



DER GUTACHTERAUSSCHUSS
FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE
IN DER STADT DORTMUND

Grundstücksmarktbericht

1999

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte
in der Stadt Dortmund

Grundstücksmarktbericht

Übersicht über den
Grundstücksmarkt des Jahres 1999
in Dortmund

Geschäftsstelle:	Märkische Straße 24-26, 44141 Dortmund
Auskunft:	 0231 / 50 - 2 38 59 FAX 0231 / 50 - 2 66 58
Öffnungszeiten:	Mo, Di, Fr 8 - 12 Uhr, Do 13 - 17 Uhr, Mittwoch geschlossen
Internet:	http://www.gutachterausschuss.nrw.de/DO/ga_do_rw.htm

IMPRESSUM

Herausgeber:	Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund
Verantwortlich:	Dipl.-Ing. Norbert Kalischewski
Gestaltung:	Dipl.-Ing. Manfred Heuer

Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe jedweder Art nur mit Quellenangabe gestattet. Belegexemplar erbeten

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichts 1999	5
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	6
3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	6
3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse	7
3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle	8
4. Grundstücksmarkt des Jahres 1999	9
5. Unbebaute Grundstücke	10
5.1 Umsatz nach Anzahl der Kaufverträge	10
5.2 Marktanteile und Geldumsatz	10
5.3 Flächenumsatz 1997 bis 1999 nach Grundstücksarten	11
5.4 Kauffälle 1997 bis 1999 differenziert nach der Kaufpreishöhe	11
5.5 Kaufpreise von „hausnahem Gartenland“	12
5.6 Kaufpreise von Grundstücken bei beabsichtigter Nutzung für Wohnungseigentum	12
5.7 Erbbauzinsätze	13
5.8 Landwirtschaftlich zu nutzende Grundstücke in Dortmund	13
5.9 Flächenumsatz 1997 bis 1999 nach sonstigen Grundstücksarten	14
5.10 Geldumsatz 1997 bis 1999 nach sonstigen Grundstücksarten	14
6. Bebaute Grundstücke	15
6.1 Umsatzentwicklung 1997 bis 1999 nach Grundstücksarten	15
6.2 Geldumsatz 1997 bis 1999 nach Grundstücksarten	15
6.3 Ein- und Zweifamilienhäuser	16
6.3.1 Durchschnittliche Kaufpreise von Reiheneigenheimen (Erstverkäufe)	16
6.3.2 Durchschnittliche Kaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern	16
6.3.3 Kauffälle 1997 bis 1999 differenziert nach der Kaufpreishöhe	17
7. Wohnungseigentum	18
7.1 Durchschnittliche Kaufpreise für bezugsfreie Eigentumswohnungen	18
7.2 Durchschnittliche Kaufpreise für bezugsfreie Appartements und Eigentumswohnungen	19
7.3 Durchschnittliche Kaufpreise für Garagen und Einstellplätze	19
7.4 Kauffälle 1997 bis 1999 differenziert nach der Kaufpreishöhe	20
7.5 Reiheneigenheime und Wohnungseigentum	20
7.6 Mietwohnhäuser	21

8. Bodenrichtwerte	22
8.1 Gesetzlicher Auftrag	22
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland	22
8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte	23
8.4 Typische Kaufpreise für baureife Grundstücke (in landesweiten Übersichten veröffentlicht)	25
8.4.1 Baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau	25
8.4.2 Baureife Grundstücke für Geschosswohnungsbau	25
8.4.3 Eigentumswohnungen	25
8.4.4 Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung	25
9. Erforderliche Daten	26
9.1 Indexreihen	26
9.1.1 Bodenindexreihen	26
9.1.2 Bodenindexreihen 1987-1999 in Dortmund	27
9.1.3 Preisentwicklungen in Dortmund im Vergleich	27
9.2 Liegenschaftszinssätze	28
9.2.1 Liegenschaftszinssätze von vermieteten Eigentumswohnungen	28
9.2.2 Liegenschaftszinssätze von Mehrfamilienhäuser	29
9.2.3 Vergleichsfaktoren nach § 12 WertV	29
9.3 Marktanpassungsfaktoren	30
10. Mietübersicht über Gewerbemieten	31
10.1 Stadtzentrum ohne Top-Lagen	31
10.2 Innenstadtnahe Lagen und Nebenzentren	32
11. Zwangsversteigerungsverfahren	33
12. Verwaltungsgebühren	34
12.1 Auszug aus der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung des Landes NRW	34
12.1.1 Bodenrichtwertkarte und Grundstücksmarktbericht	34
12.1.2 Auskunft aus der Kaufpreissammlung	34
12.1.3 Gutachten über Verkehrswerte sowie Rechte Dritter	35
13. Sonstige Angaben	36
13.1 Mitglieder des Gutachterausschusses	36
13.2 Geschäftsstelle	36

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichts 1999

Umsätze im Grundstücksverkehr

Insgesamt lagen dem Gutachterausschuß in Dortmund 4.132 Kauffälle für unbebaute und bebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von 1,645 Milliarden DM vor. Dies entspricht einem Rückgang der Kauffälle gegenüber 1998 von ca. 5 % und einem Rückgang im Geldumsatz von ca. 20%.

Unbebaute Grundstücke

Umsatzsteigerungen sind nur bei den Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus zu verzeichnen. Gegenüber 1998 stieg die Anzahl der verkauften Grundstücke von 114 auf 142, das sind ca. 25 %.

Die Preisentwicklung dieser Grundstücksart ist im Stadtgebiet unterschiedlich. Während sich der Bodenindex für Grundstücke für die Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH, ZFH) sowie Reihenmittelhäuser (RH) um 1,1 % bzw. 4 % erhöht hat, ist er bei der Gruppe der Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (DHH, REH) um 3,5 % gesunken. Für den Geschosswohnungsbau (MFH) änderte er sich um 0,6 %. Insgesamt kann von einer stabilen Marktlage gesprochen werden.

Für Grundstücke, die für den Bau von Wohnungseigentum (ETW) genutzt werden sollen, ist der Zuschlag von 15 % im Jahre 1998 auf bis zu 30 % des zu zurechnenden Bodenrichtwert des erschließungsbeitragsfreien Richtwertgrundstücks gestiegen.

Bebaute Grundstücke und Wohnungseigentum

Die Anzahl der Kauffälle und der Geldumsatz bei bebauten Grundstücken und Eigentumswohnungen ist in allen Grundstücksarten für den Berichtszeitraum rückläufig.

Die Preisentwicklung für „schlüsselfertige Reiheneigenheime“ und „Eigentumswohnungen“ ist im Stadtgebiet unterschiedlich. Die Liegenschaftszinssätze von „Eigentumswohnungen“ und „Mehrfamilienhäuser“ sowie die zugehörigen Vergleichsfaktoren (das Vielfache des Rohertrages) haben sich gegenüber 1998 nur unwesentlich geändert.

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Grundstücksmarktbericht 1999 des „Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund“ gibt eine Übersicht über den Dortmunder Grundstücksmarkt sowie den aus der Kaufpreissammlung (§ 193 Abs. 3 Baugesetzbuch vom 27.08.1997) abgeleiteten „wesentlichen Daten für die Wertermittlung“. Ferner werden die Umsätze, die allgemeine Preisentwicklung und der Preisspiegel in Dortmund sowie die jährliche Übersicht (Ziffer 8.3) über die jeweils zum 31.12. eines Jahres ermittelten Bodenrichtwerte zusammengefaßt und anschaulich dargestellt.

Die grundstücksbezogenen Daten sind aus im gewöhnlichen Geschäftsverkehr tatsächlich gezahlten Kaufpreisen mit Hilfe statistischer Verfahren und Methoden ermittelt worden. Da sie den Markt in generalisierter Form beschreiben, sind sie für die Wertermittlung im konkreten Fall nur bedingt geeignet, denn die Verhältnisse des Einzelfalles können erheblich von den allgemeinen Rahmendaten des Grundstücksmarktes abweichen.

Der Bericht wendet sich an die interessierte Öffentlichkeit, an alle sonstigen Stellen der freien Wirtschaft, der öffentlichen Verwaltung und an die Bereiche von Wissenschaft und Forschung, die auf Kenntnisse über den Grundstücksmarkt angewiesen sind sowie an freiberuflich tätige Bewertungssachverständige, um Informationen über Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt zu geben und die beim Gutachterausschuß erarbeiteten Ergebnisse, die von allgemeinem Interesse sind, bekannt und nutzbar zu machen.

Soweit sich noch Rückfragen zum Inhalt ergeben sollten, bittet der Gutachterausschuß, sich an die Geschäftsstelle zu wenden.

3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

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. Im Jahre 1981 ist für das Land Nordrhein-Westfalen ein *Oberer Gutachterausschuß* gebildet worden. Seine Geschäftsstelle wurde bei der Bezirksregierung Düsseldorf eingerichtet.

Neben dem an die Stelle des Bundesbaugesetzes getretenen Baugesetzbuches (BauGB) sind für die Arbeit der Gutachterausschüsse insbesondere die Wertermittlungsverordnung (WertV) von 1998 sowie die Gutachterausschußverordnung Nordrhein-Westfalen (GAVO NW) vom 7. März 1990 maßgeblich.

3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

Die örtlichen Gutachterausschüsse und der Obere Gutachterausschuß sind als Einrichtungen des Landes unabhängige, nicht an Weisungen gebundene Kollegialgremien.

Die Mitglieder des Gutachterausschusses sind von der Bezirksregierung für jeweils fünf Jahre bestellt und ehrenamtlich tätig. Sie verfügen über Sachkunde und Kenntnis des örtlichen Grundstücksmarktes und kommen in Dortmund u. a. aus den Berufssparten Architektur-, Bau-, Liegenschafts- und Vermessungswesen, Landwirtschaft und dem Bereich der bei der IHK öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen.

Zu den gesetzlichen **Aufgaben der Gutachterausschüsse** gehören insbesondere, die

- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert unbebauter und bebauter Grundstücke sowie Rechte Dritter an Grundstücken (§ 193 BauGB)
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust und für andere Vermögensnachteile (Enteignung)
- Erstattung von Gutachten über Miet- oder Pachtwerte,
- Erstellung von Mietwertübersichten
- Ermittlung von Bodenrichtwerten sowie die Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten und deren Veröffentlichung
- Ermittlung von Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten

Der Obere Gutachterausschuß hat folgende Aufgaben:

- Erstattung von Obergutachten auf Antrag eines Gerichts
- Erstattung eines Obergutachtens auf Antrag einer Behörde in einem gesetzlichen Verfahren
- Erarbeitung einer Übersicht über den Grundstücksmarkt in Nordrhein-Westfalen

Die Erstattung von Obergutachten setzt voraus, daß bereits ein Gutachten eines örtlichen Gutachterausschusses vorliegt.

3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle

Die Gutachterausschüsse bedienen sich zur Vorbereitung und Durchführung ihrer Tätigkeiten einer Geschäftsstelle, die bei der jeweiligen Gebietskörperschaft eingerichtet ist, für deren Bereich der Gutachterausschuß gebildet wurde.

Nach Weisung des Gutachterausschusses obliegt ihr neben Verwaltungsaufgaben insbesondere

- die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung und weiterer Datensammlungen,
- die Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
- das Erteilen von Auskünften aus der Bodenrichtwertkarte (§ 11 GAVO) an jedermann und
- das Erteilen von Auskünften aus der Kaufpreissammlung (§ 10 GAVO) an öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige zur Begründung ihrer Gutachten sowie an Behörden zur Erfüllung ihrer Aufgaben,
- die Vorbereitung der Gutachten des Gutachterausschusses über den Verkehrswert unbebauter und bebauter Grundstücke sowie Rechte Dritter an Grundstücken (§ 193 BauGB) und über Miet- oder Pachtwerte,
- die Vorbereitung der Gutachten des Gutachterausschusses über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust und für andere Vermögensnachteile (Enteignung)
- die Vorbereitung der Erstellung von Mietwertübersichten

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 und um notwendige beschreibende preis- bzw. wertrelevante Daten ergänzt. Durch die Einrichtung der 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. Die Kaufpreissammlung und weitere Datensammlungen dürfen nur von den Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Bediensteten der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sind bei Vorliegen eines berechtigten Interesses zu erteilen, dann aber nur in anonymisierter Form.

4. Grundstücksmarkt des Jahres 1999

Vertragsabschlüsse, Geldumsatz

Die Tabellen zeigen die Umsatz- und Preisentwicklung gegenüber den Vorjahren sowie Vertragszahlen und typische Preise im Berichtsjahr.

In Dortmund sind im Jahre 1999 nach den Erhebungen des Gutachterausschusses

- 4.457** Kaufverträge, davon
4.132 Kaufverträge über unbebaute und bebaute Baugrundstücke mit einem Umsatzvolumen von
1,645 Mrd. DM abgeschlossen worden.

Art	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz in Mio. DM
unbebaute Grundstücke	191	80
Ein- und Zweifamilienhäuser	1008	381
schlüsselfertige Reihenhäuser	316	118
Mehrfamilienhäuser (MFH)	401	375
Wohnungseigentum (ETW)	2157	468
gewerbliche Bauflächen [G]	59	223
	4.132	1645

Unbebaute Grundstücke sind alle selbständig bebaubaren Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau, Wohnungseigentum (ETW), Geschosswohnungsbau [MI] und gewerbliche Bauflächen [G] sowie für großflächige Handelsbetriebe, universitätsbezogene Einrichtungen, Hafengebiete etc. (SO nach § 11 BauNVO).

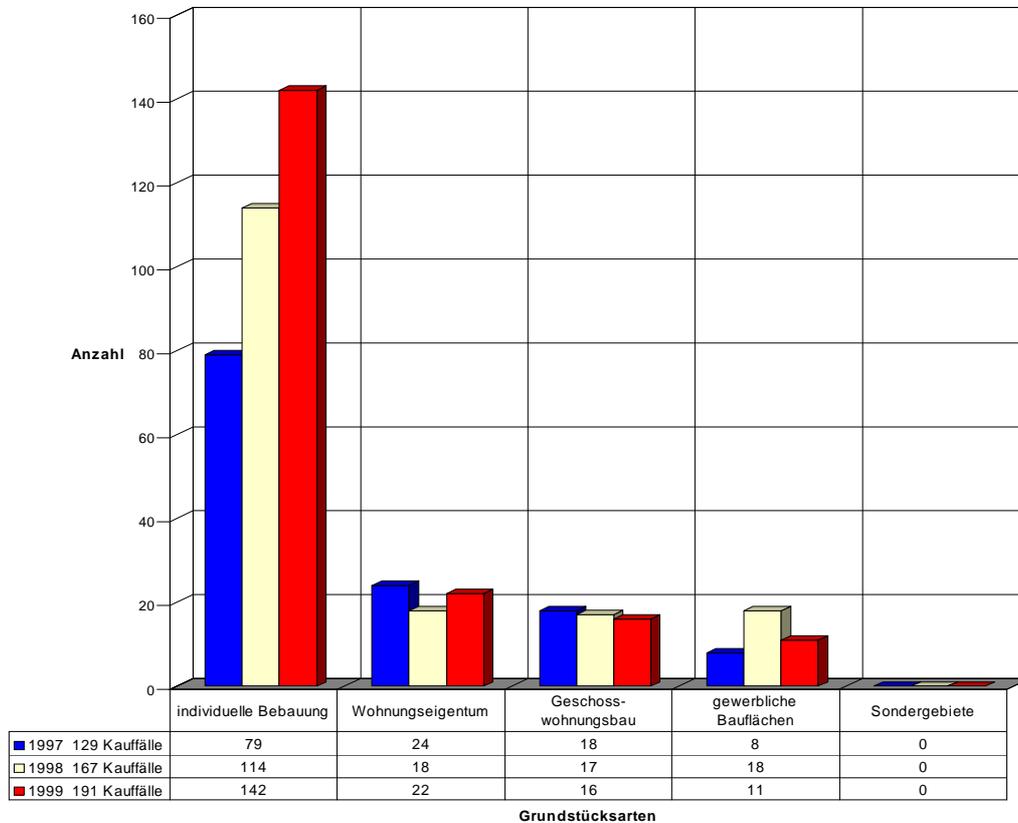
Bei den **bebauten** Grundstücken wird nach den Teilmärkten, Ein- und Zweifamilienhäuser [EFH und ZFH], Mehrfamilienhäuser [MFH], Wohnungseigentum [ETW] und Gewerbeobjekte [GE] unterschieden.

Kauffälle, die den Vorstufen von Bauland wie **Bauerwartungsland** [§ 4 Abs. 2 Wertermittlungsverordnung (WertV)] und **Rohbauland** (§ 4 Abs. 3 WertV) zuzuordnen sind, sowie **landwirtschaftliche Grundstücke** (§ 4 Abs. 1 Ziffer 1 WertV) werden unter den Ziffer 5.9 und 5.10 gesondert behandelt.

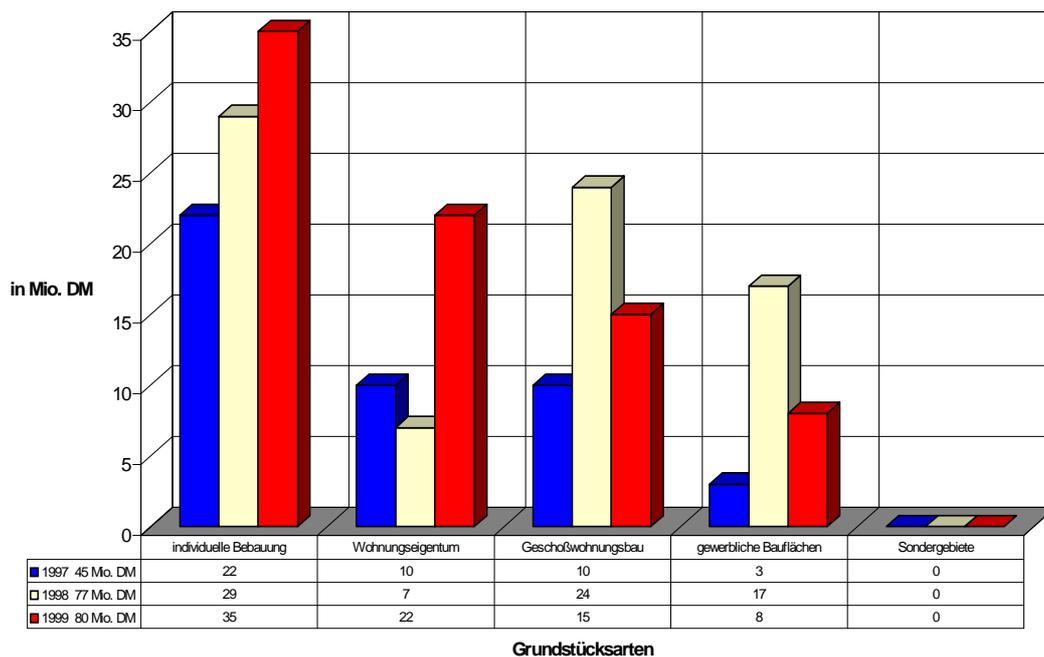
Der Erhebung der Daten dieser Grundstückskategorien liegt die Definition des § 4 der WertermittlungsVO zugrunde.

5. Unbebaute Grundstücke

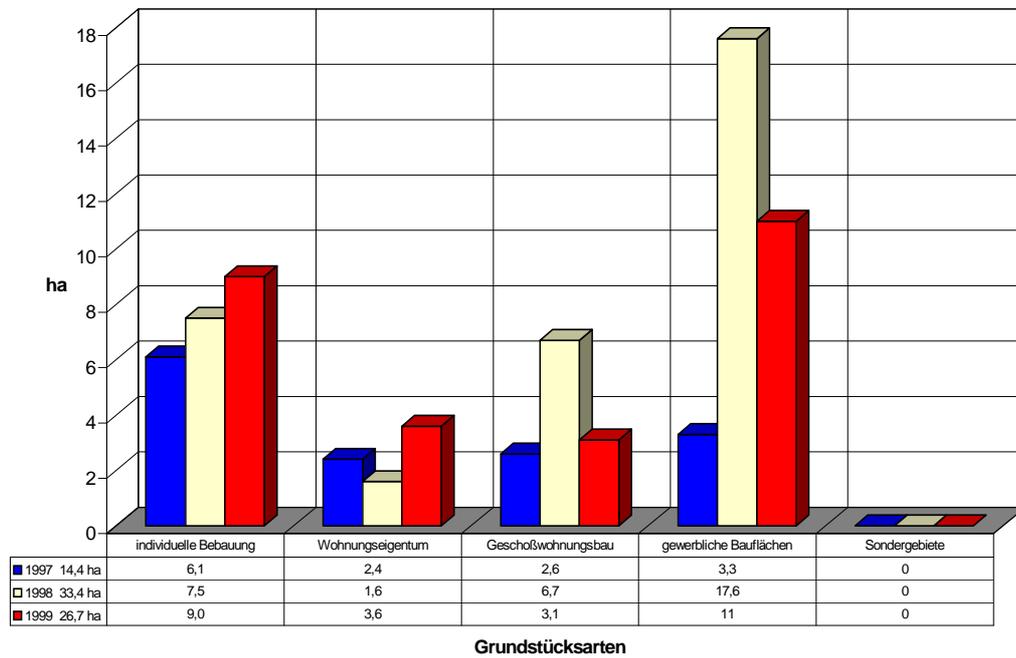
5.1 Umsatz nach Anzahl der Kaufverträge



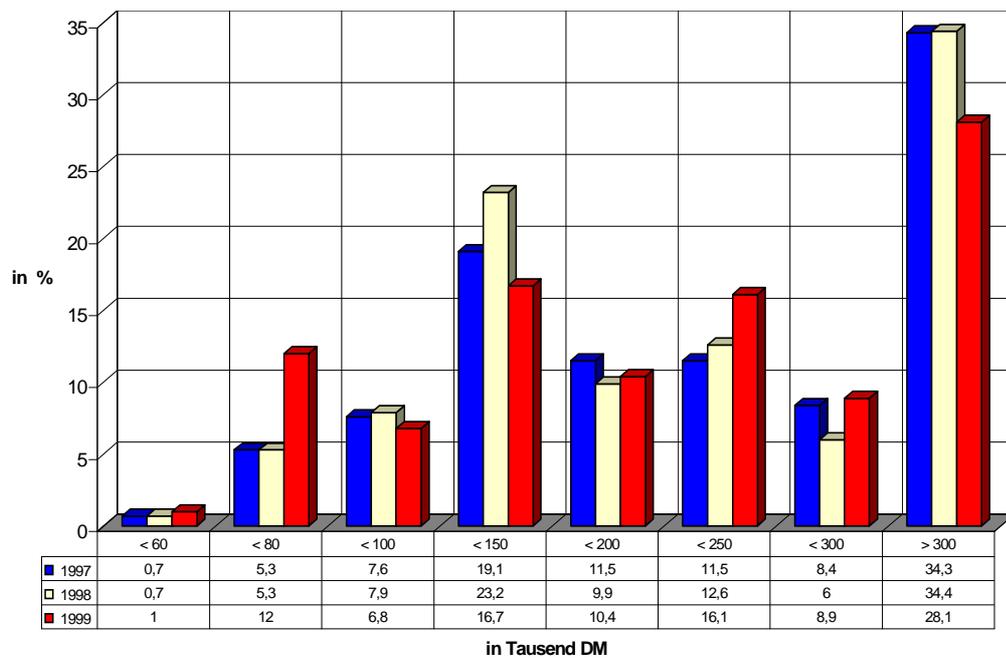
5.2 Marktanteile und Geldumsatz



5.3 Flächenumsatz 1997 bis 1999 nach Grundstücksarten

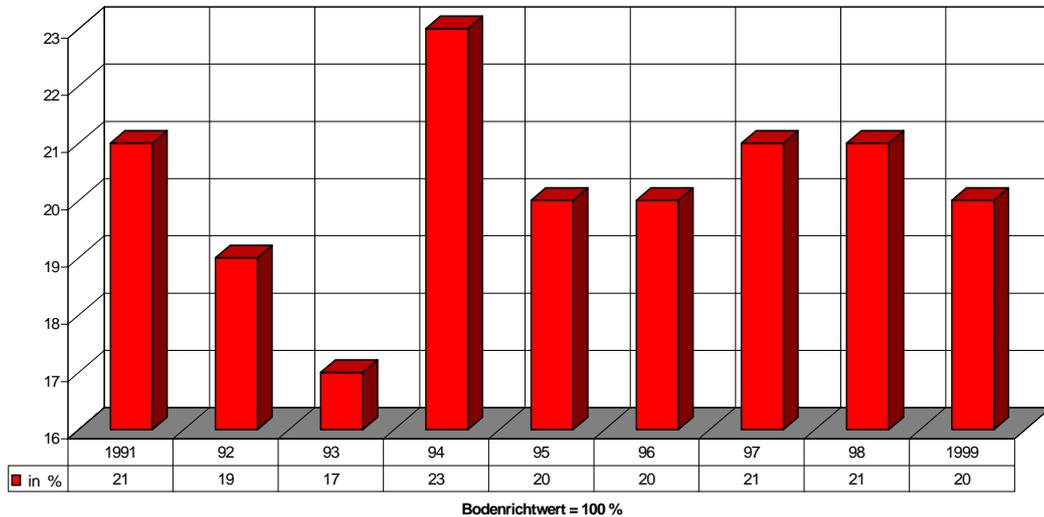


5.4 Kauffälle 1997 bis 1999 differenziert nach der Kaufpreishöhe



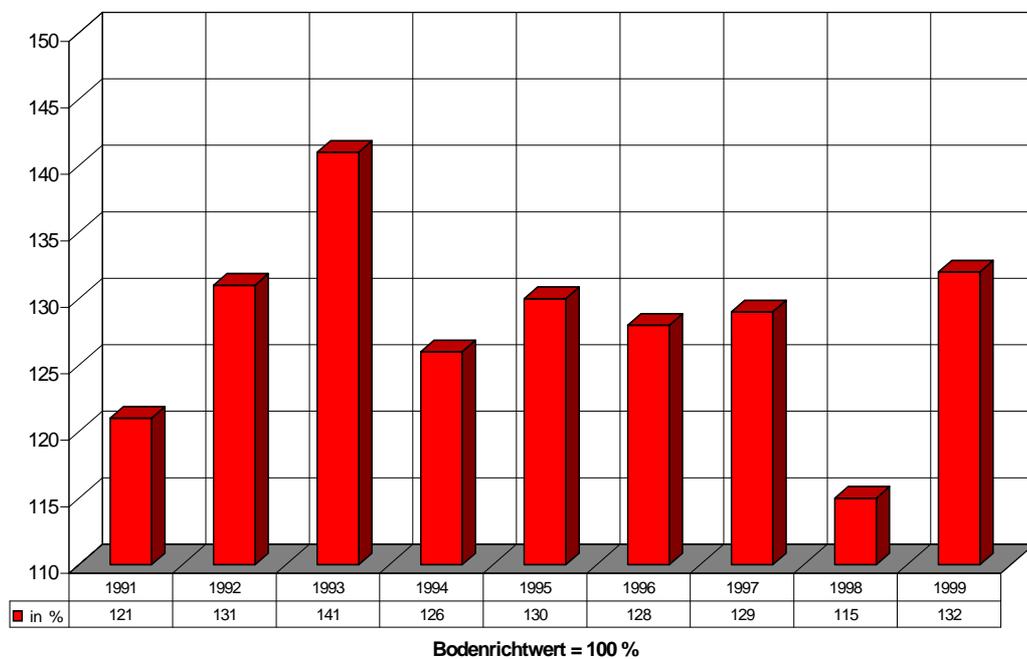
5.5 Kaufpreise von „hausnahem Gartenland“

im Verhältnis zum Bodenrichtwert^{*)}, Grundstücksflächen von ca. 200 bis 1000 m²



5.6 Kaufpreise von Grundstücken bei beabsichtigter Nutzung für Wohnungseigentum

im Verhältnis zum Bodenrichtwert^{*)} für den Geschosswohnungsbau



^{*)} Die angegebene Prozentsätze für das Jahr 1999 beziehen sich auf den jeweiligen erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert in der Bodenrichtwertkarte, Stand 31.12.1999.

5.7 Erbbauzinssätze

Nach § 1 (1) der Verordnung über das Erbbaurecht vom 15.01.1919 kann ein Grundstück in der Weise belastet werden, daß demjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht zusteht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben (Erbbaurecht).

Für die verschiedenen Grundstücksarten werden in den Verträgen frei ausgehandelte Erbbauzinsen vereinbart. Nach der Analyse der Kaufpreissammlung werden die aus der Literatur bekannten Regelzinssätze bestätigt. Üblich sind bei gewerblich zu nutzenden Grundstücken 6-8 % des Bodenwertes.

Für den individuellen Wohnungsbau wurden 8 Verträge mit einem Flächenumsatz von 1,3 ha und Erbbauzinsen von 4 % registriert.

5.8 Landwirtschaftlich zu nutzende Grundstücke in Dortmund

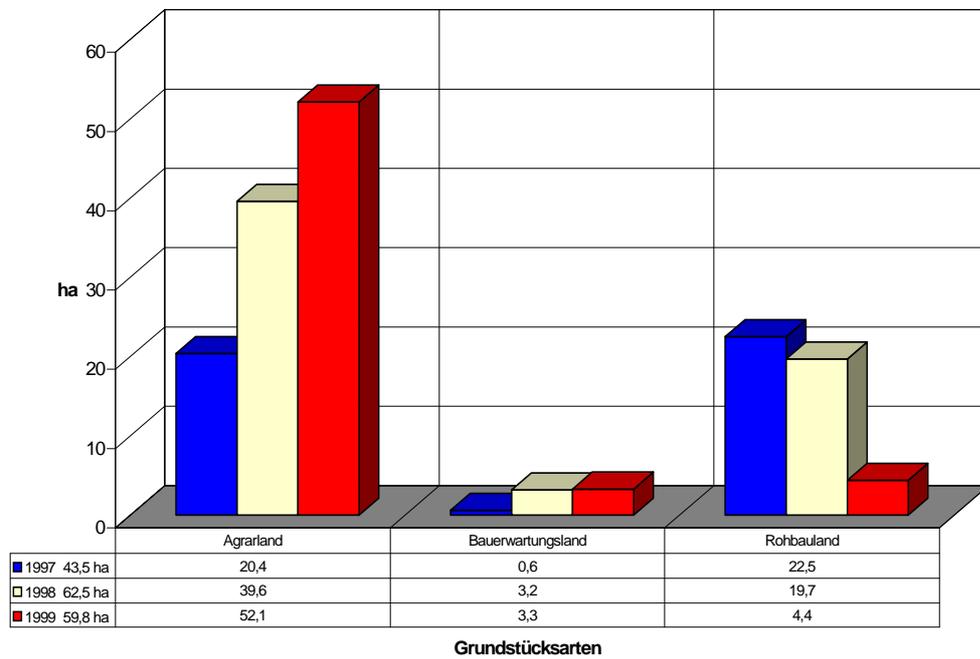
Flächenumsatz und Preisentwicklung

Jahr	Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge	Fläche in ha	Nach Flächenanteilen gewogener Mittelwert DM/m ²
1991	5	10	8,2
1992	5	6	7,7
1993	10	10,7	6,8
1994	4	5,5	7,2
1995	5	2,8	6
1996	4	7,8	6
1997	5	20,4	7,7
1998	9	39,4	7,7
1999	8	48,1 ¹⁾	8,6

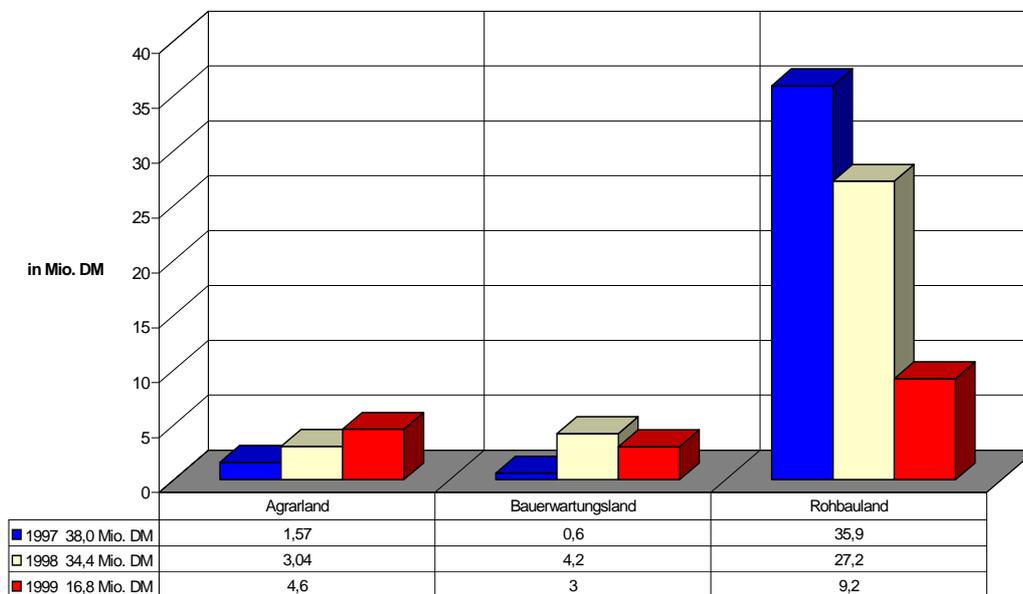
¹⁾ ohne Arrondierungsflächen

Die für die Erstellung der Übersicht herangezogenen Kaufpreise sind frei von ungewöhnlichen oder persönlichen Einflüssen, wie z. B. einem besonderen Erwerbsinteresse öffentlicher Bedarfsträger.

5.9 Flächenumsatz 1997 bis 1999 nach sonstigen Grundstücksarten



5.10 Geldumsatz 1997 bis 1999 nach sonstigen Grundstücksarten

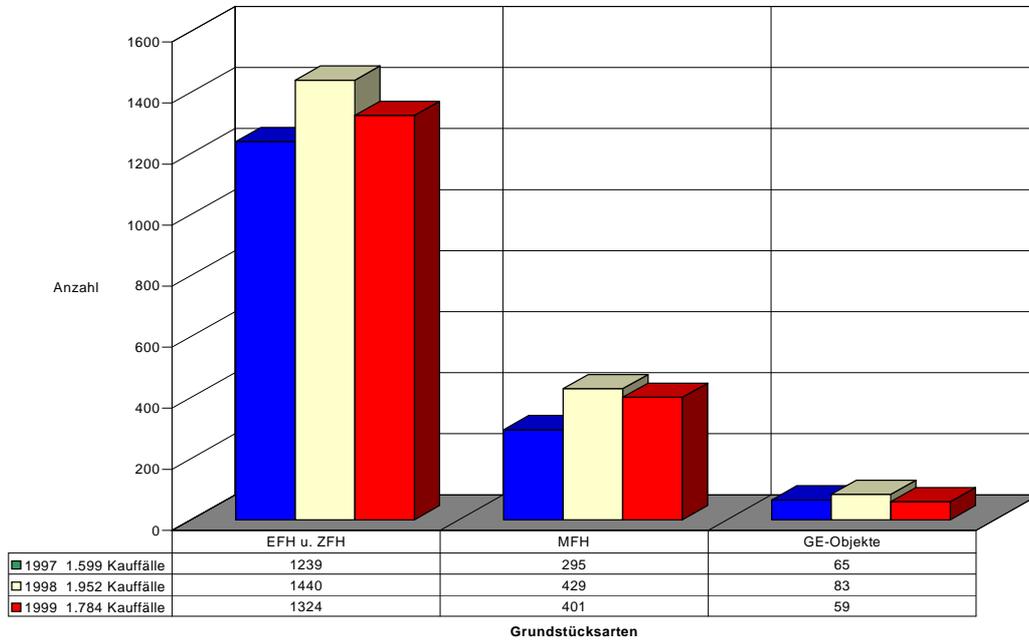


Wert von Rohbauland / Bauerwartungsland: 55 % / 30 %
des entsprechenden erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwertes

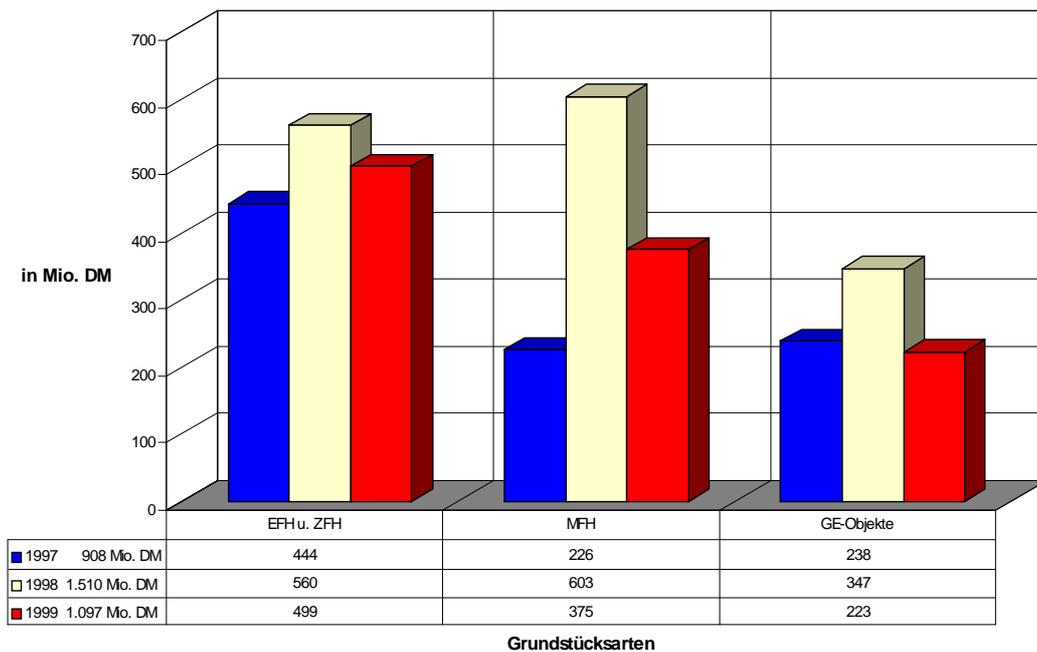
Bodenrichtwertkarte, Stand 31.12.1999

6. Bebaute Grundstücke

6.1 Umsatzentwicklung 1997 bis 1999 nach Grundstücksarten



6.2 Geldumsatz 1997 bis 1999 nach Grundstücksarten



6.3 Ein- und Zweifamilienhäuser

6.3.1 Durchschnittliche Kaufpreise von Reiheneigenheimen (Erstverkäufe)

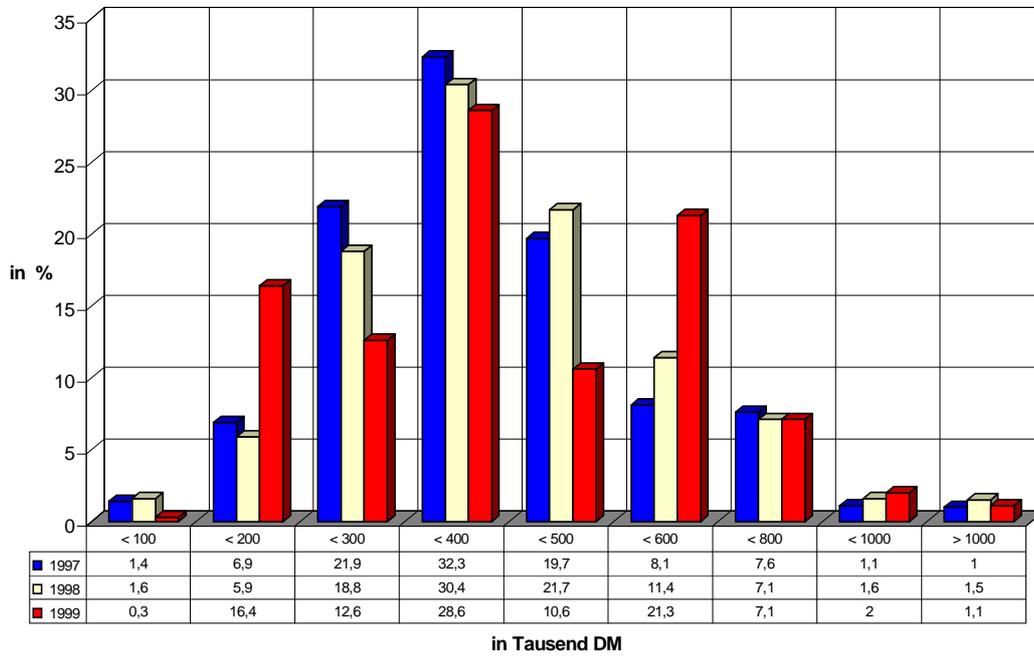
In den nachstehend genannten durchschnittlichen Kaufpreisen DM/m²-Wohnfläche sind Bodenanteile sowie Garagen enthalten. Die Wohnflächen der Reiheneigenheime betragen etwa 100 bis 140 m², im Durchschnitt ca. 115 m².

Stadt Dortmund Gebietsteile	Reiheneigenheim (RH)		Sparhaus		
	mit Keller DM/m ²	ohne/tlw. Keller DM/m ²	(auf) Erbbaurecht		ohne Keller DM/m ²
			mit Keller DM/m ²	ohne Keller DM/m ²	
Brackel, Eving, Huckarde, Lütgendortmund, Mengede, Scharnhorst	3.900	3.560	3.460	2.610	2820
Aplerbeck, Hörde, Hombruch	4.280	3.670	-	2.440	3.060

6.3.2 Durchschnittliche Kaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern

Art Grundstücksgröße Zustand	Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Grund- stücks- fläche [m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Preis/m ² - Wohnfläche [DM/m ²]	Ø Gesamt- kaufpreis [DM]
freistehende 1- und 2-Familienhäuser	Neubau (1998/1999)	5	450	140	4.720	650.000
Grundstücksfläche 350-800 m ²	1975-1997	12	520	175	3.690	640.000
dem Alter entsprechender normaler Zustand	1950-1974	25	630	160	3.580	540.000
	bis 1949	14	620	150	3.090	440.000
Reihenendhäuser und Doppelhaushälften	Neubau (1998/1999)	147	280	120	4.090	490.000
Grundstücksfläche 250-500 m ²	1975-1997	12	310	140	3.860	550.000
dem Alter entsprechender normaler Zustand	1950-1974	22	370	110	3.440	370.000
	bis 1949	11	390	120	3.060	360.000
Reihenmittelhäuser	Neubau (1998/1999)	76	200	115	3.630	410.000
Grundstücksfläche 150-300 m ²	1975-1997	11	220	140	3.320	450.000
dem Alter entsprechender normaler Zustand	1950-1974	24	240	90	3.640	320.000
	bis 1949	2	180	90	3.140	270.000

6.3.3 Kauffälle 1997 bis 1999 differenziert nach der Kaufpreishöhe



7. Wohnungseigentum

7.1 Durchschnittliche Kaufpreise für bezugsfreie Eigentumswohnungen

Stadt Dortmund Lage	Erstver- käufe *)	Wiederverkäufe und Umwandlungen *)					
	Wohnungsgröße 40 - 110 m ²						
	Baujahr						
	1998- 99	1960 - 71	1972 - 80	1981 - 90-	1991 -	bis 1948	1949 - modernisiert
Nördliche und westliche Innenstadt, Hörde, Schüren	3.600	2.500	2.500	3.000	3.200	2.500	2.600
südliche und östliche Innenstadt, nördliche und südliche Gartenstadt	4.400	---	2.250	3.100	3.150	2.900	2.750
Asseln, Brackel, Husen, Kurl, Kör- ne, Wambel, Wickede,	3.700	2.600	2.300	2.900	3.400	---	2.700
Aplerbeck, Lichtendorf, Sölde, Söldeholz	3.650	2.600	2.600	2.850	3.500	3.000	3.200
Benninghofen, Berghofen, Holzen, Niederhofen, Wellinghofen, Wich- linghofen	3.900	2.900	2.950	3.100	3.600	---	2.950
Buchholz, Brünnighausen, Kirch- hörde, Lücklemburg, Syburg,	4.300	2.600	2.700	3.100	3.700	---	---
Stadtbezirk Hombruch ohne Kirch- hörde, Lücklemburg; Oespel, Kley,	3.900	2.600	2.400	3.150	3.850	---	---
Stadtbezirke Eving, Huckarde, Men- gede, Lütgendortmund ohne Oespel, Kley; Scharnhorst ohne Husen und Kurl; Dorstfeld	3.700	2.400	2.250	2.900	3.150	2.550	2.350

Durchschnittliche Kaufpreise bezogen auf eine durchschnittliche Wohnflächen von ca. 80 m ² , gesamtes Stadtgebiet	Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Preis/m ² - Wohnfläche [DM/m ²]
	Erstverkauf nach Neubau	Neubau (1998 / 1999)	122	80
Weiterverkauf	1990 - 1997	47	85	3.440
	1980 - 1989	59	84	2.930
	1970 - 1979	44	77	2.810
	1960 - 1969	33	77	2.440
	bis 1959	42	76	2.480
Erstverkauf nach Umwandlung	1990 - 1997			
Weiterverkauf	1980 - 1989			
	1970 - 1979	13	80	2.300
	1960 - 1969	7	86	2.750
	bis 1959	9	83	1.870

7.2 Durchschnittliche Kaufpreise für bezugsfreie Appartements und Eigentumswohnungen

Stadt Dortmund Gesamtdurchschnitt	Erstverkäufe *)	Wiederverkäufe und Umwandlungen *)
	Baujahr	
	1998-99	
Wohnungsgröße unter 40 m ²	4.050	2.470
Wohnungsgröße über 110 m ²	3.800	

*) je DM/m² Wohnfläche, einschließlich Grundstücksanteil und Außenanlagen, frei finanziert, Ausstattung neuzeitlich mit Bad und Zentralheizung,

(-) keine oder keine genügende Anzahl Verkaufsfälle

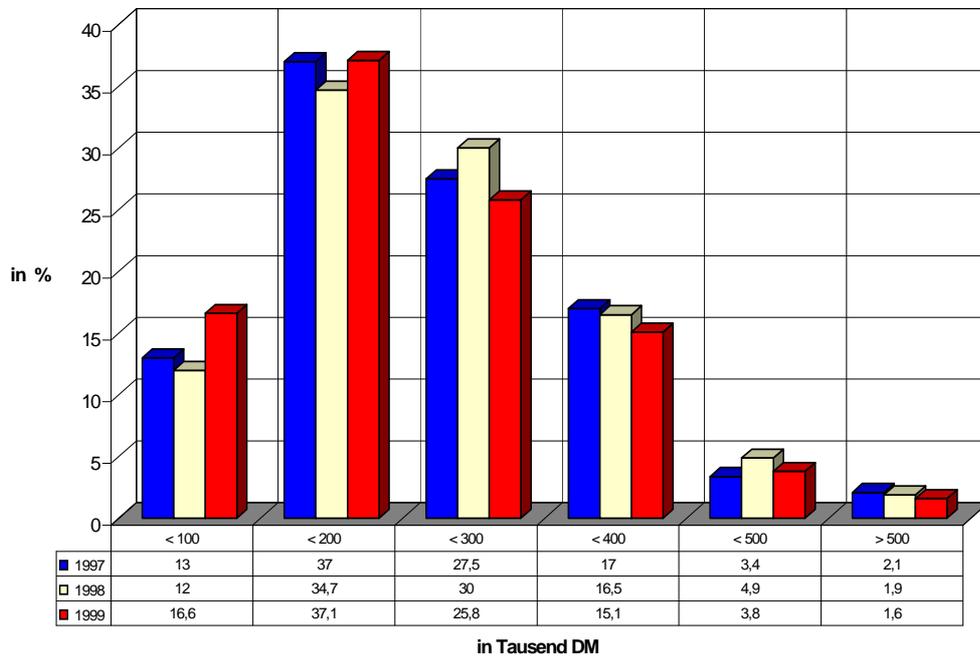
7.3 Durchschnittliche Kaufpreise für Garagen und Einstellplätze

Stadt Dortmund Gesamtdurchschnitt	Erstverkäufe *) DM	Wiederverkäufe in DM *)			
			Unterer Bereich	Mittlerer Bereich	Oberer Bereich
Garage	16.000	Garage	10.000	13.000	16.000
Stellplatz in einer Tiefgarage	17.000	**)	9.000	12.000	15.000
Carport	10.000				

*) einschließlich Grundstücksanteil und Außenanlagen

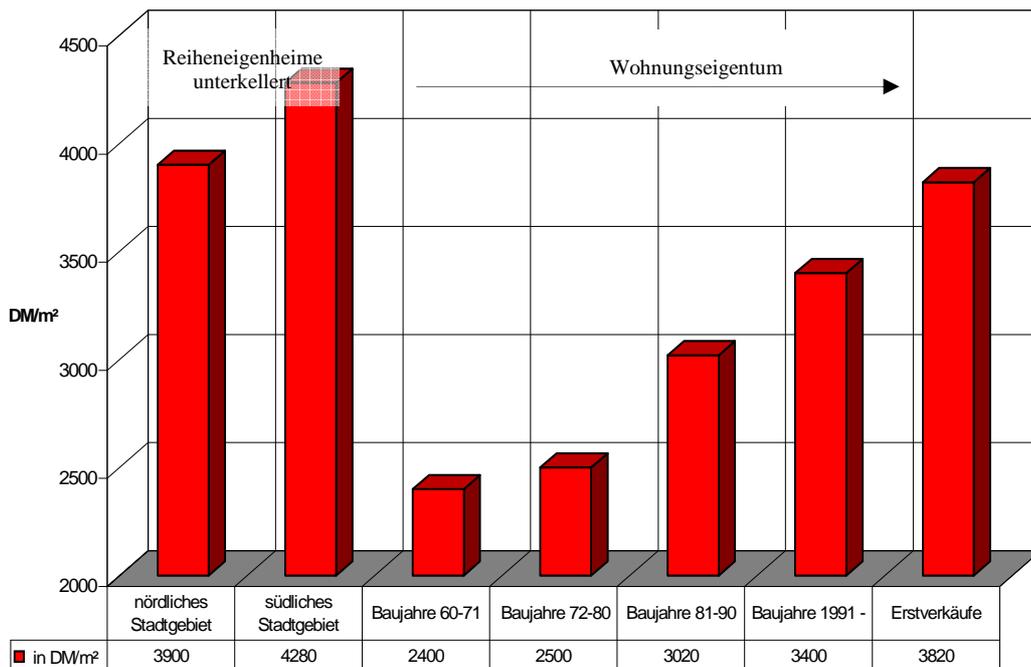
***) jeweils abhängig von der Höhe des Kaufpreises für das Wohnungs-/Teileigentum bezogen auf die Wohn-/Nutzfläche in DM/m²

7.4 Kauffälle 1997 bis 1999 differenziert nach der Kaufpreishöhe



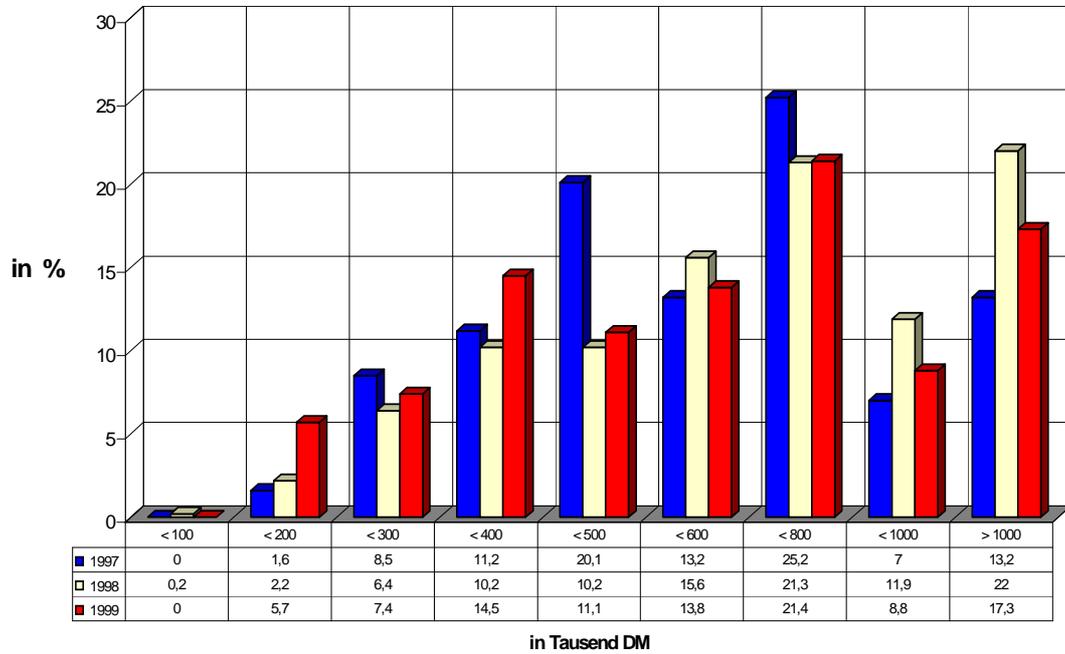
7.5 Reiheneigenheime und Wohnungseigentum

Durchschnittliche Kaufpreise 1999 (gesamtes Stadtgebiet)



7.6 Mietwohnhäuser

Kauffälle 1997 bis 1999 differenziert nach der Kaufpreishöhe



8. Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Jeweils zum 31.12. eines Jahres werden vom Gutachterausschuß für Grundstückswerte die Bodenrichtwerte ermittelt. Gesetzliche Grundlage dafür ist § 196 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (Gutachterausschußverordnung NW, GAVO NW) vom 07.03.1990.

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für baureife Grundstücke mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. In bebauten Gebieten sind die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 (1) BauGB).

Der Bodenrichtwert ist kein Verkehrswert (§ 194 BauGB).

Abweichungen eines zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, insbesondere hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bodenbeschaffenheit, des Erschließungszustandes und des Grundstückszuschnittes bewirken Abweichungen des Verkehrswertes (§ 194 BauGB) vom Bodenrichtwert.

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 zu Stande gekommen sind.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Grundstücke, die in ihren wertrelevanten Merkmalen weitgehend übereinstimmen. Diese Merkmale werden ggf. alternativ zusammen mit dem Bodenrichtwert angegeben durch:

- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Bauweise
- Zahl der Vollgeschosse
- Grundstücksgröße oder Grundstückstiefe
- Erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand

Die Bodenrichtwerte werden in Bodenrichtwertkarten eingetragen.

Die Bodenrichtwertkarte wird auf der Grundlage der amtlichen Stadtkarte der Stadt Dortmund herausgegeben.

Nach der Beschlussfassung durch den Gutachterausschuß ist die Karte für einen Monat in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Märkische Straße 24-26, Zimmer 318, öffentlich auszulegen. Darüberhinaus kann die Karte auch während der Sprechzeiten (Mo, Di, Fr 8-12 h, Do 13-17 h) in der Geschäftsstelle eingesehen werden.

Während und außerhalb der Sprechzeiten finden Sie die Informationen außerdem im

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

Wichtiger Hinweis:

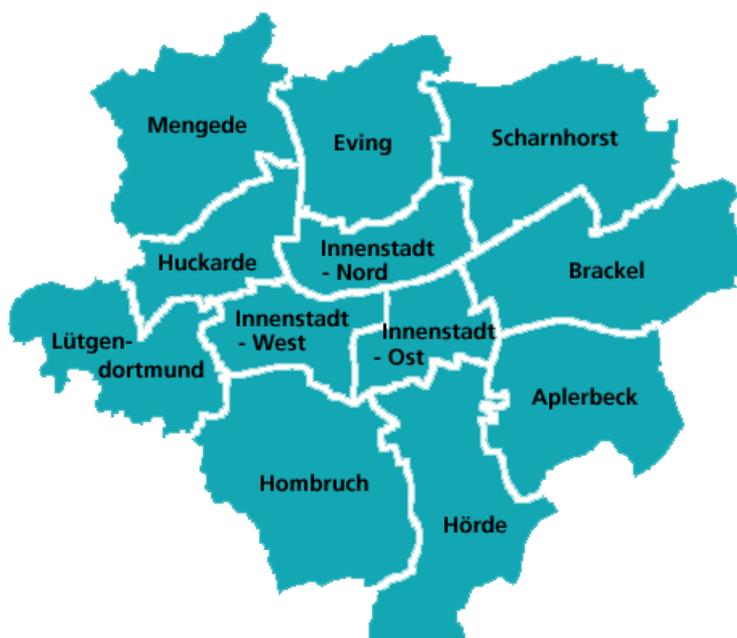
In der Bodenrichtwertkarte, Stand 31.12.1999, werden erstmalig für das gesamte Stadtgebiet erschließungsbeitragsfreie Bodenrichtwerte ausgewiesen.

8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte

Der Gutachterausschuß beschließt gemäß § 13 GAVO jährlich Übersichten über die Bodenrichtwerte, die der Erstellung von landesweiten Bodenrichtwertübersichten dienen und dem jeweils zuständigen Regierungspräsidenten zur Veröffentlichung mitgeteilt werden. Verständlicherweise kann es sich dabei nur um grobe Orientierungswerte handeln, die nicht geeignet sind die Bodenrichtwerte zu ersetzen. Für die Stadt Dortmund ergibt sich nachfolgende Zusammenstellung:

DORTMUND

Stadtbezirke als Orientierungshilfe



Übersicht über die Bodenrichtwerte in DM/m² (Stichtag 31.12.1999)

Stadt Dortmund Gebietsteile, Stadtbezirk(e)	Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen			Wohnbauflächen für Geschößwohnungsbau			Gewerbliche Bauflächen			
	Lage			Geschosszahl	Lage			Lage		
	gut	mittel	mäßig		gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig
Nördliche und westliche Innenstadt, Hörde, Schüren	---	---	360	IV	490	370	280	150	120	110
südliche und östliche Innenstadt, nördl. und südl. Gartenstadt Stadtkrone-Ost	540	410	---	IV	750	550	310	170	---	120
Asseln, Brackel, Husen, Körne, Kurl, Wambel, Wickede,	410	360	310	II	380	350	310	150	120	120
Aplerbeck, Lichten-dorf, Sölde, Sölderholz,	500	400	360	III	460	410	380	160	120	---
Benninghofen, Berghofen, Brünninghausen, Hachene, Niederhofen, Wellinghofen, Holzen, Wichlinghofen	540	450	360	III	500	420	380	160	---	100
Buchholz, Kirchhörde, Lückleberg, Syburg, Schnee	700	560	480	II	600	490	410	---	---	---
Hombruch ohne Kirchhörde, Lückleberg; Oespel, Kley,	430	390	310	II	410	370	300	150	110	100
Stadtbezirke Eving, Huckarde, Mengede, Dorstfeld Lütgendortmund ohne Oespel und Kley; Scharnhorst ohne Husen und Kurl;	410	390	290	II	440	380	250	130	100	90

Hinweis: In diesen Bodenrichtwerten sind die **Erschließungsbeiträge** nach Baugesetzbuch § 123 ff – in älteren Wohngebieten mit 40–60 DM/m² und Gewerbegebieten von 15–20 DM/m² - sowie Kostenerstattungsbeiträge nach § 135a BauGB **wertmäßig enthalten**.

Der Vergleich mit dem Vorjahr ist daher nicht in allen Gebietsteilen unmittelbar möglich.

8.4 Typische Kaufpreise für baureife Grundstücke (in landesweiten Übersichten veröffentlicht)

	gute Lage [DM/m ²]	mittlere Lage [DM/m ²]	mäßige Lage [DM/m ²]	Ø Erschließungsbeiträge ² [DM/m ²]
--	-----------------------------------	--	--	--

8.4.1 Baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau¹

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche: 350-800 m ²	700	390	280	50
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Grundstücksfläche: 250-500 m ²	700	400	280	50
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche: 150-300 m ²	700	400	280	50

8.4.2 Baureife Grundstücke für Geschosswohnungsbau¹

Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages GFZ ca. 1,2 Geschosse: III – V,	750	470	270	50
Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil von über 20 % bis 80 % des Rohertrages GFZ ca. 1,2 Geschosse: III – V,				
8.4.3 Eigentumswohnungen¹ GFZ ca. 1,2 Geschosse: III - V ,	790	600	360	50

8.4.4 Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung¹

Klassisches Gewerbe (ohne tertiäre Nutzung) gewerbliche Nutzung über 80 % des Rohertrages	160	130	90	20
---	-----	-----	----	----

¹ erschließungsbeitragsfrei

² wertmäßiger Anteil

9. Erforderliche Daten

9.1 Indexreihen

9.1.1 Bodenindexreihen

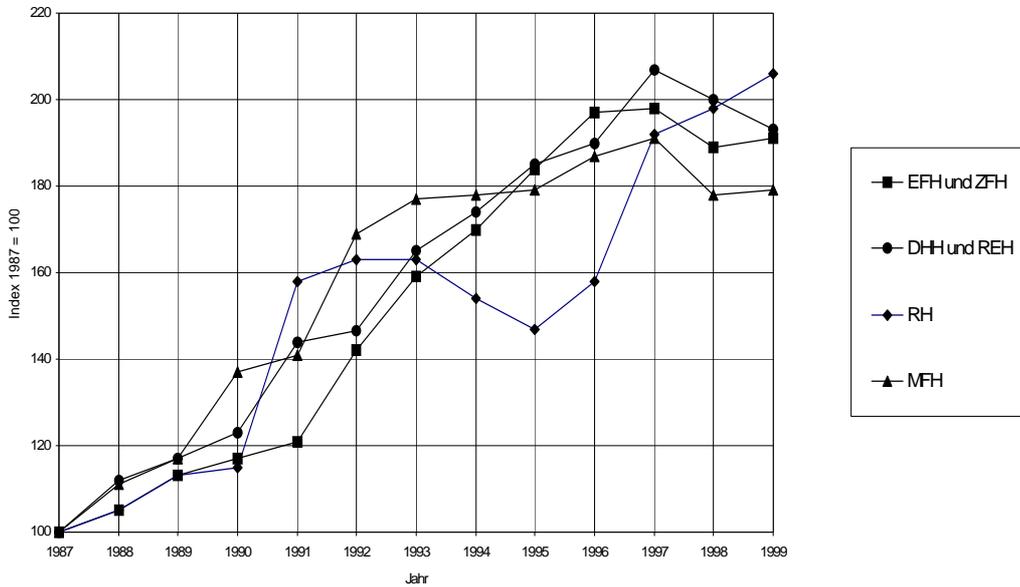
Jährliche Preisentwicklung der Baugrundstücke bezogen auf die Bodenrichtwerte 1988 (Stichtag 31.12.1987) und gesondert dargestellt nach Grundstücksarten

Jahr	Freistehende EFH und ZFH		DHH u. REH		Reihenmittelhäuser (RH)		MFH	
	Index	in %	Index	in %	Index	in %	Index	in %
1987	100		100		100		100	
1988	105	5	112	12	105	5	111	11
1989	113	7,6	117	4,5	113	7,6	117	5,4
1990	117	3,5	123	5,1	115	1,8	137	17,1
1991	121	3,4	144	17,1	158	37,4	141	2,9
1992	142	17,4	147	2,1	163	3,2	169	19,2
1993	159	12	165	12,2	163	-	177	4,7
1994	170	6,9	174	5,4	154	- 5,5	178	0,6
1995	184	8,2	185	6,3	147	- 4,5	179	0,6
1996	197	7,2	190	7,2	158	7,2	187	4,5
1997	198	0,5	207	8,9	192	21,3	191	2,1
1998	189	-4,5	200	-3,4	198	3,1	178	-6,8
1999	191	1,1	193	-3,5	206	4	179	0,6

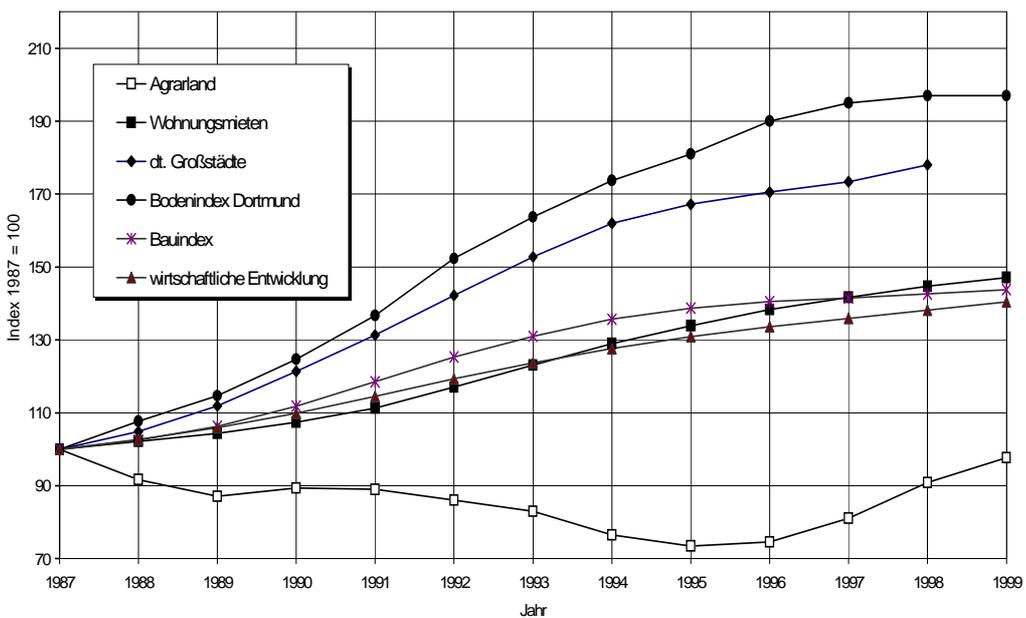
Abkürzungen und Typenbeschreibung des Richtwertgrundstücks

EFH und ZFH	Ein- und Zweifamilienhäuser,	Anzahl der Geschosse, Fläche 600 m ²
DHH und REH	Doppel- und Reihenendhäuser,	Anzahl der Geschosse, Fläche 300 m ²
RH	Reihenmittelhäuser,	Anzahl der Geschosse, Fläche 200 m ²
MFH	Geschosswohnungsbau,	Anzahl der Geschosse, Tiefe 35 m

9.1.2 Bodenindexreihen 1987-1999 in Dortmund



9.1.3 Preisentwicklungen in Dortmund im Vergleich



9.2 Liegenschaftszinssätze

9.2.1 Liegenschaftszinssätze von vermieteten Eigentumswohnungen

1997 bis 1999 wurden 278 Mietangaben von verkauften Eigentumswohnungen ausgewertet.

Folgende statistischen Werte wurden hierbei ermittelt:

Mietpreise von	6 DM/m ² bis 18 DM/m ²
Liegenschaftzinssätze von	1,0 % bis 7 %
mittlerer Mietpreis (normale Ausstattung)	10,45 DM/m ²
mittlerer Liegenschaftzinssatz	3,8 %
mittlerer Mietpreis (gehobene Ausstattung)	12,95 DM/m ²
mittlerer Liegenschaftzinssatz	3,5 %

Verteilung der Liegenschaftszinssätze:

Liegenschaftzinssatz	1 - 2 %	2 - 3 %	3 - 4 %	4 - 5 %	5 - 6 %	6 - 7 %	> 7 %
Prozentuale Verteilung	10 %	17,6 %	36,2 %	24,7 %	5 %	2,2 %	4,3 %

Die Analyse ergab, dass die signifikante Einflussgröße der Quadratmetermietpreis unabhängig von der Wohnungsgröße ist.

Tabelle der Liegenschaftszinssätze:

DM/m ²	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Liegenschaftzinssatz in % (normale Ausstattung)	1,9	2,3	2,7	3,2	3,6	4				
Liegenschaftzinssatz in % (gehobene Ausstattung)	2,1	2,3	2,5	2,7	2,9	3,1	3,3	3,5	3,7	3,9

(Je nach Art des Objektes sind die o.g. Liegenschaftszinssätze zu modifizieren)

9.2.2 Liegenschaftszinssätze von Mehrfamilienhäuser

Die nachfolgenden Liegenschaftszinssätze sind aus Kaufverträgen abgeleitet und somit marktorientierte Zinssätze. Sie gelten für typische Grundstücke bei Heranziehung der üblicherweise anzusetzenden Bodenwerte, Bewirtschaftungskosten und der Restnutzungsdauer; Abweichungen können sich aufgrund von Art und Zustand der baulichen Anlagen sowie Besonderheiten hinsichtlich der Lage auf dem Grundstücksmarkt ergeben.

Angaben in Prozent als gleitende Durchschnittswerte nach der Anzahl der Verkaufsfälle gewichtet.

Jahr	Mietwohnhäuser	
	frei finanziert in %	mit öffentlichen Mitteln in %
1996	5 – 5,5	4,5 – 5
1997	5 – 5,5	4 – 4,5
1998	5,4	---
1999	5,3	---

9.2.3 Vergleichsfaktoren nach § 12 WertV

Bei einem Renditeobjekt steht für die Wertbeurteilung des Grundstücks üblicherweise der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund. Zur näherungsweise Kaufpreisermittlung kann deshalb als Hilfsmittel der Ertragsfaktor (§ 12 WertermittlungsVO) dienen.

Die nachfolgenden Faktoren sind aus dem Jahresrohertrag (§ 17 WertermittlungsVO) abgeleitet. Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen.

Gesamtes Stadtgebiet	Jahr	Reine Mietwohnhäuser	Mietwohnhäuser mit mehr als einem 20%igen gewerblichen Anteil
	ohne Kirchhörde und Lücklemborg	1997	10 - 16 fache
1998		11 - 15 fache	---
1999		11 - 16 fache	10 – 14 fache
		des Jahresrohertrages	

9.3 Marktanpassungsfaktoren

Abweichung der Kaufpreise vom Sachwert bei Ein- und Zweifamilienhäusern

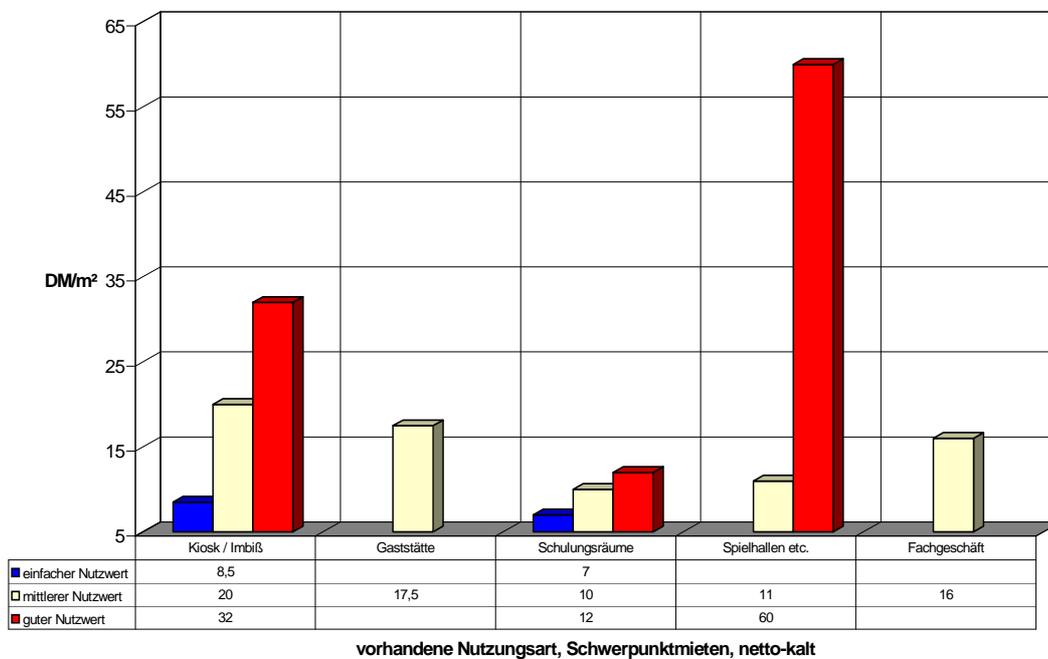
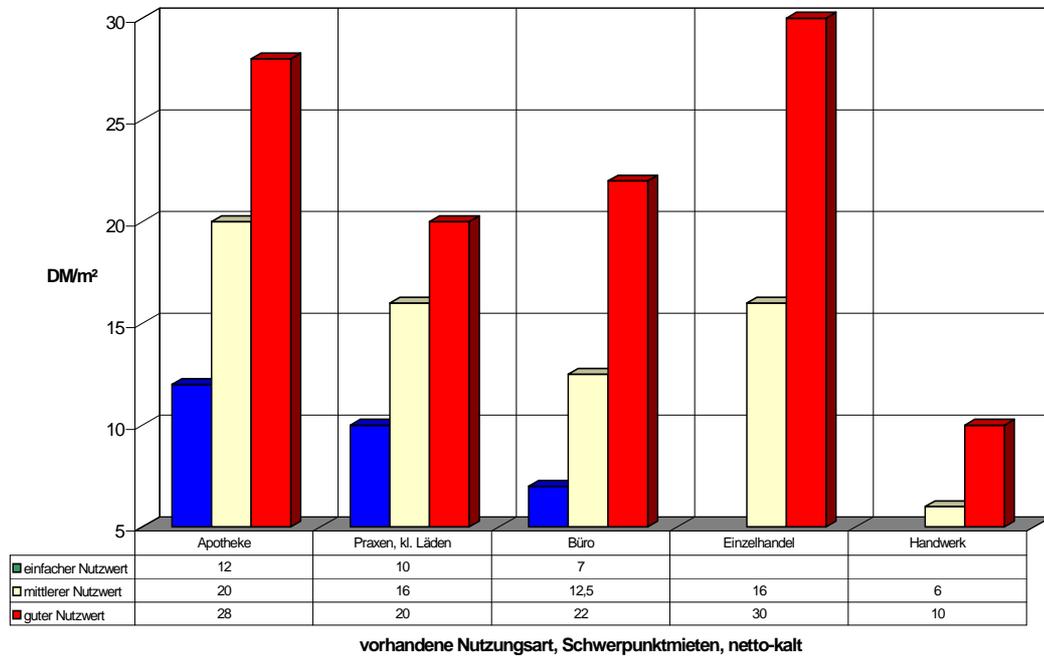
Im Zuge der Kaufpreisauswertung von Ein- und Zweifamilienhäusern durch die Geschäftsstelle ergaben sich für den Berichtszeitraum die nachfolgend mitgeteilten Abweichungen zwischen den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen und den für diese Objekte ermittelten Sachwerten (Grundlage: NHK 95, eine durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung von 80 Jahren und der Wertminderung wegen Alters (§ 23 WertV) nach Anlage 6 der Wertermittlungsrichtlinien). Sie beschreiben die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt als statistischen Durchschnittswert ohne Berücksichtigung individueller Merkmale.

Sachwert bis DM	Kaufpreis- abweichung in %	Sachwert bis DM	Kaufpreisabweichung in %
200.000	45	500.000	0
250.000	35	600.000	-3
300.000	23	650.000	-4
350.000	14	700.000	-5
400.000	8	750.000	-6
450.000	3	800.000	-7

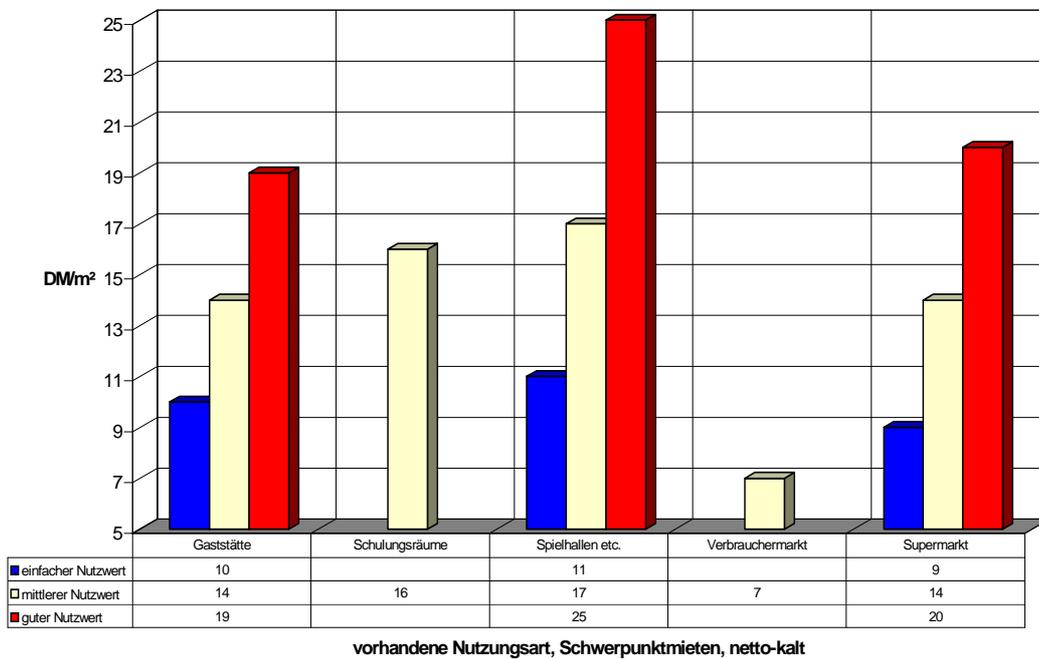
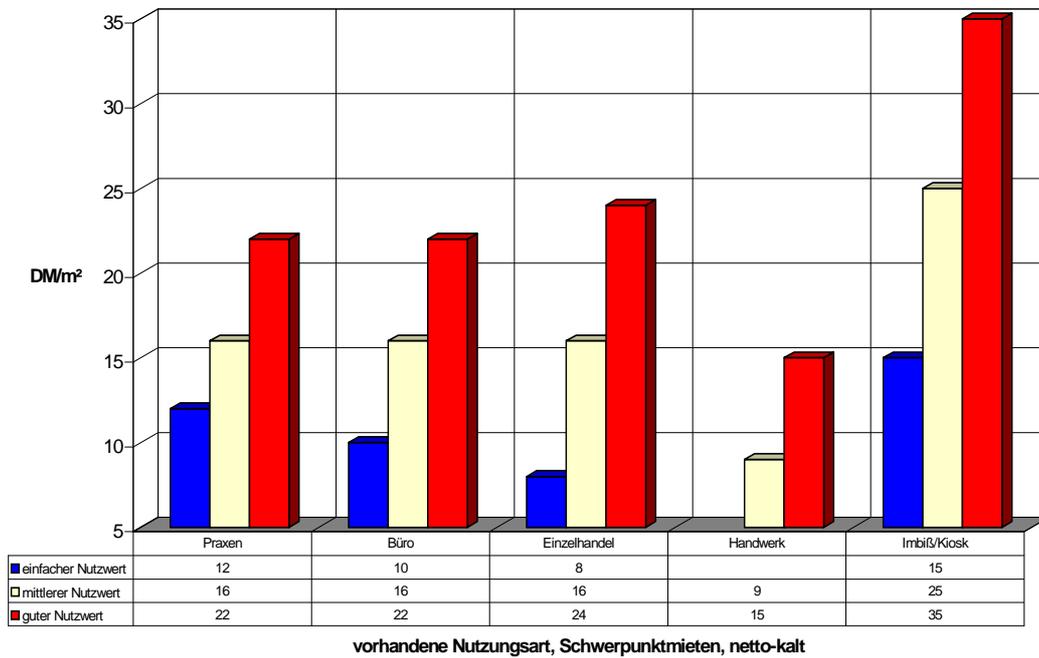
Hinweis zur Benutzung: Interpolationen sind wegen der engen Staffelung nicht erforderlich, Extrapolationen nicht zulässig.

10. Mietübersicht über Gewerbemieten

10.1 Stadtzentrum ohne Top-Lagen

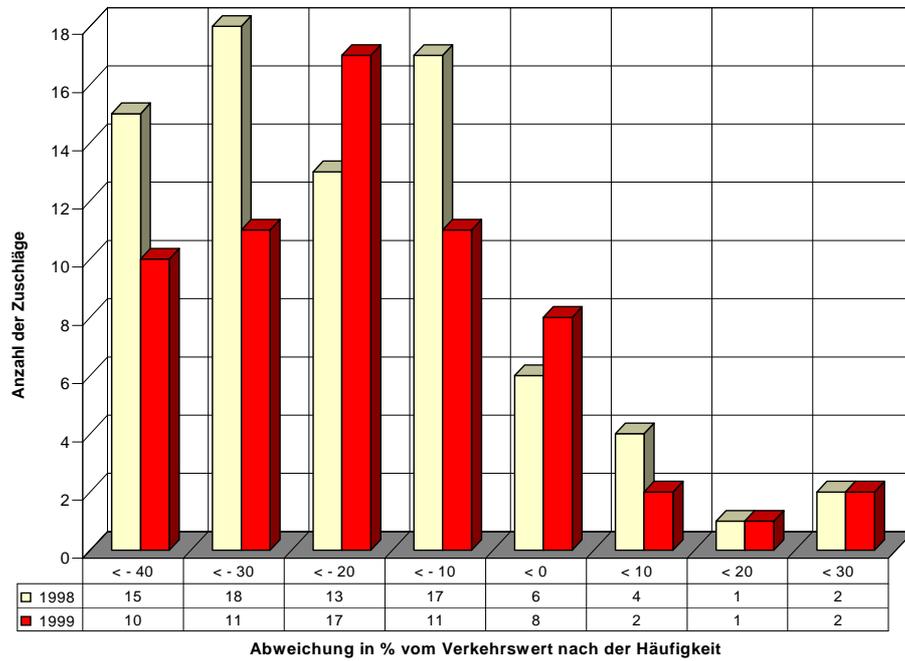


10.2 Innenstadtnahe Lagen und Nebenzentren



11. Zwangsversteigerungsverfahren

Abweichung der Zuschläge von den Verkehrswerten



12. Verwaltungsgebühren

12.1 Auszug aus der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung des Landes NRW

12.1.1 Bodenrichtwertkarte und Grundstücksmarktbericht

Einsicht in Bodenrichtwertkarten und Grundstücksmarktbericht sowie Auskünfte daraus an jedermann sind bis zu einer halben Stunde kostenfrei.

Bodenrichtwertkarten oder Ausschnitte daraus in DIN A 4 oder/und DIN A 3 sowie der Grundstücksmarktbericht können bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gegen Gebühr erworben werden:

Bodenrichtwertkarte 1:20.000	108 DM
Bodenrichtwertkarte Innenstadt 1:5.000	44 DM
Auszug DIN A 4	20 DM
Auszug DIN A 3	26 DM
schriftliche Auskunft	30 DM
Grundstücksmarktbericht	30 DM

12.1.2 Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Aus der Kaufpreissammlung (§ 195 BauGB) des Gutachterausschusses werden neben Bodenrichtwerte die für die Wertermittlung erforderlichen Daten abgeleitet. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung an Dritte sind zu erteilen, wenn ein berechtigtes Interesse in schriftlicher Form dargelegt wird, sichergestellt ist, dass diese keine Angaben enthalten, die sich auf natürliche Personen beziehen lassen, und die sachgerechte Verwendung der Daten gewährleistet erscheint. Ein berechtigtes Interesse ist regelmäßig anzunehmen, wenn die Auskunft beantragt wird

- a) von Behörden zur Erfüllung Ihrer Aufgaben
- b) von öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Grundstückswertermittlung zur Begründung ihrer Gutachten.
- c) Sonstige[r], wenn das berechtigte Interesse nachgewiesen wird.

Die Gebühr beträgt für die Erteilung von Auskünften je Wertermittlungsfall einschließlich bis fünf mitgeteilter Vergleichswerte

a) über unbebaute Grundstücke	150 DM
b) über bebaute Grundstücke	200 DM
jeder weitere mitgeteilte Vergleichswert	10 DM

12.1.3 Gutachten über Verkehrswerte sowie Rechte Dritter

Für die Erstellung eines Gutachtens durch den Gutachterausschuß wird eine Gebühr nach der *Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung NRW* vom 05.08.1980 (GV. NRW. S. 924) in der zur Zeit geltenden Fassung erhoben. Die Gebühr bemißt sich nach dem zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung vorhandenen Wert, sie beträgt:

12.1.3.1 für unbebaute Grundstücke

bei einem Wert

- | | |
|-------------------------------------|--|
| a) bis 150.000 DM | 3,5 vom Tausend zuzüglich 450,-- DM |
| b) über 150.000 DM bis 500.000 DM | 3 vom Tausend zuzüglich 525,-- DM |
| c) über 500.000 DM bis 1.000.000 DM | 1,5 vom Tausend zuzüglich 1.275,-- DM |
| d) Wert über 1.000.000 DM | 0,75 vom Tausend zuzüglich 2.025,-- DM |

12.1.3.2 für bebaute Grundstücke

bei einem Wert

- | | |
|-------------------------------------|---------------------------------------|
| a) bis 250.000 DM | 4,0 vom Tausend zuzüglich 550,-- DM |
| b) über 250.000 DM bis 1.500.000 DM | 2,0 vom Tausend zuzüglich 1.050,-- DM |
| c) über 1.500.000 DM | 1,0 vom Tausend zuzüglich 2.550,-- DM |

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

bei einem Wert

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

Jeweils zuzüglich Mehrwertsteuer in gesetzliche Höhe.

13. Sonstige Angaben

13.1 Mitglieder des Gutachterausschusses

Dipl.-Ing. Norbert Kalischewski (Vors.)

Dipl.-Ing. Manfred Heuer (stellv. Vors.)

Stellv. Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter

Dipl.-Ing. Manfred Ackermann (stellv. Vors.)

Prof. Dr. Hartmut Dieterich (stellv. Vors.)

Dipl.-Ing. Rainer Blinne

Dipl.-Ing. Karl-Heinz Budde

Dipl.-Ing. Dieter Dänner

Dipl. Betriebswirt Volker Döring

Dipl.-Ing. Dieter Exius (stellv. Vors.)

Dipl.-Ing. Jürgen Gröger

Dipl.-Ing. Rainer Heidmeier

Dipl.-Ing. Rainer Höhn

Dipl.-Ing. Harro Kranefeld

Dipl. Ing. Dr. Erich Oberschulte-Roth

Dipl.-Ing. Günter Schipp (stellv. Vors.)

Dipl.-Ing. Ludger Schürholz

Dipl. Betriebswirt Dietmar Spiess

Dipl.-Ing. Wolfgang Trennberg

Immobilien-Kaufmann Werner Vedder

Immobilien-Kaufmann Udo Wangard

13.2 Geschäftsstelle

Märkische Straße 24-26

Zimmer 312-324

44141 Dortmund

Fax 0231 / 50 - 2 66 58

Herr Dipl.-Ing. Heuer Geschäftsführer

☎ 0231/ 50 - 2 26 26

Herr Dipl.-Ing. Stütz stellv. Geschäftsführer

☎ 0231/ 50 - 2 38 58

Auskunft:

Frau Wilz, Herr Kastilahn

☎ 0231/ 50 - 2 38 59

Öffnungszeiten:

Mo, Di, Fr 8 - 12 Uhr, Do 13 - 17 Uhr, Mittwoch **geschlossen**

Internet:

http://www.gutachterausschuss.nrw.de/DO/ga_do_rw.htm