

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



Grundstücksmarktbericht 2021
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 2021

Berichtszeitraum 01.01.2020 – 31.12.2020

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

Herausgeber

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

Geschäftsstelle

Kreishaus Recklinghausen
Kurt-Schumacher-Allee 1
45657 Recklinghausen
Telefon: (0 23 61) 53 30 47 (Richtwertauskunft)
Fax: (0 23 61) 53-33 38
E-Mail: gutachterausschuss@kreis-re.de
Internet: www.gars.nrw.de/kreis-recklinghausen
www.boris.nrw.de

Druck

Kreis Recklinghausen

Gebühr

Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 46 € je Exemplar (Tarifstelle 5.3.2.2 des Kostentarifs der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen).

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

Lizenz

Für die bereitgestellten Daten im Grundstücksmarktbericht gilt die „Datenlizenz
Deutschland - Zero - Version 2.0“ ([dl-de/zero-2-0](https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)). Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen
oder Bedingungen zulässig.

Der Lizenztext ist unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehbar.

Inhaltsverzeichnis

1	Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	8
2	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	11
3	Umsätze	12
3.1	Gesamtumsatz	12
3.2	unbebaute Grundstücke	16
3.3	bebaute Grundstücke	17
3.4	Wohnungseigentum und Teileigentum	18
3.5	Erbaurechte und Erbaurechtsgrundstücke	19
3.6	Sonstige	20
3.6.1	Zwangsversteigerungsverfahren	20
4	Unbebaute Grundstücke	21
4.1	Individueller Wohnungsbau	23
4.2	Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	25
4.3	Gewerbliche Bauflächen	26
4.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	27
4.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	30
4.6	Sonstige unbebaute Grundstücke	31
4.7	Bodenrichtwerte	33
4.7.1	Definition	33
4.7.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	38
4.7.3	Gebietstypische Bodenrichtwerte	39
4.7.4	Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten	44
5	Bebaute Grundstücke	46
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	46
5.1.1	Durchschnittspreise	47
5.1.2	Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	50
5.1.3	Indexreihen	51
5.1.4	Sachwertfaktoren	52
5.1.5	Liegenschaftszinssätze	59
5.1.6	Auswertung von Carports und Garagen (Ein- und Zweifamilienhäuser)	59
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	60
5.2.1	Liegenschaftszinssätze	60
5.2.2	Rohetragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	60
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	62
5.3.1	Liegenschaftszinssätze	62
5.4	Sonstige bebaute Grundstücke	62
6	Wohnungs- und Teileigentum	63
6.1	Wohnungseigentum	63
6.1.1	Durchschnittspreise	65
6.1.2	Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	67
6.1.3	Indexreihen	69
6.1.4	Liegenschaftszinssätze	69
6.1.5	Auswertung von Carports, Garagen und Stellplätzen (Wohnungseigentum)	70
6.2	Teileigentum	70
7	Erbaurechte und Erbaurechtsgrundstücke	71

7.1	Bestellung neuer Erbbaurechte	71
7.2	Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte	71
7.3	Erbbaurechtsgrundstücke	73
8	Modellbeschreibungen	74
8.1	Sachwertfaktoren	74
8.2	Liegenschaftszinssätze	74
8.3	Erbbaurechtsfaktoren	75
8.4	Erbbaugrundstücksfaktoren	75
9	Mieten und Pachten	76
9.1	Erdgeschoss-Ladenmieten in Innenstadtlagen	76
9.2	Mietspiegel 2017 für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Castrop-Rauxel	84
9.3	Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Stadt Datteln	88
9.4	Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Haltern am See	92
9.5	Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Herten 2021/2022	96
9.6	Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Oer-Erkenschwick	101
9.7	Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen in der Stadt Waltrop	106
10	Kontakte und Adressen	110
10.1	Mitglieder des Gutachterausschusses	110
10.2	Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	111
11	Anlagen	112

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

Zeichen	Bedeutung
-	Nichts vorhanden
/	Keine Angabe
.	Zahlenwert unbekannt oder kein Markt
()	Aussagekraft eingeschränkt, da Wert statistisch unsicher
∅	Durchschnitt bzw. Mittelwert

Abkürzungen

Abkürzung	Bedeutung
AGVGA.NRW	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen
BauGB	Baugesetzbuch
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBI	Bundesgesetzblatt
BGF	Bruttogrundfläche
BNatSchG	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz)
BWK	Bewirtschaftungskosten
EG	Erdgeschoss
GrundWertVO NRW	Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen)
ImmoWertV	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung)
IT NRW	Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen
Mittel	Mittelwert, im Ausnahmefalle wird das Zeichen ∅ verwendet
Nfl	Nutzfläche
NHK 2010	Normalherstellungskosten 2010
RND	Restnutzungsdauer
SE	Sondereigentum
W	Wohnbaufläche
WertR 2006	Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien)
Wfl	Wohnfläche
WR	reines Wohngebiet

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

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. 75 Gutachterausschüsse.

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.

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

Der Arbeit der Gutachterausschüsse liegen insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, die Verordnung über die 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 von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertlinie – BRW-RL) vom 11.01.2011, die Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 05.09.2012, die Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) vom 20.03.2014, die Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) vom 12.11.2015 sowie die Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen – GrundWertVO NRW) vom 08.12.2020 in der jeweils geltenden Fassung zugrunde.

Aufgaben der Gutachterausschüsse

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 Ministerium für Inneres und Kommunales 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.

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

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

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten und Bildung von Bodenrichtwertzonen sowie ihre Veröffentlichung
- Ermittlung von Immobilienrichtwerten und Bildung von Immobilienrichtwertzonen sowie ihre Veröffentlichung

- 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:

- 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 von nach § 193 Abs. 1 BauGB Berechtigten - wenn für das Obergutachten eine bindende Wirkung bestimmt oder vereinbart wurde
- Führung des Informationssystems zum Immobilienmarkt (BORIS.NRW)
- Datensammlung und Auswertung von Kaufpreisobjekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt auftreten
- Sicherstellung der Einheitlichkeit durch Erarbeitung verbindlicher Standards für die Auswertung der wesentlichen Daten aus der Kaufpreissammlung im Einvernehmen mit den Vorsitzenden Mitgliedern der Gutachterausschüsse sowie
- Betrieb (administrativ) und Nutzung (für eigene überregionale Auswertungen) der Zentralen Kaufpreissammlung gemäß der Verordnung über die Zentrale Kaufpreissammlung der amtlichen Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (VO ZKPS NRW).

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.

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.

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.

Weitere Aufgaben sind:

- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung
- Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung sonstigen erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung, wie Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Vergleichsfaktoren für bebauete Grundstücke, Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätze (§§ 11 – 14 ImmoWertV)
- Beobachtung und Analyse des Grundstücksmarktes
- Marktuntersuchung der Erdgeschosslademieten in Innenstadtlagen
- 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

Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche sonstige personenbezogene Daten der Kaufpreissammlung 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 nur 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 Sachverständige für Immobilienbewertung, große Bedeutung.

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

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 31 Jahren herausgegeben.

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.

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht 2021 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.

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.

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.

Die aktuelle Lage auf dem Grundstücksmarkt in den Städten Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick und Waltrop stellt sich, wie folgt, dar:

Anzahl der eingegangenen Kaufverträge stagniert, Geld- und Flächenumsatz stark gestiegen

Im Jahr 2020 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte 2.719 Grundstückskaufverträge zur Auswertung vorgelegt. Gegenüber dem Jahr 2019 mit 2.740 registrierten Kauffällen stagniert die Anzahl der eingegangenen Kaufverträge. Der Geldumsatz bezifferte sich auf 693,7 Millionen € (+ 22 %). Der Flächenumsatz betrug 840,6 Hektar (+ 31 %).

Unbebaute Grundstücke

In 104 Kauffällen wurden Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau verkauft. Das sind 12 Baugrundstücke mehr als im Vorjahr (+ 13 %). Die Preise für Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau sind zum Vorjahr um 11 % gestiegen.

Bebaute Grundstücke

2020 sind 705 Ein- und Zweifamilienhäuser veräußert worden, 30 Häuser weniger als 2019 (- 4 %). Die Preise sind zum Vorjahrniveau durchschnittlich um 10 % gestiegen.

Wohnungseigentum

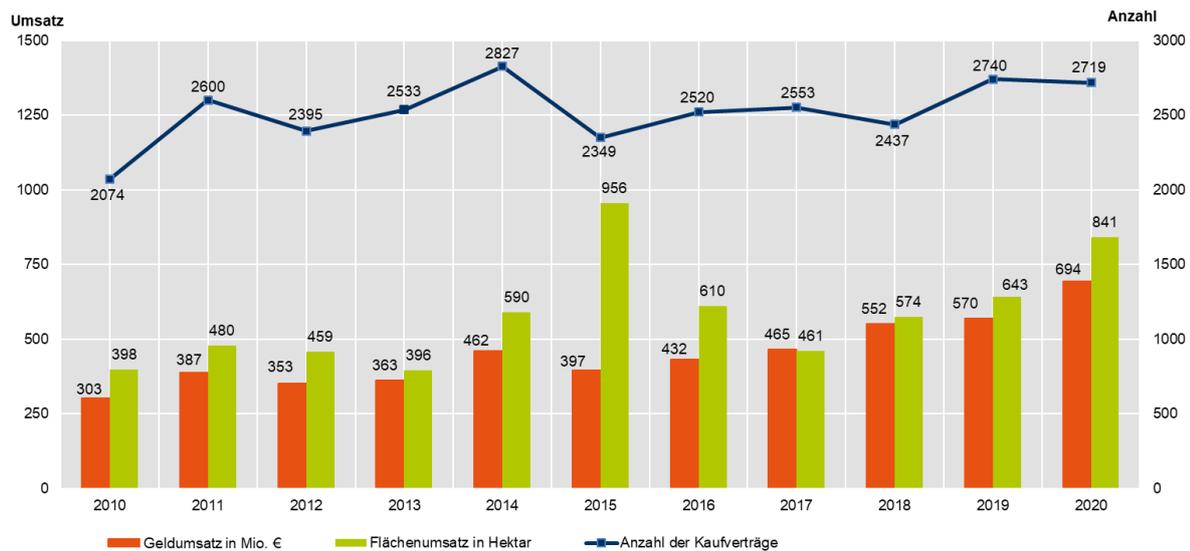
596 Kauffälle über Wohnungseigentum wurden 2020 registriert. Gegenüber 2019 hat sich die Anzahl der Kauffälle verringert (- 9 %). Die Preise für Weiterverkäufe von Wohnungseigentum sind um durchschnittlich 6 % gestiegen.

3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz

Im Jahr 2020 wurden im Zuständigkeitsgebiet 2.719 Kauffälle (Stagnation gegenüber dem Jahr 2019) über bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von 693,7 Millionen € (+ 22 %) und einem Flächenumsatz von 840,6 Hektar (+ 31 %) abgeschlossen.

Umsatzentwicklung



Mit 2.719 eingegangenen Kaufverträgen liegt die Anzahl der Kauffälle im Jahr 2020 ca. 8 % über dem Durchschnitt der letzten 5 Jahre bzw. ca. 9 % über dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre. Der Geldumsatz von 693,7 Millionen € ist der höchste Umsatz der letzten 10 Jahre.

Anzahl der Kauffälle nach Gemeinden

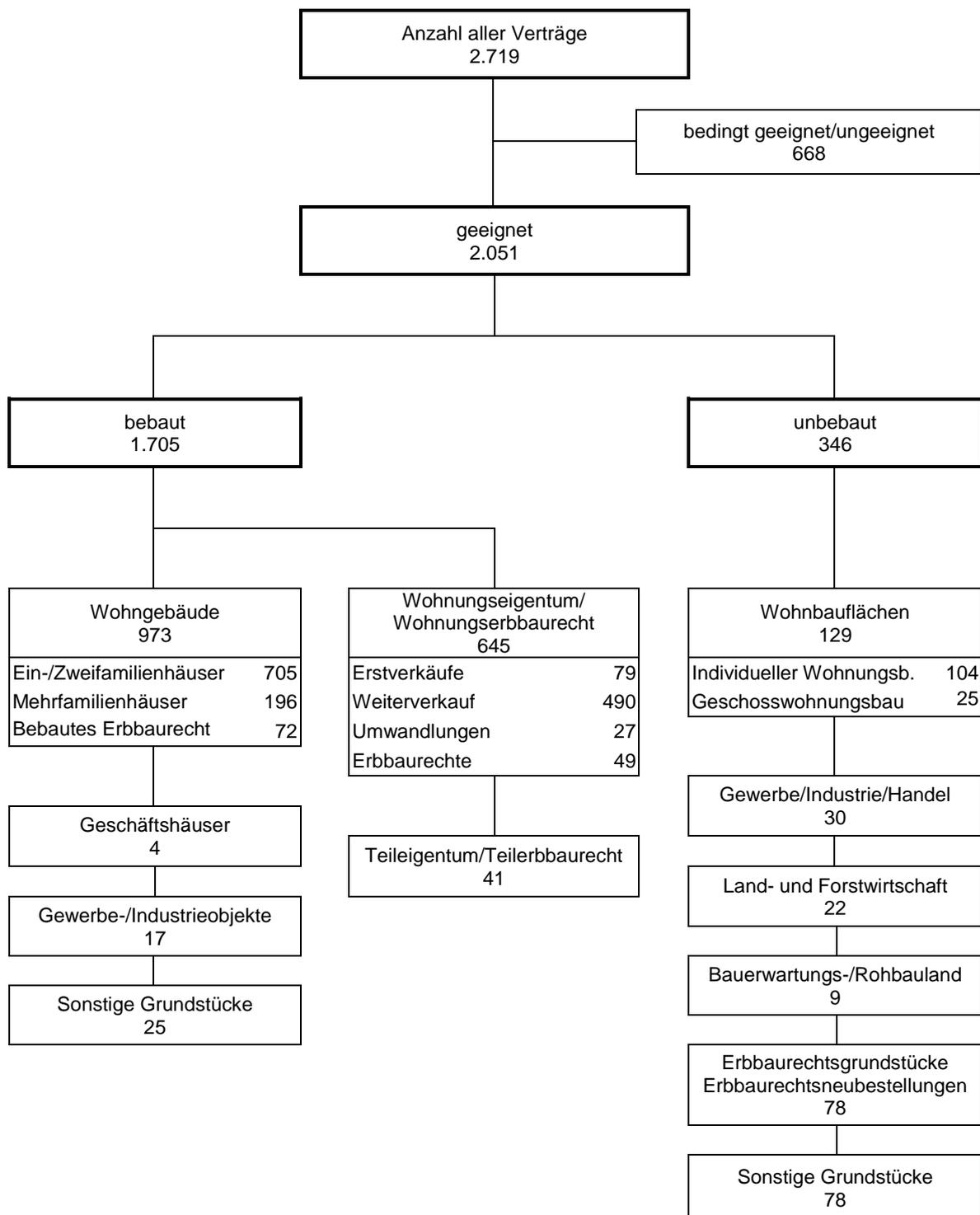
Gemeinde	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Castrop-Rauxel	541	646	641	649	700	594	638	672	609	697	741
Datteln	316	383	295	352	393	354	398	330	328	377	389
Haltern am See	342	456	430	410	466	368	429	414	406	387	366
Herten	390	471	531	541	585	506	501	534	584	692	650
Oer-Erkenschwick	223	229	193	200	302	236	244	209	207	234	236
Waltrop	262	415	305	381	381	291	310	394	303	353	337
gesamt	2074	2600	2395	2533	2827	2349	2520	2553	2437	2740	2719

Im Jahr 2020 sind in den Städten Haltern am See, Herten und Waltrop jeweils eine rückläufige Anzahl der Kauffälle zu verzeichnen (Rückgang von - 5 % bis - 6 % zum Vorjahr). Dagegen stieg die Anzahl der Kauffälle in Castrop-Rauxel um 6 % und in Datteln leicht um 3 %. In Oer-Erkenschwick stagniert die Anzahl der Kauffälle zum Vorjahr.

Anzahl der Kauffälle nach Teilmärkten

Insgesamt wurden dem Gutachterausschuss für das Jahr 2020 von den beurkundenden Stellen 2.719 Kaufverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke übersandt. Hiervon sind 2.051 Kaufverträge nicht durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst und somit für alle nachstehenden Auswertungen geeignet.

Die nachfolgende Grafik zeigt die Aufteilung der getätigten Kaufverträge auf die verschiedenen Teilmärkte auf.



Anzahl der Kauffälle, Geldumsatz und Preisentwicklung nach Teilmärkten

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der beim Gutachterausschuss im Berichtsjahr 2020 registrierten Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.

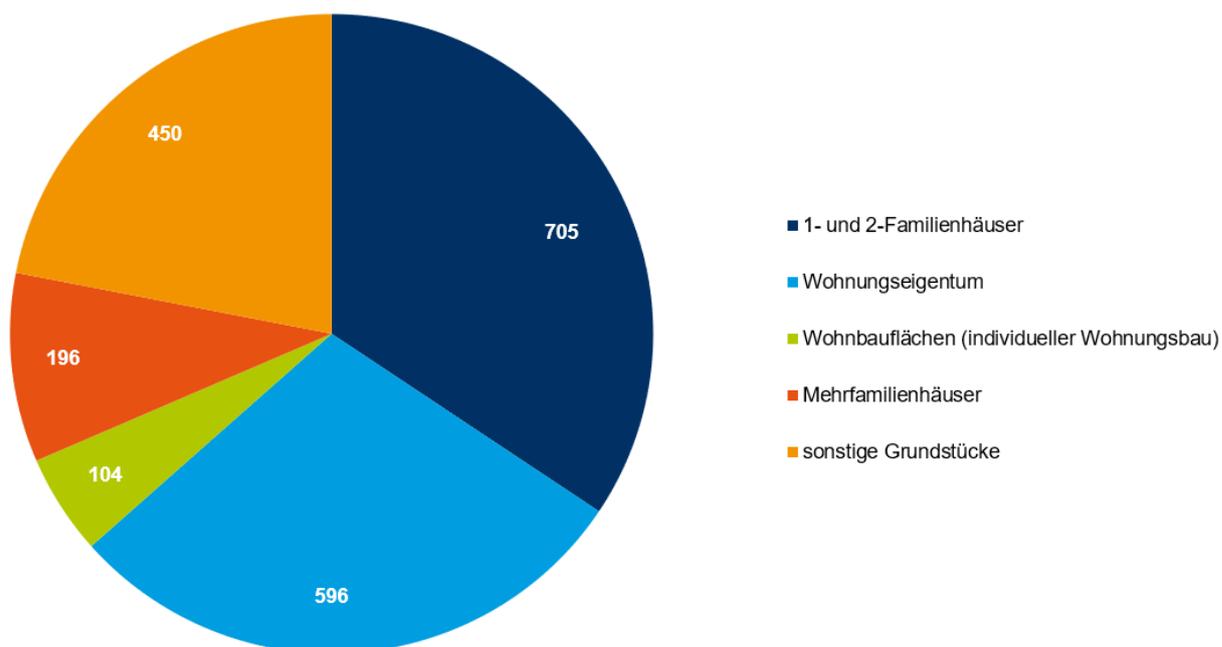
Kaufverträge, bei denen anzunehmen ist, dass sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst worden sind, werden im Grundstücksmarktbericht nicht berücksichtigt. Bei den angegebenen Werten handelt es sich um Ergebnisse, die erfahrungsgemäß die tatsächliche Situation auf dem Grundstücksmarkt 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.

In folgender Tabelle werden die prozentualen Veränderungen zum Vorjahr in Pfeilen dargestellt:

	Kauffälle		Geldumsatz [Mio. €]		Preise
Unbebaute Grundstücke					
Individueller Wohnungsbau	104		14,06		
Geschosswohnungsbau	25		6,82		
Gewerbe/Industrie	26		5,19		
Bauerwartungs-, Rohbauland	9		9,27		/
Landwirtschaft	15		2,94		
Bebaute Grundstücke					
Ein- und Zweifamilienhäuser	705		205,23		
Mehrfamilienhäuser	196		90,99		/
Büro-, Geschäftshäuser	4		7,36		/
Gewerbe/Industrieobjekte	17		81,85		/
Wohnungseigentum					
	596		88,11		

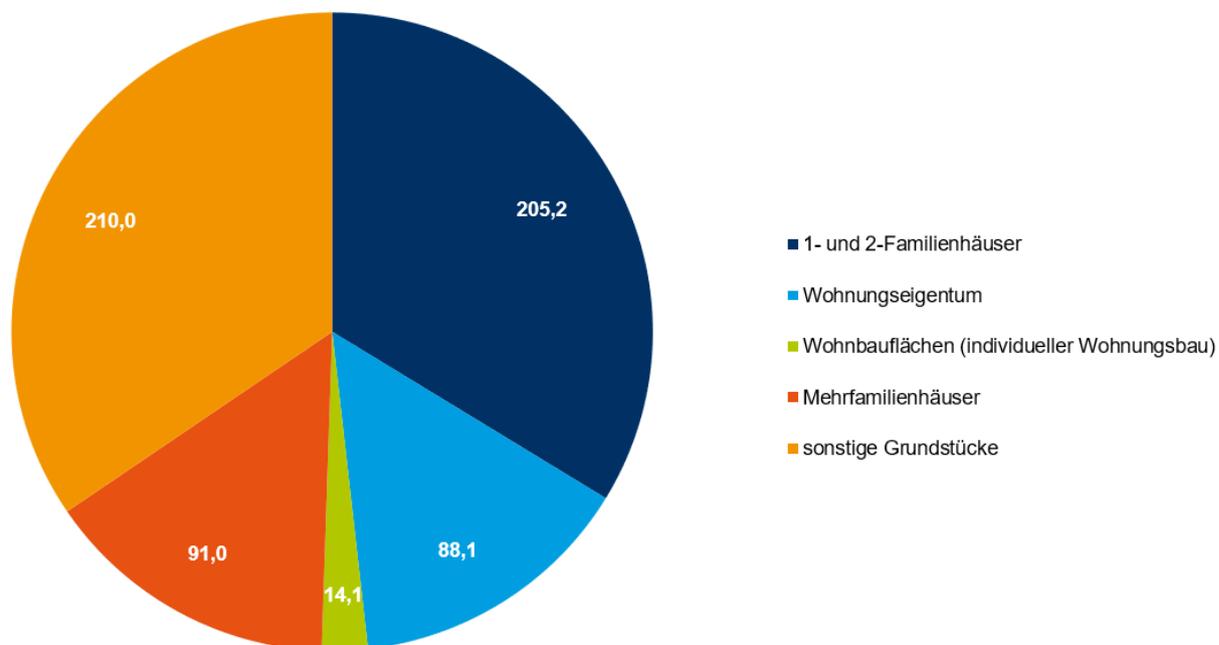
fallend leicht fallend stagnierend leicht steigend steigend

Umsatzanteile nach Anzahl der Kauffälle 2020



Der Anteil der Veräußerungen von bebauten 1- und 2-Familienhausgrundstücken sowie Wohnungseigentum lag bei 34,4 % bzw. 29,1 % der Kauffälle. Dagegen entfielen nur 5,1 % der Kauffälle auf Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau und 9,6 % der Kauffälle auf bebaute Mehrfamilienhausgrundstücke. Alle anderen Teilmärkte spielten nur eine untergeordnete Rolle.

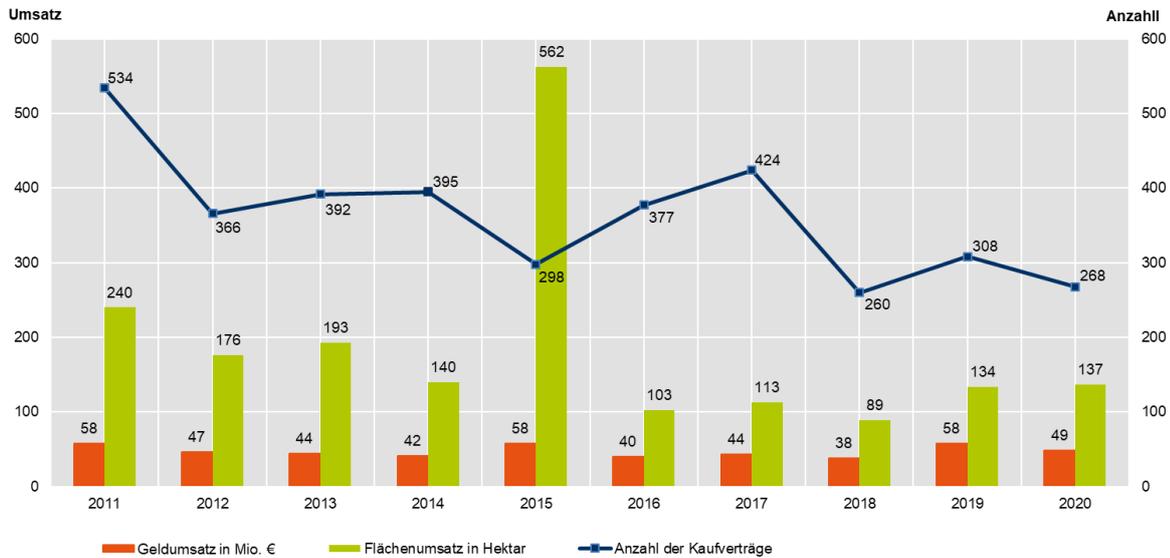
Umsatzanteile nach Geldumsatz in Mio. € der Kauffälle 2020



Der höchste Geldumsatz wurde beim Verkauf bebauter 1- und 2-Familienhausgrundstücke erzielt. Der Anteil am Gesamtgeldumsatz betrug 33,7 %. Es folgen Mehrfamilienhausgrundstücke mit 15,0 %, Wohnungseigentum mit 14,5 % und Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau mit 2,3 % Anteil. Alle anderen Teilmärkte spielten nur eine untergeordnete Rolle.

3.2 unbebaute Grundstücke

Umsatzentwicklung unbebauter Grundstücke



Umsatz unbebauter Grundstücke 2020 im Vergleich zum Vorjahr

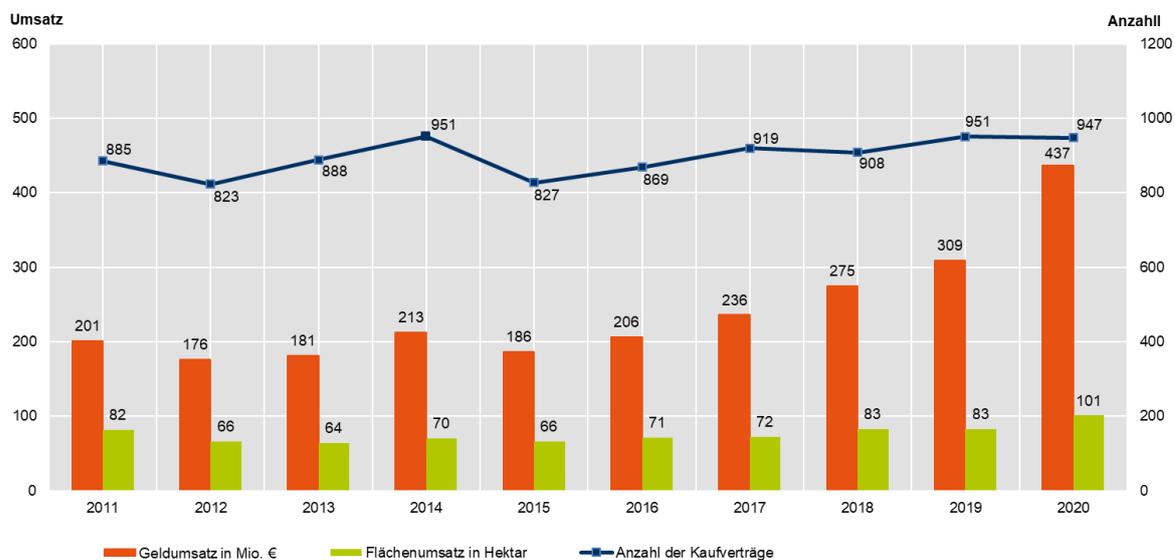
Nutzungsart	Anzahl der Kauffälle		Flächenumsatz in ha		Geldumsatz in Mio. €	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020
Individueller Wohnungsbau	92	104	5,4	6,3	13,1	14,1
Geschosswohnungsbau	35	25	3,8	3,3	8,7	6,8
Gewerbliche Bauflächen	47	30	23,5	13,1	12,5	7,0
sonstiges (z.B. Arrondierungen)	24	28	0,5	0,3	0,3	0,3
Summe Bauland	198	187	33,2	23,0	34,6	28,2
Rohbauland	3	3	12,0	24,6	11,3	8,3
Bauerwartungsland	6	6	13,0	3,6	2,0	1,0
Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	30	22	45,7	50,8	3,6	3,1
sonstiges (z.B. Gartenland, Straßenflächen)	71	50	29,7	35,2	6,3	8,1
Gesamt (ohne Erbbaurechte)	308	268	133,6	137,2	57,8	48,7

Gegenüber dem Vorjahr verringerte sich die Zahl der Verkäufe von unbebauten Grundstücken um 13 %, der Geldumsatz fiel dabei um 16 %.

Den höchsten Marktanteil nach Anzahl der Kauffälle haben die Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau mit einem Anteil von 39 %, auch den höchsten Marktanteil nach Geldumsatz haben diese Grundstücke mit einem Anteil von 29 %.

3.3 bebaute Grundstücke

Umsatzentwicklung bebauter Grundstücke



Umsatz bebauter Grundstücke 2020 im Vergleich zum Vorjahr

Grundstücksart	Anzahl der Kauffälle		Flächenumsatz in ha		Geldumsatz in Mio. €	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020
Ein- und Zweifamilienhäuser	735	705	45,2	44,4	187,8	205,2
Mehrfamilienhäuser	167	196	15,8	16,5	81,0	91,0
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	7	4	1,7	3,4	6,2	7,4
Gewerbe- und Industrieobjekte	20	17	16,3	20,2	14,5	81,9
Sonstige bebaute Grundstücke	22	25	3,8	16,7	19,4	51,0
Gesamt	951	947	82,8	101,2	308,9	436,5

Mit einem Geldumsatz von 436,5 Mio. € bei 947 Kauffällen haben die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Geldvolumen auf dem Grundstücksmarkt im Zuständigkeitsgebiet. Gegenüber dem Vorjahr stagnierte die Zahl der Verkäufe von bebauten Grundstücken, der Geldumsatz dagegen stieg stark um 41 %.

Ein- und Zweifamilienhäuser stellen mit 74 % der Anzahl der Kauffälle und 47 % des Geldumsatzes den höchsten Marktteil in diesem Teilmarkt.

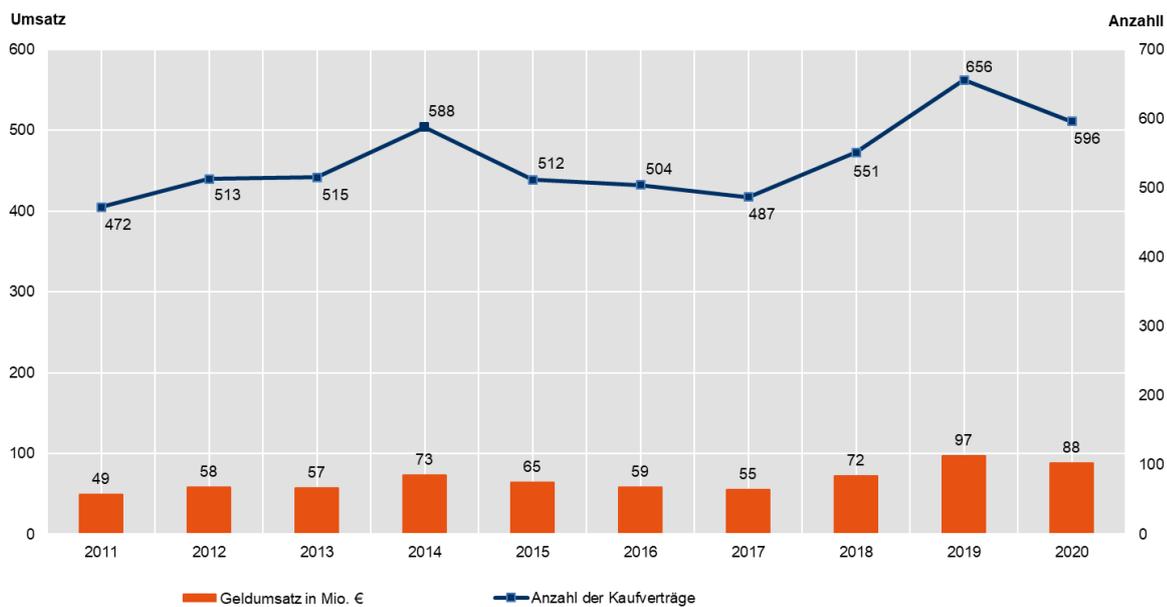
Unter sonstige bebaute Grundstücke sind Grundstücke, die zum Beispiel mit Hotels, Parkhäusern, Garagen, Handels- und Verbrauchermärkten, Freizeiteinrichtungen u. a. bebaut sind, erfasst.

3.4 Wohnungseigentum und Teileigentum

Grundlage für das Wohnungseigentum und das Teileigentum ist das Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz - WEG) vom 15.03.1951.

Nach § 1 WEG ist Wohnungseigentum das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört. Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört. Nicht zu Wohnzwecken dienende Räume sind gewerbliche Räume (Ladengeschäfte, Büro-, Praxisräume), Garagen und Räume sonstiger Nutzungen.

Umsatzentwicklung Wohnungseigentum



Umsatz Wohnungseigentum und Teileigentum 2020 im Vergleich zum Vorjahr

	Wohnungseigentum				Teileigentum			
	Anzahl der Kauffälle		Geldumsatz in Mio. €		Anzahl der Kauffälle		Geldumsatz in Mio. €	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020
Erstverkäufe	105	79	28,6	23,0	2	1	0,0	0,0
Weiterverkäufe	528	490	65,0	61,6	21	39	1,6	2,1
Umwandlungen	23	27	3,8	3,5	0	0	0	0
Gesamt	656	596	97,4	88,1	23	40	1,6	2,1

Im Vergleich zum Vorjahr verringerte sich die Anzahl der Kauffälle von Wohnungseigentum um 9 %, der Geldumsatz um 10 %.

Den höchsten Marktanteil in diesem Teilmarkt haben die Weiterverkäufe mit 82 % der Anzahl der Kauffälle und 70 % des Geldumsatzes.

3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Grundlage für das Erbbaurecht ist das Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG) vom 30.11.2007, das die Erbbaurechtsverordnung vom 15.01.1919 inhaltlich unverändert ersetzt hat.

Nach § 1 Abs. 1 ErbbauRG kann ein Grundstück in der Weise belastet werden, dass demjenigen zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht zusteht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben (Erbbaurecht).

Folgende Umsatzzahlen wurden ermittelt:

Umsatz Erbbaurechtsgrundstücke 2020 im Vergleich zum Vorjahr

	Anzahl der Kauffälle		Flächenumsatz in ha		Geldumsatz in Mio. €	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020
Kauf durch Erbbauberechtigte	31	67	2,5	3,1	3,6	6,0
Kauf sonstiger Marktteilnehmer	0	8	0,0	1,0	0,0	0,5
Gesamt	31	75	2,5	4,1	3,6	6,5

Umsatz bebauter Erbbaurechte 2020 im Vergleich zum Vorjahr

	Anzahl der Kauffälle		Flächenumsatz in ha		Geldumsatz in Mio. €	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020
bebaute Grundstücke	81	72	5,0	5,2	19,2	20,4
Wohnungserbbaurecht	61	49	-	-	6,1	6,1
Teilerbbaurecht	2	1	-	-	0,0	0,0
Gesamt	144	122	-	-	25,3	26,5

Umsatz Erbbaurechte Neubestellungen 2020 im Vergleich zum Vorjahr

Nutzungsart	Anzahl der Neubestellungen		Flächenumsatz in ha	
	2019	2020	2019	2020
individueller Wohnungsbau	3	1	0,3	0,1
sonstige Nutzungen	4	2	0,1	0,1
Gesamt	7	3	0,4	0,2

3.6 Sonstige

3.6.1 Zwangsversteigerungsverfahren

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat im Jahr 2020 12 Mitteilungen über Zuschläge in Zwangsversteigerungsverfahren erhalten. Im Vergleich zum Vorjahr verringerte sich die Anzahl der Zuschläge um 63 %.

Umsatz Zwangsversteigerungen 2020 im Vergleich zum Vorjahr

	Anzahl der Zuschläge		Flächenumsatz in ha		Geldumsatz in Mio. €	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020
unbebaute Grundstücke	2	0	3,4	0	1,3	0
bebaute Grundstücke	15	3	1,0	0,3	3,2	1,0
Wohnungs- und Teileigentum	13	8	-	-	0,7	0,7
Erbbaurechte	2	1	0,1	0,1	0,2	0,3
Gesamt	32	12	-	-	5,4	2,0

4 Unbebaute Grundstücke

Nachfolgend wird der Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ differenzierter beschrieben. Dieser Teilmarkt gliedert sich in folgende fünf Kategorien:

- **Land- und forstwirtschaftliche Flächen**

Hierunter fallen in erster Linie landwirtschaftlich (Ackerland und Grünland) sowie forstwirtschaftlich genutzte Flächen. Ackerland umfasst gemäß § 2 Abs. 3 Bodenschätzungsgesetz die Bodenflächen zum feldmäßigen Anbau von Getreide, Hülsen- und Ölfrüchten, Hackfrüchten, Futterpflanzen, Obst- und Sonderkulturen sowie Gartengewächsen. Unter Grünland fallen die Dauergrasflächen, die in der Regel gemäht oder geweidet werden. Als forstwirtschaftliche Fläche wird im Sinne des § 2 Abs. 1 Bundeswaldgesetz jede mit Forstpflanzen bestockte Grundfläche verstanden, wozu auch kahlgeschlagene oder verlichtete Grundflächen, Waldwege, Waldeinteilungs- und Sicherungstreifen, Waldblößen und Lichtungen, Waldwiesen, Wildäsungsplätze, Holzlagerplätze sowie weitere mit dem Wald verbundene und ihm dienende Flächen zählen. Neben den land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen werden in einer Untergruppe auch Verkäufe von Flächen erfasst, die insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen geeignet sind. Dies setzt voraus, dass im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht. Abbau- und Abgrabungsflächen bleiben unberücksichtigt. Verkäufe von Acker- und Grünlandflächen unter 2.500 m² sind bei der Ermittlung der Preisentwicklung und des durchschnittlichen Preises in €/m² außer Betracht geblieben.

- **Bauerwartungs- und Rohbauland**

Nach § 5 Abs. 2 ImmoWertV handelt es sich bei Bauerwartungsland um Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6 ImmoWertV), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung der Gemeinde (Verkehrsauffassung) gründen.

Als Rohbauland werden Flächen bezeichnet, die nach den §§ 30, 33 und 34 BauGB 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 (§ 5 Abs. 3 ImmoWertV).

- **Individueller Wohnungsbau**

Voll erschlossene baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben im Wesentlichen nach den individuellen Vorstellungen privater Bauherren bebaut werden können. Dies sind zumeist Ein- oder Zweifamilienhäuser in 1- oder 2-geschossiger Bauweise, wobei jedoch – soweit ortsüblich – auch eine höhere Geschossigkeit auftreten kann (z.B. Stadthäuser in mehrgeschossigem Maisonette-Stil). Auch Baugrundstücke für eine Reihenhausbebauung werden hierunter subsumiert.

- **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 (teilweise gewerbliche) Nutzung findet an dieser Stelle nicht statt.

- **Gewerbe**

- **Gewerbe und Industrie**

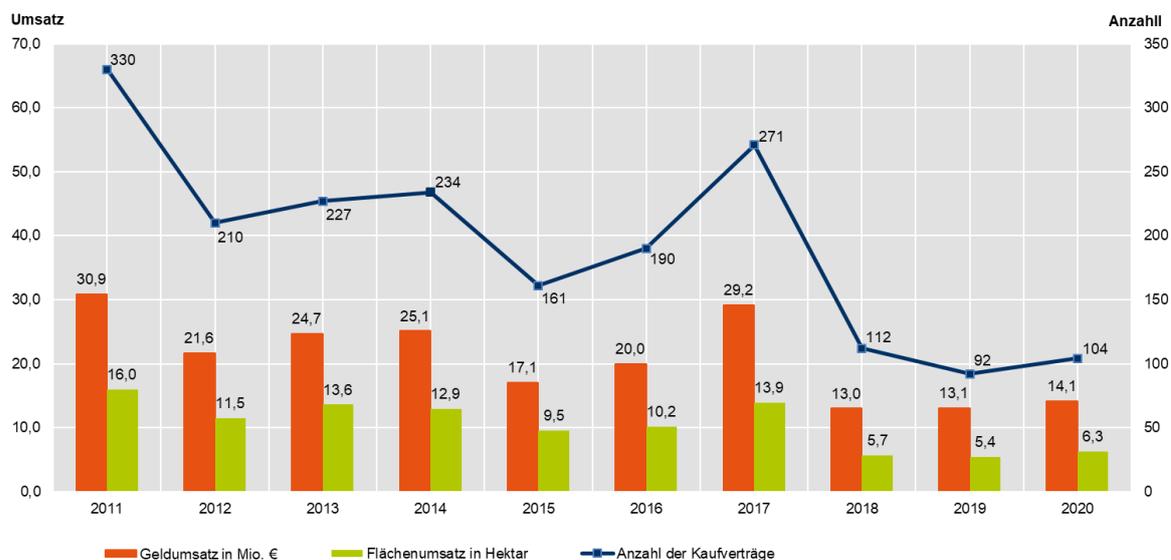
- Voll erschlossene baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben einer ausschließlich gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollen. Typisch für diese Kategorie sind z.B. Grundstücke in den klassischen Gewerbe- und Industriegebieten.

- **Gewerbe „Tertiäre Nutzung“ (Bereich für Dienstleistungen)**

- Voll erschlossene baureife Grundstücke, die einer überwiegend tertiären Sektor zugehörigen Nutzung zugeführt werden sollen. Unter diesem Sektor wird derjenige Wirtschaftsbereich verstanden, der dem Dienstleistungssektor zuzuordnen ist. Dazu zählen im Wesentlichen die Wirtschaftszweige Handel, Verkehr, Logistik, Finanzen, Versicherungen, Bildungswesen, Gesundheit, Hotel- und Gaststättengewerbe sowie sonstige Unternehmen und freie Berufe, die Dienstleistungen erbringen. Typisch für diese Kategorie sind Grundstücke in Gebieten mit nahezu ausschließlicher Büro- oder Handelsnutzung. Ebenfalls erfasst werden Büro- oder Geschäftsgrundstücke in Innenstadt- oder Untereingangslage sowie Grundstücke für den Einzelhandel (z.B. überörtlich agierende Handelsunternehmen).

4.1 Individueller Wohnungsbau

Umsatzentwicklung Wohnbauflächen Individueller Wohnungsbau



Im Vergleich zu den letzten 10 Jahren liegen die Umsatzzahlen für den Individuellen Wohnungsbau im Zuständigkeitsgebiet seit 2018 auf einem niedrigen Niveau. In Betrachtung der einzelnen Städte sind 2020 in den Städten Castrop-Rauxel, Haltern am See, Oer-Erkenschwick und Waltrop rückläufige Umsatzzahlen zum Vorjahr festzustellen. In den Städten Datteln und Herten sind steigende Zahlen zu verzeichnen. In folgender Tabelle sind die Umsätze in den einzelnen Städten einzusehen. Der höchste Geldumsatz wurde in der Stadt Datteln, der höchste Flächenumsatz in der Stadt Herten erzielt.

Umsatz Wohnbauflächen Individueller Wohnungsbau 2020 in den einzelnen Städten im Vergleich zum Vorjahr

Stadt	Anzahl der Kauffälle		Flächenumsatz in ha		Geldumsatz in Mio. €	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020
Castrop-Rauxel	22	11	1,44	0,75	4,10	1,21
Datteln	7	31	0,41	1,58	0,75	3,74
Haltern am See	23	15	1,40	0,99	3,48	2,63
Herten	11	33	0,64	1,74	1,17	3,71
Oer-Erkenschwick	21	8	1,01	0,90	2,23	1,97
Waltrop	8	6	0,50	0,34	1,37	0,79

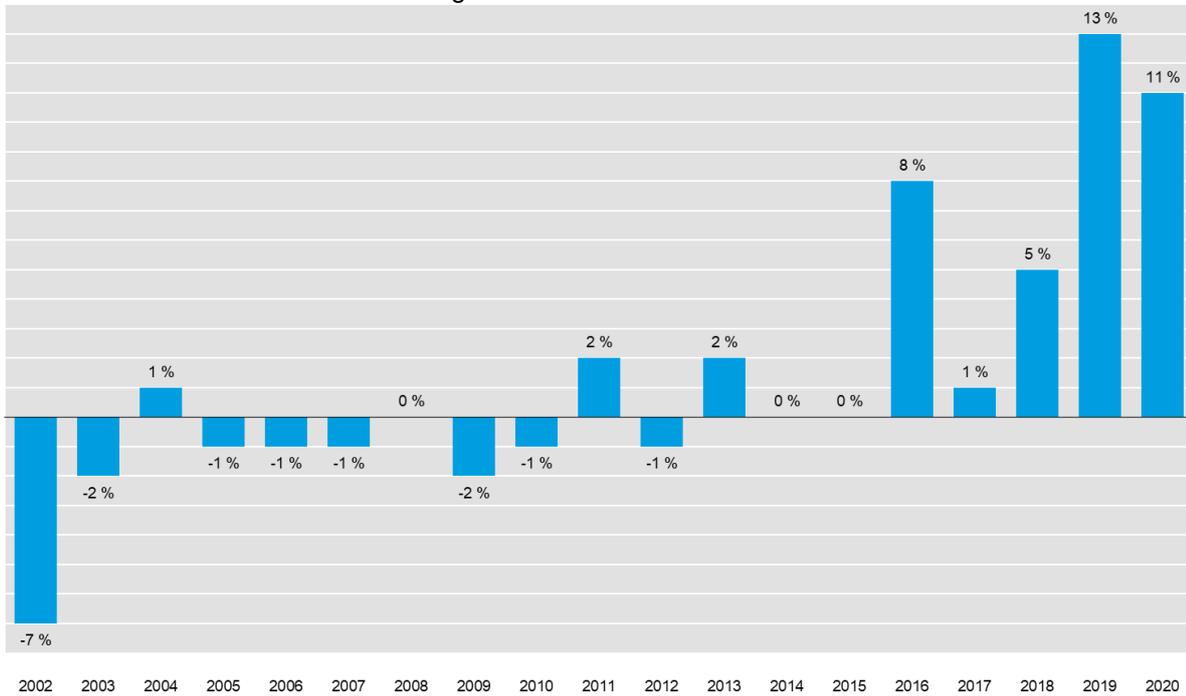
Preisentwicklung 2020

Die Preise für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus im Zuständigkeitsbereich sind im Jahr 2020 stark gestiegen.

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

Entwicklung der Bodenpreisveränderungen

Wohnbauflächen Individueller Wohnungsbau

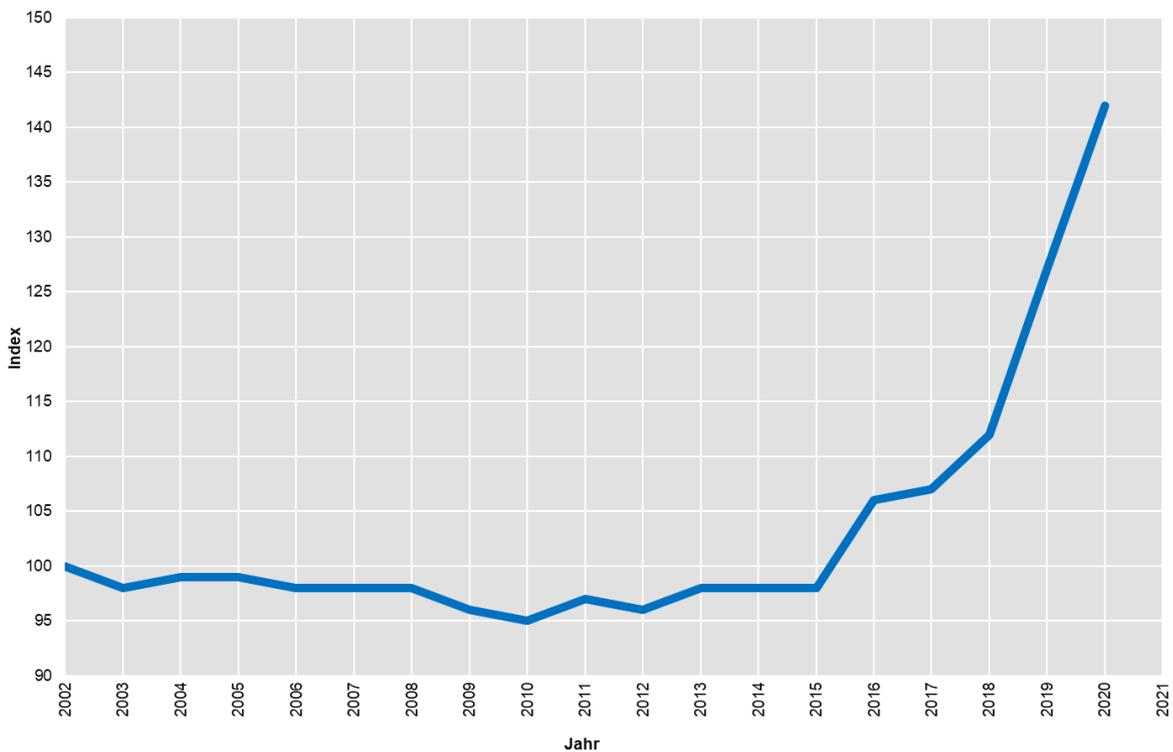


In der weiteren Grafik ist die Preisentwicklung im Zuständigkeitsbereich anhand einer Indexreihe dargestellt.

Entwicklung der beitragsfreien Bodenpreise von 2002 bis 2020

Wohnbauflächen Individueller Wohnungsbau

Basisjahr 2002 (Index = 100)



4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

Umsatzentwicklung Wohnbauflächen Geschosswohnungsbau



Die Anzahl der Kauffälle sowie Geld- und Flächenumsatz von Wohnbauflächen Geschosswohnungsbau im Jahr 2020 sind gegenüber dem Vorjahr rückläufig. Dennoch liegen sie deutlich über dem Durchschnitt der Umsatzzahlen der Vorjahre 2011 bis 2019.

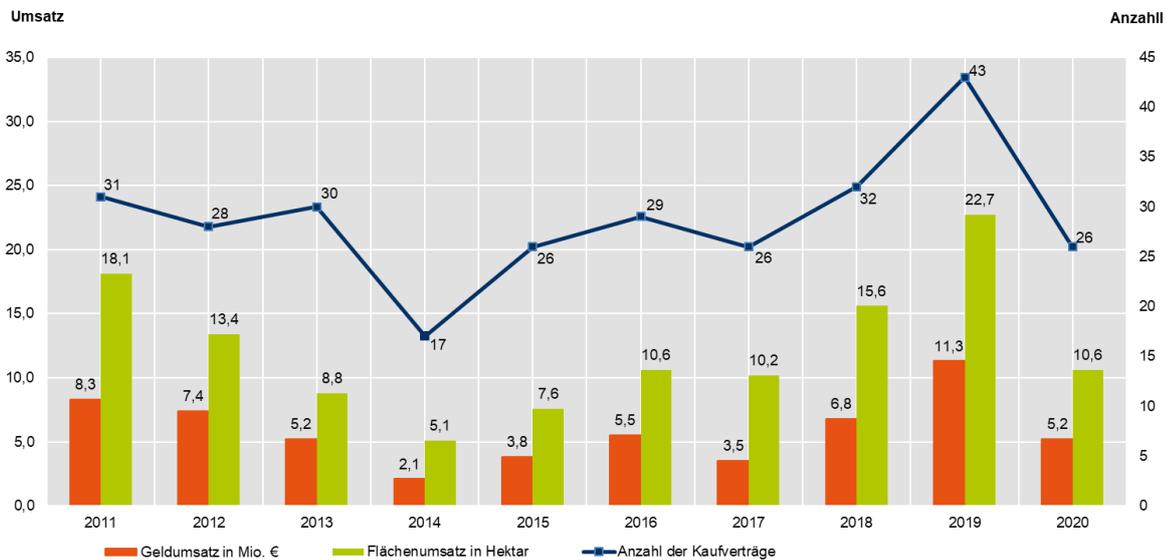
Umsatz Wohnbauflächen Geschosswohnungsbau 2020 in den einzelnen Städten im Vergleich zum Vorjahr

Stadt	Anzahl der Kauffälle		Flächenumsatz in ha		Geldumsatz in Mio. €	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020
Castrop-Rauxel	2	6	0,17	0,58	0,26	1,21
Datteln	5	6	0,97	0,44	1,97	1,00
Haltern am See	12	2	0,64	0,16	2,18	0,50
Herten	4	4	0,51	0,56	1,12	1,27
Oer-Erkenschwick	3	5	0,26	1,33	0,48	2,45
Waltrop	9	2	1,19	0,19	2,73	0,39

4.3 Gewerbliche Bauflächen

Umsatzentwicklung Gewerbliche Bauflächen

Gewerbe und Industrie



Die Umsatzzahlen 2020 für gewerbliche Bauflächen (Gewerbe und Industrie) sind gegenüber dem Vorjahr stark gefallen. Im Vergleich zu den Jahren 2011 bis 2019 liegen sie ca. 10 % bis 15 % unter dem Durchschnitt der Vorjahre. Die höchsten Umsatzzahlen im Jahr 2020 sind in der Stadt Castrop-Rauxel festzustellen.

Umsatz Gewerbliche Bauflächen 2020 in den einzelnen Städten im Vergleich zum Vorjahr

Stadt	Anzahl der Kauffälle		Flächenumsatz in ha		Geldumsatz in Mio. €	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020
Castrop-Rauxel	17	11	6,42	4,79	2,81	2,05
Datteln	5	5	6,21	2,51	3,98	1,23
Haltern am See	2	0	0,24	0	0,29	0
Herten	13	4	3,60	2,00	1,51	1,15
Oer-Erkenschwick	3	4	5,02	0,90	1,99	0,59
Waltrop	3	2	1,21	0,42	0,70	0,18

Preisentwicklung 2020

Die Preise für gewerbliche Bauflächen im Zuständigkeitsbereich stagnierten im Jahr 2020.

Gewerbe / Handel – ‘Tertiäre Nutzung‘

Bei Gewerbe- / Handelsflächen mit tertiärer Nutzung handelt es sich um Flächen, auf denen planungsrechtlich eine höherwertige, tertiäre Nutzung (z.B. Lebensmitteldiscounter, Fachmärkte, Handel, Büro, u. ä.) realisiert werden kann.

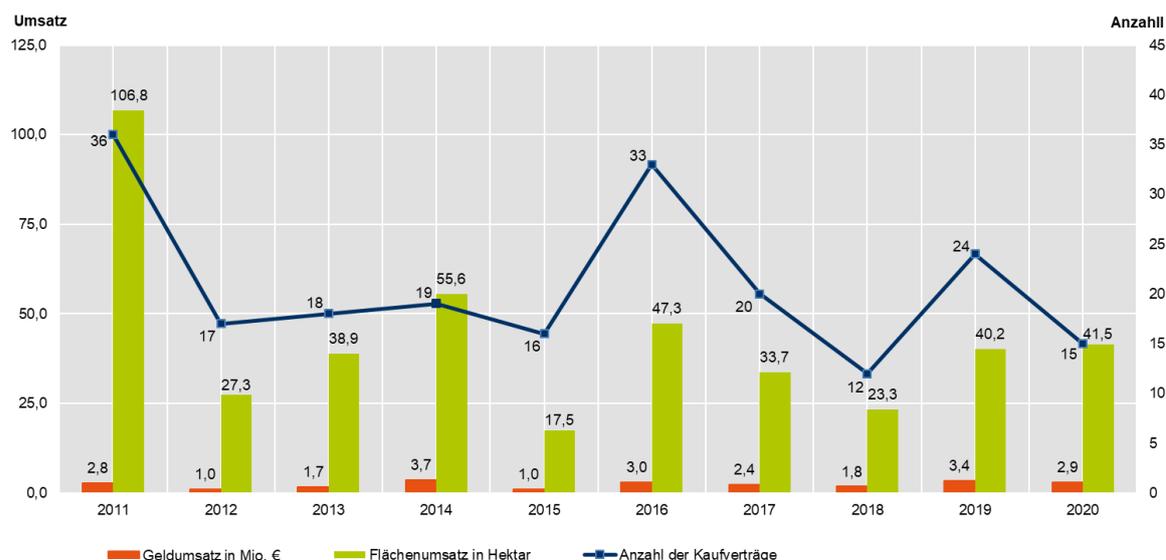
Im Jahr 2020 lagen 4 Kauffälle vor (Vorjahr 4). Der Geldumsatz betrug 1,77 Mio. € (Vorjahr 1,20 Mio. €), der Flächenumsatz 2,47 ha (Vorjahr 0,77 ha).

4.4 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

Umsatzentwicklung Landwirtschaftlich genutzte Flächen



Umsatz Landwirtschaftlich genutzte Flächen 2020 in den einzelnen Städten im Vergleich zum Vorjahr

Stadt	Anzahl der Kauffälle		Flächenumsatz in ha		Geldumsatz in Mio. €	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020
Castrop-Rauxel	5	2	3,84	0,89	0,28	0,06
Datteln	3	2	4,45	19,56	0,42	1,42
Haltern am See	11	7	10,02	11,94	0,69	0,83
Herten	0	0	0	0	0	0
Oer-Erkenschwick	2	2	17,63	5,18	1,70	0,30
Waltrop	3	2	4,25	3,91	0,31	0,33

Preisentwicklung

Der durchschnittliche landwirtschaftliche Kaufpreis in den Städten Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick und Waltrop ist ein gemittelter Kaufpreis aus 3 Jahren. Für die Jahre 2018 bis 2020 liegt er bei 7,66 €/m² und damit über dem Vorjahresniveau (7,44 €/m²) für die Jahre 2017 bis 2019.

Der Gutachterausschuss versendet regelmäßig Fragebögen an die Erwerber von landwirtschaftlichen Grundstücken, um die vielfältigen Einflüsse auf die Kaufpreise des innerlandwirtschaftlichen Grundstücksverkehrs näher zu erfassen. Seit dem Jahre 2010 hat der Gutachterausschuss rd. 180 Fragebögen zurückerhalten. In einer statistischen Analyse sind die einzelnen Einflüsse auf die Kaufpreise überprüft worden. Die ermittelten statistischen Größen sollen dem Anwender einen Orientierungsrahmen bieten. Die Auswertung beinhaltet sowohl Kauffälle aus dem Randbereich des Münsterlandes (z.B. Haltern am See) als auch aus dem Randbereich des Ruhrgebiets (z.B. Castrop-Rauxel). Aufgrund der Heterogenität der Kauffälle ergibt sich eine große Streubreite der unten genannten Einflussgrößen. Daher ist im Einzelfall sachverständig zu entscheiden wie die ermittelten Faktoren auch in der Mikrolage des Bewertungsfalls angewendet werden können. Bei Investorenrechnungen ist nach gutachterlichem Ermessen zu prüfen, ob die ermittelten Faktoren auch hier Anwendung finden können.

Landwirtschaftliche Flächen in Ortsrandlage

Landwirtschaftliche Flächen in Ortsrandlage sind landwirtschaftliche Flächen, die sich durch ihre Nähe zum Siedlungsraum (Ortsrand) auszeichnen.

Kaufpreise für landwirtschaftliche Flächen in Ortsrandlage liegen der Auswertung nach rd. 30 % über den Kaufpreisen von landwirtschaftlichen Flächen in freier Feldlage.

Hofnahe Flächen

Hofnahe Flächen sind landwirtschaftliche Flächen, die auf kurzem Wege ohne besondere Hindernisse (Bahnstrecken, Wasserwege, Deiche, etc.) von der Hofstelle aus erreicht werden können.

Der Auswertung entsprechend liegen Kaufpreise für landwirtschaftliche Flächen in Hofnähe rd. 5 % über den Kaufpreisen von landwirtschaftlichen Flächen in freier Feldlage.

Hofanschlussflächen

Hofanschlussflächen sind landwirtschaftliche Flächen, die einen unmittelbaren Anschluss an die Hofstelle haben und ohne Benutzung öffentlicher Wege über private Wirtschaftswege erreichbar sind. Vorteile sind z.B. Maschinenfahrten ohne Umrüstung, Lastfahren ohne erforderliche Lastensicherungen, Fahren ohne Traktor-Führerschein.

Die Auswertung hat ergeben, dass Kaufpreise für landwirtschaftliche Flächen mit Hofanschluss rd. 40 % über den Kaufpreisen von landwirtschaftlichen Flächen in freier Feldlage liegen.

Landwirtschaftliche Flächen, die besonderen Einflüssen unterliegen (z.B. Überschwemmungsflächen, Hanglage, Waldrand etc.)

Kaufpreise für landwirtschaftliche Flächen, die besonderen Einflüssen unterliegen, liegen der Auswertung nach rd. 15 % unter den Kaufpreisen von landwirtschaftlichen Flächen in freier Feldlage.

Landwirtschaftliche Flächen, die als Grünland ausgewiesen sind

Der Auswertung entsprechend liegen Kaufpreise für landwirtschaftliche Flächen, die als Grünland ausgewiesen sind, rd. 10 % unter den Kaufpreisen von landwirtschaftlichen Flächen in freier Feldlage.

Landwirtschaftliche Flächen, die einen ungünstigen Bewirtschaftungszuschnitt haben

Die Auswertung hat ergeben, dass Kaufpreise für landwirtschaftliche Flächen, die einen ungünstigen Bewirtschaftungszuschnitt haben, rd. 5 % unter den Kaufpreisen von landwirtschaftlichen Flächen in freier Feldlage liegen.

Besondere Flächen der Land- oder Forstwirtschaft

Die besonderen Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind dadurch geprägt, dass sie über ihre land- oder forstwirtschaftliche Nutzbarkeit hinaus mit ihren den Wert im Einzelfall beeinflussenden Vor- und

Nachteilen nach objektiven Gegebenheiten auch für anderweitige Nutzungen oder Funktionen in Betracht kommen, aber nicht die Qualität von Bauerwartungsland oder Rohbauland aufweisen.

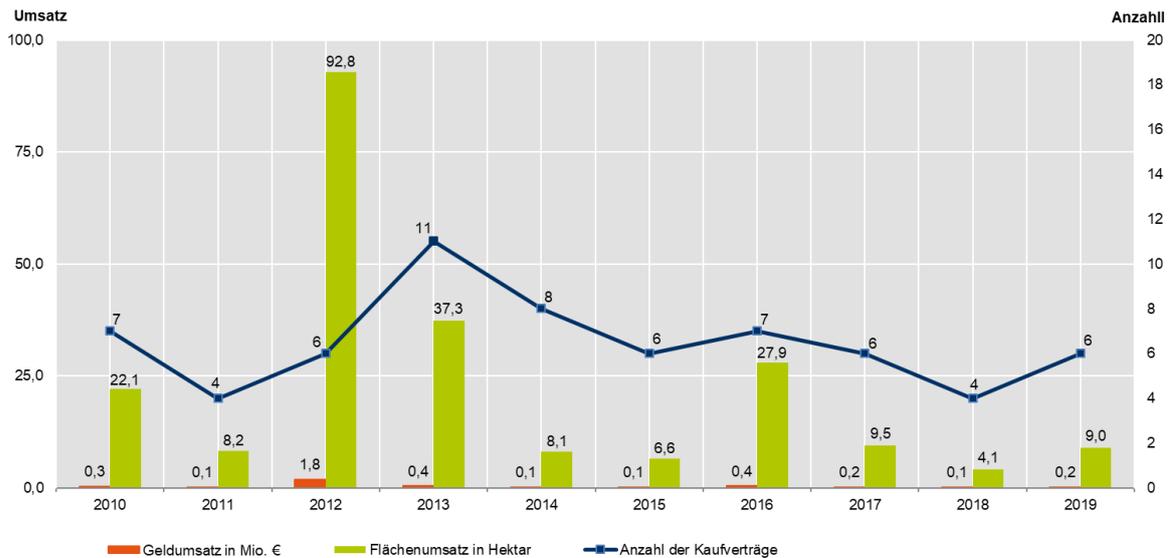
Die besondere Eignung der Flächen kann sich aus der Nähe zu städtebaulich genutzten oder zur städtebaulichen Nutzung anstehenden Flächen (Ausstrahlungsbereich) oder aus der besonderen Anziehungskraft der Umgebung, insbesondere in einer landschaftlich schönen Gegend mit guten Verkehrsanbindungen, ergeben. Darüber hinaus hängt die Eignung des Grundstücks zu einer anderweitigen Nutzung auch von der besonderen Beschaffenheit des Grundstücks, wie Geländeform oder Besonnung, ab. Der Wert derartiger Flächen kann daher über dem Wert von ausschließlich land- oder forstwirtschaftlichen Flächen (reine Agrarlandflächen) liegen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine Nachfrage hinsichtlich solcher Flächen und solcher Nutzungen besteht.

Allerdings kann die besondere Funktionsgebundenheit oder eine nur geringe Nachfrage den Wert auch negativ beeinflussen.

Für den Zeitraum von 2014 bis 2020 hat die Auswertung von 19 besonderen Flächen der Land- oder Forstwirtschaft einen durchschnittlichen Kaufpreis von rd. 6,10 €/m² ergeben. Die Standardabweichung beträgt 2,30 €/m². Es liegen hier ausschließlich Weideflächen und Pferdekoppeln vor.

Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Umsatzentwicklung Forstwirtschaftlich genutzte Flächen



Umsatz 2020 Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. €
6	8,98	0,16

Preisentwicklung 2020

Der durchschnittliche forstwirtschaftliche Kaufpreis (einschließlich durchschnittlichem Aufwuchs) im Zuständigkeitsgebiet liegt bei 1,56 €/m² (Vorjahr: 1,51 €/m²) und damit über dem Vorjahresniveau. Der durchschnittliche Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke mit durchschnittlichem Aufwuchs lag im Jahr 2020 bei 1,70 €/m².

4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Bauerwartungsland

Nach § 5 Abs. 2 ImmoWertV handelt es sich bei Bauerwartungsland um Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6 ImmoWertV), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung der Gemeinde (Verkehrsauffassung) gründen.

Umsätze 2020 Bauerwartungsland

Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. €
6	3,62	1,00

Rohbauland

Als Rohbauland werden Flächen bezeichnet, die nach den §§ 30, 33 und 34 BauGB 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 (§ 5 Abs. 3 ImmoWertV).

Umsätze 2020 Rohbauland

Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. €
3	24,63	8,27

4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

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 2,3-fachen (Minimum 0,4-fach, Maximum 3,8-fach) Bodenrichtwert für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke entspricht.

Gartenland

Gartenlandflächen sind Flächen, die für die bauliche Ausnutzung des Grundstücks nicht benötigt und nach den ortsüblichen Anschauungen als reines Gartenland eingestuft werden.

Gartenlandflächen im Außenbereich (privater Nutzgarten)

Für den Zeitraum von 2014 bis 2020 hat die Auswertung von 18 Kauffällen dieser Flächen ergeben, dass der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche für diese Flächen etwa dem 1,7-fachen Bodenrichtwert für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke entspricht. Die Standardabweichung beträgt 1,1.

Garten- und Hinterland aus landwirtschaftlichen Flächen

(siehe Arrondierungsflächen bzw. nicht selbstständig bebaubare Teilfläche Pos. 6 (siehe folgende Seite))

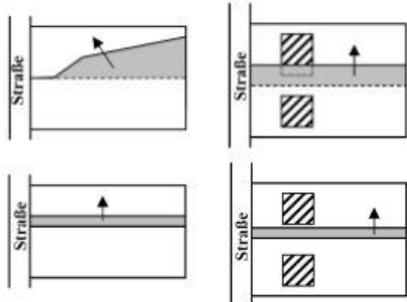
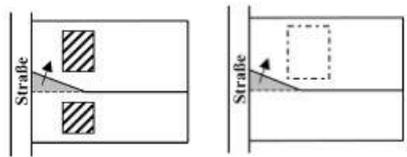
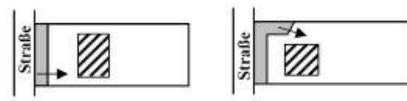
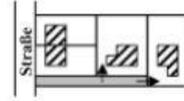
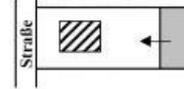
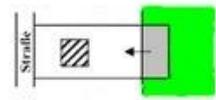
Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen

(siehe Arrondierungsflächen bzw. nicht selbstständig bebaubare Teilfläche Pos. 5 (siehe folgende Seite))

Arrondierungsflächen bzw. nicht selbständig bebaubare Teilfläche

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.

Ausgewertet wurden Kauffälle aus den Jahren 2014 bis 2020. 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 der nachfolgenden Tabelle angegebenen prozentualen Preisspannen. In den Preisspannen sind die Kosten für die Teilungsvermessung und Katasterübernahme nicht enthalten.

Beschreibung der Arrondierungsfläche	Preisspanne in % des beitragsfreien, auf eine Grundstückstiefe von 35 m bezogenen Bodenrichtwertes	Beispiele
1) Flächen, die die Bebaubarkeit eines Grundstückes ermöglichen bzw. wesentlich verbessern; oder baurechtlich notwendige Flächen bzw. Flächen zur baulichen Erweiterung und Flächen zur Bereinigung eines baurechtswidrigen Zustands (z.B. Überbau)	66 - 90 % Ø 80 % 61 Kauffälle	
2) Seitlich gelegene Flächen bzw. andere als Stellplatz geeignete Flächen oder andere als zukünftigen Stellplatz nutzbare Flächen bei ausreichender Vorfläche (Arrondierungsfläche fällt nicht ins Baufenster bzw. in die benötigte Abstandsfläche)	43 - 95 % Ø 68 % 15 Kauffälle	
3) Rückübertragung Verkehrsflächen unmaßgebliche Teilflächen bei bereits ausreichendem Vorgarten bzw. größere Teilflächen als Vorgarten oder Stellplatzfläche bei bisher minimalem Vorgarten	28 - 48 % Ø 32 % 39 Kauffälle	
4) Private Erschließungsflächen Flächen, durch die eine Erschließung (bzw. bessere Erschließung wie z.B. durch die Aufhebung eines Notwegerechts) geschaffen wird	11 - 111 % Ø 61 % 5 Kauffälle	
5) Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen	21 - 35 % Ø 27 % 60 Kauffälle	
6) Garten- und Hinterland aus landwirtschaftlichen Flächen	Ø 5-facher Bodenrichtwert für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke Standardabweichung 4,1 17 Kauffälle	

4.7 Bodenrichtwerte

4.7.1 Definition

Eine wesentliche Aufgabe der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte 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 im Internet kostenfrei unter www.boris.nrw.de (siehe Pos. 4.72) abgerufen oder bei der Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses kostenpflichtig erworben werden können. Die Geschäftsstellen erteilen mündliche und kostenpflichtige schriftliche Auskunft über die Bodenrichtwerte.

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

Erläuterungen zum Bodenrichtwert 2021

Teil I: Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten

Der Bodenrichtwert (siehe § 196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten werden 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 Denkmalbereichssatzungen, 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 Lagermerkmal 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 beige-fügt.

Die Bodenrichtwerte werden gemäß § 196 Abs. 1 BauGB und § 37 der Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen – GrundWertVO NRW) jährlich durch den jeweiligen örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte beschlossen und veröffentlicht (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: Wertrahmen für die Beitragsfreiheit der Bodenrichtwerte (Seite 37)).

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 grundsätzlich 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: Örtliche Fachinformationen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte

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. 36) 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. 36) zu berücksichtigen.

c) Gebiete im Außenbereich mit Satzung nach § 35 (6) BauGB

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. 36) 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. 36) 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.

Bei reinen gewerblichen Bauflächen bezieht sich der Bodenrichtwert auf Grundstücke mit einer klassischen gewerblichen Nutzung.

Kann auf einem Grundstück planungsrechtlich eine höherwertige, tertiäre Nutzung (z.B. Lebensmitteldiscounter, Fachmärkte, Handel, Büro, u. ä.) realisiert werden, kann der Bodenwert deutlich über dem maßgeblichen Bodenrichtwert liegen.

Für diese Flächen sind im Einzelfall Zuschläge bis zum mehrfachen des gewerblichen Richtwertes in der jeweiligen Zone möglich.

Bodenrichtwerte für Nichtbauland

5. Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke:

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf Flächen mit einer Mindestgröße von 2.500 m², die im innerlandwirtschaftlichen Grundstücksverkehr veräußert wurden. Wertrelevante Umrechnungsfaktoren sind, soweit signifikant vorhanden, separat ausgewertet worden.

6. Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke:

Der angegebene Bodenrichtwert bezieht sich auf Flächen mit durchschnittlichem 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 Bodenrichtwertgrundstücks								
		20	25	30	35	40	45	50	55	60
Tiefe des zu bewer- tenden Grund- stücks	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

Beispiel:	
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) angepasster Bodenrichtwert: $200 \text{ €/m}^2 \times 0,89 = \text{rd. } 180 \text{ €/m}^2$	

Wertrahmen für die Beitragsfreiheit der Bodenrichtwerte

(Erläuterungen siehe Seite 34 Bodenrichtwerte für Bauland)

Erschließungsqualität	Wert der Beiträge Individueller Wohnungsbau* in W- und M-Gebieten (1- und 2-geschossig) (Vorjahr) €/m²	Wert der Beiträge Geschosswohnungsbau* (3- und mehrgeschossig) (Vorjahr) €/m²
einfach, z.B. historische Alterschließung schmale Straßen/Wege/Gassen Ortsdurchfahrtsstraßen ohne besondere Ausbauten (in der Regel Baugebiete vor 1965)	35 (35)	45 (45)
durchschnittliche Erschließungsqualität (Baugebiete von 1965 bis 1990)	55 (55)	60 (60)
neuezeitliche Erschließungsqualität, z.B. Wohnspielstraßen (Baugebiete ab 1990) sowie naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen	75 (75)	80 (80)

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

Erschließungsqualität	Wert der Beiträge Gewerbliche Bauflächen** (Vorjahr) €/m²
Baugebiete vor 1990	13 (13)
Baugebiete ab 1990	17 (17)

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

Hinweis:

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

4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW

Zur Optimierung der Markttransparenz werden die Bodenrichtwerte neben Immobilienrichtwerten, Bodenwertübersichten, Immobilienpreisübersichten und Grundstücksmarktberichten der Gutachterausschüsse sowie eine Allgemeine Preisauskunft zu Häusern und Eigentumswohnungen vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen an zentraler Stelle unter BORIS.NRW zur Nutzung über das Internet flächendeckend veröffentlicht. Seit März 2020 kann zudem über den Immobilien-Preis-Kalkulator der Preis einer Immobilie aufgrund abweichender Eigenschaften vom zugrunde liegenden Immobilienrichtwert berechnet werden. Der hierbei berechnete Immobilienpreis stellt keinen Verkehrswert i.S. § 194 BauGB dar, dieser kann ausschließlich sachverständig ermittelt werden.

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte 2021 (Wertermittlungsstichtag 01.01.2021) (Teil des schriftlichen Bodenrichtwertauszugs aus BORIS.NRW)

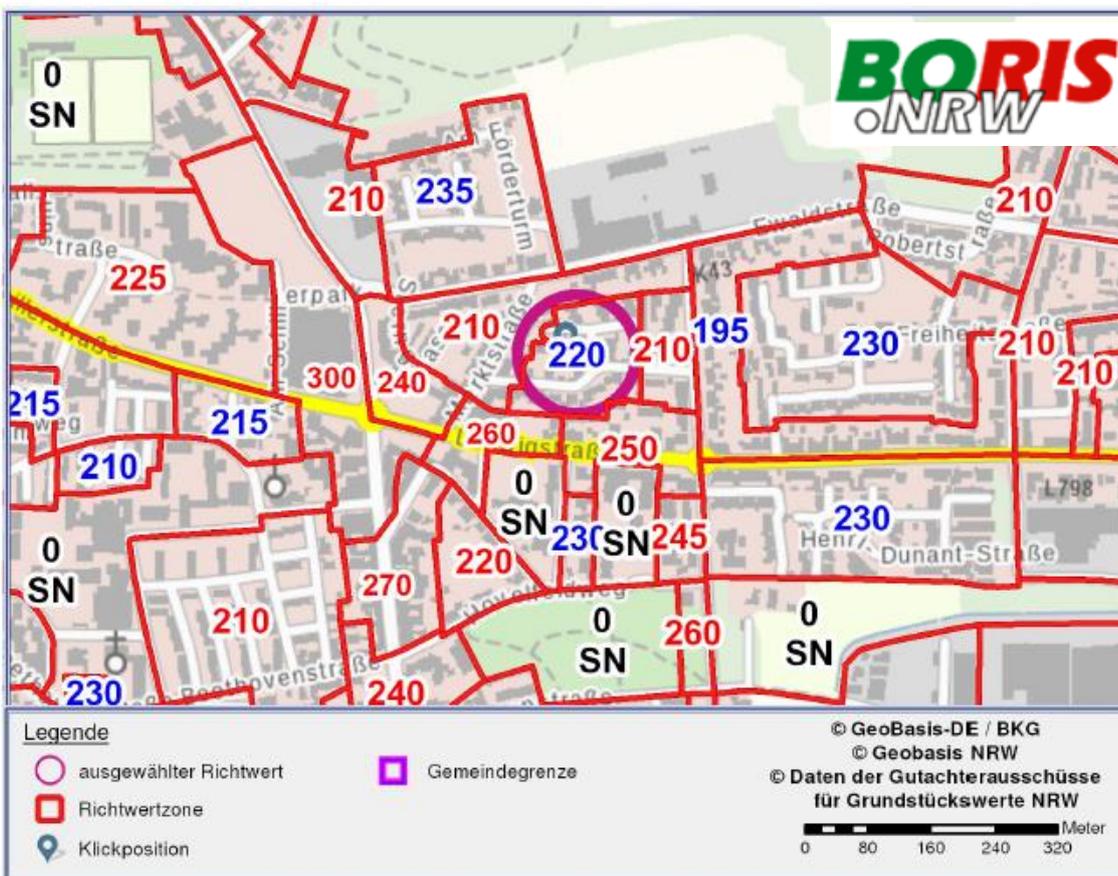


Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Oer-Erkenschwick
Ortsteil	Groß-Erkenschwick
Bodenrichtwertnummer	269
Bodenrichtwert	220 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2021
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenersatzungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
Nutzungsart	Wohnbauflächen
Geschosszahl	1
Tiefe	35 m

Tabelle 1: Richtwertdetails

Unter der Adresse

<http://www.boris.nrw.de>

können diese nach Open Data-Prinzipien zur Verfügung gestellten Daten eingesehen und kostenlos heruntergeladen werden. Jede Nutzung der Daten ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig.

Die Boden- und Immobilienrichtwerte liegen jahrgangswise auch georeferenziert in digitaler Form vor. Interessierte Nutzer haben die Möglichkeit, die Datensätze über die Internetadressen

<https://open.nrw> und <http://www.geoportal.nrw>

kostenlos herunterzuladen.



Darüber hinaus wird BORIS.NRW als App angeboten. Hierüber können jederzeit die wichtigsten Informationen zu den aktuellen und den historischen (ab 2011) Bodenrichtwerten sowie Immobilienrichtwerten mobil abgerufen werden. Als Kartengrundlage werden die amtlichen Luftbilder oder die topografischen Karten verwendet. Diese Karten liegen als sogenannte Webcaches vor und sind dadurch sehr schnell verfügbar. Die BORIS.NRW App ergänzt das Online-Angebot von BORIS.NRW um die Möglichkeit des mobilen Abrufs von Bodenrichtwerten und Immobilienrichtwerten via Smartphone. Die App ist sowohl für iPhone und iPad im Apple Store, als auch für Android OS in Google Play verfügbar.

4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Auf der Grundlage der Bodenrichtwerte beschließt der Gutachterausschuss als Übersicht über das Bodenpreisniveau gebietstypische Werte.

Das durchschnittliche Preisniveau für Wohnbauflächen für den Individuellen Wohnungsbau und Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau wird für gute, mittlere und mäßige Lagen differenziert angegeben. Es handelt sich in diesen beiden Grundstücksteilmärkten um beitragsfreie Werte, die sich auf eine Grundstückstiefe von 35 m beziehen.

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

Beitragsfreiheit der Bodenrichtwerte

In den beitragsfreien Bodenrichtwerten sind folgende Beiträge/Abgaben enthalten:

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

Die auf den beiden nachfolgenden Seiten dargestellten Bodenrichtwerte sind durch gemeindeweise Mittelung gebildet worden und spiegeln nur das Wertniveau wieder. Sie sind daher nicht für spezielle Wertermittlungen geeignet.

Folgende durchschnittliche Bodenrichtwerte für beitragsfreie Wohnbauflächen, beitragsfreie gewerbliche Bauflächen sowie land- und forstwirtschaftliche Flächen sind in der Übersicht über die Bodenrichtwerte gemäß § 37 GrundWertVO NRW für das Jahr 2021 veröffentlicht worden:

Individueller Wohnungsbau

Stadt	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche: 350 - 800 m ² * beitragsfrei in €/m ² Lage:			Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Grundstücksfläche: 250 - 500 m ² * beitragsfrei in €/m ² Lage:			Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche: 150 - 300 m ² * beitragsfrei in €/m ² Lage:		
	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig
	Castrop-Rauxel	330	270	220	330	270	220	330	270
Datteln	260	230	200	260	230	200	260	230	200
Haltern am See	400	330	190	400	330	190	400	330	190
Herten	270	210	180	270	210	180	270	210	180
Oer-Erkenschwick	280	220	200	280	220	200	280	220	200
Waltrop	290	250	210	290	250	210	290	250	210

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

Geschosswohnungsbau

Stadt	Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages GFZ ca. 1,0 - 1,5, Geschosse III - IV * beitragsfrei in €/m ² Lage:		
	gut	mittel	mäßig
	Castrop-Rauxel	330	270
Datteln	260	240	220
Haltern am See	410	330	210
Herten	300	240	180
Oer-Erkenschwick	250	230	210
Waltrop	330	260	240

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

Gewerbliche Bauflächen

Stadt	Klassisches Gewerbe ohne tertiäre Nutzung gewerbliche Nutzung über 80 % des Rohertrages beitragsfrei in €/m ²		
	Lage:		
	gut	mittel	mäßig
Castrop-Rauxel	56	42	36
Datteln	50	42	
Haltern am See	50	44	42
Herten	40	37	
Oer-Erkenschwick	44	40	
Waltrop	50	40	

Land- und Forstwirtschaftliche Flächen

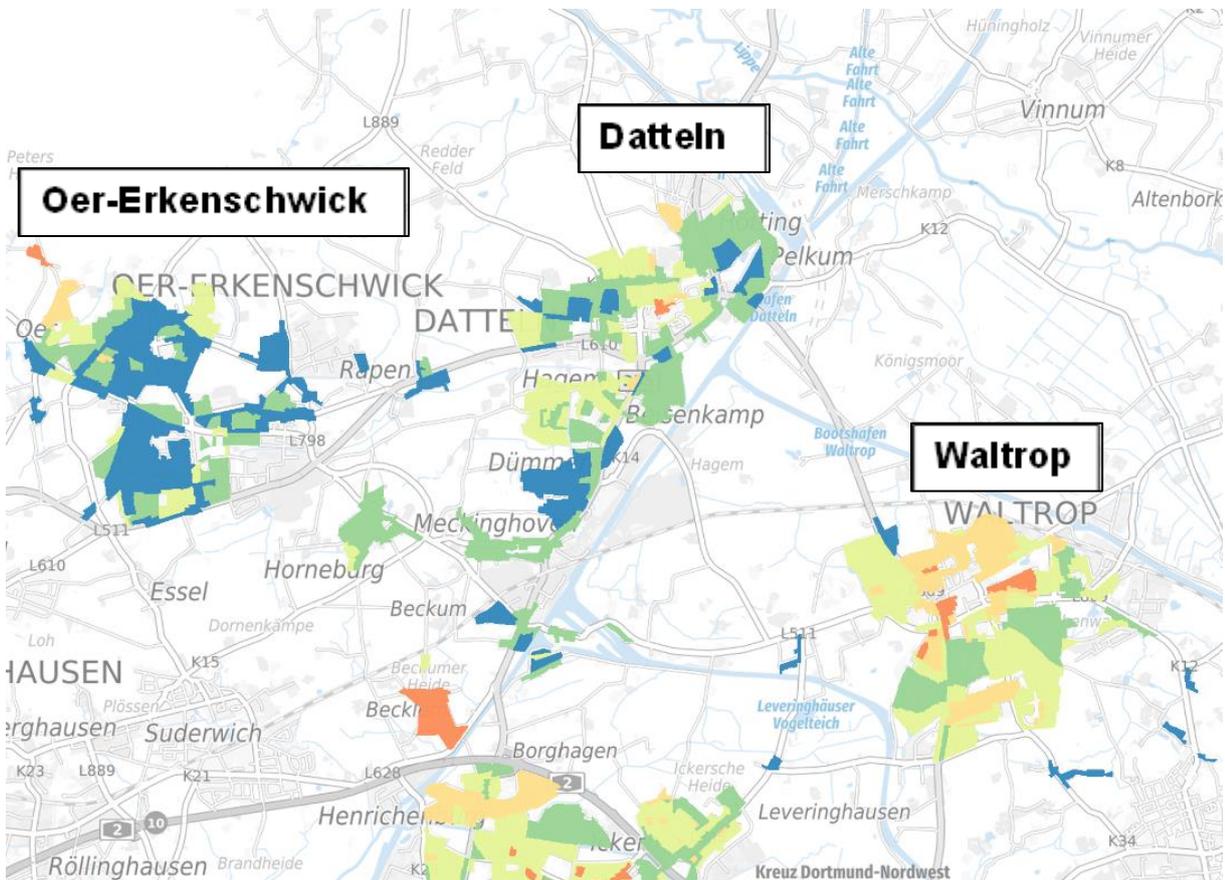
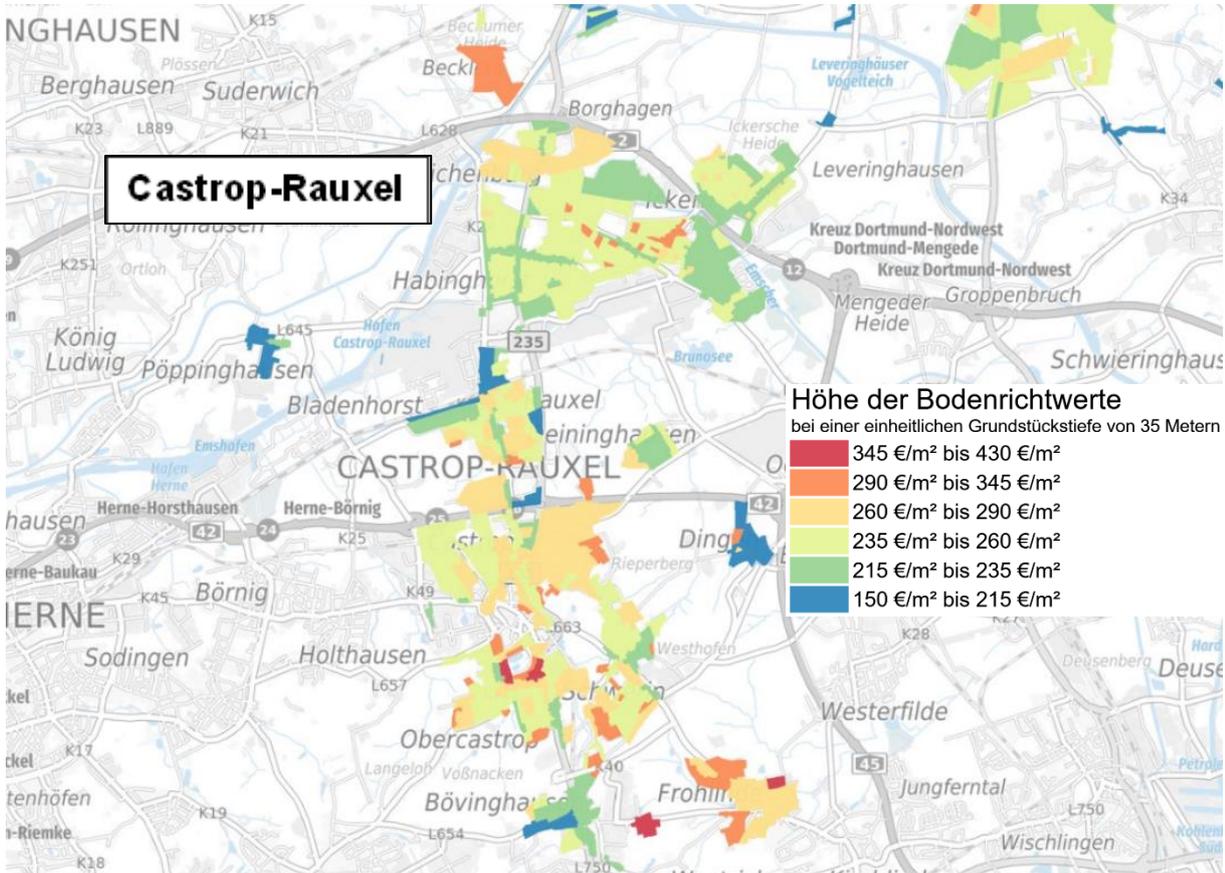
Stadt	Landwirtschaftliche Flächen	Forstwirtschaftliche Flächen (mit durchschnittlichem Aufwuchs)
Castrop-Rauxel	7,00	1,70
Datteln	7,50	1,70
Haltern am See	7,50	1,70
Herten	8,00	1,70
Oer-Erkenschwick	8,00	1,70
Waltrop	8,00	1,70

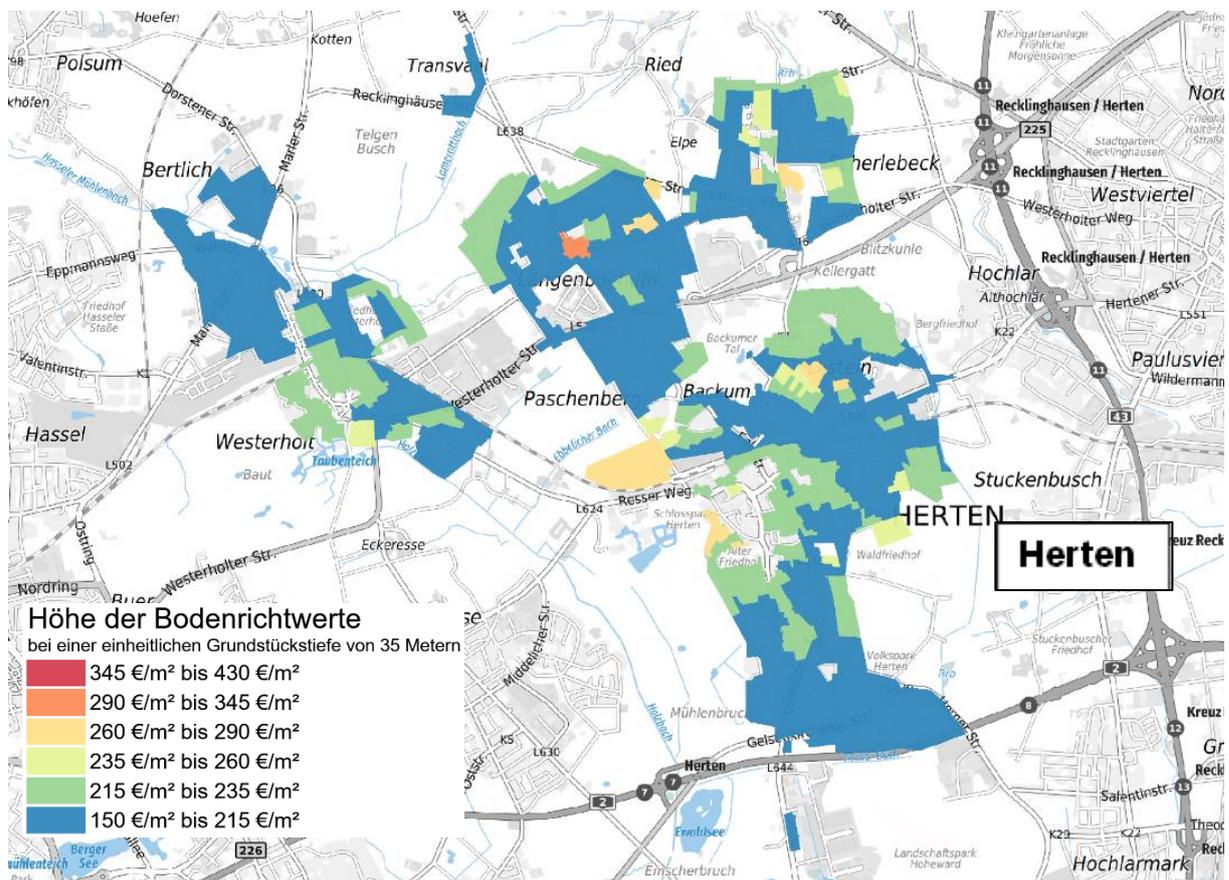
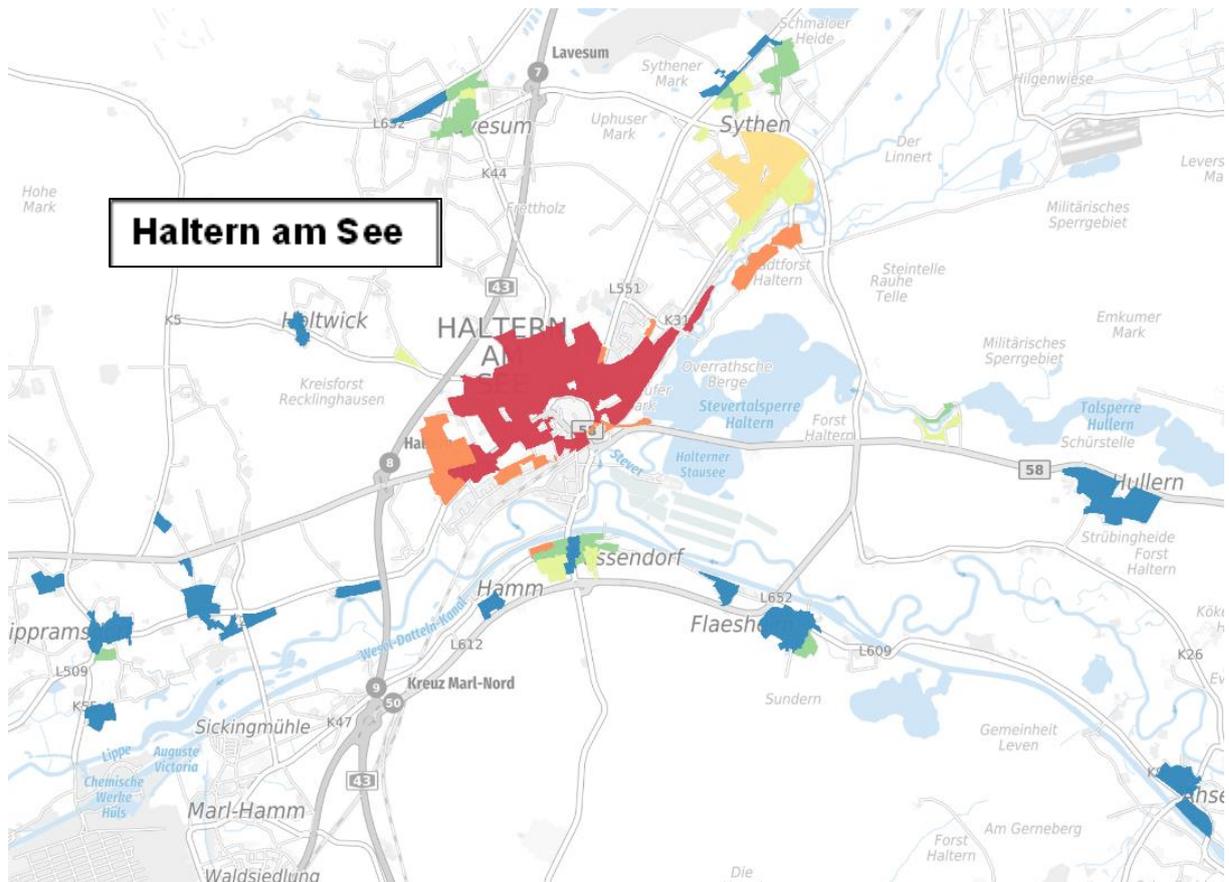
Hinweis:

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

Übersichtskarten über die beitragsfreien Bodenrichtwerte für Gebiete mit Wohnbauflächen (Individueller Wohnungsbau, Geschosswohnungsbau) sowie mit gemischten Bauflächen (Geschosswohnungsbau)

(siehe: Örtliche Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte (Seite 35))





4.7.4 Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten

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						Gesamt
	Castrop- Rauxel	Datteln	Haltern am See	Herten	Oer-Erken- schwick	Waltrop	
2002	100	100	100	100	100	100	100
2003	100	97	98	100	99	98	98
2004	105	100	100	100	100	99	99
2005	104	103	98	93	97	99	99
2006	107	95	100	98	99	94	98
2007	112	98	99	92	99	93	98
2008	106	96	98	98	98	95	98
2009	105	92	95	94	99	96	96
2010	112	92	96	94	91	85	95
2011	108	96	105	106	90	96	97
2012	106	96	99	103	92	86	96
2013	113	97	100	102	94	92	98
2014	109	97	103	102	94	89	98
2015	114	97	104	97	90	114	98
2016	127	100	111	111	90	109	106
2017	130	90	116	104	100	115	107
2018	146	104	121	99	98	96	112
2019	162	119	137	110	103	133	127
2020	152	131	166	130	110	146	142

Umrechnungsbeispiel:

Bodenpreis 2020 in Herten gesucht

Bodenpreis 2002 = 180,-- €/m²

Bodenpreisindex 2020 = 130

Bodenpreisindex 2002 = 100

$$\frac{130}{100} \times 180,-- \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 234,-- \text{ €/m}^2$$

Bodenwert 2020 = 234,-- €/m²

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

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
2014	111
2015	112
2016	113
2017	110
2018	108
2019	109
2020	111*

* vorläufig, da als gewichteter dreigliedriger Mittelwert ermittelt

Bodenpreisindex für landwirtschaftliche Flächen
Basisjahr 2000 (Index = 100) für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln,
Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick, Waltrop

Jahr	Bodenpreisindex*	Jahr	Bodenpreisindex*
2000	100	2011	118
2001	99	2012	118
2002	98	2013	122
2003	96	2014	137
2004	96	2015	149
2005	99	2016	165
2006	100	2017	180
2007	99	2018	209
2008	102	2019	230
2009	108	2020	237
2010	117		

* Der Bodenpreisindex ist aus Kaufpreisen der letzten 3 Jahre durch Mittelbildung abgeleitet worden.

5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Umsatzentwicklung Ein- und Zweifamilienhäuser



Im Marktsegment Ein- und Zweifamilienhäuser sank 2020 im Zuständigkeitsgebiet die Anzahl der Kauffälle um 4 % zum Vorjahr. Der Geldumsatz erhöhte sich um 9 % auf 205,2 Mio. €. Dies ist der höchste Geldumsatz im Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser im Vergleich zu den letzten 10 Jahren.

Umsatz Ein- und Zweifamilienhäuser 2020 in den einzelnen Städten im Vergleich zum Vorjahr (mit prozentualen Veränderungen)

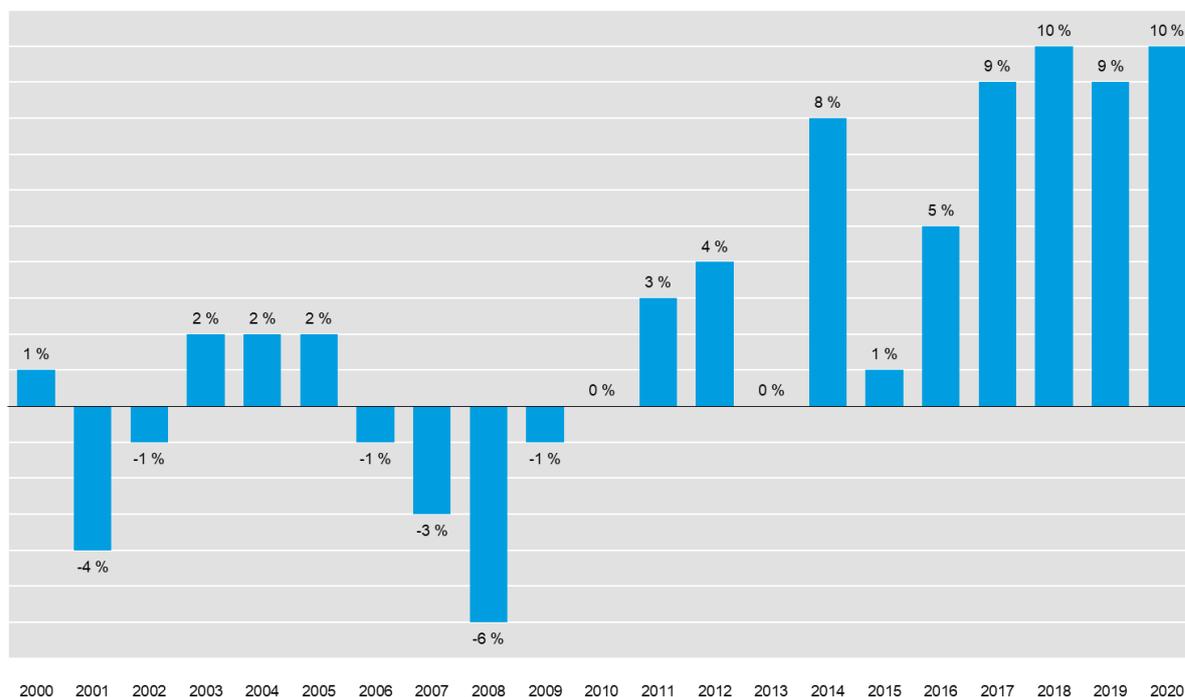
Stadt	Anzahl der Kauffälle			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Mio. €		
	2019	2020	2019/2020	2019	2020	2019/2020	2019	2020	2019/2020
Castrop-Rauxel	213	207	- 3 %	10,03	12,20	+ 22 %	50,3	51,9	+ 3 %
Datteln	131	120	- 8 %	12,37	7,18	- 42 %	30,7	32,9	+ 7 %
Haltern am See	78	77	- 1 %	4,36	5,81	+ 33 %	25,7	33,8	+ 32 %
Herten	161	151	- 6 %	10,10	8,65	- 14 %	38,9	40,6	+ 4 %
Oer-Erkenschwick	60	77	+ 28 %	3,31	3,84	+ 16 %	16,7	23,0	+ 38 %
Waltrop	92	73	- 21 %	5,04	6,72	+ 33 %	25,5	23,0	- 10 %

Preisentwicklung 2020

Das Preisniveau für Ein- und Zweifamilienhäuser in den sechs Städten ist im Jahr 2020 gestiegen.

In nachfolgender Grafik ist die durchschnittliche prozentuale Preisentwicklung für Ein- und Zweifamilienhäuser (Erst- und Weiterverkäufe) im Vergleich zum Vorjahr dargestellt.

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



5.1.1 Durchschnittspreise

Bei der nachfolgenden Ermittlung des Preisniveaus wird nach freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, nach Reihenendhäusern und Doppelhaushälften sowie nach Reihenmittelhäusern unterschieden. Die ausgewerteten Kauffälle sind nach Altersklassen strukturiert. Durchgreifend modernisierte Objekte sind einer jüngeren Altersklasse zugeordnet. Konnte eine solche Zuordnung nicht vorgenommen werden, wurden diese Objekte für eine Mittelbildung nicht verwendet. So ist sichergestellt, dass in den einzelnen Gruppen nur baujahrstypische Objekte klassifiziert sind. Bei der Ermittlung des durchschnittlichen Preises 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 m² und einem dem Gebäudealter entsprechenden Zustand in mittleren Wohnlagen zugrunde gelegt worden.

Von den insgesamt 129 Kauffällen lassen sich 56 Kauffälle (43 %) der Altersklasse ab 1950 bis 1974, 31 Kauffälle (24 %) der Altersklasse ab 1975 bis 1994, 23 Kauffälle (18 %) der Altersklasse ab 1995 bis 2009 sowie 15 Kauffälle (12 %) der Altersklasse ab 2010 bis 2018 zuordnen. 4 Verkäufe (3 %) von Neubauten wurden registriert.

Durchschnittspreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Altersklasse	1950-1974	1975-1994	1995-2009	2010-2018	Neubau
Gesamtkaufpreis in €	353.000	401.000	449.000	467.000	485.000

Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

Die folgenden Angaben beziehen sich auf Reihenendhäuser und Doppelhaushälften mit einer Grundstücksfläche von 250 bis 500 m² und einem dem Alter entsprechenden normalen Zustand in mittleren Wohnlagen.

Von den insgesamt 188 Kauffällen lassen sich 97 Kauffälle (51 %) der Altersklasse ab 1950 bis 1974, 38 Kauffälle (20 %) der Altersklasse ab 1975 bis 1994, 24 Kauffälle (13 %) der Altersklasse ab 1995 bis 2009 und 7 Kauffälle (4 %) der Altersklasse ab 2010 bis 2018 zuordnen. 22 Verkäufe (12 %) von Neubauten wurden registriert.

Durchschnittspreise für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

Altersklasse	1950-1974	1975-1994	1995-2009	2010-2018	Neubau
Gesamtkaufpreis in €	255.000	289.000	325.000	338.000	345.000

Reihenmittelhäuser

Die folgenden Angaben beziehen sich auf Reihenmittelhäuser mit einer Grundstücksgröße von 150 bis 300 m² und einem dem Alter entsprechenden normalen Zustand in mittleren Wohnlagen.

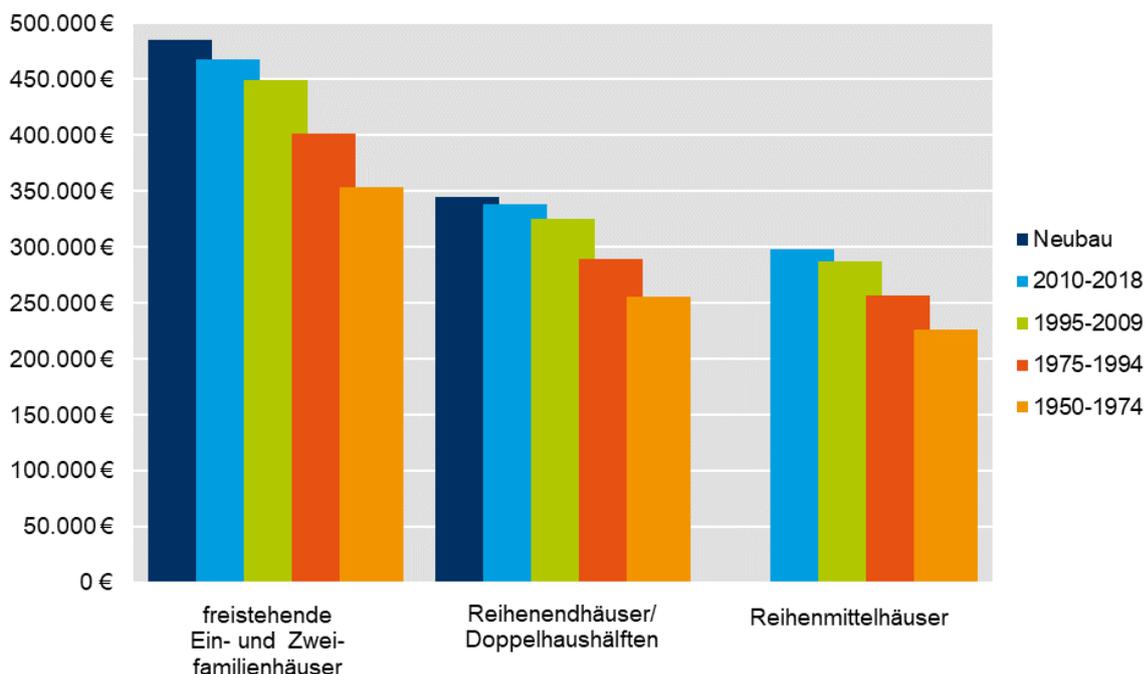
Von den insgesamt 105 Kauffällen lassen sich 70 Kauffälle (67 %) der Altersklasse ab 1950 bis 1974, 17 Kauffälle (16 %) der Altersklasse ab 1975 bis 1994, 16 Kauffälle (15 %) der Altersklasse ab 1995 bis 2009 und 2 Kauffälle (2 %) der Altersklasse ab 2010 bis 2018 zuordnen. Verkäufe von Neubauten lagen hier nicht vor.

Durchschnittspreise für Reihenmittelhäuser

Altersklasse	1950-1974	1975-1994	1995-2009	2010-2018	Neubau
Gesamtkaufpreis in €	226.000	256.000	287.000	298.000	---

Durchschnittliche Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenendhäuser/Doppelhaushälften sowie Reihenmittelhäuser

Altersklassen im Vergleich



Durchschnittspreise 2020 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 ²)	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Preis/m ² Wohnfläche (€/m ²)	Ø Gesamtkaufpreis (€)	
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	bis 1919	-	-	-	-	
	Grundstücksfläche 350-800 m ²	-	-	-	-	
	dem Alter entsprechender normaler Zustand	1920-1949	-	-	-	-
		1950-1974	550	150	2.350	353.000
		1975-1994	550	150	2.670	401.000
		1995-2009	550	150	2.990	449.000
		2010-2018	550	150	3.110	467.000
	Neubau	550	150	3.230	485.000	
Reihenendhäuser und Doppelhaushälften	bis 1949	-	-	-	-	
	Grundstücksfläche 250-500 m ²	-	-	-	-	
	dem Alter entsprechender normaler Zustand	1950-1974	350	125	2.040	255.000
		1975-1994	350	125	2.310	289.000
		1995-2009	350	125	2.600	325.000
		2010-2018	350	125	2.700	338.000
	Neubau	350	125	2.760	345.000	
Reihenmittelhäuser	bis 1949	-	-	-	-	
	Grundstücksfläche 150-300 m ²	-	-	-	-	
	dem Alter entsprechender normaler Zustand	1950-1974	220	120	1.880	226.000
		1975-1994	220	120	2.130	256.000
		1995-2009	220	120	2.390	287.000
		2010-2018	220	120	2.480	298.000
	Neubau	-	-	-	-	

5.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat erstmalig für das Jahr 2020 Immobilienrichtwerte im Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet und beschlossen. Sie sind mit den entsprechenden Umrechnungskoeffizienten, Bestandteil der Immobilienrichtwerte, unter www.boris.nrw.de veröffentlicht.

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein typisches „Normobjekt“. Neben der lagetypischen Darstellung in einer Karte werden zu jedem Immobilienrichtwert wertrelevante und beschreibende Merkmale ausgegeben. Abweichungen bei den Merkmalen von dieser Richtwertnorm sind mit Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Diese sind unter www.boris.nrw.de unter dem Produkt Immobilienrichtwerte hinterlegt. Der Nutzer hat hier die Möglichkeit mit Hilfe der Umrechnungskoeffizienten den Immobilienrichtwert individuell auf das Wertermittlungsobjekt abzustimmen.

Die Ableitung erfolgt durch sachverständige Auswertung von Daten aus der Kaufpreissammlung. Die Immobilienrichtwerte werden in der Bodenrichtwertsitzung durch Beschluss des Gutachterausschusses festgesetzt. Aus den Immobilienrichtwerten werden Vergleichsfaktoren im Sinne der Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV § 13 ermittelt. Diese bilden in der Verkehrswertermittlung die Grundlage im Vergleichsverfahren (ImmoWertV § 15).

Der für ein jeweiliges Gebiet abgeleitete Immobilienrichtwert bezieht sich auf ein fiktives Ein- und Zweifamilienhausgrundstück. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche (€/m²).

Immobilienrichtwerte werden ohne Garage und Stellplätze angegeben. Sie beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Darüber hinaus können weitere Einflussfaktoren bei der Wertfindung eine Rolle spielen, wie besonders örtliche und bauliche Gegebenheiten, der Objektzustand, besondere Einbauten, ein Erbbaurecht, Wiederkaufsrechte, Baulasten, Leitungsrechte, schädliche Bodenverunreinigungen u.a..

5.1.3 Indexreihen

Die Ermittlung der Indizes für Ein- und Zweifamilienhäuser erfolgt auf Basis des genormten Kaufpreises €/m² Wohnfläche ohne Garagen und / oder Stellplätze. Abweichungen der Indexzahlen zu den Vorjahrespublikationen können durch die Aktualisierung der Normierungskoeffizienten auf der Grundlage der um die aktuellen Kauffälle ergänzten Stichprobe entstehen.

Der Index bezieht sich auf folgendes Normobjekt:

Basis	2018 = 100
Alter	30 - 39 Jahre
Wohnfläche	121 - 150 m ²
Ausstattung	mittel
Ergänzende Gebäudeart	Einfamilienhaus
Baulandfläche	251-400 m ²
Unterkellerung	unterkellert
Bauweise	Doppelhaushälfte/Reihenendhaus

Preisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser

Basisjahr 2018 (Index = 100), mit Bodenwert

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

Jahr	Index
2018	100,0
2019	109,9
2020	120,5

5.1.4 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 11.07.2017 (veröffentlicht unter: www.boris.nrw.de, Standardmodelle der AGVGA NRW). Die zugrunde liegenden Modellparameter werden unter Ziffer 8.1 beschrieben.

Es sind folgende Sachwertfaktoren für die Jahre 2018, 2019 und 2020 als Durchschnittswerte der Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick und Waltrop abgeleitet worden.

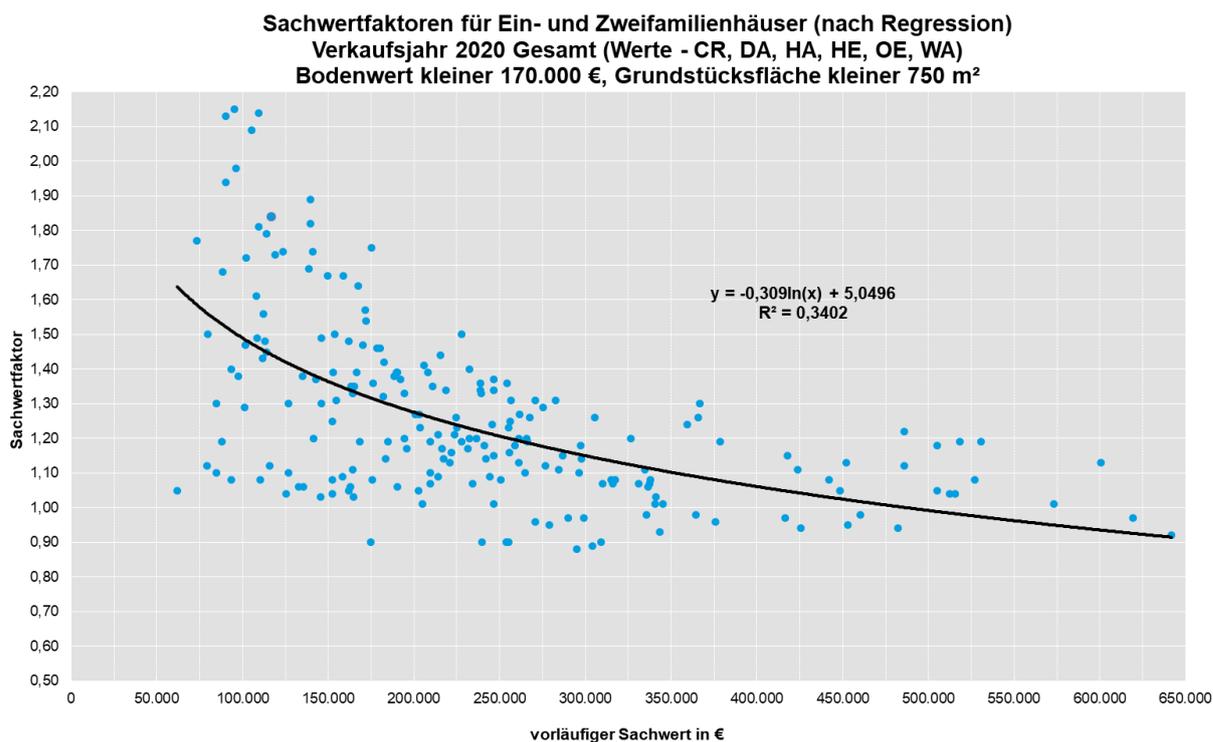
Vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktoren (NHK 2010) Durchschnittswerte der 6 Städte		
	Mittel 2018	Mittel 2019	Mittel 2020
100.000 €	1,17	1,36	1,49
125.000 €	1,13	1,30	1,42
150.000 €	1,11	1,25	1,37
175.000 €	1,08	1,21	1,32
200.000 €	1,06	1,17	1,28
225.000 €	1,04	1,14	1,24
250.000 €	1,03	1,11	1,21
275.000 €	1,01	1,09	1,18
300.000 €	1,00	1,06	1,15
325.000 €	0,99	1,04	1,13
350.000 €	0,97	1,02	1,11
375.000 €	0,96	1,00	1,08
400.000 €	0,95	0,99	1,06
450.000 €		0,95	1,03
500.000 €		0,93	0,99
Kennzahlen			
Anzahl der Jahre	1	1	1
Anzahl der Fälle	222	214	207

	Mittelwert	Standard- abweichung	Mittelwert	Standard- abweichung	Mittelwert	Standard- abweichung
Vorläufiger Sachwert (€)	236.117	92.552	229.916	109.390	238.141	118.827
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert (%)	33,6	12,4	35,7	12,1	35,6	12,7
Bodenrichtwert (€/m²)	196	25	199	36	210	38
Grundstücksgröße (Baulandfläche) (m²)	378	157	380	157	367	153
Bruttogrundfläche (m²)	247	71	239	83	248	84
Normalherstellungskosten (€/m² BGF)	819	161	1.001	173	1.026	194
Gebäudestandardkennzahl (Ausstattungs-kategorie)	2,9	0,6	2,9	0,5	2,8	0,6
Restnutzungsdauer (a)	45	19	42	19	41	19

Anwendungsbeispiel (Jahr 2020):

vorläufiger Sachwert (ermittelt)	200.000 €
Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor)	1,28
marktangepasster vorläufiger Sachwert	256.000 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale z.B. Bauschäden	-5.000 €
Sachwert	rd. 251.000 €

Das Ergebnis der Auswertung für das Jahr 2020 ist in nachfolgendem Diagramm dargestellt. Bei der Verwendung der Sachwertfaktoren ist das Streudiagramm sachverständig zu interpretieren und zu würdigen.



Nach dem Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA NRW sollen Sachwertfaktoren nach der Objektart (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser, Reihenmittelhäuser) unterschieden werden. Für das Jahr 2020 sind folgende Sachwertfaktoren differenziert nach der Anbauweise als Durchschnittswerte für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick und Waltrop abgeleitet worden.

Vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktoren (NHK 2010) Durchschnittswerte der 6 Städte		
	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Doppelhaushälften/ Reihenendhäuser	Reihenmittelhäuser
100.000 €	---	1,45	1,51
125.000 €	---	1,38	1,45
150.000 €	---	1,32	1,39
175.000 €	---	1,27	1,35
200.000 €	1,21	1,23	1,31
225.000 €	1,19	1,19	1,27
250.000 €	1,18	1,15	1,24
275.000 €	1,16	1,12	1,21
300.000 €	1,15	1,09	1,19
325.000 €	1,13	1,07	1,16
350.000 €	1,12	1,04	1,14
375.000 €	1,11	1,02	---
400.000 €	1,10	1,00	---
450.000 €	1,08	---	---
500.000 €	1,07	---	---

Kennzahlen

Anzahl der Jahre	1	1	1	1	1	1
Anzahl der Fälle	39	106	60	60	60	60
	Mittelwert	Standard- abweichung	Mittelwert	Standard- abweichung	Mittelwert	Standard- abweichung
Vorläufiger Sachwert (€)	412.810	126.045	225.692	79.740	162.460	64.780
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert (%)	32,4	10,7	37,8	13,7	33,4	11,7
Bodenrichtwert (€/m²)	227	43	205	38	210	32
Grundstücksgröße (Baulandfläche) (m²)	527	118	377	130	248	77
Bruttogrundfläche (m²)	316	81	246	81	207	52
Normalherstellungskosten (€/m² BGF)	1.238	231	1.025	161	918	122
Gebäudestandardkennzahl (Ausstattungs-kategorie)	3,3	0,7	2,8	0,6	2,7	0,5
Restnutzungsdauer (a)	53	19	39	20	39	17

Grundlage der nachstehend aufgeführten Sachwertfaktoren für die einzelnen Städte sind Auswertungsergebnisse von Kaufpreisen über Ein- und Zweifamilienhäuser aus den Jahren 2018 bis 2020.

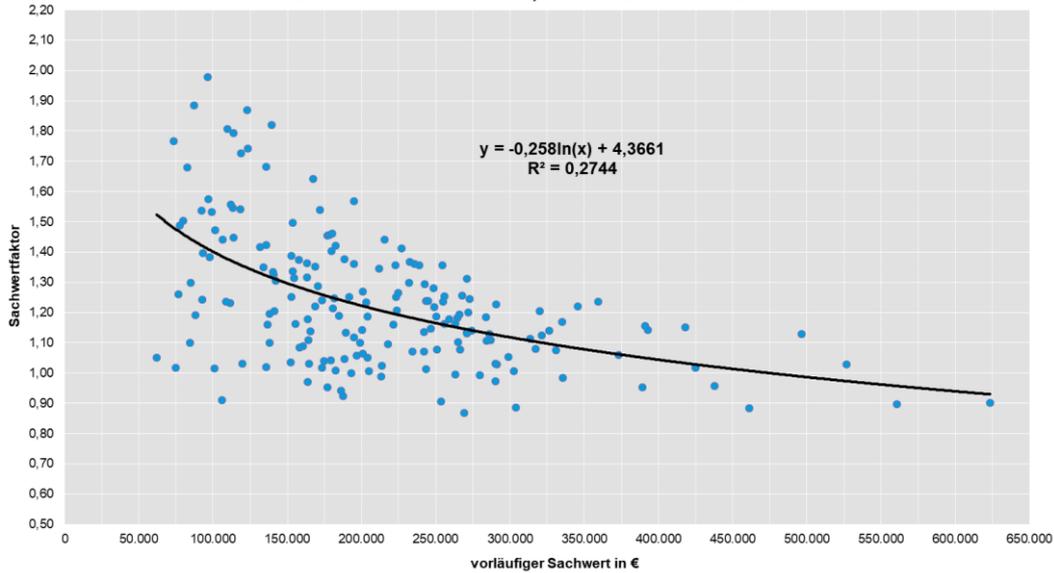
Sachwertfaktoren für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See

Vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktoren (NHK 2010)		
	Castrop-Rauxel Mittel 2018-2020	Datteln Mittel 2018-2020	Haltern am See Mittel 2018-2020
100.000 €	1,40	1,46	---
125.000 €	1,34	1,39	1,45
150.000 €	1,29	1,33	1,40
175.000 €	1,25	1,28	1,36
200.000 €	1,22	1,24	1,33
225.000 €	1,19	1,20	1,30
250.000 €	1,16	1,16	1,27
275.000 €	1,13	1,13	1,24
300.000 €	1,11	1,10	1,22
325.000 €	1,09	1,08	1,20
350.000 €	1,07	1,05	1,18
375.000 €	1,05	1,03	1,16
400.000 €	1,04	1,01	1,15

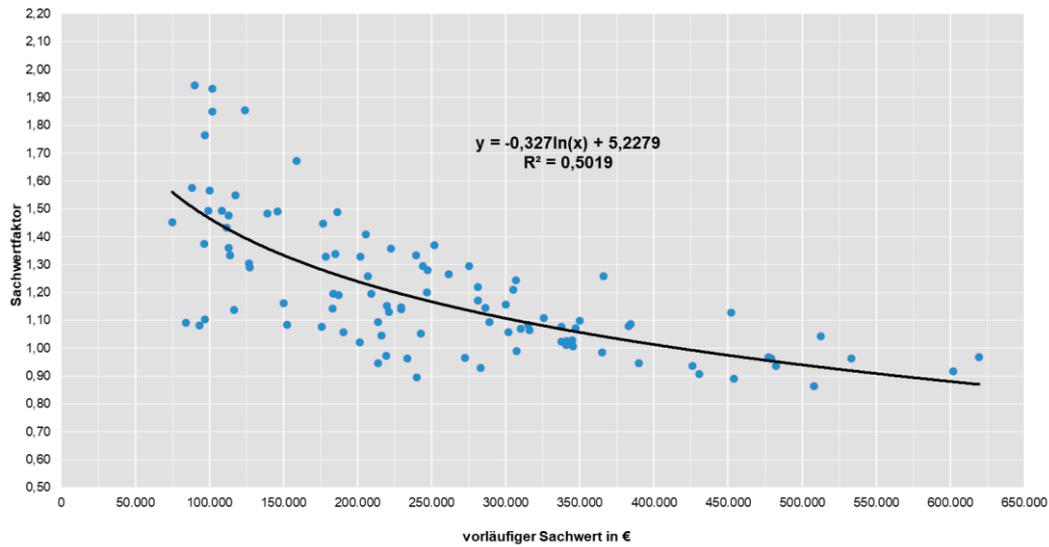
	Kennzahlen					
	Mittelwert	Standard- abweichung	Mittelwert	Standard- abweichung	Mittelwert	Standard- abweichung
Anzahl der Jahre	3		3		3	
Anzahl der Fälle	183		100		70	
Vorläufiger Sachwert (€)	211.887	95.870	252.681	124.551	324.665	111.006
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert (%)	38,0	12,1	34,1	13,4	31,1	10,3
Bodenrichtwert (€/m ²)	216	31	190	28	236	43
Grundstücksgröße (Baulandfläche) (m ²)	338	153	381	141	397	156
Bruttogrundfläche (m ²)	234	72	220	81	267	85
Normalherstellungskosten (€/m ² BGF)	885	165	1.012	210	1.069	232
Gebäudestandardkennzahl (Ausstattungs-kategorie)	2,8	0,5	2,9	0,6	3,2	0,5
Restnutzungsdauer (a)	38	17	47	24	53	18

Die Ergebnisse der Auswertungen sind in nachfolgenden Diagrammen auf folgender Seite dargestellt. Bei der Verwendung der Sachwertfaktoren sind die Streudiagramme sachverständig zu interpretieren und zu würdigen.

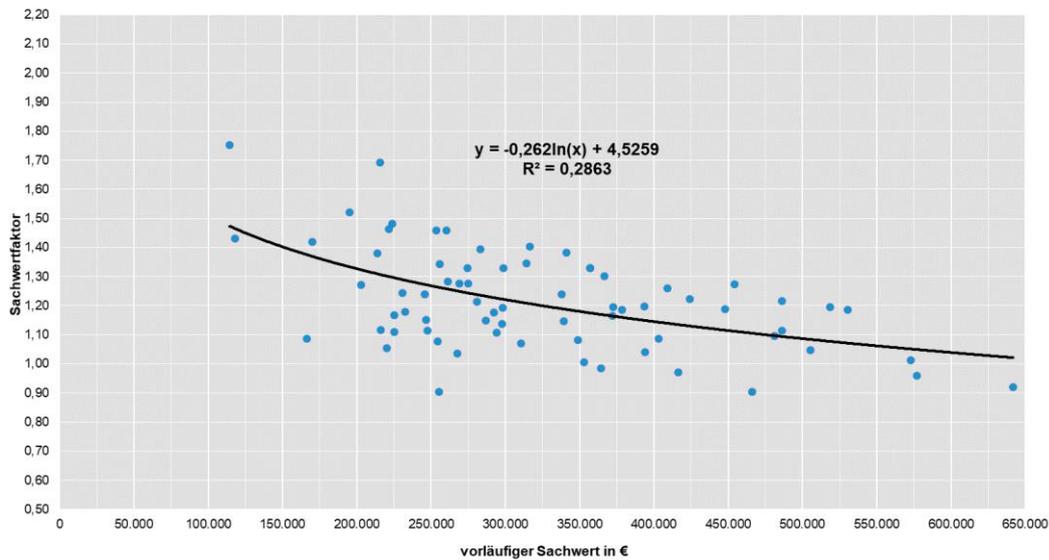
Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (nach Regression)
normierte Kauffälle der Verkaufsjahre 2018 - 2020, Castrop-Rauxel
Bodenwert kleiner 170.000 €, Grundstücksfläche kleiner 750 m²



Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (nach Regression)
normierte Kauffälle der Verkaufsjahre 2018 - 2020, Datteln
Bodenwert kleiner 170.000 €, Grundstücksfläche kleiner 750 m²



Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (nach Regression)
normierte Kauffälle der Verkaufsjahre 2018 - 2020, Haltern am See
Bodenwert kleiner 170.000 €, Grundstücksfläche kleiner 750 m²



Grundlage der nachstehend aufgeführten Sachwertfaktoren für die einzelnen Städte sind Auswertungsergebnisse von Kaufpreisen über Ein- und Zweifamilienhäuser aus den Jahren 2018 bis 2020.

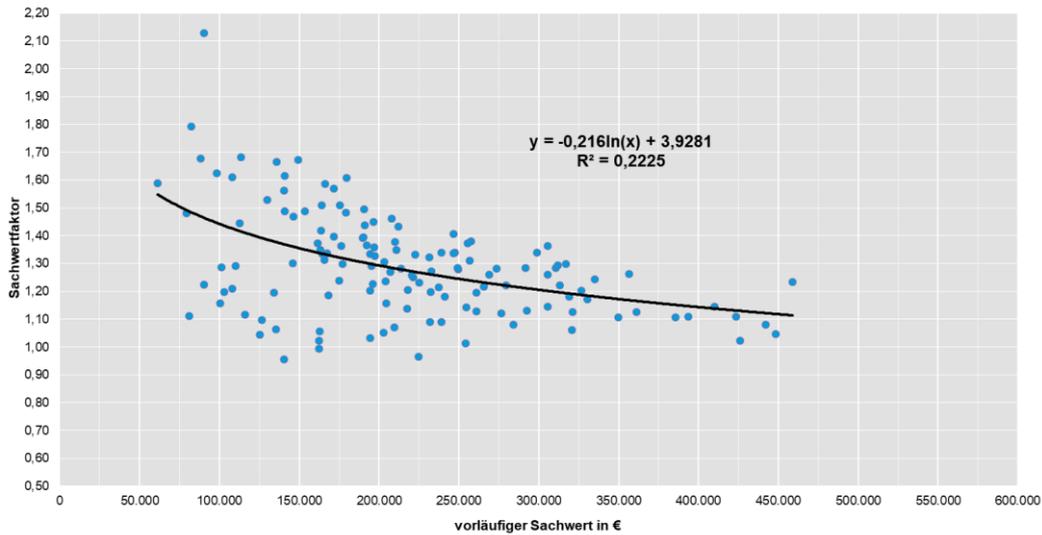
Sachwertfaktoren für die Städte Herten, Oer-Erkenschwick, Waltrop

Vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktoren (NHK 2010)		
	Herten Mittel 2018-2020	Oer-Erkenschwick Mittel 2018-2020	Waltrop Mittel 2018-2020
100.000 €	1,44	1,45	1,43
125.000 €	1,39	1,39	1,37
150.000 €	1,35	1,33	1,32
175.000 €	1,32	1,28	1,28
200.000 €	1,29	1,24	1,25
225.000 €	1,27	1,21	1,22
250.000 €	1,24	1,17	1,19
275.000 €	1,22	1,14	1,16
300.000 €	1,20	1,12	1,14
325.000 €	1,19	1,09	1,12
350.000 €	1,17	1,07	1,10
375.000 €	1,16	1,05	1,08
400.000 €	1,14	1,03	1,06

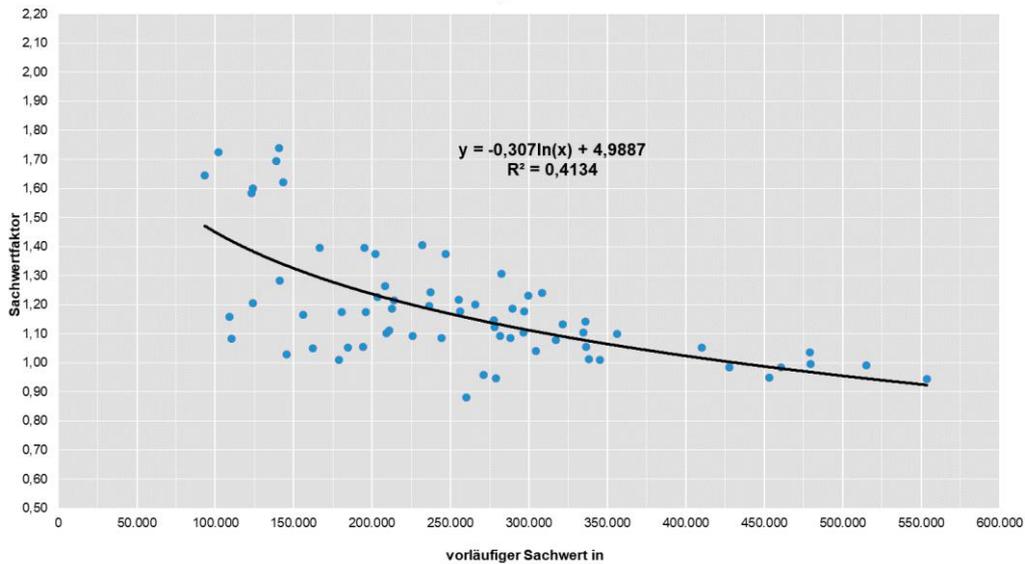
	Kennzahlen					
	Mittelwert	Standard- abweichung	Mittelwert	Standard- abweichung	Mittelwert	Standard- abweichung
Anzahl der Jahre	3		3		3	
Anzahl der Fälle	135		67		81	
Vorläufiger Sachwert (€)	217.419	85.338	257.370	105.110	267.409	130.424
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert (%)	36,4	12,8	33,6	12,3	32,6	11,8
Bodenrichtwert (€/m ²)	180	25	190	23	206	24
Grundstücksgröße (Baulandfläche) (m ²)	403	147	407	157	377	178
Bruttogrundfläche (BGF) (m ²)	249	74	265	82	259	82
Normalherstellungskosten (€/m ² BGF)	927	198	967	217	936	176
Gebäudestandardkennzahl (Ausstattungs-kategorie)	2,7	0,6	3,0	0,6	3,0	0,6
Restnutzungsdauer (a)	38	17	44	18	44	17

Die Ergebnisse der Auswertungen sind in nachfolgenden Diagrammen auf folgender Seite dargestellt. Bei der Verwendung der Sachwertfaktoren sind die Streudiagramme sachverständig zu interpretieren und zu würdigen.

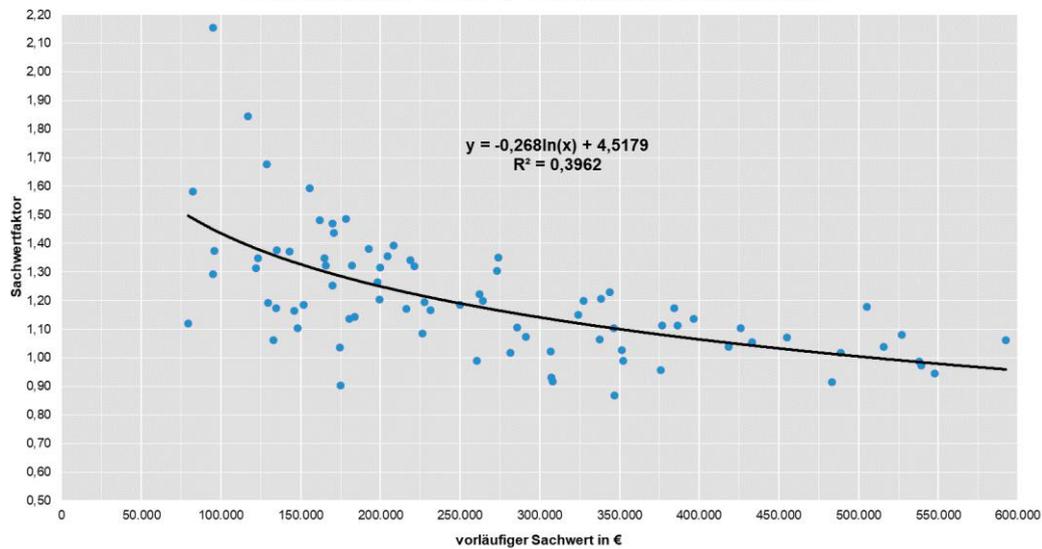
Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (nach Regression)
normierte Kauffälle der Verkaufsjahre 2018 - 2020, Herten
Bodenwert kleiner 170.000 €, Grundstücksfläche kleiner 750 m²



Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (nach Regression)
normierte Kauffälle der Verkaufsjahre 2018 - 2020, Oer-Erkenschwick
Bodenwert kleiner 170.000 €, Grundstücksfläche kleiner 750 m²



Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (nach Regression)
normierte Kauffälle der Verkaufsjahre 2018 - 2020, Waltrop
Bodenwert kleiner 170.000 €, Grundstücksfläche kleiner 750 m²



5.1.5 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 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

Die durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze sind unter Anwendung des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (Stand 21.06.2016) der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (veröffentlicht unter: www.boris.nrw.de, Standardmodelle der AGVGA NRW) ermittelt worden (siehe Ziffer 8.2).

Für Ein- und Zweifamilienhäuser liegen für die Ableitung des durchschnittlichen Liegenschaftszinssatzes keine ausreichenden Vergleichsfälle vor. Der angegebene Zinssatzspielraum ist intersubjektiv vom Gutachterausschuss geschätzt.

Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2020 für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick, Waltrop

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz 2020 in %
Ein- und Zweifamilienhäuser	1,5 - 3,0

5.1.6 Auswertung von Carports und Garagen (Ein- und Zweifamilienhäuser)

Es handelt sich bei den ausgewerteten Kaufverträgen überwiegend um nicht selbständige Kaufverträge. Die Carports und Garagen werden im Zusammenhang mit Ein- und Zweifamilienhäusern verkauft. Die ermittelten Werte weisen eine große Streubreite auf. Die Streubereiche resultieren aus Unterschieden in der Art der Carports und Garagen, dem Alter, der Ausstattungsmerkmale und der Lage. Zur Beurteilung des Einzelfalles können deshalb erhebliche Zu- oder Abschläge erforderlich werden.

Objektart	Erstverkauf und Weiterverkauf ab Baujahr 1950		
	Anzahl der Fälle	Minimum bis Maximum (€)	Standardabweichung (€)
Carport	11	2.500 - 7.000	2.500
Garage	82	2.500 - 12.000	3.300

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

5.2.1 Liegenschaftszinssätze

Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze 2020 für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick, Waltrop

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz 2020 in % mit Standardabweichung der Einzelwerte (**)	Anzahl der Fälle (**)	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung)					
			durchschn. Wohnfläche/ Nutzfläche in m ²	durchschn. Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche/ Nutzfläche	durchschnittliche Miete in €/m ² für		durchschn. Bewirtschaftungskosten in % des Rohertrages	durchschn. Restnutzungsdauer in Jahren
Dreifamilienhäuser	2,9 (3,0)	35 (22)	238	1.484	5,4		23,5	34
Standardabweichung	± 1,2 (1,0)		± 36	± 506	± 0,8		± 3,6	± 13
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	4,4 (4,5)	40 (43)	452	1.066	5,3	6,0	21,6	36
Standardabweichung	± 1,4 (1,1)		± 235	± 317	± 0,7	± 0,9	± 4,7	± 11
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% vom Rohertrag)	5,4 (6,0)	19 (17)	332	966	5,2	6,4	24,2	36
Standardabweichung	± 0,9 (1,0)		± 202	± 351	± 0,8	± 1,9	± 4,1	± 11

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

Die durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze für Dreifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude wurden aus Verkäufen der letzten 2 Jahre ausgewertet. Sie sind unter Anwendung des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (Stand 21.06.2016) der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (veröffentlicht unter: www.boris.nrw.de, Standardmodelle der AGVGA NRW) ermittelt worden (siehe Ziffer 8.2).

5.2.2 Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Rohertragsfaktoren 2020 für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick, Waltrop

Objektart	Rohertragsfaktor 2020 *	
	Mittelwert	Vertrauensbereich (95%)
Dreifamilienhäuser	18,5	16,8 - 20,2
Mehrfamilienhäuser - gewerblicher Mietanteil < 20 % -	15,2	14,2 - 16,2
Gemischt genutzte Gebäude (Wohn- und Geschäftshäuser) - gewerblicher Mietanteil bis 80 % -	12,5	11,7 - 13,3

* in Abhängigkeit zur Lage des Objektes

Die Ermittlung von Rohertragsfaktoren ist bei Grundstücken, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung 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.

Immobilienrichtwerte für Mehrfamilienhäuser

Für den Teilmarkt Mehrfamilienhäuser sind keine Immobilienrichtwerte abgeleitet worden.

5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

5.3.1 Liegenschaftszinssätze

Durchschnittlicher Liegenschaftszinssätze 2020 für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick, Waltrop

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz 2020 in %
Geschäfts- und Bürogebäude	5,5 - 6,5

Für Geschäfts- und Bürogebäude liegen für die Ableitung des durchschnittlichen Liegenschaftszinssatzes keine ausreichenden Vergleichsfälle vor. Der angegebene Zinssatzspielraum ist intersubjektiv vom Gutachterausschuss geschätzt.

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz 2020 in % mit Standardabweichung der Einzelwerte (**)	Anzahl der Fälle (**)	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung)					
			durchschn. Wohnfläche/ Nutzfläche in m ²	durchschn. Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche/ Nutzfläche	durchschnittliche Miete in €/m ² für		durchschn. Bewirtschaftungs- kosten in % des Rohertrages	durchschn. Restnutzungs- dauer in Jahren
Gewerbe und Industrie	5,8 (6,2)	16 (13)	728	690	---	5,6	26,3	26
Standardabweichung	± 0,9 (0,7)		± 860	± 383	---	± 2,8	± 8,1	± 6

**) Werte in Klammern beziehen sich auf das Vorjahr

Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz für Gewerbe und Industrie wurde aus Verkäufen der letzten 3 Jahre ausgewertet. Er ist unter Anwendung des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (Stand 21.06.2016) der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (veröffentlicht unter: www.boris.nrw.de, Standardmodelle der AGVGA NRW) ermittelt worden (siehe Ziffer 8.2).

5.4 Sonstige bebaute Grundstücke

In dieser Gruppe sind alle sonstigen bebauten Grundstücke (z.B. Hotels, Parkhäuser, Garagen, Handels- und Verbrauchermärkte, Freizeiteinrichtungen u. a.) erfasst. Ableitungen für diesen Teilmarkt wurden nicht vorgenommen.

6 Wohnungs- und Teileigentum

6.1 Wohnungseigentum

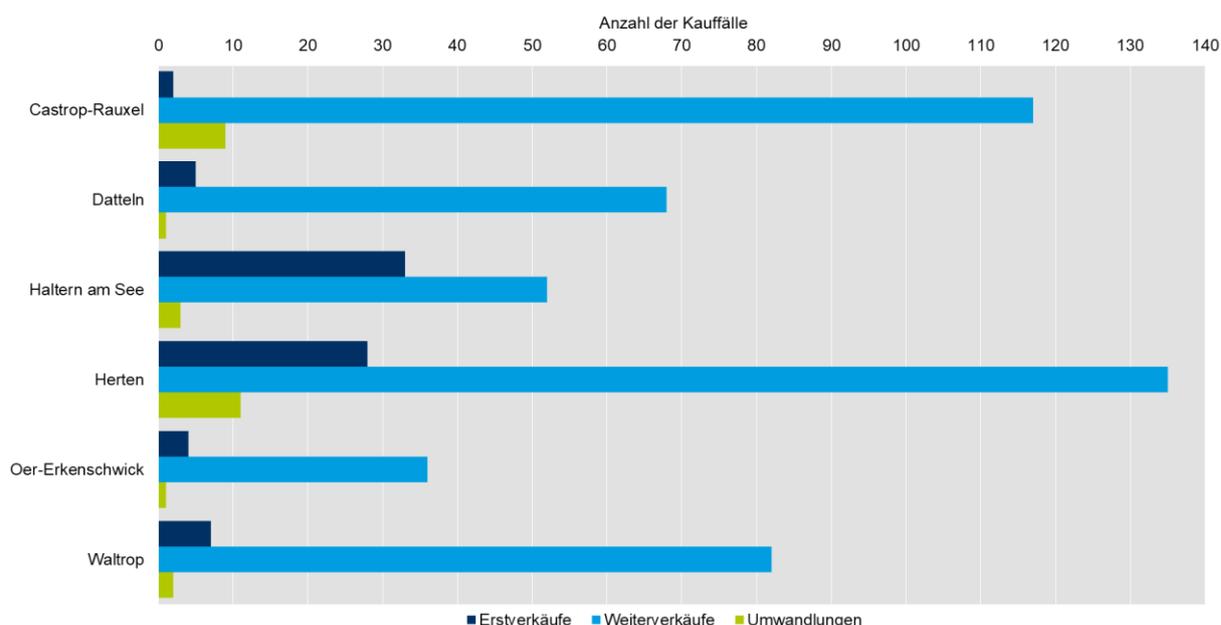
596 (Vorjahr: 656 Kauffälle) verkaufte Objekte bei einem Geldumsatz von 88,1 Mio. € (Vorjahr: 97,4 Mio. €) sind im Marktsegment Wohnungseigentum zu verzeichnen. Die Umsatzzahlen in den einzelnen Städten im Vergleich zum Vorjahr sind in folgender Tabelle zu ersehen.

Umsatz Wohnungseigentum 2020 in den einzelnen Städten im Vergleich zum Vorjahr (mit prozentualen Veränderungen)

Stadt	Anzahl der Kauffälle			Geldumsatz in Mio. €		
	2019	2020	2019/2020	2019	2020	2019/2020
Castrop-Rauxel	150	128	- 15 %	17,6	14,8	- 16 %
Datteln	79	74	- 6 %	9,7	10,3	+ 6 %
Haltern am See	118	88	- 25 %	23,7	19,8	- 16 %
Herten	173	174	+ 1 %	25,6	23,4	- 9 %
Oer-Erkenschwick	51	41	- 20 %	5,4	5,9	+ 9 %
Waltrop	85	91	+ 7 %	15,4	13,9	- 10 %

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 – Anzahl der Kauffälle

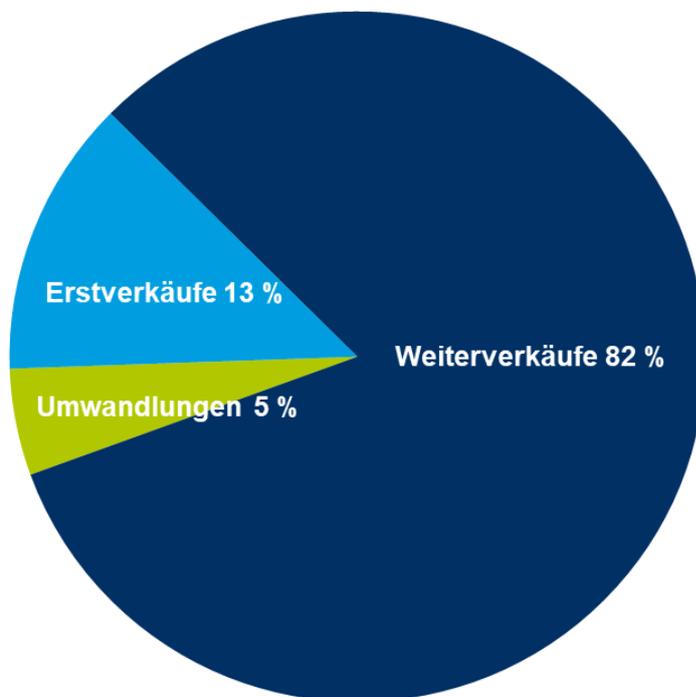


Den größten Teilmarkt beim Wohnungseigentum bilden die Weiterverkäufe.

Umsatz Wohnungseigentum – prozentuale Anteile der Kauffälle

- Neubau, Weiterverkauf, Umwandlung -

	Kauffälle Anzahl	Kauffälle Wohnungseigentum		
		Erstverkäufe	Weiterverkäufe	Umwandlungen
(von den registrierten Kauffällen in %)				
ges. Zuständigkeitsgebiet	596	13	82	5
Castrop-Rauxel	128	2	91	7
Datteln	74	7	92	1
Haltern am See	88	38	59	3
Herten	174	16	78	6
Oer-Erkenschwick	41	10	88	2
Waltrop	91	8	90	2

Wohnungseigentum – Teilmärkte in Prozent

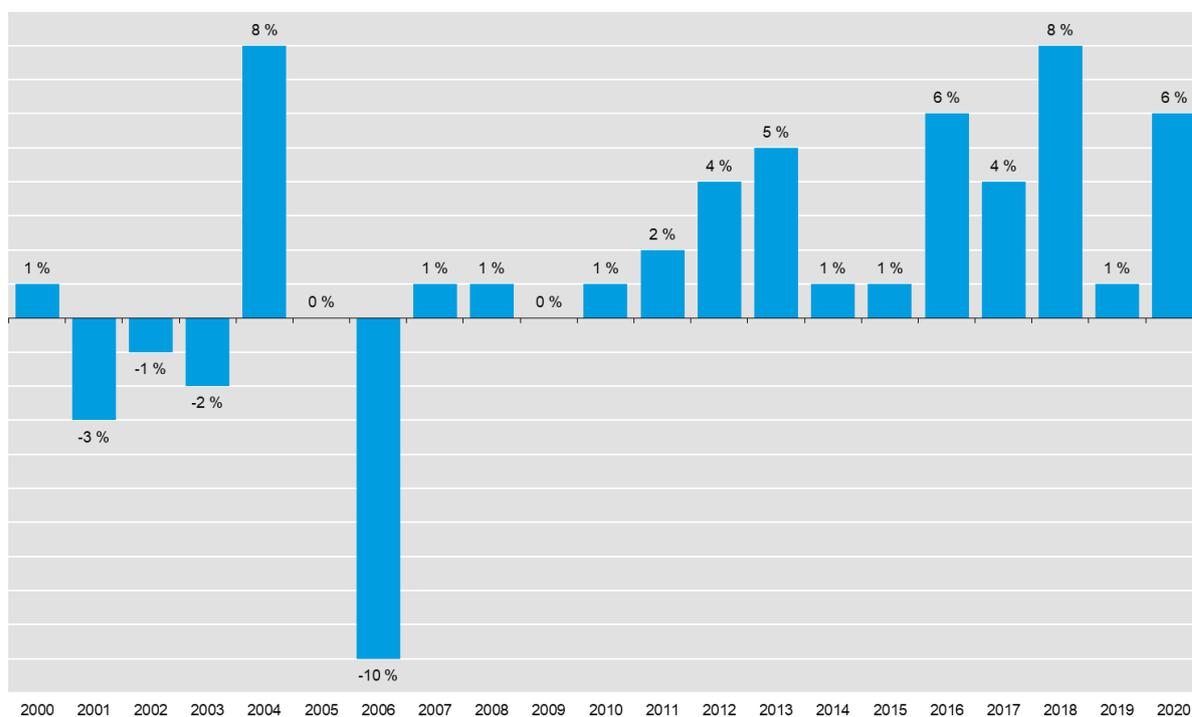
Erstverkäufe 79
(Neubauwohnungen)
Weiterverkäufe 490
Umwandlungen 27
(von Mietwohnungen in
Eigentumswohnungen)

Preisentwicklung 2020

2020 sind die Preise für Wohnungseigentum (Weiterverkäufe) im Mittel der 6 Städte gestiegen.

In nachfolgender Grafik ist die durchschnittliche prozentuale Preisentwicklung für Wohnungseigentum (Weiterverkäufe) im Vergleich zum Vorjahr dargestellt.

Entwicklung der Preisveränderungen für Wohnungseigentum im Vergleich zum Vorjahr (Weiterverkäufe)



6.1.1 Durchschnittspreise

Bei der Ermittlung des Preisniveaus für Wohnungseigentum sind nur Kauffälle in Gebäuden mit 3 und mehr Wohneinheiten und einer Wohnfläche von 45 bis 125 m² 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 der durchschnittlichen Preise/m² 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.

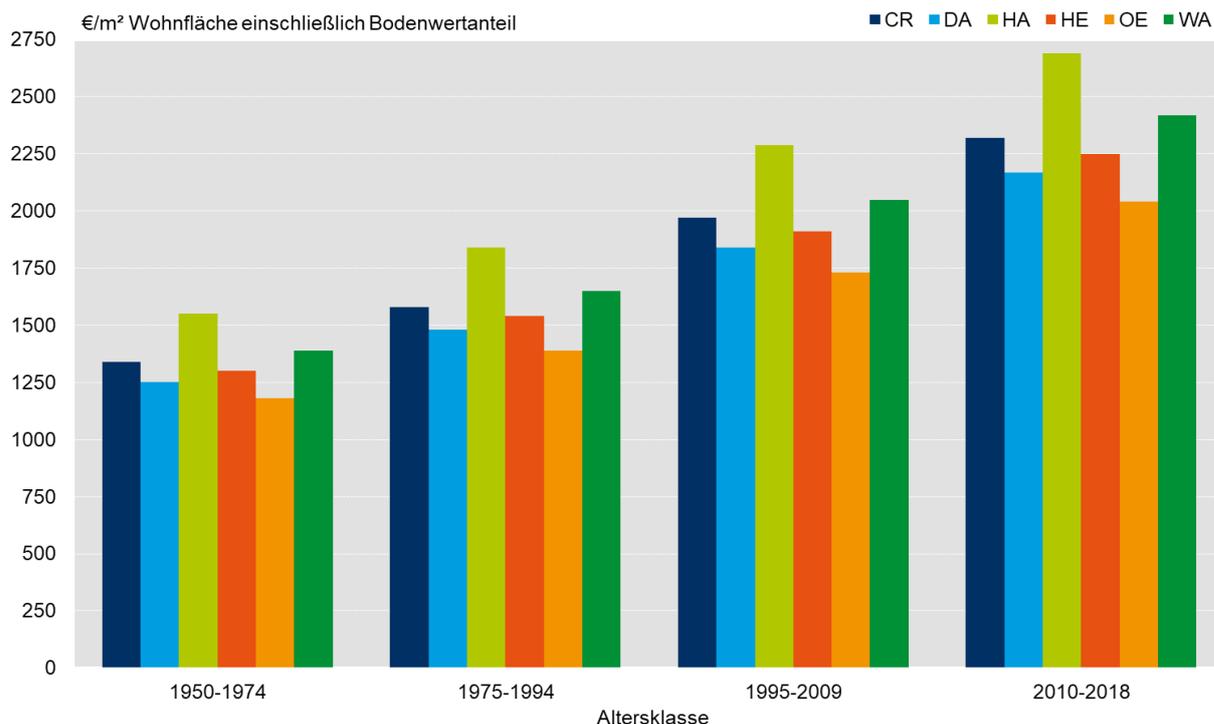
Die Angaben zum Preisniveau von Eigentumswohnungen sind auf der Grundlage von 596 Kauffällen über Wohnungseigentum zusammengestellt worden. Aus den nachfolgenden Tabellen und dem nachfolgenden Diagramm kann neben den Durchschnittswerten auch die Abhängigkeit des Kaufpreises pro Quadratmeter Wohnfläche (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 1995 bis 2009 (bezogen auf alle 6 Städte im Zuständigkeitsgebiet) liegen im Durchschnitt 350 € pro Quadratmeter Wohnfläche unter dem Preisniveau von Weiterverkäufen in der Altersklasse 2010 bis 2018. Weiterverkaufte Objekte der Altersklasse 1975 bis 1994 sind nochmals im Durchschnitt um rd. 390 € pro Quadratmeter Wohnfläche günstiger zu erwerben.

Die nachstehende Tabelle weist Durchschnittspreise für Wohnungseigentum für die einzelnen Städte und das gesamte Zuständigkeitsgebiet aus.

Durchschnittspreise 2020 für Wohnungseigentum
(einschließlich Bodenwertanteil ohne Nebengebäude)

Objektart	Altersklasse	Castrop-Rauxel		Datteln		Haltern am See	
		Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Preis/m ² Wohnfläche (€/m ²)	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Preis/m ² Wohnfläche (€/m ²)	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Preis/m ² Wohnfläche (€/m ²)
Weiterverkauf	1950 - 1974		1.340		1.250		1.550
	1975 - 1994		1.580		1.480		1.840
	1995 - 2009	72	1.970	74	1.840	78	2.290
	2010 - 2018		2.320		2.170		2.690
Erstverkauf nach Neubau	Neubau		keine Kauffälle		3.150 bis 3.350		2.600 bis 3.900
Objektart	Altersklasse	Herten		Oer-Erkenschwick		Waltrop	
		Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Preis/m ² Wohnfläche (€/m ²)	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Preis/m ² Wohnfläche (€/m ²)	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Preis/m ² Wohnfläche (€/m ²)
Weiterverkauf	1950 - 1974		1.300		1.180		1.390
	1975 - 1994		1.540		1.390		1.650
	1995 - 2009	68	1.910	79	1.730	81	2.050
	2010 - 2018		2.250		2.040		2.420
Erstverkauf nach Neubau	Neubau		2.600 bis 3.650		keine Kauffälle		3.200 bis 3.800
Objektart	Altersklasse	Alle 6 Städte		Die Erstverkäufe von Wohnungseigentum unterliegen teilweise erheblichen Schwankungen. Insbesondere die Wohnformen wie betreutes Wohnen, altengerechtes Wohnen und barrierefreies Wohnen haben erheblichen Einfluss auf die einzelnen Kauffälle. Eine Mittelwertbildung ist daher nicht sinnvoll. Zur Ermittlung von Verkehrswerten im Bereich Erstverkäufe wird daher angeraten, eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung zu beantragen.			
		Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Preis/m ² Wohnfläche (€/m ²)				
Weiterverkauf	1950 - 1974		1.340				
	1975 - 1994		1.580				
	1995 - 2009	75	1.970				
	2010 - 2018		2.320				
Erstverkauf nach Neubau	Neubau						

Durchschnittliche Kaufpreise 2020 für Wohnungseigentum (Weiterverkäufe)



6.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat erstmalig für das Jahr 2019 Immobilienrichtwerte im Teilmarkt Wohnungseigentum abgeleitet und beschlossen. Sie sind mit den entsprechenden Umrechnungskoeffizienten, Bestandteil der Immobilienrichtwerte, unter www.boris.nrw.de veröffentlicht.

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein typisches „Normobjekt“. Neben der lagetypischen Darstellung in einer Karte werden zu jedem Immobilienrichtwert wertrelevante und beschreibende Merkmale ausgegeben. Abweichungen von den Merkmalen dieses Normobjektes sind mit Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Diese sind unter www.boris.nrw.de unter dem Produkt Immobilienrichtwerte hinterlegt. Der Nutzer hat hier die Möglichkeit mit Hilfe der Umrechnungskoeffizienten den Immobilienrichtwert individuell auf das Wertermittlungsobjekt abzustimmen.

Die Ableitung erfolgt durch sachverständige Auswertung von Daten aus der Kaufpreissammlung. Die Immobilienrichtwerte werden in der Bodenrichtwertsitzung durch Beschluss des Gutachterausschusses festgesetzt. Aus den Immobilienrichtwerten werden Vergleichsfaktoren im Sinne der Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV § 13 ermittelt. Diese bilden in der Verkehrswertermittlung die Grundlage im Vergleichswertverfahren (ImmoWertV § 15).

Der für ein jeweiliges Gebiet abgeleitete Immobilienrichtwert bezieht sich auf ein fiktives Wohnungseigentum einschließlich (Miteigentums-) Anteil am Grund und Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche (€/m²).

Immobilienrichtwerte werden ohne Garage und Stellplätze angegeben. Sie beziehen sich auf alllastenfreie Grundstücke. Darüber hinaus können weitere Einflussfaktoren bei der Wertfindung eine Rolle spielen, wie besondere örtliche und bauliche Gegebenheiten, der Objektzustand, besondere Einbauten, ein Erbbaurecht, Wiederkaufsrechte, Baulasten, Leitungsrechte, schädliche Bodenverunreinigungen u. a..

Erstverkäufe wurden in der Ermittlung der Immobilienrichtwerte nicht berücksichtigt und werden deshalb separat ausgewertet. Aus der nachfolgenden Tabelle sind für die einzelnen Städte die Kaufpreisspannen je Quadratmeter Wohnfläche für Erstverkäufe von Wohnungseigentum der letzten 12 Jahre zu sehen.

Kaufpreise von Wohnungseigentum (Erstverkäufe) der Verkaufsjahre 2009 bis 2020
(einschließlich Bodenwertanteil ohne Nebengebäude)

Verkaufsjahr	Kaufpreis/m ² Wohnfläche in €/m ²					
	Castrop-Rauxel	Datteln	Haltern am See	Herten	Oer-Erkenschwick	Waltrop
2009	1.600 bis 1.900	1.650 bis 1.900	1.750 bis 2.100	1.750 bis 1.800	1.650 bis 1.900	1.650 bis 1.900
2010	1.600 bis 1.900	1.650 bis 2.050	1.900 bis 2.150	1.750 bis 1.800	1.650 bis 2.050	1.650 bis 2.050
2011	1.600 bis 1.900	1.650 bis 2.050	1.900 bis 2.150	1.750 bis 1.800	1.650 bis 2.050	1.650 bis 2.050
2012	2.000 bis 2.700	2.050 bis 2.400	1.750 bis 2.650	2.500 bis 2.700	2.050 bis 2.400	2.050 bis 2.400
2013	1.850 bis 2.700	2.050 bis 2.600	1.600 bis 2.950	1.900 bis 2.800	2.050 bis 2.600	2.050 bis 2.600
2014	2.000 bis 3.000	2.050 bis 2.650	1.600 bis 2.950	1.900 bis 2.700	2.050 bis 2.650	2.050 bis 2.650
2015	2.400 bis 3.000	1.900 bis 2.700	1.600 bis 3.000	1.900 bis 2.700	1.900 bis 2.700	1.900 bis 2.700
2016	2.900 bis 3.400	2.350 bis 2.600	2.350 bis 2.850	2.500 bis 3.100	2.350 bis 2.600	2.350 bis 2.600
2017	2.900 bis 2.950	2.250 bis 3.500	2.200 bis 3.000	2.550 bis 2.850	2.250 bis 3.500	2.250 bis 3.500
2018	2.950 bis 3.450	2.500 bis 3.350	2.800 bis 3.300	2.350 bis 3.550	2.500 bis 3.350	2.500 bis 3.350
2019	keine Kauffälle	3.200 bis 3.700	2.550 bis 4.100	2.400 bis 3.350	3.200 bis 3.700	3.200 bis 3.700
2020	keine Kauffälle	3.150 bis 3.350	2.600 bis 3.900	2.600 bis 3.650	keine Kauffälle	3.200 bis 3.800

Die Erstverkäufe von Wohnungseigentum unterliegen teilweise erheblichen Schwankungen. Insbesondere die Wohnformen wie betreutes Wohnen, altengerechtes Wohnen und barrierefreies Wohnen haben erheblichen Einfluss auf die einzelnen Kauffälle. Eine Mittelwertbildung ist daher nicht sinnvoll. Zur Ermittlung von Verkehrswerten im Bereich Erstverkäufe wird daher angeraten, eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung zu beantragen.

6.1.3 Indexreihen

Die Ermittlung der Indizes für Wohnungseigentum erfolgt auf Basis des genormten Kaufpreises €/m² Wohnfläche ohne Garagen und / oder Stellplätze. Abweichungen der Indexzahlen zu den Vorjahrespublikationen können durch die Aktualisierung der Normierungskoeffizienten auf der Grundlage der um die aktuellen Kauffälle ergänzten Stichprobe entstehen.

Der Index bezieht sich auf folgendes Normobjekt:

Basis	2017 = 100
Alter	33 - 42 Jahre
Wohnfläche	51 - 80 m ²
Ausstattung	mittel
Geschosslage	Obergeschoss
Anzahl der Sondereigentume im Objekt	7 – 12 SE in Anlage
Balkon	Ja
Vermietung	unvermietet

Preisindex für Wohnungseigentum

Basisjahr 2017 (Index = 100), mit Bodenwertanteil

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

Jahr	Index
2017	100,0
2018	108,4
2019	117,5
2020	124,2

6.1.4 Liegenschaftszinssätze

Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze 2020 für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick, Waltrop

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz 2020 in % mit Standardabweichung der Einzelwerte (**)	Anzahl der Fälle (**)	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung)				
			durchschn. Wohnfläche/ Nutzfläche in m ²	durchschn. Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche/ Nutzfläche	durchschnittliche Miete in €/m ² für Wohnen Gewerbe	durchschn. Bewirtschaftungskosten in % des Rohertrages	durchschn. Restnutzungsdauer in Jahren
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	2,5 (2,6)	316 (245)	89	2.295	7,2	22,6	58
Standardabweichung	± 0,7 (0,7)		± 25	± 861	± 1,7	± 9,8	± 21
Vermietetes Wohnungseigentum	3,0 (3,2)	203 (182)	73	1.453	6,2	24,8	41
Standardabweichung	± 1,0 (0,8)		± 26	± 496	± 1,0	± 5,0	± 14

**) Werte in Klammern beziehen sich auf das Vorjahr

Die durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze für Selbstgenutztes Wohnungseigentum und Vermietetes Wohnungseigentum wurden aus Verkäufen der letzten 2 Jahre ausgewertet. Sie sind unter Anwendung des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (Stand 21.06.2016) der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (veröffentlicht unter: www.boris.nrw.de, Standardmodelle der AGVGA NRW) ermittelt worden (siehe Ziffer 8.2).

6.1.5 Auswertung von Carports, Garagen und Stellplätzen (Wohnungseigentum)

Es handelt sich bei den ausgewerteten Kaufverträgen überwiegend um nicht selbständige Kaufverträge. Die Carports, Garagen und Stellplätze werden im Zusammenhang mit Wohnungseigentum verkauft. Die ermittelten Werte weisen eine große Streubreite auf. Die Streubereiche resultieren aus Unterschieden in der Art der Carports, Garagen und Stellplätze, dem Alter, der Ausstattungsmerkmale und der Lage. Zur Beurteilung des Einzelfalles können deshalb erhebliche Zu- oder Abschläge erforderlich werden.

Objektart	Anzahl der Fälle	Erstverkauf (ab Baujahr 2018)	
		Mittelwert (€)	Standardabweichung (€)
Carport	17	12.500	3.900
Garage	22	14.000	2.500
Stellplatz	48	7.000	1.500
Tiefgaragenstellplatz	43	17.500	5.100

Objektart	Anzahl der Fälle	Weiterverkauf (Baujahre 1950 - 2017)	
		Minimum bis Maximum (€)	Standardabweichung (€)
Stellplatz	25	3.000 - 7.500	3.300
Garage	83	3.000 - 15.000	2.300
Tiefgaragenstellplatz	30	6.000 - 12.500	2.500

6.2 Teileigentum

Dieser Teilmarkt hat den Verkauf von Sondereigentum an gewerblichen Räumen, an Garagen und sonstigen Nutzungen zum Inhalt. Ableitungen für Teileigentum wurden nicht vorgenommen.

7 Erbaurechte und Erbaurechtsgrundstücke

Grundlage für das Erbaurecht ist das Gesetz über das Erbaurecht (Erbaurechtsgesetz - ErbbauRG) vom 30.11.2007, das die Erbaurechtsverordnung vom 15.01.1919 inhaltlich unverändert ersetzt hat.

Nach § 1 Abs. 1 ErbbauRG kann ein Grundstück in der Weise belastet werden, dass demjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht zusteht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben (Erbaurecht).

7.1 Bestellung neuer Erbaurechte

Aufgrund der geringen Anzahl der Erbaurechtsneubestellungen für den individuellen Wohnungsbau in 2020 wurden für die Ableitung des durchschnittlichen Erbbauzinses die Verträge über Erbaurechtsneubestellungen für den individuellen Wohnungsbau aus den Jahren 2016 bis 2020 ausgewertet. Der durchschnittliche Erbbauzins liegt bei 5,50 €/m², der durchschnittliche Erbbauzinssatz beträgt 2,6 % vom beitragsfreien Bodenwert, der über den beitragsfreien Bodenrichtwert – oder Vergleichswerten – abgeleitet wird.

Auswertung der Jahre 2016 bis 2020

durchschnittlicher Erbbauzins	Standardabweichung des Mittels	Anzahl der Fälle
5,50 €/m ²	± 0,34 €/m ²	13
durchschnittlicher Erbbauzinssatz	Standardabweichung des Mittels	Anzahl der Fälle
2,6 %	± 0,21 %	13

7.2 Erbaurechte und Wohnungserbaurechte

Marktanpassungsfaktoren für bebaute Erbaurechte des individuellen Wohnungsbaus (Erbaurechtsfaktoren)

Mit der Neufassung der Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006) hat sich die Wertermittlung von Erbaurechten gegenüber der bisherigen Vorgehensweise geändert. Hiernach soll der Wert des Erbaurechts 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 Erbaurechts und dem Sachwert des Gebäudes zusammen. Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ist ein Marktanpassungsfaktor anzuwenden.

Der Gebäudesachwert wird entsprechend dem Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen vom 11.07.2017 (veröffentlicht unter: www.boris.nrw.de, Standardmodelle der AGVGA NRW) abgeleitet. Die zugrunde liegenden Modellparameter werden unter Ziffer 8.1 beschrieben.

Der Bodenwertanteil des Erbaurechtes ergibt sich über die Differenz zwischen angemessenem Erbbauzins und vertraglich bzw. gesetzlich erzielbarem Erbbauzins, die über die Restlaufzeit des Erbaurechtes mit dem Erbbauzinssatz kapitalisiert wird.

Erbbaurechtsfaktoren 2020 für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick und Waltrop

Zur Ableitung der Marktanpassungsfaktoren wurden 37 Verkäufe von bebauten Erbbaurechten aus den Jahren 2019 bis 2020 mit finanzmathematischen Werten zwischen 110.000 € und 452.000 € ausgewertet. Die zur Ableitung herangezogenen Kauffälle hatten eine Restlaufzeit zwischen 31 und 88 Jahren.

Die statistische Auswertung ergab folgendes Ergebnis für den Marktanpassungsfaktor:

Marktanpassungsfaktor	=	$\frac{39.920}{\text{finanzmath. Wert}}$	+	0,51	+	$\frac{1.673 * \text{Restlaufzeit}}{\text{finanzmath. Wert}}$
------------------------------	---	--	---	-------------	---	---

In der nachfolgenden Tabelle wurden die Marktanpassungsfaktoren unter Anwendung der o.g. Formel für finanzmathematische Werte von 150.000 € bis 300.000 € abgeleitet.

Finanzmathematischer Wert	150.000 €	175.000 €	200.000 €	225.000 €	250.000 €
Marktanpassungsfaktor (Restlaufzeit 40 Jahre)	1,22	1,12	1,04	0,99	0,94
<hr/>					
Finanzmathematischer Wert	275.000 €	300.000 €			
Marktanpassungsfaktor (Restlaufzeit 40 Jahre)	0,90	0,87			

Kaufpreis = Marktanpassungsfaktor x finanzmathematischer Wert
--

Anwendungsbeispiel (entsprechend Anlage 12 WertR 2006):

Restlaufzeit des Erbbaurechtes: 40 Jahre

Sachwert des Gebäudes: 201.000 €

Beitragsfreier* Bodenwertanteil des Erbbaurechtes: + 5.374 €

Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechtes: 206.374 €

Ermittelter Marktanpassungsfaktor: x 1,03

Zwischensumme: 212.565 €

Zu-/Abschläge wegen besonderer vertraglicher Vereinbarungen: +/- 0 €

Verkehrswert des Erbbaurechtes: rd. 213.000 €

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

7.3 Erbbaurechtsgrundstücke

Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechtsgrundstücke des individuellen Wohnungsbaus (Erbbaugrundstücksfaktoren)

Entsprechend der novellierten Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006) soll das Vergleichswertverfahren vorrangig zur Wertermittlung von mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücken angewendet werden. Erst wenn eine ausreichende Anzahl an Vergleichsfällen nicht vorhanden ist, soll 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 vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzinsen zusammen. Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ist der finanzmathematische Wert mit einem Marktanpassungsfaktor zu versehen.

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

Aktuell sind keine neuen Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechtsgrundstücke des individuellen Wohnungsbaus abgeleitet worden.

Der Gutachterausschuss empfiehlt zur Ableitung von Verkehrswerten für Erbbaurechtsgrundstücke, das Vergleichswertverfahren anzuwenden und eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses zu beantragen.

8 Modellbeschreibungen

8.1 Sachwertfaktoren

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 11.07.2017 (veröffentlicht unter: 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, keine ausstattungsabhängigen Differenzierungen
- modifizierte Restnutzungsdauer nach Modernisierungsgrad gem. Anlage 4 des Modells der AGVGA
- lineare Alterswertminderung
- Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile gem. Anlage 7 des Modells der AGVGA bzw. Literaturangaben, Erfahrungswerten
- Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen: pauschaler Ansatz
- Bodenwert aus Bodenrichtwert abgeleitet
(Es wurden nur Verkäufe mit Bodenwerten < 170.000 € ausgewertet.)
- marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße
(Es wurden nur Verkäufe mit Grundstücksflächen < 750 m² ausgewertet.)

8.2 Liegenschaftszinssätze

Die durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze sind unter Anwendung des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (Stand 21.06.2016) der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (veröffentlicht unter: 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).

Für die Ableitung der durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze wurden Verkäufe aus den letzten 2 Jahren ausgewertet. Der Zinssatz für die Gebäudeart Gewerbe und Industrie wurde aus den Verkäufen der letzten 3 Jahre abgeleitet.

8.3 Erbbaurechtsfaktoren

Die Erbbaurechtsfaktoren wurden nach der finanzmathematischen Methode gemäß Ziffer 4.3.2 WertR 2006 abgeleitet.

Erläuterungen:

finanzmathematischer Wert = Summe aus dem beitragsfreiem Bodenwertanteil des Erbbaurechtes und dem Sachwert des Gebäudes

Bodenwertanteil = Differenz zwischen angemessenem Erbbauzins und vertraglich bzw. gesetzlich erzielbarem Erbbauzins, die über die Restlaufzeit des Erbbaurechtes mit dem Erbbauzinssatz kapitalisiert wird

angemessener Erbbauzins und Erbbauzinssatz: auf der Grundlage der jährlichen Auswertung des Gutachterausschusses/der im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Daten

Sachwertermittlung: siehe Ziffer 8.1 Sachwertfaktoren

8.4 Erbbaugrundstücksfaktoren

Die Erbbaugrundstücksfaktoren wurden nach der finanzmathematischen Methode gemäß Ziffer 4.3.3 WertR 2006 abgeleitet.

Erläuterungen:

finanzmathematischer Wert = Summe aus dem über die Restlaufzeit des Erbbaurechtes abgezinstem Bodenwert des unbelasteten beitragsfreien Grundstücks und den über diesen Zeitraum vertraglich erzielbaren, kapitalisierten Erbbauzinsen

unbelasteter Bodenwert: über dem beitragsfreien Bodenrichtwert abgeleitet

9 Mieten und Pachten

9.1 Erdgeschoss-Ladenmieten in Innenstadtlagen

In den vergangenen Jahren wurden in den Innenstadtlagen von Castrop-Rauxel (im Jahr 2016), von Datteln (im Jahr 2018), von Haltern am See (im Jahr 2019) und von Waltrop (im Jahr 2017) Marktuntersuchungen der EG-Ladenmieten durchgeführt. Bei der Beurteilung der folgenden Ergebnisse ist sachverständig zu prüfen, inwieweit die ermittelten Werte und die Lagen auf den Wertermittlungsstichtag übertragen werden können. Die allgemeine konjunkturelle Entwicklung oder die Mikrolage in der jeweiligen Stadt können Einfluss auf die Untersuchung haben.

- Es konnte eine Einteilung der Geschäftslagen in 1a-, 1b- und 2er-Lagen vorgenommen werden (siehe Seiten 80, 81, 82, 83)
- Es wurden durchschnittliche, auf einen Normalladen bezogene EG-Ladenmieten ermittelt. Diese sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.
- Es wurden Umrechnungsfaktoren ermittelt, mit deren Hilfe die in der Tabelle angegebenen EG-Ladenmieten (bezogen auf einen Normalladen mit 100 m² Nutzfläche) auf Läden mit abweichenden Ladenflächen umgerechnet werden können.

Mietpreisübersicht EG-Ladenmieten in Innenstadtlagen der Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See und Waltrop (Neu- und Altabschlüsse)

Stadt	Ø EG-Ladenmieten in €/m ² * (Neu- und Altabschlüsse)		
	1a-Lage	1b-Lage	2er-Lage
Castrop-Rauxel	22,50	11,--	8,--
Stand 30.06.2016	(12,-- bis 37,--)	(4,50 bis 20,--)	(4,-- bis 13,--)
Datteln	15,50	11,--	7,--
Stand 30.06.2018	(7,50 bis 32,--)	(6,-- bis 22,--)	(3,-- bis 13,50)
Haltern am See	15,50	10,50	9,--
Stand 30.06.2019	(9,-- bis 23,--)	(7,-- bis 18,--)	(5,-- bis 15,--)
Waltrop	14,50	9,--	7,--
Stand 30.06.2017	(9,-- bis 20,--)	(6,-- bis 16,50)	(4,-- bis 12,--)

* bezogen auf einen Normalladen; Ein signifikanter Einfluss von Ecklagen wurde nicht festgestellt.

Hinweis:

In den Städten Castrop-Rauxel und Datteln konnten in den dortigen Einkaufszentren keine Ladenmieten ermittelt werden. Im Wertermittlungsfall müssen hier die Ladenmieten sachverständig abgeleitet werden.

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 m².

Umrechnungsfaktoren für EG-Ladenmieten in der Innenstadtlage von Castrop-Rauxel (Stand 30.06.2016)

Ladengröße in m ²	1a-Lagen	1b-Lagen	2er-Lagen
20	1,48	1,46	1,39
30	1,36	1,34	1,30
40	1,27	1,26	1,22
50	1,21	1,20	1,17
60	1,15	1,15	1,13
70	1,11	1,10	1,09
80	1,07	1,06	1,05
90	1,03	1,03	1,03
100	1,00	1,00	1,00
110	0,97	0,97	0,98
120	0,95	0,95	0,96
130	0,92	0,93	0,94
140	0,90	0,90	0,92
150	0,88	0,88	0,90
175	0,83	0,84	0,86
200	0,79	0,80	0,83
225	0,76	0,77	0,80
250	0,73	0,74	0,78
275	0,70	0,71	0,75
300	0,67	0,69	0,73
325	0,65	0,67	0,71
350	0,63	0,64	0,69
375	0,61	0,62	0,68
400	0,59	0,61	0,66

Umrechnungsfaktoren für EG-Ladenmieten in der Innenstadtlage von Datteln (Stand 30.06.2018)

Ladengröße in m ²	1a-Lagen	1b- und 2er-Lagen
20	1,23	1,19
30	1,17	1,14
40	1,13	1,11
50	1,10	1,08
60	1,07	1,06
70	1,05	1,04
80	1,03	1,03
90	1,02	1,01
100	1,00	1,00
110	0,99	0,99
120	0,97	0,98
130	0,96	0,97
140	0,95	0,96
150	0,94	0,95
175	0,92	0,94
200	0,90	0,92
225	0,88	0,91
250	0,87	0,89
275	0,85	0,88
300	0,84	0,87
325	0,83	0,86
350	0,82	0,86
375	0,81	0,85
400	0,80	0,84

Umrechnungsfaktoren für EG-Ladenmieten in der Innenstadtlage von Haltern am See (Stand 30.06.2019)

Ladengröße in m ²	1a-Lagen	1b- und 2er-Lagen
20	1,50	1,33
30	1,37	1,25
40	1,28	1,19
50	1,21	1,14
60	1,16	1,11
70	1,11	1,07
80	1,07	1,05
90	1,03	1,02
100	1,00	1,00
110	0,97	0,98
120	0,94	0,96
130	0,92	0,95
140	0,90	0,93
150	0,87	0,92
175	0,83	0,88
200	0,79	0,86
225	0,75	0,83
250	0,72	0,81
275	0,69	0,79
300	0,66	0,77
325	0,64	0,76
350	0,61	0,74
375	0,59	0,73
400	0,57	0,71
500	0,50	0,67
600	0,45	0,63
700	0,40	0,60

Beispiele (hier Innenstadtlage von Haltern am See):

Umrechnung von einem Normalladen auf eine andere Ladengröße:

Durchschnittliche Miete für einen Normalladen in 1b-Lage = **10,50 €/m²**

Tatsächliche Größe des zu beurteilenden Ladens = **80 m²**

Index 80 m² in 1b-Lage = **1,05**

Miete bezogen auf die tatsächliche Ladengröße von 80 m²:

10,50 €/m² x 1,05 = rd. 11,03 €/m²

Umrechnung auf einen Normalladen:

Tatsächliche Miete eines 60 m² großen Ladens in 1a-Lage = **23,-- €/m²**

Index 60 m² in 1a-Lage = **1,16**

Miete bezogen auf einen Normalladen (100 m²):

**23,-- €/m²
Index 1,16 = rd. 19,83 €/m²**

**Umrechnungsfaktoren für EG-Ladenmieten in der Innenstadtlage von Waltrop
(Stand 30.06.2017)**

Ladengröße in m ²	1a-Lagen	1b- und 2er-Lagen
20	1,30	1,19
30	1,22	1,14
40	1,17	1,11
50	1,13	1,08
60	1,09	1,06
70	1,07	1,04
80	1,04	1,03
90	1,02	1,01
100	1,00	1,00
110	0,98	0,99
120	0,97	0,98
130	0,95	0,97
140	0,94	0,96
150	0,93	0,95
175	0,90	0,93
200	0,87	0,92
225	0,85	0,90
250	0,83	0,89
275	0,81	0,88
300	0,80	0,87
325	0,78	0,86
350	0,77	0,85
375	0,76	0,84
400	0,74	0,84

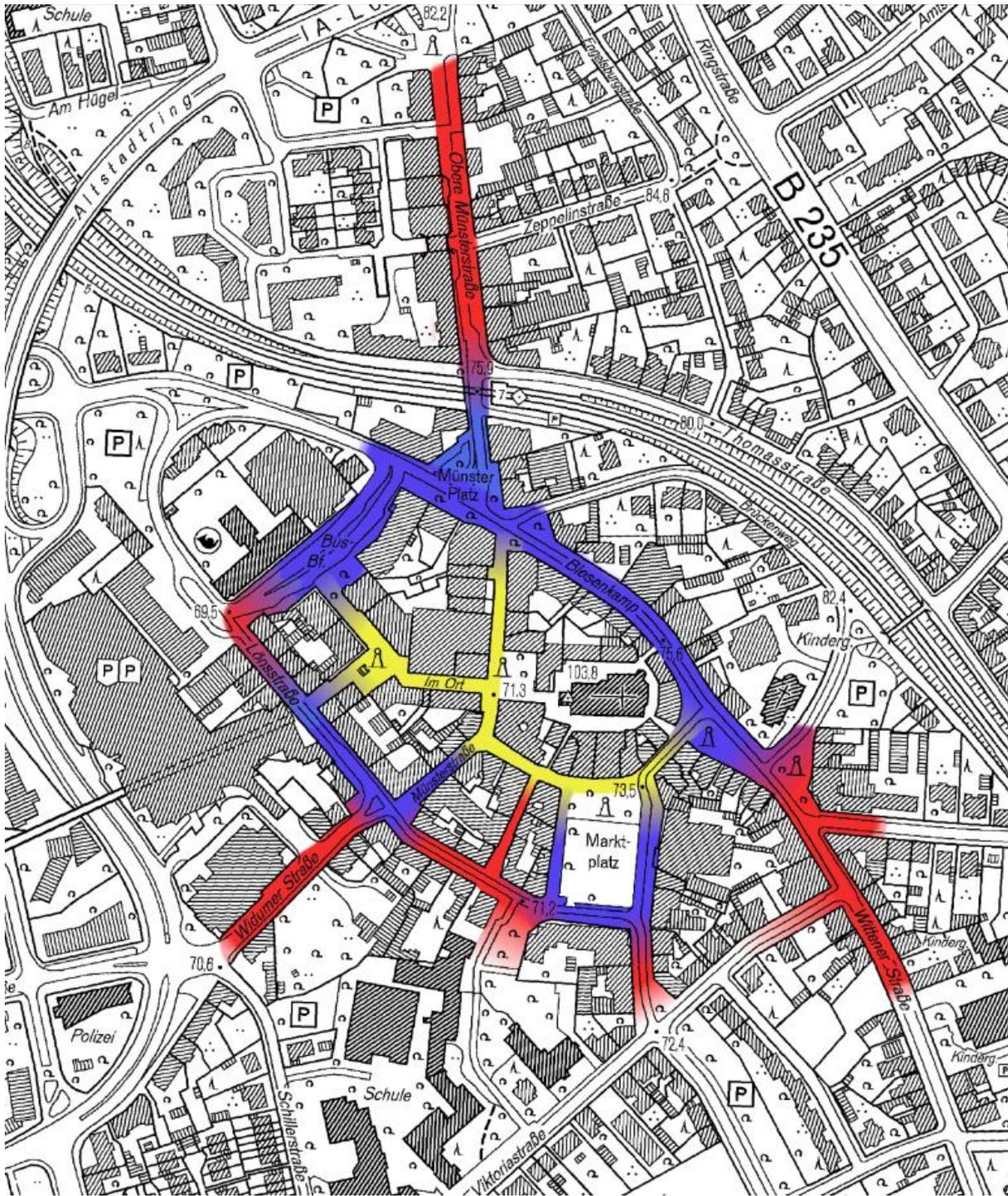
Geschäftslagen in Castrop-Rauxel

1a-Lagen

1b-Lagen

2er-Lagen

Stand 30.06.2016



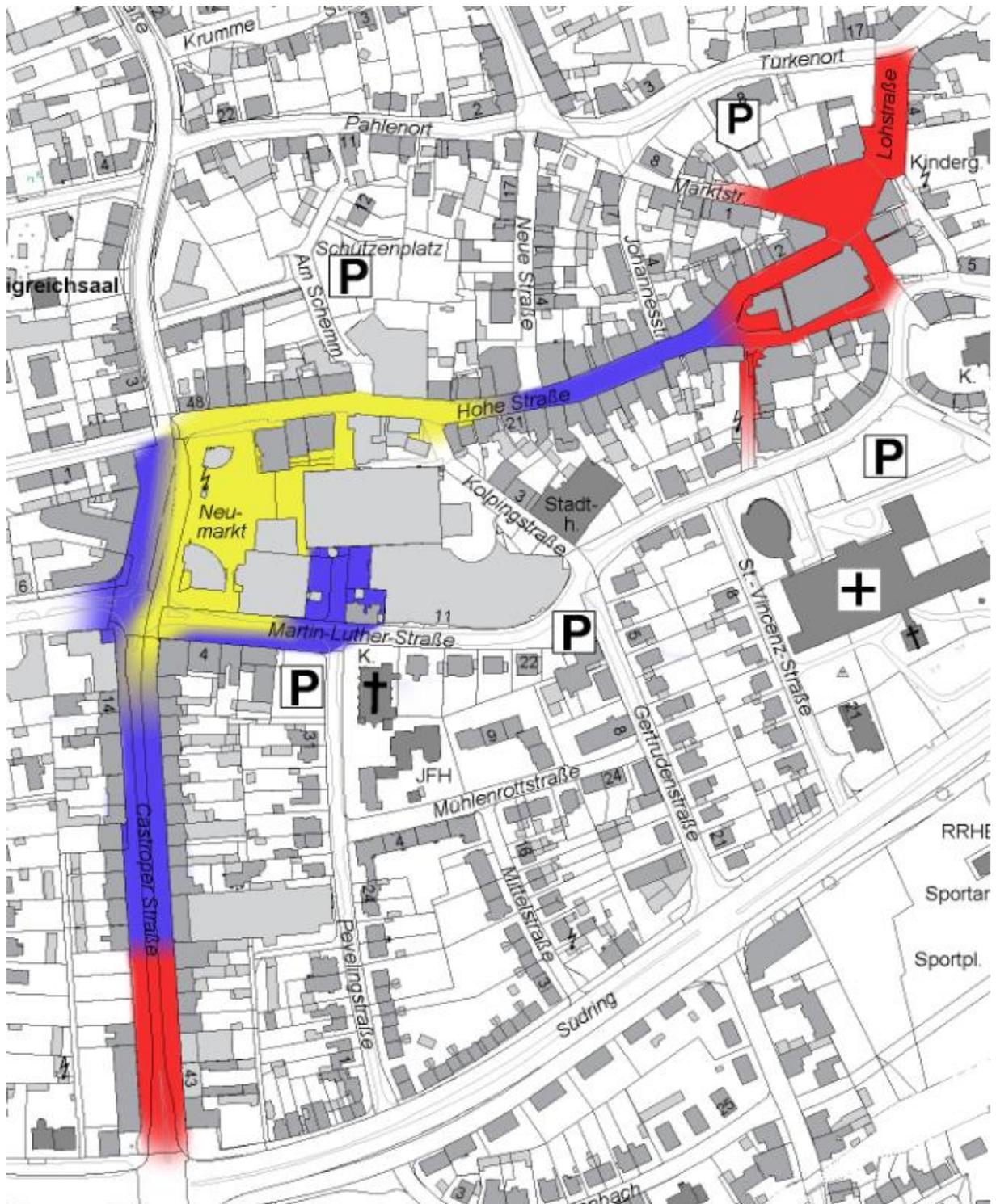
Geschäftslagen in Datteln

1a-Lagen

1b-Lagen

2er-Lagen

Stand 30.06.2018



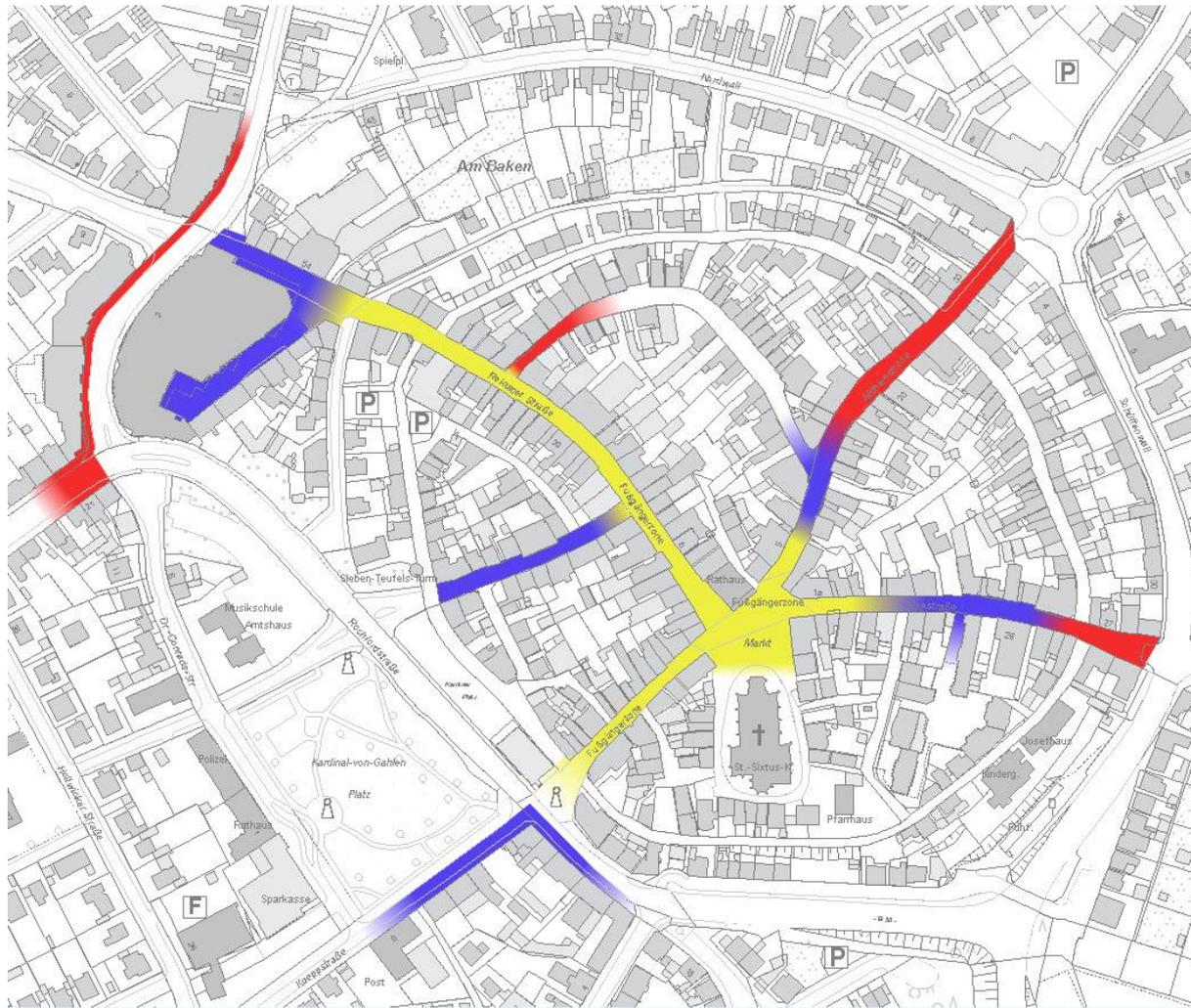
Geschäftslagen in Haltern am See

1a-Lagen

1b-Lagen

2er-Lagen

Stand 30.06.2019



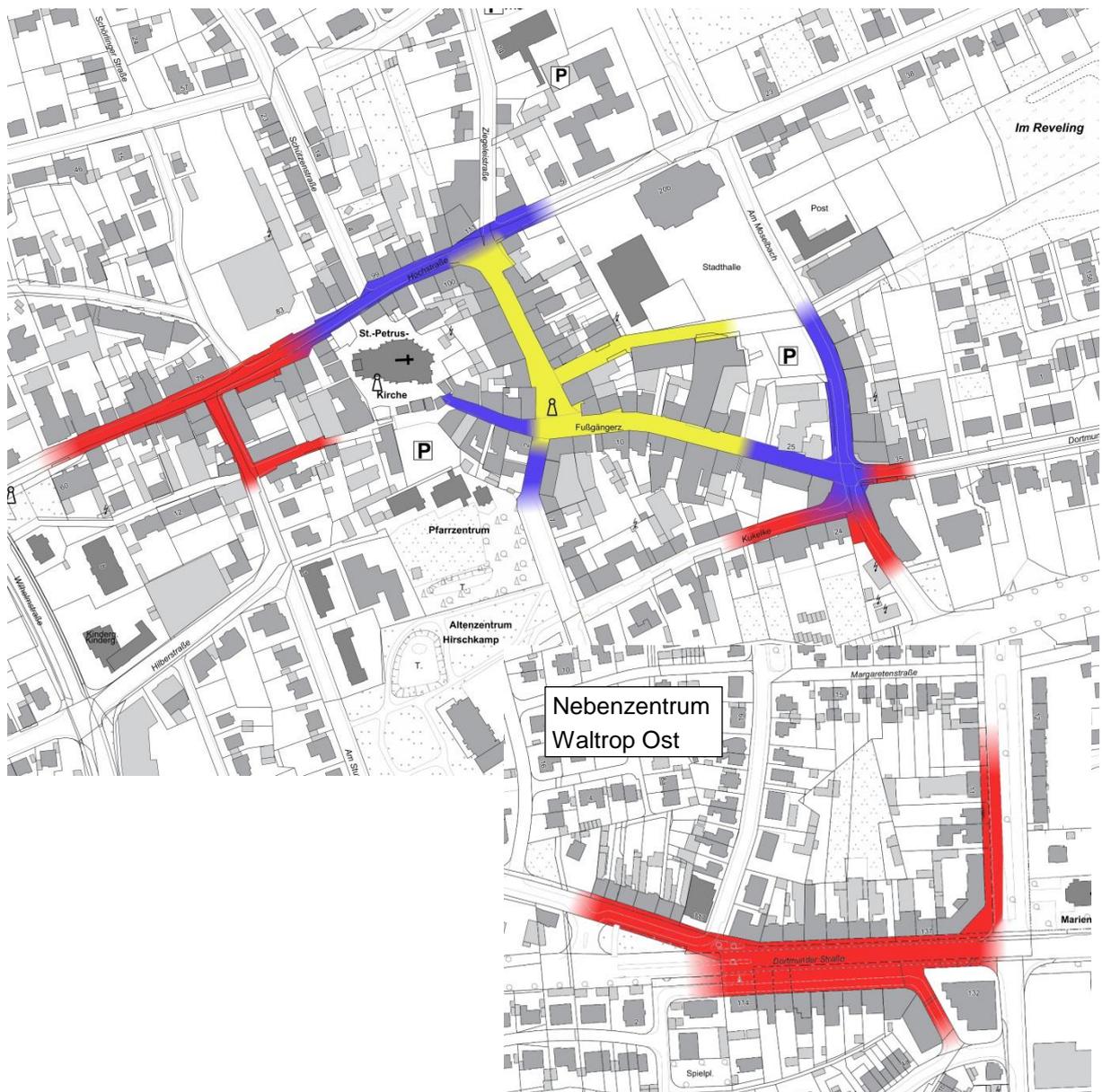
Geschäftslagen in Waltrop

1a-Lagen

1b-Lagen

2er-Lagen

Stand 30.06.2017



EG-Ladenmieten in Innenstadtlagen der Städte Herten und Oer-Erkenschwick

Da die Marktuntersuchungen über EG-Ladenmieten in den Innenstadtlagen dieser Städte aus den Jahren 2003 und 2006 stammen, sind diese im aktuellen Grundstücksmarktbericht nicht mehr veröffentlicht.

Die Untersuchungen und Auswertungen sind im Grundstücksmarktbericht 2015 oder in den vorjährigen Grundstücksmarktberichten unter www.boris.nrw.de, Grundstücksmarktberichte, einzusehen.

9.2 Mietspiegel 2017 für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Castrop-Rauxel

Herausgegeben durch die Stadt Castrop-Rauxel, Bereich Vermessung und Geoinformation, in Zusammenarbeit erstellt mit (in alphabetischer Reihenfolge):

- DMB Mieterbund Dortmund e.V. - Mieterschutzverein - Obere Münsterstr. 1, 44575 Castrop-Rauxel, Tel. 02305/34222
- Gemeinnützige Baugenossenschaft eG Castrop-Rauxel Im Sandweg 6, 44575 Castrop-Rauxel, Tel. 02305/12777
- 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 und Grund Eigentümerverein Castrop-Rauxel e.V. Am Markt 24, 44575 Castrop-Rauxel, Tel. 02305/42757
- Haus- und Grundeigentümerverein 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

Diese Broschüre wird vom Bereich Vermessung und Geoinformation regelmäßig aktualisiert und veröffentlicht.

Sie erhalten sie in der Auskunft des Bereichs und als Download auf der städtischen Homepage unter www.castrop-rauxel.de.

ERLÄUTERUNGEN

1. 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 01.03.2017 und geben eine Übersicht über die üblichen Entgelte –ortsübliche Mieten – gemäß § 558 c des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der zur Zeit gültigen Fassung.

Der Mietspiegel hat eine Laufzeit bis zum **31.12.2017**.

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,

Heizungs- 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.

2. 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 VIII 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 Aufladeregulierung 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.

3. MIETWERTTABELLE

Ausstattung	in einfacher Wohnlage €/m²	in mittlerer Wohnlage €/m²	in guter Wohnlage €/m²
<u>Gruppe I</u>			
Wohnungen in Gebäuden, die bis 1948 bezugsfertig wurden			
mit Heizung und Bad/WC	3,70 - 4,18	4,10 - 4,64	4,51 - 5,10
<u>Gruppe II</u>			
Wohnungen in Gebäuden, die von 1949 - 1960 bezugsfertig wurden			
a) ohne Heizung, ohne Bad/ WC in der Wohnung	2,62 - 3,09	2,85 - 3,38	3,13 - 3,71
b) ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung ohne Bad	2,96 - 3,45	3,22 - 3,76	3,49 - 4,08
c) mit Heizung und Bad/WC	4,09 - 4,56	4,48 - 4,99	4,88 - 5,44
<u>Gruppe III</u>			
Wohnungen in Gebäuden, die von 1961 - 1971 bezugsfertig wurden			
mit Heizung und Bad/WC	4,47 - 4,89	4,84 - 5,29	5,27 - 5,77
<u>Gruppe IV</u>			
Modernisierte Wohnungen in Gebäuden, die bis 1971 bezugsfertig wurden			
mit Heizung und Bad/WC	4,91 - 5,40	5,35 - 5,89	5,80 - 6,39
<u>Gruppe V</u>			
Wohnungen in Gebäuden, die von 1972 - 1982 bezugsfertig wurden			
mit Heizung und Bad/WC	4,68 - 5,17	5,15 - 5,69	5,62 - 6,21
<u>Gruppe VI</u>			
Wohnungen in Gebäuden, die von 1983 - 1996 bezugsfertig wurden			
mit Heizung und Bad/WC	5,32 - 5,85	5,86 - 6,39	6,38 - 6,91

Gruppe VIIWohnungen in Gebäuden, die von **1997 - 2007** bezugsfertig wurden

mit Heizung und Bad/WC	5,79 - 6,55	6,30 - 7,12	6,81 - 7,69
------------------------	-------------	-------------	-------------

Gruppe VIIIWohnungen in Gebäuden, die von **2008 - 2016** bezugsfertig wurden

mit Heizung und Bad/WC	ab 6,10	ab 6,61	ab 7,12
------------------------	---------	---------	---------

Unterstützung der Mietspiegelerstellung:

Beteiligen Sie sich an der Verbesserung der Aussagekraft des Mietspiegels und teilen Sie Ihre Mietvertragsdaten und Wohnungseigenschaften mit. Die Teilnahme an der Online-Umfrage ist im Internet unter umfragen.castrop-rauxel.de möglich.

Impressum

Stadt Castrop-Rauxel, Bereich Vermessung und Geoinformation, Europaplatz 1, 44575 Castrop-Rauxel
Tel. 02305/106-2747, Fax 02305/106-2767, E-Mail geoinformation@castrop-rauxel.de, www.castrop-rauxel.de
Satz/Layout/Druck: Stadt Castrop-Rauxel, Bereich Informationstechnik und zentrale Dienste

9.3 Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Stadt Datteln

Stand: 01.01.2016

(Stadt Datteln: Die Aktualisierung des Mietspiegels war für Herbst 2020 vorgesehen. Erste Gespräche haben bereits stattgefunden. Aufgrund der Pandemielage wird sich die Veröffentlichung verzögern. Wir gehen davon aus, dass die Daten im Frühjahr 2021 aktualisiert werden können.)

Erstellt von der

Stadtverwaltung Datteln,
Genthiner Straße 8
45711 Datteln
Tel.: 0 23 63 – 107-1
Fax: 0 23 63 – 107-351
verwaltung@stadt-datteln.de
www.datteln.de

unter Mitwirkung von:

Haus & Grund Ostvest e.V.,
Lohstraße 4
45711 Datteln
Tel.: 0 23 63 – 3 61 08 88
datteln@haus-und-grund.com
www.hug-nrw.de/ostvest

Deutscher Mieterbund – Mieterverein für Recklinghausen
Stadt- und Landkreis e.V.,
Castroper Straße 15
45665 Recklinghausen
Tel.: 0 23 61 – 49 89 11
Fax: 0 23 61 – 1 06 17 97
info@mieterverein-recklinghausen.de
www.mieterverein-recklinghausen.de

Mieterschutzbund e.V.,
Kunibertstraße 34
45657 Recklinghausen
Tel.: 0 23 61 – 40 64 70
Fax: 0 23 61 – 1 79 37
office@mieterschutzbund.de
www.mieterschutzbund.de

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 Bezugfertigkeit

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 €/m² vorzunehmen.

2) Einstufung in die genannten Gruppen

Zur Einstufung in die unter 1) genannten Gruppen ist zunächst grundsätzlich das Jahr der Bezugfertigkeit 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 teilweise Neugestaltung des Grundrisses und Änderung des Innenausbaus (z.B. Decken und Fußböden)
- Zentrale Warmwasserversorgung in Küche und Bad

3) Wohnlagen

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

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

4) Wohnungsgrößen

Die Mietwerttabellen unterscheiden 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 31.12.2017 überprüft und gegebenenfalls fortgeschrieben.

7) Mietwerttabellen:

Die Mietwerttabellen enthalten Richtwerte je m² Wohnfläche. Es handelt sich um die oberen und unteren Grenzen der ermittelten Preisspannen. Die Werte gehen von einer mittleren Wohnlage aus.

Ausstattungsstufe B in € je m² Wohnfläche ohne Betriebskosten

Gruppe	Bezugsfertigkeit	bis 50 m ²	bis 100 m ²	über 100 m ²
I Mittelwert	bis 1948	2,13 bis 2,53 2,33	2,02 bis 2,37 2,19	1,80 bis 2,08 1,94
III Mittelwert	1949 - 1965	2,59 bis 3,15 2,87	2,37 bis 2,59 2,48	2,26 bis 2,48 2,37

Ausstattungsklasse C
in € je m² Wohnfläche ohne Betriebskosten

Gruppe	Bezugsfertigkeit	bis 50 m ²	bis 100 m ²	über 100 m ²
I	bis 1948	2,59 bis 3,20	2,26 bis 3,27	2,13 bis 3,09
Mittelwert		2,89	2,76	2,61
III	1949 - 1965	3,15 bis 3,43	2,87 bis 3,27	2,59 bis 2,93
Mittelwert		3,29	3,07	2,76

Ausstattungsklasse D
in € je m² Wohnfläche ohne Betriebskosten

Gruppe	Bezugsfertigkeit	bis 50 m ²	bis 100 m ²	über 100 m ²
I	bis 1948	3,15 bis 3,83	3,20 bis 3,83	2,70 bis 3,65
Mittelwert		3,49	3,51	3,17
II	Modernisierter Altbau	4,50 bis 5,06	4,50 bis 5,06	3,83 bis 4,79
Mittelwert		4,78	4,78	4,31
III	1949 - 1965	3,71 bis 4,55	3,38 bis 4,79	3,20 bis 3,88
Mittelwert		4,13	4,08	3,54
IV	1966 - 1971	4,72 bis 5,06	3,94 bis 4,72	3,94 bis 4,72
Mittelwert		4,89	4,33	4,33
V	1972 - 1980	4,50 bis 5,62	4,79 bis 5,62	4,50 bis 5,06
Mittelwert		5,06	5,20	4,78
VI	1981 - 1990	5,06 bis 5,74	5,01 bis 5,62	4,79 bis 5,17
Mittelwert		5,40	5,31	4,98
VII	1991 - 2000	5,62 bis 6,75	5,62 bis 6,47	5,62 bis 6,18
Mittelwert		6,19	6,04	5,90
VIII	2001 - 2010	6,71 bis 7,29	6,50 bis 7,20	6,07 bis 6,67
Mittelwert		7,00	6,85	6,37
IX	ab 2011	7,13 bis 7,60	6,90 bis 7,50	6,44 bis 6,95
Mittelwert		7,36	7,20	6,70

9.4 Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Haltern am See

gültig ab 01.11.2018

ERLÄUTERUNG

Allgemeines

Der Mietspiegel für freifinanzierte Wohnungen 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 geben eine Übersicht über die üblichen Entgelte – ortsüblichen Mieten – gemäß § 558 c des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). Die Fundstellen der genannten Gesetze finden Sie am Ende des Textes.

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 der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25.11.2003, geändert am 03.05.2012.

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, 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.

Bei barrierefreien Wohnungen gemäß DIN 18040-2 und deren Ergänzungen ist ein Zuschlag auf den entsprechenden Wert der Mietwerttabelle von 10 % möglich.

Erläuterungen zur Mietwerttabelle

Altersklasse

Durch die Gruppen I - VIII 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 tieferen Klassen möglich.

Bei modernisierten Wohnungen kann eine jüngere Altersklasse herangezogen werden.

Eine Eingruppierung in diese Kategorie ist allerdings nur dann gerechtfertigt, wenn die Wohnung durch Umbau- bzw. Modernisierungsmaßnahmen (nicht durch Instandsetzungsmaßnahmen!) wesentlich verbessert wurde.

Gem. § 555b BGB sind Modernisierungen bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert des Wohnraumes nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltige Einsparungen von Heizenergie bewirken.

Die Einordnung der Wohnung in eine jüngere Baualtersklasse ist dann vorzunehmen, wenn die Wohnung durch Modernisierung weitgehend den baulichen Stand einer entsprechend jüngeren erreicht hat.

In den jeweiligen Altersklassen wird unterstellt, dass die Wohnungen mit Bad und Heizung ausgestattet sind.

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.

Wohnungsgröße

Als Wohnungsgröße im Sinne des Mietspiegels ist die tatsächlich vorhandene Wohnfläche (siehe §§ 42 – 44 der Zweiten Berechnungsverordnung 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178) in Verbindung mit den §§ 2-5 der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003, (BGBl. I S. 2346) ohne Zusatzräume außerhalb der Wohnung (z.B. 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 m² ist im Einzelfall wegen des höheren Baukostenaufwandes für sanitäre Anlagen usw. ein Zuschlag bis 5% und bei größeren Wohnungen ab 100 m² 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 5 % möglich.

Rechtsquellen:

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. Juli 2018 (BGBl. I S. 1151) geändert worden ist.

BetrKV

Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), die durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958) geändert worden ist.

Zweite Berechnungsverordnung

Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), die zuletzt durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614) geändert worden ist, in Verbindung mit den §§ 2-5 der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).

Der Mietspiegel wurde aufgestellt durch:**Haus- und Grundeigentümergeverein Haltern e.V.****Deutscher Mieterbund- Mieterverein für Recklinghausen-Stadt – und Landkreis e.V.****Stadt Haltern am See - FB Infrastruktur -****Gebührenfrei****Nachdruck nur mit ausdrücklicher Genehmigung**Auskünfte erteilen:**Haus- und Grundeigentümergeverein Haltern e.V.**

Lipper Weg 16, 45770 Marl, Tel.: 02365/42205

Email: info@hgv-marl.de

Sprechstunden: montags bis donnerstags nach telefonischer Vereinbarung

Sprechzeiten in Haltern: Kolpingtreff, Disselhof 26

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

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

Castroper Str. 216, 45665 Recklinghausen

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

Email: mieterverein-recklinghausen@online.de

Sprechzeiten: montags und donnerstags 15-18 Uhr

mittwochs 9-12 Uhr

Stadt Haltern am See

FB Infrastruktur

Rochfordstr. 1, 45721 Haltern am See

Tel.: 02364/933-0

Email: Bauverwaltung@Haltern.de

Sprechzeiten = Öffnungszeiten der Verwaltung

Anlage: Mietwerttabelle gültig ab 01.11.2018

Mietwerttabelle zum Mietspiegel ab 01.11.2018 in €/m²

Gruppe	Altersklasse	Mietwert in normaler Wohnlage €/m²	Mietwert in guter Wohnlage €/m²
I	Wohnungen in modernisiertem Altbau, die bis 31.12.1947 bezugsfertig wurden	5,47 6,00 Mittelwert 5,73	5,58 6,08 Mittelwert 5,83
	II	Wohnungen in Gebäuden, die von 1948 - 1960 bezugsfertig wurden	5,22 5,72 Mittelwert 5,47
III		Wohnungen in Gebäuden, die von 1961 - 1969 bezugsfertig wurden	5,55 6,21 Mittelwert 5,88
	IV	Wohnungen in Gebäuden, die von 1970 - 1980 bezugsfertig wurden	6,00 6,66 Mittelwert 6,33
V		Wohnungen in Gebäuden, die von 1981 - 1990 bezugsfertig wurden	7,23 7,95 Mittelwert 7,59
	VI	Wohnungen in Gebäuden, die von 1991 - 2000 bezugsfertig wurden	7,45 8,17 Mittelwert 7,81
VII		Wohnungen in Gebäuden, die von 2001 - 2010 bezugsfertig wurden	7,78 8,87 Mittelwert 8,33
	VIII	Wohnungen in Gebäuden, die ab 2011 bezugsfertig wurden	8,20 9,29 Mittelwert 8,74

9.5 Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Herten 2021/2022

Veröffentlichung: Dezember 2020

IMPRESSUM

Herausgeber: Stadt Herten, Der Bürgermeister,
Dez. 3, Bildung und Soziales, Fachstelle Wohnen,
Frank Schilling, Kurt-Schumacher-Str. 2, 45699 Herten

Druck: Eigendruck, Stadtdruckerei Herten

PDF-Download unter: www.herten.de/Service/Wohnen-Bauen/Mietspiegel

AN DER ERSTELLUNG HABEN MITGEWIRKT:

- **Arbeitsgemeinschaft Wohnungswirtschaft Emscher-Lippe
HGW Herner Gesellschaft f. Wohnungsbau mbH**
Kirchhofstr. 5, 44623 Herne
Tel.: (0 23 23) 1 90 90
- **Mieterschutzbund e.V.**
Kunibertstr. 34, 45657 Recklinghausen
Tel.: (0 23 61) 40 64 70
office@mieterschutzbund.de
www.mieterschutzbund.de
- **Deutscher Mieterbund, Mieterverein Recklinghausen e. V.**
Castroper Str. 216, 45665 Recklinghausen
Tel.: (0 23 61) 49 89 11
mieterverein-recklinghausen@online.de
- **Haus- und Grundeigentümergeverein Recklinghausen e.V.**
Am Lohtor 11, 45657 Recklinghausen
Tel.: (0 23 61) 2 26 57
HAUSundGRUND-RE@t-online.de
- **Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Buer–Horst–Westerholt e.V.**
Maelostr. 9, 45894 Gelsenkirchen
Tel.: (02 09) 3 09 66
info@haus-und-grund-buer.de
- **Herausgeber: Stadt Herten, Dezernat 3/Bildung und Soziales
- Fachstelle Wohnen,**
Tel.: (0 23 66) 303 0

ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

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.

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

Ohne rechtswirksame Mietvertragsregelungen rechtfertigen Schönheits- u. Kleinreparaturen keine Zu- und/oder Abschläge. 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.

ERLÄUTERUNGEN ZUR MIETRICHTWERTTABELLE (STAND: 01.01.2021)

Die Mietrichtwerte beziehen sich auf das Bezugsbaujahr der jeweiligen Altersklasse und auf Wohnungen mit durchschnittlichen Wohnwertmerkmalen in der Stadt Herten. Die Wohnwertmerkmale sind im Einzelnen nach § 558 BGB gegliedert in:

Art

- Wohnungen in typischen Mietgebäuden der jeweiligen Baualtersklasse
- Abgeschlossene Wohnungen mit wohnungseigenem Flur (Diele) und Abschluss zum Treppenhaus bzw. eigenem Eingang wie z. B. bei älteren „typischen“ Zechenhäusern
- Wohnung in einer durchschnittlichen Geschosslage (z. B. keine Souterrainwohnungen)

Größe

Als Wohnungsgröße im Sinne des Mietspiegels ist die tatsächlich vorhandene Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV vom 25.11.2003) ohne Zusatzräume außerhalb der Wohnung, wie z. B. Keller, Speicher, Waschküche oder Garage, maßgebend. Für die Mietwerttabelle der Stadt Herten werden im Regelfall keine Größenklassen berücksichtigt. Je nach Wohnungsgröße können jedoch Zu- oder Abschläge in Betracht kommen. Bei Kleinwohnungen bis zu 50 m² ist im Einzelfall wegen des höheren Baukostenaufwands für Sanitäranlagen usw. ein Zuschlag bis zu 5 % und bei großen Wohnungen ab 100 m² ein entsprechender Abschlag möglich.

Ausstattung

Wohnungen mit durchschnittlicher Ausstattung, das bedeutet:

- Zentral- oder Etagenheizung für alle Räume
- Bad und WC bzw. Bad/WC innerhalb der Wohnung mit z. B. Böden und Wänden gefliest, eingebauter Wanne/Dusche, WC, Waschbecken
- Flur, Küche mit Bodenbelag, Wohn-/Schlafräume ohne Bodenbelag
- incl. für Mietwohngebäude typischen Nebenräumen wie Abstellraum oder Keller- und Gemeinschaftskellerräume oder Trockenböden
- Balkon, Terrasse oder Freisitz mit durchschnittlicher Nutzbarkeit (z. B. Tiefe > 1 Meter); vorhandene/fehlende Balkone rechtfertigen weder Zu- noch Abschläge. Balkone können bis zu 50 % (i. d. R. 25 %) zu Wohnflächen hinzugerechnet werden (Wohnflächenverordnung – WoFIV)
- ausreichende Elektroinstallation, Belichtung und Belüftung
- Fenster mit Isolierverglasung

Barrierefreiheit

Bei barrierefreien Wohnungen gemäß DIN 18040-2 und deren Ergänzungen ist ein Zuschlag auf den entsprechenden Wert der Mieltabelle von 10 % möglich. Für ein Bündel von Maßnahmen, die zu einer Reduzierung von Barrieren führen, wie z. B.

- barrierearmer Zugang zur Wohnung
- Elektroinstallationen mit einer Einbauhöhe von ca. 40 cm und mehr
- schwellenarmes Bad
- Türverbreiterung
- rutschhemmende Bodenbeläge

kann ein Zuschlag von bis zu 8 % erhoben werden.

Beschaffenheit

Die Mietrichtwerte beziehen sich auf Wohnungen mit durchschnittlicher Beschaffenheit, das bedeutet, mit zeitgemäßer Grundrissgestaltung der Wohnung (z. B. keine Durchgangszimmer, ausreichende Stellflächen in den jeweiligen Räumen, funktionale und angemessene Raumgrößen), typischer Bauweise in den jeweiligen Altersklassen. Abweichungen können zu Abschlägen führen.

Bei Gebäuden mit mehr als fünf Geschossen über der Geländeoberfläche rechtfertigt ein vorhandener/fehlender Personen- oder Lastenaufzug keine Zu- bzw. Abschlag.

WOHNLAGE

Die Mietwerttabelle bezieht sich auf die mittlere Wohnlage.

Mittlere Wohnlage

Bei der mittleren Wohnlage, die auch als normale Wohnlage bezeichnet werden kann, handelt es sich um eine Lage ohne besondere Vor- und Nachteile. Diese Wohnlage gilt für den überwiegenden Teil des Stadtgebietes. Die Wohngebiete sind meist dicht oder geschlossen bebaut. Belästigungen durch Lärm, Staub oder Geruch gehen nicht über das übliche Maß einer Stadt am Rande des Ruhrgebietes hinaus.

Einfache Wohnlage

Eine einfache Wohnlage ist gegeben, wenn das Wohnen außergewöhnlich beeinträchtigt wird, z. B. mit einer hohen Immissionsbelastung durch Industriegewerbe, Verkehrsbelästigung oder mangelhafter Infrastruktur, vergleichsweise wenig Grün- und Erholungsflächen. Dabei müssen jedoch nicht alle Merkmale zutreffen. Dieser Wohnlage ist ein Abschlag von den Mietwerten für mittlere Wohnlagen von bis zu 10 % möglich.

Gute Wohnlage

Gute Wohnlagen liegen vor bei Wohnungen in Gebieten mit aufgelockerter Bebauung, überwiegend ein- bis zweigeschossiger Bauweise und guter Durchgrünung, günstiger Verkehrslage ohne Durchgangsverkehr, guten Einkaufsmöglichkeiten und günstigen Verbindungen zum öffentlichen Nahverkehr. In dieser Wohnlage ist ein Zuschlag auf die Mietwerte für mittlere Wohnlagen von bis zu 10 % möglich.

Gebäudetyp

Der Mietspiegel bezieht sich grundsätzlich auf Wohnungen im Geschosswohnungsbau ab 2 Wohneinheiten. Bei vermieteten, freistehenden Einfamilienhäusern ist ein Zuschlag auf den entsprechenden Wert der Mietwerttabelle von bis zu 10 %, bei vermieteten Doppelhaushälften/Reihenendhäusern ein Zuschlag von bis zu 5 % möglich. Für die alleinige Nutzung nicht eingefriedeter Gartenteile ist ein Zuschlag von bis zu 3 % gerechtfertigt.

HINWEISE ZUR MIETWERTTABELLE

Die Mietwerte werden durch die Gruppen 1-11 anhand von unterschiedlichen Altersgruppen, Baujahren und entsprechenden Ausstattungsmerkmalen, die oben näher beschrieben sind, dargestellt. Bei modernisierten Wohnungen in Gebäuden, die bis zum 31.12.1947 bezugsfertig wurden, ist die Gruppe 2, bei modernisierten Wohnungen in Gebäuden, die von 1948 bis 1960 bezugsfertig wurden, die Gruppe 4, bei modernisierten Wohnungen in Gebäuden, die von 1961 bis 1970 bezugsfertig wurden, die Gruppe 6 heranzuziehen.

Eine Wohnung gilt nur dann als modernisiert, wenn sich der Wohnwert nach Abschluss der Maßnahmen in Bezug auf Ausstattung und Beschaffenheit wesentlich und nachhaltig verbessert hat. Zur Modernisierung gehört ein Bündel von mindestens 3 der nachstehend aufgeführten Maßnahmen:

- Modernisierung der Heizungsanlage
- Verbesserung der sanitären Ausstattung
- Warmwasserversorgung
- Einbau höherwertiger Fenster
- Verbesserung der elektrischen Anlagen (z. B. Verstärkung der Elektroleitungen in der Wohnung)
- Wärme- und Schallschutz
- teilweise Neugestaltung des Grundrisses und Änderung des Innenausbau (z. B. Wände, Decken u. Fußböden)
- komplette Fassadendämmung als Vollwärmeschutz
- Deckendämmung in Keller- u. Dachgeschoss

MIETRICHWERTE

in Euro je Quadratmeter Wohnfläche

ohne Betriebskosten für Herten in normaler Wohnlage

Bau-Gruppe	Baujahr	Spannen Mittelwert
1	bis 1947	3,47 - 3,82 3,64
2	bis 1947 modernisiert	4,37 - 4,85 4,61
3	1948 - 1960	4,28 - 4,76 4,52
4	1948 - 1960 modernisiert	5,07 - 5,59 5,33
5	1961 - 1970	4,70 - 5,17 4,94
6	1961 - 1970 modernisiert	5,15 - 6,05 5,60
7	1971 - 1980	5,38 - 5,96 5,67
8	1981 - 1990	5,60 - 6,16 5,88
9	1991 - 2000	6,55 - 7,26 6,90
10	2001 - 2013	7,18 - 7,96 7,57
11	ab 2014	Marktwerte, frei verhandelbar

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

Stand: 01. Januar 2020

Erstellt durch die Stadt Oer-Erkenschwick - Produktbereich 23 -
unter Beteiligung

des Haus- und Grundeigentümergebietes Recklinghausen e. V.,

des Mieterschutzbundes e. V. Recklinghausen

und des Deutschen Mieterbundes Mieterverein für Recklinghausen e. V.

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

Erläuterungen

Allgemeines

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

Der Mietspiegel hat eine voraussichtliche Laufzeit von 2 Jahre, d.h. bis zum **31.12.2021**. 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 entsprechenden 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 Einrichtung für die Wäschepflege
- Sonstige Betriebskosten i. S. § 1 Betr. KV., die von den o.g. Punkten nicht erfasst wurden

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

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

Erläuterungen zur Mietwerttabelle

Durch die Gruppen I bis 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 nachstehenden beispielhaft aufgeführten Maßnahmen:

Verbesserung der Heizung durch Modernisierung der Heizungsanlage, 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 Innenausbauens (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. Kachelofenwarmflurheizung, Einzelkörper mit Gas- oder Ölanschluss), bessere oder schlechtere Ausführung von Fußböden, Türen und Fenstern sowie die Ausstattung der Toiletten und Bäder etc..

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

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

Vorhandene / fehlende Balkone, Terrassen oder Freisitze rechtfertigen weder Zu- noch Abschläge.

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 gefangene Räume vorhanden sind, die nur von anderen Räumen aus betreten werden können, ob die einzelnen Wohn- und Aufenthaltsräume ausreichende Stellfläche 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 m² ist im Einzelfall wegen des höheren Baukostenaufwandes für sanitäre Anlagen usw. ein Zuschlag bis zu 5 % und bei großen Wohnungen ab 100 m² ein entsprechender Abschlag möglich.

Sonderregelungen

Der Mietspiegel ist ausgerichtet auf Wohnungen in Mehr- (mindestens Zwei-) familienhäusern. Für Einfamilienhäuser kann ein angemessener Zuschlag erhoben werden. Ausgenommen von dieser Regelung sind typische Zechenhäuser.

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

Ausstattung	in einfacher Wohnlage €/m²	in mittlerer Wohnlage €/m²	in guter Wohnlage €/m²
--------------------	--	--	--

Gruppe I

Wohnungen in Gebäuden, die bis zum 31.12.1947 bezugsfertig wurden

a) ohne Heizung, ohne Bad, WC im Treppenhaus	2,02 - 2,23	2,12 - 2,38	2,23 - 2,65
b) ohne Heizung, ohne Bad, WC in der Wohnung	2,23 - 2,49	2,28 - 2,59	2,49 - 3,08
c) ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung, ohne Bad	2,54 - 2,92	2,81 - 3,08	3,08 - 3,55
d) mit Heizung und Bad/WC	3,44 - 3,65	3,65 - 4,03	4,03 - 4,40

Ausstattung	in einfacher Wohnlage €/m ²	in mittlerer Wohnlage €/m ²	in guter Wohnlage €/m ²
-------------	--	--	--

Gruppe II**Wohnungen in modernisierten Altbauten (siehe Erläuterungen zur Mietwerttabelle)**

a) mit Heizung und Bad/WC und Isolierverglasung (zuzüglich Bündel aus Modernisierungsmaßnahmen)	3,70 - 4,23	4,07 - 4,71	4,49 - 5,15
--	-------------	-------------	-------------

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

a) ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung, ohne Bad	2,94 - 3,49	3,27 - 3,80	3,64 - 4,39
b) mit Heizung und Bad/WC und Isolierverglasung	3,75 - 4,39	4,28 - 4,82	4,71 - 5,25
c) modernisiert (siehe Erläuterungen zur Mietwerttabelle)	4,43 - 4,87	4,87 - 5,30	5,19 - 5,94

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

a) ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung, ohne Bad	3,78 - 4,33	3,84 - 4,48	4,11 - 4,76
b) mit Heizung und Bad/WC und Isolierverglasung	4,43 - 4,87	4,87 - 5,41	5,19 - 5,94

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

a) mit Heizung und Bad/WC und Isolierverglasung	5,08 - 5,63	5,51 - 6,16	6,06 - 6,87
--	-------------	-------------	-------------

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

a) mit Heizung und Bad/WC	5,46 - 5,79	5,90 - 6,38	6,45 - 6,99
---------------------------	-------------	-------------	-------------

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

a) mit Heizung und Bad/WC	5,90 - 6,55	6,45 - 6,99	7,32 - 7,86
---------------------------	-------------	-------------	-------------

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

a) mit Heizung und Bad/WC	6,45 - 7,05	7,05 - 7,54	7,54 - 8,14
---------------------------	-------------	-------------	-------------

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

a) mit Heizung und Bad/WC	6,99 - 7,20	7,20 - 7,86	7,86 - 8,52
---------------------------	-------------	-------------	-------------

Ausstattung	in einfacher Wohnlage €/m²	in mittlerer Wohnlage €/m²	in guter Wohnlage €/m²
--------------------	--	--	--

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

a) mit Heizung und Bad/WC	7,37 - 7,54	7,54 - 8,19	8,19 - 8,84
---------------------------	-------------	-------------	-------------

Gruppe XI**Wohnungen in Gebäuden, die ab 2017 bezugsfertig wurden**

a) mit Heizung und Bad/WC	7,50 - 7,62	7,62 - 8,25	8,35 - 9,20
---------------------------	-------------	-------------	-------------

9.7 Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen in der Stadt Waltrop

Stand: 01.04.2020

Auskünfte erteilen:

Stadt Waltrop

Tel.-Nr.: 02309/930-254 oder 02309/930-255

Haus- und Grund Ostvest e.V.

www.hug-nrw.de/ostvest

info@hausundgrund-ostvest.de

Friedrich-Ebert-Str. 18, 45711 Datteln, Tel.-Nr. 02363-3 61 08 88

Mieterschutzbund e.V.

www.mieterschutzbund.de

office@mieterschutzbund.de

Büro Recklinghausen, Kunibertstr. 34, 45657 Recklinghausen, Tel.-Nr. 02361- 406 470

Büro Dortmund, Alter Mühlenweg 3, 44139 Dortmund, Tel.-Nr. 0231-84 16 10 10

ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

Der Mietspiegel gemäß § 558 c des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) für freifinanzierte Wohnungen dient als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten im Stadtgebiet Waltrop. Er bietet den Mietparteien eine Orientierungshilfe, um in eigener Verantwortung die Miethöhe je nach Lage, Art, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit der Wohnung und des Gebäudes zu vereinbaren. Die Angaben des Mietspiegels beziehen sich auf den **01.04.2020** und geben eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß § 558 c BGB in der zur Zeit gültigen Fassung wieder.

Zum Begriff „ortsübliche Vergleichsmiete“ in Waltrop

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist eine Nettokaltmiete und beinhaltet 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

Ohne rechtswirksame Mietvertragsregelungen rechtfertigen Schönheits- und Kleinreparaturklauseln keine Zu- und Abschläge.

Nicht enthalten sind die Betriebskosten nach § 2 der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV) vom 25.11.2003, zuletzt geändert am 03.05.2012. Das sind:

- Grundsteuer
- Kosten der Wasserversorgung
- Kosten der Entwässerung
- Kosten der Straßenreinigung
- Kosten der Müllbeseitigung
- Kosten des Betriebs zentraler Heizungsanlagen einschließlich Kosten der Messung nach dem Bundesemissionsschutzgesetz (oder zentraler Brennstoffversorgungsanlagen oder der Versorgung mit Fernwärme oder der Reinigung und Wartung von Etagenheizung)
- 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 Lastenaufzugs
- Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
- Kosten der Beleuchtung
- Kosten der Schornsteinreinigung
- Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
- Kosten für den Hauswart
- Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage oder der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage
- Kosten des Betriebs der Einrichtung für die Wäschepflege
- Kosten der Gartenpflege
- Sonstige Betriebskosten (Betriebskosten für Nebengebäude, Anlagen und Einrichtungen)

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

ERLÄUTERUNGEN ZUR MIETWERTTABELLE (Stand 01.04.2020)

Die Mietwerte beziehen sich auf das Bezugsbaujahr der jeweiligen Altersklasse und auf Wohnungen mit durchschnittlichen Wohnwertmerkmalen in der Stadt Waltrop. Die Wohnwertmerkmale sind im Einzelnen nach § 558 BGB gegliedert in

• Art

- Wohnungen in typischen Mietgebäuden der jeweiligen Baualtersklasse
- abgeschlossene Wohnungen mit wohnungseigenem Flur (Diele) und Abschluss zum Treppenhaus bzw. eigenem Eingang, wie z. B. bei älteren "typischen" Zechenhäusern
- Wohnungen in einer durchschnittlichen Geschosslage (z. B. keine Souterrainwohnungen)

• Größe

Als Wohnungsgröße im Sinne des Mietspiegels ist die tatsächlich vorhandene Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) vom 25.11.2003 ohne Zusatzräume außerhalb der Wohnung, wie z. B. Keller, Speicher, Waschküche oder Garage, maßgebend. Für die Mietwerttabelle der Stadt Waltrop werden keine Größenklassen berücksichtigt. Je nach Wohnungsgröße können jedoch Zu- oder Abschläge in Betracht kommen. Bei Wohnungen bis zu 40 m² ist im Einzelfall wegen des höheren Baukostenaufwands für Sanitäranlagen usw. ein Zuschlag bis zu 5 % und bei Wohnungen ab 100 m² ein entsprechender Abschlag möglich.

• Ausstattung

Wohnungen mit durchschnittlicher Ausstattung, das bedeutet

- Zentral- oder Etagenheizung für alle Räume
- Bad und WC bzw. Bad/WC innerhalb der Wohnung mit z. B. Böden und Wänden gefliest, eingebauter Wanne/Dusche, WC, Waschbecken, Warmwasserversorgung
- Flur, Küche mit Bodenbelag, Wohn-/Schlafräume ohne Bodenbelag
- inkl. für Mietwohngebäude typischen Nebenräumen wie Abstellraum, Keller- und Gemeinschaftskellerräume und dergleichen
- Balkon, Terrasse oder Freisitz mit durchschnittlicher Nutzbarkeit (z. B. Tiefe größer als 1 Meter); Vorhandene / fehlende Balkone rechtfertigen weder Zu- noch Abschläge. Balkone sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte zu Wohnflächen anzurechnen (Wohnflächenverordnung – WoFIV).
- ausreichende Elektroinstallation, Belichtung und Belüftung, Telefon / Internetanschluss
- Fenster mit Isolierverglasung (Zwei- oder Mehrfachverglasung)
- Gebäude mit 5 oder mehr Etagen mit Personenaufzug

- **Barrierefreiheit**

Bei barrierefreien Wohnungen gemäß DIN 18040-2 und deren Ergänzungen ist ein Zuschlag auf den entsprechenden Wert der Mietwerttabelle von 10 % möglich.

- **Beschaffenheit**

Die Mietrichtwerte beziehen sich auf Wohnungen mit durchschnittlicher Beschaffenheit, das bedeutet

- typische Grundrissgestaltung der Wohnung (z. B. keine gefangenen Räume, ausreichende Stellflächen in den jeweiligen Räumen, funktionale und angemessene Raumgrößen)
- typische Bauweise in den jeweiligen Altersklassen

- **Wohnlage**

Die Mietwerttabelle bezieht sich auf die mittlere Wohnlage.

Mittlere Wohnlage

Bei der mittleren Wohnlage, die auch als normale Wohnlage bezeichnet wird, handelt es sich um eine Lage ohne besondere Vor- und Nachteile. Diese Wohnlage gilt für den überwiegenden Teil des Stadtgebietes. Die Wohngebiete sind meist dicht oder geschlossen bebaut, Belästigungen durch Lärm, Staub oder Geruch gehen nicht über das übliche Maß einer Stadt am Rande des Ruhrgebiets hinaus.

Einfache Wohnlage

Eine einfache Wohnlage ist gegeben, wenn das Wohnen außergewöhnlich beeinträchtigt wird, z. B. mit einer hohen Immissionsbelastung durch Industriegewerbe, Verkehrsbelästigungen oder mangelhafter Infrastruktur, vergleichsweise wenig Grün- und Erholungsflächen. Dabei müssen jedoch nicht alle Merkmale zutreffen. In dieser Wohnlage ist ein Abschlag von den Mietwerten für mittlere Wohnlagen von bis zu 10 % möglich.

Gute Wohnlage

Die guten Wohnlagen sind durch überwiegend aufgelockerte Bebauung mit überwiegend ein- bis zweigeschossiger Bauweise in ruhiger, durchgrünter und verkehrsgünstiger Lage gekennzeichnet. Die Immissionsbelastung ist gering, eine gute Infrastruktur ist gegeben. In dieser Wohnlage ist ein Zuschlag auf die Mietwerte für mittlere Wohnlagen von bis zu 10 % möglich.

- **Gebäudetyp**

Der Mietspiegel bezieht sich grundsätzlich auf Wohnungen in Mietgebäuden ab zwei Wohneinheiten. Bei vermieteten, freistehenden Einfamilienhäusern ist ein Zuschlag auf den entsprechenden Wert der Mietwerttabelle von bis zu 10 %, bei vermieteten Doppelhaushälften / Reihenendhäusern ein Zuschlag von bis zu 5 % möglich.

HINWEISE ZUR MIETWERTTABELLE

Die Mietwerte werden durch die Gruppen 1 – 8 anhand von unterschiedlichen Baualtersgruppen und entsprechenden Ausstattungsmerkmalen, die unter **ERLÄUTERUNGEN ZUR MIETWERTTABELLE (Stand 01.04.2020)** genauer beschrieben sind, dargestellt. Bei modernisierten Wohnungen in Gebäuden, die bis zum 31.12.1948 bezugsfertig wurden, ist die Gruppe 2, bei modernisierten Wohnungen in Gebäuden, die von 1949 – 1979 bezugsfertig wurden, die Gruppe 5 heranzuziehen.

Eine Wohnung gilt nur dann als modernisiert, wenn sich der Wohnwert nach Abschluss der Maßnahmen in Bezug auf Ausstattung und Beschaffenheit wesentlich und nachhaltig verbessert hat. Über die Eingruppierung in die jeweilige Modernisierungsklasse hinaus sind keine weiteren Zuschläge möglich.

Zur Modernisierung gehört ein Bündel von mindestens drei der nachstehend beispielhaft aufgeführten Maßnahmen: Modernisierung der Heizungsanlage, Verbesserung der sanitären Ausstattung, Warmwasserversorgung, Einbau höherwertiger Fenster, Verbesserung der elektrischen Anlagen (z. B.

Verstärkung der Elektroleitungen in der Wohnung), Wärme- und Schallschutz, tlw. Neugestaltung des Grundrisses und Änderung des Innenausbaus.

Eine Vollmodernisierung mit Änderung der Baualtersklasse liegt nur dann vor, wenn unter wesentlichem Bauaufwand die Wohnung neuzeitlichen Wohnansprüchen gerecht wird, wie dies z. B. bei einer Kernsanierung der Fall ist.

Mietwerttabelle

Gruppe	Altersklasse	monatlicher Mietwert in mittlerer Wohnlage €/m ²
1	Wohnungen in Gebäuden, die bis zum 31.12.1948 bezugsfertig wurden	<i>Mittelwert: 4,70</i>
2	modernisierte Wohnungen*) in Gebäuden, die bis zum 31. 12.1948 bezugsfertig wurden	<i>Mittelwert: 5,20</i>
3	Wohnungen in Gebäuden, die von 1949 - 1965 bezugsfertig wurden	<i>Mittelwert: 5,30</i>
4	Wohnungen in Gebäuden, die von 1966 - 1979 bezugsfertig wurden	<i>Mittelwert: 5,50</i>
5	modernisierte Wohnungen*) in Gebäuden, die von 1949 - 1979 bezugsfertig wurden	<i>Mittelwert: 5,80</i>
6	Wohnungen in Gebäuden, die von 1980 - 1999 bezugsfertig wurden	<i>Mittelwert: 6,20</i>
7	Wohnungen in Gebäuden, die von 2000 - 2014 bezugsfertig wurden	<i>Mittelwert: 7,50</i>
8	Wohnungen in Gebäuden, die ab 2015 bezugsfertig wurden	<i>Mittelwert: 8,10</i>

*) entsprechend den Erläuterungen unter **HINWEISE ZUR MIETWERTTABELLE**

10 Kontakte und Adressen

10.1 Mitglieder des Gutachterausschusses

Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten (Stand: 01.01.2021)

Vorsitzender

Vahlhaus, Jürgen	Kreisvermessungsdirektor	Recklinghausen
------------------	--------------------------	----------------

Stellvertretender Vorsitzender

Wegner, Kathrin	Kreisvermessungsamtsrätin	Essen
Kraemer, Matthias	Stadtobervermessungsrat	Warendorf

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter

Hartmann, Klaus	Stadtvermessungsdirektor a.D.	Recklinghausen
Müller, Carsten	Ltd. Stadtvermessungsdirektor	Castrop-Rauxel
Nau, Ludwig	Ltd. Kreisvermessungsdirektor a.D.	Recklinghausen
Wewers, Manfred	Kreisvermessungsdirektor	Coesfeld

Ehrenamtliche Gutachter

Beckmann, Udo	Architekt	Castrop-Rauxel
Bolenz, Christoph	Architekt	Castrop-Rauxel
Erdelmann, Dirk	Landwirtschaftlicher Sachverständiger	Sprockhövel
Hecker, Christian	Stadtvermessungsdirektor	Waltrop
König, Wolfgang	Landwirtschaftlicher Sachverständiger	Haltern am See
Leps, Gabriele	Öffentlich bestellte Sachverständige	Waltrop
Müller, Thomas	Architekt	Waltrop
Ossa, Bettina	Immobilienmaklerin	Herten
Paßmann, Hans-Jochem	Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	Haltern am See
Rüping, Volker	Diplom-Ingenieur	Marl
Spiess, Dietmar	Öffentlich bestellter Sachverständiger	Dortmund
Strickling, Michael	Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	Haltern am See
Szubin, Wolfgang	Architekt	Olfen
Vogt, Jürgen	Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	Recklinghausen
von Schamann, Dennis	Immobilienkaufmann	Recklinghausen
Wolbring, Nico	Landwirtschaftlicher Sachverständiger	Borken

Ehrenamtliche Gutachter der zuständigen Finanzbehörde und deren Stellvertreter

Augenbraun, Hans-Dirk	(Finanzamt Marl)
Schmidt, Reinhard	(Finanzamt Marl)
Prein, Elisabeth	(Finanzamt Recklinghausen)
Gläßer, Christiane	(Finanzamt Recklinghausen)

10.2 Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Geschäftsführung und Vorbereitung von Wertgutachten

Kretzer, Klaus	Geschäftsführer	(Zimmer 1.3.10) Tel. (0 23 61) 53-30 76
Wegner, Kathrin (in Elternzeit)	Geschäftsführerin	(Zimmer 1.3.10) Tel. (0 23 61) 53-33 76

Vorbereitung von Wertgutachten

Engelkamp, Andreas	Kreisvermessungsamtmann	(Zimmer 1.3.09) Tel. (0 23 61) 53-30 77
Kossmann, Dieter	techn. Angestellter	(Zimmer 2.3.12) Tel. (0 23 61) 53-40-74

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung, Bodenrichtwertkarte, Grundstücksmarktbericht und digitale Medien

Hoppe, Christian (bis 31.03.2021)	techn. Angestellter	(Zimmer 1.3.11) Tel. (0 23 61) 53-33 47
Sellinghoff, Wilhelm	techn. Angestellter	(Zimmer 1.3.12) Tel. (0 23 61) 53-33 51
Warmbrunn, Christoph	techn. Angestellter	(Zimmer 1.3.02) Tel. (0 23 61) 53-43 77

Bodenrichtwertauskunft, Bodenrichtwertkarten, Grundstücksmarktberichte

Huf, Stephanie	techn. Angestellte	(Zimmer 1.3.11) Tel. (0 23 61) 53-30 47
Schmidt-Steinhoff, Stefanie	techn. Angestellte	(Zimmer 1.3.12) Tel. (0 23 61) 53-30 78

11. Anlagen

Tabelle der Liegenschaftszinssätze (Zusammenfassung)

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz 2020 in % mit Standardabweichung der Einzelwerte (**)	Anzahl der Fälle (**)	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung)					
			Ø Wfl/Nfl in m ²	Ø Kaufpreis in €/m ² Wfl/Nfl	Ø Miete in €/m ² für		Ø BWK in % des Rohertrages	Ø RND in Jahren
					Wohnen	Gewerbe		
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	2,5 (2,6)	316 (245)	89	2.295	7,2		22,6	58
Standardabweichung	± 0,7 (0,7)		± 25	± 861	± 1,7		± 9,8	± 21
Vermietetes Wohnungseigentum	3,0 (3,2)	203 (182)	73	1.453	6,2		24,8	41
Standardabweichung	± 1,0 (0,8)		± 26	± 496	± 1,0		± 5,0	± 14
Ein- und Zweifamilienhäuser	1,5 - 3,0 *	---	---	---	---	---	---	---
Dreifamilienhäuser	2,9 (3,0)	35 (22)	238	1.484	5,4		23,5	34
Standardabweichung	± 1,2 (1,0)		± 36	± 506	± 0,8		± 3,6	± 13
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	4,4 (4,5)	40 (43)	452	1066	5,3	6,0	21,6	36
Standardabweichung	± 1,4 (1,1)		± 235	± 317	± 0,7	± 0,9	± 4,7	± 11
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% vom Rohertrag)	5,4 (6,0)	19 (17)	332	966	5,2	6,4	24,2	36
Standardabweichung	± 0,9 (1,0)		± 202	± 351	± 0,8	± 1,9	± 4,1	± 11
Geschäfts- und Bürogebäude	5,5 - 6,5 *	---	---	---	---	---	---	---
Gewerbe und Industrie	5,8 (6,2)	16 (13)	728	690	---	5,6	26,3	26
Standardabweichung	± 0,9 (0,7)		± 860	± 383	---	± 2,8	± 8,1	± 6

Es wurden Verkäufe aus den letzten 2 Jahren (Gewerbe und Industrie aus den letzten 3 Jahren) ausgewertet.

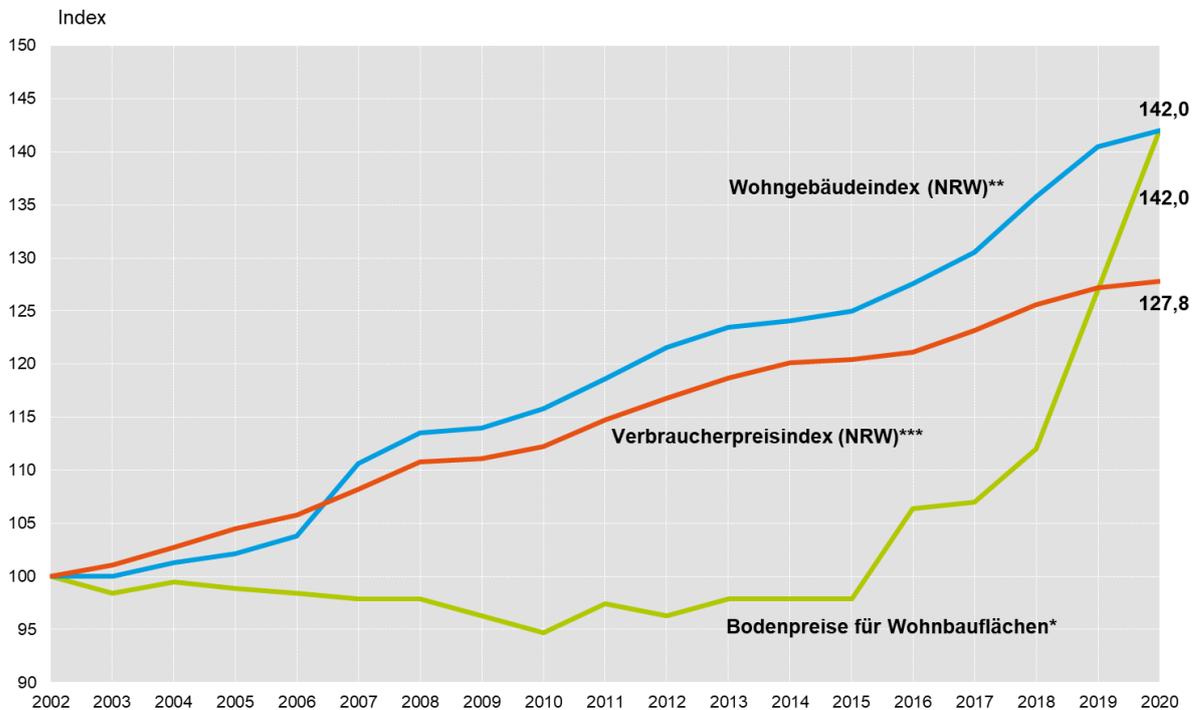
*) Es liegen keine ausreichenden Vergleichsfälle vor. Die angegebenen Spielräume sind intersubjektiv vom Gutachterausschuss geschätzt.

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

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.

Entwicklung des Grundstücksmarktes von 2002 bis 2020



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

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

*** NRW-Verbraucherpreisindex

Bevölkerungsentwicklung von 2000 bis 2020

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
2014	73.663	34.314	37.278	60.624	30.710	28.899	265.488
2015	73.785	34.387	37.613	60.691	31.177	29.060	266.713
2016	74.146	34.420	37.966	61.458	31.358	29.237	268.585
2017	73.899	34.420	37.935	61.529	31.401	29.321	268.505
2018	73.713	34.582	37.965	61.645	31.369	29.324	268.598
2019	73.462	34.725	37.908	61.843	31.492	29.393	268.823
2020	73.273	34.629	37.883	61.934	31.494	29.343	268.556
Veränderung zum Vorjahr	-0,3 %	-0,3 %	-0,1 %	0,1 %	0,0 %	-0,2 %	-0,1 %
Veränderung in den letzten 4 Jahren	-1,2 %	0,6 %	-0,2 %	0,8 %	0,4 %	0,4 %	0,0 %

Quelle: IT NRW (Stand 30.06.2020)

Hinweis der IT NRW:

Die Ergebnisse der Wanderungsstatistik und als Folge die Entwicklung des Bevölkerungsstandes ab Berichtsjahr 2016 sind aufgrund methodischer Änderungen, technischer Weiterentwicklungen der Datenlieferungen aus dem Meldewesen an die Statistik sowie der Umstellung auf ein neues statistisches Aufbereitungsverfahren nur bedingt mit den Vorjahreswerten vergleichbar.

Auszug aus der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in NRW vom 12.12.2019 in der aktuell gültigen Fassung

5

Amtliche Grundstückswertermittlung

5.1

Gutachten

Die Gebühren für Gutachten gemäß der Gutachterausschussverordnung NRW vom 23. März 2004 (GV. NRW. S. 146) in der jeweils geltenden Fassung sind aus der Summe der Gebührenanteile nach den Tarifstellen 5.1.1 und 5.1.2 abzurechnen. Diese Gebührenregelungen gelten nicht für Gutachten, die nach dem Justizvergütungs- und –entschädigungsgesetz vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718, 776) in der jeweils geltenden Fassung vergütet werden.

5.1.1

Der Grundaufwand ist in Abhängigkeit von dem im Gutachten abschließend ermittelten Wert (bei mehreren Wertermittlungsstichtagen der höchste Wert) des begutachteten Objekts, bei Miet- und Pachtwerten vom zwölfwachen des jährlichen Miet- oder Pachtwertes zu bestimmen:

- a) Wert bis einschließlich 1 Million Euro
Gebühr: 0,2 Prozent vom Wert zuzüglich 1.250 Euro
- b) Wert über 1 Million Euro bis einschließlich 10 Millionen Euro
Gebühr: 0,1 Prozent vom Wert zuzüglich 2.250 Euro
- c) Wert über 10 Millionen Euro bis einschließlich 100 Millionen Euro
Gebühr: 0,05 Prozent vom Wert zuzüglich 7.250 Euro
- d) Wert über 100 Millionen Euro
Gebühr: 0,01 Prozent vom Wert zuzüglich 47.250 Euro

5.1.2

Mehr- oder Minderaufwand ist gemäß den Tarifstellen 5.1.2.1 und 5.1.2.2 zu berücksichtigen.

5.1.2.1

Führen

- a) gesondert erstellte Unterlagen oder umfangreiche Aufmaße beziehungsweise Recherchen,
- b) besondere wertrelevante öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Gegebenheiten (zum Beispiel Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau, Mietrecht, Erbbaurecht, Nießbrauch, Wohnungsrecht)
- c) aufwändig zu ermittelnde und wertmäßig zu berücksichtigende Baumängel oder –schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten,
- d) weitere Wertermittlungsstichtage oder
- e) sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften

zu einem erhöhten Aufwand, ist für den Mehraufwand die insgesamt benötigte Zeit zu ermitteln und im Kostenbescheid zu erläutern. Die dementsprechende Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7 ist als Gebührenzuschlag zu berücksichtigen; dieser darf jedoch maximal 4.000 Euro betragen.

5.1.2.2

Soweit Leistungen in mehreren Gutachten genutzt werden, ist der dadurch entstandene Minderaufwand anhand der Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7 zu bemessen. Die Bemessung ist im Kostenbescheid zu erläutern. Wird auf Leistungen eines bereits abgeschlossenen Gutachtens zurückgegriffen, ist der Minderaufwand nur für das aktuelle Gutachten als Ermäßigung anzurechnen. Werden die Leistungen gleichzeitig für mehrere Gutachten erbracht, ist der Minderaufwand auf alle Gutachten zu gleichen Teilen als Ermäßigung anzurechnen. Der Minderaufwand darf jedoch je Gutachten maximal 50 Prozent der jeweiligen Gebühr nach Tarifstelle 5.1.1 betragen.

5.1.3

Für Obergutachten des Oberen Gutachterausschusses

Gebühr: 150 Prozent der Gebühren nach den Tarifstellen 5.1.1 und 5.1.2

5.1.4

Mehrausfertigungen des Gutachtens oder Obergutachtens, gegebenenfalls einschließlich einer amtlichen Beglaubigung:

- a) eine Mehrausfertigung für den Eigentümer des begutachteten Objektes
Gebühr: keine,
- b) bis zu drei beantragte Mehrausfertigungen
Gebühr: keine,
- c) jede weitere beantragte Mehrausfertigung
Gebühr: 30 Euro

5.2

Besondere Bodenrichtwerte

Ermittlung besonderer Bodenrichtwerte gemäß § 196 Absatz 1 Satz 6 und 7 des Baugesetzbuchs

- a) in der Sitzung des Gutachterausschusses zur jährlichen Festlegung der Bodenrichtwerte
Gebühr: keine,
- b) durch separate Antragsbearbeitung außerhalb dieser Sitzung
Gebühr: Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7.

5.3

Dokumente und Daten

5.3.1

Bereitstellung über automatisierte Abrufverfahren

Gebühr: keine

5.3.2

Bereitstellung durch Personal

5.3.2.1

Auskunft aus der Kaufpreissammlung, je Antrag für

- a) nicht anonymisierte Kauffälle
Gebühr: 40 Euro Bearbeitungspauschale plus pauschal 100 Euro für den 1. bis 50. Kauffall sowie 10 Euro für jeden weiteren Kauffall,
- b) anonymisierte Kauffälle
Gebühr: Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7
- c) anonymisierte und nicht anonymisierte Kauffälle für Testzwecke oder wenn sie ausschließlich der Wissenschaft oder der Ausbildung dienen
Gebühr: keine.

5.3.2.2

Sonstige Dokumente und Daten

Gebühr: Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7

§ 2

Tarifübergreifende Gebührenregelungen

...

(7) Soweit eine Zeitgebühr anzuwenden ist, sind 23 Euro je angefangener Arbeitsviertelstunde zu erheben. Dabei ist von dem durchschnittlichen Zeitverbrauch des eingesetzten Personals auszugehen,

der unter regelmäßigen Verhältnissen von einer entsprechend ausgebildeten Fachkraft für die beantragte Leistung benötigt wird. Die Zeitgebühr ist anzuwenden

1. für gebührenpflichtige Amtshandlungen (einschließlich Mehrausfertigungen), für die keine Tarifstelle vorliegt,
2. soweit eine Gebührenregelung dies erfordert und
3. für Auskünfte gemäß § 7 Absatz 1 Nummer 1 des Gebührengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. August 1999 (GV. NRW. S. 524) in der jeweils geltenden Fassung, soweit sie mehr als eine halbe Arbeitsstunde benötigen.

Bei der Zeitgebühr nach Satz 3 Nummer 1 sind Auslagen abweichend von Absatz 1 abzurechnen und zudem kann die Gebühr auf der Grundlage des nach Erfahrungssätzen geschätzten Zeitaufwandes in einer Vereinbarung mit dem Kostenschuldner pauschal festgesetzt werden, wenn die Zeitgebühr 3.000 Euro übersteigen würde.

...

Hinweis: Die oben angegebenen Beträge mit Ausnahme der Tarifstellen 5.3.2.1 a) und b) verstehen sich zuzüglich der jeweils gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer.

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

www.boris.nrw.de

