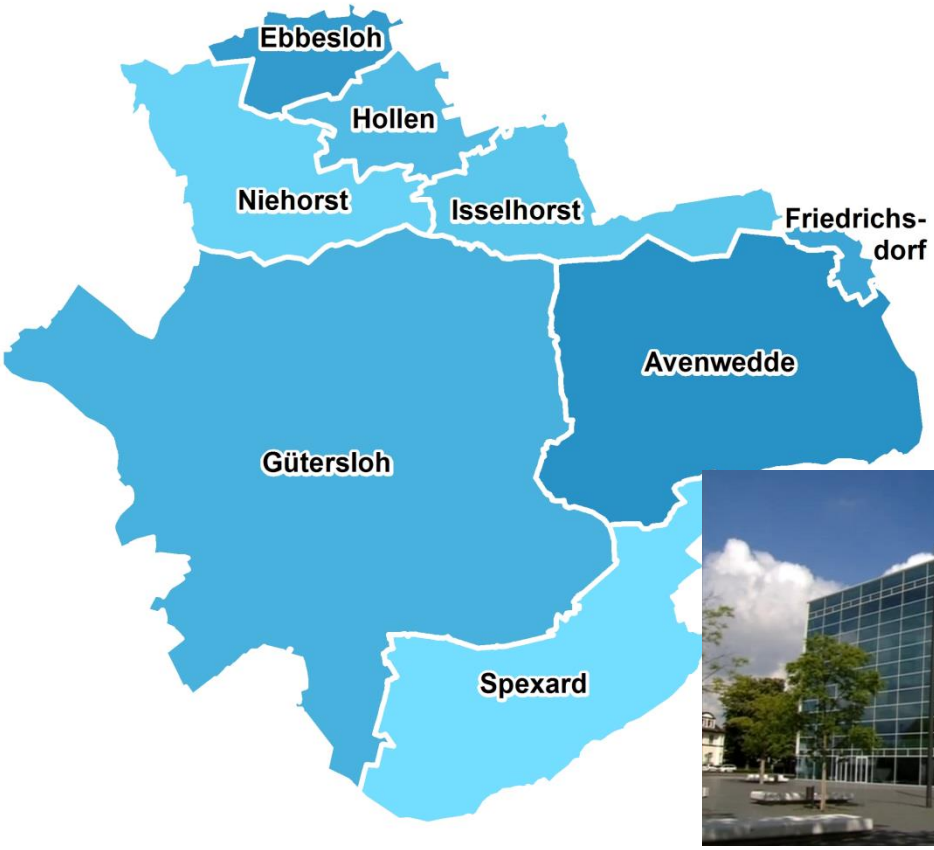
Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Gütersloh



Grundstücksmarktbericht 2021
für die Stadt Gütersloh

www.boris.nrw.de

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Gütersloh

Grundstücksmarktbericht 2021

Berichtszeitraum 01.01.2020 – 31.12.2020

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Stadt Gütersloh

Herausgeber
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Gütersloh

Geschäftsstelle
Stadt Gütersloh
Berliner Straße 70
Haus I, Raum 601 / 602
33330 Gütersloh
Tel.: 05241 / 82-2954
Telefax zentral: 05241 / 82-3573
E-Mail: StadtGuetersloh.Gutachterausschuss@guetersloh.de
Internet: www.gars.nrw/guetersloh

Druck
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Gütersloh

Gebühr
Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei der Bereitstellung eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses entsteht eine Gebühr nach der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (VermWertKostO NRW) in der jeweils gültigen Fassung.

Bildnachweis
Titelbild: Bildschirmfoto aus „Meisterwerke| Jörg Friedrich | Theater Gütersloh“ von Martina Müller, Kamera: Hermann Schulz, Redaktion: Anne Kampmann, West-Art, WDR Köln, 2013;
Grafik: © Stadt Gütersloh, © Kreis Gütersloh 2015, © Geobasis NRW 2015

Lizenz
Für die im Marktbericht bereitgestellten Daten gilt die „Datenlizenz Deutschland –Zero – Version 2.0“(dl-de/zero-2-0). Jede Nutzung ist ohne Einschränkung oder Bedingungen zulässig. Der Lizenztext ist unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehbar.

Vorwort

Der Grundstücksmarktbericht analysiert den Grundstücksmarkt in der Stadt Gütersloh im Jahre 2020 und zeigt die Entwicklung in den letzten Jahren. Er wendet sich an alle Interessenten und Teilnehmer am Grundstücksmarkt.

Mit diesem Grundstücksmarktbericht kommt der Gutachterausschuss auch seiner Verpflichtung nach, die für die Wertermittlung erforderlichen Daten abzuleiten und zu veröffentlichen. Grundlage des Grundstücksmarktberichtes ist die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses. In dieser sind die Grundstückskaufverträge aus dem Stadtgebiet von Gütersloh registriert. Der Grundstücksmarktbericht enthält Umsatz- und Preisentwicklungen auf dem Grundstücksmarkt sowie die für die Wertermittlung erforderliche Daten. Zusammen mit den Bodenrichtwerten macht er wesentliche Teile des Grundstücksmarktes transparent und ist als Grundlage für eine sach- und marktgerechte Verkehrswertermittlung von Bedeutung.

Der erste Grundstücksmarktbericht der Stadt Gütersloh wurde für das Jahr 1994 veröffentlicht. Er erscheint somit zum 27. Mal. Der Inhalt ist im Wesentlichen unverändert zum Vorjahr. Die Gliederung wurde an die Vorgaben der Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW) angepasst. Hinzugekommen sind Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum sowie Rohertragsfaktoren für Dreifamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude. Die Drei- und Mehrfamilienhäuser sowie die gemischt genutzten Gebäude wurden mit dem „produzierenden Gewerbe“ als „ertragsorientierte Objekte“ zusammengefasst. Ein Liegenschaftszins für „Handel“ wird nicht mehr angegeben.

Der Grundstücksmarktbericht und die Bodenrichtwerte stehen im Internet unter www.boris.nrw.de zur Verfügung.

Der Grundstücksmarktbericht wird jährlich aktualisiert herausgegeben. Anregungen aus dem Kreis der Nutzer werden gerne entgegengenommen.

Gütersloh, im März 2021

Bernhard Tegelkämper
(Vorsitzender des Gutachterausschusses)

Inhaltsverzeichnis

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben 9

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt 12

3 Umsätze 14

3.1 Gesamtumsatz 14
3.2 Unbebaute Grundstücke 17
3.3 Bebaute Grundstücke 20
3.4 Wohnungseigentum 22
3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke 24
3.5.1 Erbbaurechtsbestellungen 25
3.5.2 Erbbaugrundstücke 25
3.6 Sonstiges 25

4 Unbebaute Grundstücke 26

4.1 Individueller Wohnungsbau 26
4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke 27
4.3 Gewerbliche Bauflächen 27
4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen 27
4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland 27
4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke 28
4.7 Bodenrichtwerte 29
4.7.1 Definition 29
4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS-NRW 30
4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte 31
4.7.4 Umrechnungskoeffizienten 32
4.7.5 Indexreihen 33
4.7.6 Ausgewählte Bodenrichtwerte 33

5 Bebaute Grundstücke 34

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser 34
5.1.1 Durchschnittspreise 34
5.1.2 Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren 36
5.1.3 Indexreihen 40
5.1.4 Sachwertfaktoren 41
5.1.5 Liegenschaftszinssätze 43
5.2 Ertragsorientierte Objekte 44
5.2.1 Liegenschaftszinssätze 44
5.2.2 Rohertragsfaktoren 44
5.2.3 Indexreihen 45
5.2.4 Durchschnittspreise 45
5.3 Sonstige bebaute Grundstücke 45

6 Wohnungs- und Teileigentum 46

6.1 Wohnungseigentum 46
6.1.1 Durchschnittspreise 46
6.1.2 Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren 47
6.1.3 Indexreihen 53
6.1.4 Liegenschaftszinssätze 55
6.1.5 Rohertragsfaktoren 55
6.2 Teileigentum 55

7 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke 56
7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte 56
7.2 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte 57
7.2.1 Durchschnittspreise 57
7.2.2 Vergleichsfaktoren, Regressionsanalysen 57
7.2.3 Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte 62
7.3 Erbbaugrundstücke 64
7.3.1 Vergleichsfaktoren für Erbbaugrundstücke 64
7.3.2 Erbbaugrundstücksfaktoren 66
8 Modellbeschreibungen 69
8.1 Modellparameter zur Ableitung der Sachwertfaktoren 69
8.2 Modellparameter zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze 72
8.3 Modellparameter zur Ableitung der Vergleichsfaktoren 74
8.4 Regressionsanalyse und Standardabweichung 76
9 Mieten und Pachten 79
10 Kontakte und Adressen 80
11 Anlagen 81
11.1 Rahmendaten zum Grundstücksmarktbericht 81
11.1.1 Sozioökonomische Daten 81
11.1.2 Strukturdaten Bauen und Wohnen 85
11.1.3 Wirtschaftsdaten 85
11.2 Gebühren 86
11.3 Auskunft aus der Kaufpreissammlung 87
11.4 Verkehrswertgutachten 87
11.5 Berechnung der Wohnfläche 88

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte:

Zeichen	Bedeutung
-	Nichts vorhanden
/	Keine Angabe
.	Zahlenwert unbekannt oder kein Markt
(%)	Veränderung zum Vorjahr in %
%	Prozentualer Anteil
( )	Aussagekraft eingeschränkt, da Wert statistisch unsicher

In den Tabellen und Formeln werden folgende Begriffe und Abkürzungen verwendet:

Abkürzung	Bedeutung
Mittel	Mittelwert
ø	Mittelwert
Min	Minimalwert
Max	Maximalwert
N	Anzahl
Stabw.	Standardabweichung
Wfl	Wohnfläche
Gfl	Grundstücksfläche
UK	Umrechnungskoeffizienten
KP	Kaufpreis
BJ	Baujahr
SF	Sachwertfaktor
vSW	vorläufiger Sachwert
LZS	Liegenschaftszinssatz
BWK	Bewirtschaftungskosten
GND	Gesamtnutzungsdauer
RND	Restnutzungsdauer
RW	Bodenrichtwert zum jeweiligen Stichtag
AN	Anzahl der Wohneinheiten im Objekt
MIE	Vermietung
ERF	Erbbaurechtsfaktor
VF	Vergleichsfaktor
eErbbZS	erzielbarer Erbbauzinssatz
eErbbZ	erzielbarer Erbbauzins
uBW	unbelasteter Bodenwert
Rlz	Restlaufzeit
EGF	Erbbaugrundstücksfaktor
finW	finanzmathematischer Wert
AbzF	Abzinsungsfaktor
BarwF	Barwertfaktor
WGFZ	wertermittlungsrelevante Geschossflächenzahl

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind in Nordrhein-Westfalen aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 1960 eingerichtet worden. Sie bestehen heute in den kreisfreien Städten, den Kreisen und den großen kreisangehörigen Städten. Insgesamt sind in NRW zurzeit 76 Gutachterausschüsse eingerichtet (Stand: November 2019). Im Zuge der Funktionalreform hatte die Stadt Gütersloh als "große kreisangehörige Stadt" einen eigenen Gutachterausschuss zu bilden, welcher 1981 seine Arbeit aufnahm. Ebenfalls im Jahre 1981 ist für das Land Nordrhein-Westfalen ein Oberer Gutachterausschuss gebildet worden. Seine Geschäftsstelle ist bei der Bezirksregierung Köln eingerichtet.

Neben dem an die Stelle des BBauG getretenen Baugesetzbuch (BauGB) sind für die Arbeit der Gutachterausschüsse insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 sowie die Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW) vom 08. Dezember 2020 in der zurzeit geltenden Fassung maßgeblich.

Die Gutachterausschüsse nehmen die Aufgaben der amtlichen Grundstückswertermittlung wahr. Sie sind bei der Ermittlung von Grundstückswerten und sonstigen Wertermittlungen selbständig und unabhängig. Dieses gilt auch für jedes seiner Mitglieder. Die Bezirksregierung bestellt nach Anhörung der Stadt Gütersloh den Vorsitzenden, seine Stellvertreter und die ehrenamtlichen weiteren Gutachter für die Dauer von 5 Jahren. Die Gutachter müssen die für die Wahrnehmung ihrer Aufgaben erforderliche Sachkunde besitzen und sollen in der Grundstückswertermittlung erfahren sein. Auf Vorschlag der örtlich zuständigen Finanzämter werden besondere Mitglieder mit besonderer Sachkunde für die steuerliche Bewertung des Grundbesitzes bestellt. Die Mitglieder des Gutachterausschusses sind verpflichtet, ihre Aufgaben nach bestem Wissen und Gewissen zu erfüllen.

Der örtliche Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss für Grundstückwerte der Stadt Gütersloh hat u.a. folgende Aufgaben:

- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken für antragsberechtigte Privatpersonen (Eigentümer, ihnen gleichstehende Berechtigte u.a.) oder Institutionen (Gerichte, Behörden)
- Erfassung und Auswertung der Daten der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Ermittlung von sonstigen, für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- Erstellung eines örtlichen Grundstücksmarktberichtes

Der Grundstücksmarktbericht basiert auf der Kaufpreissammlung und den Beschlüssen des Gutachterausschusses. Er gibt eine Übersicht über den Grundstücksmarkt der Stadt Gütersloh. Der Grundstücksmarktbericht informiert über die Umsatz- und Preisentwicklung, das Preisniveau sowie die für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Dieser Bericht dient der Transparenz auf dem Grundstücksmarkt. Der Bericht wendet sich an:

- die breite, interessierte Öffentlichkeit, also an alle Bürgerinnen und Bürger
- Sachverständige der Grundstückswirtschaft und Grundstücksbewertung zur Unterstützung bei der täglichen Arbeit
- Institutionen der öffentlichen Verwaltung, der Kreditwirtschaft, der Bau- und Wohnungswirtschaft und der Wissenschaft und Forschung

Im Hinblick auf die unterschiedlichen Nutzer verfolgt der Bericht auch das Ziel, allgemein über die Tätigkeit des Gutachterausschusses zu informieren und aufzuzeigen, welches weitere detaillierte Datenmaterial dort vorliegt und für spezielle Fragestellungen nutzbar gemacht werden kann.

Zur Vorbereitung und Durchführung ihrer Tätigkeiten bedienen sich die Gutachterausschüsse ihrer Geschäftsstellen. Diese sind bei der bzw. bei einer Gebietskörperschaft eingerichtet, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet wurde.

Wesentliche Aufgaben der Geschäftsstelle sind u. a.:

- Erhebung, Führung und Bereitstellung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- Vorbereitung der Bewertungen des Gutachterausschusses
- Erledigung von Verwaltungsaufgaben des Gutachterausschusses

Notare und andere Stellen sind gemäß § 195 BauGB verpflichtet, Abschriften beurkundeter Kaufverträge und sonstige den Bodenmarkt betreffende Unterlagen den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse zu übersenden. Die Verträge werden durch die Geschäftsstelle nach Weisung des Gutachterausschusses ausgewertet. Die Kaufpreissammlung wird um signifikante, die Immobilie beschreibende wertrelevante Daten ergänzt. Durch die Kaufpreissammlung ist sichergestellt, dass der Gutachterausschuss über die Vorgänge auf dem Grundstücksmarkt umfassend informiert wird.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche sonstigen personenbezogenen Daten der Kaufpreissammlung grundsätzlich dem Datenschutz (siehe hierzu Kap. 11.3: Auskunft aus der Kaufpreissammlung).

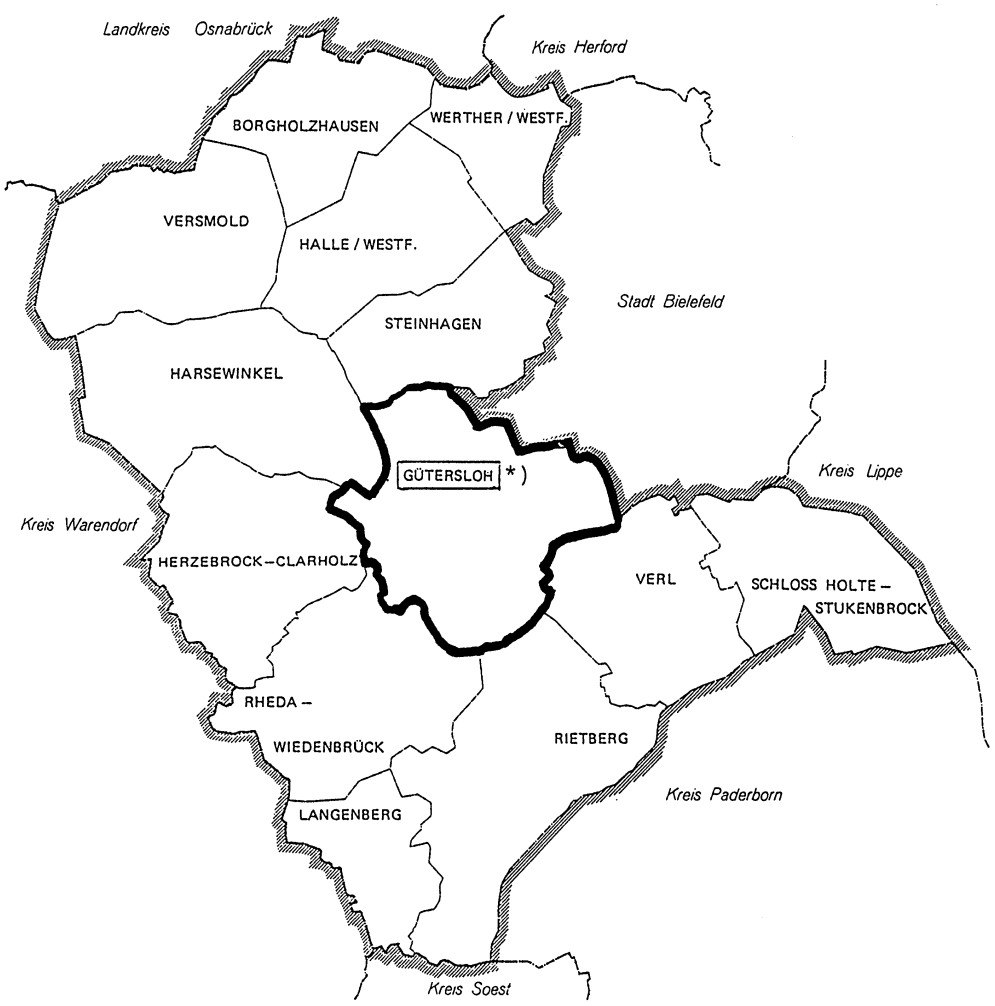
Der Obere Gutachterausschuss

Der **Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen** hat unter anderem folgenden Aufgaben:

- Erstattung von Obergutachten
- Erhebung, Führung und Bereitstellung der zentralen (landesweiten) Kaufpreissammlung
- Erstellung des Grundstücksmarktberichtes für Nordrhein-Westfalen

Der Obere Gutachterausschuss erarbeitet jährlich einen Grundstücksmarktbericht für das gesamte Land Nordrhein-Westfalen. Der Bericht stellt die Umsatz- und Preisentwicklung in ihren regional unterschiedlichen Ausprägungen dar. Er basiert auf den Daten und Auswertungen der örtlichen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und dient der überregionalen Markttransparenz. Er ist im Internet unter www.boris.nrw.de gebührenfrei erhältlich.

Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse im Kreis Gütersloh



*)
für das Stadtgebiet Gütersloh zuständig:

Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Gütersloh

Geschäftsstelle im
Rathaus Gütersloh
Berliner Str. 70
33330 Gütersloh
Tel. 05241/82-2954

für das übrige Kreisgebiet zuständig:

Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Gütersloh

Geschäftsstelle im
Kreishaus Gütersloh
Herzebrocker Str. 140
33334 Gütersloh
Tel. 05241/85-1842

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im vergangenen Jahr wurden beim Gutachterausschuss insgesamt 996 Grundstückskauffälle registriert. Die für weitere Auswertungen geeigneten 890 Kauffälle ergaben einen Geldumsatz von 276,02 Mio. € und einen Flächenumsatz von 126,66 ha. Die Anzahl der maßgeblichen Kauffälle ist gegenüber dem Vorjahr insgesamt um 12% gesunken (siehe Kap. 3.1).

Unbebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kauffälle des individuellen Wohnungsbaus sank von 74 im Jahre 2019 auf 69 im Jahre 2020 (- 6,8 %).

➔ **Die Preisentwicklung für Bauplätze des individuellen Wohnungsbaus betrug durchschnittlich + 15,3 %** (Kap. 4.7.3 enthält eine Übersicht der Bodenrichtwerte).

Bebaute Grundstücke *)

Im Jahr 2020 stieg die Anzahl der Kauffälle in diesem Grundstücksteilmarkt leicht und erhöhte sich von 288 im Jahre 2019 auf 291 im Jahr 2020 (+ 1 %). Die Anzahl der Erstverkäufe bei den bebauten Grundstücken reduzierte sich dagegen um 11 auf nunmehr 13.

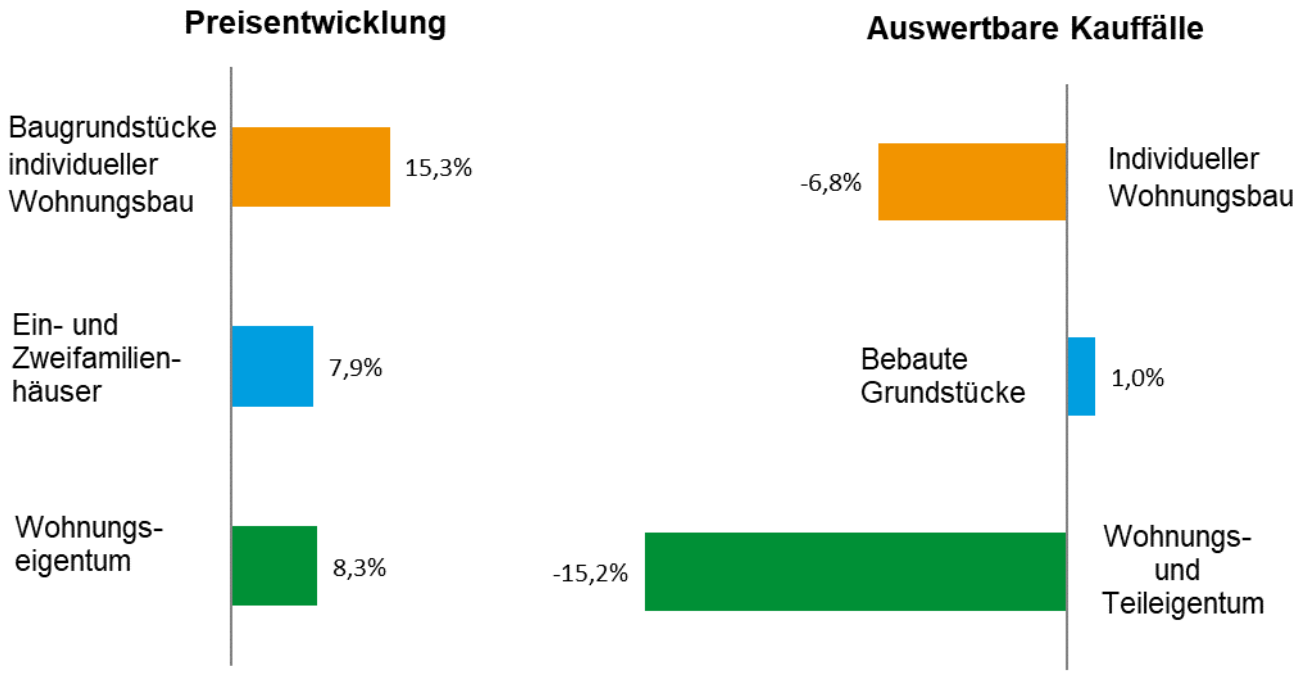
➔ **Die Preisentwicklung für Ein- und Zweifamilienhäuser im Normaleigentum betrug durchschnittlich +7,9 %** (siehe Kap. 5.1.3).

Wohnungs- und Teileigentum *)

Die Zahl der Kauffälle in diesem Grundstücksteilmarkt sank von 447 im Jahre 2019 auf 379 im Jahre 2020 (- 15%). Die Anzahl der Erstverkäufe beim Wohnungseigentum sank ebenfalls um 56 auf nunmehr 92.

Die Preisentwicklung für Wohnungseigentum betrug insgesamt + 8,3 % (siehe Kap. 6.1.3).

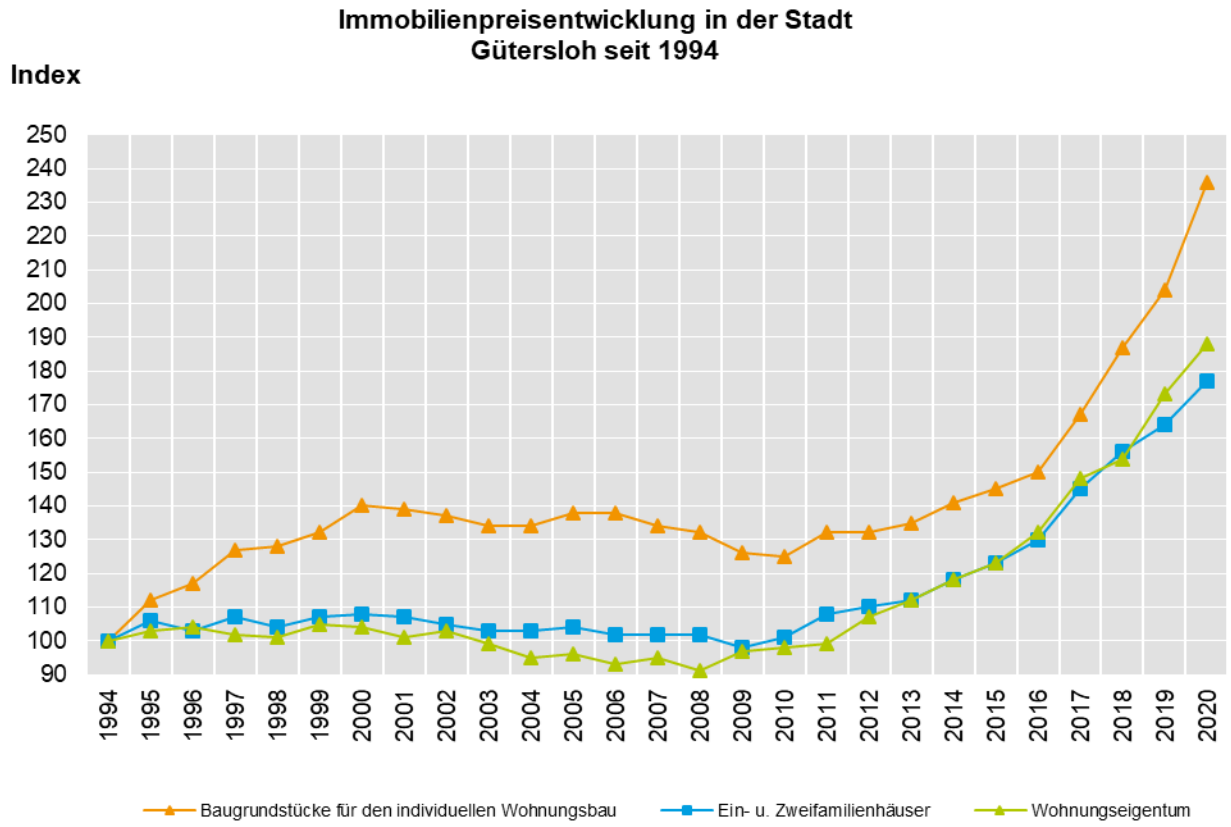
*) ohne Erbbaurechte



Die Indexreihen der nachfolgenden Grafik zeigen die Preisentwicklung seit 1994 für folgende Teilmärkte:

- Wohnungseigentum
- Ein- und Zweifamilienhäuser im Normaleigentum
- Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau

Die nachfolgenden Indexreihen wurden aus der jährlichen Preisentwicklung abgeleitet. Differenzierungen nach Erstverkäufen und Gebrauchten sind bei Ein- und Zweifamilienhäusern unter Kap. 5.1.3 bzw. beim Wohnungseigentum unter Kap. 6.1.3 angegeben.

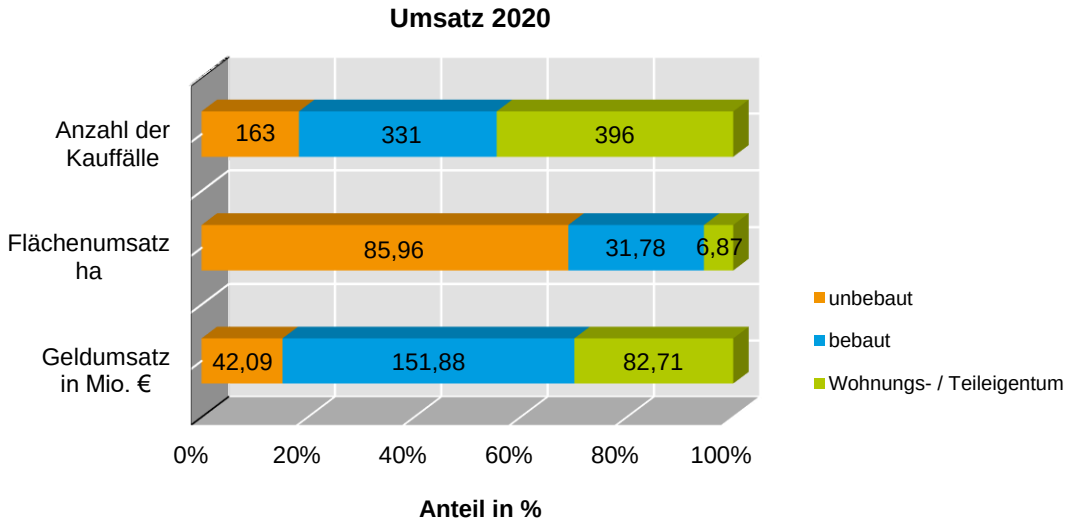


3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz

Im Jahre 2020 wurden 996 Kauffälle[1]) in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses registriert. Für nachfolgende Auswertungen reduziert sich die Anzahl um 106 Kauffälle. Bei diesen Objekten war kein Kaufpreis vorhanden (z.B. Schenkungen, Erbbaurechtsbestellungen) oder der Kaufpreis war durch Besonderheiten (z.B. zusätzliches Wohnrecht) beeinflusst. Beim Gesamtumsatz sind bei den nachfolgenden Grundstücksarten auch die jeweiligen Erbbaurechte berücksichtigt worden. Die Anzahl der maßgeblichen Kauffälle beträgt somit 890.
Folgende Verteilung der Kauffälle, Flächen- und Geldumsätze ergibt sich für die verschiedenen Grundstücksarten im Jahre 2020:

			Flächenumsatz		Geldumsatz	
Grundstücksart	Anzahl	%	ha	%	Mio. €	%
Unbebaut	163	18	85,96	69	42,09	15
Bebaut	331	37	31,78	26	151,88	55
Wohnungseigentum/ Teileigentum	396	45	6,87	5	82,71	30
Insgesamt	890	100	124,61	100	276,68	100



[1]) Anmerkung zum Begriff Kauffall:
Jedes verkaufte Grundstücksobjekt bildet einen Kauffall. In der Regel enthält ein Grundstückskaufvertrag 1 Objekt. Enthält ein Kaufvertrag mehrere Objekte, so ist die Anzahl dieser Objekte für die Anzahl der Kauffälle maßgebend.

Umsatzentwicklung ab 2017

a) Anzahl aller registrierten Kauffälle
(einschl. Schenkungen, Erbbaurechtsbestellungen usw.).

Anzahl aller Kauffälle

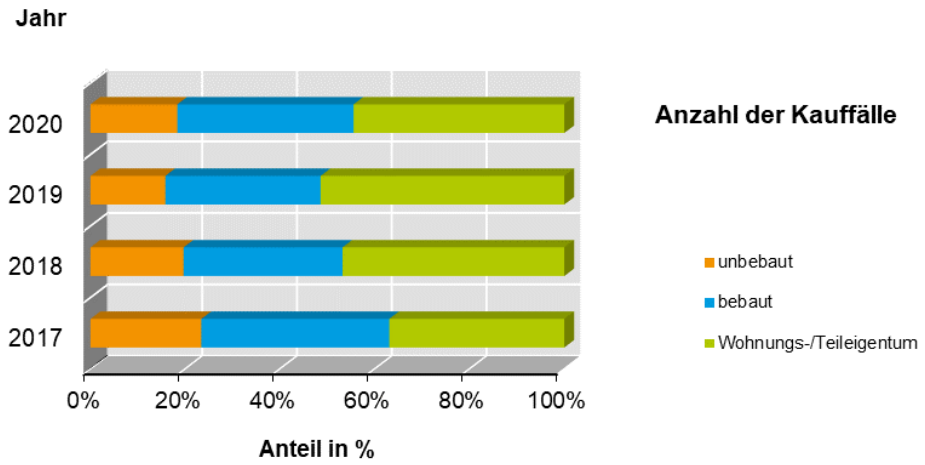
Grundstücksart	2017	2018	2019	2020	Veränderung zum Vorjahr in %
unbebaut	265	234	175	192	+ 10
bebaut	454	417	388	386	- 1
Wohnungs-/Teileigentum	392	498	565	418	- 26
insgesamt	1.111	1.149	1.128	996	- 12

b) Maßgebliche Kauffälle für den Umsatz
(ohne Schenkungen, Erbbaurechtsbestellungen usw.)

Entwicklung der Anzahl der Kauffälle

Anzahl der Kauffälle

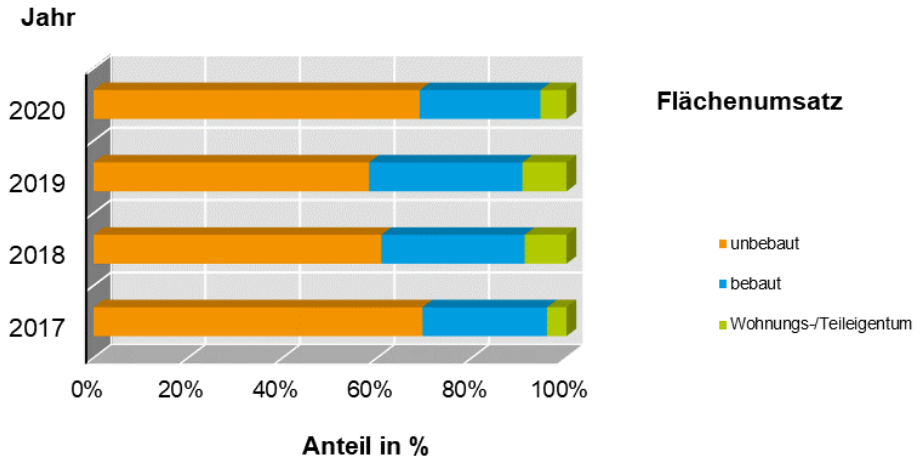
Grundstücksart	2017	2018	2019	2020	Veränderung zum Vorjahr in %
unbebaut	217	198	153	163	+ 7
bebaut	368	338	317	331	+ 4
Wohnungs-/Teileigentum	343	472	498	396	- 20
insgesamt	928	1.008	968	890	- 8



Flächenumsatzentwicklung der einzelnen Grundstücksarten

Flächenumsatz (ha)

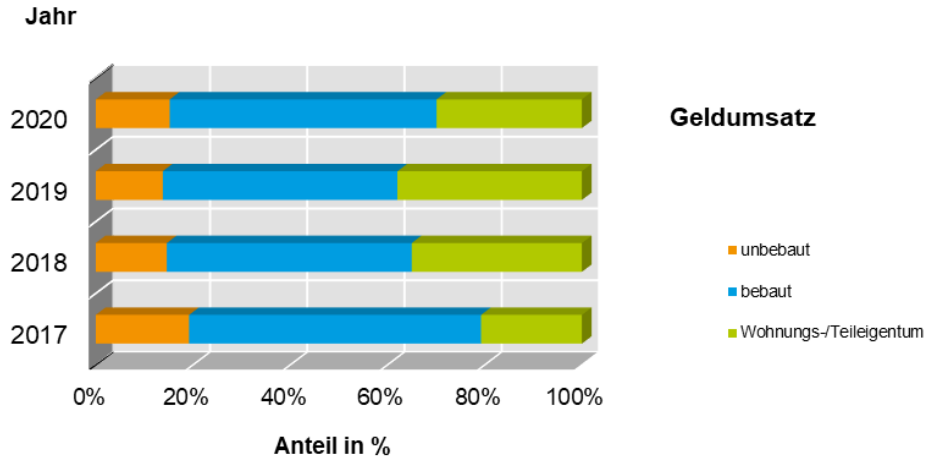
Grundstücksart	2017	2018	2019	2020	Veränderung zum Vorjahr in %
unbebaut	93,60	58,08	50,39	85,96	+ 71
bebaut	35,34	28,91	28,02	31,78	+ 13
Wohnungs-/Teileigentum	5,56	8,44	8,05	6,87	- 15
insgesamt	134,5	95,43	86,46	124,61	+ 44



Geldumsatzentwicklung der einzelnen Grundstücksarten

Geldumsatz (Mio. €)

Grundstücksart	2017	2018	2019	2020	Veränderung zum Vorjahr in %
unbebaut	49,57	33,69	36,01	42,09	+ 17
bebaut	154,96	116,27	126,01	151,88	+ 21
Wohnungs-/Teileigentum	53,58	80,82	99,09	82,71	- 17
insgesamt	258,11	230,78	261,11	276,68	+ 6

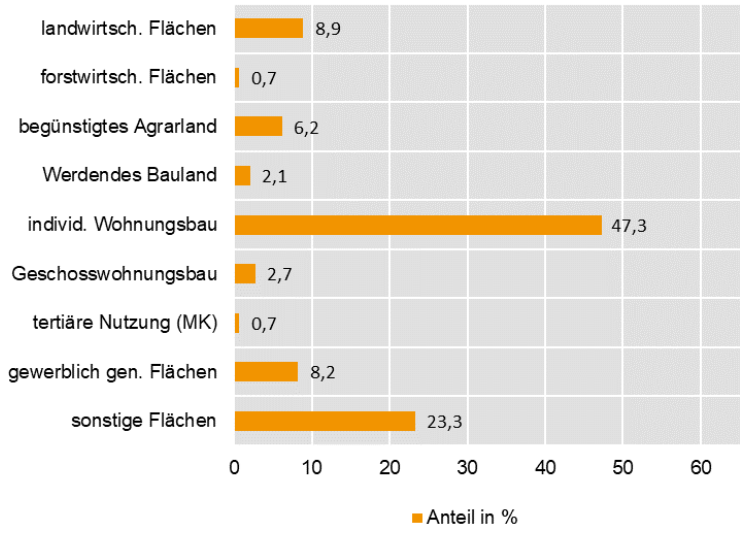


3.2 Unbebaute Grundstücke

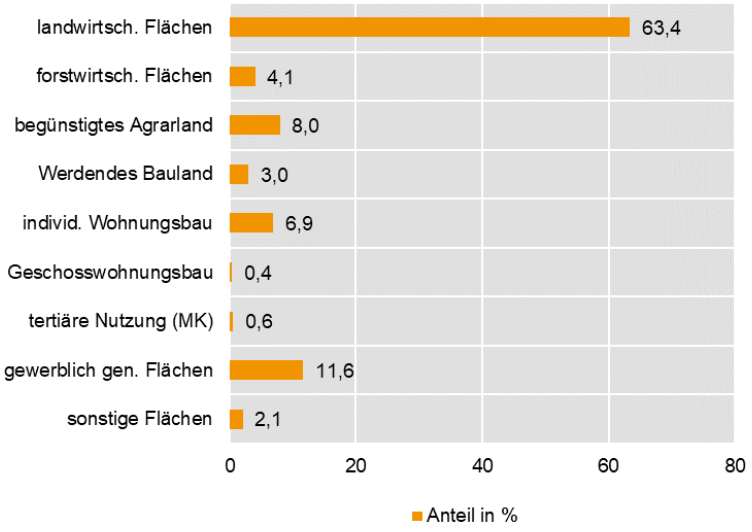
Die Umsätze der unbebauten Grundstücke werden hier ohne die Umsätze der Erbbaurechtsbestellungen sowie der Erbbaugrundstücke dargestellt. Diese werden in Kap. 3.5 behandelt.

Unbebaute Grundstücke	Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
Flächen der Land- und Forstwirtschaft			
- landwirtschaftliche gen. Flächen	13	53,20	2,91
- forstwirtschaftliche gen. Flächen	1	3,42	/
- „Begünstigtes Agrarland“	9	6,72	0,43
Werdendes Bauland	3	2,50	/
unbebaute Baugrundstücke			
- individueller Wohnungsbau	69	5,81	18,50
- Geschosswohnungsbau	4	0,34	1,91
- tertiäre Nutzung	1	0,48	/
- gewerblich genutzte Flächen	12	9,74	11,18
sonstige umsatzrelevante Flächen (Arrondierungsflächen, Wegeflächen u. a.)	34	1,74	0,55
Summe umsatzrelevante Grundstücke	**146**	**83,95**	**38,71**
ungeeignete Verträge (Schenkungen u. a.)	16		
Summe aller Kauffälle	162		

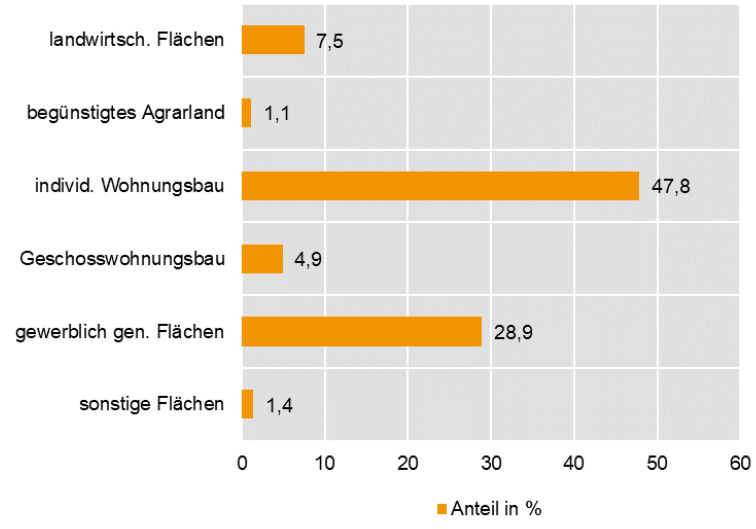
Grafische Darstellung der Anzahl der Kauffälle 2020



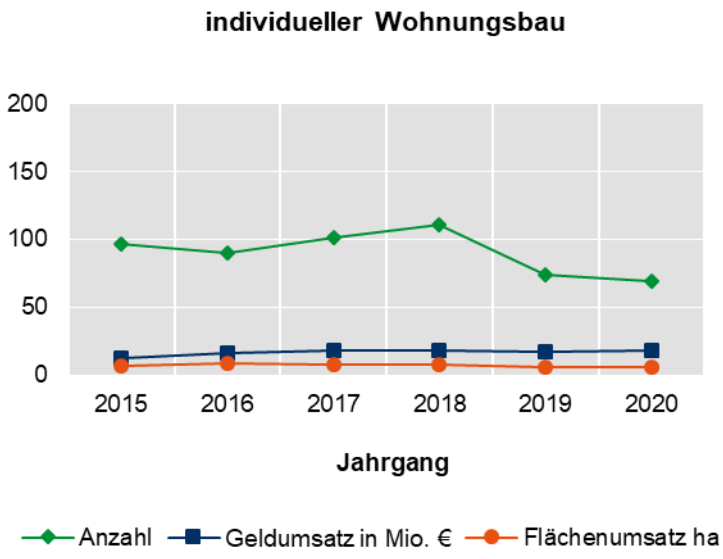
Grafische Darstellung des Flächenumsatzes der Kauffälle 2020

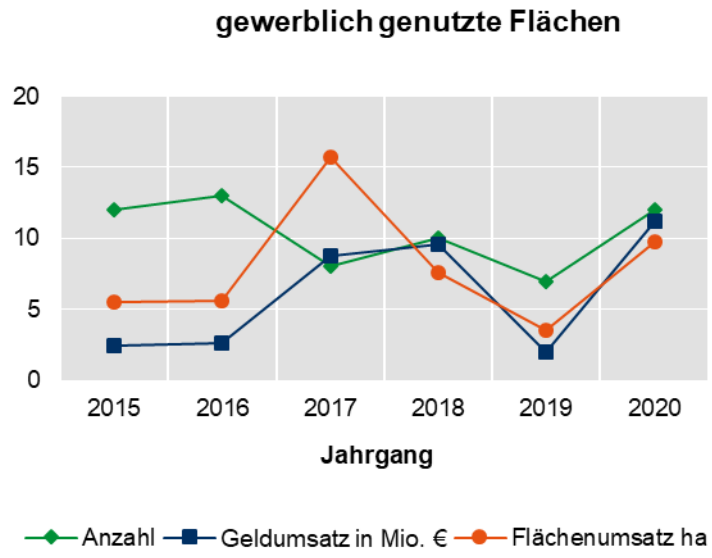


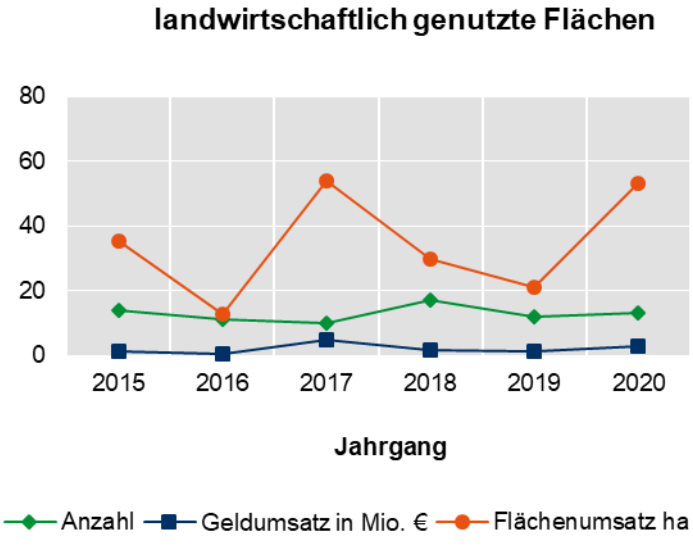
Grafische Darstellung des Geldumsatzes der Kauffälle 2020



Umsatzentwicklung ab 2015







3.3 Bebaute Grundstücke

Von den 344 registrierten bebauten Kauffällen (ohne Erbbaurechte) wurden 53 ungeeignete ausgesondert, bei denen kein Kaufpreis vorhanden war (z. B. Schenkungen) oder der Kaufpreis durch Besonderheiten (z. B. Wohnungsrecht) beeinflusst war. Somit reduziert sich die Anzahl der Kauffälle nachfolgend auf insgesamt 291.

Räumliche Verteilung im Stadtgebiet im Jahre **2020**:

Gemarkung	Erstverkäufe	Gebrauchte	insgesamt	%
Gütersloh	8	175	183	63
Avenw./Friedr.	3	50	55	19
Spexard	2	29	31	10
Isselhorst	-	17	17	6
übrige	-	7	7	2
insgesamt	**13**	**278**	**291**	**100**
%	4	96	100	

Im Jahre **2019** sah die räumliche Verteilung folgendermaßen aus:

Gemarkung	Erstverkäufe	Gebrauchte	Insgesamt	%
Gütersloh	18	173	191	66
Avenw./Friedr.	6	60	66	23
Spexard	-	21	21	7
Isselhorst	-	7	7	3
Übrige	-	3	3	1
Insgesamt	**24**	**264**	**288**	**100**
%	8	92	100	

Anmerkung zur Definition bei bebauten Grundstücken:
Erstverkäufe - neu errichtete Objekte bzw. im Bau befindliche Objekte, i.d.R. durch Bauträger erstellt;
Gebrauchte - Weiterverkäufe.

Flächen- und Geldumsatz

Unterteilung nach Erstverkauf - Gebrauchte; mit Geldumsatzentwicklung 2019 / 2020:

	Anzahl		Flächenumsatz ha		Geldumsatz Mio. €		Veränderung zum Vorjahr
	2019	2020	2019	2020	2019	2020	in %
Erstverkauf	24	13	1,00	0,68	13,24	13,02	- 2
Gebrauchte	264	278	25,52	23,69	106,90	123,22	+ 15
insgesamt	288	291	26,52	24,37	120,14	136,24	+ 13

Unterteilung nach Gebäudeart im Jahre 2020:

	Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
Ein- und Zweifamilienhäuser	229	15,18	78,25
Mehrfamilienhäuser	49	4,10	36,58
sonstige bebaute Grundstücke	13	5,08	21,41
insgesamt	291	24,37	136,24

3.4 Wohnungseigentum

Insgesamt wurden 379 Kauffälle über Wohnungs- und Teileigentum registriert (ohne Wohnungserbbaurechte und Teilerbbaurechte). Hiervon wurden 20 Fälle ausgesondert, bei denen kein Kaufpreis vorhanden war (z. B. Schenkungen) oder der Kaufpreis durch Besonderheiten beeinflusst war. Somit reduziert sich die Anzahl der Kauffälle nachfolgend auf insgesamt 359.

Räumliche Verteilung der Anzahl der Kauffälle im Stadtgebiet im Jahre **2020:**

Gemarkung	Erstverkäufe	Weiterverkäufe	Umwandlungen	insgesamt	%
Gütersloh	85	199	5	289	81
Avenw./Friedr.	7	38	1	46	13
Spexard	0	14	0	14	4
Isselhorst	0	8	0	8	2
übrige	-	2	-	2	1
insgesamt	**92**	**261**	**6**	**359**	**100**
%	26	73	2	100	

Im Jahre **2019** sah die räumliche Verteilung folgendermaßen aus:

Gemarkung	Erstverkäufe	Weiterverkäufe	Umwandlungen	insgesamt	%
Gütersloh	125	229	3	357	80
Avenw./Friedr.	9	41	-	50	11
Spexard	1	17	-	18	4
Isselhorst	13	9	-	22	5
übrige	-	-	-	-	-
insgesamt	**148**	**296**	**3**	**447**	**100**
%	33	66	1	100	

Anmerkung zur Definition beim Wohnungs- und Teileigentum:

Erstverkäufe - neu errichtete Objekte bzw. im Bau befindliche Objekte, i.d.R. durch Bauträger erstellt;

Gebrauchte - Weiterverkäufe und Umwandlungen, wobei unter Umwandlungen nur die erstmaligen Verkäufe nach einer Umwandlung erfasst werden

Flächen- und Geldumsatz

Unterverteilung nach Wohnungs- und Teileigentum; mit Geldumsatzentwicklung 2019 / 2020:

	Anzahl		Flächenumsatz ha		Geldumsatz Mio. €		Veränderung zum Vorjahr
	2019	2020	2019	2020	2019	2020	%
Wohnungs-eigentum	416	339	6,59	5,93	79,96	71,81	- 10
Teileigentum	31	20	0,51	0,23	7,76	4,13	- 47
insgesamt	447	359	7,10	6,16	87,72	75,94	- 13

Innerhalb des **Wohnungseigentums** wird nachfolgend differenziert nach Erstverkauf, Weiterverkauf und Umwandlung. Dabei ergeben sich folgende Umsatzzahlen:

	Anzahl		Flächenumsatz ha		Geldumsatz Mio. €	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020
Erstverkauf	141	89	1,79	1,01	37,67	27,49
Weiterverkauf	272	244	4,70	4,83	41,96	43,77
Umwandlung	3	6	0,10	0,09	0,33	0,55
insgesamt	416	339	6,59	5,93	79,96	71,81

3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Insgesamt wurden in diesem Teilmarkt 111 Kauffälle registriert. Hiervon wurden 4 Fälle ausgesondert, bei denen kein Kaufpreis vorhanden war (z. B. Schenkungen) oder der Kaufpreis durch Besonderheiten beeinflusst war. Somit reduziert sich die Anzahl der Kauffälle nachfolgend auf insgesamt 107.

Flächen- und Geldumsatz

	Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
Erbbaurechtsbestellungen	13	6,23	-
Erbbaugrundstücke	17	2,00	3,40
Erbbaurechte	40	7,41	15,64
- Erstverkauf	-	-	-
- Gebrauchte	40	7,41	15,64
Wohnungserbbaurechte (inkl. Teilerbbaurechte)	37	0,71	6,77
- Erstverkauf	4	0,08	1,18
- Weiterverkauf	33	0,63	5,60
- Umwandlungen	-	-	-
Insgesamt	**107**	**16,35**	**25,81**

Da der Erwerb von Teilerbbaurechten i.d.R. sehr vereinzelt vorkommt, werden diese im Umsatz der Wohnungserbbaurechte erfasst.

Unterverteilung nach Erbbaurecht und Wohnungserbbaurecht; mit Geldumsatzentwicklung 2019 / 2020:

	Anzahl		Flächenumsatz ha		Geldumsatz Mio. €		Veränderung zum Vorjahr
	2019	2020	2019	2020	2019	2020	%
Erbbaurechte	29	40	1,50	7,41	5,87	15,64	+ 166
Wohnungserbbaurechte	51	37	0,95	0,71	11,37	6,77	- 40
insgesamt	80	77	2,45	8,12	17,24	22,41	+ 30

3.5.1 Erbbaurechtsbestellungen

Im Jahre 2020 wurden 13 Erbbaurechtsbestellungen registriert mit einem Flächenumsatz von 6,23 ha. Es handelte sich überwiegend um Erbbaurechtsbestellungen für Wohnbaugrundstücke.

3.5.2 Erbbaugrundstücke

Im Jahre 2020 wurden 17 Verkäufe von Erbbaugrundstücken registriert mit einem Flächenumsatz von 2,00 ha und einem Geldumsatz von 3,4 Mio. €. Es handelte sich ausschließlich um Wohnbaugrundstücke. Erwerber der Erbbaugrundstücke (Erbbaugrundstücksanteile) waren überwiegend die Erbbauberechtigten.

3.6 Sonstiges

Dieses Thema ist derzeit nicht besetzt.

4 Unbebaute Grundstücke

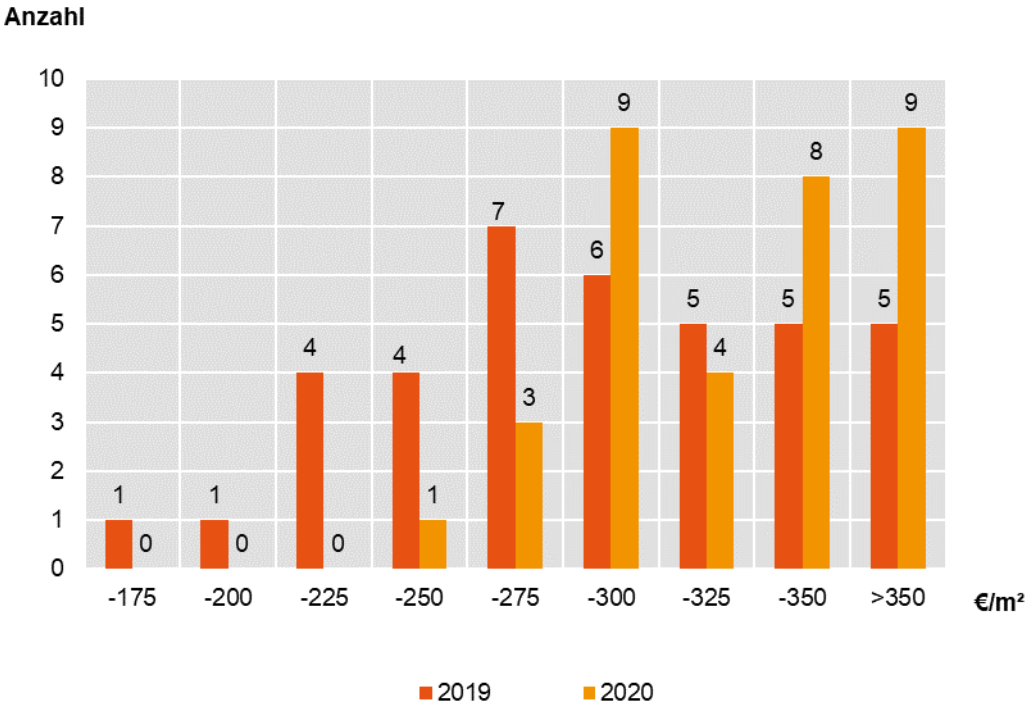
Die im Folgenden dargestellten Grafiken, statistischen Analysen und Ableitungen beruhen auf Kauffällen, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr entstanden sind, also keine Kauffälle, die ungewöhnliche bzw. persönliche Verhältnisse beinhalten.

4.1 Individueller Wohnungsbau

Der individuelle Wohnungsbau bezeichnet voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben im Wesentlichen nach den individuellen Vorstellungen des Bauherrn bebaut werden können, zumeist Ein- oder Zweifamilienhäuser in 1- oder 2-geschossiger Bauweise. Baugrundstücke werden mitunter subsumiert, z.B. für eine Reihenhausbebauung. Wesentliches Kennzeichen dieser Kategorie ist die 1- bis 2-geschossige Bebauung auch der näheren Umgebung sowie die Möglichkeit des Bauherrn, auf die Gestaltung individuell Einfluss nehmen zu können.

Anzahl der Kauffälle differenziert nach Kaufpreisen in €/m²

auf der Basis der für die Bodenrichtwertermittlung maßgeblichen Fälle des individuellen Wohnungsbaus
Wohnbauland im Vergleich der Jahre 2019 und 2020
Es handelt sich um Kaufpreise, die auf die Definition des Bodenrichtwertes normiert wurden.
2019 – 38 Kauffälle
2020 – 34 Kauffälle



Erschließungsbeiträge für den individuellen Wohnungsbau

Die Beiträge für die Erschließung (§ 127ff. BauGB) liegen in der Stadt Gütersloh in Neubaugebieten in der Regel im Mittel bei ca. 35 €/m². Insbesondere in Neubaugebieten können zusätzlich Kostenerstattungsbeträge nach § 135a anfallen. Diese betragen im Mittel ca. 10 €/m².

4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

Der Geschosswohnungsbau bezeichnet voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben mit in der Regel 3- oder mehrgeschossigen Gebäuden bebaut werden können.

Erschließungsbeiträge für Geschosswohnungsbau

Die Beiträge für die Erschließung (§ 127ff. BauGB) liegen in der Stadt Gütersloh in Neubaugebieten in der Regel im Mittel bei ca. 50 €/m². Insbesondere in Neubaugebieten können zusätzlich Kostenerstattungsbeträge nach § 135a anfallen. Diese betragen im Mittel ca. 10 €.

4.3 Gewerbliche Bauflächen

Gewerbebauland

Mittlerer €/m²-Preis (inkl. Erschließung)				
2016	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**
61	**67**	**74**	**79**	**79**

Erschließungsbeiträge für gewerbliche Bauflächen

Die Beiträge für die Erschließung (§ 127ff. BauGB) liegen in der Stadt Gütersloh in Neubaugebieten in der Regel im Mittel bei ca. 15 €/m². Insbesondere in Neubaugebieten können zusätzlich Kostenerstattungsbeträge nach § 135a anfallen. Über deren Höhe liegen noch keine hinreichenden Erkenntnisse vor.

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Landwirtschaftliche Flächen

	Mittlerer €/m²-Preis				
	2016	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**
Acker und ackerfähiges Grünland	**4,50**	**5,90**	**6,40**	**6,90**	**7,40**
Dauergrünland	**3,40**	**3,80**	**4,20**	**4,20**	**4,50**
Forst (inkl. Aufwuchs)	**1,60**	**1,80**	**1,80**	**1,90**	**1,90**

4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Dieses Thema ist derzeit nicht besetzt.

4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

Die Lage der nachfolgenden Flächen ist meist dergestalt, dass ein Erwerb nur für einen bestimmten Personenkreis interessant ist, um entweder die bauliche Nutzbarkeit eines Grundstückes oder den bisher ungünstigen Zuschnitt zu verbessern bzw. die Freiflächen zu erweitern.
Die in den Kaufverträgen angegebenen Bodenpreise wurden in Relation zum jeweils maßgeblichen Bodenrichtwert gesetzt. Die Mittelwerte wurden aufgrund der großen Schwankungsbreite auf +/- 5 % gerundet.

- **Flächen zur baulichen Erweiterung:**

  Die Auswertung von 17 Kauffällen der Jahre 2018-2020 ergab ein Mittel von rd. 85 % des Bodenrichtwertes. Die durchschnittliche Fläche betrug 216 m².

- **Garten und Hinterland (nicht baulich nutzbar):**

  Für die Untersuchung wurden Kauffälle (Innenbereich) der Jahre 2018-2020 herangezogen. Die Auswertung von 9 Kauffällen ergab ein Mittel von rd. 30 % des Bodenrichtwertes. Die durchschnittliche Fläche betrug 124 m².

- **Private Erschließungsflächen (Zuwegungen):**

  Die Untersuchung von 19 Kauffällen der Jahre 2018 -2020 für den Erwerb von privaten Erschließungsflächen in Wohngebieten ergab ein Mittel von rd. 50 % des Bodenrichtwertes. Die durchschnittliche Wegefläche betrug 43 m².

- **Öffentliche Verkehrsflächen in Wohn- und Gewerbegebieten:**

  Für öffentliche Verkehrsflächen wurde in den Jahren 2018-2020 in der Regel 8 bis 25 €/m² gezahlt.

- **Grundstücke im Außenbereich:**

  Erstmals hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gütersloh zum Stichtag 01.01.2011 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen sowie Wohnbaugrundstücke im Außenbereich (W-ASB) beschlossen. Seit dem Stichtag 01.01.2012 werden bei Acker und Grünland differenzierte Bodenrichtwerte ausgewiesen.

  Wohnbaugrundstücke im Außenbereich haben gegenüber einem Wohnbaugrundstück im Innenbereich i.d.R. eine schlechtere Anbindung an die Infrastruktur, eine schlechtere Qualität der Erschließungsanlagen (Straßenausbau, Ver- und Entsorgung) sowie Einschränkungen im Baurecht. Dies führt zu einer geringeren Wertigkeit. Sofern die Anbindung an die Infrastruktur sowie die Erschließung nicht wesentlich schlechter ist als in nahegelegenen Wohnsiedlungen (Innenbereich), so nähert sich der Bodenwert tendenziell den Bodenwerten dieser Wohnsiedlungen an. Dies kann insbesondere im Randbereich von Wohnsiedlungen (Innenbereich) der Fall sein, für die keine separate Bodenrichtwertzone für Wohnbauland vorhanden ist. Einschränkungen des Baurechts bleiben aber wertmindernd. Auch die Lage im Bereich einer Splittersiedlung im Außenbereich spricht i.d.R. für einen etwas höheren Wert.

  Die Bodenrichtwerte für Wohnbaugrundstücke im Außenbereich, für die keine separaten Bodenrichtwertzonen gebildet wurden, gelten für Flächen von 400 - 1000 m². Sofern ein Wohnbaugrundstück im Außenbereich größer ist und die Grundstücksfläche in Relation zur vorhandenen Bebauung überdurchschnittlich ist, kann für überdurchschnittliche große Gartenflächen überschlägig das Doppelte des jeweiligen Bodenwertes für Acker angesetzt werden. Entsprechendes gilt analog auch für Hofstellen und Gewerbegrundstücke im Außenbereich.

  Darüber hinaus werden in der Legende zur Bodenrichtwertkarte Hinweise zum Bodenwert für Hofstellen und Gewerbegrundstücke im Außenbereich angegeben.

4.7 Bodenrichtwerte

4.7.1 Definition

Ein Bodenrichtwert (siehe § 196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten wurden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs.1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Des Weiteren wird unterstellt, dass keine wertrelevanten Auswirkungen durch die Ausweisung von Überschwemmungsgebieten bestehen. Hinweise zu Überschwemmungsgebieten sind zu finden unter www.flussgebiete.nrw.de.

Die Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Die Merkmale der Bodenrichtwertgebiete werden im Internet unter www.boris.nrw.de beim Aufruf der Bodenrichtwertkarte mit angegeben. Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück.

Die einzelnen Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen. Abweichungen des einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert.

Die Bodenrichtwerte werden gemäß § 196 Abs. 1 BauGB und § 37 Abs. 1 und 5 der Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung (Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen – GrundWertVO NRW) jährlich durch den jeweiligen örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt und beschlossen. Ansprüche gegenüber Genehmigungsbehörden z.B. Bauplanungs-, Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Eigenschaften abgeleitet werden.

Die Bodenrichtwerte werden in digitaler Form auf der Grundlage der Geobasisdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltung erfasst und in €/m² in www.boris.nrw.de dargestellt. Dieses Informationssystem basiert auf bundesweit einheitlich festgelegten Standards der Geodateninfrastruktur. Ein Auszug aus der Bodenrichtwertkarte mit Erläuterungen und Kartenausschnitt kann dort kostenfrei abgerufen werden.

Hinweis zum Bodenrichtwert:

Der **Bodenrichtwert** (§ 196 BauGB) ist **kein Verkehrswert (Marktwert)** im Sinne des § 194 BauGB. Verkehrswerte (Marktwerte) eines Grundstücks können im Einzelfall durch Gutachten ermittelt werden.

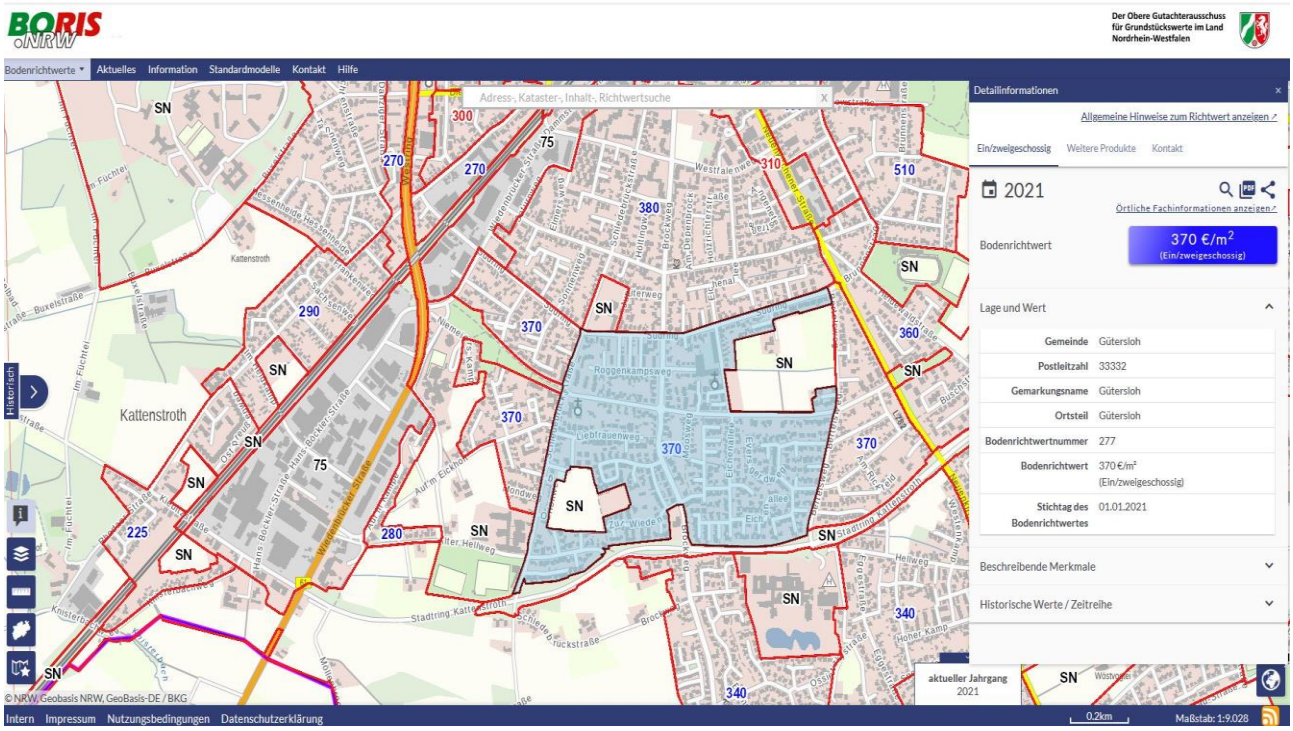
Hinweis zu www.boris.nrw.de:

BORIS.NRW ist das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen. Neben den Bodenrichtwerten sind u. a. die Grundstücksmarktberichte und die Standardmodelle der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) abrufbar. Diese Produkte sind beim Abruf über BORIS.NRW kostenfrei.

4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS-NRW

Die Bodenrichtwerte können über das Bodenrichtwertinformationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen BORIS.NRW.de im Internet abgefragt werden. Es enthält alle Bodenrichtwerte (durchschnittliche zonale Bodenwerte) mit ihren beschreibenden Merkmalen in Nordrhein-Westfalen. Damit ist ein bedeutender Schritt hinsichtlich Markttransparenz und Datenverfügbarkeit vollzogen worden.

Auszug aus www.Boris.nrw.de



Wertbestimmende Merkmale der Bodenrichtwertgebiete z. B.:

Entwicklungszustand: Baureifes Land, Fläche der Land- und Forstwirtschaft u. a.

Nutzungsart: Wohnbaufläche, gemischte Baufläche, gewerbliche Baufläche, Kerngebiet, Acker und ackerfähiges Grünland, Grünland, forstwirtschaftliche Fläche und Wald, Wohnbaufläche im Außenbereich.

Geschosszahl: Die Anzahl der Geschosse wird durch eine römische Ziffer angegebenen.

Tiefe: Für über die Grundstückstiefe hinausgehende nicht baulich nutzbare Garten- und Hinterlandflächen ist von einem geringeren Wertansatz auszugehen.
(siehe Kap. 4.6)

WGFZ: Wertermittlungsrelevante Geschossflächenzahl
(siehe Kap. 4.7.4)

4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Auf der Grundlage der ermittelten Bodenrichtwerte wurden vom Gutachterausschuss als Übersicht über die Bodenrichtwerte nachstehende gebietstypische Werte (erschließungsbeitragsfrei) für das Stadtgebiet Gütersloh zum 01.01.2021 beschlossen:

Baureife Grundstücke	**gute Lage €/m²**	**mittlere Lage €/m²**	**einfache Lage €/m²**
Individueller Wohnungsbau **Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** Grundstücksfläche: 350 - 800 m²	580	340	235
Gewerbenutzung **Klassisches Gewerbe** (ohne tertiäre Nutzung) Hallen und Produktionsstätten	95	75	60

Erschließungsbeiträge / Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte sind beitrags- und abgabenfrei (erschließungsbeitragsfrei). Erschließungsbeitragsfrei bedeutet, dass in den Bodenrichtwerten nachfolgende Beiträge und Abgaben eingerechnet sind. Sollten zukünftig diese noch anfallen, sind sie bei der Wertermittlung abschlägig zu berücksichtigen.

Es wurden folgende Beiträge und Abgaben berücksichtigt:

- Erschließungsbeiträge gemäß § 127 BauGB
- Abgaben nach KAG, soweit sie erhoben wurden.
- Kostenerstattungsbeträge gemäß § 135a BauGB

Die Anschlusskosten an die öffentlichen Versorgungsleitungen wie Strom, Gas, Wasser und Telefon sind in den Beiträgen und Abgaben nicht enthalten.

4.7.4 Umrechnungskoeffizienten

Die Bodenrichtwerte in MK-Gebieten sind unter Berücksichtigung einer WGFZ (wertermittlungsrelevante Geschossfläche) definiert. In Bodenrichtwertgebieten mit den Nutzungsart W, MI und MD gelten die Bodenrichtwerte unter Berücksichtigung einer WGFZ von 0,4 bis 1,2.

Sofern die tatsächliche WGFZ vom festen Wert (MK-Gebiet) abweicht oder den Wert von 1,2 übersteigt (W-, MI- oder MD-Gebiete), kann die Abweichung mittels nachfolgender Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden:

Umrechnungskoeffizienten (UK):

WGFZ	UK	WGFZ	UK	WGFZ	UK	WGFZ	UK	WGFZ	UK
1,2	1,00	1,9	1,35	2,6	1,66	3,3	1,94	4,0	2,21
1,3	1,05	2,0	1,40	2,7	1,70	3,4	1,98	4,1	2,24
1,4	1,11	2,1	1,44	2,8	1,74	3,5	2,02	4,2	2,28
1,5	1,16	2,2	1,49	2,9	1,79	3,6	2,06	4,3	2,31
1,6	1,21	2,3	1,53	3,0	1,83	3,7	2,10	4,4	2,35
1,7	1,26	2,4	1,58	3,1	1,87	3,8	2,13	4,5	2,38
1,8	1,31	2,5	1,62	3,2	1,90	3,9	2,17		

Grundlage der hier maßgeblichen Geschossfläche ist die wertermittlungsrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ).

Berechnung der WGFZ:
Die WGFZ wird ermittelt durch die Division der wertermittlungsrelevanten Geschossfläche durch die Grundstücksfläche.

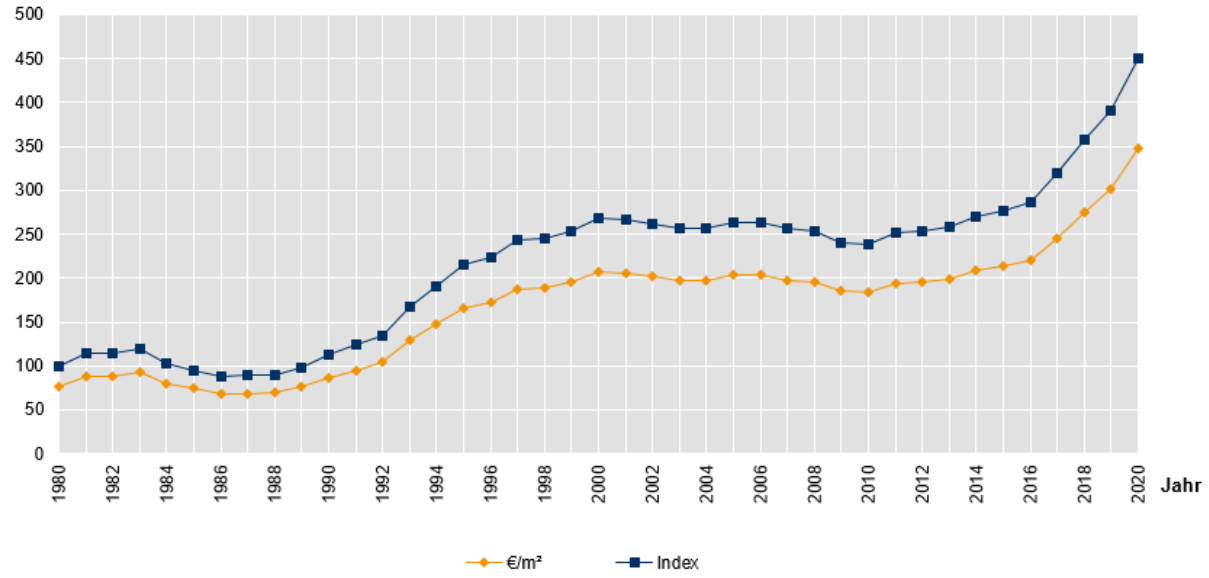
Die wertermittlungsrelevante Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln und zu summieren. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen.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

4.7.5 Indexreihen

Entwicklung der Bodenpreise 1980 – 2020:

Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau

Index 1980 = 100



Jahr	€/m²	Index	Jahr	€/m²	Index
1980	77	100	2000	207	268
1981	88	114	2001	205	266
1982	88	114	2002	202	262
1983	93	120	2003	197	256
1984	79	103	2004	198	256
1985	74	95	2005	203	264
1986	68	88	2006	203	264
1987	68	89	2007	197	256
1988	69	90	2008	195	253
1989	76	98	2009	186	241
1990	87	113	2010	184	239
1991	95	124	2011	194	251
1992	104	135	2012	195	253
1993	129	167	2013	199	258
1994	147	191	2014	208	270
1995	165	215	2015	213	276
1996	173	224	2016	221	286
1997	187	243	2017	246	320
1998	189	245	2018	275	357
1999	195	253	2019	301	391
			2020	347	450

4.7.6 Ausgewählte Bodenrichtwerte

Dieses Thema ist derzeit nicht besetzt.

5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Gesamtkaufpreise wurden bei der Auswertung grob standardisiert, um sie vergleichbarer zu machen. In der Regel gelten die Gesamtkaufpreise für Objekte ohne Inventar (auch ohne Küche), aber inkl. Erschließung, Außenanlagen, Malerarbeiten und Bodenbeläge. Dies ist insbesondere bei Neubauten zu beachten. Seit dem Berichtsjahr 2017 werden bei den Gesamtkaufpreisen zusätzlich auch Baumängel und Bauschäden berücksichtigt.

5.1.1 Durchschnittspreise

Entwicklung der durchschnittlichen Gesamtkaufpreise von Einfamilienhäusern im Normaleigentum:

		2018		2019		2020	
	Gebäudeart	**Anz.**	**€**	**Anz.**	**€**	**Anz.**	**€**
Gebrauchte	**Einzelhaus**	88	295.000	86	343.000	104	364.000
	Doppel- und Reihenendhäuser	63	267.000	52	300.000	54	310.000
	Reihenmittelhaus	23	208.000	12	252.000	19	232.000
Erst-verkäufe	**Einzelhaus**	4	395.000	6	583.000	3	618.000
	Doppel- und Reihenendhäuser	20	369.000	17	394.000	5	422.000
	Reihenmittelhaus	1	/	0	-	1	/

Diese Durchschnittspreise können nur einen groben Überblick über das Preisniveau geben. Die Mittelwerte setzen sich in jedem Jahr aus unterschiedlichen Objekten zusammen. Die Zusammensetzung nach Gebäudearten, Gebäudegrößen, Grundstücksgrößen sowie bei gebrauchten Objekten nach Baujahren etc. ist jeweils zufällig. Die Streubreite der Gesamtkaufpreise ergibt sich aus den nachfolgenden Tabellen. Da die Vergleichbarkeit der Objekte nicht hinreichend gegeben ist, wurde aus diesen Werten eine Preisentwicklung nicht ermittelt.

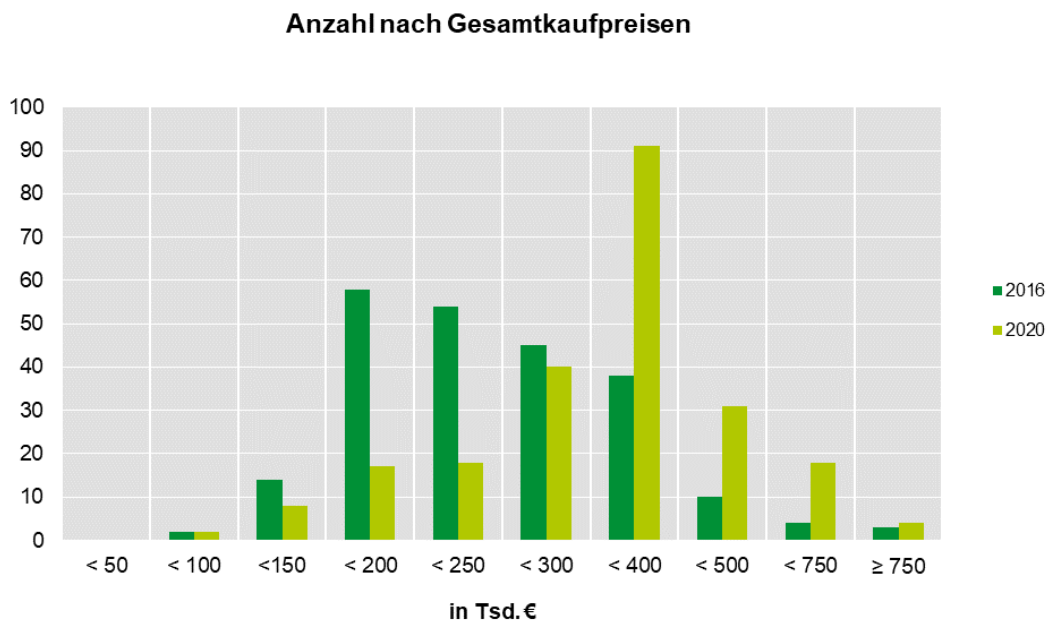
Anzahl der Kauffälle differenziert nach Gesamtkaufpreisen
Normaleigentum im Jahre 2020:

	Gesamtkaufpreise in Tausend €										
Gebäudeart	**< 50**	**< 100**	**< 150**	**< 200**	**< 250**	**< 300**	**< 400**	**< 500**	**<750**	**≥ 750**	**Summe**
Ein- und Zwei-familienhäuser	-	2	8	17	18	40	91	31	18	4	229
Mehrfamilien-häuser	-	2	2	1	0	4	6	11	13	10	49

Für den Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser im Normaleigentum sieht die Entwicklung seit dem Jahre 2016 folgendermaßen aus:

		Gesamtkaufpreise in Tausend €										
im Jahre		**< 50**	**< 100**	**< 150**	**< 200**	**< 250**	**< 300**	**< 400**	**< 500**	**< 750**	**≥750**	**Summe**
2016	**Anzahl**	-	2	14	58	54	45	38	10	4	3	228
	%	-	1	6	25	24	20	17	4	2	1	100
2017	**Anzahl**	-	-	16	38	55	53	66	17	11	1	257
	%	-	-	6	15	21	21	26	7	4	-	100
2018	**Anzahl**	-	1	10	21	52	52	81	22	4	-	243
	%	-	1	4	9	21	21	33	9	2	-	100
2019	**Anzahl**	-	-	5	8	27	49	83	32	14	5	223
	%	-	-	2	4	12	22	37	15	6	2	100
2020	**Anzahl**	-	2	8	17	18	40	91	31	18	4	229
	%	-	1	3	7	8	17	40	14	8	2	100

Nachfolgende Grafik zeigt die prozentuale Verteilung von 2016 und 2020:



5.1.2 Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren

Mit Umrechnungskoeffizienten können Wertunterschiede von Grundstücken, die sich aus Abweichungen bestimmter Grundstücksmerkmale ergeben, berücksichtigt werden. Tabellarische Umrechnungskoeffizienten hat der Gutachterausschuss nicht abgeleitet. Für die Umrechnung von wertrelevanten Grundstücksmerkmalen werden nachfolgend Regressionsanalysen genutzt.

Die Tabellen in diesem Abschnitt geben einen Überblick über die Kaufpreise in €/m² Wohnfläche. Vor der Umrechnung des Gesamtkaufpreises auf €/m² Wohnfläche wurde der Gesamtkaufpreis fiktiv reduziert um Werte für Garagen (siehe Kapitel 8.3), sonstige Nebengebäude und Grundstücksnebenflächen (separate Wegeflächen, separate Garagengrundstücke, Hinterland u. a.). Nachfolgend angegebene Grundstücksflächen beziehen sich ebenfalls nur auf das eigentliche Baugrundstück. Insoweit Baumängel und Bauschäden bekannt waren, wurden diese ebenfalls vor der Umrechnung durch eine Erhöhung des Kaufpreises berücksichtigt, so dass i. d. R von schadensfreien Objekten ausgegangen wird. In Abhängigkeit vom Alter des Gebäudes und vom Umfang der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen kann statt des tatsächlichen Baujahres eine Einstufung in eine jüngere Gebäudejahresklasse notwendig sein.

In der Regel lassen sich aus den Kaufpreisen bebauter Grundstücke unmittelbar nur Werte inkl. Bodenwert ableiten. Da der Bodenwert bei jedem Grundstück sehr individuell ist, wurde neben dem m²-Wert mit Boden ein m²-Wert ohne Boden ermittelt. Dafür wurde der Bodenwert i.d.R. auf der Grundlage des Bodenrichtwertes unter Berücksichtigung der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses sich abzeichnenden Preisentwicklung, des Erschließungszustandes und ggf. sonstiger Besonderheiten berechnet. Eine Minderung des Bodenwertes aufgrund der vorhandenen Bebauung (bei gebrauchten Objekten) wurde nicht angebracht. In der Regel ist von einer baujahrestypischen, mittleren Gebäudeausstattung auszugehen.

Die Mittelwerte werden erst ab einer Anzahl von mindestens 4 Kauffällen angegeben und auf 10 €/m² gerundet.

Zur Berechnung der Wohnfläche siehe Kap. 11.5.

Ein- und Zweifamilienhäuser im Normaleigentum
- mit einer massiven Baukonstruktion
- mit einer Wohnfläche von 80 - 200 m²

Baujahr von - bis	Anzahl	ohne Boden		mit Boden	mittlere Wohnfläche	mittlere Grundstücksfläche
		Mittel €/m²	Standardabweich. +/- €/m²	Mittel €/m²	m²	m²
bis 1949	/	/	/	/	/	/
1950 - 1959	13	840	+/- 328	2270	128	620
1960 - 1969	27	950	+/- 415	2150	142	650
1970 - 1979	29	1280	+/- 318	2150	143	457
1980 - 1989	19	1540	+/- 325	2460	132	441
1990 - 1999	14	1880	+/- 292	2760	131	385
2000 - 2009	11	2060	+/- 377	2790	126	321
2010 - 2019	7	2180	+/- 369	2880	122	306
Erstverkäufe	8	2810	+/- 371	3480	126	300

Ein- und Zweifamilienhäuser im Normaleigentum
- mit einer massiven Baukonstruktion
- differenziert nach der Wohnfläche

Baujahr von - bis	Wohnfläche von - bis	Anzahl	ohne Boden Mittel €/m²	mit Boden Mittel €/m²	mittlere Grundstücks-fläche m²
bis 1949	80 - 119	-	-	-	-
	120 - 159	-	-	-	-
	160 - 200	/	/	/	/
1950 - 1959	80 - 119	4	650	2300	581
	120 - 159	8	880	2220	642
	160 - 200	1	/	/	/
1960 - 1969	80 - 119	7	1250	2550	527
	120 - 159	10	880	2170	645
	160 - 200	10	810	1860	741
1970 - 1979	80 - 119	10	1260	2150	320
	120 - 159	9	1440	2350	449
	160 - 200	10	1160	2000	601
1980 - 1989	80 - 119	8	1620	2430	306
	120 - 159	8	1550	2490	510
	160 - 200	3	/	/	/
1990 - 1999	80 - 119	3	/	/	/
	120 - 159	10	1810	2650	389
	160 - 200	1	/	/	/
2000 - 2009	80 - 119	1	/	/	/
	120 - 159	9	2030	2730	314
	160 - 200	1	/	/	/
2010 - 2019	80 - 119	4	2010	2560	204
	120 - 159	3	/	/	/
	160 - 200	-	-	-	-
Erstverkäufe	80 - 119	3	/	/	/
	120 - 159	5	2790	3540	344
	160 - 200	-	-	-	-

Eine weitergehende Differenzierung nach Bauausführung (z. B. Unterkellerung, Dachgeschossausbau), der Gebäudeart (z. B. Einzelhaus, Doppelhaus, Reihenhaus), der Gebäudeausstattung und der Lage im Stadtgebiet konnte aufgrund der zu geringen Anzahl der zur Verfügung stehenden Auswertungen nicht vorgenommen werden. Gleichwohl ist mit Abhängigkeiten zu rechnen. Dieses trägt mit dazu bei, dass die Streubreite der einzelnen Kauffälle innerhalb einer Gruppe groß ist.

Preisvergleich der Jahre 2019 und 2020

in €/m² Wohnfläche **ohne Boden**
für Ein- und Zweifamilienhäuser im **Normaleigentum**
- mit einer massiven Baukonstruktion
- differenziert nach der Wohnfläche

Baujahr von - bis	Wohnfläche von - bis	2019 Anzahl	2019 Mittel €/m²	2020 Anzahl	2020 Mittel €/m²	Veränderung zum Vorjahr %
bis 1949	80 - 119	-	-	-	-	-
	120 - 159	-	-	-	-	-
	160 - 200	-	-	/	/	/
1950 - 1959	80 - 119	-	-	4	650	/
	120 - 159	2	/	8	880	/
	160 - 200	2	/	1	/	/
1960 - 1969	80 - 119	8	830	7	1250	+ 50,6
	120 - 159	12	910	10	880	- 3,3
	160 - 200	3	/	10	810	/
1970 - 1979	80 - 119	4	1330	10	1260	- 5,3
	120 - 159	15	1130	9	1440	+ 27,4
	160 - 200	5	1180	10	1160	-1,7
1980 - 1989	80 - 119	7	1660	8	1620	- 2,4
	120 - 159	11	1530	8	1550	+ 1,3
	160 - 200	4	1170	3	/	/
1990 - 1999	80 - 119	6	1810	3	/	/
	120 - 159	5	1720	10	1810	+ 5,2
	160 - 200	3	/	1	/	/
2000 - 2009	80 - 119	6	1840	1	/	/
	120 - 159	5	1820	9	2030	+ 11,5
	160 - 200	2	/	1	/	/
2010 - 2019	80 - 119	1	/	4	2010	/
	120 - 159	2	/	3	/	/
	160 - 200	1	/	-	-	-
Erstverkäufe	80 - 119	5	2830	3	/	/
	120 - 159	15	2400	5	2790	+ 16,3
	160 - 200	1	/	-	-	-

Regressionsanalysen der Kaufpreise in €/m² Wohnfläche

für Ein- und Zweifamilienhäuser
- mit massiver Baukonstruktion

Allgemeine Erläuterungen zur Regressionsanalyse siehe Kap. 8.4.

Bei den Erstverkäufen konnten keine signifikanten Abhängigkeiten festgestellt werden, so dass eine Gleichung wie im Vorjahr nicht angegeben werden kann.

Gebrauchte im Normaleigentum

Nachfolgend wurden folgende Abkürzungen verwendet:

KP = Kaufpreis in €/m² Wohnfläche ohne Bodenwertanteil (Werte für den Boden und die Nebengebäude sind für die Ermittlung des Gesamtwertes einer Immobilie noch hinzuzurechnen)
BJ = Baujahr
Wfl = Wohnfläche in m² (siehe Kap. 11.5)

Regressionsergebnis:

KP = - 49.204 + 25,739 * BJ - 2,51 * Wfl

Bestimmtheitsmaß: 0,65
Standardfehler: 331 €/m²
Anzahl der Kauffälle: 132

Struktur der verwendeten Kauffälle und Standardfehler der Variablen:

Variable	Minimum	Mittel	Maximum	Standardfehler
BJ	1939	1978	2017	1,743
Wfl	81	143	274	0,784

Beispiel

Wohnhaus im Normaleigentum: - BJ = 1975
- Wfl = 120 m²

KP = - 49.204 + 25,739 * 1975 - 2,51 * 120
KP = - 49.204 + 50.834 - 301
KP = 1.329

Berechnungsvorlage:

KP = - 49.204 + 25,739 * ..... - 2,51 * ..... =
BJ Wfl

KP = - 49.204 + 25,739 * ..... - 2,51 * ..... =
BJ Wfl

5.1.3 Indexreihen

Aus dem Preisvergleich der Jahre 2019 und 2020 i. V. mit Regressionsanalysen und der Preisentwicklung der Bodenanteile ergibt sich für das Jahr 2020 bei den gebrauchten Ein- und Zweifamilienhäusern im Normaleigentum eine Preisentwicklung von + 7,7 % und bei den Erstverkäufen von + 11,0 %. Dabei wurde bei den gebrauchten Gebäuden eine Alterswertminderung fiktiv berücksichtigt.

Insgesamt beträgt die Preisentwicklung + 7,9 %.

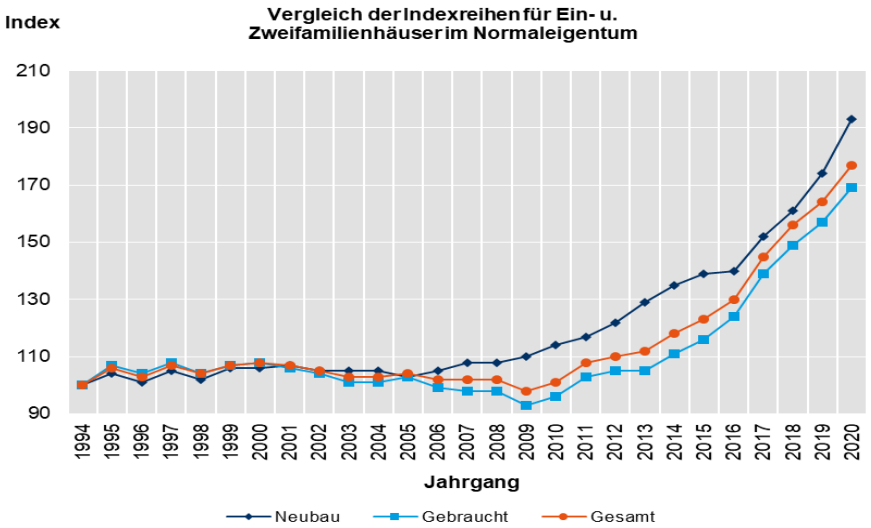
Kaufpreisentwicklung für Ein- und Zweifamilienhäuser ab 1994

- im Normaleigentum
- mit einer überwiegend mittleren Gebäudeausstattung
- und einer massiven Baukonstruktion

Indexreihen für				Indexreihen für			
Jahr	**Neubau**	**Gebraucht**	**Gesamt**	**Jahr**	**Neubau**	**Gebraucht**	**Gesamt**
1994	100	100	100	2007	108	98	102
1995	104	107	106	2008	108	98	102
1996	101	104	103	2009	110	93	98
1997	105	108	107	2010	114	96	101
1998	102	104	104	2011	117	103	108
1999	106	107	107	2012	122	105	110
2000	106	108	108	2013	129	105	112
2001	107	106	107	2014	135	111	118
2002	105	104	105	2015	139	116	123
2003	105	101	103	2016	140	124	130
2004	105	101	103	2017	152	139	145
2005	103	103	104	2018	161	149	156
2006	105	99	102	2019	174	157	164
				2020	193	169	177

Prozentuale Preisentwicklung im Jahr 2020

Neubau	Gebraucht	Gesamt
+ 11,0 %	+ 7,7 %	+ 7,9 %



5.1.4 Sachwertfaktoren

Mittlere Sachwertfaktoren für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser im Jahre 2020:

Unter Beachtung der Modellbeschreibung in Kapitel 8.1 wurden Sachwertfaktoren ermittelt. Diese beziehen sich auf 1-bis 2-geschossige Wohngebäude in massiver Baukonstruktion (ohne Fertighäuser, Holzfachwerkhäuser u. a.). Es handelt sich um Mittelwerte. Sie sind bei der Anwendung ggf. sachgerecht an die aktuellen Preis- und Wertverhältnisse anzupassen. Insgesamt standen 121 Fälle für die Untersuchung der Sachwertfaktoren zur Verfügung.

Anzahl	Vorläufiger Sachwert (€) von - bis		Sachwert-faktor	Standard-abweichung
13		- 199.999	1,23	0,15
49	200.000	- 299.999	1,14	0,13
40	300.000	- 399.999	1,03	0,14
13	400.000	- 499.000	0,99	0,08
6	500.000	- 605.000	1,00	0,18

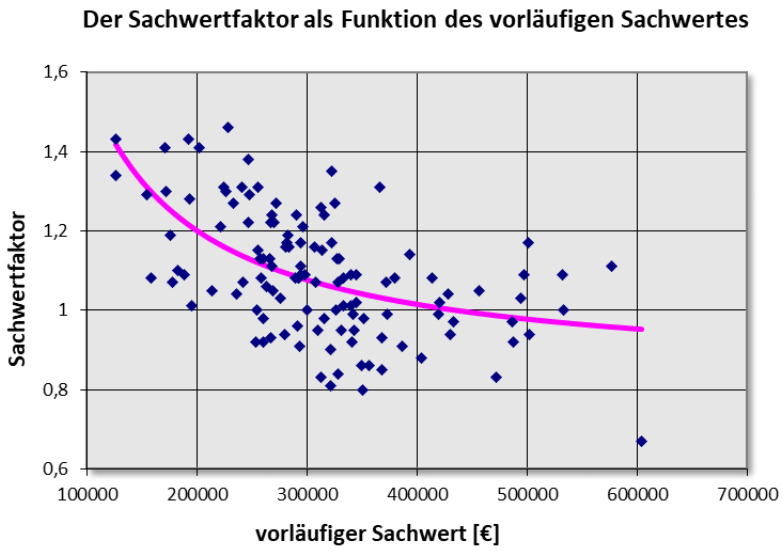
Wegen seiner besonderen Bedeutung wurde bei dieser Tabelle die Standardabweichung mit angegeben (Erläuterungen zur Standardabweichung siehe Kapitel 8.4).

Regressionsanalyse der Sachwertfaktoren für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser im Jahre 2020:

Zusätzlich zu der tabellarischen Auswertung wurden Regressionsanalysen durchgeführt, um die Ergebnisse statistisch zu überprüfen und mit nachfolgenden Werten in anderer Form dazustellen. Hierbei ergeben sich weitergehende Differenzierungsmöglichkeiten. Allgemeine Erläuterungen zur Regressionsanalyse siehe Kapitel 8.4.

Allgemeine Schlussfolgerungen und Beurteilung bisheriger Auswertungen:

Die signifikanteste Abhängigkeit hatte der vorläufige Sachwert. Eine deutliche Abhängigkeit war ebenfalls bei der Höhe des Bodenwertes und der Bruttogrundfläche vorhanden. Da zwischen diesen Einflussgrößen starke gegenseitige Abhängigkeiten vorhanden waren, wurde nur ein Wert berücksichtigt. Hierbei bekam der vorläufige Sachwert den Vorrang. Die nachfolgende Grafik zeigt die Streubreite der untersuchten Sachwertfaktoren in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert.



Ein- und Zweifamilienhäuser im Normaleigentum:

Sachwertfaktor: - SF
signifikante Variable: - vorläufiger Sachwert in € (vSW)

Regressionsergebnis:

SF = 0,829 + 74.349 / vSW

Bestimmtheitsmaß: 0,30
Anzahl der Kauffälle: 121

Struktur der verwendeten Kauffälle

Variable	Minimum	Mittel	Maximum
vSW	126.000	313.000	605.000

Beispiel:

Einfamilienhaus im Normaleigentum:
vorläufiger Sachwert = 200.000 €

SF = 0,829 + 74.349 / 200.000
SF = 0,829 + 0,372
SF = 1,20

Berechnungsvorlage:

SF = 0,829 + 74.349 / ..... =
vSW

SF = 0,829 + 74.349 / ..... =
vSW

Der Auswertung lagen Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

	Mittel.	**Stabw.**
Vorläufiger Sachwert (vSW) [€]	313.000	94.000
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert [%]	47	28
Bodenrichtwert [EUR/m²]	272	49
Grundstücksgröße [m²]	512	215
Bruttogrundfläche (BGF) [m²]	294	85
Normalherstellungskosten [€/m²-BGF]	1.048	150
Gebäudestandardkennzahl	2,8	0,5
Restnutzungsdauer (RND) [Jahren]	39	17

5.1.5 Liegenschaftszinssätze

Unter Beachtung der Modellbeschreibung in Kapitel 8.2 wurden Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelt. Eine weitere Differenzierung zwischen freistehenden Einfamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern sowie Zweifamilienhäusern wurde nicht vorgenommen. Die Auswertung erfolgte nur mit Fällen aus dem Jahr 2020.

Auf der Grundlage dieser Ertragswertauswertungen hat der Gutachterausschuss auf seiner Sitzung am 04.03.2021 gem. § 40 GrundWertVO NRW folgende Liegenschaftszinssätze beschlossen:

Liegenschaftszinssätze

Gebäudeart	**LZS ø %**	**Anzahl**	**Kennzahlen**					
			Größe ø m²	Kaufpreis ø €/m²-Wfl	Miete ø €/m²	BWK ø %	RND ø Jahre	GND ø Jahre
Ein- und Zweifamilienhäuser	**1,8**	**19**	**168**	**2.110**	**6,08**	**21,7**	**30**	**80**
Standardabweichung	0,80		41	463	0,52	1,9	11	0

5.2 Ertragsorientierte Objekte

5.2.1 Liegenschaftszinssätze

Unter Beachtung der Modellbeschreibung in Kapitel 8.2 wurden Liegenschaftszinssätze für Drei- und Mehrfamilienhäuser sowie gemischt genutzte Objekte ermittelt. Die Auswertung erfolgte mit Fällen aus den Jahren 2019 und 2020. Basierend auf Kauffällen der Jahre 2018 bis 2020 wurden Liegenschaftszinssätze für die Kategorie *Produzierendes Gewerbe* ermittelt. Für die Kategorien *Büro* und *Handel* wurde auf die Angabe eines Liegenschaftszinssatzes verzichtet.

Auf der Grundlage dieser Ertragswertauswertungen hat der Gutachterausschuss auf seiner Sitzung am 04.03.2021 gem. § 40 GrundWertVO NRW folgende Liegenschaftszinssätze beschlossen:

Liegenschaftszinssätze

Gebäudeart	**LZS ø %**	**Anzahl**	**Kennzahlen**					
			Größe ø m²	Kaufpreis ø €/m²-Wfl	Miete ø €/m²	BWK ø %	RND ø Jahre	GND ø Jahre
Dreifamilienhäuser	**2,5**	**14**	**278**	**1.471**	**5,85**	**23,9**	**32**	**80**
Standardabweichung	0,67		49	248	0,53	1,9	10	0
Mehrfamilienhäuser	**2,8**	**24**	**578**	**1.998**	**7,07**	**22,1**	**47**	**80**
Standardabweichung	0,94		383	1043	1,53	4,1	23	0
Gemischt genutzte Gebäude	**3,5**	**14**	**531**	**1.639**	**7,35**	**20,9**	**35**	**80**
Standardabweichung	1,16		382	587	1,66	2,5	15	0
Produzierendes Gewerbe	**6,5**	**6**	**2.249**	**435**	**3,74**	**18,4**	**21**	**53**
Standardabweichung	2,2		2.025	134	0,49	2,2	6	8

5.2.2 Rohertragsfaktoren

Die Ermittlung von Rohertragsfaktoren ist bei Grundstücken, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht, von Interesse. Bei Miet- und Pachtobjekten kann der Wert mit Hilfe des Rohertragsfaktors überschlägig ermittelt werden. Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen (Jahresnettokaltmiete). Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen. Als Kaufpreis wird jeweils der bereinigte Kaufpreis entsprechend Kap. 8.2 angesetzt. Die einzelnen Rohertragsfaktoren der ausgewerteten Kauffälle werden folgendermaßen ermittelt:

$$\text{Rohertragsfaktor} = \frac{\text{Kaufpreis}}{\text{Jahresnettokaltmiete}}$$

Auf der Grundlage der Ertragswertauswertungen hat der Gutachterausschuss auf seiner Sitzung am 04.03.2021 gem. § 40 GrundWertVO NRW folgende Rohertragsfaktoren beschlossen:

Gebäudeart :	**Rohertragsfaktor* :**
Dreifamilienhaus	20
Mehrfamilienhaus	20
Gemischt genutzte Gebäude	18

* Nur für gebrauchte Objekte

Zur überschlägigen Wertermittlung wird der Rohertragsfaktor folgendermaßen verwendet:

Verkehrswert = Jahresnettokaltmiete * Rohertragsfaktor

Die so ermittelten Werte können nur einen groben Anhalt bieten. Umrechnungskoeffizienten werden zurzeit für diesen Teilmarkt nicht ermittelt.

5.2.3 Indexreihen

Dieses Thema ist derzeit nicht besetzt.

5.2.4 Durchschnittspreise

Dieses Thema ist derzeit nicht besetzt.

5.3 Sonstige bebaute Grundstücke

In dieser Grundstücksgruppe sind alle sonstigen Grundstücke (z.B. Hofstellen, Garagen, Ferienhäuser usw.) erfasst. In den jeweiligen Berichtsjahren handelt es sich i.d.R. um sehr unterschiedliche Objekte, so dass eine einheitliche Auswertung nicht möglich ist. Falls erforderlich und Daten vorhanden sind, können jedoch Informationen im Rahmen einer Auskunft aus der Kaufpreissammlung (siehe Kapitel 11.3) zur Verfügung gestellt werden.

6 Wohnungs- und Teileigentum

6.1 Wohnungseigentum

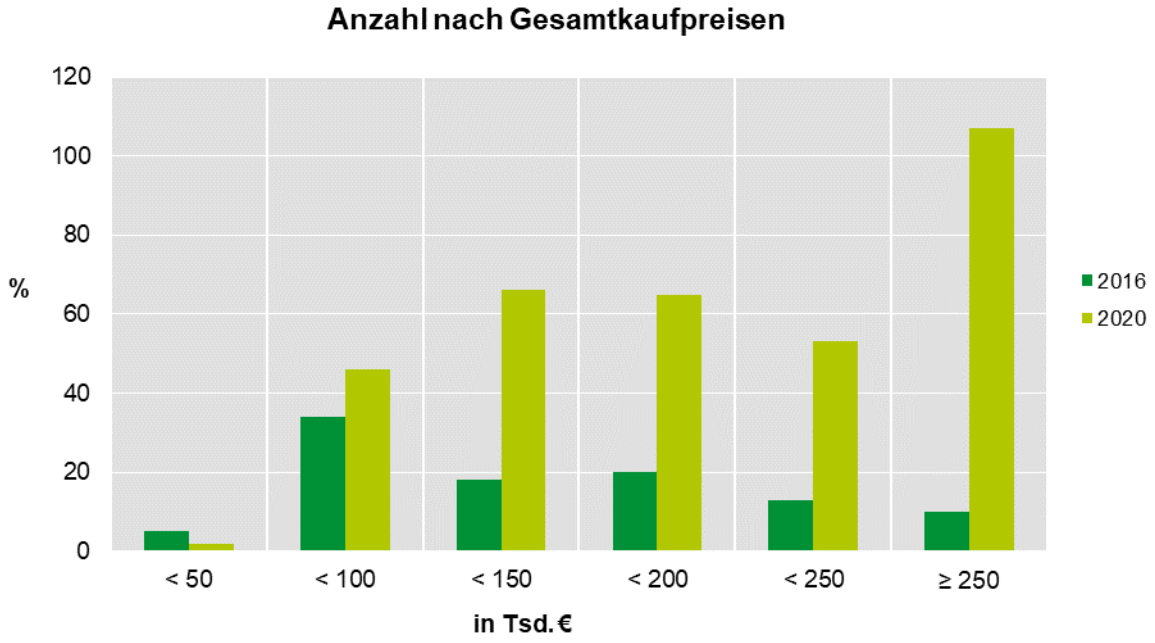
So wie bei der Auswertung bebauter Grundstücke wurden die Gesamtkaufpreise auch hier standardisiert. In der Regel gelten die Gesamtkaufpreise für Objekte ohne Inventar (auch ohne Küche), aber inkl. Erschließung, Außenanlagen, Malerarbeiten und Bodenbeläge. Dies ist insbesondere bei Neubauten zu beachten.

6.1.1 Durchschnittspreise

Anzahl der Kauffälle differenziert nach Gesamtkaufpreisen seit dem Jahre 2016:

		Gesamtkaufpreis in Tausend €						
im Jahre		**<50**	**<100**	**<150**	**<200**	**<250**	**≥250**	**Summe**
2016	**Anzahl**	21	144	78	85	57	42	427
	%	5	34	18	20	13	10	100
2017	**Anzahl**	7	75	69	63	27	48	289
	%	2	26	24	22	9	17	100
2018	**Anzahl**	29	78	117	56	35	107	422
	%	7	19	28	13	8	25	100
2019	**Anzahl**	13	53	101	73	80	96	416
	%	3	13	24	18	19	23	100
2020	**Anzahl**	2	46	66	65	53	107	339
	%	1	14	20	19	15	32	100

Nachfolgende Grafik zeigt die prozentuale Verteilung von 2016 und 2020:



Die nachfolgende Tabelle zeigt mittlere Gesamtkaufpreise für Wohnungseigentum für die Vertragsjahre 2017 bis 2020 differenziert nach Erstverkauf und Verkauf gebrauchter Objekte:

		Vertragsjahr			
		2017	**2018**	**2019**	**2020**
Gebrauchte	**€**	130.000	121.000	154.000	179.000
	Wohnfläche m²	ca. 80	ca. 73	ca. 79	ca. 84
	Bodenanteil m²	177	171	174	196
Erstverkäufe	**€**	259.000	271.000	267.000	308.000
	Wohnfläche m²	ca. 81	ca. 85	ca. 82	ca. 84
	Bodenanteil m²	134	144	127	113

Bei der Wohnfläche und dem Bodenanteil handelt es sich ebenfalls um Mittelwerte. Soweit bei der Angabe der Wohnfläche ca.-Angaben erfolgen, konnte nicht für alle Objekte eine Wohnfläche ermittelt werden. Es handelt sich in diesen Fällen um das Mittel aller geeigneten Objekte mit ermittelter Wohnfläche.

6.1.2 Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren

Mit Umrechnungskoeffizienten können Wertunterschiede von Grundstücken, die sich aus Abweichungen bestimmter Grundstücksmerkmale ergeben, berücksichtigt werden. Tabellarische Umrechnungskoeffizienten hat der Gutachterausschuss nicht abgeleitet. Für die Umrechnung von wertrelevanten Grundstücksmerkmalen werden nachfolgend Regressionsanalysen genutzt.

Vor der Umrechnung des Gesamtkaufpreises in €/m² Wohnfläche wurde der Gesamtkaufpreis fiktiv reduziert um Werte für Sondernutzungsrechte/Sondereigentum an Garagen, Tiefgaragenstellplätze, Carports und nicht überdachte Stellplätze (siehe Kap. 8.3).

Von den 339 geeigneten Kauffällen wurden für die Auswertung pro m² Wohnfläche 66 wegen Besonderheiten (offensichtliche Ausreißer, Wohnungen mit nicht allgemein üblichen, wertbeeinflussenden Sondernutzungsrechten u. a.) aussortiert, so dass insgesamt 273 Kauffälle für das Jahr 2020 zur Verfügung standen. Von den 273 Wohnungseigentumsfällen waren 190 gebrauchte Objekte und 83 Erstverkäufe.

Die nachfolgenden Mittelwerte in €/m² Wohnfläche werden erst ab einer Anzahl von mindestens 4 Kauffällen angegeben. Sie werden auf 10 €/m² gerundet. Zur Berechnung der Wohnfläche siehe Kap. 11.5.

Preisentwicklung für Wohnungseigentum:

		Vertragsjahr			
		2017	**2018**	**2019**	**2020**
Gebrauchte	**€**	1620	1610	1980	2140
	Wohnfläche m²	79	72	76	80
	Bodenanteil m²	152	147	155	160
Erstverkäufe	**€**	3100	3050	3210	3600
	Wohnfläche m²	80	86	83	83
	Bodenanteil m²	131	152	124	109

Kaufpreise in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert

Nachfolgend wurden die Kaufpreise in Abhängigkeit von der Lageklasse untersucht. Maßgebend für die Einteilung der Lageklasse war i.d.R. der dem Verkaufsobjekt zugeordnete Bodenrichtwert für Wohnbauland.

Einteilung in Lageklassen anhand des Bodenrichtwertes für Wohnbauland:

Einteilung	**Bodenrichtwert** zum **01.01.2020** in €/m² (inkl. Erschließung)	das entspricht überwiegend folgenden **Bodenrichtwerten** zum **01.01.2021** in €/m² (inkl. Erschließung)
Lageklasse 1	ab 370	ab 410
Lageklasse 2	von 240 bis 350	von 280 bis 400
Lageklasse 3	bis 235	bis 270

Kauffälle im Außenbereich wurden der Lageklasse 3, das Kerngebiet der Lageklasse 1, zugeordnet. Innerhalb einer Lageklasse können sich im Einzelfall erhebliche Abweichungen von der durchschnittlichen (gebietsbezogenen) Lagequalität ergeben. Diese sind hier nicht berücksichtigt. Bei der Mittelwertbildung spielen diese Einzelfälle i.d.R. keine entscheidende Rolle.

Durchschnittswerte für Wohnungseigentum im Jahre 2020:

	Lageklasse 1		**Lageklasse 2**		**Lageklasse 3**	
	Anzahl	**€/m²**	**Anzahl**	**€/m²**	**Anzahl**	**€/m²**
Gebrauchte	22	2330	124	2240	44	1760
Erstverkäufe	45	3720	31	3430	7	3550

Teilbereichsuntersuchung für Wohnungseigentum mit folgenden Selektionsbedingungen:
Anzahl der Wohneinheiten von 4 bis 20 im Objekt,
Wohnfläche der Eigentumswohnung von 50 bis 99 m².
Insgesamt 157 Kauffälle erfüllten die Bedingungen.

	Lageklasse 1		**Lageklasse 2**		**Lageklasse 3**	
Baujahr	**Anzahl**	**€/m²**	**Anzahl**	**€/m²**	**Anzahl**	**€/m²**
bis 1959	-	-	1	/	-	-
1960 - 1969	-	-	6	1550	5	1470
1970 - 1979	1	/	15	1860	13	1500
1980 - 1989	6	2040	11	1890	-	-
1990 - 1999	4	1960	22	2240	1	/
2000 - 2009	-	-	4	2630	3	/
2010 - 2019	2	/	16	2870	2	/
Erstverkäufe	16	3930	24	3470	5	3540

Zur Standardabweichung der Lageklasse 2 siehe Kap. 8.4.

Preisvergleich der Jahre 2019 und 2020

für Wohnungseigentum in €/m² Wohnfläche
- Anzahl der Wohneinheiten von 4 bis 20 im Objekt
- Wohnfläche der Eigentumswohnung von 50 bis 99 m²

Baujahr	Vertrags-jahr	Lageklasse 1		Lageklasse 2		Lageklasse 3	
		Anzahl	€/m²	Anzahl	€/m²	Anzahl	€/m²
	2019	-	-	2	/	--	-
bis 1959	**2020**	-	-	1	/	-	-
	%				/		-
	2019	1	/	4	1390	1	/
1960 - 1969	**2020**	-	-	6	1550	5	1470
	%				+ 12 %		
	2019	5	1990	14	1790	4	1470
1970 - 1979	**2020**	1	/	15	1860	13	1500
	%				+ 4 %		+ 2 %
	2019	7	2100	21	1970	3	/
1980 - 1989	**2020**	6	2040	11	1890	-	-
	%		- 3 %		- 4 %		
	2019	1	/	22	2010	4	1950
1990 - 1999	**2020**	4	1960	22	2240	1	/
	%				+ 11 %		
	2019	3	/	5	2700	-	-
2000 - 2009	**2020**	-	-	4	2630	3	/
	%				- 3 %		
	2019	-	-	10	2840	1	/
2010 - 2018	**2020**	2	/	16	2870	2	/
	%				+ 1 %		
	2019	5	3210	59	3160	6	3020
Erstverkäufe	**2020**	16	3930	24	3470	5	3540
	%		+ 22 %		+ 10 %		+ 17 %

Regressionsanalyse der Kaufpreise in €/m² Wohnfläche
für Wohnungseigentum mit folgenden Selektionsmerkmalen:

- Anzahl der Wohneinheiten im Objekt: ab 2
- Bodenrichtwert liegt vor (Stichtag 01.01.2020 in €/m²; MK-Lagen im Innenstadtbereich sind ausgenommen)

Allgemeine Erläuterungen zur Regressionsanalyse siehe Kap. 8.4.

Die Kaufpreise in €/m² Wohnfläche wurden auf folgende Abhängigkeiten untersucht:
- Baujahr
- Bodenrichtwert
- Anzahl der Wohneinheiten im Objekt
- Wohnfläche
- Vermietung

Allgemeine Beurteilung und Schlussfolgerungen bisheriger Auswertungen:

Die signifikanteste Abhängigkeit hatte das Baujahr (bei den Erstverkäufen entfiel diese Abhängigkeit). Auch der Bodenrichtwert war überwiegend signifikant. Es wurde jeweils der Bodenrichtwert, welcher bei der Auswertung der Kaufverträge benutzt wurde, auch für die Regression benutzt. Somit waren für die Kauffälle des Jahres 2020 die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2020 maßgeblich. Erläuterungen zum Bodenrichtwert siehe Kap. 4.7. Der Einfluss der Anzahl der Wohneinheiten im Objekt war i.d.R. bedeutsam. In der Praxis zeigte sich, dass eine genaue Definition der Anzahl der Wohneinheiten schwierig ist. Allgemein wurden folgende Grundsätze beachtet: Wohnungen, die zu einem Aufteilungsplan gehören, bildeten i.d.R. ein Objekt. Es wurde allerdings eine Trennung vorgenommen, wenn in einem Aufteilungsplan zwei oder mehrere örtlich getrennt liegende Baukörper aufgeteilt wurden. Dann wurde jeder Baukörper separat gewertet. Andererseits wurde ein Objekt, welches aus zwei aneinander liegenden, gemeinsam errichtete Baukörper gleichen Typs mit gemeinsamer Tiefgarage bestand, als Einheit angesehen, obwohl jeder Baukörper einen separaten Aufteilungsplan hatte. Sofern in einem Objekt sowohl Wohnungseigentum als auch gewerblich genutztes Teileigentum vorhanden war, wurde bei der Anzahl der Wohneinheiten auch das gewerblich genutzte Teileigentum mitgezählt. Bei Doppel- oder Reihenhäusern im Wohnungseigentum wurde die Anzahl der Einheiten mit *eins* definiert. Da hier nur Objekte mit zwei oder mehr Einheiten untersucht wurden, gelten die nachfolgen Regressionsgleichungen somit nicht für diese Objektart.

Bei den gebrauchten Eigentumswohnungen waren für 2020 die Abhängigkeiten vom Baujahr und vom Bodenrichtwert signifikant. Zusätzlich wurde ein Einfluss der Vermietung festgestellt.

Bei den Erstverkäufen konnte eine signifikante Abhängigkeit vom Bodenrichtwert und von der Wohnfläche festgestellt werden, so dass im Gegensatz zum Vorjahr eine Gleichung angegeben werden kann.

a) gebrauchte Objekte im Wohnungseigentum

Nachfolgend wurden folgende Abkürzungen verwendet:

KP = Kaufpreis in €/m² Wohnfläche (ohne Werte für Garagen, Carports und nicht überdachte Stellplätze)
BJ = Baujahr
RW = Bodenrichtwert in €/m² zum Stichtag 01.01.2020, MK-Lagen im Innenstadtbereich sind ausgenommen
MIE = Vermietung: Vermietet = 1 / Nicht vermietet = 0

Regressionsergebnis:

KP = - 49.470 + 25,812 * BJ + 1,349 * RW - 242 * MIE

Bestimmtheitsmaß: 0,59
Standardfehler: 383 €/m²
Anzahl der Kauffälle: 184

Struktur der verwendeten Kauffälle und Standardfehler der Variablen

Variable	Minimum	Mittel	Maximum	Standardfehler
BJ	1952	1987	2019	15,80
RW	140	284	500	63,14
MIE	0	0,28	1	0,45

Beispiel:

Wohnungseigentum: - BJ = 1982
- RW = 200 €/m²
- MIE = Objekt ist vermietet

KP = - 49.470 + 25,812 * 1982 + 1,349 * 200 - 242 * 1
KP = - 49.470 + 51,159 + 270 - 242
KP = 1.717

Berechnungsvorlage:

KP = - 49.470 + 25,812 * ..... + 1,349 * ..... - 242 * ……. =
BJ RW MIE

KP = - 49.470 + 25,812 * ..... + 1,349 * ..... - 242 * ……. =
BJ RW MIE

b) Erstverkäufe im Wohnungseigentum

Nachfolgend wurden folgende Abkürzungen verwendet:

KP = Kaufpreis in €/m² Wohnfläche (ohne Werte für Garagen, Carports und nicht überdachte Stellplätze)
RW = Bodenrichtwert in €/m² zum Stichtag 01.01.2020, MK-Lagen im Innenstadtbereich sind ausgenommen
Wfl = Wohnfläche in m²

Regressionsergebnis:

KP = 3.310 + 2,375 * RW - 4,888 * Wfl

Bestimmtheitsmaß: 0,32
Standardfehler: 282 €/m²
Anzahl der Kauffälle: 66

Struktur der verwendeten Kauffälle und Standardfehler der Variablen

Variable	Minimum	Mittel	Maximum	Standardfehler
RW	210	312	400	76,54
Wfl	45	86	136	20,43

Beispiel:
Wohnungseigentum: - RW = 250 €/m²
Wohnfläche: 120m²

KP = 3.310 + 2,375 * 250 - 4,888 * 120
KP = 3.310 + 593,75 - 586,56
KP = 3.317

Berechnungsvorlage:

KP = 3.310 + 2,375 * ..... – 4,888 * ..... =
RW Wfl

Berechnungsvorlage:

KP = 3.310 + 2,375 * ..... – 4,888 * ..... =
RW Wfl

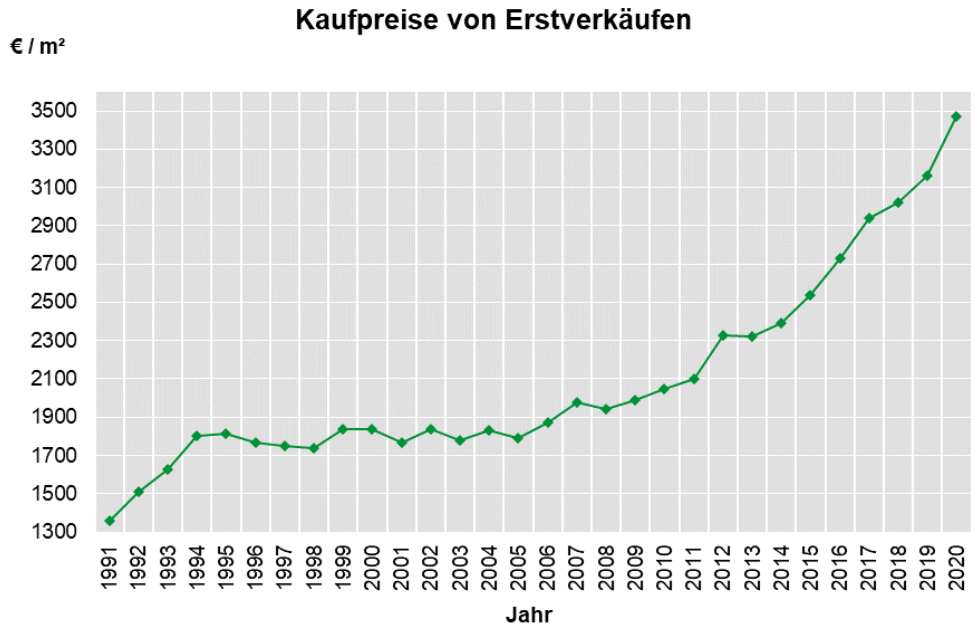
6.1.3 Indexreihen

Aus dem Preisvergleich der Jahre 2019 und 2020 sowie in Verbindung mit Regressionsuntersuchungen ergibt sich für den Bereich der Erstverkäufe eine Preisentwicklung von + 10,9 %. Für die gebrauchten Eigentumswohnungen ergibt sich unter Würdigung von Regressionsuntersuchungen, einem gebäudekomplexweisen Preisvergleich und dem Preisvergleich der Jahre 2019 und 2020 eine Preisentwicklung von + 7,2 %. Hierbei wurde bei den gebrauchten Eigentumswohnungen eine Alterswertminderung der Gebäude fiktiv berücksichtigt.

Insgesamt beträgt die Preisentwicklung beim Wohnungseigentum rd. 8,3 %.

Erstverkäufe von Wohnungseigentum
Teilbereichsuntersuchung von Wohnungseigentum mit folgenden Selektionsbedingungen:
- Lageklasse 2;
- Anzahl der Wohneinheiten von 4 bis 20 Objekte;
- Wohnfläche der Eigentumswohnung von 50 bis 99 m².

Jahr	Anzahl der Verkäufe	€/m²	Index	Jahr	Anzahl der Verkäufe	€/m²	Index
1991	34	1360	100	2006	13	1870	138
1992	68	1510	111	2007	11	1980	146
1993	114	1630	120	2008	34	1940	143
1994	133	1800	132	2009	16	1990	146
1995	108	1815	133	2010	32	2050	151
1996	84	1770	130	2011	39	2100	154
1997	60	1750	129	2012	46	2330	171
1998	84	1740	128	2013	67	2320	171
1999	50	1840	135	2014	79	2390	176
2000	42	1840	135	2015	48	2540	187
2001	29	1770	130	2016	76	2730	201
2002	44	1840	135	2017	45	2940	216
2003	26	1780	131	2018	73	3020	222
2004	8	1830	135	2019	59	3160	232
2005	9	1790	132	2020	24	3470	255

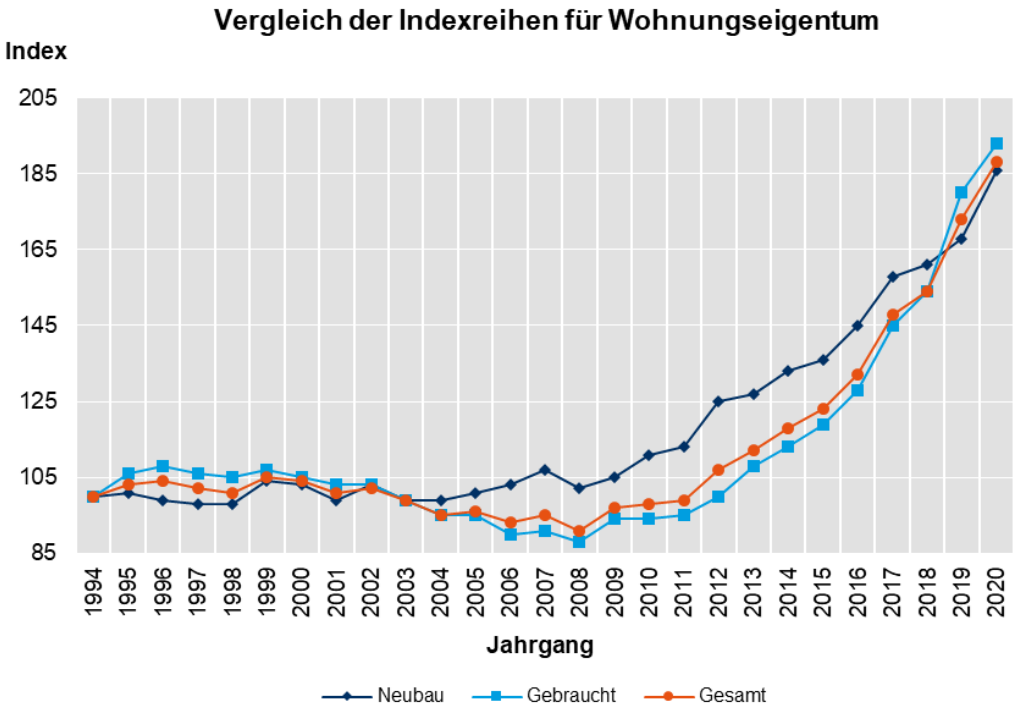


Kaufpreisentwicklung für Wohnungseigentum ab 1994

Indexreihen				Indexreihen			
Jahr	**Neubau**	**Gebraucht**	**Gesamt**	**Jahr**	**Neubau**	**Gebraucht**	**Gesamt**
1994	100	100	100	2007	107	91	95
1995	101	106	103	2008	102	88	91
1996	99	108	104	2009	105	94	97
1997	98	106	102	2010	111	94	98
1998	98	105	101	2011	113	95	99
1999	104	107	105	2012	125	100	107
2000	103	105	104	2013	127	108	112
2001	99	103	101	2014	133	113	118
2002	103	103	102	2015	136	119	123
2003	99	99	99	2016	145	128	132
2004	99	95	95	2017	158	145	148
2005	101	95	96	2018	161	154	154
2006	103	90	93	2019	168	180	173
				2020	186	193	188

Prozentuale Preisveränderungen im Jahr 2020

Neubau	Gebraucht	Gesamt
+ 10,9 %	+ 7,2 %	+ 8,3 %



6.1.4 Liegenschaftszinssätze

Unter Beachtung der Modellbeschreibung in Kapitel 8.2 wurden Liegenschaftszinssätze für selbstgenutztes und vermietetes Wohnungseigentum ermittelt. Die Auswertung erfolgte nur mit Fällen aus dem Jahr 2020.

Auf der Grundlage dieser Ertragswertauswertungen hat der Gutachterausschuss auf seiner Sitzung am 04.03.2021 gem. § 40 GrundWertVO NRW folgende Liegenschaftszinssätze beschlossen:

Liegenschaftszinssätze

Gebäudeart	LZS ø %	An-zahl	Kennzahlen					
			Größe ø m²	Kauf-preis ø €/m²-Wfl	Miete ø €/m²	BWK ø %	RND ø Jahre	GND ø Jahre
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	**2,0**	**198**	**83**	**2.825**	**7,60**	**20,7**	**62**	**80**
Standardabweichung	0,70		21	807	1,5	4,1	19	0

Gebäudeart	LZS ø %	An-zahl	Kennzahlen					
			Größe ø m²	Kauf-preis ø €/m²-Wfl	Miete ø €/m²	BWK ø %	RND ø Jahre	GND ø Jahre
Vermietetes Wohnungseigentum	**2,3**	**45**	**71**	**1.988**	**6,80**	**23,8**	**50**	**80**
Standardabweichung	0,80		19	546	1,3	3,8	18	0

6.1.5 Rohertragsfaktoren

Dieses Thema ist derzeit nicht besetzt.

6.2 Teileigentum

Von den 20 geeigneten Kauffällen wurden für die Auswertung pro m²-Wohnfläche keine Kauffälle wegen Besonderheiten (offensichtliche Ausreißer, Wohnungen mit nicht allgemein üblichen, wertbeeinflussenden Sondernutzungsrechten u. a.) aussortiert, so dass insgesamt 20 Kauffälle für das Jahr 2020 zur Verfügung standen. Auf eine weitere Untersuchung des Teileigentums wurde aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen verzichtet.

7 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

Grundsätzliche Erläuterungen:

Das **Erbbaurecht** ist das Recht, auf einem Grundstück ein Bauwerk zu errichten oder zu unterhalten. Das Erbbaurecht wird i.d.R. für eine feste Dauer vereinbart. Für das Erbbaurecht zahlt der Erbbauberechtigte i.d.R. ein Erbbauzins (€). Dieser kann i.d.R. je nach Erbbaurechtsvertrag angepasst werden. Bei der Auswertung der Kaufverträge über Erbbaurechte bzw. Erbbaugrundstücke wird i.d.R. auf den möglichen erzielbaren Erbbauzins (€) abgestellt.

Das **Erbbaugrundstück** ist das mit einem Erbbaurecht belastete Grundstück. Bei einem Verkauf eines Erbbaugrundstückes ist es oftmals der Erbbaurechtsnehmer, der noch vor Ablauf der Dauer des Erbbaurechts auch das Erbbaugrundstück erwirbt und somit sich das Volleigentum an dem Grundstück verschafft.

Für die Auswertung der Kaufverträge ist u.a. der **Erbbauzins** maßgeblich. Grundsätzlich wird im Rahmen der Bewertung differenziert zwischen den marktüblichen Erbbauzins und dem erzielbaren Erbbauzins. Der marktübliche Erbbauzins entspricht z.B. dem, der im Kapitel 7.1 für Wohnbaugrundstücke angegeben ist. Der erzielbare Erbbauzins ist derjenige, welcher unter Berücksichtigung der Erbbaurechtsbedingungen (gegebenenfalls Anpassungsklausel) maximal vom Erbbaurechtsgeber gefordert werden kann.

Für die Wertermittlung ist der **„Bodenwert (€)“** bzw. der **„unbelastete Bodenwert (€)“** von Bedeutung. „Unbelastet“ bezieht sich hierbei lediglich auf das Erbbaurecht. Beim „Bodenwert €“ wie auch beim „unbelasteten Bodenwert €“ werden Belastungen wie z.B. ein Wegerecht oder eine Baulast berücksichtigt. Der „Bodenwert €“ wie auch der „unbelastete Bodenwert €“ ergeben sich unter Berücksichtigung der Grundstücksfläche (m²) mit ihrem Bodenwert in €/m². Gegebenenfalls sind bei unterschiedlichen Grundstücksqualitäten (wertmäßig) über den Flächenanteil und den jeweils hierzu gehörigen Bodenwert in €/m² separate Bodenwertanteile zu ermitteln und aufzusummieren. Es sind z. B. unterschiedliche Grundstücksqualitäten zu berücksichtigen, wenn neben der eigentlichen Baulandfläche auch Gartenland oder separate Wegeflächen vorhanden sind.

Der Erbbauzins (€) x 100 in Relation zum „(unbelasteten) Bodenwert (€)“ ergibt den **Erbbauzinssatz (%)**.

$$\text{Erbbauzinssatz (\%)} = \frac{\text{Erbbauzins (€)} \times 100}{\text{(unbelasteter) Bodenwert (€)}}$$

Sofern das Bewertungsgrundstück keine unterschiedlichen Grundstücksqualitäten aufweise, führt die Division des Erbbauzinses in €/m² durch den „(unbelasteten) Bodenwert“ in €/m² multipliziert mit 100 zum gleichen Ergebnis.

7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte

Die Auswertung von Erbbaurechtsbestellungen für Wohnbaugrundstücke in den Jahren 2019/20 ergab einen durchschnittlichen Erbbauzins von 2,2%. Der Erbbauzins bezieht sich auf den Bodenwert. Dieser Auswertung lagen 12 Kauffälle zu Grunde.

Erläuterung Bodenwert zusätzlich zu o. a. Kapitel 7:
Bei der Ermittlung des Bodenwertes wird, soweit Erschließungsbeiträge noch zu entrichten sind, vom erschließungsbeitragspflichtigen Bodenwert ausgegangen.

7.2 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte

7.2.1 Durchschnittspreise

So wie bei der Auswertung von Wohnungseigentum und von bebauten Grundstücken wurden die Gesamtkaufpreise auch hier standardisiert. In der Regel gelten die Gesamtkaufpreise für Objekte ohne Inventar (auch ohne Küche), aber inkl. Erschließung, Außenanlagen, Malerarbeiten und Bodenbeläge. Dies ist insbesondere bei Neubauten zu beachten. Nachfolgend werden ausschließlich Durchschnittwerte für Wohnungserbbaurechte angegeben.

Die nachfolgende Tabelle zeigt mittlere Gesamtkaufpreise für Wohnungserbbaurechte für die Vertragsjahre 2017 bis 2020 differenziert nach Erstverkauf und Verkauf gebrauchter Objekte:

		Vertragsjahr			
		2017	2018	2019	2020
Gebrauchte	€	101.000	95.000	128.000	121.000
	Wohnfläche m²	79	74	81	82
	Bodenanteil m²	145	148	163	159
Erstverkäufe	€	190.000	-	201.000	295.000
	Wohnfläche m²	75	-	77	142
	Bodenanteil m²	140	-	111	204

Im Jahre 2020 verteilen sich die Kauffälle bei den Wohnungserbbaurechten differenziert nach Gesamtkaufpreisen entsprechend der folgenden Tabelle:

	Gesamtkaufpreise in Tausend €						
	<50	<100	<150	<200	<250	≥250	Summe
Anzahl	1	12	11	6	1	6	37

7.2.2 Vergleichsfaktoren, Regressionsanalysen

Die Tabellen in diesem Abschnitt geben einen Überblick über die Kaufpreise in €/m² Wohnfläche. Vor der Umrechnung des Gesamtkaufpreises auf €/m² Wohnfläche wurde der Gesamtkaufpreis fiktiv reduziert um Werte für Garagen (siehe Kapitel 8.3) und sonstige Nebengebäude.

Erbbaurecht

Für die **Ein- und Zweifamilienhäuser im Erbbaurecht** gilt darüber hinaus:

Insoweit Baumängel und Bauschäden bekannt waren, wurden diese ebenfalls vor der Umrechnung durch eine Erhöhung des Kaufpreises berücksichtigt, so dass i. d. R von schadensfreien Objekten ausgegangen wird. In Abhängigkeit vom Alter des Gebäudes und vom Umfang der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen kann statt des tatsächlichen Baujahres eine Einstufung in eine jüngere Gebäudejahresklasse notwendig sein. In der Regel ist von einer baujahrestypischen, mittleren Gebäudeausstattung auszugehen. Unmittelbar lassen sich aus den Kaufpreisen bebauter Grundstücke im Erbbaurecht nur Werte inkl. Bodenwert ableiten. Da der Bodenwert bei jedem Grundstück sehr individuell ist, wurde ein Wert in €/m²-Wohnfläche ohne Bodenwertanteil ermittelt. Dieses Kapitel enthält nachfolgend ein Beispiel für die Bodenwertermittlung eines Erbbaurechtes.

Die Mittelwerte werden erst ab einer Anzahl von mindestens 4 Kauffällen angegeben und auf 10 €/m² gerundet.

Zur Berechnung der Wohnfläche siehe Kap. 11.5.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Kaufpreise in €/(m²-Wohnfläche) für Ein- und Zweifamilienhäuser im Erbbaurecht differenziert nach Baujahr. Der Bodenwertanteil des Erbbaurechtsnehmers ist in diesen Werten nicht enthalten. Ausgewertet wurden Objekte mit einer massiven Baukonstruktion und einer Wohnfläche von 80 bis 200 m². Da für das Berichtsjahr 2020 nur wenige Fälle vorliegen, werden die Jahrgänge 2019 und 2020 zusammengefasst.

Baujahr von – bis	**2019 und 2020**	
	Anzahl	**Mittel € / m²**
bis 1949	-	-
1950 - 1959	4	1020
1960 - 1969	2	/
1970 - 1979	11	1.320
1980 - 1989	17	1.720
1990 - 1999	8	2.100
2000 - 2009	1	/
Erstverkäufe	-	-

Gebrauchte Objekte mit den Baujahren 2010 bis 2020 lagen nicht vor. Aufgrund der geringen Anzahl von Kaufverträgen im Erbbaurecht wird keine Preisentwicklung abgeleitet.

Beispiel zu Berechnung der Bodenwertanteile:

Da die Vergleichsfaktoren keine Bodenwertanteile enthalten, müssen diese ggf. zusätzlich berechnet werden. Nachfolgendes Beispiel verdeutlicht die Vorgehensweise (vgl.4.3.2.2.1 WertR 2006):

Vorgaben:

Grundstücksgröße:	500 m²	Angemessener Erbbauzinssatz:	2,2 %
Bodenwert:	220,- €/m²	Restlaufzeit des Erbbaurechtes:	78 Jahre
		Jährlich erzielbarer Erbbauzins:	3,50 €/m²

Berechnung der Differenz zwischen erzielbaren und tatsächlichen Erbbauzins:

Angemessener jährlicher Erbbauzins:	500 m² x 220,- €/m² x 2,2 % =	2.420,- €
Erzielbarer jährlicher Erbbauzins:	3,50 €/m² x 500 m² =	1.750,- €
Jährliche Differenz:		670,- €

Berechnung des Bodenwertanteils des Erbbaurechtes:

Zur Berechnung wird die Differenz über die Restlaufzeit des Erbbaurechtes kapitalisiert. Dies erfolgt mit Hilfe des Barwertfaktors, der bei einem Zinssatz von 2,2% und einer Laufzeit von 78 Jahren 37,13 beträgt. (Anm.: Die Barwertfaktoren sind u.a. in der Anlage 1 der ImmowertV tabelliert.)

Bodenwertanteil des Erbbaurechtes: 37,13 x 670,- € = 24.877 €

Im Einzelfall ist zu prüfen, ob der tatsächlich gezahlte Erbbauzins ggf. vom erzielbaren Erbbauzins abweicht. Negative jährliche Differenzen wurden für die vorliegenden Auswertungen nicht angesetzt. In diesen Fällen ergibt sich ein Bodenwertanteil von 0,-€. Bei der Berechnung des angemessenen Erbbauzinses ist vom Bodenwert des Grundstückes auszugehen. Weicht das Grundstück in seinen Eigenschaften vom Richtwertgrundstück ab, so ist dies ggf. durch Zu- oder Abschläge auf den Bodenrichtwert zu berücksichtigen.

Im Berichtsjahr 2020 standen für eine **Regressionsanalyse** insgesamt 28 geeignete Fälle zur Verfügung.

Gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser im Erbbaurecht

Nachfolgend wurden folgende Abkürzungen verwendet:

KP = Kaufpreis in €/m² Wohnfläche ohne Bodenwertanteil (Werte für den Bodenwertanteil und die Nebengebäude sind für die Ermittlung des Gesamtwertes einer Immobilie noch hinzuzurechnen)
BJ = Baujahr
Wfl = Wohnfläche in m² (siehe Kap. 11.5)

Regressionsergebnis:

KP = - 56.790 + 29,790 * BJ - 4,265 * Wfl

Bestimmtheitsmaß: 0,63
Standardfehler: 318 €/m²
Anzahl der Kauffälle: 28

Struktur der verwendeten Kauffälle und Standardfehler der Variablen:

Variable	Minimum	Mittel	Maximum	Standardfehler
BJ	1953	1979	1998	5,617
Wfl	81	125	221	2,090

Beispiel

Wohnhaus im Erbbaurecht: - BJ = 1975
- Wfl = 120 m²

KP = - 56.790 + 29,790 * 1975 - 4,265 * 120
KP = - 56.790 + 58.835 - 512
KP = 1.533

Berechnungsvorlage:

KP = - 56.790 + 29,790 * ..... 4,265 * ..... =
BJ Wfl

KP = - 56.790 + 29,790 * ..... 4,265 * ..... =
BJ Wfl

Wohnungserbbaurecht

Die anschließenden Tabellen geben einen Überblick über die Kaufpreise in €/(m²-Wohnfläche) für **Wohnungserbbaurechte**. Zunächst differenziert nach Erstverkauf und Verkauf gebrauchter Objekte für die Vertragsjahre 2017 bis 2020:

		2017	**2018**	**2019**	**2020**
Gebrauchte	€/m²	1.310	1.360	1.510	1600
	Wohnfläche m²	82	74	79	80
	Bodenanteil m²	138	136	163	149
Erstverkäufe	€/m²	2.500	-	2.740	2110
	Wohnfläche m²	75	-	77	142
	Bodenanteil m²	140	-	111	204

Daran anschließend erfolgt eine Differenzierung nach Baujahr und Anzahl der Einheiten im Objekt. Wegen zu geringer Fallzahlen bei den Wohnungserbbaurechten werden in der nachfolgenden Tabelle die Vertragsjahre 2019 und 2020 zusammengefasst und es wird auf eine Berechnung der Preisentwicklung verzichtet. Im Gegensatz zu den Ein- und Zweifamilienhäuser im Erbbaurecht sind die Angaben bei den Wohnungserbbaurechten inkl. Bodenwertanteil.

In den Jahren **2019 und 2020** standen insgesamt 72 Kauffälle Objekte für die folgende Tabelle zur Verfügung:

Baujahr	**Anzahl der Wohnungserbbaurechte im Objekt**			
	2 - 20		ab 21	
	Anzahl	€/m²	Anzahl	€/m²
bis 1959	3	/	-	-
1960 - 1969	-	-	-	-
1970 - 1979	8	1.510	5	1.240
1980 - 1989	19	1.360	11	1.400
1990 - 1999	8	2.050	-	-
2000 - 2009	2	/	-	-
2010 - 2017	-	-	-	-
Erstverkäufe	16	2580	-	-

Wie im Vorjahr ergab eine **Regressionsanalyse** zum Wohnungserbbaurecht für die Kauffälle aus dem Jahre 2020 eine signifikante Abhängigkeit vom Baujahr. Daher wird nachfolgend für das Berichtsjahr 2021 eine Gleichung angegeben.

gebrauchte Objekte im Wohnungserbbaurecht

Nachfolgend wurden folgende Abkürzungen verwendet:

KP = Kaufpreis in €/m² Wohnfläche (ohne Werte für Garagen, Carports und nicht überdachte Stellplätze)
BJ = Baujahr

Regressionsergebnis:

KP = - 69.452 + 35,818 * BJ

Bestimmtheitsmaß: 0,37
Standardfehler: 451 €/m²
Anzahl der Kauffälle: 22

Struktur der verwendeten Kauffälle und Standardfehler der Variablen

Variable	Minimum	Mittel	Maximum	Standardfehler
BJ	1956	1982	2005	9

Beispiel:

Wohnungserbbaurecht: - BJ = 1982

KP = - 69.452 + 35,818 * 1982
KP = - 69.452 + 70.991
KP = 1.539

Berechnungsvorlage:

KP = - 69.452 + 35,818 * ..... =
BJ

KP = - 69.452 + 35,818 * ..... =
BJ

7.2.3 Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte

Mittlere Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte im Jahre 2020

Für den Berichtszeitraum 2020 wurden gemäß §14 Abs.2 Nr.2 ImmoWertV Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte (Erbbaurechtsfaktoren/ERF) abgeleitet. Diese ergeben sich aus:

ERF = gezahlter Kaufpreis / finanzmathematischer Wert.

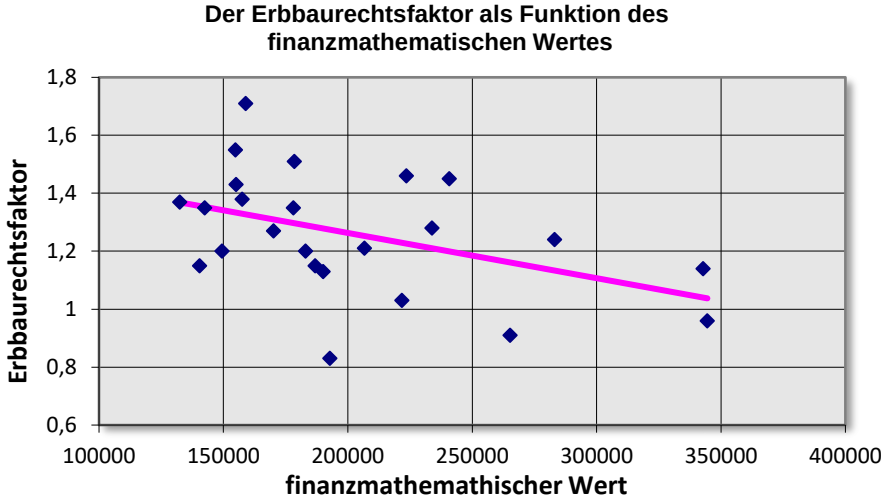
Der finanzmathematische Wert entspricht grundsätzlich dem vorläufigen Sachwert entsprechend dem Kapitel 5.1.4. Er wurde ebenfalls auf der Grundlage des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA-NRW ermittelt. Abweichend davon wurde der Bodenwertanteil des Erbbaurechtsnehmers unter Berücksichtigung der finanzmathematischen Methode der WertR 2006 berechnet (vgl. 4.3.2.2.1 WertR 2006 sowie Berechnungsbeispiel zur Berechnung des Bodenwertanteils im Kapitel 7.2.2). Der finanzmathematische Wert der Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte weicht ab vom finanzmathematischen Wert der Erbbaugrundstücksfaktoren (Kap. 7.3.2). Negative Bodenwertanteile wurden in der Auswertung nicht angesetzt. Als angemessener Erbbauzinssatz wurde der im Grundstücksmarktbericht 2020 veröffentlichte durchschnittliche Erbbauzins für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus in Höhe von 2,2% verwendet. Unter Beachtung der Modellbeschreibung in Kapitel 8.1 wurden folgende Erbbaurechtsfaktoren ermittelt. Diese beziehen sich auf 1-bis 2-geschossige Ein- und Zweifamilienhäuser in massiver Baukonstruktion (ohne Fertighäuser, Holzfachwerkhäuser u.a.). Es handelt sich um Mittelwerte. Sie sind bei der Anwendung ggf. sachgerecht an die aktuellen Preis- und Wertverhältnisse anzupassen. Insgesamt standen 24 Fälle für die Untersuchung zur Verfügung.

Anzahl	finanzmathematischer Wert (€) von - bis		Erbbaurechts-faktor	Standard-abweichung
15		- 199.999	1,31	0,21
9	200.000	- 345.000	1,19	0,20

Wegen seiner besonderen Bedeutung wurde bei dieser Tabelle die Standardabweichung mit angegeben (Erläuterungen zur Standardabweichung siehe Kapitel 8.4)

Regressionsanalyse der Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte im Jahre 2020

Zusätzlich zu der tabellarischen Auswertung wurden Regressionsanalysen durchgeführt, um die Ergebnisse statistisch zu überprüfen und mit nachfolgenden Werten in anderer Form dazustellen. Allgemeine Erläuterungen zur Regressionsanalyse siehe Kap. 8.4. Die nachfolgende Grafik zeigt die Streubreite der untersuchten Sachwertfaktoren in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert.



Ein- und Zweifamilienhäuser im Erbbaurecht:

Erbbaurechtsfaktor: - ERF
signifikante Variable: - finanzmathematischer Wert in € (finW)

Regressionsergebnis:

ERF = 1,575 + 0,000.001.56 * finW

Bestimmtheitsmaß: 0,19
Anzahl der Kauffälle: 24

Struktur der verwendeten Kauffälle

Variable	Minimum	Mittel	Maximum
finW	132.000	201.000	345.000

Beispiel:

Einfamilienhaus im Erbbaurecht:
finanzmathematischer Wert = 200.000 €

ERF = 1,575 - 0,000.001.56 * 200.000
ERF = 1,575 - 0,312
ERF = 1,26

Berechnungsvorlage:

ERF = 1,575 - 0,000.001.56 * ..... =
finW

ERF = 1,575 - 0,000.001.56 * ..... =
finW

Der Auswertung lagen Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

	Mittel	**Stabw.**
Finanzmathematischer Wert [€]	201.000	59.000
Bodenwertanteil am Erbbaurecht [%]	22	12
Bodenrichtwert [EUR/m²]	288	41
Grundstücksgröße [m²]	409	173
Bruttogrundfläche (BGF) [m²]	277	85
Normalherstellungskosten [€/m²-BGF]	1029	129
Gebäudestandardkennzahl	2,8	0,3
Restnutzungsdauer (RND) [Jahren]	41	9

7.3 Erbbaugrundstücke

Für eine vertiefte Auswertung wurden 30 Kauffälle der Jahre 2018 bis 2020 herangezogen. Soweit es sich beim Erwerb von bei Erbbaugrundstücken um Anteilskäufe handelte, wurde nur 1 Kauffall je Grundstück berücksichtigt.

Für die Erbbaugrundstücke wurden Vergleichsfaktoren und Erbbaugrundstücksfaktoren abgeleitet. Vergleichsfaktoren dienen dazu, das Preisniveau eines Erbbaugrundstückes schnell und einfach zu ermitteln. Erbbaugrundstücksfaktoren werden auf der Grundlage finanzmathematischer errechneter Werte ermittelt. Die Ermittlung und Anwendung ist aufwendiger als bei den Vergleichsfaktoren.

7.3.1 Vergleichsfaktoren für Erbbaugrundstücke

Die Vergleichsfaktoren (VF) wurden bei der Auswertung der Grundstückskaufverträge ermittelt aus dem Verhältnis des gezahlten Kaufpreises zum unbelasteten Bodenwert.

$$VF = \frac{\text{gezahlter Kaufpreis (€)}}{\text{unbelasteter Bodenwert (€)}}$$

Erläuterung „unbelasteter Bodenwert“ zusätzlich zum Kapitel 7:
Bei der Ermittlung des unbelasteten Bodenwertes wird, soweit Erschließungsbeiträge bereits entrichtet wurden, unabhängig davon, wer diese Beiträge gezahlt hat, vom erschließungsbeitragsfreien Bodenwert ausgegangen (vergleiche WertR 2006, Kapitel 4.3.3.2.1).

Die ermittelten Vergleichsfaktoren wurden u. a. auf folgende Abhängigkeiten untersucht:
- erzielbarer Erbbauzins (%)
- Restlaufzeit des Erbbaurechts (Jahre)

Es ergab sich eine Abhängigkeit der Vergleichsfaktoren vom erzielbaren Erbbauzins (%) und der Restlaufzeit des Erbbaurechts (Jahre).

Abkürzungen:

Vergleichsfaktor	- VF
erzielbaren Erbbauzinssatz	- eErbbZS (%)
erzielbarer Erbbauzins	- eErbbZ (€)
unbelasteter Bodenwert	- uBW
Restlaufzeit des Erbbaurechts	- Rlz (Jahre)

Regressionsergebnis:

VF = 0,744 + 0,144 x eErbbZS (%) - 0,006 x Rlz (Jahre)

Hinweis: Zwischen dem erzielbaren Erbbauzins (%) und der Restlaufzeit des Erbbaurechts (Jahre) besteht eine starke wechselseitige Beziehung (Korrelation). Daher ist die Anwendung des Regressionsergebnisses mit einer etwas größeren Unsicherheit verbunden, insbesondere in den Randbereichen der Werte der zugrundeliegenden Daten der Variablen (nachfolgend Minimum und Maximum).

Basis:	Kauffälle der Jahre 2018 bis 2020
Bestimmtheitsmaß:	0,14
Standardfehler:	0,16
Anzahl der Kauffälle:	30

Struktur der verwendeten Kauffälle:

Variable	Minimum	Mittel	Maximum
eErbbZS (%)	0,03	1,12	2,32
Rlz (Jahre)	29	55	83
VF	0,25	0,60	1,00

Beispiel zur Berechnung eines marktüblichen Preisniveaus:

Rlz (Jahre) 60 Jahre
uBW: 100.000 €
eErbbZ (€): 1.500 € jährlich
daraus folgt: eErbbZS (%) : 1,5 %

VF = 0,744 + 0,144 x 1,5 - 0,006 x 60
VF = rd. 0,60

Daraus folgt überschlägig:
Preisniveau für das Erbbaugrundstück (€) = uBW (€) x VF
Preisniveau für das Erbbaugrundstück (€) = 100.000 € x 0,60 = 60.000 €

Berechnungsvorlage:

VF = 0,744 + 0,144 x ..... - 0,006 x ..... =
eErbbZS (%) Rlz (Jahre)

Preisniveau für das Erbbaugrundstück (€) = …… x …….. =
uBW (€) VF

7.3.2 Erbbaugrundstücksfaktoren

Die Erbbaugrundstücksfaktoren (EGF) sind Marktanpassungsfaktoren für Erbbaugrundstücke. Nach § 14(2) Nr. 2 ImmoWertV errechnet sich der Erbbaugrundstücksfaktor (beim Verkauf eines Erbbaugrundstückes) aus dem Verhältnis des Kaufpreises zum finanzmathematischen Wert (finW). Der finanzmathematische Wert bezieht sich im Rahmen der Auswertung dieser Erbbaugrundstücksfaktoren auf den Bodenwertanteil des Erbbaugrundstücks entsprechend 4.3.3.2.1 der WertR 2006. Er weicht ab vom finanzmathematischen Wert der Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte (Kap. 7.2).

$$EGF = \frac{\text{gezahlter Kaufpreis (€)}}{\text{finanzmathematischer Wert (€)}}$$

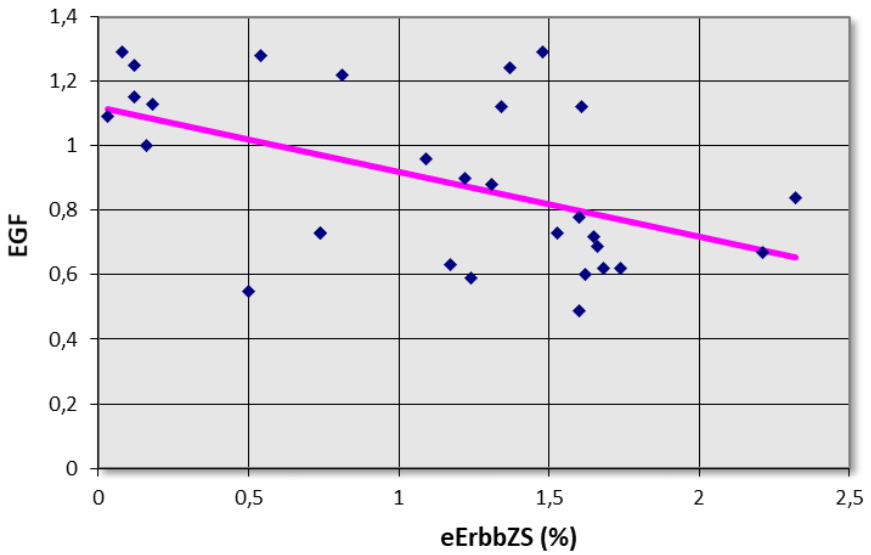
Der finanzmathematische Wert (finW) berechnet sich hierbei folgendermaßen:

finanzmathematische Wert = abgezinster Bodenwert + kapitalisierter Erbbauzins

Hintergrund: Das Erbbaugrundstück ist i.d.R. entsprechend dem Erbbaurechtsvertrag bis zum Ablauf des Erbbaurechts mit diesem belastet. Der „unbelastete Bodenwert“ kann erst nach Ablauf des Erbbaurechts realisiert werden. Daher wird der „unbelastete Bodenwert“ über die Restlaufzeit des Erbbaurechts abgezinst. Als Zinssatz für die Abzinsung wird i.d.R. der marktübliche Erbbauzins in % (siehe Kapitel 7.1) angehalten. Abzinsungsfaktoren sind z. B. in der Anlage 2 der ImmoWertV angegeben (Barwertfaktoren für die Abzinsung). Andererseits erhält der Erbbaurechtsgeber über die Restlaufzeit des Erbbaurechts den Erbbauzins (€). Daher wird der erzielbare Erbbauzins über die Restlaufzeit kapitalisiert. Als Zinssatz für die Kapitalisierung wird i.d.R. der marktübliche Erbbauzins in % (siehe Kapitel 7.1) angehalten. Für die Kapitalisierung können z. B. die Barwertfaktoren der Anlage 1 der ImmoWertV angehalten werden.

Erläuterung „unbelasteter Bodenwert“ zusätzlich zum Kapitel 7:
Bei der Ermittlung des unbelasteten Bodenwertes wird, soweit Erschließungsbeiträge bereits entrichtet wurden, unabhängig davon, wer diese Beiträge gezahlt hat, vom erschließungsbeitragsfreien Bodenwert ausgegangen (vergleiche WertR 2006, Kapitel 4.3.3.2.1).

Es wurde eine Regressionsanalyse durchgeführt. Es ergab sich eine Abhängigkeit der Erbbaugrundstücksfaktoren vom erzielbaren Erbbauzinssatz (%). Die nachfolgende Grafik zeigt die Streubreite der untersuchten Erbbaugrundstücksfaktoren in Abhängigkeit vom erzielbaren Erbbauzinssatz (%).



Abkürzungen:

Erbbaugrundstücksfaktor	-	EGF
finanzmathematischer Wert	-	finW
erzielbaren Erbbauzinssatz	-	eErbbZS (%)
erzielbarer Erbbauzins	-	eErbbZ (€)
unbelasteter Bodenwert	-	uBW
Abzinsungsfaktor	-	AbzF
Barwertfaktor	-	BarwF

Regressionsergebnis:

EGF = 1,121 - 0,201 x eErbbZS (%)

Basis: Kauffälle der Jahre 2018 bis 2020

Bestimmtheitsmaß:	0,25
Standardfehler:	0,23
Anzahl der Kauffälle:	30

Struktur der verwendeten Kauffälle

Variable	Minimum	Mittel	Maximum
eErbbZS (%)	0,03	1,12	2,32
finW (€)	27.580	141.094	701.099
Rlz (Jahre)	29	55	83
EGF	0,49	0,90	1,29

Beispiel zur Berechnung eines marktüblichen Preisniveaus:

		Berechnungsvorlage/Abkürzungen:	
unbelasteter Bodenwert:	100.000 €	……	uBW
erzielbarer Erbbauzins (€):	1.500 € jährlich	……	eErbbZ (€)
daraus folgt: erzielbarer Erbbauzins (%):	1,5 %	……	eErbbZ (%)
Restlaufzeit des Erbbaurechts:	50 Jahre	……	Rlz (Jahre)
marktüblicher Erbbauzins (%):	2,2 %	……	
Abzinsungsfaktor (50 Jahre, 2,2%):	0,3369	……	AbzF
Barwertfaktor (50 Jahre, 2,2%):	30,14	……	BarwF

finanzmathematischer Wert (finW)
finW = 100.000 € x 0,3369 + 1.500 € x 30,14
finW = 78.900 €

EGF = 1,121 - 0,201 x 1,5
EGF = 0,82

Daraus folgt:
Preisniveau für das Erbbaugrundstück (€) = finW x EGF
=> 78.900 € x 0,82 = rd. 65.000 €

Berechnungsvorlage:

finW = ... € x ..... + ... € x ..... =
uBW AbzF eErbbZ (€) BarwF

EGF = 1,121 - 0,201 x ..... =
eErbbZS (%)

Preisniveau für das Erbbaugrundstück (€) = ... € x ..... =
finW EGF

8 Modellbeschreibungen

Den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte obliegt gemäß § 193 Absatz 5 BauGB die Aufgabe, sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten aus der Kaufpreissammlung abzuleiten. Hierzu gehören Kapitalisierungszinssätze (Liegenschaftszinssätze), Faktoren zur Anpassung der Sachwerte (Sachwertfaktoren), Umrechnungskoeffizienten, Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke und Ertragsfaktoren.

Zum Verkehrswert: § 194 BauGB
„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Nach § 8 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

8.1 Modellparameter zur Ableitung der Sachwertfaktoren

In der ImmoWertV wird dazu unter anderem ausgeführt:

„§ 21 Ermittlung des Sachwerts

(1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 16) ermittelt; die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (§ 14 Absatz 2 Nummer 1) zu berücksichtigen.

(2) Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§22) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§23) zu ermitteln.

(3) Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt. Die §§ 22 und 23 sind entsprechend anzuwenden."

„§ 14 Marktanpassungsfaktoren, Liegenschaftszinssätze

(1) Mit Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätzen sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

(2) Marktanpassungsfaktoren sind insbesondere

1. Faktoren zur Anpassung des Sachwertes, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden (Sachwertfaktoren, § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 2 des Baugesetzbuchs),
2. Faktoren zur Anpassung finanzmathematisch errechneter Werte von Erbbaurechten oder Erbbaugrundstücken, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den finanzmathematisch errechneten Werten von entsprechenden Erbbaurechten oder Erbbaugrundstücken abgeleitet werden (Erbbaurechts- oder Erbbaugrundstücksfaktoren)."

In Verbindung mit § 8 der ImmoWertV ergibt sich für die Anwendung der Sachwertfaktoren folgender Ablauf:

vorläufiger Sachwert x Sachwertfaktor

= marktangepasster, vorläufiger Sachwert

+/- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
(z.B. Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden)

= Sachwert

Grundsätzliches zu den Marktanpassungsfaktoren:

Sachwertfaktoren sind Marktanpassungsfaktoren im Sachwertverfahren. Bis 2012 wurden diese Sachwertfaktoren als Marktanpassungsfaktoren bezeichnet. Die Sachwertfaktoren können nur dann sachgerecht angewandt werden, wenn die Ermittlung des Sachwertes analog der Ermittlung der Sachwertfaktoren erfolgt. Deshalb werden nachfolgend einige grundsätzliche Ansätze der in der Geschäftsstelle durchgeführten Sachwertermittlungen angegeben.

Historie zu den Marktanpassungsfaktoren/Sachwertfaktoren:

Erstmals für das Jahr 1994 veröffentlichte der Gutachterausschuss Marktanpassungsfaktoren. Bis 1998 veröffentlichte der Gutachterausschuss Marktanpassungsfaktoren, die auf der Grundlage des umbauten Raumes nach der DIN 277 von 1950 und Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 1913 ermittelt wurden. Dabei wurden vom Gutachterausschuss ortspezifische m³-Preise verwandt. Ab 1999 wurden örtliche Normalherstellungskosten mit dem Preisstand 1995 verwendet. Hierfür waren Erstverkäufe von Neubauten aus den Jahren von 1993 bis 1998 analysiert worden. Als Basis wurde der BRI auf der Grundlage der DIN 277 i.d.F. von 1987 und das Basisjahr 1995 angehalten. Diese Untersuchungsergebnisse bildeten zusammen mit anderen Literaturangaben die Grundlage für die neuen Normalherstellungskosten in der Stadt Gütersloh. Zu den NHK 95 (Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau) ergaben sich einige gravierende Unterschiede. So wurde z. B. berücksichtigt, das Gebäude mit großen BRI niedrigere Normalherstellungskosten haben als Gebäude mit kleinem BRI. Weiterhin wurde festgelegt, dass Einzelhäuser höhere Normalherstellungskosten haben als gleich große Kopfhäuser. Ab dem Jahre 2004 wurden Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2000 verwendet, ab dem Jahre 2008 mit dem Basisjahr 2005.

Umstellung des Baupreisindexes: Bis 1999 wurde der Baupreisindex des Bundes verwendet. In der Fachwelt wurde dann aber zunehmend die Auffassung vertreten, dass der Landesindex die Wertentwicklung in NRW zutreffender beschreibt. Daraufhin wurde die Auswertung der Kaufverträge ab dem Jahre 2000 auf den Landesindex umgestellt. Seit der Einführung des nachfolgenden Modells wird wieder der Baupreisindex des Bundes verwendet.

Aktuelles Modell der Sachwertfaktoren:
Seit dem Berichtsjahr 2013 werden die Sachwertfaktoren auf der Grundlage des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA-NRW (Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen) ermittelt. Der Auswertung für das Berichtsjahr 2020 liegt das aktuelle Modell (Stand 11.07.2017) zugrunde. Eine vollständige Beschreibung des Modells kann im Internet unter www.boris.nrw.de in der Rubrik *Standardmodelle der AGVGA.NRW* eingesehen werden.

Für eine modellkonforme Anwendung sind darüber hinaus folgende Spezifikationen zu beachten:

- Unberücksichtigt bleibt bei der Auswertung die proportionale Berücksichtigung abweichender Drempelhöhen bei den Fußnoten 1 und 3 der Anlage 5 zum Modell.

- Als Baupreisindex wurden bei der Auswertung die **Preisindizes** für den Neubau von Wohngebäuden einschl. Umsatzsteuer **des statistischen Bundesamtes** verwendet.
  (Preisindizes für die Bauwirtschaft, Fachserie 17, Reihe 4, Basis 2015 = 100):

Jahr:	**Index:**
2020	116,4
Februar 2020	117,2
Mai 2020	117,7
August 2020	115,1
November 2020	115,6
2010*)	90,1

*) Anmerkung: Das Basisjahr der Indexreihe wurde 2018 von 2010 auf 2015 geändert. Daher wird zusätzlich der Wert für 2010 angegeben.

- Die Ermittlung der Sachwertfaktoren erfolgt jährlich anhand von Kauffällen des jeweiligen Berichtsjahres.

8.2 Modellparameter zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze

Für die Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren sind die Liegenschaftszinssätze von großer Bedeutung. Der Liegenschaftszinssatz ist ein Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, d.h. er stellt ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Der Liegenschaftszins ist nicht mit dem Kapitalmarktzins gleichzusetzen.

Nach § 14 Absatz 3 Satz 2 der ImmoWertV sind sie „auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20) abzuleiten." Der Ertragswert ist im Allgemeinen der Wert von Immobilien, die unter Beachtung von Renditegesichtspunkten gehandelt werden.

Als Grundlage der Auswertungen des Gutachterausschusses der Stadt Gütersloh diente das Modell der AGVGA.NRW zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in seiner aktualisierten Fassung vom 21. Juni 2016. Dieses Modell dient u. a. als Grundlage für eine einheitliche Veröffentlichung miteinander vergleichbarer Daten durch den Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land NRW, auf dessen Grundstücksmarktbericht hier hingewiesen wird. Nutzer finden dort Informationen darüber, welche Liegenschaftszinssätze in benachbarten Gutachterausschüssen abgeleitet wurden. Die vollständige Beschreibung der Modelle kann im Internet unter www.boris.nrw.de in der Rubrik *Standardmodelle der AGVGA.NRW* eingesehen werden.

Neben dem Liegenschaftszinssatz werden weitere Kennzahlen und die Standardabweichungen angegeben. Als **Kennzahlen** dienen neben der Anzahl der ausgewerteten Fälle die Mittelwerte und Standardabweichungen folgender Einflussgrößen:

- Größe der Objekte in m²-Wohn-/Nutzfläche
- Bereinigter Kaufpreis in € pro m²-Wohn-/Nutzfläche
- Monatliche Miete in € pro m²-Wohn-/Nutzfläche
  (Nettokaltmiete ohne Betriebskosten und ohne MwSt.)
- Bewirtschaftungskosten in % vom Rohertrag (BWK)
- Wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Jahren (RND)
- Angesetzte Gesamtnutzungsdauer in Jahren (GND)

Die Liegenschaftszinssätze werden mit einer Stelle hinter dem Komma angegeben und aus dem Kaufpreismaterial der letzten beiden Geschäftsjahre jährlich ermittelt, insofern kein abweichender Zeitraum angegeben wird. Eine Angabe erfolgt in den einzelnen Kategorien ab vier Fällen. Im Gegensatz dazu erfolgt eine Veröffentlichung im Marktbericht des oberen Gutachterausschusses i.d.R. erst ab fünf Fällen. Untersucht wurden i.d.R. vermietete Objekte. Für die Auswertung wurde der Kaufpreis auf definierte Normverhältnisse umgerechnet (d.h. Abzug von Kaufpreisanteilen für selbstständig nutzbare Grundstücksteile und Inventar etc.) und von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen bereinigt (Umrechnung auf ein schadenfreies Objekt, signifikante Abweichung der tatsächlichen von der marktüblich erzielbaren Miete). Dieser **bereinigte Kaufpreis** wurde auch für die Bestimmung der Rohertragsfaktoren (siehe Kap. 5.2.2.) verwendet. Der Bodenwert wurde i.d.R. in Anlehnung an den Bodenrichtwert unter Berücksichtigung des Erschließungszustandes und sonstiger Besonderheiten ermittelt.

Der Ansatz der Gesamtnutzungsdauer ist jeweils den Kennzahlen der Tabelle zu entnehmen. Zur Ermittlung des Rohertrages wurden die Erwerber der Objekte angeschrieben, um Angaben zum Mietvertrag im Kaufzeitpunkt zu erbitten. Diese Angaben wurden mit Hilfe des Mietspiegels auf ihre Marktüblichkeit geprüft. Wichen die tatsächlichen Mieten von den marktüblichen Mieten signifikant ab, so war die marktüblich erzielbare Miete in die Berechnung eingesetzt worden. Die Abweichung wurde im Wege der Kaufpreisbereinigung über eine Barwertermittlung berücksichtigt. Falls keine Angaben gemacht wurden, wurden der Mietspiegel (siehe

Kap. 9) oder vorliegende Vergleichsmieten zu Grunde gelegt. Bei gemischt genutzten Gebäuden lag die gewerbliche Miete über 20 % bis 80 % des Rohertrags.

Die Bewirtschaftungskosten wurden entsprechend dem aktuellen Modell ermittelt.

Aufgrund der geringen Fallzahlen erfolgte im Gegensatz zum Modell der AGVGA keine Differenzierung zwischen Ein- und Zweifamilienhäusern. Bei den Einfamilienhäusern wurde weiterhin nicht zwischen Einzel- bzw. Reihen- und Doppelhäusern unterschieden.

Zur Berechnung der Wohnfläche siehe Kap. 11.5.

8.3 Modellparameter zur Ableitung der Vergleichsfaktoren

Werte für Garagen und Carports bei Ein- und Zweifamilienhäusern

Für die Angaben im Kap. 5.1.2 wurden die Gesamtkaufpreise u. a. um die Werte für Garagen reduziert. Nachfolgend wird dargestellt, welche Werte im Berichtsjahr 2020 für Garagen durchschnittlich angesetzt wurden. Die einzelnen Werte können in den jeweiligen Berichtsjahren deutlich schwanken, da jeweils Objekte mit unterschiedlicher Instandhaltung und Ausstattung in die Auswertung eingehen. Werte für Garagen in Kellergeschossen sind in der nachfolgenden Tabelle nicht enthalten.

Die Einteilung erfolgt nachfolgend nach Doppelgaragen und nach Einzelgaragen, die sich entweder auf dem Hauptgrundstück (Grundstück mit dem Wohnhaus), oder außerhalb des Hauptgrundstückes, wie z.B. auf eigenständigen Garagengrundstücken, befinden.

Durchschnittlich wurden in Abhängigkeit vom **Baujahr der Garage** und des Garagentyps folgende auf 100,-€ gerundete Werte angesetzt:

Garagentyp:	Baujahre 1955 bis 1974		Baujahre 1975 bis 2017	
	Anzahl	**€**	**Anzahl**	**€**
Doppelgarage	11	4.200	12	13.900
Garage auf dem Hauptgrundstück	46	2.700	35	7.600
Garage außerhalb Hauptgrundstück	11	1.700	14	2.800

Für einen Carport wurde im Mittel 3.600,- € angesetzt.

Werte für Sondernutzungsrechte/Sondereigentum an Stellplätzen

Für die Angaben in Kap. 6.1.2 wurden die Gesamtkaufpreise u.a. um die Werte für Sondernutzungsrechte/ Sondereigentum an Garagen, Tiefgaragenstellplätzen, Carports und nicht überdachten Stellplätzen reduziert. Nachfolgend wird angegeben, welche Werte für diese Sondernutzungsrechte/dieses Sondereigentum **bei gebrauchten Objekten** durchschnittlich angesetzt wurden. Beim Baujahr wurde i.d.R. vom Baujahr des Wohnungseigentums / Wohnungserbbaurechtes bzw. Teileigentums / Teilerbbaurechtes ausgegangen.

Tiefgaragenstellplätze:

Für das Sondernutzungsrecht / Sondereigentum an Stellplätzen in Tiefgaragen wurde zunächst i.d.R. von einem Wert von 18.000,- € ausgegangen. Dieser Wert wurde um eine Alterswertminderung reduziert, wobei von einer linearen Abschreibung über 80 Jahre ausgegangen wurde.

Carports:

Für das Sondernutzungsrecht / Sondereigentum an Stellplätzen mit Carports wurde zunächst i.d.R. von einem Wert von 7.000,- € ausgegangen. Dieser Wert wurde um eine Alterswertminderung reduziert, wobei von einer linearen Abschreibung über 50 Jahre ausgegangen wurde. Als Mindestwert wurden 3.500,- € angesetzt.

Stellplätze:

Für das Sondernutzungsrecht an nicht überdachten Stellplätzen wurden i.d.R. pauschal 3.500,- € angesetzt.

Werte für oberirdische Garagen:

In Abhängigkeit vom Baujahr des Wohnungseigentums / -erbbaurechtes wurden durchschnittlich folgende auf 100,- € gerundete Werte pro Garage angesetzt, wobei als Mindestwert ebenfalls von 3.500,- € ausgegangen wurde. Anders als bei den Ein- und Zweifamilienhäusern erfolgt nachfolgend keine Differenzierung nach Garagentypen.

Baujahre	**Anzahl**	**€**
bis 1959	1	/
1960 – 1969	2	4.000
1970 – 1979	12	5.000
1980 – 1989	8	7.500
1990 – 1999	5	9.000
ab 2000	5	14.000

8.4 Regressionsanalyse und Standardabweichung

Eine Regressionsanalyse stellt funktionale Abhängigkeiten dar. Regressionsanalysen haben die Aufgabe, den Zusammenhang zwischen zwei oder mehreren Variablen zu beschreiben. So beeinflussen z. B. beim Wohnungseigentum mehrere Faktoren den Kaufpreis in €/m². Mit Hilfe von Regressionsanalysen wurde untersucht, welche Faktoren den Kaufpreis in €/m² signifikant beeinflussen, und welches Maß die Beeinflussung hat.

Das Prinzip der Regressionsanalysen beruht darauf, dass die Quadratsumme der Residuen zum Minimum gebracht wird. Residuen sind hierbei die Differenzen zwischen den tatsächlichen Kaufpreisen und den aus der Formel errechneten Kaufpreisen. Wenn eine Variable dazu beiträgt, die Quadratsumme der Abweichungen zu mindern, so ist sie signifikant. Trägt sie nicht dazu bei, so braucht die Variable nicht in die Formel mit aufgenommen werden.

Welche Variablen von Bedeutung sind, muss für jede Datenmenge, die untersucht wird, einzeln beurteilt werden. Das Rechenprogramm liefert Prüfgrößen, ob a) die Formel überhaupt brauchbar ist, und b) welche Variablen Einfluss nehmen.

Die vom Gutachterausschuss durchgeführten Regressionsanalysen haben überwiegend folgende allgemeine Form:

$$y = b + m_1 * x_1 + m_2 * x_2 + m_3 * x_3 + \ldots$$

Dies ist eine lineare Regression. Besitzen die Variablen eine kurvenförmige Abhängigkeit, so können die Koeffizienten die Abhängigkeiten nur unvollständig beschreiben. Der y-Wert kann gleichzeitig auf mehrere Abhängigkeiten hin untersucht werden. Bei den Sachwertfaktoren wurden zusätzlich kurvenförmige Abhängigkeiten untersucht.

Zur Regression werden i.d.R. das Bestimmtheitsmaß, der Standardfehler und die Anzahl der Kauffälle angegeben. Das Bestimmtheitsmaß ist ein Maß dafür, wie gut sich der abzuleitende Wert durch die Variablen erklären lässt. So lässt sich bei einem Bestimmtheitsmaß von 0,50 sagen, dass 50 % der Schwankungen der Kaufpreise durch die Formel erklärt werden können. Zu beachten ist, dass bei einer großen Streuung der Kaufpreise, wie sie z. B. bei der Zusammenfassung von gebrauchten Objekten mit Baujahren über mehrere Jahrzehnte üblich ist, allein durch das Baujahr i.d.R. ein Großteil der Schwankungen erklärt werden kann und die Bestimmtheit entsprechend hoch ist. Bei Erstverkäufen entfällt das Baujahr als Variable und die Bestimmtheit lässt i.d.R. nach. Hierdurch sollte nicht gleich auf eine schlechtere Qualität der Formel geschlossen werden.

Der Standardfehler ist ein Maß dafür, wie groß der Fehler bei der Vorhersage eines Wertes ist. Die Anzahl der Kauffälle lässt Rückschlüsse auf die Zuverlässigkeit der Formel zu. Bei einer geringen Anzahl haben einzelne Kauffälle einen großen Einfluss auf die Regression. Gleichwohl kann das Regressionsergebnis die Kaufpreise bzw. Sachwertfaktoren dieser geringen Anzahl von Kauffällen beschreiben. Bei einer großen Anzahl von Kauffällen ist mit stabileren Verhältnissen zu rechnen.

Zu beachten ist, dass die Formeln nur für die Bereiche gelten, welche auch bei der Ableitung der Formel berücksichtigt wurden. Dieses trifft sowohl für die jeweils genannten Eigenschaften der Objekte als auch für den Wertebereich der Variablen zu. Als Beispiel für eine Eigenschaft sei z. B. die Erfordernis des Vorliegens eines "Bodenrichtwertes für baureife Grundstücke mit Ausnahme der MK-Lagen im Innenstadtbereich" genannt, wenn in die Formel der Bodenrichtwert eingeht. Dies bedeutet, dass die Formel im Kerngebiet / Innenstadtbereich nicht angewendet werden darf.

Der Wertebereich, den die der Regression zugrundeliegenden Daten umfassen, ist bei jedem Regressionsergebnis mit angegeben. Es wird jeweils das Minimum, das Mittel und das Maximum der Variablen angegeben. Bei der Anwendung der Formel sollten Minimum und Maximum nicht unter- bzw. überschritten werden.

Auch innerhalb des Wertebereiches nimmt die Aussagekraft oftmals mit der Entfernung vom Mittelwert ab. Dies gilt besonders, wenn der Mittelwert nicht in der Mitte zwischen Minimum und Maximum liegt, für den überproportional weit vom Mittelwert entfernt liegenden Bereich. Ursache hierfür ist eine i.d.R. nicht gleichmäßige Streuung der Werte der Variablen. Oftmals ist der größte Teil der Werte in der Nähe des Mittelwertes angesiedelt.

Die Betrachtung des Standardfehlers der Variablen in Relation zum Koeffizienten dieser Variablen lässt Rückschlüsse auf die Güte der jeweiligen Variablen zu.

Es wurden überwiegend nur die signifikantesten Variablen berücksichtigt, welche auch in den vergangenen Jahren i.d.R. von Bedeutung waren. Variablen, welche nur geringen Einfluss auf das Ergebnis nahmen, wurden fortgelassen. Oftmals war bei ihnen auch in den vergangenen Jahren nur ein geringer oder kein Einfluss vorhanden. Gleichwohl bedeutet dies nicht, dass sie ganz ohne Bedeutung sind.

Die der Regression zugrundeliegenden Daten sind bei jeder Analyse andere. Folglich werden auch die abhängigen Variablen bei jeder neuen Regression andere Koeffizienten erhalten. Ob eine Regressionsgleichung im nächsten Jahr aufgestellt werden kann und welche Variablen dann berücksichtigt werden können, wird erst die Analyse im neuen Jahr zeigen. Es ist jährlich mit Änderungen zu rechnen.

Die Ergebnisse dieser Formeln bieten ebenso wie die sonstigen Durchschnittswerte im Grundstücksmarktbericht nur einen Anhalt für die Ermittlung von Verkehrswerten und weisen auf Einflussfaktoren hin.

Die Standardabweichung ist ein Maß für die Abweichung der einzelnen Werte vom Mittelwert. Je geringer die Standardabweichung, umso weniger weichen die einzelnen Kaufpreise vom Mittelwert ab. Ein mittlerer Kaufpreis von 1500 €/m² und einer Standardabweichung von +/- 100 €/m² bedeutet, dass die Kaufpreise überwiegend in dem Bereich von 1400 €/m² bis 1600 €/m² liegen. Innerhalb der Grenzen der doppelten Standardabweichung liegen ca. 95 % aller Kaufpreise.

Der Variationskoeffizient ist das Ergebnis aus Standardabweichung dividiert durch den Mittelwert. In o.a. Fall wären dies 100 €/m²: 1500 €/m² = 0,07. Dieses Ergebnis von 0,07 bedeutet, dass die Standardabweichung 7 % des Mittelwertes beträgt. Auch hierbei gilt, je geringer der Variationskoeffizient, umso weniger weichen die einzelnen Kaufpreise vom Mittelwert ab.

Nachfolgend zwei Beispiele:

Die Werte für die Tabelle unter Kap. 6.1.2: Preisentwicklung für Wohnungseigentum waren folgendermaßen:

	€/m²	Standard-abweichung +/- €/m²	Variations-Koeffizient
Gebrauchte	2140	592	0,28
Erstverkäufe	3600	316	0,09

Das Ergebnis zeigt, dass die Streubreite bei den Gebrauchten sehr groß ist, da hier Kaufpreise von sehr unterschiedlichen Eigentumswohnungen zusammengefasst wurden.

Das nächste Beispiel ist aus der Tabelle unter Kap. 6.1.2, Teilbereichsuntersuchung für Wohneigentum mit Selektionsbedingungen, Lageklasse 2:

	Lageklasse 2		Standard-abweichung	Variations-Koeffizient
Baujahr	**Anzahl**	**€/m²**	**+/- €/m²**	
bis 1959	1	/	/	/
1960 - 1969	6	1550	449	0,29
1970 - 1979	15	1860	369	0,20
1980 - 1989	11	1890	375	0,20
1990 - 1999	22	2240	360	0,16
2000 - 2009	4	2630	393	0,15
2010 - 2018	16	2870	370	0,13
Erstverkäufe	24	3470	308	0,09

Die Auswertung macht deutlich, dass Teilbereichsangaben i.d.R. genauer sind als die Mittelwerte von groben Zusammenfassungen.

Die Beispiele zeigen, dass bei einer Wertermittlung der Verkehrswert nicht einfach über den Mittelwert abgeleitet werden kann. Jedes zu bewertende Objekt hat seine Besonderheiten, welche zu berücksichtigen sind. Die außerhalb der Selektionsbedingungen liegenden Unterschiede werden durch die Auswertung nicht erfasst. Je geringer die für den Mittelwert maßgebliche Anzahl der Kauffälle, desto geringer ist die Aussagekraft des Mittelwertes.

9 Mieten und Pachten

Mietspiegel für Wohnungen

Der Mietspiegel 2020 für die Stadt Gütersloh kann im Internet unter www.guetersloh.de eingesehen werden.

Mietspiegel für Geschäftsräume und Gewerbeflächen

Die Daten der nachfolgenden Tabelle sind dem *Mietpreisatlas für Ostwestfalen 2020* (Stand August 2020), der von der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld herausgegeben wird, entnommen worden. Zu den Werten heißt es dort unter anderem: „Der IHK-Mietpreisatlas für Ostwestfalen 2020 enthält Richtwerte für Geschäftslagen des Einzelhandels, Büros sowie Lager- und Produktionsräume, differenziert dargestellt für jede Kommune Ostwestfalens. Die Angaben sind als Orientierungswerte zu verstehen, da Lage und Größe sowie individuelle Ausstattung des Objektes erhebliche Abweichungen begründen können. Entsprechend ist die Einzelfallbewertung eines jeden Mietraums unerlässlich.“ ...“Im Zeitraum von Januar 2020 bis März 2020 haben rund 1.200 Unternehmen (Mieter, Vermieter, Eigentümer in Selbstnutzung der Flächen) aus allen Kommunen Ostwestfalens auf die Befragung der IHK nach der Höhe der monatlichen Nettokaltmiete geantwortet.“

Gütersloh

Geschäftslage/ -typ	**Mietpreis €/qm**		
Ladenlokal 1a-Lage	20,00	bis	50,00
Ladenlokal innerstädtische Lage	5,00	bis	13,00
Ortsteilzentrum	4,00	bis	9,50
Büro	5,00	bis	9,50
Lager / Produktion	2,00	bis	5,00

10 Kontakte und Adressen

Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Gütersloh

Vorsitzender
Bernhard Tegelkämper, Stadtvermessungsamtsrat

Stellvertretender Vorsitzende
Melanie Wrede, Bauingenieurin

Stellvertretender Vorsitzende und ehrenamtlicher Gutachter
Dr. Gerd Geuenich, Städt. Vermessungsdirektor a. D.
Ulrich Honigmund, Architekt

Ehrenamtliche Gutachterinnen und Gutachter
Gerhard Kattenstroth, Landwirt
Elmar Kaup, Immobilienmakler
Rüdiger Kramer, Sachverständiger für Immobilien
Ute Krämer, Architektin
Birgit Melisch, Architektin
Ralf Münstermann, Architekt
Peter Oesterhelweg, Immobilienkaufmann

Vertreterinnen/Vertreter des Finanzamtes Gütersloh
Alena Schiwy, Steuerinspektorin
Andre Niederastroth, Steueroberinspektor (als Vertreter)
Christian Sambale, BSV/Architekt (als Vertreter)

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Postanschrift: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Gütersloh, 33326 Gütersloh

Geschäftsstelle: Stadtverwaltung Gütersloh, Berliner Str. 70, 33330 Gütersloh

Herr Bernhard Tegelkämper
Tel. 05241 / 82-2733 Zi. 601
Leiter der Geschäftsstelle
Vorbereitung der Gutachten

Frau Melanie Wrede
Tel. 05241 / 82-2954 Zi. 602
Auskunft über Bodenrichtwerte
Auskunft über unbebaute und bebaute Grundstücke

Frau Ella Keil
Tel. 05241 / 82-2055 Zi. 602
Auskunft über Bodenrichtwerte
Auskunft über Wohnungseigentum

E-Mail: StadtGuetersloh.Gutachterausschuss@guetersloh.de
Internet: www.gars.nrw/guetersloh
BORIS.NRW: www.boris.nrw.de

11 Anlagen

11.1 Rahmendaten zum Grundstücksmarktbericht

11.1.1 Sozioökonomische Daten

Geschichte:

1184 Erste urkundliche Erwähnung des Kirchspiels Gütersloh.
1825 In der Kabinettsorder König Friedrich Wilhelms III. von Preußen vom 14.11.1825 wird Gütersloh erstmals als Stadt bezeichnet.
1844 Verleihung des Stadtwappens an Gütersloh.
1910 Am 01.04.1910 Eingemeindung der Bauernschaften Blankenhagen, Kattenstroth, Nordhorn, Pavenstädt und Sundern.
1970 Am 01.01.1970 Inkrafttreten des Gesetzes zur Neugliederung des Kreises Wiedenbrück und von Teilen des Kreises Bielefeld und damit Eingemeindung von Avenwedde, Spexard und Friedrichsdorf sowie Isselhorst, Hollen, Niehorst und Ebbesloh und Teilen der Gemeinden Nordrheda-Ems, Ummeln, Varensell und Verl.
1973 Am 01.01.1973 Inkrafttreten des Gesetzes zur Neugliederung der Gemeinden und Kreise des Neugliederungsraumes Bielefeld. Gütersloh wird Kreisstadt.

Geographie:

Die Stadt Gütersloh liegt in Nordrhein-Westfalen südwestlich des Teutoburger Waldes. Sie gehört zum Regierungsbezirk Detmold und ist Kreisstadt des gleichnamigen Kreises.

Stadtgebiet

Fläche	112,02 km²
Bevölkerungsdichte	920,7 (Einw. je km²)
Nord-Süd-Durchmesser	13,4 km
Ost-West-Durchmesser	14,6 km
Höhe über dem Meer	78 m

Fernverbindungen:

Bundesbahn: Köln – Berlin; Bahnhöfe: Hauptbahnhof,
Autobahn: BAB 2 Ruhrgebiet - Hannover – Berlin

Demographische Einflussfaktoren:

Informationen zur demografischen Entwicklung der Stadt Gütersloh enthält u.a. der Demografiebericht für den Kreis Gütersloh, der auf den Internetseiten der Wirtschaftsförderungsgesellschaft im Kreis Gütersloh unter www.prowi-gt.de. zur Verfügung steht.

Die Entwicklung der gesamten Einwohnerzahl in der Stadt Gütersloh ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen. Sie beruht auf der Fortschreibung des Einwohnermeldeamtes jeweils zum 31.12. des entsprechenden Jahres.

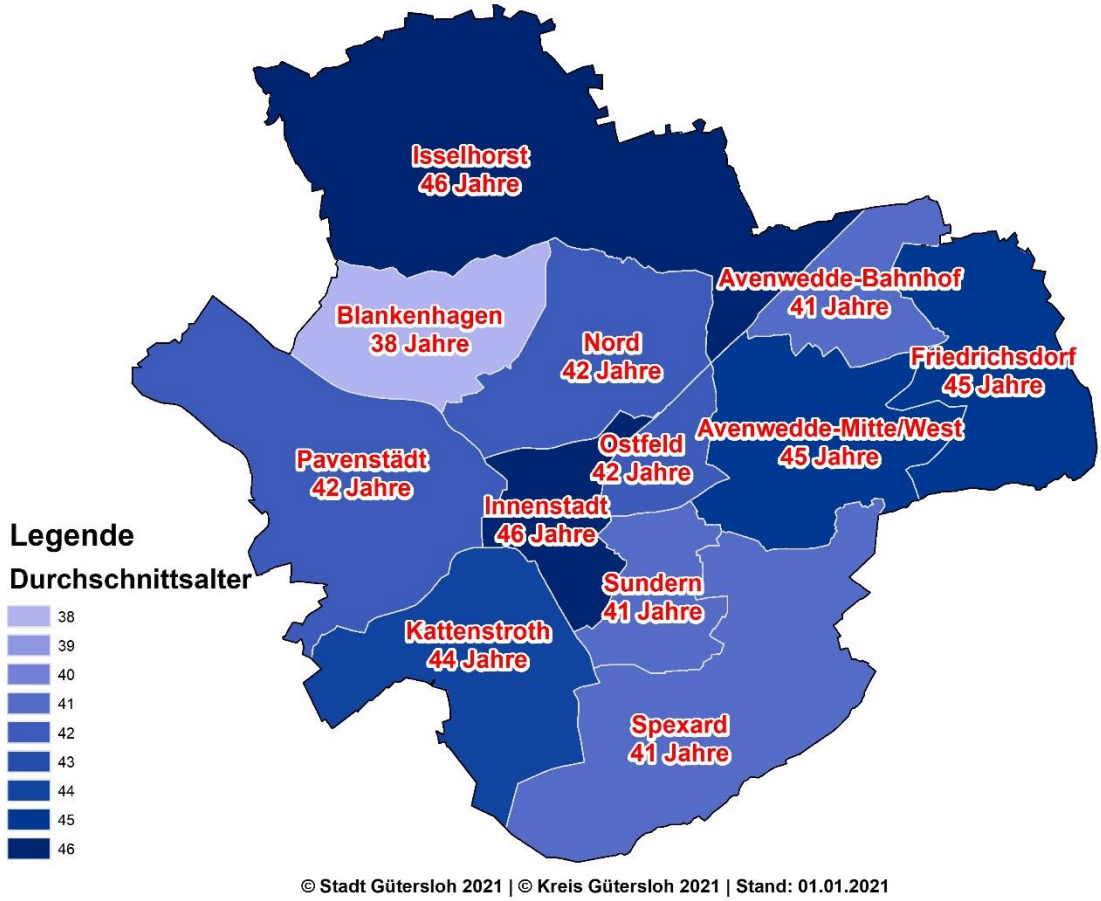
Einwohnerzahl in der Stadt Gütersloh:

1970	80.486	2015	99.781
1980	81.322	2016	100.716
1990	87.217	2017	101.645
2000	95.434	2018	102.556
2010	96.189	2019	103.299
		2020	103.134

Weitere Information über die Altersstruktur bezogen auf die Sozialräume der Stadt Gütersloh enthalten die nachfolgenden Graphiken. Der Stand der Daten ist jeweils der 01.01.2021. Die verwendeten Altersstufen und Altersberechnungen beziehen sich ebenfalls auf das Datum 01.01.2021 und sind tagesgenau. Grundlage der Berechnungen ist die Anzahl der beim Bürgerbüro gemeldeten Einwohner mit einziger Wohnung oder Hauptwohnsitz in der Stadt Gütersloh.

Durchschnittsalter:

In der ersten Graphik wird zunächst das durchschnittliche Lebensalter als arithmetisches Mittel in den einzelnen Sozialräumen dargestellt. Das Durchschnittsalter in der gesamten Stadt Gütersloh beträgt 43 Jahre.

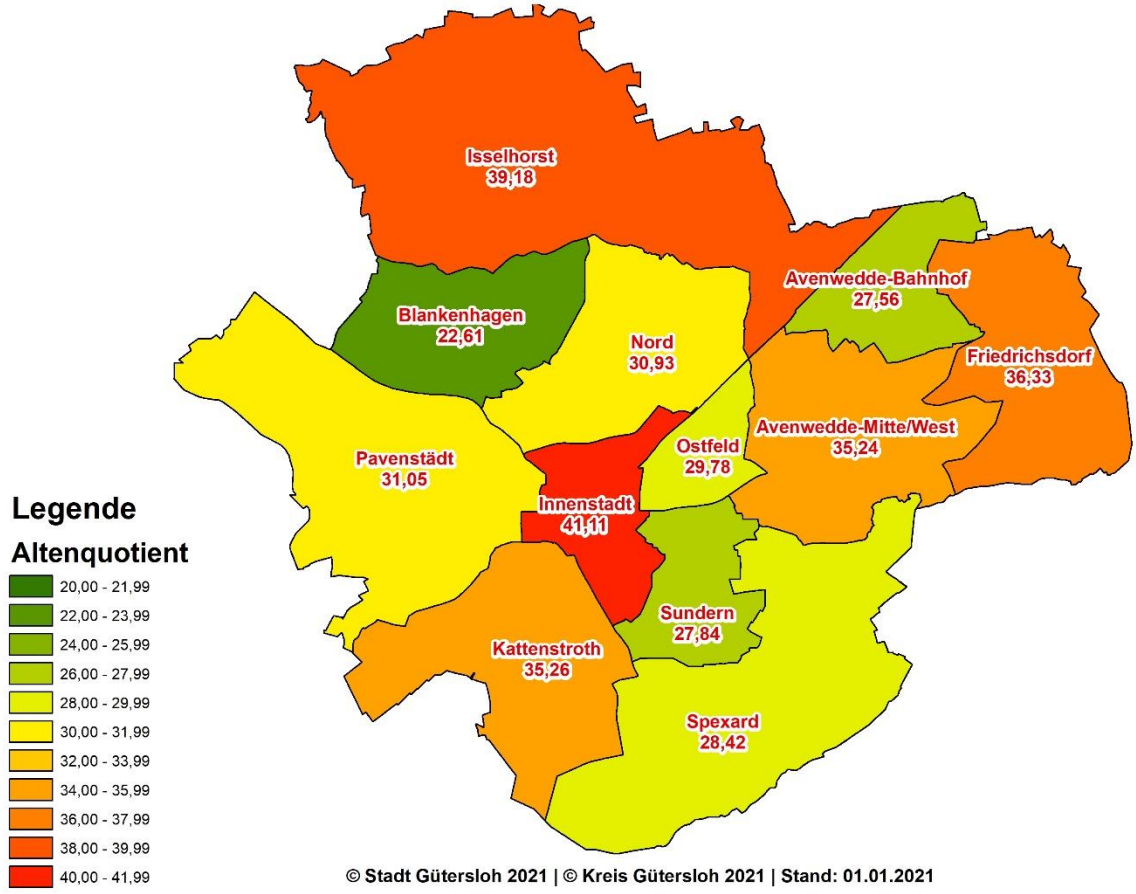


Eine genauere Betrachtung der Altersstruktur ermöglichen u. a. der Altenquotient und der Greying-Index, die nachfolgend dargestellt werden.

Altenquotient:

Dieser Quotient verdeutlicht das Verhältnis zwischen den Älteren (über 65 Jahre) und den Erwerbsfähigen (18 bis 64 Jahre) und wird folgendermaßen berechnet: Altenquotient = (Ältere / Erwerbsfähige) * 100.

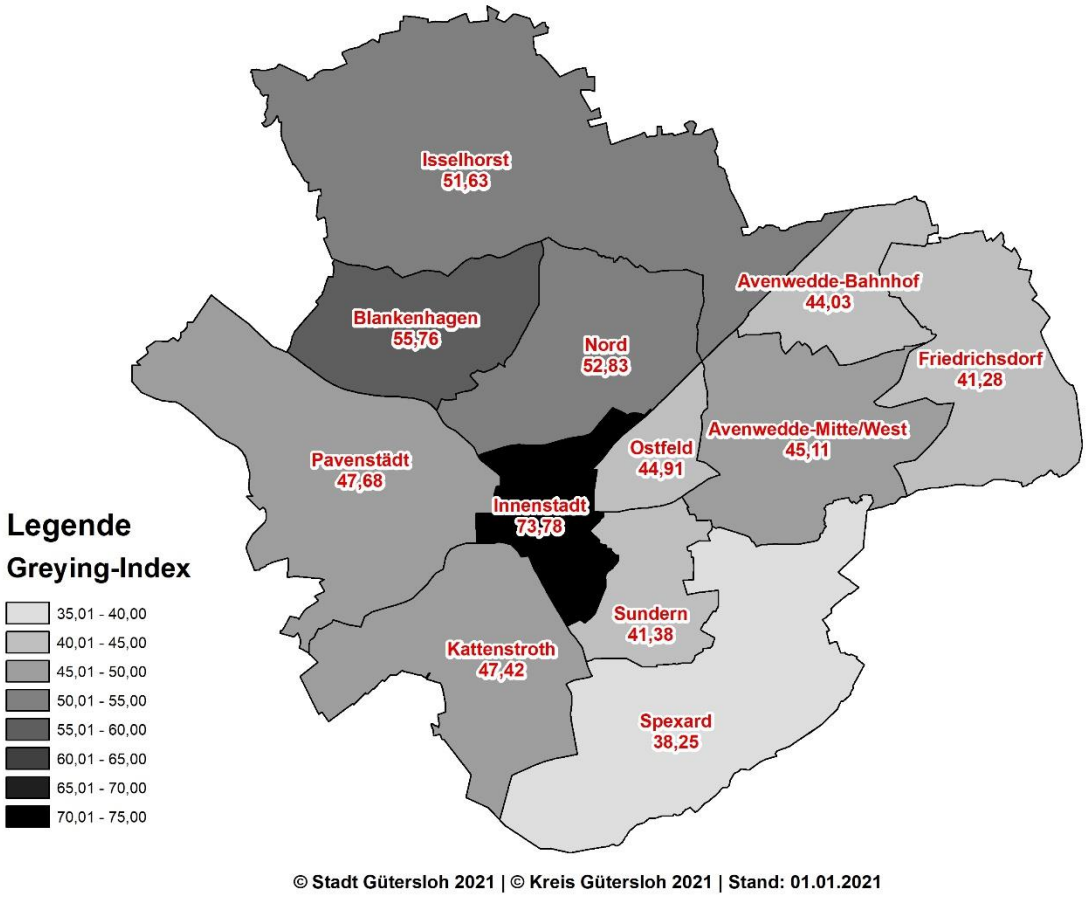
Ein Altenquotient von 32 bedeutet, dass es 32 ältere Menschen je 100 Erwerbsfähige gibt. Er ist ein Indikator für die demografische Alterung. Der niedrigste Altenquotient weist der Sozialraum Blankenhagen mit 22,61 auf, während sich mit 41,11 der höchste Altenquotient im Sozialraum Innenstadt befindet. Der durchschnittliche Altenquotient in der Stadt Gütersloh beträgt 32,9.



Greying Index:

Der Greying-Index ist ein Maß für die Alterung in den älteren Bevölkerungsgruppen. Dabei wird die Anzahl der Hochaltrigen (über 80 Jahre) der Anzahl der Senioren (65 bis 79 Jahre) gegenübergestellt und wie folgt berechnet: Greying-Index = (Hochaltrige / Senioren) * 100.

Die niedrigsten Greying Indizes weist der Sozialraum Spexard mit 38,25 auf. Den höchsten Wert hat wiederum der Sozialraum Innenstadt mit 73,78. Der durchschnittliche Greying-Index in der Stadt Gütersloh beträgt 49,75.



Steuersätze für die Gemeindesteuern für das Haushaltsjahr 2020:

Steuer-Hebesätze:	Grundsteuer A	195 Prozent
	Grundsteuer B	381 Prozent
	Gewerbesteuer Hebesatz	411 Prozent

11.1.2 Strukturdaten Bauen und Wohnen

Eingegangene Neubauanträge einschließlich Freistellungen:

Neubauten Reiner Wohnungsbau	im Jahre				
	2016	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**
Einfamilienwohnhäuser	76	125	180	119	105
Mehrfamilienwohnhäuser	69	66	63	45	66
Gesamt	145	191	243	164	171

Bodennutzung (nach Katasterfläche - Stand 01.01.2021):

	Fläche in km²	**Anteil in %**
Gebäude- und Freifläche	31,64	28,24
Verkehrsfläche	9,82	8,77
Ackerfläche	33,90	30,26
Grünland	19,38	17,30
Forstwirtschaft	10,28	9,18
Gewässer	1,17	1,04
Sonstige Flächen	5,83	5,20
Insgesamt	**112,02**	**100,00**

11.1.3 Wirtschaftsdaten

Ausführliche Informationen zu Wirtschaftsdaten finden Sie im Internet unter der Adresse: www.guetersloh.de sowie auf den Internetseiten der Wirtschaftsförderungsgesellschaft im Kreis Gütersloh unter www.prowi-gt.de.

11.2 Gebühren

Grundlage der Gebühren ist die Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (VermWertKostO NRW) in der jeweils gültigen Fassung.

Bodenrichtwerte / Grundstücksmarktbericht
Diese Produkte stehen im Internet unter www.boris.nrw.de gebührenfrei zur Verfügung. Mündliche Auskünfte zu den Bodenrichtwerten und zum Grundstücksmarktbericht können bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (05241/82-2954) ebenfalls gebührenfrei eingeholt werden.

Gebühren für Auskünfte aus der Kaufpreissammlung (siehe auch Kap. 11.3):
Erteilung von nicht anonymisierten Auskünften je Antrag für bis zu 50 mitgeteilter Vergleichsfälle 140 €. Jeder weitere mitgeteilte Vergleichswert kostet 10 €. Für die Erteilung einer anonymisierten Auskunft wird eine Zeitgebühr erhoben.

Gebühren für Gutachten (siehe auch Kap. 11.4):
Die Grundgebühr ist in Abhängigkeit von dem im Gutachten abschließend ermittelten Wert des begutachteten Objekts zu ermitteln und beträgt:

a) Wert bis 1 Million Euro
Gebühr: 0,2 Prozent vom Wert zuzüglich 1.250 Euro
b) Wert über 1 Million Euro bis 10 Millionen Euro
Gebühr: 0,1 Prozent vom Wert zuzüglich 2.250 Euro
c) Wert über 10 Millionen bis 100 Millionen Euro
Gebühr: 0,05 Prozent vom Wert zuzüglich 7.250 Euro
d) Wert über 100 Millionen Euro
Gebühr: 0,01 Prozent vom Wert zuzüglich 47.250 Euro

Führen
a) gesondert erstellte Unterlagen oder umfangreiche Aufmaße bzw. Recherchen,
b) besonders wertrelevante öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Gegebenheiten (z.B. Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau, Mietrecht, Erbbaurecht, Nießbrauch, Wohnungsrecht),
c) aufwendig zu ermittelnde und wertmäßig zu berücksichtigende Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten,
d) weitere Wertermittlungsstichtage oder
d) sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften

zu einem erhöhten Aufwand, ist für den Mehraufwand die insgesamt benötigte Zeit zu ermitteln und im Kostenbescheid zu erläutern. Die dementsprechende Zeitgebühr ist als Gebührenzuschlag zu berücksichtigen; dieser darf jedoch maximal 4.000 Euro betragen.

Bei Gutachten über Miet- und Pachtwerte ist der Grundaufwand nach dem zwölffachen des jährlichen Miet- oder Pachtwertes zu bestimmen.

Auf die o. a. Gebühren für Gutachten entfällt zusätzlich die gesetzliche Mehrwertsteuer.

Soweit eine Zeitgebühr anzuwenden ist, sind 23 Euro je angefangener Arbeitsviertelstunde zu erheben.

11.3 Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Die Kaufpreissammlung unterliegt dem Datenschutz. Neben den allgemeinen Schutzbestimmungen nach dem Datenschutzgesetz Nordrhein-Westfalen bestehen durch den § 34 sowie der Anlage 5 der Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW) besondere Regelungen. Anonymisierte Auskünfte werden nach Antragstellung unter Angabe des Verwendungszweckes sowie der schriftlichen Zusicherung, dass die Daten nur für den angegebenen Verwendungszweck genutzt werden, erteilt. Grundstücksbezogene Auskünfte werden nur bei Vorliegen besonderer Anforderungen erteilt. Hierzu zählt u. a. das Vorliegen eines berechtigten Interesses und die Zusicherung des Empfängers der Daten, die datenschutzrechtlichen Bestimmungen einzuhalten. Ein berechtigtes Interesse ist u. a. regelmäßig anzunehmen, wenn die Auskunft von öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Grundstückswertermittlung zur Erstattung eines Gutachtens beantragt wird.

Allgemein sind entsprechende Auskünfte kostenpflichtig (siehe Kap. 11.2). Antragsformulare auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung erhalten Sie bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (siehe Kap. 10).

11.4 Verkehrswertgutachten

Erstattung von Gutachten

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gütersloh erstellt in seinem Zuständigkeitsbereich (siehe dazu Kapitel 1) Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken für antragsberechtigte Privatpersonen (Eigentümer, ihnen gleichstehende Berechtigte u. a.) oder Institutionen (Gerichte, Behörden).

Der Antrag auf Erstellung eines Gutachtens kann formlos oder mit Hilfe eines Formulars, das am Ende dieses Grundstückmarktberichtes zur Verfügung steht, an den Gutachterausschuss gestellt werden. Aus dem Antrag sollte möglichst die genaue Bezeichnung des zu bewertenden Objektes hervorgehen (Straße, Hausnummer, Gemarkung, Flur, Flurstück). Des Weiteren ist das Datum, auf welches sich die Wertermittlung beziehen soll, anzugeben. So ist bei Erbangelegenheiten oder Scheidungen oftmals ein zurückliegendes Datum maßgeblich. Soweit der Antragsteller nicht Eigentümer ist, ist eine Einverständniserklärung des Eigentümers erforderlich bzw. im Erbfall ein entsprechender Nachweis zu erbringen.

Kostenschuldner ist grundsätzlich der Antragsteller. Sofern eine abweichende Regelung vorgesehen ist, sollte eine entsprechende Kostenübernahmeerklärung beigefügt werden.

Kapitel 11.2 dieses Berichtes enthält weitere Informationen über die Gebühren für Gutachten.

Verfahrensablauf

Zur Vorbereitung der Gutachten erfolgt in der Regel eine erste Ortsbesichtigung durch den Vorsitzenden des Gutachterausschusses, welcher daraufhin ein Konzept des Gutachtens erstellt. Ca. 2-4 Wochen später erfolgt eine zweite Ortsbesichtigung durch die Gutachter. Der Gutachterausschuss wird bei der Erstattung von Gutachten in der Regel in der Besetzung mit dem Vorsitzenden oder einem Stellvertreter und zwei ehrenamtlichen weiteren Gutachtern tätig. Nach der zweiten Ortsbesichtigung beraten die Gutachter über das Konzept des Gutachtens und beschließen den Verkehrswert. Bei den Ortsbesichtigungen bebauter Grundstücke müssen alle Gebäude zugänglich sein.

Anschließend erhalten der Antragsteller und ggf. der abweichende Eigentümer je eine Ausfertigung des Gutachtens. Auskunft über die voraussichtliche Bearbeitungsdauer erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

11.5 Berechnung der Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde i.d.R. anhand der Bauakte und teilweise anhand örtlich erkennbarer Gegebenheiten ermittelt.

Bei der Auswertung der Kaufverträge wurden die Wohnflächen der Gebäude überwiegend in Anlehnung an die Angaben in der Bauakte ermittelt. Dabei wurde i.d.R. auf die Definition der DIN 283 abgestellt. Im Wesentlichen stimmt die Berechnung der Wohnfläche nach der DIN 283 auch mit der Berechnung nach der II. Berechnungsverordnung überein. Besonderheiten sind insbesondere bei den nicht voll anrechenbaren Grundflächen zu beachten. Hier ist insbesondere die Berücksichtigung von Wintergärten, Loggien, Balkonen und Freisitzen zu beachten. Hierbei wurde die Definition der DIN 283 angehalten.

Nunmehr ist die Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 eine häufig angewandte Berechnung. Sofern nach der Bauakte die Berechnung hiernach erfolgte, wird diese Berechnung angehalten. Die Wohnflächenverordnung gibt bei Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen vor, dass deren Grundfläche in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte anzurechnen ist. Dies lässt offen, einzelne Flächen (z. B. nicht gedeckte Terrassen) nicht zu berücksichtigen. Bei Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen wurde bei der Auswertung der Kaufverträge die DIN 283 angehalten, die sich diesbezüglich im Rahmen der Wohnflächenverordnung bewegt.

Sofern Wohnflächen nach Bauzeichnungen mit Rohbaumaßen ermittelt werden, erfolgt ein Abzug von 3%. Sofern neuere Bauzeichnungen Fertigmaße ausweisen, erfolgt kein entsprechender Abzug.

Der maßgebliche Teil 2 der DIN 283 wurde inzwischen zurückgezogen. Aufgrund der Bedeutung der Wohnflächenberechnung nach der DIN 283 bei der Auswertung der Kaufverträge wird diese nachfolgend angegeben.

Auszug aus der DIN 283

Berechnung der Wohnflächen und Nutzfläche

1 Begriffsbestimmungen

1.1 **Wohnfläche** ist die anrechenbare Grundfläche der Räume von Wohnungen.

1.2 **Nutzfläche** ist die mit einer Wohnung im Zusammenhang stehende nutzbare Grundfläche von Wirtschaftsräumen und gewerblichen Räumen.

2 Wohnfläche

Zunächst sind die Grundflächen nach Abschnitt 2.1 und daraus die Wohnflächen nach Abschnitt 2.2. zu ermitteln.

2.1 **Ermittlung der Grundflächen:**

Die Grundflächen von Wohnräumen sind aus den Fertigmaßen (lichte Maße zwischen den Wänden) zu ermitteln, und zwar in der Regel für jeden Raum einzeln, jedoch getrennt für (vgl. Abschnitt 4.1):

Wohn- und Schlafräume	(DIN 283, Bl. 1 - Abschnitt 2.1)
Küchen	(DIN 283, Bl. 1 - Abschnitt 2.2)
Nebenräume	(DIN 283, Bl. 1 - Abschnitt 2.3)

Werden die Maße aus der Bauzeichnung entnommen, so sind bei verputzten Wänden die aus den Rohbaumaßen errechneten Grundflächen um 3 % zu verkleinern.

2.1.2 In die Ermittlung der Grundflächen sind **einzubeziehen** die Grundflächen von:

Fenster- und Wandnischen, die bis zum Fußboden herunter reichen und mehr als 13cm tief sind, Erkern, Wandschränken und Einbaumöbeln, Raumteilen unter Treppen, soweit die lichte Höhe mindestens 2m ist,
nicht einzubeziehen die Grundflächen der Türnischen

2.1.3 Bei der Ermittlung der Grundflächen nach Abschnitt 2.1.1 sind **abzurechnen** die Grundflächen von:
Schornstein- und sonstigen Mauervorlagen, freistehende Pfeiler, Säulen usw. mit mehr als 0,1m² Grundfläche, die in ganzer Raumhöhe durchgehen, Treppen (Ausgleichsstufen bis zu 3 Steigungen zählen nicht als Treppen),
nicht abzurechnen die Grundflächen von:
Wandverkleidungen in Stuck, Gips, Mörtel und dergl., Scheuerleisten, Tür und Fensterbekleidungen und -umrahmungen, Wandbekleidung, Öfen, Kaminen, Heizkörpern und Kochherden,
Stützen und Streben, die freistehen oder vor der Wand vortreten, wenn ihr Querschnitt (einschl. einer Umkleidung) höchstens 0,1m² beträgt.

2.2 **Ermittlung der Wohnflächen**
Von den nach Abschnitt 2.1 berechneten Grundflächen der einzelnen Räume oder Raumteile sind bei der Ermittlung der Wohnfläche anzurechnen:

2.2.1 **voll:**
die Grundflächen von Räumen oder Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2m,

2.2.2. **zur Hälfte:**
die Grundflächen von Raumteilen mit einer lichten Höhe von mehr als 1m und weniger als 2m und von nicht ausreichend beheizbaren Wintergärten,

2.2.3. **zu einem Viertel:**
die Grundflächen von Hauslauben (Loggien), Balkonen, gedeckten Freisitzen,

2.2.4. **nicht:**
die Grundflächen von Raumteilen mit einer lichten Höhe von weniger als 1m und von nicht gedeckten Terrassen und Freisitzen.

3 Nutzflächen
Die Nutzflächen von Wirtschaftsräumen und von gewerblichen Räumen sind ebenfalls nach Abschnitt 2.1 und 2.2 zu berechnen[1)].

[1)] Für selbständige gewerbliche Räume sind die Nutzflächen gleichfalls nach Abschnitt 2.1 und 2.2 zu berechnen.

An den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gütersloh, 33326 Gütersloh

Antrag auf Erstattung eines Gutachtens

gemäß § 193 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 5 der Gutachterausschussverordnung NRW (in der jeweils gültigen Fassung).

1. Antragsteller/in **gegebenenfalls abweichende/r Eigentümer/in**

Name, Vorname des/der Antragstellers/in	Name, Vorname des/der Eigentümers/in
Straße u. Haus-Nr.	Straße u. Haus-Nr.
Postleitzahl, Ort	Postleitzahl, Ort
Telefon	Telefon
Email	Email

sind Miteigentümer vorhanden?
☐ Ja (Adressen bitte beifügen) ☐ Nein

2. Ich bin antragsberechtigt als:

☐ Eigentümer/in ☐ Miteigentümer/in ☐ Erbbauberechtigte/r

☐ Pflichtteilsberechtigter/e ☐ Bevollmächtigter) (Vollmacht bitte beifügen) ☐ sonstige/r; Erläuterung:

3. Lage des zu bewertenden Objektes

Gütersloh, _____
Straße u. Haus-Nr.

Gemarkung Flur Flurstück/e

Grundbuch von Gütersloh, Blatt/Blätter

4. Gegenstand der Wertermittlung

☐ unbebaute(s) Grundstücke ☐ bebaute(s) Grundstück(e)) ☐ Wohnungs-/Teileigentum

☐ Erbbaurecht ☐ Mietwert ☐ andere Rechte, Entschädigungen

ggfls. Erläuterungen

5. Zweck des Gutachtens

☐ Zugewinnausgleich ☐ Pflichtteilsanspruch ☐ Erbregelung

☐ Steuerangelegenheiten ☐ sonstiges:

ggfls. Erläuterungen

6. Wertermittlungsstichtag ☐ Datum des Gutachtens

☐ folgendes Datum: _____
(ggfls. mehrere Stichtage eintragen)

7. Einverständnis des/der Antragstellers/in

Der/Die Antragsteller/in erklärt sich bereit, dem/der Sachbearbeiter/in sowie den Sachverständigen des Gutachterausschusses den Zutritt zum Bewertungsobjekt (alle Räume) zu ermöglichen. Mit der Einsicht in das Grundbuch bin ich einverstanden.

Das Gutachten wird in _____ -facher Ausfertigung benötigt. Mir ist bekannt, dass eine Abschrift des Gutachtens gemäß § 193 Abs. 4 BauGB an den/die Grundstückseigentümer/Miteigentümer übersandt wird.

Es ist mir/uns bekannt, dass für das Gutachten Gebühren nach der **Kostenordnung** für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein - Westfalen (Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung - VermWertKostO NRW) in Verbindung mit dem Gebührentarif (VermWertKostT) in der z. Z. gültigen Fassung erhoben werden. Im Falle einer Rücknahme des Antrages entstehen Gebühren nach § 2 Abs.8 der o. a. Gebührenordnung i. V. mit § 15 Abs.2 des Gebührengesetzes für das Land NRW, sofern mit der sachlichen Bearbeitung schon begonnen wurde. Die Gebühren für die Erstattung des Gutachtens werden von mir übernommen.

8. Einwilligungserklärung zum Datenschutz

Zur Bearbeitung Ihres Anliegens werden personenbezogene Daten gem. Art. 5-6 DSGVO von Ihnen erhoben wie Name, Anschrift, Kontaktdaten sowie die notwendigen Angaben zur Bearbeitung. Siehe hierzu siehe nachfolgende Informationen

_____

Ort, Datum Unterschrift des/der Antragstellers/in

Information nach Artikel 13 Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) bei Erhebung personenbezogener Daten bei der betroffenen Person	
Verantwortlicher	Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gütersloh Berliner Str.70, 33330 Gütersloh StadtGuetersloh.Gutachterausschuss@guetersloh.de www.gars.nrw.de/ Stadt Gütersloh
Kontaktdaten des Datenschutzbeauftragten	Stadt Gütersloh Der Datenschutzbeauftrage Berliner Str.70 33330 Gütersloh Tel.:05241-2221 Datenschutzbeauftragter@guetersloh.de
Zweck der Datenverarbeitung	Antragsbearbeitung und Erstellung von Verkehrswertgutachten für Grundstücke und Grundstücksrechte.
Wesentliche Rechtsgrundlagen	Art. 6 Abs. 1 Buchstabe b DSGVO i.V.m. § 193 Abs. 1 BauGB bzw. § 45 und § 47 GrundWertVO NRW
Empfänger und Kategorien von Empfängern der Daten	Der/die Antragsteller/in und der/die Eigentümer/in der bewerteten Immobilie erhalten eine Kopie des Gutachtens (§ 193 Abs. 4 BauGB). Die personenbezogenen Antragsdaten werden ausschließlich in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses verarbeitet. Lediglich zum Zwecke der Rechnungslegung erfolgt eine Weitergabe der Daten des Zahlungspflichtigen an den städtischen Fachbereich Finanzen.
Dauer der Speicherung und Aufbewahrungsfristen	Die Daten der Antragstellung werden zur Dokumentation für die Rechenschaftspflicht nach Art. 5 Abs. 2 DSGVO dauerhaft aufbewahrt. Die Gutachten werden dauerhaft aufbewahrt.
Rechte der betroffenen Personen	Betroffene Personen haben folgende Rechte, wenn die gesetzlichen und persönlichen Voraussetzungen erfüllt sind: - Recht auf Auskunft über die verarbeiteten personenbezogenen Daten - Recht auf Berichtigung unrichtiger Daten - Recht auf Löschung oder Einschränkung der Datenverarbeitung - Recht auf Widerspruch gegen die Datenverarbeitung wegen besonderer Umstände - Recht auf Widerruf der Einwilligung, wodurch die Rechtmäßigkeit der bis zum Widerruf durchgeführten Verarbeitung nicht berührt wird - Recht auf Beschwerde an die Aufsichtsbehörde bei Datenschutzverstößen
Zuständige Aufsichtsbehörde	Landesbeauftragter für Datenschutz und Informationsfreiheit NRW Postfach 20 04 44 , 40102 Düsseldorf Tel.: 0211-38424-0 poststelle@ldi.nrw.de ; www.ldi.nrw.de

Für ihre Notizen:

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in Gütersloh

www.boris.nrw.de