



DER GUTACHTERAUSSCHUSS
FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE
IN DER STADT DORTMUND

Grundstücksmarktbericht

2001

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Dortmund

Grundstücksmarktbericht

Übersicht über den
Grundstücksmarkt des Jahres 2001
in Dortmund

Dortmund, im Februar 2002

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>

IMPRESSUM

Herausgeber: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund
Verantwortlich: Dipl.-Ing. Manfred Heuer

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

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichts 2001	6
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	7
3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	7
3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse	8
3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle	9
4. Grundstücksmarkt des Jahres 2001	10
5. Unbebaute Grundstücke	11
5.1 Umsatz nach Anzahl der Kaufverträge	11
5.2 Marktanteile und Geldumsatz	11
5.3 Flächenumsatz 1999 bis 2001 nach Grundstücksarten	12
5.4 Kauffälle 1999 bis 2001 differenziert nach der Kaufpreishöhe	12
5.5 Geldumsatz 1999 bis 2001 nach sonstigen Grundstücksarten	13
5.6 Flächenumsatz 1999 bis 2001 nach sonstigen Grundstücksarten	13
5.7 Landwirtschaftlich zu nutzende Grundstücke in Dortmund	14
6. Bebaute Grundstücke	15
6.1 Umsatzentwicklung 1999 bis 2001 nach Grundstücksarten	15
6.2 Geldumsatz 1999 bis 2001 nach Grundstücksarten	15
6.3 Ein- und Zweifamilienhäuser	16
6.3.1 Kauffälle 1999 bis 2001 differenziert nach der Kaufpreishöhe	16
6.4 Mietwohnhäuser	16
6.4.1 Kauffälle 1999 bis 2001 differenziert nach der Kaufpreishöhe	16
7. Wohnungseigentum	17
7.1 Durchschnittliche Kaufpreise für bezugsfreie Eigentumswohnungen	17
7.2 Durchschnittliche Kaufpreise für bezugsfreie Apartments und Eigentumswohnungen	17
7.3 Durchschnittliche Kaufpreise für Garagen und Einstellplätze	18
7.4 Kauffälle 1999 bis 2001 differenziert nach der Kaufpreishöhe	18
7.5 Reiheneigenheime und Wohnungseigentum	19
8. Bodenrichtwerte	20
8.1 Gesetzlicher Auftrag	20
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland	20
8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte	22

8.4	Typische Kaufpreise für baureife Grundstücke ohne Neubaugebiete	24
8.4.1	Baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau	24
8.4.2	Baureife Grundstücke für Geschosswohnungsbau	24
8.4.3	Eigentumswohnungen	24
8.4.4	Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung	24
9.	Erforderliche Daten (§ 8 WertV)	25
9.1	Unbebaute Grundstücke	25
9.1.1	Bodenpreisindexreihen	25
9.1.2	Bodenindexreihen 1995-2001 in Dortmund (2000 = 100)	26
9.1.3	Preisentwicklungen in Dortmund im Vergleich (2000 = 100)	26
9.1.4	Bauerwartungsland und Rohbauland	27
9.1.5	Kaufpreise von „hausnahem Gartenland“	27
9.1.6	Kaufpreise von Grundstücken bei beabsichtigter Nutzung für Wohnungseigentum	28
9.1.7	Erbbauszinssätze	28
9.2	Bebaute Grundstücke	29
9.2.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	29
9.2.2	Marktanpassungsfaktoren	30
9.2.3	Liegenschaftszinssätze von Mehrfamilienhäuser	31
9.2.4	Vergleichsfaktoren nach § 12 WertV	31
9.3	Wohnungseigentum	32
9.3.1	Durchschnittliche Kaufpreise für bezugsfreie Eigentumswohnungen	32
9.3.2	Liegenschaftszinssätze von vermieteten Eigentumswohnungen	33
9.4	Mietübersicht über Gewerbemieten	34
9.4.1	Stadtzentrum ohne Top-Lagen	34
9.4.2	Innenstadtnahe Lagen und Nebenzentren	35
10.	Zwangsversteigerungsverfahren	36
11.	Herkunft der Käufer von Immobilien in Dortmund	37
12.	Verwaltungsgebühren	38
12.1	Auszug aus der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung des Landes NRW	38
12.1.1	Bodenrichtwertkarte und Grundstücksmarktbericht	38
12.1.2	Auskunft aus der Kaufpreissammlung	38
12.1.3	Gutachten über Verkehrswerte sowie Rechte Dritter	39
13.	Sonstige Angaben	40
13.1	Mitglieder des Gutachterausschusses	40
13.2	Geschäftsstelle	40
13.3	Anschriften	41

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichts 2001

Umsätze im Grundstücksverkehr

Insgesamt lagen dem Gutachterausschuss in Dortmund 4.324 Kauffälle für unbebaute und bebaute Baugrundstücke mit einem Geldumsatz von 879 Millionen € vor. Dies entspricht einer Steigerung der Kauffälle und des Geldumsatzes gegenüber 2000 um ca. 5,7 %.

Unbebaute Grundstücke

Umsatzrückgänge sind bei den Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus zu verzeichnen. Gegenüber 2000 sank die Anzahl der verkauften Grundstücke von 284 auf 188, das sind ca. 35 %.

Die Preisentwicklung dieser Grundstücksart ist im Stadtgebiet in etwa gleich. So ist der Bodenindex für Grundstücke bei einer Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH, ZFH) um 2 %, bei einer Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (DHH, REH) um 3 % und für den Geschosswohnungsbau (MFH) um 3 % gestiegen.

Für Grundstücke, auf denen die Schaffung von Wohnungseigentum (ETW) beabsichtigt ist, beträgt der Zuschlag nunmehr 26 % des jeweils zuzuordnenden Bodenrichtwertes des beitrags- und abgabenfreien Richtwertgrundstücks.

Bebaute Grundstücke und Wohnungseigentum

Die Anzahl der Kauffälle bei bebauten Grundstücken und Eigentumswohnungen ist in allen Grundstücksarten für den Berichtszeitraum leicht steigend, der Geldumsatz ist stabil.

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 2000 nur unwesentlich geändert.

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Grundstücksmarktbericht 2001 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 2001

Vertragsabschlüsse, Geldumsatz

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

In Dortmund sind im Jahre 2001 nach den Erhebungen des Gutachterausschusses

- 4.605 Kaufverträge, davon
- 4.324 Kaufverträge über unbebaute und bebaute Baugrundstücke mit einem Umsatzvolumen von
- 879 Mio. € abgeschlossen worden.

Art	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz in Mio. €
unbebaute Grundstücke	188	57,8
Ein- und Zweifamilienhäuser	906	164,5
schlüsselfertige Reihenhäuser	538	118,2
Mehrfamilienhäuser (MFH)	431	181,9
Wohnungseigentum (ETW)	2190	218,1
gewerbliche Objekte [G]	71	138,5
	4324	879

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).

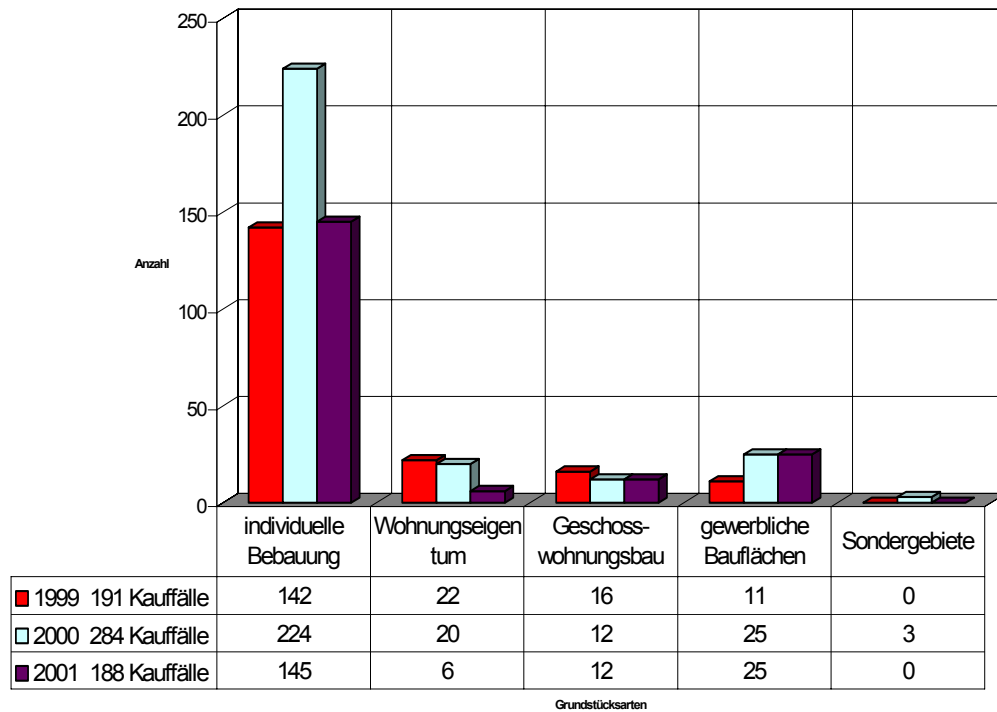
Bei den **bebauten** Grundstücken wird nach den Teilmärkten, Ein- und Zweifamilienhäuser [EFH und ZFH], Mehrfamilienhäuser [MFH], Wohnungseigentum [ETW] und Gewerbeobjekte [GE] unterschieden.

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 9.1.4 und 5.7 gesondert behandelt.

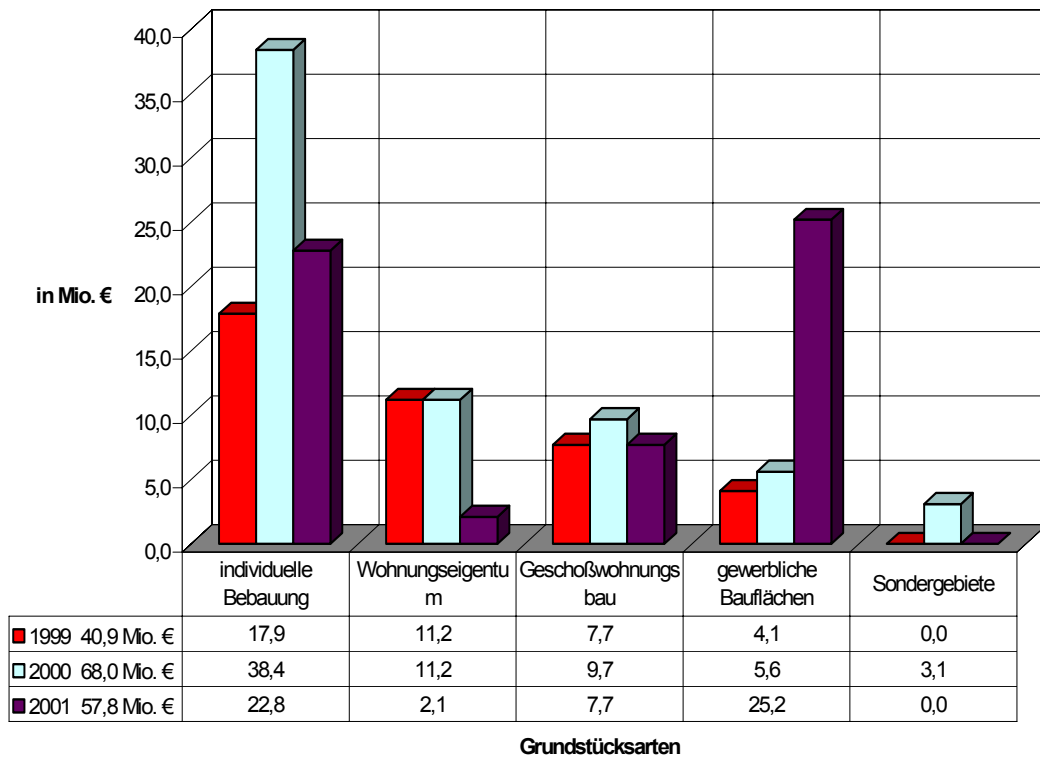
Der Erhebung der Daten dieser Grundstückskategorien liegt die Definition des § 4 der WertV zugrunde.

5. Unbebaute Grundstücke

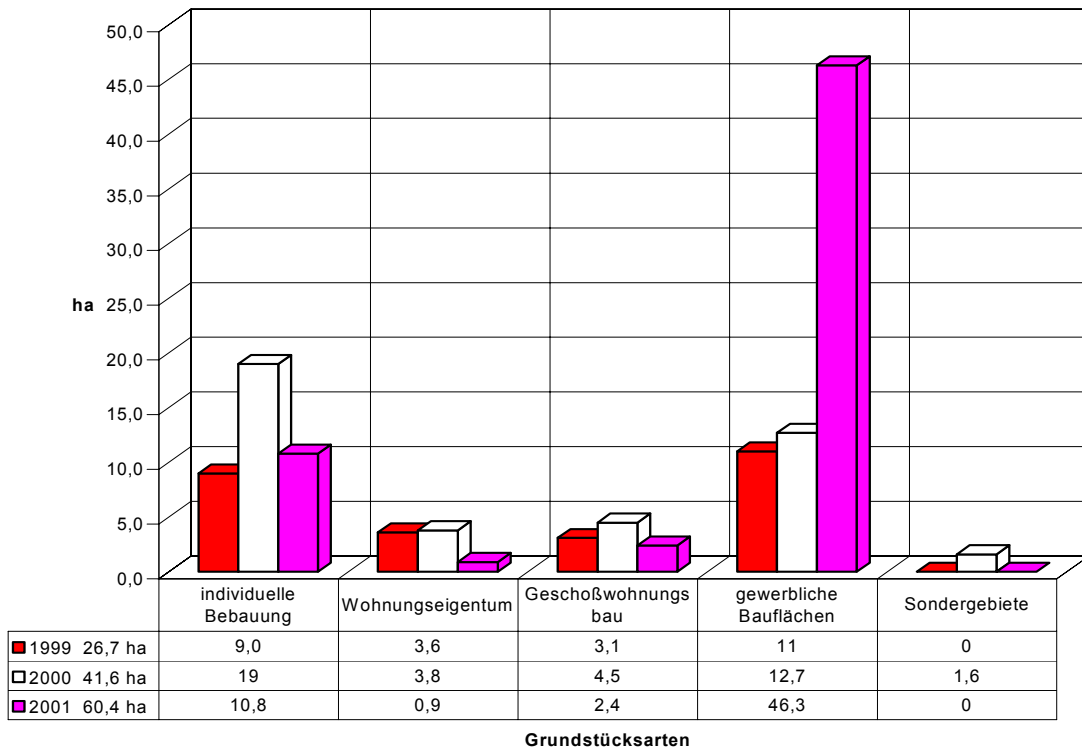
5.1 Umsatz nach Anzahl der Kaufverträge



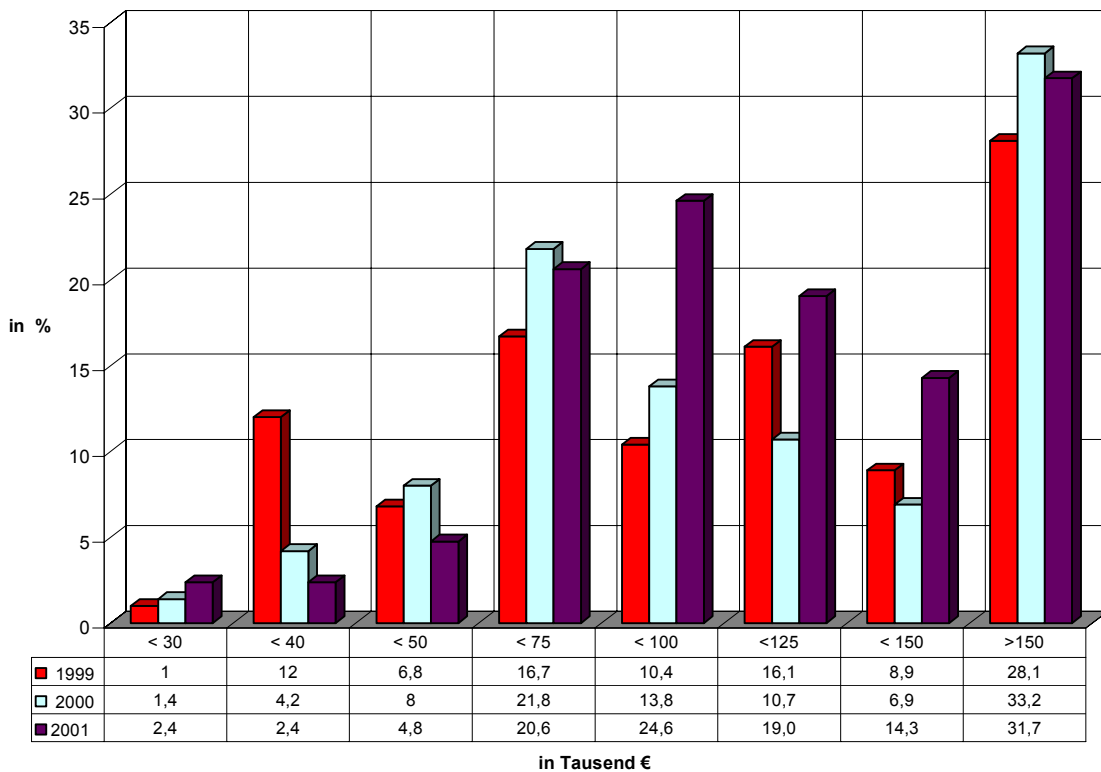
5.2 Marktanteile und Geldumsatz



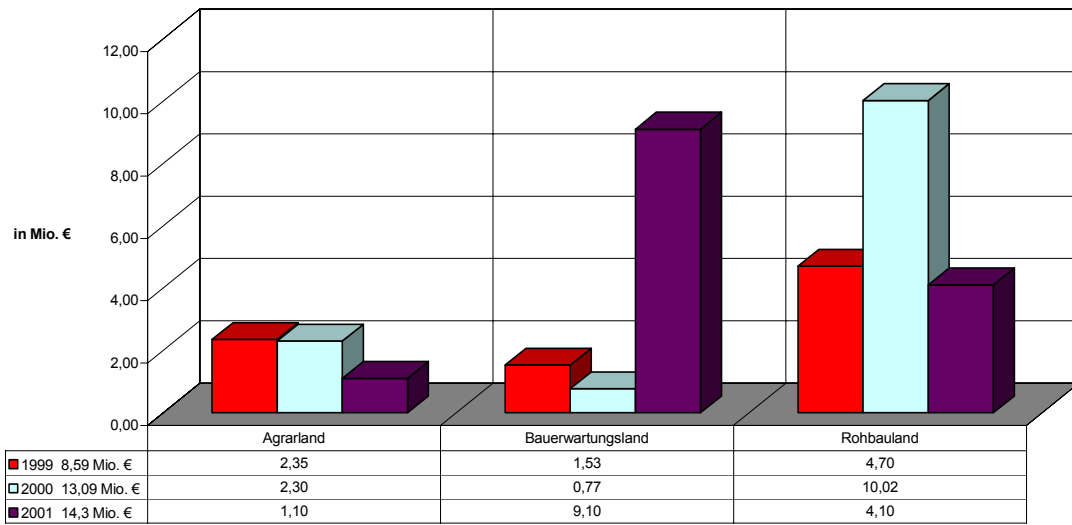
5.3 Flächenumsatz 1999 bis 2001 nach Grundstücksarten



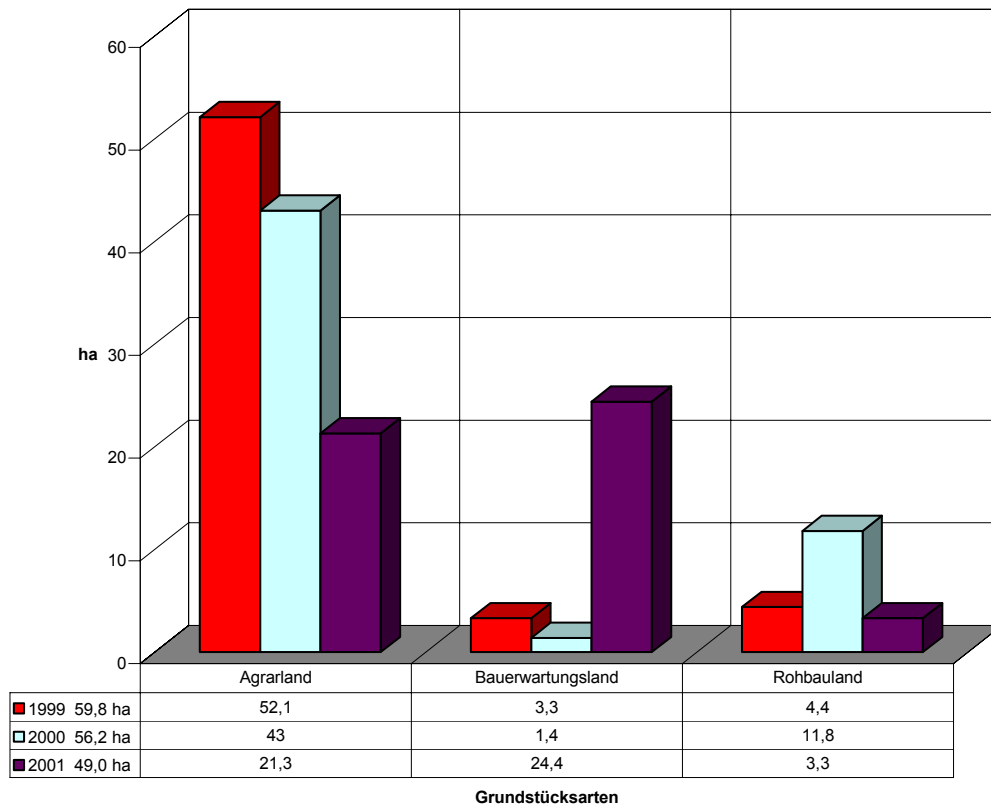
5.4 Kauffälle 1999 bis 2001 differenziert nach der Kaufpreishöhe



5.5 Geldumsatz 1999 bis 2001 nach sonstigen Grundstücksarten



5.6 Flächenumsatz 1999 bis 2001 nach sonstigen Grundstücksarten



5.7 Landwirtschaftlich zu nutzende Grundstücke in Dortmund

Flächenumsatz und Preisentwicklung

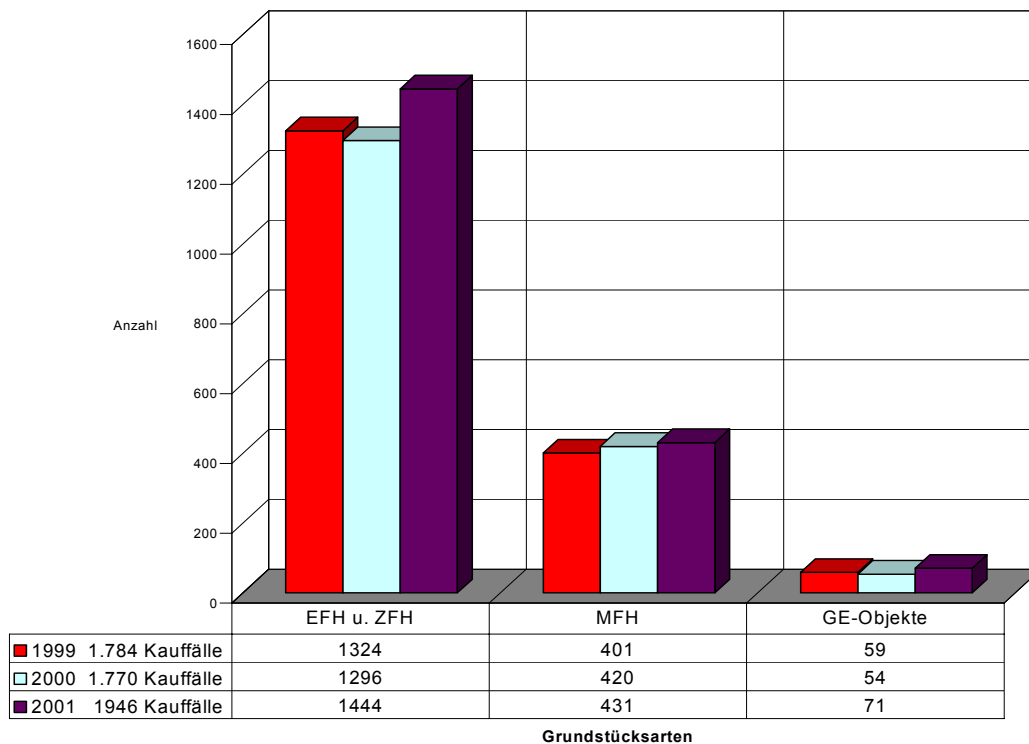
Jahr	Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge	Fläche in ha ¹⁾	Nach Flächenanteilen gewogener Mittelwert €/m ²
1993	10	10,7	3,48
1994	4	5,5	3,68
1995	5	2,8	3,07
1996	4	7,8	3,07
1997	5	20,4	3,94
1998	9	39,4	3,94
1999	8	48,1	4,40
2000	5	10,4	4,65
2001	6	11,7	4,60

¹⁾ ohne Arrondierungsflächen

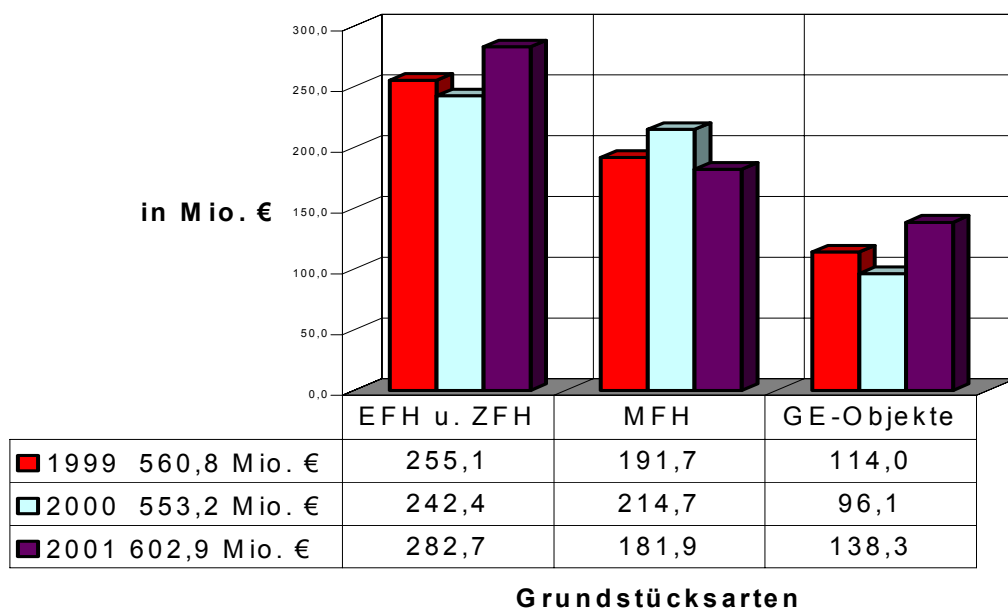
Die für die Erstellung der Übersicht herangezogenen Kaufpreise sind frei von ungewöhnlichen oder persönlichen Einflüssen, wie z. B. einem besonderen Erwerbsinteresse öffentlicher Bedarfsträger.

6. Bebaute Grundstücke

6.1 Umsatzentwicklung 1999 bis 2001 nach Grundstücksarten

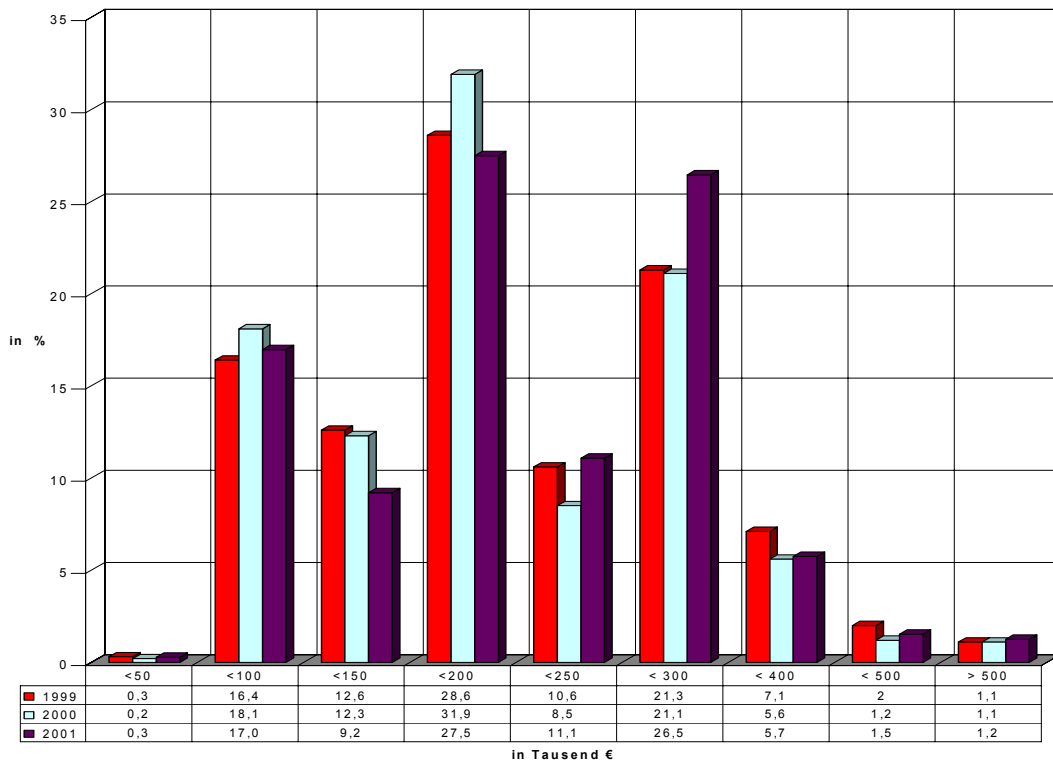


6.2 Geldumsatz 1999 bis 2001 nach Grundstücksarten



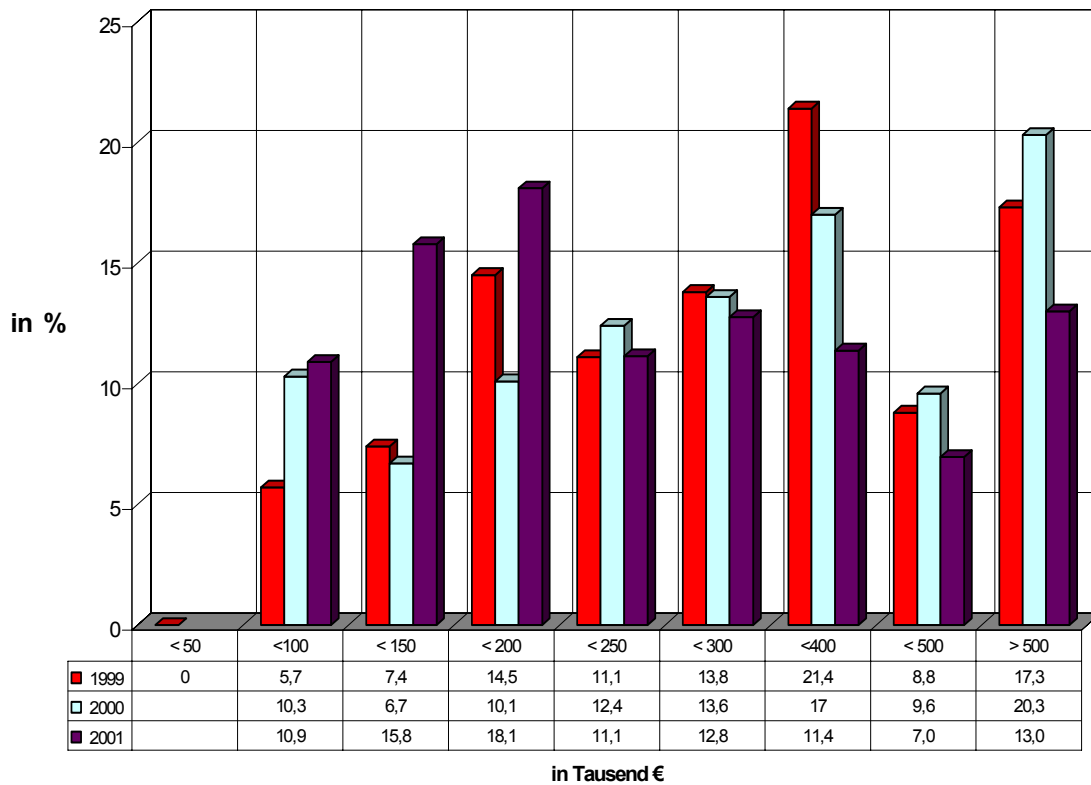
6.3 Ein- und Zweifamilienhäuser

6.3.1 Kauffälle 1999 bis 2001 differenziert nach der Kaufpreishöhe



6.4 Mietwohnhäuser

6.4.1 Kauffälle 1999 bis 2001 differenziert nach der Kaufpreishöhe



7. Wohnungseigentum

7.1 Durchschnittliche Kaufpreise für bezugsfreie Eigentumswohnungen

Durchschnittliche Kaufpreise bezogen auf eine durchschnittliche Wohnflächen von 60-100 m ² , gesamtes Stadtgebiet	Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Preis/m ² - Wohnfläche [€/m ²]
	Erstverkauf nach Neubau	Neubau (2000 / 2001)	49	84
Weiterverkauf	1990 - 1999	26	79	1.700
	1980 - 1989	37	81	1.410
	1970 - 1979	46	81	1.320
	1960 - 1969	27	75	1.240
	bis 1959	23	78	1.080
Erstverkauf nach Umwandlung	1990 - 1999			
	1980 - 1989			
	1970 - 1979	2	81	1.070
	1960 - 1969	2	63	1.180
	bis 1959	10	81	1.170

7.2 Durchschnittliche Kaufpreise für bezugsfreie Apartments und Eigentumswohnungen

Stadt Dortmund Gesamtdurchschnitt	Erstverkäufe *)	Wiederverkäufe und Umwandlungen *)
	Baujahr	
	1999 - 2001	
Wohnungsgröße unter 40 m ²	---	900 €
Wohnungsgröße über 110 m ²	1990 €	1290 €

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

(-) keine oder keine genügende Anzahl Verkaufsfälle

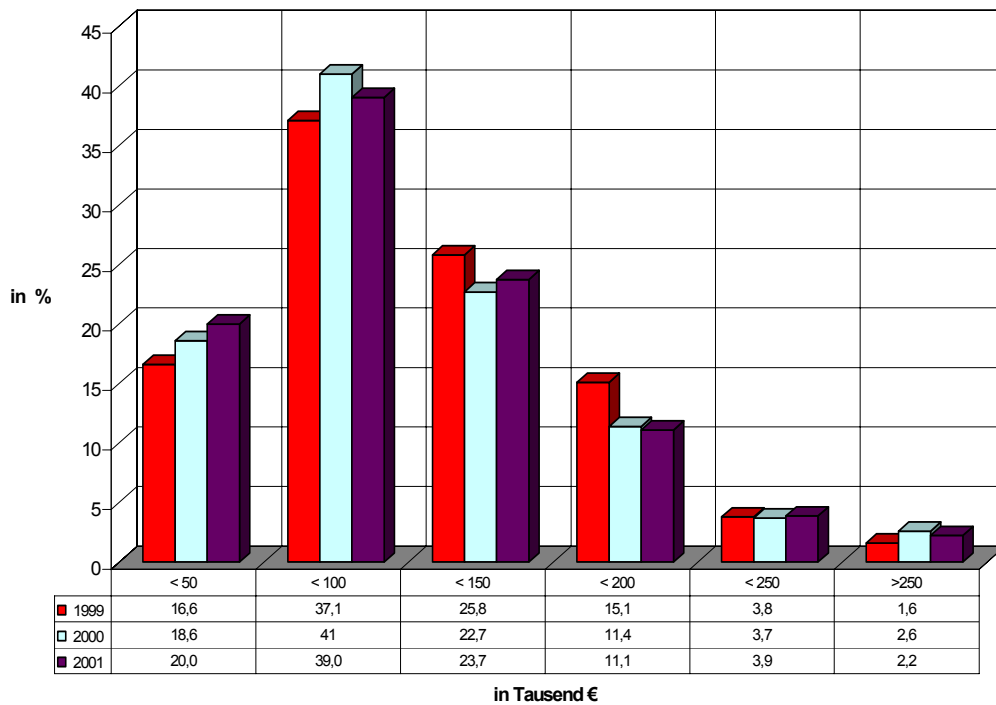
7.3 Durchschnittliche Kaufpreise für Garagen und Einstellplätze

Stadt Dortmund	Erstverkäufe *) €	Wiederverkäufe in € *)			
			Unterer Bereich	Mittlerer Bereich	Oberer Bereich
Gesamtdurchschnitt					
Garage	8.500	Garage	4.000	6.200	8.000
Stellplatz in einer Tiefgarage	10.100	**)	5.100	6.900	8.200
Carport	4.000				

*) einschließlich Grundstücksanteil und Außenanlagen

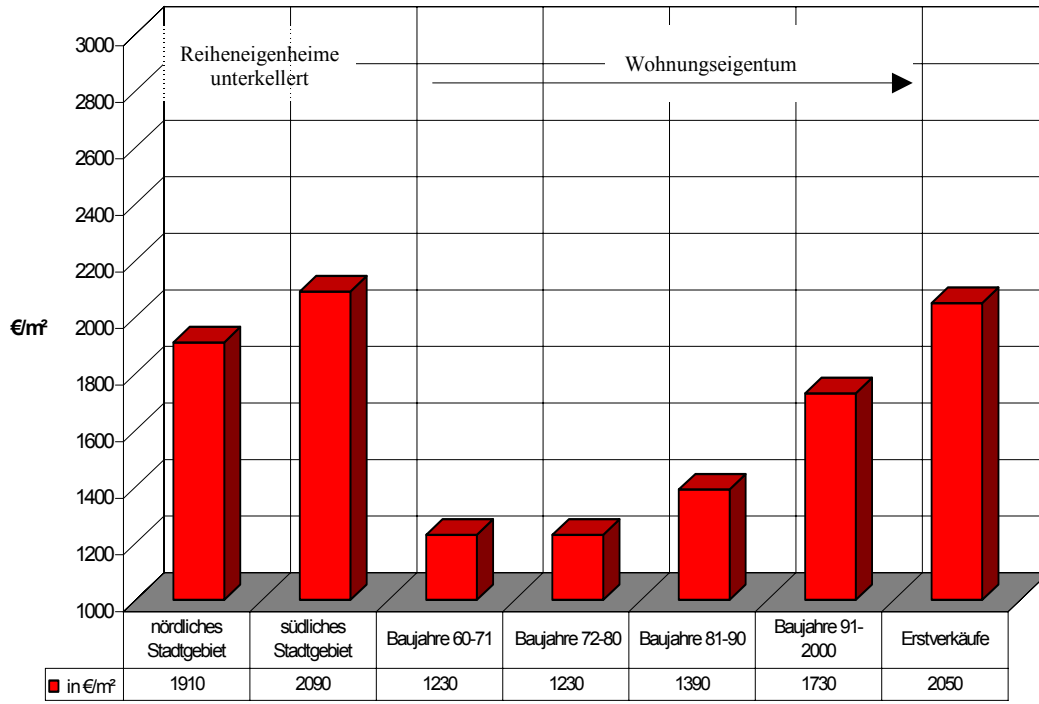
***) Einstufung in unteren, mittleren oder oberen Bereich jeweils abhängig von der Höhe des Kaufpreises für das Wohnungs-/Teileigentum bezogen auf die Wohn-/Nutzfläche in €/m²

7.4 Kauffälle 1999 bis 2001 differenziert nach der Kaufpreishöhe



7.5 Reiheneigenheime und Wohnungseigentum

Durchschnittliche Kaufpreise 2001 (gesamtes Stadtgebiet)



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
- beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Die Bodenrichtwerte in €/m² werden in Bodenrichtwertkarten eingetragen.

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



Hierbei sind folgende Grundstücksarten gesondert dargestellt:

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Doppel- und Reihenendhäuser
Reihenmittelhäuser	Geschosswohnungsbau, Renditeobjekte

Art der Nutzung / Anzahl der Geschosse / Grundstücksgröße oder Grundstückstiefe

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. Darüber hinaus kann die Karte auch während der Sprechzeiten (Mo, Di, Fr 8-12 Uhr, Do 13-17 Uhr) in der Geschäftsstelle eingesehen werden.

Während und außerhalb der Sprechzeiten finden Sie die Informationen außerdem im

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

8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte

Der Gutachterausschuss beschließt gemäß § 13 GAVO jährlich Übersichten über die Bodenrichtwerte, die der Erstellung und Veröffentlichung von landesweiten Bodenrichtwertübersichten durch die Landesregierung dienen. Verständlicherweise kann es sich dabei nur um eine grobe Orientierung handeln, die nicht geeignet ist, die Anwendung der jeweiligen Bodenrichtwerte zu ersetzen. Für die Stadt Dortmund ergibt sich nachfolgende Zusammenstellung:

DORTMUND

Stadtbezirke als Orientierungshilfe



Übersicht über die Bodenrichtwerte in €/m² (Stichtag 31.12.2001)

Stadt Dortmund Stadtbezirk(e), Gebietsteile	Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen Ohne Neubaugebiete Größe 600 m ²			Wohnbauflächen für Ge- schosswohnungsbau Grundstückstiefe 35 m			Gewerbliche Bauflächen			
	Lage			Ge- schoss zahl	Lage			Lage		
	gut	mittel	mäßig		Gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig
nördliche und westliche Innenstadt, Hörde	---	---	195	IV	250	190	130	75	55	55
südliche und östliche Innenstadt, nördliche und südliche Gartenstadt	300	230	---	IV	380	310	160	85	---	60
Asseln, Brackel, Hu- sen, Körne, Kurl, Wambel, Wickede,	220	185	160	II	200	180	160	75	60	60
Aplerbeck, Lichten- dorf, Sölde, Solderholz, Schüren	300	215	195	III	235	210	195	80	60	---
Benninghofen, Berg- hofen, Brünnighausen, Hacheneu, Niederho- fen, Wellinghofen, Holzen, Wichlinghofen	270	230	195	III	260	215	175	80	---	50
Buchholz, Kirchhörde, Lücklemburg, Syburg, Schnee	360	300	260	II	310	250	240	---	---	---
Hombruch ohne Kirchhörde, Lücklem- burg; Oespel, Kley,	235	215	200	II	210	190	155	75	55	50
Stadtbezirke Eving, Huckarde, Mengede, Lütgendortmund ohne Oespel und Kley; Scharnhorst ohne Husen und Kurl; Dorstfeld	210	180	160	II	215	170	145	60	50	45

Hinweis: In diesen Bodenrichtwerten sind die **Erschließungsbeiträge** nach Baugesetzbuch § 123 ff sowie **Kostenerstattungsbeiträge** nach § 135a BauGB **wertmäßig enthalten**, in älteren Wohngebieten mit 20–30 €/m² und Gewerbegebieten mit 7,50-10 €/m².

8.4 Typische Kaufpreise für baureife Grundstücke ohne Neubaugebiete

(in der landesweiten Übersichten veröffentlicht)

gute Lage [€/m ²]	mittlere Lage [€/m ²]	mäßige Lage [€/m ²]	Ø Erschlies- sungs- beiträge ² [€/m ²]
----------------------------------	--------------------------------------	------------------------------------	--

8.4.1 Baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau¹

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grund-
stücksfläche: 350-800 m²

360	210	155	25
-----	-----	-----	----

Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Grundstücksfläche: 250-500 m²

360	215	155	25
-----	-----	-----	----

Reihenmittelhäuser

Grundstücksfläche: 150-300 m²

360	215	155	25
-----	-----	-----	----

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,

385	240	140	25
-----	-----	-----	----

**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 ,

405	305	185	25
-----	-----	-----	----

8.4.4 Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung¹

Klassisches Gewerbe (ohne tertiäre Nutzung)

gewerbliche Nutzung über 80 % des Rohertrages

80	60	45	10
----	----	----	----

¹ erschließungsbeitragsfrei

² wertmäßiger Anteil

9. Erforderliche Daten (§ 8 WertV)

9.1 Unbebaute Grundstücke

9.1.1 Bodenpreisindexreihen

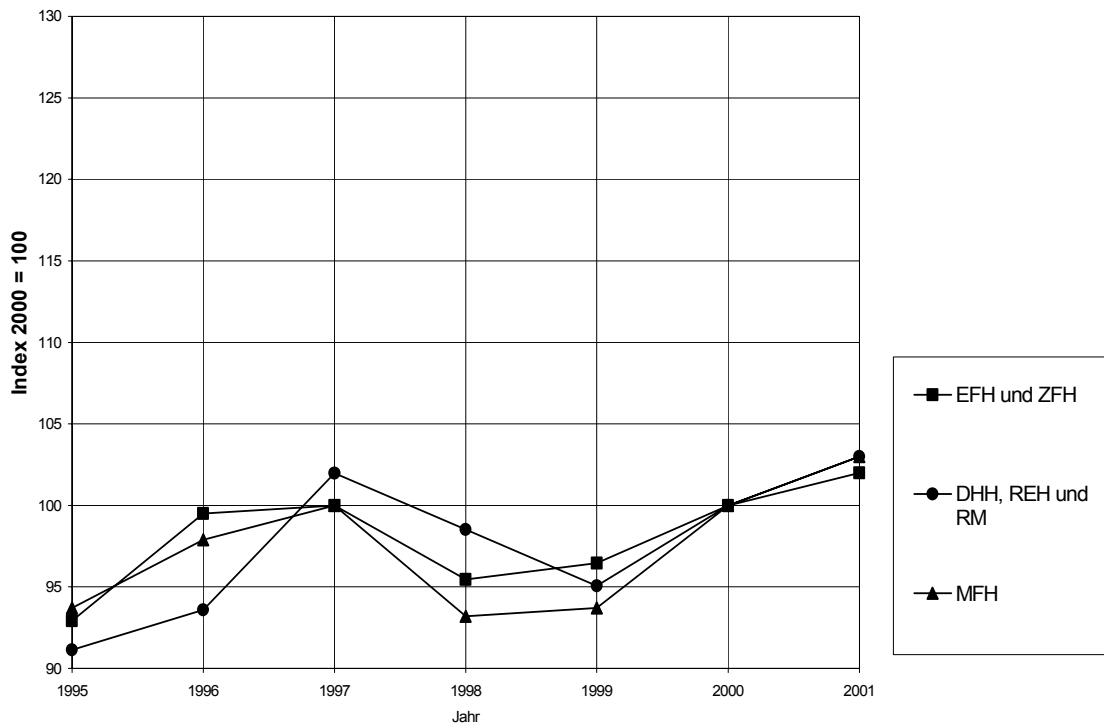
Jährliche **Preisentwicklung** der **Baugrundstücke** bezogen auf die erschließungsbeitragspflichtigen Bodenrichtwerte 2000 (Stichtag 31.12.2000) und gesondert dargestellt nach Grundstücksarten

Jahr	Freistehende EFH und ZFH		DHH u. RH		MFH		Stichtag
	Index	in %	Index	in %	Index	in %	
2000	100,0		100,0		100,0		31.12.2000
2001	102,0	2	103,0	3	103,0	3	31.12.2001

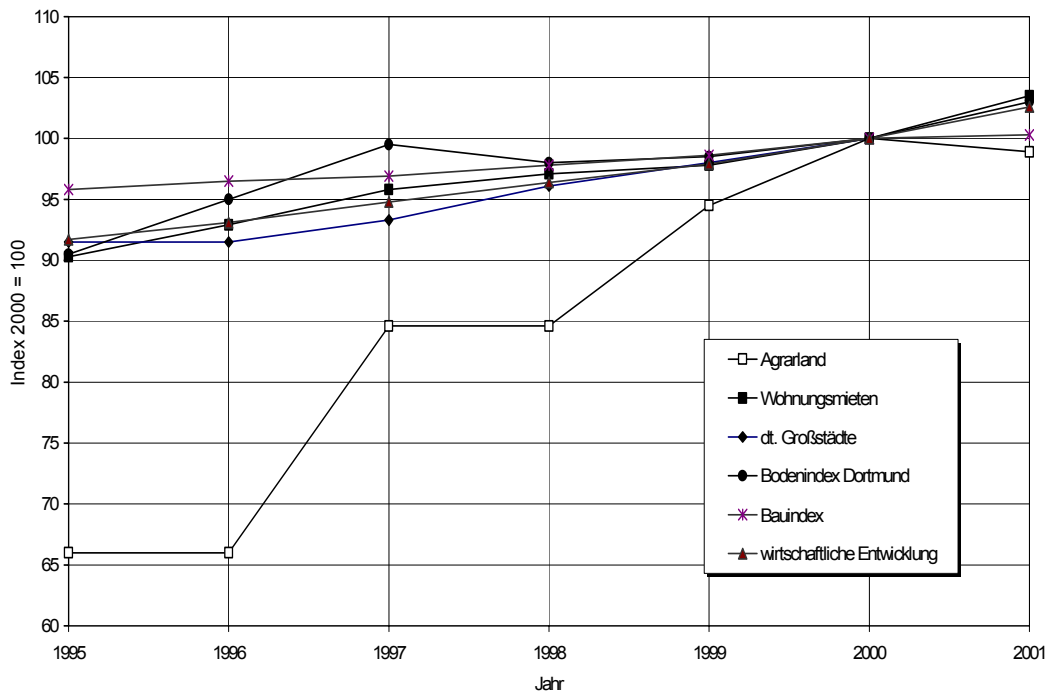
Abkürzungen und Typenbeschreibung des Richtwertgrundstücks

Art der Nutzung / Anzahl der Geschosse / Grundstücksgröße oder Grundstückstiefe			
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 1995-2001 in Dortmund (2000 = 100)



9.1.3 Preisentwicklungen in Dortmund im Vergleich (2000 = 100)

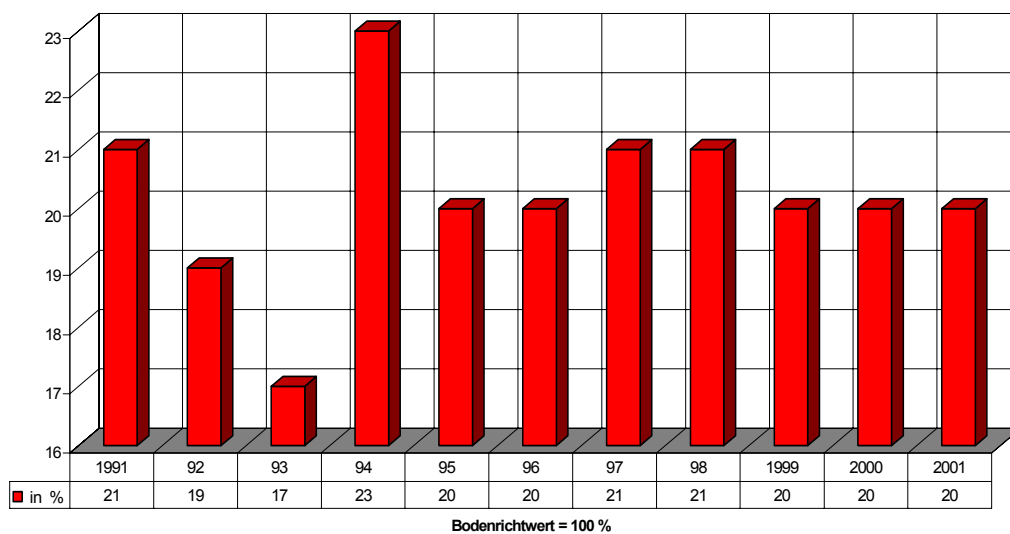


9.1.4 Bauerwartungsland und Rohbauland

Der Wert von **Bauerwartungsland** (s. hierzu § 4 (2) WertV) entspricht **21 %**, der Wert von **Rohbauland** (s. hierzu § 4 (3) WertV) **55 %** des entsprechenden abgabenbeitragsfreien Bodenrichtwertes (s. hierzu § 5 (3) WertV) in der Bodenrichtwertkarte, Stand 31.12.2001

9.1.5 Kaufpreise von „hausnahem Gartenland“

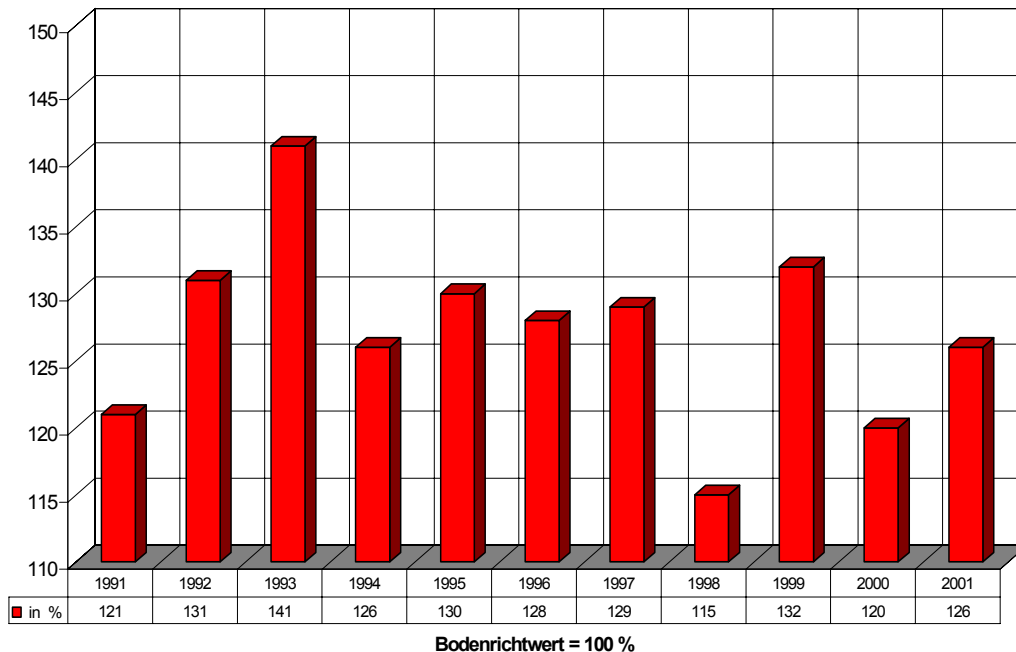
im Verhältnis zum Bodenrichtwert^{*)}, Grundstücksflächen von ca. 200 bis 1000 m²



^{*)} Die angegebene Prozentsätze für die Jahre 1999 bis 2001 beziehen sich auf den jeweiligen erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert in der Bodenrichtwertkarte, Stand 31.12.1999 bis 31.12.2001.

9.1.6 Kaufpreise von Grundstücken bei beabsichtigter Nutzung für Wohnungseigentum

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



^{*)} Die angegebene Prozentsätze für die Jahre 1999 bis 2001 beziehen sich auf den jeweiligen erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert in der Bodenrichtwertkarte, Stand 31.12.1999 bis 31.12.2001.

9.1.7 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 Bodenrichtwertes.

Für den individuellen Wohnungsbau wurden 8 Verträge mit einem Flächenumsatz von 2,3 ha und Erbbauzinssätze von 2,5 – 4 % registriert.

9.2 Bebaute Grundstücke

9.2.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

9.2.1.1 Durchschnittliche Kaufpreise von Reiheneigenheimen (Erstverkäufe)

In den nachstehend genannten durchschnittlichen Kaufpreisen €/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 €/m ²	ohne/tlw. Keller €/m ²	(auf) Erbbaurecht		ohne Keller €/m ²
			mit Keller €/m ²	ohne Keller €/m ²	
Brackel, Eving, Huckarde, Lütgendortmund, Mengede, Scharnhorst	1.910	1.740	1.560	1.330	1.510
Aplerbeck, Hörde, Hombruch	2.100	1.890	1.820	1.490	---

9.2.1.2 Durchschnittliche Kaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern

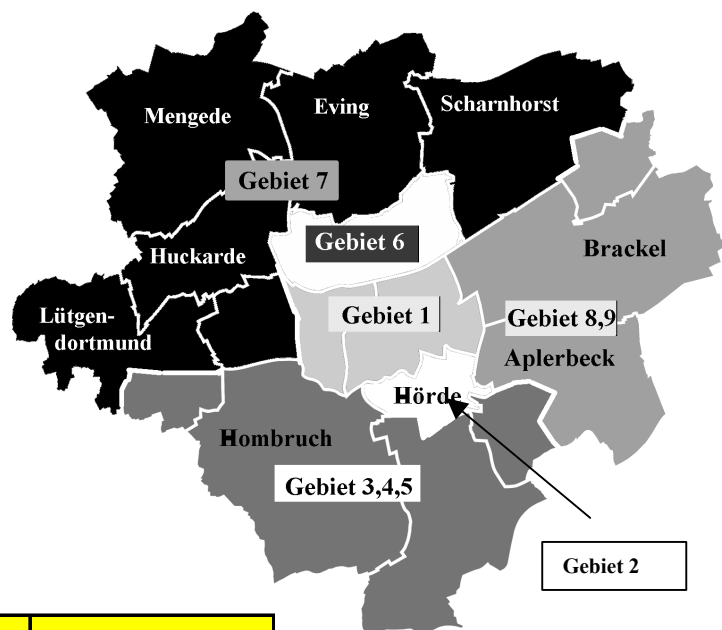
Art Grundstücksgröße Zustand	Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Grund- stücks- fläche [m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Preis/m ² - Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamt- kaufpreis [€]
freistehende 1- und 2- Familienhäuser Grundstücksfläche 350-800 m ² dem Alter entsprechender normaler Zustand	Neubau (2000/2001)	7	500	173	2.490	425.000
	1975-1999	10	541	160	2.130	325.000
	1950-1974	36	598	150	1.730	250.000
	bis 1949	20	595	153	1.410	205.000
Reihenendhäuser und Doppelhaushälften Grundstücksfläche 250-500 m ² dem Alter entsprechender normaler Zustand	Neubau (2000/2001)	248	281	121	1.990	240.000
	1975-1999	12	326	141	1.730	240.000
	1950-1974	14	396	112	1.840	200.000
	bis 1949	10	391	117	1.580	190.000
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche 150-300 m ² dem Alter entsprechender normaler Zustand	Neubau (2000/2001)	134	193	116	1.780	205.000
	1975-1999	12	211	114	1.720	195.000
	1950-1974	22	240	86	1.780	150.000
	bis 1949	7	239	95	1.620	145.000

Eine Rückrechnung vom durchschnittlichen Gesamtkaufpreis auf den durchschnittlichen Preis/m² Wohnfläche ist wegen unterschiedlicher Fallzahlen nicht möglich.

9.2.2 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.

Aufgrund der bevorzugten Lage der Gartenstadt im Stadtgebiet 1 ergaben sich für dieses Gebiet für Objekte bis Baujahr 1975 besondere Marktanpassungsfaktoren.



Sachwert € bis	Gebiet 2 - 9		Gebiet 1	
	Baujahr		Baujahr	
	bis 1975	ab 1975	bis 1975	ab 1975
100.000	33			
125.000	20			
150.000	11	20	37	20
175.000	5	10	33	10
200.000	0	0	30	0
225.000	-4	-7	26	-7
250.000	-7	-12	18	-12
275.000	-9	-15	14	-15
300.000	-11	-17	11	-17
325.000	-13	-19	7	-19
350.000	-14	-21	4	-21
375.000	-16	-22	1	-22
400.000	-17	-23	-3	-23

9.2.3 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	---
2000	5,0	4,8
2001	5,1	4,8

9.2.4 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 ohne Kirchhörde und Lücklemborg	Jahr	Reine Mietwohnhäuser	Mietwohnhäuser mit mehr als einem 20%igen gewerblichen Anteil
	1997	10 - 16 fache	10 - 15 fache
1999	11 - 15 fache	---	
1999	11 - 16 fache	10 – 14 fache	
2000	11 - 15 fache	10 – 14 fache	
2001	10 - 14 fache	10 – 14 fache	
	des Jahresrohertrages		

9.3 Wohnungseigentum

9.3.1 Durchschnittliche Kaufpreise für bezugsfreie Eigentumswohnungen

Stadt Dortmund Lage	Erstverkäufe *)	Wiederverkäufe und Umwandlungen *)					
	Wohnungsgröße 40 - 110 m ²						
	Baujahr						
	2000-2001	1991-	1981 - 90	1972 - 80-	1960 - 71	bis 1948	1949 - modernisiert
Nördliche und westliche Innenstadt, Hörde	2025	---	975	1200	1075	1250	
südliche und östliche Innenstadt, nördliche und südliche Gartenstadt	2050	1675	1450	1225	1250	1575	---
Asseln, Brackel, Husen, Kurl, Körne, Wambel, Wickede,	2150	1625	1425	1275	1200	---	---
Aplerbeck, Lichtendorf, Sölde, Sölderholz, Schüren	2200	1700	1375	1275	1200	---	1250
Benninghofen, Berghofen, Holzen, Niederhofen, Wellinghofen, Wichlinghofen	1850	1825	1500	1350	1450	---	---
Buchholz, Brünnighausen, Kirchhörde, Lücklemborg, Syburg,	2175	1900	1575	1400	1475	---	---
Stadtbezirk Hombruch ohne Kirchhörde, Lücklemborg; Oespel, Kley,	2025		1575	1275	1125		
Stadtbezirke Eving, Huckarde, Mengede, Lütgendortmund ohne Oespel, Kley; Scharnhorst ohne Husen und Kurl; Dorstfeld	1900	1650	1300	1025	1200	---	

9.3.2 Liegenschaftszinssätze von vermieteten Eigentumswohnungen

gesamtes Stadtgebiet

1998 bis 2001 wurden 159 Mietangaben von verkauften Eigentumswohnungen ausgewertet.

Folgende statistischen Werte wurden hierbei ermittelt:

Mietpreise von	3,70 €/m ² bis 11,30 €/m ²
Liegenschaftszinssätze von	1,0 % bis 7,9 %
mittlerer Mietpreis (normale Ausstattung)	5,65 €/m ²
mittlerer Liegenschaftszinssatz	3,0 %
mittlerer Mietpreis (gehobene Ausstattung)	6,40 €/m ²
mittlerer Liegenschaftszinssatz	3,0 %

Verteilung der Liegenschaftszinssätze:

Liegenschaftszinssatz	1 - 2 %	2 - 3 %	3 - 4 %	4 - 5 %	5 - 6 %	6 - 7 %	> 7 %
Prozentuale Verteilung	19,5 %	32,7 %	32,7 %	6,9 %	5,0 %	1,3 %	1,9 %

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

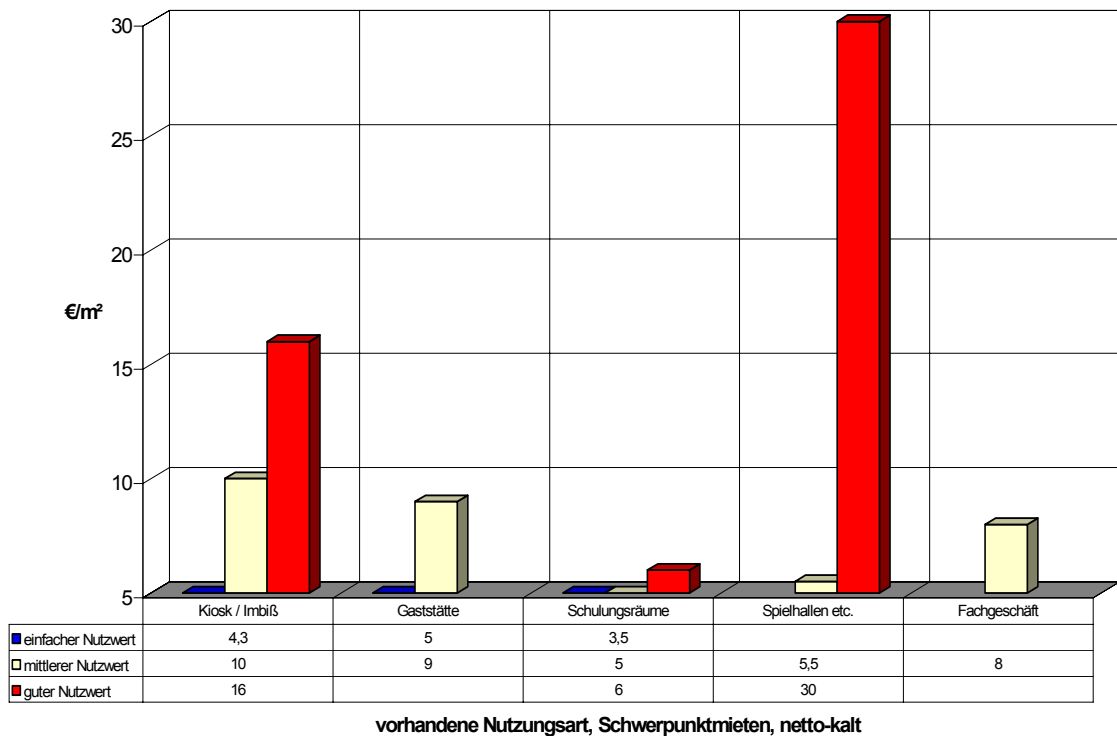
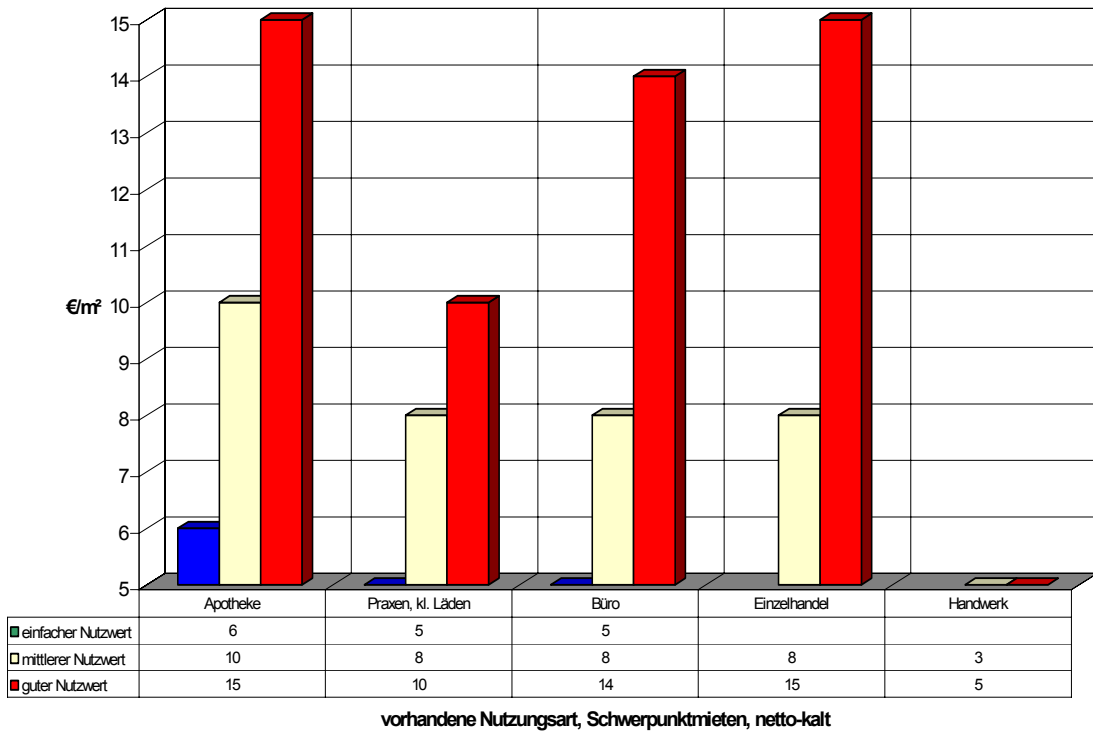
Tabelle der Liegenschaftszinssätze:

€/m ²	3	3,5	4	4,5	5	5,5	6	6,5	7	7,5
Liegenschaftszinssatz in % (normale Ausstattung)	1,1	1,5	1,8	2,2	2,6	2,9	3,3			
Liegenschaftszinssatz in % (gehobene Ausstattung)	1,6	1,8	2,0	2,2	2,4	2,5	2,7	2,9	3,1	3,3

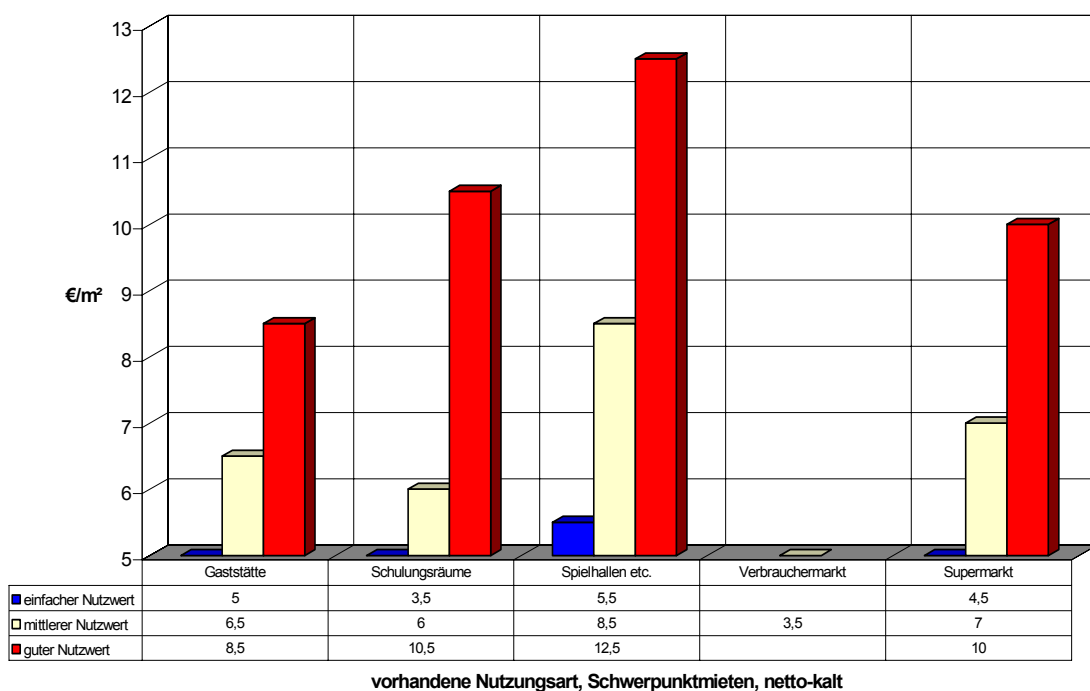
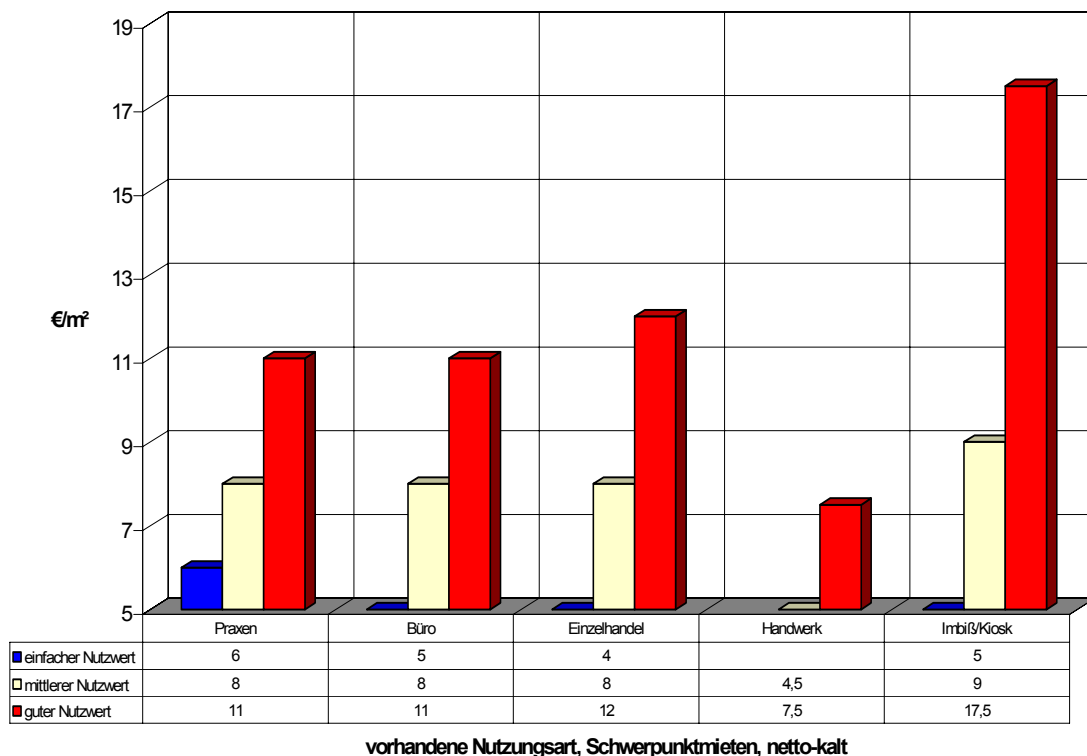
(Je nach Art des Objektes sind die o.g. Liegenschaftszinssätze zu modifizieren)

9.4 Mietübersicht über Gewerbemieten

9.4.1 Stadtzentrum ohne Top-Lagen

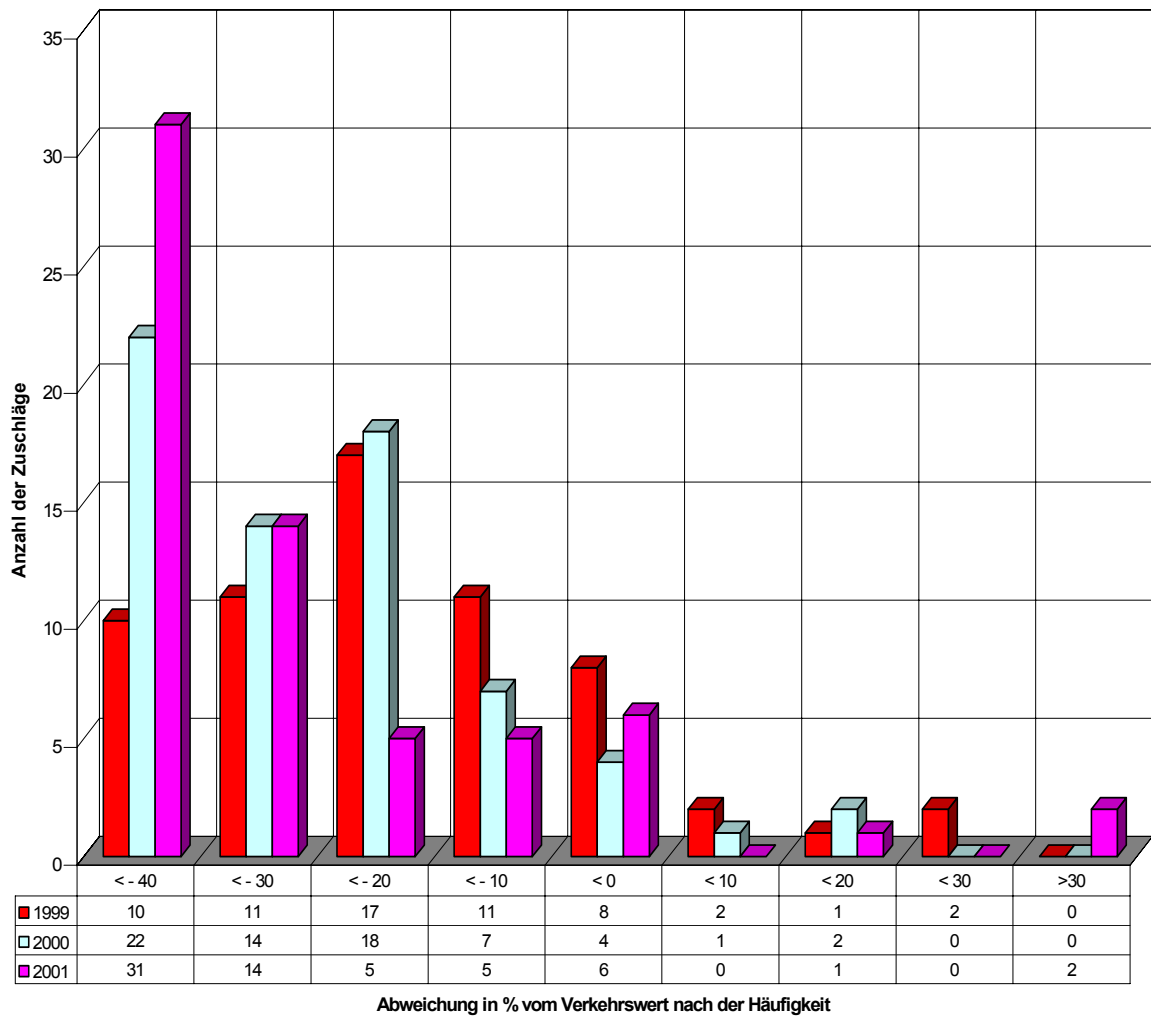


9.4.2 Innenstadtnahe Lagen und Nebenzentren

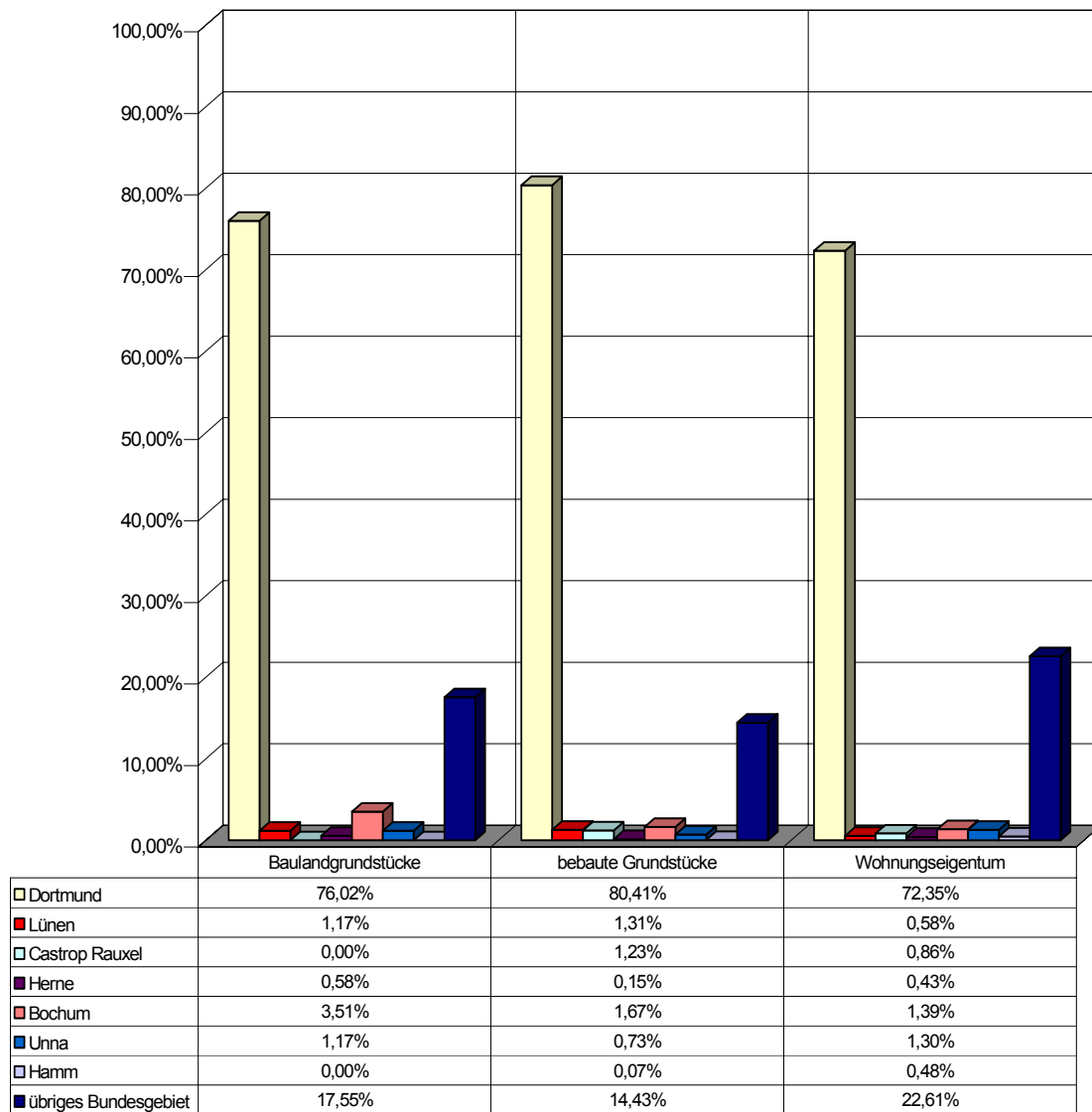


10. Zwangsversteigerungsverfahren

Abweichung der Zuschläge von den sachverständig ermittelten Verkehrswerten



11. Herkunft der Käufer von Immobilien in Dortmund



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 1:15.000, Einzelblatt	25 €
Bodenrichtwertkarte 1:15.000, 5 Blätter	112,50 €
Bodenrichtwertkarte Innenstadt 1:5.000	25 €
Schriftliche Auskunft über Bodenrichtwerte, je beantragter Wert	27,50 €
Grundstücksmarktbericht	25 €
Bodenrichtwertkarte auf CD-ROM (incl. Marktbericht, Bodenrichtwerte seit 1990)	162,50 €

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 einschließlich bis zehn mitgeteilter Vergleichswerte	125 €
je weiterer mitgeteilter Vergleichswert	7 €

12.1.3 Gutachten über Verkehrswerte sowie Rechte Dritter

Für die Erstellung eines Gutachtens durch den Gutachterausschuß wird eine Gebühr nach der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung (VerwGebO NRW) vom 3.7.2001 (GV. NRW. S. 262ff) in der zur Zeit geltenden Fassung erhoben. Nach § 11 Gebührengesetz NRW entsteht die Gebührenschuld dem Grunde und der Höhe nach mit der Beendigung der gebührenpflichtigen Amtshandlung. Maßgebend ist der Wert des Gegenstandes zum Zeitpunkt der Beendigung der Amtshandlung (§ 9 Gebührengesetz NRW). Die Gebühr beträgt nach Tarifstelle 13. ... :

1.1 Erstattung von **Gutachten über bebaute und unbebaute Grundstücke**, über **Rechte an bebauten und unbebauten Grundstücken** desgleichen **Gutachten über Miet- oder Pachtwerte**

Gebühr: € 700 (Grundbetrag)

Dazu bei einem Wert

- | | | | |
|----|------|-----------|--------------------------------------|
| a) | bis | € 770.000 | 2,0 v. T. des Wertes |
| b) | über | € 770.000 | 1,0 v. T. des Wertes zuzüglich € 770 |

Unter „Wert“ wird der jeweils im Gutachten abschließend ermittelte Wert verstanden. Bei Gutachten über Miet- und Pachtwerte ist vom 10fachen des ermittelten Jahresmiet- oder -pachtwertes auszugehen.

Anmerkung:

Mit der Gebühr ist abgegolten, die Wertermittlung bei Anwendung eines Verfahrens nach der Wertermittlungsverordnung (Standardverfahren). Standardverfahren sind das Vergleichswertverfahren, das Vergleichswert-/Sachwertverfahren (kombiniertes Verfahren) oder das Vergleichswert-/Ertragswertverfahren (kombiniertes Verfahren).

1.2 **Zuschläge** zur Gebühr wegen erhöhten Aufwands, wenn

- | | | |
|----|--|---------------------|
| a) | neben dem Standardverfahren weitere Wertermittlungsverfahren notwendig sind | Zuschlag: bis € 200 |
| b) | Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind | Zuschlag: bis € 400 |
| c) | Besondere rechtliche Gegebenheiten (z. B. Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau) zu berücksichtigen oder wertrelevante Rechte oder Lasten (z. B. Erbbau-, Mietrecht) zu ermitteln sind | Zuschlag: bis € 600 |
| d) | Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten aufwändig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind | Zuschlag: bis € 300 |

1.3 **Abschlag** zur Gebühr nach Ziffer 1.1 wegen verminderten Aufwands u. a. bei Ermittlung des Wertes zu verschiedenen Wertermittlungsstichtagen

Abschlag bis zur Höhe des Grundbetrages in Ziffer 13.1.1

1.5 Erstattung von **Gutachten**

über den **ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau** gemäß § 5 Abs. 2 BKleingG

Gebühr: € 500 bis 750

Der Gebühr ist die gesetzliche Umsatzsteuer hinzuzurechnen.

Bei der Gutachtenerstattung anfallende Auslagen werden gemäß § 10 GebG NRW einzeln abgerechnet.

Die Gebühren für besondere Bewertungsfälle sind der Gebührenordnung, die in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingesehen werden kann, zu entnehmen.

13. Sonstige Angaben

13.1 Mitglieder des Gutachterausschusses

Dipl.-Ing. Manfred Heuer (Vors.)

Dipl.-Ing. Norbert Kalischewski (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. 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>

13.3 Anschriften

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen	Fischerstraße 10 40477 Düsseldorf	Postfach 30 08 65 40408 Düsseldorf	☎ 0211 / 475-4150 Fax 0211 / 475-5976
--	--------------------------------------	---------------------------------------	--

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der

Stadt Bochum	Hans-Böckler-Straße 19 44787 Bochum	44777 Bochum	☎ 0234 / 9102685 Fax 0234 / 9103818
--------------	--	--------------	--

Stadt Hagen	Friedrich-Ebert-Platz 58095 Hagen	Postfach 42 49 58042 Hagen	☎ 02331 / 2073033 Fax 02331 / 2072462
-------------	--------------------------------------	-------------------------------	--

Stadt Castrop-Rauxel	Europaplatz 1 44575 Castrop-Rauxel	Postfach 10 20 40 44573 Castrop-Rauxel	☎ 02305 / 1062758 Fax 02305 / 1062767
----------------------	---------------------------------------	---	--

Stadt Lünen	Willy-Brandt-Platz 1 44532 Lünen	44530 Lünen	☎ 02306 / 1041548 Fax 02306 / 1041460
-------------	-------------------------------------	-------------	--

Stadt Unna	Rathausplatz 1 59432 Unna	Postfach 21 13 59411 Unna	☎ 02303 / 103620 Fax 02303 / 103208
------------	------------------------------	------------------------------	--

Stadt Witten	Mannesmannstraße 2 58455 Witten	58449 Witten	☎ 02302 / 5814255 Fax 02302 / 5814299
--------------	------------------------------------	--------------	--

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im

Ennepe-Ruhr-Kreis	Hauptstraße 92 58332 Schwelm	Postfach 420 58317 Schwelm	☎ 02336 / 932400 Fax 02336 / 9312400
-------------------	---------------------------------	-------------------------------	---

Kreis Recklinghausen	Kurt-Schumacher-Allee 1 45657 Recklinghausen	Postfach 10 08 64/65 45608 Recklinghausen	☎ 02361/533078 Fax 02361 / 533247
----------------------	---	--	--------------------------------------

Kreis Unna	Friedrich-Ebert-Straße 17 59425 Unna	Postfach 21 12 59411 Unna	☎ 02303 / 271068 Fax 02303 / 271496
------------	---	------------------------------	--

Angaben ohne Gewähr