

Grundstücksmarktbericht Dorsten

Die Entwicklung des Grundstücksmarktes



1998

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Dorsten

Grundstücksmarktbericht 1998

- Herausgeber:** Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Dorsten
- Vorsitzender:** Dipl.-Ing. Günter Rojahn, Verm.- Assessor
- Geschäftsstelle:** Bismarckstraße 5, Raum 203
46284 Dorsten
- Ansprechpartner:** Herr Brandtner, Herr Rinkowski
- Postadresse:** Postfach 21 02 65
46269 Dorsten
- Telefon:** 02362/ 66-5080
- Telefax:** 02362/ 66-5762

Schutzgebühr: 30.- DM

Nachdruck und Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Herausgebers gestattet

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen	4
2.	Allgemeine Rahmendaten	6
3.	Grundstücksmarkt Dorsten - Vertragsabschlüsse, Umsatz	7
3.1	Teilmarkt unbebaute Grundstücke	9
3.1.1	Baulandgrundstücke - Umsatz und Preisentwicklung	10
3.1.2	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	11
3.2	Teilmarkt bebaute Grundstücke	12
3.2.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	12
3.2.2	Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäuser	14
3.3	Teilmarkt Wohnungseigentum	14
4.	Bodenrichtwerte	16
4.1	Gesetzlicher Auftrag	16
4.2	Bodenrichtwertkarte für Bauland	16
4.3	Gebietstypische Werte	18
5.	Mietspiegel	19
6.	Liegenschaftszinssätze	21
7.	Verwaltungsgebühren	23
8.	Übersichtsplan der Stadt Dorsten	24

Vorbemerkungen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dorsten veröffentlicht mit dem vorliegenden Grundstücksmarktbericht eine Übersicht über die Preisentwicklung und das Geschehen auf dem Dorstener Immobilienmarkt im Jahr 1998.

Der Bericht wendet sich an alle Stellen der freien Wirtschaft und der öffentlichen Verwaltung, die auf Kenntnisse der allgemeinen Grundstücksmarktentwicklung angewiesen sind, sowie an alle interessierten Privatpersonen. Er ist als allgemeine Marktorientierung gedacht und soll entsprechend dem Willen des Gesetzgebers den örtlichen Immobilienmarkt transparent machen.

Die Lage auf dem Grundstücksmarkt wird beeinflusst durch Rahmenfaktoren wie Bau- und Bodenpreise, das allgemeine Zinsniveau und die örtliche Mietpreisentwicklung, richtet sich aber im Wesentlichen nach Angebot und Nachfrage.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte als Einrichtung des Landes Nordrhein-Westfalen ist ein selbstständiges und unabhängiges Kollegialgremium ehrenamtlicher Gutachter mit besonderen Kenntnissen in der Immobilienbewertung.

Zu seinen wesentlichen Aufgaben gehören:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten wie z.B. Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen u.ä.
- Erstellen von Mietwertübersichten und Mitarbeit bei der Erstellung des Mietspiegels
- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken jeglicher Art sowie Rechten an Grundstücken
- Erstattung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte
- Erteilen von Allgemeinauskünften über Auswerteergebnisse aus der Kaufpreissammlung bezüglich des Grundstücksmarktes
- Erteilen von Bodenrichtwertauskünften
- Erteilen von Allgemeinauskünften zu Miet- und Pachtwerten

Der Gutachterausschuss bedient sich zur Durchführung seiner Arbeiten einer Geschäftsstelle, die beim Vermessungsamt der Stadt Dorsten eingerichtet ist. Datenbasis zur Erledigung aller Aufgaben ist die Kaufpreissammlung, die sämtliche Kaufverträge auswertet und um notwendige beschreibende, preis- bzw. wertbeeinflussende Daten ergänzt. Notare und andere Stellen sind gemäß § 195 Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet, Abschriften der beurkundeten Kaufverträge und sonstige den Bodenmarkt betreffende Unterlagen dem Gutachterausschuss zu übersenden.

Durch die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung ist sichergestellt, dass der Gutachterausschuss über die Vorgänge auf dem Dorstener Grundstücksmarkt ständig umfassend informiert ist.

Die Kaufpreissammlung wird in Dorsten auf einer EDV-Anlage geführt. Spezielle Auswerteprogramme bieten die Möglichkeit des jederzeitigen Zugriffs auf Kaufpreise, Entwicklungen und Tendenzen. Die gesammelten Daten sind objektbezogen und unterliegen dem Datenschutz. Sie dienen der Durchführung der Aufgaben des Gutachterausschusses und werden Sachverständigen und Behörden nur unter bestimmten Voraussetzungen zur Kenntnis gegeben.

Allgemeine Marktdaten wie im vorliegenden Bericht werden mit Hilfe statistischer Methoden ermittelt und spiegeln das Marktverhalten nur in generalisierender Weise wieder. Darum können die angegebenen Werte nur bei Übereinstimmung in den wertbestimmenden Eigenschaften auf ein Vergleichsobjekt übertragen und müssen ggfs. mit zum Teil erheblichen Zu- oder Abschlägen bedacht werden.

Daher wird in der Regel nur ein Fachmann in der Lage sein, aus den Marktberichtsdaten auf den Wert eines speziellen Bewertungsobjektes zu schließen.

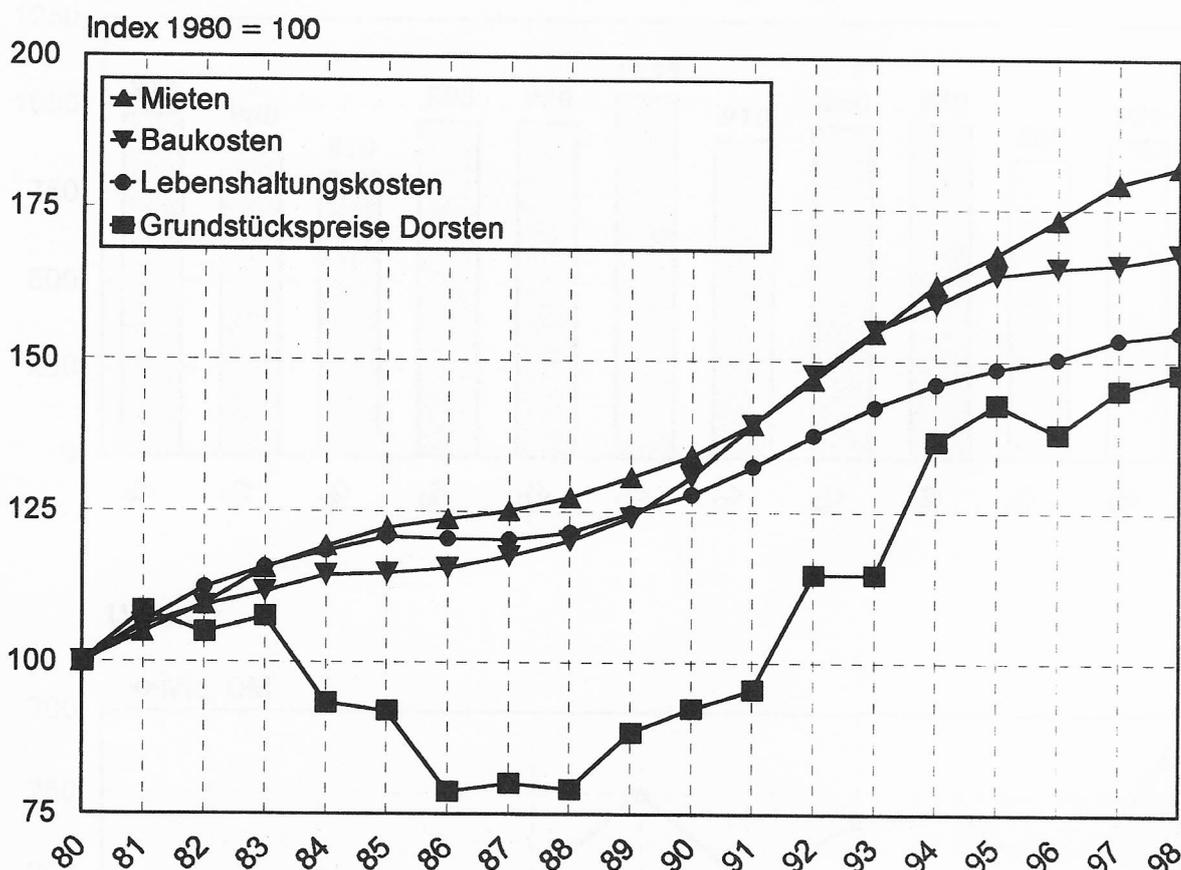


2. Allgemeine Rahmendaten

Die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt wird von einer Fülle unterschiedlicher politischer und wirtschaftlicher Rahmenbedingungen beeinflusst. Günstige Steuerabschreibungsmöglichkeiten, niedrige Hypothekenzinsen, hohe Kapitalreserven und Inflationsraten erhöhen die Nachfrage nach Immobilien und bewirken damit höhere Preise. Dagegen beeinflussen niedrige Mieten, hohe Baupreise und eine allgemein rückläufige Konjunktur den Immobilienmarkt negativ.

Nachfolgend sind einige dieser Einflussfaktoren in ihrer zeitlichen Entwicklung dargestellt (Quelle: Landesamt für Statistik und eigene Untersuchung):

Wohnungs- und Grundstücksmarkt



Entwicklung der Indizes von 1996 bis 1998 (1980=100)

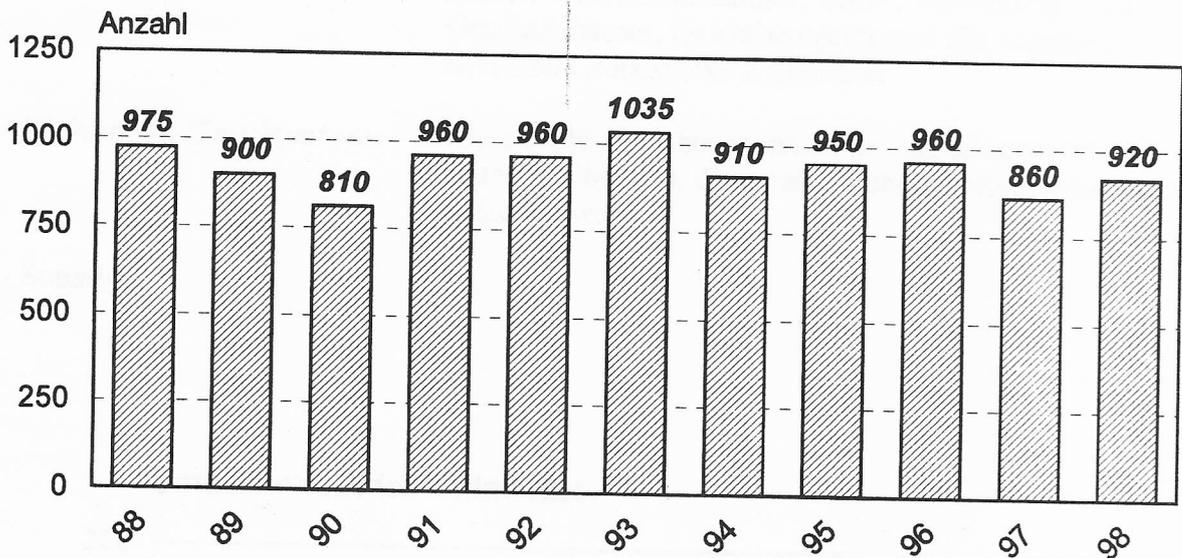
	Index 96	Veränderung 96 - 97	Index 97	Veränderung 97 - 98	Index 98
Baukosten NRW	165,4	+0,4%	166,0	+1,1%	167,8
Lebenshaltungskosten NRW	150,4	+2,1%	153,6	+0,8%	154,9
Wohnungsmieten NRW	173,4	+3,4%	179,3	+1,5%	182,0
Grundstückspreise Dorsten	138,1	+5,2%	145,3	+1,9%	148,0

3. Grundstücksmarkt Dorsten - Vertragsabschlüsse, Umsatz

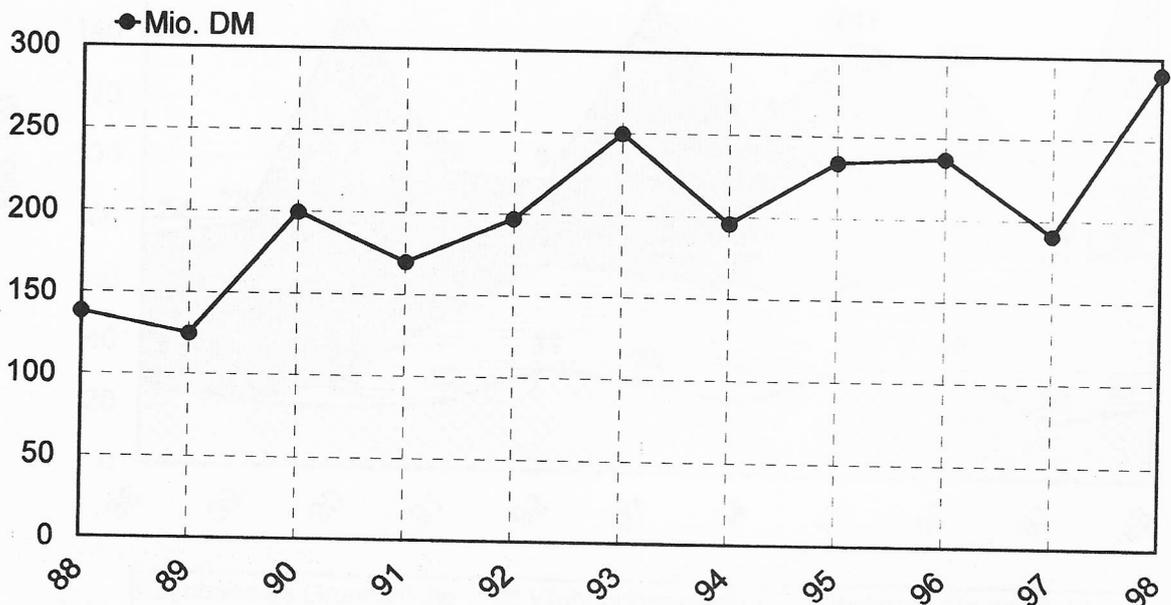
Im Berichtszeitraum 1998 sind bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 920 Verträge eingegangen. Dies sind rund 5% mehr als im Vorjahr. Der Umsatz aller registrierten Kaufverträge betrug für das Jahr 1998 in Dorsten 290 Mio. DM (1997: 191 Mio.). Dieser Zuwachs von über 50% begründet sich im Verkauf einiger sehr großer Objekte und dem stark gestiegenen Umsatz bei neugebauten Ein- und Zweifamilienhäusern.

Bei den genannten Zahlen handelt es sich um vorläufige Ergebnisse, die sich durchaus in späteren Veröffentlichungen durch nachträglich eingereichte, ausgewertete oder aufgehobene Verträge verändern können.

Registrierte Kaufverträge in Dorsten

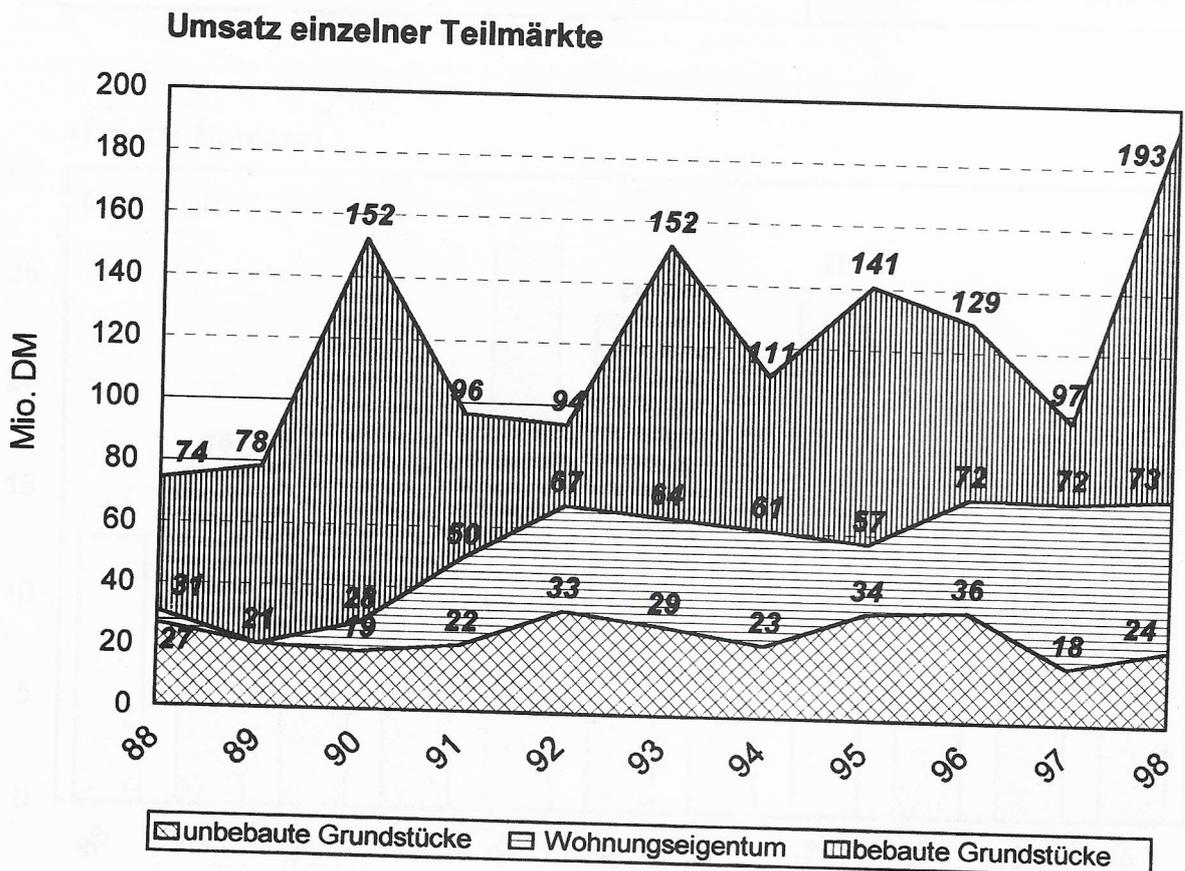


Umsatz



Bei der Auswertung der eingegangenen Kaufverträge zeigte sich, dass ca. 150 Verträge wegen besonderer und persönlicher Verhältnisse der Vertragspartner nicht berücksichtigt werden konnten. Die verbleibenden 710 Fälle werden im Folgenden verschiedenen Grundstücksteilmärkten zugeordnet.

- **unbebaute Grundstücke:** Hier handelt es sich um alle selbstständig bebaubaren Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau (vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser), den Geschosswohnungsbau, die gewerblich genutzten Grundstücke, die Entwicklungsstufen des werdenden Baulandes sowie die Verkäufe land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke
- **bebaute Grundstücke:** Diesem Teilmarkt werden alle Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser, Gewerbeobjekte und alle sonstigen bebauten Grundstücke zugeordnet
- **Wohnungs-/Teileigentum:** Hierzu zählen Wohnungen und gewerblich genutzte Einheiten in Objekten, die gemäß Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt wurden
- **Sonstige**

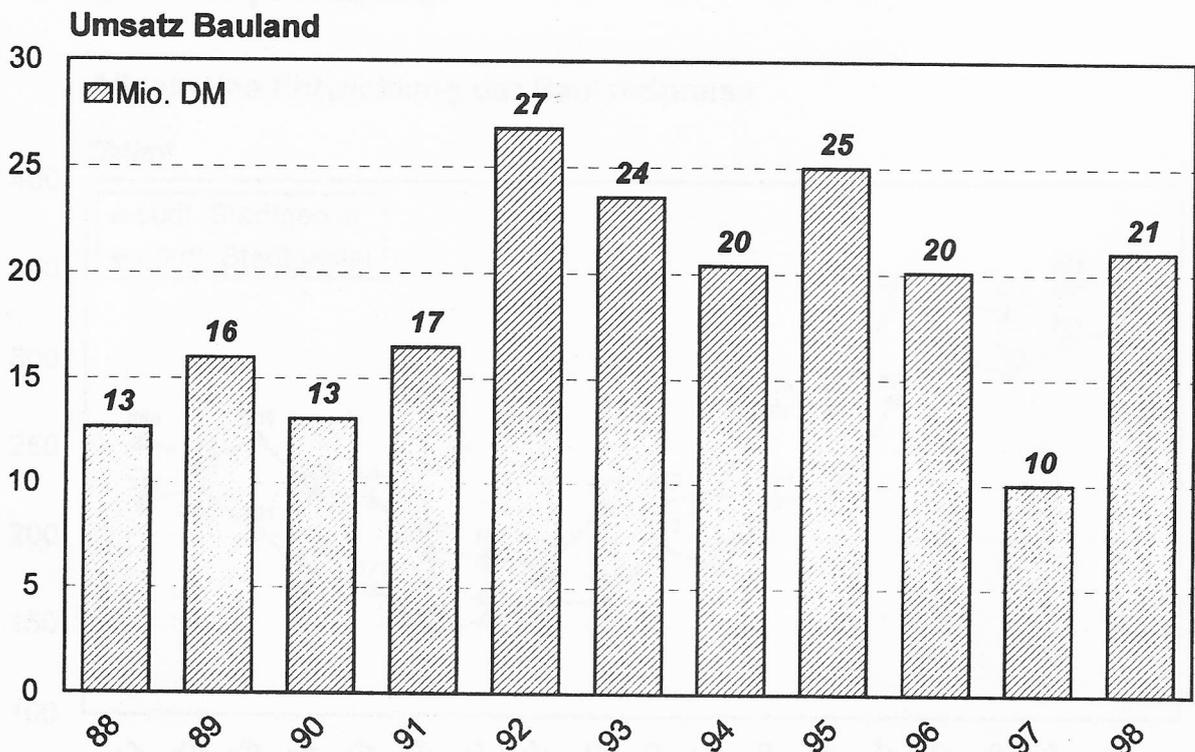


3.1 Teilmarkt unbebaute Grundstücke

Nachfolgend ist der Teilmarkt der unbebauten Grundstücke in seiner Entwicklung seit 1996 dargestellt.

Kaufverträge/ Umsatz 1996 - 1998

Teilmarkt	Anzahl Verträge			Umsatz in Mio. DM		
	1996	1997	1998	1996	1997	1998
Wald	4	8	3	0,889	0,180	0,089
Acker-/Grünland	24	17	19	5,012	2,796	1,095
sonstige, baulich nicht nutzbare Flächen	27	16	33	0,648	0,495	0,667
Bauerwartungsland	3	0	2	0,192	0,000	0,188
Rohbauland	2	0	2	3,580	0,000	0,465
Bauland	126	54	77	19,270	9,831	21,625
Summe unbebauter Fälle	186	95	136	29,591	13,302	24,138

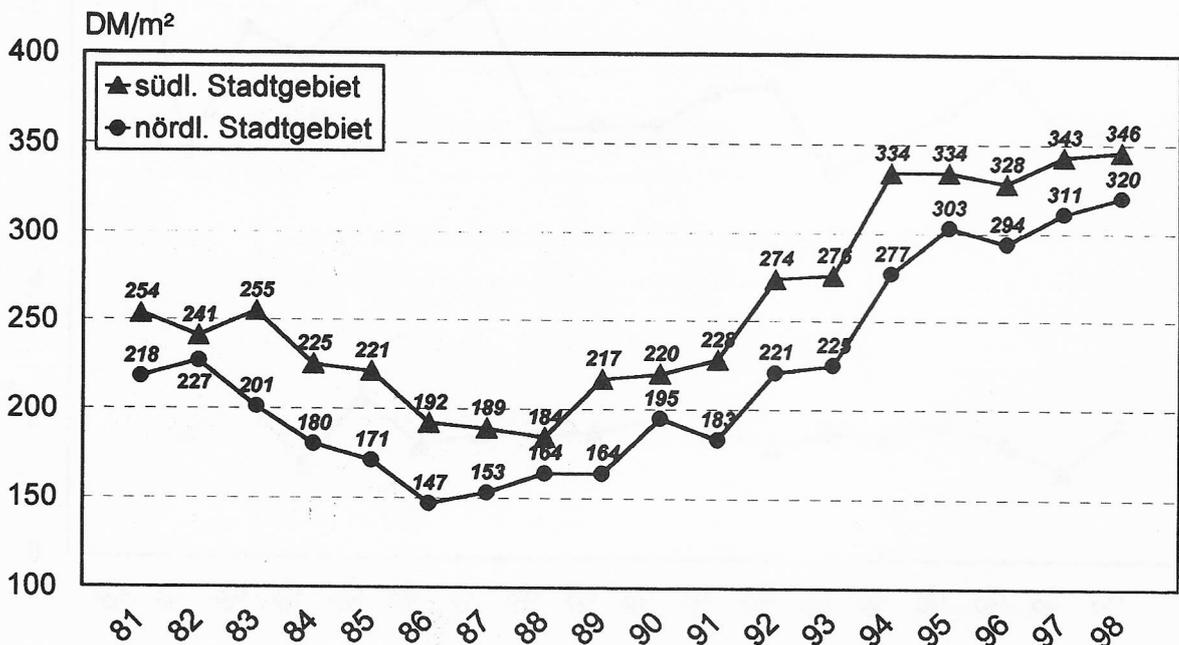


3.1.1 Baulandgrundstücke - Umsatz und Preisentwicklung

Teilmarkt	Anzahl Verträge			Umsatz in Mio. DM		
	1996	1997	1998	1996	1997	1998
unselbstständige Teilflächen	30	0	13	0,341	0,0	0,754
Bauland	111	58	84	20,153	10,008	22,079
Unterteilung Bauland für ...						
Ein-/ Zweifamilienhaus -Bebauung	63	42	39	9,192	6,721	7,523
Drei- Mehrfamilienhaus - Bebauung	12	10	25	5,056	2,780	12,451
Gewerbe/ Industrie	14	2	13	4,201	3,297	1,651
Erbbaugrundstücke	10	4	4	1,214	0,377	0,454

Die Kaufpreisanalyse zeigt, dass die Baulandpreise ein eindeutiges Süd-Nord-Gefälle aufzeigen. So liegen die Preise in den nördlichen, ländlich geprägten Stadtteilen Rhade, Lembeck, Wulfen und Deuten im langjährigen Mittel ca. 10% unter den Werten des südlichen Stadtbereichs. Das unterschiedliche Niveau der durchschnittlichen Baulandpreise wird in der folgenden Graphik aufgezeigt.

Allgemeine Entwicklung der Baulandpreise



3.1.2 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

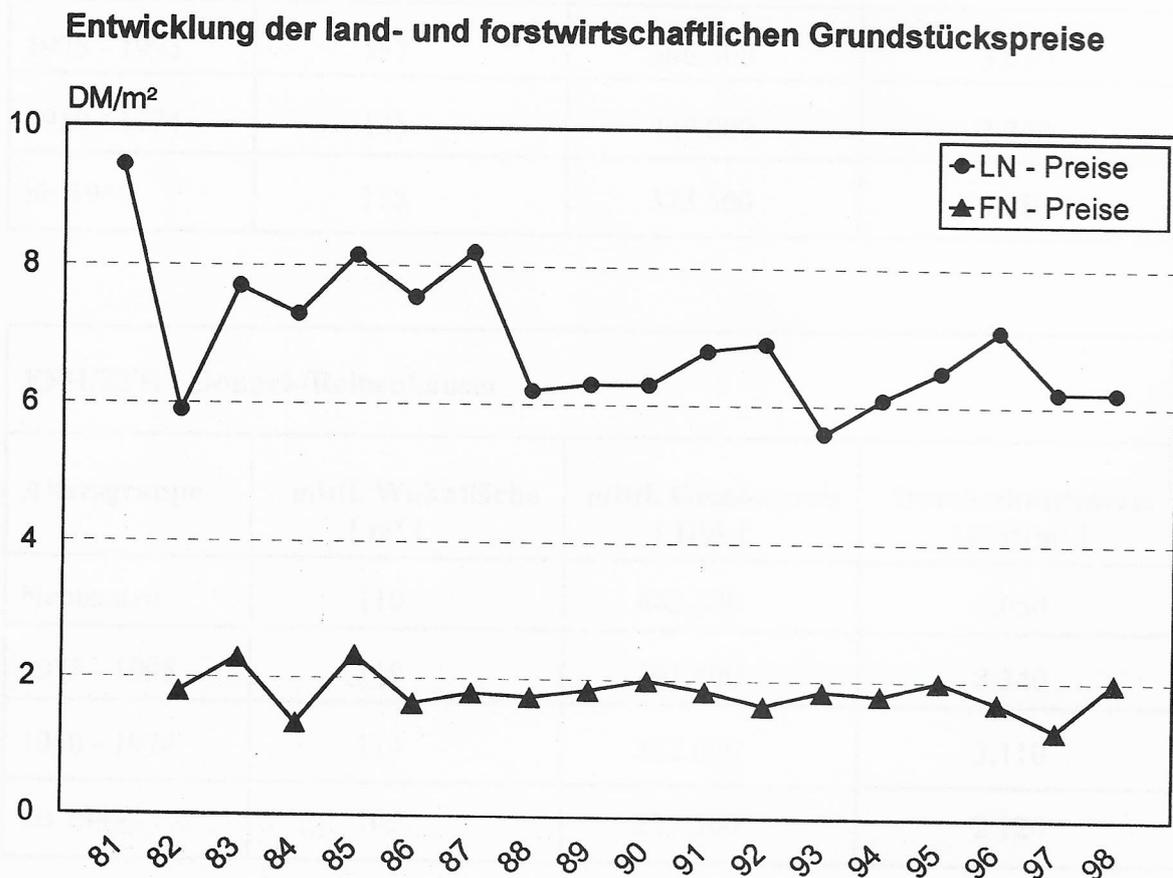
Bei der Untersuchung dieses Teilmarktes wurden ausschließlich die Verkäufe des innerland- und forstwirtschaftlichen Bodenverkehrs herangezogen. Kauffälle, die aufgrund der persönlichen und ungewöhnlichen Verhältnisse nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen sind, oder planungsbedingte Käufe der öffentlichen Hand wurden bei der Auswertung nicht berücksichtigt.

Dabei ergaben sich folgende Werte:

Durchschnittspreis für eine ortsübliche landwirtschaftlich genutzte Fläche (Ackerland/Grünland): **6,19 DM/m²**

Durchschnittspreis für eine ortsübliche forstwirtschaftlich genutzte Fläche (Waldboden mit Aufwuchs): **2,00 DM/m²**

Nachfolgend wird die allgemeine, langjährige Entwicklung des land- und forstwirtschaftlichen Bodenmarktes im Bereich der Stadt Dorsten seit 1981 dargestellt.



3.2 Teilmarkt bebaute Grundstücke

3.2.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

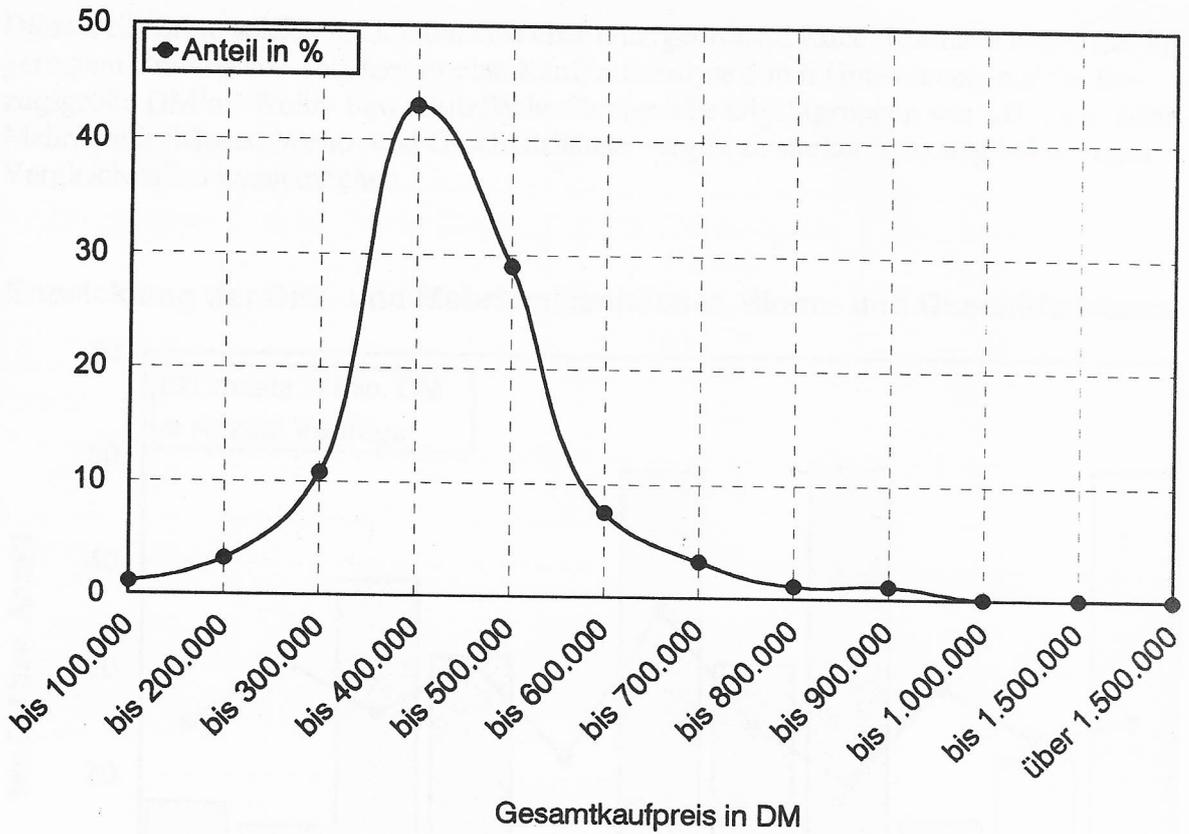
Nachfolgend wird der Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH) unterteilt in freistehende bzw. Doppel-/Reihenhäuser dargestellt. Die angegebenen Mittelwerte werden naturgemäß stark von einzelnen Extrempreisen beeinflusst, besonders wenn in einzelnen Fallgruppen nur eine geringe Anzahl an Verkaufsfällen vorliegt. Eine Übertragung auf den konkreten Wertermittlungsfall ist dadurch nur eingeschränkt möglich.

In den genannten durchschnittlichen Preisen sind eine Garage und das Grundstück einschl. Erschließungskosten enthalten; Erbbaurechte blieben ebenso wie Fälle, die nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen sind, unberücksichtigt.

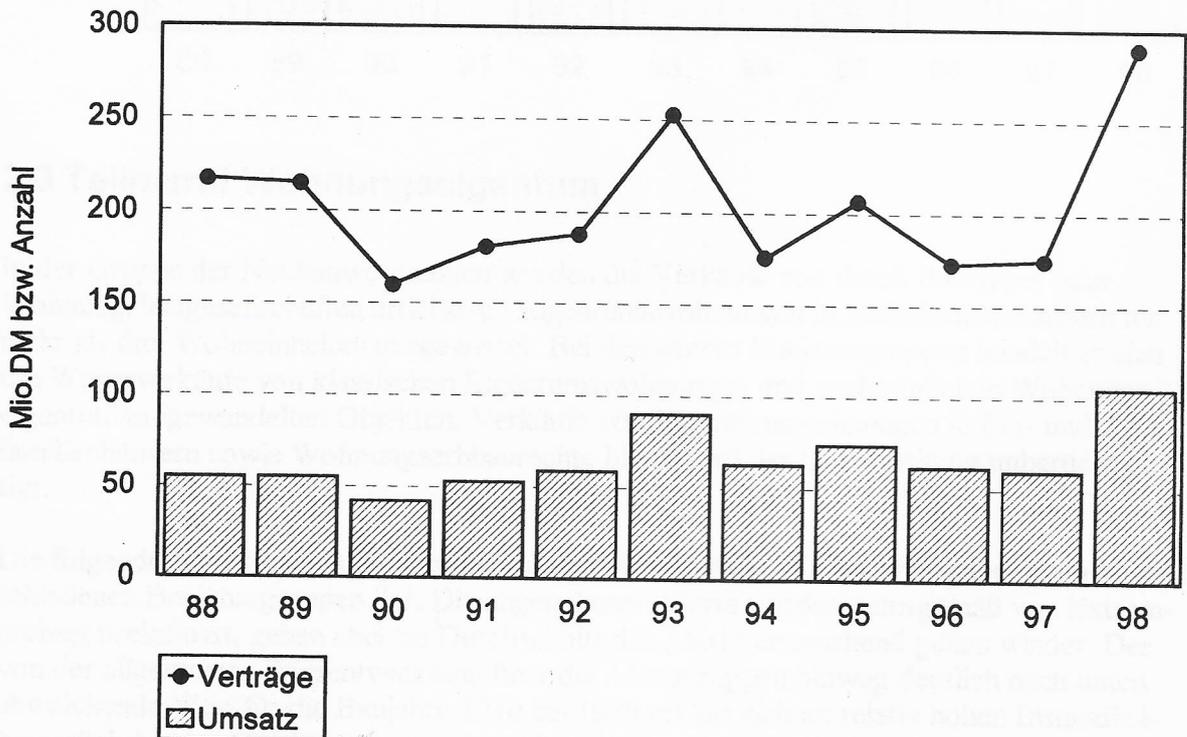
EFH/ZFH - freistehend			
Altersgruppe	mittl. Wohnfläche [m²]	mittl. Gesamtpreis [DM]	Durchschnittspreis [DM/m²]
Neubauten	-	-	-
1975 - 1995	157	566.500	3.830
1950 - 1974	135	440.000	3.340
bis 1949	115	373.500	3.280

EFH/ZFH - Doppel-/Reihenhäuser			
Altersgruppe	mittl. Wohnfläche [m²]	mittl. Gesamtpreis [DM]	Durchschnittspreis [DM/m²]
Neubauten	110	445.500	4.050
1975 - 1995	119	391.500	3.340
1950 - 1974	114	352.000	3.110
bis 1949	109	215.500	2.120

Häufigkeitsverteilung der Ein- und Zweifamilienhausverkäufe



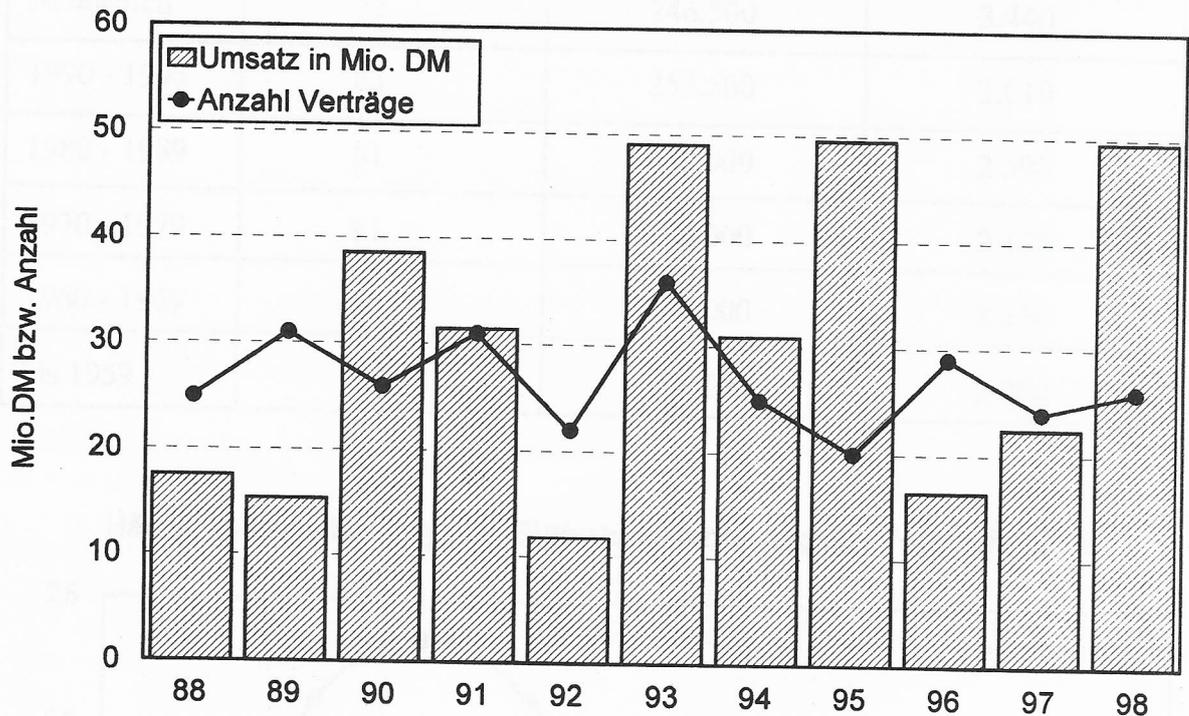
Entwicklung der Ein- und Zweifamilienhausverkäufe seit 1988



3.2.2 Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

Diese Teilmärkte spielen in Dorsten eine eher untergeordnete Rolle, Kauffälle liegen nur in geringem Umfang vor. Insofern ist eine Kaufpreisanalyse durch Umrechnung auf die Bezugsgröße DM/m² Wohn- bzw. Nutzfläche für spezielle Objektgruppen wie z.B. Drei- oder Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser wegen zu starker Streuung bei wenigen Vergleichsfällen kaum möglich.

Entwicklung der Drei- und Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser



3.3 Teilmarkt Wohnungseigentum

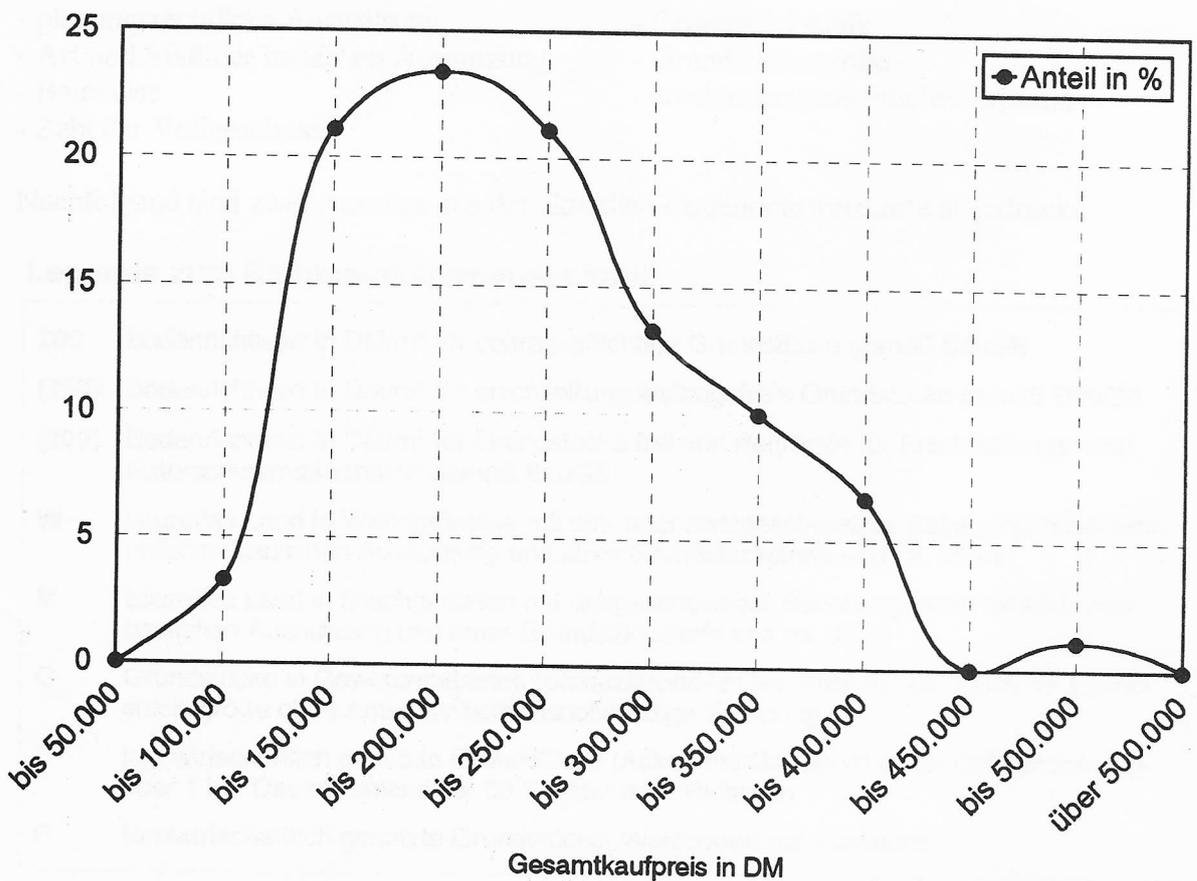
In der Gruppe der Neubauwohnungen wurden die Verkäufe von durch Bauträger oder Wohnungsbaugesellschaften errichteten Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern mit mehr als drei Wohneinheiten ausgewertet. Bei den älteren Baujahrsgruppen handelt es sich um Weiterverkäufe von klassischen Eigentumswohnungen und nachträglich in Wohnungseigentum umgewandelten Objekten. Verkäufe von Eigentumswohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Wohnungserbbaurechte blieben bei der Untersuchung unberücksichtigt.

Die folgende Statistik stellt die ausgewerteten Verkaufsfälle von Wohnungseigentum in verschiedenen Baujahrsgruppen dar. Die angegebenen Werte werden naturgemäß von Extrempreisen beeinflusst, geben aber im Durchschnitt den Markt ausreichend genau wieder. Der von der allgemeinen Preisentwicklung über die Altersgruppen hinweg deutlich nach unten abweichende Wert für die Baujahre 1970 bis 1979 erklärt sich im relativ hohen Instandhaltungsrückstau bei Objekten dieser Altersklasse.

Die angegebenen durchschnittlichen Preise enthalten die Grundstücksanteile einschl. Erschließungskosten, nicht enthalten sind Garagen, Einstellplätze oder besondere Einbauten (z.B. Einbauküchen).

Wohnungseigentum			
Altersgruppe	mittl. Wohnfläche [m²]	mittl. Gesamtpreis [DM]	Durchschnittspreis [DM/m²]
Neubauten	72	246.500	3.440
1990 - 1996	83	253.500	3.010
1980 - 1989	81	210.000	2.590
1970 - 1979	81	176.000	2.120
1960 - 1969	60	140.000	2.350
bis 1959	68	138.500	2.050

Häufigkeitsverteilung von Eigentumswohnungen (Verkäufe 1998)



4. Bodenrichtwerte

4.1. Gesetzlicher Auftrag

Eine der wesentlichsten Aufgaben des Gutachterausschusses ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten für unterschiedliche Grundstücksqualitäten. Diese Bodenwerte werden jeweils zum Ermittlungstichtag 31. Dezember beschlossen und bis spätestens 30. April des folgenden Jahres veröffentlicht.

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Grundstücke eines Gebietes mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Sie sind auf den m² Grundstücksfläche bezogen und werden in der Bodenrichtwertkarte dokumentiert. Die Richtwertkarte kann bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erworben werden, außerdem werden dort mündliche oder schriftliche Auskünfte aus der Bodenrichtwertkarte erteilt.

4.2 Bodenrichtwertkarte für Bauland

Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss durch Auswertung der Kaufpreissammlung ermittelt. Dabei werden nur solche Baulandkaufpreise des Vorjahres berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zustande gekommen sind.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Grundstücke, die in ihren wertrelevanten Merkmalen weitgehend übereinstimmen.

Folgende Merkmale sind wertrelevant:

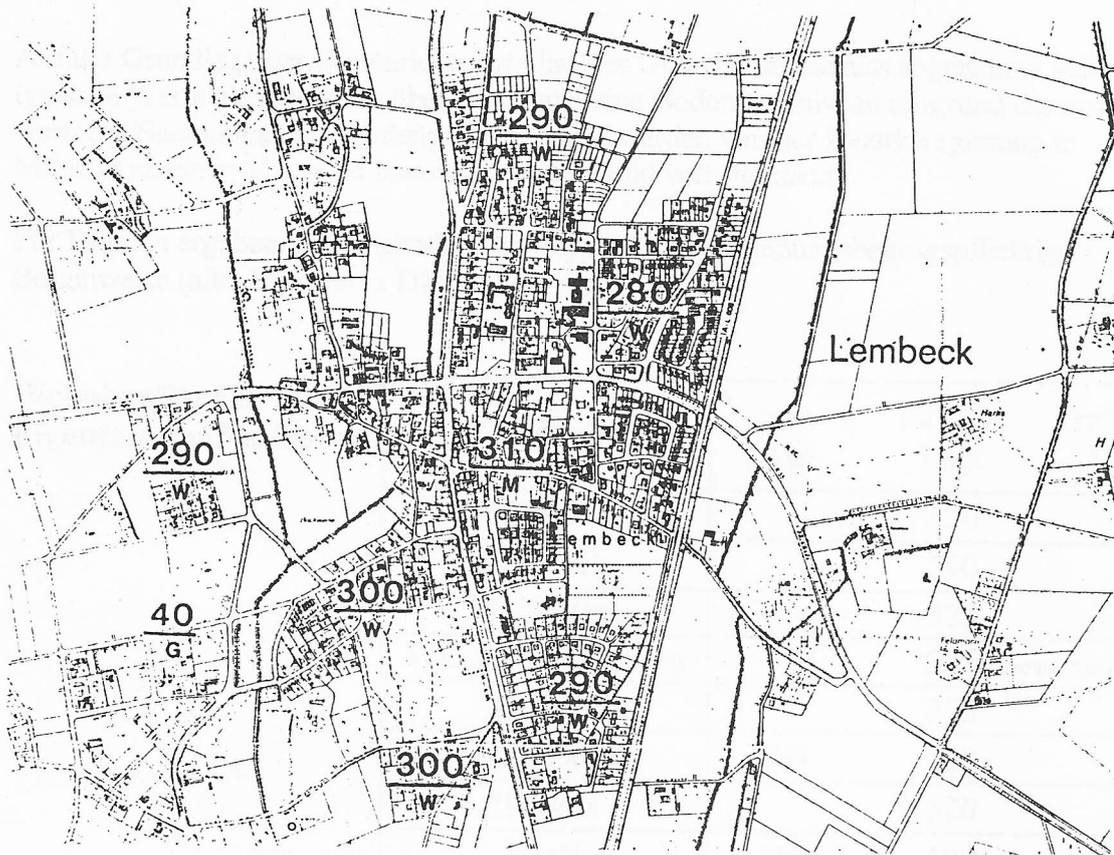
- planungsrechtliche Ausweisung
- Art und Maß der baulichen Ausnutzung
- Bauweise
- Zahl der Vollgeschosse
- Grundstückstiefe
- Grundstücksgröße
- erschließungsrechtlicher Zustand

Nachfolgend sind zwei Auszüge aus der aktuellen Bodenrichtwertkarte abgedruckt.

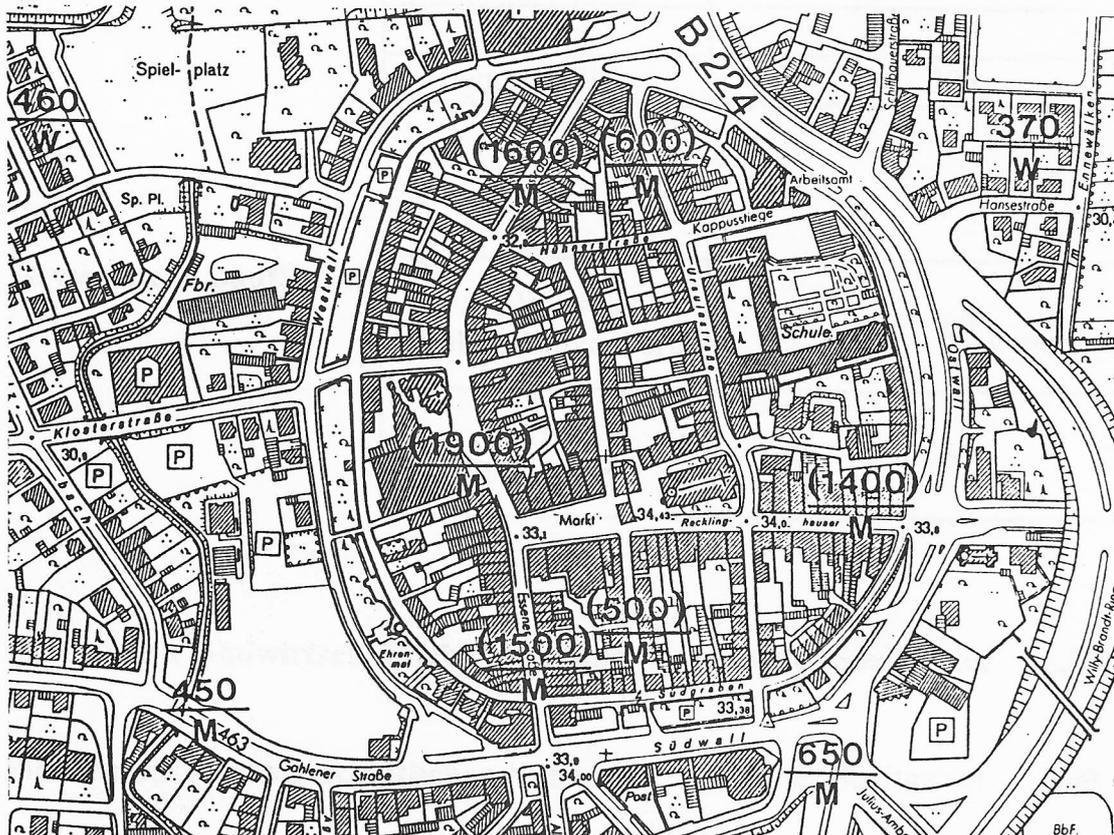
Legende zum Richtwertkartenausschnitt

200	Bodenrichtwert in DM/m ² für beitragspflichtige Grundstücke gemäß BauGB
(200)	Bodenrichtwert in DM/m ² für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke gemäß BauGB
[200]	Bodenrichtwert in DM/m ² für Grundstücke frei von Beiträgen für Erschließungs- und Naturschutzmaßnahmen gemäß BauGB
W	baureifes Land in Wohngebieten mit ein- oder zweigeschossiger Bebauung, einer ortsüblichen baulichen Ausnutzung und einer Grundstückstiefe von ca. 35 m
M	baureifes Land in Mischgebieten mit dreigeschossiger Bebauung, einer ortsüblichen baulichen Ausnutzung und einer Grundstückstiefe von ca. 35 m
G	Grundstücke in Gewerbegebieten (produzierendes Gewerbe) mit ca. 3.000 m ² Grundstücksgröße ohne Anteil für betriebsnotwendige Wohnung
L	landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Ackerland/Grünland) in der Größenordnung über 1 ha; Dauergrünland ca. 30 % unter dem Richtwert
F	forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke; Waldboden mit Aufwuchs

Auszug aus der Richtwertkarte (Bereich Lembeck) - Maßstab 1 : 15.000



Auszug aus der Richtwertkarte (Bereich Altstadt) - Maßstab 1 : 5.000



4.3 Gebietstypische Werte

Auf der Grundlage der Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss sogenannte gebiets-typische Werte als Übersicht über das allgemeine Bodenpreisniveau aufgrund der ausge-werteten Baulandkaufpreise festgestellt. Diese werden von der Bezirksregierung in Münster zu einer Übersicht zusammengestellt und veröffentlicht.

Für Dorsten ergaben sich folgende gebietstypische, erschließungsbeitragspflichtige Bodenwerte (alle Angaben in DM/m²):

Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen

Stadtteil	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
Rhade		320	
Lembeck		290	
Alt-Wulfen		325	
Wulfen-Barkenberg		285	(erschließungsbeitragsfrei)
Deuten		275	
Holsterhausen	400	320	
Hervest		320	
Hardt	460	405	
Altstadt		405	
Feldmark	440	360	320
Östrich		290	
Altendorf-Ulfkotte		305	

Gewerbliche Bauflächen

Alt-Wulfen, Wulfen-Barkenberg		60	(erschließungsbeitragsfrei)
übriges Stadtgebiet	70	60	50

Flächen mit landwirtschaftlicher Nutzung: gesamtes Stadtgebiet **6,50**

Flächen mit forstwirtschaftlicher Nutzung: gesamtes Stadtgebiet **2,00**

5. Mietspiegel

Der Dorstener Mietspiegel wird ca. alle zwei Jahre durch die Beteiligten des Arbeitskreises Mietspiegel beschlossen und herausgegeben. Zu diesem Gremium gehören:

- Mieterverein Dorsten und Umgebung e.V.
- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Dorsten e.V.
- Dorstener Wohnungsgesellschaft mbH
- Vermieterverein Dorsten
- Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dorsten

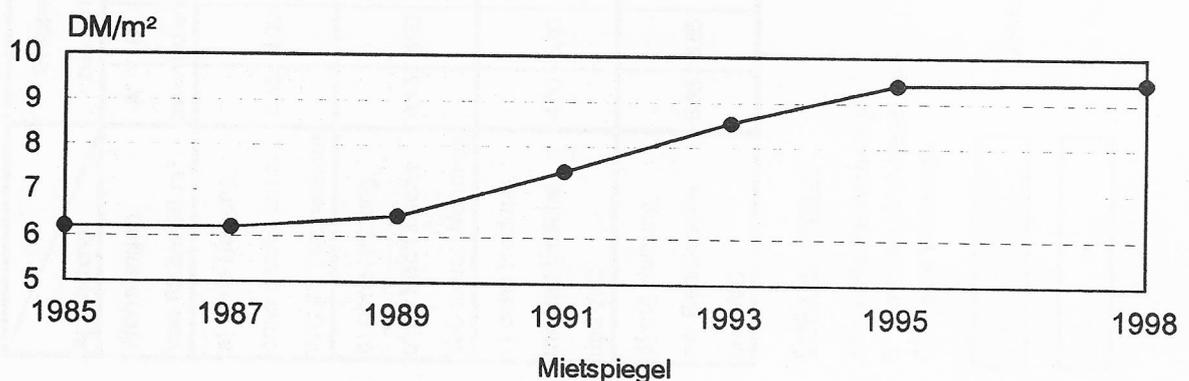
Das von den Beteiligten zusammengetragene Mietenmaterial (Mieterbefragungen, Wohngeldstatistik, Mietenindizes, etc.) wird dabei von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nach mathematisch-statistischen Kriterien ausgewertet und dem Arbeitskreis zur Beschlussfassung vorgelegt. Insofern ist der Gutachterausschuss Dorsten maßgeblich an der Mietspiegelerstellung beteiligt.

Nachfolgend wird die allgemeine Entwicklung der Mieten in Dorsten im Vergleich zu der Mietpreisentwicklung im Land Nordrhein-Westfalen durch Indexreihen dargestellt.

Vergleich Mietenindex Dorsten/ NRW

Jahr	Dorsten	NRW
1985	100,0	100,0
1986		101,2
1987	100,0	102,4
1988		104,2
1989	105,0	107,0
1990		109,9
1991	119,8	114,1
1992		120,2
1993	129,8	126,6
1994		132,0
1995	143,1	137,2
1996		141,9
1997		146,0
1998	144,0	147,4

Durchschnittliche Mieten in Dorsten (über alle Baujahrsgruppen)



Auszug aus dem Mietspiegel für das Stadtgebiet Dorsten, Stand 1.1.1998

Ausstattung	Gruppe I bis 1914			Gruppe II 1924 - 1936			Gruppe III 1950 - 1956			Gruppe IV 1957 - 1965			Gruppe V 1966 - 1974			Gruppe VI 1975 - 1981			Gruppe VII 1982 - 1990			Gruppe VIII ab 1991		
	A* DM/m ²	B* DM/m ²	C* DM/m ²	A* DM/m ²	B* DM/m ²	C* DM/m ²	A* DM/m ²	B* DM/m ²	C* DM/m ²	A* DM/m ²	B* DM/m ²	C* DM/m ²	A* DM/m ²	B* DM/m ²	C* DM/m ²	A* DM/m ²	B* DM/m ²	C* DM/m ²	A* DM/m ²	B* DM/m ²	C* DM/m ²			
Wohnungen von 60 bis 90 m ²																								
a) ohne Heizung, ohne Bad/Dusche, WC im Treppenhaus	3,65	4,00	-																					
b) ohne Heizung, ohne Bad/Dusche WC in der Wohnung	4,15	4,50	-																					
c) ohne Heizung, mit Bad/Dusche und WC	4,80	5,40	-	5,35	6,30	-	7,00	-	7,40	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
d) mit Heizung, mit Bad/Dusche und WC	5,85	6,65	7,15	6,25	7,15	7,90	8,00	-	8,50	9,00	-	9,40	9,80	-	10,60	11,20	-	12,00	12,50	-	13,00	13,50		

Erläuterungen:

- A* = einfache Wohnlage
- B* = mittlere Wohnlage
- C* = gute Wohnlage



Wohnungen mit dieser Ausstattung entsprechen nicht den Anforderungen an den Baustandard

Bei Aufstellung des Mietspiegels standen keine ausreichenden Daten zur Verfügung

6. Liegenschaftszinssätze

Der Gutachterausschuss hat gemäß §11 der Wertermittlungsverordnung (WertV) Liegenschaftszinssätze zu ermitteln. Diese sind insbesondere für die Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren von großer Bedeutung.

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er stellt damit ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar und liegt im Allgemeinen unter dem Zinssatz des Kapitalmarktes, da bei Kapitalanlagen in Liegenschaften von einer langfristigen Bindung und einer größeren Sicherheit des Kapitals ausgegangen werden kann.

Gemäß §11 Abs.2 WertV ist der Liegenschaftszinssatz auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens zu ermitteln. Der Ertragswert ist im Allgemeinen der Wert von Immobilien, die unter Beachtung von Renditekriterien gehandelt werden.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes richtet sich nach der Gebäude- und Nutzungsart. Für Ein- und Zweifamilienhäuser ist der Zinssatz geringer als bei Mehrfamilienhäusern oder gewerblich genutzten Objekten; bei jüngeren Objekten ist er vergleichsweise größer als bei älteren. Bei Häusern mit einer Restnutzungsdauer von weniger als 30 Jahren und mäßiger Bausubstanz wird der Liegenschaftszins deutlich geringer. Mäßige Lagen bewirken einen höheren Zinssatz, in vergleichsweise guten Lagen wird er dagegen geringer ausfallen.

Neben der Gebäudeart hängt der Liegenschaftszinssatz auch noch von folgenden Faktoren ab:

- wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer
- Restnutzungsdauer zum Kaufzeitpunkt
- Reinertrag
- Baujahr
- Bodenwert
- Gesamtkaufpreis
- Lage
- Zustand des Hauses

Die Wahl des marktkonformen Liegenschaftszinssatzes einer Immobilie im Rahmen eines Wertgutachtens stellt insofern die sachverständige Abgleichung verschiedener Einflussmerkmale dar.

Langjährige Kaufpreisauswertungen und Beobachtungen des Dorstener Grundstücksmarktes ergeben die nachfolgenden, durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze.

Liegenschaftszinssätze für den Grundstücksmarkt Dorsten

Objektgruppe	Baujahr	%
Eigentumswohnungen	bis 1949	4
	1950 - 1974	4,4
	1974 - 1996	4,2
	Neubauten	3,8
Ein-/Zweifamilienhäuser - freistehend	bis 1949	2,6
	1950 - 1974	2,8
	1975 - 1997	3,4
Ein-/ Zweifamilienhäuser - Reihen-/ Doppelhäuser	bis 1949	3,1
	1950 - 1974	3,3
	1975 - 1997	4
Drei- und Mehrfamilienhäuser/ Wohn- und Geschäftshäuser, gewerbl. Anteil <20%	bis 1949	3,6
	1950 - 1997	5,2
Wohn-/Geschäftshäuser, gewerbl. Anteil >20%		6,5

8. Verwaltungsgebühren

1. Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss über ...

a. unbebaute Grundstücke

Verkehrswert	Gebühr *
unter 150.000.- DM	3,5 v.T. zzgl. 450.- DM
150.000.- bis 500.000.- DM	3,0 v.T. zzgl. 525.- DM
500.000.- bis 1.000.000.- DM	1,5 v.T. zzgl. 1.275.- DM
über 1.000.000.- DM	0,75 v.T. zzgl. 2.025.- DM

b. bebaute Grundstücke

Verkehrswert	Gebühr *
unter 250.000.- DM	4,0 v.T. zzgl. 550.- DM
250.000.- bis 1.500.000.- DM	2,0 v.T. zzgl. 1.050.- DM
über 1.500.000.- DM	1,0 v.T. zzgl. 2.550.- DM

c. Miet- oder Pachtwerte

Monatsmiet(pacht-)wert	Gebühr *
unter 5.000.- DM	30%, mind. 450.- DM
über 5.000.- DM	15%, mind. 750.- DM

* = zzgl. Auslagen und Umsatzsteuer

2. Auskünfte durch den Gutachterausschuss über Bodenrichtwerte, Miet- und Pachtwerte sowie sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten

Art der Auskunft	Gebühr
mündlich (bis zu einer halben Stunde)	frei
schriftlich (zwei mitgeteilte Werte)	30.- DM
schriftlich (jeder weitere Wert)	10.- DM

- | | |
|---|----------|
| 3. Bodenrichtwertkarte, plano oder mit A4-Falzung | 108.- DM |
| 4. Grundstücksmarktbericht | 30.- DM |
| 5. Mietspiegel | 5.- DM |

