



Grundstücksmarktbericht **2014**

(Auswertezeitraum 01.01.2013 bis 31.12.2013)

für die Stadt Lünen



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Lünen

NRW.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Lünen

Grundstücksmarktbericht 2014

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in Lünen

Lünen, im Februar 2014

**Herausgeber: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Lünen**

**Anschrift: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der Stadt Lünen
Willy-Brandt-Platz 5
44532 Lünen**

Nachdruck oder sonstige Vervielfältigungen nur mit Quellenangabe gestattet

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	3
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	4
3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	5
3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse	5
3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen	7
4. Grundstücksmarkt	8
4.1 Anzahl der Kauffälle	9
4.1.1 Gliederung der Kauffälle	10
4.2 Flächenumsatz	11
4.3 Geldumsatz	11
4.4 Geldumsatz nach Grundstücksarten	12
4.4.1 Umsatzentwicklung	12
4.5 Aufteilung Wohnungsbaumarkt	13
4.5.1 Umsatzentwicklung	13
5. Unbebaute Grundstücke	14
5.1 Individueller Wohnungsbau	14
5.2 Geschosswohnungsbau	15
5.3 Gewerbliche Bauflächen	16
5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	17
6. Bebaute Grundstücke	18
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	18
6.1.1 Neubaumaßnahmen (schlüsselfertig)	18
6.1.2 Zweitverkäufe	20
6.1.3 Differenzierung nach Kaufpreishöhe	20
6.1.4 Preisniveau für Neubauten und Zweitverkäufe	21
6.1.5 Preisentwicklung	22
6.2 Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäuser	23
6.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	24
6.4 Gewerbe- und Industrieobjekte	24
6.5 Sonstige bebaute Grundstücke	25
6.6 Erbbaurechte	25

7.	Wohnungs- und Teileigentum	26
7.1	Wohnungseigentum	26
7.2	Teileigentum	28
8.	Bodenrichtwerte	29
8.1	Gesetzlicher Auftrag	29
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland	29
8.2.1	Auszug aus der Bodenrichtwertpräsentation	30
8.3	Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte)	34
9.	Erforderliche Daten	35
9.1	Unbebaute Grundstücke	35
9.1.1	Bodenpreisindexreihe für Wohnbauflächen	35
9.2	Bebaute Grundstücke	36
9.2.1	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren	36
9.2.2	Marktanpassungsfaktoren	38
9.3	Erbbaurecht	40
9.3.1	Erbbauzinssätze	40
9.3.2	Marktanpassungsfaktoren	41
9.3.3	Vergleichsfaktoren	42
9.3.4	Marktanpassung für Erbbaugrundstücke	44
10.	Sonstige Angaben	45
10.1	Mitglieder des Gutachterausschusses	45
10.2	Kontaktaten Geschäftsstelle	46
10.3	Auszug aus der Gebührenordnung für die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen	47

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Umsätze allgemein

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der Stadt Lünen wurden im vergangenen Jahr 624 Grundstücksverträge (Kauffälle) über bebaute und unbebaute Grundstücke zugestellt. Der hiermit verbundene Geldumsatz betrug ca. 105 Millionen EURO (Vorjahr ca. 90 Millionen EURO).

Unbebaute Grundstücke

Im Berichtsjahr 2013 sind insgesamt 21 Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau umgesetzt worden. Dies entspricht einem Umsatzrückgang von ca. 16%. Ein Bauplatz kostete im Mittel ca. 206,-€/m² inkl. Erschließungskosten, wobei ein Grundstück für eine Doppelhaushälfte bzw. Reihenhaus durchschnittlich ca. 141,-€/m² und für ein frei stehendes Einfamilienhaus ca. 229,-€/m² kostete. Dieser Preisunterschied ist dadurch begründet, dass die Bauplätze für frei stehende Ein- bis Zweifamilienhäuser überwiegend in hochwertigen Neubaugebieten umgesetzt wurden.

Bebaute Grundstücke

Für das Stadtgebiet Lünen wurden 2013 31 Verträge über schlüsselfertige Ein- und Zweifamilienhäuser registriert (Vorjahr 19 Kauffälle). Bei den Zweitverkäufen war ein Umsatzplus (Kauffälle 236/ +11%) zu verzeichnen – ein Umsatzniveau, das letztmalig 1993 erreicht wurde. Die Preisentwicklung ist je nach Baujahrsklasse bzw. Art der Bebauung unterschiedlich.

Eigentumswohnungen

Die Anzahl der Kauffälle bei den Eigentumswohnungen stieg um ca. 42% auf 143 Kauffälle.

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Grundstücksmarktbericht des "Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Lünen" ist eine zusammengefasste Darstellung des Grundstücksmarktes und seiner Entwicklung in Lünen.

Die wesentlichen Daten und Angaben dieses Berichtes wurden aus Grundstücksverträgen gewonnen oder abgeleitet, die aufgrund gesetzlicher Regelung (§ 195 Baugesetzbuch) dem Gutachterausschuss vorgelegen haben.

Dargestellt sind insbesondere die aus dieser Kaufpreissammlung ermittelten "wesentlichen Daten" für die Wertermittlung. Ferner sind die Umsätze, Preisentwicklungen und eine Übersicht über die jeweils zum 01.01. des Folgejahres ermittelten gebietstypischen Bodenrichtwerte dargestellt. Alle grundstücksbezogenen Daten stammen aus tatsächlich gezahlten, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommenen Kaufpreisen.

Die Darstellungen, insbesondere die der Umsatz- und Preisentwicklung, aber auch der weitergehenden Rahmendaten, sollen zur Transparenz des örtlichen Bau- und Bodenmarktes beitragen und interessierten Bürgerinnen und Bürgern entsprechende Orientierungsdaten bieten. Die grundstücksbezogenen Daten beschreiben den Markt und auch die Entwicklung in generalisierender Form, sie können deshalb von den wertbestimmenden Verhältnissen des konkreten Einzelfalles erheblich abweichen. Auskünfte können bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingeholt werden (Anschrift siehe Seite 46).

3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind in Nordrhein-Westfalen aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 1960 eingerichtet worden. Sie sind in den kreisfreien Städten, den Kreisen sowie den Großen kreisangehörigen Städten eingerichtet. Im Jahre 1981 ist für das Land Nordrhein-Westfalen ein Oberer Gutachterausschuss gebildet worden. Seine Geschäftsstelle wurde bei der Bezirksregierung Düsseldorf eingerichtet.

Die gesetzlichen Grundlagen für die Tätigkeiten der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sowie die Gutachterausschussverordnung NW (GAVO NW).

3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

Der örtliche Gutachterausschuss ist als Einrichtung des Landes ein unabhängiges, an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium. Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden von der Bezirksregierung Arnsberg für die Dauer von 5 Jahren bestellt.

Die Tätigkeit im Gutachterausschuss ist ehrenamtlich, seine Besetzung interdisziplinär. Die in dem Gutachterausschuss tätigen ehrenamtlichen Gutachter kommen insbesondere aus den Fachbereichen Architektur, Bauwirtschaft, Bankwesen, Immobilienbereich, Land- und Forstwirtschaft sowie Vermessungs- und Liegenschaftswesen.

Zu den Aufgaben des Gutachterausschusses zählen:

- die Erstellung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken
- die Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für Rechtsverluste (Enteignung) und über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile
- die Ermittlung von Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten
- die Erstattung von Gutachten über die Miet- und Pachtwerte
- die jährliche Ermittlung von durchschnittlichen Lagewerten für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustandes (Bodenrichtwerte)
- die Führung der Kaufpreissammlung, in die alle notariellen Verträge eingehen, die sich auf den Grund und Boden beziehen, wie z. B. Kauf- und Übertragungsverträge, Schenkungen und Erbbaurechtsverträge
- das Sammeln der für Wertermittlungen erforderlichen Daten sowie deren Fortschreibung und Veröffentlichung

Der Obere Gutachterausschuss hat folgende Aufgaben:

- Erarbeitung einer Übersicht über den Grundstücksmarkt in Nordrhein-Westfalen
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Gerichten
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Behörden in gesetzlichen Verfahren

Voraussetzung für die Erstattung eines Obergutachtens ist, dass bereits ein Gutachten eines örtlichen Gutachterausschusses vorliegt.

3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen

Zur Vorbereitung und Durchführung ihrer Tätigkeiten bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle. Diese ist bei der Gebietskörperschaft eingerichtet, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet wurde.

Zu den Aufgaben der Geschäftsstelle, die nach Weisung des Vorsitzenden arbeitet, zählen:

- die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung
- die Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung
- die Beobachtung und Analyse des Grundstücksmarktes
- die Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte und die ausgewerteten Daten aus der Kaufpreissammlung
- die Vorbereitung von Wertermittlungen

Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche sonstige personenbezogenen Daten der Kaufpreissammlung grundsätzlich dem Datenschutz.

4. Grundstücksmarkt

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der bei der Geschäftsstelle im Berichtsjahr 2013 (Stichtag 01.01.2014) registrierten Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Kaufverträge, bei denen anzunehmen war, dass sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst worden sind, werden im Grundstücksmarktbericht nicht berücksichtigt.

Die tabellarischen und grafischen Darstellungen verdeutlichen die Umsatz- und Preisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt in Lünen, wobei insbesondere die grafischen Darstellungen der schnellen Information dienen sollen.

Bei den allgemeinen Aussagen wird nach den Teilmärkten

- unbebaute Grundstücke
 - bebaute Grundstücke
 - Wohnungs- und Teileigentum
- unterschieden.

Unbebaute Grundstücke sind alle selbständig bebaubaren Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser), Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhäuser), gewerbliche Bauflächen, land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen und sonstige unbebaute Flächen (Arrondierungsflächen, Gartenland etc.)

Bei den **bebauten** Grundstücken wird nach den Teilmärkten Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Wohnungs- und Teileigentum, Gewerbeobjekte und sonstige bebaute Grundstücke unterschieden.

4.1 Anzahl der Kauffälle

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sind im Jahr 2013 insgesamt

624 Kauffälle

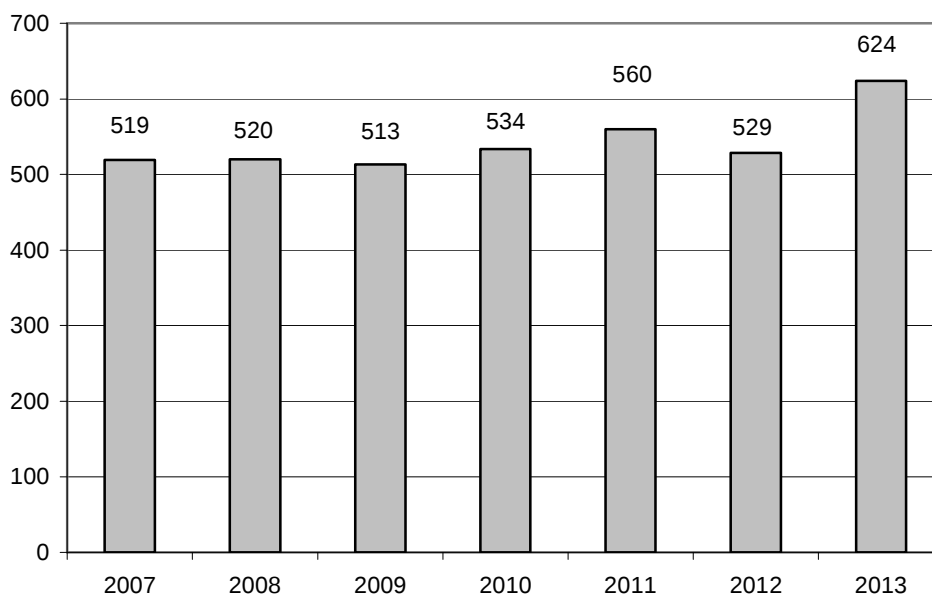
über bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Gesamtumsatz in Höhe von rund 105,3 Mio. EURO vorgelegt worden.

Abb. 1

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Anzahl der Kauffälle	519 -3%	520 0%	513 -1%	534 4%	560 5%	529 -6%	624 18%
Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	480	475	475	485	532	485	578

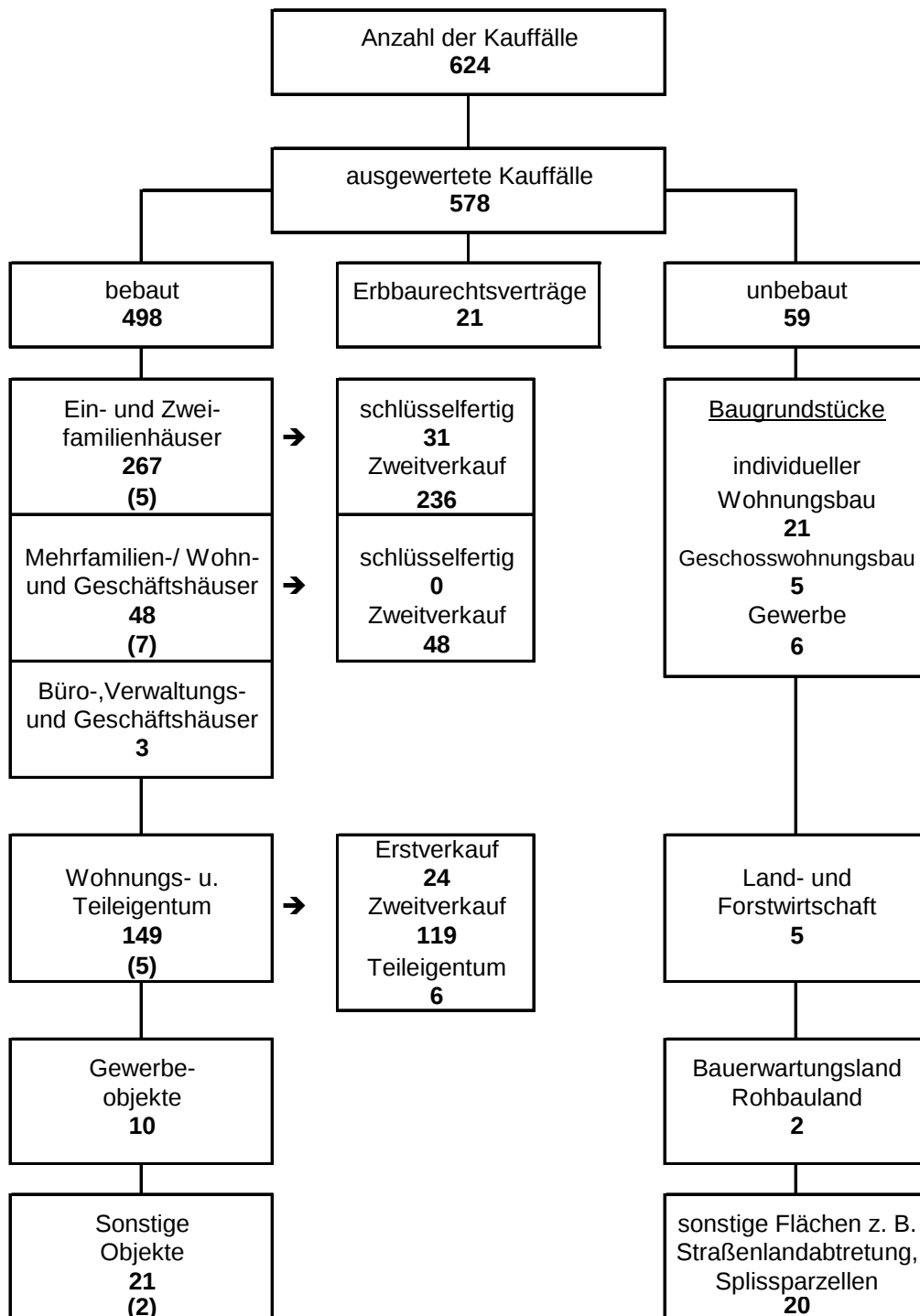
Abb. 2

Anzahl der Kauffälle



4.1.1 Gliederung der Kauffälle

Abb. 3



() = davon Zwangsversteigerungen

4.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr 2013 wurden in der Stadt Lünen insgesamt

ca. 503.000 m²

umgesetzt – ein Umsatzrückgang von ca. 15%. Der Flächenumsatz wird besonders durch die Segmente „Sonstige“, „Gewerbe“ und „Landwirtschaft“ bestimmt, die aber auch wie in den Vorjahren erheblichen Schwankungen unterlegen waren. Die Umsatzentwicklung seit 2007 zeigt die folgende tabellarische Darstellung:

Abb.4

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Flächenumsatz (in Tm ²)							
Gewerbe	377	390	57	91	176	73	64
Land-/Forstwirtschaft	35	24	201	69	32	228	90
Wohnungsbaumarkt	158	143	153	170	232	204	204
Sonstige	172	237	200	56	123	90	145
insgesamt	742	794	611	385	563	595	503

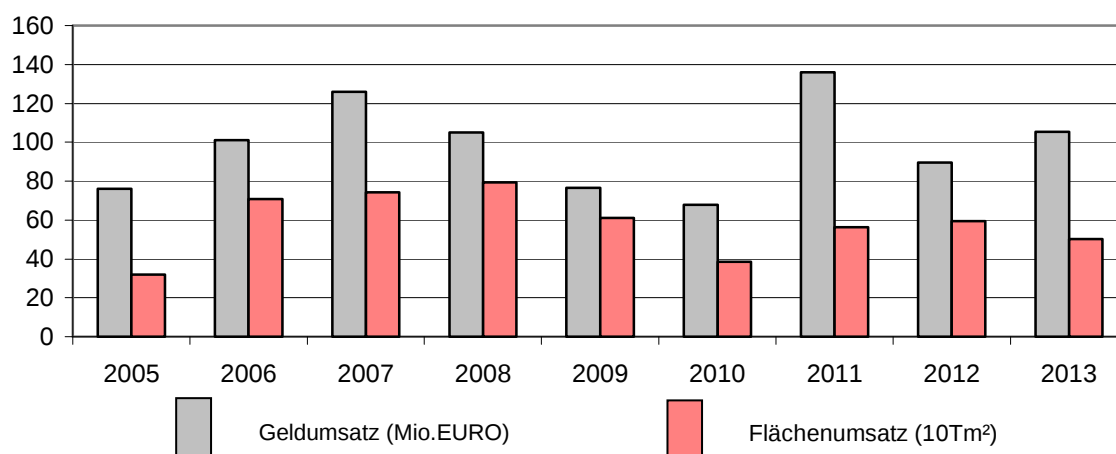
4.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz verzeichnete ein Umsatzzuwachs von ca. 18% auf insgesamt

ca. 105,3 Millionen EURO.

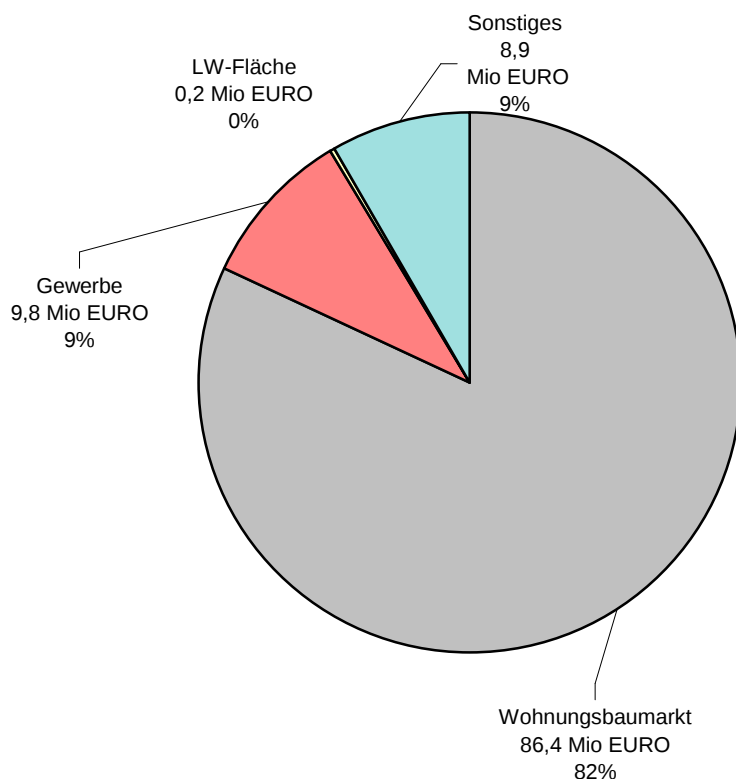
Abb. 5

Umsatz aller verkauften Grundstücke



4.4 Geldumsatz nach Grundstücksarten

Abb. 6



4.4.1 Umsatzentwicklung

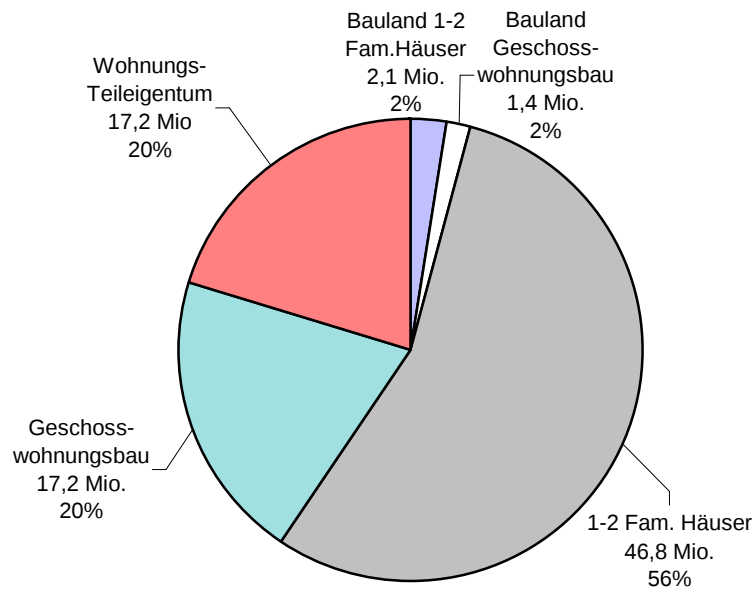
Geldumsatz (Mio. EURO) und prozentualer Anteil am jeweiligen Gesamtumsatz

Abb. 7

Bereich \ Jahr	2007	2009	2010	2011	2012	2013
Wohnungsbaumarkt	66,1	54,9	61,5	73,7	72,2	86,4
	52%	72%	91%	54%	81%	82%
Gewerbe	39	8,1	5,0	27,8	12,1	9,8
	31%	10%	7%	20%	13%	9%
LW-Fläche	0,1	0,7	0,2	0,2	0,8	0,2
	0%	1%	0%	0%	1%	0%
Sonstiges	21,1	12,8	1,1	34,7	4,5	8,9
	17%	17%	2%	26%	5%	9%

4.5 Aufteilung Wohnungsbaumarkt (ohne Rohbauland, Bauerwartungsland und Erbbaurechte)

Abb. 8



4.5.1 Umsatzentwicklung

Geldumsatz (Mio. EURO) und prozentualer Anteil am jeweiligen Gesamtumsatz

Abb. 9

Bereich \ Jahr	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Bauland 1-2 Fam.Häuser	3,8	3,4	3,8	4,6	5,6	2,4	2,1
	6%	7%	7%	8%	8%	3%	2%
Bauland GeschossWb.	2,9	0,3	0,0	0,4	0,9	2,2	1,4
	5%	1%	0%	1%	1%	3%	2%
1-2 Fam.HS	24,9	26,3	31,1	33,2	34,2	42,7	46,8
	40%	50%	61%	56%	50%	61%	56%
Geschosswohnungsbau	17,4	12,2	6,9	7,6	17,9	12,6	17,2
	28%	23%	14%	13%	27%	18%	20%
Wohnungs-/Teileigentum	13,7	10,1	9,2	12,9	9,7	10,0	17,2
	22%	19%	18%	22%	14%	15%	20%

5. Unbebaute Grundstücke

5.1 Individueller Wohnungsbau

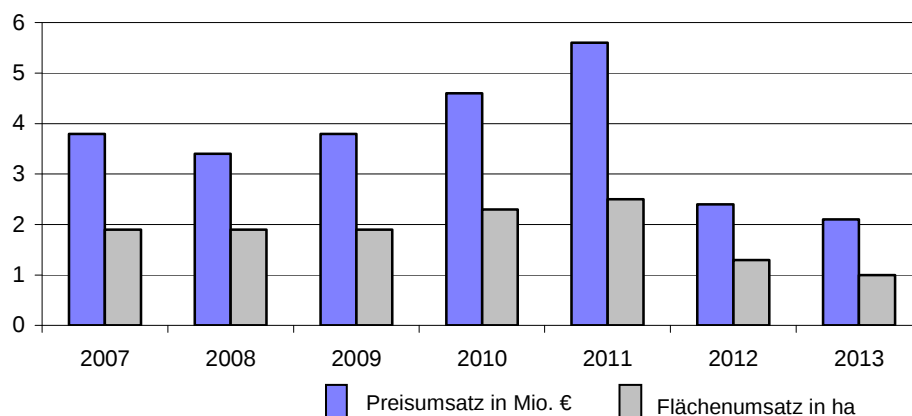
Hierbei handelt es sich um voll erschlossene Bauplätze für Ein- oder Zweifamilienhäuser in ein- oder zweigeschossiger Bauweise. Es wurden sowohl Einzel- als auch Reihen- und Doppelhausbebauungen berücksichtigt. Der durchschnittliche Preis (inkl. Erschließungskosten) für Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke lag im Geschäftsjahr 2013 bei ca. 206,-€/m², wobei ein Grundstück für eine Doppelhaushälfte bzw. Reihenhaus durchschnittlich ca. 141,-€/m² und für ein freistehendes Einfamilienhaus ca. 229,-€/m² kostete. Dieser Preisunterschied ist dadurch begründet, dass einerseits die Bauplätze, auf denen Doppelhaushälften bzw. Reihenhäuser errichtet wurden in einem Neubaugebiet mit niedrigen Preisniveau und andererseits Bauplätze für frei stehende Wohnhäuser in hochwertigen Neubaugebieten umgesetzt wurden.

Umsatzentwicklung

Abb. 10

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Anzahl der Bauplätze(insg.)	38	42	34	55	49	25	21
Reihen-/Doppelhausbebauung	15	22	14	30	17	8	6
Einzelhausbebauung	23	20	20	25	32	17	15
Flächenumsatz (ha)	1,9	1,9	1,9	2,3	2,5	1,3	1
Geldumsatz (Mio. €)	3,8	3,4	3,8	4,6	5,6	2,4	2,1
Ø Bauplatzgröße in m ² - RHS/DHH	348	332	300	262	309	300	308
Ø Bauplatzgröße in m ² - EHS	568	554	533	550	601	599	545
Ø Preis pro Bauplatz(T€)-RHS-	76	71	64	44	65	45	43
Einzelhausbebauung	124	119	114	124	144	121	125

Abb. 11



5.2 Geschosswohnungsbau

Berücksichtigt wurden voll erschlossene Grundstücke, die mit 3- oder mehrgeschossigen Gebäuden bebaut werden können. Eine Unterscheidung nach Geschosswohnungsbau für Mietwohnungen, Eigentumswohnungen oder gemischte Nutzung erfolgte nicht.

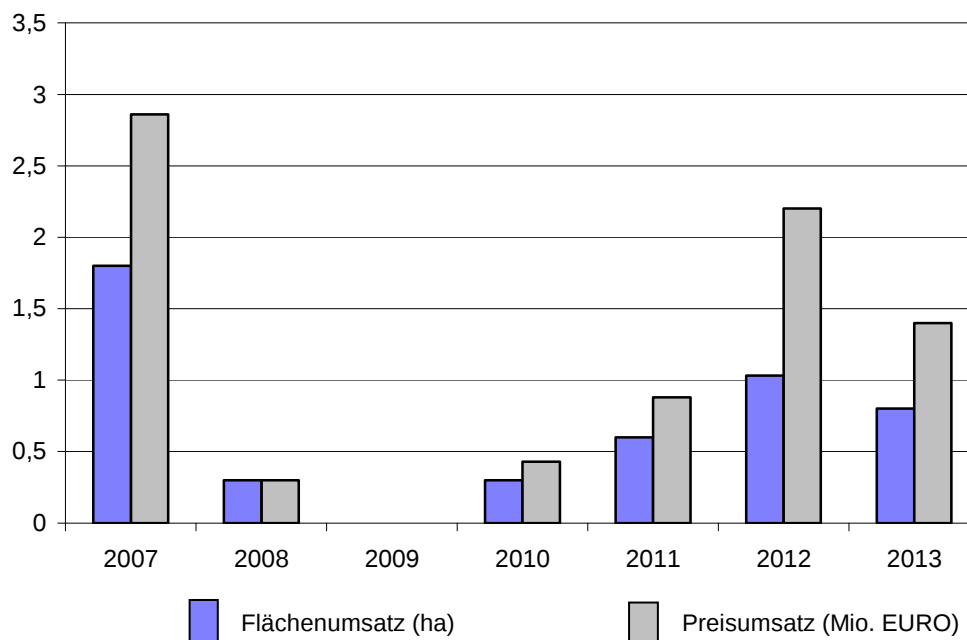
Umsatzentwicklung

Im Geschäftsjahr 2013 wurden 5 Kauffälle registriert. Die Abb. 14 verdeutlicht, dass das Umsatzniveau in Lünen seit 2007 relativ gering ist.

Abb. 14

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Anzahl	6	2	0	3	4	2	5
Flächenumsatz (ha)	1,8	0,3	0	0,3	0,6	1,03	0,8
Geldumsatz (Mio. €)	2,86	0,30	0,00	0,43	0,88	2,20	1,40

Abb. 15



5.3 Gewerbliche Bauflächen

Gewerbe und Industrie, tertiäre Nutzung

Umsatz- und Preisentwicklung

In der folgenden Tabelle ist die Umsatz- und Preisentwicklung für gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Abb. 16

Jahr	Anzahl der Verkaufsfälle	Flächenumsatz Tm ²	Preisumsatz Mio. EURO	€/m ^{2*} Ø
2007	13	97,5	2,66	31,-
2008	20	295,6	9,1	31,-
2009	7	11,0	0,4	37,-
2010	11	52,0	2,7	39,-
2011	14	60,3	2,6	43,-
2012	5	23,4	0,8	39,-
2013	6	9,7	0,5	41,-

* ohne tertiäre Nutzung

Preisniveau

Das Preisniveau für gewerbliche Bauflächen bewegt sich seit 1996 zwischen 31,- €/m² und 43,- €/m².

5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Als land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen werden Flächen bezeichnet, die z.Zt. entsprechend genutzt werden oder nutzbar sind und in absehbarer Zeit nur land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden. Eine Unterscheidung zwischen Ackerland und Grünland erfolgte nicht.

Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Umsätze

Abb. 17

Jahr	Anzahl der Verkaufsfälle	Flächenumsatz ha	Preisumsatz Mio. EURO
2007	2	3,4	0,09
2008	3	1,9	0,13
2009	7	19,8	0,69
2010	4	6,6	0,20
2011	3	3,2	0,23
2012	7	18,4	0,74
2013	4	7,3	0,17

Preisniveau

Die Preisspanne der Verkäufe liegt **im Mittel** seit 1994 **zwischen 3,00 EURO/m² und 5,00 EURO/m².**

Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Im Berichtsjahr 2013 wurde der Geschäftsstelle 1 Verkaufsfall mitgeteilt.

6. Bebaute Grundstücke

Die bebauten Grundstücke haben mit ca. 77,9 Mio. EURO den größten Anteil am Geldumsatz auf dem Grundstücksmarkt in Lünen. Die folgende Tabelle zeigt den Anteil der Teilmärkte

- Ein- und Zweifamilienhäuser
- Mehrfamilienhäuser
- Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser
- Gewerbe und Industrie
- Sonstige bebaute Grundstücke.

Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum sind nicht berücksichtigt.

Abb. 18

	Anzahl		Preisumsatz Mio.€		Flächenumsatz Tm ²	
	2012	2013	2012	2013	2012	2013
Ein- u. Zweifamilienhäuser	231	267	42,7	46,8	139,2	128,2
Mehrfamilienhäuser	32	48	12,6	17,2	32,3	44,0
Büro-, Verwaltungs- u. Geschäftshäuser	3	3	7,5	4,4	9,4	13,3
Gewerbe u. Industrie	7	10	3,8	4,0	40,2	41,5
Sonstige	23	21	3,8	5,5	18,7	42,5

6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

6.1.1 Neubaumaßnahmen (schlüsselfertig)

Umsatzentwicklung

Abb. 19

	2009	2010	2011	2012	2013
Anzahl	24 60%	32 33%	19 -41%	19 0%	31* 63%
Flächenumsatz (Tm²)	7,7 79%	10,2 32%	5,2 -49%	6,5 25%	7,6* 17%
Preisumsatz (Mio. €)	4,9 63%	7,0 43%	4,3 -39%	4,3 0%	5,7* 33%
Ø Grundst.-Größe (m²)					
REH / DHH	334	329	284	374	374
RMH	269	265	217	254	240

*= inkl. 25 RH/DHH aus dem Neubaugebiet "Am Triftenteich". Bei diesen Objekten handelt es sich rechtlich um Eigentumswohnungen, die bei der Ermittlung von Preisentwicklungen etc. unberücksichtigt blieben.

Differenzierung

Der Verkauf von schlüsselfertigen Ein- bis Zweifamilienhäusern beschränkte sich ausschließlich auf Reihenhäuser bzw. Doppelhaushälften.

Abb. 20

Art	Jahr				
	2009	2010	2011	2012	2013
Reihenendhäuser/ Doppelhaushälften	19	27	16	14	21
Reihenmittelhäuser	5	5	3	5	10
Einzelhäuser	0	0	0	0	0

Preisentwicklung

Reihenendhäuser / Doppelhaushälften

Grundsätzlich werden nur Kauffälle mit einer Grundstücksgröße zwischen 250m² und 500m² ausgewertet.

Abb. 21

Jahr	2010	2011	2012	2013
Anzahl d. ausgewerteten Verträge	15	12	4	k.A.
durchschnittl. €/m ² Wohnfläche	1.820	1.820	1.880	k.A.
durchschnittl. Wohnfläche in m ²	116	127	118	k.A.
durchschnittl. Gesamtpreis in T €	211	231	222	k.A.

Bei den aufgeführten Durchschnittspreisen handelt es sich um Mischpreise unterkellert/nicht unterkellert.

Reihenmittelhäuser

Ausgewertet wurden Kauffälle mit einer Grundstücksgröße zwischen 150m² und 300m².

Abb. 22

Jahr	2010	2011	2012	2013
Anzahl d. ausgewerteten Verträge	k.A.	3	4	k.A.
durchschnittl. €/m ² Wohnfläche	k.A.	2.085	2.264	k.A.
durchschnittl. Wohnfläche in m ²	k.A.	107	105	k.A.
durchschnittl. Gesamtpreis in T €	k.A.	223	238	k.A.

6.1.2 Zweitverkäufe

Umsatzentwicklung

Im Geschäftsjahr 2013 wurden der Geschäftsstelle 236 Kauffälle mitgeteilt. Dies entspricht einem Umsatzzuwachs von 11%. Dieses Umsatzniveau wurde letztmalig 1993 erreicht. Bei 161 Kauffällen (68%) handelte es sich um Reihen- bzw. Doppelhausbebauungen sowie ¼ Anteile an Wohnhäusern.

Abb.23

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Anzahl	141 6%	147 4%	168 14%	164 -2%	177 8%	212 20%	236 11%
Preisumsatz (Mio. €)	22,4 -1%	23,2 4%	26,2 13%	26,1 0%	29,9 15%	38,4 28%	41,1 7%
Flächenumsatz (Tm²)	68,3 -3%	69,8 2%	90,6 30%	102,2 13%	99,0 -3%	132,7 34%	120,3 -9%

6.1.3 Differenzierung nach Kaufpreishöhe in Tsd. € (Erst- und Zweitverkäufe)

Abb. 24

bis	50	75	100	125	150	200	250	300	350	400	450	500	>500
2007	1	8	20	20	21	43	25	9	5	0	0	0	0
2008	0	14	9	19	34	51	23	10	2	0	0	0	0
2009	3	12	25	15	34	56	31	11	2	3	0	0	0
2010	6	8	19	21	31	50	48	9	2	1	0	0	1
2011	4	13	12	21	29	59	32	17	5	4	0	0	0
2012	2	10	20	15	37	74	38	19	8	2	4	0	2
2013	5	26	22	27	36	65	48	23	8	3	1	0	3

Preisniveau für Neubauten und Zweitverkäufe

Aufgrund der tlw. geringen Anzahl ausgewerteter Kauffälle in den einzelnen Baujahrsklassen ist eine relativ gesicherte Aussage nicht in allen Sparten gewährleistet.

In den ermittelten Wohnflächen sind Terrassenflächen grundsätzlich zu ¼ berücksichtigt.

Abb. 25

	Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücks- fläche [m²]	Ø Wohnfläche [m²]	Ø Preis/m² - Wohnfläche [EURO/m²]	Ø Gesamt- kaufpreis [EURO]
freistehende 1- und 2- Familienhäuser	Neubau	0	-	-	-	-
	1995-2011	22	525	159	1.915	304.000
	1975-1994	11	574	164	1.620	266.000
	1950-1974	12	663	173	1.390	240.000
	1920- 1949	3	520	200	915	183.000
	bis 1919	k.A.	-	-	-	-
Reihenendhäuser und Doppelhaushälften	Neubau	k.A.	-	-	-	-
	1995-2011	13	338	130	1.854	241.000
	1975-1994	6	351	116	1.754	203.000
	1950-1974	8	406	109	1.322	144.000
	bis 1949	8	405	109	1.188	129.000
Reihenmittelhäuser	Neubau	k.A.	-	-	-	-
	1995-2011	k.A.	-	-	-	-
	1975-1994	7	240	137	1.427	195.000
	1950-1974	5	234	112	1.099	123.000
	bis 1949	3	204	95	1.274	121.000

Bei den ausgewerteten Kauffällen handelt es sich um Objekte ohne Bauschäden. Die Kaufpreise wurden entsprechend bereinigt. Bei der Ermittlung der Durchschnittspreise für Neubauten werden die baulichen Außenanlagen sowie sonstigen Anlagen nicht gesondert berücksichtigt.

Preisentwicklung

Bei den Neubauten und Zweitverkäufen ist die Preisentwicklung in Bezug auf den Preis pro m² Wohnfläche uneinheitlich.

Abb. 26

		Auswertezeitraum €/m ² Wohnfläche	
		2012	2013
frei stehende 1- und 2- Familienhäuser, 350m²-800m² Grundstück	Neubauten	k.A.	k.A.
	1995 - 2011	2.228	1.915
	Ø Baujahr	2001 (5)	1999 (6)
	1975 - 1994	1.592	1.620
	Ø Baujahr	1980 (5)	1981 (11)
	1950 - 1974	1.429	1.390
	Ø Baujahr	1965 (7)	1961 (12)
	1920 - 1949	k.A.	915
	Ø Baujahr		1935 (3)
	bis 1919	k.A.	k.A.
	Ø Baujahr		

		Auswertezeitraum €/m ² Wohnfläche	
		2012	2013
Reihenendhs. bzw. Doppelhaushälften, 250m²-500m² Grundstück	Neubauten	1.880 (4)	k.A.
	1995 - 2011	1.707	1.854
	Ø Baujahr	2003 (10)	2003 (13)
	1975 - 1994	1.638	1.754
	Ø Baujahr	1984 (13)	1985 (6)
	1950 - 1974	1.411	1.322
	Ø Baujahr	1961(5)	1956 (8)
	bis 1949	1.343	1.188
	Ø Baujahr	1918 (10)	1928 (8)

		Auswertezeitraum €/m ² Wohnfläche	
		2012	2013
Reihenmittelhäuser, 150m²-300m² Grundstück	Neubauten	2264 (4)	k.A.
	1995 - 2011	1.687	k.A.
	Ø Baujahr	2002 (2)	
	1975 - 1994	1.433	1.427
	Ø Baujahr	1982 (6)	1985 (7)
	1950 - 1974	1.462	1.099
	Ø Baujahr	1964 (6)	1961 (5)
	bis 1949	1.013	1.274
	Ø Baujahr	1911 (2)	1936 (3)

() = Anzahl der Kauffälle

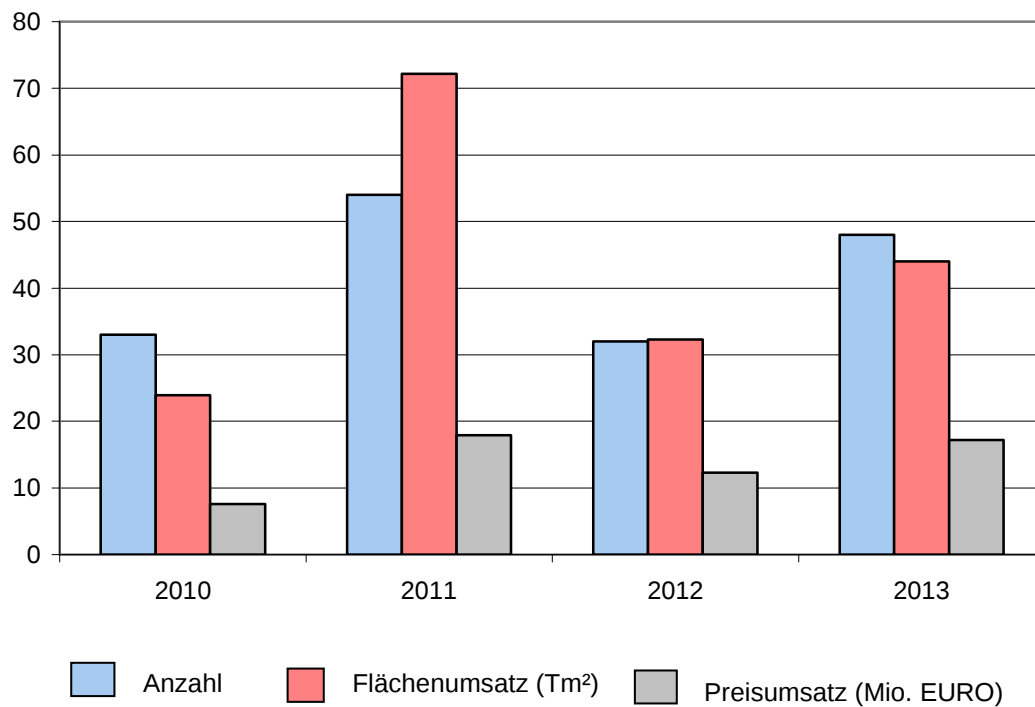
6.2 Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäuser

Umsatzentwicklung

Abb. 27

	2010	2011	2012	2013
Anzahl	33	54	32	48
Flächenumsatz(Tm²)	23,9	72,2	32,3	44,0
Preisumsatz (Mio. €)	7,6	17,9	12,3	17,2

Abb. 28



6.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

Der Geschäftsstelle wurden im Berichtsjahr 2013 3 Kauffälle über Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser mit einem Preisumsatz von 4,4Mio. EURO mitgeteilt.

6.4 Gewerbe- und Industrieobjekte

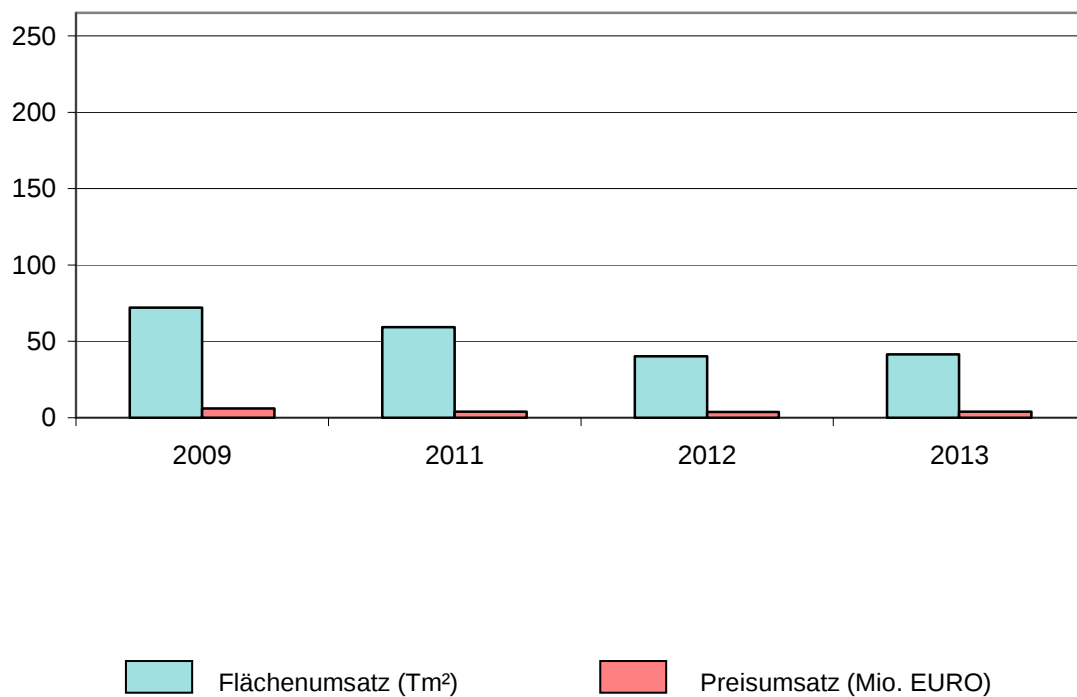
Umsatzentwicklung

Im Geschäftsjahr 2013 wurden der Geschäftsstelle 10 Kaufverträge zugestellt.

Abb. 29

	2010	2011	2012	2013
Anzahl	5	9	7	10
Flächenumsatz(Tm²)	28,3	59,4	40,2	41,5
Preisumsatz (Mio. €)	1,7	3,9	3,8	4,0

Abb. 30



6.5 Sonstige bebaute Grundstücke

In dieser Grundstücksgruppe sind bis auf Erbbaurechte alle sonstigen bebauten Grundstücke (z.B. Garagen, Freizeiteinrichtungen u.a.) erfasst.

Die Geschäftsstelle verzeichnete im abgelaufenen Geschäftsjahr 21 Kauffälle.

Abb. 31

	2010	2011	2012	2013
Anzahl	13	30	23	21
Flächenumsatz(Tm²)	11,7	99,8	18,7	42,5
Preisumsatz (Mio. €)	0,7	33,4	3,8	5,5

6.6 Erbbaurechte

Hier werden Erbbaurechtsveräußerungen ohne Differenzierung nach der jeweiligen Nutzung registriert. Die Umsätze sind sehr starken Schwankungen unterlegen.

Abb. 32

	2010	2011	2012	2013
Anzahl	24	32	21	21
Flächenumsatz(Tm²)	8	24,6	8,5	13,9
Preisumsatz (Mio. €)	2,7	5,4	2,3	1,9

7. Wohnungs- und Teileigentum

7.1 Wohnungseigentum

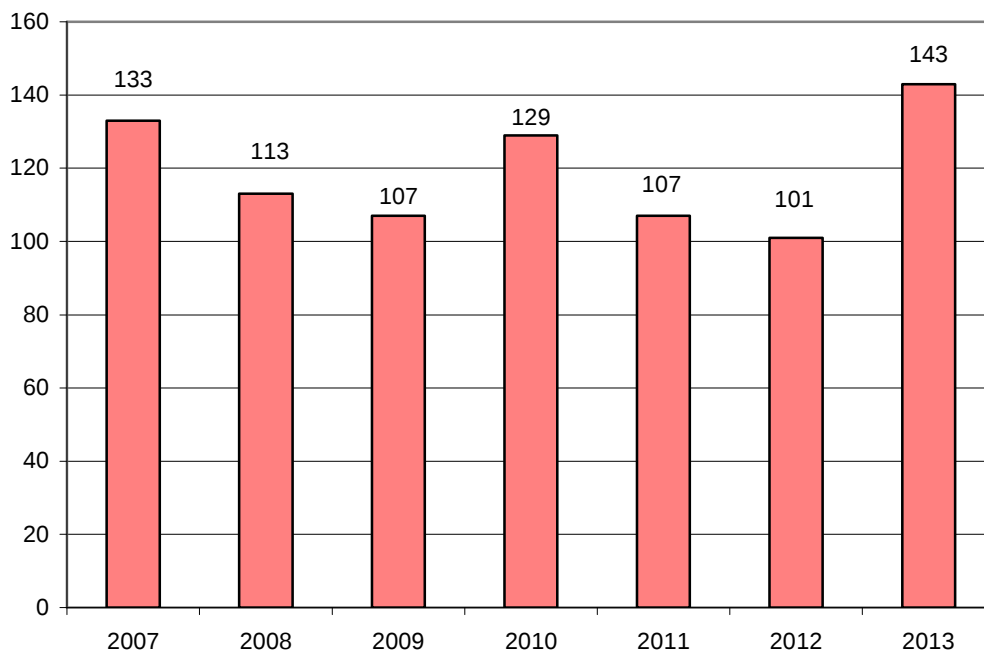
Umsätze

Die Anzahl der veräußerten Wohnungen stieg um 42% auf 143, der Geldumsatz stieg um 72% auf 17,2 Mio. EURO.

Abb. 33

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Gesamtumsatz (Mio.€)	13,7 -17%	10,1 -26%	9,2 -9%	12,9 40%	9,7 -25%	10,0 3%	17,2 72%
Anzahl der Wohnungen	133 -11%	113 -15%	107 -5%	129 21%	107 -17%	101 -6%	143 42%

Abb. 34



Differenzierung nach Erst- und Zweitverkauf

Abb. 35

Art	Anzahl						
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Erstverkauf	15	7	6	6	0	2	24
Zweitverkauf o. Umwandlung	112	94	91	116	102	93	115
Zwangsversteig.	6	12	10	7	5	6	4
insgesamt	133	113	107	129	107	101	143

Preisentwicklung / Preisniveau

Die folgenden gesondert ausgewerteten Kauffälle sind nach Altersklassen strukturiert. Garagen und Stellplätze sind bei der Ermittlung des durchschnittlichen Preises pro m² Wohnfläche außer Betracht geblieben. Beim Erstverkauf handelt es sich um neu errichtetes Wohnungseigentum.

Wie die folgende Abbildung 36 auf der folgenden Seite verdeutlicht, ist die Preisentwicklung je nach Baujahrsklasse unterschiedlich.

Abb. 36

Art \ Jahr	€/m ² (Anzahl)					Ø Wohnfläche (m ²)				
	2009	2010	2011	2012	2013	2009	2010	2011	2012	2013
Erstverkauf (Neubau)	-	2.170 (4)	-	-	2.595 (23)	-	84	-	-	82
Zweitver- kauf bzw. Umwandl. 2000 - 2011	1.965 (10)	1.680 (14)	1.610 (6)	1.445 (10)	1.580 (7)	84	81	72	96	84
1990 - 1999	1.335 (8)	1.295 (21)	1.350 (13)	1.425 (28)	1.430 (25)	80	82	82	78	77
1980 - 1989	1.080 (5)	1.105 (13)	1.125 (9)	1.010 (6)	1.300 (9)	85	94	72	77	98
1970 - 1979	760 (12)	825 (20)	820 (26)	950 (14)	910 (24)	81	81	76	73	83
1960 - 1969	1.030 (6)	1.005 (7)	735 (5)	905 (7)	1.070 (6)	82	72	65	69	80
1950 - 1959	825 (7)	1.110 (6)	1.145* (2)	715 (6)	-	77	82	88	80	-
1920 - 1949	-	-	1.215* (2)	985* (2)	-	-	-	96	91	-
vor 1920	-	-	810* (4)	-	-	-	-	91	-	-

* aufgrund des geringen Datenmaterials nur als Näherungswert anzusehen

7.2 Teileigentum

Der Geschäftsstelle wurde im Berichtsjahr 2013 6 Kauffälle über Teileigentum mit einem Preisumsatz von 0,96 Mio. EURO mitgeteilt.

8. Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Der Gutachterausschuss ermittelt bis zum 15. Februar jeden Jahres bezogen auf den Stichtag 01.01. die Bodenrichtwerte. Gesetzliche Grundlage dafür ist der § 196 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (Gutachterausschussverordnung NW, GAVO NW).

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche und ist ein durchschnittlicher Lagewert für den Boden innerhalb eines Gebietes (Bodenrichtwertzone), das nach seinem Entwicklungszustand sowie nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmende Verhältnisse aufweist. Die Bodenrichtwerte werden in digitaler Form auf der Grundlage der Geobasisdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltungen erfasst und dargestellt.

Die Bodenrichtwertpräsentation ist im Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS) des Landes Nordrhein-Westfalen unter www.boris.nrw.de einsehbar. Interessenten können Ausschnitte daraus entgeltlich erwerben. Mündliche Auskünfte können während der Dienststunden in der Geschäftsstelle, Technisches Rathaus, 2.Etage, Zimmer 203, gebührenfrei erteilt werden.

8.2 Bodenrichtwerte für Bauland

Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss durch Auswertung der Kaufpreissammlung ermittelt. Dabei werden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zustande gekommen sind. Abweichungen des einzelnen Grundstückes in den wertbestimmenden Eigenschaften wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand etc. begründen Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Verkehrswerte unbebauter wie bebauter Grundstücke können daher im Einzelfall nur durch Gutachten ermittelt werden, die von sachkundigen und erfahrenen Gutachtern erstellt werden.

8.2.1 Auszug aus der Bodenrichtwertpräsentation

Der Gutachterausschuss für
Grundstückswerte in der Stadt Lünen



Gutachterausschuss in der
Stadt Lünen
Willy-Brandt-Platz 5
44532 Lünen

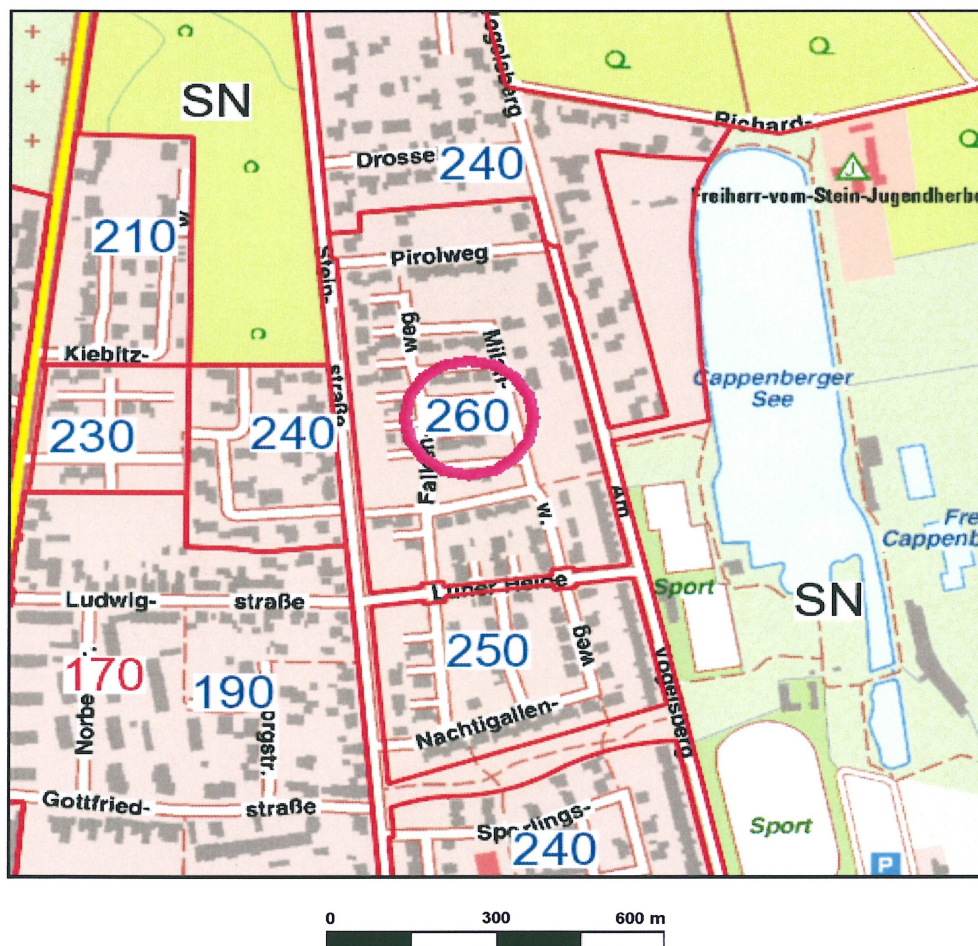
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in
der Stadt Lünen
Willy-Brandt-Platz 5
44532 Lünen
gutachterausschuss@luenen.de

Ausgabe aus BORISplus.NRW, Stichtag 01.01.2013

Diese Ausgabe ist gebührenpflichtig und kostet 6,00 €. Sie unterliegt den von Ihnen anerkannten Nutzungsbedingungen.

Wenn der Ausdruck durch einen Gutachterausschuss erstellt wurde, kostet er 8,00 €.

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Lünen



Ausgabe gefertigt am 10.01.2014 aus BORISplus.NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses
zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

- 1 -

Grundstücksmarktbericht für die Stadt Lünen 2014



Erläuterungen zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Lünen
Gemarkungsname	AltLünen
Ortsteil	NordLünen
Bodenrichtwertnummer	418
Bodenrichtwert	260 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2013
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beschreibende Merkmale	
Basiskarte - Bezeichnung	DGK
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	ebfrei nach BauGB
Nutzungsart	W
Geschosszahl	II
Tiefe	30 m

Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten

Der Bodenrichtwert (siehe § 196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten wurden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs.1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf alllastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalbereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten, Boden- und Grundwasserverhältnisse sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Die Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosszahl, Baulandtiefe, Grundstücksfläche, spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält. Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück. Das Lagerelement des jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert.

Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen. Abweichungen des einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert. Diese können aus Umrechnungsvorschriften des jeweiligen Gutachterausschusses abgeleitet werden. Sie werden jedem Bodenrichtwertausdruck beigelegt.

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

Ansprüche gegenüber Genehmigungsbehörden z.B. Bauplanungs-, Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Eigenschaften abgeleitet werden.

Bodenrichtwerte für Bauland

Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabenfrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §§ 127 und 135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen.

Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland

Ausgabe gefertigt am 10.01.2014 aus BORISplus.NRW

Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen



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

Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

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

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

Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische forstwirtschaftliche Nutzflächen in Wäldern, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur forstwirtschaftlichen oder Erholungszwecken dienen werden. Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich i.d.R. auf den Wertanteil des Waldbodens ohne Aufwuchs. Es können aber auch Bodenrichtwerte einschließlich Aufwuchs veröffentlicht werden. Diese sind mit einem entsprechenden Hinweis gekennzeichnet.

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

Sonderfälle

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

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



Örtliche Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte

Bodenrichtwertdefinitionen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Lünen hat die Bodenrichtwerte sowie Bodenrichtwertzonen zum **Stichtag 01.01.2013** ermittelt. Die Bodenrichtwertpräsentation beinhaltet Bodenrichtwerte für baureife und bebaute Grundstücke sowie für land- und forstwirtschaftliche Flächen.

Die Bodenrichtwerte für das Gebiet der Stadt Lünen wurden auf der Basis der Amtlichen Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1:5000 beschlossen. Der aktuelle Planungszustand innerhalb der Zonen ist grundsätzlich bei der Stadtplanung zu erfragen. Die in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten ausgewiesenen Bodenrichtwerte beziehen sich auf den Planungszustand nach Abschluss der Maßnahmen. In Gewerbegebieten mit unterschiedlichen Geschossflächenzahlen (GFZ) wurde die mittlere GFZ als Attribut ausgewählt. Die ausgewiesenen Bodenrichtwerte gelten für die gesamte Spanne.

Bodenrichtwerte für baureife und bebaute Grundstücke

Ergänzende Grundstücksart		Bodenrichtwert [€/m²] Art / Anzahl der Geschosse / Grundstückstiefe /GRZ /BMZ
Individuelle Wohnbebauung		180
EH	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	W I-II 40
DHH, REH	Doppelhaushälfte, Reihendachhaus	W I-II 35
RMH	Reihenmittelhaus	W I-II 35
Misch- oder mehrgeschossige Bebauung		180
W	Wohnbaufläche	W II-IV 40
M	gemischte Baufläche	M II-IV 40
MK	Kerngebiet	MK II-IV 40
Gewerbliche Bauflächen		55
G	Gewerbe	G 0,8 (GRZ)
GI	Industrie	GI 9,0 (BMZ)
Sonstige Sondergebiete gem. § 11BauNVO		100
SO	Sonstige Sondergebiete	SO 0,8 (GRZ)
Bebaute Flächen im Außenbereich		100
W	Wohnbaufläche - ASB	W I-II 40 ASB

8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte)

Entsprechend § 13 der Gutachterausschussverordnung beschließt der Gutachterausschuss jährlich gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte. Diese Werte dienen der Erstellung landesweiter Bodenrichtwertübersichten und sind der jeweils zuständigen Bezirksregierung vorzulegen.

Hierbei handelt es sich nur um Orientierungswerte. Diese sind nicht geeignet, die Bodenrichtwerte zu ersetzen. Die gebietstypischen Übersichten für den Bereich Lünen sind tabellarisch in der Abb. 37 zusammengefasst.

Abb. 37

Baureife Grundstücke für individuellen Wohnungsbau	gute Lage [€/m²] erschließungs- beitragsfrei	mittlere Lage [€/m²] erschließungs- beitragsfrei	mäßige Lage [€/m²] erschließungs- beitragsfrei
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	240	175	140
Doppelhaushälften und Reihenednhäuser	220	160	135
Reihenmittelhäuser	-	-	-
Baureife Grundstücke für Geschosswohnungsbau			
Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit gewerbl. Anteil bis 20% des Rohertrages	170	150	135
Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit gewerbl. Anteil über 20% bis 80% des Rohertrages	245	185	140
Eigentumswohnungen	-	-	-
Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung			
Klassisches Gewerbe (ohne tertiäre Nutzung)	-	-	-
Gewerbliche Bauflächen mit überwiegend tertiärer Nutzung (Handel, Büro, etc.)	60	40	-

9. Erforderliche Daten

Nach § 9 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ermittelt der Gutachterausschuss die für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung auf der Grundlage einer ausreichenden Zahl geeigneter Kaufpreise unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse.

Der Gutachterausschuss in der Stadt Lünen hat hierzu Bodenpreisindexreihen für Ein- bzw. Zweifamilienhausgrundstücke, Liegenschaftszinssätze sowie Marktanpassungsfaktoren zur Erzielung marktkonformer Ergebnisse bei Verkehrswertermittlungen nach dem Sachwertverfahren ermittelt.

9.1 Unbebaute Grundstücke

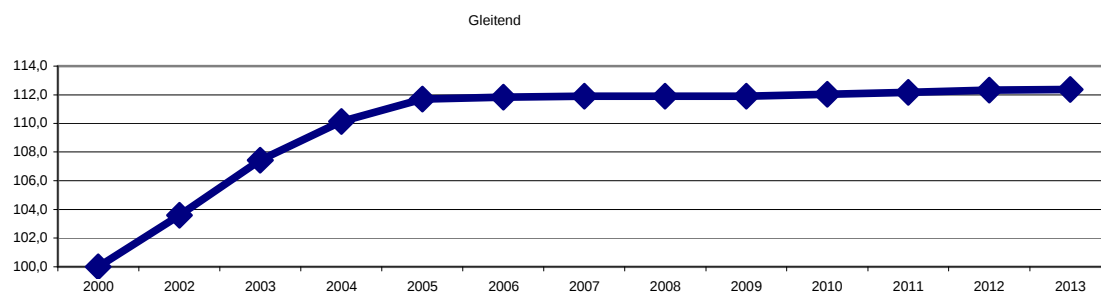
9.1.1 Bodenpreisindexreihe für Wohnbauflächen (abgeleitet aus den Bodenrichtwerten)

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sollen nach § 11 ImmoWertV mit Indexreihen erfasst werden. Bodenpreisindexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Bodenpreise eines Erhebungszeitraumes zu den Bodenpreisen eines Basiszeitraumes mit der Indexzahl 100 ergeben. Untersuchungsgrundlage sind geeignete Baulandpreise für Ein- bzw. Zweifamilienhäuser inkl. Erschließungskosten, die auf das zugehörige Bodenrichtwertgrundstück abgestellt werden um sie zu normieren und mit den Bodenrichtwerten vergleichbar zu machen. Diese normierten Kaufpreise dienen der Ableitung der Bodenrichtwerte. Der Gutachterausschuss hat beschlossen, die Bodenpreisindexreihe für Wohnbauflächen im Grundstücksmarktbericht 2008 erstmals aus den Bodenrichtwerten abzuleiten. Als Basisjahr wurde das Jahr 2000 (Stichtag 31.12.2000) = 100 gewählt.

Abb. 38

	2000	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Gleitend	100,0	103,6	107,4	110,1	111,7	111,8	111,9	111,9	111,9	112,0	112,2	112,3	112,4
%	100,0	103,6	107,2	111,5	111,7	111,9	111,9	111,9	111,9	111,9	112,3	112,3	112,4

Abb. 39



9.2 Bebaute Grundstücke

9.2.1 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

Für die Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren ist der **Liegenschaftszinssatz** von großer Bedeutung. Der Liegenschaftszinssatz wird als der Zinssatz definiert, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften in der Regel verzinst wird, d.h. er stellt ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Der Liegenschaftszinssatz liegt im allgemeinen unter dem Zinssatz des Kapitalmarktes, da bei Kapitalanlagen in Liegenschaften von einer langfristigen Bindung und einer größeren Sicherheit des Kapitals ausgegangen werden kann. Für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze wurde das Ertragswertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen angewendet. Es wurden nur **Weiterverkäufe** und **Objekte ohne Bauschäden** berücksichtigt. Die Kaufpreise wurden ggf. unter Berücksichtigung der Bauschäden (ohne Altersabschreibung) bereinigt. Die Mietansätze orientieren sich **ausschließlich** an dem aktuellen Mietwertspiegel der Stadt Lünen für nicht preisgebundene (freifinanzierte) Wohnungen.

Grundsätze für die Ermittlung der Liegenschaftszinsen

- Basiswert für die Mietansätze ist der Mittelwert des gültigen Mietwertspiegels für nicht preisgebundene (frei finanzierte) Wohnungen in Lünen
- Bei Ein-(10%) bis Zweifamilienhäusern (5% für EG-Wohnung)) erfolgen pauschale Zuschläge
- Entgegen den Ausweisungen des Mietwertspiegels wird entsprechend den Vorschlägen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA) bei Einfamilienhäusern der Mietansatz um 1% je 10m² Übergröße (max. 10%) reduziert.
- Bewirtschaftungskosten werden nach der II. Berechnungsverordnung in Ansatz gebracht
- Gesamtnutzungsdauer je nach Ausstattung 70 – 90 Jahre
- Restnutzungsdauer mindestens 25 Jahre
- Die Grundflächen von Balkonen, Terrassen etc. werden zu ¼ angerechnet
- Mietansätze für Nebengebäude (Garagen etc.) sind zu berücksichtigen

Gemäß Vorschlag der AGVGA wurden die Liegenschaftszinssätze ab 2013 aus dem Kaufpreismaterial der letzten beiden Geschäftsjahre ermittelt. Aufgrund des geringen Datenmaterials wurden in den Bereichen „Dreifamilienhäuser“, „Mehrfamilienhäuser“ und „gemischt genutzte Grundstücke“ die Jahrgänge 2009 bis 2013 zusammen gefasst.

Die Ermittlung von **Rohertagsfaktoren** ist für eine überschlägige Wertermittlung auf der Basis des Rohertrags von Bedeutung. Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück.

Abb. 40

Grundstücksart	Rohertrags- faktoren	Liegenschafts- zinssatz in % Lünen			Lieg.Zins % Stadt Unna 2013
		2011	2012	2013	
Wohnungseigentum selbstgenutzt Verkaufsfälle	9 - 22	4,9 40	4,5 40	4,5 96	3,4
Wohnungseigentum vermietet Verkaufsfälle	12 - 18	5,2 5	5,0 7	5,1 9	3,9
Ein- bis Zweifamilienhaus- grundstücke (Rohertrag 6.000€ - 12.000€) Verkaufsfälle	14 - 30	2,1 - 3,8 59	1,8 - 3,1 58	1,9 - 3,5 121	3,3
Dreifamilienhäuser Auswertung 2009 - 2013 Verkaufsfälle	13 - 23	3,6 10	3,7 11	3,6 11	4,0
Mehrfamilienhäuser (inkl. ge- werblichem Anteil bis 20%) Auswertung 2009 - 2013 Verkaufsfälle	8 - 14	5,8 21	5,9 23	5,5 30	5,4
Gemischt gen. Grundstücke mit über 20% gewerblichem Mietanteil Auswertung 2009 - 2013 Verkaufsfälle	7 - 12	6,8 7	7,4* 7	7,1 10	6,1

* aufgrund des geringen Datenmaterials nur als Näherungswert anzusehen

9.2.2 Marktanpassungsfaktoren

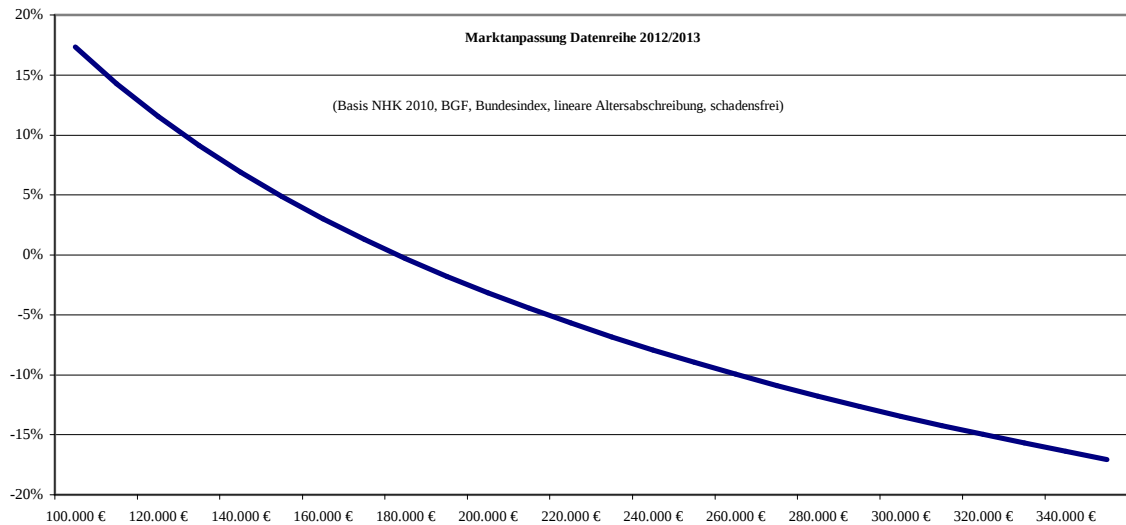
Um den Kaufpreis (Verkehrswert) eines bebauten Grundstückes zu ermitteln, das normalerweise nicht unter Renditegesichtspunkten gehandelt wird, wird in der Regel das Sachwertverfahren angewendet. Das Sachwertverfahren besteht aus der Summe von Bodenwert, Herstellungswert der Gebäude, abzüglich Wertminderung wegen Alters etc..

Zur Anpassung des Sachwertes an den Verkehrswert wird ein Marktanpassungsfaktor errechnet. Dieser Faktor wird im wesentlichen von der Höhe des Sachwertes bestimmt. Bei höheren Objektwerten ist der Sachwert in der Regel auf dem Markt nicht mehr erzielbar. Mit zunehmendem Wert vergrößert sich im allgemeinen auch der Abschlag. Umgekehrt kann bei geringeren Sachwerten ein höherer Kaufpreis erzielt werden.

Die in der Abbildung 41 dargestellte Sachwert / Kaufpreiskurve, ermittelt aus der **Datenreihe 2012/2013** gibt einen Überblick über die Lage auf dem Grundstücksmarkt in Lünen ohne Berücksichtigung individueller Merkmale. Die Ermittlung der Marktanpassungsfaktoren erfolgte in Anlehnung an das Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen. Dem Modell zur Ermittlung der Marktanpassungsfaktoren liegen folgende Parameter zu Grunde:

- *Zweitverkäufe, Neubauten werden nicht berücksichtigt*
- *Bodenwert gemäß Bodenrichtwertpräsentation BORISplus.nrw.de*
- *Normalherstellungskosten NHK 2010*
- *Gesamtnutzungsdauer je nach Ausstattung 70 – 90 Jahre*
- *Restnutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter – ggf. modifiziert durch Modernisierungsmaßnahmen*
- *Lineare Altersabschreibung*
- *Zeitwert für Garagen*
- *Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen 4% des Hauptgebäudezeitsachwertes*
- *Wertansatz für Gas-, Wasser- und Stromanschluss Neuwert, Kanalanschluss Zeitwert*
- *Objekte ohne Bauschäden, ggf. Kaufpreisbereinigung unter Berücksichtigung der Bauschäden (ohne Altersabschreibung)*
- *Kaufpreisbereinigung bei besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen*

Abb. 41



Auswertung - Daten 2012/2013 NHK 2010

Verbesserungen (lineare Abschreibung, Ausreißerausschluss)

WFAkuk

Gleichung:

Sachwert	empirischer KP	Abweichung
100.000 €	117.330 €	17%
110.000 €	125.702 €	14%
120.000 €	133.865 €	12%
130.000 €	141.842 €	9%
140.000 €	149.651 €	7%
150.000 €	157.306 €	5%
160.000 €	164.822 €	3%
170.000 €	172.208 €	1%
180.000 €	179.475 €	0%
190.000 €	186.631 €	-2%
200.000 €	193.683 €	-3%
210.000 €	200.639 €	-4%
220.000 €	207.503 €	-6%
230.000 €	214.282 €	-7%
240.000 €	220.979 €	-8%
250.000 €	227.599 €	-9%
260.000 €	234.147 €	-10%
270.000 €	240.625 €	-11%
280.000 €	247.037 €	-12%
290.000 €	253.386 €	-13%
300.000 €	259.675 €	-13%
310.000 €	265.905 €	-14%
320.000 €	272.081 €	-15%
330.000 €	278.203 €	-16%
340.000 €	284.274 €	-16%
350.000 €	290.296 €	-17%

9.3 Erbbaurecht

9.3.1 Erbbauzinssätze

Durch die WertR 06 wurde die Berechnung des Erbbauzinssatzes im Berichtsjahr 2006 erstmals auf erschließungsbeitragsfreie Bodenwerte umgestellt. Dadurch vermindert sich der Erbbauzinssatz im Vergleich zum Jahr 2005!

Nach der Analyse der Kaufpreissammlung wird das Verhältnis erschließungsbeitragsfreier Bodenwert zu Erbbauzins im Jahre 2013 für Wohnbauflächen mit durchschnittlich 2,5 % angegeben, wobei die Absolutwerte zwischen 4,00 €/m² und 5,50 €/m² lagen. Berechnungsgrundlage ist das Datenmaterial aus den Jahren 2011 bis 2013.

Abb. 42

Jahr	Erbbauzins [%]		
	Stadt Lünen	Kreis Unna	Stadt Unna
1997*	3,0	3 - 4	3,0
1998*	3,5	2,5 – 3,5	3,0
1999*	3,5	2,5 – 3,5	3,0
2000*	3,5	2,5 – 3,5	3,0
2001*	3,5 – 4,0	2,5 – 3,5	3,0
2002*	3,5 – 4,0	2,5 – 3,5	3,5
2003*	3,5 - 4,0	2,5 – 3,0	3,5
2004*	3,5 – 4,0	2,5 – 3,5	3,5
2005*	3,0 – 3,5	2,5 – 3,5	4,5
2006	2,5 – 3,0	2,5 – 3,5**	3,2
2007	2,4	2,5 – 3,5**	3,1
2008	2,2	2,5 – 3,5**	2,9
2009	2,3	2,5 – 3,5**	2,8
2010	2,2	2,5 – 3,5**	2,8
2011	2,3	2,5 – 3,5**	2,8
2012	2,4	2,5 – 3,5**	2,7
2013	2,5	2,5 – 3,5**	2,7

* Erbbauzinsen beziehen sich bis 2005 auf erschließungsbeitragspflichtige Bodenwerte

** die ermittelten Erbbauzinsen des Kreises Unna beziehen sich auch nach 2005 auf erschließungsbeitragspflichtige Bodenwerte

9.3.2 Marktanpassungsfaktoren

Der Wert eines Erbbaurechtes setzt sich zusammen aus einem Bodenwertanteil und dem Gebäudewertanteil. Dieser so ermittelte finanzmathematische Wert des Erbbaurechtes ist der Marktlage anzupassen. Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ist deshalb ein Marktanpassungsfaktor anzuwenden.

Zur Ermittlung der Marktanpassungsfaktoren hat der Gutachterausschuss Kaufverträge von bestehenden Erbbaurechten des individuellen Wohnungsbaus (Ein- bzw. Zweifamilienhäuser) ausgewertet. Es wurden 28 Kaufverträge aus den Jahren 2005 bis 2013 ausgewertet. Den Kaufpreisen wurde der finanzmathematische Wert nach der WertR 2006 gegenübergestellt:

$$\text{Marktanpassungsfaktor} = \text{Kaufpreis} / \text{Finanzmathematischer Wert}$$

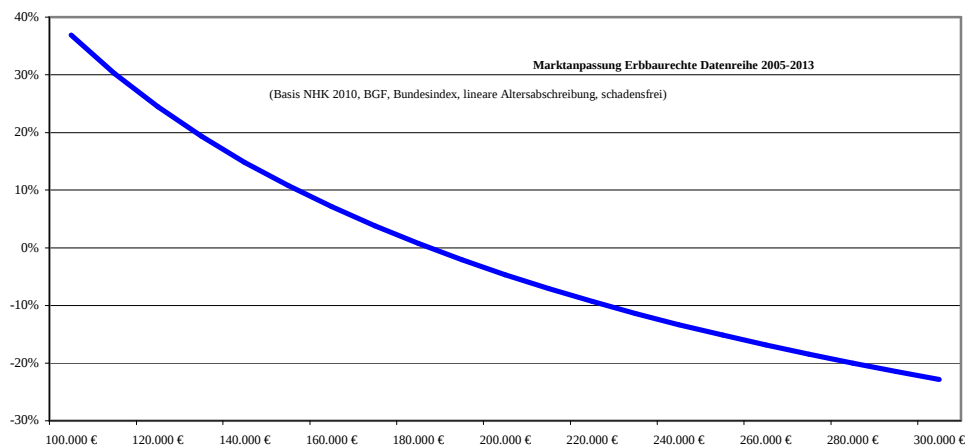
Bei der Ableitung der Faktoren werden folgende Ansätze zu Grunde gelegt:

- Bodenwertanteil
 - Bodenwert aus Bodenrichtwerten
 - Die Höhe des erzielbaren Erbbauzinses
 - Den angemessenen Erbbauzinssatz
 - Die Restlaufzeit des Erbbaurechtes gemäß Vertrag
 - Die Kapitalisierung mit dem für das Stadtgebiet Lünen üblichen Erbbauzins
- Gebäudewert gemäß Sachwertverfahren (Wert der baulichen und sonstigen Anlagen) ohne Berücksichtigung von Baumängeln und Bauschäden
- Kaufpreis gemäß Kaufvertrag, normiert auf ein schadensfreies Objekt

Der finanzmathematische Bodenwertanteil des Erbbaugrundstückes errechnet sich aus der Differenz zwischen dem erzielbaren Erbbauzins und dem angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodenwertes des unbelasteten Grundstückes. Diese Differenz ist mit Hilfe des Rentenbarwertfaktors (Vervielfältiger) auf die Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages zu kapitalisieren.

Die in der Abbildung 43 dargestellte Sachwert / Kaufpreiskurve, ermittelt aus den **Datenreihen 2005 - 2013**, gibt einen Überblick über die Lage auf dem Grundstücksmarkt in Lünen ohne Berücksichtigung individueller Merkmale. Aufgrund des geringen Datenmaterials ist diese Kurve nur näherungsweise zu verwenden.

Abb. 43



9.3.3 Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte

Der Verkehrswert eines Erbbaurechtes lässt sich überschlägig durch Anwendung eines Vergleichsfaktors für das Erbbaurecht auf den Wert des unbelasteten bebauten Grundstücks ermitteln.

Zur Ermittlung der Vergleichsfaktoren hat der Gutachterausschuss 28 Kaufverträge von bestehenden Erbbaurechten des individuellen Wohnungsbaus (Ein- bzw. Zweifamilienhäuser) aus den Jahren 2005 bis 2013 ausgewertet. Den Kaufpreisen wurden die Sachwerte (Summe aus unbelastetem Bodenwert und baulichen bzw. sonstigen Anlagen) gemäß WertR 2006 gegenübergestellt:

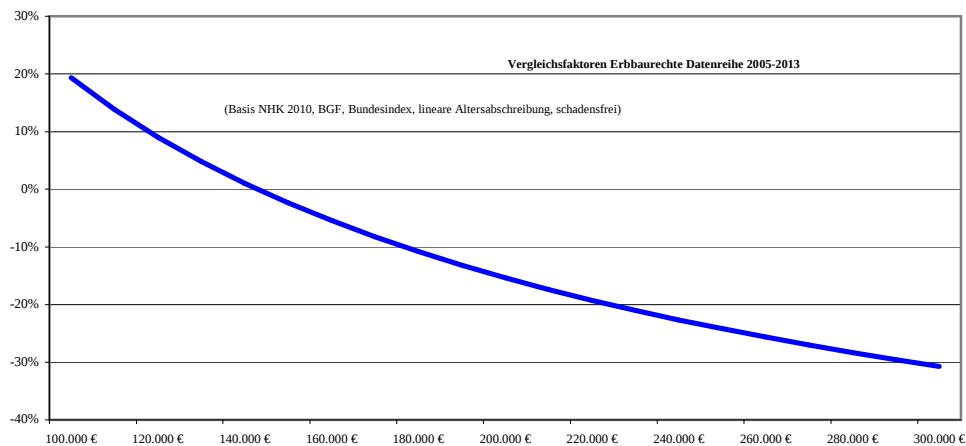
$$\text{Vergleichsfaktor} = \text{Kaufpreis} / \text{Sachwert}$$

Bei der Ableitung der Faktoren werden folgende Ansätze zu Grunde gelegt:

- Bodenwert aus Bodenrichtwert
- Gebäudewert gemäß Sachwertverfahren (Wert der baulichen und sonstigen Anlagen) ohne Berücksichtigung von Baumängeln und Bauschäden
- Kaufpreis gemäß Kaufvertrag, normiert auf ein schadensfreies Objekt

Die in der Abbildung 44 dargestellte Sachwert / Kaufpreiskurve, ermittelt aus den **Datenreihen 2005 - 2013**, gibt einen Überblick über die Lage auf dem Grundstücksmarkt in Lünen ohne Berücksichtigung individueller Merkmale. Aufgrund des geringen Datenmaterials ist diese Kurve nur näherungsweise zu verwenden.

Abb. 44



9.3.4 Marktanpassung für Erbbaugrundstücke (mit Erbbaurechten belastete Grundstücke)

Entsprechend den Vorgaben der Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006) sollen Gutachterausschüsse Marktanpassungsfaktoren zur Verkehrswertermittlung von Erbbaugrundstücken ermitteln.

Zur Ermittlung der Marktanpassung hat der Gutachterausschuss in diesem Jahr erstmals Kaufverträge von bestehenden Erbbaurechten des individuellen Wohnungsbaus (Ein- bzw. Zweifamilienhäuser) ausgewertet. Bei den Käufern der Erbbaugrundstücke handelte es sich fast ausschließlich um die Erbbaurechtsnehmer der jeweiligen Grundstücke. Es wurden 19 Kaufverträge aus den Jahren 2005 bis 2013 ausgewertet. Den Kaufpreisen wurde der finanzmathematische Wert nach der WertR 2006 sowie der Bodenwert gegenübergestellt.

$$\text{Verkehrswert} = a + b \times \text{Finanzmathematischer Wert} + c \times \text{Bodenwert}$$

Bei der Ableitung der Faktoren werden folgende Ansätze zu Grunde gelegt:

- Bodenwertanteil
 - Bodenwert aus Bodenrichtwerten (ohne Belastung mit dem Erbbaurecht)
 - Abzinsungsfaktor unter Berücksichtigung der Restlaufzeit des Erbbaurechtes (gem. Vertrag) und des für das Stadtgebiet Lünen ermittelten Erbbauzinssatzes
 - Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins
 - Die Kapitalisierung mit dem für das Stadtgebiet Lünen üblichen Erbbauzins

Der finanzmathematische Bodenwertanteil des Erbbaugrundstückes errechnet sich aus der Summe des über die Restlaufzeit des Erbbaurechtes abgezinsten Bodenwertes des unbelasteten Grundstückes und den ebenfalls über diesen Zeitraum kapitalisierten erzielbaren Erbbauzinsen.

Die folgende Gleichung, ermittelt aus den **Datenreihen 2005 - 2013**, gibt einen Überblick über die Lage auf dem Grundstücksmarkt in Lünen. Aufgrund des geringen Datenmaterials ist die Gleichung nur näherungsweise zu verwenden.

$$\text{Verkehrswert} = 3.076,-\text{€} + 0,35 \times \text{Finanzmathematischer Wert} + 0,30 \times \text{Bodenwert}$$

10. Sonstige Angaben

10.1 Mitglieder des Gutachterausschusses

Vorsitzendes Mitglied:

Jörg Schulze

Stellvertretend vorsitzende und ehrenamtliche Mitglieder:

Fatih Afsin

Eva Börger

Manfred Heuer

Ehrenamtliche Mitglieder:

Helga Belitz

Torsten Bückner

Friedhelm Deuter

Reiner Heubrock

Reinhold Klein

Norbert Mackel

Thomas Scheidle

Engelbert Schrammek

Dr. Hans-Georg Tillmann

Robert Weiß

Ehrenamtliche Mitglieder der zuständigen Finanzbehörde:

Klaus-Peter Marienfeld

Horst Gerbracht

10.2 Kontaktdaten Geschäftsstelle

Zur Vorbereitung und Durchführung seiner Tätigkeiten bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle. Sie ist bei der Gebietskörperschaft eingerichtet, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet wurde.

Die Adresse der Geschäftsstelle für den Bereich Lünen lautet:

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

**- Geschäftsstelle -
Willy-Brandt-Platz 5**

44532 Lünen

Hier können interessierte Bürgerinnen und Bürger Auskünfte zum Grundstücksmarkt in Lünen erhalten und berechtigte Personen Gutachten beantragen.

Servicezeiten:

Montag bis Donnerstag	8.00 Uhr – 16.00 Uhr
Freitag	8.00 Uhr – 12.30 Uhr

Ansprechpartner:

Herr Schulze - Geschäftsführer		(02306) 104-1548
	E-Mail	gutachterausschuss@luenen.de
	Fax	(02306) 104 - 1490
Herr Gunnemann		(02306) 104 - 1548

(Technisches Rathaus), 2. Etage, Zimmer Nr. 203

10.3 Auszug aus der Gebührenordnung für die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen

Gebührentarif

7.1 Gutachten

a) Gutachten über

- den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken,
- den Verkehrswert von Rechten an Grundstücken,
- die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust und anderer Vermögensvor- und -nachteile (§ 193 Abs.2 BauGB, § 24 Abs.1 EEG NW und § 5 Abs.3 GAVO NW);
- die Ermittlung von Anfangs- oder Endwerten nach § 154 Abs.2 BauGB

7.1.1

Grundgebühr

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

a) Wert bis 1 Mio. Euro

Gebühr: 0,2 Prozent vom Wert zuzüglich 1.000 Euro

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

Gebühr: 0,1 Prozent vom Wert zuzüglich 2.000 Euro

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

Gebühr: 0,05 Prozent vom Wert zuzüglich 7.000 Euro

d) Wert über 100 Mio. Euro

Gebühr: 0,01 Prozent vom Wert zuzüglich 47.000 Euro

7.1.2

Zuschläge

Zuschläge wegen erhöhten Aufwands

- a) insgesamt bis 400 Euro, wenn Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind.
- b) insgesamt bis 800 Euro, wenn besondere wertrelevante öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Gegebenheiten (z.B. Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau, Mietrecht, Erbbau-recht) zu berücksichtigen sind.

- c) insgesamt bis 1.200 Euro, wenn Baumängel- oder –schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten aufwändig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind.
- d) insgesamt bis 1.600 Euro für sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften.

7.1.3

Abschläge

Abschläge wegen verminderten Aufwands

- a) bis 500 Euro, wenn der Ermittlung unterschiedliche Wertermittlungsstichtage zugrunde zu legen sind.
- b) bis 500 Euro je zusätzlicher Wertermittlung bei der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB ohne Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB
- c) 50 Prozent der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1, bei der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB unter Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB
- d) je Antrag bis zu 50 Prozent der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1, wenn gemeinsam bewertete Objekte verschiedener Anträge die gleichen wertbestimmenden Merkmale besitzen

Hinweis: Auf die Gebühren ist die gesetzliche Umsatzsteuer hinzuzurechnen.

7.3 Daten der Grundstückswertermittlung

Beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Lünen sind u.a. folgende Daten erhältlich:

7.3.1.1 Bodenrichtwerte

- a) je standardisierten Auszug im DIN A4-Format 8,00 Euro
(Bodenrichtwerte werden jährlich aktualisiert und sind zusätzlich im Internet unter www.boris.nrw.de einsehbar)

7.3.1.3 Grundstücksmarktbericht

- b) je Ausfertigung 52,00 Euro
(Grundstücksmarktberichte werden jährlich aktualisiert und sind zusätzlich im Internet unter www.boris.nrw.de einsehbar)