

Der Grundstücksmarkt in Essen 2000

**Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Essen**



DER GRUNDSTÜCKSMARKT IN ESSEN

Umsätze, Preisentwicklung, Preisspiegel im Jahre 2000

Herausgeber:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Essen
verantwortlich: Dipl.-Ing. H.-W. Schaar, Vorsitzender

Geschäftsstelle:

Lindenallee 10 (Deutschlandhaus) 45127 Essen
Telefon: 0201-88-62605
Telefax: 0201-88-62601
e-mail: gutachterausschuss@essen.de
Internet: <http://www.gutachterausschuss.essen.de>

Auskünfte:

Marktbericht: Telefon: 0201-88-62602
Bodenrichtwerte: Telefon: 0201-88-62604

Grundstücksmarktbericht:

Gebühr 30 DM (zuzüglich Versandkosten 5 DM)

**Nachdruck nur mit Quellenangabe und gegen Übersendung eines Belegexemplares gestattet.
Digitalisierung bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Herausgebers.**

Text, Graphik und Redaktion : Dipl. Ing. Chwalek
 Dipl. Ing. Mohaupt
 Dipl. Ing. Nörthemann
 Staatl. gepr. Verm. Tech. Thunack

Layout und Druck: Stadt Essen, Amt für Vermessung, Kataster und Stadterneuerung
 Abteilung: Kartographie und Reproduktion

Endverarbeitung: Stadt Essen, Amt für Zentralen Service

Auflage des Berichtes: 600 Exemplare

ISSN 1433-7622

Inhaltsverzeichnis

VERZEICHNIS DER ABBILDUNGEN, TABELLEN UND ANLAGEN

1. Vorbemerkung	5
1.1 Geopolitische Daten	
1.2 Bautätigkeit und Baukostenentwicklung	
2. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Essen	8
2.1 Rechtsgrundlagen	
2.2 Aufgaben des Gutachterausschusses	
2.3 Tätigkeit des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle im Jahre 2000	
2.4 Oberer Gutachterausschuss	
3. Der Grundstücksmarkt im Jahre 2000	10
3.1 Grundstückstransaktionen	
4. Teilmarkt unbebaute Wohnbaugrundstücke	14
4.1 Umsatzentwicklung	
4.2 Preisentwicklung	
5. Teilmarkt bebaute Wohnbaugrundstücke (ohne Wohnungseigentum)	15
5.1 Umsatzentwicklung	
5.2 Preisentwicklung	
5.2.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	
5.2.2 Mietwohnhäuser	
6. Teilmarkt Wohnungseigentum	22
6.1 Umsatzentwicklung	
6.2 Preisentwicklung	
6.3 Durchschnittspreise	
7. Teilmarkt Gewerbegrundstücke	31
7.1 Unbebaute Gewerbegrundstücke	
7.1.1 „Klassische“ Gewerbegrundstücke	
7.1.2 „Höherwertige“ Gewerbegrundstücke	
7.2 Bebaute Gewerbegrundstücke	
8. Bodenrichtwerte	32
8.1 Definition	
8.2 Ableitung und Entwicklung der allgemeinen Bodenrichtwerte	
8.3 Langfristige Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	
8.4 Übersicht über die Bodenrichtwerte 2000/2001 in Essen (gemäß § 13 GAVO NW)	
8.5 Anwendung von Bodenrichtwerten in der Wertermittlung	
9. Für die Wertermittlung erforderliche Daten	36
9.1 Rahmenwerte für besondere Grundstücksqualitäten	
9.1.1 Nichtbauland	
9.1.2 Grundstücke für „höherwertiges“ Gewerbe	
9.1.3 Innenstadtgrundstücke	
9.1.4 Grundstücke in Sanierungsgebieten	
9.2 Liegenschaftszinssätze	
9.3 Rohertragsvielfältiger	
9.4 Gebädefaktoren	
9.5 Bewirtschaftungskosten (§ 18 WertV)	
9.6 Umrechnungskoeffizienten für abweichende Geschossflächenzahl	
9.7 Wertminderung wegen Alters im Sachwertverfahren	
9.8 Abweichungen der Kaufpreise vom ermittelten Sachwert	
10. Produkte	41
10.1 Gutachten	
10.2 Auskünfte über Bodenrichtwerte und für die Wertermittlung erforderliche Daten	
10.3 Auskunft aus der Kaufpreissammlung	
10.4 Produkte und Gebühren	
11. Prognose für das 1. Halbjahr 2001	43
12. Marktentwicklung in Großstädten des Bundesgebietes – Typische Baulandpreise	43

Inhaltsverzeichnis

Abbildungen

Abb. 1.1:	Bautätigkeit in Essen	7
Abb. 1.2:	Preisindex für Wohngebäude	7
Abb. 3.1:	Anzahl der Kaufverträge 1990 bis 2000	10
Abb. 3.2:	Marktanteile der Grundstückskategorien	12
Abb. 5.1:	Kaufpreisgruppen 1- und 2- Familienhäuser	16
Abb. 5.2:	Kaufpreisgruppen Mietwohnhäuser	16
Abb. 5.3:	1- und 2- Familienhäuser, Neubauten, mittlere Kaufpreise in DM.	21
Abb. 6.1:	Kaufpreisgruppen Wohnungseigentum.	23
Abb. 8.1:	Indexentwicklung	35
Abb. 12.1:	Typische Gesamtkaufpreise für Baugrundstücke der individuellen Bauweise	44
Abb. 12.2:	Typische Gesamtkaufpreise für Neubauten der individuellen Bauweise	44
Abb. 12.3:	Typische Gesamtkaufpreise für gebrauchte Immobilien der individuellen Bauweise	45
Abb. 12.4:	Typische Gesamtkaufpreise für gebrauchte Immobilien Weiterverkäufe von Wohnungseigentum.	45

Tabellen

Tab. 1.1:	Wohnungsneubau in Essen	6
Tab. 2.1:	Erstattete Gutachten	9
Tab. 3.1:	Übersicht über beurkundete Kauf- und sonstige Verträge	11
Tab. 3.2:	Monatliche Verteilung der Kaufverträge	12
Tab. 3.3:	Gliederung der Kaufverträge über Wohnimmobilien nach Stadtbezirken	13
Tab. 4.1:	Flächen- und Geldumsatz unbebaute Wohnbauflächen 1998 - 2000.	14
Tab. 4.2:	Eigentumswechsel unbebaute Wohnbaugrundstücke 1983 - 2000	14
Tab. 5.1:	Flächen- und Geldumsatz bebaute Wohnhausgrundstücke	15
Tab. 5.2:	Weiterverkäufe von 1- und 2- Familienhäusern in den Stadtteilen Durchschnittspreise 1998 - 2000.	17-20
Tab. 6.1:	Bauvorhaben und Erstverkäufe von Wohnungseigentum	22
Tab. 6.2:	Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen	22
Tab. 6.3:	Geldumsatz Wohnungseigentum	22
Tab. 6.4:	Erstverkäufe von Wohnungseigentum in den Stadtteilen Durchschnittspreise 1998 - 2000	24
Tab. 6.5:	Weiterverkäufe von Wohnungseigentum in den Stadtteilen Durchschnittspreise 1998 - 2000.	25-27
Tab. 6.6:	Umwandlungen von Wohnungseigentum in den Stadtteilen Durchschnittspreise 1998 - 2000.	28-30
Tab. 7.1:	Flächen- und Geldumsatz Gewerbegrundstücke	31
Tab. 8.1:	Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke	34
Tab. 9.1:	Liegenschaftszinssätze 2001	37
Tab. 9.2:	Rohtragsvervielfältiger 2001	37
Tab. 9.3:	Abweichung der Kaufpreise vom ermittelten Sachwert (Kaufpreisauswertung 1997) für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	39
Tab. 9.4:	Übersicht über die vom Gutachterausschuss beschlossenen, für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Auszug)	40
Tab. 10.1:	Gebührensätze	42
Tab. 11.1:	Umsatz- und Preisentwicklung Essen, Ruhrgebiet, Nordrhein-Westfalen (Prognose 1. Halbjahr 2001)	43

Anlagen

Anlage 1	1- und 2- Familienhäuser, Neubauten, mittlere Kaufpreise (DM) 1998-2000
Anlage 2	Bodenpreisindexreihen für baureife Ein- und Zweifamilienhaus-, Geschosswohnungsbau- und Gewerbegrundstücke
Anlage 3.1	Abgrenzung der Bereiche für Bodenpreisindexreihen (1- und 2-geschossige Bauweise)
Anlage 3.2	Abgrenzung der Bereiche für Bodenpreisindexreihen (3- oder mehrgeschossige Bauweise)
Anlage 4	Umrechnungskoeffizienten für abweichende Geschossflächenzahl
Anlage 5	Wertminderung wegen Alters im Sachwertverfahren
Anlage 6	Mitglieder des Gutachterausschusses 2001
Anlage 7	Antrag auf Wertermittlung
Anlage 8	Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung
Anlage 9	Bestellformular
Anlage 10.1	Eigentumswohnungen, Erstverkäufe, Wohnfläche 85m², mittlere Kaufpreise (DM) 1998-2000
Anlage 10.2	Eigentumswohnungen, Baujahr 1975-1997, Weiterverkäufe, mittlere Kaufpreise (DM) 1998-2000

Vorbemerkung

1. Vorbemerkung

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Essen legt gemäß § 13 Gutachterausschussverordnung (GAVO NW) den jährlichen Bericht über den Grundstücksmarkt vor. Hierin sind die Umsätze, die allgemeine Preisentwicklung sowie der Preisspiegel für das Berichtsjahr dargestellt. Die Daten wurden nach Auswertung der Kaufpreissammlung aus tatsächlich gezahlten, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommenen Kaufpreisen ermittelt. Da sie den Markt in generalisierender Form beschreiben, sind sie – mit Ausnahme der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – im allgemeinen für die Wertermittlung im Einzelfall nicht geeignet. Grafische Darstellungen ermöglichen eine gute Beurteilung der mittel- und langfristigen Marktentwicklungstendenzen.

Nach einer Untersuchung des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung, Berlin, für das Jahr 1995, fortgeschrieben durch die Deutsche Bundesbank, betrug das in Privatbesitz befindliche Immobilienvermögen (= privates Eigentum an Wohngebäuden nebst Grundstücken) zum Jahresende 1997 gut 7 Billionen DM. Davon entfielen gut 2/3 auf Wohnungen, der Rest auf Grundstücke. Dem standen Verbindlichkeiten aus Baukrediten von rd. 1,4 Billionen DM gegenüber. Das private Geldvermögen betrug zum gleichen Zeitpunkt rd. 5,2 Billionen DM bei rd. 0,4 Billionen DM Konsumentenkrediten.

Weite Teile der Öffentlichkeit verfolgen das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt mit großem Interesse, denn die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und ihre zeitliche Entwicklung spiegeln einen wesentlichen Ausschnitt aus dem vielfältigen Gesamterscheinungsbild der Großstadt Essen wider. Die Marktberichte sind als allgemeine Marktorientierung konzipiert. Entsprechend dem Willen des Gesetzgebers sollen sie den

Grundstücksmarkt auch für Nichtfachleute transparenter machen. Für die Wohnungswirtschaft, Banken und Versicherungen, Gewerbe und Industrie, aber auch für private Grundstückseigentümer sowie die Öffentliche Hand mit ihren unterschiedlichen Aufgabenbereichen sind diese Rahmendaten von großer Bedeutung. Nicht zuletzt soll der Bericht auch politischen Mandatsträgern als Entscheidungshilfe dienen. Wertermittlungssachverständige erhalten durch die Marktberichte neben allgemeinen Informationen über den Grundstücksmarkt u.a. einen zusammenfassenden Überblick über die für die Wertermittlung erforderlichen Daten.

1.1 Geopolitische Daten

Die kreisfreie Stadt Essen liegt im Regierungsbezirk Düsseldorf. Als Oberzentrum am südlichen Rand der polyzentrischen Städtelandschaft des Ruhrgebiets ist Essen wie der überwiegende Teil seiner Nachbarstädte dem Siedlungsstrukturtyp 1 (Kernstädte) zugeordnet.

Das Stadtgebiet ist in 9 Stadtbezirke mit insgesamt 50 Stadtteilen gegliedert. Es umfasst eine Fläche von rd. 21.035 ha. Zum 31.12.2000 waren in Essen rd. 595.678 Einwohner gemeldet.

1.2 Bautätigkeit und Baukostenentwicklung

In engem Zusammenhang mit der Entwicklung der Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt ist wegen bestehender gegenseitiger Interdependenzen die Entwicklung der Bautätigkeit sowie der Baukosten zu sehen. Im folgenden werden Kenndaten der Bautätigkeit in Essen sowie der Baukostenentwicklung in Nordrhein-Westfalen und in Deutschland vorgestellt.

Tab. 1.1 zeigt die Anzahl der Baugenehmigungen sowie der fertig-

gestellten Wohngebäude und der Wohnungen in Essen.

Als Abb. 1.1 ist ein Histogramm der fertiggestellten Wohngebäude in Essen dargestellt. Dieser Abbildung überlagert sind die Darstellungen der jeweils von der Bundesbank festgesetzten Diskontsätze (Jahresmittelwerte) sowie der ebenfalls von der Bundesbank mitgeteilten Mittelwerte für Zinsen für Hypothekarkredite auf Wohngrundstücke mit Festzinsen auf 5 Jahre. Der jeweilige Diskontsatz – ab 1999 der Basiszinssatz gemäß Diskontüberleitungsgesetz – ist als Treppenlinie dargestellt. Da die Zinsen für Hypothekarkredite wesentlich durch den Diskontsatz, aber auch durch die Geldpolitik der jeweils kreditgewährenden Geldinstitute beeinflusst werden und sich nicht in unmittelbarer zeitlicher Abhängigkeit vom Diskontsatz ändern, ist ihre Entwicklung als Kurve wiedergegeben. In die Darstellung der fertiggestellten Wohngebäude sind Quartiere in Nichtwohngebäuden sowie in Behelfsheimen für Aus- und Übersiedler bzw. Asylbewerber nicht eingeflossen.

Die zeitliche Entwicklung des Baupreisindex für Wohngebäude im Land Nordrhein-Westfalen zeigt Abb. 1.2. Die Balkendiagramme stellen die jährlichen Indexsteigerungen für Land und Bund jeweils in % dar.

Vorbemerkung

Jahr	Einwohner in Essen	Baugenehmigungen		Wohngebäude Bestand 1) 2)	Fertigstellungen	
		Wohngebäude 2)	Wohnungen 3)		Wohngebäude 2)	Wohnungen 3)
1976	674.030	707	4)	73.676	613	4)
1977	668.458	820	4)	74.343	761	4)
1978	663.677	817	4)	75.171	917	4)
1979	658.901	319	4)	75.657	557	4)
1980	653.819	223	4)	75.785	552	4)
1981	650.293	415	4)	76.070	337	4)
1982	644.634	307	4)	76.716	337	4)
1983	636.446	753	4)	76.945	301	4)
1984	630.093	354	4)	77.282	379	4)
1985	624.625	508	4)	77.792	543	4)
1986	622.715	456	874	78.193	458	1.243
1987	620.789	476	685	80.114	405	963
1988	622.312	437	771	80.453	361	849
1989	625.581	426	813	80.990	557	820
1990	630.350	386	1.318	81.332	374	859
1991	630.148	249	1.043	81.659	343	1.041
1992	629.946	234	964	81.942	290	1.068
1993	625.144	366	1.557	82.172	240	883
1994	620.595	229	1.273	82.498	340	1.382
1995	616.167	235	1.073	82.698	214	1.260
1996	612.690	286	1.098	82.876	204	995
1997	609.373	212	775	83.060	215	777
1998	603.335	330	1.025	83.268	353	1.082
1999	598.968	337	750	83.545	329	682
2000 ⁵⁾	595.678	153	275	83.664	119	314

1) auf der Basis der Fortschreibung des Wohnungsbestandes (Basis 25.10.1968), ab 1992 auf der Basis der Wohnungs- und Gebäudezählung 1987

2) Quelle: Stadt Essen, Amt für Entwicklungsplanung, Statistik, Stadtforschung und Wahlen

3) Quelle: Stadt Essen, Amt für Vermessung, Kataster und Stadterneuerung

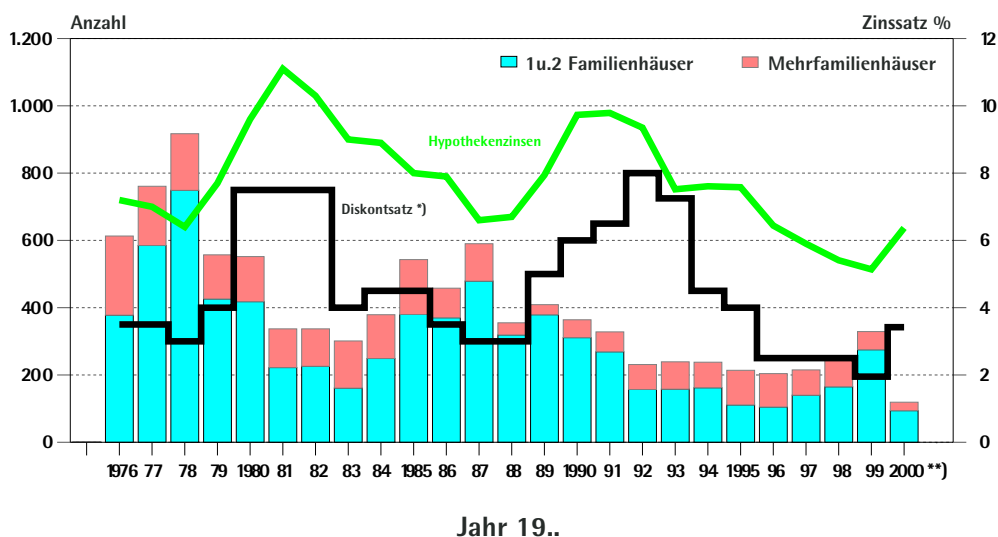
4) nicht erhoben

5) für 2000 nur 1. Halbjahr

Tab. 1.1: Wohnungsneubau in Essen

Vorbemerkung

Bautätigkeit in Essen - fertiggestellte Wohngebäude -



Quellen: Stadt Essen; Deutsche Bundesbank
 *) ab 1999 Basiszinssatz gemäß Diskont-Überleitungs-Gesetz (DÜG)
 **) Angaben für 2000 nur 1. Halbjahr

Abb. 1.1: Bautätigkeit in Essen

Preisindex für Wohngebäude Nordrhein-Westfalen

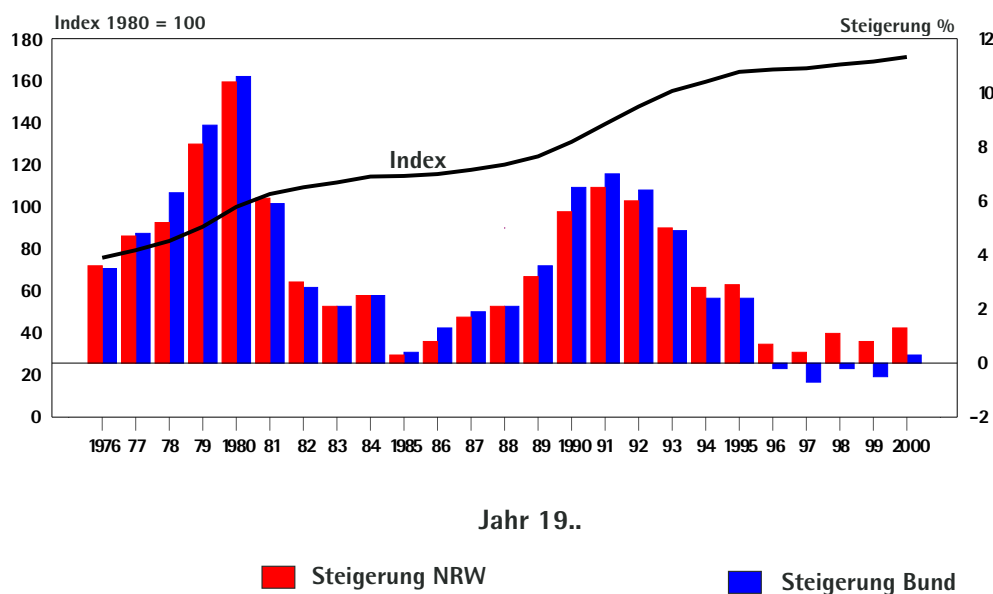


Abb. 1.2: Preisindex für Wohngebäude

Der Gutachterausschuss

2. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Essen

2.1 Rechtsgrundlagen

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind in Nordrhein-Westfalen seit 1960 auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes (BBauG) bei den kreisfreien Städten, den Kreisen und den Großen kreisangehörigen Städten eingerichtet. Seit 1990 sind gesetzliche Grundlagen das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2142), die Wertermittlungsverordnung (WertV) vom 06. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209), zuletzt geändert am 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081) sowie die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung GAVO NW) vom 07. März 1990 (GV.NW. S. 156).

2.2 Aufgaben des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss ist als Einrichtung des Landes Nordrhein-Westfalen ein selbständiges, unabhängiges, an keinerlei Weisungen gebundenes, marktkundiges und sachverständiges Kollegialgremium. Er erstattet u.a. objektive, durch subjektive Interessen nicht beeinflusste Gutachten über bebaute und unbebaute Grundstücke, Wohnungseigentum und Rechte an Grundstücken. Antragsberechtigt sind aufgrund der oben genannten Rechtsgrundlagen Eigentümer oder ihnen gleichstehende Berechtigte, die aufgrund gesetzlicher Vorschriften zuständigen Behörden sowie Gerichte und Justizbehörden. Pflichtteilsberechtigte sind antragsberechtigt, soweit für deren Pflichtteil der Wert eines Grundstücks von Bedeutung ist. Gutachten über den Mietwert von Wohnungen, Büro- oder Geschäftsräumen können neben dem Vermieter auch die Mieter beantragen.

Alle Gutachten sind gebührenpflichtig. Die Gebühren richten sich nach der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (siehe auch Kapitel 10.4). Bei Wertgutachten für Gerichte erfolgt die Kostenabrechnung nach dem Gesetz über die Entschädigung von Zeugen und Sachverständigen.

Die Bezirksregierung Düsseldorf bestellt die Mitglieder des Gutachterausschusses gem. § 2 GAVO NW jeweils für 5 Jahre. Der Ausschuss besteht in Essen aus dem Vorsitzenden, 7 stellvertretenden Vorsitzenden und 23 ehrenamtlichen Gutachtern; 6 stellvertretende Vorsitzende sind gleichzeitig ehrenamtliche Gutachter. Dem Gutachterausschuss gehören in Essen Geodäten, Architekten, Wohnungswirtschaftler, Juristen und Grundstücksmakler an. In Spezialfällen können weitere Sachverständige beigezogen werden.

Beratung und Beschluss über Wertgutachten erfolgen in nichtöffentlicher Sitzung in der Mindestbesetzung Vorsitzender oder stellvertretender Vorsitzender und 2 ehrenamtliche Gutachter. Bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten, beim Beschluss über sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten sowie bei der Erstellung der Übersichten über Bodenrichtwerte wird der Gutachterausschuss in der Besetzung mit dem Vorsitzenden oder einem Stellvertreter und mindestens 4 weiteren ehrenamtlichen Gutachtern tätig. Beim Beschluss über Bodenrichtwerte werden auch Vertreter der drei Essener Finanzämter zugezogen, die ausschließlich für diesen Zweck als ehrenamtliche Gutachter bestellt sind.

Zur Vorbereitung der Arbeiten des Gutachterausschusses stellt die Stadt Essen eine Geschäftsstelle zur Verfügung, die fachlich der ausschließlichen Aufsicht und Weisung des Gutachterausschusses bzw. seines Vorsitzenden untersteht. Die Geschäftsstelle führt die Kaufpreissammlung, ermittelt die für die

Wertermittlung erforderlichen Daten und bereitet die Gutachten vor. Aufgrund § 195 Abs. 1 BauGB übersenden die beurkundenden Stellen dem Gutachterausschuss jeden Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen. Die Geschäftsstelle erfasst die Verträge nach Ordnungskriterien ohne die personenbezogenen Daten (z.B. Namen der Vertragspartner) in einer Datenbank (Kaufpreissammlung) und wertet sie inhaltlich aus. Alle aus den übermittelten Kaufverträgen gewonnenen Daten werden entsprechend den Bestimmungen der Datenschutzgesetze, der GAVO NW sowie des BauGB geheim gehalten. Die Kaufpreisdaten werden anonymisiert für Selektions- und aggregierte Auswertungsprozeduren bereitgestellt. Aus der Kaufpreissammlung werden Bodenrichtwerte für unbebaute Wohnbau- und Gewerbegrundstücke sowie die für die Wertermittlung erforderlichen Daten wie z.B. Bodenpreisindexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke, Durchschnittskaufpreise, Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszinssätze abgeleitet. Zusätzlich werden weitere problem-spezifische statistische Untersuchungen durchgeführt. Nur mit Hilfe dieser Kaufpreissammlung ist die Gewähr gegeben, dass die Gutachten des Gutachterausschusses stets den tatsächlichen Marktverhältnissen entsprechen. Darüber hinaus stellen die aus der Kaufpreissammlung abgeleiteten, anonymisierten und für die Wertermittlung erforderlichen Daten eine wesentliche Arbeitsgrundlage für alle Wertermittlungssachverständigen dar. Auf der Rechtsgrundlage des BauGB und der GAVO NW werden anonymisierte Auskünfte aus der Kaufpreissammlung erteilt.

Der Gutachterausschuss

2.3 Tätigkeit des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle im Jahre 2000

Im Berichtszeitraum fanden einschließlich der Grundsatzsitzungen 81 Sitzungen des Gutachterausschusses statt. Insgesamt wurden 13 Gutachten über unbebaute Grundstücke, 98 Gutachten über bebaute Grundstücke incl. Wohnungseigentum und 13 Mietgutachten erstattet (vgl. Tab. 2.1).

Antragsteller	Erledigte Anträge	
	Anzahl	in %
Private	92	74
Behörden	3	2
Gerichte	29	23
Summe	124	99

Tab. 2.1: Erstattete Gutachten

2000 wurden 3.684 Kauf- und sonstige Verträge registriert (vgl. Kap. 3). Zu den grundlegenden Arbeiten des Gutachterausschusses gehört die laufende Auswertung der Kaufverträge in den verschiedenen Kategorien der unbebauten und bebauten Grundstücke sowie des Wohnungseigentums in Bezug auf das Verhalten der Marktteilnehmer, den Umsatz und die Preisentwicklung. Die Auswertung der Kaufpreise für unbebaute Grundstücke dient insbesondere der gesetzlich vorgeschriebenen Ermittlung von Bodenrichtwerten für Grundstücke im unbebauten Zustand (Kap. 8) sowie der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Kap. 9).

Die Bodenrichtwerte mit Stand 31.12.2000 für Wohnbau- und Gewerbegrundstücke im unbebauten Zustand sowie die Bodenpreisindizes wurden gem. § 196 BauGB in der Sitzung am 28.02.2001 beschlos-

sen. Die Offenlage der Bodenrichtwertkarte 2000/2001 ist erfolgt und ortsüblich bekanntgemacht worden.

Auch außerhalb des Offenlagezeitraumes kann jedermann von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Auskunft über Bodenrichtwerte erhalten. Schriftliche Auskünfte sind gebührenpflichtig. Im Berichtsjahr wurden folgende Bodenrichtwertauskünfte gemäß § 196 Abs. 3 BauGB erteilt (in Klammern Vorjahreszahlen):

Schriftliche Auskünfte: 177 (183)
Mündliche Auskünfte: 4.644 (3.779)
Summe 4.821 (3.962)

Außerdem wurden gem. § 10 GAVO aus der Kaufpreissammlung 13 gebührenpflichtige, anonymisierte Auskünfte erteilt (vgl. Kap. 10). Zusätzlich wurden in 1.557 Fällen ergänzende Erläuterungen zum Grundstücksmarktbericht gegeben.

2.4 Oberer Gutachterausschuss

Der seit 1981 eingerichtete Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen hat die Aufgabe, Übersichten über den Grundstücksmarkt in diesem Bundesland zu erstellen und Obergutachten zu erstatten. Voraussetzung ist das Vorliegen eines Gutachtens eines örtlichen Gutachterausschusses sowie der Antrag eines Gerichts bzw. einer Behörde in einem gesetzlichen Verfahren (z.B. Enteignungsverfahren).

Die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses ist bei der Bezirksregierung Düsseldorf eingerichtet.

Adresse:

Der Obere Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Land Nordrhein-Westfalen
Postfach 30 08 65
40408 Düsseldorf

Fischerstraße 10
40477 Düsseldorf

Erreichbarkeit:

Tel.: 0211/4 75 42 13

Fax: 0211/4 75 59 76

eMail:
oga@bezreg-duesseldorf.nrw.de

Internet:
<http://www.gutachterausschuss.nrw.de>

Der Grundstücksmarkt

3. Der Grundstücksmarkt im Jahre 2000

3.1 Grundstückstransaktionen

Tab. 3.1 zeigt die Verteilung der registrierten Kauf- und sonstigen Verträge sowie der Zwangsversteigerungsbeschlüsse auf die einzelnen Objektgruppen. Hierbei handelt es sich um vorläufige Endergebnisse für das Berichtsjahr, die die tatsächliche Situation auf dem Grundstücksmarkt erfahrungsgemäß mit hoher Genauigkeit widerspiegeln.

Die für die Vorjahre angegebenen Zahlen können von früheren Veröffentlichungen abweichen, da beurkundende Stellen Urkunden nachreichen oder bereits beurkundete Kaufverträge später aufgehoben werden. Rechtskräftige Umlegungsbeschlüsse sind nicht erfasst.

Abb. 3.1 zeigt die Entwicklung der Kaufvertragszahlen seit 1990. Nicht berücksichtigt sind Zwangsversteigerungen sowie sonstige Verträge, die nicht unter die Übersendungspflicht nach § 195 BauGB fallen.

In Tab. 3.2 ist die Verteilung der Kaufverträge über vorstehend definierte Objekte innerhalb des Kalenderjahrs dargestellt. Ursache für die seit Jahren festgestellte Häufung der Kauffälle im letzten Quartal dürften in der Regel steuerliche Gründe sein.

Tab. 3.3 zeigt die Gliederung der Kaufverträge über Wohnimmobilien nach Stadtbezirken im Verhältnis zum Vorjahr.

Anzahl der Kaufverträge 1990 – 2000

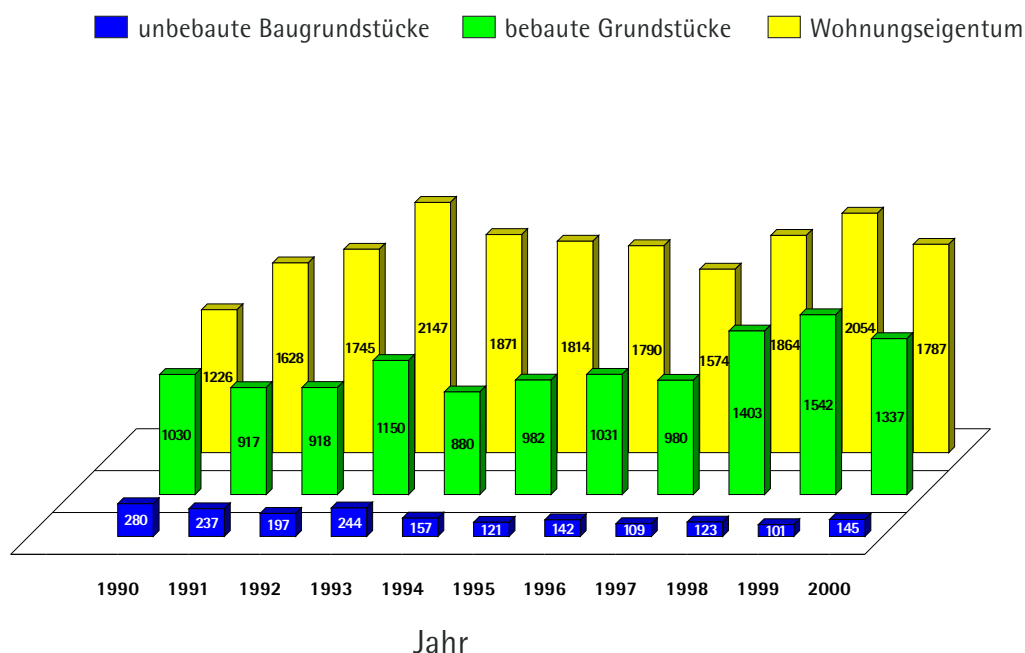


Abb. 3.1: Anzahl der Kaufverträge 1990 bis 2000

Der Grundstücksmarkt

VERTRAGSARTEN	2000	1999	1998	1997	1996
KAUFVERTRÄGE					
1. unbebaute Grundstücke	<u>293</u>	<u>335</u>	<u>367</u>	<u>364</u>	<u>453</u>
Wohnbauland (individuelle Bauweise) (davon städtische Verkäufe)	78 (19)	56 (7)	76 (8)	63 (12)	113 (15)
Wohnbauland (Geschosswohnungsbau) (davon städtische Verkäufe)	31 (2)	16 (6)	21 (5)	16 (3)	11 (4)
Gewerbegrundstücke (davon städtische Verkäufe)	22 (9)	24 (8)	18 (12)	17 (5)	14 (3)
Erbbaugrundstücke	14	5	8	13	4
Nichtbauland ¹⁾	148	234	244	255	311
2. bebaute Grundstücke	<u>1.337</u>	<u>1.542</u>	<u>1.403</u>	<u>980</u>	<u>1.031</u>
1- und 2- Familienhäuser	945	1.051	853	547	609
Mietwohnhäuser ²⁾	287	381	440	346	354
Gewerblich genutzte Grundstücke	27	62	84	66	52
sonstige und nicht klassifizierte Grundstücke	62	48	26	21	16
3. Wohnungseigentum	<u>1.787</u>	<u>2.054</u>	<u>1.864</u>	<u>1.574</u>	<u>1.790</u>
Bauvorhaben	248	295	414	252	267
Weiterverkäufe	383	463	324	358	318
Umwandlungen	1.031	1.050	750	812	828
nicht klassifiziert	125	246	376	152	377
4. Teileigentum	74	144	115	128	115
SONSTIGE VERTRÄGE ³⁾	379	317	274	278	322
ZWANGSVERSTEIGERUNGEN	<u>93</u>	<u>92</u>	<u>95</u>	<u>103</u>	<u>121</u>
unbebaute Grundstücke	1	5	7	4	7
bebaute Grundstücke	23	19	24	29	36
Wohnungseigentum	65	61	57	69	75
Teileigentum	4	7	7	1	3
INSGESAMT	3.966	4.484	4.118	3.427	3.817

1) Flächen für die Land- und Forstwirtschaft, Teilflächen und sonstige

2) mit einem gewerblich genutzten Anteil < 20 %

3) Schenkungen, entgeltliche und unentgeltliche Übertragungen, Enteignungen, entgeltliche Kaufverträge, in denen das Gesamtentgelt nicht eindeutig festgestellt werden konnte, Kaufverträge ohne Entgelt, etc.

Tab. 3.1: Übersicht über beurkundete Kauf- und sonstige Verträge

Der Grundstücksmarkt

Marktanteile der Grundstückskategorien

- Kaufverträge 2000 und (1999) -

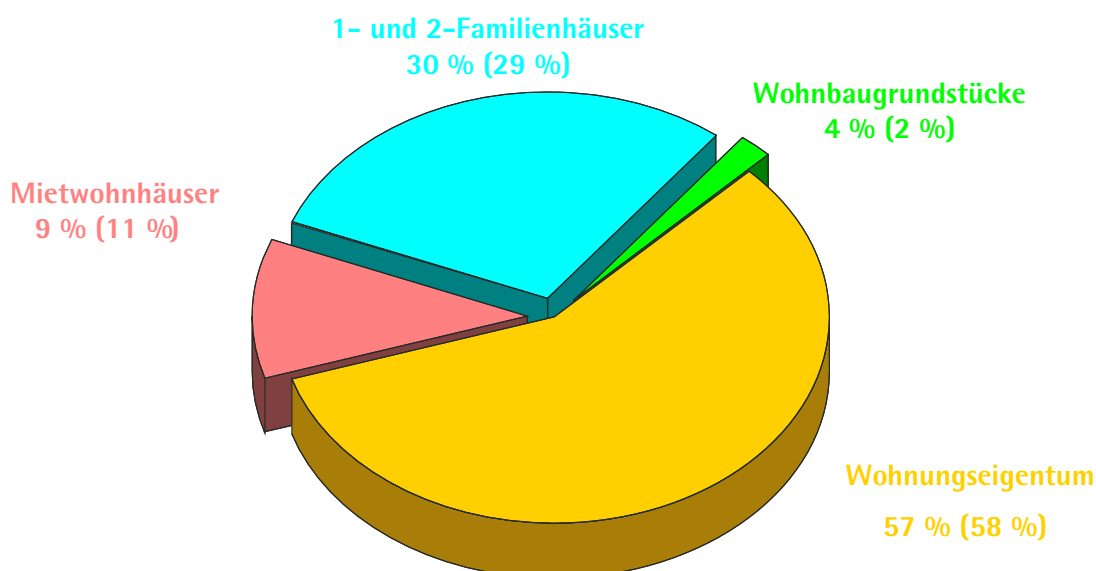


Abb. 3.2: Marktanteile der Grundstückskategorien

Monat	bebaute Grundstücke		Wohnungseigentum		baureife Grundstücke		Summen	
	2000	1999	2000	1999	2000	1999	2000	1999
Januar	64	70	96	89	2	5	162	164
Februar	103	85	153	157	13	9	269	251
März	110	139	185	205	10	13	305	357
April	80	87	140	262	15	4	235	353
Mai	108	82	160	163	13	3	281	248
Juni	103	141	122	186	12	6	237	333
Juli	101	115	126	211	13	6	340	332
August	103	127	169	178	9	14	281	319
September	110	233	126	159	6	7	242	399
Oktober	114	123	157	126	9	12	280	261
November	159	164	178	157	22	6	359	327
Dezember	182	176	175	161	21	16	378	353
Jahressumme	1.337	1.542	1.787	2.054	145	101	3.269	3.697

Tab. 3.2: Monatliche Verteilung der Kaufverträge

Der Grundstücksmarkt

					Ein-und Zweifamilienhaus- grundstücke		Mietwohnhaus- grundstücke		Wohnungs- eigentum	
Stadt- bezirk	Fläche (ha)	Anteil (%) ¹⁾	Einwohner (1999)	Anteil (%) ²⁾	2000	1999	2000	1999	2000	1999
I	1.558,2	7,4	63.413	10,6	35	27	32	47	105	146
II	1.348,6	6,4	54.926	9,2	61	73	31	55	258	288
III	1.653,1	7,9	98.211	16,4	37	46	65	71	372	331
IV	2.459,4	11,7	89.857	15,0	105	76	30	39	291	223
V	1.821,6	8,7	58.172	9,7	80	103	34	66	107	146
VI	1.298,3	6,2	51.979	8,7	193	265	27	21	155	54
VII	2.088,3	9,9	75.179	12,5	201	200	30	44	156	336
VIII	3.310,4	15,7	54.437	9,1	120	150	9	11	180	250
IX	5.497,5	26,1	52.794	8,8	113	111	29	27	263	280
Summe	21.035,4	100	598.968	100	945	1.051	287	381	1.787	2.054

1) Flächenanteil des Stadtbezirkes am Stadtgebiet

2) Einwohneranteil des Stadtbezirkes an der Gesamteinwohnerzahl

Tab. 3.3: Gliederung der Kaufverträge über Wohnimmobilien nach Stadtbezirken

Teilmärkte

4. Teilmarkt unbebaute Wohnbaugrundstücke

4.1 Umsatzentwicklung

Die Anzahl der Verkäufe baureifer Wohnbaugrundstücke sowie die Flächen- und Geldumsätze und deren Entwicklung gegenüber dem Vorjahr zeigt Tab. 4.1, Tab. 4.2 zeigt die

Entwicklung der Eigentumswechsel bei Wohnbauland seit 1983.

4.2 Preisentwicklung

Die Preisentwicklung für unbebaute Wohnbaugrundstücke wird in Essen anhand der Preisentwicklung der Bodenrichtwerte ermittelt. Aufgrund des ausgewerteten Kaufpreismaterials wurde im Stadtgebiet folgende

Preisentwicklung festgestellt:

Baugrundstücke für
1- und 2-geschossige Bauweise

Indexbereiche: A,B,C +6 %

Indexbereiche: D,E,F,G,H +3 %

Baugrundstücke für
3- oder mehrgeschossige Bauweise
(Eigentumsmaßnahmen) +6 %

Jahr	2000			Veränderungen gesamt gegen Vorjahr	1999			1998		
	individuell	Geschoss	gesamt		individuell	Geschoss	gesamt	individuell	Geschoss	gesamt
Anzahl der Kauffälle	78	31	109	+51%	56	16	72	76	21	97
Verkaufte Fläche [ha]	8,3	3,9	12,2	-2%	7,1	5,4	12,5	8,5	2,6	11,1
Kaufpreissumme [Mio. DM]	38,8	23,9	62,7	+42%	26,0	18,2	44,2	34,6	12,9	47,5
Durchschnittspreis [Mio. DM/ha]	4,67	6,13	5,14	+45%	3,66	3,37	3,54	4,07	4,96	4,28

Tab. 4.1:
Flächen- und Geldumsatz
unbebaute
Wohnbauflächen
1998 - 2000

Jahr	individuelle Bauweise				Geschosswohnungsbau				Wohnbauland insgesamt			
	Priv.	Stadt	zus.	%	Priv.	Stadt	zus.	%	Priv.	Stadt	zus.	%
1983	201	85	286	83	40	20	60	17	241	105	346	100
1984	112	92	204	91	16	5	21	9	128	97	225	100
1985	113	32	145	90	15	2	17	10	128	34	162	100
1986	114	30	144	85	25	0	25	15	139	30	169	100
1987	122	38	160	94	7	3	10	6	129	41	170	100
1988	122	68	190	88	18	8	26	12	140	76	216	100
1989	132	40	172	86	17	12	29	14	149	52	201	100
1990	115	31	146	78	26	15	41	22	141	46	187	100
1991	102	31	133	84	21	4	25	16	123	35	158	100
1992	87	34	121	83	20	4	24	17	107	38	145	100
1993	134	25	159	82	29	5	34	18	163	30	193	100
1994	74	10	84	76	17	9	26	24	91	19	110	100
1995	43	41	84	76	21	5	26	24	64	46	110	100
1996	98	15	113	91	7	4	11	9	105	19	124	100
1997	51	12	63	80	13	3	16	20	64	15	79	100
1998	68	8	76	78	16	5	21	23	84	13	97	100
1999	49	7	56	78	10	6	16	22	59	13	72	100
2000	59	19	78	72	29	2	31	28	88	21	109	100
1983 bis 2000	1.796	618	2.414	84	347	112	459	16	2.143	730	2.873	100

Tab. 4.2:
Eigentumswechsel
unbebaute
Wohnbaugrundstücke
1983 - 2000

%-Angaben beziehen sich auf den Anteil an der Gesamtzahl der Eigentumswechsel für Wohnbauland

Teilmärkte

5. Teilmarkt bebaute Wohnbaugrundstücke (ohne Wohnungseigentum)

5.1 Umsatzentwicklung

Tab. 5.1 zeigt neben den Fallzahlen den Geld- und Flächenumsatz im

Berichtsjahr und für das Vorjahr sowie die jeweiligen Veränderungen.

Die Steigerungen bei 1- und 2-Familienhausgrundstücken sind in erster Linie auf die Privatisierungen aus dem Bestand von Wohnungsunternehmen und anderen Unternehmen mit größerem Immobilienbestand zurückzuführen.

Objektart	2000			1999		
	Kauffälle [Anzahl]	Geld [Mio DM]	Fläche [ha]	Kauffälle [Anzahl]	Geld [Mio DM]	Fläche [ha]
1- und 2-Familienhausgrundstücke	945	433,5	63,4	1.051	481,1	50,8
Veränderungen gegen Vorjahr	-10%	-10%	+25%	+23%	+31%	-3%
Mietwohnhäuser (gewerblich genutzter Anteil < 20 %)	287	263,2	22,6	381	478,4	33,5
Veränderungen gegen Vorjahr	-25%	-45%	-33%	-13%	+27%	-15%

Tab. 5.1:
Flächen- und Geldumsatz bebaute Wohnhausgrundstücke

5.2 Preisentwicklung

5.2.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Preisentwicklung für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke konnte wegen fehlender Auswertungs-kapazitäten erneut nicht ermittelt werden.

Abb. 5.1 zeigt die Zuordnung der Kaufverträge zu Kaufpreisgruppen.

Tab. 5.2 zeigt Durchschnittskaufpreise für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke aus den Jahren 1997 bis 1999 in den einzelnen Stadtteilen. Ausstattungs- und Lageunterschiede sind unberücksichtigt. Bei der Gruppierung nach Baualtersklassen ist zu berücksichtigen, dass Modernisierungen eine Veränderung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bewirken können und die Immobilie dadurch einer gegebenenfalls jüngeren, fiktiven Baualtersklasse zugerechnet werden muss.

Abb. 5.3 zeigt mittlere Gesamtkaufpreise von neu errichteten Ein- und Zweifamilienhäusern in den Stadtteilen.

Die angegebenen Durchschnittspreise beziehen sich wegen der angewandten

Auswertungsverfahren auf Objekte mit durchschnittlicher Ausprägung der wertrelevanten Merkmale. Zugrundegelegt ist die Ausstattungsklasse A des Essener Mietspiegels (abgeschlossene Wohnung mit Sammelheizung/Bad/Dusche und WC innerhalb der Wohnung). Abweichungen von diesem Durchschnittstyp insbesondere in der Mikrolage im Stadtbezirk, Wohnumfeld, Gebäudetyp, Gebäudealter, allgemeinem Unterhaltungszustand, Ausstattung, Wohnungsgröße, Grundrisslösung, können Wertzu- bzw. -abschläge bewirken. Entgelte für Garagen und Stellplätze sind nicht enthalten.

Angegeben sind neben den auf Plausibilität überprüften Minimal- und Maximalwerten aller verfügbaren Daten ein mittlerer Wert sowie eine als Abweichung bezeichnete Größe. Der mittlere Wert entspricht im wesentlichen dem Median oder Zentralwert einer Datenreihe und ist dadurch charakterisiert, dass jeweils mehr als die Hälfte der Einzelwerte einen Wert größer oder gleich bzw. kleiner oder gleich dem Median annehmen. Gegenüber dem arithmetischen Mittelwert ist der Median erheblich unempfindlicher gegenüber Ausreißern.

Die zusätzlich in DM/m² angegebene „Abweichung“ entspricht im wesentlichen der Standardabweichung des arithmetischen Mittelwertes und ermöglicht eine Einschätzung der Aussagefähigkeit der angegebenen Durchschnittspreise.

Soweit für eine Fallgruppe weniger als 3 Kaufpreise vorlagen, sind Minimal- und Maximalwerte sowie Standardabweichung nicht angegeben.

5.2.2 Mietwohnhäuser

Auch die Preisentwicklung von Mietwohnhausgrundstücken konnte aus Kapazitätsgründen nicht ermittelt werden.

Abb. 5.2 ordnet die registrierten Kaufpreise den Kaufpreisgruppen zu.

Teilmärkte

Kaufpreisgruppen 1- und 2- Familienhäuser

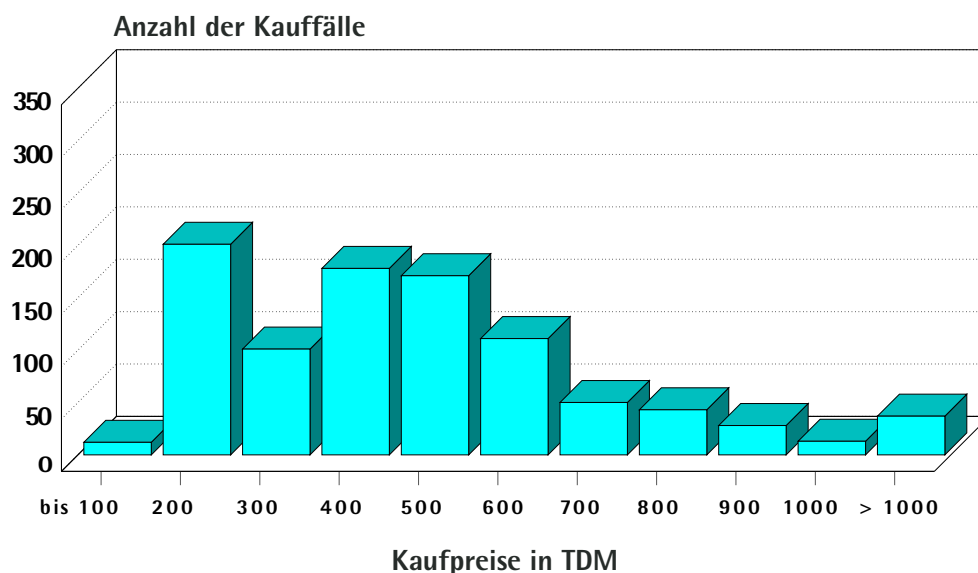


Abb. 5.1: Kaufpreisgruppen 1- und 2- Familienhäuser

Kaufpreisgruppen Mietwohnhäuser

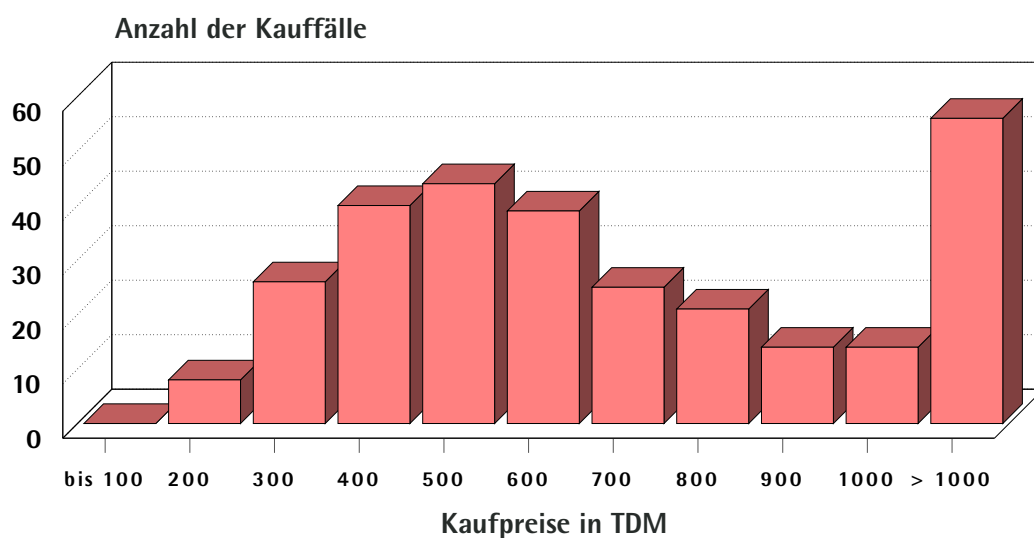


Abb. 5.2: Kaufpreisgruppen Mietwohnhäuser

Teilmärkte

**Tab. 5.2: Weiterverkäufe von 1- und 2- Familienhäusern in den Stadtteilen
Durchschnittspreise 1998-2000**

¹⁾ für die nicht aufgeführten Stadtteile liegen keine Angaben vor

Stadtteil ¹⁾ Baujahrsgruppen	An- zahl	Min in DM/m ²	mittlerer Kaufpreis in DM/m ²	Max in DM/m ²	Abweichung (±) in DM/m ²	Min in m ²	mittlere Wohnfläche in m ²	Max in m ²	(fiktives) Baujahr Mittel	mittlere Grundstücksfläche in m ²
Altendorf										
bis 1949	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1950 bis 1974	4	2.365	2.805	3.335	595	105	109	120	1957	240
1975 bis 1997	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Altenessen										
bis 1949	26	580	1.850	3.680	750	69	103	240	1929	365
1950 bis 1974	12	1.750	2.765	4.335	860	59	150	270	1962	495
1975 bis 1997	17	2.315	3.250	4.635	575	102	120	174	1986	263
Bedingrade										
bis 1949	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1950 bis 1974	7	2.640	2.955	4.000	575	90	193	360	1958	510
1975 bis 1997	6	2.895	3.425	4.075	500	129	160	300	1980	460
Bergerhausen										
bis 1949	3	-	3.205	-	-	-	103	-	1935	425
1950 bis 1974	17	1.965	4.000	5.160	845	95	128	294	1964	390
1975 bis 1997	4	3.145	3.630	4.330	565	115	153	258	1980	410
Bochold										
bis 1949	3	-	1.950	-	-	-	189	-	1929	305
1950 bis 1974	10	1.700	2.770	4.145	730	70	131	200	1959	290
1975 bis 1997	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Borbeck										
bis 1949	3	-	2.030	-	-	-	160	-	1920	190
1950 bis 1974	4	2.440	3.015	5.420	1.540	120	126	129	1962	270
1975 bis 1997	4	3040	3.155	4.040	535	130	138	143	1985	300
Bredency										
bis 1949	3	-	2.295	-	-	-	176	-	1930	460
1950 bis 1974	19	3.200	4.910	9.925	2.060	60	180	285	1962	855
1975 bis 1997	4	3.620	5.240	6.555	1.670	163	180	230	1980	440
Burgaltendorf										
bis 1949	3	-	3.645	-	-	-	210	-	1949	1605
1950 bis 1974	16	1.855	4.020	5.360	950	90	140	220	1964	575
1975 bis 1997	10	3.755	4.265	5.060	445	88	140	157	1978	255
Byfang										
bis 1949	3	-	2.640	-	-	-	72	-	1939	560
1950 bis 1974	4	2.820	3.535	5.515	1.430	75	89	140	1958	620
1975 bis 1997	3	-	4.740	-	-	-	137	-	1990	275
Dellwig										
bis 1949	3	-	2.300	-	-	-	130	-	1939	590
1950 bis 1974	3	-	3.125	-	-	-	120	-	1969	480
1975 bis 1997	8	2.105	2.895	4.090	740	102	130	202	1985	210
Fischlaken										
bis 1949	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1950 bis 1974	9	3.080	4.895	6.210	930	62	130	200	1962	530
1975 bis 1997	3	-	4.960	-	-	-	149	-	1989	440
Freisenbruch										
bis 1949	3	-	2.980	-	-	-	100	-	1939	395
1950 bis 1974	26	1.305	3.450	5.300	1.180	82	99	240	1962	500
1975 bis 1997	5	3.185	3.690	5.165	1.030	110	120	130	1981	355

Teilmärkte

Tab. 5.2: Weiterverkäufe von 1- und 2- Familienhäusern in den Stadtteilen (Fortsetzung)
Durchschnittspreise 1998-2000

¹⁾ für die nicht aufgeführten Stadtteile liegen keine Angaben vor

Stadtteil ¹⁾ Baujahrsgruppen	An- zahl	Min in DM/m ²	mittlerer Kaufpreis in DM/m ²	Max in DM/m ²	Abweichung (±) in DM/m ²	Min in m ²	mittlere Wohnfläche in m ²	Max in m ²	(fiktives) Baujahr Mittel	mittlere Grundstücksfläche in m ²
Frillendorf										
bis 1949	7	1.710	2.935	3.335	670	75	90	130	1936	405
1950 bis 1974	12	2.440	2.845	3.535	415	88	123	205	1959	360
1975 bis 1997	3	-	3.535	-	-	-	133	-	1980	230
Frintrop										
bis 1949	3	-	2.310	-	-	-	171	-	1939	1140
1950 bis 1974	3	-	4.495	-	-	-	119	-	1961	1780
1975 bis 1997	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Frohnhausen										
bis 1949	3	-	2.000	-	-	-	135	-	1938	415
1950 bis 1974	5	2.145	2.175	4.500	1.140	115	140	145	1957	315
1975 bis 1997	3	-	3.750	-	-	-	120	-	1988	170
Fulerum										
bis 1949	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1950 bis 1974	3	-	2.905	-	-	-	132	-	1954	2.505
1975 bis 1997	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gerschede										
bis 1949	8	1.385	1.580	2.575	495	68	78	220	1936	375
1950 bis 1974	12	1.400	3.790	5.100	1.045	73	130	185	1960	590
1975 bis 1997	5	3.335	3.485	3.600	135	118	132	165	1982	315
Haarzopf										
bis 1949	5	2.690	3.410	4.540	845	100	130	135	1936	495
1950 bis 1974	16	2.500	4.465	5.930	960	70	130	210	1962	585
1975 bis 1997	3	-	4.485	-	-	-	140	-	1978	195
Heidhausen										
bis 1949	5	2.435	2.890	4.335	960	90	140	158	1934	860
1950 bis 1974	8	3.430	4.685	6.020	950	105	151	170	1962	665
1975 bis 1997	12	3.190	4.780	5.790	885	98	140	225	1990	290
Heisingen										
bis 1949	3	-	3.705	-	-	-	111	-	1929	700
1950 bis 1974	31	2.230	4.070	8.215	1.285	65	125	260	1960	530
1975 bis 1997	19	3.280	4.760	6.690	1.160	106	170	230	1987	320
Holsterhausen										
bis 1949	3	-	2.405	-	-	-	229	-	1936	440
1950 bis 1974	3	-	3.500	-	-	-	170	-	1953	735
1975 bis 1997	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Horst										
bis 1949	3	-	2.330	-	-	-	148	-	1929	260
1950 bis 1974	5	2.960	4.250	5.145	875	68	90	125	1961	300
1975 bis 1997	11	3.220	4.000	5.000	475	85	120	280	1979	215
Huttrop										
bis 1949	7	2.730	3.140	5.105	910	78	94	137	1939	285
1950 bis 1974	15	2.500	3.300	4.120	450	100	122	172	1959	260
1975 bis 1997	3	-	4.300	-	-	-	121	-	1987	285
Karnap										
bis 1949	9	1.310	2.140	2.910	650	63	110	216	1934	585
1950 bis 1974	9	1.285	2.765	4.150	1.130	64	100	350	1957	685
1975 bis 1997	3	-	3.865	-	-	-	104	-	1995	330

Teilmärkte

Tab. 5.2: Weiterverkäufe von 1- und 2- Familienhäusern in den Stadtteilen (Fortsetzung)
Durchschnittspreise 1998-2000

¹⁾ für die nicht aufgeführten Stadtteile liegen keine Angaben vor

Stadtteil ¹⁾ Baujahrsgruppen	An- zahl	Min in DM/m ²	mittlerer Kaufpreis in DM/m ²	Max in DM/m ²	Abweichung (±) in DM/m ²	Min in m ²	mittlere Wohnfläche in m ²	Max in m ²	(fiktives) Baujahr Mittel	mittlere Grundstücksfläche in m ²
Katernberg										
bis 1949	35	985	1.155	3.385	530	55	117	180	1929	360
1950 bis 1974	36	1.070	2.190	5.755	900	53	108	190	1956	565
1975 bis 1997	5	2.750	3.270	3.500	330	104	114	200	1986	185
Kettwig										
bis 1949	8	2.520	2.925	5.240	955	85	126	240	1938	805
1950 bis 1974	31	2.150	4.650	7.120	1.215	84	157	360	1963	675
1975 bis 1997	12	3.000	4.065	7.145	1.150	122	155	187	1980	305
Kray										
bis 1949	53	980	2.105	3.180	490	51	70	196	1929	375
1950 bis 1974	37	980	2.365	4.140	870	58	80	310	1954	365
1975 bis 1997	7	2.445	3.500	3.970	665	125	150	180	1986	505
Kupferdreh										
bis 1949	5	1.875	2.640	3.785	785	70	86	125	1939	280
1950 bis 1974	9	1.705	3.095	3.940	775	70	130	223	1955	240
1975 bis 1997	6	2.730	3.615	4.960	810	70	138	220	1979	330
Leithe										
bis 1949	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1950 bis 1974	5	2.220	2.390	3.610	710	90	100	115	1957	380
1975 bis 1997	3	-	3.560	-	-	-	144	-	1977	380
Margarethenhöhe										
bis 1949	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1950 bis 1974	3	-	4.460	-	-	-	100	-	1960	485
1975 bis 1997	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rellinghausen										
bis 1949	3	-	3.145	-	-	-	80	-	1912	240
1950 bis 1974	11	1.430	3.215	4.570	960	70	112	168	1962	205
1975 bis 1997	5	3.080	3.800	5.870	1.295	129	136	159	1980	325
Rüttenscheid										
bis 1949	3	-	2.420	-	-	-	215	-	1927	265
1950 bis 1974	15	1.745	3.915	5.275	1.005	64	145	338	1963	365
1975 bis 1997	3	-	4.140	-	-	-	128	-	1979	260
Schonnebeck										
bis 1949	15	1.020	1.640	3.145	560	63	73	216	1929	270
1950 bis 1974	24	1.370	2.880	4.505	880	66	103	152	1962	350
1975 bis 1997	12	2.780	3.520	4.640	545	83	117	180	1989	275
Schuir										
bis 1949	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1950 bis 1974	5	3.600	4.595	5.130	710	120	125	370	1964	530
1975 bis 1997	3	-	5.500	-	-	-	140	-	1987	520
Schönebeck										
bis 1949	3	-	3.335	-	-	-	105	-	1929	705
1950 bis 1974	8	1.810	3.430	4.230	970	103	120	199	1963	485
1975 bis 1997	7	3.810	4.295	7.870	1.535	100	123	155	1988	245
Stadtwald										
bis 1949	14	2.315	3.605	7.530	1.645	63	140	250	1936	385
1950 bis 1974	25	2.500	4.200	8.795	1.330	75	152	380	1962	375
1975 bis 1997	4	3.835	4.175	5.120	680	123	143	170	1979	270

Teilmärkte

Tab. 5.2: Weiterverkäufe von 1- und 2- Familienhäusern in den Stadtteilen (Fortsetzung)
Durchschnittspreise 1998-2000

¹⁾ für die nicht aufgeführten Stadtteile liegen keine Angaben vor

Stadtteil ¹⁾ Baujahrsgruppen	An- zahl	Min in DM/m ²	mittlerer Kaufpreis in DM/m ²	Max in DM/m ²	Abweichung (±) in DM/m ²	Min in m ²	mittlere Wohnfläche in m ²	Max in m ²	(fiktives) Baujahr Mittel	mittlere Grundstücksfläche in m ²
Steele										
bis 1949	6	970	2.305	4.705	1.370	82	110	140	1925	430
1950 bis 1974	10	2.750	3.705	4.790	680	87	112	240	1959	425
1975 bis 1997	6	2.765	4.270	5.090	1.040	112	163	190	1989	290
Stoppenberg										
bis 1949	12	1.340	1.985	3.865	850	63	122	155	1932	425
1950 bis 1974	3	-	2.045	-	-	-	85	-	1952	310
1975 bis 1997	8	2.800	3.470	3.985	470	101	126	175	1985	270
Südviertel										
bis 1949	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1950 bis 1974	3	-	2.280	-	-	-	285	-	1959	210
1975 bis 1997	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vogelheim										
bis 1949	9	1.235	1.800	3.410	870	79	86	152	1922	375
1950 bis 1974	5	1.380	2.040	2.890	685	80	100	123	1952	380
1975 bis 1997	9	2.670	3.150	4.085	465	109	115	150	1986	270
Werden										
bis 1949	3	-	3.570	-	-	-	140	-	1939	400
1950 bis 1974	6	2.400	3.735	6.000	1.340	150	203	250	1961	760
1975 bis 1997	3	-	4.400	-	-	-	174	-	1980	415
Überruhr-Hinsel										
bis 1949	3	-	1.330	-	-	-	120	-	1900	715
1950 bis 1974	9	3.330	3.910	4.845	540	80	108	130	1965	460
1975 bis 1997	3	-	3.760	-	-	-	120	-	1978	370
Überruhr-Holthausen										
bis 1949	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1950 bis 1974	11	1.770	3.290	4.630	900	90	118	225	1960	545
1975 bis 1997	8	1.905	3.650	4.830	880	100	142	235	1982	420

Teilmärkte

1- und 2- Familienhäuser
Neubauten
mittlere Kaufpreise in DM



Abb. 5.3: 1- und 2- Familienhäuser, Neubauten, mittlere Kaufpreise in DM

Teilmärkte

6. Teilmarkt Wohnungseigentum

Innerhalb des Teilmarktes Wohnungseigentum werden folgende Objektgruppen unterschieden:

Erstverkäufe/Bauvorhaben: mit der Zweckbestimmung „Eigentumswohnung“ errichtet und erstmalig im Verkauf.

Weiterverkäufe: ursprünglich als Eigentumswohnung errichtet, zum wiederholten Male veräußert (sog. gebrauchte Immobilien).

Umwandlungen: entstanden aus ursprünglich als Mietwohnung errichteten Objekten. In Essen erfolgt keine weitere Unterscheidung,

ob diese Wohnungen erstmalig oder zum wiederholten Male veräußert werden, denn dies ist hinsichtlich der Kaufpreisgestaltung nicht signifikant. Umgewandelte Wohnungen erzielen zum Teil geringere Preise als Weiterverkäufe.

Als nicht klassifiziert werden Objekte bezeichnet, die nicht eindeutig einer der oben genannten Kategorien zugeordnet werden können. Dies liegt insbesondere darin begründet, dass die Erwerber keine zusätzlichen Angaben zum Kaufvertrag machen. Die Zahl der hier erfassten Objekte ist nahezu vollständig den Gruppen der Weiterverkäufe oder Umwandlungen zuzuordnen.

Tab. 6.1 und 6.2 zeigen die Zuwächse zum Bestand der Eigentumswohnungen in den einzelnen Stadtbezirken. Als umgewandelt wird eine Wohnung klassifiziert, sobald die Abgeschlossenheitsbescheinigung vorliegt und das Wohnungsgrundbuch angelegt ist.

6.1 Umsatzentwicklung

Tabelle 6.3 gliedert die Umsätze der veräußerten Eigentumswohnungen nach Kauffällen sowie Geldumsätzen auf und zeigt die jeweiligen Entwicklungen gegenüber dem Vorjahr.

Stadtbezirk	1995	1996	1997	1998	1999	2000
I	59	27	12	6	0	4
II	16	27	32	39	20	17
III	37	11	25	133	48	28
IV	83	48	37	27	40	68
V	26	14	5	18	32	18
VI	11	7	6	2	19	10
VII	4	39	35	27	10	11
VIII	54	24	27	22	32	24
IX	40	66	73	140	94	68
Summe	330	263	252	414	295	248

Tab. 6.1: Bauvorhaben und Erstverkäufe von Wohnungseigentum

Stadtbezirk	1995	1996	1997	1998	1999	2000
I	0	0	0	29	0	0
II	3	10	8	85	146	55
III	0	0	0	80	164	63
IV	215	186	99	96	119	34
V	105	78	50	46	133	50
VI	87	25	0	5	91	56
VII	3	0	0	121	30	18
VIII	5	4	0	41	119	70
IX	5	0	0	18	32	84
Summe	423	303	157	521	834	430

Tab. 6.2: Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen

Objektart	2000				1999		1998	
	Kauffälle [Anzahl]	Veränderungen gegen Vorjahr	Geld [Mio DM]	Veränderungen gegen Vorjahr	Kauffälle [Anzahl]	Geld [Mio DM]	Kauffälle [Anzahl]	Geld [Mio DM]
Wohnungseigentum insgesamt	1.787	-13%	460,1	-4%	2.054	478,3	1.864	485,5
davon								
Erstverkäufe/Bauvorhaben	248	-16%	110,1	-7%	295	118,5	414	161,6
Weiterverkäufe	383	-17%	118,0	-2%	463	120,4	324	90,6
Umwandlungen ¹⁾	1.031	-2%	200,4	+14%	1.050	175,9	750	135,5
nicht klassifiziert	125	-49%	31,6	-50%	246	63,5	376	97,8
¹⁾ einschließlich der Weiterverkäufe umgewandelter Eigentumswohnungen								

Tab. 6.3: Geldumsatz Wohnungseigentum

Kaufpreisgruppen Wohnungseigentum

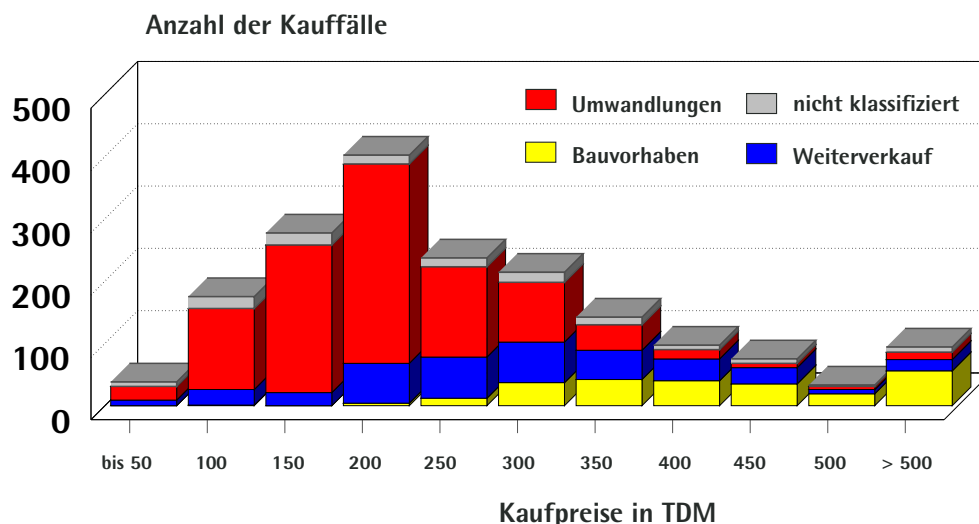


Abb. 6.1: Kaufpreisgruppen Wohnungseigentum

6.2 Preisentwicklung

Abb. 6.1 zeigt die Kaufpreisgruppen für Wohnungseigentum. Die Tabelle 6.3 zeigt die zahlenmäßige Verteilung innerhalb der Objektgruppen.

Über die Preisentwicklung von Wohnungseigentum sind dezidierte Aussagen wegen fehlender Auswertungskapazitäten derzeit nicht möglich.

6.3 Durchschnittspreise

Die angegebenen Durchschnittspreise beziehen sich wegen der angewandten Ableitungsverfahren auf Objekte mit durchschnittlicher Ausprägung der wertrelevanten Merkmale. Zugrundegelegt ist die Ausstattungsklasse A des Essener Mietspiegels (abgeschlossene Wohnung mit Sammelheizung/Bad/Dusche und WC innerhalb der Wohnung). Abweichungen von diesem Durchschnittstyp insbesondere in der Mikrolage im Stadtteil, Wohnumfeld, Gebäudetyp, Gebäudealter, allgemeinem Unterhaltungszustand, Ausstattung, Wohnungsgröße, Grundrisslösung, Geschosslage, Modernisierbarkeit (bei älteren Wohnungen),

Lage zur Himmelsrichtung, Besonnung, Vorhandensein und Zuordnung von Balkonen, Kellern und sonstigen Nebenräumen sowie Gartennutzung können Wertzu- bzw. -abschläge bewirken. Entgelte für Garagen und Stellplätze sind nicht enthalten.

Die Tabellen entsprechen im Aufbau der Tabelle der Durchschnittspreise für 1- und 2-Familienhausgrundstücke (Kap. 5.21), so dass die dortigen Erläuterungen sinngemäß anzuhalten sind.

Teilmärkte

Stadtteil ¹⁾	Anzahl	mittlerer		Abweichung		mittlere		
		Min DM/m ²	Kaufpreis DM/m ²	Max DM/m ²	(+/-) DM/m ²	Min m ²	Wohnfläche m ²	Max m ²
Altendorf	3	-	3395	-	-	-	53	-
Altenessen	26	3100	3445	3905	160	52	76	103
Bedingrade	13	3205	3580	3830	185	83	95	105
Bredeney	11	4145	5660	6520	700	60	127	235
Burgaltendorf	3	-	3780	-	-	-	86	-
Fischlaken	8	4710	4880	4930	80	89	90	140
Frintrop	3	-	4040	-	-	-	103	-
Frohnhausen	103	1325	3190	4355	295	52	86	152
Haarzopf	11	4590	5940	6425	600	41	77	153
Heisingen	11	4750	5650	7015	860	60	131	212
Holsterhausen	7	4565	4670	4760	70	83	86	112
Karnap	14	2195	2795	3365	340	78	110	130
Kettwig	40	3700	5910	6830	1090	46	104	192
Kupferdreh	3	-	3980	-	-	-	112	-
Rellinghausen	3	-	4505	-	-	-	126	-
Schuir	3	-	4210	-	-	-	87	-
Schönebeck	5	2715	4500	4990	985	56	67	105
Stadtwald	3	-	5140	-	-	-	94	-
Stoppenberg	3	-	3315	-	-	-	144	-
Werden	69	3965	4820	7305	705	51	88	184

¹⁾ für die nicht aufgeführten Stadtteile liegen keine Angaben vor

Tab. 6.4:
Erstverkäufe von
Wohnungseigentum
in den Stadtteilen

Durchschnittspreise
1998-2000

Erstverkäufe

Tab. 6.4 zeigt Durchschnittspreise der Jahre 1998 bis 2000 für Erstverkäufe von Wohnungseigentum in den einzelnen Stadtteilen. Erstbezug bedeutet, dass die Objekte in den Auswertungs-

jahrgängen 1998 bis 2000 errichtet wurden. Eine Preisbeeinflussung durch nicht erfasste Eigenleistungen ist weit- aus unwahrscheinlicher als bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken.

Weiterverkäufe und Umwandlungen

Die in den Tab. 6.5 bzw. 6.6 angegebenen Durchschnittspreise wurden ebenfalls nicht um Ausstattungs- und Lageunterschiede bereinigt. Soweit Stellplätze mit veräußert wurden, sind deren Preisanteile bereinigt worden. Preisunterschiede zwischen Objektgruppen in gleichen Stadtteilen und gleicher Baujahresklasse können in erster Linie auf Ausstattungsunterschiede zurückzuführen sein. Ein weiterer Unterschied kann darin begründet sein, dass bei umgewandelten Objekten häufig kein Stellplatz mit erworben werden kann und sich dieser Umstand auch im Gesamtkaufpreis

bemerkbar macht.

Die angegebenen Werte beziehen sich auf Wohnungen mit 60 - 90 m² Wohnfläche. Wohnungen mit 50 - 20 m² Wohnfläche wurden um 100 - 400 DM/m² billiger, Wohnungen mit 100 - 120 m² Wohnfläche bis zu 100 DM/m² teurer verkauft. Bei Kleinstwohnungen bewirkt weniger die Wohnfläche als vielmehr die Ausstattung den Preisunterschied.

Vermietetes Wohnungseigentum

Soweit Wohnungseigentum vermietet und damit nicht frei verfügbar ist, liegen die Kaufpreise um 10 bis 15 % niedriger als bei vergleichbaren, nicht vermieteten Wohneinheiten.

Teilmärkte

**Tab. 6.5: Weiterverkäufe von Wohnungseigentum in den Stadtteilen
Durchschnittspreise 1998-2000**

¹⁾ für die nicht aufgeführten Stadtteile liegen keine Angaben vor

Stadtteil ¹⁾ Baujahrsgruppen	An- zahl	Min in DM/m ²	mittlerer Kaufpreis in DM/m ²	Max in DM/m ²	Abweichung (±) in DM/m ²	Min in m ²	mittlere Wohnfläche in m ²	Max in m ²	(fiktives) Baujahr Mittel
Altendorf									
1950 bis 1974	3	-	2.800	-	-	-	75	-	1970
1975 bis 1997	8	2.230	2.780	2.985	315	56	83	114	1980
Altenessen									
1950 bis 1974	3	-	2.180	-	-	-	73	-	1970
1975 bis 1997	21	1.110	2.965	4.120	610	45	81	130	1986
Bedingrade									
1950 bis 1974	6	2.430	2.940	3.335	400	58	68	74	1973
1975 bis 1997	26	2.160	3.595	4.330	530	50	86	168	1984
Bergerhausen									
1950 bis 1974	10	1.585	3.180	3.625	630	48	73	130	1971
1975 bis 1997	27	1.675	3.270	4.420	590	50	79	170	1984
Bochold									
1950 bis 1974	3	-	2.295	-	-	-	60	-	1966
1975 bis 1997	10	2.330	3.260	3.590	400	58	97	112	1984
Borbeck									
1950 bis 1974	7	1.960	2.600	3.750	830	47	79	136	1971
1975 bis 1997	10	1.670	2.815	3.645	700	64	88	111	1983
Bredeney									
1950 bis 1974	6	2.520	2.955	4.475	860	45	74	143	1972
1975 bis 1997	51	2.440	3.705	6.585	850	44	91	240	1983
Burgaltendorf									
1950 bis 1974	8	1.490	2.935	3.330	610	58	79	94	1972
1975 bis 1997	42	1.560	3.485	4.295	545	48	89	145	1984
Byfang									
1950 bis 1974	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1975 bis 1997	8	3.250	3.385	3.785	230	70	80	116	1984
Dellwig									
1950 bis 1974	3	-	2.815	-	-	-	62	-	1972
1975 bis 1997	10	1.815	2.810	3.890	730	42	63	103	1995
Fischlaken									
1950 bis 1974	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1975 bis 1997	5	3.445	4.145	4.655	490	40	74	140	1982
Freisenbruch									
1950 bis 1974	6	2.585	2.685	2.940	145	57	67	73	1965
1975 bis 1997	13	2.430	2.950	4.010	525	61	80	125	1983
Frillendorf									
1950 bis 1974	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1975 bis 1997	3	-	2.855	-	-	-	105	-	1981
Frintrop									
1950 bis 1974	3	-	2.345	-	-	-	52	-	1973
1975 bis 1997	18	1.395	3.000	4.835	830	43	84	125	1982
Frohnhausen									
1950 bis 1974	6	1.930	2.370	3.290	520	54	75	110	1969
1975 bis 1997	16	1.960	2.855	3.950	560	49	73	133	1983
Fulerum									
1950 bis 1974	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1975 bis 1997	4	2.425	3.115	3.620	605	59	81	115	1980

Teilmärkte

Tab. 6.5: Weiterverkäufe von Wohnungseigentum in den Stadtteilen (Fortsetzung)
Durchschnittspreise 1998-2000

¹⁾ für die nicht aufgeführten Stadtteile liegen keine Angaben vor

Stadtteil ¹⁾ Baujahrsgruppen	An- zahl	Min in DM/m ²	mittlerer Kaufpreis in DM/m ²	Max in DM/m ²	Abweichung (±) in DM/m ²	Min in m ²	mittlere Wohnfläche in m ²	Max in m ²	(fiktives) Baujahr Mittel
Gerschede									
1950 bis 1974	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1975 bis 1997	3	-	2.920	-	-	-	105	-	1992
Haarzopf									
1950 bis 1974	3	-	3.615	-	-	-	81	-	1972
1975 bis 1997	10	2.920	3.545	5.120	760	60	85	185	1987
Heidhausen									
1950 bis 1974	6	2.850	3.500	3.725	365	72	94	130	1968
1975 bis 1997	9	2.875	4.170	4.395	490	72	95	113	1985
Heisingen									
1950 bis 1974	10	1.780	3.065	3.555	540	45	93	112	1972
1975 bis 1997	40	1.365	3.780	5.000	705	45	89	130	1984
Holsterhausen									
1950 bis 1974	3	-	3.330	-	-	-	58	-	1967
1975 bis 1997	5	2.440	2.970	4.040	705	59	82	109	1981
Horst									
1950 bis 1974	4	2.450	2.740	2.805	190	50	88	100	1973
1975 bis 1997	29	2.020	2.645	3.880	390	44	82	130	1976
Huttnrop									
1950 bis 1974	9	2.045	2.800	3.520	560	54	82	88	1971
1975 bis 1997	10	2.280	3.515	3.910	640	40	76	110	1984
Karnap									
1950 bis 1974	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1975 bis 1997	3	-	2.770	-	-	-	92	-	1981
Katernberg									
1950 bis 1974	3	-	2.410	-	-	-	83	-	1972
1975 bis 1997	3	-	3.150	-	-	-	87	-	1980
Kettwig									
1950 bis 1974	10	2.525	2.830	3.265	215	72	81	111	1972
1975 bis 1997	49	2.265	3.045	5.010	690	40	83	124	1983
Kray									
1950 bis 1974	3	-	2.690	-	-	-	65	-	1973
1975 bis 1997	4	1.850	2.205	3.150	700	60	68	103	1992
Kupferdreh									
1950 bis 1974	3	-	3.375	-	-	-	75	-	1969
1975 bis 1997	37	1.895	3.525	5.000	600	40	84	180	1984
Leithe									
1950 bis 1974	5	2.020	2.705	2.880	475	60	72	85	1968
1975 bis 1997	3	-	2.970	-	-	-	63	-	1977
Nordviertel									
1950 bis 1974	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1975 bis 1997	3	-	2.530	-	-	-	58	-	1984
Rellinghausen									
1950 bis 1974	3	-	2.385	-	-	-	98	-	1970
1975 bis 1997	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rüttenscheid									
1950 bis 1974	15	2.060	2.715	3.645	495	65	88	111	1964
1975 bis 1997	23	2.040	3.110	4.460	650	44	90	133	1984

Teilmärkte

Tab. 6.5: Weiterverkäufe von Wohnungseigentum in den Stadtteilen (Fortsetzung)
Durchschnittspreise 1998-2000

¹⁾ für die nicht aufgeführten Stadtteile liegen keine Angaben vor

Stadtteil ¹⁾ Baujahrsgruppen	An- zahl	Min in DM/m ²	mittlerer Kaufpreis in DM/m ²	Max in DM/m ²	Abweichung (±) in DM/m ²	Min in m ²	mittlere Wohnfläche in m ²	Max in m ²	(fiktives) Baujahr Mittel
Schonnebeck									
1950 bis 1974	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1975 bis 1997	3	-	2.720	-	-	-	71	-	1981
Schuir									
1950 bis 1974	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1975 bis 1997	3	-	3.275	-	-	-	55	-	1975
Schönebeck									
1950 bis 1974	5	2.410	3.200	3.910	695	48	87	108	1972
1975 bis 1997	14	1.260	3.570	4.555	980	57	80	134	1984
Stadtkern									
1950 bis 1974	3	-	1.540	-	-	-	65	-	1955
1975 bis 1997	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Stadtwald									
1950 bis 1974	9	2.150	2.970	3.500	390	65	97	126	1971
1975 bis 1997	18	2.090	3.210	4.355	715	42	67	130	1982
Steele									
1950 bis 1974	8	2.040	3.010	3.285	445	48	100	135	1968
1975 bis 1997	23	1.990	3.020	4.200	620	53	80	120	1985
Stoppenberg									
1950 bis 1974	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1975 bis 1997	7	2.640	2.850	3.750	400	65	77	98	1980
Südostviertel									
1950 bis 1974	3	-	2.000	-	-	-	97	-	1966
1975 bis 1997	9	1.560	2.565	4.770	1.200	55	78	125	1984
Südviertel									
1950 bis 1974	4	1.730	2.280	2.920	570	52	61	108	1963
1975 bis 1997	15	2.090	2.850	4.720	840	44	68	116	1984
Werden									
1950 bis 1974	6	3.020	3.400	4.375	520	60	87	120	1972
1975 bis 1997	20	2.470	3.745	5.390	640	46	86	160	1983
Überruhr-Hinsel									
1950 bis 1974	3	-	3.240	-	-	-	78	-	1972
1975 bis 1997	20	2.390	3.090	4.910	740	55	85	140	1984
Überruhr-Holthausen									
1950 bis 1974	4	2.255	2.570	4.125	980	69	75	80	1973
1975 bis 1997	10	2.810	3.050	3.870	400	58	84	100	1979

Teilmärkte

**Tab. 6.6: Umwandlungen von Wohnungseigentum in den Stadtteilen
Durchschnittspreise 1998-2000**

¹⁾ für die nicht aufgeführten Stadtteile liegen keine Angaben vor

Stadtteil ¹⁾ Baujahrsgruppen	An- zahl	Min in DM/m ²	mittlerer Kaufpreis in DM/m ²	Max in DM/m ²	Abweichung (±) in DM/m ²	Min in m ²	mittlere Wohnfläche in m ²	Max in m ²	(fiktives) Baujahr Mittel
Altendorf									
1950 bis 1974	74	1.220	2.395	3.450	450	40	58	115	1964
1975 bis 1997	14	1.540	2.390	3.875	525	49	70	101	1977
Altenessen									
1950 bis 1974	74	965	2.080	2.910	380	40	61	125	1962
1975 bis 1997	23	1.545	2.385	3.460	450	43	65	130	1977
Bedingrade									
1950 bis 1974	5	1.840	2.650	3.045	520	65	69	112	1965
1975 bis 1997	3	-	3.290	-	-	-	63	-	1983
Bergerhausen									
1950 bis 1974	99	1.035	2.415	5.115	550	40	64	120	1962
1975 bis 1997	14	2.320	2.915	4.105	550	60	71	145	1976
Bochold									
1950 bis 1974	46	1.295	2.300	5.050	585	42	68	117	1967
1975 bis 1997	9	1.140	2.800	3.180	715	50	90	117	1980
Borbeck									
1950 bis 1974	26	1.370	2.345	3.435	560	41	71	104	1960
1975 bis 1997	3	-	2.685	-	-	-	56	-	1977
Bredeney									
1950 bis 1974	28	1.965	2.540	5.780	985	48	85	133	1960
1975 bis 1997	8	2.090	3.190	4.865	855	60	78	95	1978
Burgaltendorf									
1950 bis 1974	3	-	3.570	-	-	-	90	-	1968
1975 bis 1997	10	2.500	3.340	4.120	515	40	73	114	1981
Dellwig									
1950 bis 1974	17	1.960	2.715	3.625	415	47	65	97	1967
1975 bis 1997	9	2.075	2.700	3.335	430	60	79	122	1979
Freisenbruch									
1950 bis 1974	28	1.965	2.135	2.770	190	52	65	80	1971
1975 bis 1997	47	1.980	2.235	3.515	290	51	76	98	1977
Frillendorf									
1950 bis 1974	6	1.820	2.285	3.025	590	44	66	86	1959
1975 bis 1997	3	-	2.520	-	-	-	45	-	1988
Frintrop									
1950 bis 1974	28	1.250	2.160	3.390	545	40	62	96	1964
1975 bis 1997	5	1.925	2.815	2.955	545	49	88	128	1977
Frohnhausen									
1950 bis 1974	103	925	2.540	3.990	580	41	60	145	1962
1975 bis 1997	15	1.345	2.775	3.060	465	58	67	205	1977
Gerschede									
1950 bis 1974	6	950	2.025	3.300	875	48	79	103	1969
1975 bis 1997	4	1.760	2.960	3.270	800	54	65	81	1978
Haarzopf									
1950 bis 1974	13	1.830	3.395	3.770	565	50	65	106	1967
1975 bis 1997	3	-	3.320	-	-	-	72	-	1975
Heidhausen									
1950 bis 1974	3	-	3.050	-	-	-	100	-	1971
1975 bis 1997	3	-	3.665	-	-	-	77	-	1980

Teilmärkte

Tab. 6.6: Umwandlungen von Wohnungseigentum in den Stadtteilen (Fortsetzung)
Durchschnittspreise 1998–2000

¹⁾ für die nicht aufgeführten Stadtteile liegen keine Angaben vor

Stadtteil ¹⁾ Baujahrsgruppen	An- zahl	Min in DM/m ²	mittlerer Kaufpreis in DM/m ²	Max in DM/m ²	Abweichung (±) in DM/m ²	Min in m ²	mittlere Wohnfläche in m ²	Max in m ²	(fiktives) Baujahr Mittel
Heisingen									
1950 bis 1974	17	2.275	2.880	3.940	565	61	72	105	1969
1975 bis 1997	8	2.350	2.840	3.810	595	58	94	172	1977
Holsterhausen									
1950 bis 1974	145	1.120	2.575	4.640	560	40	65	146	1962
1975 bis 1997	16	2.055	2.690	3.965	480	40	77	108	1978
Horst									
1950 bis 1974	64	1.840	1.995	3.495	235	47	58	95	1972
1975 bis 1997	40	1.860	2.205	4.460	470	50	65	104	1977
Huttrop									
1950 bis 1974	19	1.290	2.525	3.910	655	43	65	110	1967
1975 bis 1997	3	-	2.620	-	-	-	68	-	1976
Karnap									
1950 bis 1974	10	1.000	2.165	2.950	555	50	55	100	1960
1975 bis 1997	3	-	2.600	-	-	-	63	-	1977
Katernberg									
1950 bis 1974	22	1.065	2.465	2.950	410	55	69	132	1968
1975 bis 1997	3	-	2.105	-	-	-	65	-	1982
Kettwig									
1950 bis 1974	44	1.815	2.535	5.120	545	50	74	150	1972
1975 bis 1997	40	2.250	2.645	3.435	210	55	76	125	1978
Kray									
1950 bis 1974	38	1.200	2.555	3.175	520	43	64	108	1965
1975 bis 1997	4	2.350	2.465	3.375	555	63	74	77	1979
Kupferdreh									
1950 bis 1974	12	1.665	2.050	3.250	420	55	62	127	1959
1975 bis 1997	18	2.265	2.395	3.785	460	62	63	110	1977
Leithe									
1950 bis 1974	32	1.860	2.090	3.280	240	47	72	100	1968
1975 bis 1997	12	1.890	3.050	3.250	505	50	77	80	1988
Nordviertel									
1950 bis 1974	11	1.020	1.710	2.680	575	47	60	72	1964
1975 bis 1997	4	2.020	2.060	2.345	175	49	62	65	1976
Ostviertel									
1950 bis 1974	14	1.210	2.275	2.990	585	44	57	92	1963
1975 bis 1997	3	-	2.210	-	-	-	66	-	1980
Rellinghausen									
1950 bis 1974	4	2.130	2.605	3.135	475	59	98	101	1964
1975 bis 1997	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rüttenscheid									
1950 bis 1974	152	1.250	2.705	4.410	580	41	71	181	1962
1975 bis 1997	12	1.615	2.715	4.060	780	45	74	98	1977
Schonnebeck									
1950 bis 1974	26	1.860	2.040	3.030	260	55	72	92	1970
1975 bis 1997	29	1.060	3.095	4.515	530	63	81	94	1985
Schönebeck									
1950 bis 1974	44	1.145	2.465	3.010	355	45	72	130	1970
1975 bis 1997	15	2.260	2.595	3.455	445	72	73	124	1980

Teilmärkte

**Tab. 6.6: Umwandlungen von Wohnungseigentum in den Stadtteilen (Fortsetzung)
Durchschnittspreise 1998–2000**

¹⁾ für die nicht aufgeführten Stadtteile liegen keine Angaben vor

Stadtteil ¹⁾ Baujahrsgruppen	An- zahl	Min in DM/m ²	mittlerer Kaufpreis in DM/m ²	Max in DM/m ²	Abweichung (±) in DM/m ²	Min in m ²	mittlere Wohnfläche in m ²	Max in m ²	(fiktives) Baujahr Mittel
Stadtkern									
1950 bis 1974	3	-	1.945	-	-	-	54	-	1960
1975 bis 1997	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Stadtwald									
1950 bis 1974	24	1.265	2.940	4.555	840	45	83	200	1960
1975 bis 1997	3	-	3.485	-	-	-	125	-	1977
Steele									
1950 bis 1974	15	1.090	2.130	3.220	660	46	66	117	1962
1975 bis 1997	3	-	3.090	-	-	-	68	-	1984
Stoppenberg									
1950 bis 1974	6	1.905	2.330	2.560	320	45	60	84	1961
1975 bis 1997	6	2.525	2.875	3.175	250	72	74	101	1986
Südostviertel									
1950 bis 1974	28	1.280	2.400	3.540	480	40	72	114	1965
1975 bis 1997	5	2.510	2.560	2.820	145	55	61	90	1978
Südviertel									
1950 bis 1974	52	1.000	2.640	3.930	700	40	59	168	1964
1975 bis 1997	3	-	3.230	-	-	-	56	-	1977
Vogelheim									
1950 bis 1974	4	1.685	1.840	2.185	285	63	82	92	1956
1975 bis 1997	4	1.880	1.945	2.685	445	75	82	82	1979
Werden									
1950 bis 1974	12	2.385	3.200	5.500	990	67	95	138	1962
1975 bis 1997	5	3.260	4.140	4.195	445	46	71	77	1991
Westviertel									
1950 bis 1974	3	-	1.760	-	-	-	73	-	1966
1975 bis 1997	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Überruhr-Hinsel									
1950 bis 1974	23	1.000	2.500	3.585	535	46	72	105	1967
1975 bis 1997	29	2.225	2.665	4.235	435	58	73	93	1977
Überruhr-Holthausen									
1950 bis 1974	16	1.855	2.010	2.645	225	60	62	89	1966
1975 bis 1997	6	1.900	2.415	2.465	275	62	79	81	1977

Teilmärkte

7. Teilmarkt Gewerbegrundstücke

7.1 Unbebaute Gewerbegrundstücke

7.1.1 „Klassische“ Gewerbegrundstücke

Grundstücke für „Klassisches Gewerbe“ liegen in der Regel in Gewerbegebieten und werden im Branchenmix genutzt. Die Verwaltungs- oder Einzelhandelsnutzung besitzt gegenüber der Produktions- und Lagerung nur eine untergeordnete Bedeutung. Hiervon zu unterscheiden sind Grundstücke für „höherwertiges“ Gewerbe.

Seit Jahren gelangen in Essen nur wenige „klassische“ Gewerbegrundstücke an den Markt. Über Flächen- und Geldumsatz gibt Tab. 7.1 Auskunft.

Die Preisentwicklung - wie bei unbebauten Wohnbaugrundstücken aus der Entwicklung der Bodenrichtwerte abgeleitet - lag 2000 bei durchschnittlich 4% (vgl. hierzu auch Kap. 8 Bodenrichtwerte).

7.1.2 „Höherwertige“ Gewerbegrundstücke

Kaufverträge über Grundstücke dieser Kategorie werden derzeit aus Kapazitätsgründen nicht näher untersucht. Ihre Zuordnung ist mit größeren Abgrenzungsproblemen verbunden.

Bodenrichtwerte werden hierfür ebenfalls nicht abgeleitet. Kap. 9.1.2 enthält Aussagen über in den letzten Jahren erzielte Preisspannen.

7.2 Bebaute Gewerbegrundstücke

Wegen der vielfältigen Erscheinungsformen gewerblich genutzter Grundstücke sind detaillierte Aussagen zu dieser Grundstücks-kategorie nicht möglich. Tab. 7.1 zeigt die Umsatz- und Geldentwicklung.

Objektart	2000			1999		
	Kauffälle [Anzahl]	Geld [Mio DM]	Fläche [ha]	Kauffälle [Anzahl]	Geld [Mio DM]	Fläche [ha]
unbebaute Gewerbegrundstücke (klassisches Gewerbe und Industrieland)	22	14,3	7,3	24	46,8	17,9
Mietwohnhäuser (gewerblich genutzter Anteil > 20 %) und rein gewerblich genutzte Grundstücke	99	387,8	64,4	62	289,5	29,1
sonstige (einschl. nicht klassifiziert)	6	5,5	3,0	48	44,5	4,2

Tab. 7.1: Flächen- und Geldumsatz Gewerbegrundstücke

Bodenrichtwerte

8. Bodenrichtwerte

8.1 Definition

Hinweis:

Die Definition der den Bodenrichtwerten zugrunde liegenden Geschossflächenzahl entspricht der Baunutzungsverordnung vom 19.12.1986 und somit nicht dem Stand nach der Novellierung. Dies ist bei der Ermittlung der bodenwertrelevanten Geschossflächenzahl zwingend zu berücksichtigen. Zu bilden ist hierfür der Quotient aus „Gesamtgeschoss-fläche“ und „Grundstücksfläche“. Die Gesamtgeschossfläche ist die Summe der Geschossflächen aller zu Wohn- und Gewerbebezwecken genutzten Gebäudeteile in Voll- und Nichtvollgeschossen, soweit sie genehmigt oder genehmigungsfähig sind.

Der Bodenrichtwert ist kein Verkehrswert; er ist definiert als der aus tatsächlich gezahlten Kaufpreisen ermittelte durchschnittliche Lagewert für Grundstücke im unbebauten Zustand eines Gebietes, für das im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen; er ist bezogen auf ein fiktives Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten wird unterstellt, dass das lagetypische Grundstück unbebaut ist, während die Umgebung tatsächlich eine Bebauung aufweisen kann.

Für die Ableitung der Bodenrichtwerte werden ausschließlich Kaufpreise über unbebaute Grundstücke herangezogen; Verträge über bebaute Grundstücke sind u.a. wegen der von den Vertragspartnern häufig nicht oder willkürlich vorgenommenen Trennung zwischen dem Wert des Grund und Bodens sowie dem Wert der Bausubstanz ungeeignet. Die Abspaltung

eines Bodenwertanteils aus den Kaufpreisen ist zur Ableitung von Bodenrichtwerten nicht zulässig. Bodenrichtwerte aller Kategorien werden von der Geschäftsstelle kontinuierlich anhand der Marktlage überprüft.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Grundstücke im unbebauten Zustand. Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. Nutzbarkeit – Flächengröße, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestaltung (insbesondere Grundstückstiefe) – bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert. Für einen Vergleich der Bodenrichtwerte mit denen der Umlandgemeinden Essens kann es erforderlich sein, mit Hilfe der Grundstücksgröße zusätzlich die Gesamtwerte der Grundstücke zu ermitteln.

Bodenrichtwerte gelten nur für solche Grundstücke, die am Markt tatsächlich gehandelt werden können. Für Grundstücke für den Gemeinbedarf, für Versorgungs-, Verkehrs- und öffentliche Grünflächen können sie nur unter Berücksichtigung der nach Entschädigungsgrundsätzen maßgeblichen Grundstücksqualität bzw. des Entwicklungszustandes herangezogen werden.

Bodenrichtwerte können nur dann miteinander verglichen bzw. sachgerecht im Rahmen von Wertermittlungen angewandt werden, wenn sie auf die gleiche Nutzung bezogen und mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten – Wertzahlen für unterschiedliche Baunutzbarkeit (vgl. Kap. 9.5) – ggf. auf die gleiche Geschossflächenzahl (GFZ) umgerechnet worden sind.

8.2 Ableitung und Entwicklung der allgemeinen Bodenrichtwerte

Der Gutachterausschuss ermittelt und beschließt die Bodenrichtwerte alljährlich zum Stichtag 31.12. Die Werte sind in einer Bodenrichtwertkarte dargestellt.

Einzelheiten zu Auskünften und Gebühren siehe Kapitel 10.4. Jedermann kann Einsicht in die Bodenrichtwertkarte nehmen. Darüber hinaus erteilt die Geschäftsstelle Auskünfte aus der Bodenrichtwertkarte. Derzeit werden gemäß Tarifstelle 13 der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung folgende Gebühren erhoben:

mündliche Auskünfte

bis zu einer halben Stunde kostenfrei

beim Überschreiten einer halben Stunde je weitere angefangene halbe Stunde 20 DM

schriftliche Auskünfte

je Antrag einschließlich zwei mitgeteilter Werte oder sonstiger Daten 30 DM

je weiteren mitgeteilten Wert oder weiteres sonstiges Datum 10 DM

Ab dem 01.07.2001 gelten die Tarife der überarbeiteten Verwaltungsgebührenordnung.

Um eine sachgemäße Differenzierung der Bodenpreisentwicklung für die Bereiche des Stadtgebietes vornehmen zu können, wurden für Wohnbaugrundstücke Indexbereiche gebildet, in denen aufgrund umfangreicher, langjähriger Untersuchungen eine jeweils vergleichbare Preisentwicklung festgestellt werden konnte. Für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus bestehen 8 Indexbereiche (A-H), für Grundstücke des Geschosswohnungsbaus 4 Indexbereiche (Nord, Ost, Süd und West). Anlage 2 stellt die Indexbereiche dar.

Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte für Grundstücke mit 1- oder 2-geschossiger Bauweise (individuelle Bauweise) – im wesentlichen für Eigentumsmaßnahmen

Nach Auswertung aller geeigneten Kaufpreise dieser Grundstücks-kategorie für das Berichtsjahr 2000 hat der Gutachterausschuss in Verfolgung der Preisentwicklung beschlossen, die Bodenrichtwerte 2000/2001 für Wohnbaugrundstücke für 1- oder 2-geschossige Bauweise (im wesentlichen für Eigentumsmaßnahmen) differenziert nach Indexbereichen (vgl. Anl.2) anzupassen:

Indexbereiche A, B, C um	+6%
Indexbereiche D, E, F, G, H um	+3%

Der mit 1070 DM/m² (GFZ 0,6) relativ höchste Bodenrichtwert im Essener Stadtgebiet liegt im Wohngebiet Essen-Bredeney, am nordwestlichen Rand des Krupp-Waldes. Der zu 890 DM/m² (GFZ 0,35) ermittelte Bodenrichtwert im Wohngebiet in Essen-Bredeney westlich der Meisenburgschule ist jedoch absolut gesehen der höchste Bodenrichtwert, da sich hier nach Umrechnung auf die GFZ von 0,6 ein Wert von rund 1.120 DM/m² ergäbe.

Bodenrichtwerte für Wohnbaugrundstücke mit 3- oder mehrgeschossiger Bauweise (Geschosswohnungsbau) – im wesentlichen für Eigentumsmaßnahmen

Die Bodenrichtwerte blieben im Vorjahr unverändert und wurden nunmehr in Verfolg der Preisentwicklung um +6% angehoben.

Der relativ höchste Bodenrichtwert dieser Grundstücks-kategorie liegt im Wohngebiet in Essen-Margarethenhöhe, südwestlich der Gruga und beträgt 840 DM/m² bei einer GFZ von 1,0. Im Wohngebiet in Essen-Heisingen, Bereich Bahnhofstraße / Stemmering befindet sich – umgerechnet auf die GFZ 1,0 – mit 910 DM/m² der absolut höchste Bodenrichtwert für 3- oder mehrgeschossig bebaubare Wohnbaugrundstücke im Essener Stadtgebiet.

Bodenrichtwerte für „klassische“ Gewerbegrundstücke

Für unbebaute „klassische“ Gewerbegrundstücke wurden die Bodenrichtwerte um durchschnittlich 4 % erhöht. Sie beziehen sich in der Regel auf Grundstücke in „klassischen“, d.h. im Branchenmix genutzten Gewerbegebieten, in denen die Verwaltungs- oder Einzelhandelsnutzung gegenüber der Produktion nur untergeordnete Bedeutung besitzt. Grundstücke für Büro- und Geschäftsstandorte (tertiärer Wirtschaftssektor) werden i.d.R. auf einem deutlich höheren Preisniveau gehandelt, so dass hierfür diese Bodenrichtwerte nicht angehalten werden können (vgl. Kap. 9.1.2).

Der mit 275 DM/m² höchste Bodenrichtwert für „klassische“ Gewerbegrundstücke in Essen befindet sich im Gewerbegebiet in Essen-Holsterhausen im Bereich Münchener Straße / Gewerbehofstraße.

8.3 Langfristige Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Eine langfristige Übersicht der durch-

schnittlichen Preisentwicklung auf dem Baulandmarkt in Essen im Vergleich mit der Entwicklung der Kosten für die Lebenshaltung in Nordrhein-Westfalen ist in Abb. 8.1 dargestellt.

Als für die Wertermittlung erforderliche Daten hat der Gutachterausschuss am 28.02.2001 die Bodenpreisindexreihen beschlossen. Die Indizes beziehen sich jeweils auf den Stichtag der Bodenrichtwertermittlung (31.12.) und die Basis 1990 = 100. Als längerfristige Übersicht sind sie in Abb. 8.1 noch auf der früheren Basis 1976 = 100 dargestellt.

8.4 Übersicht über die Bodenrichtwerte 2000/2001 in Essen (gemäß § 13 GAVO NW)

Die Werte für gebietstypische Werte (in DM/m²) für Wohnbauflächen und typische Baulandpreise beziehen sich auf Grundstücke in unbebautem Zustand, beitragsfrei nach BauGB und Kommunalabgabengesetz (KAG). Definition der GFZ siehe Kap. 8.1 bzw. Legende zur Bodenrichtwertkarte.

Bodenrichtwerte

Tab. 8.1: Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke

Übersicht über die Bodenrichtwerte gemäß § 13 der Gutachterausschussverordnung

Auf der Grundlage der gemäß § 196 Abs. 1 BauGB ermittelten Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss in der Sitzung vom 28.02.2001 folgende typische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte erstellt und beschlossen.

	gute Lage [DM/m²]	mittlere Lage [DM/m²]	mäßige Lage [DM/m²]
<u>Baureife Grundstücke für individuellen Wohnungsbau</u>			
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche: 350-800 m² erschließungsbeitragsfrei	680	530	330
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Grundstücksfläche: 250-500 m² erschließungsbeitragsfrei	775	510	390
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche: 150-300 m² erschließungsbeitragsfrei	940	630	475
<u>Baureife Grundstücke für Geschosswohnungsbau</u>			
Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20% des Rohertrages GFZ ca. 1,2 Geschosse: III - V erschließungsbeitragsfrei	680	610	440
Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil von über 20% bis 80% des Rohertrages GFZ ca. 1,2 Geschosse: III - V erschließungsbeitragsfrei	k.A.	k.A.	k.A.
Eigentumswohnungen GFZ ca. 1,2 Geschosse: III - V erschließungsbeitragsfrei	680	610	440
<u>Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung</u>			
Klassisches Gewerbe (ohne tertiäre Nutzung) gewerbliche Nutzung über 80 % des Rohertrages erschließungsbeitragsfrei	210	165	145

Bodenrichtwerte

Indexentwicklung 1976 – 2000

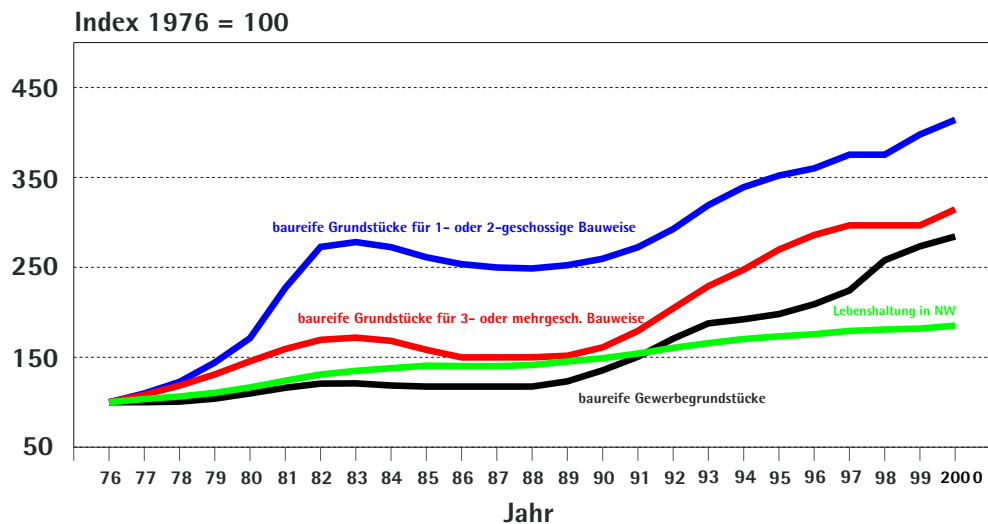


Abb. 8.1: Indexentwicklung

8.5 Anwendung von Bodenrichtwerten in der Wertermittlung

Im konkreten Wertermittlungsfall können zur Ermittlung des Bodenwertes neben oder anstelle von geeigneten Vergleichskaufpreisen geeignete allgemeine oder ggf. besondere Bodenrichtwerte herangezogen werden (§ 13 Abs. 2 WertV). Die sachgerechte Verwendung von Bodenrichtwerten ermöglicht in aller Regel eine rasche und zutreffende Wertermittlung insbesondere in den Fällen, in denen keine bzw. nicht ausreichende Vergleichskaufpreise vorliegen. Nach neuerer Rechtsprechung dürfen jedoch geeignete Vergleichskaufpreise bei der Wertermittlung nicht unberücksichtigt bleiben.

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks von den wertbestimmenden Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks bewirken ent-

sprechende Abweichungen seines Bodenwertes vom Bodenrichtwert. Insbesondere sind bei der Wertermittlung im Einzelfall zu berücksichtigen:

- Grundstücksqualität
- spezielle Lage
- Art der baulichen Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung
- Erschließungszustand
- Grundstücksgestalt und -zuschnitt
- Rechte, Lasten und Beschränkungen
- Immissionen
- Baugrundverhältnisse

In der Legende zur Bodenrichtwertkarte sind keine Hinweise mehr auf die Grundstückstiefe enthalten. Die Grundstückstiefe ist seit Jahren nicht mehr auswertungsrelevant, da die Bodenrichtwerte neben anderen Parametern in erster Linie auf die Geschossflächenzahl als Maß der baulichen Nutzung abgestellt werden. Daraus darf jedoch nicht geschlossen werden, die Grundstückstiefe habe keine wertmäßige Auswirkung mehr. Vielmehr sind die in der Fachliteratur dargestellten Verfahren zur Bewertung von Frei- und Hinterlandflächen entsprechend anzuwenden.

Wertermittlung

9. Für die Wertermittlung erforderliche Daten

9.1 Rahmenwerte für besondere Grundstücksqualitäten

9.1.1 Nichtbauland

Bodenrichtwerte werden in Essen nur für unbebaute Baugrundstücke abgeleitet. Für sonstige Flächen (Nichtbauland) hat der Gutachterausschuss nach Auswertung der Kaufpreissammlung folgende Rahmenwerte als für die Wertermittlung erforderliche Daten abgeleitet, beschlossen und veröffentlicht. Das im großstädtischen Ballungsgebiet naturgemäß geringere Aufkommen von Verkaufsfällen ist zu berücksichtigen.

Stichtag 01.01.1999

1. Flächen der Land- und Forstwirtschaft i.S. v. § 4 Abs. 1 Ziff. 1 WertV

Flächen, die zur Zeit land- und forstwirtschaftlich genutzt werden oder nutzbar sind und von denen anzunehmen ist, dass sie nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur land- und forstwirtschaftlichen Zwecken, nicht aber als Ausgleichs- und Ersatzfläche dienen werden:

Ackerland:	ca. 8 DM/m ²
Wiesen, Weide:	Wertabschlag ca. 20 bis 30 % vom Ackerlandwert
forstwirtschaftliche Flächen (incl. Aufwuchs)	2 DM/m ²

2. Flächen der Land- und Forstwirtschaft i.S. § 4 Abs. 1 Ziff. 2 WertV (begünstigtes Agrarland)

Zum Beispiel zusätzliche, der privaten Erholung dienende Flächen, wie private Gärten ohne unmittelbaren Bezug

zum Hausgrundstück, Kleingartenanlagen.

Begünstigtes Agrarland
für das gesamte
Stadtgebiet i.M. 18 DM/m²

3. Hausgärten mit Bezug zum Hausgrundstück (Flächengröße bis 400 m²)

Wertansatz: i.M. 20 %
des speziellen
Bauland-Lagewertes

9.1.2 Grundstücke für „höherwertiges“ Gewerbe

Für durch „höherwertiges“ Gewerbe (tertiäre Nutzung) nutzbare Grundstücke können wegen der geringen Zahl veräußerter Grundstücke keine Bodenricht- oder -rahmenwerte abgeleitet werden. Nachstehend sind jedoch zur Marktorientierung Wertspannen für unbebaute Grundstücke angegeben, die aus Kaufpreisen der Jahre 1994–1998 abgeleitet wurden. Besonders hinzuweisen ist auf die deutliche Abhängigkeit des Bodenwertes von der realisierbaren Geschossfläche.

Bürostandorte

(unterstellte GFZ i.D. 2,0):

-in normalen Bürolagen und Büroparks:	400 – 1.000 DM/m ²
-in bevorzugten Bürolagen:	1.000 – 2.000 DM/m ²

Gewerbeparks 150 – 300 DM/m²

Standorte für Handel wie Kfz-Handel, großflächiger Einzelhandel u.ä.:

bis zum Doppelten der
umliegenden Bodenrichtwerte

9.1.3 Innenstadtgrundstücke

Für Grundstücke in Innenstadtlagen und für die Büro- und Geschäftslagen Huyssenallee/Rüttenscheid hat der

Gutachterausschuss 1997 und 1999 aus Kaufpreisen bebauter Grundstücke Rahmenwerte für den Bodenwertanteil abgeleitet und in einer Karte dargestellt. Definitionsgemäß handelt es sich nicht um Bodenrichtwerte im Sinne von § 196 BauGB. Über die ermittelten Werte wird als für die Wertermittlung erforderliche Daten zu derzeit folgenden Konditionen schriftlich Auskunft erteilt:

Bis zu 2 Werte	30 DM
je weiterer mitgeteilter Wert	10 DM
Komplette Karte Innenstadt (alle 13 Werte)	140 DM
Komplette Karte Huyssenallee / Rüttenscheid (alle 10 Werte)	110 DM
Komplette Karte Hachestraße / Am Hauptbahnhof (alle 10 Werte)	110 DM

9.1.4 Grundstücke in Sanierungsgebieten

Für die städtebaulichen Sanierungsgebiete Borbeck, Steele, Segeroth, Werden und Kettwig sind besondere Bodenrichtwerte als Rahmenwerte abgeleitet, die die besonderen Verhältnisse dieser Bereiche berücksichtigen. Ermittelt wurden Werte zum Stichtag der Einleitung des Sanierungsverfahrens (Anfangswerte) sowie für den planerischen Endzustand (Endwerte). Hierbei wird noch unterschieden nach Werten, die

- den Endzustand bei völliger Verwirklichung der Sanierungsziele
- und
- den am Wertermittlungsstichtag erreichten Zustand widerspiegeln. Neuester Wertermittlungsstichtag ist der 01.01.2000.

Alle Werte sind in Teilkarten dargestellt; diese können bei der Geschäftsstelle käuflich erworben werden (Preis je Blatt 26 DM zzgl. Versandkosten).

Wertermittlung

9.2 Liegenschaftszinssätze

Definitionsgemäß ist der Liegenschaftszinssatz der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt verzinst wird. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen zugeordneten Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter

Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens zu ermitteln (§ 11 WertV). Die in Tab. 9.1 angegebenen Liegenschaftszinssätze wurden am 08.05.2001 nach dem „Verfahren MÖCKEL“ (vgl. Gerardy/Möckel/Troff: Praxis der Grundstücksbewertung, Verlag moderne Industrie) aus der

Kaufpreissammlung abgeleitet und vom Gutachterausschuss beschlossen.

Für rein gewerblich genutzte Grundstücke - Geschäftsgrundstücke - sind im Grundstücksmarktbericht 1999 die geschätzten Liegenschaftszinssätze von 5,0% bis 6,0% angegeben.

Objektart	Restnutzungsdauer	Liegenschaftszinssatz %	Rohertragsvervielfältiger	Anzahl der Vergleichsfälle
1. Dreifamiliengebäude		3,0% bis 4,0%	18	33
2. Mietwohngebäude	<40 Jahre	4,0% bis 5,0%	13	23
	40 bis 60 Jahre	5,0% bis 6,0%		94
	>60 Jahre	5,5% bis 6,5%		12
3. Mietwohngebäude mit gewerblichem Mietanteil bis 20%		5,5% bis 6,5%		6

Tab. 9.1:
Liegenschaftszinssätze 2001

Modellparameter für die Auswertung der Liegenschaftszinssätze für Wohn- und gemischt genutzte Grundstücke bis 20% gewerblichem Mietanteil

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer der Gebäudesubstanz: 90 Jahre

Die Restnutzungsdauer ist entsprechend der von der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NW empfohlenen Tabelle zur Berücksichtigung von Modernisierungen zu ermitteln

Erträge: Nachhaltig erzielbare Reinerträge (Basis Mietspiegel 01.07.1998, Tabelle 2. (ohne Betriebskosten) abzgl. Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten:

- Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis nach Ziffer 9.5 dieses Marktberichtes

9.3 Rohertragsvervielfältiger

Bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze 2001 hat der Gutachterausschuss für ausgewählte

Objektgruppen Rohertragsvervielfältiger aus Kaufpreisen abgeleitet und beschlossen.

Objektart	aus angemessenen Mieten ³⁾		
	Vervielfältiger	Anzahl ¹⁾	S ²⁾
Dreifamiliengebäude	18	33	
Mietwohngebäude	13	129	

Tab. 9.2:
Rohertragsvervielfältiger 2001

¹⁾ Anzahl der herangezogenen Kauffälle

²⁾ S = Standardabweichung des Mittelwerts

³⁾ Der Rohertrag ist anhand des Mietspiegels, Tab.2. abzuleiten (ohne Betriebskosten)

Wertermittlung

9.4 Gebädefaktoren

Die in den Kapiteln 5.21 und 6.3 aufgeführten Durchschnittskaufpreise können als Gebädefaktoren angesehen werden. Sie sind jedoch zur Wertermittlung im Einzelfall nur bedingt geeignet.

9.5 Bewirtschaftungskosten (§ 18 WertV)

Im Ertragswertverfahren ist zur Ermittlung des Reinertrages eines Objektes der Rohertrag um die Bewirtschaftungskosten zu mindern. Hierfür haben sich in Essen für folgende Teile der Bewirtschaftungskosten die Sätze der II. Berechnungsverordnung i.d.F. vom 12.10.1990, zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.06.1996, als marktkonform erwiesen bzw. wurden in Teilen neu ermittelt:

Verwaltungskosten:

je Wohneinheit: 480 DM
(nach II. BV: höchstens 420 DM)
bei Wohnungseigentum 570 DM

je gewerbliche
Mieteinheit: 350 bis 450 DM

je Garage 65 DM

Instandhaltungskosten:

für Normalwohnungen (50-90 m²) mit einer Ausstattung mit Sammelheizung, Bad und WC ohne Aufzug je m² Wohnfläche bzw. () je m² Geschossfläche

Stand Februar 2001 (Indizierung mit dem Index für Instandhaltungskosten, Land NRW)

Baujahr bzw. fiktives Baujahr nach Modernisierung

vor 1970	22,80 DM	(16,45 DM)
1970 - 1979	17,35 DM	(12,50 DM)
nach 1979	14,10 DM	(10,20 DM)

je Garage i.M. 160 DM

Mietausfallwagnis:

Mietwohnobjekte: 2 % des Rohertrages

Bei gewerblichen Mieteinheiten liegen die Sätze je nach Risikoeinschätzung höher.

Betriebskosten:

Soweit nicht als Umlage neben der Miete erhoben, werden möglichst tatsächliche, nachhaltige Beträge für öffentliche Abgaben, Schornsteinreinigung und Versicherungen angesetzt.

9.6 Umrechnungskoeffizienten für abweichende Geschossflächenzahl

Hinweis:

Die Definition der den Bodenrichtwerten zugrunde liegenden Geschossflächenzahl entspricht der Baunutzungsverordnung vom 19.12.1986 und somit nicht dem Stand nach der Novellierung. Dies ist bei der Ermittlung der bodenwertrelevanten Geschossflächenzahl zwingend zu berücksichtigen. Zu bilden ist hierfür der Quotient aus „Gesamtgeschossfläche“ und „Grundstücksfläche“. Die Gesamtgeschossfläche ist die Summe der Geschossflächen aller zu Wohn- und Gewerbebezwecken genutzten Gebäudeteile in Voll- und Nichtvollgeschoss, soweit sie genehmigt oder genehmigungsfähig sind.

Die in Anlage 3 aufgeführten Umrechnungskoeffizienten geben den Einfluss der baulichen Ausnutzbarkeit eines Grundstücks auf den Bodenwert an. Abgeleitet wurden sie unter Berücksichtigung der oben angeführten Definition auf der Grundlage des Kaufpreismaterials eines längeren Zeitraums und erstmals im Amtsblatt der Stadt Essen vom 30.05.1980 veröffentlicht. Diese Koeffizienten können auch heute angewendet werden. Sie entsprechen im übrigen den Koeffizienten der Anlage 23 WertR 76/96.

Beispiel:

Gesucht: Bodenwert eines zu beurteilenden Grundstücks bei einer tatsächlichen GFZ von 0,75. Das zu beurteilende Grundstück stimmt in seinen wesentlichen Merkmalen mit dem Bodenrichtwertgrundstück überein.

Bodenrichtwert des zum Vergleich heranzuziehenden Grundstücks:
440 DM/m² bei GFZ 0,6.

Lösung: Die Tabelle der Anlage 3 ergibt einen Umrechnungsfaktor von 1,11. Somit Bodenwert des zu beurteilenden Grundstücks:

$$440 \text{ DM/m}^2 * 1,11 = 488 \text{ DM/m}^2 \\ \text{oder} \\ \text{rund } 490 \text{ DM/m}^2.$$

Die seinerzeitigen Auswertungen führen zu folgenden ausgeglichenen Wertgleichungen:

$$W_1 = 0,6 * \sqrt{g_1} + 0,2 * g_1 + 0,2$$

$$W_2 = 0,6 * \sqrt{g_2} + 0,2 * g_2 + 0,2$$

worin

W_1 = Wertzahl des zu beurteilenden Grundstücks

W_2 = Wertzahl des Bodenrichtwertgrundstücks

g_1 = tatsächlich realisierte bzw. realisierbare GFZ des zu beurteilenden Grundstücks

g_2 = realisierbare GFZ des Bodenrichtwertgrundstücks

GFZ = Geschossflächenzahl

Die Wertgleichungen sind bezogen auf $W = 1,0$ bei $g = 1,0$.

Bezogen auf das oben genannte Beispiel ergibt sich

$$W_1 = 0,6 * \sqrt{0,75} + 0,2 * 0,75 + 0,2$$

$$W_2 = 0,6 * \sqrt{0,6} + 0,2 * 0,6 + 0,2$$

$$\frac{W_1}{W_2} = \frac{0,870}{0,785} = 1,11$$

$$440 \text{ DM/m}^2 * 1,11 = 488 \text{ DM/m}^2 \text{ oder} \\ \text{rund } 490 \text{ DM/m}^2.$$

Nähere Ausführungen hierzu finden sich bei TIEMANN: „Zur Beziehung von Baunutzbarkeit und Bodenwert - Ermittlung von Umrechnungskoeffizienten“, Vermessungswesen und Raumordnung 1976, S. 355 ff.

Wertermittlung

9.7 Wertminderung wegen Alters im Sachwertverfahren

Auf der Grundlage des Kaufpreismaterials eines längeren Zeitraumes sind aus dem Verhältnis Kaufpreis-anteil Gebäude zum Neubauwert (Herstellungswert am Stichtag des Verkaufes) Wertminderungsfaktoren für Wohngebäude in Essen ermittelt worden. Sie berücksichtigen für den Normalfall die mit zunehmendem Alter eines Gebäudes eintretende Verringerung von Gebrauchsdauer und Gebrauchswert. Sie erfassen damit auch die Wertminderung, die ein Gebäude in seiner Wirtschaftlichkeit deshalb erfahren hat, weil es nach den Baugewohnheiten des maßgeblichen Errichtungszeitraumes erstellt wurde (vgl. § 18 WertV). Hierdurch wird der überwiegende Teil der sonst schwer erfassbaren wirtschaftlichen Wertminderung wesentlich sicherer und

insbesondere marktgerechter erfasst als bei den klassischen Abschreibungsverfahren (linear, nach Ross, parabolisch etc.).

Anlage 4 gibt die Wertminderung wegen Alters im Sachwertverfahren in % des Herstellungswertes von Gebäuden (vgl. § 17 Abs. 1 und 2 WertV) wieder. Für Nichtwohngebäude sollen andere geeignete Wertminderungstabellen verwendet werden.

9.8 Abweichungen der Kaufpreise vom ermittelten Sachwert

Im Zuge der Kaufpreisauswertungen wurden bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken systematische Abweichungen zwischen tatsächlich gezahlten Kaufpreisen und Nachkalkulationen mittels Sachwertverfahren festgestellt. Der Gutachterausschuss hat 1997 nach einer erneu-

ten statistischen Untersuchung durch Gegenüberstellung von Vergleichswertverfahren und Sachwertverfahren der Objekte Zu- bzw. Abschläge vom Sachwert beschlossen, mit denen die im Sachwertverfahren erhaltenen Ergebnisse für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke korrigiert werden können (Tab. 9.3).

Sachwert in DM	Zu-/Abschlag (%)	Sachwert in DM	Zu-/Abschlag (%)
175.000	+ 14	400.000	- 5
200.000	+ 9	450.000	- 7
225.000	+ 6	500.000	- 8
250.000	+ 4	600.000	- 10
275.000	+ 2	700.000	- 11
300.000	0	800.000	- 12
350.000	- 3	900.000	- 13

Die Zu- bzw. Abschläge sind auf volle 500 DM zu runden.

Interpolationen sind nicht erforderlich, Extrapolationen nicht zulässig.

Sachwert < 175.000 DM: ggf. nach gutachterlichem Ermessen höherer Zuschlag

Sachwert > 900.000 DM: Einzelfallbeurteilung hinsichtlich der Marktlage, da sich derartige Objekte deutlich vom Durchschnitt des Vergleichsmaterials unterscheiden (insbesondere Villen)

Grundlage der Auswertung:

Normalherstellungskosten auf der Basis 1980 = 100

Baupreisindex für das Land Nordrhein-Westfalen für 1- und 2- Familienhäuser

Gesamtnutzungsdauer 90 Jahre

Alterswertminderung nach TIEMANN (vgl. Anlage 4), diese enthält bereits

Komponenten der wirtschaftlichen Wertminderung

Tab. 9.3
Abweichung der Kaufpreise vom ermittelten Sachwert (Kaufpreisauswertung 1997) für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Wertermittlung

Beschuß über	Datum	Amtsblatt		Bemerkung
		Nr.	Datum	
Bodenpreisindexreihen	jährlich			vgl. Anlage 1
Übersicht über die Bodenrichtwerte	jährlich			vgl. Kap. 8.4
Umrechnungskoeffizienten-Wertzahlen für unterschiedliche Baunutzbarkeit	21.04.1980	22	30.05.1980	vgl. Anlage 3
Wertminderung wegen Alters im Sachwertverfahren	21.04.1980	22	30.05.1980	vgl. Anlage 4
Liegenschaftszinssätze	21.04.1980	22	30.05.1980	
Rahmenwerte für Reines Agrarland unterschiedlicher Nutzungsarten	21.04.1980	22	30.05.1980	
Umrechnungskoeffizienten-Wertzahlen für unterschiedliche Baunutzbarkeit	07.04.1981	20	15.05.1981	
Wertminderung wegen Alters im Sachwertverfahren	07.04.1981	20	15.05.1981	
Liegenschaftszinssätze	07.04.1981	20	15.05.1981	
Rahmenwerte für Reines Agrarland unterschiedlicher Nutzungsarten	07.04.1981	20	15.05.1981	
Liegenschaftszinssätze	1981	24	12.06.1981	
Liegenschaftszinssätze	1987	2	16.01.1987	
Rahmenwerte für Reines Agrarland unterschiedlicher Nutzungsarten	1987	2	16.01.1987	
Abweichung der Kaufpreise vom ermittelten Sachwert	1992	-	-	
Rahmenwerte für Nichtbauland	1994	37	16.09.1994	
Liegenschaftszinssätze	1994	50	16.12.1994	
Liegenschaftszinssätze	26.06.1996	-	-	
Rahmenwerte Innenstadt	23.01.1997	-	-	vgl. Kap. 9.1.3
Abweichung der Kaufpreise vom ermittelten Sachwert	29.04.1997	-	-	vgl. Kap. 9.6
Liegenschaftszinssätze	22.05.1997	-	-	vgl. Kap. 9.2
Rahmenwerte südliche Innenstadt	11.08.1997	-	-	vgl. Kap. 9.1.3
Rohertragsvervielfältiger	24.11.1997	-	-	vgl. Kap. 9.3
Rahmenwerte für Nichtbauland	14.12.1998	-	-	vgl. Kap. 9.1.1
Rahmenwerte Hachestraße / Am Hauptbahnhof	22.04.1999	-	-	vgl. Kap. 9.1.3
Liegenschaftszinssätze	08.05.2001	-	-	vgl. Kap. 9.2
Rohertragsvervielfältiger	08.05.2001	-	-	vgl. Kap. 9.3

Tab. 9.4: Übersicht über die vom Gutachterausschuss beschlossenen, für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Auszug)
Im Einzelfall erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Auskunft (z.T. gebührenpflichtig).

Produkte

10. Produkte

Dieser Bericht über den Grundstücksmarkt enthält eine Vielzahl von Informationen für Wertermittlungssachverständige und für interessierte Laien.

Weitergehende Informationen sind

- Gutachten
- Bodenrichtwertauskünfte
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung.

10.1 Gutachten

Der Gutachterausschuss erstattet gebührenpflichtige Gutachten, soweit Antragsberechtigte gem. § 193 BauGB (Eigentümer, gleichstehende Berechtigte, Gerichte oder Behörden) dies beantragen. Einen Überblick über die derzeit anfallenden Gebühren gibt Tab. 10.1.

Ein Gutachten über eine Eigentumswohnung mit einem Verkehrswert von 270.000 DM kostet derzeit zum Beispiel rd. 1.850 DM, die Begutachtung eines Mehrfamilienhauses mit einem Verkehrswert von 700.000 DM rd. 2.850 DM (jeweils incl. Umsatzsteuer).

Werden im Rahmen des Gutachtens die Werte von Rechten oder Belastungen (z.B. Erbbaurecht, Nießbrauch, Wohnungsrecht) ermittelt, werden auf die Gebühren Zuschläge erhoben. Maßgeblich ist stets der Verkehrswert zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung.

Ein Vordruck für den Antrag ist diesem Marktbericht als Anlage 6 beigelegt. Dieser Antrag enthält auch einen Auszug aus der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung NW vom 13.12.1994. Für nach dem 30.06.2001 gestellte Anträge gilt eine neue Gebührenordnung.

10.2 Auskünfte über Bodenrichtwerte und für die Wertermittlung erforderliche Daten

Diese Informationsmöglichkeit ist in

Kap. 8.2 dargestellt. Für die Wertermittlung erforderliche Daten werden grundsätzlich nur schriftlich abgegeben.

10.3 Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses werden in erster Linie die für die Wertermittlung erforderlichen Daten sowie Bodenrichtwerte abgeleitet. Unter den nachstehend angegebenen Voraussetzungen können Dritte Auskünfte aus der Kaufpreissammlung erhalten. Hierzu muss

- Ein berechtigtes Interesse schriftlich dargelegt werden
- Sichergestellt sein, dass die Auskunft keine Angaben enthält, die sich auf natürliche Personen beziehen lassen (Anonymisierung)
- Die sachgerechte Verwendung der übermittelten Daten gewährleistet erscheinen.

Ein berechtigtes Interesse ist regelmäßig anzunehmen, wenn die Auskunft von Behörden zur Erfüllung ihrer Aufgaben oder von öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Grundstückswertermittlung zur Begründung ihrer Gutachten beauftragt wird.

Ein Vordruck für den Antrag ist diesem Marktbericht als Anlage 7 beigelegt.

10.4 Produkte und Gebühren

Die Gebühren für die Produkte und Dienstleistungen des Gutachterausschusses werden nach der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung (AVwGebO, GV NW 1990 S. 308 in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.12.1994) erhoben. Ab dem 01.07.2001 gelten die Tarife der neuen Verwaltungsgebührenordnung

Bodenrichtwerte

- **digital (CD-ROM)** 250 DM
 - CD-Rom mit mehrfarbiger digitaler Bodenrichtwertkarte und digitalem Stadtplan
 - Straßensuchfunktion
 - stufenloses Zoomen
 - wertrelevante Parameter wie Art und Maß der baulichen Nutzung in der Info-Box zu jedem Punkt
 - offizieller Name und Beschreibung des Bodenrichtwert-Punkts übertragbar in ein Gutachten
 - Druck eines Kartenausschnitts im Maßstab 1 : 20.000
 - Legende zur Bodenrichtwertkarte
 - Hilfe zur Umrechnung bei abweichender Geschossflächenzahl
 - Bodenpreisindizes für zurückliegende Wertermittlungsstichtage
- **Update** auf die Vorjahresversion 180 DM
- **analog** (Ausgabe in schwarzweiß)
 - gesamte Karte 150 DM
 - Teilblatt 26 DM
- **Sanierungsgebiete** (Besondere Bodenrichtwerte) je Blatt 26 DM
- **Mündliche Auskunft**
 - bis zu einer halben Stunde kostenfrei
 - beim Überschreiten einer halben Stunde je weitere angefangene halbe Stunde 20 DM
- **Schriftliche Auskunft**
 - je Antrag einschließlich zweier mitgeteilter Werte 30 DM
 - jeder weitere mitgeteilte Wert 10 DM

Produkte

Rahmenwerte

- je Antrag einschließlich zweier mitgeteilter Werte 30 DM
- je weiteren mitgeteilten Wert 10 DM
- Komplette Karte Innenstadt 140 DM
- Komplette Karte Huysenallee/Rüttenscheid 110 DM
- Komplette Karte Hachestr./Am Hauptbf. 110 DM

Sonstige Auskünfte

- Aus der Kaufpreissammlung
 - je Wertermittlungsfall bis einschließlich fünf mitgeteilter Vergleichsfälle
 - a) über unbebaute Grundstücke 150 DM
 - b) über bebaute Grundstücke 200 DM
 - jeder weitere mitgeteilte Vergleichswert 10 DM
- Über für die Wertermittlung erforderliche Daten
 - je Antrag einschließlich zweier mitgeteilter Werte 30 DM
 - jeder weitere mitgeteilte Wert 10 DM

Bodenrichtwertkarte und Grundstücksmarktbericht

können im Abonnement bezogen werden. Nähere Informationen bei der Geschäftsstelle.

Bei Versand wird eine Versandkostenpauschale von 5 DM erhoben.

Neue Tarife
ab dem
01.07.2001

Gutachten

Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss

über unbebaute Grundstücke, Rechte an unbebauten Grundstücken sowie über die Höhe anderer Vermögensvor- und -nachteile

a) bis	150.000 DM	3,5 v.T. des Wertes	zuzüglich 450 DM
b) über bis	150.000 DM 500.000 DM	3,0 v.T. des Wertes	zuzüglich 525 DM
c) über bis	500.000 DM 1.000.000 DM	1,5 v.T. des Wertes	zuzüglich 1.275 DM
d) über	1.000.000 DM	0,75 v.T. des Wertes	zuzüglich 2.025 DM

über bebaute Grundstücke, Rechte an bebauten Grundstücken sowie über die Höhe anderer Vermögensvor- und -nachteile

a) bis	250.000 DM	4,0 v.T. des Wertes	zuzüglich 550 DM
b) über bis	250.000 DM 1.500.000 DM	2,0 v.T. des Wertes	zuzüglich 1.050 DM
c) über	1.500.000 DM	1,0 v.T. des Wertes	zuzüglich 2.550 DM

über Mietwerte oder Pachtwerte bei einem Monatsmiet-(pacht-)wert

a) bis	5.000 DM	30 v.H. des Monatsmiet-(pacht-)wertes	mindestens 450 DM
b) über	5.000 DM	15 v.H. des Monatsmiet-(pacht-)wertes	zuzüglich 750 DM

Tab. 10.1 Gebührensätze

Noch Fragen? Bitte zögern Sie nicht, die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses anzurufen – wir helfen Ihnen gern!

Entwicklung

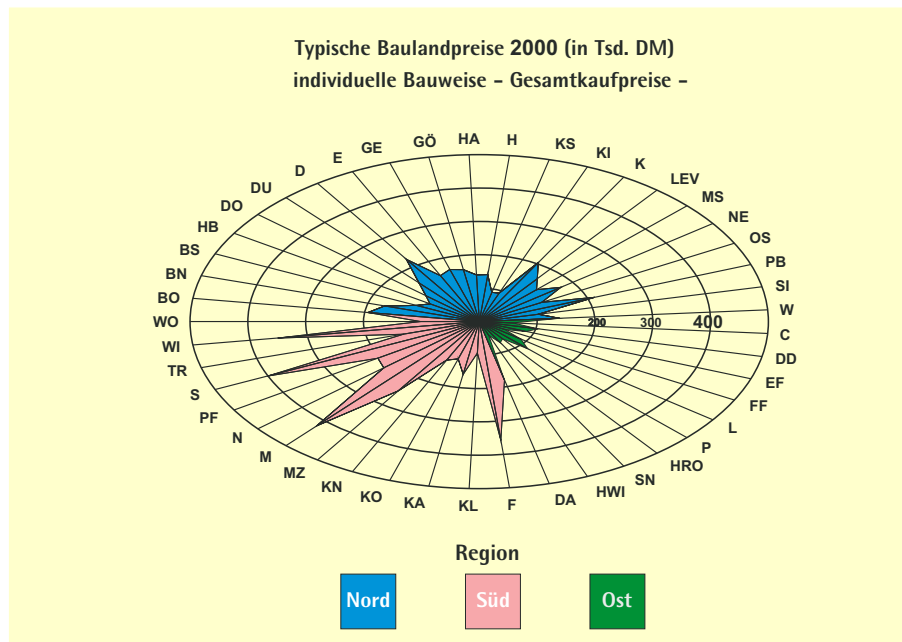


Abb. 12.1: Typische Gesamtkaufpreise für Baugrundstücke der individuellen Bauweise (Reihenhäuser/Doppelhaushälften, Grundstücksfläche 250 bis 350 m²)

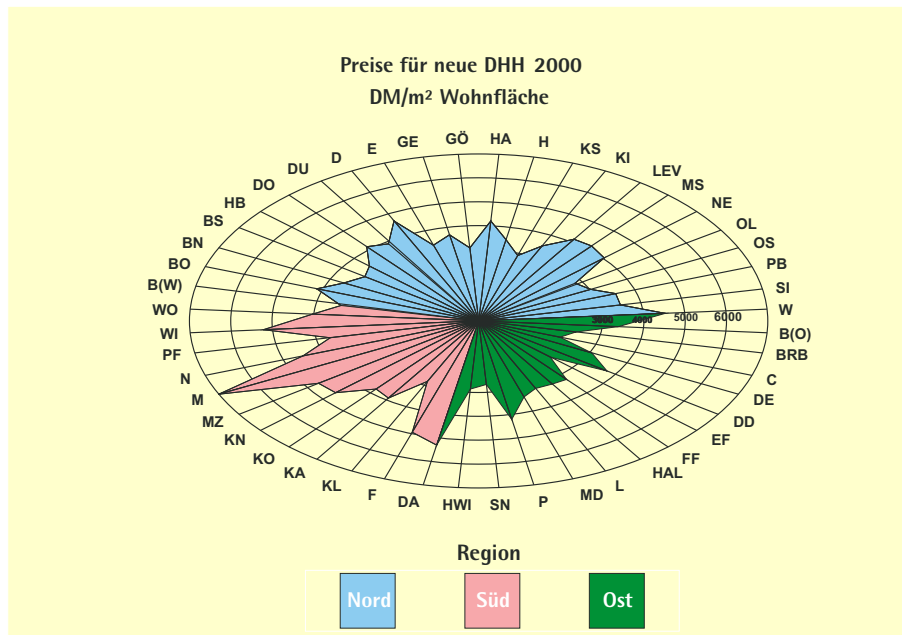


Abb. 12.2: Typische Gesamtkaufpreise für Neubauten der individuellen Bauweise (Reihenhäuser/Doppelhaushälften, Grundstücksfläche 250 bis 350 m²)

Entwicklung

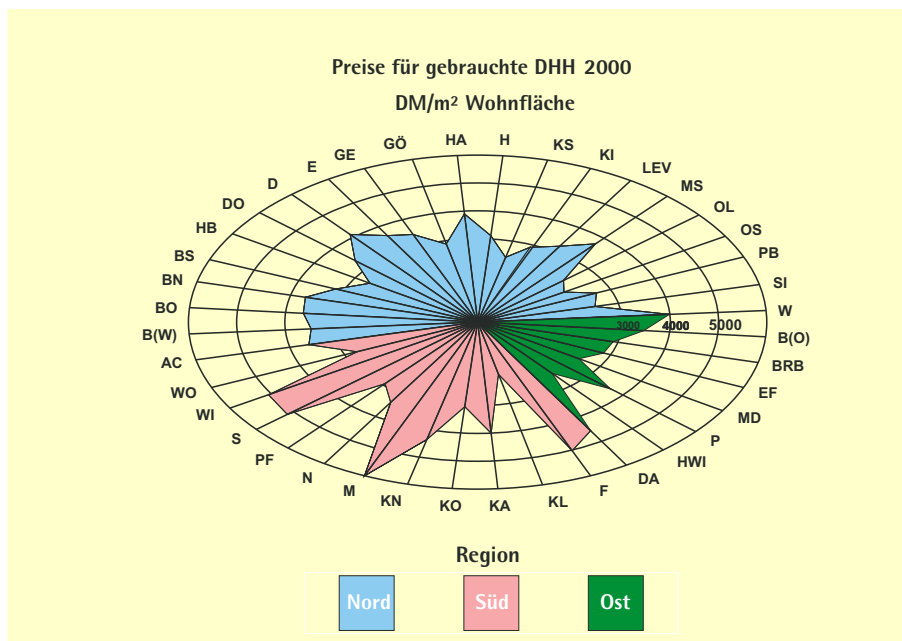


Abb. 12.3: Typische Gesamtkaufpreise für gebrauchte Immobilien der individuellen Bauweise (Reihenhäuser/Doppelhaushälften, Grundstücksfläche 250 bis 350 m², Baujahre 1950 bis 1974, Wohnfläche zwischen 90 und 140m²)

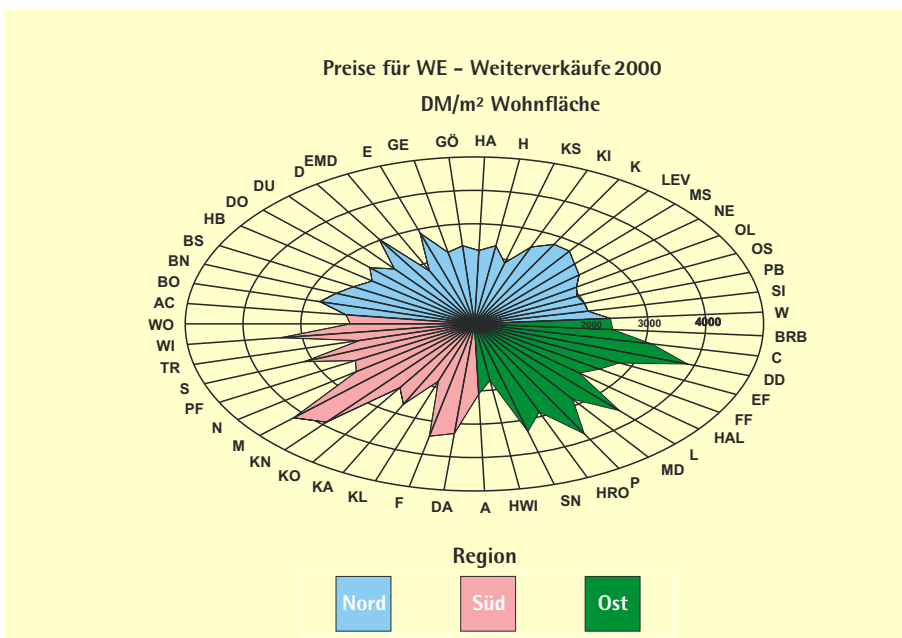


Abb. 12.4: Typische Gesamtkaufpreise für gebrauchte Immobilien Weiterverkäufe von Wohnungseigentum Baujahre 1950 bis 1974, Wohnfläche zwischen 90 und 140m²

Anlage 1

1- und 2- Familienhäuser Neubauten mittlere Kaufpreise (DM) 1998 – 2000



Bodenpreisindexreihen

Die Preisindizes gelten für gleichartige Grundstücke in den jeweiligen Bereichen (Indexbereichen).

Sie beziehen sich jeweils auf den 31.12. jeden Jahres.

Bei der Anwendung der Indizes sind zwischenzeitlich eingetretene Strukturveränderungen zu berücksichtigen.

I. Bodenpreisindexreihen

für Grundstücke für 1- und 2-geschossige Bauweise (im wesentlichen für Eigentumsmaßnahmen)

Indexbasis 31.12.1990 = 100

Bezugs- zeitpunkt	Indexbereich								
	A	B	C	D	E	F	G	H	i.D.*
31.12.1979	61,5	59,1	53,4	59,4	66,8	61,1	53,4	62,3	(59,6)
31.12.1980	76,2	73,2	66,3	73,6	82,8	75,7	66,2	77,2	(73,8)
31.12.1981	93,8	90,0	81,4	90,5	101,9	93,1	81,4	95,0	(90,9)
31.12.1982	108,8	104,5	94,5	105,0	113,1	108,0	94,5	110,3	(104,7)
31.12.1983	108,8	104,5	94,5	105,0	113,1	108,0	94,5	110,3	(104,7)
31.12.1984	104,5	100,3	90,8	100,8	108,6	103,6	90,7	105,8	(100,5)
31.12.1985	100,3	100,3	95,2	90,7	97,7	93,3	90,7	95,2	(95,4)
31.12.1986	100,3	100,3	95,2	90,7	97,7	93,3	90,7	95,2	(95,4)
31.12.1987	95,2	95,2	90,6	90,7	95,2	88,5	90,7	95,2	(92,7)
31.12.1988	95,2	95,2	95,2	95,2	95,2	88,7	95,2	95,2	(94,5)
31.12.1989	95,2	95,2	95,2	95,2	95,2	95,2	95,2	95,2	(95,3)
31.12.1990	100	100	100	100	100	100	100	100	(100)
31.12.1991	106,0	106,0	106,0	100,0	106,0	106,0	100,0	108,0	(104,7)
31.12.1992	116,6	116,6	116,6	110,0	116,6	116,6	110,0	118,8	(115,2)
31.12.1993	123,6	123,6	130,6	116,6	123,6	123,6	123,2	133,0	(124,7)
31.12.1994	131,0	131,0	138,4	123,6	127,3	127,3	126,9	137,0	(130,3)
31.12.1995	138,9	134,9	146,7	123,6	131,1	127,3	126,9	145,2	(134,3)
31.12.1996	138,9	138,3	146,7	136,0	131,1	127,3	126,9	145,2	(136,3)
31.12.1997	147,2	146,6	155,5	144,2	139,0	140,0	139,6	155,4	(145,9)
31.12.1998	147,2	146,6	155,5	144,2	139,0	140,0	139,6	155,4	(145,9)
31.12.1999	156,0	155,4	164,8	152,9	147,3	148,4	148,0	164,7	(154,7)
31.12.2000	165,4	164,7	174,7	157,5	151,7	152,9	152,4	169,6	(161,1)

II. Bodenpreisindexreihen

zur Ermittlung der Bodenrichtwerte für zurückliegende
Stichtage bis 31.12.1975

Grundstücke mit 3- oder mehrgeschossiger Bauweise
(Geschosswohnungsbau - im wesentlichen für

Eigentumsmaßnahmen)

Indexbasis 31.12.1990 = 100

Bezugs- zeitpunkt	Indexbereiche			
	West	Nord	Ost	Süd
31.12.1975	66,2	52,6	55,9	54,1
31.12.1976	73,8	55,8	59,0	56,6
31.12.1977	77,9	60,8	65,5	64,0
31.12.1978	81,0	66,1	73,0	73,3
31.12.1979	85,5	75,0	83,3	84,1
31.12.1980	90,9	83,7	93,4	94,7
31.12.1981	100,2	91,1	100,2	100,2
31.12.1982	105,2	95,6	105,2	105,2
31.12.1983	103,1	93,7	103,1	103,1
31.12.1984	101,0	91,8	101,0	101,0
31.12.1985	90,9	82,6	90,9	90,9
31.12.1986	90,9	82,6	90,9	90,9
31.12.1987	90,9	82,6	90,9	90,9
31.12.1988	90,9	82,6	90,9	90,9
31.12.1989	90,9	90,9	90,9	90,9
31.12.1990	100	100	100	100
31.12.1991	115,0	115,0	110,0	110,0
31.12.1992	132,3	132,2	126,6	126,6
31.12.1993	145,5	145,4	139,3	139,3
31.12.1994	154,2	154,1	147,6	147,6
31.12.1995	172,7	172,6	165,3	165,3
31.12.1996	172,7	172,6	165,3	165,3
31.12.1997	193,4	183,0	175,2	175,2
31.12.1998	193,4	183,0	175,2	175,2
31.12.1999	193,4	183,0	175,2	175,2
31.12.2000	205,0	194,0	185,7	185,7

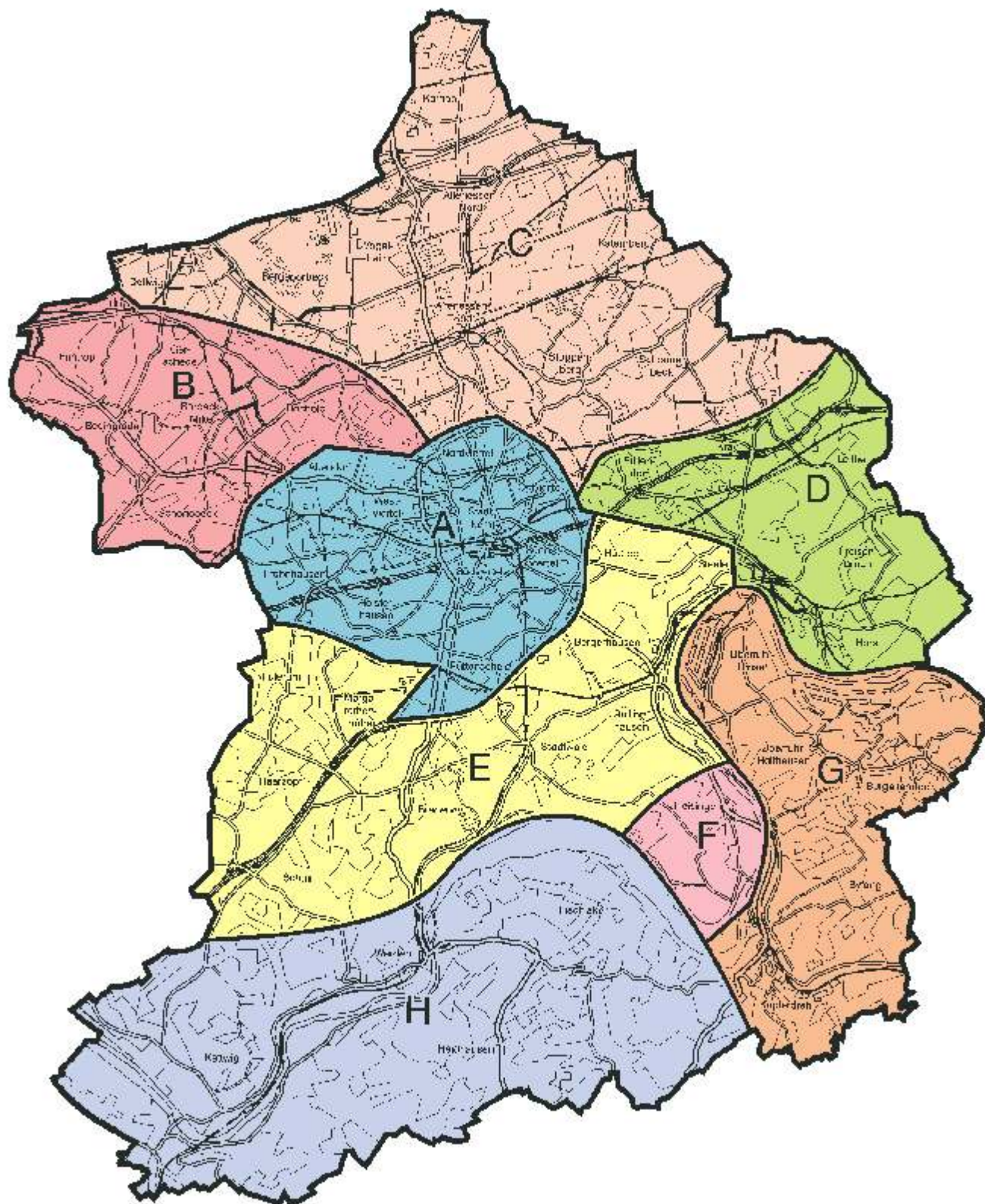
III. Bodenpreisindexreihe

für Gewerbegrundstücke im unbebauten Zustand
erschließungsbeitragsfrei und
kanalanschlussbeitragsfrei.

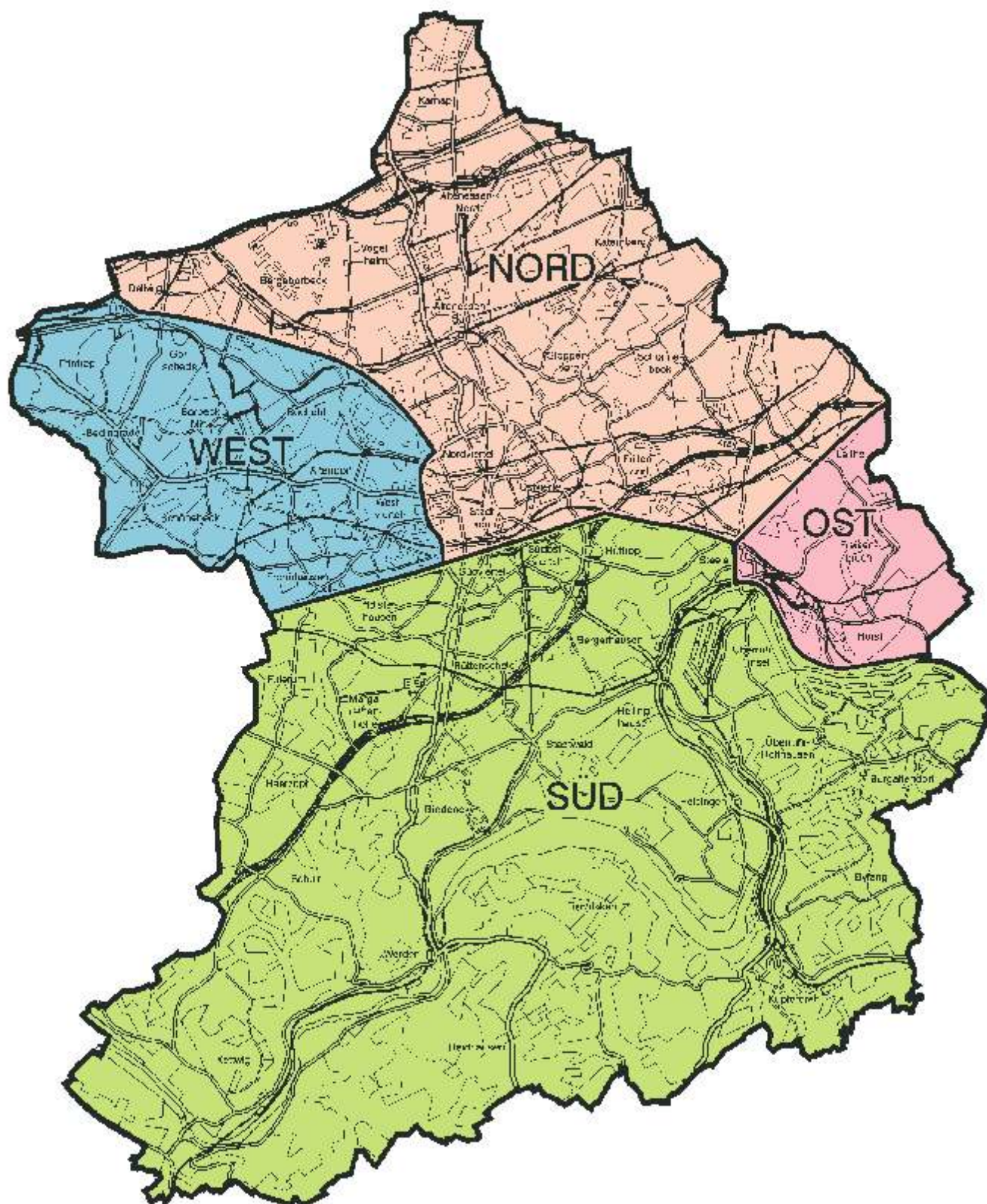
Indexbasis 31.12.1990 = 100

Bezugszeitpunkt	Index	Bezugszeitpunkt	Index
31.12.1955	19,5	31.12.1977	70,4
31.12.1956	21,1	31.12.1978	71,4
31.12.1957	23,1	31.12.1979	75,0
31.12.1958	25,0	31.12.1980	79,6
31.12.1959	27,4	31.12.1981	83,9
31.12.1960	30,6	31.12.1982	86,1
31.12.1961	34,1	31.12.1983	84,3
31.12.1962	37,0	31.12.1984	82,6
31.12.1963	39,2	31.12.1985	82,6
31.12.1964	41,7	31.12.1986	82,6
31.12.1965	45,2	31.12.1987	82,6
31.12.1966	49,3	31.12.1988	82,6
31.12.1967	54,0	31.12.1989	90,9
31.12.1968	56,4	31.12.1990	100
31.12.1969	56,4	31.12.1991	112,0
31.12.1970	57,9	31.12.1992	128,7
31.12.1971	60,2	31.12.1993	135,1
31.12.1972	61,8	31.12.1994	135,1
31.12.1973	63,3	31.12.1995	143,2
31.12.1974	67,3	31.12.1996	150,4
31.12.1975	70,4	31.12.1997	165,4
31.12.1976	70,4	31.12.1998	190,4
		31.12.1999	201,8
		31.12.2000	209,9

Abgrenzung der Bereiche für Bodenpreisindexreihen 1- und 2-geschossige Bauweise



Abgrenzung der Bereiche für Bodenpreisindexreihen 3- oder mehrgeschossige Bauweise



Anlage 4

Erläuterung:

GFZ = tatsächlich realisierbare Geschossflächenzahl (tats. real. GFZ)
Die GFZ des Bodenrichtwertgrundstücks gibt die tats. real. bauliche Nutzbarkeit dieses Grundstücks an; die GFZ des zu beurteilenden Grundstücks gibt an, welche Bebauung auf dem Grundstück nach den tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Gegebenheiten üblicherweise realisiert wird. Anstelle des Bodenrichtwertgrundstücks kann auch ein anderweitig definiertes Bezugsgrundstück treten.

Eine Umrechnung darf nur innerhalb der jeweiligen Grundstücks-kategorie erfolgen.

Umrechnungskoeffizienten für abweichende Geschossflächenzahl

GFZ des Bodenrichtwertgrundstücks

GFZ
des
zu
beurteilenden
Grundstücks

	0,20	0,30	0,35	0,50	0,60	0,75	0,80	0,90	1,00	1,20	1,50	2,00	2,50	3,00	
0,20	1,00	0,86	0,81	0,70											0,20
0,22	1,03	0,89	0,84	0,73											0,22
0,24	1,07	0,92	0,87	0,75											0,24
0,26	1,10	0,95	0,89	0,77											0,26
0,28	1,13	0,97	0,92	0,79											0,28
0,30	1,16	1,00	0,94	0,81	0,75										0,30
0,32	1,19	1,03	0,97	0,83	0,77										0,32
0,35	1,23	1,06	1,00	0,86	0,80										0,35
0,38	1,27	1,10	1,03	0,89	0,82										0,38
0,40	1,30	1,12	1,06	0,91	0,84	0,76	0,74								0,40
0,45		1,18	1,11	0,96	0,88	0,80	0,77	0,73							0,45
0,50		1,23	1,16	1,00	0,92	0,83	0,81	0,76	0,72						0,50
0,55		1,28	1,21	1,04	0,96	0,87	0,84	0,80	0,75						0,55
0,60		1,33	1,26	1,08	1,00	0,90	0,88	0,83	0,78	0,72					0,60
0,65			1,30	1,12	1,04	0,94	0,91	0,86	0,81	0,74					0,65
0,70			1,35	1,16	1,07	0,97	0,94	0,89	0,84	0,77					0,70
0,75				1,20	1,11	1,00	0,97	0,92	0,87	0,79					0,75
0,80				1,24	1,14	1,03	1,00	0,94	0,90	0,82	0,73				0,80
0,85				1,27	1,18	1,06	1,03	0,97	0,92	0,84	0,75				0,85
0,90				1,31	1,21	1,09	1,06	1,00	0,95	0,87	0,77				0,90
0,95				1,35	1,24	1,12	1,09	1,03	0,97	0,89	0,79				0,95
1,00				1,38	1,27	1,15	1,12	1,05	1,00	0,91	0,81	0,69			1,00
1,10					1,34	1,21	1,17	1,11	1,05	0,96	0,85	0,72			1,10
1,20					1,40	1,26	1,22	1,16	1,10	1,00	0,89	0,76	0,67		1,20
1,30						1,32	1,28	1,21	1,14	1,04	0,93	0,79	0,69		1,30
1,40						1,37	1,33	1,25	1,19	1,08	0,96	0,82	0,72		1,40
1,50						1,42	1,38	1,30	1,23	1,13	1,00	0,85	0,75	0,67	1,50
1,60							1,43	1,35	1,28	1,17	1,04	0,88	0,78	0,70	1,60
1,70								1,39	1,32	1,21	1,07	0,91	0,80	0,72	1,70
1,80								1,44	1,36	1,24	1,11	0,94	0,83	0,74	1,80
1,90									1,41	1,28	1,14	0,97	0,85	0,77	1,90
2,00									1,45	1,32	1,17	1,00	0,88	0,79	2,00
2,50										1,50	1,34	1,14	1,00	0,90	2,50
3,00											1,49	1,27	1,12	1,00	3,00
3,50												1,40	1,23	1,10	3,50
4,00												1,52	1,33	1,20	4,00
4,50													1,44	1,29	4,50
5,00													1,54	1,38	5,00
	0,20	0,30	0,35	0,50	0,60	0,75	0,80	0,90	1,00	1,20	1,50	2,00	2,50	3,00	

GFZ des Bodenrichtwertgrundstücks

GFZ
des
zu
beurteilenden
Grundstücks

Wertminderung wegen Alters im Sachwertverfahren in % des Herstellungswertes
- für Wohngebäude in Essen -

Restnutz.- dauer in Jahren	Gesamtnutzungsdauer in Jahren					Restnutz.- dauer in Jahren	Restnutz.- dauer in Jahren	Gesamtnutzungsdauer in Jahren				Restnutz.- dauer in Jahren
	30	50	60	80	90			50	60	80	90	
1	99,5	99,8	99,8	99,9	99,9	1	46	6,8	20,9	39,8	46,3	46
2	98,6	99,3	99,5	99,6	99,7	2	47	5,0	19,1	38,3	44,8	47
3	97,2	98,7	99,0	99,3	99,4	3	48	3,2	17,4	36,7	43,4	48
4	95,4	97,8	98,3	98,8	99,0	4	49	1,6	15,7	35,2	42,0	49
5	93,3	96,8	97,5	98,3	98,5	5	50	0,0	14,0	33,7	40,6	50
6	90,9	95,6	96,6	97,6	97,9	6	51		12,4	32,2	39,2	51
7	88,2	94,3	95,5	96,9	97,3	7	52		10,8	30,8	37,9	52
8	85,3	92,8	94,4	96,1	96,6	8	53		9,3	29,3	36,5	53
9	82,1	91,2	93,1	95,2	95,8	9	54		7,8	27,9	35,2	54
10	78,7	89,5	91,7	94,2	95,0	10	55		6,4	26,5	33,8	55
11	75,1	87,7	90,3	93,2	94,1	11	56		5,0	25,1	32,5	56
12	71,3	85,8	88,8	92,1	93,1	12	57		3,7	23,8	31,2	57
13	67,5	83,7	87,1	91,0	92,1	13	58		2,4	22,5	29,9	58
14	63,5	81,6	85,5	89,8	91,1	14	59		1,2	21,2	28,7	59
15	59,4	79,5	83,7	88,5	90,0	15	60		0,0	19,9	27,2	60
16	55,3	77,2	81,9	87,2	88,8	16	61			18,6	26,2	61
17	51,1	74,9	80,0	85,9	87,7	17	62			17,4	25,0	62
18	46,9	72,5	78,1	84,5	86,4	18	63			16,2	23,8	63
19	42,7	70,1	76,2	83,1	85,2	19	64			15,0	22,6	64
20	38,5	67,7	74,2	81,6	83,9	20	65			13,9	21,5	65
21	34,3	65,2	72,1	80,1	82,6	21	66			12,7	20,4	66
22	30,1	62,7	70,1	78,6	81,3	22	67			11,6	19,3	67
23	26,0	60,2	68,0	77,1	79,9	23	68			10,6	18,2	68
24	22,0	57,7	65,9	75,5	78,5	24	69			9,5	17,1	69
25	18,1	55,1	63,8	73,9	77,1	25	70			8,5	16,1	70
26	14,2	52,6	61,7	72,3	75,7	26	71			7,5	15,0	71
27	10,5	50,0	59,5	70,7	74,3	27	72			6,6	14,0	72
28	6,8	47,5	57,4	69,1	72,8	28	73			5,6	13,1	73
29	3,4	44,9	55,2	67,5	71,4	29	74			4,7	12,1	74
30	0,0	42,4	53,1	65,8	69,9	30	75			3,9	11,2	75
31		39,9	50,9	64,2	68,5	31	76			3,0	10,3	76
32		37,4	48,8	62,6	67,0	32	77			2,2	9,4	77
33		35,0	46,7	60,9	65,5	33	78			1,5	8,5	78
34		32,5	44,5	59,2	64,0	34	79			0,7	7,7	79
35		30,1	42,4	57,6	62,5	35	80			0,0	6,8	80
36		27,8	40,4	55,9	61,0	36	81				6,0	81
37		25,5	38,3	54,3	59,5	37	82				5,3	82
38		23,2	36,2	52,6	58,0	38	83				4,5	83
39		20,9	34,2	51,0	56,5	39	84				3,8	84
40		18,8	32,2	49,4	55,1	40	85				3,1	85
41		16,6	30,2	47,7	53,6	41	86				2,4	86
42		14,5	28,3	46,1	52,1	42	87				1,8	87
43		12,2	26,4	44,5	50,6	43	88				1,2	88
44		10,5	24,5	42,9	49,2	44	89				0,6	89
45		8,6	22,7	41,4	47,7	45	90				0,0	90

Anlage 6

Mitglieder des Gutachterausschusses (2001)

Vorsitzender	Dipl.-Ing. Schaar
stellvertretende Vorsitzende	Dr. jur. Goldmann ** Dipl.-Ing. Kehlen ** Dipl.-Ing. Krautwald ** Dipl.-Ing. Mohaupt Prof. Dipl.-Ing. Müller-Velten ** Dipl.-Ing. Pohlmann ** Dipl.-Ing. Wewer **
ehrenamtliche Gutachter	Dipl.-Ing. Berchem * Dipl.-Ing. Butgereit Dipl.-Ing. Cors * Dipl.-Ing. Frahm * Dipl.-Ing. Garbrecht Herr Großmann Dipl.-Ing. Hahne * Dr. jur. Klein Dipl.-Ing. Krasberg * Prof. Dr.-Ing. Kulpe Dipl.-Ing. Lincke Dipl.-Ing. Lülsdorf Dipl.-Ing. Möller * Wohnungswirt Nautsch Dipl.-Ing. Nüse Dipl.-Immobilienwirt Osterhoff Dipl.-Ing. Riebeling Dipl.-Ing. Schlarb* Dipl.-Kfm. Schrahe Dipl.-Ing. Schulz Dipl.-Ing. Stroisch Dipl.-Ing. Tiedemann
ehrenamtliche Gutachter der Essener Finanzämter	Herr Gonschorek Herr Harder Herr Sandberg
Leiter der Geschäftsstelle	Dipl.-Ing. Mohaupt

* zugleich öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger (IHK)

** zugleich ehrenamtlicher Gutachter

An den
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Essen
 Lindenallee 10, 45127 Essen; Tel.: 0201/88-62605; FAX: 0201/88-62601

Name des Antragstellers: _____
 Straße: _____
 PLZ, Ort: _____
 Telefon/FAX: _____

Antrag auf Wertermittlung

Ich beantrage in meiner Eigenschaft als _____
 (Eigentümer, Miteigentümer, Erbe, Inhaber e. Rechtes, Bevollmächtigter)

gemäß § 193 BauGB ein Gutachten über das/die

- ☐ unbebaute(n) Grundstück(e) ☐ bebaute(n) Grundstück(e)
☐ Wohnungs-/Teileigentum ☐ den Mietwert der Wohnung

Das Gutachten wird zu folgendem Zweck benötigt:

- ☐ Verkauf
☐ Erbregelung
☐ Zugewinnermittlung
☐ Sonstiger Zweck (bitte angeben): _____

- ☐ Verkehrswert zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung
☐ Verkehrswert zum Stichtag _____

Beschreibung des Objektes

Straße und Hausnummer						
Gemarkung						
Flur		Flurstück		Größe		m ²
Flur		Flurstück		Größe		m ²
Flur		Flurstück		Größe		m ²
Grundbuch					Blatt	

Lasten und Rechte außerhalb des Grundbuchs (z.B. privatrechtliche Vereinbarungen)

- ☐ keine bekannt

Name und Anschrift der übrigen Eigentümer:

Das Gutachten wird in _____-facher Ausfertigung benötigt.

Für die Erstellung des Gutachtens werden Gebühren und Auslagen gemäß Tarifstelle 13 der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung (Auszug siehe unten) fällig. Im Falle einer Rücknahme des Antrages entstehen Gebühren gemäß § 8 der Gebührenordnung NW, sofern mit der sachlichen Bearbeitung schon begonnen wurde. Auf alle Gebühren wird Umsatzsteuer erhoben.

Gem. § 193 BauGB ist dem Eigentümer eine Abschrift des Gutachtens zu übersenden. Die hierfür entstehenden Auslagen (Kopier- und Versandkosten) trägt der Antragsteller.

Ich ermächtige - soweit Eigentümer - den Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle, Einsicht in alle zur Erstellung des Gutachtens erforderlichen Akten und sonstigen Unterlagen zu nehmen.

Als Antragsteller verpflichte ich mich als alleiniger Kostenschuldner zur Zahlung der Gebühr gemäß Allgemeiner Verwaltungsgebührenordnung in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung zuzüglich der dann geltenden Umsatzsteuer. Mehrere Kostenschuldner sind Gesamtschuldner.

Ort, Datum

Unterschrift

Bitte fügen Sie dem Antrag folgende Anlagen bei:

- ☐ aktueller Grundbuchauszug (Durchschriften von Eintragungsmitteilungen reichen nicht aus)
- ☐ Verträge (z.B. Erbbaupachtvertrag, Wohnungsrecht, Nießbrauch)
- ☐ Teilungserklärung bei Wohnungs- und Teileigentum
- ☐ Angaben über Einnahmen und Ausgaben (z.B. Mieten, Bewirtschaftungskosten)
- ☐ Grundsteuerbescheid bei Mietobjekten
- ☐ Mietverträge
- ☐ ggf. Bevollmächtigung des Eigentümers

Auszug aus der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung NW vom 13.12.1994

Für nach dem 01.07.2001 gestellte Anträge gelten neue Tarife

13.1.1	Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss			
13.1.1.1	über <u>unbebaute</u> Grundstücke, Rechte an unbebauten Grundstücken sowie über die Höhe anderer Vermögensvor- und -nachteile			
	a) bis	150.000 DM	3,5 v.T. des Wertes	zuzüglich 450 DM
	b) über bis	150.000 DM 500.000 DM	3,0 v.T. des Wertes	zuzüglich 525 DM
	c) über bis	500.000 DM 1.000.000 DM	1,5 v.T. des Wertes	zuzüglich 1.275 DM
	d) über	1.000.000 DM	0,75 v.T. des Wertes	zuzüglich 2.025 DM
13.1.1.2	über <u>bebaute</u> Grundstücke, Rechte an bebauten Grundstücken sowie über die Höhe anderer Vermögensvor- und -nachteile			
	a) bis	250.000 DM	4,0 v.T. des Wertes	zuzüglich 550 DM
	b) über bis	250.000 DM 1.500.000 DM	2,0 v.T. des Wertes	zuzüglich 1.050 DM
	c) über	1.500.000 DM	1,0 v.T. des Wertes	zuzüglich 2.550 DM
13.1.1.3	über Mietwerte oder Pachtwerte bei einem Monatsmiet-(pacht-)wert			
	a) bis	5.000 DM	30 v.H. des Monatsmiet-(pacht-)wertes	mindestens 450 DM
	b) über	5.000 DM	15 v.H. des Monatsmiet-(pacht-)wertes	zuzüglich 750 DM

Maßgebend ist jeweils der Wert zum Zeitpunkt der Amtshandlung!

Alle Gebühren zuzüglich Umsatzsteuer.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Essen

Lindenallee 10

45127 Essen

Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung

In meiner Eigenschaft als _____

(Gericht, Behörde, öff. best. u. vereidigter Sachverständiger, Sonstiger *)

*) bitte erläutern

bin ich mit dem Grundstück

Lagebezeichnung (Straße, Hausnummer) _____

Gemarkung _____ Flur _____ Flurstück(e) _____

aus folgenden Gründen befaßt:

Ich stelle hiermit gem. § 10 der Gutachterausschussverordnung NW vom 7. März 1990 (vgl. Rückseite) den Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung.

Die Vergleichsobjekte sollen folgende Merkmale aufweisen:

- | | | |
|---|-------|---------------|
| ☐ unbebaute Grundstücke; Nutzungsart | _____ | Anzahl: _____ |
| ☐ bebaute Grundstücke; Nutzungsart | _____ | Anzahl: _____ |
| ☐ Wohnungs- bzw. Teileigentum | _____ | Anzahl: _____ |

Lagebeschreibung (Straße oder Stadtteil): _____

Grundstücksgröße von _____ m² bis _____ m²

Beitragsrechtlicher Zustand: _____

Baujahr oder Baujahrsspanne: _____ Geschlosszahl: _____

Wohnfläche von _____ m² bis _____ m²

Zeitspanne der Vertragsabschlüsse: _____

Weitere Merkmale: _____

Ich verpflichte mich,

1. alle erhaltenen Angaben streng vertraulich zu behandeln und sie nur zu dem oben angegebenen Zweck zu verwenden
2. die Bestimmungen der Datenschutzgesetze einzuhalten
3. die für die Auskunft anfallenden Gebühren gem. Allgemeiner Verwaltungsgebührenordnung NW (S. Rückseite) zu übernehmen.

Mir ist bekannt, dass mit der Auskunft aus der Kaufpreissammlung keine Aussage über die Verwendbarkeit der Daten im Einzelfall verbunden ist.

Ort, Datum

Unterschrift und ggf. Stempel

Auszug aus der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung
NW - GAVONW) vom 7. März 1990 (GV NW S. 158)

§ 10

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sind zu erteilen, wenn ein berechtigtes Interesse in schriftlicher Form dargelegt wird, sichergestellt ist, dass diese keine Angaben enthalten, die sich auf natürliche Personen beziehen lassen und die

sachgerechte Verwendung der Daten gewährleistet erscheint. Ein berechtigtes Interesse ist regelmäßig anzunehmen, wenn die Auskunft beantragt wird

1. von Behörden zur Erfüllung ihrer Aufgaben
2. von öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Grundstückswertermittlung zur Begründung ihrer Gutachten.

Auszug aus der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 13.12.1994

Tarifstelle

13.3 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung (§ 195 BauGB; § 10 GAVONW)

- 13.3.1 Erteilung von Auskünften je Wertermittlungsfall bis einschließlich fünf mitgeteilter Vergleichsfälle
- | | |
|--|--------|
| a) über unbebaute Grundstücke | 150 DM |
| b) über bebaute Grundstücke | 200 DM |
| jeder weitere mitgeteilte Vergleichswert | 10 DM |

Für Anträge ab dem 01.07.2001 gelten neue Tarife.

Bearbeitungsvermerke:

Die Voraussetzungen des § 10 GAVO (berechtigtes Interesse) liegen - nicht - vor.
Antrag stattgeben - ablehnen.

Datum

Unterschrift des Vorsitzenden

- | | | |
|--|-------|---------------|
| ☐ Auskunft erteilt am | _____ | Namenszeichen |
| ☐ Antrag abgelehnt am | _____ | Namenszeichen |

Ich bestelle gegen Rechnung (Gebührenbescheid):

Anzahl	Artikel	Stückpreis DM	Gesamtpreis DM
___ Exemplar(e)	Bodenrichtwertkarte 2000/2001 CD - ROM Ausgabe	250	
___ Exemplar(e)	Bodenrichtwertkarte 2000/2001 CD - ROM Ausgabe (Update) Seriennummer der Vorjahresausgabe	180	
___ Exemplar(e)	Bodenrichtwertkarte 2000/2001 Schwarz-weiß auf Papier	150	
___ Exemplar(e)	Grundstücksmarktbericht Essen 2000	30	
___ Exemplar(e)	Bodenrichtwertkarte _____ Teilblätter Nr. _____ (bitte Jahrgang und Blattnummern angeben)	26	
___ Exemplar(e)	Grundstücksmarktbericht Essen _____ (bitte Jahrgang angeben)	30	
1	Versandkostenpauschale	5	5
Summe			

Umsatzsteuer gelangt nicht zur Erhebung.

Name, Vorname / Firma: _____

Anschrift: _____

Telefon für Rückfragen: _____

Datum

Unterschrift

**Eigentumswohnungen
Erstverkäufe
Wohnfläche 85 m²
mittlere Kaufpreise (DM) 1998 bis 2000**



**Eigentumswohnungen
Baujahr 1975 bis 1997
Weiterverkäufe
mittlere Kaufpreise (DM) 1998 bis 2000**



ESSEN

Stadtbezirke und Stadtteile

