

**DER GUTACHTERAUSSCHUSS
FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE
IN DER STADT DORTMUND**

**Grundstücksmarktbericht
1996**

Der Grundstücksmarkt in Dortmund im Jahre 1996

Vorwort

Der Grundstücksmarktbericht 1996 des "Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund" gibt eine Übersicht über den Dortmunder Grundstücksmarkt sowie den aus der Kaufpreissammlung (§ 193 Baugesetzbuch vom 08.12.1986) abgeleiteten "wesentlichen Daten für die Wertermittlung". Ferner werden die Umsätze, die allgemeine Preisentwicklung und der Preisspiegel in Dortmund sowie die jährliche Übersicht über die jeweils zum 31.12. eines Jahres ermittelten Bodenrichtwerte zusammengefaßt und anschaulich dargestellt.

Die grundstücksbezogenen Daten sind aus tatsächlich gezahlten, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommenen 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.

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

Inhaltsverzeichnis

Seite

1. Grundstücksverkehr 1996

- | | | |
|-----|---|---|
| 1.1 | Vertragsabschlüsse, Geldumsatz | 4 |
| 1.2 | Umsatzanteile nach Anzahl der eingereichten Verträge | 5 |
| 1.3 | Marktanteile und Geldumsatz aus den eingereichten Verträgen | 5 |

2. Unbebaute Grundstücke

- | | | |
|-------|---|----|
| 2.1 | Umsatzanteile nach der Anzahl der Verträge | 6 |
| 2.2 | Marktanteile und Geldumsatz | 6 |
| 2.3 | Flächenumsatz | 7 |
| 2.4 | Kauffälle differenziert nach der Höhe des Kaufpreises | 7 |
| 2.5 | Bodenrichtwerte | 8 |
| 2.5.1 | Übersicht über die Bodenrichtwerte 1997 (Stichtag 31.12.1996) | 10 |
| 2.5.2 | Bodenindexreihen der verschiedenen Grundstücksarten | 11 |
| 2.6 | Kaufpreise von hausnaheem Gartenland im Verhältnis zum Bodenrichtwert | 12 |
| 2.7 | Kaufpreise von Grundstücken für Wohnungseigentum im Verhältnis zum Bodenrichtwert | 13 |
| 2.8 | Preisentwicklungen in Dortmund in Beziehung zu anderen Preisentwicklungen | 13 |
| 2.9 | Erbbauzinssätze | 14 |
| 2.10 | Übersicht über den Flächenumsatz und die Preisentwicklung landwirtschaftlich zu nutzender Grundstücke in Dortmund | 14 |
| 2.11 | Flächensatz von Bauerwartungs- und Rohbauland | 15 |
| 2.12 | Geldumsatz von Bauerwartungs- und Rohbauland | 15 |

3. Bebaute Grundstücke

- | | | |
|-------|---|----|
| 3.1 | Ein- und Zweifamilienhäusern | 16 |
| 3.1.1 | Reiheneigenheime (Erstverkäufe) | 16 |
| 3.1.2 | Abweichung der Kaufpreise vom Sachwert | 16 |
| 3.1.3 | Kauffälle differenziert nach Teilmärkten und der Höhe des Kaufpreises | 17 |
| 3.2 | Wohnungseigentum | 18 |
| 3.2.1 | Durchschnittliche Kaufpreise in den Gebietsteilen | 18 |
| 3.2.2 | Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum | 19 |
| 3.2.3 | Kauffälle differenziert nach der Höhe des Kaufpreises | 20 |
| 3.3 | Durchschnittliche Kaufpreise für schlüsselfertige Reiheneigenheime und Wohnungseigentum | 20 |
-

3.4	Mietwohnhäuser	
3.4.1	Liegenschaftszinssätze	21
3.4.2	Vergleichsfaktoren nach § 12 Wertermittlungsverordnung (WertV)	21
3.4.3	Kauffälle differenziert der Höhe des Kaufpreises	22
4.	Zwangsversteigerungsverfahren	
	Abweichung der Zuschläge von den gutachterlich ermittelten Verkehrswerten	22
5.	Mietübersichten über Gewerbemieten	
5.1	Stadtzentrum	23
5.2	Innenstadtnahe Lage und Nebenzentren	24

1. Grundstücksverkehr 1996

1.1 Vertragsabschlüsse, Geldumsatz

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

In Dortmund sind im Jahre 1996 nach den Erhebungen des Gutachterausschusses

4.413 Kaufverträge, davon

4.146 Kaufverträge über unbebaute und bebaute

Baugrundstücke mit einem Umsatzvolumen von

1,580 Mrd. DM abgeschlossen worden.

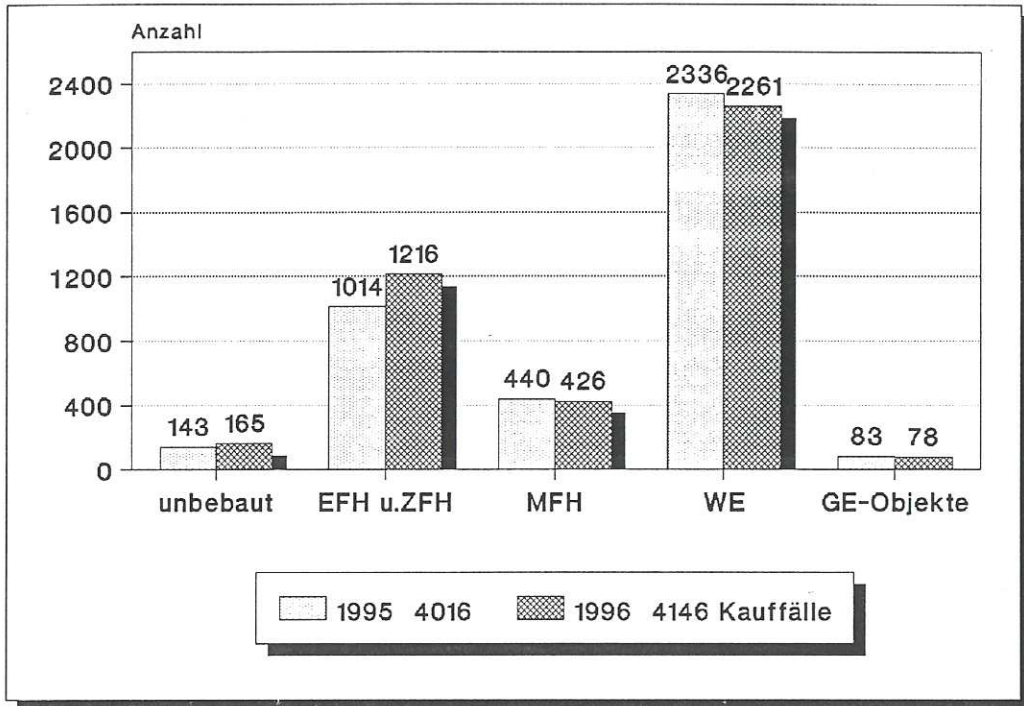
Unbebaute Grundstücke sind alle selbständig bebaubaren Grundstücke für individuellen Wohnungsbau, Wohnungseigentum, Geboßwohnungsbau [Mi] und gewerbliche Bauflächen [G] sowie für großflächige Handelsbetriebe, universitätsbezogene Einrichtungen, Hafengebiete etc. (SO nach § 11 BauNVO).

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

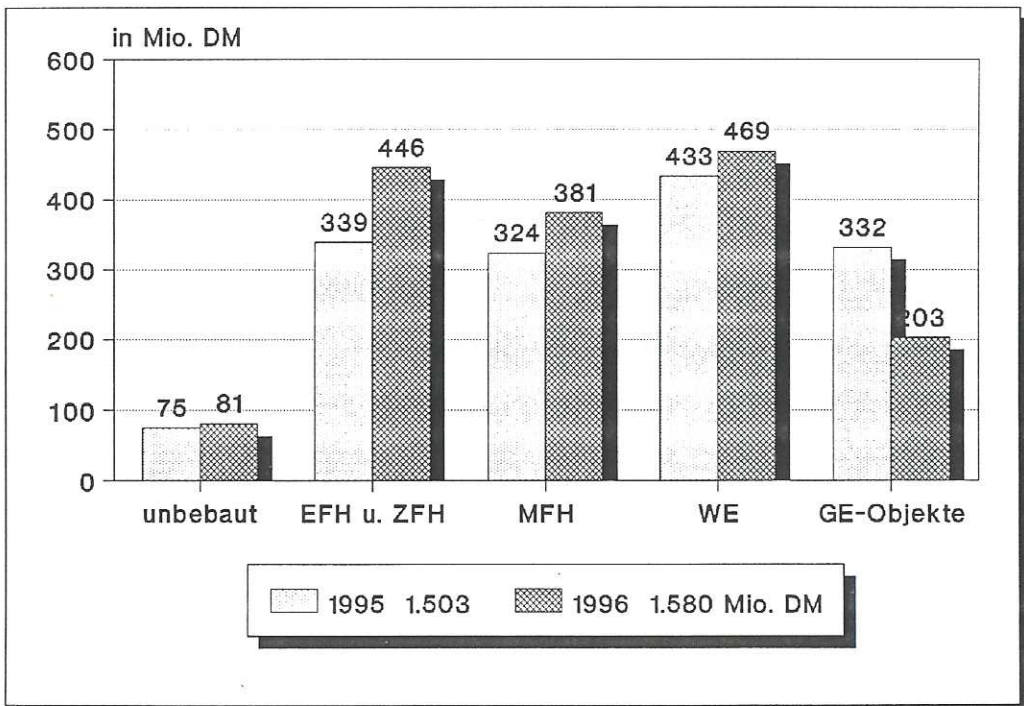
Anzahl und Umsatz von Kauffällen, die den Vorstufen von Bauland wie Bauerwartungsland und Rohbauland zuzuordnen sind, sowie landwirtschaftliche Grundstücke werden unter den Ziffer 2.10 bis 2.12 gesondert behandelt.

Über "Sonstige Flächen", Gartenland (16), Arrondierungsflächen (167), Bauflächen mit Besonderheiten (15), Gemeinbedarfsflächen (20) und Erbbaurechte (27) sind insgesamt 245 Kaufverträge beurkundet worden.

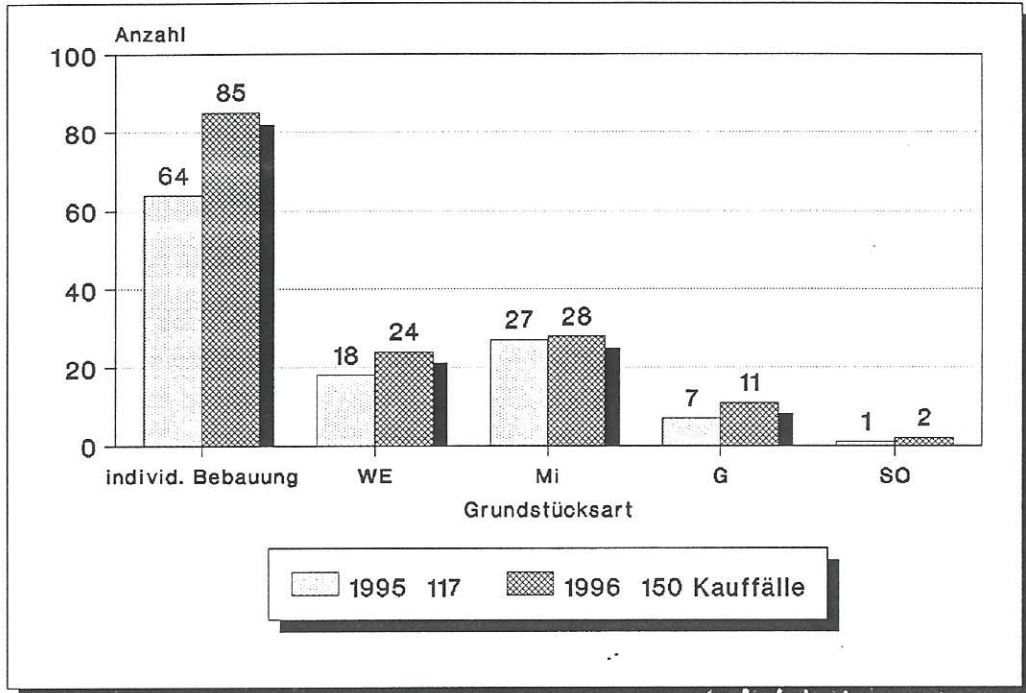
1.2 Umsatzentwicklung 1995 und 1996 nach Grundstücksarten



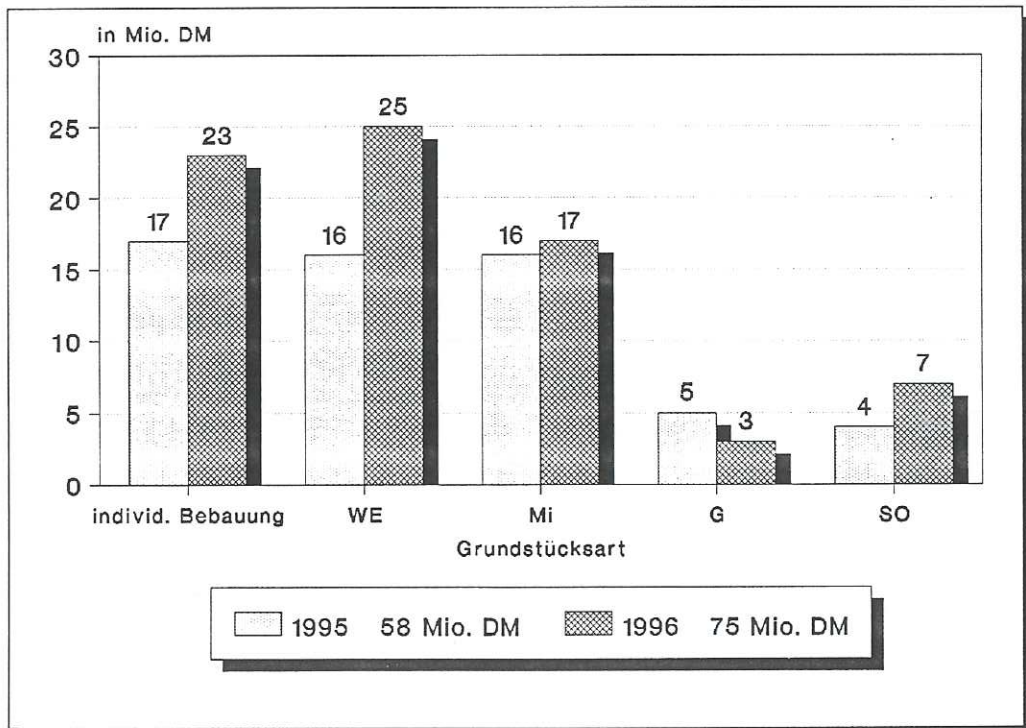
1.3 Geldumsatz 1995 und 1996 nach Grundstücksarten



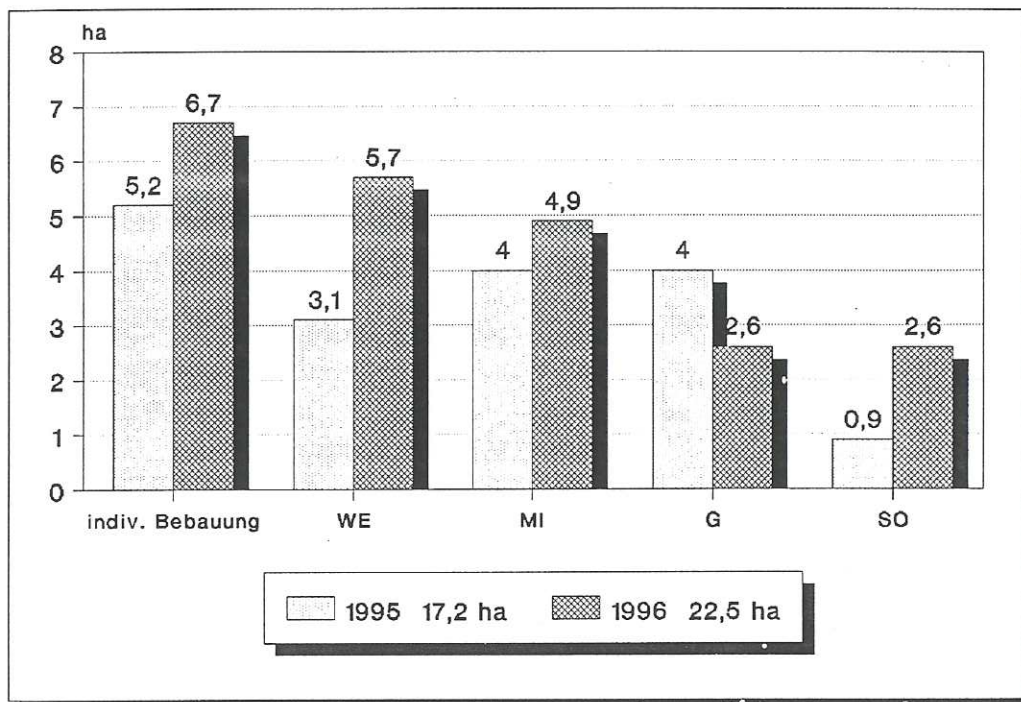
2. Unbebaute Grundstücke 2.1 Umsatz nach Anzahl der Verträge



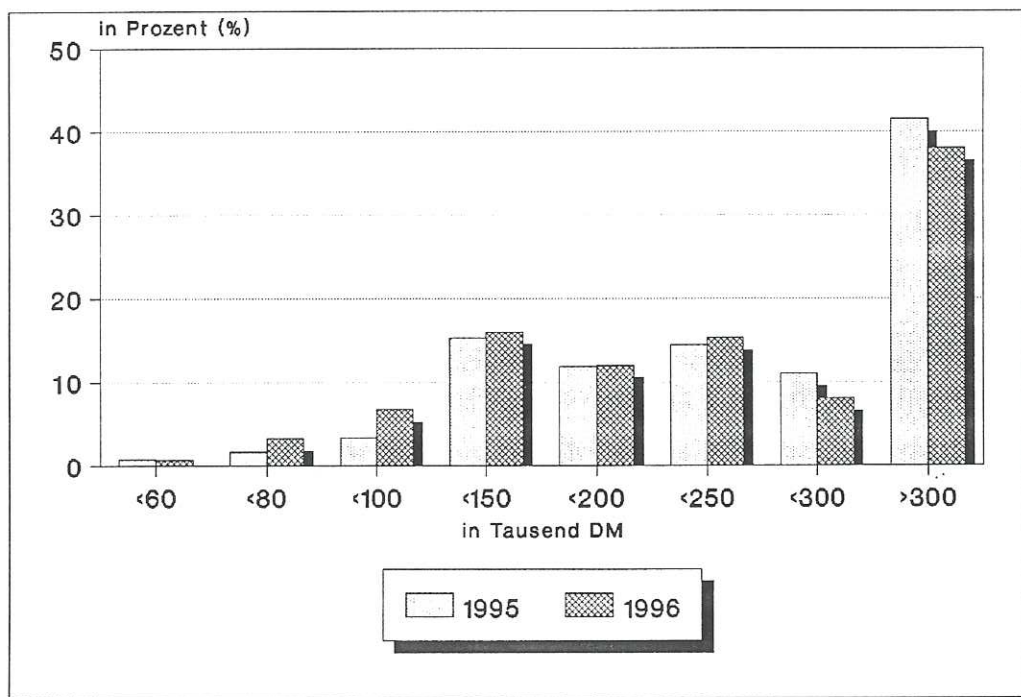
2.2 Marktanteile und Geldumsatz



2.3 Flächenumsatz 1995 und 1996 nach Grundstücksarten



2.4 Kauffälle 1995 und 1996 differenziert nach der Kaufpreishöhe



2.5 Bodenrichtwerte

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.

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.

Verkehrswerte unbebauter wie bebauter Grundstücke können deshalb im Einzelfall nur durch Gutachten ermittelt werden, die von in der Ermittlung von Grundstückswerten oder sonstigen Wertermittlungen sachkundigen und erfahrenen Gutachtern erstellt werden.

Die **Bodenrichtwertkarte** wird auf der Grundlage der amtlichen Stadtkarte der Stadt Dortmund herausgegeben. Nach Beschlußfassung durch den Gutachterausschuß wird die Karte für einen Monat in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Märkische Straße 24-26, Zimmer 318, öffentlich ausgelegt.

Darüber hinaus kann die Karte auch während der Sprechzeiten in der Geschäftsstelle eingesehen werden.

Die Bodenrichtwertkarte ist für 108,00 DM und die Bodenrichtwertkarte (Innenstadt) für 44,00 DM zu erwerben. Für eine schriftliche Auskunft wird eine Gebühr von 30,00 DM und für einen Kartenausschnitt beispielsweise in DIN A 4 Format eine solche von 20,00 DM erhoben.

2.5.1 Übersicht über die Bodenrichtwerte

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

DORTMUND

Stadtbezirke als Orientierungshilfe



2.5.1 Übersicht über die Bodenrichtwerte 1997 in DM/m² (Stichtag 31.12.1996)

Stadt Dortmund Gebietsteile	Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen			Anzahl der Geschosse	Wohnbauflächen für Geschößwohnungsbau			Gewerbliche Bauflächen		
	Lage				Lage	Lage				
	gut	mittel	mäßig			gut	mittel	mäßig	gut	mittel
Nördliche und westliche Innenstadt Hörde, Schüren	---	---	---	IV	*490	*370	*280	-	*130	*100
südliche und östliche Innenstadt, nördl. und südl. Gartenstadt	400	340	280	IV	*750	*550	*310	170	---	*120
Asseln, Brackel, Husen, Körne, Kurl, Wambel, Wickede,	350	300	250	II	320	300	260	150	130	120
Aplerbeck, Lichtendorf, Sölde, Solderholz	410	350	260	III	410	360	330	160	120	---
Benninghofen, Berghofen, Hacheney, Holzen, Nieder- hofen, Wellinghofen, Wichlinghofen	460	370	300	III	450	420	370	160	---	100
Brünnighausen, Buchholz, Kirchhörde, Lücklemberg, Syburg, Schnee	580	520	380	II	500	460	360	---	---	---
Hombruch <i>ohne</i> Kirchhörde, Lücklemberg; Oespel, Kley,	370	320	230	II	360	320	230	120	110	100
Eving, Huckarde, Mengede, Lütgendortmund <i>ohne</i> Oespel und Kley; Scharnhorst <i>ohne</i> Husen und Kurl; Dorstfeld	350	300	230	II	390	300	230	120	100	90
*) in diesen Bodenrichtwerten sind die Erschließungsbeiträge wertmäßig enthalten										

2.5.2 Bodenindexreihen

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

Abkürzungen und Typenbeschreibung des Richtwertgrundstücks

EFH und ZFH Ein- und Zweifamilienhäuser *),

DHH und REH Doppel- und Reihenendhäuser *),

RH Reihenmittelhäuser *),

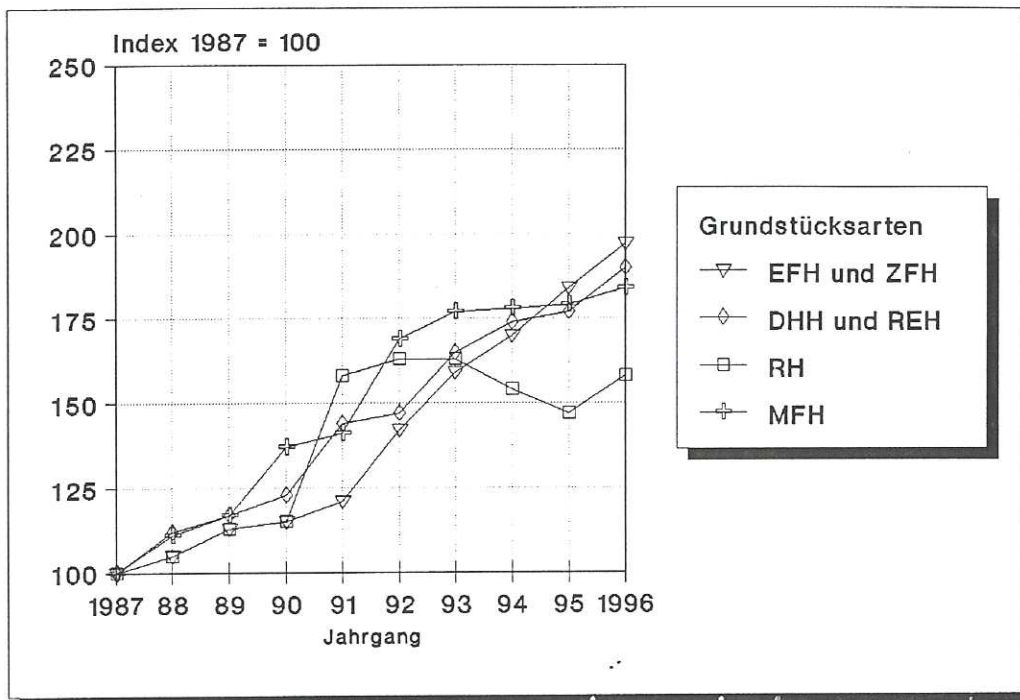
*) Grundstücksgröße 650 m², Grundstückstiefe 30 - 35 m

MFH Geschößwohnungsbau, Anzahl der Geschosse, Grundstückstiefe 35 - 40 m

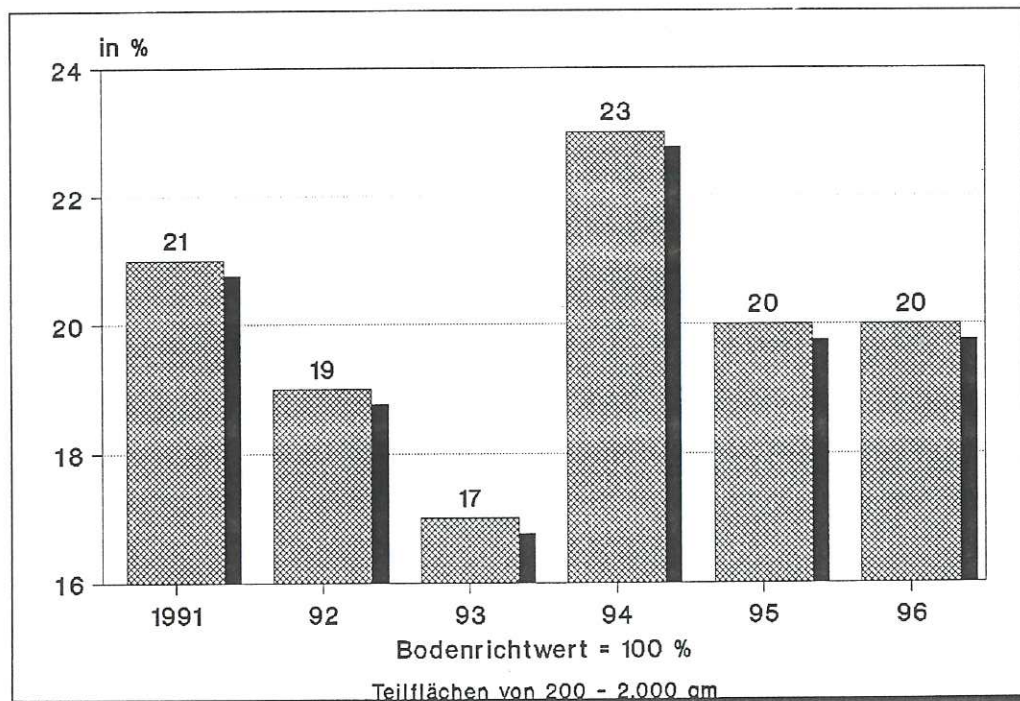
Jahr	Bodenindexreihen							
	freistehende EFH und ZFH		DHH u. REH		Reihenmittel- häuser (RH)		MFH	
	Index	in %	Index	in %	Index	in %	Index	in %
1987	100		100		100		100	
1988	105	5	112	12	105	5	111	11
1989	113	7,6	117	4,5	113	7,6	117	5,4
1990	117	3,5	123	5,1	115	1,8	137	17,1
1991	121	3,4	144	17,1	158	37,4	141	2,9
1992	142	17,4	147	2,1	163	3,2	169	19,2
1993	159	12	165	12,2	163	-	177	4,7
1994	170	6,9	174	5,4	154	- 5,5	178	0,6
1995	184	8,2	177	1,7	147	- 4,5	179	0,6
1996	197	7,2 *)	190	7,2 *)	158	7,2 *)	187	4,5

*) Die Struktur des vorliegenden Datenmaterials - starke Streuung und Konzentration in den einzelnen Gebietsteilen - erforderte die Zusammenfassung zur Fortschreibung der Bodenindexreihen.

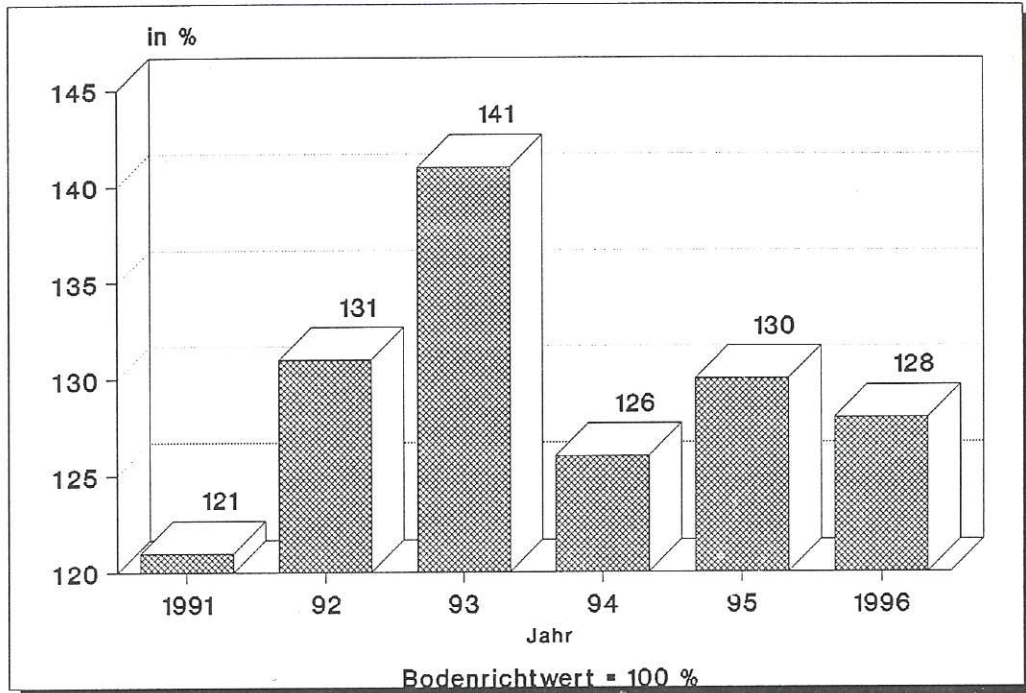
Bodenindexreihen 1987-1996 in Dortmund



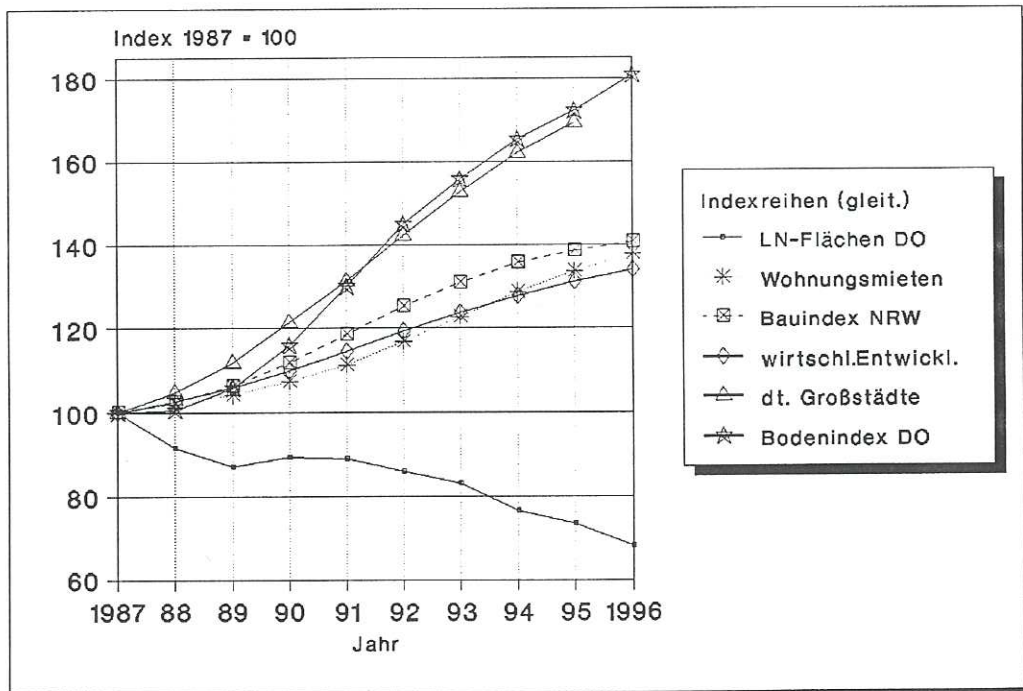
2.6 Kaufpreise von hausnahem Gartenland im Verhältnis zum Bodenrichtwert



2.7 Kaufpreise von Grundstücken für WE im Verhältnis zum Bodenrichtwert



2.8 Preisentwicklung in Dortmund in Beziehung zu anderen Preisentwicklungen



2.9 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.

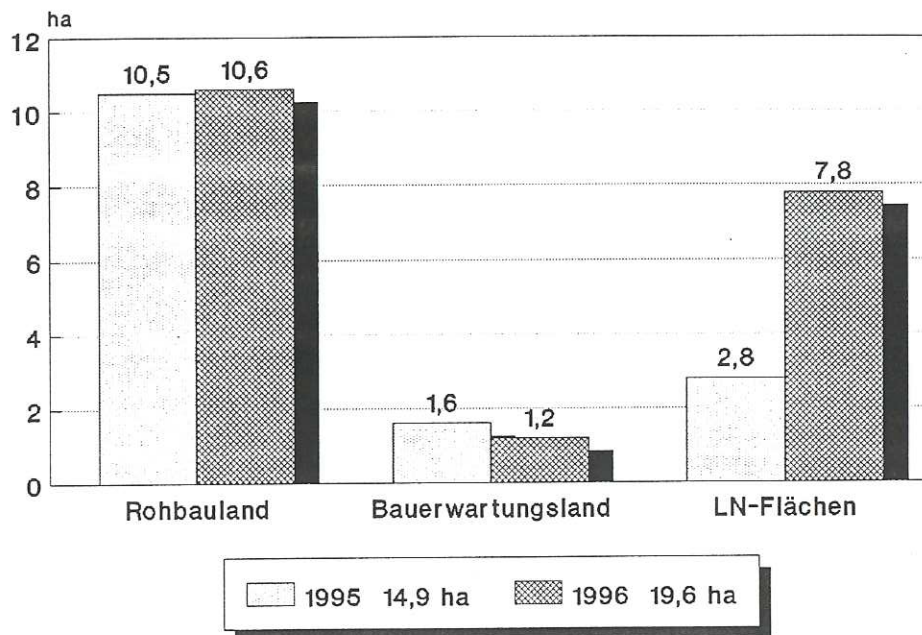
Üblich sind bei Wohngrundstücken 4-5 % und bei gewerblich zunutzenden Grundstücken 6 bis 10 % des Bodenwertes.

2.10 Übersicht über den Flächenumsatz und die Preisentwicklung landwirtschaftlich zu nutzender Grundstücke in Dortmund

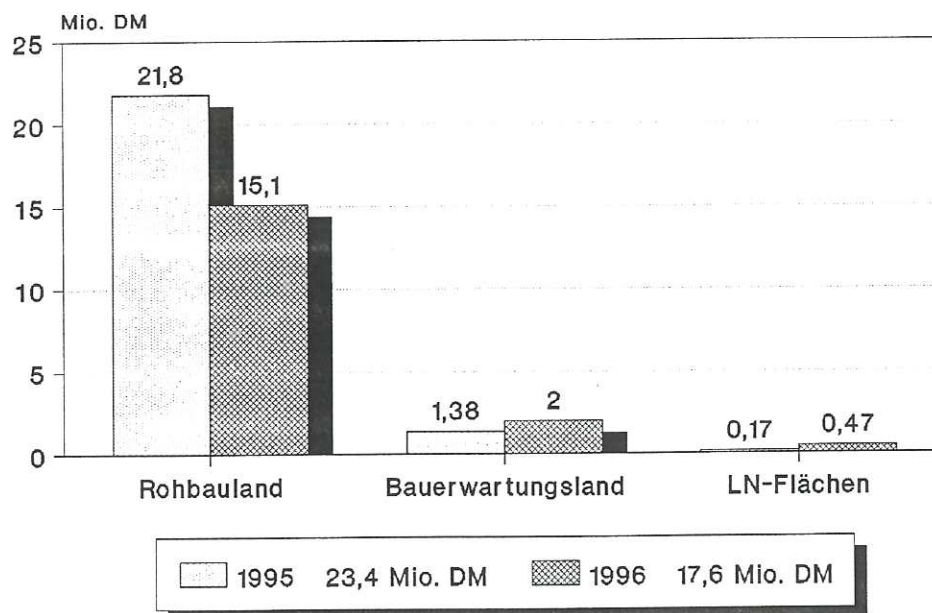
Jahr	Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge	Fläche in ha	Nach Flächenanteilen gewogener Mittelwert DM/m ²
1989	7	10,6	7,80
1990	13	45,2	7,60
1991	5	10	8,20
1992	5	6	7,70
1993	10	10,7	6,80
1994	4	5,5	7,20
1995	5	2,8	6,00
1996	4	7,8	6,00

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

2.11 Flächenumsatz 1995 und 1996 nach sonstigen Grundstücksarten



2.12 Geldumsatz 1995 und 1996 nach sonstigen Grundstücksarten



Rohbauland 70 %, Bauerwartungsland 28 %
des entsprechenden Bodenrichtwertes

3. Bebaute Grundstücke

3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

3.1.1 Durchschnittliche Kaufpreise von Reiheneigenheimen (Erstverkäufe)

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

Stadt Dortmund Gebietsteile	Reiheneigenheime		"Spar"-Haus		
			Erbbaurecht		
	mit Keller	ohne/tlw. Keller	mit Keller	ohne Keller	ohne Keller
	DM/m ²	DM/m ²	DM/m ²	DM/m ²	DM/m ²
Brackel, Eving, Huckarde, Lütgendortmund, Mengede, Scharnhorst,	3600	3050	2600	2350	2650
	-5,3 *)	-13,5 *)	-8,1 *)		4,7 *)
Aplerbeck, Hörde, Hombruch	4000	3400			3050
	-6,4 *)				
*) Änderungen zum Vorjahr in Prozent					

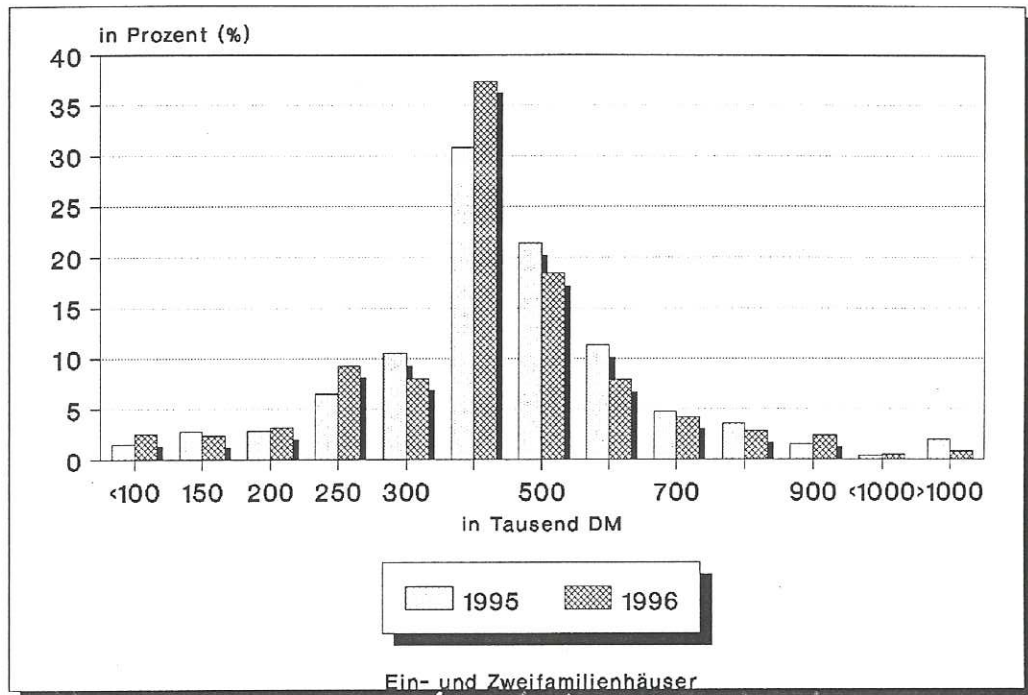
3.1.2 Abweichung der Kaufpreise vom Sachwert bei Ein- und Zweifamilienhäusern

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. Sie beschreiben die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt als statistischen Durchschnittswert ohne Berücksichtigung individueller Merkmale.

Sachwert bis DM	Kaufpreis- abweichung in %	Sachwert bis DM	Kaufpreis- abweichung in %
150000	34	450000	-3
200000	28	500000	-6
250000	22	550000	-8
300000	14	600000	-8
350000	7	650000	-8
400000	0		

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

3.1.3 Kauffälle 1995 und 1996 differenziert nach der Kaufpreishöhe



3.2 Wohnungseigentum

3.2.1 Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen je DM/m²- Wohnfläche *

Stadt Dortmund Lage	Erstverkäufe	Wiederverkäufe und Umwandlungen					
		Baujahr					
	1995-96	1960 - 71	1972 - 80	1981 - 90	1991 -	bis 1948 (modernisiert)	1949 -
Nördliche und westliche Innenstadt, Hörde, Schüren	4300	2.500	2.500	-	-	2.800	2.750
südliche und östliche Innenstadt, nördliche und südliche Gartenstadt	3.900	2.300	2.400	2.950	3.550	2.800	2.900
Asseln, Brackel, Husen, Kurl, Körne, Wambel, Wickede,	3.500	2.400	2.450	3.000	3.300	2.150	2.400
Aplerbeck, Lichtendorf, Sölde, Söldeholz	3.800	2.600	2.700	2.950	3.150	---	2.600
Benninghofen, Berghofen, Holzen, Niederhofen, Wellinghofen, Wichlinghofen	3.850	2.900	2.900	3.300	---	2.750	---
Buchholz, Brännighausen, Kirchhörde, Lückleberg, Syburg,	3.850	2.250	2.500	3.600	---	---	---
Stadtbezirk Hombruch ohne Kirchhörde, Lückleberg; Oespel, Kley,	4.250	2600	2.700	3.400	---	---	---
Stadtbezirke Eving, Huckarde, Mengede, Lütgendortmund ohne Oespel, Kley; Scharnhorst ohne Husen und Kurl; Dorstfeld	3.500	1.900	2.100	2.900	3.200	---	3.000

*) einschließlich Grundstücksanteil und Außenanlagen, frei finanziert, Ausstattung neuzeitlich mit Bad und Zentralheizung, Wohnungsgröße 40 - 110 m²

(-) keine oder keine genügende Anzahl Verkaufsfälle

Durchschnittliche Kaufpreise für Appartements und Eigentumswohnungen je DM/m² Wohnfläche *)

Stadt Dortmund Gesamtdurchschnitt	Erstverkäufe *)	Wiederverkäufe und Umwandlungen *)
	Baujahr	
	1995-96	
Wohnungsgröße unter 40 m ²	4.850	2.500
Wohnungsgröße über 110 m ²	3.900	---

*) einschließlich Grundstücksanteil und Außenanlagen, frei finanziert, Ausstattung neuzeitlich mit Bad und Zentralheizung,

3.2.2 Liegenschaftszinssatz von vermieteten Eigentumswohnungen

1994 bis 1996 wurden 440 Mietangaben von verkauften Eigentumswohnungen ausgewertet.

Folgende statistischen Werte wurden hierbei ermittelt:

Mietpreise von 6 DM/m² bis 21,-- DM/m²

Liegenschaftzinssätze von 1,0 % bis 8 %

mittlerer Mietpreis (normale Ausstattung) 10,10 DM/m²

mittlerer Mietpreis (gehobene Ausstattung) 13,60 DM/m²

mittlerer Liegenschaftszinssatz jeweils 3,7 %

Verteilung der Liegenschaftszinssätze:

Liegenschaftszinssatz	1 - 2 %	2 - 3 %	3 - 4 %	4 - 5 %	5 - 6 %	6 - 7 %	über 7 %
Prozentuale Verteilung	11,3 %	15,5 %	31,3 %	27 %	9,1 %	4 %	1,8 %

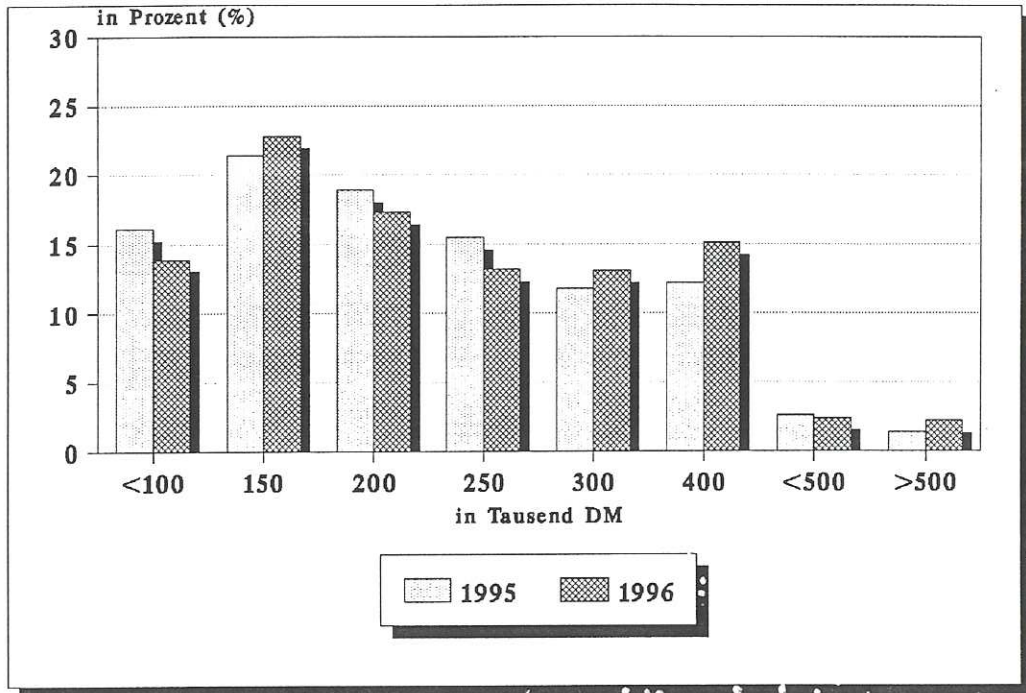
Die Analyse ergab, daß die signifikante Einflußgröße der Quadratmetermietpreis ist unabhängig von der Wohnungsgröße (DM/m²).

Tabelle der Liegenschaftszinssätze:

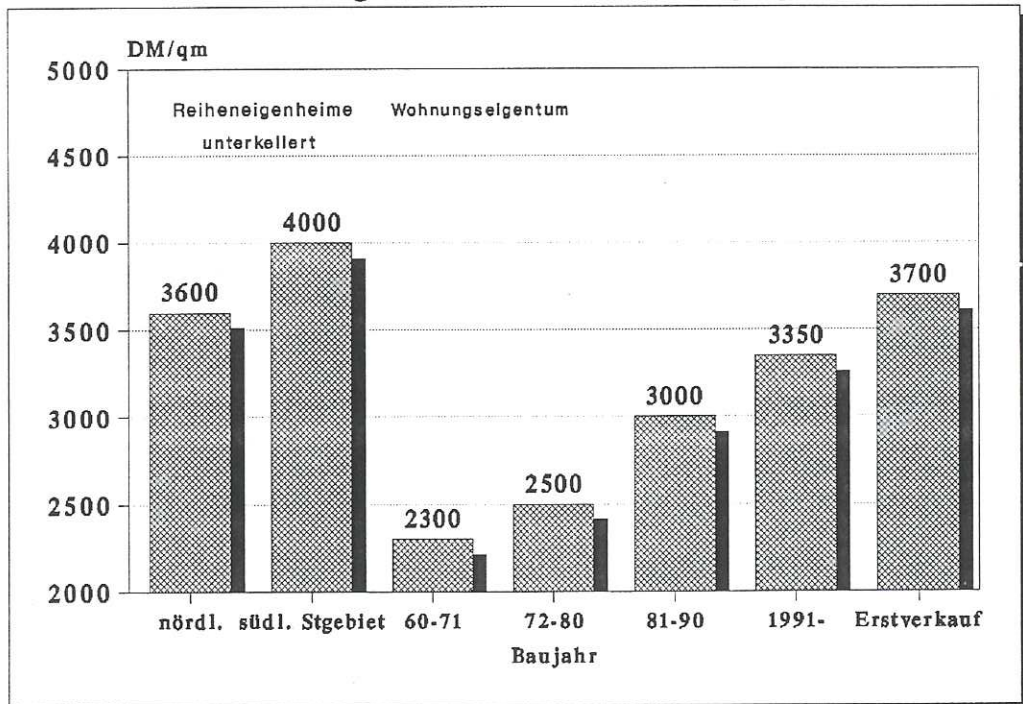
DM/m ²	6,--	7,--	8,--	9,--	10,--	11,--	12,--	13,--	14,--	15,--
Liegenschaftszinssatz (normale Ausstattung)	2 %	2,5 %	3 %	3,4 %	3,9 %	4,4 %				
Liegenschaftszinssatz (gehobene Ausstattung)			2,6 %	2,8 %	3 %	3,2 %	3,4 %	3,5 %	3,7 %	3,9 %

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

3.2.3 Kauffälle 1995 und 1996 differenziert nach der Kaufpreishöhe



3.3 Durchschnittliche Kaufpreise 1996 Reiheneigenheime und Wohnungseigentum



3.4 Mietwohnhäuser

3.4.1 Liegenschaftszinssätze

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 % als gleitende Durchschnittswerte nach der Anzahl der Verkaufsfälle gewichtet.

Jahr	Mietwohnhäuser	
	frei finanziert in %	mit öffentlichen Mitteln in %
1994	5 - 5,5	5,5
1995	5 - 5,5	4,5 - 5
1996	5 - 5,5	4,5 - 5

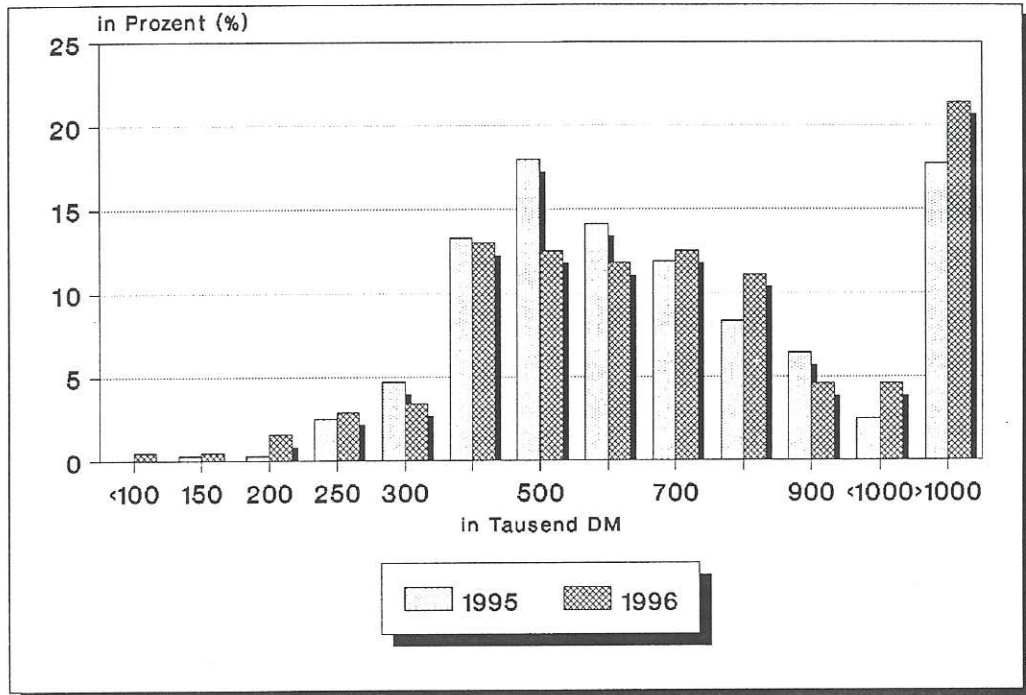
3.4.2 Vergleichsfaktoren nach § 12 WertV

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.

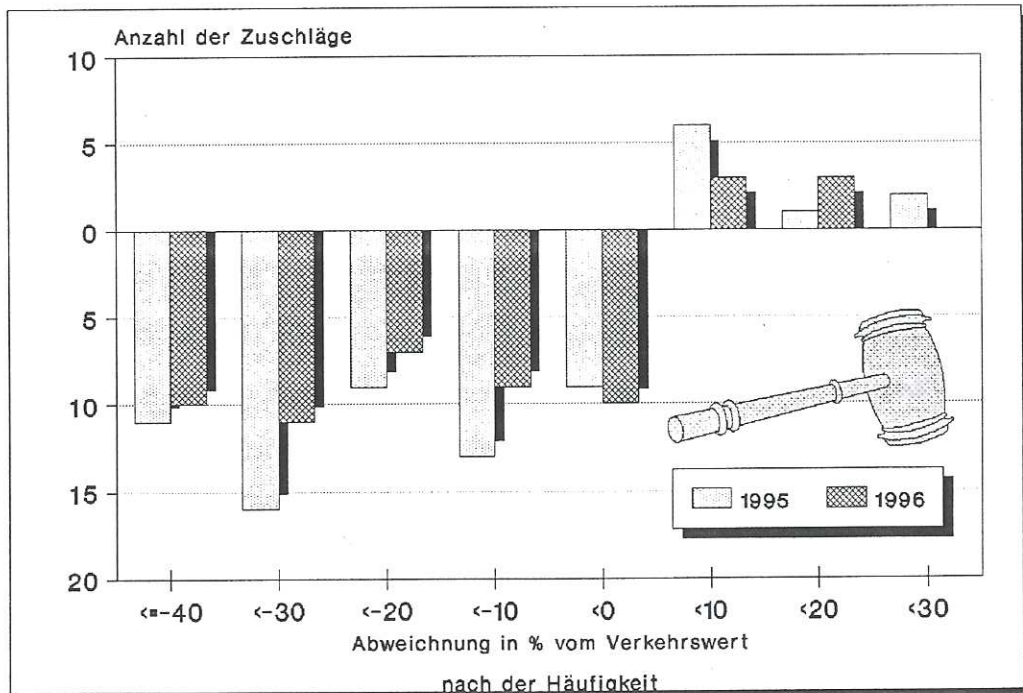
Die nachfolgenden Faktoren sind aus dem Jahresrohertrag (§ 17 WertermittlungsVO) abgeleitet. Der Rohertrag umfaßt alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die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

Jahr	Reine Mietwohnhäuser	Mietwohnhäuser mit mehr als einem 20%igen gewerblichen Anteil
1995	11 - 16fache	10 - 14fache
1996	10 - 15fache	9 - 13fache
des Jahresrohertrages		

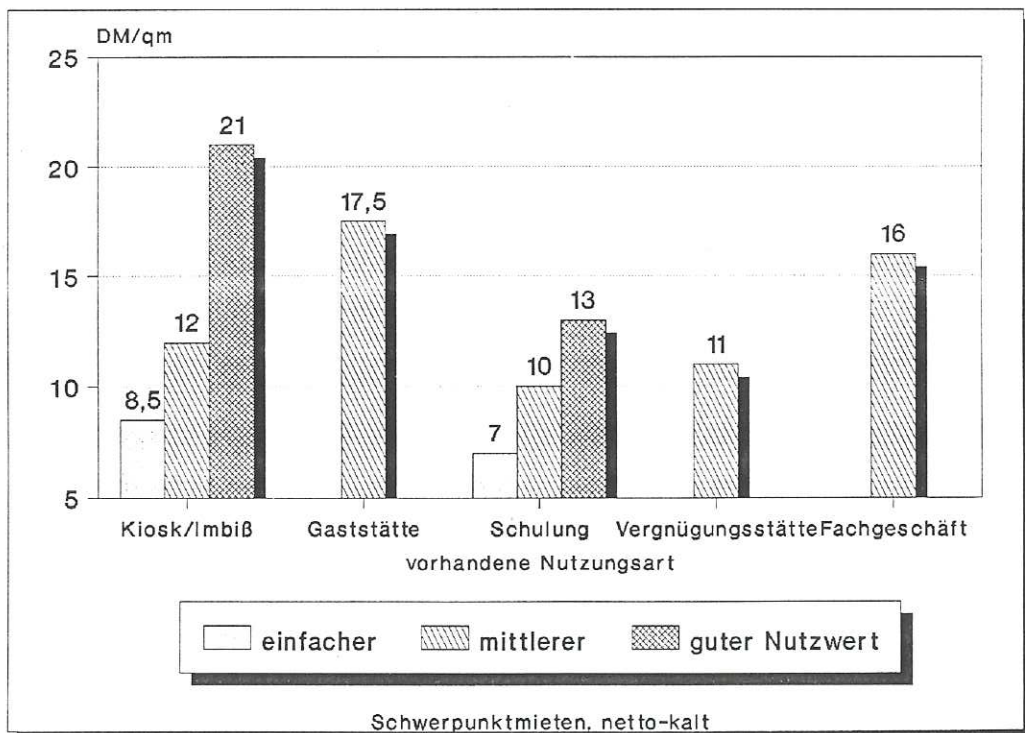
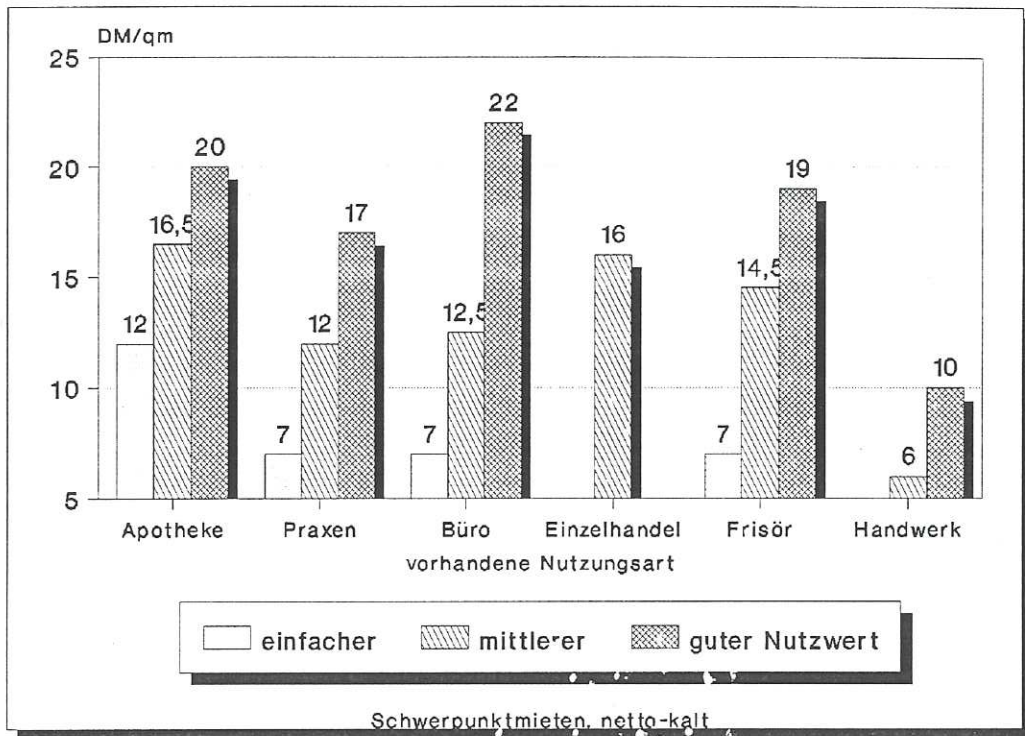
3.4.3 Kauffälle 1995 und 1996 differenziert nach der Kaufpreishöhe



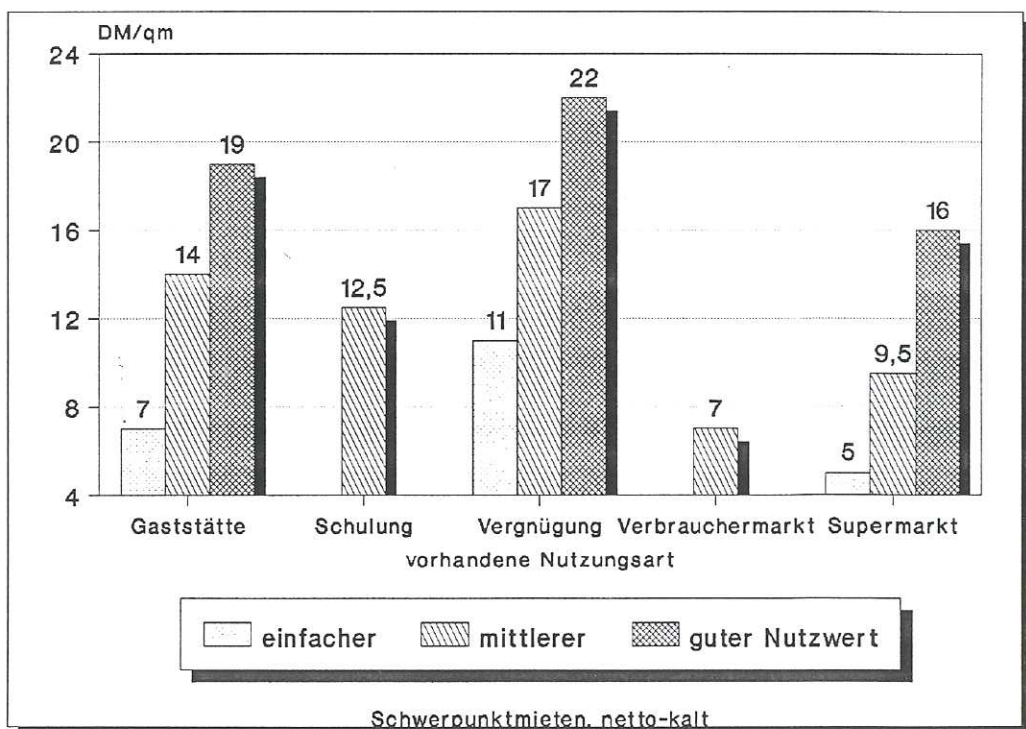
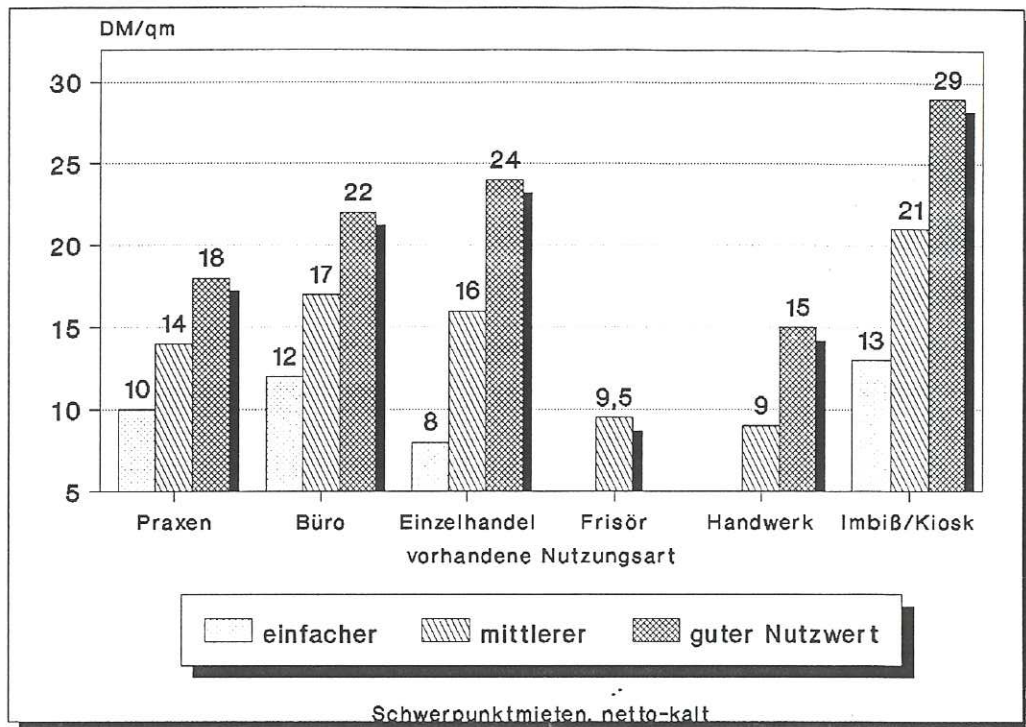
4. Abweichungen der Zuschläge in Zwangsversteigerungen von den Verkehrswerten



5. Mietübersichten über Gewerbemieten (gegenüber dem Vorjahr unverändert)
Stadtzentrum ohne TOP-Lagen



5.2 Innenstadtnahe Lage u. Nebenzentren



Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind durch das Bundesbaugesetz von 1960 bei den kreisfreien Städten, den Landkreisen und den großen kreisangehörigen Gemeinden eingerichtet worden. Seit dem 01.01.1990 ist die gesetzliche Grundlage das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253).

Als Fachbehörde des Landes nehmen sie in Form weisungsfreier Kollegialgremien Wertermittlungsaufgaben nach dem Baugesetzbuch wahr. Für die Aufgabenerfüllung sind die Wertermittlungsverordnung (WertV 88) sowie die Gutachterausschußverordnung Nordrhein-Westfalen (GAVO NW) maßgeblich.

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.

Mitglieder des Gutachterausschusses

Dipl.-Ing. Norbert Kalischewski (Vors.)	Dipl.-Ing. Harro Kranefeld
Dipl.-Ing. Manfred Ackermann (stellv. Vors.)	Dipl.-Ing. Herbert Middeldorf
Dipl.-Ing. Rainer Blinne	Dipl. Ing. Dr. Erich Oberschulte-Roth
Dipl.-Ing. Karl-Heinz Budde	Dipl.-Ing. Franz Sauerwald
Dipl.-Ing. Dieter Dänner	Dipl.-Ing. Günter Schipp (stellv. Vors.)
Prof. Dr. Hartmut Dieterich	Dipl.-Ing. Ludger Schürholz
Dipl. Betriebswirt Volker Döring	Dipl.-Ing. Heinz Spiess
Dipl.-Ing. Dieter Exius (stellv. Vors.)	Dipl.-Ing. Wolfgang Trennberg
Dipl.-Ing. Manfred Heuer (stellv. Vors.)	Immobilien-Kaufmann Udo Wangard

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,
 - Ermittlung von Bodenrichtwerten sowie die Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten und deren Veröffentlichung
-

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuß bedient sich einer Geschäftsstelle, die bei der jeweiligen Gebietskörperschaft eingerichtet ist. 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.

Geschäftsstelle:	Märkische Straße 24-26 44141 Dortmund	Zimmer 312-324 Fax (0231) 50 - 2 66 58
-------------------------	--	---

Herr Dipl.-Ing. Heuer	Geschäftsführer	F (0231) 50 - 2 26 26
Herr Dipl.-Ing. Stütz	stellv. Geschäftsführer	F (0231) 50 - 2 38 58

Bodenrichtwertauskünfte:

Frau Barkhausen	F (0231) 50 - 2 38 59
Herr Kastilahn	2 38 59

Kartenvertrieb:

Stadt Dortmund - Vermessungs- und Katasteramt -	Märkische Straße 24-26 44122 Dortmund
--	--

Sprechzeiten und Telefonate:	Mo, Di, Fr Donnerstag Mittwoch	8 - 12 Uhr 13 - 17 Uhr geschlossen
---	--------------------------------------	--

IMPRESSUM

Herausgeber:

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund

Verantwortlich: Dipl.-Ing. Norbert Kalischewski

Gestaltung: Dipl.-Ing. Manfred Heuer

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