



DER GUTACHTERAUSSCHUSS  
FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE  
IN DER STADT DORTMUND

Grundstücksmarktbericht  
2004



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Dortmund

## **Grundstücksmarktbericht**

Übersicht über den  
Grundstücksmarkt des Jahres 2003  
in Dortmund

Dortmund, im Januar 2004

**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.boris.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

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichts 2004</b>	<b>8</b>
<b>2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes</b>	<b>9</b>
<b>3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss</b>	<b>9</b>
3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse	10
3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle	11
<b>4. Grundstücksmarkt des Jahres 2003</b>	<b>12</b>
4.1 Vertragsabschlüsse, Geldumsatz	12
<b>5. Unbebaute Grundstücke</b>	<b>14</b>
5.1 Umsatz nach Anzahl der Kaufverträge	14
5.2 Marktanteile und Geldumsatz	14
5.3 Flächenumsatz 2001 bis 2003 nach Grundstücksarten	15
5.4 Kauffälle 2001 bis 2003 differenziert nach der Kaufpreishöhe (individueller Wohnungsbau)	15
5.5 Geldumsatz 2001 bis 2003 nach sonstigen Grundstücksarten	16
5.6 Flächenumsatz 2001 bis 2003 nach sonstigen Grundstücksarten	16
5.7 Landwirtschaftlich zu nutzende Grundstücke in Dortmund	17
<b>6. Bebaute Grundstücke</b>	<b>18</b>
6.1 Umsatzentwicklung 2001 bis 2003 nach Grundstücksarten	18
6.2 Geldumsatz 2001 bis 2003 nach Grundstücksarten	18
6.3 Ein- und Zweifamilienhäuser	19
6.3.1 Durchschnittliche Kaufpreise	19
6.3.2 Durchschnittliche Kaufpreise von Reiheneigenheimen (Erstverkäufe)	19
6.3.3 Reiheneigenheime Erstverkauf im nördlichen Stadtgebiet ab 1994	20
6.3.4 Reiheneigenheime Erstverkauf im südlichen Stadtgebiet ab 1994	20
6.3.5 Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern differenziert nach der Kaufpreishöhe	21
6.4 Mietwohnhäuser	21
<b>7. Wohnungseigentum</b>	<b>22</b>
7.1 Durchschnittliche Kaufpreise für bezugsfreie Eigentumswohnungen	22
7.2 Durchschnittliche Kaufpreise für bezugsfreie Apartments und Eigentumswohnungen	22
7.3 Durchschnittliche Kaufpreise für Garagen und Einstellplätze	23
7.4 Kauffälle 2001 bis 2003 differenziert nach der Kaufpreishöhe	23
7.5 Reiheneigenheime und Wohnungseigentum	24

<b>8. Bodenrichtwerte</b>	<b>25</b>
8.1 Gesetzlicher Auftrag	25
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland	25
8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte	27
8.4 Typische Kaufpreise für baureife Grundstücke ohne Neubaugebiete	29
8.4.1 Baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau	29
8.4.2 Baureife Grundstücke für Geschosswohnungsbau	29
8.4.3 Wohnungseigentum	29
8.4.4 Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung	29
<b>9. Für die Wertermittlung erforderliche Daten (§ 8 WertV)</b>	<b>30</b>
9.1 Unbebaute Grundstücke	30
9.1.1 Bodenpreisindexreihen	30
9.1.2 Bodenpreisindexreihen 1995 - 2004 in Dortmund (2000 = 100)	31
9.1.3 Preisentwicklungen in Dortmund im Vergleich (2000 = 100)	31
9.1.4 Kaufpreise verschiedener Entwicklungsstufen (§ 4 WertV)	32
9.1.5 Erbbauzinssätze	32
9.2 Bebaute Grundstücke	33
9.2.1 Marktanpassungsfaktoren, Ein- und Zweifamilienhäuser	33
9.2.2 Liegenschaftszinssätze von Mehrfamilienhäuser	34
9.2.3 Vergleichsfaktoren nach § 12 WertV	34
9.3 Wohnungseigentum	35
9.3.1 Durchschnittliche Kaufpreise für bezugsfreie Eigentumswohnungen	35
9.3.2 Liegenschaftszinssätze von vermieteten Eigentumswohnungen	36
9.4 Mietübersicht über Gewerbemieten	37
9.4.1 Stadtzentrum ohne Top-Lagen	37
9.4.2 Innenstadtnahe Lagen und Nebenzentren	38
<b>10. Zwangsversteigerungsverfahren</b>	<b>39</b>
<b>11. Herkunft der Käufer von Immobilien in Dortmund</b>	<b>40</b>
<b>12. Verwaltungsgebühren</b>	<b>41</b>
12.1 Auszug aus der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung des Landes NRW	41
12.1.1 Bodenrichtwertkarte und Grundstücksmarktbericht	41
12.1.2 Auskunft aus der Kaufpreissammlung	41
12.1.3 Gutachten über Verkehrswerte sowie Rechte Dritter	42

<b>13. Sonstige Angaben</b>	<b>43</b>
13.1 Mitglieder des Gutachterausschusses	43
13.2 Geschäftsstelle	43
13.3 Anschriften	44

## 1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichts 2004

### Umsätze im Grundstücksverkehr

Insgesamt lagen dem Gutachterausschuss in Dortmund im Berichtsjahr 2003 4.201 Kauffälle für unbebaute und bebaute Baugrundstücke mit einem Geldumsatz von 861 Millionen € vor. Dies entspricht einem Rückgang der Kauffälle um 8,7 % und des Geldumsatzes um 10,1 % gegenüber 2002.

### Unbebaute Grundstücke

Umsatzzuwächse sind bei den Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaues zu verzeichnen. Gegenüber 2002 stieg die Anzahl der verkauften Grundstücke von 215 auf 299.

Die Preisentwicklung dieser Grundstücksart ist im Stadtgebiet in etwa gleich. Der Bodenpreisindex ist jeweils für Grundstücke bei der Bebauung mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus (EFH, ZFH) um 4 % und bei einer Bebauung mit einer Doppelhaushälfte oder einem Reihenendhaus (DHH, REH, RH) um 2,5 % gefallen. Bei den Grundstücken für den Mietwohnungsbau (MFH) bleibt er auf dem Vorjahrsniveau.

Für Grundstücke, auf denen die Schaffung von Wohnungseigentum (ETW) beabsichtigt ist, beträgt der Zuschlag nunmehr durchschnittlich 30 % des jeweils zuzuordnenden Bodenrichtwertes für den Geschosswohnungsbau des beitrags- und abgabenfreien Richtwertgrundstücks.

### Bebaute Grundstücke und Wohnungseigentum

Die Anzahl der Kauffälle bei bebauten Grundstücken und Wohnungseigentum ist in allen Grundstücksarten für den Berichtszeitraum gesunken.

Die Preisentwicklung für „schlüsselfertige Reiheneigenheime“ und „Wohnungseigentum“ ist im Stadtgebiet unterschiedlich.

Die Liegenschaftszinssätze von „Wohnungseigentum“ und „Mehrfamilienhäuser“ sowie die zugehörigen Vergleichsfaktoren (das Vielfache des Jahresrohertrages) haben sich gegenüber 2003 nur unwesentlich geändert.

## 2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Grundstücksmarktbericht 2004 des „Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund“ gibt eine Übersicht über den Dortmunder Grundstücksmarkt sowie den aus der Kaufpreissammlung (§ 195 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 1. Januar des laufenden 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 NRW** 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 2003

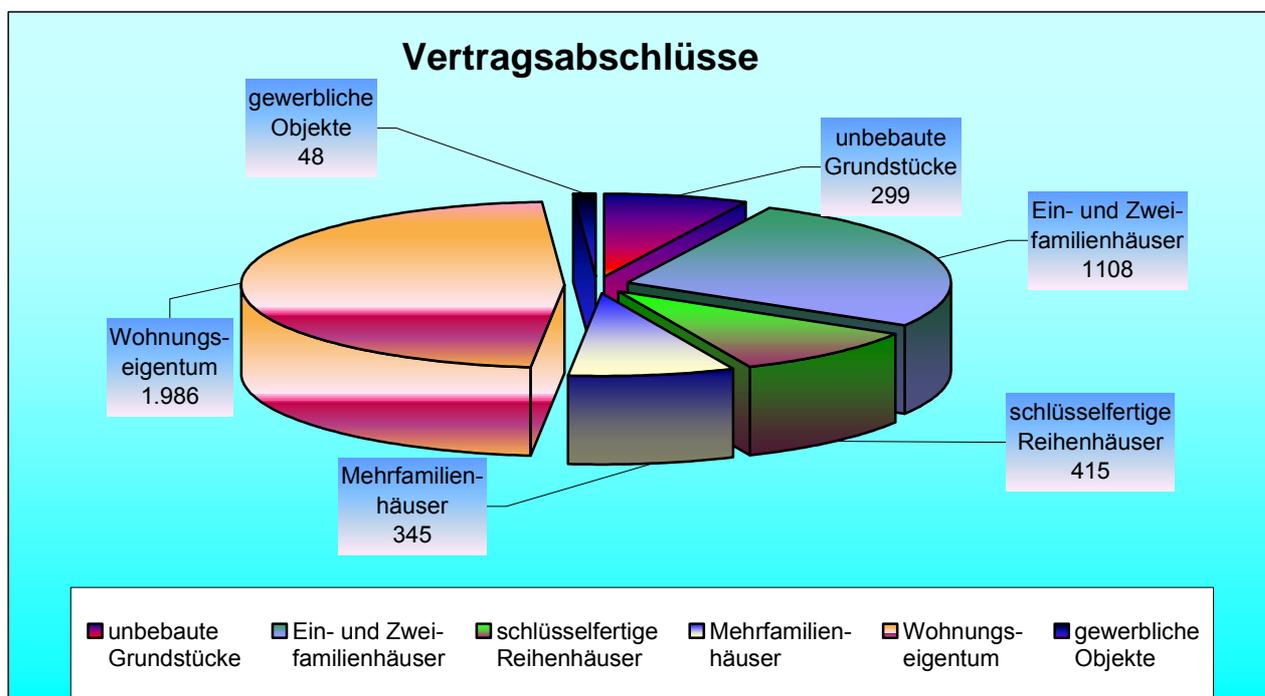
### 4.1 Vertragsabschlüsse, Geldumsatz

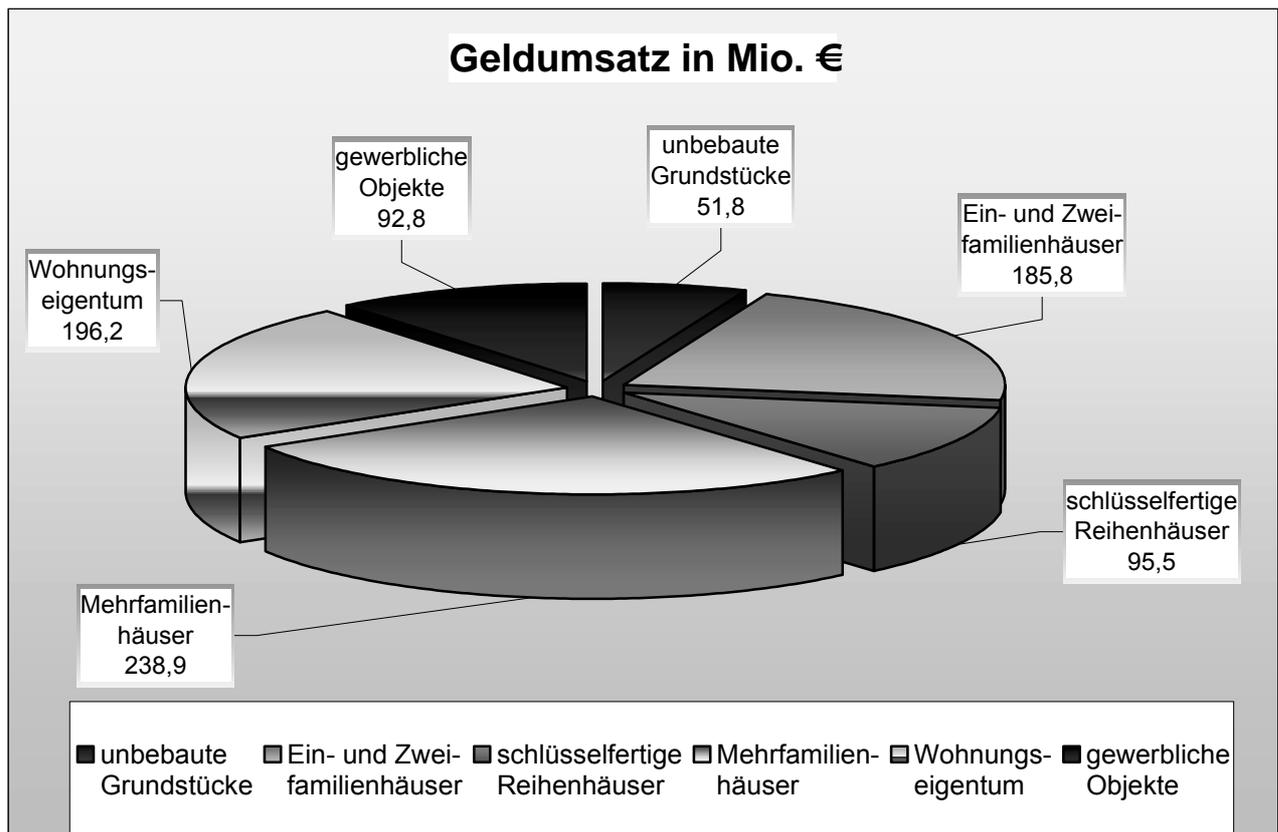
Die Tabellen zeigen die Umsatz- und Preisentwicklung gegenüber den Vorjahren sowie Vertragszahlen und typische Preise im Berichtsjahr.

In Dortmund sind nach den Erhebungen des Gutachterausschusses im Jahre 2003

- 4.489 Kaufverträge, davon
- 4.201 Kaufverträge über unbebaute und bebaute Baugrundstücke mit einem Umsatzvolumen von
- 861 Mio. € abgeschlossen worden.

Kauffälle, die den Vorstufen von Bauland - im Sinne der Definition des § 4 der Wertermittlungsverordnung (WertV) - wie **Bauerwartungsland** und **Rohbauland** zuzuordnen sind, sowie **landwirtschaftliche Grundstücke** werden unter den Ziffer 9.1.4 und 5.7 gesondert behandelt.



**Anmerkung:**

**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].

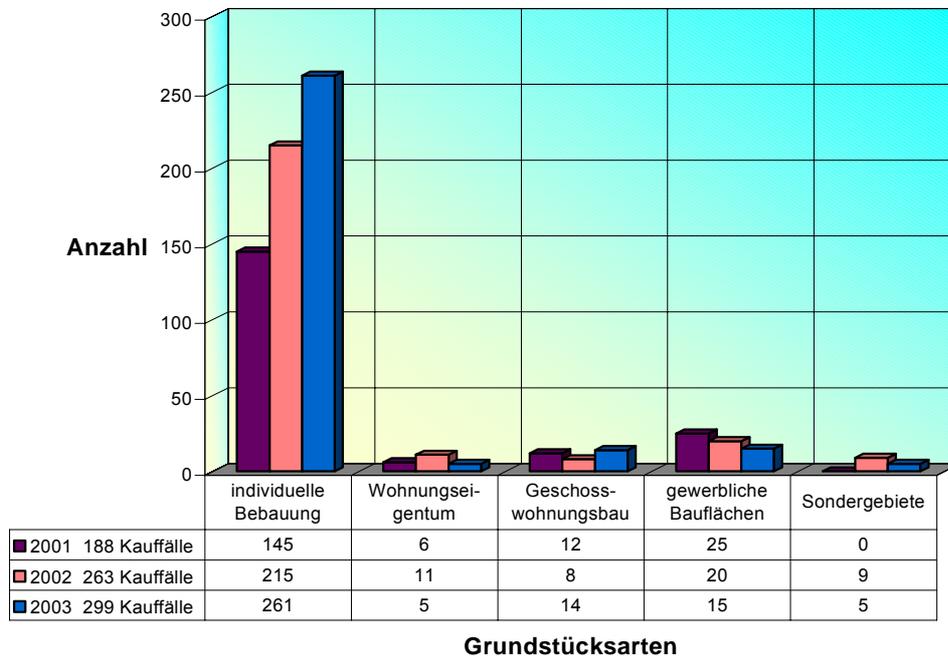
Bei den **bebauten** Grundstücken wird nach den Teilmärkten,

- ⇒ Ein- und Zweifamilienhäuser [EFH und ZFH],
- ⇒ Mehrfamilienhäuser [MFH],
- ⇒ Wohnungseigentum [ETW] und
- ⇒ Gewerbeobjekte [GE]

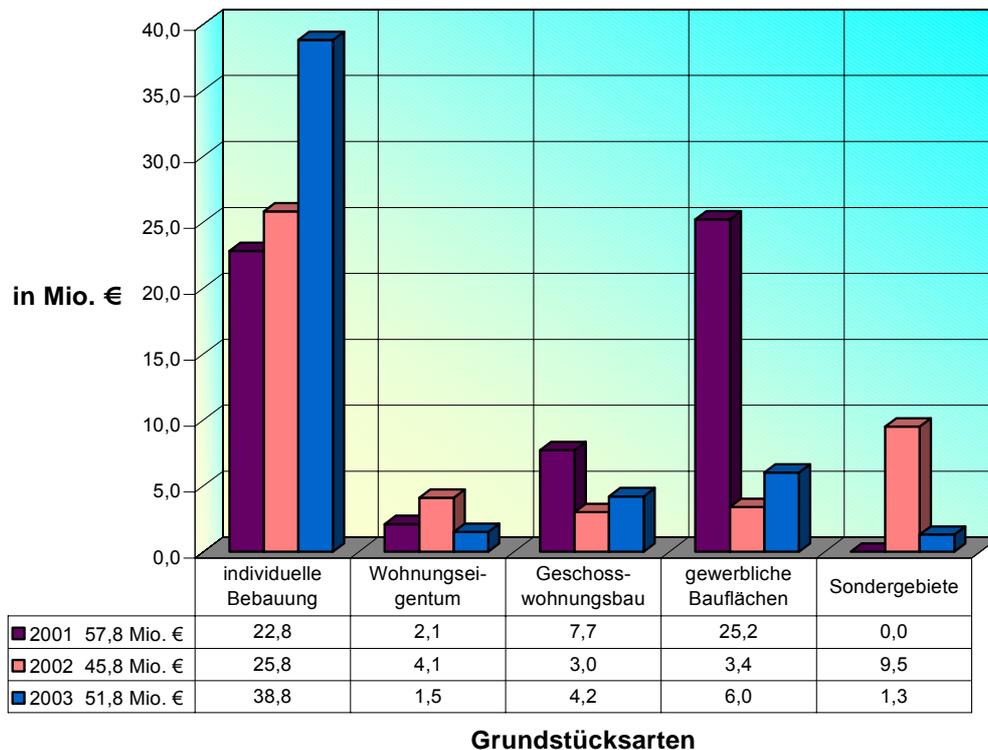
unterschieden.

## 5. Unbebaute Grundstücke

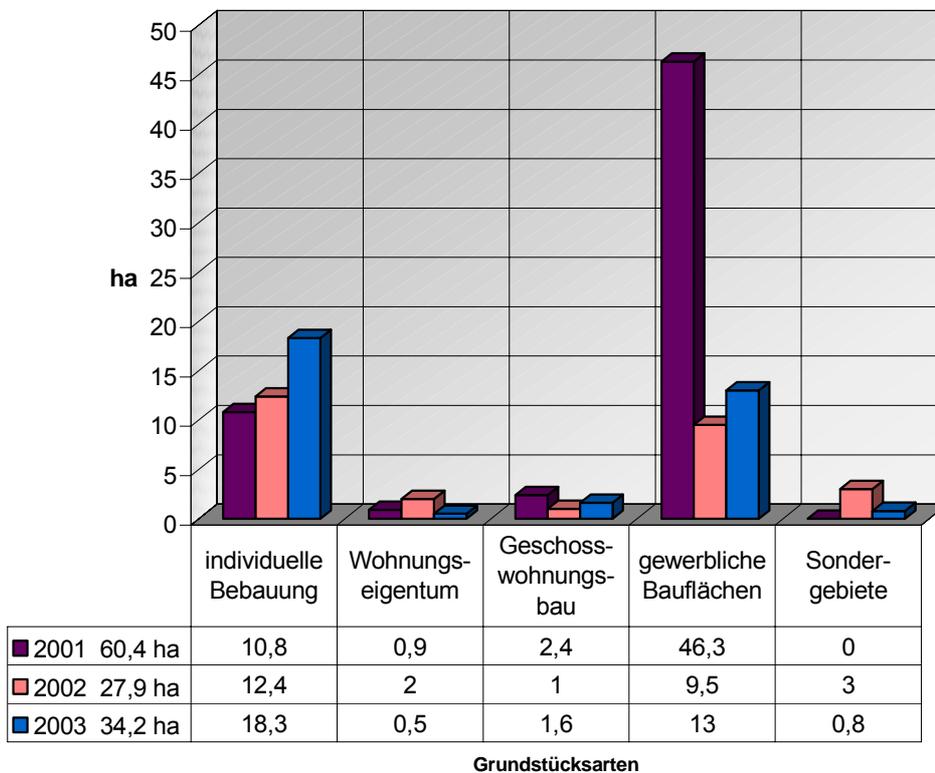
### 5.1 Umsatz nach Anzahl der Kaufverträge



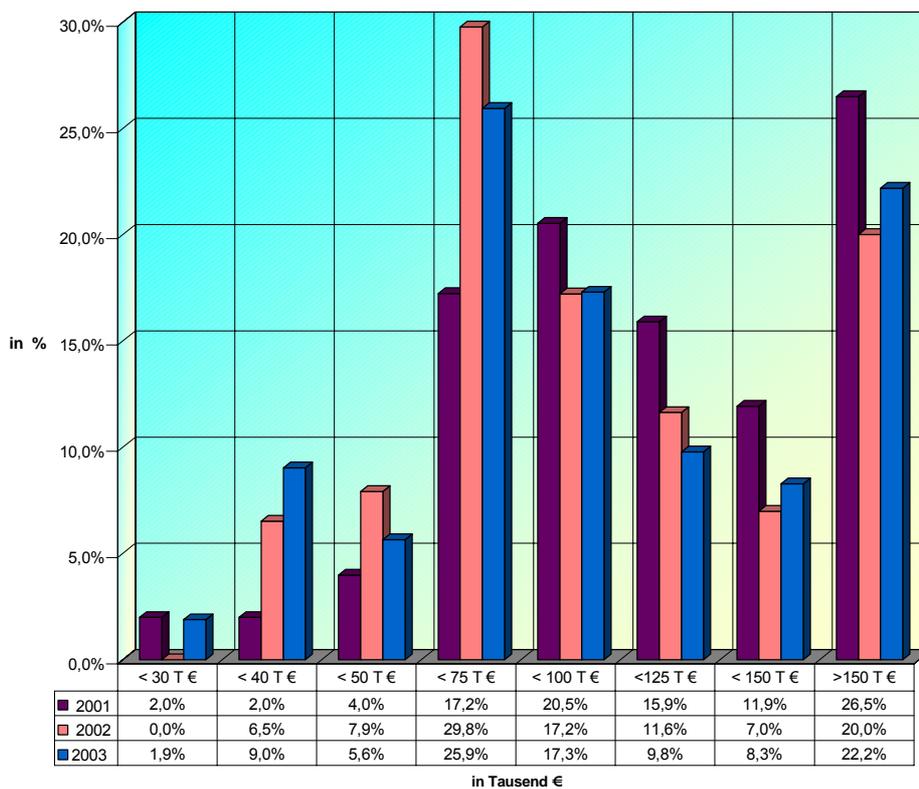
### 5.2 Marktanteile und Geldumsatz



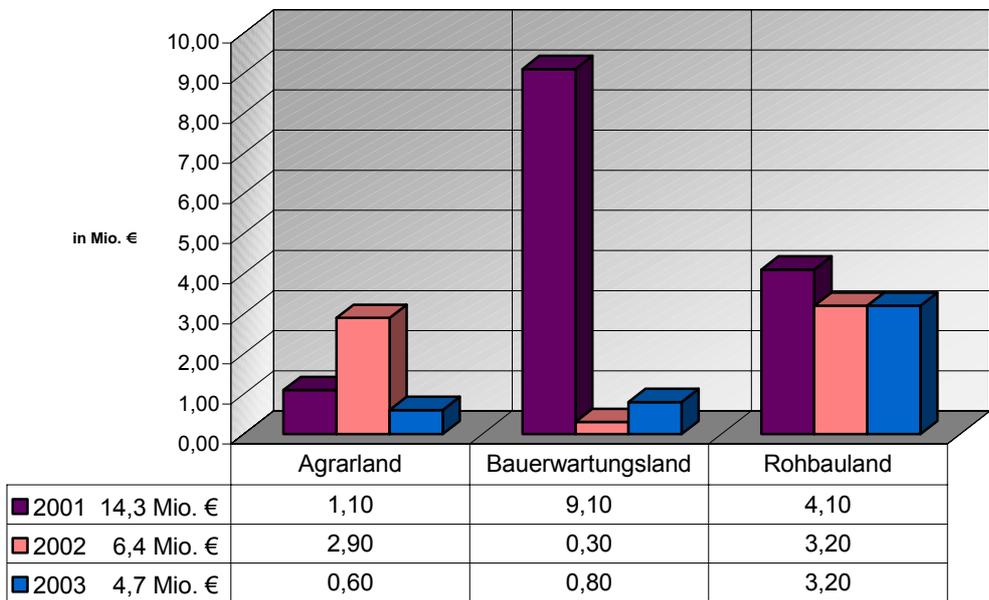
### 5.3 Flächenumsatz 2001 bis 2003 nach Grundstücksarten



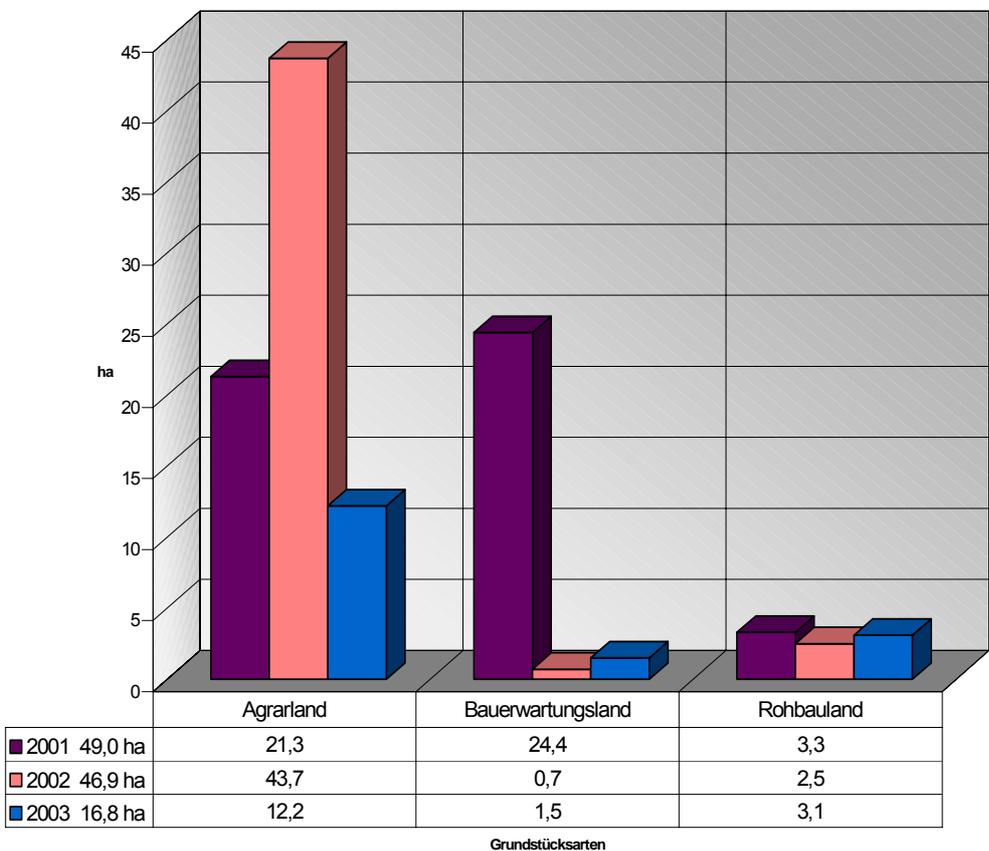
### 5.4 Kauffälle 2001 bis 2003 differenziert nach der Kaufpreishöhe (individueller Wohnungsbau)



**5.5 Geldumsatz 2001 bis 2003 nach sonstigen Grundstücksarten**



**5.6 Flächenumsatz 2001 bis 2003 nach sonstigen Grundstücksarten**



## 5.7 Landwirtschaftlich zu nutzende Grundstücke in Dortmund

### Flächenumsatz und Preisentwicklung

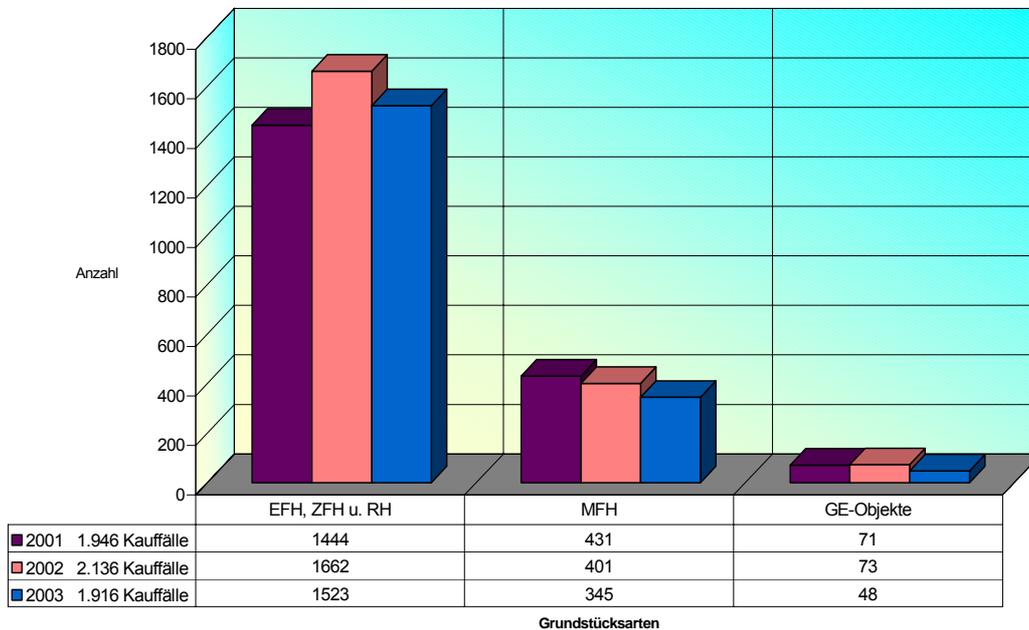
Jahr	Anzahl der ausgewerteten Kauf- verträge	Fläche	Nach Flächenanteilen gewogener Mittelwert
		ha <sup>1)</sup>	€/m <sup>2</sup>
1994	4	5,5	3,68
1995	5	2,8	3,07
1996	4	7,8	3,07
1997	5	20,4	3,94
1998	9	39,4	3,94
1999	8	48,1	4,40
2000	5	10,4	4,65
2001	6	11,7	4,60
2002	5	18,7	4,90
2003	6	11,1	4,90

<sup>1)</sup> ohne Arrondierungsflächen

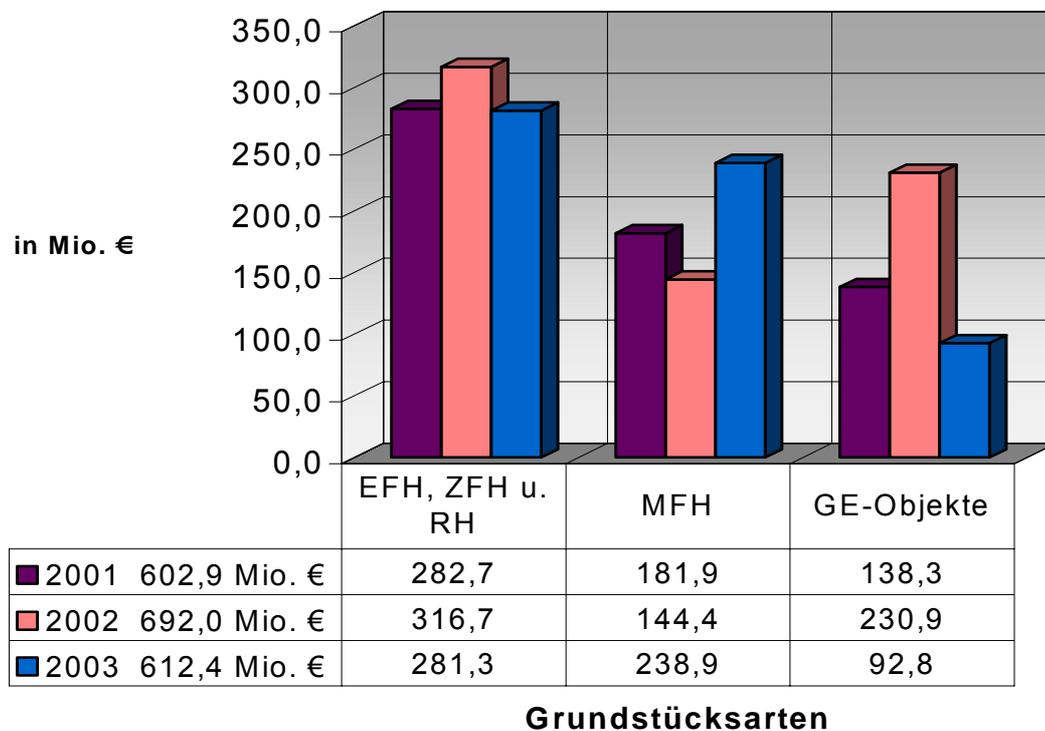
*Die für die Erstellung der Übersicht herangezogenen Kaufpreise sind frei von ungewöhnlichen oder persönlichen Einflüssen, wie z. B. einem besonderen Erwerbsinteresse öffentlicher Bedarfsträger.*

## 6. Bebaute Grundstücke

### 6.1 Umsatzentwicklung 2001 bis 2003 nach Grundstücksarten



### 6.2 Geldumsatz 2001 bis 2003 nach Grundstücksarten



### 6.3 Ein- und Zweifamilienhäuser

#### 6.3.1 Durchschnittliche Kaufpreise

Art Grundstücksgröße Zustand	Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Grund- stücksfläche [m²]	Ø Wohnfläche [m²]	Ø Preis/m² - Wohnfläche [€/m²]	Ø Gesamt- kaufpreis [€]
freistehende <b>1- und 2-Familienhäuser</b> Grundstücksfläche 350-800 m² dem Alter entsprechend normaler Zustand	Neubau 2002/2003	6	336	133	1.940	260.000
	2000 - 2001					
	1975 - 1999	7	575	148	2.000	285.000
	1950-1974	15	600	146	1.850	265.000
	bis 1949	5	602	153	1.440	222.000
<b>Reihenendhäuser und Doppelhaushälften</b> Grundstücksfläche 250-500 m² dem Alter entsprechend normaler Zustand	Neubau 2002/2003	216	315	123	2.000	245.000
	2000 - 2001					
	1975 - 1999	10	338	142	1.600	225.000
	1950-1974	11	384	104	1.760	180.000
	bis 1949	2	452	86	1.380	115.000
<b>Reihenmittelhäuser</b> Grundstücksfläche 150-300 m² dem Alter entsprechend normaler Zustand	Neubau 2002/2003	54	201	114	1.890	215.000
	2000 - 2001					
	1975 - 1999	7	242	136	1.470	190.000
	1950-1974	12	231	113	1.630	180.000
	bis 1949	2	252	152	1.480	220.000

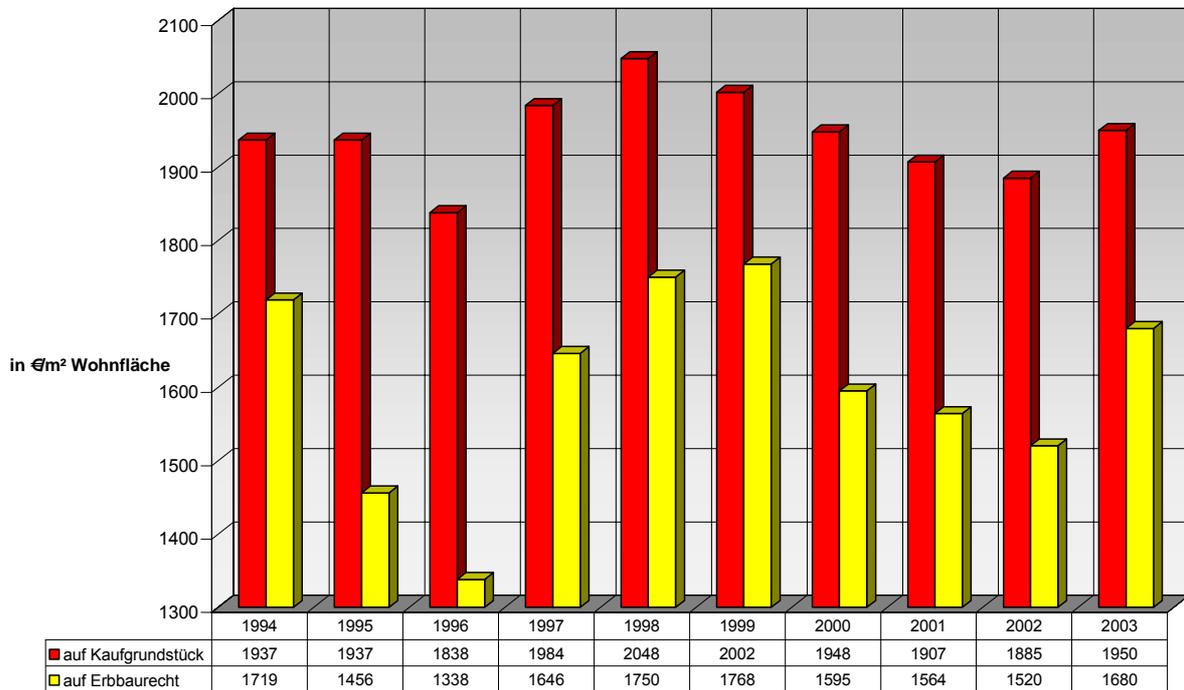
Eine Rückrechnung vom durchschnittlichen Gesamtkaufpreis auf den durchschnittlichen Preis/m² Wohnfläche ist wegen unterschiedlicher Fallzahlen nicht möglich.

#### 6.3.2 Durchschnittliche Kaufpreise von Reiheneigenheimen (Erstverkäufe)

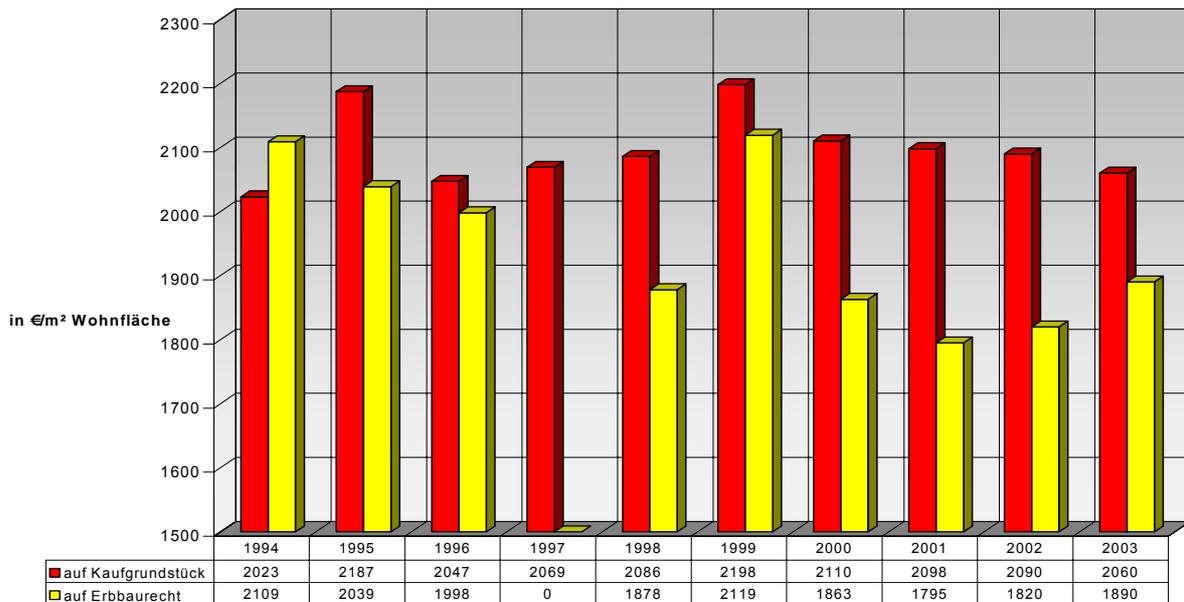
In den nachstehend genannten durchschnittlichen Kaufpreisen €/m²-Wohnfläche sind Bodenanteile sowie Garagen enthalten. Die Wohnflächen der Reiheneigenheime betragen etwa 100 bis 140 m², im Durchschnitt ca. 115 m².

Stadt Dortmund Gebietsteile	Reiheneigenheim (RH)		Sparhaus		
	mit Keller €/m²	ohne/tw. Keller €/m²	(auf) Erbbaurecht		
			mit Keller €/m²	ohne Keller €/m²	ohne Keller €/m²
Brackel, Eving, Huckarde, Lütgen- dortmund, Mengede, Scharnhorst	1.950	1.830	1.680	1.560	
Aplerbeck, Hörde, Hombruch	2.060	1.895	1.890	1.610	

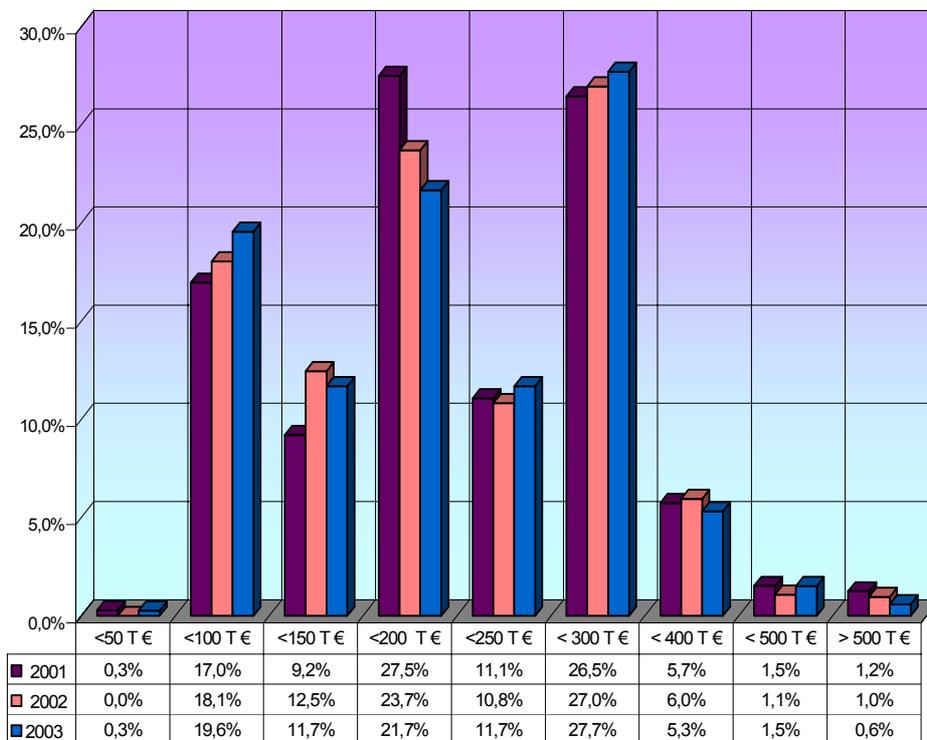
### 6.3.3 Reiheneigenheime Erstverkauf im nördlichen Stadtgebiet ab 1994



### 6.3.4 Reiheneigenheime Erstverkauf im südlichen Stadtgebiet ab 1994

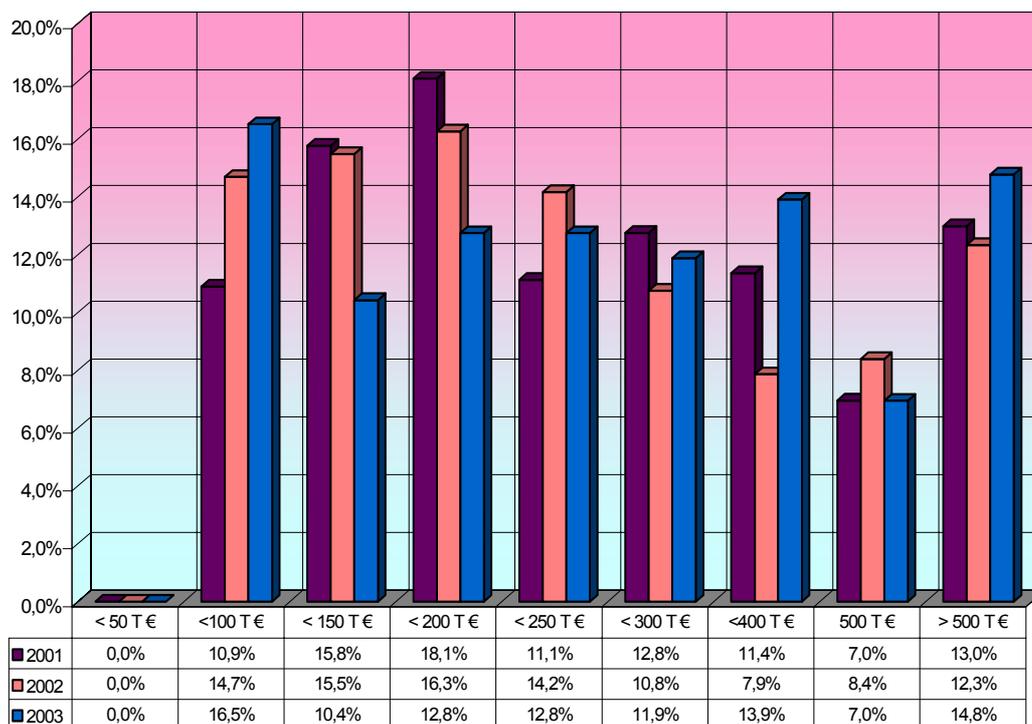


### 6.3.5 Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern differenziert nach der Kaufpreishöhe



### 6.4 Mietwohnhäuser

#### Kauffälle 2001 bis 2003 differenziert nach der Kaufpreishöhe



## 7. Wohnungseigentum

### 7.1 Durchschnittliche Kaufpreise für bezugsfreie Eigentumswohnungen

Durchschnittliche Kaufpreise bezogen auf eine durchschnittliche Wohnflächen von 60-100 m<sup>2</sup>, gesamtes Stadtgebiet

	Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Preis/m <sup>2</sup> - Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> *)
Erstverkauf nach Neubau	Neubau (2002 / 2003)	37	81	2.020
Weiterverkauf	2000 - 2001	2	84	1.500
	1990 - 1999	25	86	1.590
	1980 - 1989	30	82	1.320
	1970 - 1979	35	79	1.270
	1960 - 1969	14	73	1.180
	bis 1959	21	78	1.190
Erstverkauf nach Umwandlung	2000 - 2002			
	1990 - 1999			
	1980 - 1989			
	1970 - 1979			
	1960 - 1969	1	86	1.314
	bis 1959	6	68	1.450

### 7.2 Durchschnittliche Kaufpreise für bezugsfreie Appartements und Eigentumswohnungen

Stadt Dortmund	Erstverkäufe *)	Wiederverkäufe und Umwandlungen *)
	Baujahr	
Gesamtdurchschnitt	1999 - 2003	
Wohnungsgröße unter 40 m <sup>2</sup>	---	1.000 €
Wohnungsgröße über 110 m <sup>2</sup>	1.930 €	1.310 €

\*) je €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, einschließlich Grundstücksanteil und Außenanlagen, frei finanziert, Ausstattung neuzeitlich mit Bad und Zentralheizung,

(-) keine oder keine genügende Anzahl Verkaufsfälle

**Die durchschnittlichen Kaufpreise beschreiben den Markt in generalisierter Form und sind deshalb für die Wertermittlung im konkreten Fall nur bedingt geeignet, denn die Verhältnisse des Einzelfalles können erheblich von den allgemeinen Rahmendaten des Grundstücksmarktes abweichen. Dieser Hinweis gilt für die Ziffern 6.3 u. 7.**

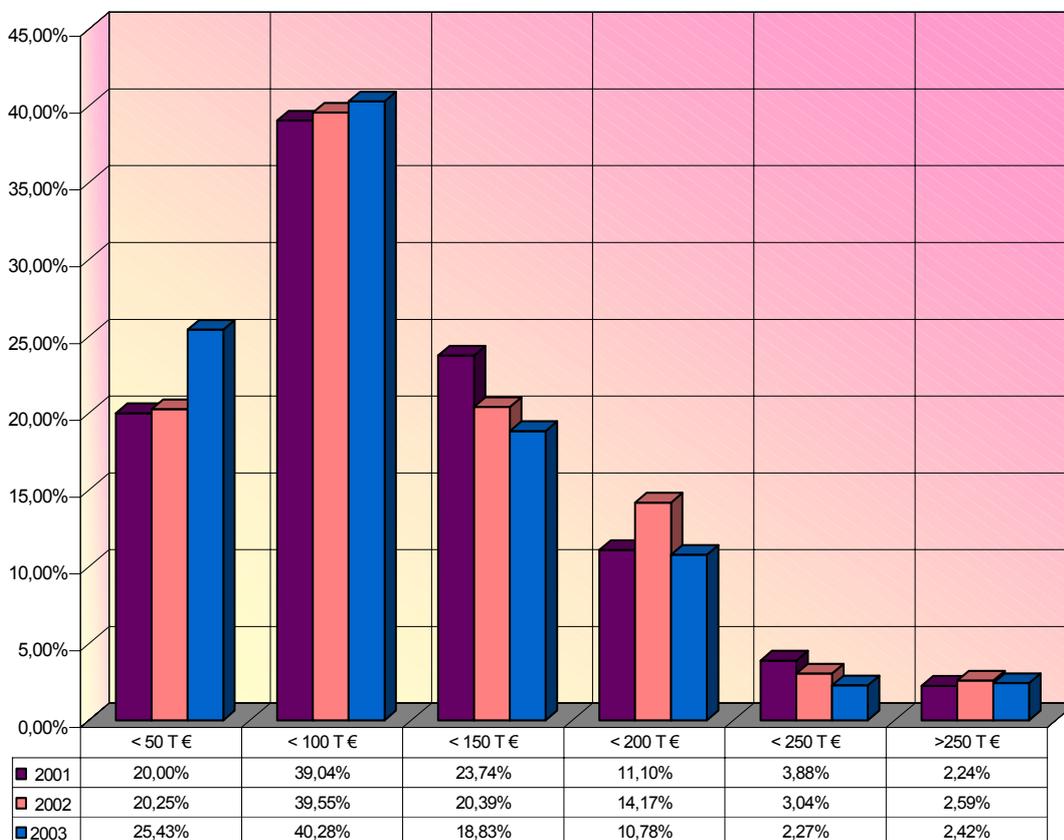
### 7.3 Durchschnittliche Kaufpreise für Garagen und Einstellplätze

Stadt Dortmund Gesamtdurchschnitt	Erstverkäufe *) €	Wiederverkäufe in € *)			
			Unterer Bereich	Mittlerer Bereich	Oberer Bereich
Garage	8.500	Garage	2.000	5.600	10.000
Stellplatz in einer Tiefgarage **)	10.100		2.500	5.900	9.300
Stellplatz	4.200		1.000	3.000	5.000
Carport	4.700			2.600	

\*) 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 €/m<sup>2</sup>

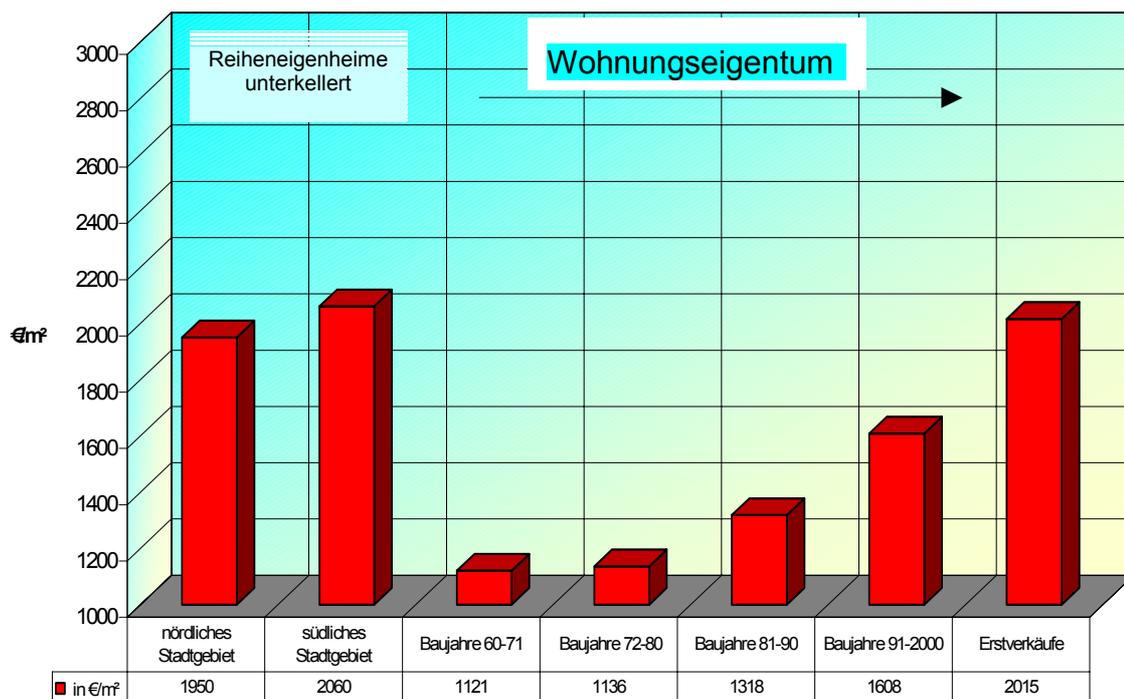
### 7.4 Kauffälle 2001 bis 2003 differenziert nach der Kaufpreishöhe



## 7.5 Reiheneigenheime und Wohnungseigentum

### Durchschnittliche Kaufpreise 2003 (gesamtes Stadtgebiet)

je €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, einschließlich Grundstücksanteil und Außenanlagen, frei finanziert, Ausstattung neuzeitlich mit Bad und Zentralheizung



## **8. Bodenrichtwerte**

### **8.1 Gesetzlicher Auftrag**

Jeweils zum 01.01. des laufenden 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).

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 €/m<sup>2</sup> 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.boris.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.

**Die Übersicht ist eine grobe Orientierung und ersetzt nicht den jeweiligen Bodenrichtwert.**

Für die Stadt Dortmund ergibt sich nachfolgende Zusammenstellung:

## DORTMUND

Stadtbezirke als Orientierungshilfe



Übersicht über die Bodenrichtwerte in €/m<sup>2</sup> (Stichtag 01.01.2004)

Gebiete	Stadt Dortmund  Stadtbezirk(e),  Gebietsteile	Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen Ohne Neubaugebiete Größe 600 m <sup>2</sup>			Wohnbauflächen für Geschosswohnungsbau Grundstückstiefe 35 m			Gewerbliche Bauflächen			
		Lage			Geschos- szahl	Lage			Lage		
		gut	mittel	mäßig		Gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig
1	südliche und östliche Innenstadt, nördliche und südliche Gartenstadt	300	230	---	IV	380	310	160	85	---	60
6	nördliche und westliche Innenstadt,	---	---	195	IV	250	190	130	75	55	55
2	Hörde										
3	Benninghofen, Berghofen, Hacheneu, Niederhofen, Wellinghofen, Holzen, Wich- linghofen	300	230	195	III	260	215	175	80	---	50
4	Brünnighausen, Buchholz, Kirchhörde, Lückleberg, Syburg, Schnee	360	300	260	II	310	250	240	---	---	---
5	Hombruch ohne Kirchhörde, Lückleberg; Oespel, Kley,	235	215	200	II	210	190	155	75	55	50
7	Stadtbezirke Eving, Huckarde, Mengede, Lütgendortmund ohne Oespel und Kley; Scharnhorst ohne Husen und Kurl; Dorstfeld	210	175	160	II	215	170	145	60	50	45
8	Asseln, Brackel, Husen, Kurl, Körne, Wambel, Wickede,	220	185	160	II	200	180	160	75	60	60
9	Aplerbeck, Lichtendorf, Sölde, Sölderholz, Schüren	300	215	195	III	235	210	195	80	60	---

Hinweis: In diesen Werten sind die **Erschließungsbeiträge** nach Baugesetzbuch § 123 ff sowie **Kostenerstattungsbeiträge** nach § 135a BauGB **wertmäßig enthalten**, in älteren Wohngebieten mit 20–30 €/m<sup>2</sup> und Gewerbegebieten mit 7,50 -10 €/m<sup>2</sup>.

### 8.4 Typische Kaufpreise für baureife Grundstücke ohne Neubaugebiete

Die Übersicht ist eine grobe Orientierung und ersetzt nicht den jeweiligen Bodenrichtwert.	gute Lage [€/m <sup>2</sup> ]	mittlere Lage [€/m <sup>2</sup> ]	mäßige Lage [€/m <sup>2</sup> ]	Ø Erschließungsbeiträge <sup>2</sup> [€/m <sup>2</sup> ]
	in der landesweiten Übersichten veröffentlicht			

#### 8.4.1 Baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau<sup>1</sup>

<b>freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</b> Grundstücksfläche: 350-800 m <sup>2</sup>	360	215	160	25
<b>Doppelhaushälften und Reihenendhäuser</b> Grundstücksfläche: 250-500 m <sup>2</sup>	360	215	160	25
<b>Reihenmittelhäuser</b> Grundstücksfläche: 150-300 m <sup>2</sup>	360	215	160	25

#### 8.4.2 Baureife Grundstücke für Geschosswohnungsbau<sup>1</sup>

<b>Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages</b> GFZ ca. 1,2 , Geschosse: III – V,	380	250	145	25
<b>Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil von über 20 % bis 80 % des Rohertrages</b> GFZ ca. 1,2 , Geschosse: III – V,	-	-	-	-

#### 8.4.3 Wohnungseigentum<sup>1</sup>

GFZ ca. 1,2 , Geschosse: III - V ,	400	290	175	25
------------------------------------	-----	-----	-----	----

#### 8.4.4 Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung<sup>1</sup>

<b>Klassisches Gewerbe (ohne tertiäre Nutzung)</b> gewerbliche Nutzung über 80 % des Rohertrages	80	60	45	10
---	----	----	----	----

<sup>1</sup> beitrags- und abgabefrei

<sup>2</sup> wertmäßiger Anteil

## 9. Für die Wertermittlung erforderliche Daten (§ 8 WertV)

### 9.1 Unbebaute Grundstücke

#### 9.1.1 Bodenpreisindexreihen

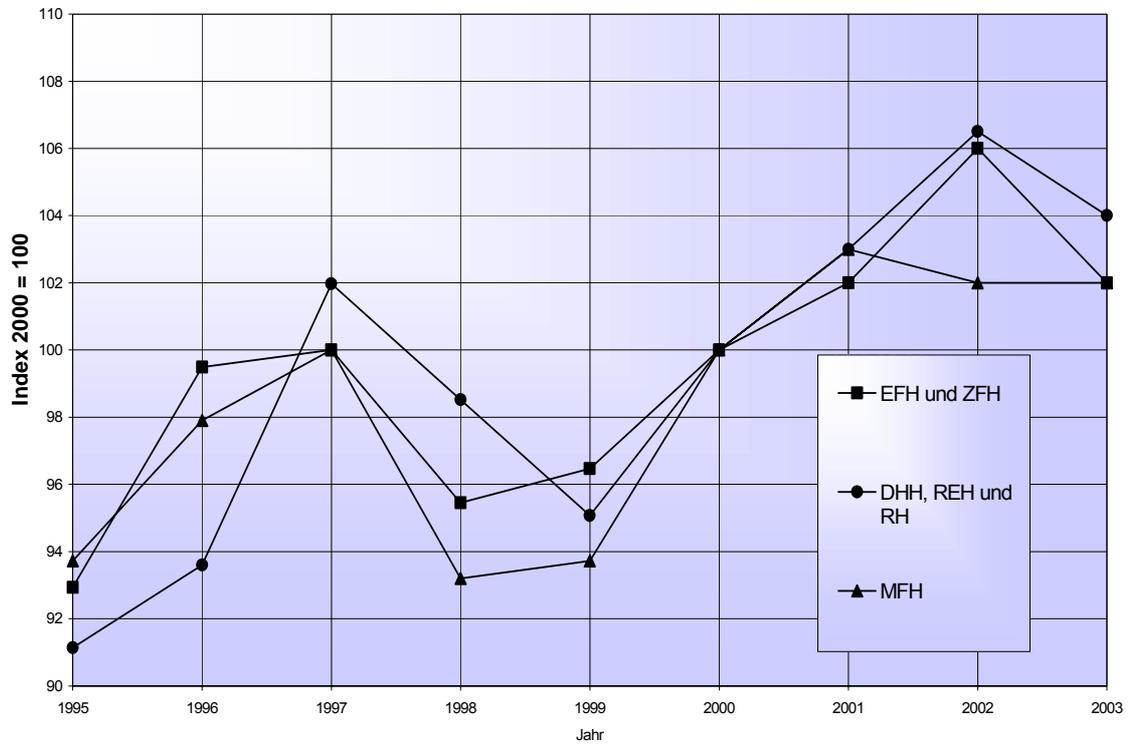
Jährliche **Preisentwicklung** der **Baugrundstücke** bezogen auf die beitrags- und abgabenpflichtigen Bodenrichtwerte (Stichtag 31.12.2000) und gesondert dargestellt nach Grundstücksarten

	Jahr	freistehende		DHH, REH u. RH		MFH	
		EFH und ZFH					
		Index	in %	Index	in %	Index	in %
31.12.	2000	100,0		100,0		100,0	
	2001	102,0	2	103,0	3	103,0	3
	2002	106,0	3,9	106,5	3,5	102,0	- 1
01.01.	2004	102,0	- 4,0	104,0	- 2,5	102,0	+/- 0

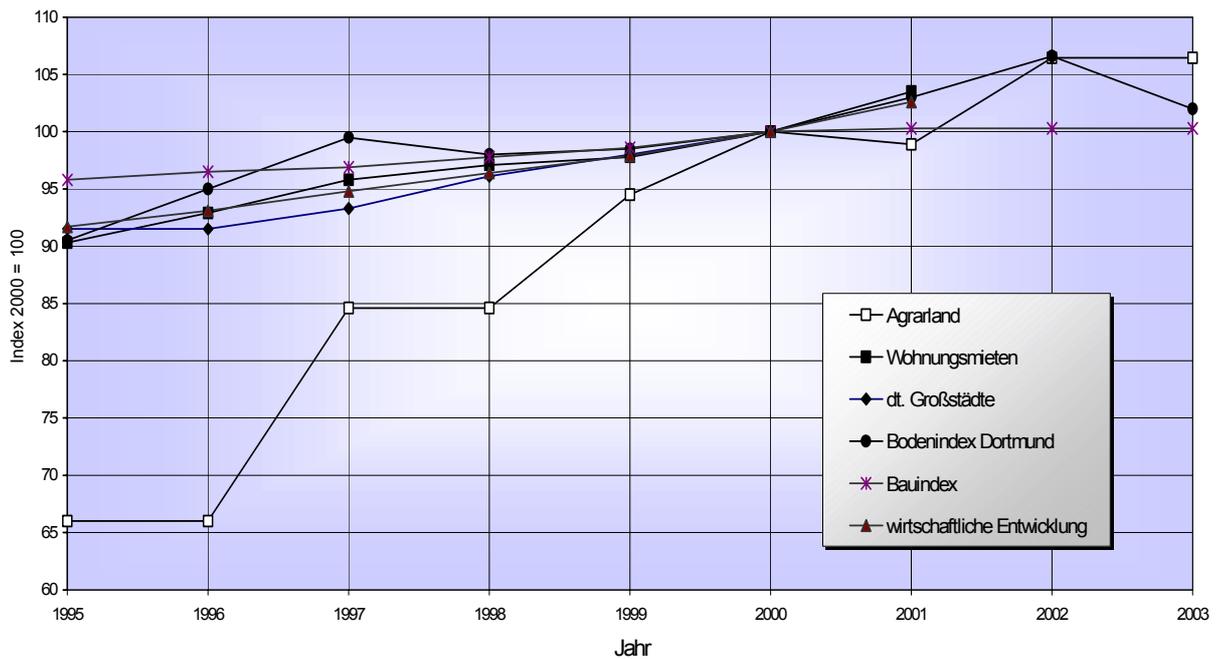
#### Abkürzungen und Typenbeschreibung des Richtwertgrundstücks

Art der Nutzung / Anzahl der Geschosse / Grundstücksgröße oder Grundstückstiefe			
EFH und ZFH	Ein- und Zweifamilienhäuser,	Anzahl der Geschosse,	Fläche 600 m <sup>2</sup>
DHH und REH	Doppel- und Reihenendhäuser,	Anzahl der Geschosse,	Fläche 300 m <sup>2</sup>
RH	Reihenmittelhäuser,	Anzahl der Geschosse,	Fläche 200 m <sup>2</sup>
MFH	Geschosswohnungsbau,	Anzahl der Geschosse,	Tiefe 35 m

**9.1.2 Bodenpreisindexreihen 1995 - 2004 in Dortmund (2000 = 100)**



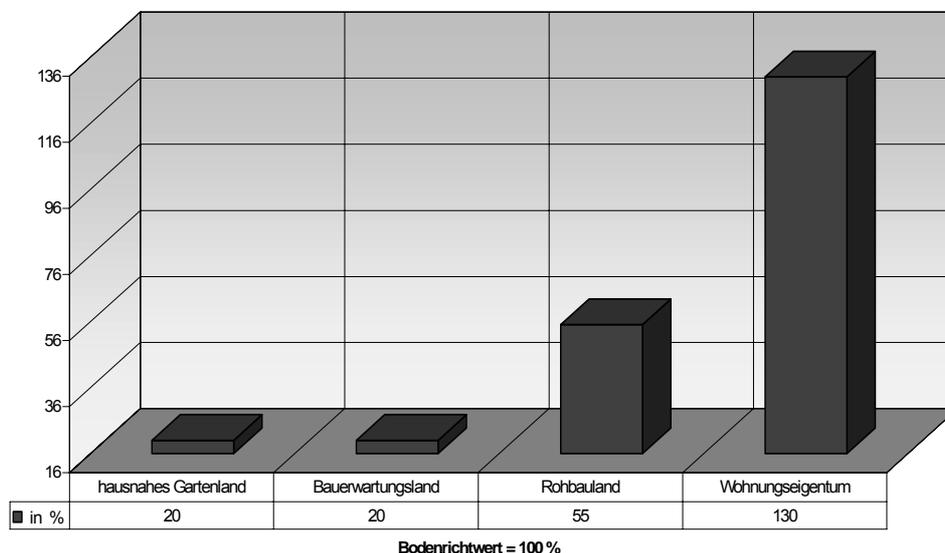
**9.1.3 Preisentwicklungen in Dortmund im Vergleich (2000 = 100)**



### 9.1.4 Kaufpreise verschiedener Entwicklungsstufen (§ 4 WertV)

Der Wert von „**hausnahem Gartenland**“ und **Bauerwartungsland** (§ 4 (2) WertV) entspricht **20 %**, der Wert von **Rohbauland** (§ 4 (3) WertV) **55 %** des entsprechenden beitrags- und abgabenfreien Bodenrichtwertes (s. hierzu § 5 (3) WertV) in der Bodenrichtwertkarte, Stand 01.01.2004

Kaufpreise von Grundstücken bei beabsichtigter Nutzung für **Wohnungseigentum** betragen 130 % im Verhältnis zum Bodenrichtwert für den Geschosswohnungsbau. Bei „**hausnahem Gartenland**“ gingen Grundstücksteilflächen von 200 bis 1.000 m<sup>2</sup> in die Auswertung ein.



### 9.1.5 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).

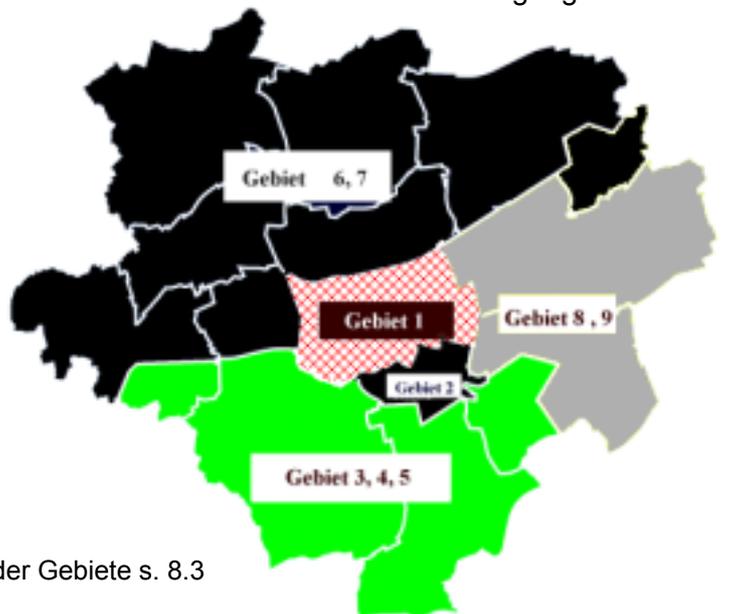
Für die verschiedenen Grundstücksarten werden in den Verträgen frei ausgehandelte Erbbauzinssätze vereinbart. Nach der Analyse der Kaufpreissammlung werden die aus der Literatur bekannten Regelzinssätze bestätigt. Üblich sind bei **gewerblich** zu nutzenden **Grundstücken 6 - 8 %** des Bodenwertes.

Für den **individuellen Wohnungsbau** wurden 2 Verträge mit einem Flächenumsatz von 0,1 ha und Erbbauzinssätze von **2,5 %** registriert.

## 9.2 Bebaute Grundstücke

### 9.2.1 Marktanpassungsfaktoren, Ein- und Zweifamilienhäuser

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 2000, eine durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung von 80 Jahren und der Wertminderung wegen Alters (§ 23 WertV) nach Anlage 8a der Wertermittlungsrichtlinien, WertR 2002]. Sie beschreiben die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt als statistischen Durchschnittswert ohne Berücksichtigung individueller Merkmale



Auflistung der Gebiete s. 8.3

Gebiet (e)	1	2, 6 und 7	3, 4 und 5		8 und 9	
Baujahr	alle	alle	< 1975	> 1975	< 1975	> 1975
Sachwert bis	Zu- und Abschläge in %					
100.000 €	60	39	40	37		
125.000 €	52	27	32	19	16	10
150.000 €	44	17	24	10	6	5
175.000 €	36	9	17	4	1	0
200.000 €	28	2	11	0	-2	-5
225.000 €	20	-3	6	-2	-4	-9
250.000 €	15	-8	2	-4	-6	-14
275.000 €	10	-12	-1	-5	-7	-19
300.000 €	6	-15	-3	-6	-8	-24
325.000 €	3	-17	-6	-7	-9	-29
350.000 €	0	-20	-8	-8		
375.000 €	-2	-21	-9	-8		
400.000 €	-4	-23	-11	-9		

**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 %
2000	5,0	4,8
2001	5,1	4,8
2002	5,2 (5,0 *)	4,8
2003	5,1 (5,0*)	

\*) bezogen auf den jeweiligen Median des Mietspiegels von Dortmund, Stand 01.09.2002

**9.2.3 Vergleichsfaktoren nach § 12 WertV**

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

Die nachfolgenden Faktoren sind aus dem Jahresrohertrag (§ 17 WertVO) 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.

Stadtgebiet  ohne Kirchhörde und Lücklemberg	Jahr	Reine Mietwohnhäuser	Mietwohnhäuser mit mehr als einem 20%igen gewerblichen Anteil
	1999	11 - 16 fache	10 – 14 fache
	2000	11 - 15 fache	10 – 14 fache
	2001	10 - 14 fache	10 – 14 fache
	2002	11 - 15 fache	10 – 14 fache
	2003	11 – 15 fache	
		des Jahresrohertrages	

## 9.3 Wohnungseigentum

### 9.3.1 Durchschnittliche Kaufpreise für bezugsfreie Eigentumswohnungen

Stadt Dortmund  Lage	Erstverkäufe*)	Wiederverkäufe *)					
	Wohnungsgröße 40 - 110 m <sup>2</sup>						
	Baujahr						
	2002-2003	1991-2001	1981 - 90	1972 - 80	1960 - 71	bis 1948	1949 - modernisiert
südliche und östliche Innenstadt, nördliche und südliche Gartenstadt	1.920	1.820	1.340		1.130		
Nördliche und westliche Innenstadt ohne Dorstfeld, Hörde	1.990			1.110	980		
Stadtbezirk Hörde nur Benninghofen, Berghofen, Holzen, Niederhofen, Wellinghofen, Wichlinghofen	2.100	1.635	1.400	1.325	1.125		1.580
Buchholz, Brunnighausen, Kirchhörde, Lücklemburg, Syburg,	2.240	1.770	1.280	1.360	1.330		
Stadtbezirk Hombruch ohne Kirchhörde, Lücklemburg; Oespel, Kley,	2.040	1.530	1.610	1.040	1.160		
Stadtbezirke Eving, Huckarde, Mengede, Lütgendortmund ohne Oespel, Kley; Stadtbezirk Scharnhorst ohne Husen, Kurl Dorstfeld	1.850	1.490	1.190	1.060	1.030		
Stadtbezirk Brackel und Husen, Kurl, Körne	1.865	1.580	1.310	1.030	1.175		
Stadtbezirk Aplerbeck	2.140	1.470	1.275	1.200	1.160		1.230

\*) je €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, einschließlich Grundstücksanteil und Außenanlagen, frei finanziert, Ausstattung neuzeitlich mit Bad und Zentralheizung,

( - ) keine oder keine genügende Anzahl Verkaufsfälle

**Da die durchschnittlichen Kaufpreise 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.**

### 9.3.2 Liegenschaftszinssätze von vermieteten Eigentumswohnungen

Aus 1999 bis 2003 wurden 238 Mietangaben von verkauften Eigentumswohnungen ausgewertet.

Mietpreise von	3,27 €/m <sup>2</sup> bis 11,33 €/m <sup>2</sup>
Liegenschaftszinssätze von	1,0 % bis 7,9 %
mittlerer Mietpreis (normale Ausstattung)	5,48 €/m <sup>2</sup>
mittlerer Liegenschaftszinssatz	3,6 %
mittlerer Mietpreis (gehobene Ausstattung)	6,48 €/m <sup>2</sup>
mittlerer Liegenschaftszinssatz	3,7 %

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

#### Verteilung der Liegenschaftszinssätze:

Liegenschaftszinssatz	1 - 2 %	2 - 3 %	3 - 4 %	4 - 5 %	5 - 6 %	6 - 7 %	> 7 %
Prozentuale Verteilung	10,9 %	19,8 %	38,2 %	19,3 %	5,9 %	2,5 %	3,4 %

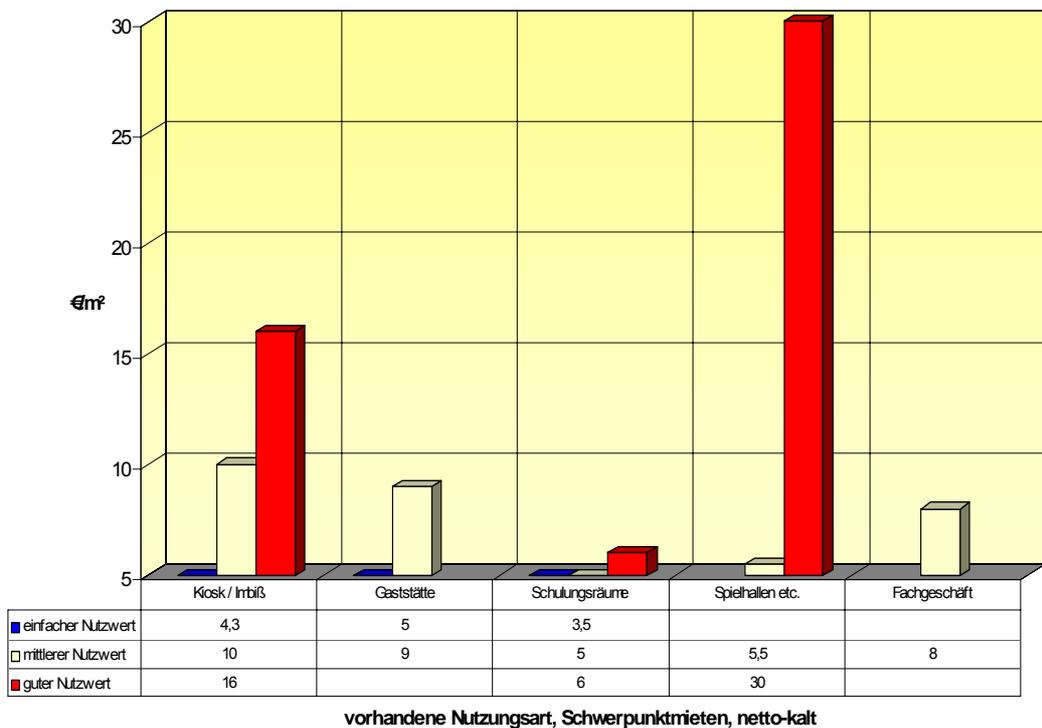
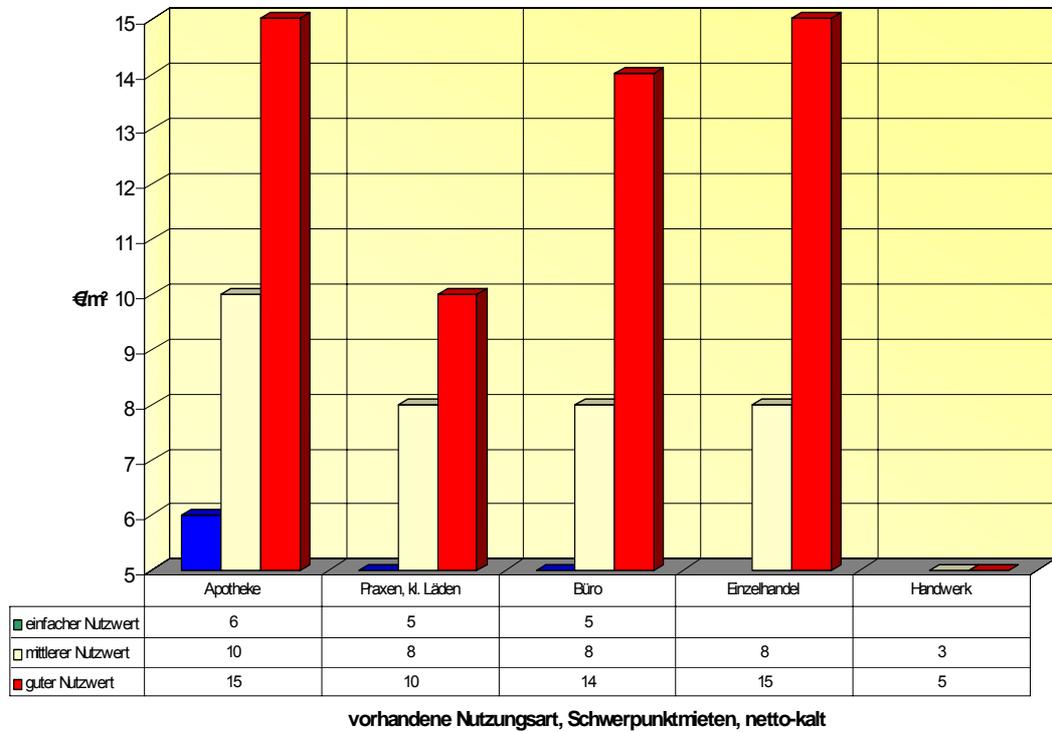
#### Tabelle der Liegenschaftszinssätze:

Gebiet	Netto-Miete €/m <sup>2</sup>	3	3,5	4	4,5	5	5,5	6	6,5	7	7,5
1 3 4 5	Liegenschaftszinssatz in % (normale Ausstattung)	1,5	1,8	2,2	2,5	2,9	3,2	3,5	3,9	4,2	4,6
2 6 7 8 9		1,8	2,1	2,4	2,6	2,9	3,2	3,5	3,8	4,2	4,6
1 3 4 5	Liegenschaftszinssatz in % (gehobene Ausstattung)	1,6	1,9	2,1	2,3	2,5	2,8	3,0	3,2	3,4	3,6
2 6 7 8 9		2,4	2,6	2,8	3,0	3,2	3,4	3,6	3,8	4,0	4,2

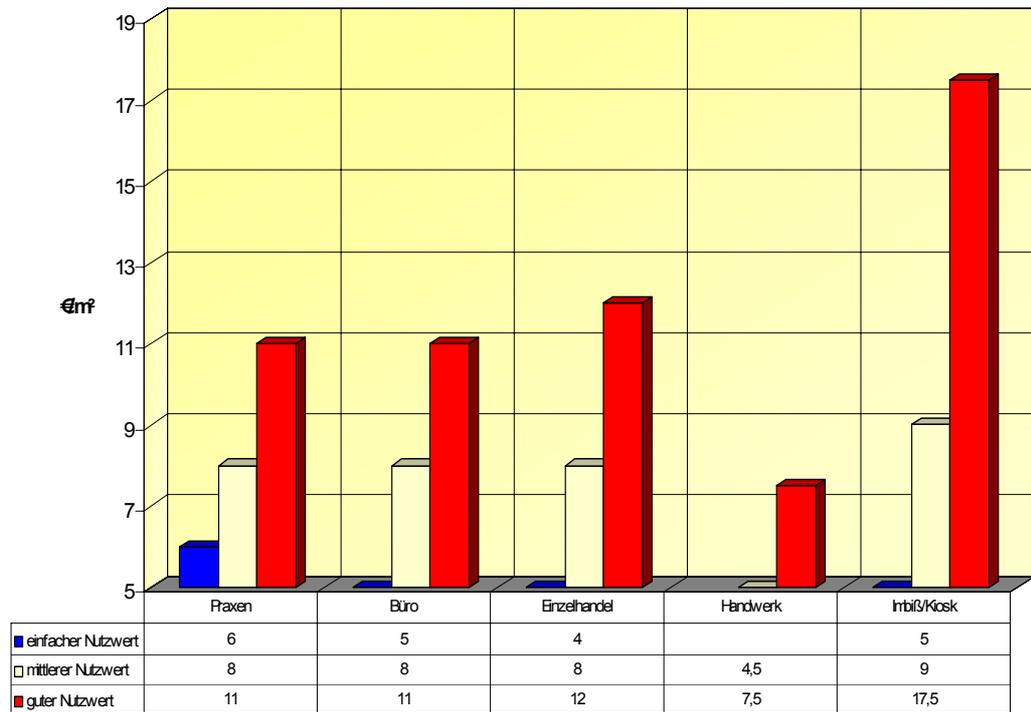


## 9.4 Mietübersicht über Gewerbemieten

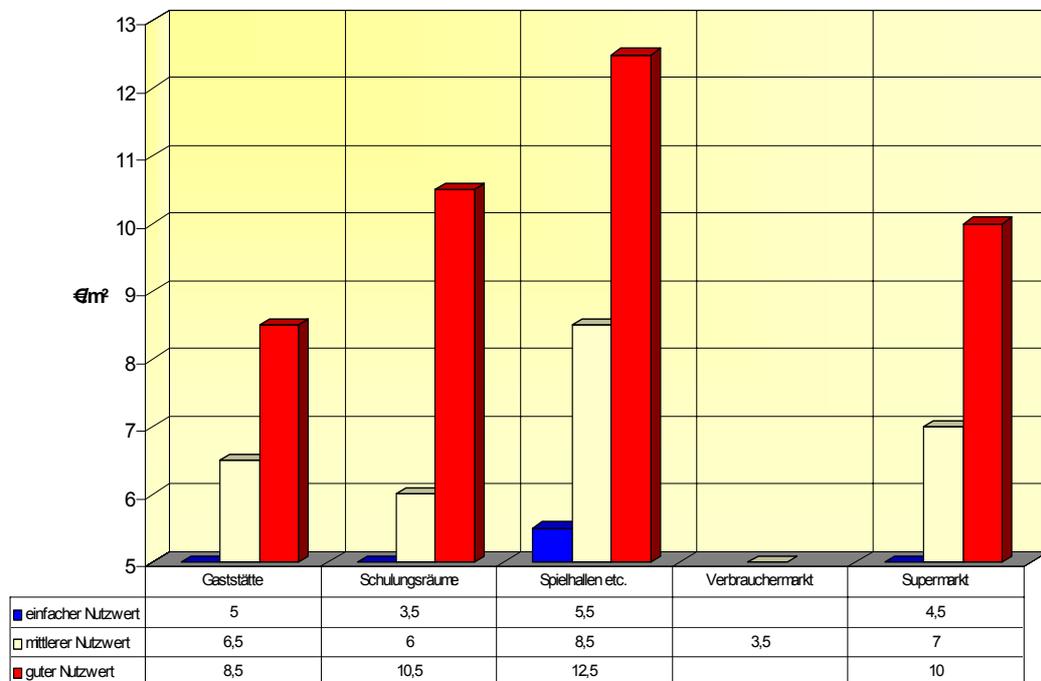
### 9.4.1 Stadtzentrum ohne Top-Lagen



### 9.4.2 Innenstadtnahe Lagen und Nebenzentren



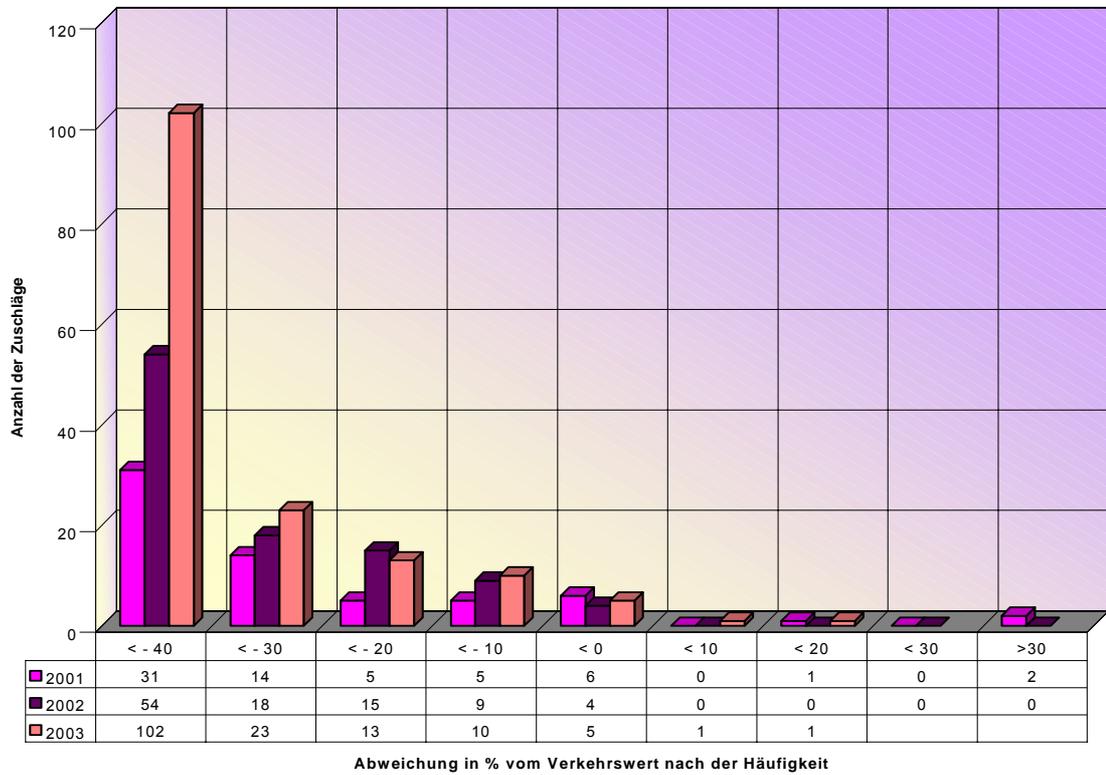
vorhandene Nutzungsart, Schwerpunktmieten, netto-kalt



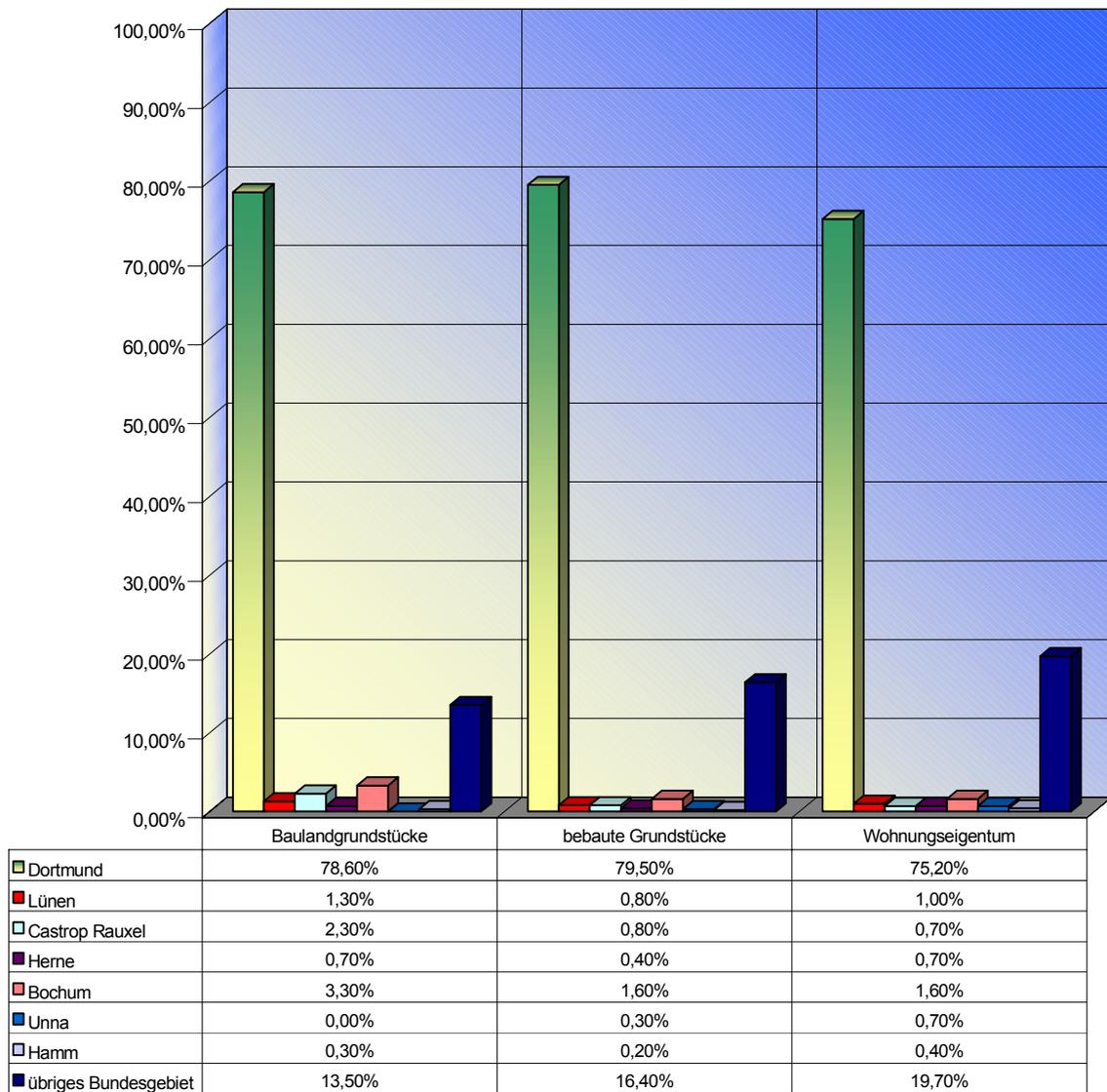
vorhandene Nutzungsart, Schwerpunktmieten, netto-kalt

## 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	40,00 €
Bodenrichtwertkarte 1:15.000, 5 Blätter	180,00 €
Bodenrichtwertkarte Innenstadt 1:5.000	40,00 €
Ausschnitte daraus in DIN A 4 oder/und DIN A 3 (schwarz/weiß)	25,00 € / 27,50 €
Schriftliche Auskunft über Bodenrichtwerte, je beantragter Wert	27,50 €
Grundstücksmarktbericht	25,00 €
Bodenrichtwertkarte auf CD-ROM (incl. Marktbericht, Bodenrichtwerte seit 1990)	245,00 €

#### 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 Ackermann (stellv. Vorsitzender)  
 Dipl.-Ing. Rainer Blinne  
 Dipl.-Ing. Karl-Heinz Budde  
 Dipl.-Ing. Dieter Dänner  
 Dipl. Betriebswirt Volker Döring  
 Dipl.-Ing. Dieter Exius (stellv. Vorsitzender)  
 Dipl.-Ing. Jürgen Gröger  
 Dipl.-Ing. Rainer Heidmeier  
 Dipl.-Ing. Manfred Heuer (Vorsitzender)  
 Dipl.-Ing. Rainer Höhn  
 Dipl.-Ing. Norbert Kalischewski (stellv. Vorsitzender)  
 Landwirtschaftsmeister Reinhold Klein  
 Dipl.-Ing. Harro Kranefeld  
 Dipl. Ing. Dr. Erich Oberschulte-Roth  
 Dipl.-Ing. Ludger Schürholz  
 Dipl. Betriebswirt Dietmar Spiess  
 Dipl.-Ing. Wolfgang Trennberg  
 Immobilien-Kaufmann Udo Wangard

### 13.2 Geschäftsstelle

Märkische Straße 24-26  
 44141 Dortmund

Zimmer 312-324

Fax 0231 / 50 - 2 66 58

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

**Öffnungszeiten:** Mo, Di, Fr 8 - 12 Uhr, Do 13 - 17 Uhr,

Mittwoch **geschlossen**

Dipl.-Ing. Manfred Heuer            Geschäftsführer

☎ . 0231/ 50 - 2 26 26

email [mheuer@stadtdo.de](mailto:mheuer@stadtdo.de)

Dipl.-Ing. Werner Stütz        stellv. Geschäftsführer

☎ . 0231/ 50 - 2 38 58

email [wstuetz@stadtdo.de](mailto:wstuetz@stadtdo.de)

Auskunft: Ingo Kastilahn, Annegret Wilz  
 Eberhard Wilsenack

☎ . 0231/ 50 - 2 38 59

email [ewilsenack@stadtdo.de](mailto:ewilsenack@stadtdo.de)

### 13.3 Anschriften

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

#### Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der

Stadt Bochum	Hans-Böckler-Straße 19		☎ 0234 / 9102685
	44787 Bochum	44777 Bochum	Fax 0234 / 9103818
Stadt Hagen	Berliner Platz 22	Postfach 42 49	☎ 02331 / 2072660
	58089 Hagen	58042 Hagen	Fax 02331 / 2072462
Stadt Castrop-Rauxel	Europaplatz 1	Postfach 10 20 40	☎ 02305 / 1062758
	44575 Castrop-Rauxel	44573 Castrop-Rauxel	Fax 02305 / 1062767
Stadt Lünen	Willy-Brandt-Platz 1		☎ 02306 / 1041548
	44532 Lünen	44530 Lünen	Fax 02306 / 1041460
Stadt Unna	Rathausplatz 1	Postfach 21 13	☎ 02303 / 103620
	59432 Unna	59411 Unna	Fax 02303 / 103208
Stadt Witten	Mannesmannstraße 2	58449 Witten	☎ 02302 / 5814255
	58455 Witten		Fax 02302 / 5814299

#### Gutachterausschuss für Grundstückswerte im

Ennepe-Ruhr-Kreis	Hauptstraße 92	Postfach 420	☎ 02336 / 932400
	58332 Schwelm	58317 Schwelm	Fax 02336 / 9312400
Kreis Recklinghausen	Kurt-Schumacher-Allee 1	Postfach 10 08 64/65	☎ 02361/533078
	45657 Recklinghausen	45608 Recklinghausen	Fax 02361 / 533247
Kreis Unna	Friedrich-Ebert-Straße 17	Postfach 21 12	☎ 02303 / 271068
	59425 Unna	59411 Unna	Fax 02303 / 271496

Angaben ohne Gewähr