



Grundstücksmarktbericht 2014.

für die Stadt Herne



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Herne

NRW.

DER GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR **GRUNDSTÜCKSWERTE IN DER STADT HERNE**



Übersicht über den Grundstücksmarkt Herne

Umsatz und Preisentwicklung

Berichtszeitraum 01.01.2013 bis 31.12.2013

gem. § 13 Gutachterausschussverordnung NRW
- GAVO NRW vom 23.03.2004 -

Anschrift und Auskunftserteilung :

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Herne

Richard-Wagner-Straße 10, 44651 Herne

Postfach 10 18 20, 44621 Herne

Geschäftsstelle:

Telefon : 02323/16 - 4633 Herr Dipl.-Ing. Bayh
- 4640 Herr Dipl.-Ing. Assen
- 4609 Herr Dipl.-Ing. Rehfeld
- 4638 Frau Mlekus (Bodenrichtwertauskünfte)
- 4639 Frau Raschka
Telefax : 02323/16 - 1233-4638
E-Mail : gutachterausschuss@herne.de

Öffnungszeiten:

Montag bis Donnerstag 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr
und 13.30 Uhr bis 15.30 Uhr
Freitag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr
und nach Vereinbarung

Internetadresse: <http://www.borisplus.nrw.de>
http://www.herne.de/kommunen/herne/ttw.nsf/id/DE_Grundstueckswerte

Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe auch von Teilen des Grundstückmarktberichtes oder von Auswertungsergebnissen sind nur mit Genehmigung des Herausgebers und mit Quellenangabe gestattet.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeines	6
1.1 Herne in Kürze	6
1.2 Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte	7
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	8
3. Aufgaben des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle	8
3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses (§§ 5-13 GAVO NRW)	8
3.2 Mitglieder des Gutachterausschusses	9
3.3 Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (§ 15 GAVO NRW)	9
4. Grundstücksverkehr und Umsatz	10
4.1 Anzahl der Kaufverträge	10
4.2 Flächen- und Geldumsätze	13
4.3 Häufigkeiten einzelner Teilmärkte	16
4.4 Zwangsversteigerungen	20
5. Unbebaute Grundstücke	21
5.1 Häufigkeiten	21
5.2 Wohnbauflächen	22
5.2.1 Preisentwicklung von Wohnbauflächen	22
5.2.2 Wertbeeinflussung durch Grundstücksgröße und Eigentumsform	22
5.2.3 Durchschnittliche Kaufpreise von Wohnbauflächen	22
5.2.4 Teilflächen Wohnbauland	23
5.3 Bauflächen in Kerngebieten	23
5.3.1 Preisentwicklung von Bauflächen in Kerngebieten	23
5.3.2 Durchschnittliche Kaufpreise von Bauflächen in Kerngebieten	23
5.4 Gewerbliche Bauflächen	24
5.4.1 Preisentwicklung gewerblicher Bauflächen	24
5.4.2 Durchschnittliche Kaufpreise gewerblicher Bauflächen	24
5.5 Flächen der Land- und Forstwirtschaft	24
5.5.1 Preisentwicklung landwirtschaftlicher Flächen	24
5.5.2 Durchschnittlicher Bodenwert für landwirtschaftliche Flächen	24

5.6 Gartenland, Hausgartenarrondierungsflächen	25
5.6.1 Gartenland	25
5.6.2 Hausgartenarrondierungsflächen	25
5.7 Bodenpreisindexreihen	26
6. Bebaute Grundstücke	kostenpflichtig
6.1 Ausstattungsklassen	kostenpflichtig
6.2 Ein- und Zweifamilienhäuser	kostenpflichtig
6.2.1 Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze im Modell der SW-RL/NHK2010	kostenpflichtig
6.3 Mehrfamilienhäuser - Mietwohngebäude	kostenpflichtig
6.3.1 Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze im Modell der SW-RL/NHK2010	kostenpflichtig
6.3.2 Unwirtschaftliche Mietwohngebäude (Altbebauung)	kostenpflichtig
6.4 Dreifamilienhäuser	kostenpflichtig
7. Wohnungs- und Teileigentum	kostenpflichtig
7.1 Eigentumswohnungen	kostenpflichtig
7.1.1 Eigentumswohnungen in Hochhauslagen	kostenpflichtig
8. Bodenrichtwerte	29
8.1 Gesetzlicher Auftrag	29
8.2 Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten	29
8.3 Bodenrichtwerte für Bauland	31
8.3.1 Allgemeines	31
8.3.2 Ausdruck aus der Bodenrichtwertkarte 2011	32
8.3.3 Erläuterungen bzw. Anwendungsvorschrift zur Bodenrichtwertkarte	32
8.3.4 Bodenrichtwerte für den individuellen Wohnungsbau	33
8.3.5 Bodenrichtwerte für eine Misch- oder mehrgeschossige Bebauung	35
8.3.6 Bodenrichtwerte für Industrie, Gewerbe und Sondergebiete	37
8.3.7 Bodenrichtwerte für Flächen der Forstwirtschaft und Wald	38
8.3.8 Bodenrichtwerte für Flächen der Landwirtschaft	38
8.4 Übersicht über die Bodenrichtwerte	39
9. Erforderliche Daten	kostenpflichtig
9.1 Übersicht über die Liegenschaftszinssätze	kostenpflichtig
9.2 Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte	kostenpflichtig

10. Mieten	
10.1 Mietspiegel Herne	40
11. Informationssystem BORISplus.NRW	43
12. Verwaltungsgebühren	45
13. Anlagen	kostenpflichtig

1. Allgemeines

1.1 Herne in Kürze

(entnommen den Internet-Seiten der Stadt Herne)

Herne liegt inmitten des Ruhrgebiets und somit in der Mitte Nordrhein-Westfalens. Mit rund 159.000 Menschen zählt Herne zu den Großstädten im Revier. Der Bergbau hat die Stadt und ihre Menschen geprägt. Seine Spuren lassen sich heute jedoch nur noch museal verfolgen.

In Herne macht sich vor allem Wandel bemerkbar. In ehemaligen Zechen- und Fabrikgebäuden entstanden Kultur- und Künstlerstätten (etwa in den Flottmann-Hallen und in der Künstlerzeche Unser Fritz), auf ehemaligen Bergwerksbrachen entstanden moderne Welten (etwa in Herne-Sodingen die Akademie Mont-Cenis und in Herne-Mitte die Gewerbefläche Hibernia). Geblieben sind architektonisch bemerkenswerte Zechensiedlungen wie Teutoburgia oder Constantin.

Stadt und Bürger haben den unumgänglichen Strukturwandel erfolgreich gemeistert. Wo früher hohe Schloten in den Himmel ragten, laden heute Parkanlagen und Grünflächen zum Verweilen ein. Die Therme Lago zum Beispiel lockt die Besucher aus nah und fern in ihr großes Sauna- und Soleareal.

Stolz sind die Herner auf ihre attraktive Fußgängerzone, auch Boulevard Bahnhofstraße genannt. Von 1999 bis 2003 wurde die Einkaufsmeile saniert und erneuert. Lichtkunstobjekte säumen seitdem die Geschäfte - eine Idee, die später von anderen Städten kopiert wurde.

Hernes Kultur lässt sich nicht innerhalb eines Tages oder einer Woche konsumieren. Mit dem Archäologischen Landesmuseum und den drei Häusern des Emschertal-Museums bietet die Stadt eine Museumslandschaft, die in die Region und ins ganze Land strahlt.

Deutschlandweites Renommee genießen auch die Flottmann-Hallen als Zentrum für Tanztheater, Kabarett, Kleinkunst, Musikperformance und zeitgenössische Kunst. Alle zwei Jahre veranstaltet die Stadt dort den Wettbewerb "Tegtmeiers Erben" in Erinnerung an den legendären Kabarettisten Jürgen von Manger und seine Kunstfigur Adolf Tegtmeier.

An der Wilhelmstraße in Herne-Wanne ist das erste und einzige Ruhrkomödientheater im Ruhrgebiet entstanden, der "Mondpalast" von Christian Stratmann.

Einmal im Jahr, immer Anfang August, gibt es für Herne und die gesamte Region nur ein Ziel in der Stadt: den Kirmesplatz am Rhein-Herne-Kanal in Crange. Dann ist Cranger Kirmes, größtes Volksfest in Nordrhein-Westfalen, und rund 500 Schausteller freuen sich über Millionen Besucher. Zehn Tage lang herrscht Ausnahmezustand. Eingefleischte Fans nehmen sich Urlaub, für Vergnügen und Unterhaltung auf höchstem Niveau.

Wissenswertes über Herne in Zahlen :

Höchster Punkt: 130,0 m ü. NN (Holthausen Straße / Stadtgrenze Bochum)

Niedrigster Punkt: 33,0 m ü. NN (Sternstraße / Resser Straße)

Mittlere Ortshöhe: 61,0 m ü. NN (alte Bonifatiuskirche Herne)

Mittlere Ortshöhe: 43,0 m ü. NN (Christuskirche Hauptstraße Wanne)

Nord-Süd-Durchmesser: 6,3 Kilometer

Ost-West-Durchmesser: 12,2 Kilometer

Länge der Stadtgrenze: 42,8 Kilometer

Gesamtlänge des örtlichen Straßennetzes: 364,9 Kilometer
Länge des Rhein-Herne-Kanals im Stadtgebiet: 10,1 Kilometer (mit fünf Häfen und zwei Schleusen)
Fläche insgesamt: 5.141 Hektar
Bebaute Fläche: 2.474 Hektar
Verkehrsfläche (Straßen, Plätze, Wege) : 988 Hektar
Parks, Grünanlagen, Friedhöfe: 340 Hektar
Freibäder, Spiel- und Sportplätze: 76 Hektar
Landwirtschaftlich genutzte Flächen: 795 Hektar
Forstflächen: 218 Hektar
Wasserflächen: 228 Hektar
Einwohner gesamt: 160.000
mit Hauptwohnsitz in Herne: 158.370 (76.915 Männer, 81.455 Frauen)
Einwohnerdichte: 3.222 Einwohner pro Quadrat-Kilometer
Einwohner Herne plus die der Nachbarstädte: rund 1.090.000
Einwohnerdichte Herne und Nachbarstädte: 2.317 Einwohner pro Quadrat-Kilometer
Einwohner in der Metropole Ruhr rund 5.172.000

1.2 Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Herne ist ein selbstständiges und unabhängiges Kollegialgremium, bestehend aus einem Vorsitzenden und mehreren ehrenamtlichen Gutachtern, die als Bauingenieur, Architekt, Vermessungsingenieur, Geodät, Immobilienmakler etc. tätig sind.

Für seine Arbeiten bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle. Diese ist dem Fachbereich Vermessung und Kataster angegliedert und steht den Bürgern jederzeit für Auskünfte zur Verfügung.

Rechtsgrundlagen für die Arbeit des Gutachterausschusses bilden insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, die Vorschriften der „Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken“ (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) und die Gutachterausschussverordnung (GAVO) vom 23.03.2004 des Landes Nordrhein-Westfalen.

Neben den Gutachterausschüssen gibt es seit 1981 für das Land Nordrhein- Westfalen einen Oberen Gutachterausschuss, dessen Geschäftsstelle bei der Bezirksregierung Düsseldorf eingerichtet ist.

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der nachfolgende Grundstücksmarktbericht, der zum vierundzwanzigsten Mal erscheint, soll zu einer größeren Transparenz des Grundstücksmarktes in der Stadt Herne beitragen. Der Bericht enthält zu einem Angaben zum Umsatz und zur Preisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt und zum anderen aus der Kaufpreissammlung abgeleitete Daten für die Ermittlung von Verkehrswerten für unbebaute und bebaute Baugrundstücke.

Er wendet sich nicht nur an freiberufliche Bewertungssachverständige, sondern auch an alle Stellen der Wirtschaft und der Verwaltung, die auf Kenntnisse über den Grundstücksmarkt angewiesen sind, sowie an interessierte Bürger und kann auch über das Internet: www.borisplus.nrw.de abgerufen werden.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche sonstigen personenbezogenen Daten der Kaufpreissammlung dem Datenschutz. Die Kaufpreissammlung und weitere Datensammlungen dürfen nur von den Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Bediensteten der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden auf Antrag an Sachverständige zur Erstellung von Gutachten erteilt, wenn die Einhaltung datenschutzrechtlicher Bestimmungen zugesichert wird. Diese Daten können dann grundstücksbezogen erteilt werden. Private Antragsteller können anonymisierte Auskünfte erhalten.

3. Aufgaben des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle

3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses (§§ 5-13 GAVO NRW)

Die Aufgaben des Gutachterausschusses umfassen u. a.

- die Erstellung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken,
- die Führung einer Kaufpreissammlung, basierend auf den von den Notaren übersandten Kaufverträgen, Zwangsversteigerungsmitteilungen, Umlegungsregelungen etc.,
- die Auswertung der Kaufpreissammlung und die Ermittlung von sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (z. B. Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen usw.),
- die jährliche Ermittlung von Bodenrichtwerten, d. h. von durchschnittlichen Lagewerten (Kaufpreisen) des Bodens im Gemeindegebiet in Abhängigkeit vom Entwicklungszustand, mindestens jedoch für erschließungsbeitragsfreies oder erschließungsbeitragspflichtiges Bauland,
- die jährliche Erstellung eines Grundstücksmarktberichtes über Umsatz- und Preisentwicklung.
- die Erstellung von Mietwertübersichten.

3.2 Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Herne* im Jahr 2013

Vorsitzender: Dipl.-Ing. Klaus Hartmann

stellvertr. Vorsitzende: Dipl.-Ing. Annette Förste
Dipl.-Ing. Ludwig Nau
Dipl.-Ing. Carsten Müller

ehrenamtliche Gutachter: Architekt Jens Blome
Dipl.-Ing. Dirk Erdelmann
Dipl.-Ing. Norbert Funcke
Architektin Ellen Klingelhöfer
Dipl.-Ing. Christian Korten
Architekt Jürgen Köhne
Betriebswirt Frank Krebs
Architekt Karl-Heinz Laboda
Architekt Frank Miltzer
Architektin Sandra Schneider

*ohne Vertreter bzw. Vertreterinnen der Finanzämter

3.3 Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (§ 15 GAVO NRW)

Wie bereits unter Punkt 1 erwähnt bedient sich der Gutachterausschuss zur Vorbereitung seiner Arbeiten einer Geschäftsstelle. Diese ist dem Fachbereich Vermessung und Kataster, Richard-Wagner-Straße 10, angegliedert.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses arbeitet nach Weisung des Gutachterausschusses oder dessen Vorsitzenden.

Die Aufgaben der Geschäftsstelle umfassen u. a.

- Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung und weiterer Datensammlungen
- Vorbereitende Arbeiten für die Ermittlung der Bodenrichtwerte
- Ableitung und Fortschreibung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten wie Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze sowie Sachwert- und Vergleichsfaktoren
- Vorbereitung der Wertermittlungen
- Erstellung eines Grundstücksmarktberichtes
- Erarbeitung einer Übersicht über die Bodenrichtwerte
- Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung
- Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte
- Erledigung von Verwaltungsaufgaben

4. Grundstücksverkehr und Umsatz

4.1 Anzahl der Kaufverträge

Einzelheiten über die Anzahl der Kaufverträge sowie die Unterteilung der Objekte nach Grundstücksarten können den nachfolgenden Diagrammen 1 bis 4 entnommen werden. Für den Berichtszeitraum 2013 sind in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der Stadt Herne insgesamt 1013 Kaufverträge mit 1038 Objekten (im Vorjahr 1131 Kaufverträge mit 1147 Objekten) eingegangen und registriert worden. Damit sank die Anzahl der eingegangenen Kaufverträge im Vergleich zum Vorjahr um ca. 2,5 %. Im letzten Jahr war die Anzahl der Kaufverträge um fast 10 % zurückgegangen. Damit ist zum zweiten Mal in Folge ein Rückgang der Kaufverträge zu verzeichnen. Zuvor war die Anzahl der eingegangenen Kaufverträge stetig gestiegen (2008 bis 2011).

Der Statistik dieses Marktberichtes liegen diejenigen Verträge zugrunde, die jeweils bis zum 30.11. eines jeden Auswertungsjahres bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingegangen sind.

Betrachtet man die Anzahl der Kaufverträge der letzten Jahre so fällt auf, dass 1999 und 2002 mit 1424 bzw. 1491 registrierten Verträgen die bisherigen Höchstgrenzen erreicht wurden (s. Diagramm 1). Die Anzahl der Verträge 2011 ist die höchste Anzahl eingegangener Kaufverträge seit 2005 (1155 Verträge).

Nur geringfügig gesunken sind in 2013 die Verkäufe bei den Einfamilienhäusern (- 3 %). Die Anzahl der Kaufverträge beim Wohnungseigentum sank um ca. 6 %. Stark angestiegen ist dagegen die Anzahl der Kaufverträge bei den Mehrfamilienhäusern (+ 9 %). Hier gab es jedoch im letzten Jahr einen Rückgang von 26 %. Die Anzahl der veräußerten unbebauten Grundstücke sank im Vergleich zum Vorjahr geringfügig um ca. 4 %. Einen extrem hohen Anstieg gab es auch bei der Anzahl der veräußerten Gewerbeobjekte. Hier gab es mehr als eine Verdopplung der Anzahl der Kaufverträge. Von 13 Verträgen in 2012 stieg die Anzahl auf 28 Verträge in 2013. Dies entspricht einem Anstieg von 115 %.

Im Jahre 2013 waren 144 Kaufverträge zur weiteren Auswertung ungeeignet, 2012 waren es 169 Verträge.

Diagramm 1

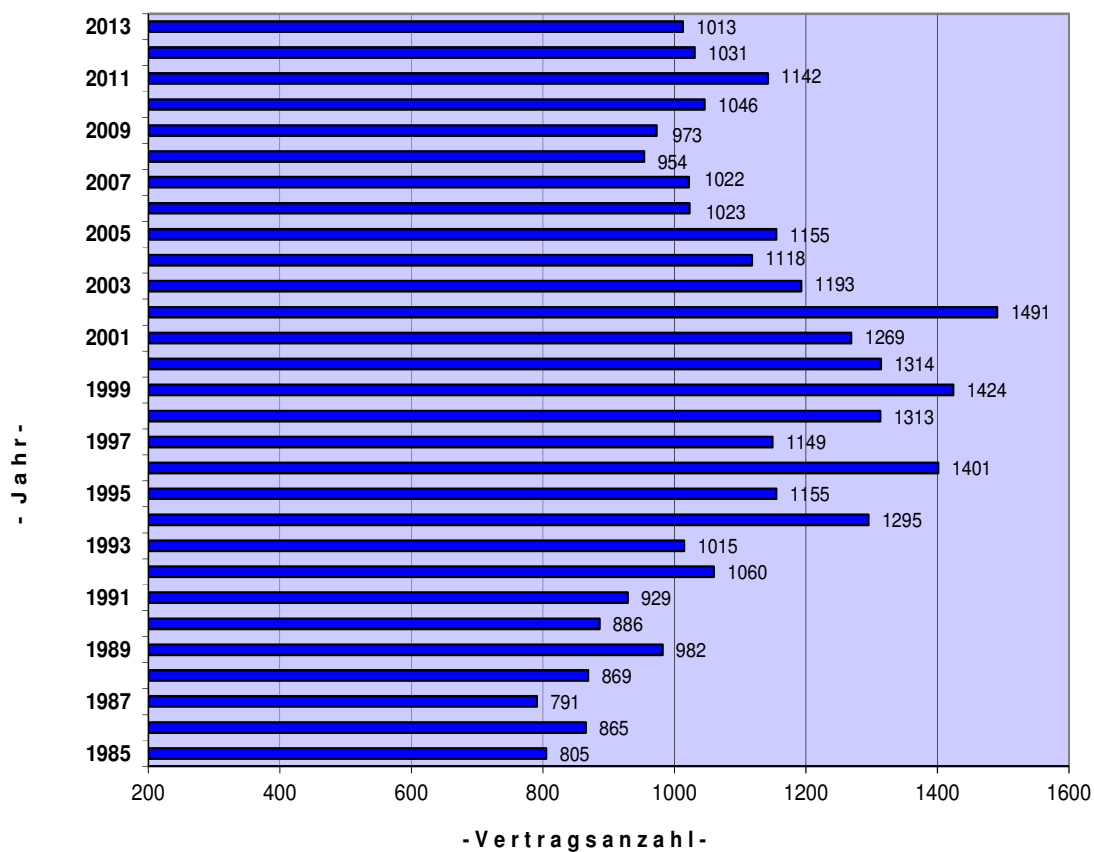
Kaufverträge von 1985 bis 2013

Diagramm 2

Anzahl der Objekte (2001 – 2013) unterteilt nach Grundstücksarten

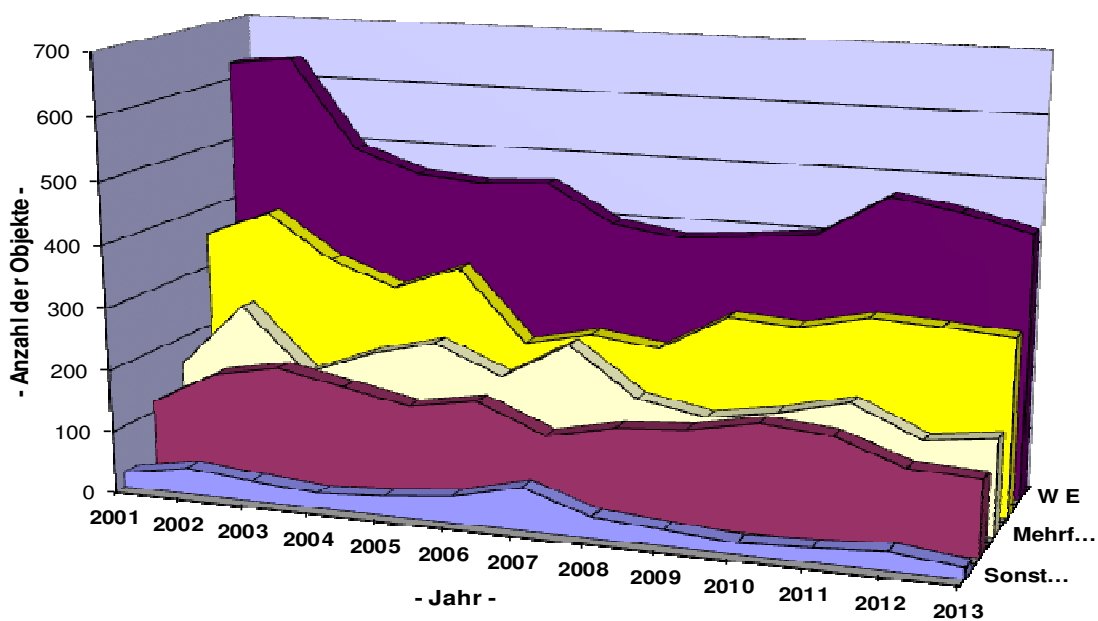
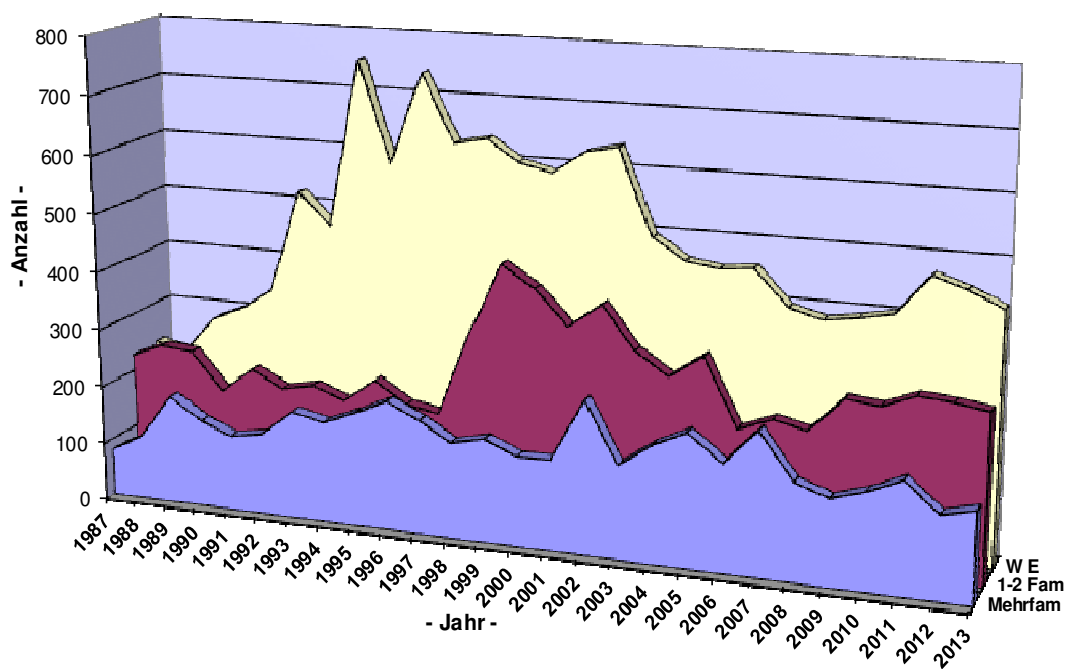


Diagramm 3

Entwicklung der Teilmärkte 1-2 Fam. Häuser, Mehrfam. Häuser und WE



4.2 Flächen- und Geldumsätze

Der Gesamtumsatz sämtlicher Kaufpreise ist gegenüber dem Vorjahr mit 151 Mio. € um ca. 8 % zurück gegangen (Vorjahr: 165 Mio. €). Der Gesamtflächenumsatz dagegen blieb wie im Vorjahr bei 78 Hektar. 2011 lag er bei 117 Hektar.

Nähere Einzelheiten über Geld- und Flächenumsätze, bezogen auf einzelne Teilmärkte sowie deren prozentuale Veränderungen, können der nachfolgenden Zusammenstellung sowie den nachfolgenden Blockdarstellungen (Diagramme 5 – 8) entnommen werden.

Jahresumsatz insgesamt
01.01.2013 – 30.11.2013

Objektarten	Anzahl			Mio €			Fläche (ha)		
	2012	2013	%	2012	2013	%	2012	2013	%
1-2 Familienhäuser	295	287	-2,7	45,2	42,9	-5,1	15,3	14	-8,5
Mehrfamilienhäuser	142	156	9,9	30,1	45,5	51,2	10,3	14,3	38,8
Gewerbe	13	28	115,4	39,1	15,5	-60,4	20	13,2	-34,0
Unbebaut	127	122	-3,9	17,3	17,4	0,6	25,9	30,4	17,4
Wohnungseigentum	453	427	-5,7	31,9	28,6	-10,3	6,1	5,5	-9,8
Sonstige	17	18	5,9	1,7	1,5	-11,8	0,6	0,7	16,7
Summen	1047	1038	-0,86	165,3	151,4	-8,4	78,2	78,1	-0,1

Teilmarkt Wohnungseigentum (auch im Erbbaurecht)

Objektarten	Anzahl			Mio €			Fläche (ha)		
	2012	2013	%	2012	2013	%	2012	2013	%
im Ersterwerb	23	5		4,4	1,2		0,4		
im Zweiterwerb	404	402	-0,5	24,9	24,8	-0,4	5,2	5,1	-2,0
Umwandlungen	26	20	-23,1	2,5	2,6	4,0	0,5	0,4	-25,0
Summen	453	427	-5,7	31,8	28,6	-10,1	6,1	5,5	0

Teilmarkt unbebaute Grundstücke

Objektarten	Anzahl			Mio €			Fläche (ha)		
	2012	2013	%	2012	2013	%	2012	2013	%
Wohngrundstücke	58	54	-6,9	8,5	8,1	-4,7	5,9	6,2	5,1
Gewerbegrundstücke	9	7	-22	5,4	8,4	55	11,1	18,3	6,5
Erbbaugrundstücke	11	5	-55	0,9	0,3	-67	1,3	0,3	-77
Summen	78	66	-15,4	14,8	16,8	13,5	18,3	24,8	35,5

Diagramm 5

Flächenumsatz (in Hektar) der jährlich seit 2008 veräußerten, bebauten Grundstücke

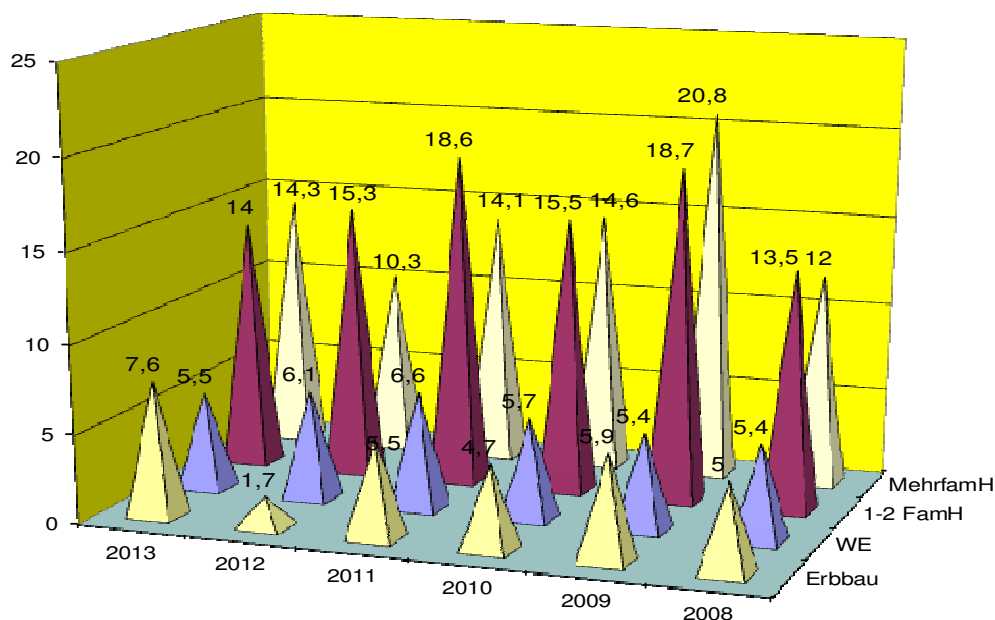


Diagramm 6

Umsatz (in Mio. €) der jährlich seit 2008 veräußerten, bebauten Grundstücke

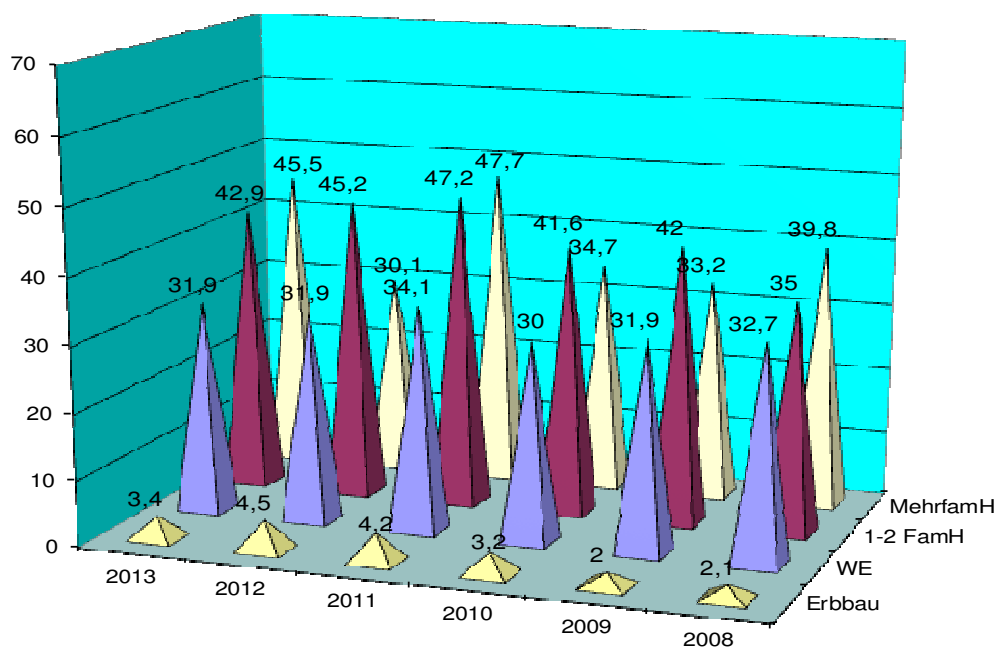


Diagramm 7

Flächenumsatz (in Hektar) der jährlich seit 2008 veräußerten, unbebauten Grundstücke

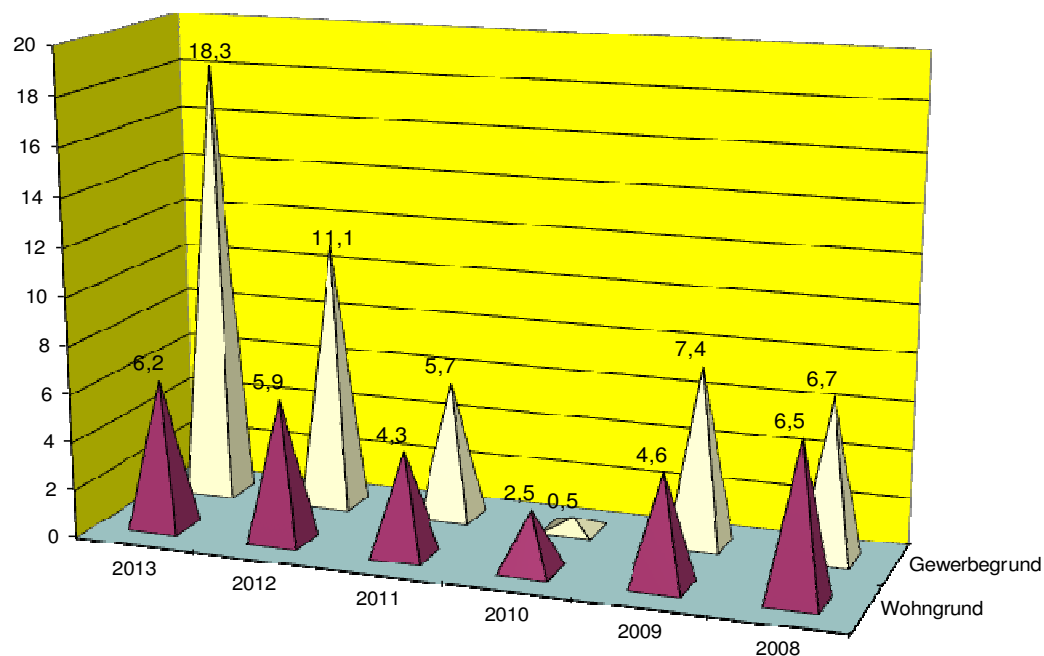
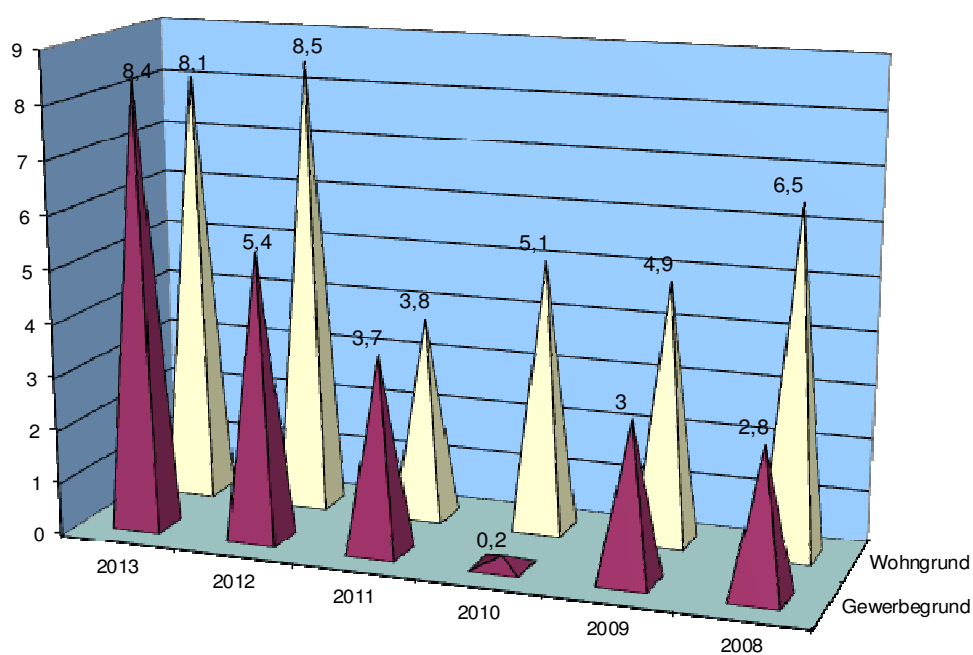


Diagramm 8

Umsatz (in Mio. €) der jährlich seit 2008 veräußerten, unbebauten Grundstücke



4.3 Häufigkeiten einzelner Teilmärkte

In den nachfolgenden Diagrammen 9 – 13 werden einzelne Teilmärkte in Abhängigkeit von der Kaufpreishöhe gesondert aufgeschlüsselt. Im Einzelnen sind dargestellt:

- Diagramm 9: Umsatzanteil der Teilmärkte nach Anzahl der Verträge 2013
- Diagramm 10: Anzahl der Kauffälle unbebauter Wohngrundstücke für 1-2-geschossige Bauweise und mehrgeschossige Bauweise (evtl. auch für Wohnungseigentum)
- Diagramm 11: Anzahl der Kauffälle bebauter Grundstücke mit 1-2- Familienhäusern (auch im Erbbaurecht) und Mehrfamilienhäusern
- Diagramme 12 u. 13: Anzahl der Kauffälle von Eigentumswohnungen
alle Kauffälle
Ersterwerb
Zweiterwerb
Umwandlungen
- Diagramm 14: Umsatzanteil nach Anzahl der Verträge Teilmarkt Wohnungseigentum 2013
- Diagramm 15: Umsatzanteil nach Anzahl der Verträge 2013 unterteilt nach Gebäudeart Einfamilienhäuser

Diagramm 9

Umsatzanteil nach Anzahl der Verträge 2013

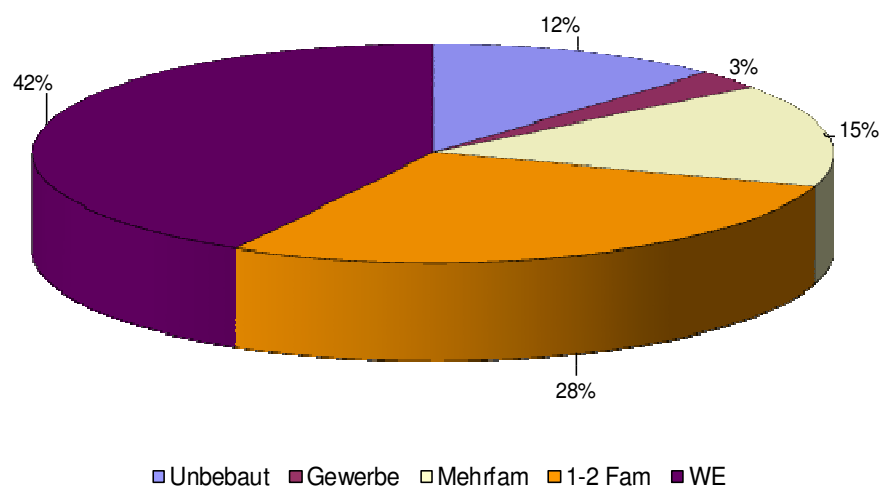


Diagramm 10

Anzahl der Kauffälle 2008 – 2013 unbebaute Grundstücke

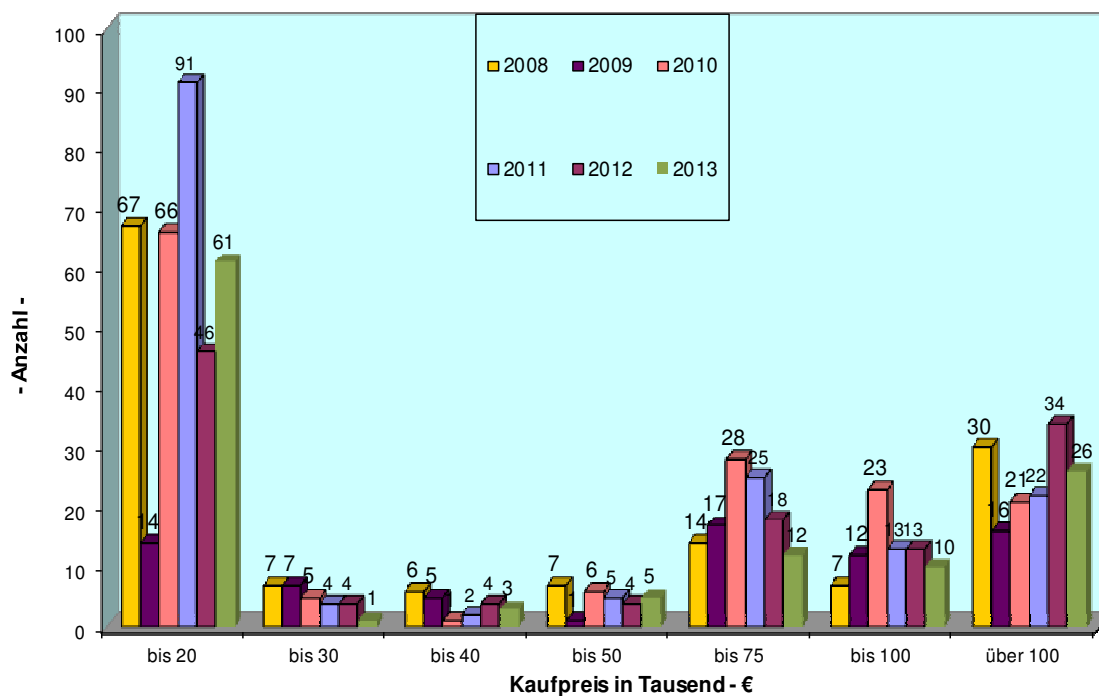


Diagramm 11

Anzahl der Kauffälle 2013 1- 2 Familienhäuser und Mehrfamilienhäuser

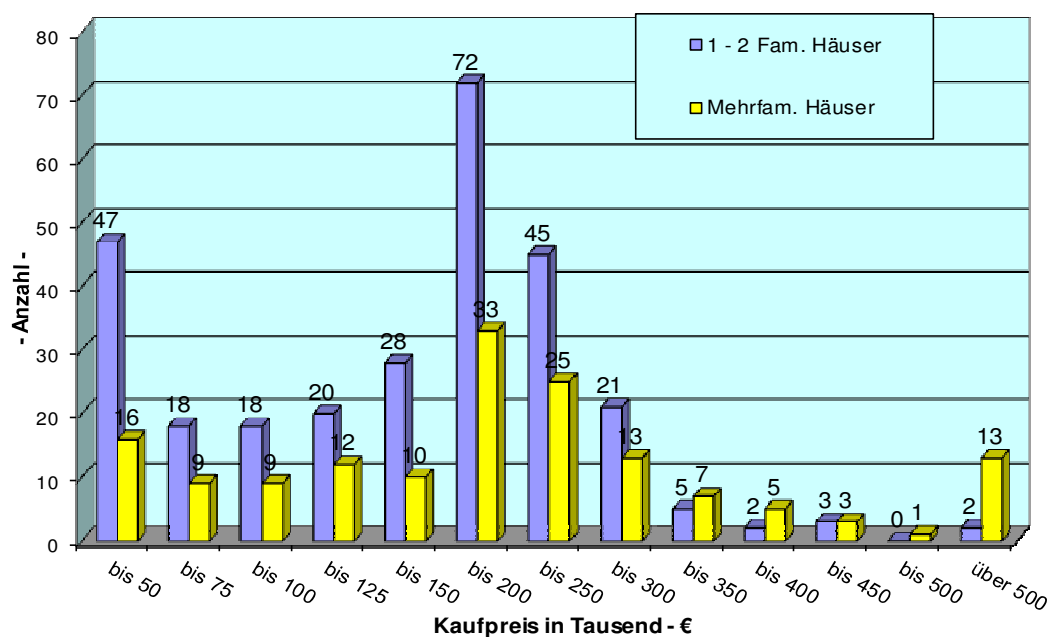


Diagramm 12

Anzahl der Kauffälle 2007 – 2013 Wohnungseigentum

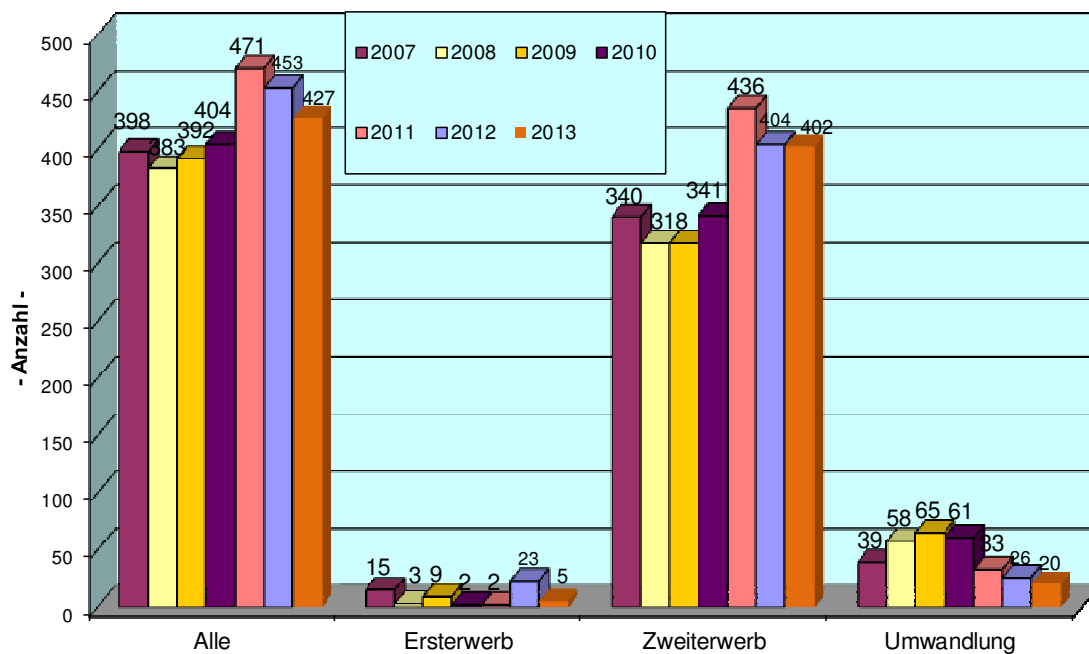


Diagramm 13

Anzahl der Kauffälle 2013 Wohnungseigentum

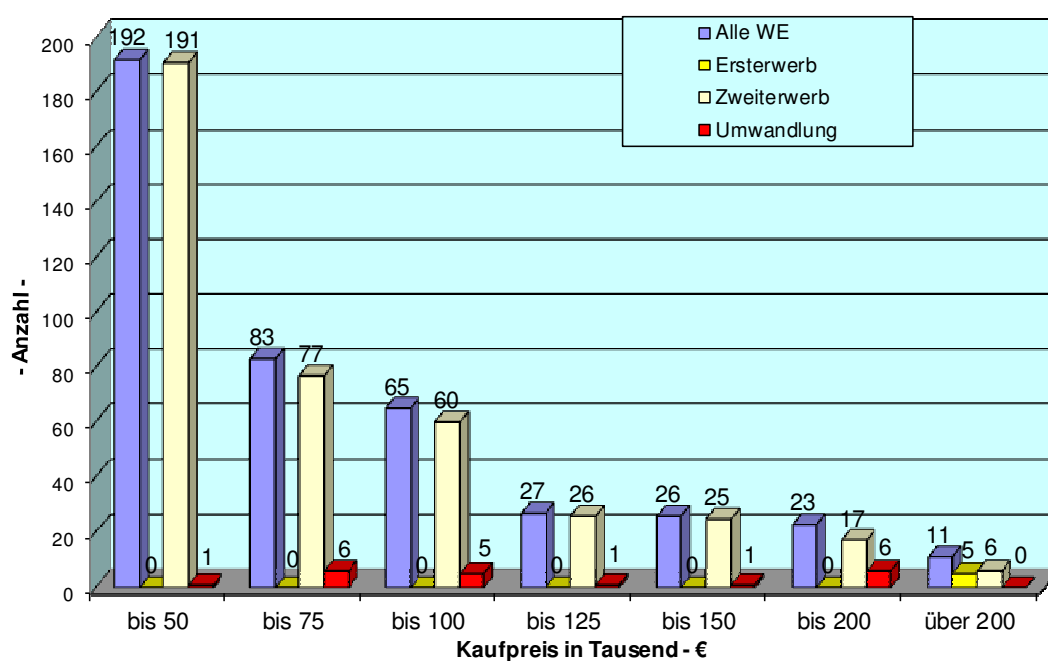


Diagramm 14

Umsatzanteil nach Anzahl der Verträge
Teilmarkt Wohnungseigentum 2013

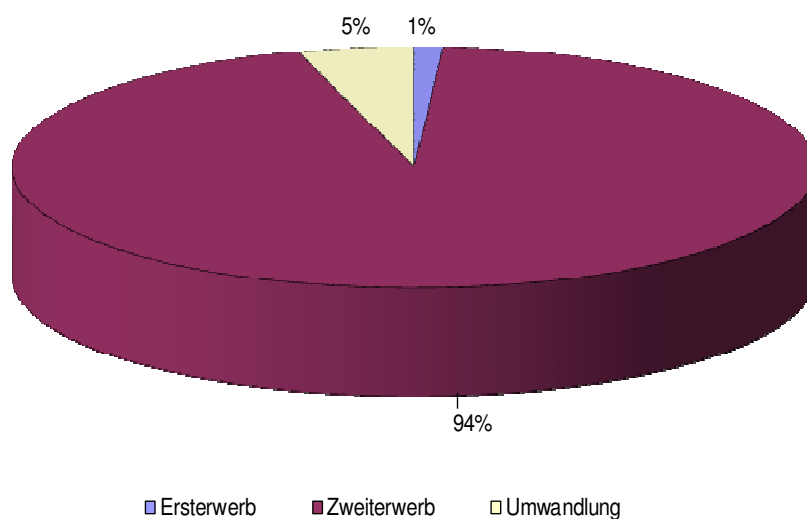
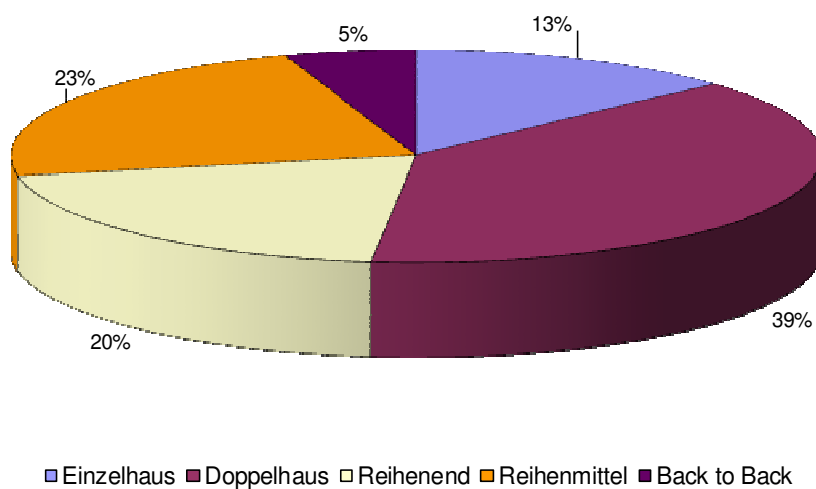


Diagramm 15

Umsatzanteil nach Anzahl der Verträge 2013
Unterteilt nach Gebäudeart Einfamilienhäuser



4.4 Zwangsversteigerungen

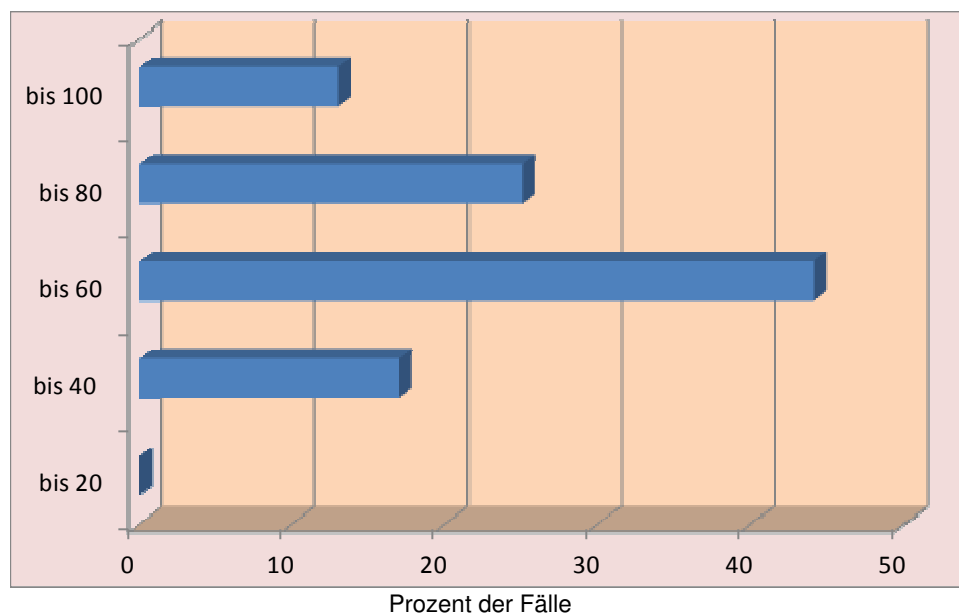
Im Jahr 2013 wurden dem Gutachterausschuss 81 Zwangsversteigerungsabschlüsse durch das Amtsgericht Herne bzw. Herne - Wanne zugeleitet. Das sind knapp 8 % aller Kauffälle mit einem Geldumsatz von ca. 3,8 Millionen € (ca. 2,5 % des gesamten Geldumsatzes).

Anzahl der Zwangsversteigerungen

	2009	2010	2011	2012	2013
unbebaute Grundstücke	1	1	1	1	0
Einfamilienhäuser	8	15	13	9	7
Mehrfamilienhäuser	22	16	13	12	13
Wohnungseigentum	23	21	34	40	59
Sonstige	1	3	1	0	2
Summen	55	56	62	62	81

Grundlage des folgenden Diagramms sind die Zwangsversteigerungen im Jahr 2013. Das Diagramm 16 stellt die prozentuale Verteilung der Zwangsversteigerungszuschläge dar.

Diagramm 16



Das Diagramm stellt prozentual die Zwangsversteigerungen bezogen auf das Verhältnis Zwangsversteigerungszuschlag / Verkehrswert (%) dar.

5. Unbebaute Grundstücke

5.1 Häufigkeiten

Aus 122 dem Gutachterausschuss zugegangenen Kaufverträgen über unbebaute Grundstücke ließen sich bei 103 Verträgen Bodenwertangaben entnehmen. Bei den Kaufverträgen handelt es sich sowohl um baulich nutzbare als auch nichtbaulich nutzbare Grundstücke.

Einzelheiten sind der nachfolgenden Zusammenstellung zu entnehmen.

Baulich nutzbare Grundstücke	Anzahl der Kauffälle
Wohnbaugrundstücke (bis zweigeschossig bebaubar)	22
Wohnbaugrundstücke (drei- und mehrgeschossig bebaubar)	5
Geschäftsgrundstücke in Kerngebieten	2
Sonderbauflächen (Handel)	3
Typische Mischgebiete	2
Gewerbegrundstücke	5
Rohbauland/Bauerwartungsland	2
Baulandteilflächen	6
Baulandteilflächen, eigenständig nicht bebaubar	2
Sonstige	6
Anzahl insgesamt:	55

Nichtbaulich nutzbare Grundstücke	Anzahl der Kauffälle
Gartenland	20
Hausgartenarrondierungsflächen	10
Dauerkleingärten	0
Ackerland	1
Grünland	1
Forstland	0
Brachland	0
Verkehrsflächen	14
Öffentliche Grünflächen	1
Ver- und Entsorgungsflächen	1
Wasserflächen	0
Erwerbsgartenbauflächen	0
Freizeitgewerbeflächen	0
Biotopflächen	0
Anzahl insgesamt:	48

5.2 Wohnbauflächen

5.2.1 Preisentwicklung von Wohnbauflächen

Zwecks Feststellung der Preisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt für Wohnbaugrundstücke werden die Verhältnisse „Kaufpreis/Bodenrichtwert“ gebildet und analysiert, wobei die Grundstückspreise zuvor auf das Bodenrichtwertgrundstück gem. Definition in der Bodenrichtwertkarte abgestellt worden sind.

Die Grundstückspreise für Wohnbaugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau aus dem Jahr 2013 liegen im Durchschnitt etwa 8 % über den jeweiligen Bodenrichtwerten. Die Grundstückspreise für den Geschosswohnungsbau entsprechen etwa denen der Vorjahre.

5.2.2 Wertbeeinflussung aufgrund der baulichen Ausnutzung

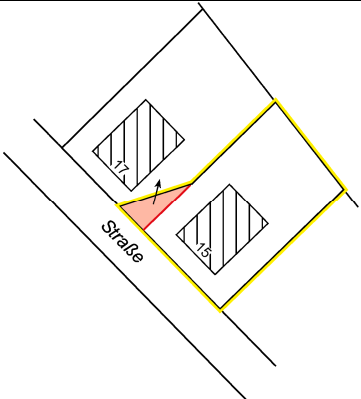
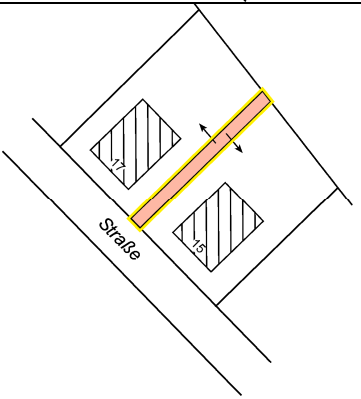
Die Wertbeeinflussung aufgrund der baulichen Ausnutzung (Geschossflächenzahl) der Wohnbauflächen wird unter der Ziffer 8. (Bodenrichtwerte) erläutert.

5.2.3 Durchschnittliche Kaufpreise von Wohnbauflächen

Bauliche Nutzung	gute Wohnlage (€/m²)	normale Wohnlage (€/m²)	einfache Wohnlage (€/m²)
Individueller Wohnungsbau , ein- und zweigeschossig Grundstücke 400 bis 900 m²	180,- bis 270,-	140,- bis 200,-	130,- bis 150,-
Individueller Wohnungsbau , ein- und zweigeschossig Grundstücke 150 bis 400 m²	170,- bis 280,-	160,- bis 250,-	140,- bis 160,-
Geschosswohnungsbau , drei- und mehrgeschossig (Geschossflächenzahl = 1,0)	180,- bis 250,-	150,- bis 180,-	130,- bis 150,-

(Die Werte gelten für erschließungsbeitragsfreie, bebaute und unbebaute Grundstücke)

5.2.4 Teilflächen Wohnbauland

Art der Teilflächen	Wert	Beispiel
Baulandarrondierung, die Teilfläche wird aus einer eigenständig nutzbaren Baulandfläche geteilt	100% des Baulandwertes	
Baulandarrondierung, die Teilfläche ist eigenständig nicht baulich nutzbar	20% - 80% des Baulandwertes (Mittelwert = 50%)	

5.3 Bauflächen in Kerngebieten

5.3.1 Preisentwicklung von Bauflächen in Kerngebieten

Für die Bodenwerte in den Kerngebieten der Geschäftslagen der Ortsteile Herne, Wanne und Eickel können keine Änderungen gegenüber den Vorjahren festgestellt werden.

5.3.2 Durchschnittliche Kaufpreise von Bauflächen in Kerngebieten

Ortsteil Herne, Bahnhofstraße	400,-- €/m² bis 1.300,-- €/m²
Ortsteil Wanne, Hauptstraße	230,-- €/m² bis 380,-- €/m²
Ortsteil Eickel, Hauptstraße	270,-- €/m²

(alle Bodenwerte erschließungsbeitragsfrei)

5.4 Gewerbliche Bauflächen

5.4.1 Preisentwicklung gewerblicher Bauflächen

Die Preise für Gewerbe- und Industriegrundstücke liegen etwa 6 % über den Kaufpreisen der Vorjahre.

5.4.2 Durchschnittliche Kaufpreise gewerblicher Bauflächen

gute Lage	41,-- €/m²	bis	50,-- €/m²
mittlere Lage	30,-- €/m²	bis	40,-- €/m²

(alle Bodenwerte erschließungsbeitragsfrei)

5.5 Flächen der Land- und Forstwirtschaft

5.5.1 Preisentwicklung landwirtschaftlicher Flächen

In den Jahren 2004 bis 2013 lagen nur 20 geeignete Kaufpreise über Flächen der Land- und Forstwirtschaft vor.

5.5.2 Durchschnittlicher Bodenwert für landwirtschaftliche Flächen

Der Bodenwert rein landwirtschaftlich genutzter Flächen (Acker- und Grünland) ohne höherwertigere Nutzungen kann im Durchschnitt mit etwa **5,- €/m²** angehalten werden.

5.5.3 Durchschnittlicher Bodenwert für forstwirtschaftliche Flächen

Der Bodenwert forstwirtschaftlich genutzter Flächen und Wald kann mit etwa **1,- €/m² bis 2,- €/m²** einschließlich Aufwuchs in Ansatz gebracht werden.

5.6 Gartenland, Hausgartenarrondierungsflächen

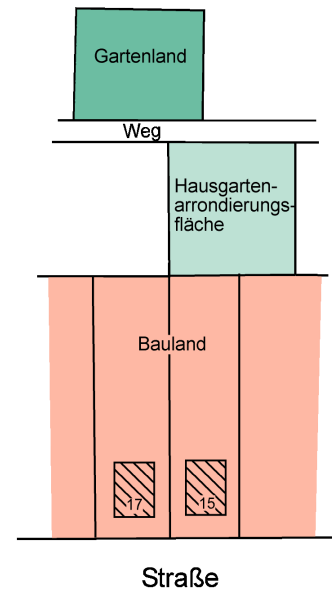
5.6.1 Gartenland

Reine Gartenlandflächen werden im Stadtgebiet mit **5,-- €/m² bis 25,-- €/m²** gehandelt.
Der **Mittelwert** beträgt **15,-- €/m²**.

5.6.2 Hausgartenarrondierungsflächen

Unter Hausgartenarrondierungsflächen werden Gartenlandflächen verstanden, welche mit ausreichender Freifläche bemessene Wohnbaulandflächen arrondieren.

Die Kaufpreise für Hausgartenarrondierungsflächen liegen bei **10,-- €/m² bis 40,-- €/m²**.
Der **Mittelwert** beträgt **25,-- €/m²**.



5.7 Bodenpreisindexreihen

Durch jahrgangsweise Gegenüberstellung einzelner Bodenrichtwerte lassen sich getrennt nach Baunutzungsarten normierte Bodenpreisindexreihen errechnen, die die Preisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt als Funktion der Zeit widerspiegeln. Die nachfolgenden Graphiken sowie die zugehörigen Wertetabellen stellen die Bodenpreisindexreihen zur Basis 1980 = 100, getrennt nach

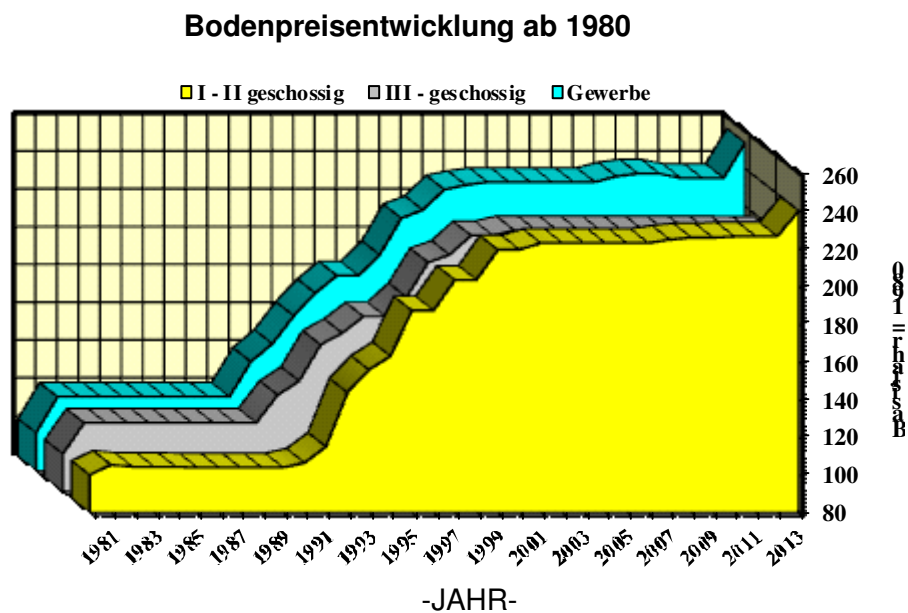
- I – bzw. II – geschossigen Wohnbaugebieten
 - III – und höhergeschossigen Wohnbaugebieten
 - GE / GI – Gebieten
- dar.

Die Graphiken und zugehörigen Wertetabellen zeigen eine Gegenüberstellung der Bodenpreisindexreihe (arithmetisches Mittel zwischen o. a. Bodenpreisindexreihen für I – II und III – höhergeschossig bebaubaren Wohnbaugebieten) zu den Indexreihen des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden für die Kosten der Wohngebäude einerseits und den Lebenshaltungskosten eines Arbeitnehmerhaushaltes mit mittlerem Einkommen andererseits.

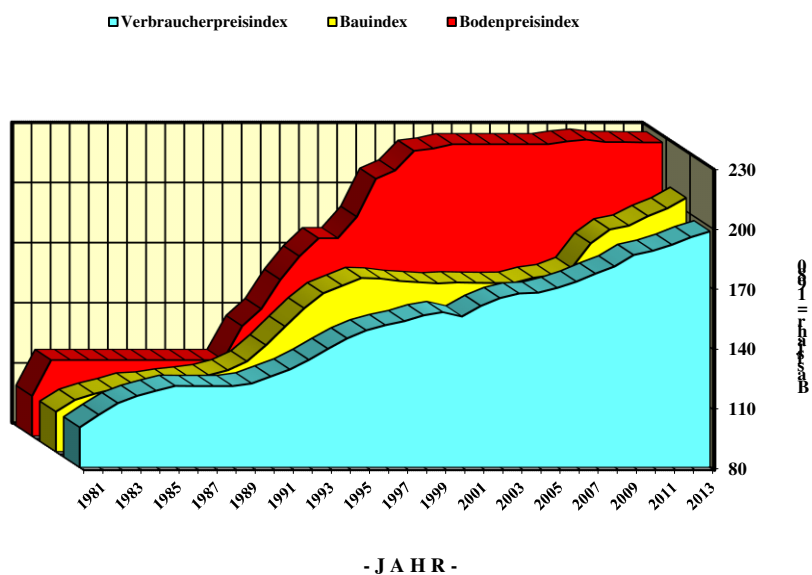
Bodenpreisindizes, Bauindizes (Bund) und Verbraucherindizes (Bund)			
Jahr	Bodenpreisindex aus W I – W II und W III	Verbraucherpreisindex (Bund) 1980	Bauindex (Bund) Basis 1980
1980	100,0	100,0	100,0
1981	117,8	106,3	105,9
1982	117,8	112,1	108,9
1983	117,8	115,7	111,2
1984	117,8	118,3	114,0
1985	117,8	120,7	114,5
1986	117,8	120,6	116,0
1987	117,8	120,6	118,2
1988	117,8	121,9	120,7
1989	117,8	125,4	125,1
1990	134,5	128,9	133,2
1991	142,9	133,7	142,5
1992	159,9	139,2	151,6
1993	169,0	144,4	159,1
1994	178,0	148,4	162,9
1995	178,0	151,0	166,7
1996	188,7	153,0	166,4
1997	207,6	155,9	165,2
1998	211,7	157,4	164,6
1999	222,3	155,3	164,0
2000	223,5	160,6	164,5
2001	225,6	164,5	164,3
2002	225,6	166,8	164,2
2003	225,6	167,7	164,3
2004	225,6	169,6	166,8
2005	225,6	172,7	168,1
2006	225,6	176,7	171,7
2007	227,1	180,3	184,0
2008	227,9	185,3	189,2
2009	227,9	186,0	190,9
2010	226,7	188,1	192,8
2011	226,7	191,1	197,6
2012	226,5	194,9	201,4
2013	235,9	197,8	206,7

Bodenpreisentwicklung ab 1980 - Indizes für I – II – geschossig und III – und mehr geschossig bebaubare Wohngrundstücke sowie gewerblich nutzbare Grundstücke			
Jahr	Bodenpreisindex W I – W II 1980 = 100	Bodenpreisindex WIII 1980 = 100	Bodenpreisindex Gewerbe
1980	100,0	100,0	100,0
1981	119,1	116,4	105,3
1982	119,1	116,4	104,2
1983	119,1	116,4	104,2
1984	119,1	116,4	104,2
1985	119,1	116,4	103,9
1986	119,1	116,4	103,9
1987	119,1	116,4	103,9
1988	119,1	116,4	103,9
1989	119,1	116,4	103,9
1990	137,7	131,2	106,4
1991	147,2	138,6	114,9
1992	162,0	157,8	143,6
1993	174,0	164,0	155,6
1994	183,3	172,7	162,9
1995	183,3	172,7	187,0
1996	194,3	183,0	187,0
1997	213,7	201,4	203,2
1998	218,0	205,4	203,2
1999	228,9	215,7	219,2
2000	231,2	215,7	219,2
2001	232,8	218,4	222,7
2002	232,8	218,4	222,7
2003	232,8	218,4	222,7
2004	232,8	218,4	222,7
2005	232,8	218,4	222,7
2006	232,8	218,4	222,7
2007	235,8	218,4	224,5
2008	237,3	218,4	225,6
2009	237,3	218,4	225,6
2010	234,9	218,4	226,2
2011	234,9	218,4	226,2
2012	234,9	218,1	226,2
2013	253,7	218,1	239,8

Graphik 1



Graphik 2



8. Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Die Bodenrichtwerte werden jeweils zum 01.01. des laufenden Jahres vom Gutachterausschuss ermittelt. Gesetzliche Grundlage dafür ist § 196 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein- Westfalen (GAVO NRW) in der zuletzt gültigen Fassung.

8.2 Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten

Der Bodenrichtwert (siehe § 196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten wurden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs.1 BauGB). Der Bodenrichtwert wird in einer Richtwertzone ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosshöhe, Baulandtiefe, Grundstücksfläche, spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält. Das Lagermerkmal des Bodenrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert.

Bodenrichtwerte beziehen sich auf alllastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalbereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück. Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen.

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

Die Bodenrichtwerte werden gemäß § 196 Abs. 1 BauGB und § 11 Abs. 1 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW – GAVO NRW) durch den jeweiligen örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt und beschlossen. Bodenrichtwerte werden jährlich ermittelt und veröffentlicht (www.BORISplus.NRW.de).

Von den allgemeinen Bodenrichtwerten sind die besonderen Bodenrichtwerte (§ 196 Abs.1 Satz 7 BauGB) zu unterscheiden, die nur auf Antrag der für den Vollzug des BauGB zuständigen Behörde und nur für Teile des Gemeindegebietes ermittelt werden.

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 im Sinne von §§ 127 und 135a BauGB, Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung gemäß Satzung und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge.

Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland

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

Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

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

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

Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

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

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

Sonderfälle

Für Flächen, die nach allgemeiner Verkehrsauffassung nicht an Rechtsgeschäften teilnehmen bzw. die in Rechtsgeschäften regelmäßig ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen unterliegen, können im Allgemeinen keine Bodenrichtwerte abgeleitet werden. Größere Areale (z. B. Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen, Kliniken, Messegelände, Flughäfen, Abraumhalden, Tagebau, Militärgelände) werden im Allgemeinen als eigene Zone ohne Bodenrichtwert ausgewiesen. Hier sind bei Bedarf Einzelfallbewertungen vorzunehmen. Kleinere Flächen (z. B. örtliche Verkehrs- oder lokale Gemeinbedarfsflächen) werden im Allgemeinen in benachbarte Bodenrichtwertzonen anderer Art der Nutzung einbezogen; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt für diese Flächen nicht.

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

8.3 Bodenrichtwerte für Bauland**8.3.1 Allgemeines**

Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss durch Auswertung der Kaufpreissammlung ermittelt. Es werden nur Kaufpreise berücksichtigt, welche im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu Stande gekommen sind. Die in Herne ab dem Jahr 2011 zonalen Bodenrichtwerte beziehen sich auf Grundstücke, die in ihren wertrelevanten Merkmalen weitgehend übereinstimmen. Diese Merkmale werden, ggf. alternativ, zusammen mit dem Bodenrichtwert angegeben durch:

- Art der Nutzung
- Zahl der Vollgeschosse
- Geschossflächenzahl
- erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand

Die Bodenrichtwerte sind in digitaler Form auf der Grundlage der Geobasisdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltung zu erfassen und darzustellen. Sie werden automatisiert im Informationssystem BORISplus.NRW geführt und dargestellt. Die Veröffentlichung erfolgt nach Beschlussfassung durch den örtlichen Gutachterausschuss bis zum 15.03.2013 durch das Geodatenzentrum NRW.

Die Bodenrichtwerte können kostenfrei im Internet unter der Adresse www.BORISplus.NRW.de eingesehen werden. Schriftliche Bodenrichtwertauskünfte können dort kostenpflichtig abgerufen werden.

Die Bodenrichtwerte könne auch in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses von jedermann eingesehen werden. Telefonische Auskünfte können unter der Nummer 02323 16 4638 eingeholt werden.

8.3.2 Ausdruck aus der Bodenrichtwertkarte 2014 (hier auf der Basis der DGK 5)



Stand 01.01.2014, Maßstab 1:5000

8.3.3 Erläuterungen bzw. Anwendungsvorschrift zur Bodenrichtwertkarte

Bodenrichtwert ist ein aus **Kaufpreisen** ermittelter durchschnittlicher Bodenwert je Quadratmeter Grundstücksfläche für ein Gebiet mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Er ist bezogen auf ein Grundstück mit normalen Baugrundverhältnissen, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind (sog. Richtwertgrundstück).

Die Bodenrichtwerte beziehen sich in der Regel auf erschließungsbeitragsfreie bebaute und unbebaute Grundstücke.

Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung (insbesondere Grundstückstiefe), bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes (§ 194 BauGB) vom Bodenrichtwert.

8.3.4 Bodenrichtwerte für den individuellen Wohnungsbau

Erläuterung:

160 Bodenrichtwert in €/m² (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB)

W Wohnbaufläche

I - II Anzahl der Vollgeschosse, hier ein- bis zwei Vollgeschosse

0,5 Geschossflächenzahl (GFZ), Geschossfläche im Verhältnis zur anrechenbaren Grundstücksfläche, hier 0,5

Ermittlung der GFZ:

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln und zu summieren. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen. Die Geschossfläche ausgebauter oder ausbaufähiger Dachgeschosse ist pauschal mit 75 Prozent der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses zu berechnen. Die Geschossfläche des Kellergeschosses ist, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, pauschal mit 30 Prozent der Geschossfläche des darüberliegenden Vollgeschosses zu berechnen.

Bei einer geringeren baulichen Ausnutzung aufgrund einer individuellen Baugestaltung ist diejenige Geschossfläche zugrunde zu legen, welche zulässigerweise und auch tatsächlich zu verwirklichen wäre (z. B. Dachgeschossausbau, Anbau).

Die Möglichkeit einer Grundstücksteilung ist zu prüfen und gegebenenfalls die daraus resultierende Größe des Baugrundstücks anzusetzen.

Die anrechenbare Grundstücksfläche ist in der Regel auf eine Baulandtiefe bis zu 40 Meter zu begrenzen. In Einzelfällen, z. B. bei einer Hinterlandbebauung bzw. Bebauungsmöglichkeit kann hiervon abgewichen werden.

Umrechnung:

Bei einer Abweichung der GFZ des zu bewertenden Grundstücks gegenüber dem Bodenrichtwertgrundstück ist eine Umrechnung anhand der folgenden Tabelle vorzunehmen. Damit wird der Richtwert auf ein anderes Maß der baulichen Nutzung umgerechnet.

Die Zu- und Abschläge sind hierbei nach oben auf 30 %, und nach unten auf 20 % zu begrenzen.

Umrechnungstabelle:

	G	F	Z		B	R	W	
	0,2	0,3	0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9
G	0,2	1,00	0,90	0,82	0,80			
F	0,3	1,11	1,00	0,91	0,83	0,80		
Z	0,4	1,22	1,10	1,00	0,92	0,85	0,80	
	0,5	1,30	1,20	1,09	1,00	0,92	0,86	0,80
G	0,6		1,30	1,18	1,08	1,00	0,93	0,87
R	0,7			1,27	1,17	1,08	1,00	0,93
D	0,8			1,30	1,25	1,15	1,07	1,00
S	0,9				1,30	1,22	1,13	1,06
T	1,0					1,28	1,19	1,11
K	1,1					1,30	1,25	1,17
	1,2						1,30	1,22
	1,3							1,27
	1,4							1,30
	1,5							1,30

Beispiel:

Zu bewerten: zweigeschossiges Wohnbaugrundstück, GFZ = 0,7

Bodenrichtwert: 190 W II 0,4

Bodenwert = 190,- €/m² x 1,27 = **241,- €/m²**

8.3.5 Bodenrichtwerte für eine Misch- oder mehrgeschossige Bebauung

Erläuterung:

180 Bodenrichtwert in €/m² (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB)

W Wohnbaufläche

MI Mischgebiet

MK Kerngebiet

IV Anzahl der Vollgeschosse, hier vier Vollgeschosse

1,2 Geschossflächenzahl (GFZ), Geschossfläche im Verhältnis zur anrechenbaren Grundstücksfläche, hier 1,2; für **Kerngebiete** (MK) ist **keine** GFZ ausgewiesen

Ermittlung der GFZ:

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln und zu summieren. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen. Die Geschossfläche ausgebauter oder ausbaufähiger Dachgeschosse ist pauschal mit 75 Prozent der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses zu berechnen. Die Geschossfläche des Kellergeschosses ist, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, pauschal mit 30 Prozent der Geschossfläche des darüberliegenden Vollgeschosses zu berechnen.

Die anrechenbare Grundstücksfläche ist in der Regel auf eine Baulandtiefe bis zu 40 Meter zu begrenzen. In Einzelfällen, z. B. bei einer Hinterlandbebauung bzw. Bebauungsmöglichkeit, kann hiervon abgewichen werden.

Umrechnung:

Für **Wohnbauflächen** (W) und **Mischgebiete** (MI) ist bei einer Abweichung der GFZ des zu bewertenden Grundstücks gegenüber dem Bodenrichtwertgrundstück eine Umrechnung anhand der folgenden Tabelle vorzunehmen. Damit wird der Richtwert auf ein anderes Maß der baulichen Nutzung umgerechnet.

Die Zu- und Abschläge sind hierbei nach oben auf 30 %, und nach unten auf 20 % zu begrenzen.

In **Kerngebieten** (MK) erfolgt innerhalb des Baulandbereichs (Baulandtiefe bis ca. 40 Meter) **keine Umrechnung** der Bodenrichtwerte. Eine bauliche Nutzung über eine Grundstückstiefe von ca. 40 Metern hinaus kann, sofern diese Nutzung in Zusammenhang mit dem Vorderland steht, ebenfalls mit dem MK- Bodenrichtwert in Ansatz gebracht werden.

Umrechnungstabelle:

		G F Z			B o d e n r i c h t w e r t																		
		0,3	0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	1,0	1,1	1,2	1,3	1,4	1,5	1,6	1,7	1,8	1,9	2,0	2,1	2,2	2,3	
G F Z	0,2	0,90	0,82	0,80																			0,2
	0,3	1,00	0,91	0,83	0,80																		0,3
	0,4	1,10	1,00	0,92	0,85	0,80																	0,4
B e w e r t u n g s f ä h e	0,5	1,20	1,09	1,00	0,92	0,86	0,80	0,80															0,5
	0,6	1,30	1,18	1,08	1,00	0,93	0,87	0,82	0,80														0,6
	0,7		1,27	1,17	1,08	1,00	0,93	0,88	0,84	0,80	0,80												0,7
	0,8		1,30	1,25	1,15	1,07	1,00	0,95	0,90	0,86	0,82	0,80											0,8
	0,9			1,30	1,22	1,13	1,06	1,00	0,95	0,90	0,86	0,83	0,80	0,80									0,9
	1,0				1,28	1,19	1,11	1,05	1,00	0,95	0,91	0,88	0,84	0,81	0,80								1,0
	1,1				1,30	1,25	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,92	0,88	0,85	0,82	0,80	0,80						1,1
	1,2					1,30	1,22	1,16	1,10	1,05	1,00	0,96	0,92	0,89	0,86	0,83	0,81	0,80					1,2
	1,3						1,27	1,20	1,14	1,09	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,86	0,84	0,81	0,80				1,3
	1,4						1,30	1,25	1,19	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,93	0,90	0,88	0,84	0,82	0,80	0,80		1,4
	1,5							1,30	1,24	1,18	1,13	1,09	1,04	1,00	0,97	0,94	0,91	0,88	0,86	0,83	0,81	0,80	1,5
	1,6								1,28	1,22	1,16	1,12	1,08	1,03	1,00	0,97	0,94	0,91	0,88	0,86	0,84	0,82	1,6
	1,7								1,30	1,26	1,20	1,16	1,11	1,06	1,03	1,00	0,97	0,94	0,91	0,89	0,86	0,84	1,7
	1,8									1,30	1,24	1,19	1,14	1,10	1,06	1,03	1,00	0,96	0,94	0,91	0,89	0,87	1,8
	1,9										1,28	1,24	1,18	1,14	1,10	1,07	1,04	1,00	0,97	0,95	0,92	0,90	1,9
	2,0										1,30	1,27	1,22	1,17	1,13	1,10	1,07	1,03	1,00	0,97	0,95	0,92	2,0
	2,1											1,30	1,25	1,20	1,16	1,13	1,10	1,06	1,03	1,00	0,97	0,95	2,1
	2,2												1,29	1,23	1,20	1,16	1,13	1,09	1,06	1,03	1,00	0,97	2,2
	2,3												1,30	1,27	1,23	1,19	1,15	1,11	1,08	1,05	1,03	1,00	2,3
	2,4													1,30	1,26	1,22	1,18	1,14	1,11	1,08	1,05	1,03	2,4
	2,5														1,29	1,25	1,21	1,17	1,14	1,11	1,08	1,05	2,5
	2,6														1,30	1,28	1,24	1,20	1,17	1,13	1,10	1,08	2,6
	2,7															1,30	1,27	1,23	1,19	1,16	1,13	1,10	2,7
	2,8																1,30	1,26	1,22	1,19	1,16	1,13	2,8
	2,9																	1,28	1,25	1,21	1,18	1,15	2,9
	3,0																	1,30	1,28	1,24	1,21	1,18	3,0
		0,3	0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	1,0	1,1	1,2	1,3	1,4	1,5	1,6	1,7	1,8	1,9	2,0	2,1	2,2	2,3	

Beispiel:

Zu bewerten: viergeschossiges Wohnbaugrundstück, GFZ = 0,9

Bodenrichtwert: 180 W III-IV 1,2

Bodenwert = $180,- \text{ €/m}^2 \times 0,86 = 155,- \text{ €/m}^2$

8.3.6 Bodenrichtwerte für Industrie, Gewerbe und Sondergebiete

Erläuterung:

40 Bodenrichtwert in €/m² (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB)

G Gewerbliche Baufläche

SO Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO

Anwendung:

Alle Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen und Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO sind erschließungsbeitragsfrei nach BauGB angegeben.

Eine Differenzierung der gewerblichen Bauflächen nach Industrie- oder Gewerbegebiet wird nicht vorgenommen.

Grundstücksgröße und Maß der baulichen Nutzung werden bei G - und SO Bodenrichtwerten nicht angegeben.

Umrechnung:

Grundstücksgröße und Maß der baulichen Nutzung sind bei G - und SO Grundstücken nicht wertrelevant, eine Berücksichtigung eines möglichen Einflusses bleibt der individuellen gutachterlichen Einschätzung vorbehalten.

Beispiel:

Zu bewerten: Gewerbegrundstück mit 15.000 m² Fläche und ein Gewerbegrundstück mit 5.000 m² Fläche

Bodenrichtwert: 40 G

Bodenwert jeweils 40,- €/m²

8.3.7 Bodenrichtwerte für Flächen der Forstwirtschaft und Wald

Erläuterung:

1,5 Bodenrichtwert in €/m² (mit Aufwuchs)

F Forstwirtschaftliche Fläche und Wald

Anwendung:

Alle Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen und Wald beziehen sich auf Flächen mit Aufwuchs.

Umrechnung:

Wertrelevante Umrechnungsfaktoren z. B. aufgrund der Grundstücksgröße konnten bei forstwirtschaftlichen- und Waldflächen nicht signifikant nachgewiesen werden. Die Berücksichtigung eines möglichen Einflusses bleibt der individuellen gutachterlichen Einschätzung vorbehalten.

8.3.8 Bodenrichtwerte für Flächen der Landwirtschaft

Erläuterung:

5 Bodenrichtwert in €/m²

A Ackerland und ackerfähiges Grünland

GR Dauergrünland

Anwendung:

Bodenrichtwerte für Sonderkulturen sind nicht beschlossen.

Umrechnung:

Wertrelevante Umrechnungsfaktoren z. B. aufgrund der Grundstücksgröße oder der Bodengüte konnten nicht signifikant nachgewiesen werden. Die Berücksichtigung eines möglichen Einflusses bleibt der individuellen gutachterlichen Einschätzung vorbehalten.

8.4 Übersicht über die Bodenrichtwerte

Der Gutachterausschuss beschließt gem. § 13 Abs. 1 GAVO jährlich Übersichten über die Bodenrichtwerte, die der Erstellung von landesweiten Bodenwertübersichten dienen.

In der nachstehenden Zusammenstellung sind die durchschnittlichen erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwerte aufgeführt, welche der Bezirksregierung als Übersicht mitgeteilt worden sind. Sie sind nicht geeignet, die einzelnen Bodenrichtwerte zu ersetzen und Grundlage für die Wertermittlung zu werden.

	gute Lage (€/m²)	mittlere Lage (€/m²)	mäßige Lage (€/m²)
<i>Baureife Grundstücke für individuellen Wohnungsbau</i>			
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche: 350 – 800 m² erschließungsbeitragsfrei	200,--	165,--	150,--
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Grundstücksfläche: 250 – 500 m² erschließungsbeitragsfrei	215,--	175,--	160,--
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche: 150 – 300 m² erschließungsbeitragsfrei	230,--	190,--	175,--
<i>Baureife Grundstücke für Geschoss-Wohnungsbau</i>			
Wohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages GFZ ca. 1,2, Geschosse: III – V erschließungsbeitragsfrei	210,--	180,--	145,--
<i>Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung</i>			
Klassisches Gewerbe (Hallen und Produktionsstätten) erschließungsbeitragsfrei	47,--	41,--	--

10. Mieten

10.1 Mietspiegel Herne

MIETSPIEGEL HERNE

Stand: 1. Januar 2013

Herausgeber:

- Stadt Herne - Fachbereich Vermessung und Kataster,
Richard-Wagner-Straße 10, 44651 Herne,
Tel.: 02323/164609, Fax: 02323/1612334609,
E-Mail: fb-vermessung-und-kataster@herne.de
- Arbeitskreis der Herner Wohnungswirtschaft,
Kirchhofstraße 5, 44623 Herne,
Tel.: 02323/1909-0, Fax: 02323/1909-99
- Mieterverein Herne 2 e.V.,
Overhofstraße 11, 44649 Herne,
Tel.: 02325/71539 u. 02323/50078, Fax: 02325/795504,
Internet: www.mieterverein-herne.de
- Mieterschutzverein Stadtkreis Herne e.V.,
Eschstraße 35, 44629 Herne,
Tel.: 02323/51746, Fax: 02323/51745,
Internet: www.mieterschutz-herne.de
- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein e.V.,
Overhofstraße 17, 44649 Herne,
Tel.: 02325/70997, Fax: 02325/71911,
E-Mail: HuG-herne@t-online.de
- Haus + Grund Herne-Sodingen e.V.,
Jürgen-von-Manger-Straße 1, 44627 Herne,
Tel.: 02323/6551, Fax: 02323/38790-20
- Mieterschutzbund e.V.,
Kunibertstr. 34, 45657 Recklinghausen,
Tel.: 02361/24077, Fax: 02361/17937,
E-Mail: office@mieterschutzbund.de,
Internet: www.mieterschutzbund.de,
Büro Herne: Bahnhofplatz 15, 44629 Herne,
Tel.: 02323/9430-30, Fax: 02323/9430-32

1. Allgemeine Angaben

- 1.1 Dieser Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum in Mehrfamilienhäusern soll den Mietvertragspartnern den Überblick über die Mietentgelte erleichtern und zur Versachlichung bei der eigenverantwortlichen Vereinbarung von Mieten beitragen.
- 1.2 Die Angaben in der **Tabelle** stellen eine „Übersicht über die üblichen Entgelte“ im Sinne von §§ 558, 558c und 558d BGB dar und enthalten Mietwerte je Quadratmeter Wohnfläche und Monat, gestaffelt nach Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit (Baujahr), Größe und Ausstattung der Wohnungen.
- 1.3 Der Berechnung der Wohnfläche sind die Wohnflächenverordnung (WoFIV) sowie §§ 42-44 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV.) zugrunde zu legen.

1.4 Der Mietspiegel wird im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst bzw. er wird seitens der Herausgeber mindestens alle vier Jahre neu erstellt.

1.5 Der Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Stadt Herne sowie den vorgenannten Interessenvertretern anerkannt. Er genügt den Anforderungen, die an einen qualifizierten Mietspiegel gem. § 558d BGB gestellt werden. Ausgenommen davon sind die mit einer ¹⁾ gekennzeichneten Tabellenfelder.

2. Begriff der üblichen Entgelte in Herne

2.1 Die aufgeführten Mietwerte in der **Tabelle** beziehen sich auf die jeweils angegebene Grundausstattung der Wohnungen. Dabei handelt es sich um statistische **Mittelwerte**, deren normale Streuung nach oben und unten mit ca. 10 % angenommen werden kann. Die Mietwerte sind in €/m² angegeben. Die angegebenen Werte stellen Schwerpunkte des Wohnungsmarktes für Wohnungen von 40 m² bis 130 m² Wohnfläche dar (Zu- bzw. Abschläge für kleinere bzw. größere Wohnungen s. Ziffer 3).

2.2 Neben dem Entgelt für die Nutzung der Wohnung **beinhaltet** die ortsübliche Miete (Nettokaltmiete) in der **Tabelle** hierbei nur den Betrag für die nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten im Sinne von § 24 der II. BV. (Verwaltungskosten, Mietausfallwagnis und Kosten der Instandhaltung mit Ausnahme der Schönheitsreparaturen).

Nicht enthalten ist das Entgelt für die durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch einer Wohnung laufend entstehenden anteiligen Betriebskosten im Sinne von § 27 II. BV.. Dies sind: Grundsteuer, Kosten für Müllabfuhr, Straßenreinigung, Entwässerung, Schornsteinreinigung, Sach- und Haftpflichtversicherung, Wasser-, Strom- und Gasverbrauch, allgemeine Beleuchtung, Gemeinschaftsantenne oder Kabelfernsehen, Heizung und Warmwasserversorgung einschließlich Wartung, Hausreinigung, Betrieb eines Aufzuges, Hauswart, Gartenpflege, maschinelle Wascheinrichtung und dergleichen.

2.3 Mietvertragliche Vereinbarungen hinsichtlich der Umlage von Betriebskosten werden durch den Mietspiegel nicht geändert.

3. Zu- und Abschläge

- 3.1 **Abschläge** von den Mietwerten sind berechtigt,
- wenn der allgemeine Zustand des Mietobjektes über einen längeren Zeitpunkt hinweg, z.B. infolge mangelnder Reparaturen, wesentlich unter dem Normalzustand liegt,
 - wenn z.B. die Grundrissgestaltung wesentlich vom Normalfall abweicht, Nebenraumflächen fehlen oder nicht im angemessenen Verhältnis zur gesamten Wohnfläche stehen,
 - wenn z.B. Belichtung und Belüftung augenfällige Mängel aufweisen,
 - wenn z.B. Wohnungen im Dachgeschoss bzw. im Untergeschoss oder Keller liegen,
 - bei Wohnungen über 130 m² Wohnfläche
 - bei Wohnungen ohne Bad, wobei der jeweilige Mietwert um 0,50 €/m² zu reduzieren ist,
 - bei Wohnungen ohne Heizung, wobei der jeweilige Mietwert um 0,30 €/m² zu reduzieren ist, u.a.m..
- 3.2 **Zuschläge** zu den Mietwerten ergeben sich bei
- besserer Grundausstattung wie zusätzliche sanitäre Einrichtungen und besonderer Ausführung von Fenstern, Türen, Fußböden, Wänden etc.,
 - Bei Wärmedämmmaßnahmen der Fassade ist der jeweilige Mietwert der Gruppen III, IV und VI um 0,25 €/m² zu erhöhen,
 - Bei Wärmedämmmaßnahmen des Daches oder des Kellers ist der entsprechende Mietwert der Gruppen III, IV und VI um jeweils 0,10 €/m² zu erhöhen,
 - zusätzlichen Einrichtungen wie Sauna, Schwimmbad, Hobbyräume etc.,
 - alters- und behindertengerechter Ausführung (barrierefreies Wohnen),
 - Kleinwohnungen bis ca. 40 m² Wohnfläche u.a.m..
- 3.3 Die Mietwerte in der Tabelle beziehen sich auf eine **normale Wohnlage**, die für den überaus größten Teil des Stadtgebietes gegeben ist. **Abweichungen** zur normalen Wohnlage, z.B. bei guten oder einfachen Wohnlagen sind in der normalen Streuung enthalten. **Gute Wohnlagen** liegen u.a. vor bei: Wohnungen in Gebieten mit aufgelockerter Bebauung und guter Durchgrünung, günstiger Verkehrslage ohne Durchgangsverkehr, guten Einkaufsmöglichkeiten und günstigen Verbindungen zum öffentlichen Nahverkehr.

Eine **einfache Wohnlage** ist u.a. gegeben bei: Wohnungen in Lagen ohne wesentliche Begrünung, Beeinträchtigung des Wohnens durch Gewerbe, Verkehr, Lärm-, Staub- oder Geruchsbelästigung oder erhebliche Entfernungen zu den öffentlichen Nahverkehrsmitteln bzw. zu Einkaufsmöglichkeiten.

4. Erläuterungen zur Grundausstattung

- 4.1 Toiletten in der Wohnung müssen in einem separaten Raum mit Außen- oder entsprechender Innenlüftung installiert sein, der vom Wohnungsflur oder der Diele aus unmittelbar erreichbar ist.
- 4.2 Unter Heizung wird eine Beheizungsart verstanden, die von einer zentralen Stelle aus im Haus oder in der Etage gespeist wird einschließlich der Elektrospeicherheizung.
- 4.3 Einrichtungen, mit denen der Mieter die Mieträume versehen hat (z.B. Heizung, Bad, Teppiche u.a.), bleiben, abgesehen von anderen Vereinbarungen der Vertragspartner, bei der Bemessung der Miete außer Betracht.

5. Modernisierung / Wohnwertverbesserungen

- 5.1 Der Mietspiegel weist für **umfassend modernisierte** Wohnungen der Baualtersklassen bis 1948 (Gruppe II), 1949 - 1965 (Gruppe V) und 1966 - 1990 (Gruppe VIII) eigene Werte aus. Eine Wohnung ist nur dann **modernisiert**, wenn sich der Wohnwert nach Abschluss der Maßnahmen in Bezug auf Ausstattung und baulichen Zustand wesentlich und nachhaltig verbessert hat und der Zeitpunkt der Modernisierung nicht länger als 30 Jahre zurück liegt. Zur Modernisierung gehört ein Bündel der nachstehend beispielhaft aufgeführten Maßnahmen: Heizungseinbau, Verbesserung der sanitären Ausstattung, Einbau höherwertiger Fenster, Verbesserung der elektrischen Anlagen (z.B. Verstärkung der Elektrosteigeleitungen im Gebäude), Wärme- und Schallschutz, tlw. Neugestaltung des Grundrisses und Änderung des Innenausbaus (z.B. Decken, Fußböden).
- 5.2 Bei **Wohnwertverbesserungen** außer den Gruppen II, V und VIII sind entsprechende Zuschläge zu den Mietwerten anzubringen.

**Mietrichtwerte je Quadratmeter Wohnfläche o h n e Betriebskosten (s. Ziffer 2.2)
für nicht preisgebundene Wohnungen in Herne in normaler Wohnlage in €/m²
mit Heizung, Bad/WC und Isolierverglasung**

	A Wohnungen von 40 bis unter 60 m ² Größe	B Wohnungen von 60 bis unter 90 m ² Größe	C Wohnungen von 90 bis unter 130 m ² Größe
Gruppe I Wohnungen die bis 1948 bezugsfertig wurden	4,80 €	4,80 €	4,80 €
Gruppe II Modernisierte Wohnungen der Gruppe I	5,80 €	5,50 €	5,40 €
Gruppe III Wohnungen die von 1949 bis 1956 bezugsfertig wurden	4,90 € ²⁾	4,80 € ²⁾	4,45 € ^{1) 2)}
Gruppe IV Wohnungen die von 1957 bis 1965 bezugsfertig wurden	5,00 € ²⁾	4,90 € ²⁾	4,80 € ^{1) 2)}
Gruppe V Modernisierte Wohnungen der Gruppen III und IV	6,10 €	5,90 €	5,80 €
Gruppe VI Wohnungen die von 1966 bis 1978 bezugsfertig wurden	5,10 € ²⁾	5,00 € ²⁾	5,00 € ^{1) 2)}
Gruppe VII Wohnungen die von 1979 bis 1990 bezugsfertig wurden	5,70 €	5,40 €	5,40 € ¹⁾
Gruppe VIII Modernisierte Wohnungen der Gruppen VI und VII	6,25 €	6,00 €	5,90 €
Gruppe IX Wohnungen die von 1991 bis 2000 bezugsfertig wurden	6,00 €	5,70 €	5,70 €
Gruppe X Wohnungen die von 2001 bis 2011 bezugsfertig wurden	6,80 €	6,80 €	6,50 €

¹⁾ Diese Mietwerte entsprechen nicht den Anforderungen eines qualifizierten Mietspiegels.

²⁾ Bei diesen Mietwerten ist Ziffer 3.2 (Wärmedämmung) zu beachten.

11. Informationssystem BORISplus.NRW



BORISplus.NRW ist das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen

Es enthält derzeit:

- alle Bodenrichtwerte (durchschnittliche lagetypische Bodenwerte) mit ihren beschreibenden Merkmalen,
- die Grundstücksmarktberichte der einzelnen Gutachterausschüsse in NRW,
- eine Allgemeine Preisauskunft zu Häusern (Reihenhäuser, Doppelhaushälften, Freistehende Einfamilienhäuser) und Eigentumswohnungen.
- Bodenwertübersichten zur Information über das Preisniveau auf dem Bodenmarkt,
- alle Adressen der Gutachterausschüsse in NRW sowie weiterführende Links

Was kann BORISplus.NRW?

- mit BORISplus.NRW kann jeder Bodenrichtwertinformationen in ganz Nordrhein-Westfalen auf dem Hintergrund verschiedener Kartenwerke erhalten.
- Mit BORISplus.NRW kann jeder Grundstücksmarktberichte einsehen und abrufen.
- eine erste Markteinschätzung für typische Wohnimmobilien geben.
- Mit BORISplus.NRW kann jeder Adressen und weitere Informationen der örtlich zuständigen Gutachterausschüsse erhalten.

Was kann BORISplus.NRW nicht?

- BORISplus.NRW liefert keine Bodenwerte für konkrete Grundstücke.
- BORISplus.NRW liefert keine Verkehrswerte über bebaute oder unbebaute Grundstücke.
- BORISplus.NRW liefert keine Kaufpreise für konkrete Objekte.

Was ist kostenfrei?

- Ansicht der Bodenrichtwerte mit ihren erläuternden Merkmalen Ansicht und Download des kostenfreien Teiles (Teil I) der Grundstücksmarktberichte.
- Die Angabe des mittleren Kaufpreises bei der Allgemeinen Preisauskunft

Was ist kostenpflichtig?

- Ausdruck eines Bodenrichtwertes mit den beschreibenden Merkmalen als Auszug aus dem Informationssystem (Preis: 6,- € pro Auszug)
- Ausdruck und Anzeige eines aktuellen Immobilienrichtwertes mit den beschreibenden Merkmalen als Auszug aus dem Informationssystem (Preis: 21,- € pro Auszug)
- Ansicht und Download der Gesamtausgabe (Teil I u. II) der Grundstücksmarktberichte (Preis: 39,- € je Grundstücksmarktbericht)
- Liste der ausgewählten Vergleichsobjekte bei der Allgemeinen Preisauskunft in anonymisierter Form mit ungefährender Lage im Stadt-/Gemeindegebiet (Preis: 21,- € pro Auszug)

12. Verwaltungsgebühren

Auszug aus der Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung (VermWert-GebO NRW) (in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.07.2010)

Für die im Allgemeinen Gebührentarif genannten Amtshandlungen werden die dort genannten Kosten erhoben. Der Allgemeine Gebührentarif bildet einen Teil dieser Verordnung.

Amtliche Grundstückswertermittlung

Nach diesen Tarifstellen sind die nach dem BauGB und der GAVO NRW beschriebenen Aufgaben der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen - mit Ausnahme der Sachverständigenleistungen nach dem Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG) - abzurechnen.

7.1

Gutachten

a) Gutachten über

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

- die Ermittlung von Anfangs- oder Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB

Gebühr: 100 Prozent der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1

b) Gutachten über

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

Gebühr: 1 500 bis 3 000 Euro

c) Obergutachten des Oberen Gutachterausschusses

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

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

7.1.1

Grundgebühr

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

a) Wert bis 1 Mio. Euro

Gebühr: 0,2 Prozent vom Wert zuzüglich 1 000 Euro

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

Gebühr: 0,1 Prozent vom Wert zuzüglich 2 000 Euro

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

Gebühr: 0,05 Prozent vom Wert zuzüglich 7 000 Euro

d) Wert über 100 Mio. Euro

Gebühr: 0,01 Prozent vom Wert zuzüglich 47 000 Euro

Ergänzende Regelung:

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

7.1.2

Zuschläge

Zuschläge wegen erhöhten Aufwands,

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

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

c) insgesamt bis 1 200 Euro, wenn Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten aufwändig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind.

d) insgesamt bis 1 600 Euro für sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften. Die Zuschläge sind im Kostenbescheid zu erläutern.

7.1.3

Abschläge

Abschläge wegen verminderten Aufwands,

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

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

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

Die Abschläge sind im Kostenbescheid zu erläutern.

7.1.4

Wiederverwendung von Gutachten

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

7.2

Besondere Bodenrichtwerte nach § 196 Absatz 1 Satz 5 BauGB

a) Ermittlung besonderer Bodenrichtwerte je Antrag

Gebühr: 1 500 Euro zuzüglich je besonderen Bodenrichtwert 200 Euro

b) Anpassung der besonderen Bodenrichtwerte an die allgemeinen Verhältnisse je Bodenrichtwert und Anpassung

Gebühr: 100 Euro

7.3

Daten der Grundstückswertermittlung

7.3.1

Analoge Standardausgaben

Die Tarifstellen 7.3.1.1 Buchstabe c, 7.3.1.2 Buchstabe e sowie 7.3.1.3 Buchstaben c sind ausschließlich für den direkten Zugriff des Nutzers über Dienste vorgesehen; entsprechende Anträge an die Geschäftsstellen sind als Auskünfte nach Tarifstelle 1.2 abzurechnen.

7.3.1.1

Bodenrichtwerte

a) Je standardisierten Auszug im DIN A4-Format

Gebühr: 8 Euro

b) Als grafische Übersicht je Gemeinde

Gebühr: 50 bis 250 Euro

c) Bodenwertübersicht

Gebühr: keine

Ergänzende Regelung:

Über die Standardausgabe aus dem Informationssystem gemäß § 23 Abs. 6 GAVO NRW hinausgehende Auskünfte zu Bodenrichtwerten gemäß Buchstabe a sind nach Tarifstelle 1.2 abzurechnen.

7.3.1.2

Kaufpreissammlung

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

- einschließlich bis zu zehn mitgeteilter Vergleichspreise

Gebühr: 120 Euro

- je weiteren mitgeteilten Vergleichspreis

Gebühr: 8 Euro

b) Allgemeine Preisauskunft

Gebühr: 8 Euro

c) Allgemeine Preisauskunft mit anonymisierter Kaufpreisliste

Gebühr: 28 Euro

d) Je standardisierten Auszug zum Immobilienrichtwert, mit schriftlicher Erläuterung

Gebühr: 28 Euro

e) Immobilienpreisübersicht

Gebühr: keine

7.3.1.3

Grundstücksmarktbericht

a) des Oberen Gutachterausschusses

Gebühr: 60 Euro

b) der Gutachterausschüsse

Gebühr: 52 Euro

c) Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht mit allgemeinen Informationen
Gebühr: keine

d) weitere Auszüge aus dem Grundstücksmarktbericht, jeweils
Gebühr: 12 Euro

7.3.1.4

Sonstige Auswertungen

a) Mietwertübersichten
Gebühr: 15 bis 50 Euro

b) Sonstige Auswertungen der Gutachterausschüsse oder des Oberen Gutachterausschusses, soweit diese nicht nach anderen Tarifstellen abzurechnen sind
Gebühr: 30 bis 5 000 Euro

7.3.2

Digitale Daten

a) Je Bodenrichtwertdatensatz
Gebühr: 4 Euro unter Anwendung der Mengenrabatte nach Tarifstelle 1.7.2

b) Je Immobilienrichtwertdatensatz
Gebühr: 10 Euro unter Anwendung der Mengenrabatte nach Tarifstelle 1.7.2