



Grundstücksmarktbericht 2010. Stadt Bottrop



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Bottrop

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Stadt Bottrop

Umsätze, Preisentwicklung, Preisspiegel im Jahr 2009

- Internetausgabe - (eventuell fehlende Daten können Sie im Originalbericht (kostenpflichtig) ansehen)

Bottrop, im März 2010

Herausgeber: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Bottrop

Geschäftsstelle: Postanschrift: Postfach 10 15 54
46215 Bottrop

Verwaltungsgebäude: Am Eickholtshof 24
46236 Bottrop

Anträge und Auskünfte: Tel.: 02041 – 70 48 53 Geschäftsführer
48 51 Anträge und Auskünfte
48 54 Anträge und Auskünfte

Fax: 02041 – 70 48 74

eMail: gutachterausschuss@bottrop.de

Internet:



www.borisplus.nrw.de

www.gutachterausschuss.nrw.de/BOT

* Gemäß der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung (AvwGebO NW) vom 03.07.2001 (GV NW S.262), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 12.01.2010 (GV NW S.25) und dem Gesetz zur Anpassung des Landesrechts an den EURO in Nordrhein-Westfalen (EURO AnpG NRW) vom 25. September 2001 ist der Abruf von Grundstücksmarktberichten aus dem Internet **ohne** die erforderlichen Daten für die Grundstückswertermittlung **gebührenfrei**.

■ = Fehlende Daten sind in der Druckausgabe vorhanden

Der vollständige Grundstücksmarktbericht ist in gedruckter Form gegen eine Gebühr von 30,- EUR bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu beziehen.

Schutzgebühren: Marktbericht 30,- €
Bodenrichtwertkarte 70,- €
schriftliche Richtwertauskunft 25,- €

gem. Tarifstelle Nr. 13 der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung vom 03.07.2001

Vervielfältigung: Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe auch von Teilen des Grundstücksmarktberichtes nur mit Quellenangabe gestattet.
Es wird um Zusendung eines Belegexemplars gebeten.
© 2010

allg. Hinweis: Wertangaben zurückliegender Jahre (DM) wurden anhand des amtlichen Umrechnungskurses in EURO umgerechnet und tlw. auf- oder abgerundet.

Druck: Stadt Bottrop, Druckerei

Auswertestand: 01.01.2010

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 Wesentliche Aussagen zum Grundstücksmarkt	4
2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	5
3 Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	5
3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse	6
3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen	7
4 Grundstücksmarkt des Jahres 2009	
4.1 Anzahl der Kauffälle	8
4.2 Flächenumsätze	12
4.3 Geldumsätze	12
4.4 Zwangsversteigerungen	15
5 Unbebaute Grundstücke	
5.1 Individueller Wohnungsbau	16
5.2 Geschosswohnungsbau	17
5.3 Gewerbliche Bauflächen	18
5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	20
6 Bebaute Grundstücke	
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	22
6.2 Mehrfamilienhäuser	25
7 Wohnungs- und Teileigentum	
7.1 Neubauten	26
7.2 Zweitverkäufe / Umwandlungen	27
8 Bodenrichtwerte	
8.1 Gesetzlicher Auftrag	28
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland	29
8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte)	31
9 Erforderliche Daten für die Wertermittlung	
9.1 Indexreihen	32
9.2 Umrechnungskoeffizienten	35
9.3 Liegenschaftszinssätze	39
9.4 Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser	41
9.5 Bewirtschaftungskosten	42
9.6 Erbbauzins	43
10 Sonstige Angaben	
10.1 Zusammensetzung des Gutachterausschusses	43
10.2 Gebührenordnung für Gutachten	44
10.3 Statistische Daten der Stadt Bottrop (12/2009)	45
10.4 Mietspiegel nach dem Stand vom 1. September 2009	46

1 Wesentliche Aussagen zum Grundstücksmarkt

Die **Anzahl der bei der Geschäftsstelle eingegangenen Kaufverträge** verringerten sich im Geschäftsjahr 2009 gegenüber 2008 um 26 auf insg. 880 Verträge. Im Teilmarkt der bebauten Grundstücke lagen 475 (+32) Verträge, im Teilmarkt Wohnungseigentum lagen 256 (-49) Verträge vor.

unbebaute Grundstücke	- 5,7 %
bebaute Grundstücke	+ 7,2 %
Wohnungseigentum	- 16,1 %

Insgesamt waren am örtlichen Grundstücksmarkt 74 % Bottroper sowie rd. 26 % auswärtige Erwerber beteiligt (rd. 54% kamen aus den direkt angrenzenden Nachbarstädten).

Der **Flächenumsatz** verringerte sich auf 38,5 ha; die Verringerung lag überwiegend im land- und forstwirtschaftlichen Segment. Der Flächenumsatz bei Wohnbaufläche ist dagegen auf rd. 11 ha (Vorjahr 4 ha) angestiegen.

Der **Geld-Umsatz** sank gegenüber 2008 um rd. 4 % (rd. 5,5 Mio.) auf 143,3 Mio. Euro und lag rd. 12 % unter dem Durchschnittswert der letzten 10 Jahre.

Die **Bodenpreisentwicklung** beträgt:

<u>Wohnbauland</u> (individueller und Geschosswohnungsbau)		<u>Gewerbebauland</u>	
Richtwertlage	Preisentwicklung	Richtwertlage	Preisentwicklung
einfache Wohnlagen	± 0,0 %		
mittlere Wohnlagen (BOT)	- 5,2 %	mittlere (40 bis 50 €/m ²)	± 0,0 %
mittlere Wohnlagen (Ki)	- 4,9 %		
gute Wohnlagen (Bot)	- 3,5 %	gute (75 €/m ² und mehr)	± 0,0 %
gute Wohnlagen (Ki)	- 6,9 %		

Der Wert für sog. **begünstigtes Agrarland** und die **landwirtschaftlichen Rahmenwerte** blieben unverändert.

Bei der Preisentwicklung für **schlüselfertig erstellte Eigenheime** (Reihen- und Reihenendhäuser bzw. Doppelhaushälften) kann keine Aussage vorgenommen werden, da im Einzelnen je nach Baugebiet und Bauträger mehr oder weniger große Unterschiede im Gebäude bestehen und auch die Grundstücksgrößen sehr unterschiedlich sind.

Ein Doppelhaushälfte in mittlerer Lage Bottrops kostet beispielhaft 233.500,- € bei 124 m² Wohnfläche.

Bei Veräußerung von neu errichteten Eigenheimen im Erbbaurecht war dagegen ein direkter Vergleich möglich; die Kaufpreise lagen in 2009 um rd. 9 % höher.

Die Preise für **Eigenheime** aus dem Bestand stagnierten durchweg; ein genauer Preisspiegel konnte wegen mangelnder Daten nicht ermittelt werden.

Bei den **Mehrfamilienwohnhäusern** kann aufgrund einer nicht ausreichenden Anzahl von Kauffällen aus dem Vorjahr keine Aussage zur Preisentwicklung abgeleitet werden.

Bei **neu erstellten Eigentumswohnungen** lagen die Preise um rd. 1 % niedriger.


Die Preise für **gebrauchte Eigentumswohnungen** gingen insbesondere in den einfachen und mittleren Lagen um 1 bis 4 % zurück.

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Bericht gibt eine Übersicht über den örtlichen Grundstücksmarkt und soll zur allgemeinen Markttransparenz beitragen.

Er enthält Informationen zur Umsatz- und Preisentwicklung, zum Preisniveau in den verschiedenen Teilmärkten und zu sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Grundlage ist die zeitnahe Auswertung der Kaufpreissammlung (s. 3.2).

Der Marktbericht wendet sich an die interessierte Öffentlichkeit (u.a. Grundstückseigentümer, Kaufinteressenten), an Sachverständige und andere Stellen der freien Wirtschaft und öffentlichen Verwaltung, die auf Informationen über den lokalen Grundstücksmarkt angewiesen sind, wie dies z. B. in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, bei Banken und Versicherungen der Fall ist.

 ist das gemeinsame **BOdenRichtwertInformatioNSystem** aller Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land NRW.

Neben dem Grundstücksmarktbericht und den Bodenrichtwerten kann auch die

„Allgemeine Preis Auskunft“ für **Eigentumswohnungen und Ein-/Zweifamilienwohnhäuser** im Internet unter www.borisplus.nrw.de eingesehen werden.

3 Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte wurden aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 1960 eingerichtet. Für die Bereiche der Kreise, der kreisfreien Städte und der großen kreisangehörigen Städten wird je ein Gutachterausschuss gebildet. Abweichend hiervon können innerhalb eines Kreisgebietes liegende große kreisangehörige Städte oder für den Kreis nach verschiedenen Konstellationen gemeinsame Gutachterausschüsse gebildet werden. 1981 ist für das Land NRW ein Oberer Gutachterausschuss gebildet worden, dessen Geschäftsstelle bei der Bezirksregierung Düsseldorf eingerichtet wurde.

Die Gutachterausschüsse sind Einrichtungen des Landes. Sie sind selbstständige, an Weisungen nicht gebundene Kollegialgremien, deren Mitglieder von der zuständigen Bezirksregierung für jeweils 5 Jahre bestellt werden. Die Tätigkeit in den Gutachterausschüssen ist ehrenamtlich. Hauptberuflich sind die sachverständigen Mitglieder in den Bereichen Architektur, Bau-, Vermessungswesen, Wohnungs-, Immobilienwirtschaft, Bankwesen und Landwirtschaft tätig.

Rechtsgrundlagen für die Arbeit der Gutachterausschüsse sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Wertermittlungsverordnung (WertV) und die Gutachterausschussverordnung (GAVO) des Landes NRW in ihrer jeweils geltenden Fassung.

3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

Die Aufgaben der Gutachterausschüsse werden im Wesentlichen in den §§ 193, 196 BauGB und §§ 5 ff. GAVO NRW bestimmt.

Dies sind insbesondere:

- Erstellung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken, Rechte an Grundstücken;
- Erstellung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust oder für andere Vermögensnachteile;
- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung (s. 3.2);
- jährliche Ermittlung der Bodenrichtwerte und Herausgabe des Marktberichtes;
- Ermittlung von sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten wie Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen, Marktanpassungsfaktoren usw.;
- Erstellung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte und ggf. Erstellung von Mietwertübersichten.

Der Obere Gutachterausschuss hat auf Antrag eines Gerichtes oder einer Behörde in einem gesetzlichen Verfahren ein Obergutachten zu erstatten, wenn schon das Gutachten des örtlichen Gutachterausschusses vorliegt.

3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen

Die Gutachterausschüsse bedienen sich zur Vorbereitung und Durchführung ihrer Aufgaben einer Geschäftsstelle, die bei der jeweiligen Gebietskörperschaft eingerichtet ist.

Eine zentrale Aufgabe der Geschäftsstelle ist die Führung der Kaufpreissammlung als Datengrundlage für die meisten Aufgaben des Ausschusses.

Zur Führung der Kaufpreissammlung sind Notare und andere Stellen nach § 195 BauGB verpflichtet, Abschriften beurkundeter Kauf-, Tausch-, Erbbaurechtsverträge den Gutachterausschüssen zu übersenden. Die Verträge werden durch die Geschäftsstelle nach Weisung des Gutachterausschusses zeitnah ausgewertet und um preis- und wertrelevante Daten ergänzt. Die Kaufverträge sind nach der Auswertung zu vernichten.

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

Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sonstige personenbezogene Daten der Kaufpreissammlung grundsätzlich dem Datenschutz. Die Kaufpreissammlung und weitere Datensammlungen dürfen nur von den Mitgliedern des Ausschusses und den Bediensteten der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden.

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung dürfen nur bei Vorliegen eines berechtigten Interesses erteilt werden, wenn die Einhaltung datenschutzrechtlicher Bestimmungen gesichert ist. Im Übrigen darf die Geschäftsstelle individuelle Auswertungen der Kaufpreissammlung nur in anonymisierter und aggregierter Form vornehmen und weitergeben.

Neben der Führung der Kaufpreis- und weiterer Datensammlungen obliegen der Geschäftsstelle insbesondere noch folgende Aufgaben:

- Vorbereitung der Gutachten über den Verkehrswert unbebauter und bebauter Grundstücke und Rechte Dritter an Grundstücken sowie über Miet- und Pachtwerte (s. 3.1);
- vorbereitende Arbeiten zur Ermittlung der Bodenrichtwerte;
- Ableitung und Fortschreibung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten;
- Erarbeitung von Bodenwertübersichten und Marktberichten;
- Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte und sonstige bewertungsrelevante Daten.

4 Grundstücksmarkt des Jahres 2009

4.1 Anzahl der Kauffälle

Im Jahre 2009 sind bei der Geschäftsstelle 880 Verträge eingegangen. Gegenüber dem Vorjahr verringerte sich die Anzahl um rd. 3% (- 26 Verträge). Der durchschnittliche Mittelwert der letzten 10 Jahre liegt bei 1002 Verträgen.

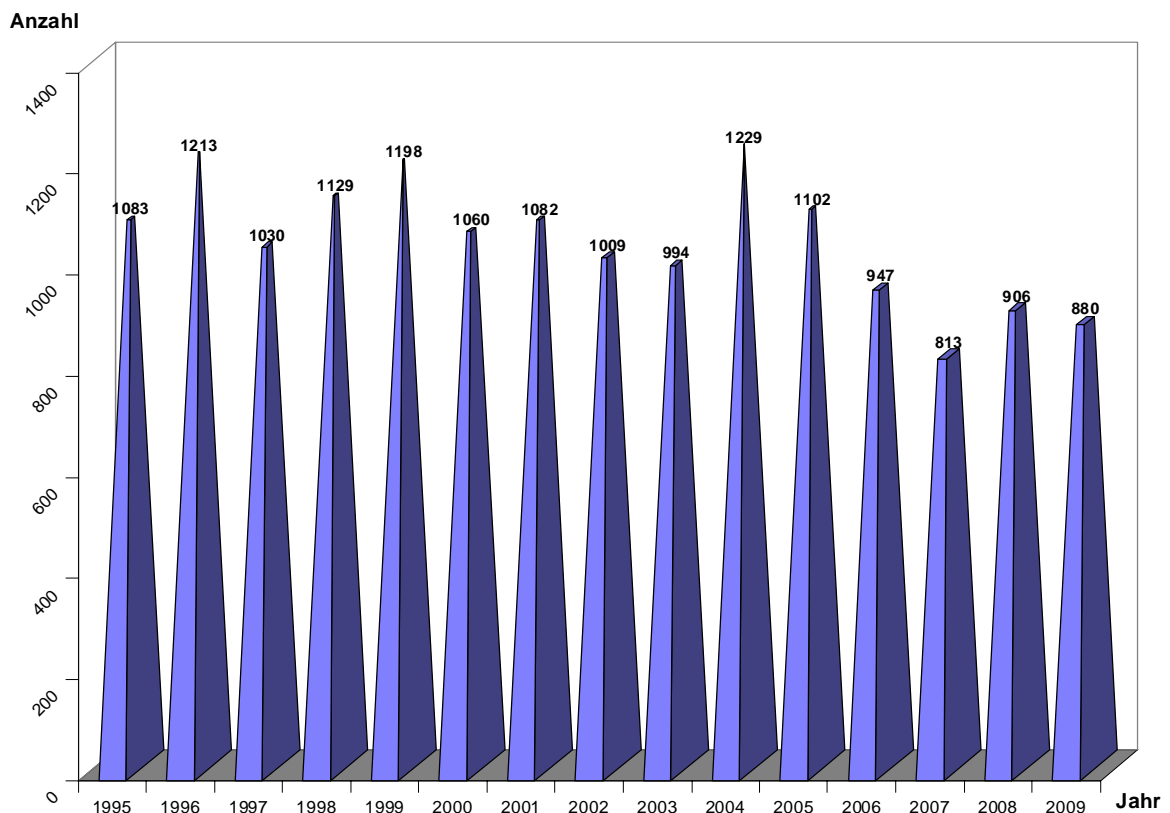
Die Spitzenwerte der Jahre 2004 und 2005 sind auf den damals angekündigten Wegfall der Eigenheimzulage zurück zu führen.

Für die einzelnen Grundstücksarten ergaben sich folgende Entwicklungen:

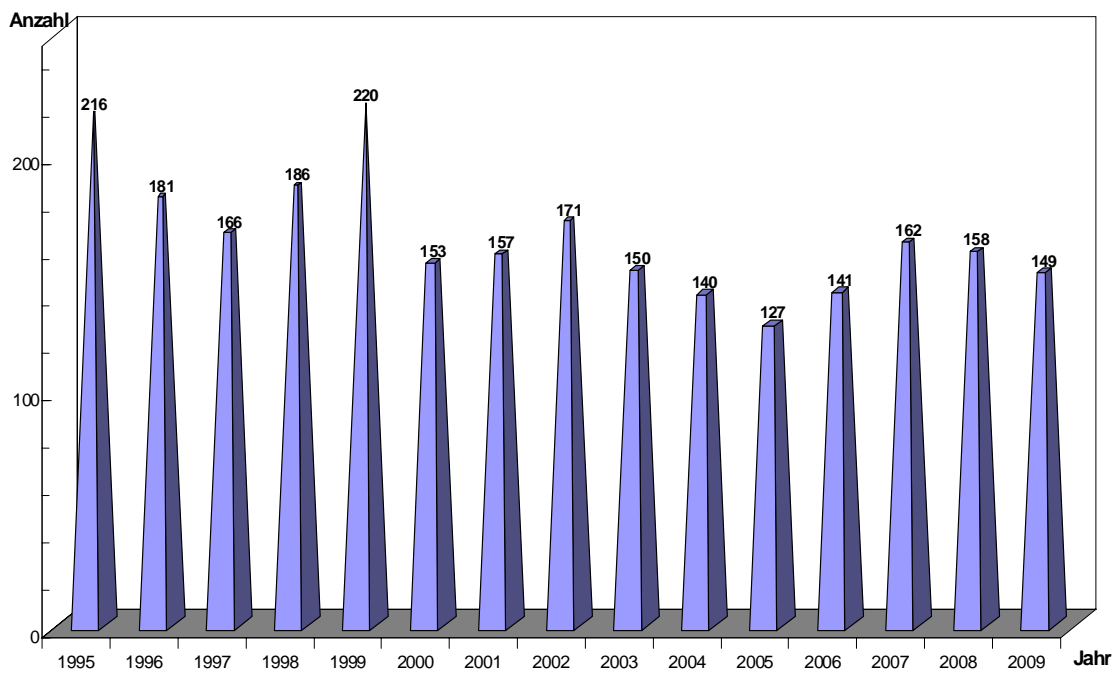
Art	Anzahl		Veränderung %
	2008	2009	
unbebaute Grundstücke	158	149	- 6
bebaute Grundstücke	443	475	+ 7
Wohnungs-/Teileigentum	305	256	- 16
Gesamt	906	880	- 3

Insgesamt waren am örtlichen Grundstücksmarkt 74 % Bottroper sowie rd. 26 % auswärtige Erwerber beteiligt (rd. 54% kamen aus den direkt angrenzenden Nachbarstädten).

Anzahl der bei der Geschäftsstelle eingegangenen Kaufverträge



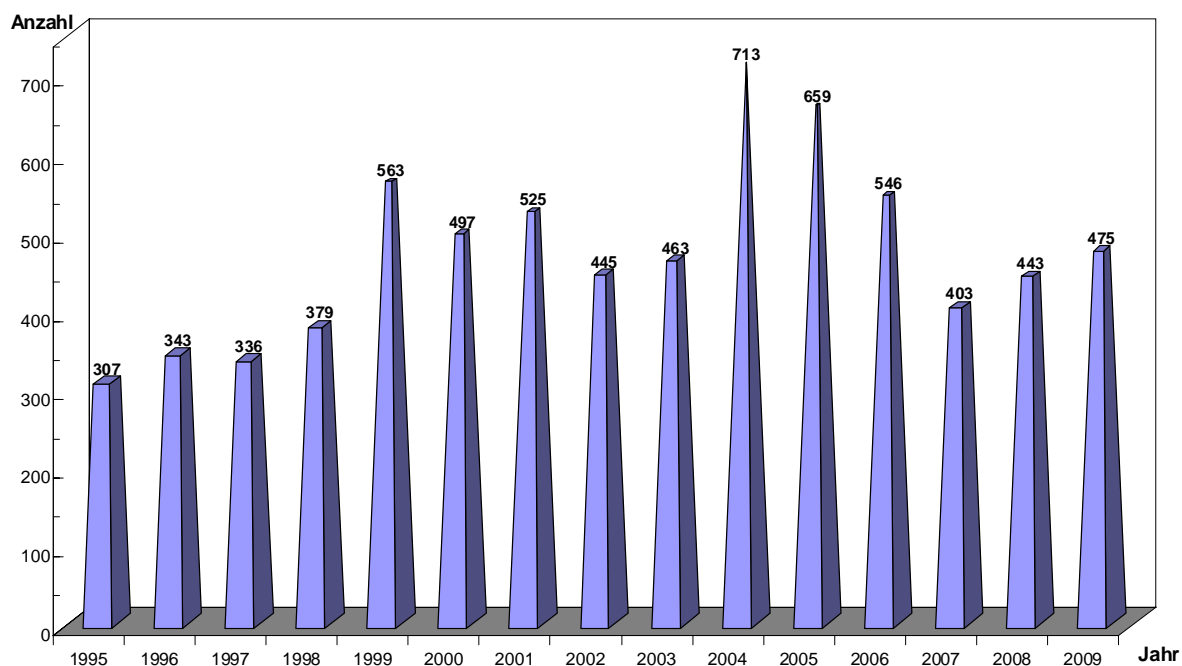
Unbebaute Grundstücke



Registrierte Verträge	2006	2007	2008	2009	Veränderung	
	Anzahl				%	
Unbebaute Grundstücke						
Ein- und Zweifamilienhäuser	53	90	50	77	27	+ 54
Geschosswohnungsbau	16	9	15	13	- 2	- 13
gemischt- genutzte Gebäude	3	0	2	0	- 2	- 100
Gewerbe	4	10	2	5	+ 3	+ 150
Land- und Forstwirtschaft	20	24	17	15	- 2	- 12
Sonstige Flächen (Garagen u.a.)	45	29	72*	39	- 33	- 46
Gesamt	141	162	158	149	- 9	- 6

* 2008 inkl. 37 Dauerkleingärten

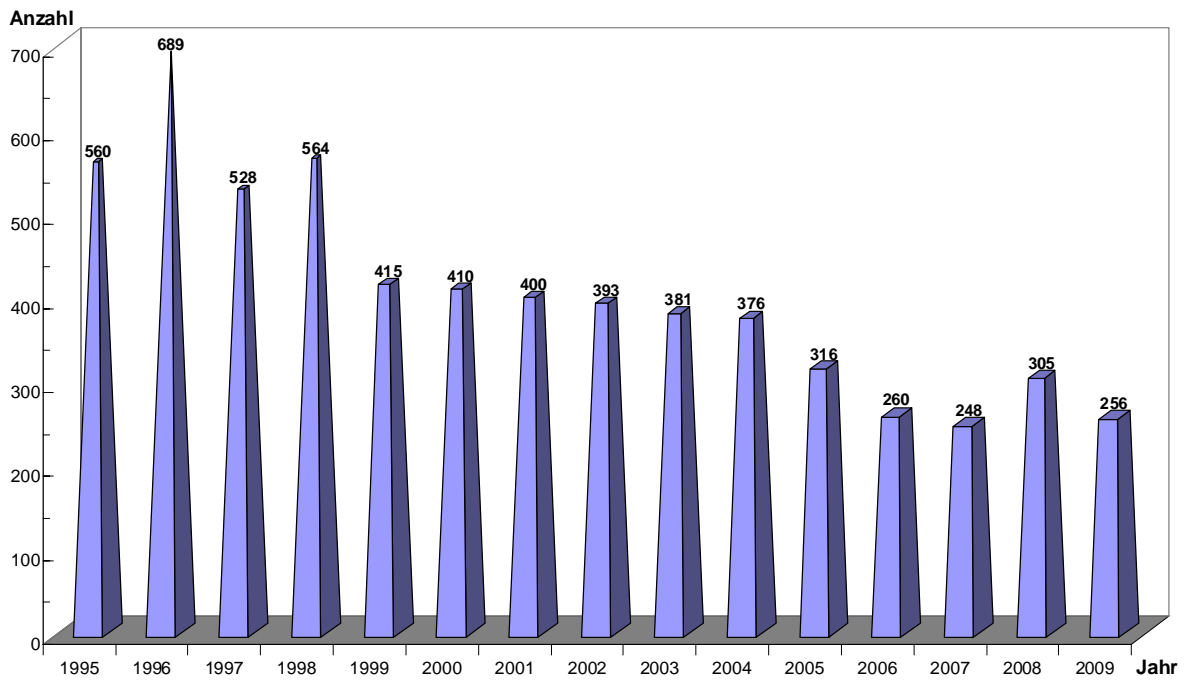
bebaute Grundstücke



2004 und 2005 - angekündigter Wegfall der Eigenheimzulage

Registrierte Verträge	2006	2007	2008	2009	Veränderung	
	Anzahl				%	
Bebaute Grundstücke						
Ein- und Zweifamilienhäuser	419	287	361	368	+ 7	+ 2
Geschosswohnungsbau	70	57	42	58	+ 16	+ 38
gemischt- genutzte Gebäude	38	32	15	29	+ 14	+ 93
Gewerbe	16	20	20	4	- 16	- 80
Sonstige (Garagen u.a.)	3	7	5	16	+ 11	+ 220
Gesamt	546	403	443	475	+ 32	+ 7

WE/TE



Registrierte Verträge	2006	2007	2008	2009	Veränderung	
	Anzahl				%	
Wohnungs- und Teileigentum						
Erstverkäufe (Neubauten)	60	53	41	33	- 8	- 20
Zweitverkäufe	156	172	230	204	- 26	- 11
Umwandlungen	29	17	13	10	- 3	- 23
Teileigentum	15	6	21	9	- 12	- 57
Gesamt	260	248	305	256	- 49	- 16

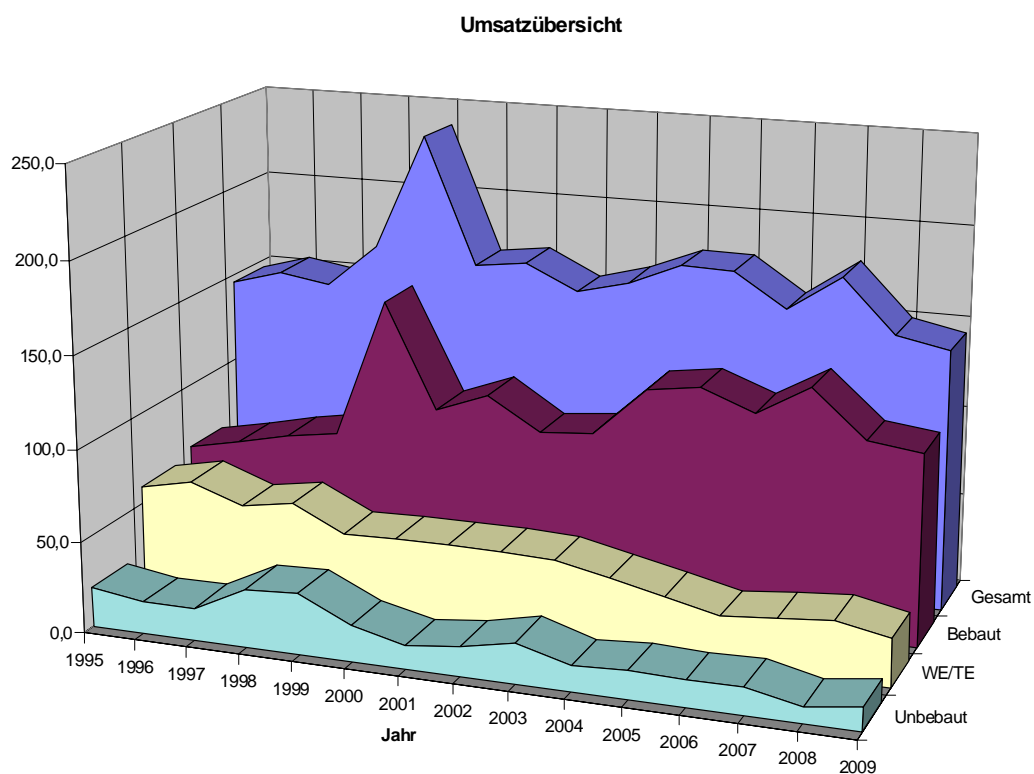
4.2 Flächenumsätze

Flächenumsatz unbebaute Grundstücke	2006	2007	2008	2009	Veränderung	
	Fläche (ha)				%	
Wohnbaufläche	6,4	7,2	4,2	11,0	+ 6,8	+ 162
gewerbliche Baufläche	1,9	2,1	1,1	2,6	+ 1,5	+ 136
land- und forstw. Fläche	27,9	49,9	63,3	17,6	- 45,7	- 72
sonstige* Flächen	7,0	4,4	7,8	7,3	- 0,5	- 6
Gesamt	43,2	63,6	76,5	38,5	-38,0	- 50

* Sonderflächen, Gemeinbedarfsflächen, Dauerkleingärten, Abbauflächen, u.ä.

4.3 Geldumsätze

Der Gesamtumsatz 2009 lag bei 143,3 Mio. €; gegenüber 2008 (148,8 Mio. €) war ein Umsatzrückgang von rd. 5,5 Mio. € bzw. rd. 4 % zu verzeichnen.



Bei **unbebauten Grundstücken** war eine Umsatzsteigerung von 4,1 Mio. € bzw. rd. 48 % zu verzeichnen; der Umsatz liegt jedoch immer noch rd. 13 % unter dem 10-jährigen Mittelwert.

In dem Berichtsjahr 2009 lagen die Umsätze im Bereich der Ein- und Zweifamilienwohnhausgrundstücke nach dem stärkeren Rückgang 2008 wieder auf durchschnittlichem Niveau.

Umsatz unbebaute Grundstücke	Marktteil- nehmer	2006	2007	2008	2009	Veränderung	
		in Mio. €				%	
Ein-/Zweifamilienhaus	P - P	0,9	2,6	1,4	3,1	+ 1,7	
	WB - P	2,2	3,4	0,8	2,6	+ 1,8	
	Sonst.	2,2	3,0	0,7	2,1	+ 1,4	
		5,3	9,0	2,9	7,8	+ 4,9	+ 169
Geschosswohnungs- bzw. Eigentumswohnungsbau	P - P	0,7	0,5	0,6	0,5	- 0,1	
	WB - P	0,6	0,1	0,5	0,6	+ 0,1	
	Sonst.	0,9	1,0	0,5	0,5	± 0,0	
		2,2	1,6	1,6	1,6	± 0,0	± 0
Gemischt -genutzt	alle	3,6	0,0	0,1	0,0	- 0,1	- 100
Gewerbe	alle	1,4	1,0	0,1	1,8	+ 1,7	*
Land-/Forstwirtschaft	alle	1,2	2,0	1,4	0,7	- 0,7	- 50
Sonstige Flächen	alle	0,9	1,4	2,5	0,8	- 1,7	- 68
Gesamt		14,6	15,0	8,6	12,7	+ 4,1	+ 48

P - Privat
 WB - Wohnungs-Baugesellschaften, Bauträger
 Sonstige - Firmen, Öffentliche Körperschaften
 * keine Angabe

Auch bei **bebauten Grundstücken** verringerte sich der Gesamtumsatz gegenüber dem Vorjahr; er ging um rd. 3,7 Mio. € (rd. -3,4 %) zurück und liegt rd. 7 % unter dem 10-jährigen Mittelwert.

Im bedeutenden Bereich der Einfamilienhäuser stabilisierte sich der Umsatz weiter.

Im Bereich der Mehrfamilienwohnhäuser wurde der erhebliche Umsatzrückgang des Jahres 2008 zum überwiegenden Teil wieder ausgeglichen.

Im Bereich der Wohn- und Geschäftshäuser halbierte sich der Umsatz gegenüber 2008; er liegt aber nach dem außergewöhnlichen Umsätzen in 2007 und 2008 immer noch auf sehr hohem Niveau.

Umsatz bebaute Grundstücke	Marktteil- nehmer	2006	2007	2008	2009	Veränderung	
		in Mio. €				%	
Einfamilienhäuser	P - P	30,0	32,9	31,2	32,3	+ 1,1	
	WB - P	19,8	8,9	16,3	17,8	+ 1,5	
	Sonst.	0,9	1,5	0,3	0,9	+ 0,6	
		50,7	43,3	47,8	51,0	+ 3,2	+ 7
Zweifamilienhäuser	P - P	5,9	5,1	10,4	9,3	- 1,1	
	WB - P	5,7	0,6	2,2	2,9	+ 0,7	
	Sonst.	1,0	0,0	1,3	0,0	- 1,3	
		12,6	5,7	13,9	12,2	- 1,7	- 12
Mehrfamilienhäuser	P - P	10,9	19,8	6,9	13,1	+ 6,2	
	WB - P	5,8	0,7	1,8	3,9	+ 2,1	
	sonst.	5,1	3,6	0,0	0,8	+ 0,8	
		21,8	24,1	8,7	17,8	+ 9,1	+ 105
Wohn-/Geschäftshäuser	P - P	8,6	45,7	18,6	10,3	- 8,3	
	Sonst.	5,2	11,3	18,2	9,5	- 8,7	
		13,8	57,0	36,8	19,8	- 17,0	- 46
Gewerbe/Industrie	P - P	2,4	3,4	0,2	1,9	+ 1,7	
	Sonst.	15,2	0,0	0,0	0,0	± 0	
		17,6	3,4	0,2	1,9	+ 1,7	+ 850
sonstiges *	alle	0,5	0,1	0,8	1,8	+ 1,0	+ 125
Gesamt		117,0	133,6	108,2	104,5	- 3,7	- 3,4

P - Privat

WB - Wohnungs-Baugesellschaften, Bauträger

Sonstige - Firmen, Öffentliche Körperschaften

* wie z.B. Hotel, Altenheime, Freizeiteinrichtungen, Tankstellen, Garagenhöfe

Im Teilmarkt **Wohnungs- und Teileigentum** ist in 2009 eine Verringerung des Umsatzes von rd. 18 % gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen.

Der Umsatz 2009 liegt rd. 30 % unter dem 10-jährigen Mittelwert.

Umsatz Wohnungs- und Teileigentum	Marktteil- nehmer	2006	2007	2008	2009	Veränderung	
		Mio. €				%	
Neubauten	P - P	2,8	1,4	0,7	0,5	- 0,2	
	WB - P	7,3	9,2	7,8	5,2	- 2,6	
		10,1	10,6	8,5	5,7	- 2,8	- 33
Zweitverkäufe	P - P	12,8	15,6	20,2	18,1	- 2,1	
	WB - P	1,3	1,5	2,0	1,3	- 0,7	
		14,1	17,1	22,2	19,4	- 2,8	- 13
Umwandlungen	P - P	1,3	0,7	0,5	0,7	+ 0,2	
	WB - P	1,0	1,0	0,8	0,3	- 0,5	
		2,3	1,7	1,3	1,0	- 0,3	- 23
Gesamt		26,5	29,4	32,0	26,1	- 5,9	- 18

4.4 Zwangsversteigerungen

Die folgende Tabelle zeigt die Veränderungen bei den erfassten Zwangsversteigerungen und gibt die durchschnittlichen Zuschlagswerte - bezogen auf die ermittelten Verkehrswerte - wieder:

Zwangsversteigerungen	Anzahl				Ø Zuschlag in %			
	2006	2007	2008	2009	2006	2007	2008	2009
Wohngebäude	17	10	8	6	73	55	75	73
Eigentumswohnungen	14	11	14	13	60	52	59	56
Gewerbe	1	5	2	2	*	75	*	*
unbebaute Grundstücke	2	-	-	-	53*	-	-	-

* Keine gesicherte Angabe möglich!

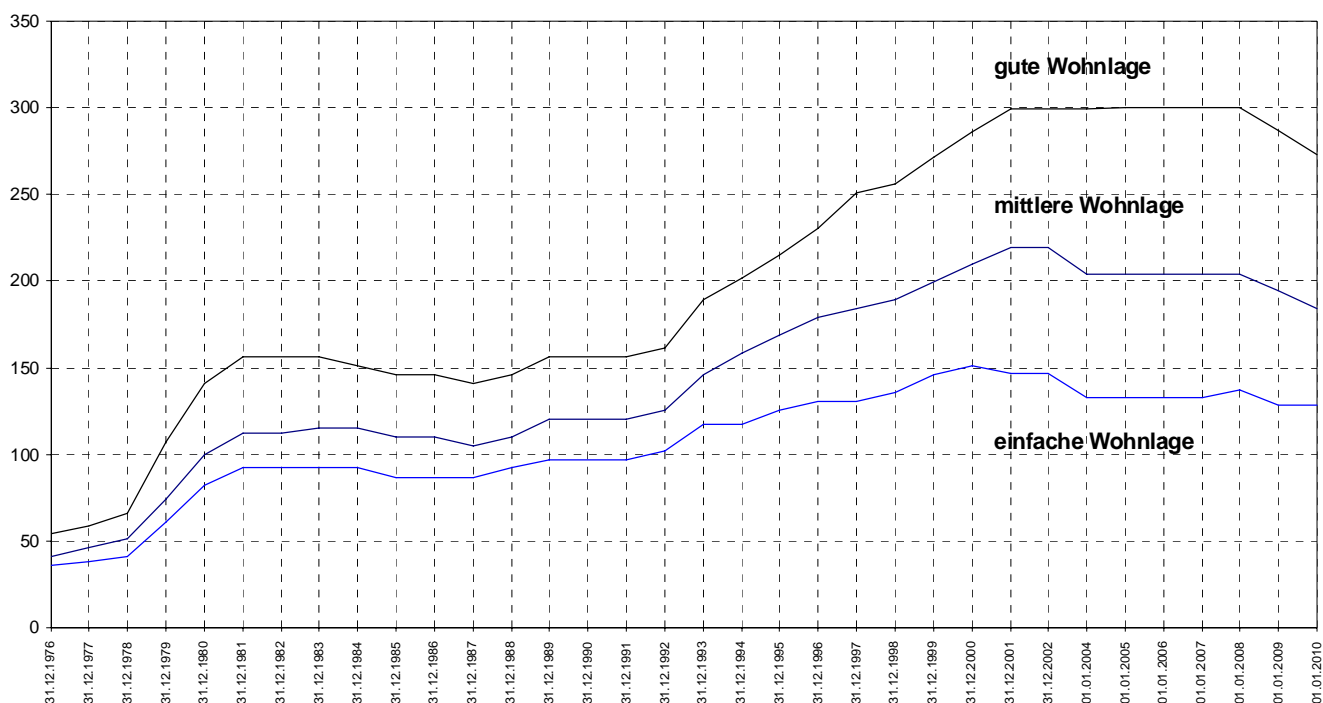
5 Unbebaute Grundstücke

5.1 Individueller Wohnungsbau

Die Baulandpreise veränderten sich im Berichtsjahr wie folgt.

Richtwertlage	Preisentwicklung in % zum Vorjahr							
	Alt - Bottrop				Kirchhellen			
	2006	2007	2008	2009	2006	2007	2008	2009
individueller Wohnungsbau								
einfache	+ 4,5	± 0	- 6,9	± 0	-	-	-	-
mittlere	± 0	± 0	- 4,8	- 5,2	± 0	± 0	- 4,8	- 4,9
gute	± 0	± 0	- 3,3	- 3,5	± 0	± 0	- 6,3	- 6,9

**Bodenpreisentwicklung
1- und 2-geschossige Bauweise**



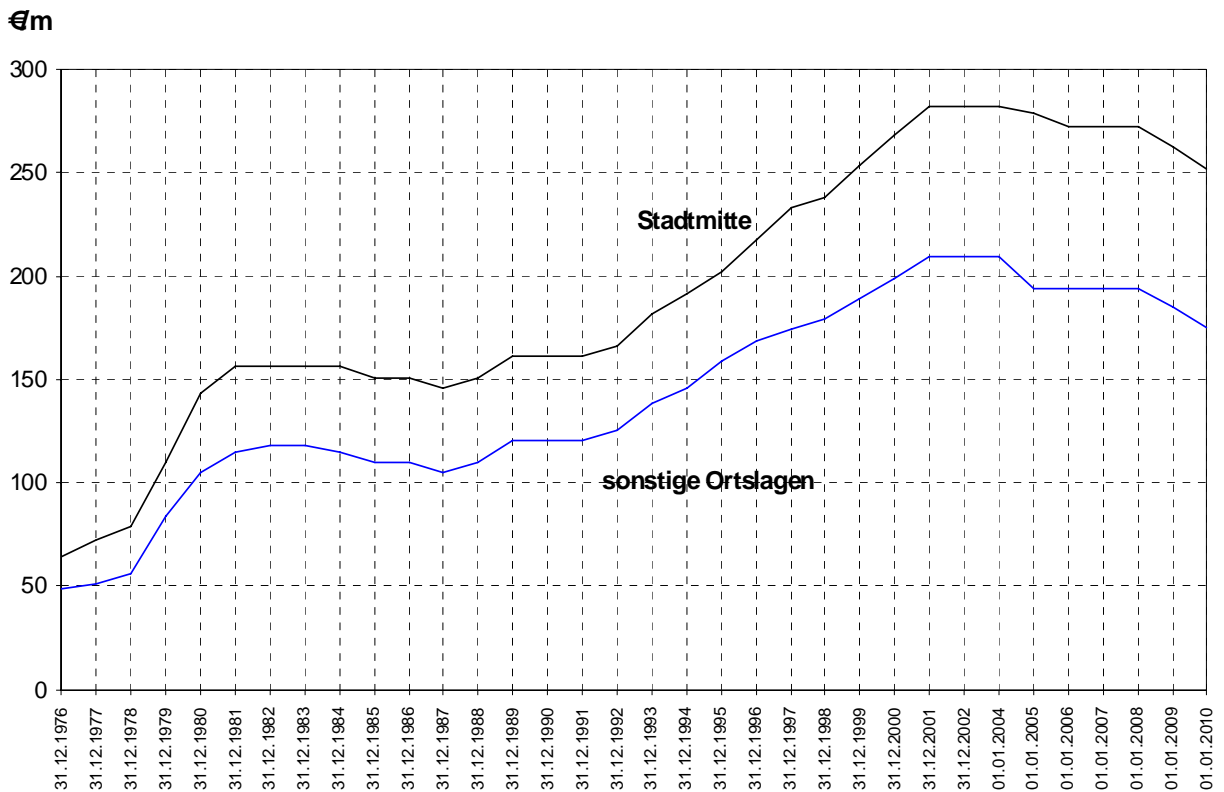
5.2 Geschosswohnungsbau

Die Baulandpreise für den Geschosswohnungsbau veränderten sich wie folgt:

Richtwertlage	Preisentwicklung in % zum Vorjahr			
	Alt - Bottrop			
	2006	2007	2008	2009
Geschosswohnungsbau				
einfache	± 0	± 0	- 6,9	± 0
mittlere	± 0	± 0	- 4,8	-5,3
gute	± 0	± 0	- 3,3	-3,5

einfache und mittlere Lagen - sonstige Ortslagen in nachstehender Graphik
gute Lagen - Stadtmitte in nachstehender Graphik

Bodenpreisentwicklung in Euro 3- und mehrgeschossige Bauweise



5.3 Gewerbliche Bauflächen

Beim Grundstücksverkehr gewerblicher Bauflächen ist - auch überregional - seit Jahren der Grundstücksmarkt gespalten.

Im Rahmen der Wirtschaftsförderung werden in den Städten mit öffentlichen Mitteln Gewerbegebiete erschlossen bzw. Altstandorte reaktiviert. Die Grundstücke werden für Gewerbeansiedlungen preisgünstig veräußert.

Die Grundstücksverkäufe der öffentlichen Hand wirken preisregulierend, insbesondere solange - evtl. auch in den Nachbargemeinden - ausreichend geeignete Flächen zur Verfügung stehen.

Bei gewerblichen Bauflächen entspricht:

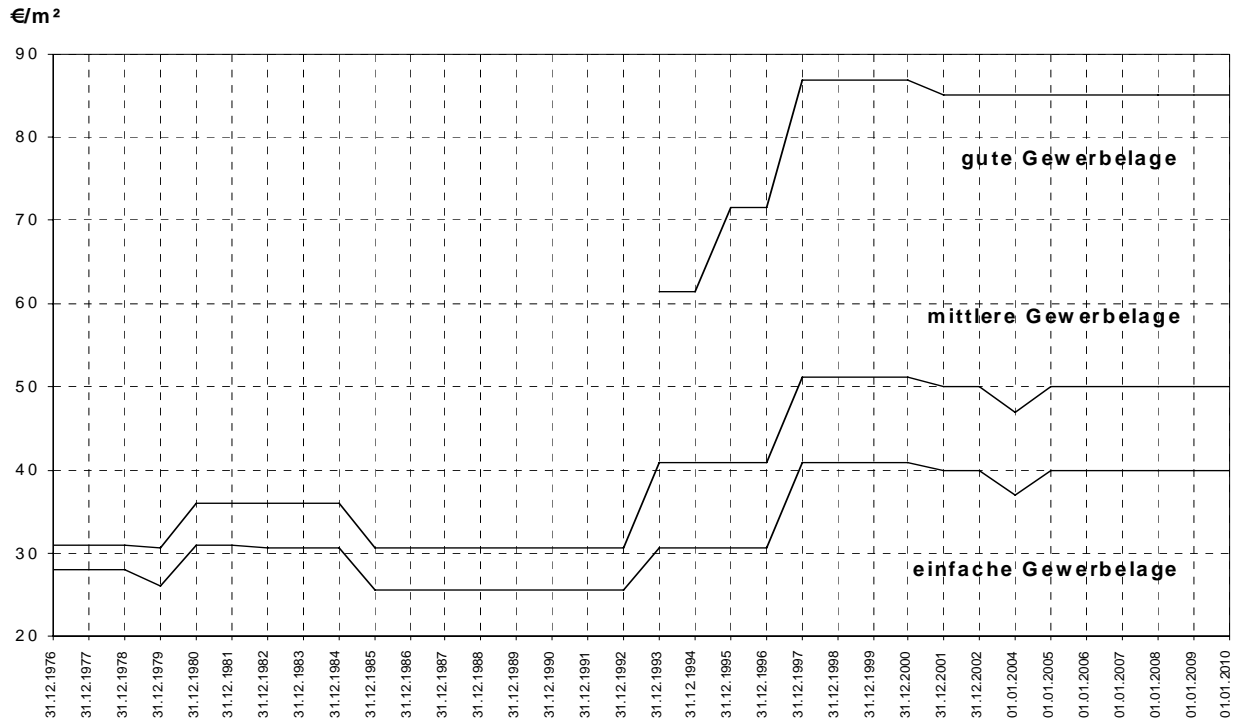
- einfache/mittlere Lage: überwiegend Produktionsstandorte für Industrie und Gewerbe

- gute Lage: Standorte mit überwiegender Büro-, Service-, Lagerflächennutzung und nur in geringerem Umfang Produktionsstätten des sekundären Bereichs (Gewerbepark).

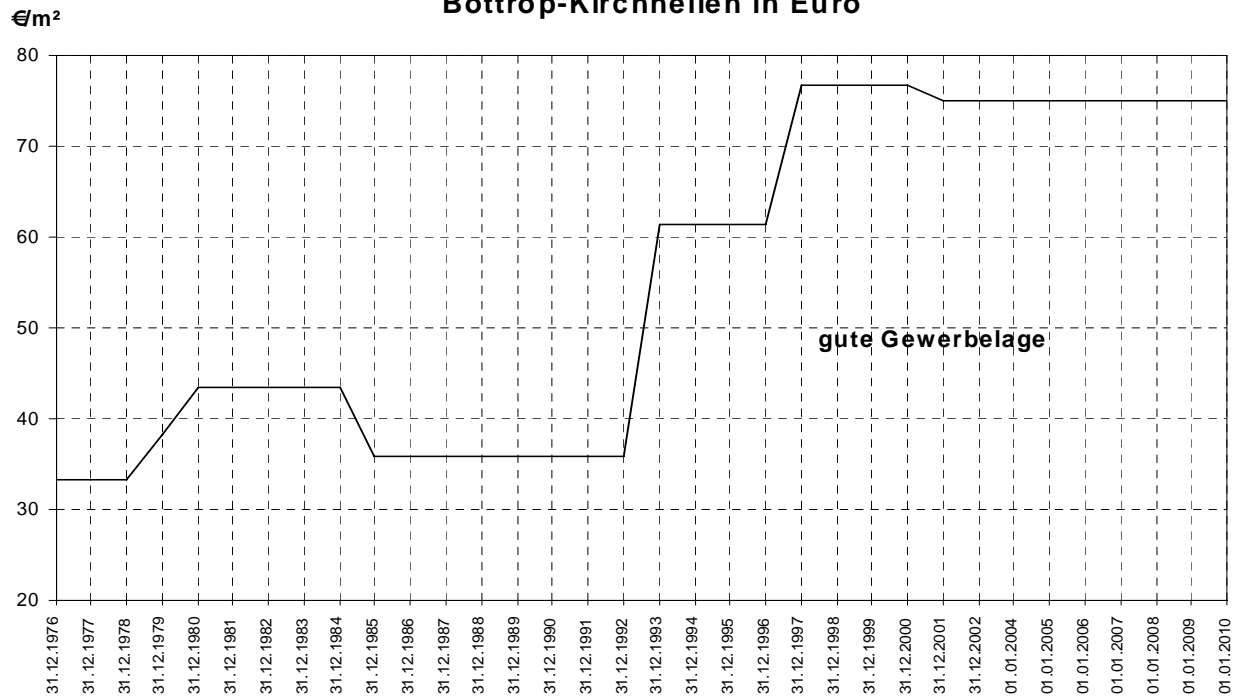
Bei Gewerbeflächen war wie im Vorjahr keine abweichende Entwicklung der Bodenpreise festzustellen.

Richtwertlage	Preisentwicklung in % zum Vorjahr							
	Alt - Bottrop				Kirchhellen			
	2006	2007	2008	2009	2006	2007	2008	2009
gewerbliche Bauflächen								
einfache / mittlere	± 0	± 0	± 0	± 0	-	-	-	-
gute	± 0	± 0	± 0	± 0	± 0	± 0	± 0	± 0

**Preisentwicklung Gewerbeflächen
Bottrop in Euro**



**Preisentwicklung Gewerbeflächen
Bottrop-Kirchhellen in Euro**



5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Der Umsatz land- und forstwirtschaftlicher Flächen verringerte sich von 1,4 Mio. € auf 0,7 Mio. € (- 50%).

Die Zoneneinteilung bei landwirtschaftlichen Flächen bleibt unverändert (s. nächste Seite).

In Randlagen zur Stadtgrenze sind Abschläge bis zu 20 % vom maßgebenden landwirtschaftlichen Rahmenwert vorzunehmen.

Die Auswertung der Kaufpreise hat gezeigt, dass der Wert von "begünstigtem Agrarland" bei 11,- €/m² liegt und in etwa dem 2,0-fachen des maßgeblichen landwirtschaftlichen Rahmenwertes entspricht.

Nutzungsart	Bodenwert €/m ²
Ackerland	5,- bis 6,50
begünstigtes Agrarland	11,-
Forstfläche (einschl. Aufwuchs)	0,75 bis 1,25

Die räumliche Zuordnung der Rahmenwerte für Agrarland sind der folgenden Abbildung zu entnehmen.

6 Bebaute Grundstücke

6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Nach dem veröffentlichten Preisindex des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik haben sich für Wohngebäude die Kosten für Bauleistungen am Bauwerk in NRW während des Berichtszeitraumes nicht verändert.

Im Marktsegment **neu errichtete Eigenheime** (Reihen- und Doppelhaushälften, unterkellert) lassen sich die Preise des Berichtsjahres gegenüber denen des Vorjahres nicht ohne Einschränkungen vergleichen. Im Einzelnen sind je nach Baugebiet mehr oder weniger große Unterschiede bezüglich Wohnfläche, Bruttorauminhalt und Ausstattungsmerkmale bei den Objekten festzustellen bzw. insbesondere Unterschiede in den Grundstücksgrößen vorhanden.

Wohnlage	Durchschnittliche(r)							
	Gesamtkaufpreis		Wohnfläche		Bruttorauminhalt		Grundstücksgröße	
	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009
	€		m ²		m ³		m ²	
einfache								
- RMH	■	■	■	■	■	■	■	■
- REH	■	■	■	■	■	■	■	■
- DHH	■	■	■	■	■	■	■	■
- DHH - Erbbau	■	■	■	■	■	■	■	■
mittlere								
- RMH	■	■	■	■	■	■	■	■
- RMH - Erbbau	■	■	■	■	■	■	■	■
- REH	■	■	■	■	■	■	■	■
- REH - Erbbau	■	■	■	■	■	■	■	■
- DHH	■	■	■	■	■	■	■	■
gute								
- RMH	■	■	■	■	■	■	■	■
- REH	■	■	■	■	■	■	■	■
- REH - Erbbau	■	■	■	■	■	■	■	■
- DHH	■	■	■	■	■	■	■	■
- DHH - Erbbau	■	■	■	■	■	■	■	■

Hinweis: RMH = Reihemittelhaus
 REH = Reihenendhaus
 DHH = Doppelhaushälfte

Gemäß DIN 283 ist die Terrasse nicht Bestandteil der Wohnfläche.

Die ermittelten Werte schwanken tw. erheblich aufgrund einzelner Baumaßnahmen in unterschiedlichen Baugebieten!

Der durchschnittliche Kaufpreis je Quadratmeter Wohnfläche (m^2 gem. DIN 283) bzw. je Kubikmeter Bruttorauminhalt (m^3 gem. DIN 277 - 1987) einschließlich Grundstück und Garage lag bei **neu errichteten unterkellerten Eigenheimen**:

Wohnlage	Wohnfläche		Bruttorauminhalt	
	2008	2009	2008	2009
	€/m ²		€/m ³	
einfache				
- RMH	■	■	■	■
- REH	■	■	■	■
- DHH	■	■	■	■
- DHH - Erbbau	■	■	■	■
mittlere				
- RMH	■	■	■	■
- RMH - Erbbau	■	■	■	■
- REH	■	■	■	■
- REH - Erbbau	■	■	■	■
- DHH	■	■	■	■
gute				
- RMH	■	■	■	■
- REH	■	■	■	■
- REH - Erbbau	■	■	■	■
- DHH	■	■	■	■
- DHH - Erbbau	■	■	■	■

Hinweis: RMH = Reihemittelhaus
 RMH = Reihenendhaus
 DHH = Doppelhaushälfte

Gemäß DIN 283 ist die Terrasse nicht Bestandteil der Wohnfläche.

Die ermittelten Werte schwanken tlw. erheblich aufgrund einzelner Baumaßnahmen in unterschiedlichen Baugebieten!

Die Kaufpreise **gebrauchter Eigenheime** differieren zum Vorjahr nur in geringem Maße. Die Aufspaltung des Kaufpreises in Boden- und Gebäudeanteil führt zu keinen zweifelsfreien Ergebnissen; eine vergleichbare Aussage kann daher im Berichtszeitraum 2009 nicht erfolgen.

Die folgende Übersicht gibt Durchschnittspreise für die baulichen Anlagen und den durchschnittlichen Bodenwertanteil für bestimmte Baujahrsgruppen und Wohnlagen, jeweils **bezogen auf die Wohnfläche** (*m² gem. DIN 283*), an.

Baujahr	einfache Wohnlage			mittlere Wohnlage			gute Wohnlage		
	2007	2008	2009**	2007	2008	2009**	2007	2008	2009**
€/m² Wohnfläche									
bis 1948	■	■	■	■	■	■	■	■	■
1949 - 1969	■	■	■	■	■	■	■	■	■
1970 - 1979	■	■	■	■	■	■	■	■	■
1980 - 1989	■	■	■	■	■	■	■	■	■
nach 1990	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Zuzüglich									
Bodenwertanteil	■		■	475		■	■		■
Bauj. 1920		■			■			■	
Bauj. 1980		■			■			■	

Baujahr	einfache Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage
	2009**	2009**	2009**
€/m² Wohnfläche inkl. Bodenwertanteil			
bis 1948	■	■	■
1949 - 1969	■	■	■
1970 - 1979	■	■	■
1980 - 1989	■	■	■
nach 1990	■	■	■

* Wegen zu geringer Anzahl von Kauffällen keine Angabe möglich.

** Wegen zu geringer Anzahl von Kauffällen keine gesicherte Angabe möglich. Werte inkl. Bodenanteil.

Hinweis: Gemäß DIN 283 ist die Terrasse nicht Bestandteil der Wohnfläche.

Modernisierungsmaßnahmen werden durch Zuordnung in eine andere Baujahrsklasse berücksichtigt.

6.2 Mehrfamilienhäuser

Die im Berichtszeitraum eingegangenen Kaufverträge über Mehrfamilienwohnhäuser ermöglichen es nicht einen detaillierten Zahlenspiegel für alle Lagen aufzustellen.

Wertangaben können nur für die Baujahrgruppe 1949 bis 1969 in mittlerer Wohnlage gemacht werden. Unterschieden nach ‚*nicht modernisiert*‘ und ‚*modernisiert*‘ wurden folgende Durchschnittspreise je Quadratmeter Wohnfläche einschließlich Bodenwertanteil (*m² gemäß DIN 283*) bei einer Ausstattung mit Sammelheizung, Bad und WC ermittelt.

Aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen ergeben sich in den einzelnen Wertangaben Unterschiede, die nicht unbedingt repräsentativ sind; eine Aussage über die allgemeine Preisentwicklung in diesem Marktsegment kann daraus nicht abgeleitet werden.

Baujahr	mittlere Wohnlage				gute Wohnlage			
	2006	2007	2008	2009	2006	2007	2008	2009
€/m ² Wohnfläche								
bis 1948	■	■	■	■	■	■	■	■
1949 - 1969 nicht modernisiert	■	■	■	■	■	■	■	■
1949 - 1969 modernisiert	■	■	■	■	■	■	■	■
1970 - 1979	■	■	■	■	■	■	■	■
1980 - 1989	■	■	■	■	■	■	■	■

* Keine Angabe möglich!

- Keine Daten zur Ermittlung vorhanden.

Modernisierungsmaßnahmen werden durch Zuordnung in eine andere Baujahrklasse berücksichtigt.

7 Wohnungs- und Teileigentum

Im Jahre 2009 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 256 Kaufverträge (- 16 %; - 49 Verträge) übersandt. Seit der Hochphase der Eigentumswohnungen im Jahre 1996 mit 689 Kauffällen ist ein steter Rückgang der Verkaufszahlen zu beobachten.

Wurden in 1996 noch doppelt so viele Eigentumswohnungen wie Häuser verkauft, so liegt der Anteil heute etwa bei der Hälfte.

7.1 Neubauten

Die Kaufpreise der Neubauwohnungen lagen im Berichtsjahr über die Gesamtheit der Verkäufe um rd. 1% niedriger; der Geldumsatz lag in diesem Segment um rd. 33 % niedriger.

Die Preise für Garagen und Tiefgaragenstellplätze gaben leicht nach.

Wohnlage	Anzahl der WE	€/m ² Wohnfläche - ohne Garage/Stellplatz -					
		2007		2008		2009	
		Wert	Wohnfl.	Wert	Wohnfl.	Wert	Wohnfl.
mittlere	3 - 6	■	■	■	■	■	■
	≥ 7	■	■	■	■	■	■
gute	3 - 6	■	■	■	■	■	■
	≥ 7	■	■	■	■	■	■

Die Kaufpreise für Garagen /Stellplätze lagen im Durchschnitt bei:

- ,- € für Tiefgaragen
- ,- € für Garagen
- * für Stellplätze (■,- € in 2008)

Hinweis: * Keine Angabe möglich!

7.2 Zweitverkäufe/Umwandlungen

Bezogen auf das Jahr 2009 wurde eine Anpassung der Baujahrsklassen an den Mietspiegel 2009 vorgenommen.

einfache Lagen: Die Preise für Eigentumswohnungen gaben insbesondere in den Baujahren vor 1990 deutlich nach.

mittlere Lagen: Preisrückgang bei den Eigentumswohnungen in Objekten mit 3-6 Wohneinheiten über alle Baujahre.

gute Lagen: Stabiles Preisniveau mit leichten Steigerungen bei den meisten Baujahrgruppen.

Baujahr	Wohnlage	Anzahl der WE	€/ m ² Wohnfläche ohne Garage/ Stellplatz			Baujahr**	2009
			2007	2008	2009		
bis 1949	mittlere	3 - 6 ≥ 7				bis 1948	
	gute	3 - 6 ≥ 7					
1950 - 1959	einfache	3 - 6 ≥ 7				1949 - 1965	
	mittlere	3 - 6 ≥ 7					
	gute	3 - 6 ≥ 7					
1960 - 1969	einfache	3 - 6 ≥ 7				1966 - 1975	
	mittlere	3 - 6 ≥ 7					
	gute	3 - 6 ≥ 7					
1970 - 1979	einfache	3 - 6 ≥ 7				1976 - 1982	
	mittlere	3 - 6 ≥ 7					
	gute	3 - 6 ≥ 7					
1980 - 1989	einfache	3 - 6 ≥ 7				1983 - 1995	
	mittlere	3 - 6 ≥ 7					
	gute	3 - 6 ≥ 7					
1990 - 1999	einfache	3 - 6 ≥ 7				1996 - 2002	
	mittlere	3 - 6 ≥ 7					
	gute	3 - 6 ≥ 7					
ab 2000	einfache	3 - 6 ≥ 7				2003 - 2007	
	mittlere	3 - 6 ≥ 7					
	gute	3 - 6 ≥ 7					

Die Kaufpreise für Garagen lagen im Durchschnitt bei:

€ für Garagen bzw. € für Tiefgaragen bis zu einem Alter von 20 Jahren,

€ für Garagen bzw. * € für Tiefgaragen die älter als 20 Jahre sind,

€ bis € für Stellplätze

Hinweis: * Keine gesicherte Angabe!
- Es liegen keine Daten vor.

8 Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Eine der wesentlichen Aufgaben des Gutachterausschusses ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten, die aus der Kaufpreissammlung abgeleitet und zum Stichtag 01. 01. des jeweiligen Jahres ermittelt und für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt werden (Ort und Dauer der Auslegung werden öffentlich bekannt gegeben).

Die Bekanntmachung erfolgte für den Stichtag 01.01.2010 am 06. März. 2010; die Bodenrichtwertkarte liegt vom 08. März bis einschl. 09. April 2010 öffentlich aus.

Auskünfte über die Bodenrichtwerte kann jedermann auch außerhalb dieser Zeit in mündlicher oder schriftlicher (kostenpflichtiger) Form erhalten.

Bodenrichtwerte sind lagetypische Grundstückswerte, deren maßgebliche wertbestimmende Merkmale, wie z. B. Entwicklungs- und Erschließungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Zuschnitt, festgelegt sind.

Die Bodenrichtwerte werden in einer Bodenrichtwertkarte für das Stadtgebiet Bottrop dargestellt und gelten jeweils für ein Gebiet mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Lageverhältnissen, wie sie an der Stelle/Lage des dargestellten Richtwertes gegeben sind.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich jeweils auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Die Ermittlung des Verkehrswertes für ein Grundstück mit Hilfe eines Bodenrichtwertes ist auf Seite 35 in Kapitel 9.2 beschrieben.

8.2 Bodenrichtwerte für Bauland

Für **Bauland** war im Berichtszeitraum eine negative Preisentwicklung zu erkennen; die Bodenrichtwerte wurden je nach Lage bis zu 6,9% gesenkt.

Richtwerte für den **individuellen Wohnungsbau**:

Richtwertlage	Ortslage	
	Alt-Bottrop	Kirchhellen
einfache (120 €/m ² bis 160 €/m ²)*	± 0,- €/m ²	-
mittlere (165 €/m ² bis 240 €/m ²)*	- 10,- €/m ²	- 10,- €/m ²
gute (245 €/m ² und mehr)*	- 10,- €/m ²	- 20,- €/m ²

Ausnahmen: Splittersiedlungen - 10,-€/m² sowie Neubaugebiet Feldhausen - 10,-€/m²

* Richtwertlagenwertbereich bezogen auf den 01.01.2009

Richtwerte für **3- und mehrgeschossige Bebauung**:

Richtwertlage	Ortslage	
	Alt-Bottrop	Kirchhellen
einfache (120 €/m ² bis 160 €/m ²)*	± 0,- €/m ²	-
mittlere (165 €/m ² bis 240 €/m ²)*	- 10,- €/m ²	- 10,- €/m ²
gute (245 €/m ² und mehr)*	- 10,- €/m ²	- 20,- €/m ²

* Richtwertlagenwertbereich bezogen auf den 01.01.2009

Richtwerte für **Gewerbelagen**:

Richtwertlage	Ortslage	
	Alt-Bottrop	Kirchhellen
mittlere (40 €/m ² bis 50 €/m ²)	± 0,- €/m ²	-
gute (75 €/m ² und mehr)	± 0,- €/m ²	± 0,- €/m ²

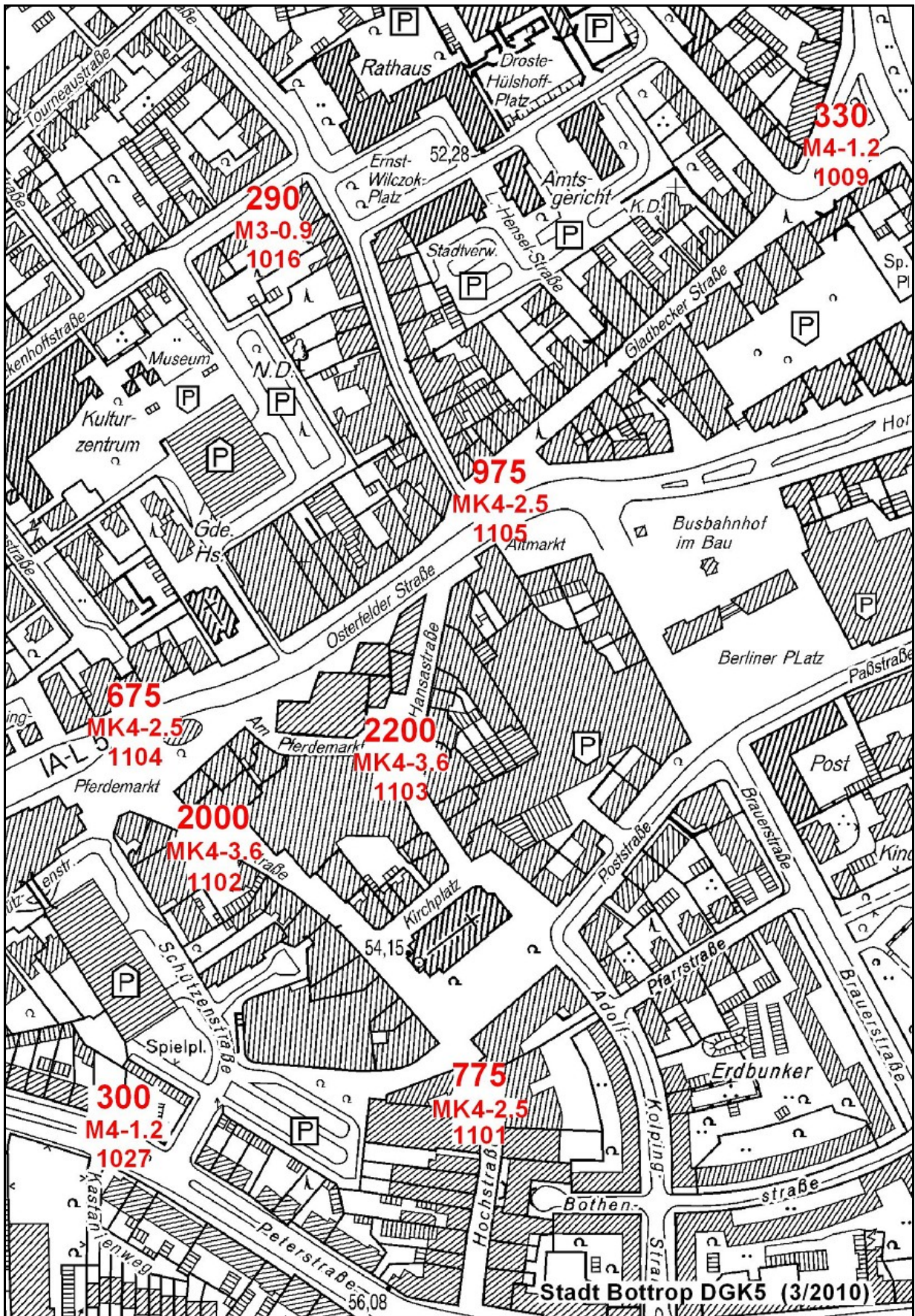
Die einzelnen Bodenrichtwerte sind der Bodenrichtwertkarte zu entnehmen.

Bodenrichtwerte Innenstadtlage (siehe folgende Seite).

(Stand 01.01.2010)

Die Bodenrichtwerte wurden aufgrund fehlender Marktdaten gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.

Bodenrichtwerte Innenstadt - 01.01.2010



8.3 Übersicht über Bodenrichtwerte - BODENRICHTWERTÜBERSICHT 2010

Individueller Wohnungsbau

Ortslage	Stadtteil	Richtwertlagen €/m ²		
		einfach	mittel	gut
Alt - Bottrop	Stadtmitte	■	■	■
	westl. Stadtgebiet (Eigen-Stadtwald, Fuhlenbrock)	■	■	■
	nord-östl. Stadtgebiet (Eigen, Batenbrock, Boy, Welheim)	■	■	■
	südl. Stadtgebiet (Vonderort, Lehmkuhle, Ebel)	■	■	■
Kirchhellen	Mitte, Grafenwald und Feldhausen	■	■	■
	Splittersiedlungen	■	■	■

Geschosswohnungsbau

Ortslage	Stadtteil	Richtwertlagen €/m ²		
		einfach	mittel	gut
Alt - Bottrop	Stadtmitte	■	■	■
	westl. Stadtgebiet (Eigen-Stadtwald, Fuhlenbrock)	■	■	■
	nord-östl. Stadtgebiet (Eigen, Batenbrock, Boy, Welheim)	■	■	■
	südl. Stadtgebiet (Vonderort, Lehmkuhle, Ebel)	■	■	■
Kirchhellen	Mitte, Grafenwald und Feldhausen	■	■	■

Gewerbliche Bauflächen

Ortslage	Richtwertlagen €/m ²		
	einfach	mittel	gut
Alt-Bottrop	■	■	■
Kirchhellen	■	■	■

() Richtwerte beziehen sich auf erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke.

9 Erforderliche Daten für die Wertermittlung

9.1 Indexreihen

1- und 2-gesch. Bebauung

für Eigentumsmaßnahmen (bezogen auf Richtwertgrundstücke)

Jahr	Durchschnittswerte €/m ² in Wohnlagen			Bodenpreisindices (Basis 1976 = 100)		
	einfach	mittel	gut	einfach	mittel	gut
31.12.1976	█	█	█	█	█	█
31.12.1977	█	█	█	█	█	█
31.12.1978	█	█	█	█	█	█
31.12.1979	█	█	█	█	█	█
31.12.1980	█	█	█	█	█	█
31.12.1981	█	█	█	█	█	█
31.12.1982	█	█	█	█	█	█
31.12.1983	█	█	█	█	█	█
31.12.1984	█	█	█	█	█	█
31.12.1985	█	█	█	█	█	█
31.12.1986	█	█	█	█	█	█
31.12.1987	█	█	█	█	█	█
31.12.1988	█	█	█	█	█	█
31.12.1989	█	█	█	█	█	█
31.12.1990	█	█	█	█	█	█
31.12.1991	█	█	█	█	█	█
31.12.1992	█	█	█	█	█	█
31.12.1993	█	█	█	█	█	█
31.12.1994	█	█	█	█	█	█
31.12.1995	█	█	█	█	█	█
31.12.1996	█	█	█	█	█	█
31.12.1997	█	█	█	█	█	█
31.12.1998	█	█	█	█	█	█
31.12.1999	█	█	█	█	█	█
31.12.2000	█	█	█	█	█	█
31.12.2001	█	█	█	█	█	█
31.12.2002	█	█	█	█	█	█
01.01.2004	█	█	█	█	█	█
01.01.2005	█	█	█	█	█	█
01.01.2006	█	█	█	█	█	█
01.01.2007	█	█	█	█	█	█
01.01.2008	█	█	█	█	█	█
01.01.2009	█	█	█	█	█	█
01.01.2010	█	█	█	█	█	█

3- und mehrgeschossige Bebauung

für Geschosswohnungsbau / Eigentumswohnungen (bezogen auf Richtwertgrundstücke)

Jahr	Durchschnittswerte €/m ²		Bodenpreisindices	
	Stadtmitte	sonst. Ortslagen	Stadtmitte	sonst. Ortslagen
31.12.1976				
31.12.1977				
31.12.1978				
31.12.1979				
31.12.1980				
31.12.1981				
31.12.1982				
31.12.1983				
31.12.1984				
31.12.1985				
31.12.1986				
31.12.1987				
31.12.1988				
31.12.1989				
31.12.1990				
31.12.1991				
31.12.1992				
31.12.1993				
31.12.1994				
31.12.1995				
31.12.1996				
31.12.1997				
31.12.1998				
31.12.1999				
31.12.2000				
31.12.2001				
31.12.2002				
01.01.2004				
01.01.2005				
01.01.2006				
01.01.2007				
01.01.2008				
01.01.2009				
01.01.2010				

für gewerbliche Bebauung (bezogen auf Richtwertgrundstücke)

Jahr	Durchschnittswerte DM/m ² in Gewerbelagen				Bodenpreisindices (Basis 1976 = 100)			
	einfach	mittel	gut Bot. Kirch.		einfach	mittel	gut Bot. Kirch.	
31.12.1976	■	■		■	■	■		■
31.12.1977	■	■		■	■	■		■
31.12.1978	■	■		■	■	■		■
31.12.1979	■	■		■	■	■		■
31.12.1980	■	■		■	■	■		■
31.12.1981	■	■		■	■	■		■
31.12.1982	■	■		■	■	■		■
31.12.1983	■	■		■	■	■		■
31.12.1984	■	■		■	■	■		■
31.12.1985	■	■		■	■	■		■
31.12.1986	■	■		■	■	■		■
31.12.1987	■	■		■	■	■		■
31.12.1988	■	■		■	■	■		■
31.12.1989	■	■		■	■	■		■
31.12.1990	■	■		■	■	■		■
31.12.1991	■	■		■	■	■		■
31.12.1992	■	■		■	■	■		■
31.12.1993	■	■	■	■	■	■	■	■
31.12.1994	■	■	■	■	■	■	■	■
31.12.1995	■	■	■	■	■	■	■	■
31.12.1996	■	■	■	■	■	■	■	■
31.12.1997	■	■	■	■	■	■	■	■
31.12.1998	■	■	■	■	■	■	■	■
31.12.1999	■	■	■	■	■	■	■	■
31.12.2000	■	■	■	■	■	■	■	■
31.12.2001	■	■	■	■	■	■	■	■
31.12.2002	■	■	■	■	■	■	■	■
01.01.2004	■	■	■	■	■	■	■	■
01.01.2005	■	■	■	■	■	■	■	■
01.01.2006	■	■	■	■	■	■	■	■
01.01.2007	■	■	■	■	■	■	■	■
01.01.2008	■	■	■	■	■	■	■	■
01.01.2009	■	■	■	■	■	■	■	■
01.01.2010	■	■	■	■	■	■	■	■

9.2 Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwerte

(Bodenrichtwert - Kaufpreis - Grundstückswert)

Kaufpreis und Richtwert stimmen meist nominell nicht überein.

Die Richtwerte werden zu einem Stichtag ermittelt und können insoweit nicht das jeweils aktuelle Grundstückspreisniveau widerspiegeln.

Vielfach sind die vermeintlichen Differenzen aber auch in einer nicht sachgerechten Verwendung der Richtwerte begründet, wenn der gezahlte Quadratmeterpreis für ein individuelles Baugrundstück einfach dem Richtwert gegenüber gestellt wird.

Der Kaufpreis bestimmt sich nach Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, dem Erschließungszustand, der sonstigen Beschaffenheit usw. des Grundstücks.

Da die Grundstücke mehr oder minder in ihren wertbestimmenden Faktoren abweichen, werden die Kaufpreise auf ein Grundstück mit genormten Eigenschaften (sog. Richtwertgrundstück) zurückgeführt, um die Preise zu vergleichen und Durchschnittswerte ermitteln zu können.

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche, stichtagbezogene Lagewerte für Grundstücke mit genormten Eigenschaften und können nicht ohne Weiteres mit dem Grundstückspreis für ein beliebiges Grundstück verglichen werden. Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung erfordern Zu- und Abschläge zum Bodenrichtwert, wenn der Grundstückswert ermittelt werden soll.

Bodenrichtwert ⇒ Grundstückswert

Bei der Ableitung des Grundstückswertes aus Richtwerten ist daher folgendermaßen vorzugehen:

1. Auswahl eines hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung geeigneten Bodenrichtwertes: W2, W3, M3, M4, GE, ...
2. Zu- und Abschläge für bessere/schlechtere Lage
3. Zu- und Abschläge für Erschließungskosten
4. Berücksichtigung der abweichenden baulichen Ausnutzung anhand der Geschossflächenzahl

Wichtig: Umrechnungen dürfen nur innerhalb der jeweiligen Grundstücks-kategorie (Art und Maß der baulichen Nutzung) erfolgen.

Typische Richtwertausweisungen sind:

W1 - 0,4	1-geschossig Bungalowbauweise
W1 - 0,3	1 ½-geschossig, freistehend
W2 - 0,4	1 ½-geschossig, einseitig angebaut
W2 - 0,4	2-geschossig, freistehend
W2 - 0,5	2-geschossig, einseitig angebaut
W2 - 0,5	2 ½-geschossig, freistehend
W2 - 0,6	2 ½-geschossig, einseitig angebaut
W2 - 0,8	2 ½-geschossig, geschlossen bebaut (Reihenhaus)
W3 - 0,9	3-geschossig, geschlossen bebaut
M3 - 1,0	3 ½-geschossig, geschlossen bebaut
M4 - 1,2	4-geschossig, geschlossen bebaut

Umrechnungsbeispiel für abweichende Geschossflächenzahlen (GFZ)

Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen baulichen Ausnutzbarkeit der einzelnen Grundstücke wird bei der Auswertung der Kaufpreise für die Kaufpreissammlung sowie bei der Ermittlung von Bodenwerten die folgende Tabelle (Seite 38) angewendet.

Die GFZ des Richtwertgrundstücks gibt die tatsächlich realisierbare Ausnutzung dieses Grundstücks bei einer unterstellten Gebäudetiefe von 12 m an.

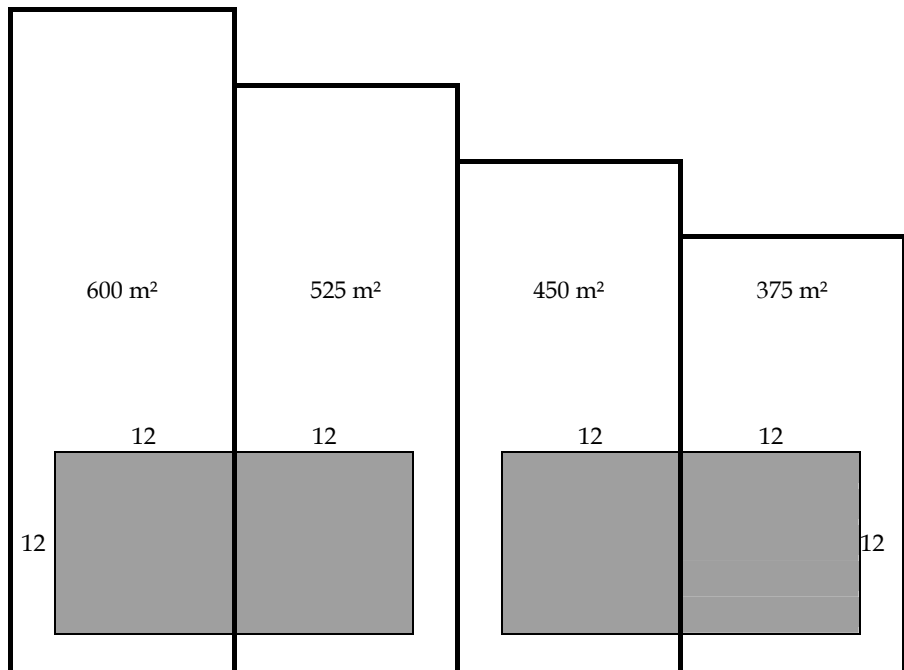
Die GFZ des zu bewertenden Grundstücks gibt an, welche Bebauung auf dem Grundstück nach den tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Gegebenheiten üblicherweise realisiert wird.

Beispiel:

$$\text{Bodenrichtwert} = \frac{200,- \text{ €/m}^2}{W2 - 0,6}$$

$$\text{Geschossfläche} = 12 \text{ m} \times 12 \text{ m} \times 2,5 = 360 \text{ m}^2$$

$$\text{Geschossflächenzahl (GFZ)} = \frac{\text{Geschossfläche}}{\text{Grundstücksfläche}}$$



Grundstücksbreite	15 m	15 m	15 m	15 m
Grundstückstiefe	40 m	35 m	30 m	25 m
GFZ des zu bewertenden Grundstücks	$\frac{360 \text{ m}^2}{600 \text{ m}^2} = 0,60$	$\frac{360 \text{ m}^2}{525 \text{ m}^2} = 0,69$	$\frac{360 \text{ m}^2}{450 \text{ m}^2} = 0,80$	$\frac{360 \text{ m}^2}{375 \text{ m}^2} = 0,96$
Bodenrichtwert	200,- €/m ²	200,- €/m ²	200,- €/m ²	200,- €/m ²
Umrechnungs- koeffizient (siehe nächste Seite)	1,00	1,07	1,14	1,25
Bodenwert	200,- €/m ²	rd. 214,- €/m ²	rd. 228,- €/m ²	rd. 250,- €/m ²
Grundstücksfläche	600 m ²	525 m ²	450 m ²	375 m ²
Grundstückswert	120.000,- €	112.350,- €	102.600,- €	93.750,- €

UMRECHNUNGSKOEFFIZIENTEN FÜR ABWEICHENDE GFZ

GFZ des zu beurteilenden Grundstücks	GFZ des Richtwertgrundstücks								GFZ des zu beurteilenden Grundstücks
	0,30	0,40	0,50	0,60	0,80	0,90	1,00	1,20	
0,20	█	█	█						0,20
0,25	█	█	█						0,25
0,30	1,00	█	█	█					0,30
0,35	█	█	█	█					0,35
0,40	█	1,00	█	█	█				0,40
0,45	█	█	█	█	█	█			0,45
0,50	█	█	1,00	█	█	█	█		0,50
0,55	█	█	█	█	█	█	█		0,55
0,60		█	█	1,00	█	█	█	█	0,60
0,65		█	█	█	█	█	█	█	0,65
0,70		█	█	█	█	█	█	█	0,70
0,75			█	█	█	█	█	█	0,75
0,80			█	█	1,00	█	█	█	0,80
0,85			█	█	█	█	█	█	0,85
0,90			█	█	█	1,00	█	█	0,90
0,95				█	█	█	█	█	0,95
1,00				█	█	█	1,00	█	1,00
1,10				█	█	█	█	█	1,10
1,20					█	█	█	1,00	1,20
1,30					█	█	█	█	1,30
1,40					█	█	█	█	1,40
1,50					█	█	█	█	1,50
1,60						█	█	█	1,60
1,70						█	█	█	1,70
1,80							█	█	1,80
1,90							█	█	1,90
2,00								█	2,00
2,50								█	2,50
	0,30	0,40	0,50	0,60	0,80	0,90	1,00	1,20	
	GFZ des Richtwertgrundstücks								

9.3 Liegenschaftszinssätze

Die Wertermittlungsverordnung definiert in § 11 den Liegenschaftszinssatz als den Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Der Liegenschaftszinssatz ist vom örtlichen Grundstücksmarkt sowie von der Art eines Objektes und seiner wirtschaftlichen Restnutzungsdauer abhängig; er ist für die Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren von Bedeutung.

Bei der nachfolgenden Zusammenstellung handelt es sich nicht um streng statistische Auswertungen des Kaufpreismaterials, sondern um typische Durchschnittswerte, die nach der Art der Objekte untergliedert sind.

Liegenschaftszinssätze

Jahr	RND	Ein-	Zwei-	Drei-	Mehr-	Wohn- und Geschäftshäuser
		familienhäuser				
2000	50	■	■	■	■	■
	75	■	■	■	■	
2001	50	■	■	■	■	■
	75	■	■	■	■	
2002	50	■	■	■	■	■
	75	■	■	■	■	
2003	50	■	■	■	■	■
	75	■	■	■	■	
2004	40	■	■	■	■	■
	65	■	■	■	■	
2005	40	■	■	■	■	■
	65	■	■	■	■	
2006	40	■	■	■	■	■
	65	■	■	■	■	
2007	40	■	■	■	■	■
	65	■	■	■	■	
2008	40	■	■	■	■	■
	65	■	■	■	■	
2009	40	■	■	■	■	■
	65	■	■	■	■	

* keine gesicherte Aussage möglich!

Anmerkung:

RND = Restnutzungsdauer

bis 2003 - Gesamtnutzungsdauer gleich 90 Jahre

ab 2004 - Gesamtnutzungsdauer gleich 80 Jahre

Liegenschaftszins für Eigentumswohnungen

- Zweitverkäufe/Umwandlungen (gute Ausstattung) -

Jahr	Wohnlage	Anzahl der Wohneinheiten	
		3 - 6 WE	7 u.m. WE
2000	gute	■	■
	mittlere	■	■
2001	gute	■	■
	mittlere	■	■
2002	gute	■	■
	mittlere	■	■
2003	gute	■	■
	mittlere	■	■
2004	gute	■	■
	mittlere	■	■
2005	gute	■	■
	mittlere	■	■
2006	gute	■	■
	mittlere	■	■
2007	gute	■	■
	mittlere	■	■
2008	gute	■	■
	mittlere	■	■
2009	gute	■	■
	mittlere	■	■

Bemerkung: bis 2003 Die v. g. Werte beziehen sich auf eine durchschnittliche Restnutzungsdauer von 75 Jahren.

ab 2004 Die v. g. Werte beziehen sich auf eine durchschnittliche Restnutzungsdauer von 65 Jahren.

9.4 Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser

Bei den Kaufverträgen sind wie in den Vorjahren Abweichungen zwischen Kaufpreis und Sachwert der Objekte (*Bodenwert + Gebäudewert + Wert der Außenanlagen*) festgestellt worden.

Die Abweichungen sind von der Wohnlage, Ausstattung etc. und der Höhe des Sachwertes eines Objektes abhängig.

So wurde im Berichtsjahr für Objekte mit einem Sachwert unter ■ € im **Durchschnitt** ein höherer und für Objekte über ■ € ein niedrigerer Kaufpreis erzielt. Im Berichtsjahr 2008 lag dieser Wert, bei dem der Kaufpreis dem Sachwert entsprach, ebenfalls bei ■ €.

Der Sachwert wurde auf der Grundlage der Normalherstellungskosten (NHK) 1995 ermittelt; der Korrekturfaktor zum Bundeswert beträgt für Bottrop ■.

Die Altersabschreibung erfolgt nach Ross und als Gesamtnutzungsdauer werden in der Regel 80 Jahre zugrunde gelegt.

Verhältnis von Sachwert zu Kaufpreis 2009

für Ein- und Zweifamilienwohnhäusern

(- ohne Erstverkäufe der Bauträger -)

Sachwert	Kaufpreis (Verhältnis zum Sachwert)
■	110 %
■	105 %
■	100 %
■	95 %
■	90 %
■	85 %
■	80 %
■	75 %

9.5 Bewirtschaftungskosten

Zur Ermittlung des Reinertrages als Bestandteil der Ertragswertermittlung ist der Rohertrag um die Bewirtschaftungskosten zu mindern. Im Tätigkeitsbereich des Gutachterausschusses haben sich für folgende Bewirtschaftungskosten die Sätze der II. Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.1990, zuletzt geändert gem. Runderlass des MBV vom 27. Okt. 2007 und gültig ab **01.01.2008**, als praktikabel und marktkonform erwiesen.

Die Instandhaltungskosten werden anhand des Preisindizes für Wohn- und Nichtwohngebäude sowie für Instandhaltungen in Nordrhein-Westfalen, veröffentlicht vom Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik, angepasst; sie betragen rund:

Verwaltungskosten:	254,80 € je Mietwohneinheit 304,65 € je Eigentumswohnung 33,23 € je Garage / Stellplatz
Instandhaltungskosten:	12,74 €/m ² Wohnfläche für Gebäude älter 32 Jahre * 9,97 €/m ² Wohnfläche für Gebäude älter 22 Jahre * 7,87 €/m ² Wohnfläche für Gebäude jünger 22 Jahre * 75,34 € je Garage / Tiefgaragenstellplatz <i>* je nach Ausstattung sind Zu- und Abschläge möglich.</i>
Mietausfallwagnis:	2 bis 5% des Rohertrages für Mietwohngrundstücke; für Geschäfts- und Gewerbeobjekte liegen die Sätze je nach Risikoabschätzung höher.
Betriebskosten:	Diese Umlagen (<i>öffentliche Abgaben, Schornsteinfeger, Versicherungen u.ä.</i>) werden i. d. Regel neben der Miete erhoben und sind bei der Ermittlung des Reinertrages nicht mehr zu berücksichtigen.

9.6 Erbbauzins

Der durchschnittlich gezahlte Erbbauzins lag im Berichtsjahr 2009 bei ■ %; der langjährige Mittelwert des Erbbauzinses (seit 1984) liegt bei rd. ■ % des maßgeblichen **erschließungsbeitragspflichtigen** Bodenwertes.

10 Sonstige Angaben

10.1 Zusammensetzung des Gutachterausschusses

Dem Gutachterausschuss gehören folgende Mitglieder an:

Dipl.-Ing. Petri	Vorsitzender
Dipl.-Ing. Sürig	stellv. Vorsitzender
Dipl.-Ing. Langer	stellv. Vorsitzender und Gutachter
Immobilienmakler Borgmann	Gutachter
Sparkassenbetriebswirt Bucksteeg	Gutachter
Dipl.-Ing. Claassen	Gutachter
Dipl.-Ing. Eilert	Gutachter
Dipl.-Ing. agr. Erdelmann	Gutachter
Dipl.-Ing. Fittkau	Gutachter
Immobilien-Kaufmann Helmke	Gutachter
Dipl.-Ing. Mausbach-Judith	Gutachter
Dipl.-Kaufmann C. Schulte-Bockum	Gutachter
Dipl.-Ing. Strelzig	Gutachter

Für die Ermittlung der Bodenrichtwerte von der Finanzverwaltung
Steueramtsrätin Golberg-Reckmann Finanzamt Bottrop

10.2 Gebührenordnung für Gutachten

Für die Erstattung von Gutachten werden Gebühren und Ausgaben nach der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung NRW (AVwGebO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.07.2001 (GV NRW S. 262), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 12.01.2010 (GV NRW 2010 S. 25) erhoben. Die Gebühr richtet sich nach der Höhe des Verkehrswertes und beträgt zur Zeit:

Tarifstelle: 13.1.1 **Gutachten**

Erstattung von Gutachten über **bebaute** Grundstücke, **unbebaute** Grundstücke, **Rechte** an bebauten und unbebauten Grundstücken sowie über die Höhe anderer **Vermögensvor- und -nachteile** (§193 Abs. 2 BauGB, §24 Abs. 1 EEG NRW und § 5 Abs. 3 GAVO NRW); desgleichen Gutachten zur Ermittlung von **Anfangs- oder Endwerten** nach § 154 Abs. 2 BauGB ohne Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB durch den Gutachterausschuss und Gutachten über **Miet- oder Pachtwerte** (Grundlage ist das 10-fache des ermittelten Jahresmiet- oder -pachtwertes).

	<i>Gebühr</i>
Grundbetrag	700,- €
zuzüglich bei einem Wert des begutachteten Objekts	
a) bis 770.000,- € 2,0 v.T. des Wertes	
oder	
b) über 770.000,- € 1,0 v.T. des Wertes zuzüglich 770,- €	
Zu- oder Abschläge:	
zur Gebühr nach Tarifstelle 13.1.1 wegen erhöhten oder verminderten Aufwands sind möglich.	
zuzüglich Auslagen	
zuzüglich Mehrwertsteuer (z. Z. 19%)	
Gesamtbetrag:	<u> </u>

10.3 Statistische Daten der Stadt Bottrop

Geographische Angaben

Geographischer Mittelpunkt	51° 34'09" E / 6° 54'45" N (Kreuzung Bottroper Straße / Hegestraße)
Fläche des Stadtgebietes	100,6 km ²
Bebaute Fläche	23,4 km ²
Landwirtschaftsfläche, Garten- und Grünland	33,6 km ²
Nord-Süd Ausdehnung	17,0 km
Ost-West Ausdehnung	9,0 km
Höchste Erhebung	78 m ü. NHN (In der Schanze)
Höchstes Bauwerk	184,9 m ü. NHN (Halde Haniel) 178,4 m ü. NHN (Tetraeder / Halde Beckstraße)
Niedrigster Punkt	26 m ü. NHN (Haverkamp)
Mittlere Höhenlage des Stadtkerns	52 m ü. NHN (Rathaus Bottrop)
Quelle: Vermessungs- und Katasteramt	

Bevölkerung (31.12.2009)

Stat. Bezirk	Deutsche	Ausländer	gesamt Einwohner	Entwicklung aktuell Vorjahr		davon weiblich	davon männlich
Altstadt	4.515	663	5.178	0,1%	-1,6%	2.769	2.409
Nord-Ost	8.091	1.039	9.130	-0,6%	-0,8%	4.653	4.477
Süd-West	10.293	721	11.014	-1,0%	-0,9%	5.912	5.102
Fuhlenbrock-Heide	4.547	196	4.743	-0,8%	0,4%	2.503	2.240
Fuhlenbrock-Wald	9.149	254	9.403	-1,7%	-1,6%	4.957	4.446
Stadtwald	3.717	91	3.808	1,1%	-2,5%	1.978	1.830
Eigen	11.833	831	12.664	-1,3%	-1,8%	6.556	6.108
Batenbrock-Nord	8.738	828	9.566	0,7%	-1,3%	4.913	4.653
Batenbrock-Süd	8.626	1.773	10.399	-0,9%	-1,3%	5.295	5.104
Boy	8.017	725	8.742	-1,5%	-0,6%	4.470	4.272
Welheim	3.871	723	4.594	-2,4%	0,2%	2.361	2.233
Ebel / Welheimer Mark	2.334	427	2.761	-0,9%	1,9%	1.378	1.383
Süd	4.992	474	5.466	-0,9%	-1,2%	2.800	2.666
Alt-Bottrop gesamt	88.723	8.745	97.468	-0,9%	-1,0%	50.545	46.923
Entwicklung zum Vorjahr	- 570	- 268	- 838			- 393	- 445
Kirchhellen-Mitte	10.142	217	10.359	0,6%	1,1%	5.382	4.977
Kirchhellen-Süd / Grafenwald	5.935	132	6.067	-0,9%	-1,6%	3.113	2.954
Kirchhellen-Nord-West	1.507	25	1.532	-0,1%	-1,2%	780	752
Kirchhellen-Nord-Ost	2.390	40	2.430	3,3%	2,7%	1.220	1.210
Kirchhellen gesamt	19.974	414	20.388	0,4%	0,3%	10.495	9.893
Entwicklung zum Vorjahr	+ 106	- 25	+ 81			+ 71	+ 10
Stadt Bottrop gesamt	108.697	9.159	117.856	-0,6%	-0,8%	61.040	56.816
Entwicklung zum Vorjahr	- 464	- 293	- 757			- 322	- 435

Quelle: Stadt Bottrop - Sachgebiet Statistik und Wahlen - Stand: 31.12.2009

10.4 Mietspiegel nach dem Stand vom 01. September 2009

MIETSPIEGEL

**für nicht preisgebundene Wohnungen
in Bottrop**

nach dem Stand vom 1. September 2009

Erstellt durch:

Stadt Bottrop

Abt. Grundstücksbewertung beim Vermessungs- und Katasteramt

unter Mitwirkung von:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bottrop

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein Bottrop e.V.

Mieterbund Rhein-Ruhr, Bezirk Bottrop e.V.

Mieterschutzbund e.V.

in der Sitzung am 27. Oktober 2009

1. Allgemeines

Die Angaben des Mietspiegels (Tabellen 1 und 2) beziehen sich auf den 1. September 2009 und stellen eine "Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete" im Sinne von § 558c des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) dar, die von der Gemeinde oder den Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist.

Tabelle 1 enthält "Mietrichtwerte" je m² Wohnfläche (monatlich). Sie stellen Durchschnittswerte dar, die sich auf typische Qualitätsmerkmale von Mietwohnungen verschiedener Wohnungsklassen beziehen.

Tabelle 2 enthält "Regelsätze zur Berücksichtigung von Qualitätsunterschieden", mit denen wesentliche Abweichungen der einzelnen Wohnungen von den typischen Qualitätsmerkmalen erfasst werden können.

Der Mietspiegel stellt eine Orientierungshilfe dar, die es den Mietpartnern ermöglichen soll, die Miethöhe unter Berücksichtigung von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung zu vereinbaren. Er soll die eigenverantwortliche Mietpreisbildung erleichtern und versachlichen.

2. Begriff "ortsübliche Vergleichsmiete"

In der Tabelle 1 sind in der "ortsüblichen Vergleichsmiete" neben den Betriebskosten folgende Kosten grundsätzlich nicht enthalten:

- Heiz- und Warmwasserkosten,
- Kosten für Wasser, Strom, Allgemeinstrom und Gasverbrauch,
- Kosten für Hausreinigung und Schönheitsreparaturen,
- Kosten für Wartungspersonal und dergleichen,
- Kosten für maschinelle Wascheinrichtungen,
- Kosten für den Betrieb der Gemeinschaftsantenne, des Kabelfernsehens oder einer Satellitenempfangsanlage,
- Kosten für Gartenpflege,
- Kosten für Ungezieferbekämpfung.
- Kosten für die Wartung von Wassermengenreglern

Die gemäß § 556 BGB zulässigen Umlagen sind in den Tabellensätzen nicht enthalten.

3. Erläuterung zu Tabelle 1 "Mietrichtwerte"

3.1 Typische Ausstattungsmerkmale der Mietwohnungen in den jeweiligen Ausstattungsklassen

Ausstattungsklasse A

Abgeschlossene Wohnung mit Sammelheizung, Bad, WC und Waschbecken, Isolierverglasung.

Zentral- oder Etagenheizung für alle Räume; Wohnung mit wohnungseigenem Flur (Diele) mit Abschluss zum Treppenhaus bzw. eigenem Eingang bei älteren „typischen“ Zechenhäusern, mit Abstellraum, Keller; Türen und Fenster in Normalausführung; voll ausreichende Elektroinstallation.

weitere Merkmale bei Gebäuden mit Baujahr:

- a) bis 1948 Estrichfußboden; Bad mit eingebauter Wanne oder Dusche, WC und Waschbecken teilweise gefliest.
- b) bis 1975 Estrichfußboden; Bad mit eingebauter Wanne oder Dusche, WC und Waschbecken Bodenfliesen, Fliesensockel.
- c) ab 1976 Estrichfußboden; Bad mit eingebauter Wanne oder Dusche, WC und Waschbecken, Boden- und Wandfliesen, tlw. Gäste-WC.

Ausstattungsklasse B

Wie Ausstattungsklasse A, jedoch ohne Heizung oder ohne Bad.

3.2 Altersklassen (Baujahre)

Das Alter eines Gebäudes beeinflusst erfahrungsgemäß die Miete. Die Werte der Tabelle 1 sind Durchschnittswerte für typische Wohnungen der jeweiligen Altersklassen. Sie beziehen sich demnach auf das mittlere Jahr der angegebenen Altersspanne.

Wesentliche Auswirkungen des speziellen Baujahres können gegebenenfalls durch Einordnung zwischen die Werte benachbarter Altersklassen berücksichtigt werden

Bei nachträglich neu geschaffenen Wohnungen in einem bestehenden Haus ist je nach Art und Umfang eine Baualtersklasse zu wählen, die zwischen dem eigentlichen Baujahr und der Baualtersklasse, in welcher der Ausbau erfolgte, liegt.

Bei nachträglicher Modernisierung nach **§ 11 (6) II. BV** ist ein dem Modernisierungsgrad entsprechender Zuschlag anzubringen oder die Zuordnung in eine entsprechende Altersklasse vorzunehmen.

3.3 Zuschläge für Modernisierungsmaßnahmen

- **nicht Instandhaltungsmaßnahmen oder Verschönerungen** -

wenn nicht eine Mieterhöhung gem. § 559 BGB erfolgte.

1. Änderung der Ausstattungsklasse bei:

- Einbau einer Sammelheizung
- Einbau eines Bades

2. Zuschläge in % bei: - (s. Tabelle 2, Spalte 5)

- Umrüstung auf energiekostensparende Heizungsanlage
Beispiele: Brennwerttechnik, Wärmepumpe, Geothermie u.a.
- überdurchschnittliche Sanitärausstattung
- überdurchschnittliche Elektroinstallation
- nachträgliche oder verbesserte Wärmedämmung der Außenwände, Fenster, Kellerdecke, Dachfläche

- Verbesserung des Wohnungszuschnitts
- Gegensprechanlage

3.4 Abschläge in % bei: - (s. Tabelle 2, Spalte 5)

- Nachtspeichereinzelfofenheizung, Elektroheizung
- Heizung (veraltet, unwirtschaftlich)
- Bad, Eingangs- und Wohnungstüren, Böden (veraltet)
- gefangene Wohnräume, nicht zeitgemäßer Grundriss oder zu kleine Raumgrößen
- nicht abgeschlossene Wohnung

3.5 Beschreibung der Lageklassen

Die in den nachstehenden Erläuterungen aufgeführten Mietwohnlagen stellen Beispiele für die Einordnung in die jeweils zutreffende Lageklasse dar und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Im Einzelfall kann eine Wohnung in den beispielhaft angegebenen Lagebereichen in die höhere oder niedrigere Lageklasse einzuordnen sein. Abweichungen sind ggf. auch durch Zu- oder Abschläge in derselben Lageklasse zu berücksichtigen.

Lageklasse I - einfache Wohnlage

Vorwiegend Mietwohnlagen im südlichen und tlw. im östlichen Stadtbereich, allgemeine Einwirkungen durch Industrie und Gewerbe, außergewöhnliche Verkehrsbelästigungen und/oder Mangel in der infrastrukturellen Ausstattung, vergleichsweise wenig Grün- und Erholungsflächen.

Beispiele:

Haverkamp / In der Welheimer Mark (Ende) / Knappenstraße / Raum Steigerstraße / Am Holzgrund, Aspelstraße / Im Brahmkamp und Vonderbergstraße in Nähe des Verschiebehahnhofs, Ebel-Siedlung (tlw.).

Lageklasse II - mittlere Wohnlage

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 hinaus. Bei stärkerem Verkehrsaufkommen müssen genügend Freiräume vorhanden sein.

Beispiele:

Raum Am Wienberg / Quellenbusch, Westring, Sterkrader Straße (Mitte und Ende), Straße Im Fuhlenbrock, Gebiet westlich der Hans-Böckler-Straße und nördlich der Lindhorststraße, im Gebiet Vienkenstraße, Sarterstraße, Taeglichsbeckstraße, Trappenstraße, Maybachweg, zwischen Aegidistraße, Tannenstraße und Scharnhölzstraße, Förenkamp, Viktoriastraße, Heimannstraße, Kreulshof.

Außerdem bei Wohnlagen in Außenbereichen und ungünstigen Verkehrsverbindungen.

Beispiele: Köhlerstraße, Wildbruch.

Lageklasse III - gute Wohnlage

Wohngebiete mit aufgelockerter Bebauung (überwiegend 1 ½ - bis 2 geschossig) und guter Durchgrünung.

Ruhige Lagen, günstige Verkehrsverbindungen, jedoch ohne Durchgangsverkehr.

Beispiele:

Gebiet um Wielandstraße (tlw.) und Hagenbrockstraße (tlw.), Raum Siegfriedstraße / Kriemhildenweg, Bachstraße, Goebenstraße, Parkstraße, Bogenstraße (südl. Zeppelinstraße), Zeppelinstraße (tlw.), Im Beckram (tlw.), Steinmannswiese, Küferstraße, Ottenkamp, Karl-Wessels-Straße, Kaplan-Xanten-Straße, Käthe-Kollwitz-Straße und allgemein die engere Wohnlage um den Ortskern Kirchhellen.

4. Erläuterungen zu Tabelle 2

"Regelsätze zur Berücksichtigung von Qualitätsunterschieden"

Zu Spalte (1) - Spezielle Wohnlage
(innerhalb der jeweiligen Lageklasse)

Bei wesentlichen Abweichungen gegenüber der durchschnittlichen Mietwohnlage in der jeweiligen Lageklasse sind Zu- oder Abschläge begründet. Der Höchstsatz kommt nur in besonderen Ausnahmefällen in Frage, d.h., bei Zusammentreffen mehrerer Vor- oder Nachteile oder bei besonders gravierenden Einzelumständen (z.B. bei außergewöhnlich guter landschaftlicher Lage oder bei erheblich störenden Gewerbebetrieben bzw. besonders starkem Verkehrslärm).

Zu Spalte (2) - Gebäude in aufgelockerter Bauweise

Die Mietrichtwerte beziehen sich auf typische Mietwohnungen in reiner Mietwohnlage. Wohnungen in Wohngebieten mit ein- oder zweigeschossiger aufgelockerter Bauweise bieten demgegenüber wegen der größeren Ruhe, der stärkeren Durchgrünung und dergleichen in der Regel Vorteile, die durch entsprechende Zuschläge zu erfassen sind.

Zu Spalte (3) - Wohnungsgröße

Die Mietrichtwerte beziehen sich auf Normalwohnungen mit etwa 60 bis 90 qm Wohnfläche (ermittelt nach Wohnflächenverordnung - WoFIV). Abweichungen in der Wohnungsgröße bedingen mehr oder weniger starke Abweichungen im Mietwert. So liegen z.B. die Mieten für Appartements erheblich über denen für normal große Wohnungen. Sehr große Wohnungen werden dagegen zu niedrigeren Mietpreisen vermietet.

Zu Spalte (4) - Geschosslage

Die Lage einer Wohnung im Gebäude ist für den Mietwert von Bedeutung. Sie kann entsprechende Zu- oder Abschläge rechtfertigen.

Zu Spalte (5) - Abweichungen von typischer Ausstattung und Gestaltung
- s. lfd. Nr. 3

Wesentliche Abweichungen von der typischen Ausstattung der jeweiligen Ausstattungsklasse können mietbeeinflussend sein. Zu beachten sind hier u.a. einfachere Art der Beheizung gegenüber normaler Zentralheizung (z.B. Nachtspeichereinzeloferheizung, Kachelofenwarmluftheizung, Einzelheizkörper mit Gas-, Elektro- oder Ölanschluss) oder Energiesparheizungsanlagen gegenüber normaler Zentralheizung, schlechtere oder bessere Fußböden, Türen, Fenster und deren Isolierverglasung, abweichende Einrichtung und Ausstattung der Bäder und Toiletten, Einbauschränke usw., Balkone und Terrassen. Zu beachten sind weiter Pkw-Parkplätze, Kinderspielplätze, besondere Gemeinschaftsräume, Keller-, Lager- und Abstellräume, Aufzug, Trockenräume sowie zusätzliche Wärmedämmung z.B. von Dach, Fassade und Kellerdecke.

Durch den Begriff "Gestaltung" wird in erster Linie die Funktionsfähigkeit der einzelnen Wohnung angesprochen. Die Mietrichtwerte beziehen sich auf typische Wohnungen der jeweiligen Kategorie (Alters- und Ausstattungsklasse). Von Bedeutung ist, ob die Wohn- und Nebenräume günstig zueinander liegen, kurzwegig zu erreichen sind und ausreichende Stellflächen haben. Ob gefangene Räume vorhanden sind, die nur von anderen Räumen aus betreten werden können, und ob die Nebenräume und insbesondere Flure in einem angemessenen Verhältnis zu den Wohnräumen stehen. Ferner ist eine ausreichende Belichtung und Belüftung bedeutsam.

Zu Spalte (6) - Gartennutzung

Ist im Zusammenhang mit einer Wohnung die Nutzungsmöglichkeit eines Hausgartens oder Hausgartenteils vorhanden, kann hierdurch je nach Umfang der Benutzbarkeit sowie Art und Qualität des Gartens ein Mietzuschlag gerechtfertigt sein, soweit nicht eine anderweitige Regelung besteht.

Ein Zuschlag kommt nur in Frage, wenn eine echte Erhöhung des Wohnwertes gegeben ist.

**Mietrichtwerte
für typische Mietwohnungen**

Tabelle 1

Bei Wohnungen ohne Isolierverglasung sind 0,50 €/m² von den Sätzen der Tabelle 1 in Abzug zu bringen.

Die ortsübliche Vergleichsmiete der nebenstehenden Tabelle 1 beinhaltet in Bottrop das Entgelt für die Nutzung der Wohnung.

In der ortsüblichen Miete sind **keine** Betriebskosten enthalten.

Außerdem nicht enthalten sind - siehe Begriff "ortsübliche Vergleichsmiete" (Ifd. Nr. 2, Seite 2).

Die Mietrichtwerte beziehen sich auf folgende Qualitätsmerkmale in der jeweiligen Ausstattungsklasse (A - B):

1. Durchschnittliche Wohnlage in der jeweiligen Lageklasse
2. Typisches Mietwohnhaus (mehrgeschossige Bauweise)
3. Wohnungsgröße 60 bis 90 m²
4. Normales Wohngeschoss
5. Typische Wohnungsausstattung in der jeweiligen Alters- und Ausstattungsklasse
6. Typische Grundrissgestaltung
7. Normaler Unterhaltungszustand
8. Bei Ausstattungsklasse A Warmwasserzentralheizung oder gleichwertige Etagenheizung, jedoch ohne vom Mieter vorzunehmende manuelle Brennstoffnachfüllung.


Altersklasse (Baujahr)	Ausstattungsklasse					
	A			B		
	ohne Betriebskosten					
	mit Sammelheizung, mit Bad und WC			ohne Sammelheizung, mit Bad und WC		
Bei nachträglicher Modernisierung - s. Ifd. Nr. 3.2 und 3.3 - (Seite 3)	Lageklasse			Lageklasse		
	I	II	III	I	II	III
	€/m ²			€/m ²		
- 1948	3,80	4,25	4,75	-15% zur Ausstattungsklasse A		
1949 - 1965	4,20	4,75	5,30			
1966 - 1975	4,65	5,15	5,80			
1976 - 1982	4,90	5,50	6,20	 Diese Werte gelten auch für Wohnungen mit Sammelheizung, ohne Bad, mit WC		
1983 - 1995	5,20	5,80	6,50			
1996 - 2002	5,45	6,15	6,85			
2003 -	5,75	6,40	7,15			

Tabelle 2

Regelsätze zur Berücksichtigung von Qualitätsunterschieden

**in der jeweiligen Lage-, Ausstattungs- und Altersklasse durch Zu- oder Abschläge
auf die Mietrichtwerte nach der Tabelle 1**

Spezielle Wohnlage (ausgenommen Merkmale der Spalte 2) (1)	Ein- oder zwei geschossige Gebäude in aufgelockerter Bauweise (2)	Wohnungsgröße		Geschosslage		Abweichung von typischer Ausstattung und Gestaltung sowie vom normalen Unterhaltungszustand (5)	Garten-nutzung (6)
		Größe qm	Zu-/Abschlag %	Geschoss	Zu-/Abschlag %		
		(3)		(4)			
bis zu ± 7 %	bis zu + 5 %	40 bis 60	bis + 5	Untergeschoss	- 5 bis - 10	bis zu ± 30 %	bis zu + 5 %
		60 bis 90	± 0	Erdgeschoss	bis - 5		in Ausnahmefällen mehr
		90 bis 120	bis - 5	Dachgeschoss	- 5 bis - 10 bis Baujahr 1982 bis - 5 ab Baujahr 1983		
				bei bis zu 4-geschossigen Häusern mit Aufzug + 3 %			

Qualitätsunterschiede sind nur dann zu berücksichtigen, wenn ihre Auswirkungen wesentlich sind.

Die Summe der Zu- bzw. Abschläge ist in der Regel auf 40 % zu begrenzen, ausgenommen bei hervorragender Sonderausstattung.

Notizen

Notizen