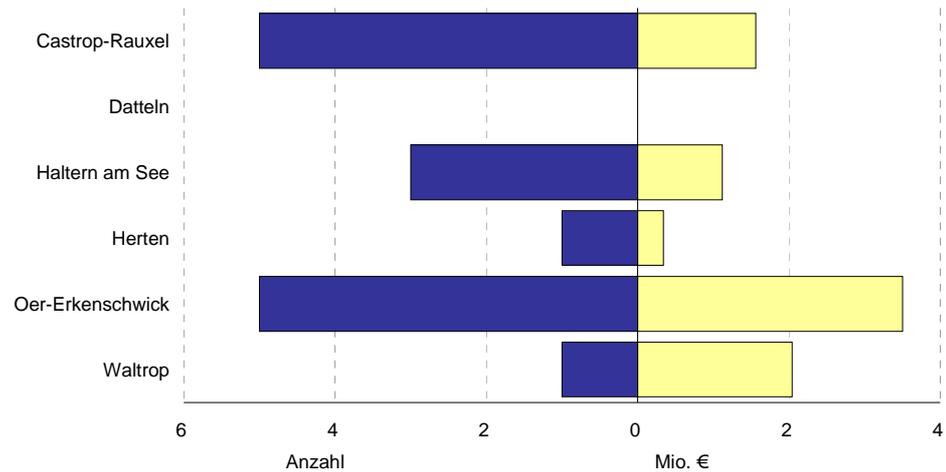
## 6.4 Gewerbe- und Industrieobjekte

### Umsätze

Im Berichtszeitraum wurden für das Zuständigkeitsgebiet 15 Kauffälle (Vorjahr: 18 Kauffälle) von Gewerbe- und Industrieobjekten, bei einem Geldumsatz von 8,6 Mio. € (Vorjahr: 13,0 Mio. €) registriert.

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

Abb. 6-8



## 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 19 Kauffälle mit einem Flächenumsatz von 5,75 ha und einem Geldumsatz von 2,2 Mio. € registriert worden.



## 7. Wohnungs- und Teileigentum

(siehe auch Pos. 9 – Sonstige erforderliche Daten)

### 7.1 Wohnungseigentum

#### Umsätze

515 (Vorjahr: 513 Kauffälle) verkaufte Objekte bei einem Geldumsatz von 56,8 Mio. € (Vorjahr: 57,8 Mio. €) sind beim Wohnungseigentum zu verzeichnen. 515 Kauffälle

Die folgende Tabelle zeigt die prozentualen Veränderungen der Anzahl der Kauffälle und des Geldumsatzes gegenüber dem Vorjahr.

	2013	2012/2013
<b>Anzahl der Kauffälle</b>		
Castrop-Rauxel	113	- 29 %
Datteln	76	+ 25 %
Haltern am See	92	- 16 %
Herten	118	+ 19 %
Oer-Erkenschwick	38	+ 15 %
Waltrop	78	+ 53 %
<b>Geldumsatz in Mio. €</b>		
Castrop-Rauxel	10,8	- 40 %
Datteln	8,6	+ 56 %
Haltern am See	13,7	- 8 %
Herten	10,2	+ 3 %
Oer-Erkenschwick	4,2	+ 31 %
Waltrop	9,4	+ 47 %

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

#### Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz Wohnungseigentum

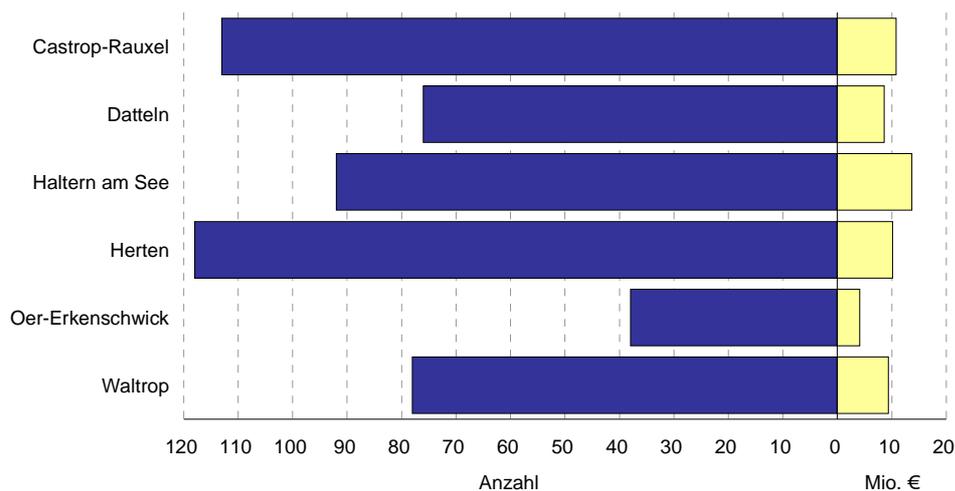


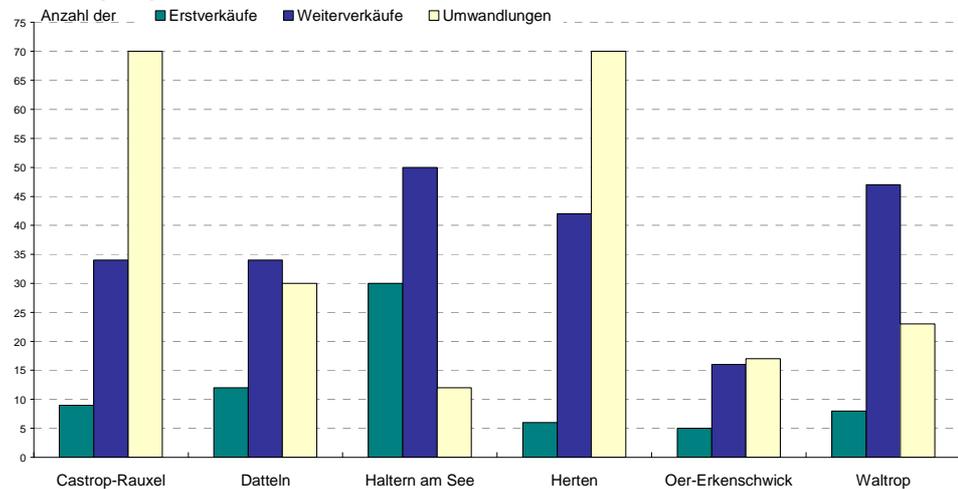
Abb. 7-1

Der höchste Geldumsatz wurde in Haltern am See mit 13,7 Mio. € registriert, der niedrigste Geldumsatz in Oer-Erkenschwick mit 4,2 Mio. €.

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 Umwandlungen.

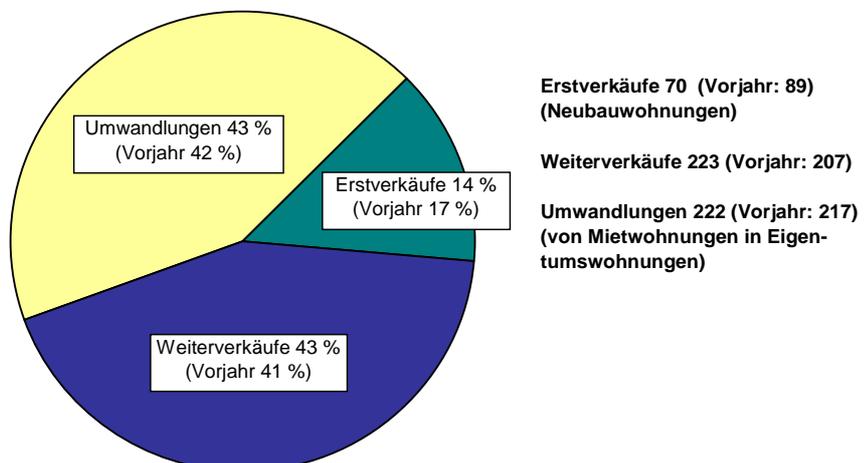
**Umsatz Wohnungseigentum – prozentuale Anteile der Kauffälle**

- Neubau, Weiterverkauf, Umwandlung -

	Kauf-fälle Anzahl	Kauf-fälle Wohnungseigentum		
		Erstverkäufe	Weiterverkäufe	Umwandlungen
(von den registrierten Kauf-fällen in %)				
<b>ges. Zuständig-keitsgebiet</b>	<b>515</b>	<b>14</b>	<b>43</b>	<b>43</b>
Castrop-Rauxel	113	8	30	62
Datteln	76	16	45	39
Haltern am See	92	33	54	13
Herten	118	5	36	59
Oer-Erkenschwick	38	13	42	45
Waltrop	78	10	60	30

Abb. 7-3

**Wohnungseigentum – Teilmärkte in Prozent**



### Preisentwicklung

Die Auswertung hat folgende Preisentwicklung ergeben:

Wohnungseigentum	Preisentwicklung in %	
	2012	2013
Insgesamt		
Erst- und Weiterverkäufe	+ 4	+ 5
Erstverkäufe	+ 3	+ 4
Weiterverkäufe	+ 4	+ 5

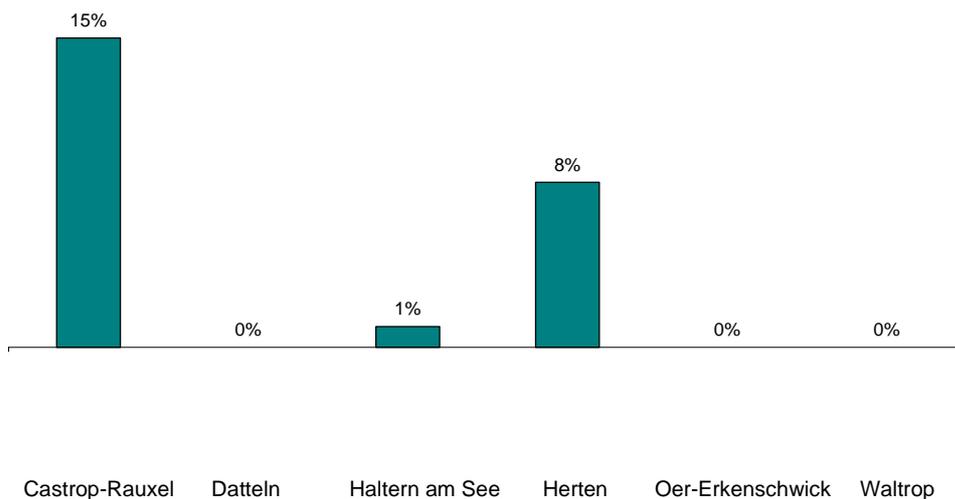
Die Preise von Wohnungseigentum sind bei neuen Objekten als auch bei gebrauchten Objekten im Durchschnitt der 6 Städte steigend.

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

#### Erstverkäufe

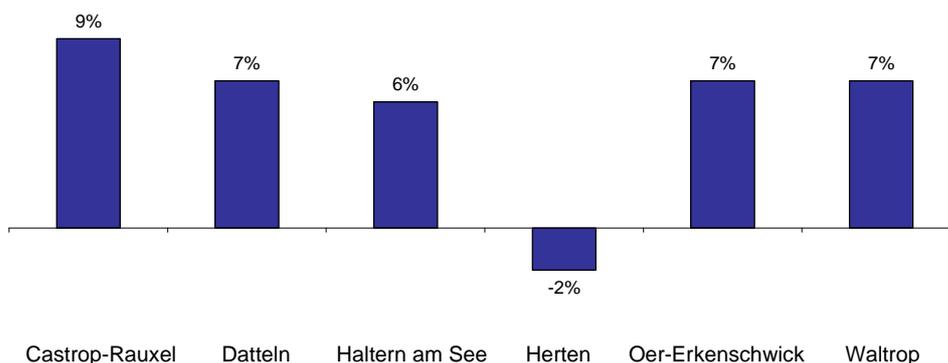
Abb. 7.4



*Preisanstieg in Castrop-Rauxel und Herten, Stagnierende Preise in allen anderen Städten*

#### Weiterverkäufe

Abb. 7.5

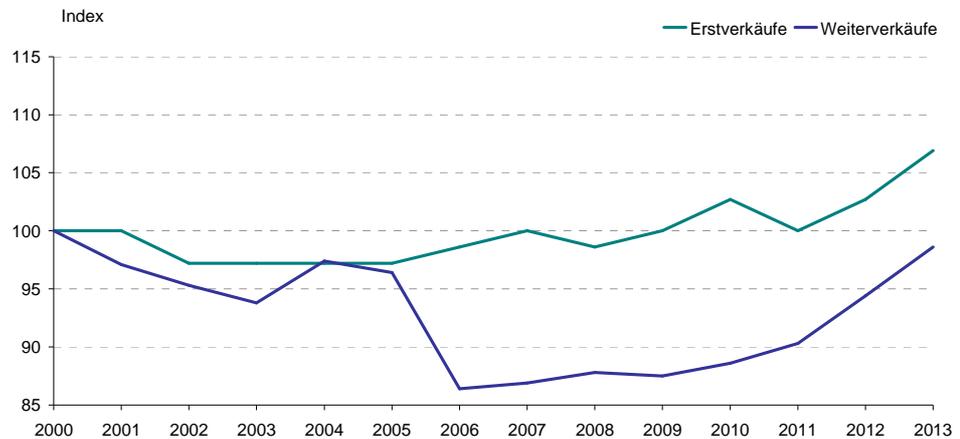


*Leichter Preisrückgang in Herten, Preisanstieg in allen anderen Städten*

In Abbildung 7-6 sind die Preisentwicklungen für Wohnungseigentum (Erstverkäufe und Weiterverkäufe) seit 2000 für die Städte im Zuständigkeitsgebiet dargestellt.

Abb. 7-6

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

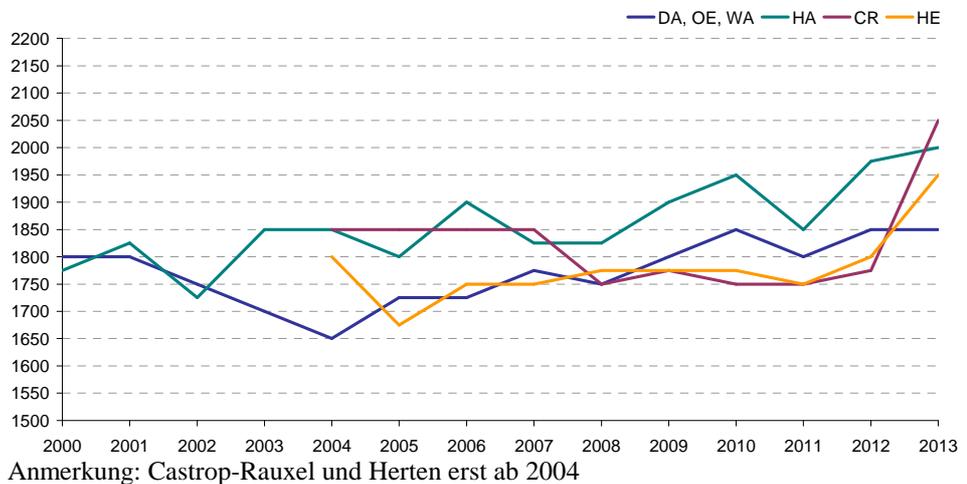


Einen Überblick über die Entwicklung der Preise für Erstverkäufe von Wohnungseigentum (Neubauten) hinsichtlich ihrer absoluten Höhe gibt die Abbildung 7-7. Dabei handelt es sich um durchschnittliche Preise bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche einschließlich Bodenwertanteil.

Abb. 7-7

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

Erstverkäufe von Wohnungseigentum in Datteln, Oer-Erkenschwick und Waltrop 1.850 €/m<sup>2</sup>, in Herten 1.950 €/m<sup>2</sup> und in Haltern am See 2.000 €/m<sup>2</sup>. In Castrop-Rauxel ist mit 2.050 €/m<sup>2</sup> der höchste Wert zu verzeichnen.



**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 vorgenommen 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 515 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 Quadratmeter Wohnfläche und Alter der Wohnung lässt sich unmittelbar erkennen. Weiterverkäufe in der Altersklasse 2000 bis 2011 liegen im Durchschnitt 350 € pro Quadratmeter Wohnfläche unter dem Preisniveau von Erstverkäufen. Weiterverkaufte Objekte der Altersklasse 1990 bis 1999 sind nochmals um rd. 225 € pro Quadratmeter 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	Durchschnittspreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche				
		Castrop-Rauxel	Datteln, Oer-Erk., Waltrop	Haltern am See	Herten	Gesamt
Erstverkauf	Neubau	2.050	1.850	2.000	1.950	1.925
Weiterverkauf	2000-2011	1.525	1.550	1.750	1.600	1.575
	1990-1999	1.350	1.325	1.475	1.325	1.350
	1980-1989	1.225	1.125	1.250	1.100	1.150
	1970-1979	1.075	950	1.025	900	975

*Durchschnittspreise für  
Wohnungseigentum*

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

Abb. 7-8

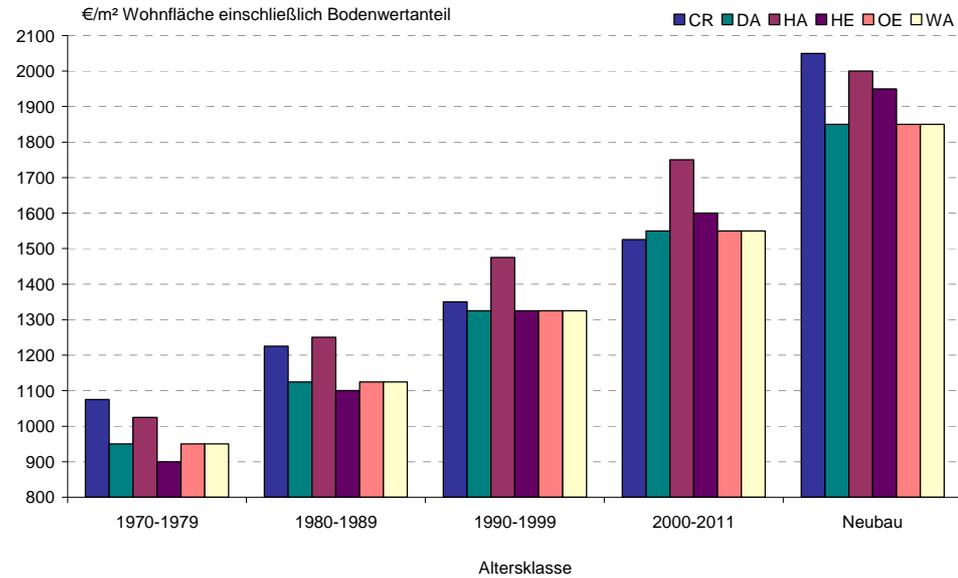
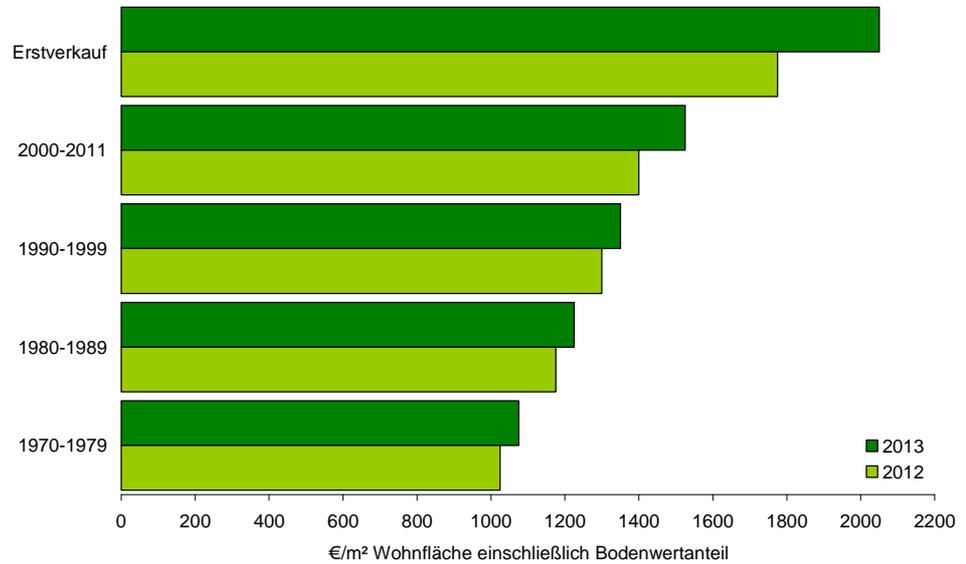


Abbildung 7-9 bis 7-15 zeigen die Veränderungen der durchschnittlichen Preise/m² Wohnfläche gegenüber dem Jahr 2012.

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

Abb. 7-9

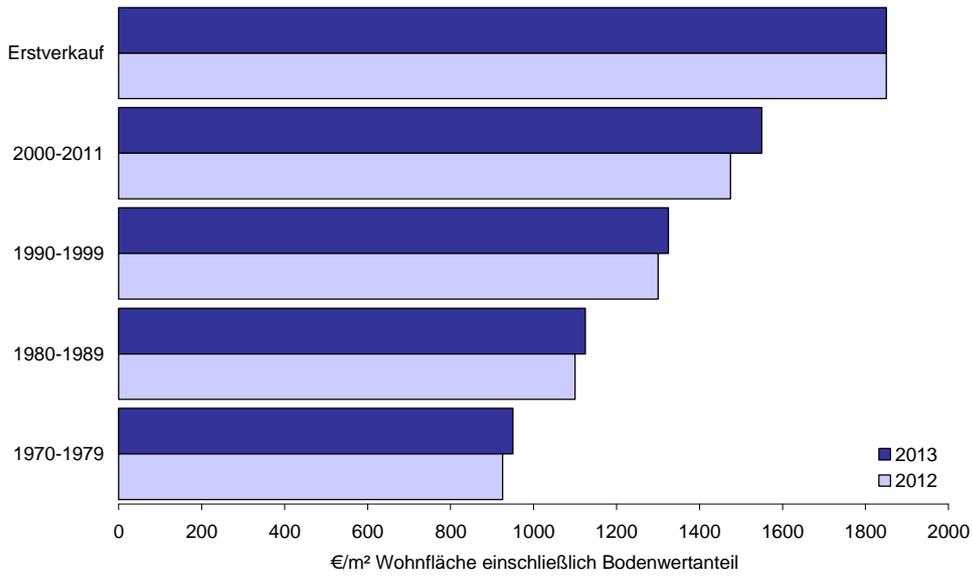
Castrop-Rauxel





Datteln

Abb. 7-10



Haltern am See

Abb. 7-11

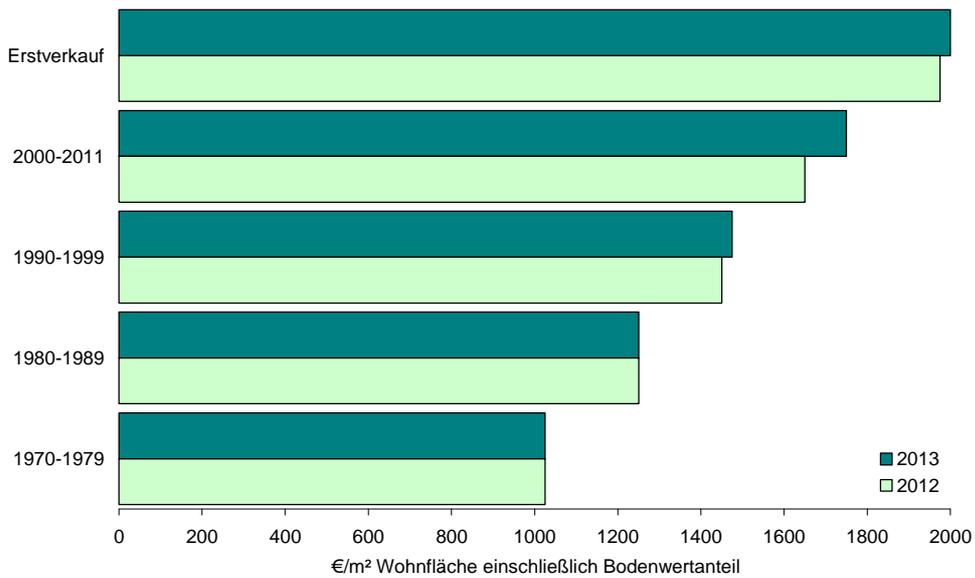




Abb. 7-12

### Herten

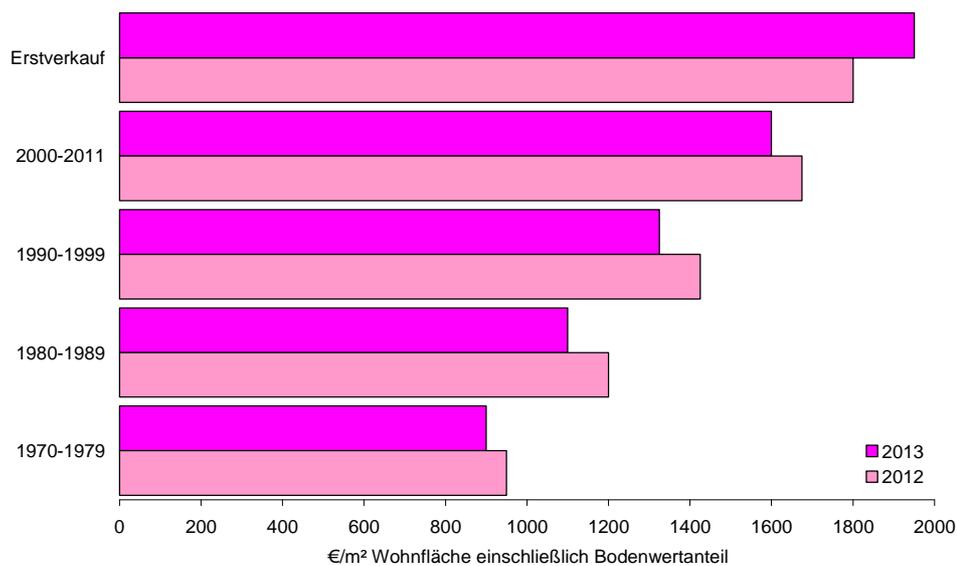
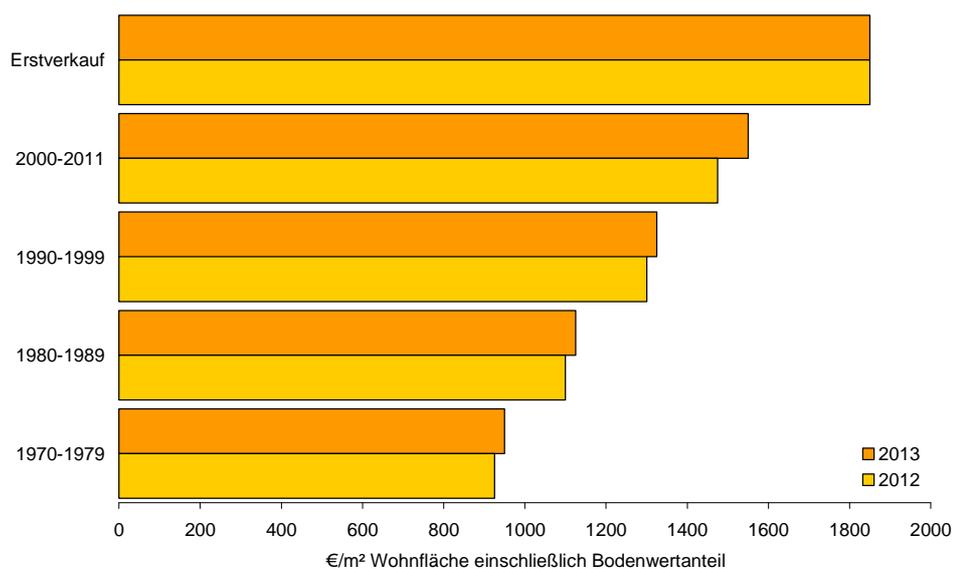


Abb. 7-13

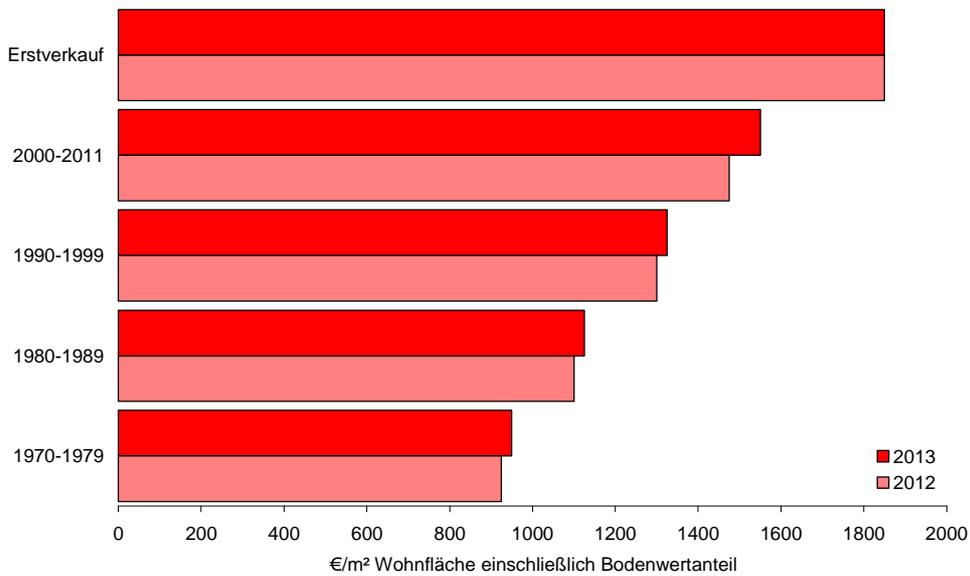
### Oer-Erkenschwick





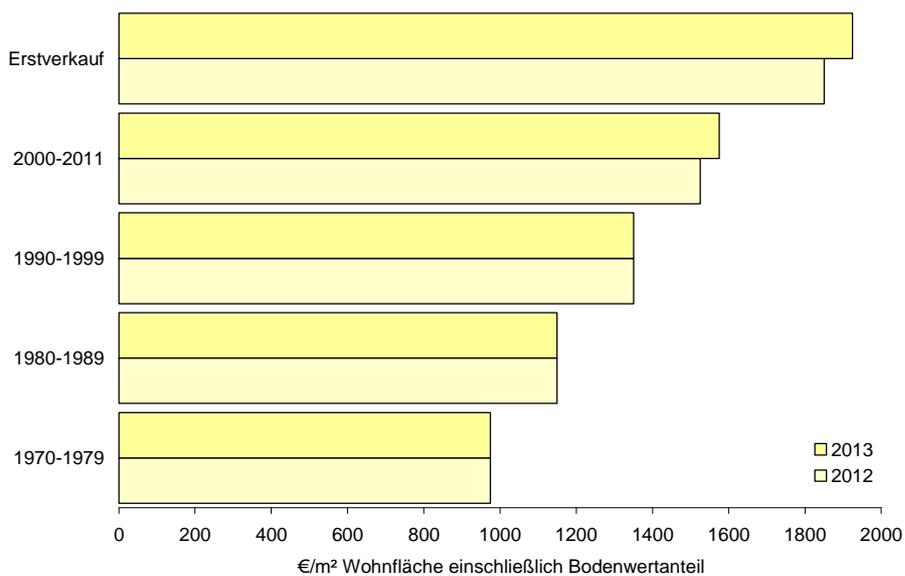
## Waltrop

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 25 (Vorjahr: 30) Kauffälle über Teileigentum mit einem Geldumsatz von 1,4 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 der durchschnittliche Lagewert für den Boden innerhalb eines Gebiets (Bodenrichtwertzone), das nach seinem Entwicklungszustand sowie nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmende Verhältnisse aufweist. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). 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,
- Abgabenrechtlicher Zustand,
- Grundstücksgestaltung und Grundstückstiefe,

Beispielhaft ist ein Auszug aus der aktuellen 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 Bodenpreinsniveau 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		
	Lage:			Lage:			Lage:		
	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig	gut	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,--
Waltrop	220,--	200,--	170,--	220,--	200,--	170,--	220,--	200,--	170,--

\* Hinweis: Die angegebenen beitragsfreien Bodenrichtwerte beziehen sich auf eine Grundstückstiefe von 35 m.

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		
	Lage:			Lage:		
	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig
Castrop-Rauxel	210,--	190,--	140,--	50,--	40,--	34,--
Datteln	220,--	200,--	180,--	50,--	40,--	
Haltern am See	280,--	240,--	200,--	50,--	44,--	40,--
Herten	250,--	210,--	155,--	40,--	35,--	
Oer-Erkenschwick	210,--	190,--	170,--	44,--	38,--	
Waltrop	240,--	200,--	180,--	48,--	36,--	

\* Hinweis: Die angegebenen beitragsfreien Bodenrichtwerte beziehen sich auf eine Grundstückstiefe von 35 m.

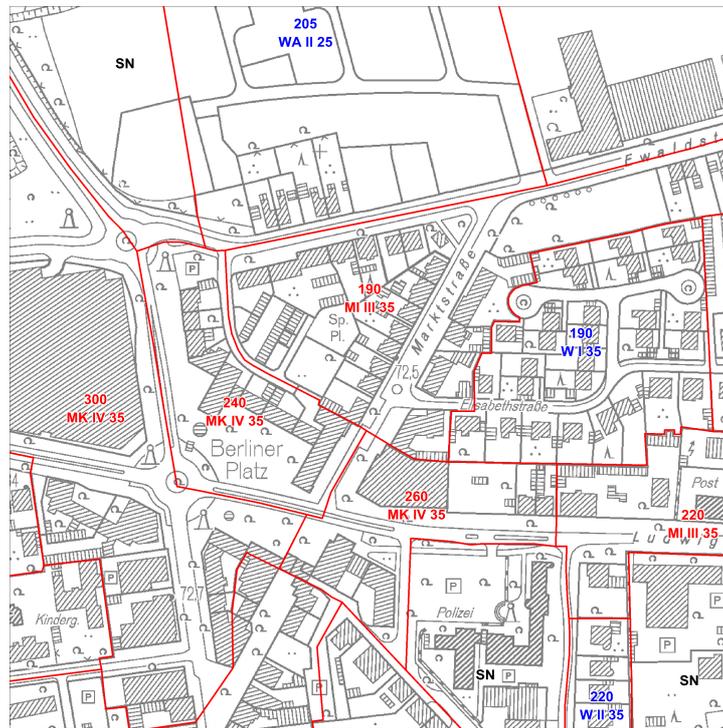
Stadt	Landwirtschaftliche Flächen	Forstwirtschaftliche Flächen (ohne durchschnittlichem Aufwuchs)
Castrop-Rauxel	4,20	0,60
Datteln	3,80	0,50
Haltern am See	3,10	0,50
Herten	4,20	0,50
Oer-Erkenschwick	4,50	0,50
Waltrop	3,60	0,50

Hinweis:

Sollten Sie individuelle auf ein Grundstück bezogene Informationen benötigen, empfehlen wir Ihnen eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung.

## 8.4 Erläuterungen zum Bodenrichtwert

**Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte Oer-Erkenschwick 2014**  
Wertermittlungstichtag 01.01.2014



### **Teil I: Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten**

Der Bodenrichtwert (siehe § 196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m<sup>2</sup>) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten wurden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs.1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalschutzsätzen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten, Boden- und Grundwasserverhältnisse sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Die Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen.

Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosshöhe, Baulandtiefe, Grundstücksfläche, spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält.

Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück. Das Lagemerkmale des jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert.

Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen.

Abweichungen des einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert. Diese können aus Umrechnungsvorschriften des jeweiligen Gutachterausschusses abgeleitet werden. Sie werden jedem Bodenrichtwertausdruck beigelegt.



Die Bodenrichtwerte werden gemäß § 196 Abs. 1 BauGB und § 11 Abs. 1 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW – GAVO NRW) jährlich durch den jeweiligen örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte beschlossen und veröffentlicht ([www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)).

Ansprüche gegenüber Genehmigungsbehörden z.B. Bauplanungs-, Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Eigenschaften abgeleitet werden.

### **Bodenrichtwerte für Bauland**

Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabefrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §§ 127 und 135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen (siehe Pos. 8.5 – Wertrahmen für die Beitragsfreiheit der Bodenrichtwerte (Seite 50)).

### **Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland**

Bodenrichtwerte für den Entwicklungszustand Bauerwartungsland und Rohbauland werden für Gebiete ermittelt, in denen für die Mehrheit der enthaltenen Grundstücke der Entwicklungsgrad hinreichend sicher zugeordnet werden kann und sich hierfür ein Markt gebildet hat.

### **Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke**

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Acker- / Grünland) beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische landwirtschaftliche Nutzflächen in freier Feldlage, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur landwirtschaftlichen Zwecken dienen werden. Es werden die ortsüblichen Bodenverhältnisse und Bodengüten des jeweils betroffenen Raumes unterstellt. Abweichungen der Eigenschaften des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften – wie z.B. Zuwegung, Ortsrandlage, Bodenbeschaffenheit, Hofnähe, Grundstückszuschnitt – sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit sie wertrelevant sind.

In Bodenrichtwertzonen für landwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung höher- bzw. geringerwertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen, die in einem Zusammenhang zur Wohnbebauung stehen oder sich in einem Zusammenhang zu landwirtschaftlichen Hofstellen befinden, Flächen für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).

### **Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke**

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische forstwirtschaftliche Nutzflächen in Wäldern, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur forstwirtschaftlichen oder Erholungszwecken dienen werden.



Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich i.d.R. auf den Wertanteil des Waldbodens ohne Aufwuchs. Es können aber auch Bodenrichtwerte einschließlich Aufwuchs veröffentlicht werden. Diese sind mit einem entsprechenden Hinweis gekennzeichnet.

In Bodenrichtwertzonen für forstwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen forstwirtschaftlichen Nutzung höher- bzw. geringerwertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).

### **Sonderfälle**

Für Flächen, die nach allgemeiner Verkehrsauffassung nicht an Rechtsgeschäften teilnehmen bzw. die in Rechtsgeschäften regelmäßig ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen unterliegen, können im Allgemeinen keine Bodenrichtwerte abgeleitet werden. Größere Areale (z.B. Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen, Kliniken, Messegelände, Flughäfen, Abraumhalden, Tagebau, Militärgelände) werden im Allgemeinen als eigene Zone **ohne** Bodenrichtwert ausgewiesen. Hier sind bei Bedarf Einzelfallbewertungen vorzunehmen.

Kleinere Flächen (z.B. örtliche Verkehrs- oder lokale Gemeinbedarfsflächen) werden im Allgemeinen in benachbarte Bodenrichtwertzonen anderer Art der Nutzung einbezogen; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt für diese Flächen nicht.

Im Bedarfsfall sollte ein Verkehrswertgutachten bei öffentlich bestellten oder zertifizierten Sachverständigen für die Grundstückswertermittlung oder beim örtlich zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Auftrag gegeben werden.

## **Teil II: Ergänzende Erläuterungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten**

### **Bodenrichtwerte für Bauland (beitragsfrei)**

#### **1. Gebiete mit Wohnbauflächen (W-Gebiete):**

##### **a) individueller Wohnungsbau**

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf die gebietstypische Grundstückstiefe in der jeweiligen Bodenrichtwertzone. Abweichungen von dieser Tiefe sind durch entsprechende Zu- bzw. Abschläge aus der Kreuztabelle (siehe S. 49) zu berücksichtigen.

##### **b) Geschosswohnungsbau**

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf die gebietstypische Grundstückstiefe in der jeweiligen Bodenrichtwertzone. Abweichungen von dieser Tiefe sind durch entsprechende Zu- bzw. Abschläge aus der Kreuztabelle (siehe S. 49) zu berücksichtigen.

#### **2. Gebiete mit gemischten Bauflächen (M-Gebiete):**

##### **Geschosswohnungsbau**

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf die gebietstypische Grundstückstiefe in der jeweiligen Bodenrichtwertzone. Abweichungen von dieser Tiefe sind durch entsprechende Zu- bzw. Abschläge aus der Kreuztabelle (siehe S. 49) zu berücksichtigen.



### 3. Geschäftsgrundstücke in Gebieten mit gemischten Bauflächen (M-Lagen) bzw. in Kerngebieten (MK-Lagen):

Die Höhe des Bodenwertes eines MK- bzw. M-Geschäftsgrundstückes ist im Wesentlichen vom zu erzielenden Ertrag bzw. der Miete (i.d.R. im Erdgeschoss) abhängig. Unter Geschäftsgrundstücken werden Grundstücke verstanden, die überwiegend in den Geschäftslagen der jeweiligen Stadt liegen (1a-, 1b- und 2er-Lagen).

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf die in der jeweiligen Zone vorhandene gebietstypische Tiefe. Diese ist im MK-/M-Gebiet im Wesentlichen durch die zum Geschäft gehörenden Flächen (ohne Lagerflächen) festgelegt. Innerhalb des Baulandbereiches (gebietstypische Tiefe) erfolgt keine Umrechnung des Bodenrichtwertes. Der Wert der dahinter liegenden Flächen hängt davon ab, in wie weit die Flächen baulich bzw. für andere Zwecke genutzt werden können. Hier ist eine individuelle gutachterliche Einschätzung notwendig.

### 4. Gebiete mit gewerblichen Bauflächen (G-Gebiete):

Für die Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen wird keine Grundstücksgröße oder ein Maß der baulichen Nutzung angegeben. Grundstücksgröße und Maß der baulichen Nutzung sind hierbei nicht wertrelevant, eine Umrechnung ist diesbezüglich nicht vorzunehmen.

## Bodenrichtwerte für Nichtbauland

### 5. Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf Flächen mit einer Mindestgröße von 2.500 m<sup>2</sup>. Wertrelevante Umrechnungsfaktoren z.B. aufgrund der Grundstücksgröße oder der Bodengüte konnten nicht signifikant nachgewiesen werden. Die Berücksichtigung weiterer Einflüsse bleibt der individuellen gutachterlichen Einschätzung vorbehalten.

### 6. Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Der angegebene Bodenrichtwert bezieht sich auf Flächen ohne Aufwuchs und mit einer Mindestgröße von 1 ha. Wertrelevante Umrechnungsfaktoren z.B. aufgrund der Grundstücksgröße konnten nicht signifikant nachgewiesen werden. Die Berücksichtigung weiterer Einflüsse bleibt der individuellen gutachterlichen Einschätzung vorbehalten.

**Kreuztabelle** zur Berechnung des Zu- bzw. Abschlags aufgrund einer vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Grundstückstiefe (vergleiche Pos. 1 u. 2):

Tiefe des zu bewertenden Grundstücks	Tiefe des Bodenrichtwertgrundstücks								
	20	25	30	35	40	45	50	55	60
20	1,00	1,05	1,13	1,17	1,26	1,34	1,39	1,43	1,46
25	0,95	1,00	1,07	1,11	1,19	1,28	1,32	1,35	1,39
30	0,89	0,94	1,00	1,04	1,12	1,20	1,24	1,27	1,30
35	0,85	0,90	0,96	1,00	1,08	1,15	1,19	1,22	1,25
40	0,79	0,84	0,89	0,93	1,00	1,07	1,11	1,13	1,16
45	0,74	0,78	0,84	0,87	0,94	1,00	1,04	1,06	1,09
50	0,72	0,76	0,81	0,84	0,90	0,97	1,00	1,02	1,05
55	0,70	0,74	0,79	0,82	0,88	0,94	0,98	1,00	1,03
60	0,68	0,72	0,77	0,80	0,86	0,92	0,95	0,98	1,00



<b>Beispiel:</b>	
Bodenrichtwert bezogen auf das Bodenrichtwertgrundstück: 200 WR II 30 (bezieht sich in diesem Fall auf eine gebietstypische Tiefe von 30 m)	
Tiefe des zu bewertenden Grundstücks:	40 m
Umrechnungsfaktor entsprechend der Kreuztabelle:	0,89
an die vom Bodenrichtwertgrundstück abweichende Grundstückstiefe (40 m) <b>angepasster Bodenrichtwert:</b> $200 \text{ €/m}^2 \times 0,89 = \text{rd. } 180 \text{ €/m}^2$	

### 8.5 Wertrahmen für die Beitragsfreiheit der Bodenrichtwerte

(Erläuterungen siehe Seite 47 Bodenrichtwerte für Bauland)

Erschließungsqualität	Wert der Beiträge Individueller Wohnungsbau* in W- und M-Gebieten (1- und 2-geschossig) (Vorjahr) €/m <sup>2</sup>	Wert der Beiträge Geschosswohnungsbau* (3- und mehrgeschossig) (Vorjahr) €/m <sup>2</sup>
einfach, z.B. historische Altersschließung schmale Straßen/Wege/Gassen Ortsdurchfahrtsstraßen ohne besondere Ausbauten (in der Regel Baugebiete vor 1965)	30 (25)	35 (30)
durchschnittliche Erschließungsqualität (Baugebiete von 1965 bis 1990)	45 (40)	50 (45)
neuezeitliche Erschließungsqualität, z.B. Wohnspielstraßen (Baugebiete ab 1990) sowie naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen	65 (60)	70 (65)

\* bezogen auf eine Grundstückstiefe von 35 m, bei anderen Grundstückstiefen vergleiche Seite 45, 48

Erschließungsqualität	Wert der Beiträge Gewerbliche Bauflächen** (Vorjahr) €/m <sup>2</sup>
Baugebiete vor 1990	11 (10)
Baugebiete ab 1990	15 (13)

\*\* Grundstücksgröße und Maß der baulichen Nutzung sind nicht wertrelevant

#### Hinweis:

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



## 9. Sonstige erforderliche Daten

Der Gutachterausschuss hat nach § 9 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) neben den Bodenrichtwerten sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten aus der Kaufpreissammlung auf der Grundlage einer ausreichenden Zahl geeigneter Kaufpreise unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse zu ermitteln. Zu den sonstigen erforderlichen Daten gehören insbesondere Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sowie Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätze.

### 9.1 Indexreihen

Nach § 11 ImmoWertV sollen die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit Indexreihen erfasst werden. Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben.

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

Basisjahr 2002 (Index = 100)

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
2007	112	98	99
2008	106	96	98
2009	105	92	95
2010	112	92	96
2011	108	96	105
2012	106	96	99
2013	113	97	100

Wohnbauland

Jahr (Stichtag 30. Juni)	Bodenpreisindex			
	Herten	Oer- Erkenschwick	Waltrop	Gesamt
2002	100	100	100	100
2003	100	99	98	98
2004	100	100	99	99
2005	93	97	99	99
2006	98	99	94	98
2007	92	99	93	98
2008	98	98	95	98
2009	94	99	96	96
2010	94	91	85	95
2011	106	90	96	97
2012	103	92	86	96
2013	102	94	92	98



**Umrechnungsbeispiel:**

Bodenpreis 2013 in Herten gesucht  
 Bodenpreis 2002 = 180,-- €/m<sup>2</sup>  
 Bodenpreisindex 2013 = 102  
 Bodenpreisindex 2002 = 100

$$\frac{102}{100} \times 180,-- \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 184,-- \text{ €/m}^2$$

**Bodenwert 2013 = 184,-- €/m<sup>2</sup>**

**Bodenpreisindex für beitragsfreie gewerbliche Bauflächen (GE-Gebiete)  
 Basisjahr 2002 (Index = 100) für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln,  
 Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick, Waltrop**

gewerbliche Bauflächen

Jahr (Stichtag 30. Juni)	Bodenpreisindex
2002	100
2003	100
2004	97
2005	97
2006	99
2007	99
2008	99
2009	99
2010	104
2011	109
2012	109
2013	110*

\* vorläufig, da als gewichteter dreigliedriger Mittelwert ermittelt

**Bodenpreisindex für landwirtschaftliche Flächen  
 Basisjahr 1970 (Index = 100) für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln  
 Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick, Waltrop**

landwirtschaftliche  
Flächen

Jahr (Stichtag 30. Juni)	Bodenpreisindex	Jahr (Stichtag 30. Juni)	Bodenpreisindex
1970	100	1992	239
1971	111	1993	239
1972	118	1994	239
1973	139	1995	246
1974	146	1996	229
1975	107	1997	225
1976	125	1998	232
1977	121	1999	221
1978	154	2000	239
1979	164	2001	225
1980	207	2002	214
1981	232	2003	225
1982	254	2004	225
1983	196	2005	236
1984	261	2006	232
1985	225	2007	215
1986	246	2008	256
1987	239	2009	280
1988	204	2010	275
1989	200	2011	263
1990	218	2012	281
1991	236	2013	299



**Preisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser – Erst- und Weiterverkäufe**  
**Basisjahr 2000 (Index = 100), ohne Bodenwert**  
**für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten,**  
**Oer-Erkenschwick, Waltrop**

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
	2007	85,9
	2008	82,8
	2009	81,2
	2010	79,7
	2011	87,5
	2012	92,2
2013	92,2	
5	2000	100,0
	2001	92,7
	2002	92,7
	2003	101,8
	2004	101,8
	2005	103,6
	2006	101,8
	2007	96,4
	2008	89,1
	2009	89,1
	2010	90,9
	2011	96,4
	2012	98,2
2013	100,0	
10	2000	100,0
	2001	92,3
	2002	92,3
	2003	100,0
	2004	101,9
	2005	103,8
	2006	101,9
	2007	98,1
	2008	90,4
	2009	90,4
	2010	92,3
	2011	96,2
	2012	98,1
2013	100,0	
15	2000	100,0
	2001	91,8
	2002	91,8
	2003	100,0
	2004	102,0
	2005	104,1
	2006	102,0
	2007	98,0
	2008	89,8
	2009	89,8
	2010	91,8
	2011	95,9
	2012	100,0
2013	100,0	
20	2000	100,0
	2001	95,6
	2002	95,6
	2003	100,0
	2004	104,4
	2005	104,4
	2006	104,4
	2007	100,0
	2008	91,1
	2009	91,1
	2010	93,3
	2011	97,8
	2012	102,2
2013	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
	2007	100,0
	2008	88,4
	2009	88,4
	2010	90,7
	2011	95,3
	2012	100,0
2013	102,3	
30	2000	100,0
	2001	97,4
	2002	97,4
	2003	97,4
	2004	105,1
	2005	105,1
	2006	105,1
	2007	102,6
	2008	92,3
	2009	92,3
	2010	94,9
	2011	97,4
	2012	105,1
2013	105,1	
35	2000	100,0
	2001	97,2
	2002	97,2
	2003	97,2
	2004	105,6
	2005	105,6
	2006	105,6
	2007	102,8
	2008	91,2
	2009	91,2
	2010	94,4
	2011	97,2
	2012	105,6
2013	105,6	
40	2000	100,0
	2001	97,0
	2002	97,0
	2003	93,9
	2004	106,1
	2005	106,1
	2006	106,1
	2007	103,0
	2008	90,9
	2009	90,9
	2010	93,9
	2011	97,0
	2012	106,1
2013	109,1	
45	2000	100,0
	2001	96,8
	2002	96,8
	2003	90,3
	2004	103,2
	2005	103,2
	2006	103,2
	2007	103,2
	2008	90,3
	2009	90,3
	2010	90,3
	2011	93,5
	2012	106,5
2013	106,5	

Ein- und Zweifamilien-  
häuser



**Preisindex für Wohnungseigentum – Erst- und Weiterverkäufe  
Basisjahr 2000 (Index = 100), mit Bodenwertanteil  
für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten,  
Oer-Erkenschwick, Waltrop**

Wohnungseigentum

Alter	Jahr	Index	Alter	Jahr	Index
0 (Erstverkäufe)	2000	100,0	25	2000	100,0
	2001	100,0		2001	94,2
	2002	97,2		2002	92,3
	2003	97,2		2003	92,3
	2004	97,2		2004	96,2
	2005	97,2		2005	92,3
	2006	98,6		2006	82,7
	2007	100,0		2007	84,6
	2008	98,6		2008	88,5
	2009	100,0		2009	86,5
	2010	102,8		2010	86,5
	2011	100,0		2011	88,5
	2012	102,8		2012	92,3
	2013	106,9		2013	96,1
5	2000	100,0	30	2000	100,0
	2001	101,6		2001	91,8
	2002	100,0		2002	89,8
	2003	98,4		2003	89,8
	2004	96,9		2004	98,0
	2005	101,6		2005	89,8
	2006	92,2		2006	79,6
	2007	89,1		2007	83,7
	2008	89,1		2008	85,7
	2009	89,1		2009	85,7
	2010	90,6		2010	85,7
	2011	93,8		2011	85,7
	2012	98,4		2012	89,8
	2013	101,6		2013	93,9
10	2000	100,0	35	2000	100,0
	2001	100,0		2001	89,1
	2002	98,4		2002	89,1
	2003	96,7		2003	89,1
	2004	98,4		2004	95,7
	2005	100,0		2005	89,1
	2006	90,2		2006	76,1
	2007	88,5		2007	82,6
	2008	88,5		2008	87,0
	2009	88,5		2009	84,8
	2010	90,2		2010	84,8
	2011	93,4		2011	84,8
	2012	96,7		2012	87,0
	2013	101,6		2013	91,3
15	2000	100,0	40	2000	100,0
	2001	98,3		2001	88,4
	2002	96,6		2002	86,0
	2003	93,1		2003	86,0
	2004	96,6		2004	95,3
	2005	98,3		2005	83,7
	2006	87,9		2006	72,1
	2007	87,9		2007	81,4
	2008	87,9		2008	86,0
	2009	87,9		2009	83,7
	2010	89,7		2010	83,7
	2011	91,4		2011	81,4
	2012	94,8		2012	83,7
	2013	100,0		2013	90,7
20	2000	100,0			
	2001	96,4			
	2002	94,5			
	2003	92,7			
	2004	98,2			
	2005	96,4			
	2006	85,5			
	2007	87,3			
	2008	87,3			
	2009	87,3			
	2010	89,1			
	2011	89,1			
	2012	94,5			
	2013	98,2			



## 9.2 Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

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

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

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> )
2010	Erstverkauf	-	1.275,--
	Weiterverkauf	5	1.250,--
		10	1.200,--
		15	1.125,--
		20	1.050,--
		25	975,--
		30	925,--
		35	850,--
		40	775,--
		45	700,--
		50	625,--
55	550,--		
2011	Erstverkauf	-	1.400,--
	Weiterverkauf	5	1.325,--
		10	1.250,--
		15	1.175,--
		20	1.100,--
		25	1.025,--
		30	950,--
		35	875,--
		40	800,--
		45	725,--
		50	650,--
55	575,--		
2012	Erstverkauf	-	1.475,--
	Weiterverkauf	5	1.350,--
		10	1.275,--
		15	1.225,--
		20	1.150,--
		25	1.075,--
		30	1.025,--
		35	950,--
		40	875,--
		45	825,--
		50	750,--
55	675,--		
2013	Erstverkauf	-	1.475,--
	Weiterverkauf	5	1.375,--
		10	1.300,--
		15	1.225,--
		20	1.175,--
		25	1.100,--
		30	1.025,--
		35	950,--
		40	900,--
		45	825,--
		50	750,--
55	700,--		

#### Erläuterung:

Die Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser geben den Gebäudewert einschließlich der durchschnittlichen Außenanlagen (z.B. Ver- und Entsorgungsanlagen, Hofbefestigung) je Quadratmeter 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 (voll unterkellert) 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.

#### Hinweis:

Bei Objekten mit gehobenem Ausstattungsstandard können im Einzelfall Zuschläge von 10 % bis 20 % angebracht werden. Sollten Sie individuelle auf ein Grundstück bezogene Informationen benötigen, empfehlen wir Ihnen eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung.



**Durchschnittspreise 2013 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser einschließlich Bodenwert nach Baujahresgruppen für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick, Waltrop**

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 (2012/2013)	550	150	2.200,--	330.000,--
	1995-2011	550	150	2.025,--	304.000,--
	1975-1994	550	150	1.775,--	266.000,--
	1950-1974	550	150	1.475,--	221.000,--
	1920-1949	--	--	--	--
	bis 1919	--	--	--	--
<b>Reihenendhäuser und Doppelhaushälften</b> Grundstücksfläche 250-500 m <sup>2</sup> dem Alter entsprechender normaler Zustand	Neubau (2012/2013)	350	125	2.025,--	254.000,--
	1995-2011	350	125	1.850,--	232.000,--
	1975-1994	350	125	1.600,--	201.000,--
	1950-1974	350	125	1.300,--	163.000,--
	bis 1949	--	--	--	--
<b>Reihenmittelhäuser</b> Grundstücksfläche 150-300 m <sup>2</sup> dem Alter entsprechender normaler Zustand	Neubau (2012/2013)	220	120	1.825,--	221.000,--
	1995-2011	220	120	1.650,--	200.000,--
	1975-1994	220	120	1.400,--	170.000,--
	1950-1974	220	120	1.125,--	134.000,--
	bis 1949	--	--	--	--



### 9.3 Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum

Die Durchschnittspreise für Erst- und Weiterverkäufe sind repräsentativ für Wohnungen in Drei- und Mehrfamilienhäusern mit mittlerem Ausstattungsstandard 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.

#### Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (einschließlich Bodenwertanteil ohne Nebengebäude)

Verkaufs- jahr	Art des Verkaufs	Gebäude- alter  (Jahre)	Kaufpreis je m <sup>2</sup> Wohnfläche*					
			Castrop- Rauxel (CR)	Datteln (DA)	Haltern am See (HA)	Herten (HE)	Oer- Erkenschwick (OE)	Waltrop (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> )
2010-2012	Erstverkauf Ø Wohnfläche	-	1.775,-- 76 m <sup>2</sup>	1.850,-- 104 m <sup>2</sup>	1.975,-- 85 m <sup>2</sup>	1.800,-- 86 m <sup>2</sup>	1.850,-- 104 m <sup>2</sup>	1.850,-- 104 m <sup>2</sup>
2010-2012	Weiterverkauf	5	1.450,--	1.525,--	1.700,--	1.725,--	1.525,--	1.525,--
		10	1.375,--	1.425,--	1.600,--	1.600,--	1.425,--	1.425,--
		15	1.325,--	1.325,--	1.475,--	1.475,--	1.325,--	1.325,--
		20	1.250,--	1.250,--	1.375,--	1.375,--	1.250,--	1.250,--
		25	1.175,--	1.150,--	1.275,--	1.250,--	1.150,--	1.150,--
		30	1.125,--	1.050,--	1.175,--	1.125,--	1.050,--	1.050,--
		35	1.050,--	950,--	1.075,--	1.000,--	950,--	950,--
		40	1.000,-- 87 m <sup>2</sup>	875,-- 86 m <sup>2</sup>	875,-- 79 m <sup>2</sup>	875,-- 79 m <sup>2</sup>	875,-- 86 m <sup>2</sup>	875,-- 86 m <sup>2</sup>
2010-2012	Umwandlung Ø Wohnfläche	≥ 15	500,-- bis 1.800,-- 75 m <sup>2</sup>					
2011-2013	Erstverkauf Ø Wohnfläche	-	2.050,-- 70 m <sup>2</sup>	1.850,-- 94 m <sup>2</sup>	2.000,-- 52 m <sup>2</sup>	1.950,-- 97 m <sup>2</sup>	1.850,-- 94 m <sup>2</sup>	1.850,-- 94 m <sup>2</sup>
2011-2013	Weiterverkauf	5	1.550,--	1.600,--	1.800,--	1.650,--	1.600,--	1.600,--
		10	1.500,--	1.500,--	1.700,--	1.550,--	1.500,--	1.500,--
		15	1.425,--	1.400,--	1.575,--	1.425,--	1.400,--	1.400,--
		20	1.350,--	1.325,--	1.475,--	1.325,--	1.325,--	1.325,--
		25	1.275,--	1.225,--	1.350,--	1.225,--	1.225,--	1.225,--
		30	1.225,--	1.125,--	1.250,--	1.100,--	1.125,--	1.125,--
		35	1.150,--	1.025,--	1.125,--	1.000,--	1.025,--	1.025,--
		40	1.075,-- 88 m <sup>2</sup>	950,-- 86 m <sup>2</sup>	1.025,-- 80 m <sup>2</sup>	900,-- 77 m <sup>2</sup>	950,-- 86 m <sup>2</sup>	950,-- 86 m <sup>2</sup>
2011-2013	Umwandlung Ø Wohnfläche	≥ 15	600,-- bis 1.400,-- 75 m <sup>2</sup>					

#### Hinweis:

Bei Erstverkäufen liegen die Durchschnittspreise mit gehobenem Ausstattungsstandard im Einzelfall um bis zu 15 % höher, bei barrierefreien Objekten um bis zu 20 % höher.

Sollten Sie individuelle auf ein Grundstück bezogene Informationen benötigen, empfehlen wir Ihnen eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung.



### Durchschnittspreise 2013 für Wohnungseigentum nach Baujahresgruppen (einschließlich Bodenwertanteil ohne Nebengebäude)

Objektart	Alters- klasse	Ø Wohn- fläche	Ø Preis/m² Wohnfläche						Minimum Preis/m² Wohnfläche	Maximum Preis/m² Wohnfläche
			Castrop- Rauxel	Datteln	Haltern am See	Herten	Oer-Erken- schwick	Waltrop		
		(m²)	(€/m²)	(€/m²)	(€/m²)	(€/m²)	(€/m²)	(€/m²)	(€/m²)	
<b>Erstverkauf nach Neubau</b>	Neubau (2012/2013)	93	2.050,--	1.850,--	2.000,--	1.950,--	1.850,--	1.850,--	1.425,--	2.975,--
<b>Weiterverkauf</b>	2000-2011	84	1.525,--	1.550,--	1.750,--	1.600,--	1.550,--	1.550,--	1.350,--	1.750,--
	1990-1999	84	1.350,--	1.325,--	1.475,--	1.325,--	1.325,--	1.325,--	1.075,--	1.625,--
	1980-1989	84	1.225,--	1.125,--	1.250,--	1.100,--	1.125,--	1.125,--	900,--	1.400,--
	1970-1979	84	1.075,--	950,--	1.025,--	900,--	950,--	950,--	775,--	1.175,--
	1960-1969	--	--	--	--	--	--	--	--	--
	1950-1959	--	--	--	--	--	--	--	--	--
	1950-1960	--	--	--	--	--	--	--	--	--
	1920-1959	--	--	--	--	--	--	--	--	--
	bis 1919	--	--	--	--	--	--	--	--	--
<b>Verkauf nach Umwandlung</b>  (von Mietwohnung in Eigentumswohnung)	2000-2011	--	--	--	--	--	--	--	--	--
	1990-1999	--	--	--	--	--	--	--	--	--
	1980-1989	74	1.050,--	1.050,--	1.050,--	1.050,--	1.050,--	1.050,--	800,--	1.300,--
	1970-1979	74	1.000,--	1.000,--	1.000,--	1.000,--	1.000,--	1.000,--	750,--	1.250,--
	1960-1969	74	925,--	925,--	925,--	925,--	925,--	925,--	700,--	1.150,--
	1950-1959	74	850,--	850,--	850,--	850,--	850,--	850,--	575,--	1.125,--
	1920-1949	--	--	--	--	--	--	--	--	--
	bis 1919	--	--	--	--	--	--	--	--	--
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)								

#### 9.4 Vergleichsfaktoren für PKW-Stellplätze und PKW-Garagen (in Verbindung mit Wohnungseigentum\*)

Aus Kauffällen der letzten Jahre 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, 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 für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick, Waltrop

Objektart	Erstverkauf *
Stellplatz im Freien	4.400 €
Fertigarage	10.000 €
Tiefgarageneinstellplatz	12.000 €

\* Es wird unterstellt, dass der Bodenanteil im Kaufpreis enthalten ist.



## 9.5 Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (Sachwertfaktoren)

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 vorläufige Sachwert eines bebauten Grundstücks als Summe aus dem Bodenwert, dem Sachwert der nutzbaren baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Alterswertminderung und dem Wert der sonstigen Anlagen berechnet. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt, wie die allgemeine Wirtschaftslage, die Verhältnisse am Kapitalmarkt sowie die wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen eines Gebiets sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen.

Die Sachwertfaktoren wurden auf Grundlage geeigneter Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses abgeleitet. Die Ableitung erfolgte über das Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen vom 16.07.2013 (veröffentlicht unter: [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de), Standardmodelle der AGVGA NRW).

### Folgende Modellparameter liegen zugrunde:

- bereinigter, normierter Kaufpreis  
(enthält, sofern nutzbar, auch typische Nebengebäude wie Garage, Gartenhäuser, etc.)
- Brutto-Grundfläche (in Anlehnung an DIN 277-1:2005-02) als Bezugsmaßstab
- Normalherstellungskosten NHK 2010 (Anlage 1 der Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012)
- Korrekturfaktoren für Land und Ortsgröße (Regionalfaktor) sind nicht zu verwenden
- Baupreisindex: Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden (einschl. Umsatzsteuer) des Statistischen Bundesamtes
- Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren nach AGVGA Modellgröße, ausstattungsabhängige Differenzierungen (70 – 90 Jahre) gem. Anlage 3 des Modell der AGVGA
- Modifizierte Restnutzungsdauer nach Modernisierungsgrad gem. Anlage 4 des Modell der AGVGA
- lineare Alterswertminderung
- Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile gem. Anlage 7 des Modell der AGVGA bzw. Literaturangaben, Erfahrungswerten
- Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen: pauschaler Ansatz
- Bodenwert aus Bodenrichtwert abgeleitet  
(Es wurden nur Verkäufe mit Bodenwerten < 120.000 € ausgewertet.)
- marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße  
(Es wurden nur Verkäufe mit Grundstücksflächen < 750 m<sup>2</sup> ausgewertet.)



Es sind folgende Sachwertfaktoren für die Jahre 2011, 2012 und 2013 als Durchschnittswerte der Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick und Waltrop abgeleitet worden.

Vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktoren (NHK 2010) Durchschnittswerte der 6 Städte					
	Mittel 2011		Mittel 2012		Mittel 2013	
100.000 €	1,12		1,13		1,16	
125.000 €	1,06		1,07		1,10	
150.000 €	1,02		1,03		1,05	
175.000 €	0,98		0,99		1,01	
200.000 €	0,95		0,96		0,97	
225.000 €	0,92		0,94		0,94	
250.000 €	0,89		0,91		0,91	
300.000 €	0,85		0,87		0,86	
350.000 €	0,81		0,83		0,82	
400.000 €	0,77		0,80		0,79	
<b>Kennzahlen</b>						
Anzahl der Jahre	1		1		1	
Anzahl der Fälle	97		105		130	
	Mittelwert	Standard- abweichung	Mittelwert	Standard- abweichung	Mittelwert	Standard- abweichung
Vorläufiger Sachwert (€)	211.144	79.319	201.248	71.600	202.285	74.371
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert (%)	32,1	11,4	30,5	10,3	30,9	11,7
Bodenwert (€/m <sup>2</sup> )	184	36	191	41	183	40
Restnutzungsdauer (a)	50	19	50	17	49	22

**Anwendungsbeispiel (Jahr 2013):**

vorläufiger Sachwert (ermittelt)	200.000 €
Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor)	0,97
marktangepasster vorläufiger Sachwert	194.000 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale z.B. Bauschäden	-5.000 €
<b>Sachwert</b>	<b>rd. 189.000 €</b>



Grundlage der nachstehend aufgeführten Sachwertfaktoren (NHK 2010) sind Auswertungsergebnisse von Kaufpreisen über Ein- und Zweifamilienhäuser aus den Jahren 2011 bis 2013.

Vorläufiger Sachwert	Castrop-Rauxel Mittel 2011-2013		Datteln Mittel 2011-2013		Haltern-Land Mittel 2011-2013		Halter-Stadt Mittel 2011-2013	
100.000 €	1,19		1,09		-		-	
125.000 €	1,13		1,04		-		-	
150.000 €	1,08		0,99		-		-	
175.000 €	1,04		0,96		0,91		0,95	
200.000 €	1,01		0,92		0,91		0,95	
225.000 €	0,98		0,90		0,90		0,94	
250.000 €	0,95		0,87		0,90		0,94	
300.000 €	0,90		0,83		0,89		0,93	
350.000 €	0,86		0,79		-		0,92	
400.000 €	-		0,76		-		-	
<b>Kennzahlen</b>								
Anzahl der Jahre	3		3		3		3	
Anzahl der Fälle	92		46		20		21	
	Mittelwert	Standard- abweichung	Mittelwert	Standard- abweichung	Mittelwert	Standard- abweichung	Mittelwert	Standard- abweichung
Vorläufiger Sachwert (€)	162.076	59.168	222.478	84.825	252.150	47.173	268.905	59.792
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert (%)	31,2	10,2	33,1	13,1	27,3	9,4	31,1	10,0
Bodenwert (€/m <sup>2</sup> )	162	37	181	36	185	34	251	38
Restnutzungsdauer (a)	43	19	52	20	60	20	57	15

Vorläufiger Sachwert	Herten Mittel 2011-2013		Oer-Erkenschwick Mittel 2011-2013		Waltrop Mittel 2011-2013	
100.000 €	1,13		1,05		1,15	
125.000 €	1,08		1,00		1,09	
150.000 €	1,04		0,96		1,05	
175.000 €	1,00		0,92		1,01	
200.000 €	0,97		0,89		0,97	
225.000 €	0,94		0,86		0,94	
250.000 €	0,92		0,84		0,92	
300.000 €	0,88		0,80		0,87	
350.000 €	0,84		0,77		0,83	
400.000 €	0,81		0,74		-	
<b>Kennzahlen</b>						
Anzahl der Jahre	3		3		3	
Anzahl der Fälle	56		34		57	
	Mittelwert	Standard- abweichung	Mittelwert	Standard- abweichung	Mittelwert	Standard- abweichung
Vorläufiger Sachwert (€)	206.482	74.131	241.853	89.134	207.474	66.209
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert (%)	32,8	13,1	30,3	10,1	29,3	9,8
Bodenwert (€/m <sup>2</sup> )	187	31	194	33	199	28
Restnutzungsdauer (a)	50	23	52	18	51	19



## 9.6 Marktanpassungsfaktoren für bebaute Erbbaurechte des individuellen Wohnungsbaus (Erbbaurechtsfaktoren)

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

Mit der Neufassung der Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006) hat sich die Wertermittlung von Erbbaurechten gegenüber der bisherigen Vorgehensweise geändert. Hiernach sollte der Wert des Erbbaurechts in erster Linie mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt werden. Erst wenn für die Anwendung dieses Verfahrens nicht genügend geeignete Vergleichspreise zur Verfügung stehen, ist auf die finanzmathematische Methode als Bewertungsmodell zurückzugreifen. Der finanzmathematische Wert setzt sich aus dem beitragsfreien\* Bodenwertanteil des Erbbaurechts und dem Sachwert des Gebäudes zusammen. Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ist ein Marktanpassungsfaktor anzuwenden.

Zur Ableitung der Marktanpassungsfaktoren wurden 47 Verkäufe von bebauten Erbbaurechten aus den Jahren 2011 bis 2013 mit finanzmathematischen Werten zwischen 105.000 € und 270.000 € ausgewertet. Die Restlaufzeit des Erbbaurechts lag zwischen 24 und 99 Jahren.

Die statistische Auswertung ergab folgendes Ergebnis für den Marktanpassungsfaktor:

$$\text{Marktanpassungsfaktor} = \frac{53379}{\text{finanzmath.Wert}} + 0,6446$$

In der nachfolgenden Tabelle wurden die Marktanpassungsfaktoren unter Anwendung der o.g. Formel für finanzmathematische Werte von 100.000 € bis 300.000€ abgeleitet.

<b>Finanzmathematischer Wert</b>	100.000 €	125.000 €	150.000 €	175.000 €	200.000 €	225.00 €
<b>Marktanpassungsfaktor</b>	1,18	1,07	1,00	0,95	0,91	0,88

<b>Finanzmathematischer Wert</b>	250.000 €	275.000 €	300.000 €
<b>Marktanpassungsfaktor</b>	0,86	0,84	0,82

$$\text{Kaufpreis} = \text{Marktanpassungsfaktor} \times \text{finanzmathematischer Wert}$$

<b>Anwendungsbeispiel (entsprechend Anlage 12 WertR 2006):</b>	
Sachwert des Gebäudes:	201.000 €
Beitragsfreier* Bodenwertanteil des Erbbaurechts:	+ 5.374 €
Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts:	206.374 €
Ermittelter Marktanpassungsfaktor:	x 0,90
Zwischensumme:	185.737 €
Zu-/Abschläge wegen besonderer vertraglicher Vereinbarungen:	+/- 0 €
<b>Verkehrswert des Erbbaurechts:</b>	<b>rd. 186.000 €</b>

\*soweit Erschließungsbeiträge bereits entrichtet wurden, unabhängig davon, wer diese Beiträge gezahlt hat



## 9.7 Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechtsgrundstücke des individuellen Wohnungsbaus (Erbbaugrundstücksfaktoren)

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

Entsprechend der novellierten Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006) sollte das Vergleichswertverfahren vorrangig zur Wertermittlung von mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücken angewendet werden. Erst wenn eine ausreichende Anzahl an Vergleichsfällen nicht vorhanden ist, sollte die finanzmathematische Methode angewendet werden. Der finanzmathematische Wert des Erbbaurechtsgrundstücks setzt sich aus dem über die Restlaufzeit des Erbbaurechts abgezinsten Bodenwert des unbelasteten beitragsfreien\* Grundstücks sowie den über diesen Zeitraum kapitalisierten erzielbaren Erbbauzinsen zusammen. Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ist der finanzmathematische Wert mit einem Marktanpassungsfaktor zu versehen.

Zur Ableitung der Marktanpassungsfaktoren wurden 27 Verkäufe von Erbbaurechtsgrundstücken aus den Jahren 2011 bis 2013 mit finanzmathematischen Werten zwischen 19.000 € und 99.000 € ausgewertet. Die Verkäufe erfolgten überwiegend zwischen Grundstückseigentümern und Erbbauberechtigten (interner Markt). Die Restlaufzeit des Erbbaurechts lag zwischen 39 und 98 Jahren.

Die statistische Auswertung ergab folgendes Ergebnis für den Marktanpassungsfaktor:

$$\text{Marktanpassungsfaktor} = \frac{16149}{\text{finanzmath.Wert}} + 0,4997$$

In der nachfolgenden Tabelle wurden die Marktanpassungsfaktoren unter Anwendung der o.g. Formel für finanzmathematische Werte von 20.000 € bis 100.000€ abgeleitet.

Finanzmathematischer Wert	20.000 €	30.000 €	40.000 €	50.000 €	60.000 €	70.000 €
Marktanpassungsfaktor	1,31	1,04	0,90	0,82	0,77	0,73

Finanzmathematischer Wert	80.000 €	90.000 €	100.000 €
Marktanpassungsfaktor	0,70	0,68	0,66

$$\text{Kaufpreis} = \text{Marktanpassungsfaktor} \times \text{finanzmathematischer Wert}$$

#### Anwendungsbeispiel (entsprechend Anlage 13 WertR 2006):

Beitragsfreier* Bodenwert des unbelasteten, unbebauten Grundstücks:	65.000 €
Abzinsungsfaktor bei 50 Jahren Restlaufzeit und 2,5 % Erbbauzins:	x 0,2909
Abgezinster Bodenwert:	<b>18.909 €</b>
Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins:	1.232 €
Vervielfältiger bei 50 Jahren Restlaufzeit und 2,5 % Erbbauzins:	x 28,36
Barwert des vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzins:	<b>34.940 €</b>
Finanzmathematischer Wert des Erbbaugrundstücks:	<b>53.849 €</b>
Marktanpassungsfaktor:	x 0,80
Zwischensumme:	<b>43.079 €</b>
Zu-/Abschläge wegen besonderer vertraglicher Vereinbarungen:	+/- 0 €
<b>Verkehrswert des Erbbaugrundstücks:</b>	<b>rd. 43.000 €</b>

\*soweit Erschließungsbeiträge bereits entrichtet wurden, unabhängig davon, wer diese Beiträge gezahlt hat  
 Grundstücksmarktbericht 2014 – Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, | 63  
 in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten



## 9.8 Liegenschaftszinssätze

Für die Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren sind die Liegenschaftszinssätze von großer Bedeutung (Marktanpassung im Ertragswertverfahren). Die Liegenschaftszinssätze sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden, d.h. sie stellen ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Der Liegenschaftszinssatz ist nicht mit dem Kapitalmarktzinssatz gleichzusetzen.

Nach § 14 Absatz 3 der ImmoWertV sind die Liegenschaftszinssätze „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 abzuleiten“. Der Ertragswert ist im Allgemeinen der Wert von Immobilien, die unter Beachtung von Renditegesichtspunkten gehandelt werden. Die Höhe der Liegenschaftszinssätze 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 sind die Liegenschaftszinssätze mindestens noch von folgenden Einflussgrößen abhängig:

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

### Vorgehensweise bei der Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen

Die in der nachfolgenden Tabelle dargestellten durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze sind unter Anwendung des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (Stand 09.07.2013) der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (veröffentlicht unter: [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de), Standardmodelle der AGVGA NRW) ermittelt worden.

Das Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen wurde von der AGVGA NRW entwickelt, um in den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen zu einer einheitlichen Ableitung von Liegenschaftszinssätzen zu kommen.

Es wurden entsprechende Kriterien formuliert und praxisorientierte Vorschläge unterbreitet, um einerseits einen wesentlichen Beitrag zur Standardisierung und Vergleichbarkeit zu leisten, sowie andererseits die flächendeckende Ableitung von Liegenschaftszinssätzen zu erreichen.

Das Modell dient als Grundlage für eine einheitliche Veröffentlichung von Liegenschaftszinssätzen in NRW und soll zu einer landesweit gleichartigen Auswertung von Kaufverträgen auf der Basis eines gemeinsamen Modells führen.

Die Berechnung der Liegenschaftszinssätze erfolgt aus Kaufpreisen von Ertragswert- bzw. Renditeobjekten mittels Iterationsverfahren über die umgestellte Formel für das Ertragswertverfahren nach ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung).



### Folgende Kriterien wurden berücksichtigt:

- Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst wurden, sind bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze nicht eingeflossen.
- Roherträge wurden i. d. R. über geeignete Mietspiegel ermittelt.
- Bewirtschaftungskosten wurden bei Wohn- und gemischt genutzten Objekten gemäß II. Berechnungsverordnung (II.BV) und bei gewerblichen Objekten gemäß Fachliteratur angesetzt.
- Objekte mit einer Restnutzungsdauer unter 25 Jahre bleiben i. d. R. unberücksichtigt.
- Für den Bodenwert ist der Wert anzusetzen, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Selbstständig nutzbare Teilflächen sind nicht zu berücksichtigen (siehe §17 Abs. 2 ImmoWertV).

Aufgrund aktueller Auswertungen liegen folgende durchschnittliche Liegenschaftszinssätze vor:

### **Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick, Waltrop**

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz 2013 mit Standardabweichung der Einzelwerte (**)	Anzahl der Fälle (**)	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung)				
			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		durchschn. RND in Jahren
					Wohnen	Gewerbe	
<b>Selbstgenutztes Wohnungseigentum</b>	3,9 (4,0)	138 (199)	87	1.242	5,8		52
Standardabweichung	± 0,8 (1,1)		± 20	± 362	± 0,9		± 13
<b>Vermietetes Wohnungseigentum (Umwandlungen)</b>	3,6 (3,7)	50 (48)	71	905	4,9		37
Standardabweichung	± 1,3 (1,4)		± 20	± 246	± 0,5		± 9
<b>Vermietetes Wohnungseigentum (Wiederverkäufe)</b>	4,2 (4,4)	75 (68)	79	1.277	6,2		56
Standardabweichung	± 0,8 (0,8)		± 18	± 325	± 0,8		± 10
<b>Ein- und Zweifamilienhäuser</b>	2,5 - 4,0 *	---	---	---	---		---
<b>Dreifamilienhäuser</b>	3,9 (4,1)	24 (18)	238	858	5,0		31
Standardabweichung	± 1,1 (1,5)		± 37	± 208	± 0,9		± 8
<b>Mehrfamilienhäuser</b> (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	5,8 (6,0)	36 (38)	487	665	4,7	7,4	34
Standardabweichung	± 1,6 (1,6)		± 212	± 175	± 0,7	± 4,4	± 7
<b>Gemischt genutzte Gebäude</b> (gewerblicher Anteil über 20% vom Rohertrag)	6,8 (6,5)	14 (12)	547	541	4,2	7,0	25
Standardabweichung	± 1,4 (1,1)		± 236	± 159	± 0,5	± 2,4	± 6,2
<b>Geschäfts- und Bürogebäude</b>	5,5 - 6,5 *	---	---	---	---		---
<b>Gewerbe und Industrie</b>	6,3 (6,5)	10 (6)	695	765	5,0	4,8	32
Standardabweichung	± 1,5 (1,8)		± 585	± 573	± 0,0	± 3,0	± 12

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

\*\*\*) Werte in Klammern beziehen sich auf das Vorjahr



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

Objektart	Rohertragsfaktor *	
	Mittelwert	Vertrauensbereich (95%)
Dreifamilienwohnhäuser	15	14 - 16
Mehrfamilienhäuser - gewerblicher Mietanteil < 20 % -	11	10 - 12
Wohn- und Geschäftshäuser (gemischt genutzte Häuser) - gewerblicher Mietanteil bis 80 % -	9	8 - 10

\* in Abhängigkeit zur Lage des Objektes



### 9.10 Erdgeschoss-Ladenmieten in Innenstadtlagen

Marktuntersuchungen der Jahre 2003, 2005, 2006 und 2009 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 10a bis 10g).
- 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 Normalladengröße (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 30.06.2009	<b>14,--</b> (9,-- bis 20,--)	<b>9,50</b> (5,50 bis 14,--)	<b>8,--</b> (5,-- bis 12,--)
<b>Herten-Innenstadt</b> Stand 30.06.2006	<b>14,--</b> (8,-- bis 24,50)	<b>11,--</b> (5,-- bis 20,--)	<b>7,50</b> (3,-- bis 13,50)
<b>Herten-Westerholt</b> Stand 30.06.2006	<del>14,--</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 und Waltrop (Stand 30.06.2003)**

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>):**  
**15,-- €/m<sup>2</sup>**  
**Index 1,12** = **13,40 €/m<sup>2</sup>**

**Umrechnungsfaktoren für EG-Ladenmieten in der Innenstadtlage von Castrop-Rauxel (Stand 30.06.2005)**

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 €/m<sup>2</sup> x 1,08** = **12,96 €/m<sup>2</sup>**


**Umrechnungsfaktoren für EG-Ladenmieten in der  
Innenstadtlage von Haltern am See (Stand 30.06.2009)**

Ladengröße in m <sup>2</sup>	1a-Lagen	1b-Lagen	2er-Lagen
20	1,21	1,32	1,56
25	1,18	1,28	1,48
30	1,16	1,24	1,42
35	1,14	1,21	1,36
40	1,12	1,18	1,32
45	1,11	1,16	1,28
50	1,09	1,14	1,24
55	1,08	1,12	1,21
60	1,07	1,10	1,18
65	1,06	1,09	1,15
70	1,05	1,07	1,12
75	1,04	1,06	1,10
80	1,03	1,04	1,08
85	1,02	1,03	1,06
90	1,01	1,02	1,04
95	1,01	1,01	1,02
<b>100</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
110	0,99	0,98	0,97
120	0,98	0,96	0,94
130	0,97	0,95	0,91
140	0,96	0,93	0,88
150	0,95	0,92	0,86
160	0,94	0,91	0,84
170	0,93	0,89	0,82
180	0,92	0,88	0,80
190	0,91	0,87	0,78
200	0,91	0,86	0,76

**Umrechnungsfaktoren für EG-Ladenmieten  
in der Innenstadtlage von Herten (Stand 30.06.2006)**

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  
(Stand 30.06.2006)**

Ladengröße in m <sup>2</sup>	2er-Lagen
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



### 9.11 Büromieten in Innenstadtlagen

Auswertungen von Büromieten in Geschäftszentren haben folgende Mittelwerte und Spannen ergeben:

#### Büromieten in Innenstadtlagen

(Neu- und Altabschlüsse)

Stadt	Büromieten in €/m <sup>2</sup> (Neu- und Altabschlüsse)	
	Mittelwert	Spannen*
Castrop-Rauxel Stand 30.06.2005	9,75	6,00 - 13,50
Haltern am See Stand 30.06.2009	8,00	5,50 - 12,00
Herten Stand 30.06.2006	7,25	4,00 - 11,00

\* in Abhängigkeit zur Lage und Ausstattung des Objekts

Aus den Auswertungen konnten unter anderem keine Abhängigkeiten vom Alter des Büros oder von der Bürogröße festgestellt werden.

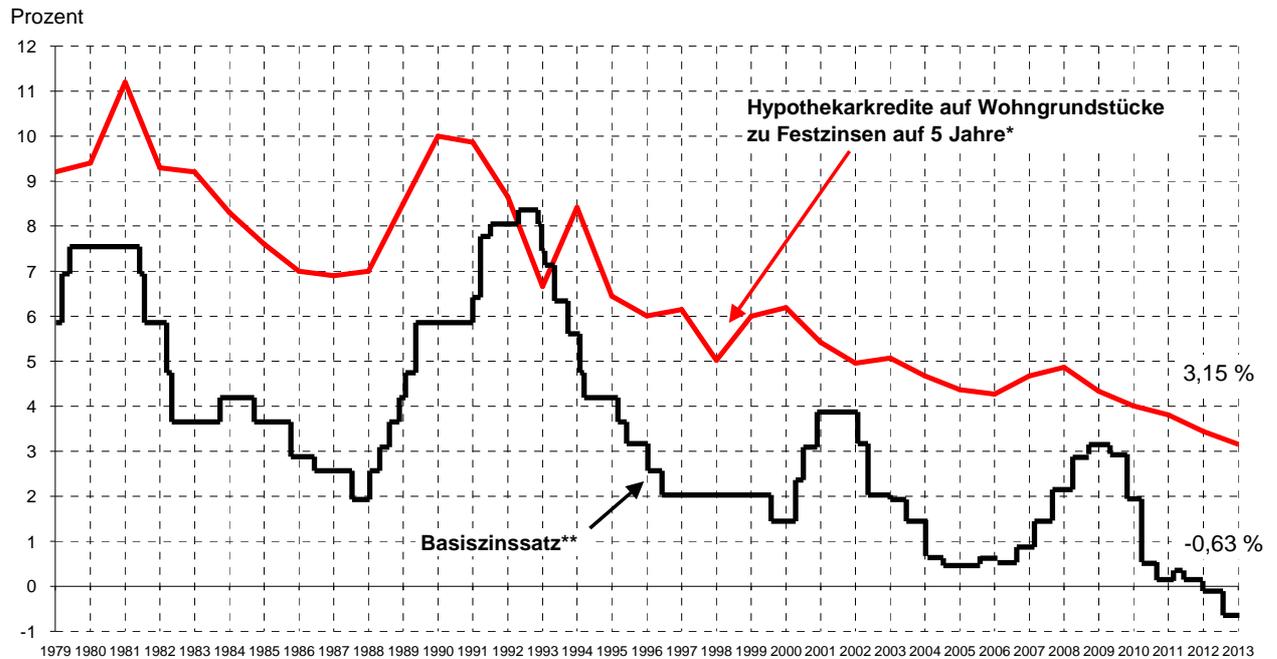
Im Rahmen der Ladenmietenuntersuchungen werden in Zukunft die Büromieten vertieft in die Auswertungen mit aufgenommen.



## 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 2013



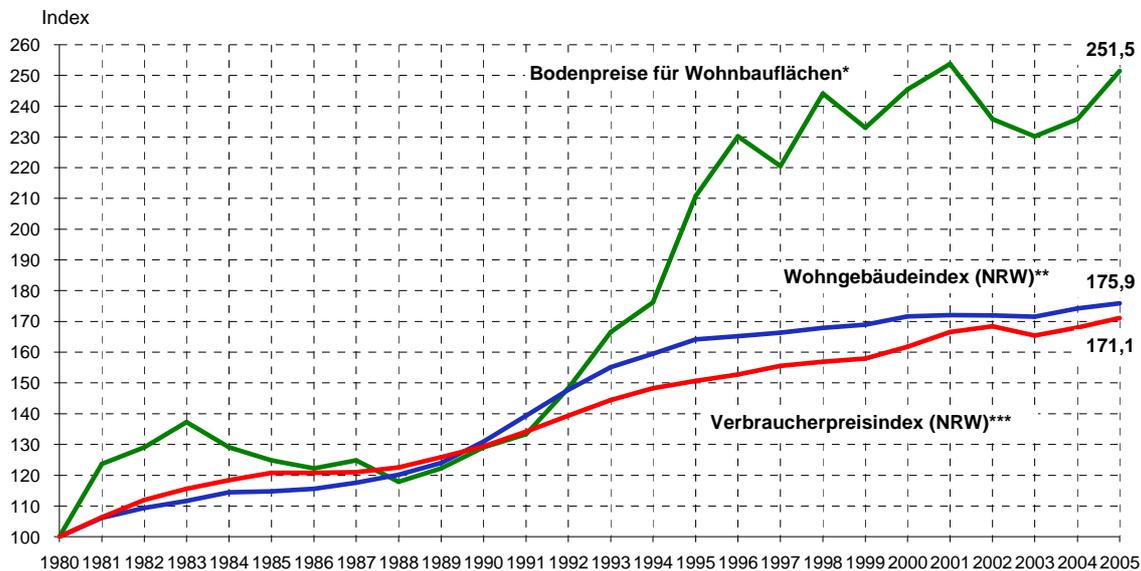
\* Quelle: Deutsche Bundesbank

\*\* Der Basiszinssatz gem. DÜG (Diskontsatz-Überleitungs-Gesetz) wurde durch den Basiszinssatz gem. BGB am 01.01.2002 ersetzt.



## 10.2 Entwicklung des Grundstücksmarktes

### 1980 bis 2005

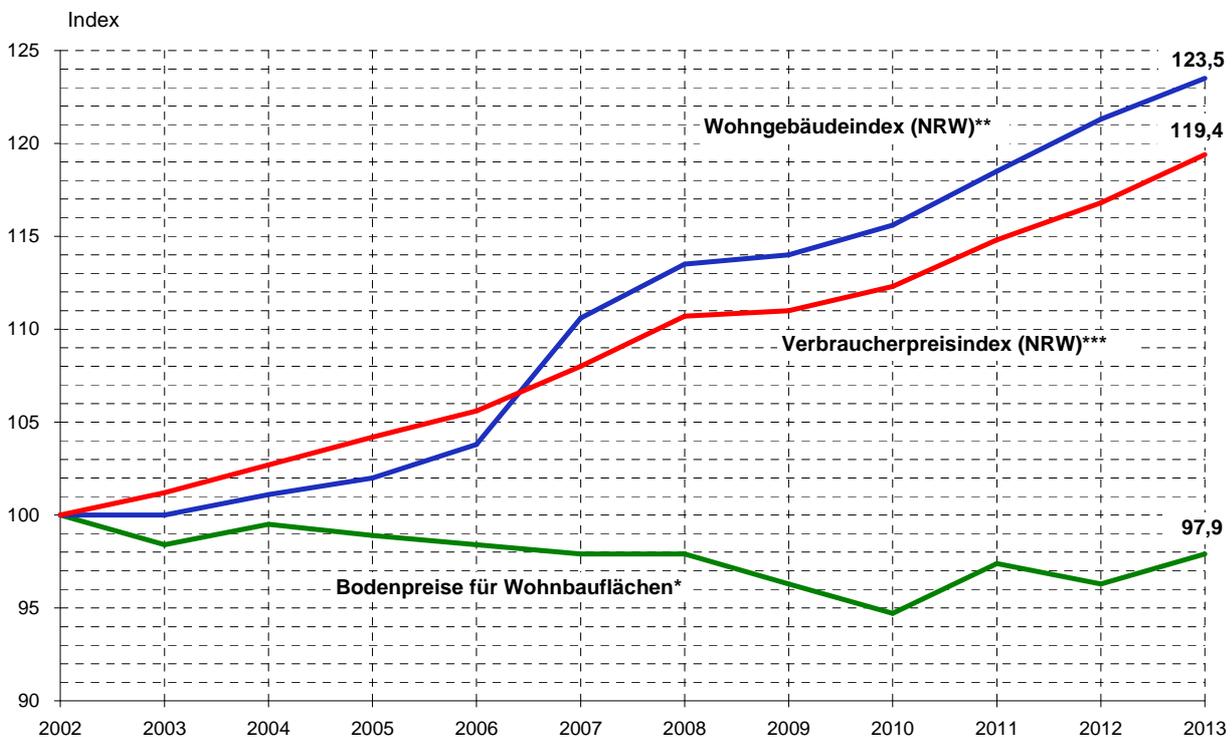


\* **beitragspflichtige** Bodenpreise für Wohnbauflächen Individueller Wohnungsbau (in der Regel ein- oder zweigeschossige Bauweise) im Zuständigkeitsgebiet

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

\*\*\* NRW-Verbraucherpreisindex

### 2002 bis 2013



\* **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	58 %	21 %	21 %
Datteln	76 %	14 %	10 %
Haltern am See	57 %	13 %	30 %
Herten	54 %	33 %	13 %
Oer-Erkenschwick	65 %	30 %	5 %
Waltrop	43 %	38 %	19 %
<b>Gesamt</b>	<b>59 %</b>	<b>25 %</b>	<b>16 %</b>

\*) Erläuterungen siehe unten

#### Ein- und Zweifamilienhäuser

Stadt	ortsansässig*	ortsfremd*	
		umliegende Städte	sonstige Städte
Castrop-Rauxel	67 %	24 %	9 %
Datteln	66 %	19 %	15 %
Haltern am See	69 %	6 %	25 %
Herten	57 %	29 %	14 %
Oer-Erkenschwick	50 %	34 %	16 %
Waltrop	58 %	33 %	9 %
<b>Gesamt</b>	<b>61 %</b>	<b>24 %</b>	<b>15 %</b>

\*) Erläuterungen siehe unten

#### Wohnungseigentum

Stadt	ortsansässig*	ortsfremd*	
		umliegende Städte	sonstige Städte
Castrop-Rauxel	66 %	19 %	15 %
Datteln	59 %	20 %	21 %
Haltern am See	85 %	2 %	13 %
Herten	62 %	28 %	10 %
Oer-Erkenschwick	58 %	26 %	16 %
Waltrop	69 %	14 %	17 %
<b>Gesamt</b>	<b>67 %</b>	<b>18 %</b>	<b>15 %</b>

\*) Erläuterungen 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 2013

Stand 31.12.2013	Castrop-Rauxel		Datteln		Haltern am See	
<b>Grundbuchblätter</b>	23.768		11.968		15.398	
<b>Flurstücke</b>	34.058		19.974		24.365	
<b>Flächen</b>	in m <sup>2</sup>	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in m <sup>2</sup>	in %
Gebäude - und Freifläche	16.549.955	32,0%	9.581.196	14,5%	13.064.413	8,2%
Betriebsfläche	1.347.954	2,6%	630.703	1,0%	3.345.389	2,1%
Erholungsfläche	2.878.327	5,6%	1.397.991	2,1%	1.613.674	1,0%
Verkehrsfläche	6.229.329	12,1%	4.091.156	6,2%	9.040.979	5,7%
Landwirtschaftliche Fläche	13.954.165	27,0%	33.185.558	50,2%	51.226.232	32,3%
Waldflächen	7.989.404	15,5%	13.769.897	20,8%	69.424.997	43,8%
Wasserfläche	1.967.101	3,8%	3.149.472	4,8%	10.188.756	6,4%
Flächen anderer Nutzung	749.080	1,4%	283.514	0,4%	596.557	0,4%
<b>Gesamtfläche</b>	<b>51.665.315</b>	<b>100%</b>	<b>66.089.487</b>	<b>100%</b>	<b>158.500.997</b>	<b>100%</b>

Stand 31.12.2013	Herten		Oer-Erkenschwick		Waltrop		Gesamt	
<b>Grundbuchblätter</b>	19.831		8.617		11.620		91.202	
<b>Flurstücke</b>	21.758		13.422		17.002		130.579	
<b>Flächen</b>	in m <sup>2</sup>	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in m <sup>2</sup>	in %
Gebäude - und Freifläche	12.478.980	33,4%	5.862.282	15,2%	6.869.706	14,6%	64.406.532	16,1%
Betriebsfläche	2.633.972	7,1%	209.557	0,5%	1.284.144	2,7%	9.451.719	2,4%
Erholungsfläche	2.256.991	6,0%	1.038.544	2,7%	1.082.566	2,3%	10.268.093	2,6%
Verkehrsfläche	4.294.691	11,5%	2.554.677	6,6%	3.239.235	6,9%	29.450.067	7,4%
Landwirtschaftliche Fläche	9.145.339	24,5%	10.983.740	28,4%	25.842.166	55,0%	144.337.200	36,2%
Waldflächen	5.249.106	14,1%	17.668.976	45,7%	6.030.814	12,8%	120.133.194	30,1%
Wasserfläche	561.388	1,5%	220.782	0,6%	2.424.511	5,2%	18.512.010	4,6%
Flächen anderer Nutzung	709.314	1,9%	135.148	0,3%	224.805	0,5%	2.698.418	0,7%
<b>Gesamtfläche</b>	<b>37.329.781</b>	<b>100%</b>	<b>38.673.706</b>	<b>100%</b>	<b>46.997.947</b>	<b>100%</b>	<b>399.257.233</b>	<b>100%</b>

### 10.5 Bevölkerungsentwicklung von 2000 bis 2013

#### Bevölkerungsentwicklung

Stadt	Castrop-Rauxel	Datteln	Haltern am See	Herten	Oer-Erkenschwick	Waltrop	Gesamt
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
2007	77.035	36.193	38.061	64.035	30.538	29.931	275.793
2008	76.563	35.898	38.061	63.464	30.594	29.961	274.541
2009	76.277	35.852	38.029	63.133	30.303	29.905	273.499
2010	75.573	35.627	37.832	62.425	30.433	29.688	271.578
2011	75.226	35.488	37.654	61.987	30.067	29.585	270.007
2012	74.842	35.517	37.600	61.476	29.899	29.486	268.820
2013	74.559	35.366	37.582	61.170	29.794	29.462	267.933
<b>Veränderung zum Vorjahr</b>	-0,4 %	-0,4 %	-0,1 %	-0,5 %	-0,4 %	-0,1 %	-0,3 %
<b>Veränderung in den letzten 5 Jahren</b>	-2,6 %	-1,5 %	-1,3 %	-3,6 %	-2,6 %	-1,7 %	-2,4 %
<b>2000 - 2013</b>	-5,2 %	-5,2 %	2,2 %	-8,6 %	-2,9 %	-3,1 %	-4,5 %

Quelle: IT NRW (Stand 30.06.2013)



## 11. Stadtumbaugebiete

In diesem Kapitel werden die Umsatzentwicklungen und Preisverhältnisse in „Stadtumbau-West-Gebieten“ zusammengestellt.

### 11.1 Herten-Süd

#### Der Grundstücksmarkt in Herten-Süd Auswertungen der Jahre 2004 - 2010

Objektart	Herten (Gesamt)	Herten-Süd	Anteil
Einwohner	rd. 62.500	rd. 11.500	18%
Anzahl der Kauffälle	3130	451	14%
Umsatz	603,8	80,7 Mio.€	13%
Gewerbliche Bauflächen	21	13	62%
Kauffälle Indiv. Wohnungsbau	249	11	4%
Umsatz Indiv. Wohnungsbau	23,1 Mio. €	0,6 Mio. €	1%
Ø KP Bpl. Indiv. Wohnungsbau	92.500 €	74.000 €	
Kauffälle 1-F-H	1398	157	11%
Umsatz 1-F-H	188,5	24,8 Mio. €	13%
Ø KP 1-F-H Erstverkauf	223.500 €	199.000 €	
Ø KP 1-F-H Weiterverkauf	141.500 €	160.000 €	
Ø KP 1-F-H Zechenhäuser	101.000 €	128.500 €	
Kauffälle M-F-H	171	37	22%
Umsatz Mehrfamilienhäuser	50,1	7,5 Mio. €	15%
Ø KP Mehrfamilienhäuser	293.000 €	203.000 €	
Büro-, Verwalt.- und Geschäftshäuser	73	16	22%
Gewerbe- und Industrieobjekte	33	7	21%
Kauffälle ETW	747	61	8%
Umsatz ETW	72,1	5,9 Mio. €	8%
Ø KP Wohnungseigentum	96.500 €	97.000 €	
Ø KP ETW Erstverkauf	174.500 €	126.500 €	
Ø KP ETW Wiederverkauf	105.000 €	110.500 €	
Ø KP ETW Umwandlung	80.500 €	85.500 €	
Käufer ortsansässig	70%	59%	
Käufer umliegende Städte	21%	27%	
Käufer ortsfremd	9%	14%	





## 12.2 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

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

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

N.N.                                      Geschäftsführer  
Kretzer, Klaus                      stellv. Geschäftsführer                      (Zimmer 1.3.10) Tel. (0 23 61) 53-30 76

### **Vorbereitung von Wertgutachten**

Engelkamp, Andreas                      Kreisvermessungsamtmann                      (Zimmer 1.3.09) Tel. (0 23 61) 53-30 77  
Wegner, Kathrin                      Kreisvermessungsamtsrätin                      (Zimmer 1.3.10) Tel. (0 23 61) 53-33 76

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

Sellinghoff, Wilhelm                      techn. Angestellter                      (Zimmer 1.3.12) Tel. (0 23 61) 53-33 51  
Warmbrunn, Christoph                      techn. Angestellter                      (Zimmer 1.3.09) Tel. (0 23 61) 53-34 41

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

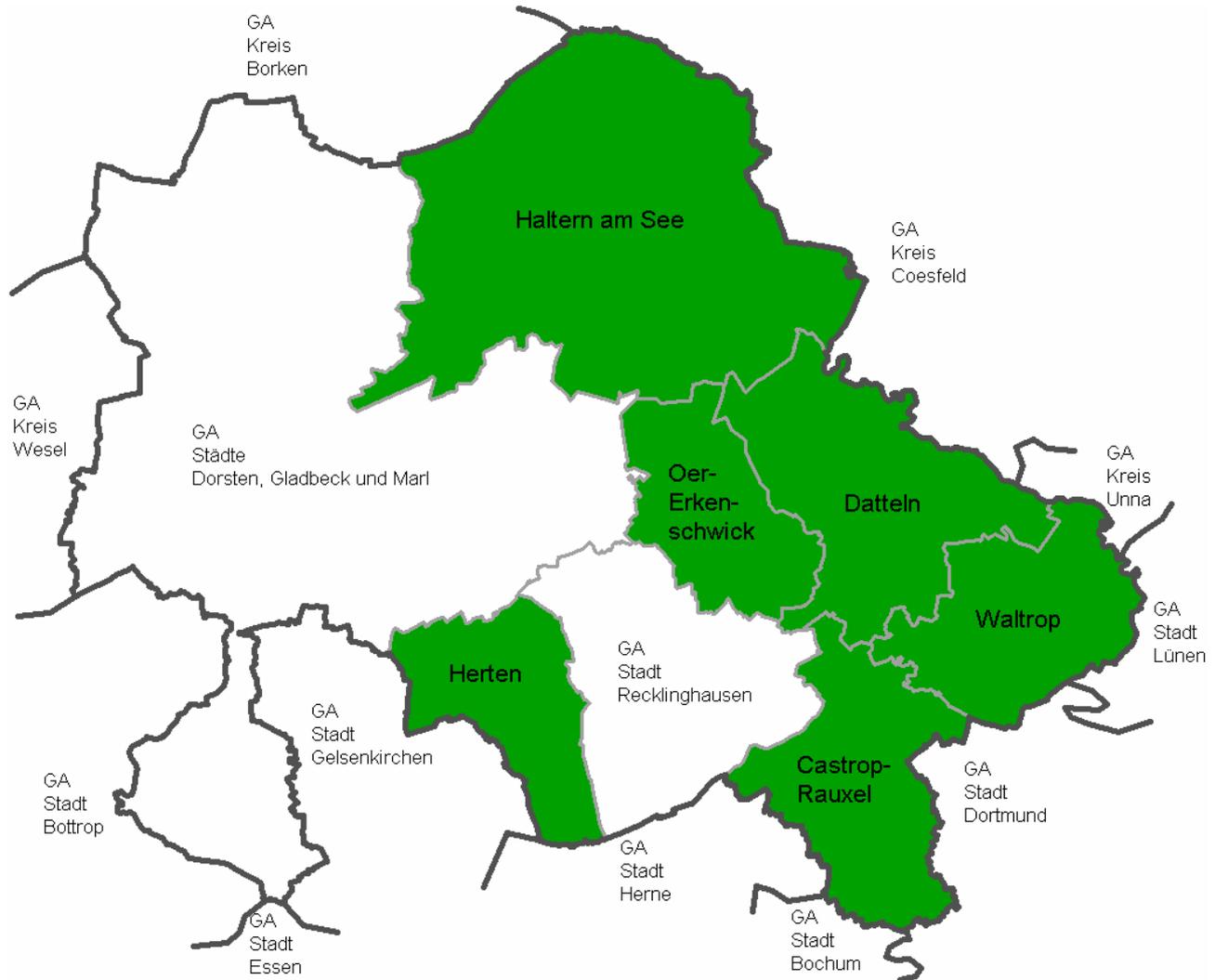
Hoppe, Christian                      techn. Angestellter                      (Zimmer 1.3.04) Tel. (0 23 61) 53-33 47  
Huf, Stephanie                      techn. Angestellte                      (Zimmer 1.3.04) Tel. (0 23 61) 53-30 47



### 12.3 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



## 12.4 Anschriften weiterer umliegender Gutachterausschüsse für Grundstückswerte

### Stadt Bochum

Hans-Böckler-Straße 19  
44787 Bochum  
Tel.: 0234/910-3830  
Fax: 0234/910-1981  
gutachterausschuss@bochum.de

### Städte Dorsten, Gladbeck und Marl

Halterner Straße 28  
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  
gutachterausschuss@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 Borken

Burloer Straße 93  
46325 Borken  
Tel. 02861/82-2520  
Fax: 02861/82-2712520  
gutachterausschuss@kreis-borken.de

### Kreis Coesfeld

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

### Kreis Unna

Friedrich-Ebert-Straße 17  
59425 Unna  
Tel.: 02303/27-1068  
Fax: 02303/27-1496  
Gutachterausschuss@kreis-unna.de

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

### Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen

Postfach 30 08 65  
40408 Düsseldorf  
Tel.: 0211/475-2640  
Fax: 0211/475-2900  
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) oder  
[www.gars.nrw.de/ga-kreis-recklinghausen](http://www.gars.nrw.de/ga-kreis-recklinghausen)

Geschäftszeichen: 62.1 \_\_\_\_\_

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 € <small>Umsatzsteuer fällt nicht an</small>
	Grundstücksmarktbericht (Stadtgebiete Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick, Waltrop)		52,--
	Grundstücksmarktbericht als PDF-Dokument (Stadtgebiete Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick, Waltrop)		39,--
	Auszug DIN A4 aus dem Grundstücksmarktbericht (Kostenpflichtiger Teil)		12,--
	Ausschnitt Bodenrichtwertkarte DIN A4 *)		8,--
	Bodenrichtwertkarte der Stadt Castrop-Rauxel oder Herten		200,--
	Bodenrichtwertkarte der Stadt Castrop-Rauxel oder Herten als PDF-Dokument		150,--
	Bodenrichtwertkarte der Stadt Datteln, Haltern am See, Oer-Erkenschwick oder Waltrop		150,--
	Bodenrichtwertkarte der Stadt Datteln, Haltern am See, Oer-Erkenschwick oder Waltrop als PDF-Dokument		112,50
	Bodenrichtwertkarte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke (Stadtgebiete Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick, Waltrop)		50,--

\*) Bitte hierzu die genaue Lage angeben!

Gemeinde/Gemarkung	Flur	Flurstück	Lagebezeichnung, Straße, Hausnummer

Name, Vorname / Firma:	_____
Anschrift:	_____
Telefon:	_____
	_____
Datum	Unterschrift

## Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung

gemäß § 10 der Gutachterausschussverordnung NRW  
(GAVO NRW) vom 23.03.2004  
in der aktuell gültigen Fassung

### 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) oder  
[www.gars.nrw.de/ga-kreis-recklinghausen](http://www.gars.nrw.de/ga-kreis-recklinghausen)

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

Antragsteller: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
Straße: \_\_\_\_\_  
PLZ, Ort: \_\_\_\_\_  
Telefon: \_\_\_\_\_  
Telefax: \_\_\_\_\_  
E-Mail: \_\_\_\_\_

### Ich beantrage gegen Rechnung (Gebührenbescheid) Auskunft aus der Kaufpreissammlung:

In meiner Eigenschaft als \_\_\_\_\_  
(Gericht, Behörde, öff. best. u. vereidigter Sachverständiger, Sonstiger\*) \*) bitte erläutern

bin ich mit dem Grundstück

Lagebezeichnung (Gemeinde, Straße, Hausnummer) \_\_\_\_\_

Gemarkung \_\_\_\_\_ Flur \_\_\_\_\_ Flurstück(e) \_\_\_\_\_

aus folgenden Gründen befaßt: \_\_\_\_\_

Ich stelle hiermit gem. § 10 der Gutachterausschussverordnung NRW vom 23. März 2004 (vgl. nächste Seite) den Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung.

Die Vergleichsobjekte sollen folgende Merkmale aufweisen:

- unbebaute Grundstücke; Nutzungsart \_\_\_\_\_
- bebaute Grundstücke; Nutzungsart \_\_\_\_\_
- Wohnungs- bzw. Teileigentum \_\_\_\_\_

Lagebeschreibung (Straße oder Stadtteil): \_\_\_\_\_

Grundstücksgröße von \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> bis \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

Baujahr oder Baujahrsspanne: \_\_\_\_\_ Anzahl der Wohneinheiten: \_\_\_\_\_

Wohnfläche von \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> bis \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> Zeitspanne der Vertragsabschlüsse: \_\_\_\_\_

Weitere Merkmale: \_\_\_\_\_

Ich verpflichte mich,

1. alle erhaltenen Angaben streng vertraulich zu behandeln und sie nur zu dem oben angegebenen Zweck zu verwenden
2. die Bestimmungen der Datenschutzgesetze sowie des § 10 Abs. 2 und 3 der Gutachterausschussverordnung NRW vom 23. März 2004 einzuhalten
3. die für die Auskunft anfallenden Gebühren gem. Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung NRW (s. nächste Seite) zu übernehmen.

Mir ist bekannt, dass mit der Auskunft aus der Kaufpreissammlung keine Aussage über die Verwendbarkeit der Daten im Einzelfall verbunden ist.

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift und ggf. Stempel

**Auszug aus der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte  
(Gutachterausschussverordnung NRW - GAVO NRW) vom 23. März 2004 in der aktuell gültigen Fassung**

**§ 10**

**Verwendung der Daten der Kaufpreissammlung**

(2) Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sind zu erteilen, wenn ein berechtigtes Interesse dargelegt wird und der Empfänger der Daten die Einhaltung datenschutzrechtlicher Bestimmungen zusichert. Ein berechtigtes Interesse ist regelmäßig anzunehmen, wenn die Auskunft von öffentlich bestellten und vereidigten oder nach DIN EN 45013 zertifizierten Sachverständigen für Grundstückswertermittlung zur Begründung ihrer Gutachten beantragt wird.

(3) Daten aus der Kaufpreissammlung dürfen in Gutachten angegeben werden, soweit es zu deren Be-

gründung erforderlich ist. Die Angabe in einer auf natürliche Personen beziehbaren Form ist jedoch nur zulässig, wenn kein Grund zu der Annahme besteht, dass dadurch schutzwürdige Belange der Betroffenen beeinträchtigt werden.

**Hinweis zu § 10 Abs. 3:** Daten sind bereits dann auf eine natürliche Person beziehbar, wenn Straße **und** Hausnummer angegeben werden oder ein Rückschluss in anderer Weise möglich ist. Das bedeutet, dass der Sachverständige die Daten vor der Angabe im Gutachten in der Regel zu anonymisieren hat.

**Auszug aus der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen  
und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (VermWertGebO NRW)  
vom 05. Juli 2010**

Tarifstelle **7.3 Daten der Grundstückswertermittlung**

**7.3.1.2 Kaufpreissammlung**

a) Preisauskunft nach § 10 Abs. 2 bzw. 4 GAVO NRW

- einschließlich bis zu zehn mitgeteilter Vergleichspreise                      Gebühr: 120 €

- je weiteren mitgeteilten Vergleichspreis    Gebühr: 8 €

Bearbeitungsvermerke:

Die Voraussetzungen des § 10 GAVO (berechtigtes Interesse) liegen - nicht - vor.  
Antrag stattgeben - ablehnen.

\_\_\_\_\_ Datum

\_\_\_\_\_ Unterschrift des Vorsitzenden

Auskunft erteilt am \_\_\_\_\_ Namenszeichen

Antrag abgelehnt am \_\_\_\_\_ Namenszeichen

## 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) oder [www.gars.nrw.de/ga-kreis-recklinghausen](http://www.gars.nrw.de/ga-kreis-recklinghausen)

Geschäftszeichen: 62.1 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	Lagebezeichnung/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.**  
 (3 Ausfertigungen des Wertgutachtens sind in den Gebühren enthalten, jede weitere Ausfertigung kostet pro Seite € 1,00)

**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 wenden !!!**

<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 / Energieausweis

18.01.2001

Geschäftszeichen: 62.1 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 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 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)  €	Bemerkungen (Abschluss und Laufzeit der Mieten)

**Energieausweis nach der Energieeinsparverordnung in der zurzeit gültigen Fassung**

Liegt ein Energieausweis vor?    Ja     Nein

Bedarfsausweis     Verbrauchsausweis

Wie hoch ist der Bedarfs- bzw. Verbrauchswert?    ..... kwh pro m<sup>2</sup> und Jahr

**Datum und Unterschrift:**

## Auszug - Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in NRW vom 05.07.2010

### 7 Aufgaben der Grundstückswertermittlung

Vorbemerkungen:

- a) Hierunter fallen die in §§ 192 ff. Baugesetzbuch und in der Gutachterausschussverordnung – GAVO NRW – vom 23. März 2004 – 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 7.1 und 7.2 sind die Entschädigungen für die Gutachter abgegolten.
- f) Bei der Gutachtenerstattung anfallende Auslagen sind gemäß § 10 GebG NRW einzeln abzurechnen.

### 7.1 **Gutachten**

a) Gutachten über

- den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken,
- den Verkehrswert von Rechten an Grundstücken,
- die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust und anderer Vermögensvor- und -nachteile (§ 193 Abs. 2 BauGB, § 24 Abs. 1 EEG NW und § 5 Abs. 3 GAVO NRW)
- die Ermittlung von Anfangs- oder Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB

Gebühr: 100 Prozent der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1

b) Gutachten über

- Miet- und Pachtwerte (§ 5 Abs. 5 GAVO NRW)
- Gutachten über den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau gemäß § 5 Abs. 2 BKleingG

Gebühr: 1.500 bis 3.000 Euro

c) Obergutachten des Oberen Gutachterausschusses

Gebühr: 150 Prozent der Gebühren nach den Buchstaben a bzw. b

Die Gebühren für Gutachten zu unterschiedlichen Wertermittlungsstichtagen sind separat für jeden Stichtag zu ermitteln.

#### 7.1.1 **Grundgebühr**

Die Grundgebühr ist in Abhängigkeit von dem im Gutachten abschließend ermittelten Wert des begutachteten Objekts zu ermitteln.

a) Wert bis 1 Mio. Euro

Gebühr: 0,2 Prozent vom Wert zuzüglich 1.000 Euro

b) Wert über 1 Mio. Euro bis 10 Mio. Euro

Gebühr: 0,1 Prozent vom Wert zuzüglich 2.000 Euro

c) Wert über 10 Mio. bis 100 Mio. Euro

Gebühr: 0,05 Prozent vom Wert zuzüglich 7.000 Euro

d) Wert über 100 Mio. Euro

Gebühr: 0,01 Prozent vom Wert zuzüglich 47.000 Euro

Ergänzende Regelung:

Mit der Gebühr ist die Abgabe von bis zu 3 gleichzeitig mit beantragten beglaubigten Mehrausfertigungen sowie die Mehrausfertigung für den vom Antragsteller abweichenden Eigentümer gemäß § 193 Abs. 4 BauGB abgegolten.

#### 7.1.2 **Zuschläge**

Zuschläge wegen erhöhten Aufwands,

- a) insgesamt bis 400 Euro, wenn Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind.

b) insgesamt bis 800 Euro, wenn besondere wertrelevante öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Gegebenheiten (z.B. Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau, Mietrecht, Erbbaurecht) zu berücksichtigen sind.

c) insgesamt bis 1.200 Euro, wenn Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten aufwändig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind.

d) insgesamt bis 1.600 Euro für sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften.

Die Zuschläge sind im Kostenbescheid zu erläutern.

#### 7.1.3 Abschläge

Abschläge wegen verminderten Aufwands,

a) bis 500 Euro, wenn der Ermittlung unterschiedliche Wertermittlungsstichtage zugrunde zu legen sind.

b) bis 500 Euro je zusätzlicher Wertermittlung bei der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB ohne Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB.

c) 50 Prozent der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1, bei der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB unter Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB.

Die Abschläge sind im Kostenbescheid zu erläutern.

#### 7.1.4 Wiederverwendung von Gutachten

Wird ein zu einem früheren Zeitpunkt von einem Gutachterausschuss erstelltes Gutachten von diesem aktualisiert oder ergänzt und können bereits erbrachte Leistungen verwendet werden, so sind diese bei der Gebührensatzung angemessen zu berücksichtigen. Die Gebührenermäßigung ist zu begründen.

### Auszug - Gebührengesetz NRW vom 23.08.1999

#### 7.2 § 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 nichts 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 Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetzes zu zahlenden Beträge; erhält ein Sachverständiger auf Grund des § 1 Abs. 2 Satz 2 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 Bestimmung 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**

**gültig ab 27.01.2011**

Erstellt durch die Stadt Castrop-Rauxel, Bereich Soziales, Europaplatz 1, 44575 Castrop-Rauxel  
Tel. 02305/106-2475, Fax 02305/106-2299, E-Mail soziales@castrop-rauxel.de  
Internet www.castrop-rauxel.de

In Mitwirkung von:

- Arbeitsgemeinschaft gemeinnütziger Wohnungsunternehmen der Städte Bochum und Castrop-Rauxel, Saladin-Schmidt-Str. 5, 44789 Bochum, Tel. 0234/93740-0
- DMB Deutscher Mieterbund Dortmund, Mieter und Pächter e.V. - Mieterschutzverein -, Obere Münsterstr. 1, 44575 Castrop-Rauxel, Tel. 02305/34222
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten, Kurt-Schumacher-Allee 1, 45657 Recklinghausen, Tel. 02361/53-3047
- Haus & Grund Eigentümerverein Castrop-Rauxel e.V., Wittener Str. 56, 44575 Castrop-Rauxel, Tel. 02305/42757
- Haus- und Grundeigentümergebiet Castrop-Rauxel und Umgebung e.V., Glückaufstr. 64, 44575 Castrop-Rauxel, Tel. 02305/2801
- Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V. Kampstr. 4, 44137 Dortmund, Tel. 0231/557656-0

### **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 gelten ab dem 27.01.2011 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 **31.12.2014**.

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. Weisen Wohnungen der Gruppe I das Merkmal „mit Heizung und Bad/WC“ nicht auf, ist ein Abschlag vorzunehmen.

### **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.

### **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,
- 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

mit Heizung und Bad/WC	3,63 - 4,11	4,03 - 4,56	4,43 - 5,01
------------------------	-------------	-------------	-------------

**Gruppe II**

Wohnungen in Gebäuden, die von 1949 - 1960 bezugsfertig wurden

a) ohne Heizung, ohne Bad WC in der Wohnung	2,57 - 3,04	2,80 - 3,32	3,07 - 3,64
b) ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung ohne Bad	2,91 - 3,39	3,16 - 3,69	3,43 - 4,01
c) mit Heizung und Bad/WC	4,02 - 4,48	4,40 - 4,90	4,79 - 5,34

**Gruppe III**

Wohnungen in Gebäuden, die von 1961 - 1971 bezugsfertig wurden

mit Heizung und Bad/WC	4,39 - 4,80	4,75 - 5,20	5,18 - 5,67
------------------------	-------------	-------------	-------------

**Gruppe IV**

Modernisierte Wohnungen in Gebäuden, die bis 1971 bezugsfertig wurden

mit Heizung und Bad/WC	4,82 - 5,30	5,26 - 5,79	5,70 - 6,28
------------------------	-------------	-------------	-------------

**Gruppe V**

Wohnungen in Gebäuden, die von 1972 - 1982 bezugsfertig wurden

mit Heizung und Bad/WC	4,60 - 5,08	5,06 - 5,59	5,52 - 6,10
------------------------	-------------	-------------	-------------

**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 - 2007 bezugsfertig wurden

mit Heizung und Bad/WC	5,69 - 6,43	6,19 - 6,99	6,69 - 7,55
------------------------	-------------	-------------	-------------

## **Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum in Datteln**

**Stand 01.01.2005 für den Zeitraum vom 01.01.2005 bis 31.12.2006**

**Bitte beachten Sie: Ein aktueller Mietspiegel für die Stadt Datteln existiert nicht. Es ist zurzeit nicht beabsichtigt, den Mietspiegel fortzuschreiben.**

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

unter Mitwirkung von:

- Haus- und Grund Ostvest e.V., Lohstraße 4, 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) Ausstattungsklassen 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 Innenausbau (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 Vorauszahlungen 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 1990	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 01.04.2012**

**Der Mietspiegel wurde aufgestellt durch:**

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

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

**Stadt Haltern am See - Sachgruppe Bauverwaltung und Liegenschaften -**

**Gebührenfrei**

**Nachdruck nur mit ausdrücklicher Genehmigung**

### **ERLÄUTERUNG**

#### **ALLGEMEINES**

Der Mietspiegel für 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 01.01.2010 und geben eine Übersicht über die üblichen Entgelte – ortsüblichen Mieten – gemäß § 558 c Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der zurzeit 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 Zweiten 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 Verteilanlage)
- Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege
- Kosten der Gartenpflege
- 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 Klassen 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 1960 bezugsfertig wurden, die Gruppe III 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 Innenausbaus (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- und zweigeschossiger 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 Ausstattungsmerkmalen. 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 unter 50 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 Zweifamilienhäusern ist ein Zuschlag auf den entsprechenden Wert der Mietwerttabelle von bis zu 5 %, bei Einfamilienhäusern ein solcher von bis zu 10 % möglich.

Bei Wohnungen mit alleiniger Gartennutzung ist ein Zuschlag von bis zu 3% möglich.

### **Maßgebliche Gesetze:**

#### **BGB** Bürgerliches Gesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I, S: 42, 2909,2003I S. 738), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2010 (BGBl. I S. 977).

**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 16, 45770 Marl, Tel.: 02365/42205

Sprechstunden: montags bis donnerstags nach telefonischer Vereinbarung

Sprechzeiten in Haltern am See: Gaststätte „Reismann´s“, Gaststiege 2,

jeden 1. und 3. Mittwoch im Monat, 17.00 Uhr

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

Castroper Str. 13, 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, die bis 31.12.1947 bezugsfertig wurden 1)	a) ohne Heizung mit Bad/WC oder mit Heizung, ohne Bad	4,16 - 4,56 Mittelwert: <b>4,34</b>	4,51 - 5,24 Mittelwert: <b>4,69</b>
		b) mit Heizung und Bad/WC	4,77 - 5,23 Mittelwert: <b>5,00</b>	5,10 - 5,56 Mittelwert: <b>5,33</b>
II	Wohnungen in Gebäuden, die von 1948 - 1960 bezugsfertig wurden 2)	a) ohne Heizung mit Bad/WC oder mit Heizung, ohne Bad	4,16 - 4,56 Mittelwert: <b>4,34</b>	4,51 - 4,91 Mittelwert: <b>4,71</b>
		b) mit Heizung und Bad/WC	4,77 - 5,23 Mittelwert: <b>5,00</b>	5,12 - 5,58 Mittelwert: <b>5,35</b>
III	Wohnungen in Gebäuden, die von 1961 - 1969 bezugsfertig wurden	b) mit Heizung und Bad/WC	5,08 - 5,68 Mittelwert: <b>5,38</b>	5,44 - 6,04 Mittelwert: <b>5,74</b>
IV	Wohnungen in Gebäuden, die von 1970 - 1980 bezugsfertig wurden	b) mit Heizung und Bad/WC	5,49 - 6,09 Mittelwert: <b>5,79</b>	5,84 - 6,44 Mittelwert: <b>6,14</b>
V	Wohnungen in Gebäuden, die von 1981 - 1990 bezugsfertig wurden	b) mit Heizung und Bad/WC	6,61 - 7,27 Mittelwert: <b>6,94</b>	6,96 - 7,62 Mittelwert: <b>7,29</b>
VI	Wohnungen in Gebäuden, die von 1991 - 2000 bezugsfertig wurden	b) mit Heizung und Bad/WC	6,81 - 7,47 Mittelwert: <b>7,14</b>	7,16 - 7,62 Mittelwert: <b>7,29</b>
VII	Wohnungen in Gebäuden, die ab 2001 bezugsfertig wurden	b) mit Heizung und Bad/WC	7,11 - 8,11 Mittelwert: <b>7,61</b>	7,47 - 8,47 Mittelwert: <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.

## Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Herten 2013/2014

### Veröffentlichung: November 2012

**Herausgeber:** Stadt Herten, Der Bürgermeister,  
Familie, Jugend und Soziales, Tel. (0 23 66) 303-0

**Internetadresse:** [www.herten.de](http://www.herten.de), Rubrik Bürgerservice

An der Erstellung haben mitgewirkt:

- **Arbeitsgemeinschaft Wohnungswirtschaft**  
Grenzstr. 181, 45881 Gelsenkirchen  
Tel.: (02 09) 8 21 90
- **Mieterschutzbund e.V.**  
Kunibertstr. 34, 45657 Recklinghausen  
Tel.: (0 23 61) 40 64 70  
[office@mieterschutzbund.de](mailto:office@mieterschutzbund.de) [www.mieterschutzbund.de](http://www.mieterschutzbund.de)
- **Deutscher Mieterbund**  
Castroper Str. 13, 45655 Recklinghausen  
Tel.: (0 23 61) 49 89 11  
[info@mieterverein-recklinghausen.de](mailto:info@mieterverein-recklinghausen.de)
- **Haus- und Grundeigentümerverschein Recklinghausen e.V.**  
Am Lohtor 11, 45657 Recklinghausen  
Tel.: (0 23 61) 22 65 7  
[HAUSundGRUND-RE@t-online.de](mailto:HAUSundGRUND-RE@t-online.de)
- **Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein Buer–Horst–Westerholt e.V.**  
Maelostr. 9, 45894 Gelsenkirchen  
Tel.: (02 09) 30 96 6  
[www.@haus-und-grund-buer.de](http://www.@haus-und-grund-buer.de)

### 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. Ferner sind die Kosten für die vertraglich vereinbarten Schönheitsreparaturen und vertraglich vereinbarten Kleinreparaturen nicht enthalten.

### 3. Erläuterungen zur Mietrichtwerttabelle

#### 3.1 Allgemein

Durch die Gruppen 1 bis 10 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 Mietpreis-Tabelle die Ausstattungsklasse:

- 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 1947 (Gruppe 2), 1948-1960 (Gruppe 4) und 1961-1970 (Gruppe 6) 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 zur Grundausstattung gemäß der Mietwerttabelle zusätzlich 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

##### Gebäudetyp

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

### Appartement – 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 +/-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 Wohnlage 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	Spannen Mittelwert
1	bis 1947	3,20 - 3,53 <b>3,38</b>
2	bis 1947 modernisiert	3,96 - 4,40 <b>4,18</b>
3	1948-1960	3,96 - 4,40 <b>4,18</b>
4	1948-1960 modernisiert	4,60 - 5,07 <b>4,84</b>
5	1961-1970	4,35 - 4,78 <b>4,57</b>
6	1961-1970 modernisiert	4,67 - 5,49 <b>5,08</b>
7	1971-1980	4,97 - 5,51 <b>5,24</b>
8	1981-1990	5,17 - 5,70 <b>5,44</b>
9	1991-2000	6,06 - 6,71 <b>6,38</b>
10	ab 2001	6,64 - 7,36 <b>7,00</b>

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

**Stand: 01. Juli 2012**

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 30.06.2014. 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 = BetrKV) 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 BetrKV, 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 X 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 zur Grundausstattung gem. der Mietwerttabelle **zusätzlich** ein Bündel der nachstehend beispielhaft aufgeführten Maßnahmen:

Heizungseinbau, Verbesserung der sanitären Ausstattung, Einbau höherwertiger Fenster, Verbesserung der elektrischen Anlagen (zum Beispiel Verstärkung der Elektrosteigeleitungen in Gebäude), Wärme- und Schallschutz, teilweise Neugestaltung des Grundrisses und Änderung des Innenausbau (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 Ölschluss), 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 zur Mietwerttabelle)**

a) mit Heizung und Bad/WC und Isolierverglasung (zuzüglich Bündel aus Modernisierungsmaßnahmen)	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 Erläuterungen zur Mietwerttabelle)	4,10-4,50	4,50-4,90	4,80-5,50

#### 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

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

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
---------------------------	-----------	-----------	-----------

Gruppe X**Wohnungen in Gebäuden, die ab 2010 bezugsfertig wurden**

a) mit Heizung und Bad/WC	6,70-6,90	6,90-7,50	7,50-8,10
---------------------------	-----------	-----------	-----------

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

- Grundstücksangelegenheiten -

Tel.: 0 23 68/691-245

Fax: 0 23 68/691-316

**Haus- und Grundeigentümerverein 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.**

Kunibertstraße 34

45657 Recklinghausen

Tel.: 0 23 61/4 06 47 0

**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 13

45655 Recklinghausen

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



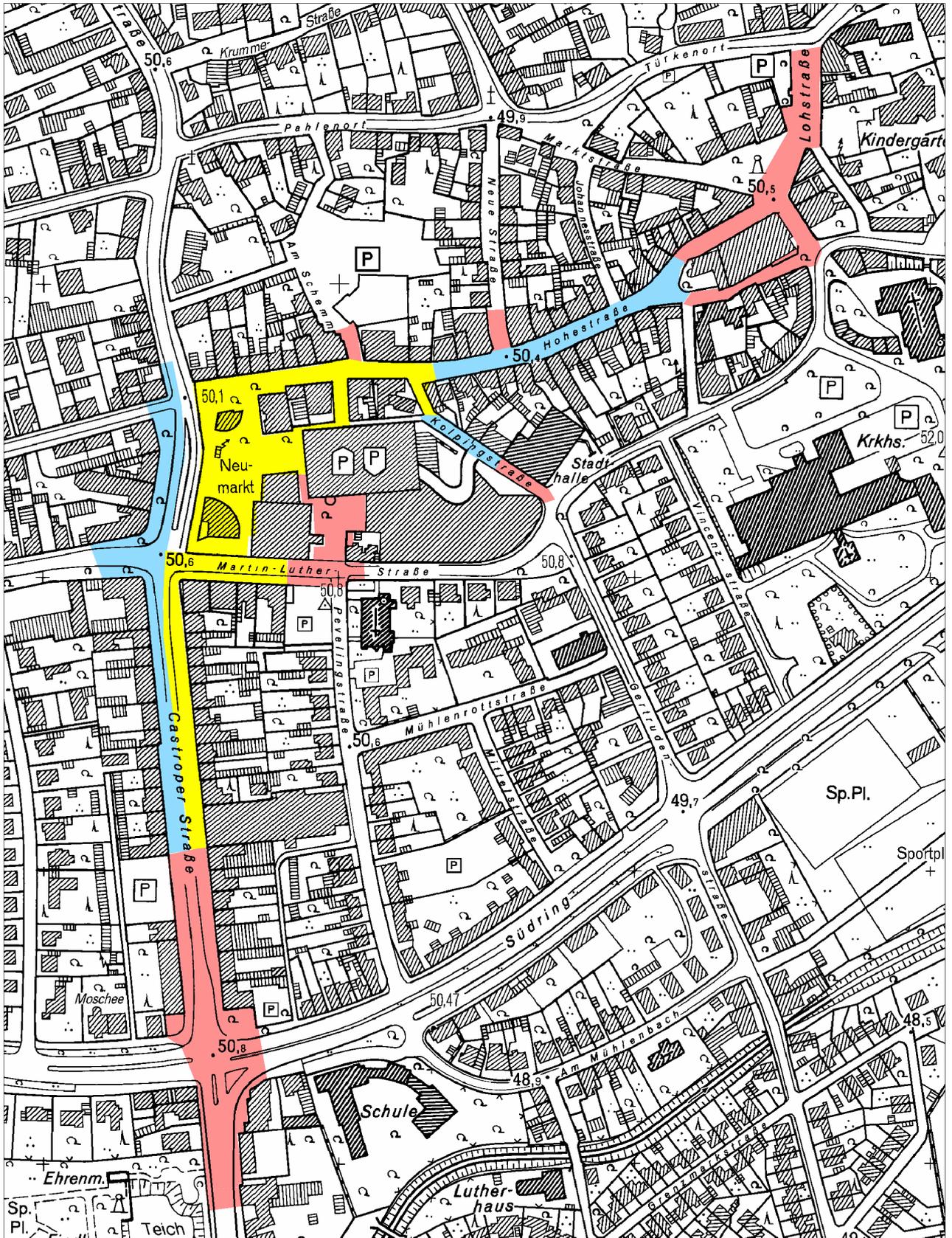
# Geschäftslagen in Datteln

1a-Lagen

1b-Lagen

2-Lagen

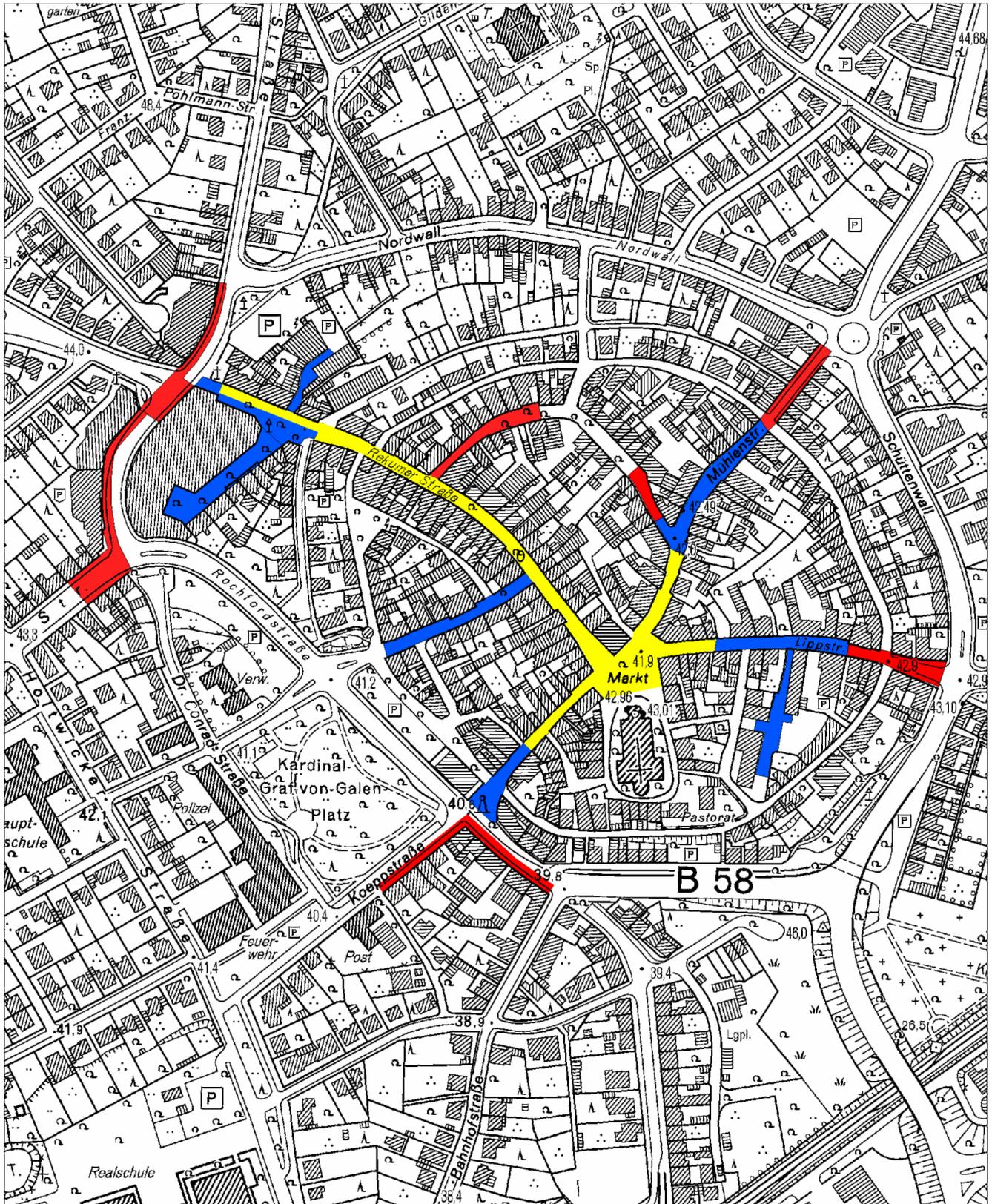
Stand 30.06.2003



# Geschäftslagen in Haltern am See

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

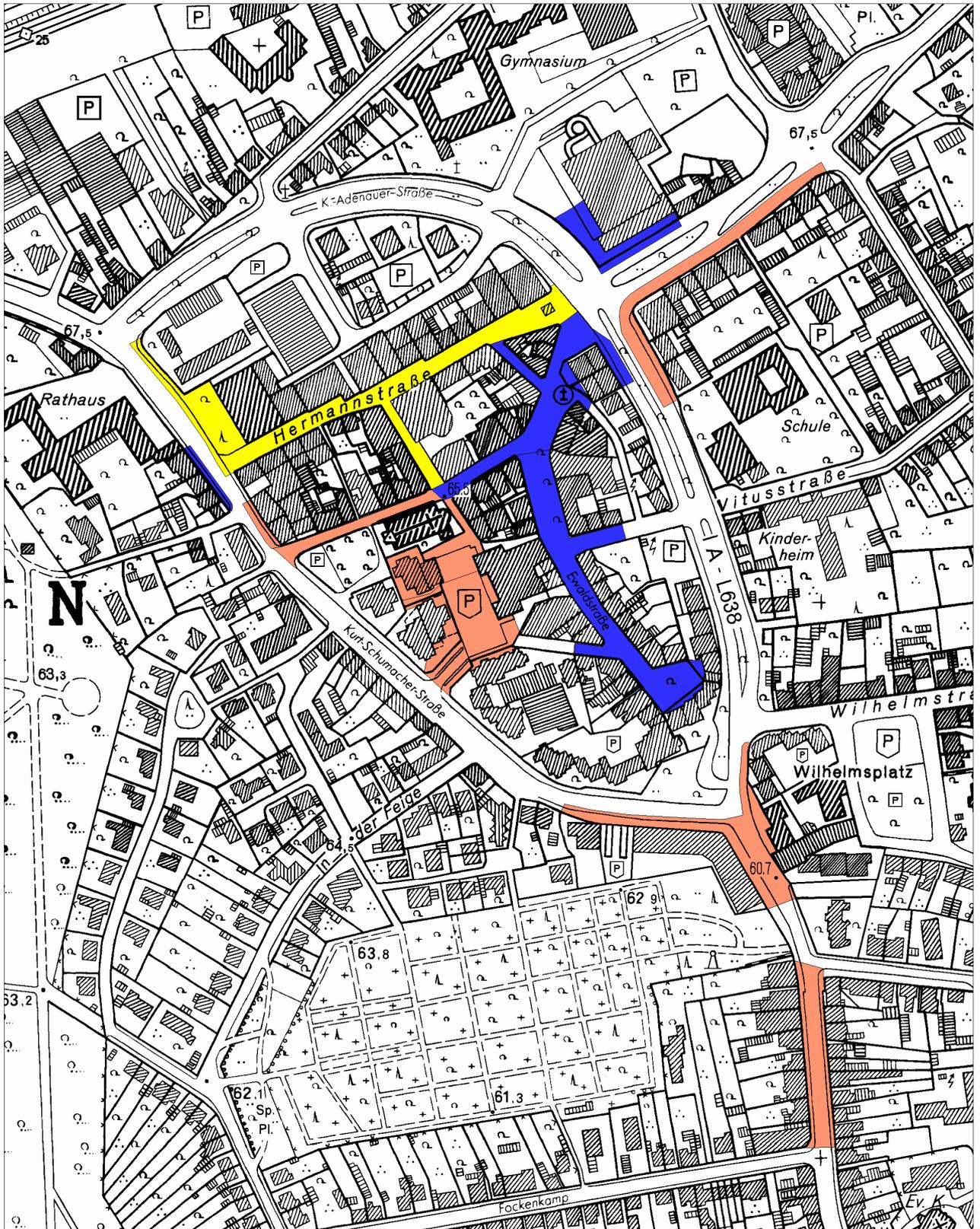
Stand 30.06.2009



# Geschäftslagen in Herten

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

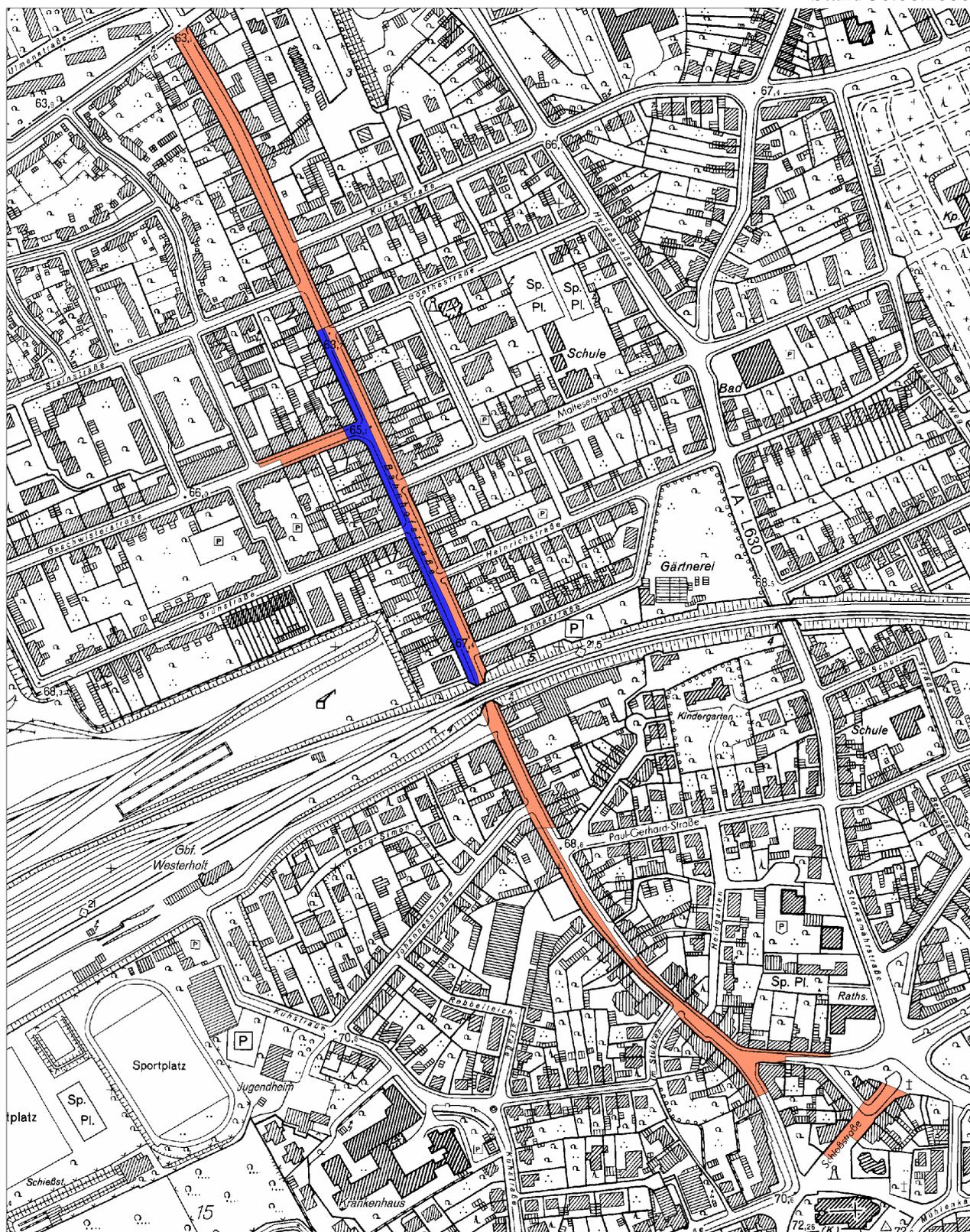
Stand 30.06.2006



# Geschäftslagen in Herten - Westerholt

1b-Lagen 2er-Lagen

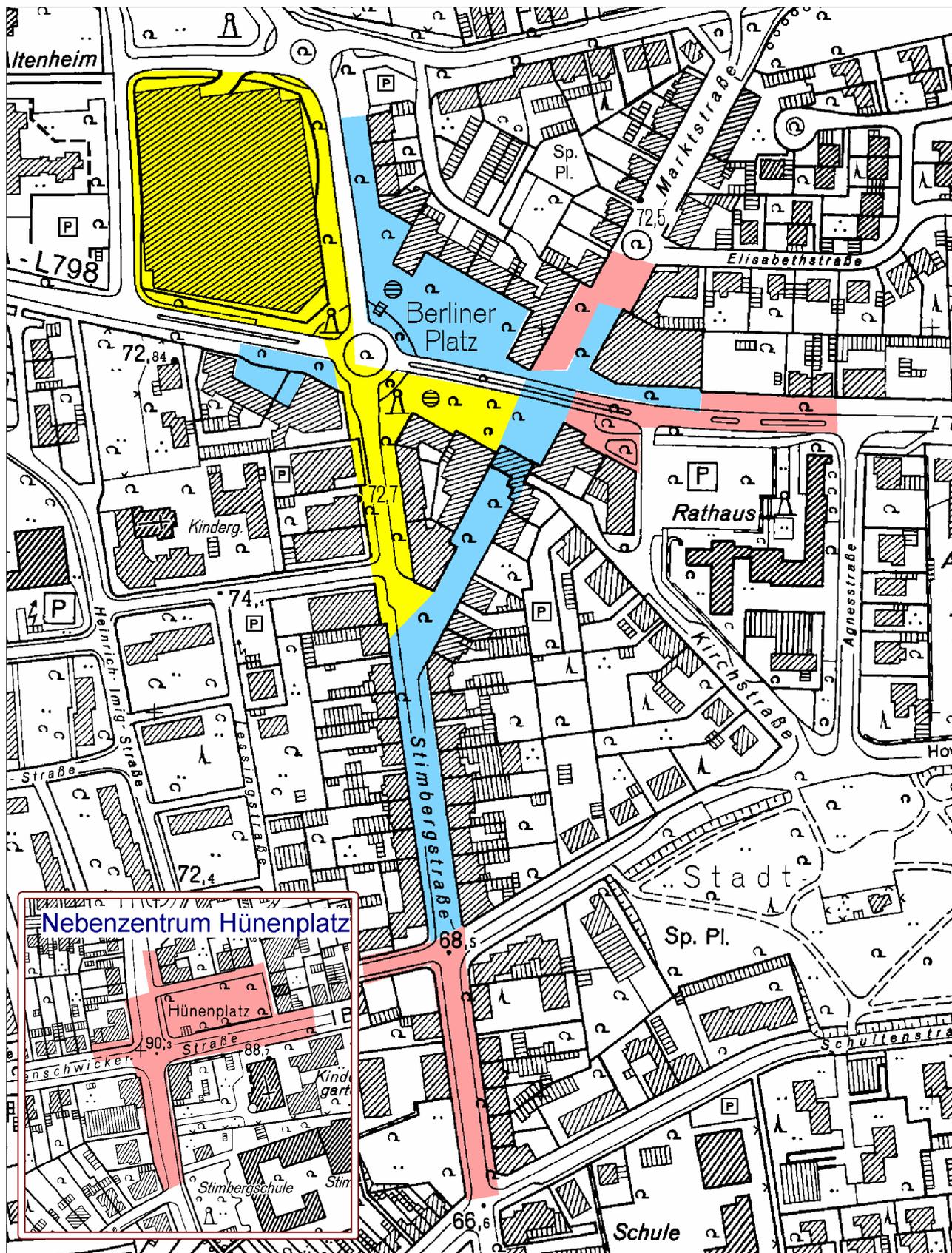
Stand 30.06.2006



# Geschäftslagen in Oer-Erkenschwick

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

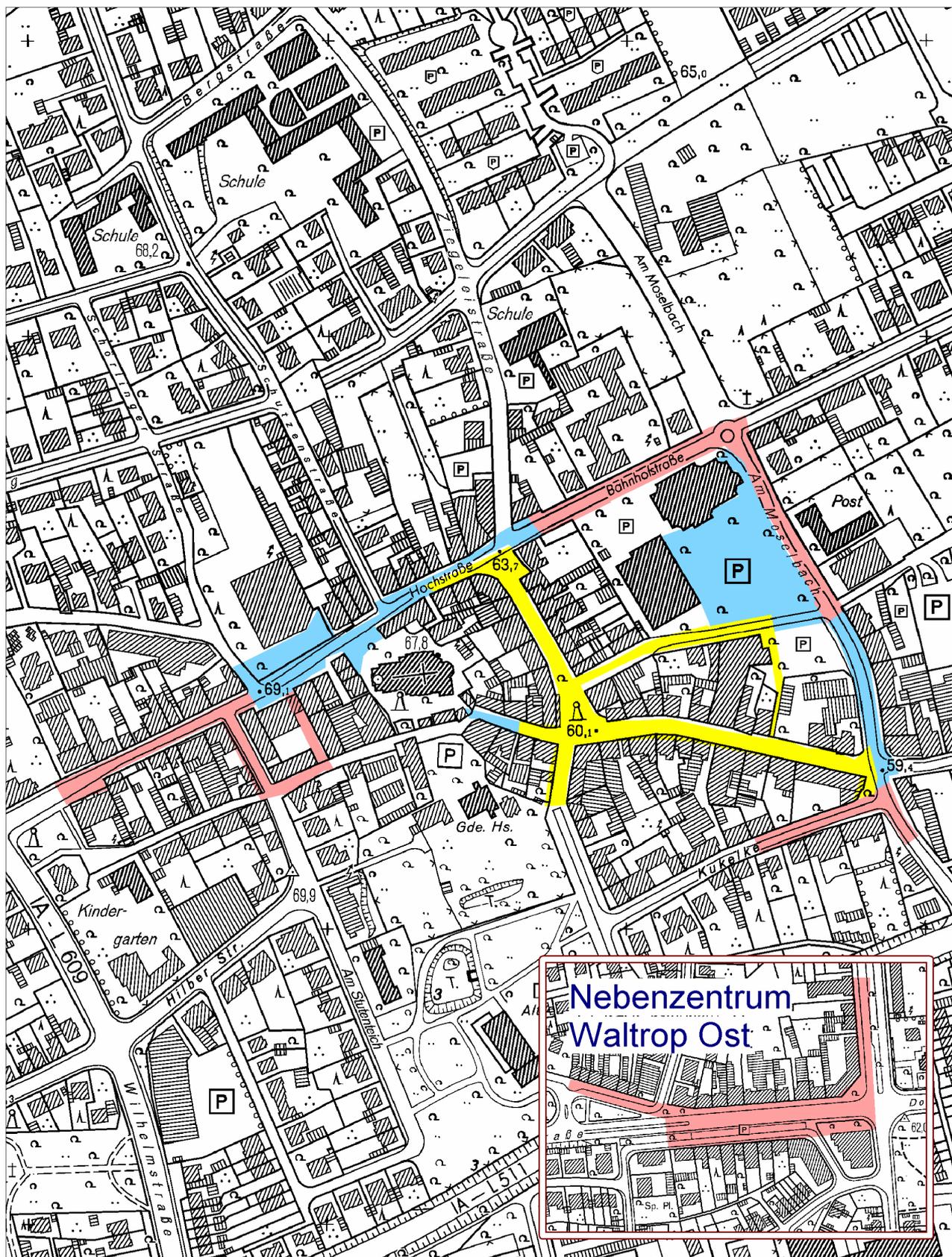
Stand 30.06.2003



# Geschäftslagen in Waltrop

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

Stand 30.06.2003



## Informationen zu BORISplus.NRW

Die Bodenrichtwerte sowie ausgewählte Informationen des Grundstücksmarktberichtes, die Bodenwertübersicht und die Allgemeine Preisauskunft für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser finden Sie im Internet unter der Adresse:

**www.boris.nrw.de**

Auf der Startseite erhalten Sie eine Übersicht über alle Produkte von BORISplus.NRW, u.a. auch die Bodenrichtwerte.

### BORISplus.NRW Bodenrichtwerte-Details

**Das Drucken der Bodenrichtwerte ist kostenpflichtig und erfordert eine Registrierung!**

>> Ausdruck Bodenrichtwert erzeugen

### örtliche Fachinformationen anzeigen

Lage und Wert	
Gemeinde	Oer-Erkenschwick
Ortsteil	Groß-Erkenschwick
Bodenrichtwertnummer	248
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>220 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2011
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beschreibende Merkmale	
Basiskarte - Bezeichnung	DGK 5
Beitragszustand	ebfrei nach BauGB und KAG
Nutzungsart	WR
Geschosszahl	II
Tiefe	30 m

The screenshot displays the BORISplus.NRW interface. The main map shows a residential area with red-outlined parcels and blue numerical values representing soil values (e.g., 180, 185, 190, 210, 220). The interface includes a search bar on the left, a top navigation menu, and a right sidebar with various tool options like 'Maßstab wählen' and 'Legende'. The title 'Bodenrichtwerte' is visible above the map.

BORISplus.NRW ist eine Plattform, die zur Optimierung der Markttransparenz durch den Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen in Zusammenarbeit mit der Bezirksregierung Köln, GEObasis NRW eingerichtet worden ist.

Die grundlegenden Geoinformationen (Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktberichte) werden somit an zentraler Stelle in BORISplus.NRW flächendeckend für alle Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen veröffentlicht. Des Weiteren gehören zum Angebot von BORISplus.NRW Bodenwertübersichten sowie eine Allgemeine Preisauskunft für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser. Mit Einführung der BORISplus.NRW Version 2.0 Mitte März 2011 wurde die Voraussetzung geschaffen, zukünftig Immobilienrichtwerte und Immobilienpreisübersichten zu veröffentlichen.

Die Einsicht in die Bodenrichtwerte, in die Bodenwertübersichten und in die allgemeinen Informationen der Grundstücksmarktberichte ist kostenlos. Zusätzlich können registrierte Kunden gegen eine Gebühr weitere Daten, wie z.B. einen aufbereiteten Ausdruck des Bodenrichtwertes oder die für die Wertermittlung erforderlichen Daten einsehen und herunterladen.

Die Allgemeine Preisauskunft (Beispiel siehe nächste Seite) gibt anhand einfacher zu wählender Kriterien einen groben Überblick über das Preisniveau. Die Grundinformation ist kostenfrei. Gegen eine Gebühr wird eine anonymisierte Kaufpreisliste zur Verfügung gestellt. Die Allgemeine Preisauskunft ersetzt weder eine Auskunft nach §10 GAVO noch bildet sie eine Grundlage für eine Verkehrswertermittlung.

Als weiteren Service von BORISplus.NRW werden die Bodenrichtwerte auch georeferenziert in digitaler Form vorgehalten. Diese Daten werden zu Beginn eines jeden Jahres aktualisiert. Interessierte Nutzer können an dem Datensatz BoRi.xls ein Lizenzrecht erwerben und die Daten für eigene gewerbliche Zwecke nutzen.

# Beispiel der Allgemeinen Preisauskunft

Wählen Sie „Allgemeine Preisauskunft“

Geben Sie die gewünschte Gemeinde an

Nun können Sie eine Objektart wählen und die Suche eingrenzen

Wählen Sie nun „Preis berechnen“ um die Auswertung zu starten

**Algemeine Preisauskunft mit Kaufpreisliste**

**Ausgabe der Recherche**  
 Auf Grund Ihrer Recherche wurden 12 Kaufpreise aus den Jahren 2006 bis 2008 gefunden. Die Stichprobe umfasst Wohnungen mit:  
 • einer Wohnfläche von 75 bis 96 m<sup>2</sup> (Mittelwert 85 m<sup>2</sup>)  
 • Baujahren von 1980 bis 1996 (Mittelwert 1988).  
 Der mittlere Kaufpreis beträgt 1345 €/m<sup>2</sup> mit einer Streuung von +/- 16 %.  
 An Hand der gewählten Parameter ergibt sich ein Gesamtkaufpreis von ca. 114000 €.

Hier finden Sie die Ergebnisse der Auswertung

Nun haben Sie die Möglichkeit sich die Einzeltabelle mit den wichtigen Informationen zu den einzelnen Kauffällen als PDF Dokument herunterzuladen. Dieser Vorgang ist gebührenpflichtig.

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

Gutachterausschuss im Kreis Recklinghausen  
 Kurt-Schumacher-Allee 1  
 45657 Recklinghausen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten  
 Kurt-Schumacher-Allee 1  
 45657 Recklinghausen  
 gutachterausschuss@kreis-re.de

**Ausgabe aus BORISplus.NRW**  
 Diese Ausgabe ist gebührenpflichtig und kostet 20,00 €. Sie unterliegt den von Ihnen anerkannten Nutzungsbedingungen.

**Sie haben eine Allgemeine Preisauskunft mit Kaufpreisliste mit folgenden Angaben abgerufen:**

Feld	Ihre Angaben	Abweichende Suchkriterien
Gemeinde	Castrop-Rauxel	
Objektart	Eigenheimwohnung	
Gebiet	Castrop-Rauxel	
Objektgruppe	Weiterverkauf	
Wohnlage	alle	
Ausstattung	alle	
Baujahr	1980	1980 - 1996
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	85	69 - 101
Anzahl der Wohneinheiten	alle	

**Der Abruf ergibt folgendes Ergebnis:**  
 Auf Grund Ihrer Angaben und der Suchkriterien wurden 12 Kaufpreise aus den Jahren 2006 - 2008 gefunden. Die Stichprobe umfasst Eigenheimwohnungen mit:  
 - Wohnfläche von 75 bis 96 m<sup>2</sup> (Mittelwert 85 m<sup>2</sup>)  
 - Baujahr von 1980 bis 1996 (Mittelwert 1988).  
 Der mittlere Kaufpreis beträgt 1345 €/m<sup>2</sup> mit einer Streuung von +/- 16 %.  
 An Hand der gewählten Angaben ergibt sich ein Gesamtkaufpreis von ca. 114000 €.

**Liste der Kauffälle:**

Lfd. Nr.	Jahr-gang	Gemeinde	Gebiet	Wohnlageklasse	Kaufpreis €/m <sup>2</sup> Wfl.	Ausstattungs-klasse	Baujahr	Wohn-fläche	Anzahl der Wohneinheiten	Bodenricht-wertnummer	Boden-richtwert	Bemerkung
1	2007	Castrop-Rauxel	Castrop-Rauxel	gut	958	gehoben	1985	96	2			Kaufpreis #/m <sup>2</sup> inkl. Sondernutzungsrechte
2	2006	Castrop-Rauxel	Castrop-Rauxel	mittel	1047	mittel	1982	85	21			Kaufpreis #/m <sup>2</sup> inkl. Sondernutzungsrechte
3	2008	Castrop-Rauxel	Castrop-Rauxel	mäßig	1147	mittel	1986	75	6			Kaufpreis #/m <sup>2</sup> inkl. Sondernutzungsrechte
4	2008	Castrop-Rauxel	Castrop-Rauxel	mittel	1201	mittel	1983	90	9			Kaufpreis #/m <sup>2</sup> inkl. Sondernutzungsrechte
5	2008	Castrop-Rauxel	Castrop-Rauxel	mittel	1343	mittel	1985	82	18			Kaufpreis #/m <sup>2</sup> inkl. Sondernutzungsrechte
6	2006	Castrop-Rauxel	Castrop-Rauxel	mittel	1359	gehoben	1982	78	3			Kaufpreis #/m <sup>2</sup> inkl. Sondernutzungsrechte
7	2007	Castrop-Rauxel	Castrop-Rauxel	mittel	1412	mittel	1986	84	3			Kaufpreis #/m <sup>2</sup> inkl. Sondernutzungsrechte
8	2006	Castrop-Rauxel	Castrop-Rauxel	mäßig	1422	gehoben	1980	78	6			Kaufpreis #/m <sup>2</sup> inkl. Sondernutzungsrechte
9	2008	Castrop-Rauxel	Castrop-Rauxel	mittel	1460	mittel	1982	88	8			Kaufpreis #/m <sup>2</sup> inkl. Sondernutzungsrechte
10	2006	Castrop-Rauxel	Castrop-Rauxel	mittel	1470	gehoben	1983	83	9			Kaufpreis #/m <sup>2</sup> inkl. Sondernutzungsrechte
11	2008	Castrop-Rauxel	Castrop-Rauxel	mittel	1653	mittel	1981	90	8			Kaufpreis #/m <sup>2</sup> inkl. Sondernutzungsrechte
12	2008	Castrop-Rauxel	Castrop-Rauxel	gut	1664	gehoben	1986	95	6			Kaufpreis #/m <sup>2</sup> inkl. Sondernutzungsrechte

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

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

[www.gars.nrw.de/ga-kreis-recklinghausen](http://www.gars.nrw.de/ga-kreis-recklinghausen)

