

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



**Grundstücksmarktbericht 2023**  
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 2023

Berichtszeitraum 01.01.2022 – 31.12.2022

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 41 50  
Fax: (0 23 61) 53-33 38  
E-Mail: [gutachterausschuss@kreis-re.de](mailto:gutachterausschuss@kreis-re.de)  
Internet: [www.gars.nrw/kreis-recklinghausen](http://www.gars.nrw/kreis-recklinghausen)  
[www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

## **Druck**

Kreis Recklinghausen

## **Gebühr**

Das Dokument kann unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 50 € je Exemplar (Tarifstelle 5.3.2.2 des Kostentarifs der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (Zeitgebühr je angefangene Arbeitsviertelstunde, in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten wird i.d.R. eine Arbeitshalbstunde benötigt)).

## **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](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) einsehbar.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben</b>	<b>8</b>
<b>2</b>	<b>Die Lage auf dem Grundstücksmarkt</b>	<b>11</b>
<b>3</b>	<b>Umsätze</b>	<b>12</b>
3.1	Gesamtumsatz	12
3.2	Unbebaute Grundstücke	16
3.3	Bebaute Grundstücke	17
3.4	Wohnungseigentum und Teileigentum	18
3.5	Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	19
3.6	Sonstige	20
3.6.1	Zwangsversteigerungsverfahren	20
<b>4</b>	<b>Unbebaute Grundstücke</b>	<b>21</b>
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	29
4.6	Sonstige unbebaute Grundstücke	30
4.7	Bodenrichtwerte	32
4.7.1	Definition	32
4.7.2	Das Grundstücksmarktinformationssystem BORIS.NRW	37
4.7.3	Gebietstypische Bodenrichtwerte	38
4.7.4	Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten	44
<b>5</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>46</b>
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	Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	60
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	62
5.3.1	Liegenschaftszinssätze	62
5.4	Sonstige bebaute Grundstücke	62
<b>6</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>63</b>
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	70
6.1.5	Auswertung von Carports, Garagen und Stellplätzen (Wohnungseigentum)	70
6.2	Teileigentum	71
<b>7</b>	<b>Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke</b>	<b>72</b>

7.1	Bestellung neuer Erbbaurechte	72
7.2	Erbbaurechte	72
7.3	Erbbaugrundstücke	74
<b>8</b>	<b>Modellbeschreibungen</b>	<b>76</b>
8.1	Sachwertfaktoren	76
8.2	Liegenschaftszinssätze	77
<b>9</b>	<b>Mieten und Pachten</b>	<b>78</b>
9.1	Erdgeschoss-Ladenmieten in Innenstadtlagen	78
9.2	Qualifizierter Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Stadt Castrop-Rauxel	86
9.3	Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen in der Stadt Datteln	98
9.4	Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Haltern am See	102
9.5	Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Herten 2023/2024	106
9.6	Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Oer-Erkenschwick	111
9.7	Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen in der Stadt Waltrop	116
<b>10</b>	<b>Kontakte und Adressen</b>	<b>120</b>
10.1	Mitglieder des Gutachterausschusses	120
10.2	Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	121
<b>11.</b>	<b>Anlagen</b>	<b>122</b>
11.1	Tabelle der Liegenschaftszinssätze (Zusammenfassung)	122
11.2	Bewirtschaftungskosten – Übersicht	123
11.3	Weitere Anlagen	124

## 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
Ø	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 Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung)
IT NRW	Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen
Mittel	Mittelwert, im Ausnahmefalle wird das Zeichen Ø verwendet
Nfl	Nutzfläche
NHK 2010	Normalherstellungskosten 2010
RND	Restnutzungsdauer
SE	Sondereigentum
W	Wohnbaufläche
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 zurzeit 75 Gutachterausschüsse.

Im Kreis Recklinghausen bestehen zurzeit 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 Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 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 sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (u.a. Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen, Sachwertfaktoren)
- 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 §§ 12 bis 23 der Immobilienwertermittlungsverordnung.

Weitere Aufgaben sind:

- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung
- Ableitung und Fortschreibung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung, wie Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Vergleichsfaktoren für bebauete Grundstücke, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren (§§ 18 – 23 ImmoWertV)
- Beobachtung und Analyse des Grundstücksmarktes
- Marktuntersuchung der Erdgeschossladenumieten 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 33 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 2023 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 gestiegen, Geldumsatz fallend, Flächenumsatz stark fallend**

Im Jahr 2022 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte 2.552 Grundstückskaufverträge zur Auswertung vorgelegt. Gegenüber dem Jahr 2021 mit 2.363 registrierten Kauffällen ist die Anzahl der eingegangenen Kaufverträge steigend (+ 8 %). Dagegen bezifferte sich der Geldumsatz auf 701,8 Millionen € (- 10 %). Der Flächenumsatz betrug 395,9 Hektar (- 58 %).

### **Unbebaute Grundstücke**

In 43 Kauffällen wurden Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau verkauft. Das sind 36 Baugrundstücke weniger als im Vorjahr (- 46 %). Die Preise für Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau sind zum Vorjahr um 26 % gestiegen.

### **Bebaute Grundstücke**

2022 sind 720 Ein- und Zweifamilienhäuser veräußert worden, 40 Häuser mehr als 2021 (+ 6 %). Die Preise sind zum Vorjahrniveau durchschnittlich um 10 % gestiegen.

### **Wohnungseigentum**

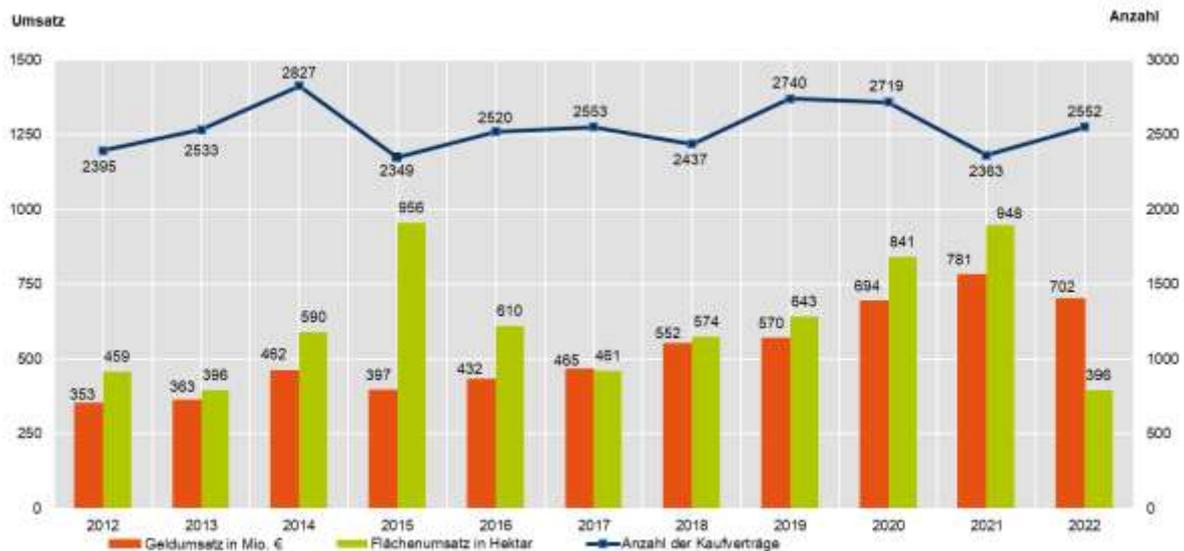
526 Kauffälle über Wohnungseigentum wurden 2022 registriert. Gegenüber 2021 hat sich die Anzahl der Kauffälle erhöht (+ 11 %). Die Preise für Weiterverkäufe von Wohnungseigentum sind um durchschnittlich 18 % gestiegen.

## 3 Umsätze

### 3.1 Gesamtumsatz

Im Jahr 2022 wurden im Zuständigkeitsgebiet 2.552 Kauffälle (eine Zunahme von 8 % gegenüber dem Jahr 2021) über bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von 701,8 Millionen € (- 10 %) und einem Flächenumsatz von 395,9 Hektar (- 58 %) abgeschlossen.

#### Umsatzentwicklung



Mit 2.552 eingegangenen Kaufverträgen liegt die Anzahl der Kauffälle im Jahr 2022 genau im Durchschnitt der letzten 5 Jahre sowie im Durchschnitt der letzten 10 Jahre. Der Geldumsatz von 701,8 Millionen € ist nach dem Geldumsatz im Vorjahr (780,7 Mio. €) der zweithöchste Umsatz der letzten 10 Jahre.

#### Anzahl der Kauffälle nach Gemeinden

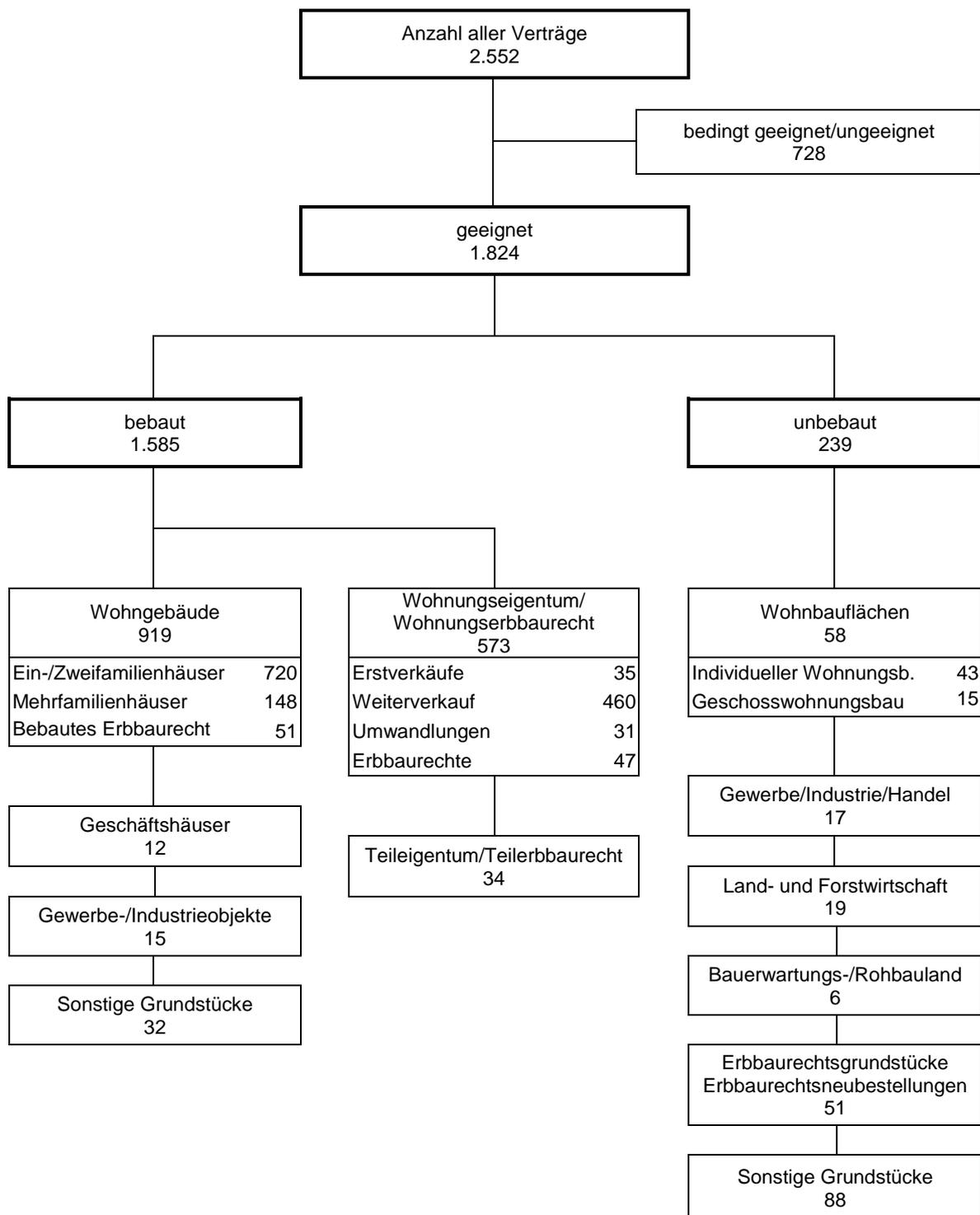
Gemeinde	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Castrop-Rauxel	641	649	700	594	638	672	609	697	741	661	717
Datteln	295	352	393	354	398	330	328	377	389	363	321
Haltern am See	430	410	466	368	429	414	406	387	366	304	295
Herten	531	541	585	506	501	534	584	692	650	541	689
Oer-Erkenschwick	193	200	302	236	244	209	207	234	236	221	245
Waltrop	305	381	381	291	310	394	303	353	337	273	285
<b>gesamt</b>	<b>2395</b>	<b>2533</b>	<b>2827</b>	<b>2349</b>	<b>2520</b>	<b>2553</b>	<b>2437</b>	<b>2740</b>	<b>2719</b>	<b>2363</b>	<b>2552</b>

Im Jahr 2022 sind in 4 Städten eine ansteigende Anzahl der Kauffälle zum Vorjahr zu verzeichnen. In Waltrop stieg die Anzahl der Kauffälle leicht um 4 %, in Castrop-Rauxel um 8 %, in Oer-Erkenschwick um 11 % und in Herten stark um 27 %. Dagegen verringerte sich die Anzahl der Kauffälle in der Stadt Haltern am See leicht um 3 % zum Vorjahr, in der Stadt Datteln sank sie um 12 %.

## Anzahl der Kauffälle nach Teilmärkten

Insgesamt wurden dem Gutachterausschuss für das Jahr 2022 von den beurkundenden Stellen 2.552 Kaufverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke übersandt. Hiervon sind 1.824 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 2022 registrierten Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.

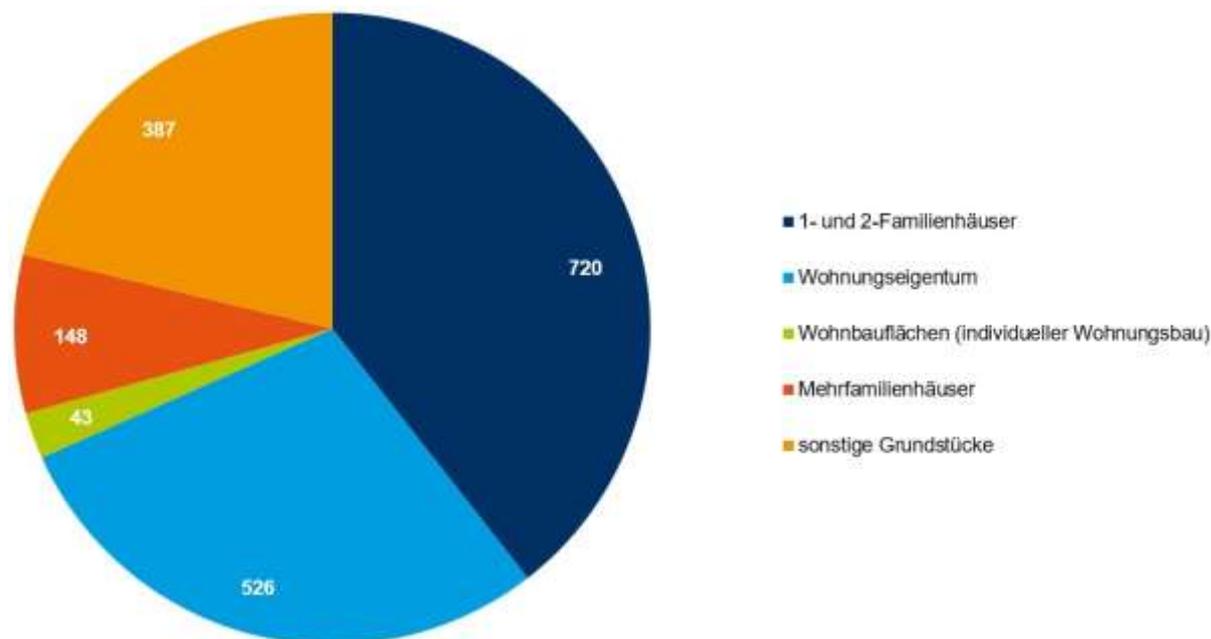
Kaufverträge, bei denen anzunehmen ist, dass sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst worden sind, werden im Grundstücksmarktbericht nicht berücksichtigt. Bei den angegebenen Werten handelt es sich um Ergebnisse, die erfahrungsgemäß die tatsächliche Situation auf dem Grundstücksmarkt 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
<b>Unbebaute Grundstücke</b>					
Individueller Wohnungsbau	43		10,53		
Geschosswohnungsbau	15		6,43		
Gewerbe/Industrie	15		7,95		
Bauerwartungs-, Rohbauland	6		1,36		/
Landwirtschaft	14		1,46		
<b>Bebaute Grundstücke</b>					
Ein- und Zweifamilienhäuser	720		267,27		
Mehrfamilienhäuser	148		93,35		/
Büro-, Geschäftshäuser	12		16,39		/
Gewerbe/Industrieobjekte	15		21,44		/
<b>Wohnungseigentum</b>					
	526		94,20		

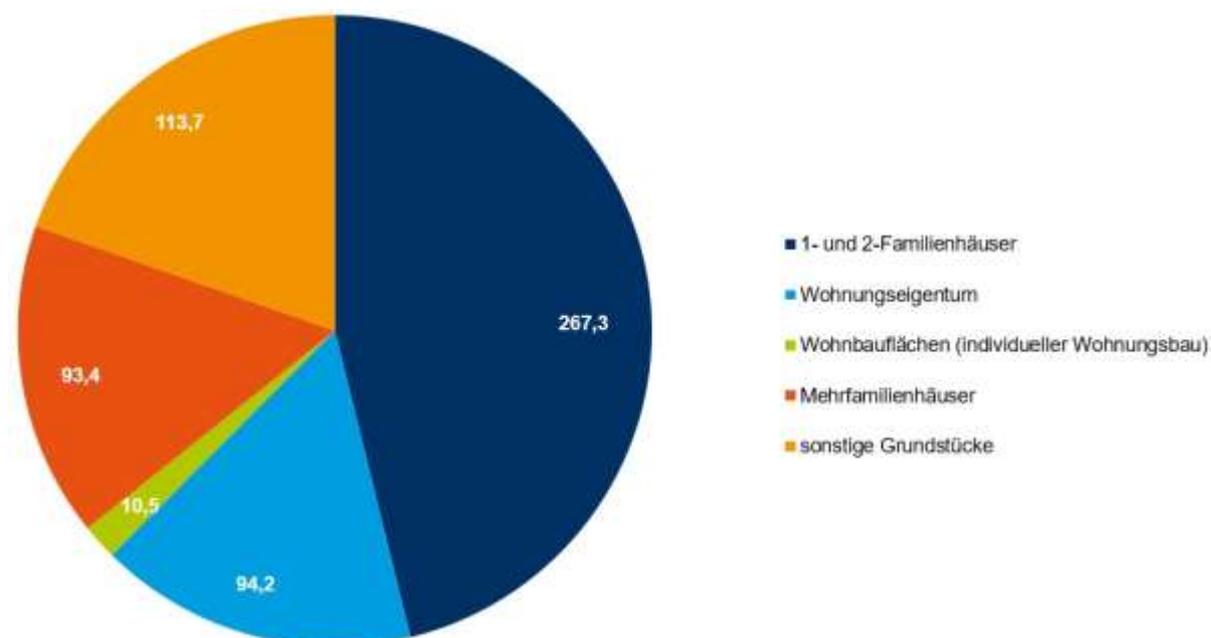
fallend  leicht fallend  stagnierend  leicht steigend  steigend 

### Umsatzanteile nach Anzahl der Kauffälle 2022



Der Anteil der Veräußerungen von bebauten 1- und 2-Familienhausgrundstücken sowie Wohnungseigentum lag bei 39,5 % bzw. 28,8 % der Kauffälle. Dagegen entfielen nur 2,4 % der Kauffälle auf Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau und 8,1 % der Kauffälle auf bebaute Mehrfamilienhausgrundstücke. Alle anderen Teilmärkte spielten nur eine untergeordnete Rolle.

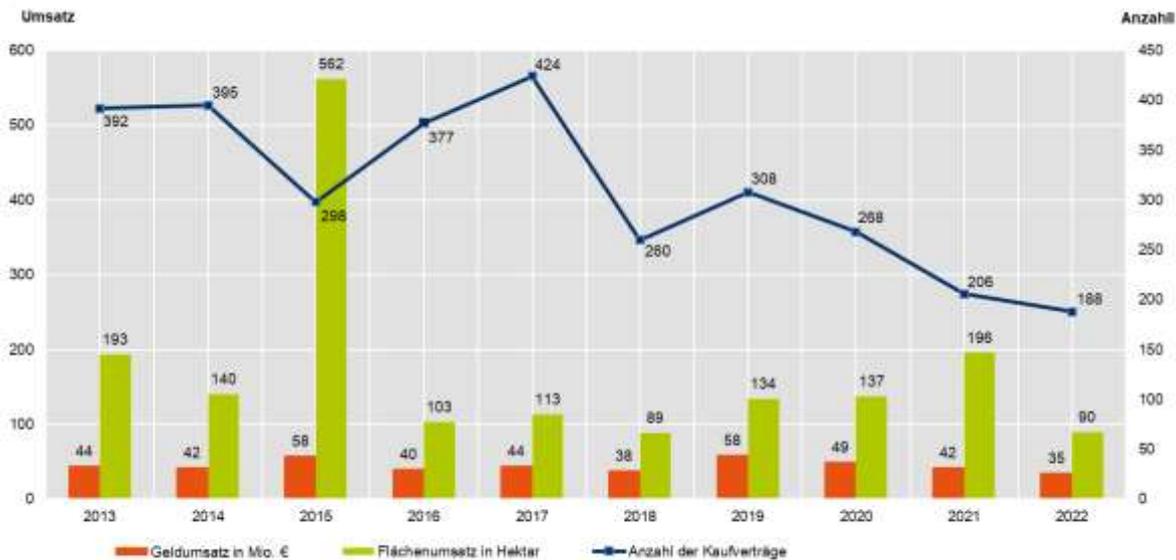
### Umsatzanteile nach Geldumsatz in Mio. € der Kauffälle 2022



Der höchste Geldumsatz wurde beim Verkauf bebauter 1- und 2-Familienhausgrundstücke erzielt. Der Anteil am Gesamtgeldumsatz betrug 46,2 %. Es folgen Wohnungseigentum mit 16,3 % und bebaute Mehrfamilienhausgrundstücke mit 16,1 %. Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau haben einen Anteil von 1,8 % des Gesamtgeldumsatzes. Alle anderen Teilmärkte spielten nur eine untergeordnete Rolle.

## 3.2 Unbebaute Grundstücke

### Umsatzentwicklung unbebauter Grundstücke



### Umsatz unbebauter Grundstücke 2022 im Vergleich zum Vorjahr

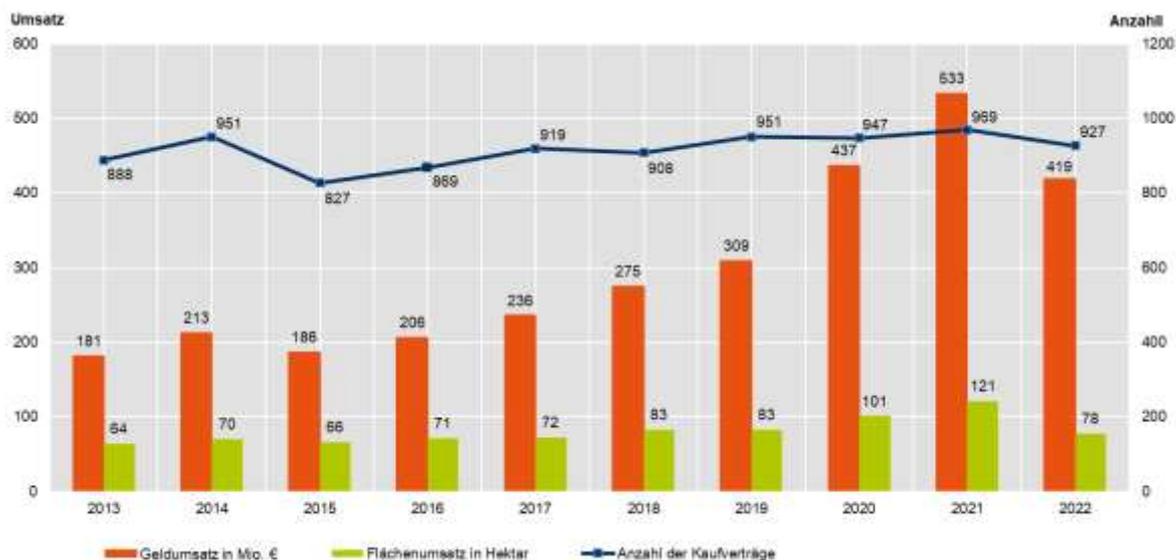
Nutzungsart	Anzahl der Kauffälle		Flächenumsatz in ha		Geldumsatz in Mio. €	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022
Individueller Wohnungsbau	79	43	4,5	2,9	11,9	10,5
Geschosswohnungsbau	8	15	1,3	3,1	4,0	6,4
Gewerbliche Bauflächen	19	17	5,4	8,6	3,1	8,6
sonstiges (z.B. Arrondierungen)	10	29	0,4	0,7	0,3	0,8
<b>Summe Bauland</b>	<b>116</b>	<b>104</b>	<b>11,6</b>	<b>15,3</b>	<b>19,3</b>	<b>26,3</b>
Rohbauland	2	0	1,9	0	2,4	0,0
Bauerwartungsland	7	6	26,4	3,4	5,7	1,4
Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	18	19	23,4	23,4	1,8	1,8
sonstiges (z.B. Gartenland, Straßenflächen)	63	59	132,2	47,5	12,3	5,0
<b>Gesamt (ohne Erbbaurechte)</b>	<b>206</b>	<b>188</b>	<b>195,5</b>	<b>89,6</b>	<b>41,5</b>	<b>34,5</b>

Gegenüber dem Vorjahr verringerte sich die Zahl der Verkäufe von unbebauten Grundstücken um 9 %, der Geldumsatz fiel dabei um 17 %. Es ist die niedrigste Anzahl der Kauffälle und der niedrigste Geldumsatz im Vergleich zu den Vorjahren festzustellen.

Den höchsten Marktanteil nach Anzahl der Kauffälle haben sonstige nicht baulich nutzbare Flächen mit einem Anteil von 31 %, gefolgt von Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau mit einem Anteil von 23 %. Den höchsten Marktanteil nach Geldumsatz haben Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau mit einem Marktanteil von 30 %.

### 3.3 Bebaute Grundstücke

#### Umsatzentwicklung bebauter Grundstücke



#### Umsatz bebauter Grundstücke 2022 im Vergleich zum Vorjahr

Grundstücksart	Anzahl der Kauffälle		Flächenumsatz in ha		Geldumsatz in Mio. €	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022
Ein- und Zweifamilienhäuser	680	720	46,5	40,4	232,8	267,3
Mehrfamilienhäuser	202	148	16,4	13,6	119,8	93,4
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	7	12	4,1	7,3	36,6	16,4
Gewerbe- und Industrieobjekte	23	15	25,6	11,5	20,2	21,4
Sonstige bebaute Grundstücke	57	32	27,9	5,4	123,8	20,2
<b>Gesamt</b>	<b>969</b>	<b>927</b>	<b>120,5</b>	<b>78,2</b>	<b>533,2</b>	<b>418,7</b>

Mit einem Geldumsatz von 418,7 Mio. € bei 927 Kauffällen haben die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Geldvolumen auf dem Grundstücksmarkt im Zuständigkeitsgebiet. Gegenüber dem Vorjahr sank die Zahl der Verkäufe von bebauten Grundstücken leicht um 4 %, der Geldumsatz dagegen sank stark um 21 %.

Ein- und Zweifamilienhäuser stellen mit 78 % der Anzahl der Kauffälle und 64 % des Geldumsatzes den höchsten Marktanteil in diesem Teilmarkt.

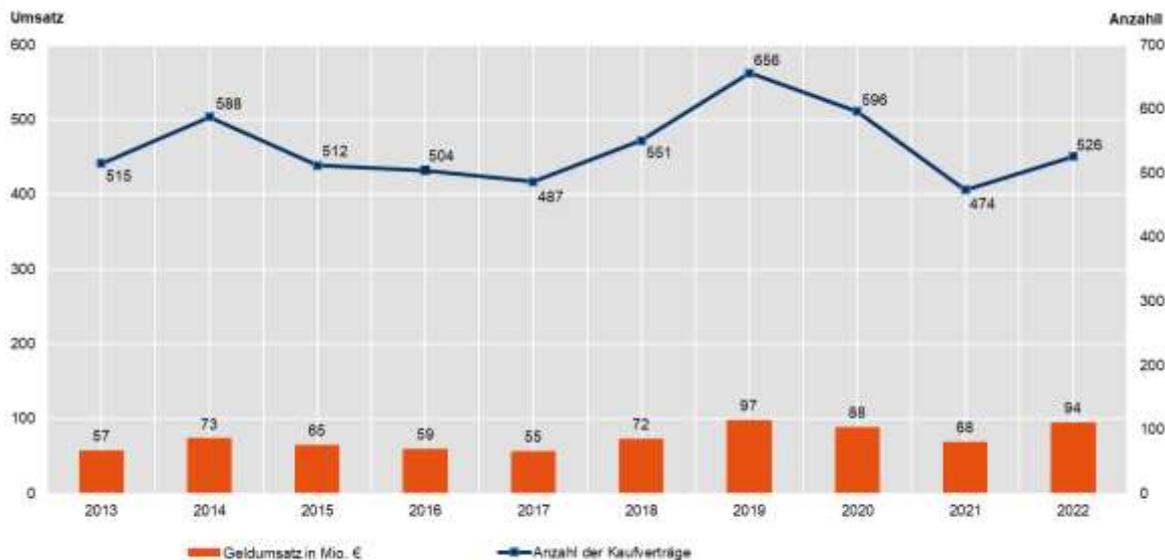
Unter sonstige bebaute Grundstücke sind Grundstücke, die zum Beispiel mit Hotels, Parkhäusern, Garagen, Handels- und Verbrauchermärkten, Freizeiteinrichtungen u. a. bebaut sind, erfasst.

### 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 2022 im Vergleich zum Vorjahr

	Wohnungseigentum				Teileigentum			
	Anzahl der Kauffälle		Geldumsatz in Mio. €		Anzahl der Kauffälle		Geldumsatz in Mio. €	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022
Erstverkäufe	24	35	7,0	12,2	0	0	0	0
Weiterverkäufe	411	460	55,0	77,3	30	33	25,2	4,1
Umwandlungen	39	31	5,5	4,7	0	0	0	0
<b>Gesamt</b>	<b>474</b>	<b>526</b>	<b>67,5</b>	<b>94,2</b>	<b>30</b>	<b>33</b>	<b>25,2</b>	<b>4,1</b>

Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich die Anzahl der Kauffälle von Wohnungseigentum um 11 %, der Geldumsatz um 40 %.

Den höchsten Marktanteil in diesem Teilmarkt haben die Weiterverkäufe mit 87 % der Anzahl der Kauffälle und 82 % des Geldumsatzes.

### 3.5 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

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 Erbbaugrundstücke 2022 im Vergleich zum Vorjahr

	Anzahl der Kauffälle		Flächenumsatz in ha		Geldumsatz in Mio. €	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022
Kauf durch Erbbauberechtigte	48	38	10,3	2,0	8,1	3,7
Kauf sonstiger Marktteilnehmer	5	8	0,4	0,5	0,8	0,7
<b>Gesamt</b>	<b>53</b>	<b>46</b>	<b>10,7</b>	<b>2,5</b>	<b>8,9</b>	<b>4,4</b>

#### Umsatz bebauter Erbbaurechte 2022 im Vergleich zum Vorjahr

	Anzahl der Kauffälle		Flächenumsatz in ha		Geldumsatz in Mio. €	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022
bebaute Grundstücke	63	51	4,5	3,1	21,6	16,3
Wohnungserbbaurecht	52	47	-	-	6,8	6,9
Teilerbbaurecht	3	1	-	-	0,0	0,0
<b>Gesamt</b>	<b>118</b>	<b>99</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>28,4</b>	<b>23,2</b>

#### Umsatz Erbbaurechte Neubestellungen 2022 im Vergleich zum Vorjahr

Nutzungsart	Anzahl der Neubestellungen		Flächenumsatz in ha	
	2021	2022	2021	2022
individueller Wohnungsbau	6	2	0,4	0,2
sonstige Nutzungen	2	3	1,9	0,4
<b>Gesamt</b>	<b>8</b>	<b>5</b>	<b>2,3</b>	<b>0,6</b>

## 3.6 Sonstige

### 3.6.1 Zwangsversteigerungsverfahren

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat im Jahr 2022 15 Mitteilungen (Vorjahr: 16) über Zuschläge in Zwangsversteigerungsverfahren erhalten.

#### Umsatz Zwangsversteigerungen 2022 im Vergleich zum Vorjahr

	Anzahl der Zuschläge		Flächenumsatz in ha		Geldumsatz in Mio. €	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022
unbebaute Grundstücke	0	0	0	0	0	0
bebaute Grundstücke	7	11	2,2	0,9	2,2	2,5
Wohnungs- und Teileigentum	9	4	-	-	0,5	0,7
Erbbaurechte	0	0	0	0	0	0
<b>Gesamt</b>	<b>16</b>	<b>15</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2,7</b>	<b>3,2</b>

## 4 Unbebaute Grundstücke

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

- **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 „Tertiärer Sektor“ (Bereich für Dienstleistungen)**

- Voll erschlossene baureife Grundstücke, die einer überwiegend dem 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 Unterzentrumslage sowie Grundstücke für den Einzelhandel (z.B. überörtlich agierende Handelsunternehmen).

- **Land- und forstwirtschaftliche Flächen**

Hierunter fallen in erster Linie landwirtschaftlich (Ackerland und Grünland) sowie forstwirtschaftlich genutzte Flächen. Ackerland umfasst gemäß § 2 Abs. 3 Satz 1 Bodenschätzungsgesetz die Bodenflächen zum feldmäßigen Anbau von Getreide, Hülsen- und Ölfrüchten, Hackfrüchten, Futterpflanzen, Obst- und Sonderkulturen sowie Gartengewächsen. Unter Grünland fallen gemäß § 2 Abs. 3 Satz 2 die Dauergrasflächen, die in der Regel gemäht oder beweidet werden. Als forstwirtschaftliche Fläche (Wald) 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 m<sup>2</sup> sind bei der Ermittlung der Preisentwicklung und des durchschnittlichen Preises in €/m<sup>2</sup> außer Betracht geblieben.

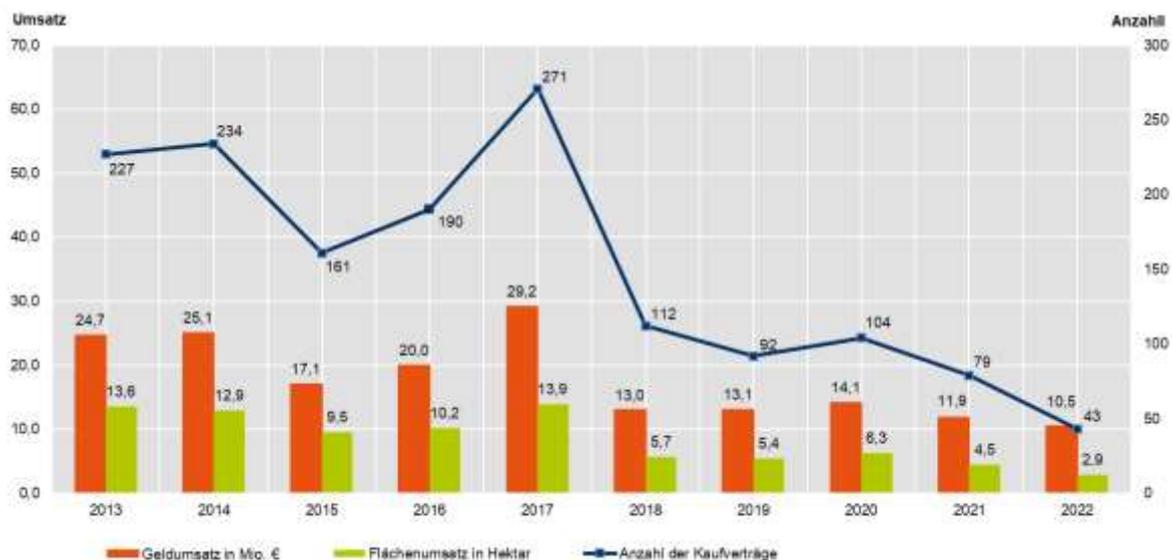
- **Bauerwartungs- und Rohbauland**

Nach § 3 Abs. 2 ImmoWertV handelt es sich bei Bauerwartungsland um Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 5 ImmoWertV) eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, 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 oder 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 (§ 3 Abs. 3 ImmoWertV).

## 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. 2022 sind sogar die niedrigsten Umsatzzahlen in diesem Zeitraum zu verzeichnen. In Betrachtung der einzelnen Städte sind 2022 in den Städten Castrop-Rauxel, Datteln, Herten und Waltrop rückläufige Umsatzzahlen zum Vorjahr festzustellen. In den Städten Haltern am See und Oer-Erkenschwick sind steigende Zahlen zu verzeichnen. In folgender Tabelle sind die Umsätze in den einzelnen Städten einzusehen. Der höchste Geldumsatz sowie der höchste Flächenumsatz wurden in der Stadt Haltern am See erzielt.

### Umsatz Wohnbauflächen Individueller Wohnungsbau 2022 in den einzelnen Städten im Vergleich zum Vorjahr

Stadt	Anzahl der Kauffälle		Flächenumsatz in ha		Geldumsatz in Mio. €	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022
Castrop-Rauxel	32	8	1,59	0,37	4,19	1,71
Datteln	8	3	0,51	0,35	1,12	0,95
Haltern am See	12	16	0,87	1,14	2,33	4,61
Herten	14	5	0,88	0,33	2,15	1,25
Oer-Erkenschwick	4	6	0,29	0,32	0,84	0,98
Waltrop	9	5	0,38	0,35	1,24	1,04

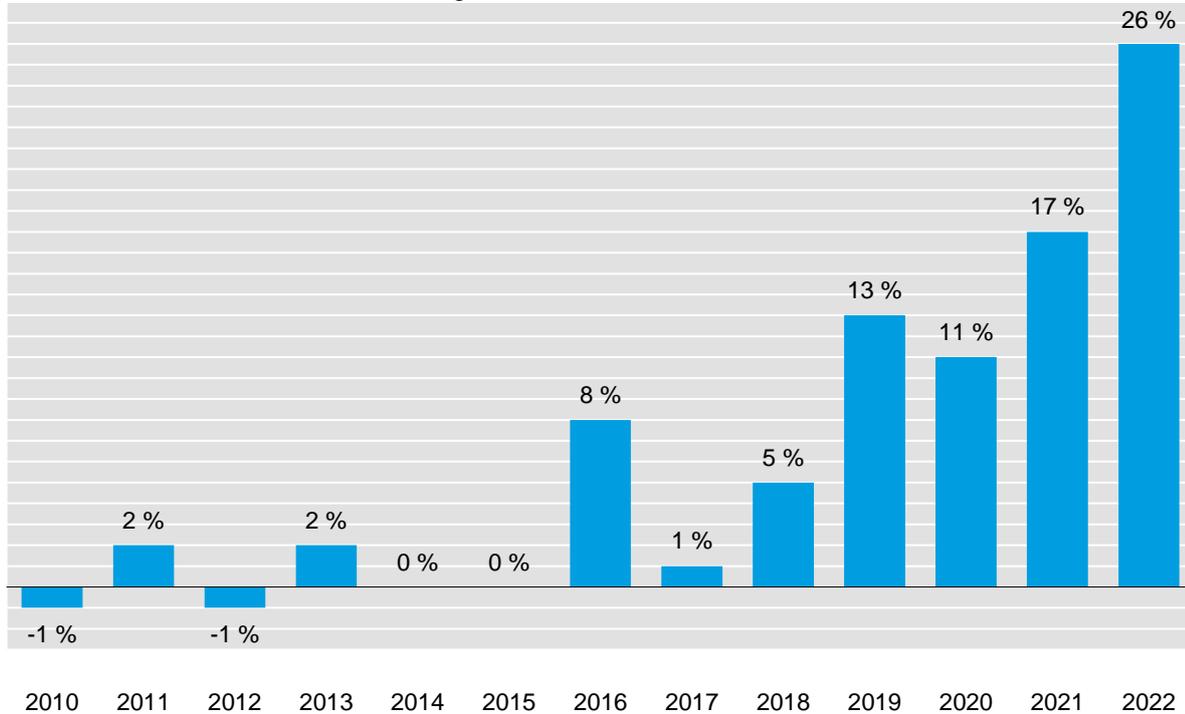
### Preisentwicklung 2022

Die Preise für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus im Zuständigkeitsbereich sind im Jahr 2022 stark gestiegen.

In nachfolgender Grafik ist die durchschnittliche prozentuale Bodenpreisentwicklung für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus bezogen auf eine mittlere Richtwertlage dargestellt. Seit 2019 sind stark steigende Preise zu beobachten.

### Entwicklung der Bodenpreisveränderungen

Wohnbauflächen Individueller Wohnungsbau

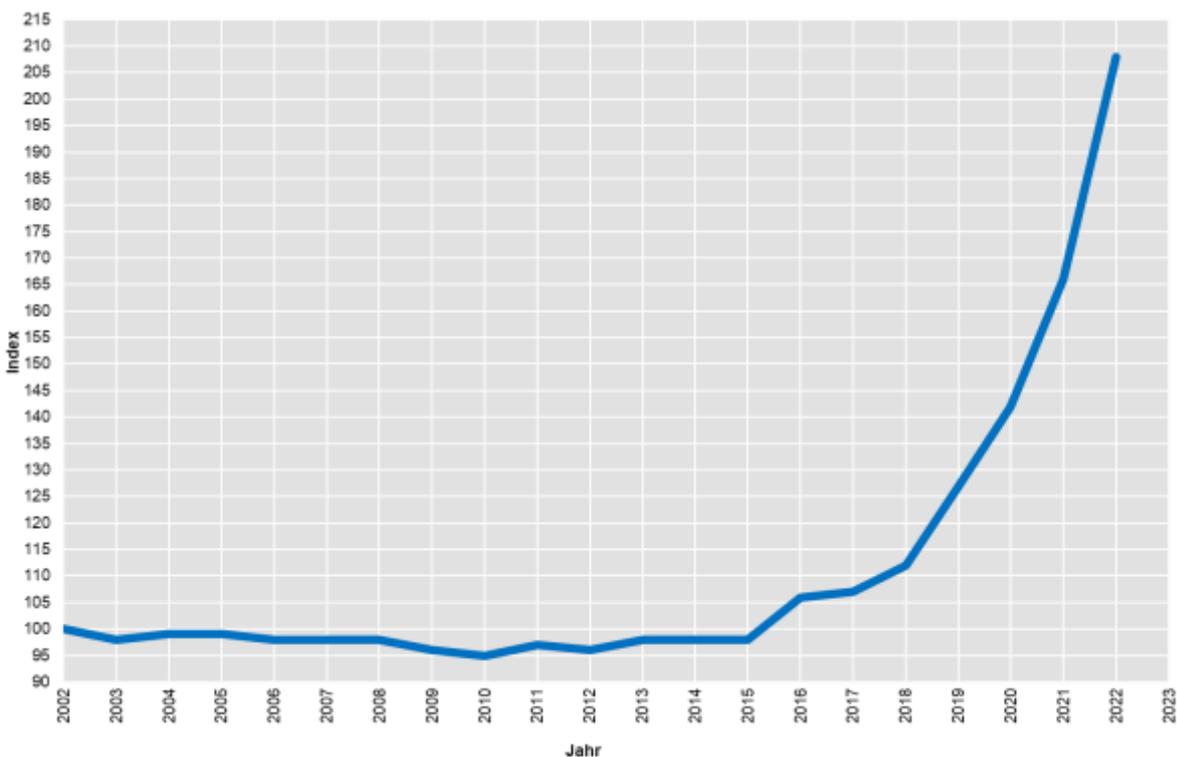


In der weiteren Grafik ist die Preisentwicklung im Zuständigkeitsbereich anhand einer Indexreihe dargestellt.

### Entwicklung der beitragsfreien Bodenpreise von 2002 bis 2022

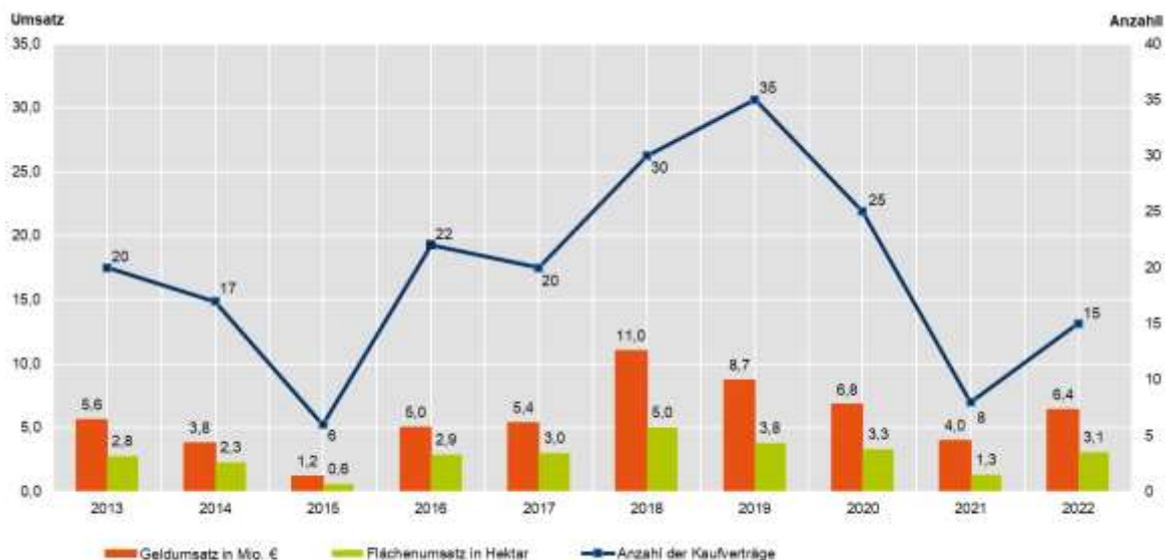
Wohnbauflächen Individueller Wohnungsbau

Basisjahr 2002 (Index = 100)



## 4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

### Umsatzentwicklung Wohnbauflächen Geschosswohnungsbau



Die Anzahl der Kauffälle sowie der Geld- und Flächenumsatz von Wohnbauflächen Geschosswohnungsbau im Jahr 2022 sind gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Geld- und Flächenumsatz liegen über, die Anzahl der Kauffälle unter dem Durchschnitt der Vorjahre 2013 bis 2021.

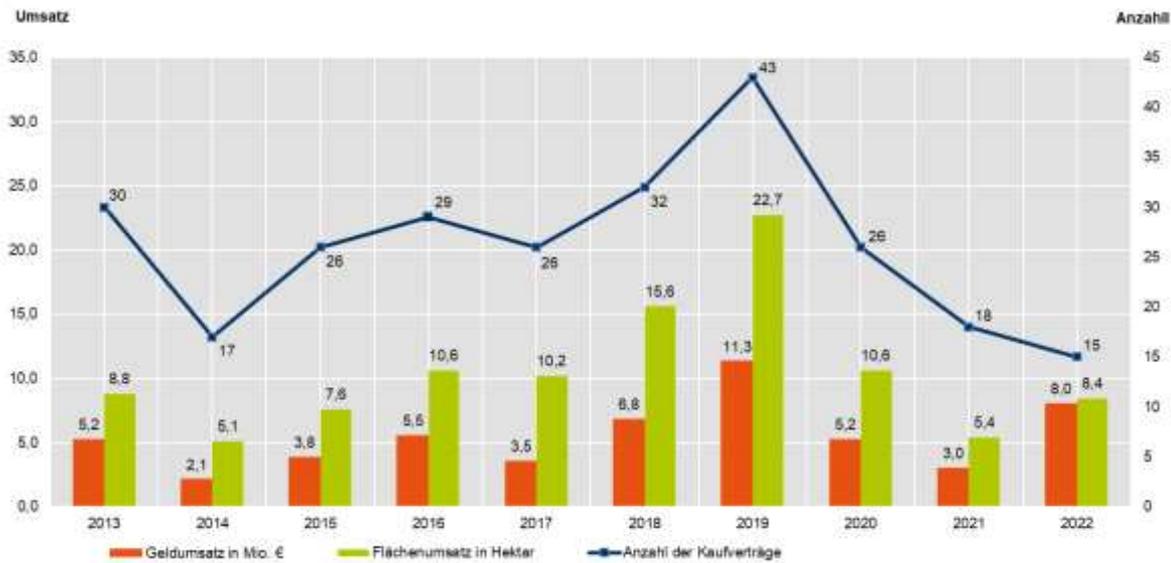
### Umsatz Wohnbauflächen Geschosswohnungsbau 2022 in den einzelnen Städten im Vergleich zum Vorjahr

Stadt	Anzahl der Kauffälle		Flächenumsatz in ha		Geldumsatz in Mio. €	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022
Castrop-Rauxel	4	4	1,04	1,78	2,99	1,18
Datteln	1	0	/	0	/	0
Haltern am See	1	7	/	0,86	/	3,86
Herten	2	2	0,08	0,21	0,16	0,48
Oer-Erkenschwick	0	1	0	/	0	/
Waltrop	0	1	0	/	0	/

## 4.3 Gewerbliche Bauflächen

### Umsatzentwicklung Gewerbliche Bauflächen

#### Gewerbe und Industrie



Die Anzahl der Kauffälle der gewerblichen Bauflächen (Gewerbe und Industrie) hat sich 2022 gegenüber dem Vorjahr verringert, der Geld- und Flächenumsatz dieser Flächen sind dagegen gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Im Vergleich zu den Jahren 2013 bis 2021 liegen die Anzahl der Kauffälle und der Flächenumsatz im Jahr 2022 unter, der Geldumsatz über dem Durchschnitt der Vorjahre.

#### Umsatz Gewerbliche Bauflächen 2022 in den einzelnen Städten im Vergleich zum Vorjahr

Stadt	Anzahl der Kauffälle		Flächenumsatz in ha		Geldumsatz in Mio. €	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022
Castrop-Rauxel	6	6	1,35	5,94	0,57	5,99
Datteln	3	5	0,91	1,24	0,63	0,62
Haltern am See	1	0	/	0	/	0
Herten	0	1	0	/	0	/
Oer-Erkenschwick	3	1	0,82	/	0,54	/
Waltrop	5	2	1,10	0,59	0,57	0,60

#### Preisentwicklung 2022

Die Preise für gewerbliche Bauflächen im Zuständigkeitsbereich sind im Jahr 2022 leicht gefallen.

#### Gewerbe / Handel – ‘Tertiärer Sektor‘

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.

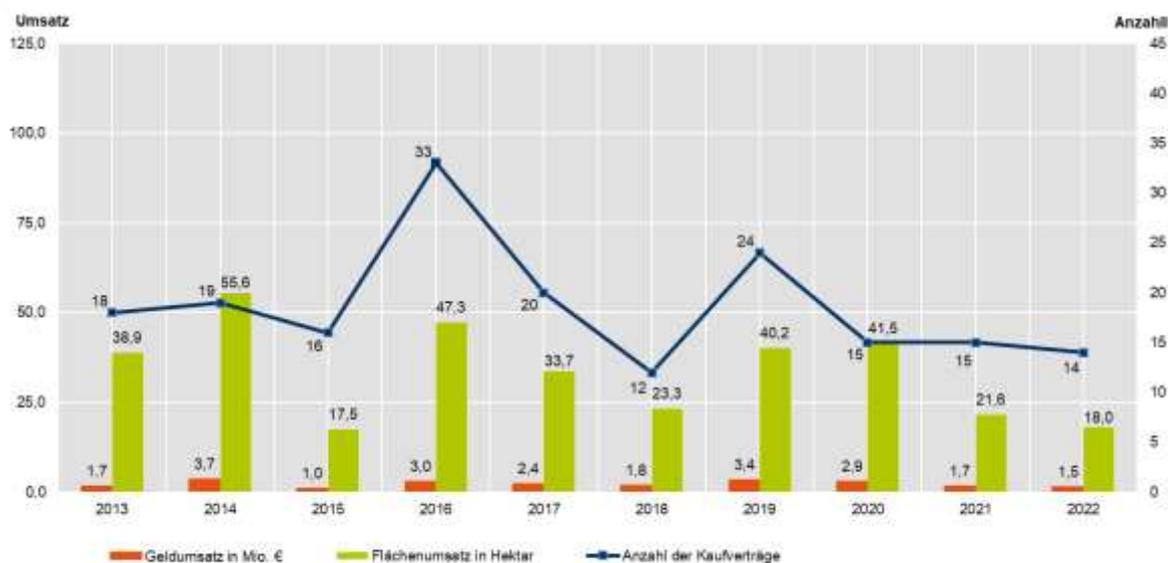
Im Jahr 2022 lagen 2 Kauffälle vor (Vorjahr 1). Der Geldumsatz betrug 0,67 Mio. €, der Flächenumsatz 0,24 ha.

## 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 2022 in den einzelnen Städten im Vergleich zum Vorjahr

Stadt	Anzahl der Kauffälle		Flächenumsatz in ha		Geldumsatz in Mio. €	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022
Castrop-Rauxel	1	2	/	3,71	/	0,45
Datteln	4	4	3,73	6,01	0,21	0,28
Haltern am See	5	4	10,89	3,07	0,79	0,30
Herten	0	0	0	0	0	0
Oer-Erkenschwick	0	2	0	3,32	0	0,25
Waltrop	5	2	6,14	1,88	0,60	0,18

### 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 2020 bis 2022 liegt er bei 7,85 €/m<sup>2</sup> und damit über dem Vorjahresniveau (7,34 €/m<sup>2</sup>) für die Jahre 2019 bis 2021.

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. 200 Fragebögen zurückerhalten. Die ausgewerteten Fragebögen enthalten Informationen zu Kauffällen aus dem Randbereich des Münsterlandes (z.B. Haltern am See) als auch aus dem Randbereich des Ruhrgebiets (z.B. Castrop-Rauxel). Aufgrund der weiträumigen Verteilung ergibt sich eine große Streubreite der unten genannten möglichen Einflussgrößen. Es ist daher im Einzelfall sachverständig zu prüfen, inwieweit die ermittelten Kenngrößen auch in der Mikrolage des Bewertungsfalls angewendet werden 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 20 % bis 40 % 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.

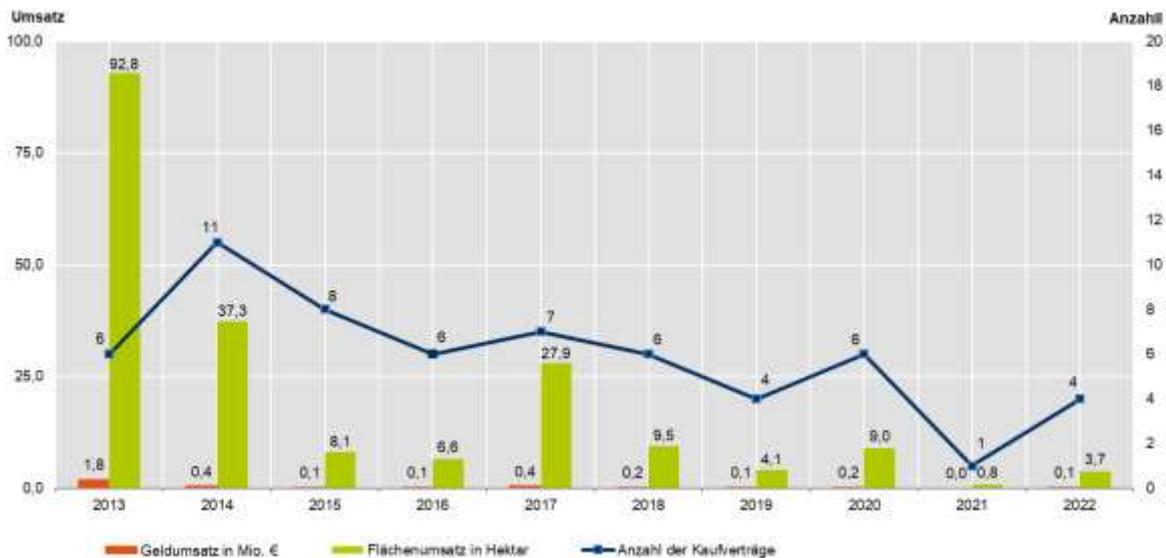
Die Auswertung hat ergeben, dass Kaufpreise für landwirtschaftliche Flächen mit Hofanschluss 20 % bis 60 % über den Kaufpreisen von landwirtschaftlichen Flächen in freier Feldlage liegen.

Hinweis:

Für spezielle landwirtschaftliche Flächen empfiehlt der Gutachterausschuss eine Auswertung aus der Kaufpreissammlung.

### Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

#### Umsatzentwicklung Forstwirtschaftlich genutzte Flächen



#### Umsatz 2022 Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. €
4	3,72	0,08

## Preisentwicklung 2022

Der durchschnittliche forstwirtschaftliche Kaufpreis (einschließlich durchschnittlichem Aufwuchs) im Zuständigkeitsgebiet liegt bei 1,85 €/m<sup>2</sup> und damit über dem Vorjahresniveau. Der durchschnittliche Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke ohne Aufwuchs lag im Jahr 2022 bei 0,70 €/m<sup>2</sup>.

## 4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

### Bauerwartungsland

Nach § 3 Abs. 2 ImmoWertV handelt es sich bei Bauerwartungsland um Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 5 ImmoWertV) eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, 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 2022 Bauerwartungsland

Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. €
6	3,38	1,36

### Rohbauland

Als Rohbauland werden Flächen bezeichnet, die nach den §§ 30, 33 oder 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 (§ 3 Abs. 3 ImmoWertV).

### Umsätze 2022 Rohbauland

Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. €
0	-	-

## **4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke**

### **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 2022 hat die Auswertung von 26 Kauffällen dieser Flächen ergeben, dass der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche für diese Flächen etwa dem 1,4-fachen Bodenrichtwert für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke entspricht. Die Standardabweichung beträgt 0,7.

### **Garten- und Hinterland aus landwirtschaftlichen Flächen**

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

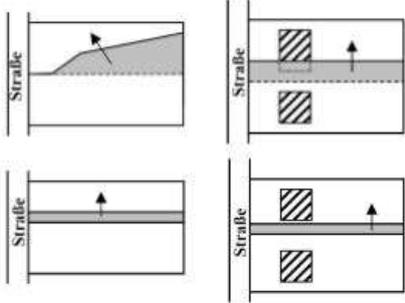
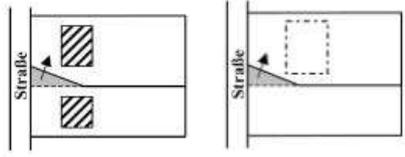
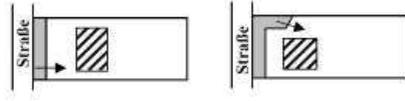
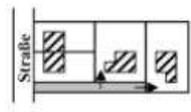
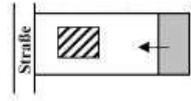
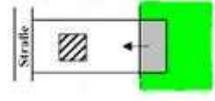
### **Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen**

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

## Arrondierungsflächen bzw. nicht selbständig bebaubare Teilflächen

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 2022. 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)	69 - 87 % Ø 78 % 76 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)	52 - 86 % Ø 69 % 22 Kauffälle	
3) Rückübertragung Verkehrsflächen unmaßgebliche Teilflächen bei bereits ausreichendem Vorgarten bzw. größere Teilflächen als Vorgarten oder Stellplatzfläche bei bisher minimalem Vorgarten	24 - 36 % Ø 30 % 47 Kauffälle	
4) Private Erschließungsflächen Flächen, durch die eine Erschließung (bzw. bessere Erschließung wie z.B. durch die Aufhebung eines Notwegerechts) geschaffen wird	29 - 91 % Ø 60 % 10 Kauffälle	
5) Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen	19 - 27 % Ø 23 % 66 Kauffälle	
6) Garten- und Hinterland aus landwirtschaftlichen Flächen	Ø 3,7-facher Bodenrichtwert für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke Standardabweichung 3,4 20 Kauffälle	

## 4.7 Bodenrichtwerte

### 4.7.1 Definition

Eine der wesentlichsten Aufgaben der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten (§ 196 BauGB). Diese werden von den Gutachterausschüssen jährlich, bezogen auf den 01. Januar des laufenden Jahres, für bestimmte Nutzungsarten und Entwicklungsstufen, zonal und flächendeckend ermittelt und beschlossen. Die Bodenrichtwerte werden webbasiert über das Grundstücksmarktinformationssystem BORIS.NRW (siehe Pos. 4.7.2) unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) bereitgestellt.

Ein Bodenrichtwert ist ein vorwiegend aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Bodenwert je Quadratmeter für ein Gebiet (Bodenrichtwertzone) mit im Wesentlichen gleichen wertbestimmenden Merkmalen wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstückstiefe, Beitragszustand. Bei Bauland ist er bezogen auf ein baureifes Grundstück, dessen Eigenschaften für das Gebiet typisch sind (so genanntes Richtwertgrundstück). Bodenrichtwerte beziehen sich grundsätzlich auf unbebaute Grundstücke.

Hinweis:

Der Bodenrichtwert (§ 196 BauGB) ist kein Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 BauGB. Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften wie z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

### Erläuterungen zum Bodenrichtwert 2023

#### 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 (€/m<sup>2</sup>) 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, Geschosszahl, Baulandtiefe, Grundstücksfläche, spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält. Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück.

Das Lagemerkmale des jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert.

Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen. Abweichungen des einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert. Diese können aus Umrechnungsvorschriften des jeweiligen Gutachterausschusses abgeleitet werden. Sie werden jedem Bodenrichtwertausdruck 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](http://www.boris.nrw.de)).

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

### **Bodenrichtwerte für Bauland**

Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabefrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von § 127 und § 135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen (siehe: Wertrahmen für die Beitragsfreiheit der Bodenrichtwerte (Seite 36)).

### **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 im 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 auf den Wertanteil des Waldbodens ohne Aufwuchs. In historischen Richtwerten bis inklusive 2022 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).

## Sonstige Flächen

Auch für Flächen, die nach allgemeiner Verkehrsauffassung nicht an Rechtsgeschäften teilnehmen bzw. die in Rechtsgeschäften regelmäßig ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse unterliegen, sind Bodenrichtwerte abzuleiten. Größere Areale (z.B. Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen, Kliniken, Messegelände, Flughäfen, Abraumhalden, Tagebau, Militärgelände) werden im Allgemeinen als eigene Zone ausgewiesen.

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. in W-Gebieten:

##### 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. 35) 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. 35) zu berücksichtigen.

#### 2. im Außenbereich:

##### a) 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. 35) zu berücksichtigen.

##### b) ohne Satzung nach § 35 (6) BauGB

Bodenrichtwerte für „Wohnen im Außenbereich“ bezeichnen Grundstücke in der Entwicklungsstufe des baureifen Landes, die nach den Bestimmungen des § 35 des Baugesetzbuches im Außenbereich zu Wohnzwecken eingeschränkt nutzbar sind. Der Bodenrichtwert ist folgendermaßen definiert:

- Ausschließlich Wohnen im Außenbereich
- Gilt **nicht** für landwirtschaftliche Hofstellen und Betriebsgrundstücke
- Funktionalflächengröße Wohnen 750 m<sup>2</sup> bis 1.000 m<sup>2</sup>
- Ein- bis zweigeschossige Bauweise
- Erschließung gilt als gesichert
- Übrige Flächen (z.B. Hausgarten, Obstwiesen, land- und forstwirtschaftliche Flächen) sind entsprechend ihrer Nutzung einzustufen und zu bewerten.

#### 3. in M-Gebieten: 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. 35) zu berücksichtigen.

**4. für Geschäftsgrundstücke in MK- bzw. M-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.

**5. 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****6. Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke:**

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf Flächen mit einer Mindestgröße von 2.500 m<sup>2</sup>, die im innerlandwirtschaftlichen Grundstücksverkehr veräußert wurden. Wertrelevante Umrechnungsfaktoren sind, soweit signifikant vorhanden, separat ausgewertet worden.

**7. Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke:**

Der angegebene Bodenrichtwert bezieht sich auf Flächen **ohne Aufwuchs** und mit einer Mindestgröße von 2.500 m<sup>2</sup>. 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. a), 1. b), 2. a) und 3.):

		Tiefe des Bodenrichtwertgrundstücks						
		20	25	30	35	40	45	50
Tiefe des zu bewer- tenden Grund- stücks	20	1,00	1,05	1,13	1,17	1,26	1,34	1,39
	25	0,95	1,00	1,07	1,11	1,19	1,28	1,32
	30	0,89	0,94	1,00	1,04	1,12	1,20	1,24
	35	0,85	0,90	0,96	1,00	1,08	1,15	1,19
	40	0,79	0,84	0,89	0,93	1,00	1,07	1,11
	45	0,74	0,78	0,84	0,87	0,94	1,00	1,04
	50	0,72	0,76	0,81	0,84	0,90	0,97	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 33 Bodenrichtwerte für Bauland)

<b>Erschließungsqualität</b>	<b>Wert der Beiträge Individueller Wohnungsbau*</b> in W- und M-Gebieten (1- und 2-geschossig) (Vorjahr) <b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>Wert der Beiträge Geschosswohnungsbau*</b> (3- und mehrgeschossig) (Vorjahr) <b>€/m<sup>2</sup></b>
einfach, z.B. historische Alterschließung schmale Straßen/Wege/Gassen Ortsdurchfahrtsstraßen ohne besondere Ausbauten (in der Regel Baugebiete vor 1965)	<b>45</b> (40)	<b>65</b> (55)
durchschnittliche Erschließungsqualität (Baugebiete von 1965 bis 1990)	<b>75</b> (65)	<b>80</b> (70)
neuzeitliche Erschließungsqualität, z.B. Wohnspielstraßen (Baugebiete ab 1990) sowie naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen	<b>100</b> (85)	<b>105</b> (90)

\* bezogen auf eine Grundstückstiefe von 35 m, bei anderen Grundstückstiefen vergleiche Seite 34

<b>Erschließungsqualität</b>	<b>Wert der Beiträge Gewerbliche Bauflächen**</b> (Vorjahr) <b>€/m<sup>2</sup></b>
Baugebiete vor 1990	<b>17</b> (15)
Baugebiete ab 1990	<b>22</b> (19)

\*\* 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 Grundstücksmarktinformationssystem BORIS.NRW

Die Gutachterausschüsse und der Obere Gutachterausschuss in Nordrhein-Westfalen stellen in Zusammenarbeit mit dem Landesbetrieb Information und Technik NRW ihre Informationen über die zentrale Plattform BORIS.NRW zur Verfügung. Durch die Bereitstellung von

- Bodenrichtwerten,
- Immobilienrichtwerten,
- allgemeiner Preisauskunft,
- Bodenrichtwertübersichten (vormals: Bodenwertübersichten),
- Immobilienrichtwertübersichten (vormals: Immobilienpreisübersichten),
- Grundstücksmarktberichten
- Grundstücksmarktdaten NRW

wird ein wesentlicher Beitrag zur Verbesserung der Transparenz des Grundstücksmarktes in Nordrhein-Westfalen geleistet.

#### Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte 2023 (Wertermittlungsstichtag 01.01.2023)



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. Auch die Grundstücksmarktdaten NRW werden seit 2020 als auswertbare spaltenbasierte Textdatei aufbereitet. Interessierte Nutzer haben die Möglichkeit, die Datensätze kostenlos herunterzuladen. Die Internetadressen lauten:

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



Darüber hinaus wird BORIS.NRW als App angeboten. Die BORIS-NRW App ergänzt das Online-Angebot von BORIS.NRW um die Möglichkeit des mobilen Abrufs von Bodenrichtwerten und Immobilienrichtwerten via Smartphone. Hierüber können jederzeit die wichtigsten Informationen zu den aktuellen und den historischen Bodenrichtwerten (ab 2011) sowie Immobilienrichtwerten mobil abgerufen werden. Als Kartengrundlage werden die amtlichen Luftbilder oder die topografischen Karten verwendet. 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)
- Kostenerstattungsbeiträge 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 2023 veröffentlicht worden:

### Individueller Wohnungsbau

Stadt	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche: 350 - 800 m <sup>2</sup> * beitragsfrei in €/m <sup>2</sup> Lage:			Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Grundstücksfläche: 250 - 500 m <sup>2</sup> * beitragsfrei in €/m <sup>2</sup> Lage:			Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche: 150 - 300 m <sup>2</sup> * beitragsfrei in €/m <sup>2</sup> Lage:		
	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig
	Castrop-Rauxel	360	300	240	360	300	240	360	300
Datteln	300	260	230	300	260	230	300	260	230
Haltern am See	480	400	230	480	400	230	480	400	230
Herten	340	270	240	340	270	240	340	270	240
Oer-Erkenschwick	320	250	230	320	250	230	320	250	230
Waltrop	350	300	250	350	300	250	350	300	250

\* 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 <sup>2</sup> Lage:		
	gut	mittel	mäßig
	Castrop-Rauxel	360	300
Datteln	300	280	250
Haltern am See	490	400	250
Herten	370	300	240
Oer-Erkenschwick	290	260	240
Waltrop	400	320	290

\* 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 <sup>2</sup>		
	Lage:		
	gut	mittel	mäßig
Castrop-Rauxel	58	44	38
Datteln	52	44	
Haltern am See	52	46	44
Herten	42	39	
Oer-Erkenschwick	46	42	
Waltrop	52	42	

**Land- und Forstwirtschaftliche Flächen**

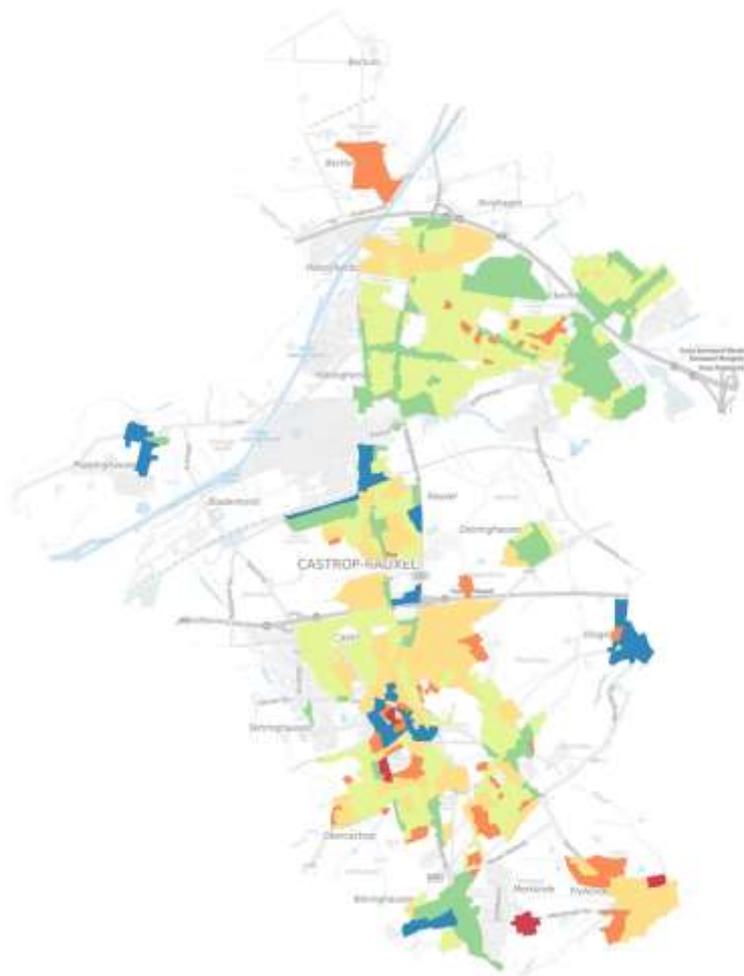
Stadt	Landwirtschaftliche Flächen	Forstwirtschaftliche Flächen (ohne Aufwuchs)
Castrop-Rauxel	8,00	0,80
Datteln	8,00	0,80
Haltern am See	8,50	0,80
Herten	8,00	0,80
Oer-Erkenschwick	8,00	0,80
Waltrop	9,00	0,80

**Hinweis:**

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

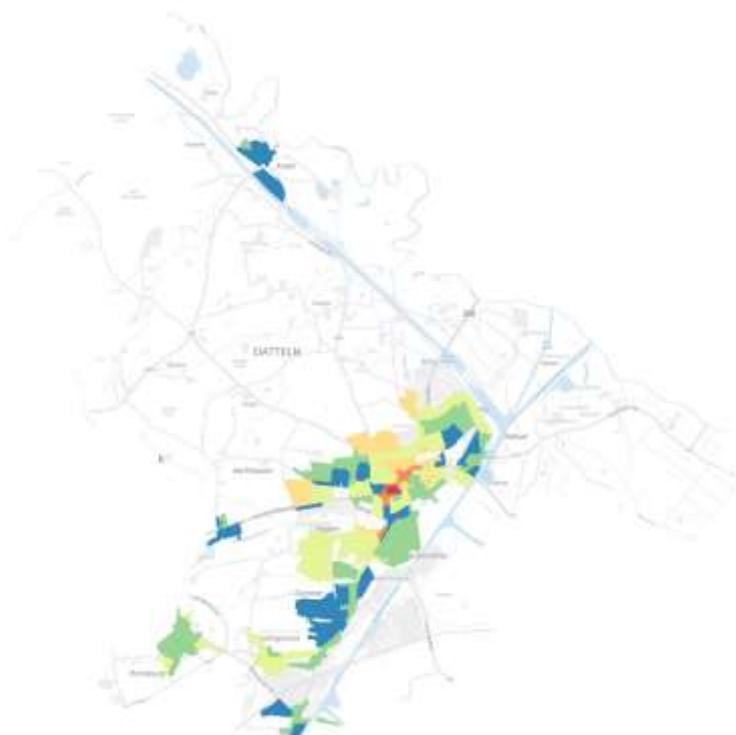
## Übersichtskarten über die beitragsfreien Bodenrichtwerte für Gebiete mit Wohnbauflächen (Individueller Wohnungsbau, Geschosswohnungsbau) sowie mit gemischten Bauflächen (Geschosswohnungsbau)

(siehe: Örtliche Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte (Seite 34))

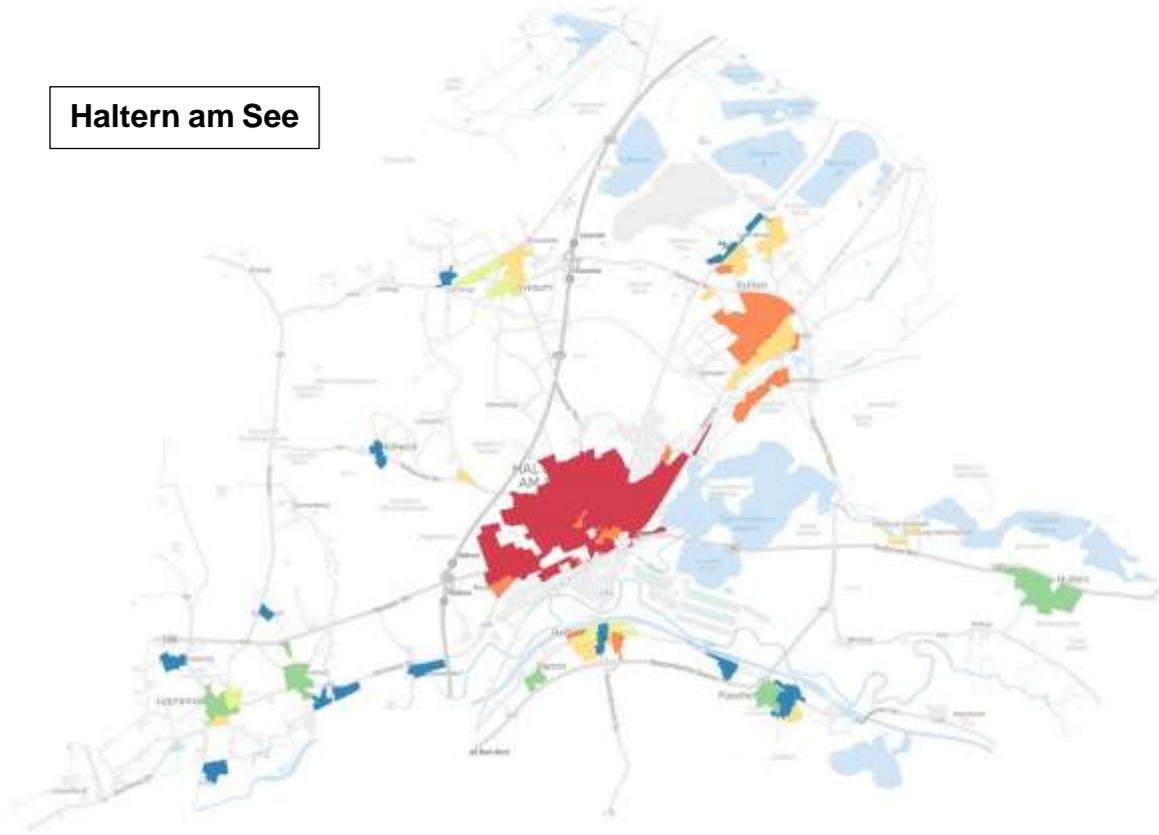
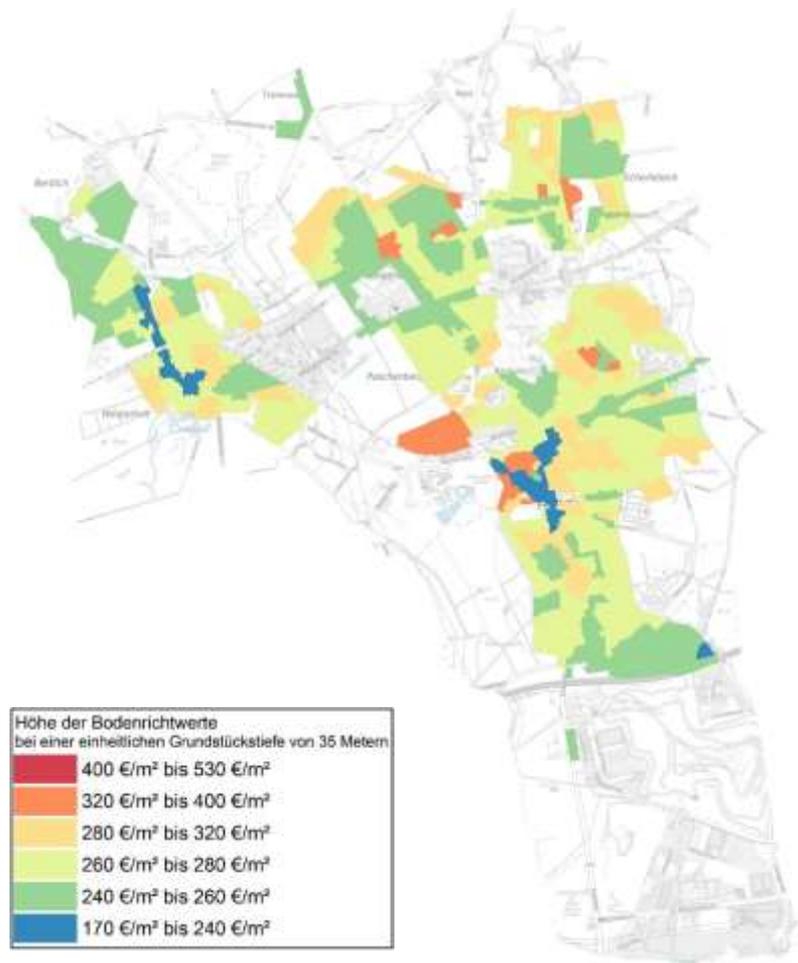


Castrop-Rauxel

Höhe der Bodenrichtwerte: bei einer einheitlichen Grundstückstiefe von 35 Metern	
400 €/m <sup>2</sup> bis 530 €/m <sup>2</sup>	Red
320 €/m <sup>2</sup> bis 400 €/m <sup>2</sup>	Orange
280 €/m <sup>2</sup> bis 320 €/m <sup>2</sup>	Yellow
260 €/m <sup>2</sup> bis 280 €/m <sup>2</sup>	Light Green
240 €/m <sup>2</sup> bis 260 €/m <sup>2</sup>	Green
170 €/m <sup>2</sup> bis 240 €/m <sup>2</sup>	Blue

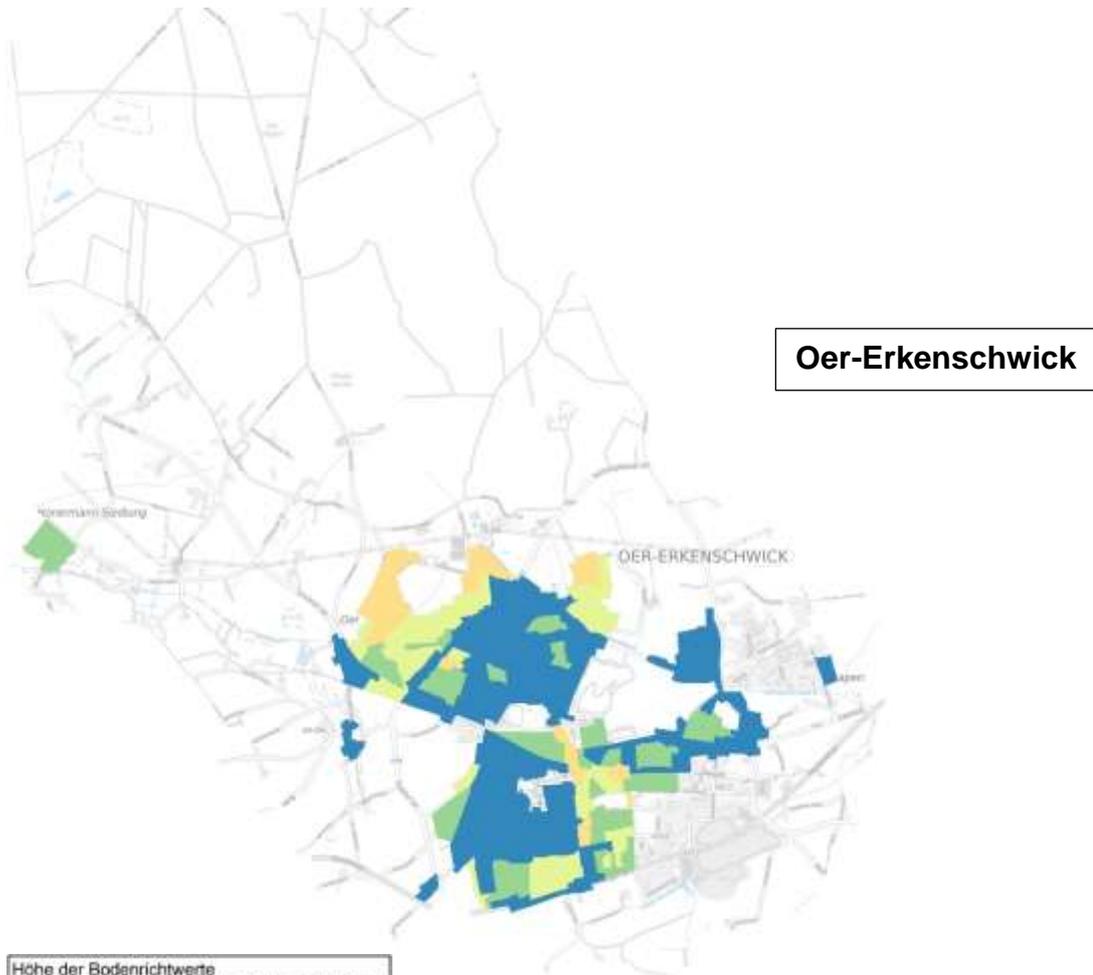


Datteln

**Haltern am See****Herten**

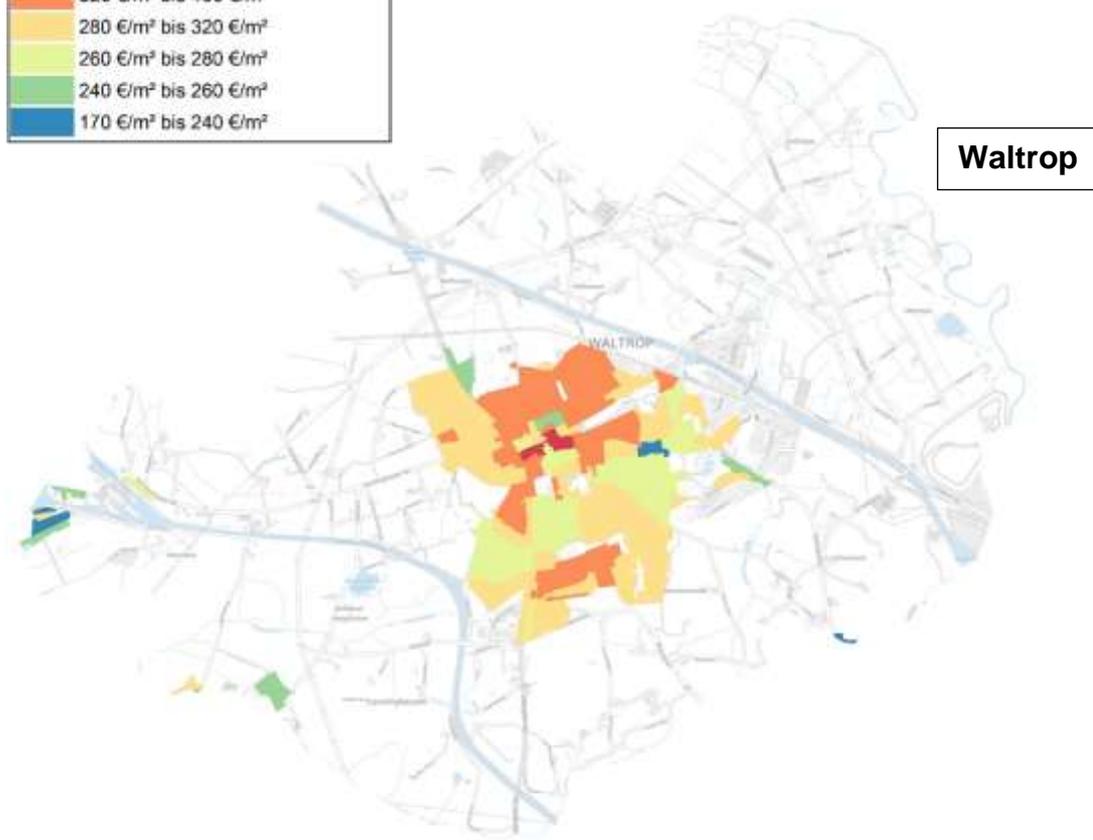
Höhe der Bodenrichtwerte  
bei einer einheitlichen Grundstückstiefe von 35 Metern

400 €/m <sup>2</sup> bis 530 €/m <sup>2</sup>
320 €/m <sup>2</sup> bis 400 €/m <sup>2</sup>
280 €/m <sup>2</sup> bis 320 €/m <sup>2</sup>
260 €/m <sup>2</sup> bis 280 €/m <sup>2</sup>
240 €/m <sup>2</sup> bis 260 €/m <sup>2</sup>
170 €/m <sup>2</sup> bis 240 €/m <sup>2</sup>



Höhe der Bodenrichtwerte  
bei einer einheitlichen Grundstückstiefe von 35 Metern

400 €/m <sup>2</sup> bis 530 €/m <sup>2</sup>
320 €/m <sup>2</sup> bis 400 €/m <sup>2</sup>
280 €/m <sup>2</sup> bis 320 €/m <sup>2</sup>
260 €/m <sup>2</sup> bis 280 €/m <sup>2</sup>
240 €/m <sup>2</sup> bis 260 €/m <sup>2</sup>
170 €/m <sup>2</sup> bis 240 €/m <sup>2</sup>



#### 4.7.4 Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten

##### Indexreihen

Nach § 18 ImmoWertV dienen Indexreihen der Berücksichtigung von im Zeitverlauf eintretenden Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse. 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
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
2021	171	141	211	184	176	151	166
2022	175	120	275	220	148	205	208

##### **Umrechnungsbeispiel:**

Bodenpreis 2022 in Castrop-Rauxel gesucht

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

Bodenpreisindex 2022 = 175

Bodenpreisindex 2002 = 100

$$\frac{175}{100} \times 180,-- \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 315,-- \text{ €/m}^2$$

**Bodenwert 2022 = 315,-- €/m<sup>2</sup>**

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

<b>Jahr (Stichtag 30. Juni)</b>	<b>Bodenpreisindex</b>
2002	100
2010	104
2011	109
2012	109
2013	110
2014	111
2015	112
2016	113
2017	110
2018	108
2019	109
2020	112
2021	114
2022	113*

\* 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**

<b>Jahr</b>	<b>Bodenpreisindex*</b>
2000	100
2010	117
2011	118
2012	118
2013	122
2014	137
2015	149
2016	165
2017	180
2018	209
2019	230
2020	237
2021	227
2022	243

\* 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 stieg 2022 im Zuständigkeitsgebiet die Anzahl der Kauffälle um 6 % zum Vorjahr. Der Geldumsatz erhöhte sich um 15 % auf 267,3 Mio. €. Dies ist der höchste Geldumsatz im Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser im Vergleich zu den letzten 10 Jahren.

#### Umsatz Ein- und Zweifamilienhäuser 2022 in den einzelnen Städten im Vergleich zum Vorjahr (mit prozentualen Veränderungen)

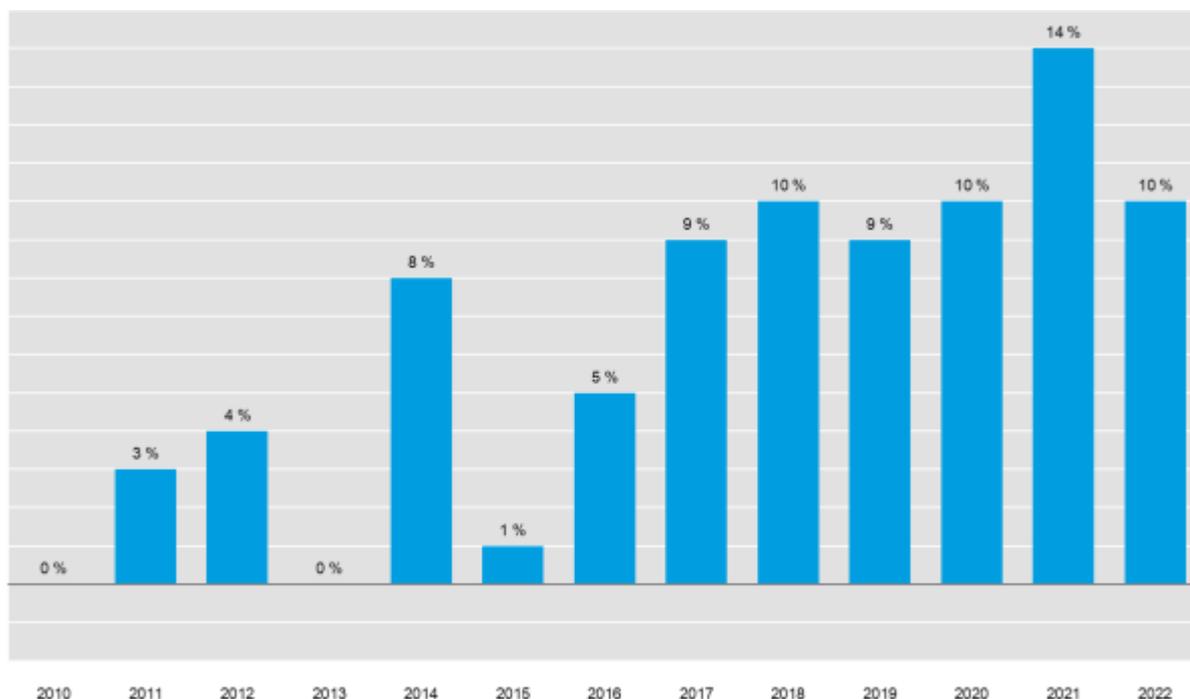
Stadt	Anzahl der Kauffälle			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Mio. €		
	2021	2022	2021/2022	2021	2022	2021/2022	2021	2022	2021/2022
Castrop-Rauxel	223	264	+ 18 %	10,73	10,72	0 %	71,9	91,8	+ 28 %
Datteln	116	89	- 23 %	10,56	4,24	- 60 %	39,3	30,7	- 22 %
Haltern am See	70	75	+ 7 %	8,49	4,34	- 49 %	30,7	36,0	+ 17 %
Herten	149	139	- 7 %	7,89	7,75	- 2 %	47,2	47,8	+ 1 %
Oer-Erkenschwick	62	74	+ 19 %	5,28	4,02	- 24 %	23,0	28,5	+ 24 %
Waltrop	60	79	+ 32 %	3,51	9,32	+166 %	20,7	32,5	+ 57 %

#### Preisentwicklung 2022

Das Preisniveau für Ein- und Zweifamilienhäuser in den sechs Städten ist im Jahr 2022 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 87 Kauffällen lassen sich 40 Kauffälle (46 %) der Altersklasse ab 1950 bis 1974, 21 Kauffälle (24 %) der Altersklasse ab 1975 bis 1994, 14 Kauffälle (16 %) der Altersklasse ab 1995 bis 2009 sowie 12 Kauffälle (14 %) der Altersklasse ab 2010 bis 2020 zuordnen. Es wurden hier keine Verkäufe von Neubauten registriert.

**Durchschnittspreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser**

Altersklasse	1950-1974	1975-1994	1995-2009	2010-2020	Neubau
Gesamtkaufpreis in €	453.000	513.000	567.000	584.000	---

## Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

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

Von den insgesamt 232 Kauffällen lassen sich 73 Kauffälle (31 %) der Altersklasse ab 1950 bis 1974, 30 Kauffälle (13 %) der Altersklasse ab 1975 bis 1994, 29 Kauffälle (13 %) der Altersklasse ab 1995 bis 2009 und 9 Kauffälle (4 %) der Altersklasse ab 2010 bis 2020 zuordnen. 91 Verkäufe (39 %) von Neubauten wurden registriert.

### Durchschnittspreise für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

Altersklasse	1950-1974	1975-1994	1995-2009	2010-2020	Neubau
Gesamtkaufpreis in €	323.000	365.000	404.000	416.000	433.000

## Reihenmittelhäuser

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

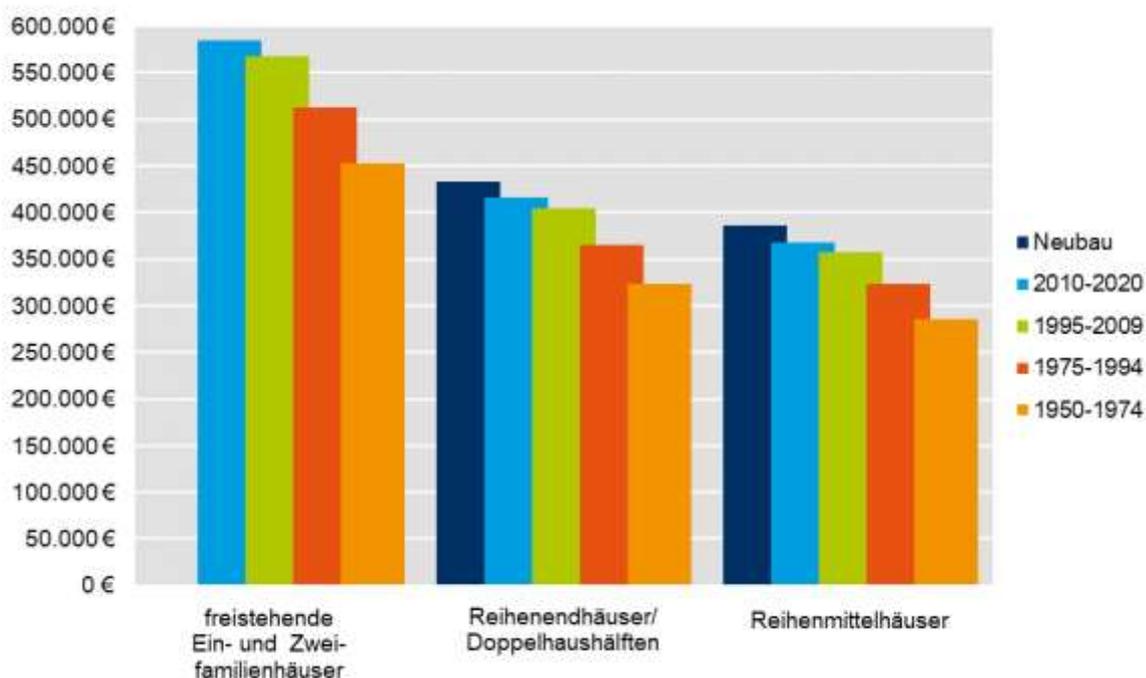
Von den insgesamt 102 Kauffällen lassen sich 43 Kauffälle (42 %) der Altersklasse ab 1950 bis 1974, 8 Kauffälle (8 %) der Altersklasse ab 1975 bis 1994, 10 Kauffälle (10 %) der Altersklasse ab 1995 bis 2009 und 1 Kauffall (1 %) der Altersklasse ab 2010 bis 2020 zuordnen. 40 Verkäufe (39 %) von Neubauten wurden registriert.

### Durchschnittspreise für Reihenmittelhäuser

Altersklasse	1950-1974	1975-1994	1995-2009	2010-2020	Neubau
Gesamtkaufpreis in €	286.000	323.000	358.000	368.000	386.000

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

Altersklassen im Vergleich



**Durchschnittspreise 2022 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser einschließlich Bodenwert nach Baujahresgruppen für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick, Waltrop**

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

Objektart	Altersklasse	Ø Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Ø Preis/m <sup>2</sup> Wohnfläche (€/m <sup>2</sup> )	Ø Gesamtkaufpreis (€)	
<b>freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</b>	bis 1919	-	-	-	-	
	Grundstücksfläche 350-800 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	
	dem Alter entsprechender normaler Zustand	1920-1949	-	-	-	-
		1950-1974	550	150	3.020	453.000
		1975-1994	550	150	3.420	513.000
		1995-2009	550	150	3.780	567.000
		2010-2020	550	150	3.890	584.000
	Neubau	-	-	-	-	
<b>Reihenendhäuser und Doppelhaushälften</b>	bis 1949	-	-	-	-	
	Grundstücksfläche 250-500 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	
	dem Alter entsprechender normaler Zustand	1950-1974	350	125	2.580	323.000
		1975-1994	350	125	2.920	365.000
		1995-2009	350	125	3.230	404.000
		2010-2020	350	125	3.330	416.000
	Neubau	300	130	3.330	433.000	
<b>Reihenmittelhäuser</b>	bis 1949	-	-	-	-	
	Grundstücksfläche 150-300 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	
	dem Alter entsprechender normaler Zustand	1950-1974	220	120	2.380	286.000
		1975-1994	220	120	2.690	323.000
		1995-2009	220	120	2.980	358.000
		2010-2020	220	120	3.070	368.000
	Neubau	240	130	2.970	386.000	

### 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](http://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](http://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 § 20 ermittelt. Diese bilden in der Verkehrswertermittlung die Grundlage im Vergleichsverfahren (ImmoWertV § 24).

Der für ein jeweiliges Gebiet abgeleitete Immobilienrichtwert bezieht sich auf ein fiktives Ein- und Zweifamilienhausgrundstück. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche (€/m<sup>2</sup>).

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 €/m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>
Ausstattung	mittel
Ergänzende Gebäudeart	Einfamilienhaus
Baulandfläche	251-400 m <sup>2</sup>
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	109,5
2020	122,5
2021	141,6
2022	156,2

#### 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](http://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 2020, 2021 und 2022 als Durchschnittswerte der Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick und Waltrop abgeleitet worden.

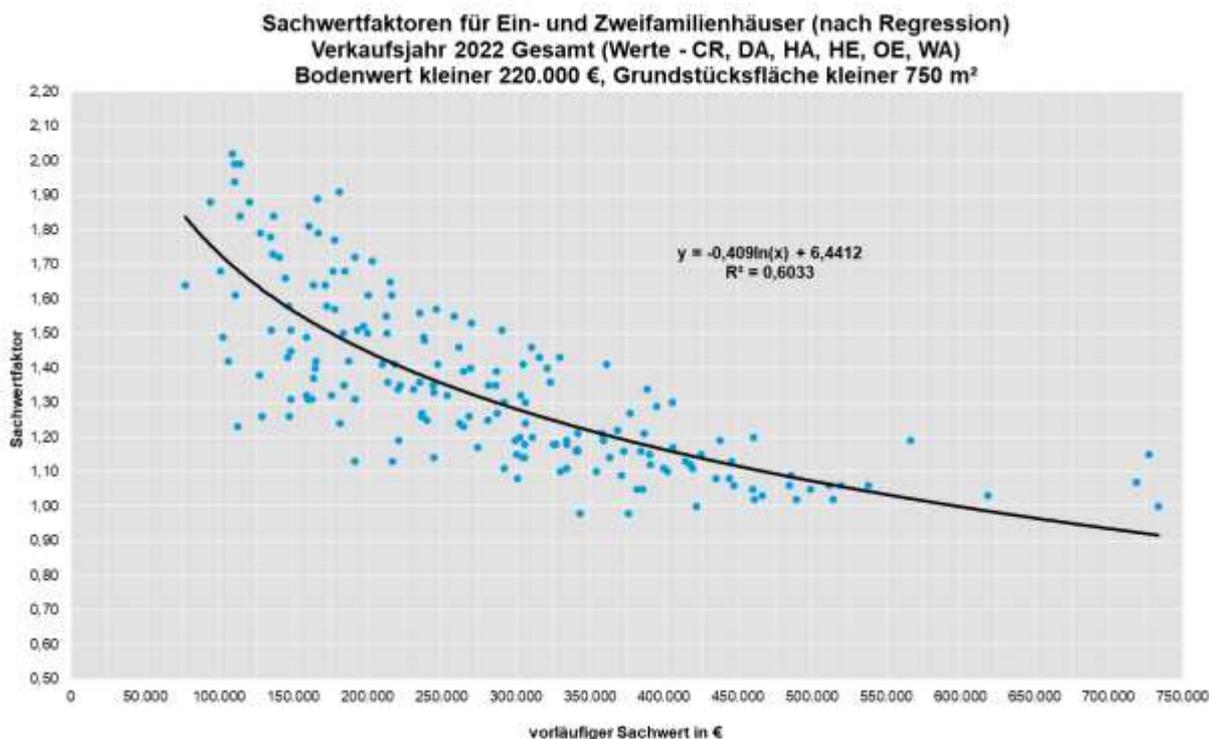
Vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktoren (NHK 2010) Durchschnittswerte der 6 Städte		
	Mittel 2020	Mittel 2021	Mittel 2022
100.000 €	1,49	1,58	1,73
125.000 €	1,42	1,52	1,64
150.000 €	1,37	1,46	1,57
175.000 €	1,32	1,42	1,50
200.000 €	1,28	1,37	1,45
225.000 €	1,24	1,34	1,40
250.000 €	1,21	1,31	1,36
275.000 €	1,18	1,28	1,32
300.000 €	1,15	1,25	1,28
325.000 €	1,13	1,23	1,25
350.000 €	1,11	1,21	1,22
375.000 €	1,08	1,18	1,19
400.000 €	1,06	1,16	1,17
450.000 €	1,03	1,13	1,12
500.000 €	0,99	1,10	1,07
<b>Kennzahlen</b>			
Anzahl der Jahre	1	1	1
Anzahl der Fälle	207	193	176

	Mittelwert	Standard-abweichung	Mittelwert	Standard-abweichung	Mittelwert	Standard-abweichung
Vorläufiger Sachwert (€)	238.141	118.827	237.445	100.627	282.150	128.878
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert (%)	35,6	12,7	39,2	14,1	37,8	14,9
Bodenrichtwert (€/m²)	210	38	227	49	261	48
Grundstücksgröße (Baulandfläche) (m²)	367	153	377	146	371	157
Bruttogrundfläche (m²)	248	84	245	79	246	75
Normalherstellungskosten (€/m² BGF)	1.026	194	1.079	177	1.266	193
Gebäudestandardkennzahl (Ausstattungs-klasse)	2,8	0,6	2,7	0,6	2,8	0,6
Restnutzungsdauer (a)	41	19	37	18	39	19

**Anwendungsbeispiel (Jahr 2022):**

vorläufiger Sachwert (ermittelt)	200.000 €
Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor)	1,45
marktangepasster vorläufiger Sachwert	290.000 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale z.B. Bauschäden	-5.000 €
<b>Sachwert</b>	<b>rd. 285.000 €</b>

Das Ergebnis der Auswertung für das Jahr 2022 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 2022 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 €	---	1,77	1,67
125.000 €	---	1,67	1,59
150.000 €	---	1,59	1,53
175.000 €	1,49	1,52	1,48
200.000 €	1,44	1,46	1,44
225.000 €	1,40	1,41	1,40
250.000 €	1,37	1,36	1,36
275.000 €	1,34	1,32	1,33
300.000 €	1,31	1,28	1,30
325.000 €	1,28	1,25	1,28
350.000 €	1,26	1,21	1,25
375.000 €	1,24	1,18	1,23
400.000 €	1,22	1,15	1,21
450.000 €	1,18	1,10	---
500.000 €	1,14	1,06	---

## Kennzahlen

Anzahl der Jahre	1		1		1	
Anzahl der Fälle	29		109		47	
	Mittelwert	Standard- abweichung	Mittelwert	Standard- abweichung	Mittelwert	Standard- abweichung
Vorläufiger Sachwert (€)	459.124	158.526	292.798	105.738	186.121	79.487
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert (%)	37,8	13,2	37,7	15,2	37,4	14,9
Bodenrichtwert (€/m <sup>2</sup> )	291	30	257	49	257	48
Grundstücksgröße (Baulandfläche) (m <sup>2</sup> )	532	143	388	144	249	76
Bruttogrundfläche (m <sup>2</sup> )	322	84	250	69	199	47
Normalherstellungskosten (€/m <sup>2</sup> BGF)	1.442	228	1.295	192	1.146	149
Gebäudestandardkennzahl (Ausstattungs-kategorie)	3,1	0,6	2,8	0,6	2,7	0,5
Restnutzungsdauer (a)	45	18	40	20	34	17

Grundlage der nachstehend aufgeführten Sachwertfaktoren für die einzelnen Städte sind Auswertungsergebnisse von Kaufpreisen über Ein- und Zweifamilienhäuser aus den Jahren 2020 bis 2022.

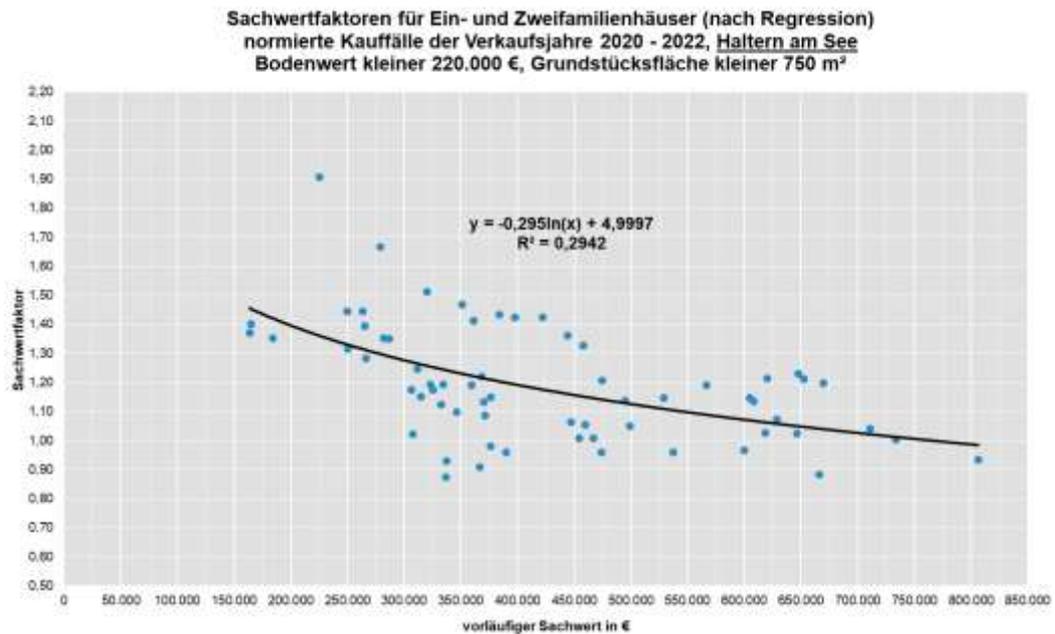
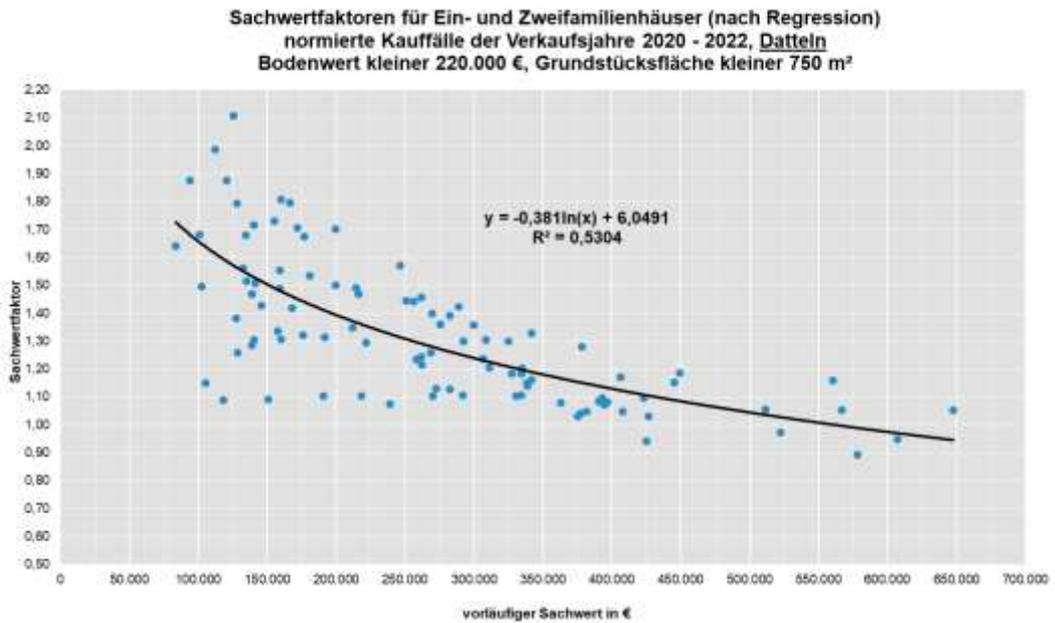
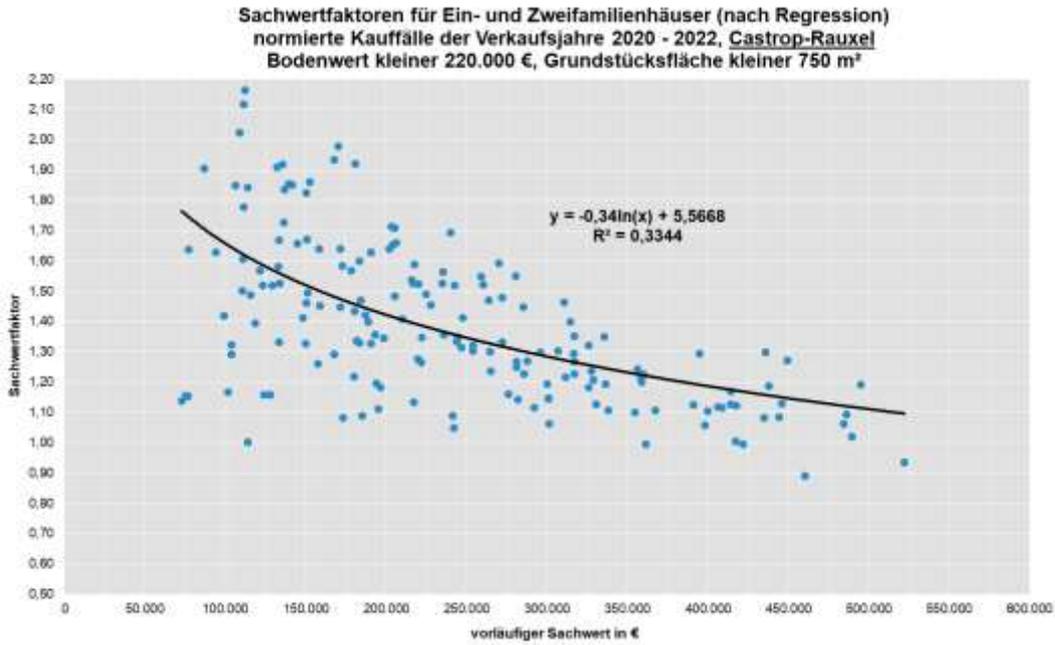
### Sachwertfaktoren für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See

Vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktoren (NHK 2010)		
	Castrop-Rauxel Mittel 2020-2022	Datteln Mittel 2020-2022	Haltern am See Mittel 2020-2022
100.000 €	1,65	1,66	---
125.000 €	1,58	1,58	---
150.000 €	1,51	1,51	---
175.000 €	1,46	1,45	1,44
200.000 €	1,42	1,40	1,40
225.000 €	1,38	1,35	1,36
250.000 €	1,34	1,31	1,33
275.000 €	1,31	1,28	1,30
300.000 €	1,28	1,24	1,28
325.000 €	1,25	1,21	1,26
350.000 €	1,23	1,19	1,23
375.000 €	1,20	1,16	1,21
400.000 €	1,18	1,13	1,19
450.000 €	1,14	1,09	1,16
500.000 €	1,11	1,05	1,13

	Kennzahlen					
	Mittelwert	Standard- abweichung	Mittelwert	Standard- abweichung	Mittelwert	Standard- abweichung
Anzahl der Jahre	3		3		3	
Anzahl der Fälle	172		99		64	
Vorläufiger Sachwert (€)	240.250	107.081	269.771	128.777	424.805	150.958
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert (%)	39,3	14,0	38,8	13,9	34,9	13,2
Bodenrichtwert (€/m <sup>2</sup> )	244	37	224	33	289	73
Grundstücksgröße (Baulandfläche) (m <sup>2</sup> )	320	139	376	148	416	149
Bruttogrundfläche (m <sup>2</sup> )	226	71	238	88	285	76
Normalherstellungskosten (€/m <sup>2</sup> BGF)	1.063	201	1.151	210	1.246	240
Gebäudestandardkennzahl (Ausstattungs-kategorie)	2,8	0,6	2,7	0,6	3,1	0,6
Restnutzungsdauer (a)	37	19	37	20	49	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.



Grundlage der nachstehend aufgeführten Sachwertfaktoren für die einzelnen Städte sind Auswertungsergebnisse von Kaufpreisen über Ein- und Zweifamilienhäuser aus den Jahren 2020 bis 2022.

### Sachwertfaktoren für die Städte Herten, Oer-Erkenschwick, Waltrop

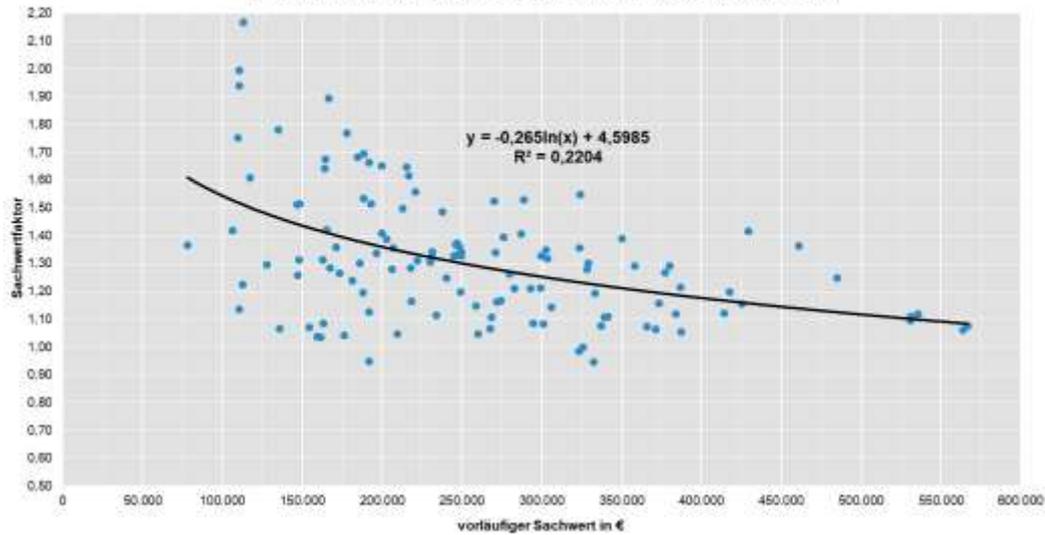
Vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktoren (NHK 2010)		
	Herten Mittel 2020-2022	Oer-Erkenschwick Mittel 2020-2022	Waltrop Mittel 2020-2022
100.000 €	1,55	---	1,68
125.000 €	1,49	1,68	1,60
150.000 €	1,44	1,59	1,54
175.000 €	1,40	1,51	1,49
200.000 €	1,36	1,44	1,44
225.000 €	1,33	1,38	1,40
250.000 €	1,30	1,33	1,36
275.000 €	1,28	1,28	1,32
300.000 €	1,26	1,23	1,29
325.000 €	1,24	1,19	1,27
350.000 €	1,22	1,16	1,24
375.000 €	1,20	1,12	1,21
400.000 €	1,18	1,09	1,19
450.000 €	1,15	1,03	1,15
500.000 €	1,12	0,97	1,11

### Kennzahlen

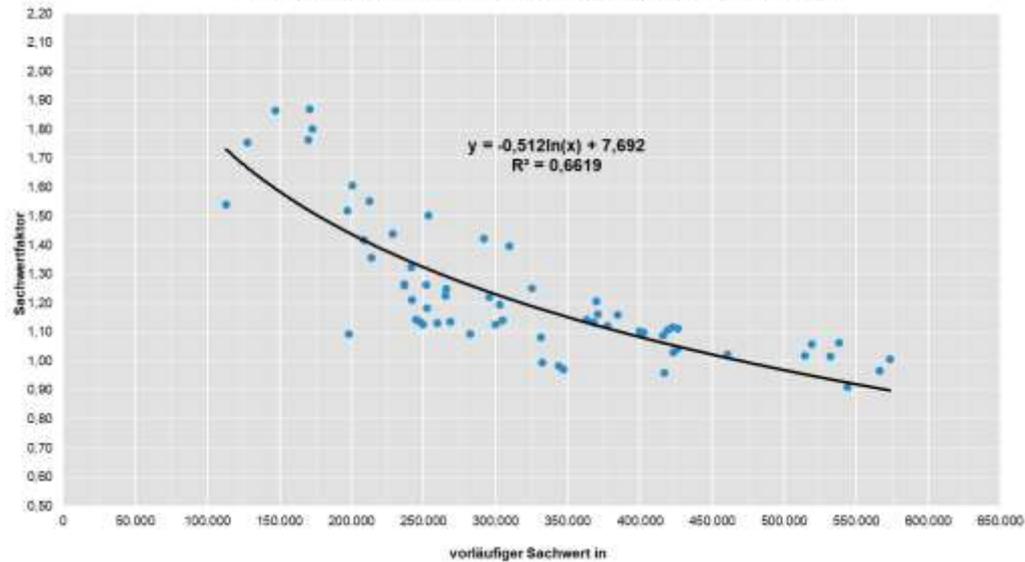
Anzahl der Jahre	3		3		3	
Anzahl der Fälle	121		62		69	
	Mittelwert	Standard- abweichung	Mittelwert	Standard- abweichung	Mittelwert	Standard- abweichung
Vorläufiger Sachwert (€)	257.767	104.837	320.594	113.900	301.859	145.205
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert (%)	39,8	13,9	31,4	12,6	34,9	12,4
Bodenrichtwert (€/m <sup>2</sup> )	199	37	211	34	241	34
Grundstücksgröße (Baulandfläche) (m <sup>2</sup> )	408	152	392	157	370	162
Bruttogrundfläche (BGF) (m <sup>2</sup> )	246	70	262	80	250	77
Normalherstellungskosten (€/m <sup>2</sup> BGF)	1.089	189	1.192	204	1.119	234
Gebäudestandardkennzahl (Ausstattungs-kategorie)	2,6	0,6	3,0	0,5	2,9	0,6
Restnutzungsdauer (a)	35	16	45	19	41	16

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.

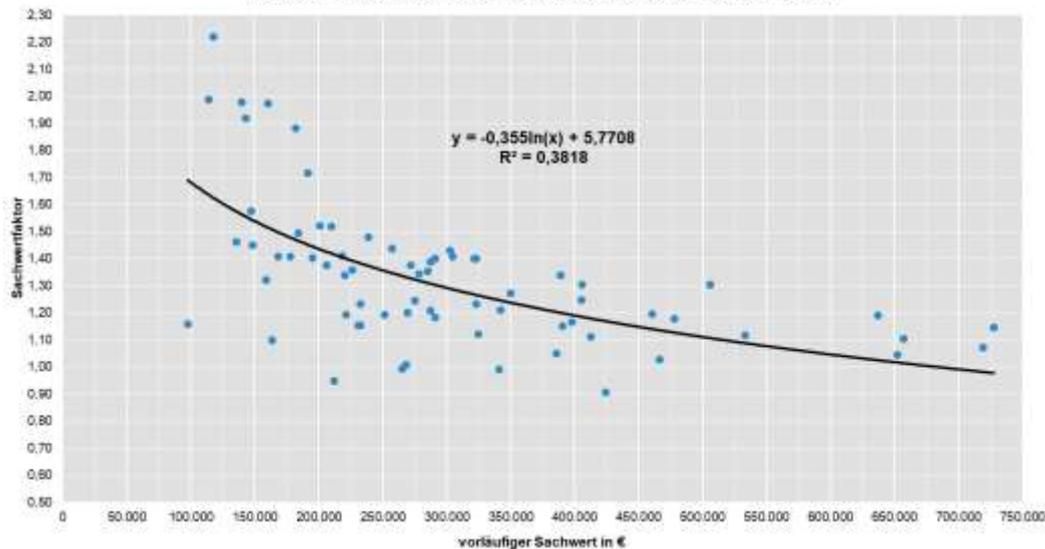
Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (nach Regression)  
normierte Kauffälle der Verkaufsjahre 2020 - 2022, Herten  
Bodenwert kleiner 220.000 €, Grundstücksfläche kleiner 750 m<sup>2</sup>



Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (nach Regression)  
normierte Kauffälle der Verkaufsjahre 2020 - 2022, Oer-Erkenschwick  
Bodenwert kleiner 220.000 €, Grundstücksfläche kleiner 750 m<sup>2</sup>



Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (nach Regression)  
normierte Kauffälle der Verkaufsjahre 2020 - 2022, Waltrop  
Bodenwert kleiner 220.000 €, Grundstücksfläche kleiner 750 m<sup>2</sup>



### 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 § 21 Absatz 2 der ImmoWertV werden die Liegenschaftszinssätze „nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt“. 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](http://www.boris.nrw.de), Standardmodelle der AGVGA NRW) ermittelt worden (siehe Ziffer 8.2).

Für Ein- und Zweifamilienhäuser wurden für das Jahr 2022 keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet.

#### Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2022 für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick, Waltrop

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz 2022 in %
Ein- und Zweifamilienhäuser	keine Angabe

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

Es handelt sich bei den ausgewerteten Kaufverträgen 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	Mittelwert (€)	Standardabweichung (€)
Carport	23	4.500	2.900
Garage	150	7.500	3.900

## 5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

### 5.2.1 Liegenschaftszinssätze

#### Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze 2022 für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick, Waltrop

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz 2022 in % mit Standardabweichung der Einzelwerte (**)	Anzahl der Fälle (**)	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung)					
			durchschn. Wohnfläche/ Nutzfläche in m <sup>2</sup>	durchschn. Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche/ Nutzfläche	durchschnittliche Miete in €/m <sup>2</sup> für		durchschn. Bewirtschaftungskosten in % des Rohertrages	durchschn. Restnutzungsdauer in Jahren
Dreifamilienhäuser	2,4 (2,7)	37 (45)	255	1.650	6,4		22,2	36
Standardabweichung	± 1,5 (1,1)		± 40	± 395	± 0,9		± 3,5	± 12
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	3,7 (4,0)	41 (38)	485	1.356	6,4	7,0	20,2	35
Standardabweichung	± 1,3 (1,2)		± 169	± 596	± 1,4	± 1,1	± 4,8	± 12
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% vom Rohertrag)	4,8 (5,1)	17 (15)	380	988	5,9	6,5	18,9	33
Standardabweichung	± 1,1 (1,3)		± 288	± 180	± 0,6	± 0,7	± 5,8	± 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](http://www.boris.nrw.de), Standardmodelle der AGVGA NRW) ermittelt worden (siehe Ziffer 8.2).

### 5.2.2 Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

#### Rohertragsfaktoren 2022 für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick, Waltrop

Objektart	Rohertragsfaktor 2022 *	
	Mittelwert	Vertrauensbereich (95%)
Dreifamilienhäuser	21,4	19,2 - 23,6
Mehrfamilienhäuser - gewerblicher Mietanteil < 20 % -	16,8	15,2 - 18,4
Gemischt genutzte Gebäude (Wohn- und Geschäftshäuser) - gewerblicher Mietanteil bis 80 % -	14,2	13,0 - 15,4

\* 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 2022 für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick, Waltrop

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz 2022 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 2022 in % mit Standardabweichung der Einzelwerte (**)	Anzahl der Fälle (**)	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung)					
			durchschn. Wohnfläche/ Nutzfläche in m <sup>2</sup>	durchschn. Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche/ Nutzfläche	durchschnittliche Miete in €/m <sup>2</sup> für Wohnen	Gewerbe	durchschn. Bewirtschaftungskosten in % des Rohertrages	durchschn. Restnutzungsdauer in Jahren
Gewerbe und Industrie	5,6 (5,8)	14 (16)	896	720	---	6,0	28,2	31
Standardabweichung	± 1,1 (0,9)		± 696	± 412	---	± 2,9	± 8,0	± 8

\*\* ) 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](http://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

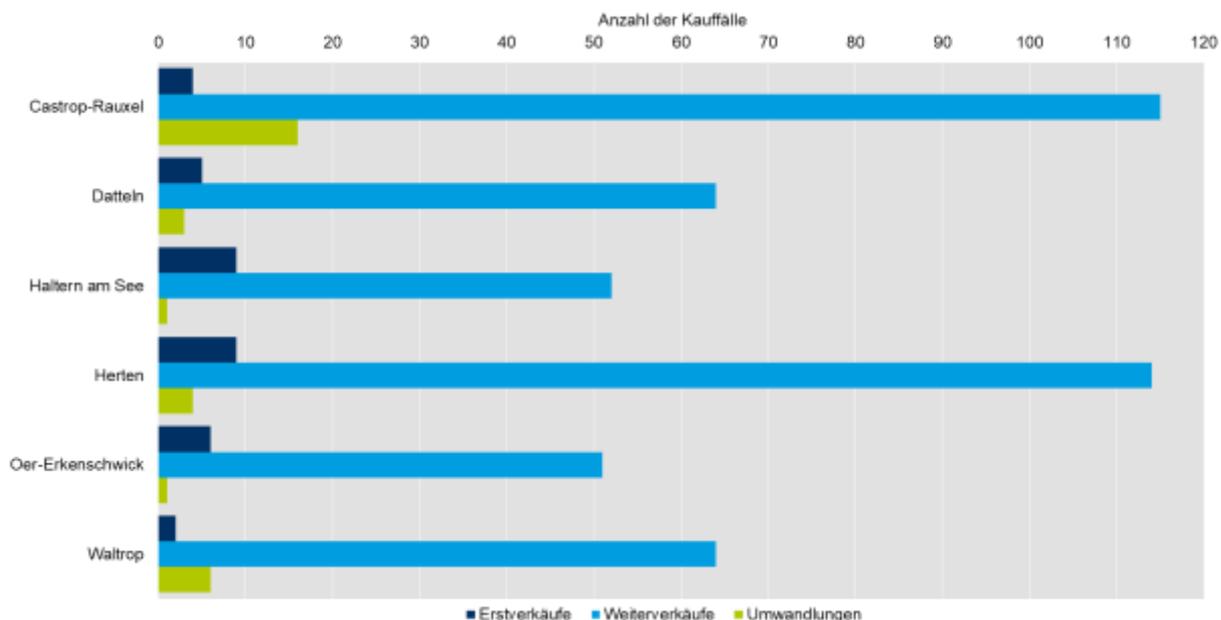
526 (Vorjahr: 474 Kauffälle) verkaufte Objekte bei einem Geldumsatz von 94,2 Mio. € (Vorjahr: 67,4 Mio. €) sind im Marktsegment Wohnungseigentum zu verzeichnen. Die Umsatzzahlen in den einzelnen Städten im Vergleich zum Vorjahr sind in folgender Tabelle zu ersehen.

#### Umsatz Wohnungseigentum 2022 in den einzelnen Städten im Vergleich zum Vorjahr (mit prozentualen Veränderungen)

Stadt	Anzahl der Kauffälle			Geldumsatz in Mio. €		
	2021	2022	2021/2022	2021	2022	2021/2022
Castrop-Rauxel	115	135	+ 17 %	15,3	22,2	+ 45 %
Datteln	67	72	+ 7 %	8,3	12,5	+ 51 %
Haltern am See	51	62	+ 22 %	10,0	15,2	+ 52 %
Herten	124	127	+ 2 %	16,4	21,2	+ 29 %
Oer-Erkenschwick	50	58	+ 16 %	6,9	9,5	+ 38 %
Waltrop	67	72	+ 7 %	10,5	13,6	+ 30 %

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



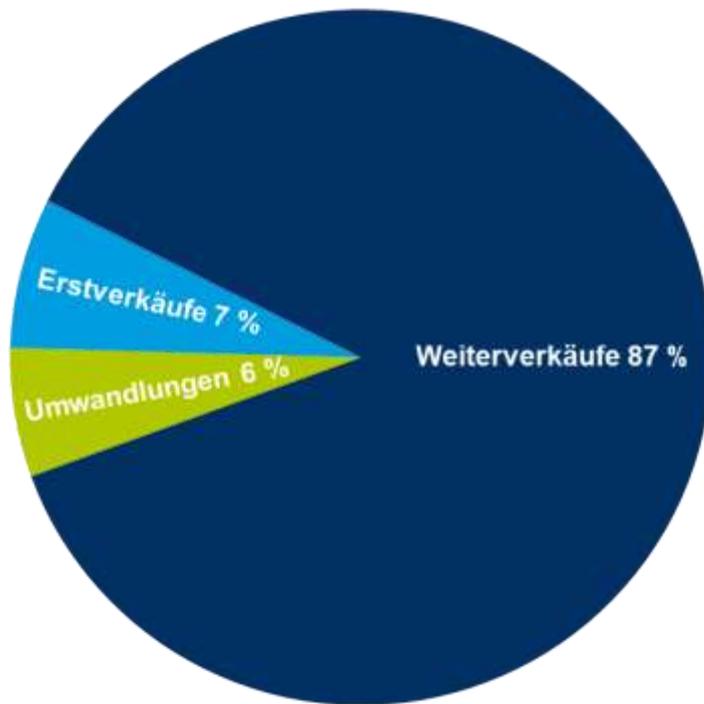
Den größten Teilmarkt beim Wohnungseigentum bilden die Weiterverkäufe.

## Umsatz Wohnungseigentum – prozentuale Anteile der Kauffälle

- Neubau, Weiterverkauf, Umwandlung -

	Kauffälle Anzahl	Kauffälle Wohnungseigentum		
		Erstverkäufe	Weiterverkäufe	Umwandlungen
(von den registrierten Kauffällen in %)				
ges. Zuständigkeitsgebiet	526	7	87	6
Castrop-Rauxel	135	3	85	12
Datteln	72	7	89	4
Haltern am See	62	14	84	2
Herten	127	7	90	3
Oer-Erkenschwick	58	10	88	2
Waltrop	72	3	89	8

## Wohnungseigentum – Teilmärkte in Prozent



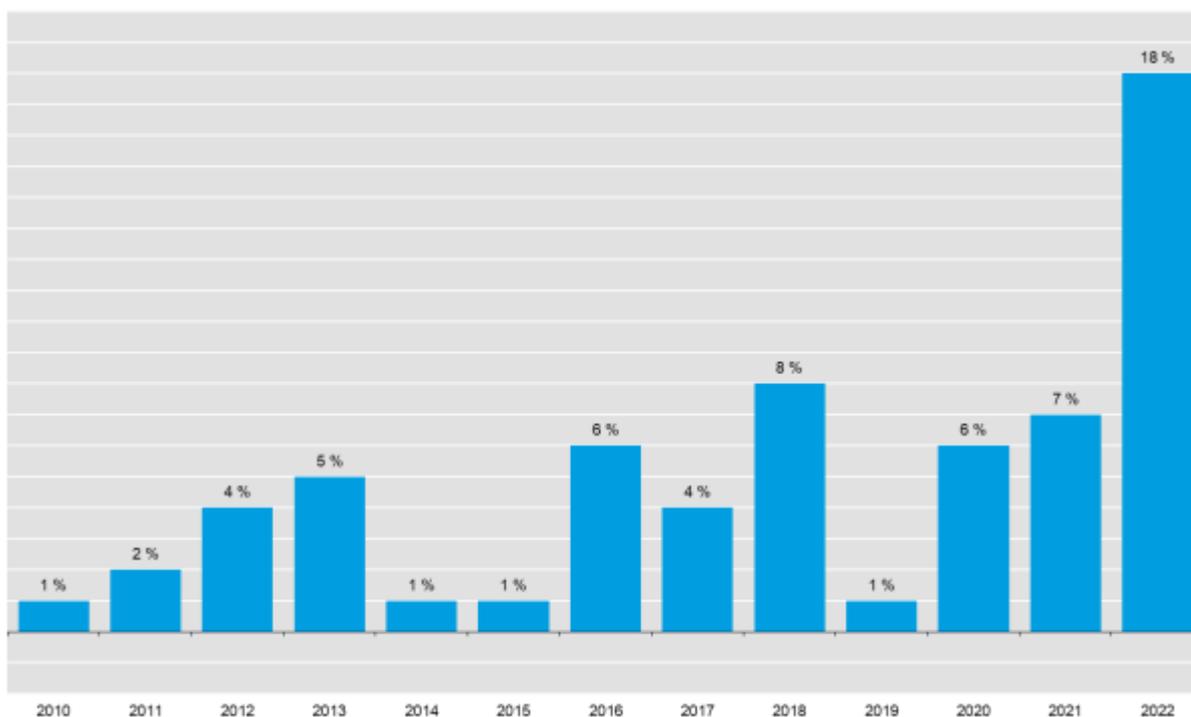
**Erstverkäufe 35**  
**(Neubauwohnungen)**  
**Weiterverkäufe 460**  
**Umwandlungen 31**  
**(von Mietwohnungen in**  
**Eigentumswohnungen)**

## Preisentwicklung 2022

2022 sind die Preise für Wohnungseigentum (Weiterverkäufe) im Mittel der 6 Städte stark 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 m<sup>2</sup> in mittleren Wohnlagen zugrunde gelegt worden. Weitere Merkmale, die der Auswertung zugrunde liegen: neuzeitliche Ausstattung, mit Bad und Zentralheizung, dem Alter entsprechender normaler Zustand (d.h. die Wohnung ist nicht durchgreifend modernisiert), einschließlich Grundstücksanteil und Außenanlagen sowie frei finanziert. Die ausgewerteten Kauffälle sind nach Altersklassen strukturiert. Durchgreifend modernisierte Objekte sind einer jüngeren Altersklasse zugeordnet. Konnte eine solche Zuordnung nicht vorgenommen werden, wurden diese Objekte für eine Mittelbildung nicht verwendet. So ist sichergestellt, dass in den einzelnen Gruppen nur baujahrstypische Objekte klassifiziert sind. Garagen oder Stellplätze sind bei der Ermittlung der durchschnittlichen Preise/m<sup>2</sup> Wohnfläche (einschließlich Bodenwertanteil) außer Betracht geblieben. Bei Erstverkauf handelt es sich um neu errichtetes Wohnungseigentum, das vor oder unmittelbar nach seiner Errichtung unvermietet veräußert wurde.

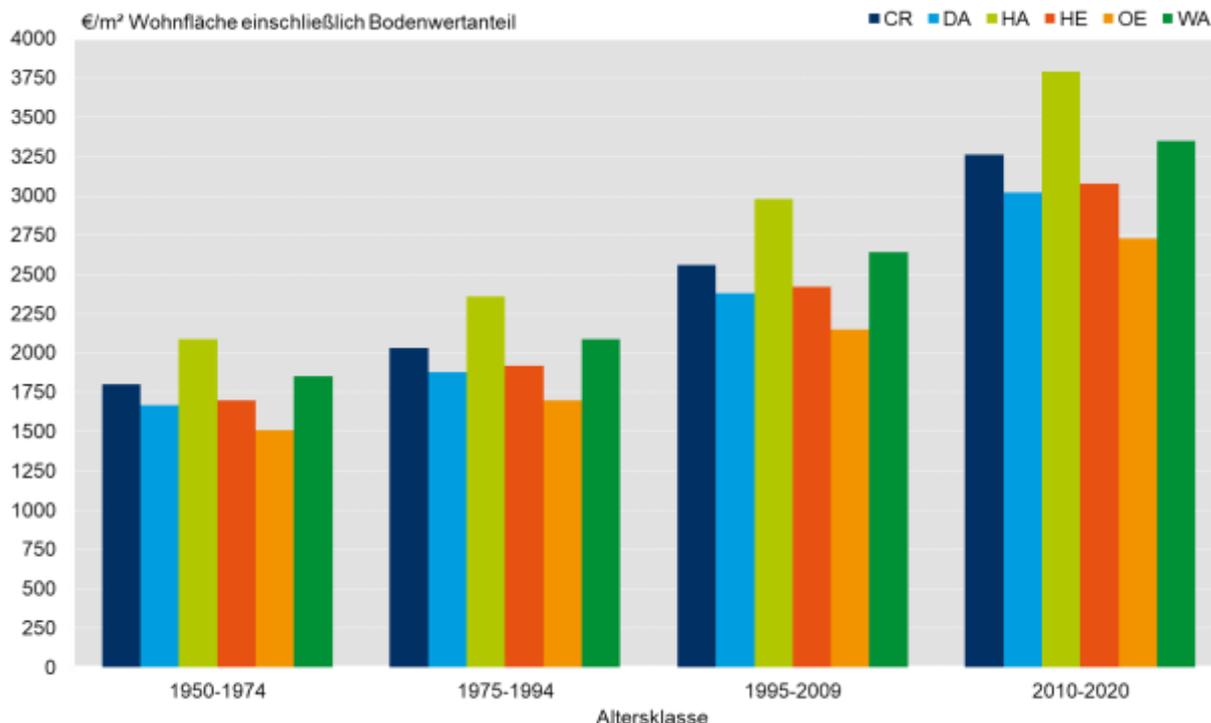
Die Angaben zum Preisniveau von Eigentumswohnungen sind auf der Grundlage von 526 Kauffällen über Wohnungseigentum zusammengestellt worden. Aus den nachfolgenden Tabellen und dem nachfolgenden Diagramm kann neben den Durchschnittswerten auch die Abhängigkeit des Kaufpreises pro Quadratmeter Wohnfläche (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 680 € pro Quadratmeter Wohnfläche unter dem Preisniveau von Weiterverkäufen in der Altersklasse 2010 bis 2020. Weiterverkaufte Objekte der Altersklasse 1975 bis 1994 sind nochmals im Durchschnitt um rd. 520 € pro Quadratmeter Wohnfläche günstiger zu erwerben.

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

**Durchschnittspreise 2022 für Wohnungseigentum**  
(einschließlich Bodenwertanteil ohne Nebengebäude)

Objektart	Altersklasse	Castrop-Rauxel		Datteln		Haltern am See	
		Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Ø Preis/m <sup>2</sup> Wohnfläche (€/m <sup>2</sup> )	Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Ø Preis/m <sup>2</sup> Wohnfläche (€/m <sup>2</sup> )	Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Ø Preis/m <sup>2</sup> Wohnfläche (€/m <sup>2</sup> )
Weiterverkauf	1950 - 1974		1.800		1.670		2.090
	1975 - 1994	69	2.030	77	1.880	78	2.360
	1995 - 2009		2.560		2.380		2.980
	2010 - 2020		3.260		3.020		3.790
Erstverkauf nach Neubau	Neubau		3.250 bis 4.000		3.250 bis 3.900		3.100 bis 4.500
Objektart	Altersklasse	Herten		Oer-Erkenschwick		Waltrop	
		Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Ø Preis/m <sup>2</sup> Wohnfläche (€/m <sup>2</sup> )	Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Ø Preis/m <sup>2</sup> Wohnfläche (€/m <sup>2</sup> )	Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Ø Preis/m <sup>2</sup> Wohnfläche (€/m <sup>2</sup> )
Weiterverkauf	1950 - 1974	73	1.700	75	1.510	85	1.850
	1975 - 1994		1.920		1.700		2.090
	1995 - 2009		2.420		2.150		2.640
	2010 - 2020		3.080		2.730		3.350
Erstverkauf nach Neubau	Neubau		3.500 bis 3.750		3.000 bis 4.600		3.600 bis 4.450
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 <sup>2</sup> )	Ø Preis/m <sup>2</sup> Wohnfläche (€/m <sup>2</sup> )				
Weiterverkauf	1950 - 1974	74	1.750				
	1975 - 1994		1.980				
	1995 - 2009		2.500				
	2010 - 2020		3.180				
Erstverkauf nach Neubau	Neubau						

### Durchschnittliche Kaufpreise 2022 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](http://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](http://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 § 20 ermittelt. Diese bilden in der Verkehrswertermittlung die Grundlage im Vergleichswertverfahren (ImmoWertV § 24).

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 14 Jahre zu sehen.

**Kaufpreise von Wohnungseigentum (Erstverkäufe) der Verkaufsjahre 2009 bis 2022**  
(einschließlich Bodenwertanteil ohne Nebengebäude)

Verkaufsjahr	Kaufpreis/m <sup>2</sup> Wohnfläche in €/m <sup>2</sup>					
	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
2021	3.425 bis 3.550	keine Kauffälle	2.950 bis 3.525	3.250 bis 3.350	2.850 bis 3.125	3.200 bis 3.525
2022	3.250 bis 4.000	3.250 bis 3.900	3.100 bis 4.500	3.500 bis 3.750	3.000 bis 4.600	3.600 bis 4.450

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 €/m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>
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	108,0
2019	117,4
2020	127,9
2021	141,4
2022	166,5

### 6.1.4 Liegenschaftszinssätze

#### Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze 2022 für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick, Waltrop

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz 2022 in % mit Standardabweichung der Einzelwerte (**)	Anzahl der Fälle (**)	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung)					
			durchschn. Wohnfläche/ Nutzfläche in m <sup>2</sup>	durchschn. Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche/ Nutzfläche	durchschnittliche Miete in €/m <sup>2</sup> für		durchschn. Bewirtschaftungskosten in % des Rohertrages	durchschn. Restnutzungsdauer in Jahren
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	2,0 (2,3)	219 (245)	85	2.386	7,3		20,1	52
Standardabweichung	± 0,9 (0,7)		± 18	± 920	± 1,6		± 6,2	± 18
Vermietetes Wohnungseigentum	2,3 (2,6)	165 (183)	75	1.601	6,1		24,2	35
Standardabweichung	± 1,2 (1,1)		± 26	± 466	± 1,2		± 5,2	± 18

\*\*\*) 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](http://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 2020)	
		Mittelwert (€)	Standardabweichung (€)
Carport	21	13.500	3.800
Garage	26	14.000	2.600
Stellplatz	62	7.000	1.500
Tiefgaragenstellplatz	40	16.000	1.600

Objektart	Anzahl der Fälle	Weiterverkauf (Baujahre 1950 - 2019)	
		Mittelwert (€)	Standardabweichung (€)
Stellplatz	58	5.000	2.800
Garage	163	7.500	3.200
Tiefgaragenstellplatz	50	8.000	2.800

## **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 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, dass demjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht zusteht, auf einem Grundstück ein Bauwerk zu errichten. Das Erbbaurecht und das mit einem Erbbaurecht belastete Grundstück (Erbbaugrundstück) sind selbständige Gegenstände der Wertermittlung.

### 7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte

Aufgrund der geringen Anzahl der Erbbaurechtsneubestellungen für den individuellen Wohnungsbau in 2022 wurden für die Ableitung des durchschnittlichen Erbbauzinses die Verträge über Erbbaurechtsneubestellungen für den individuellen Wohnungsbau aus den Jahren 2020 bis 2022 ausgewertet. Der durchschnittliche Erbbauzins liegt bei 5,30 €/m<sup>2</sup>, der durchschnittliche Erbbauzinssatz beträgt 2,0 % vom beitragsfreien Bodenwert, der über den beitragsfreien Bodenrichtwert – oder Vergleichswerten – abgeleitet wird.

#### Auswertung der Jahre 2020 bis 2022

durchschnittlicher Erbbauzins	Standardabweichung des Mittels	Anzahl der Fälle
5,30 €/m <sup>2</sup>	± 0,60 €/m <sup>2</sup>	7
durchschnittlicher Erbbauzinssatz	Standardabweichung des Mittels	Anzahl der Fälle
2,0 %	± 0,31 %	7

### 7.2 Erbbaurechte

#### Erbbaurechtsfaktoren für bebaute Erbbaurechte des individuellen Wohnungsbaus (Ein- und Zweifamilienhäuser)

Der Verkehrswert des Erbbaurechts kann im Vergleichswertverfahren gemäß §§ 49 und 50 ImmoWertV oder auf andere geeignete Weise ermittelt werden. Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen liegt keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen bebauter Erbbaurechte vor. Daher wird der Wert des Erbbaurechts gemäß § 49 Abs.1 Nr. 2 ImmoWertV anhand des **finanzmathematischen Werts** ermittelt.

Der Ermittlung des Werts des Erbbaurechts im Rahmen des finanzmathematischen Werts liegt die Überlegung zu Grunde, dass sich der Wert des Erbbaurechts aus einem **Bodenwertanteil** und einem **Gebäudewertanteil** zusammensetzt.

Der **Bodenwertanteil** des Erbbaurechts entspricht dem wirtschaftlichen Vorteil, der sich daraus ergibt, dass entsprechend den Regelungen des Erbbauvertrages über die Restlaufzeit des Erbbaurechts nicht der angemessene Bodenverzinsungsbetrag zu zahlen ist. Hierbei spielt die so genannte Anpassungsklausel eine bedeutende Rolle.

Bei der Ermittlung des Bodenwertanteils ist, soweit Erschließungsbeiträge bereits entrichtet wurden, unabhängig davon, wer diese Beiträge gezahlt hat, vom erschließungsbeitragsfreien Bodenwert auszugehen. Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts ergibt sich mit Hilfe des Rentenbarwertfaktors aus der Kapitalisierung der Differenz zwischen dem vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzins und dem am Wertermittlungstichtag angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodenwertes des fiktiv unbelasteten Grundstücks (§ 50 Abs. 2 Nummer 2 ImmoWertV).

Der **Gebäudewertanteil** des Erbbaurechts ermittelt sich aus der Differenz zwischen dem Wert des fiktiven Volleigentums und dem Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks (§ 50 Abs. 2 Nummer 2 ImmoWertV). Der Wert des fiktiven Volleigentums ist der Wert des fiktiv unbelasteten Grundstücks, der dem marktangepassten vorläufigen Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwert ohne Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen entspricht.

Bei einer über die Restlaufzeit des Erbbaurechts hinausgehenden Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ist ergänzend zu § 50 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV der bei Zeitablauf nicht zu entschädigende Wertanteil der baulichen Anlagen abzuzinsen und abzuziehen.

Zur Berücksichtigung der dem Erbbaurecht allgemein beizumessenden Werteeinflüsse können u.a. Erbbaurechtsfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) abgeleitet werden. Erbbaurechtsfaktoren nach § 22 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV geben das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaurechts zum finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts an.

$$\text{Erbbaurechtsfaktor} = \frac{\text{Kaufpreis des bebauten Erbbaurechts}}{\text{finanzmathematischer Wert}}$$

$$\text{Erbbaurechtsfaktor} = \frac{\text{Kaufpreis des bebauten Erbbaurechts}}{\text{Wert des Volleigentums} - \text{Bodenwert} + \text{kapitalisierter Erbbauzinsvorteil}}$$

#### **Erbbaurechtsfaktoren 2022 für bebaute Erbbaurechte des individuellen Wohnungsbaus für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick und Waltrop**

Zur Ableitung der Erbbaurechtsfaktoren wurden 39 Verkäufe von bebauten Erbbaurechten des individuellen Wohnungsbaus aus den Jahren 2021 bis 2022 mit finanzmathematischen Werten zwischen 90.000 € und 484.000 € ausgewertet. Die zur Ableitung herangezogenen Kauffälle hatten eine Restlaufzeit zwischen 35 und 98 Jahren.

Die statistische Auswertung ergab folgendes Ergebnis für den Erbbaurechtsfaktor:

$$\text{Erbbaurechtsfaktor} = \frac{63.073}{\text{finanzmathematischer Wert}} + 0,72$$

In der nachfolgenden Tabelle wurden die Erbbaurechtsfaktoren unter Anwendung der o.g. Formel für finanzmathematische Werte von 200.000 € bis 350.000 € abgeleitet.

<b>Finanzmathematischer Wert</b>	200.000 €	225.000 €	250.000 €	275.000 €	300.000 €
<b>Erbbaurechtsfaktor</b>	1,03	1,00	0,97	0,95	0,93
<b>Finanzmathematischer Wert</b>	325.000 €	350.000 €			
<b>Erbbaurechtsfaktor</b>	0,91	0,90			

**Anwendungsbeispiel\*\*:**

marktangepasster vorläufiger Sachwert:	335.000 €
beitragsfreier* Bodenwert des unbelasteten Grundstücks:	- <u>82.000 €</u>
<b>Gebäudewertanteil:</b>	253.000 €
beitragsfreier* <b>Bodenwertanteil</b> des Erbbaurechts (kapitalisierter Erbbauzinsvorteil):	+ <u>7.500 €</u>
vorläufiger finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts:	<b>260.500 €</b>
Erbbaurechtsfaktor:	x <u>0,96</u>
marktangepasster vorläufiger finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts:	250.080 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	+/- <u>0 €</u>
<b>finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts:</b>	<b>rd. 250.000 €</b>

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

\*\* Im Übrigen gelten die in den §§ 49 und 50 der ImmoWertV genannten Bestimmungen.

### 7.3 Erbbaugrundstücke

#### **Erbbaugrundstücksfaktoren für Erbbaugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus (Ein- und Zweifamilienhäuser)**

Im Vergleichswertverfahren kann der vorläufige Vergleichswert des Erbbaugrundstücks unter anderem durch Multiplikation des finanzmathematischen Werts des Erbbaugrundstücks mit einem objektspezifisch angepassten Erbbaugrundstücksfaktor (Marktanpassungsfaktor) ermittelt werden (§ 51 ImmoWertV).

$$\text{Erbbaugrundstücksfaktor} = \frac{\text{Kaufpreis}}{\text{finanzmathematischer Wert}}$$

Nach § 52 ImmoWertV wird der finanzmathematische Wert des Erbbaugrundstücks durch Bildung der Summe aus dem über die Restlaufzeit des Erbbaurechts abgezinsten Bodenwert des fiktiv unbelasteten beitragsfreien\* Grundstücks und dem über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten erzielbaren Erbbauzins ermittelt. Der erzielbare Erbbauzins ist der Betrag, der sich aus dem im Erbbaurechtsvertrag vereinbarten Erbbauzins unter Berücksichtigung vertraglich vereinbarter und gesetzlich zulässiger Anpassungsmöglichkeiten ergibt. Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ist der finanzmathematische Wert mit einem Marktanpassungsfaktor zu versehen.

#### **Erbbaugrundstücksfaktoren 2022 für Erbbaugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick und Waltrop**

Zur Ableitung der Erbbaugrundstücksfaktoren wurden 41 Verkäufe von Erbbaugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus aus den Jahren 2021 bis 2022 mit finanzmathematischen Werten zwischen 28.000 € und 146.000 € ausgewertet. Die Verkäufe erfolgten überwiegend zwischen Grundstückseigentümern und Erbbauberechtigten (interner Markt). Die zur Ableitung herangezogenen Kauffälle hatten eine Restlaufzeit zwischen 33 und 83 Jahren.

Die statistische Auswertung ergab folgendes Ergebnis für den Erbbaugrundstücksfaktor:

<b>Erbbaugrundstücksfaktor</b>	=	$\frac{52.857}{\text{finanzmath. Wert}}$	+	<b>0,97</b>
--------------------------------	---	--	---	-------------

In der nachfolgenden Tabelle wurden die Erbbaugrundstücksfaktoren unter Anwendung der o.g. Formel für finanzmathematische Werte von 40.000 € bis 120.000 € abgeleitet.

<b>Finanzmathematischer Wert</b>	40.000 €	50.000 €	60.000 €	70.000 €	80.000 €
<b>Erbbaugrundstücksfaktor</b>	2,29	2,03	1,85	1,73	1,63
<b>Finanzmathematischer Wert</b>	90.000 €	100.000 €	110.000 €	120.000 €	
<b>Erbbaugrundstücksfaktor</b>	1,56	1,50	1,45	1,41	

#### Anwendungsbeispiel \*\*:

beitragsfreier* Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks:	65.000 €
Abzinsungsfaktor bei 50 Jahren Restlaufzeit und 2,5 % Erbbauzins:	<u>x 0,2909</u>
abgezinster Bodenwert:	<b>18.909 €</b>
erzielbarer Erbbauzins:	1.232 €
Kapitalisierungsfaktor bei 50 Jahren Restlaufzeit und 2,5 % Erbbauzins:	<u>x 28,36</u>
Barwert des erzielbaren Erbbauzins:	<b>34.940 €</b>
vorläufiger finanzmathematischer Wert des Erbbaugrundstücks:	<b>53.849 €</b>
Erbbaugrundstücksfaktor:	<u>x 1,95</u>
marktangepasster vorläufiger finanzmathematischer Wert des Erbbaugrundstücks:	105.006 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	<u>+/- 0 €</u>
<b>finanzmathematischer Wert des Erbbaugrundstücks:</b>	<b>rd. 105.000 €</b>

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

\*\* Im Übrigen gelten die in den §§ 51 und 52 der ImmoWertV genannten Bestimmungen.

## 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](http://www.boris.nrw.de), Standardmodelle der AGVGA NRW).

#### **Folgende Modellparameter liegen zugrunde:**

- bereinigter, normierter Kaufpreis  
(enthält, sofern nutzbar, auch typische Nebengebäude wie Garagen, Gartenhäuser, etc.)
- Brutto-Grundfläche (in Anlehnung an DIN 277-1:2005-02) als Bezugsmaßstab
- Normalherstellungskosten NHK 2010 (Anlage 4 der ImmoWertV vom 14.07.2021)
- 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 < 220.000 € ausgewertet.)
- marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße  
(Es wurden nur Verkäufe mit Grundstücksflächen < 750 m<sup>2</sup> 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](http://www.boris.nrw.de), Standardmodelle der AGVGA NRW) ermittelt worden.

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

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

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

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

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.

## 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 82, 83, 84, 85)
- 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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> * (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 m<sup>2</sup>.

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

Ladengröße in m <sup>2</sup>	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
<b>100</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
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 <sup>2</sup>	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
<b>100</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
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 <sup>2</sup>	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
<b>100</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
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 €/m<sup>2</sup>**

Tatsächliche Größe des zu beurteilenden Ladens = **80 m<sup>2</sup>**

Index 80 m<sup>2</sup> in 1b-Lage = **1,05**

##### **Miete bezogen auf die tatsächliche Ladengröße von 80 m<sup>2</sup>:**

**10,50 €/m<sup>2</sup> x 1,05 = rd. 11,03 €/m<sup>2</sup>**

##### Umrechnung auf einen Normalladen:

Tatsächliche Miete eines 60 m<sup>2</sup> großen Ladens in 1a-Lage = **23,-- €/m<sup>2</sup>**

Index 60 m<sup>2</sup> in 1a-Lage = **1,16**

##### **Miete bezogen auf einen Normalladen (100 m<sup>2</sup>):**

**23,-- €/m<sup>2</sup>  
Index 1,16 = rd. 19,83 €/m<sup>2</sup>**

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

Ladengröße in m <sup>2</sup>	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
<b>100</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
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

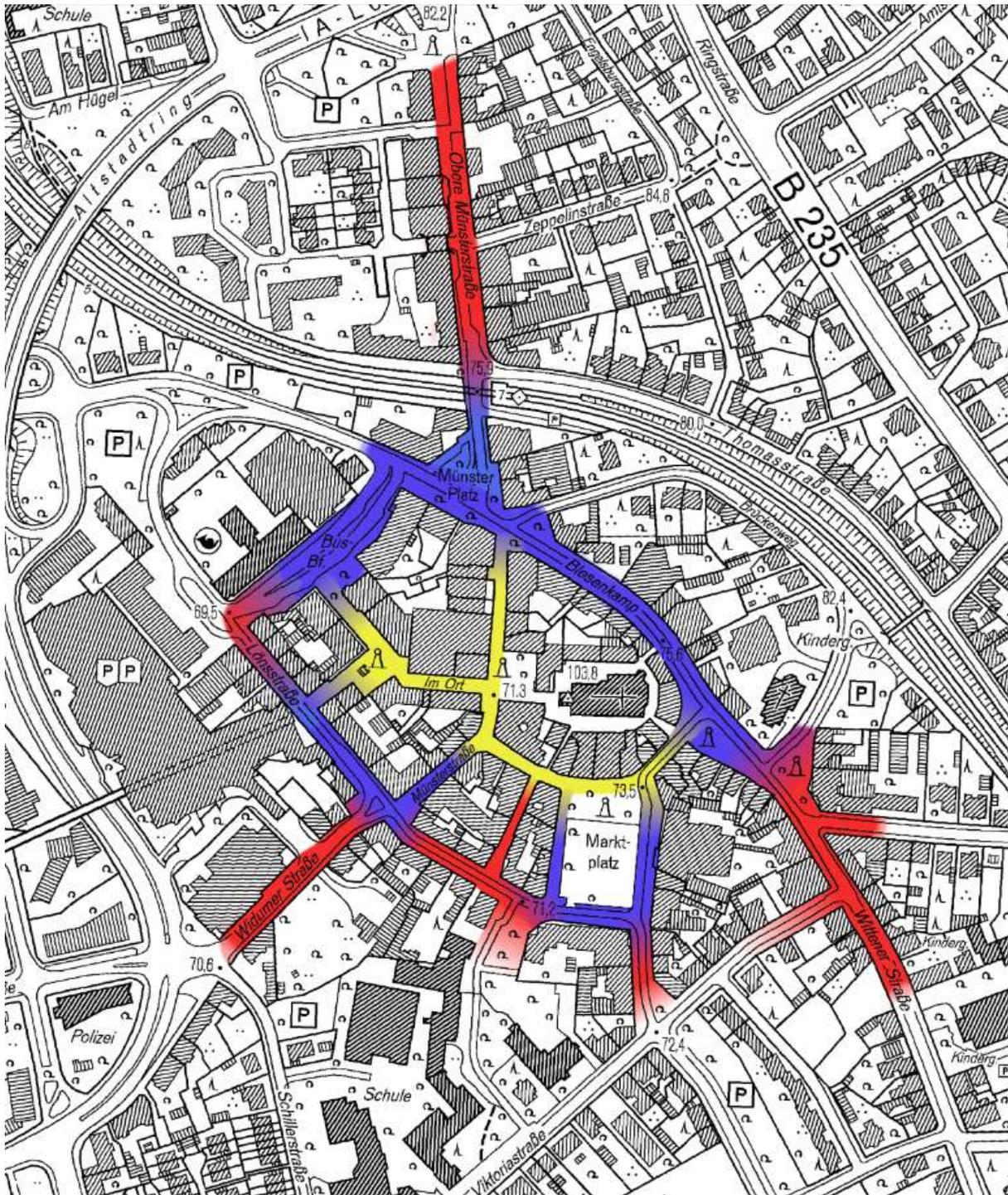
### Geschäftslagen in Castrop-Rauxel

1a-Lagen

1b-Lagen

2er-Lagen

Stand 30.06.2016



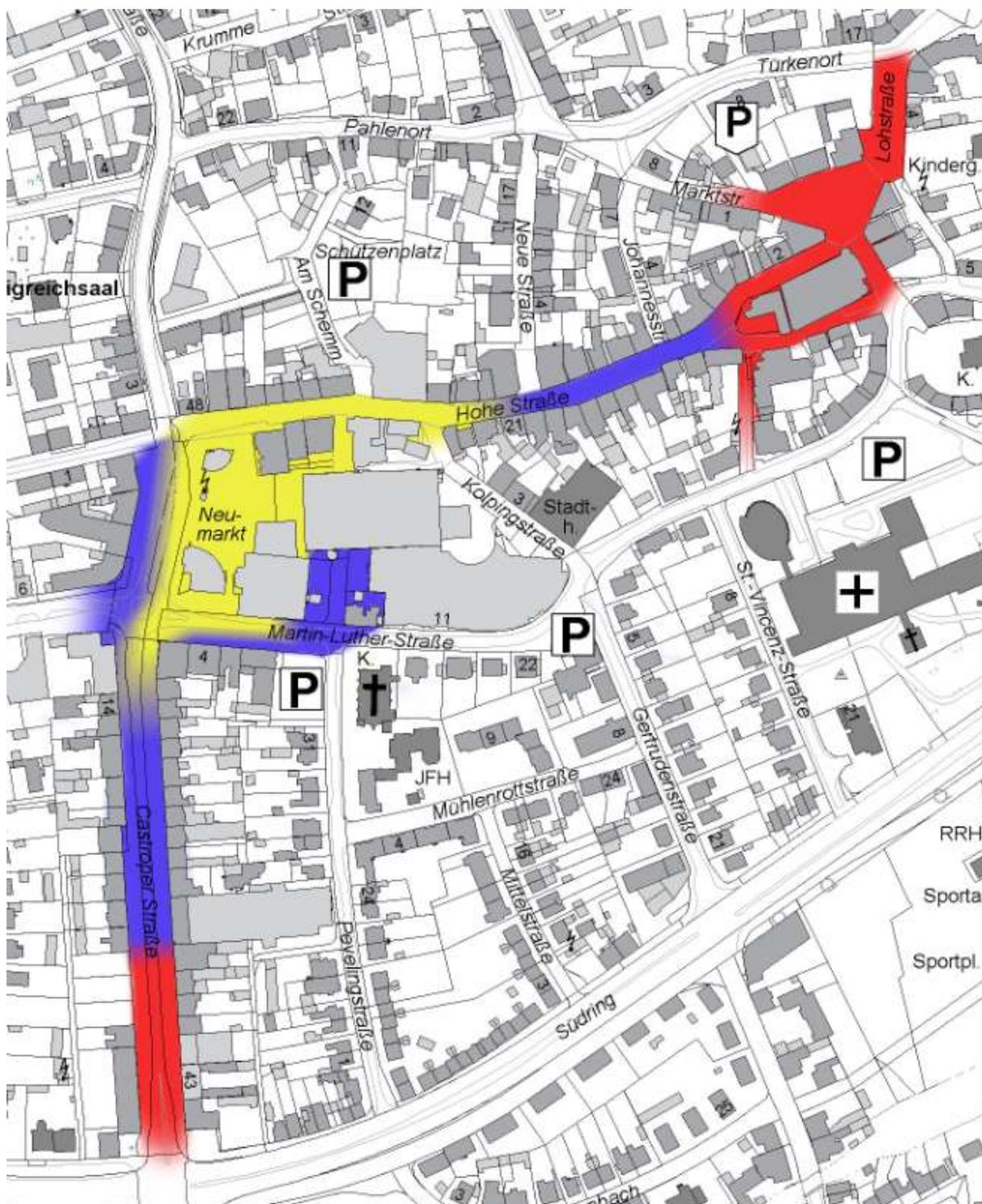
### Geschäftslagen in Datteln

1a-Lagen

1b-Lagen

2er-Lagen

Stand 30.06.2018



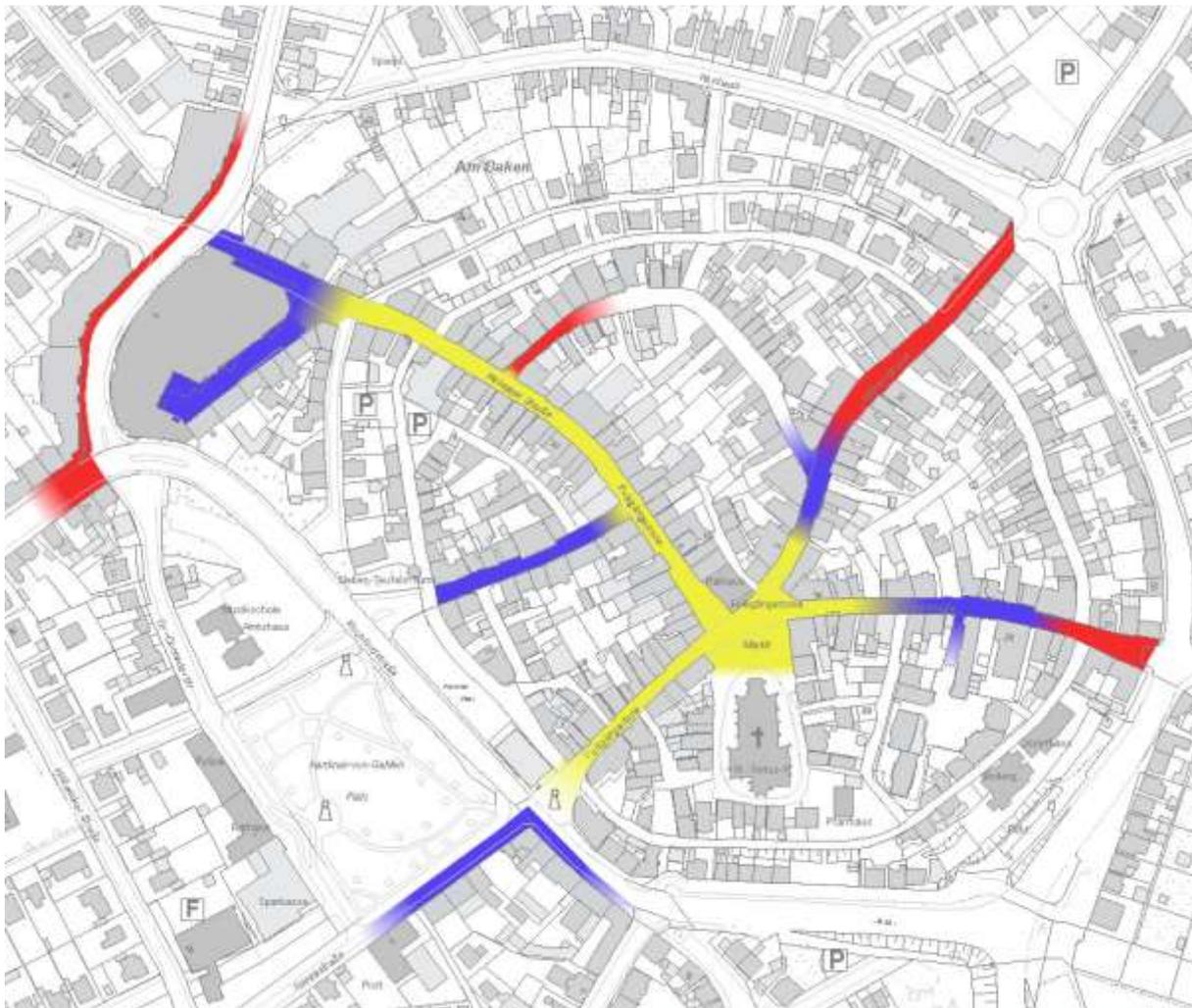
### Geschäftslagen in Haltern am See

1a-Lagen

1b-Lagen

2er-Lagen

Stand 30.06.2019





## 9.2 Qualifizierter Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Stadt Castrop-Rauxel

(Auszugsweise bis auf Anlage B)

**Gültig ab 01. April 2021 bis 31. März 2023**

### Allgemeine Informationen zum Mietspiegel und Mietrecht

#### **Mietspiegelerstellung**

Der qualifizierte Mietspiegel für die Stadt Castrop-Rauxel 2021 wurde auf der Grundlage einer repräsentativen Datenerhebung nicht preisgebundener Wohnungen im Stadtgebiet der Stadt Castrop-Rauxel erstellt. Er basiert auf Daten, die im Zeitraum von April 2020 bis August 2020 bei Eigentümern von Wohnungsbeständen in der Stadt Castrop-Rauxel eigens zum Zwecke der Mietspiegelerstellung erhoben wurden. Die Auswahl erfolgte zufällig. Die Daten wurden mit Hilfe eines standardisierten Fragebogens erhoben. Es wurde eine schriftliche Befragung von Vermietern durchgeführt. Relevant für die Auswertungen waren dabei lediglich Mieten, die in den letzten sechs Jahren vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind (§ 558 Abs. 2 BGB).

Über den gesamten Erstellungszeitraum hinweg wurden die Arbeiten durch den Arbeitskreis Mietspiegel begleitet, der vom Bereich Vermessung und Geoinformation der Stadt Castrop-Rauxel geleitet wurde. Dem Arbeitskreis gehörten Vertreter folgender Institutionen an:

- Stadt Castrop-Rauxel – Bereich Vermessung und Geoinformation
- Gemeinnützige Baugenossenschaft Castrop-Rauxel eG
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten
- Haus-, Grund- und Wohnungseigentümergeverein Castrop-Rauxel und Umgebung e.V.
- Haus und Grund Eigentümerverein Castrop-Rauxel e.V.
- Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V.
- DMB Mieterbund Dortmund e.V.
- LEG Wohnen GmbH
- Vivawest Wohnen GmbH
- Vonovia SE

Die Auswertung der Daten und die wissenschaftliche Bearbeitung des Mietspiegels erfolgte durch Analyse & Konzepte immo.consult GmbH, Gasstraße 10, 22761 Hamburg.

Der Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und mit Hilfe der Regressionsmethode errechnet.

Er wurde von den genannten Mieter- und Vermietervertretern anerkannt. Er genügt somit den Anforderungen, die an einen qualifizierten Mietspiegel nach §558 d Abs. 3 BGB gestellt werden.

Der Mietspiegel wurde am 22. April 2021 vom Rat der Stadt Castrop-Rauxel zur Kenntnis genommen.

Er wird zum 01.04.2021 in Kraft gesetzt und im Amtsblatt und auf der Homepage der Stadt Castrop-Rauxel veröffentlicht.

#### **Rechtliche Grundlagen und Zweck des Mietspiegels**

Ein Mietspiegel ist gemäß § 558c und § 558d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) eine Übersicht über die in Castrop-Rauxel gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage (= *ortübliche Vergleichsmiete*).

Der Mietspiegel liefert Informationen über ortsübliche Vergleichsmieten verschiedener Wohnungskategorien. Er trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen, Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien zu vermeiden, Kosten der Beschaffung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall zu verringern und den Gerichten die Entscheidung in Streitfällen zu erleichtern.

Der qualifizierte Mietspiegel löst zwei wesentliche Rechtsfolgen aus:

- Enthält der vorliegende qualifizierte Mietspiegel Angaben zu einer bestimmten Wohnung, so hat ein Vermieter diese Angaben auch dann mitzuteilen, wenn er eine Mieterhöhung auf eine andere nach §558a Abs. 3 BGB mögliche Argumentation stützt.
- Im gerichtlichen Verfahren wird widerlegbar vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (§558d Abs. 3 BGB).

### **Geltungsbereich des Mietspiegels**

Dieser Mietspiegel gilt für Wohnungen in Castrop-Rauxel, die bis zum 01.04.2020 bezugsfertig geworden sind. Für Mietwohnungen, die zu einem späteren Zeitpunkt bezugsfertig wurden, kann die Miete in Anlehnung an die Mietwerte dieses Mietspiegels vereinbart werden.

Er gilt nach § 549 BGB dagegen **nicht** für

- Wohnraum, der zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist, § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB. Maßgeblich ist, ob ein allgemeiner Wohnbedarf von unbestimmter Dauer oder ein Sonderbedarf gedeckt werden soll. In der Regel wird vorübergehender Gebrauch ein Jahr nicht übersteigen.
- Wohnraum, der Teil einer vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt,
- Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen, wenn sie den Mieter bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von bestimmten, in § 549 Abs. 2 genannten Vorschriften des BGB hingewiesen hat, § 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB.
- Wohnraum in Heimen, heimähnlichen Unterkünften, sozialen Einrichtungen oder Sammelunterkünften.
- preisgebundenen Wohnraum (öffentlich geförderte Wohnungen), (der Mietspiegel gilt nach Auslaufen der Sozialbindung);

Darüber hinaus ist der Mietspiegel **nicht** unmittelbar anwendbar auf

- Wohnraum mit unter 30 m<sup>2</sup> oder über 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche,
- vollständig untervermieteten Wohnraum,
- überwiegend möbliert vermieteten Wohnraum (ausgenommen Einbauküchen und -schränke),
- gewerblich oder teilgewerblich genutzten Wohnraum (die Nutzung des sogenannten Arbeitszimmers gilt nicht als gewerblich),
- Werks-, Dienst- oder Hausmeisterwohnungen, sofern für diese eine vergünstigte Miete bezahlt wird.

### **Begriffsdefinitionen**

#### **Mietenbegriff "Netto-Kaltniete"**

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um die Netto-Kaltniete je Quadratmeter Wohnfläche und Monat. Dieses entspricht der Grundmiete ohne die Kosten für Heizung und

Warmwasser (Heizkosten) sowie ohne alle anderen Betriebskosten gemäß Betriebskostenverordnung (BetrKV) und ohne sonstige Entgelte (z.B. Stellplatzmieten).

## Möbliering

Bei möbliert vermieteten Wohnungen können die Werte des Mietspiegels herangezogen werden. Dazu ist der Mietwert der unmöblierten Wohnung festzustellen und um den Wert der Möbliering zu erhöhen.

### 1. Mietspiegeltabelle

**Tabelle 1** bildet die Basis des Mietspiegels. Sie gibt das durchschnittliche Mietniveau (= Basis-Nettomiete) für bestimmte Wohnflächen in Euro pro m<sup>2</sup> und Monat ohne Berücksichtigung der Merkmale Beschaffenheit, Art, Ausstattung und Wohnlage wieder.

#### Wohnfläche

Bei der Berechnung der Wohnfläche sind folgende Grundsätze zu beachten:

Dachgeschossflächen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 Meter und weniger als 2 Metern werden zur Hälfte berücksichtigt; nicht berücksichtigt werden Flächen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 Meter.

Die Flächen von Balkonen, Loggien etc. werden nach § 2 Abs. 2 Ziffer 2 Wohnflächenverordnung berücksichtigt.

**Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettomiete in Euro/m<sup>2</sup> nach Wohnfläche**

Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Basismiete [Euro/m <sup>2</sup> ]	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Basismiete [Euro/m <sup>2</sup> ]	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Basismiete [Euro/m <sup>2</sup> ]
30-34	5,20	60-64	5,18	90-94	5,37
35-39	5,16	65-69	5,20	95-99	5,41
40-44	5,14	70-74	5,23	100-104	5,46
45-49	5,13	75-79	5,26	105-109	5,50
50-54	5,14	80-84	5,30	110-114	5,54
55-59	5,16	85-89	5,34	115-120	5,59

### 2. Baualter

In der **Tabelle 2** werden sieben Baualtersklassen ausgewiesen. Mit dem Baualter wird im Mietspiegel die Beschaffenheit, einschließlich der überwiegenden energetischen Beschaffenheit, abgebildet.

#### Beschaffenheit

Das Wohnwertmerkmal "Beschaffenheit" bezieht sich auf Bauweise, Zuschnitt und baulichen Zustand des Gebäudes oder der Wohnung. Es wird im Mietspiegel durch das Baujahr dargestellt, weil die grundsätzliche Beschaffenheit verschiedener Wohnungen wesentlich durch die während bestimmter Zeitperioden übliche Bauweise charakterisiert wird. Maßgeblich ist dabei das Baujahr bzw. die Bezugsfertigkeit des Gebäudes, wobei zwei Ausnahmen bestehen:

- Nachträglich errichtete bzw. ausgebaute Dachgeschosswohnungen werden entsprechend dem Baujahr eingeordnet, in dem sie bezugsfertig geworden sind.
- Grundlegend modernisierte Wohnungen können in das Baujahr eingeordnet werden, in dem die Wohnung wieder bezugsfertig wurde. In diesem Fall können Zuschläge für

Modernisierungsmaßnahmen (siehe Tabelle 3) nicht zusätzlich geltend gemacht werden. Eine grundlegende Modernisierung ist dann gegeben, wenn ein Umbau im Sinne des § 16 Wohnraumförderungsgesetz mit wesentlichem Aufwand durchgeführt wurde. Ein wesentlicher Bauaufwand bedeutet laut Rechtsprechung, dass mindestens ein Drittel der Kosten aufgewandt wurde, die für die Erstellung einer vergleichbaren Neubauwohnung dieses Jahrgangs aufgewandt werden mussten.

**Tabelle 2: Einfluss des Baualters auf die Basis-Nettomiete**

<b>Baualter</b>	<b>Zuschlag</b>
Baujahre bis 1919	+ 0,0 %
Baujahre 1920-1948	+ 4,3 %
Baujahre 1949-1970	+ 2,3 %
Baujahre 1971-1980	+ 0,8 %
Baujahre 1981-1990	+ 10,6 %
Baujahre 1991-2010	+ 13,7 %
Baujahre 2011-2020	+ 38,0 %

### **3. Ermittlung von besonderen Wohnwertmerkmalen**

Neben den Merkmalen der Wohnungsgröße und des Baujahres können Besonderheiten bei Ausstattung, Gebäudetyp und Wohnlage den Mietpreis einer Wohnung beeinflussen.

**Tabelle 3** weist **Zu- oder Abschläge zur Basis-Nettomiete** aufgrund besonderer Wohnwertmerkmale oder Besonderheiten der Wohnlage und Wohnumfeldes der Mietwohnung aus. Tabelle 3 enthält nur Wohnwert- oder Lagemerkmale, die sich im Rahmen der Auswertungen als signifikant mietspreisbeeinflussend herausgestellt haben und in ausreichender Anzahl für die Auswertung vorlagen.

Maßgeblich sind nur Wohnwertmerkmale, die vom Vermieter gestellt werden. Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen –ohne dass die Kosten vom Vermieter erstattet wurden-, so bleiben diese Ausstattungsmerkmale unberücksichtigt. Bei der Höhe der ausgewiesenen Zu- und Abschläge handelt es sich jeweils um durchschnittliche Werte. Sie stellen auf eine jeweilige Durchschnittsqualität des Merkmals ab. Abweichungen davon nach oben oder unten sind möglich.

Zusätzlich zu den aufgelisteten Merkmalen können weitere nicht im Rahmen der Mietspiegel-Erhebung erfasste Ausstattungsmerkmale zu einem Zu- oder Abschlag im Rahmen der Mietspiegelspannen führen.

**Tabelle 3: Wohnwerterhöhende und wohnwertmindernde Merkmale**

<b>Wohnwertmerkmale</b>	<b>Zu- und Abschläge</b>
Wohnung liegt in der Altstadt (Siehe Anlagen A und B. Kein Extra Zuschlag für Innenstadtlage)	+ 10,6 %
Wohnung liegt in der Innenstadt (Siehe Anlagen A und B.)	+ 5,5 %
Wohnung liegt in einem Bereich mit keinem (Innenhöfe oder Grünflächen) oder niedrigem Verkehrsaufkommen (verkehrsberuhigter Bereich)	+ 2,0 %
Beeinträchtigung von Straßenlärm von mehr als 60 db(A) (Siehe Anlagen A und B. Maßgebend sind der 24h-Pegel, gemäß der Kartierung des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen Stand 31.03.2020 und die Gebaudereferenzen des Landes NRW Stand 01.07.2020)	- 2,5 %
Personenaufzug vorhanden	+ 8,1 %
Waschetrockenraum oder Waschküche mit Trocknungsmoglichkeit	+ 2,7 %
Bad ohne Bodenfliesen	- 5,7 %
Bad mit Warmwasserversorgung mittels Kleinboiler, Untertischgerate, Durchlauferhitzer	- 2,5 %
Fußboden aus Parkett, Vinyl, Kacheln/Fliesen oder Naturstein/Marmor	+ 6,0 %
Rollläden	+ 2,5 %
Nicht modernisierter Altbau bis Baualter 1970 einschließlich	- 6,4 %
Außenwanddämmung aller Wände nach 1990 bis 1999	+ 4,8 %
Außenwanddämmung aller Wände nach 2000 bis 2009	+ 6,9 %
Außenwanddämmung aller Wände nach 2010	+ 8,8 %
Modernisierung Sanitärbereich nach 2010 (mindestens: Fliesen, Badewanne/Duschtasse, Waschbecken und WC)	+ 2,6 %

Folgende Merkmale wurden zwar im Rahmen der Datenerhebung abgefragt, bei der Datenanalyse im Rahmen des gewählten Regressionsmodells konnte aber kein Einfluss auf die Höhe der Miete festgestellt werden:

- Dachgeschosswohnung, Souterrainwohnung, Maisonettewohnung, Penthousewohnung
- Einbauküche mit Schränken und Elektrogeräten
- Bad und WC innerhalb oder außerhalb der Wohnung
- Zusätzliches Gäste-WC
- Kein vom Vermieter gestelltes Bad und WC
- Badewanne, Dusche, Zweites Waschbecken, Handtuchrockner-Heizkörper, Fenster im Bad, PVC Belag im Bad
- Nicht alle Räume von der Diele erreichbar (z.B. Durchgangszimmer)
- Abstellraum innerhalb oder außerhalb der Wohnung
- Eigener Kellerraum oder Dachbodenanteil
- Installation (Strom, Wasser, Gas) überwiegend sichtbar auf Putz
- Gegensprechanlage
- Mindestens ein Wohnraum, Küche, Bad ohne fest installierte Heizung,
- Fußbodenheizung in mindestens der Hälfte der Räume
- Einbruchschutz (z.B. Panzerriegel, abschließbare Fenster)

- Bodengleiche Dusche im Bad
- Alle Türen mind. 90 cm breit
- Wohnung ist schwellenfrei
- Wohnung ist stufenlos erreichbar
- Haltegriffe
- Teppichboden, PVC Böden, Rohboden/ kein Fußbodenbelag, Laminat, Holzdielen
- Einfachverglasung, Doppelkassenfenster, Isolierverglasung, Wärmeschutzverglasung, Höherwertige Wärmeschutzverglasung (U-Wert von 1,0 und darunter)
- Balkon/ Loggia, Terrasse, Dachterrasse, Wintergarten, Eigener Garten, Gemeinschaftsgarten
- Einordnung nach Energieausweis
- Beheizungsart (Zentralheizung, Etagenheizung, Elektro- /Nachtspeicheröfen, Einzelöfen) und Energieträger (Öl, Gas, Fernwärme, Kohle, Koks, Holz, Pellets, Erneuerbare Energien)
- Warmwasserversorgung (keine vom Vermieter gestellte Warmwasserversorgung, Zentrale Warmwasserversorgung)
- Dach- und Kellerdämmung, Austausch des Wärme-Erzeugers (z.B. Heizkessel, Gastherme)
- Erneuerung Wohneingangstür
- Lage zu Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen, Haltestellen ÖPNV, Grünanlagen, Gaststätten, Restaurants, Cafés, Hausarzt, Krankenhaus, Grünflächen

#### **4. Mietspiegelspanne**

Ergebnis ist die mittlere Miete für eine Referenzwohnung durch Auswahl der Basis-Nettomiete (Tabelle 1), Berücksichtigung des Baualters (Tabelle 2) und anschließende Anwendung aller objektspezifischen Zu- und Abschläge (Tabelle 3).

Für die Ermittlung der Mietspiegelspanne muss die so ermittelte Referenzmiete abschließend jeweils mit den sich aus der statistischen Auswertung ergebenden Faktoren 0,897 und 1,106 multipliziert werden.

Innerhalb der Spannen können folgende Unterschiede zum Ausdruck kommen:

- Art, Umfang und Qualität der Ausstattung,
- Einfluss von Merkmalen, die nicht in ausreichender Fallzahl vorhanden waren bzw. nicht abgefragt wurden, sowie
- Unterschiede, die sich aus den konkreten Standortmerkmalen ergeben, die vom Mietspiegel nicht erfasst wurden.

#### **5. Laufzeit**

Dieser Mietspiegel gilt ab dem 01. April 2021 und hat eine Laufzeit bis zum 31 März 2023.

#### **Veröffentlichung**

Der Mietspiegel ist jederzeit auf verschiedenen Wegen frei abzurufen und nutzbar.

#### **Amtsblatt**

Der Mietspiegel wird nach Kenntnisaufnahme durch den Rat der Stadt Castrop-Rauxel im Amtsblatt der Stadt Castrop-Rauxel veröffentlicht.

#### **Städtische Homepage**

Alle Informationen zum Mietspiegel sind jederzeit auf der städtischen Homepage abrufbar:

<https://castrop-rauxel.de/mietspiegel>

### Online-Rechner

Für die Dauer der Gültigkeit des Mietspiegels wird ein Online-Rechner vorgehalten. In diesem sind die Mietspiegeldaten hinterlegt und die nötigen Berechnungen können dort durchgeführt werden.

Der Link zum Aufruf des Online-Rechners ist ebenfalls abrufbar unter:

<https://castrop-rauxel.de/mietspiegel>

### Online-Karten

Mindestens für die Dauer der Gültigkeit des Mietspiegels sind die in Anhang A enthaltenen Kartendarstellungen der Wohnwertmerkmale Lage Altstadt, Lage Innenstadt und Lage mit Straßenlärm >60db(A) in digitaler Form im städtischen Geoinformationsportal CasGeoportal einsehbar. Der Link zum Aufruf ist ebenfalls erreichbar unter:

<https://castrop-rauxel.de/mietspiegel>

### Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte
Schritt 1	Tabelle 1: Wohnfläche	80 m <sup>2</sup>	5,30 Euro/m <sup>2</sup>
Schritt 2	Tabelle 2: Baujahr	1967	+ 2,3 %
Schritt 3	Tabelle 3: Wohnwertmerkmale	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lärm über 60dB(A)</li> <li>• Aufzug vorhanden</li> <li>• Fußboden Parkett</li> <li>• Modernisierung Sanitärbereich im Jahr 2014</li> </ul>	- 2,5 % + 8,1 % + 6,0 % + 2,6 %

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete:

SCHRITT	WOHNWERTMERKMALE	PROZENT	EURO/ m <sup>2</sup>	FELD	
Schritt 1	Tabelle 1: Wohnfläche Tabellenwert		5,30	A1	
Schritt 2	Tabelle 2: Baualtersklasse	+ 2,3 %		A2	
Schritt 3	Tabelle 3: Wohnwertmerkmale	+ 14,2 %		A3	
	<b>Summe der Zu-/Abschläge:</b>	+ 16,5 %		B	
<b>Umrechnung der Summe der</b>	Feld A1	: 100	x Feld B	=	
<b>Zu-/Abschläge:</b> [Euro/m <sup>2</sup> ]	5,30	: 100	16,5	0,87	C
<b>Mittlere monatliche ortsübliche</b>	Feld A1	+ Feld C	=		
<b>Vergleichsmiete:</b> [Euro/m <sup>2</sup> ]	5,30	0,87	6,17	D	
<b>Mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro</b>	Feld D	x Wohnfläche	=		
<b>Monat:</b> [Euro]	6,17	80	493,60	E	

**Mietspiegelspanne:**

**Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete für die Beispielwohnung beträgt 6,17 Euro/m<sup>2</sup>.**

Ortsüblich sind Mietpreise, die sich in dem Preisintervall um - 10,3 % (entspricht x 0,897) bis + 10,6 % (entspricht x 1,106) um 6,17 Euro/m<sup>2</sup> befinden.

Die Grenzen dieses Intervalls liegen folglich bei:

6,17 Euro/m<sup>2</sup> x 0,897 = **5,53 Euro/m<sup>2</sup> (untere Intervallgrenze)**

6,17 Euro/m<sup>2</sup> x 1,106 = **6,82 Euro/m<sup>2</sup> (obere Intervallgrenze)**

**Impressum****Herausgeberin:**

Stadt Castrop-Rauxel  
Bereich Vermessung und Geoinformation  
Europaplatz 1  
44575 Castrop-Rauxel  
geoinformation@castrop-rauxel.de  
<https://castrop-rauxel.de>

**Auswertung:**

Analyse & Konzepte immo.consult GmbH  
Gasstraße 10  
22761 Hamburg

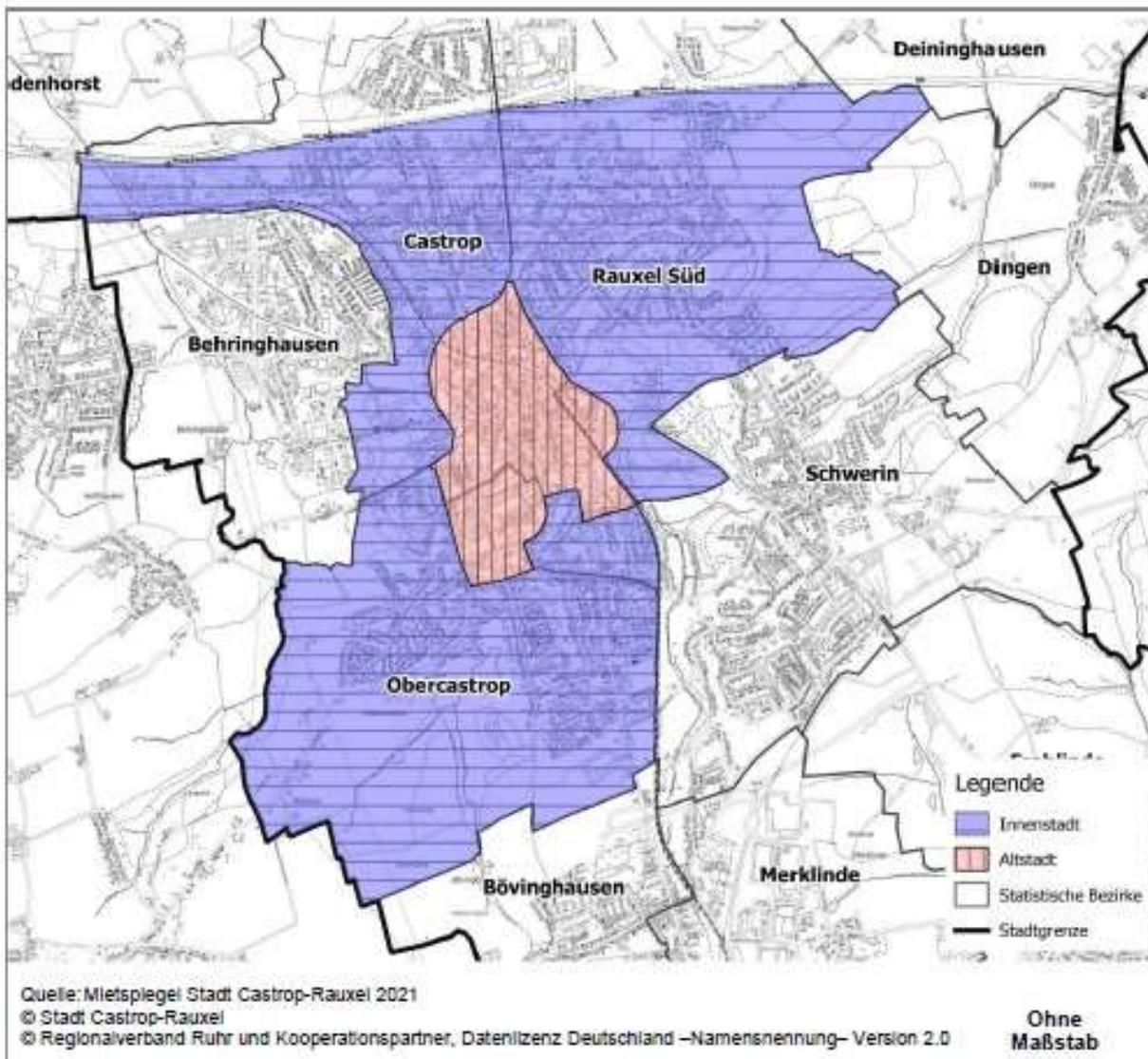
**Copyright bei der Herausgeberin:**

© 2021 Stadt Castrop-Rauxel

Alle Rechte vorbehalten. Vervielfältigung (auch auszugsweise) und Speicherung in elektronische „Systeme“ nur mit ausdrücklicher Genehmigung der Herausgeberin.

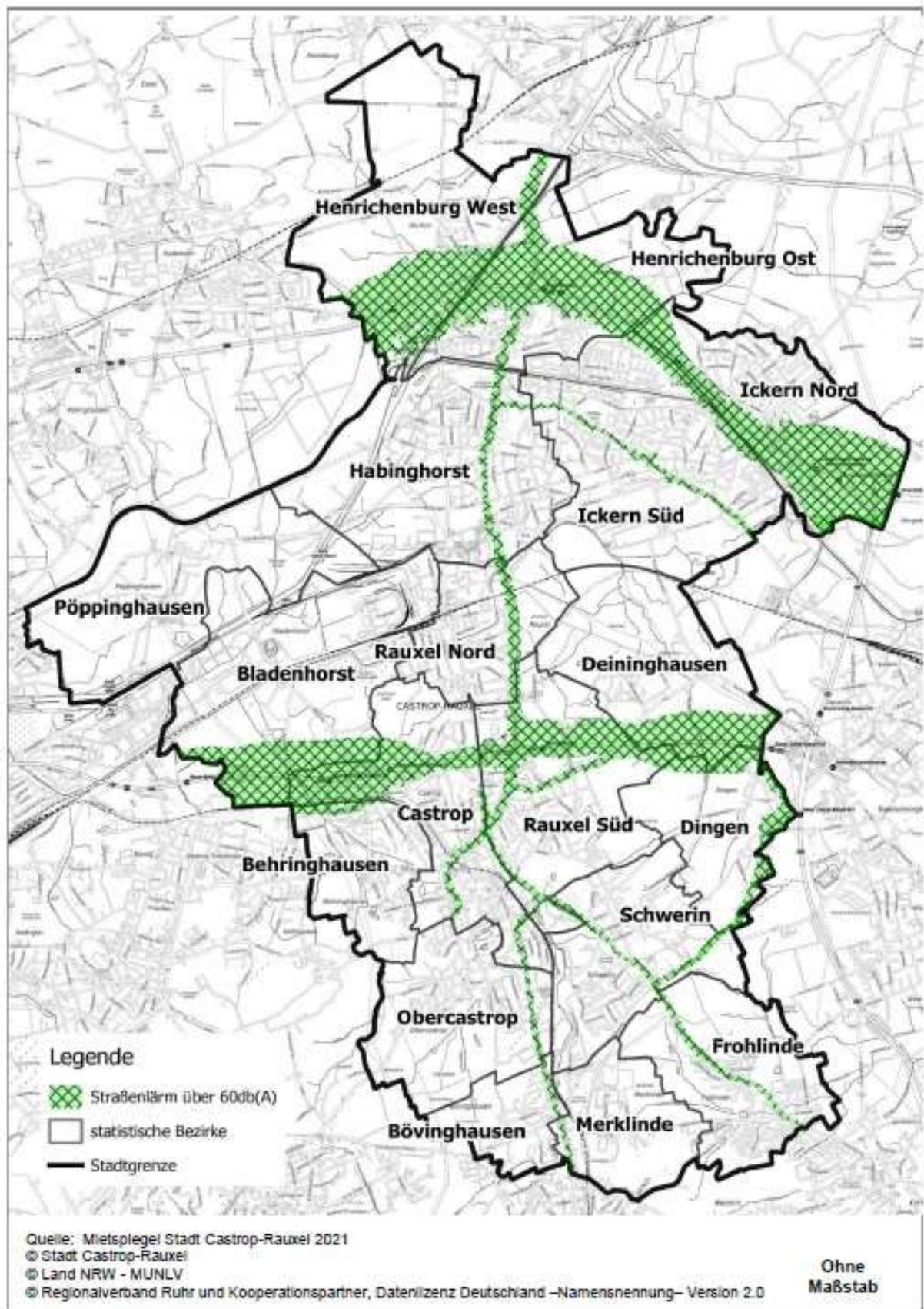
## Anlage A

Karte 1: Wohnwertmerkmale Lage in „Altstadt“ und Lage in „Innenstadt“



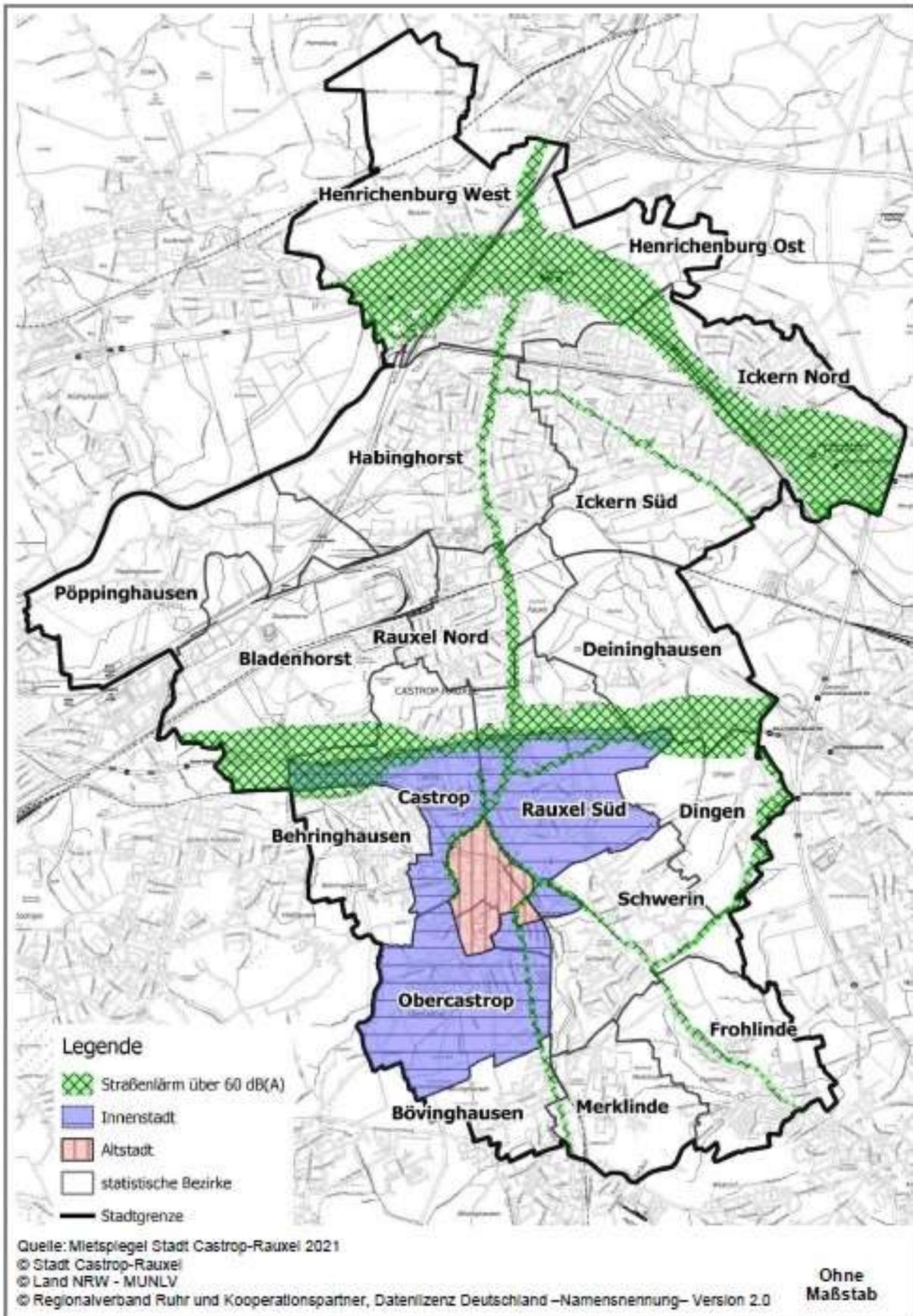
## Anlage A

Karte 2: Wohnwertmerkmal Lage mit „Straßenlärm >60db(A)“



### Anlage A

Karte 3: Wohnwertmerkmale Lagen in „Altstadt“, in „Innenstadt“  
und mit „Straßenlärm und >60db(A)“



## **Anlage B**

**Gebäudeverzeichnis zu den Wohnwertmerkmalen Lage in „Altstadt“, Lage in „Innenstadt“ und Lage mit „Straßenlärm >60db(A)“**

**Das Gebäudeverzeichnis enthält nur Gebäude, deren Gebäudereferenz in eine der folgenden drei Lagen fällt:**

- Lage in „Altstadt“
- Lage in „Innenstadt“
- Lage mit „Straßenlärm >60db(A)“

**Alle anderen Gebäude im Stadtgebiet werden nicht aufgeführt, da für diese die drei genannten Wohnwertmerkmale nicht zutreffen und daher nicht anzuwenden sind.**

**Anlage B ist auf der städtischen Homepage <https://castrop-rauxel.de/mietspiegel> abrufbar.**

### **9.3 Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen in der Stadt Datteln**

**Stand: 01.07.2021**

Erstellt von der

Stadt Datteln

Genthiner Straße 8

45711 Datteln

[www.datteln.de](http://www.datteln.de)

[verwaltung@stadt-datteln.de](mailto:verwaltung@stadt-datteln.de)

Tel.: 02363 – 107-1

Fax: 02363 – 107-351

unter Mitwirkung von:

Haus & Grund Ostvest e.V.

[www.hug-nrw.de/ostvest](http://www.hug-nrw.de/ostvest)

[info@hausundgrund-ostvest.de](mailto:info@hausundgrund-ostvest.de)

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

Mieterschutzbund e.V.

[www.mieterschutzbund.de](http://www.mieterschutzbund.de)

[office@mieterschutzbund.de](mailto: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

Der Mietspiegel ist dort kostenlos erhältlich.

#### **ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN**

Der Mietspiegel gemäß § 558 c des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) für freifinanzierte Wohnungen dient als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten im Stadtgebiet Datteln. 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 **01.07.2021** und geben eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß § 558 c BGB – in der zurzeit gültigen Fassung – wieder.

#### **Zum Begriff "ortsübliche Vergleichsmiete" in Datteln**

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, in der zurzeit geltenden Fassung. 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 Etagenheizungen
- Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage oder der Versorgung mit Fernwarmwasser oder der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten
- Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
- Kosten des Betriebs des Personen- oder 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 Verteileranlage
- 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 01.07.2021)**

Die Mietwerte beziehen sich auf das Bezugsbaujahr der jeweiligen Altersklasse und auf Wohnungen mit durchschnittlichen Wohnwertmerkmalen in der Stadt Datteln. 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 Treppenhauseingang 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 gemäß 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 Datteln werden drei Größenklassen berücksichtigt.

Bei Wohnungen bis zu 47 m<sup>2</sup> ist im Einzelfall wegen des höheren Baukostenaufwands für Sanitäranlagen usw. ein Zuschlag bis zu 5 % und bei Wohnungen ab 100 m<sup>2</sup> 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 bis zu 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 I – XI anhand von unterschiedlichen Baualtersgruppen und entsprechenden Ausstattungsmerkmalen, die unter ERLÄUTERUNGEN ZUR MIETWERTTABELLE (Stand 01.07.2021) (siehe oben) genauer beschrieben sind, dargestellt. Bei modernisierten Gebäuden,

die bis zum 31.12.1948 bezugsfertig wurden, ist die Gruppe II, bei modernisierten Wohnungen in Gebäuden, die von 1949 – 1980 bezugsfertig wurden, die Gruppe VI 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.

<b>Mietwerttabelle</b>				
<b>in € je m<sup>2</sup> Wohnfläche ohne Betriebskosten</b>				
<b>Gruppe</b>	<b>Bezugsfertigkeit</b>	<b>bis 50 m<sup>2</sup></b>	<b>bis 100 m<sup>2</sup></b>	<b>über 100 m<sup>2</sup></b>
I	bis 1948	3,77	3,79	3,42
II	bis 1948 modernisiert	5,16	5,16	4,65
III	1949 - 1965	4,46	4,41	3,82
IV	1966 - 1971	5,28	4,68	4,68
V	1972 - 1980	5,46	5,62	5,16
VI	1949 - 1980 modernisiert	5,80	5,80	5,80
VII	1981 - 1990	5,83	5,73	5,38
VIII	1991 - 2000	6,69	6,52	6,37
IX	2001 - 2009	7,56	7,40	6,88
X	2010 - 2019	8,03	7,95	7,69
XI	ab 2020	8,50	8,50	8,50

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

Stand: 01.08.2021

### 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 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der zurzeit gültigen Fassung.

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

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

- Abschreibung
- Verwaltungskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

Nicht enthalten sind die Betriebskosten nach § 2 der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25.11.2003, in der zurzeit gültigen Fassung.

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.

### Erläuterungen zur Mietwerttabelle

#### Altersklasse

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

Bei Wohnungen in Gebäuden, die im Grenzbereich der Altersklassen liegen, ist eine Angleichung an die Mietwerte der höheren oder minderen Klassen möglich.

Bei modernisierten Wohnungen 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. § 555 b 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.

### **Wohnlage in ländlichen Stadtteilen**

Wohnlagen in den ländlichen Stadtteilen Bergbossendorf, Hamm-Bossendorf, Hennewig, Holtwick, Flaesheim, Hullern, Lavesum, Lippamsdorf, Lünzum sind entsprechend der Beschreibungen zu behandeln, jedoch mit der Maßgabe, dass dabei eine angemessene Berücksichtigung der teils unterdurchschnittlichen Nahversorgung erfolgt.

### **Wohnungsgröße**

Als Wohnungsgröße im Sinne des Mietspiegels ist die tatsächlich vorhandene Wohnfläche (siehe §§ 42 – 44 der Zweiten Berechnungsverordnung vom 12.10.1990 (BGBl. I S. 2178) in Verbindung mit den §§ 2-5 der Wohnflächenverordnung vom 25.11. 2003 (BGBl. I S. 2346)) ohne Zusatzräume außerhalb der Wohnung (wie Keller, Speicher, Waschküche oder Garage) maßgebend.

### **Gebäudetyp, Zu- und Abschläge**

Der Mietspiegel bezieht sich grundsätzlich auf Wohnungen im Geschosswohnungsbau ab zwei Wohneinheiten. Wesentliche Abweichungen von der typischen Ausstattung einer Wohnung der jeweiligen Altersklasse können mietbeeinflussend sein.

Zu beachten sind hier u.a. eine bessere Art der Beheizung, bessere oder schlechtere Ausführung von Böden, Türen und Fenstern sowie die Ausstattung der Badezimmer etc. Ferner ist ein besonders guter oder schlechter Zustand des Gebäudes und der Wohnungen durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Bei vermieteten Zweifamilienhäusern ist ein Zuschlag auf den entsprechenden Wert der Mietwerttabelle von 5 %, bei Einfamilienhäusern ein solcher von 10 % möglich.

Bei Wohnungen mit alleiniger Gartennutzung ist ein Zuschlag von 5 % möglich. Bei Kleinwohnungen unter 50 m<sup>2</sup> ist im Einzelfall wegen des höheren Baukostenaufwandes ein Zuschlag bis zu 5 % und bei größeren Wohnungen ab 100 m<sup>2</sup> ein Abschlag bis zu 5 % möglich. Bei barrierearmen bzw. barrierefreien Wohnungen gemäß DIN 18040-2 und deren Ergänzungen ist ein Zuschlag von bis zu 10 % möglich.

### **Maßgebliche Gesetze:**

#### **BGB**

Bürgerliches Gesetzbuch, Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), in der zurzeit gültigen Fassung.

#### **BetrKV**

Betriebskostenverordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), in der zurzeit gültigen Fassung.

#### **Zweite Berechnungsverordnung**

Zweite Berechnungsverordnung, Bekanntmachung vom 12.10.1990 (BGBl. I S. 2178) in der zurzeit gültigen Fassung, in Verbindung mit den §§ 2-5 der Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346) in der aktuellen Fassung.

**Der Mietspiegel wurde erstellt 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: telefonisch/Anrufbeantworter montags - donnerstags 10 - 12 Uhr sowie  
montags 15 – 18 Uhr für Terminvereinbarungen

**Stadt Haltern am See**

FB Infrastruktur

Rochfordstr. 1, 45721 Haltern am See

Tel.: 02364/933283

www.haltern-am-see.de

Email: Bauverwaltung@Haltern.de

Sprechzeiten = Öffnungszeiten der Verwaltung

Anlage: Mietwerttabelle gültig ab 01.08.2021

**Mietspiegel ab 01.08.2021****Mietwerttabelle**

<b>Gruppe</b>	<b>Altersklasse</b>	<b>Mietwert in normaler Wohnlage €/m<sup>2</sup></b>		<b>Mietwert in guter Wohnlage €/m<sup>2</sup></b>	
<b>I</b>	Wohnungen in Gebäuden, die bis 31.12.1947 bezugsfertig wurden	5,48	6,00	5,67	6,17
		Mittelwert 5,74		Mittelwert 5,92	
<b>II</b>	Wohnungen in Gebäuden, die von 1948 - 1960 bezugsfertig wurden	5,56	6,10	5,90	6,42
		Mittelwert 5,83		Mittelwert 6,16	
<b>III</b>	Wohnungen in Gebäuden, die von 1961 - 1969 bezugsfertig wurden	5,74	6,42	6,16	6,83
		Mittelwert 6,08		Mittelwert 6,50	
<b>IV</b>	Wohnungen in Gebäuden, die von 1970 - 1980 bezugsfertig wurden	6,21	6,89	6,60	7,28
		Mittelwert 6,55		Mittelwert 6,94	
<b>V</b>	Wohnungen in Gebäuden, die von 1981 - 1990 bezugsfertig wurden	7,48	8,22	7,87	8,62
		Mittelwert 7,85		Mittelwert 8,25	
<b>VI</b>	Wohnungen in Gebäuden, die von 1991 - 2000 bezugsfertig wurden	7,71	8,45	8,10	8,62
		Mittelwert 8,08		Mittelwert 8,36	
<b>VII</b>	Wohnungen in Gebäuden, die von 2001 - 2010 bezugsfertig wurden	8,05	9,18	8,45	9,58
		Mittelwert 8,62		Mittelwert 9,02	
<b>VIII</b>	Wohnungen in Gebäuden, die ab 2011 bezugsfertig wurden	8,48	9,61	8,88	10,01
		Mittelwert 9,05		Mittelwert 9,45	
<b>IX</b>	Wohnungen in Gebäuden, die ab 2021 bezugsfertig wurden	8,92	10,04	9,32	10,44
		Mittelwert 9,48		Mittelwert 9,88	

## 9.5 Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Herten 2023/2024

Veröffentlichung: Januar 2023

### IMPRESSUM

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

**Druck:** Eigendruck, Stadtdruckerei Herten

**PDF-Download unter:** [www.herten.de/Service/Wohnen-Bauen/Mietspiegel](http://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
- **Deutscher Mieterbund, Mieterverein Recklinghausen e. V.**  
Castroper Str. 216, 45665 Recklinghausen  
Tel.: (0 23 61) 49 89 11  
[mieterverein-recklinghausen@online.de](mailto: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](mailto: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](mailto: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: 01.01.2023)**

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 zum Beispiel 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 zum Beispiel 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 m<sup>2</sup> ist im Einzelfall wegen des

höheren Baukostenaufwands für Sanitäranlagen usw. ein Zuschlag bis zu 5 % und bei großen Wohnungen ab 100 m<sup>2</sup> 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 zum Beispiel Böden und Wänden gefliest, eingebauter Wanne/Dusche, WC, Waschbecken
- Flur, Küche mit Bodenbelag, Wohn-/Schlafräume ohne Bodenbelag
- inklusive für Mietwohngebäude typischen Nebenräumen wie Abstellraum oder Keller- und Gemeinschaftskellerräume oder Trockenböden
- Balkon, Terrasse oder Freisitz mit durchschnittlicher Nutzbarkeit (zum Beispiel 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, zum Beispiel 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 (zum Beispiel 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- und Dachgeschoss

**MIETRICHWERTE**

in Euro je Quadratmeter Wohnfläche

ohne Betriebskosten für Herten in normaler Wohnlage

<b>Bau-Gruppe</b>	<b>Baujahr</b>	<b>Spannen Mittelwert</b>
1	bis 1947	3,70 - 4,08 3,89
2	bis 1947 modernisiert	4,66 - 5,18 4,92
3	1948 - 1960	4,57 - 5,08 4,83
4	1948 - 1960 modernisiert	5,41 - 5,97 5,69
5	1961 - 1970	5,02 - 5,52 5,27
6	1961 - 1970 modernisiert	5,50 - 6,46 5,98
7	1971 - 1980	5,74 - 6,36 6,05
8	1981 - 1990	5,98 - 6,58 6,28
9	1991 - 2000	6,99 - 7,75 7,37
10	2001 - 2013	7,66 - 8,50 8,08
11	ab 2014	Marktwerte, frei verhandelbar

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

**Stand: 01. Januar 2023**

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 **31.12.2024**.

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 XII 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 Innenausbau (zum Beispiel Decken, Fußböden) sowie Neugestaltung und Neuausbau der Hausflure und Treppenaufgänge.

#### Lage der Wohnungen

##### • **Einfache Wohnlage**

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

##### • **Normale Wohnlage**

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

Diese Wohnlage gilt für den überwiegenden Teil des Stadtgebietes. Die Wohngebiete sind meist in mehrgeschossiger Bauweise mit mittlerer Verdichtung bebaut.

Belästigungen durch Lärm, Staub oder Geruch gehen nicht über das übliche Maß hinaus.

##### • **Gute Wohnlage**

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

#### Abweichung von typischer Ausstattung und normalem Erhaltungszustand

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

Zu beachten sind hier u.a. bessere Art der Beheizung gegenüber normaler Ofenheizung (z.B. Kachelofenwärmeluftheizung, Einzelkörper mit Gas- oder 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 m<sup>2</sup> ist im Einzelfall wegen des höheren Baukostenaufwandes für sanitäre Anlagen usw. ein Zuschlag bis zu 5 % und bei großen Wohnungen ab 100 m<sup>2</sup> ein entsprechender Abschlag möglich.

#### 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.

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

#### Gruppe I

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

a) ohne Heizung, ohne Bad, WC im Treppenhaus	2,14 - 2,36	2,25 - 2,52	2,36 - 2,81
b) ohne Heizung, ohne Bad, WC in der Wohnung	2,36 - 2,64	2,42 - 2,75	2,64 - 3,26
c) ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung, ohne Bad	2,69 - 3,10	2,98 - 3,26	3,26 - 3,76
d) mit Heizung und Bad/WC	3,65 - 3,87	3,87 - 4,27	4,27 - 4,66

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

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

a) mit Heizung und Bad/WC und Isolierverglasung (zuzüglich Bündel aus Modernisierungsmaßnahmen)	3,92 - 4,48	4,31 - 4,99	4,76 - 5,46
--	-------------	-------------	-------------

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

a) ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung, ohne Bad	3,12 - 3,70	3,47 - 4,03	3,86 - 4,65
b) mit Heizung und Bad/WC und Isolierverglasung	3,98 - 4,65	4,54 - 5,11	4,99 - 5,57
c) modernisiert (siehe Erläuterungen zur Mietwerttabelle)	4,70 - 5,16	5,16 - 5,62	5,50 - 6,30

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

a) ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung, ohne Bad	4,01 - 4,59	4,07 - 4,75	4,36 - 5,05
b) mit Heizung und Bad/WC und Isolierverglasung	4,70 - 5,16	5,16 - 5,73	5,50 - 6,30

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

a) mit Heizung und Bad/WC und Isolierverglasung	5,38 - 5,97	5,84 - 6,53	6,42 - 7,28
--	-------------	-------------	-------------

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

a) mit Heizung und Bad/WC	5,79 - 6,14	6,25 - 6,76	6,84 - 7,41
---------------------------	-------------	-------------	-------------

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

a) mit Heizung und Bad/WC	6,25 - 6,94	6,84 - 7,41	7,76 - 8,33
---------------------------	-------------	-------------	-------------

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

a) mit Heizung und Bad/WC	6,84 - 7,47	7,47 - 7,99	7,99 - 8,63
---------------------------	-------------	-------------	-------------

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

a) mit Heizung und Bad/WC	7,41 - 7,63	7,63 - 8,33	8,33 - 9,03
---------------------------	-------------	-------------	-------------

<b>Ausstattung</b>	<b>in einfacher Wohnlage €/m<sup>2</sup></b>	<b>in mittlerer Wohnlage €/m<sup>2</sup></b>	<b>in guter Wohnlage €/m<sup>2</sup></b>
<i>Gruppe X</i>			
<b>Wohnungen in Gebäuden, die ab 2010 bezugsfertig wurden</b>			
a) mit Heizung und Bad/WC	7,81 - 7,99	7,99 - 8,68	8,68 - 9,37
<i>Gruppe XI</i>			
<b>Wohnungen in Gebäuden, die ab 2017 bezugsfertig wurden</b>			
a) mit Heizung und Bad/WC	7,95 - 8,08	8,08 - 8,75	8,85 - 9,75
<i>Gruppe XII</i>			
<b>Wohnungen in Gebäuden, die ab 2021 bezugsfertig wurden</b>			
a) mit Heizung und Bad/WC	8,20 - 8,75	8,75 - 9,65	9,65 - 10,50

## 9.7 Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen in der Stadt Waltrop

### Stand: 01.04.2020

(Information der Stadt Waltrop: Der Mietspiegel hat eine Gültigkeit ab dem 01.04.2020 und eine Laufzeit von drei Jahren d.h. bis zum 31.03.2023. Er wird nach den gesetzlichen Vorgaben vor Ablauf der drei Jahre geprüft und bei Bedarf fortgeschrieben.)

Auskünfte erteilen:

Stadt Waltrop

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

### Haus- und Grund Ostvest e.V.

[www.hug-nrw.de/ostvest](http://www.hug-nrw.de/ostvest)

[info@hausundgrund-ostvest.de](mailto:info@hausundgrund-ostvest.de)

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

### Mieterschutzbund e.V.

[www.mieterschutzbund.de](http://www.mieterschutzbund.de)

[office@mieterschutzbund.de](mailto: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 m<sup>2</sup> ist im Einzelfall wegen des höheren Baukostenaufwands für Sanitäranlagen usw. ein Zuschlag bis zu 5 % und bei Wohnungen ab 100 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>
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: 01.01.2023)

##### Vorsitz

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

##### Stellvertretender Vorsitz

Wegner, Kathrin	Kreisvermessungsrätin	Essen
Kraemer, Matthias	Kreisobervermessungsrat	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(in)

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
Kossner, Bettina	Immobilienmaklerin	Herten
Leps, Gabriele	Öffentlich bestellte Sachverständige	Waltrop
Müller, Thomas	Architekt	Waltrop
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(in) der zuständigen Finanzbehörde und deren Stellvertreter(in)

Schmidt, Reinhard	(Finanzamt Marl)
Augenbraun, Hans-Dirk	(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	Geschäftsführerin	(Zimmer 1.3.10) Tel. (0 23 61) 53-33 76

### Vorbereitung von Wertgutachten

Engelkamp, Andreas	Kreisvermessungsamtsrat	(Zimmer 1.3.09) Tel. (0 23 61) 53-30 77
Kossmann, Dieter	techn. Angestellter	(Zimmer 1.3.05) Tel. (0 23 61) 53-40-74

### Auskünfte aus der Kaufpreissammlung, Bodenrichtwertkarte, Grundstücksmarktbericht und digitale Medien

Sellinghoff, Wilhelm	techn. Angestellter	(Zimmer 1.3.12) Tel. (0 23 61) 53-33 51
Tsercezis, Nikolaos	techn. Angestellter	(Zimmer 1.3.11) Tel. (0 23 61) 53-41 50

### Bodenrichtwertauskunft, Bodenrichtwertkarten, Grundstücksmarktberichte

Honsel, 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

### 11.1 Tabelle der Liegenschaftszinssätze (Zusammenfassung)

Tabelle der Liegenschaftszinssätze (Zusammenfassung)

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz 2022 in % mit Standardabweichung der Einzelwerte (**)	Anzahl der Fälle (**)	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung)					
			Ø Wfl/Nfl in m²	Ø Kaufpreis in €/m² Wfl/Nfl	Ø Miete in €/m² für		Ø BWK in % des Rohertrages	Ø RND in Jahren
					Wohnen	Gewerbe		
<b>Selbstgenutztes Wohnungseigentum</b>	2,0 (2,3)	219 (245)	85	2.386	7,3		20,1	52
Standardabweichung	± 0,9 (0,7)		± 18	± 920	± 1,6		± 6,2	± 18
<b>Vermietetes Wohnungseigentum</b>	2,3 (2,6)	165 (183)	75	1.601	6,1		24,2	35
Standardabweichung	± 1,2 (1,1)		± 26	± 466	± 1,2		± 5,2	± 18
<b>Ein- und Zweifamilienhäuser</b>	keine Angabe *	---	---	---	---	---	---	---
Dreifamilienhäuser	2,4 (2,7)	37 (45)	255	1.650	6,4		22,2	36
Standardabweichung	± 1,5 (1,1)		± 40	± 395	± 0,9		± 3,5	± 12
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	3,7 (4,0)	41 (38)	485	1.356	6,4	7,0	20,2	35
Standardabweichung	± 1,3 (1,2)		± 169	± 596	± 1,4	± 1,1	± 4,8	± 12
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% vom Rohertrag)	4,8 (5,1)	17 (15)	380	988	5,9	6,5	18,9	33
Standardabweichung	± 1,1 (1,3)		± 288	± 180	± 0,6	± 0,7	± 5,8	± 11
Geschäfts- und Bürogebäude	5,5 - 6,5 *	---	---	---	---	---	---	---
Gewerbe und Industrie	5,6 (5,8)	14 (16)	896	720	---	6,0	28,2	31
Standardabweichung	± 1,1 (0,9)		± 696	± 412	---	± 2,9	± 8,0	± 8

Es wurden Verkäufe aus den letzten 2 Jahren (Gewerbe und Industrie aus den letzten 3 Jahren) ausgewertet. Im Bereich Geschäfts- und Bürogebäude lag keine ausreichende Anzahl von Kauffällen vor, insofern ist hier die Auswertung 2020 wiedergegeben.

\*) Es liegen keine ausreichenden Vergleichsfälle vor bzw. für die Gebäudeart wurde keine Auswertung durchgeführt. Angegebene Spielräume sind ggf. intersubjektiv vom Gutachterausschuss geschätzt.

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

## 11.2 Bewirtschaftungskosten – Übersicht

### Fortschreibung der Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV vom 14.07.2021

#### Verbraucherpreisindex 2010 = 100

Zeitpunkt	Index
Oktober 2014	106,7
Oktober 2015	107,0
Oktober 2016	107,9
Oktober 2017	109,6
Oktober 2018	112,3

#### Verbraucherpreisindex 2015 = 100

Zeitpunkt	Index
Oktober 2001	81,6
Oktober 2014	99,5
Oktober 2019	106,1
Oktober 2020	105,9
Oktober 2021	110,7
Oktober 2022	122,2

#### Verwaltungskosten (€)

Beschreibung	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Wohnung / Einfam. (Normal)	280	281	283	288	295	299	298	312	344
ETW	335	336	339	344	353	358	357	373	412
Garage / Einstellplatz	37	37	37	38	39	39	39	41	45

#### Instandhaltungskosten (€)

Beschreibung	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Wohnfläche (€/m <sup>2</sup> )	11,0	11,0	11,1	11,3	11,6	11,7	11,7	12,2	13,5
Garage	65,0	65,2	65,7	66,8	68,4	69,3	69,2	92,0	102,0
Carport	40,0	40,1	40,4	41,1	42,1	42,7	42,6		
Stellplatz	25,0	25,1	25,3	25,7	26,3	26,7	26,6		
Tiefgarageneinstellplatz	83,0	83,2	83,9	85,3	87,4	88,5	88,3		

**Mietausfallwagnis:** 2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei Wohnnutzung  
4 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei reiner bzw. gemischter gewerblicher Nutzung

#### Anmerkung:

Der Verbraucherpreisindex wurde umgestellt. Es wird für die Werte ab dem Jahr 2020 der neue Index 2015 = 100 verwendet.

Die Fortschreibung erfolgt stets ausgehend von den festgelegten Basiswerten für das Jahr 2002 mit den entsprechenden Rundungsvorgaben (vgl. Anlage 3 der ImmoWertV vom 14.07.2021).

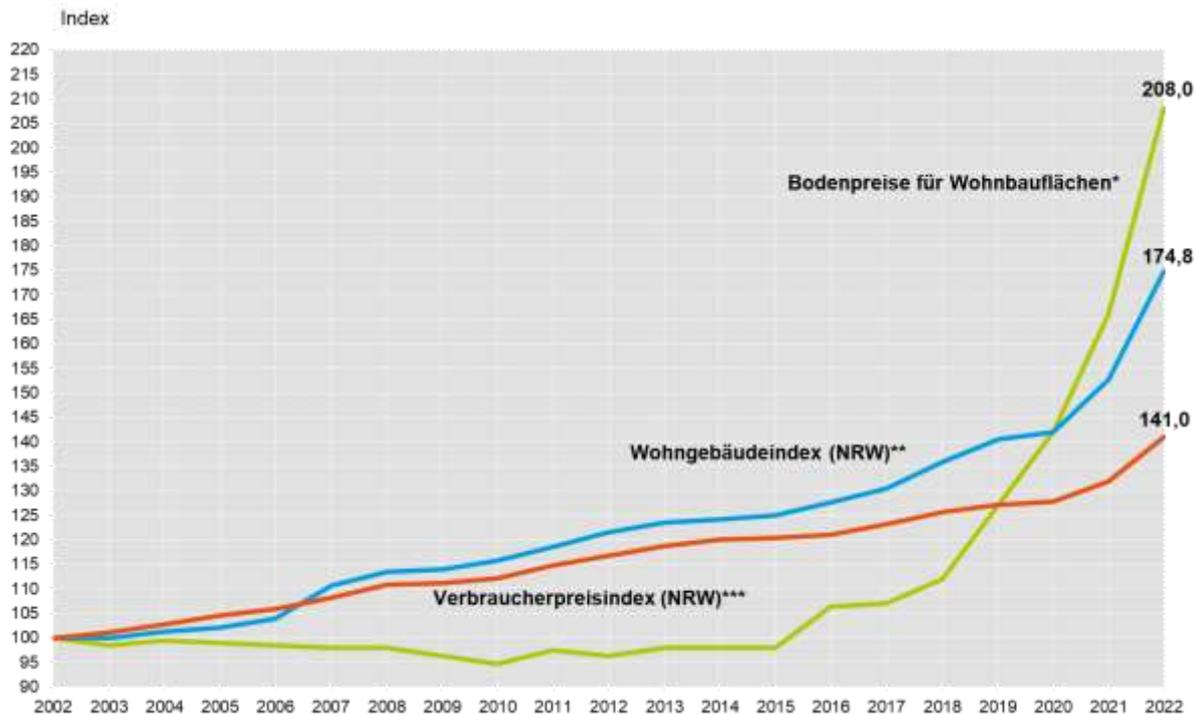
**Hinweis:** ab 2022 keine separaten Ansätze für Carports, Stellplätze oder Tiefgarageneinstellplätze.

## 11.3 Weitere Anlagen

### 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 2022



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

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

\*\*\* Verbraucherpreisindex für NRW

**Bevölkerungsentwicklung von 2000 bis 2022**

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
2021	72.847	34.894	37.897	61.990	31.440	29.461	268.529
2022	73.472	35.040	38.173	62.408	31.669	29.627	270.389
<b>Veränderung zum Vorjahr</b>	0,9 %	0,4 %	0,7 %	0,7 %	0,7 %	0,6 %	0,7 %
<b>Veränderung in den letzten 5 Jahren</b>	-0,6 %	1,8 %	0,6 %	1,4 %	0,9 %	1,0 %	0,7 %

Quelle: IT NRW (Stand 30.06.2022)

**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 Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen vom 8. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1186) 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 1.400 Euro,
- b) Wert über 1 Million Euro bis einschließlich 10 Millionen Euro  
Gebühr: 0,1 Prozent vom Wert zuzüglich 2.400 Euro,
- c) Wert über 10 Millionen Euro  
Gebühr: 0,03 Prozent vom Wert zuzüglich 9.400 Euro; es ist maximal ein Wert von 100 Millionen Euro, bei Miet- und Pachtwerten von zwei Millionen Euro anzusetzen.

###### **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 25 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](http://www.boris.nrw.de)

