



Der
Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Dorsten

Grundstücksmarktbericht 2003



Grundstücksmarktbericht 2003

Übersicht über den Grundstücksmarkt
im Stadtgebiet Dorsten
für das
Geschäftsjahr 2002

Herausgeber: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Dorsten

Schutzgebühr: 15,- €

Der Grundstücksmarktbericht ist urheberrechtlich geschützt.
Die Daten dürfen nur zu eigenen Zwecken verwendet werden.
Eine Vervielfältigung ist nur mit Genehmigung des Heraus-
gebers gestattet.

Zusammensetzung des Gutachterausschusses

Vorsitzender:

Manfred Wrobel Vermessungsingenieur

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter:

Franz Claaben Vermessungsingenieur
Hans Risthaus Architekt

Ehrenamtliche Gutachter:

Eugen Badura Architekt
Adolf Böckenhoff Landwirt
Klaus Brokemper Vermessungsingenieur
Walter Gantenberg Architekt
Heribert Hantrop Architekt
Heinrich Helmer Agraringenieur
Thomas Kurscheid Architekt
Jürgen Wischnewsky Architekt

Ehrenamtliche Gutachter des Finanzamtes:

Manuela Horstmann-Groß Finanzwirtin
Heinz-Günter Krome Finanzwirt

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Geschäftsstelle: Bismarckstr. 5, 46284 Dorsten, Raum 202 - 204

Postanschrift: Postfach 21 02 65, 46269 Dorsten

Telefax: 02362 / 66 - 5762

E-Mail: gutachterausschuss@dorsten.de

Internet: www.gutachterausschuss.nrw.de
www.dorsten.de
www.boris.nrw.de

Geschäftsführer, Wertgutachten: Gerd Brandtner 02362 / 66 - 5083

**Marktbericht, Kaufpreissammlung,
Bodenrichtwertkarte:** Bernd Rinkowski 02362 / 66 - 5080

Bodenrichtwertauskünfte: Bernd Krebber 02362 / 66 - 5081

**Information, Verkauf von Markt-
bericht, Richtwertkarte, Mietspiegel:** Astrid Paulokat 02362 / 66 - 5081
Daiana Modzel 02362 / 66 - 5080

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen	4
2.	Allgemeine Rahmendaten	6
3.	Grundstücksmarkt Dorsten - Vertragsabschlüsse, Geldumsatz	7
3.1	Teilmarkt unbebaute Grundstücke	9
3.1.1	Baulandgrundstücke - Umsatz und Preisentwicklung	10
3.1.2	Erbbaurechtsbestellungen	11
3.1.3	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	12
3.2	Teilmarkt bebaute Grundstücke	13
3.2.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	13
3.2.2	Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäuser	15
3.3	Teilmarkt Wohnungseigentum	15
3.4	Garagen	17
4.	Bodenrichtwerte	18
4.1	Gesetzlicher Auftrag	18
4.2	Bodenrichtwertkarte	18
4.3	Gebietstypische Werte Dorsten 2003	20
5.	Mietspiegel	21
6.	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren	24
7.	Verwaltungsgebühren	26
8.	Nutzung der Bodenflächen im Stadtgebiet Dorsten	27
9.	Übersichtsplan der Stadt Dorsten	28

1. Vorbemerkungen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dorsten veröffentlicht mit dem vorliegenden Grundstücksmarktbericht eine Übersicht über die Preisentwicklung und das Geschehen auf dem Dorstener Immobilienmarkt im Jahr 2002.

Der Bericht wendet sich an alle Stellen der freien Wirtschaft und der öffentlichen Verwaltung, die auf Kenntnisse der allgemeinen Grundstücksmarktentwicklung angewiesen sind, sowie an alle interessierten Privatpersonen. Er ist als allgemeine Marktorientierung gedacht und soll entsprechend dem Willen des Gesetzgebers den örtlichen Immobilienmarkt transparent machen.

Die Lage auf dem Grundstücksmarkt wird beeinflusst durch Rahmenfaktoren wie Bau- und Bodenpreise, das allgemeine Zinsniveau und die örtliche Mietpreisentwicklung, richtet sich aber im Wesentlichen nach Angebot und Nachfrage.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte als Einrichtung des Landes Nordrhein-Westfalen ist ein selbstständiges und unabhängiges Kollegialgremium ehrenamtlicher Gutachter mit besonderen Kenntnissen in der Immobilienbewertung.

Zu seinen wesentlichen Aufgaben gehören:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten wie z. B. Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen u. Ä.
- Erstellen von Mietwertübersichten und Mitarbeit bei der Erstellung des Mietspiegels
- Erstellung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken jeglicher Art sowie Rechten an Grundstücken
- Erstellung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte
- Erteilen von Allgemeinauskünften über Auswertergebnisse aus der Kaufpreissammlung bezüglich des Grundstücksmarktes
- Erteilen von Bodenrichtwertauskünften
- Erteilen von Allgemeinauskünften zu Miet- und Pachtwerten

Der Gutachterausschuss bedient sich zur Durchführung seiner Arbeiten einer Geschäftsstelle, die beim Planungs- und Umweltamt, Abteilung Vermessung der Stadt Dorsten eingerichtet ist. Datenbasis zur Erledigung aller Aufgaben ist die Kaufpreissammlung, für die sämtliche Kaufverträge ausgewertet und um notwendige beschreibende, preis- bzw. wertbeeinflussende Daten ergänzt wurden. Notare und andere Stellen sind gemäß § 195 Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet, Abschriften der beurkundeten Kaufverträge und sonstige den Bodenmarkt betreffende Unterlagen dem Gutachterausschuss zu übersenden.

Durch die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung ist sichergestellt, dass der Gutachterausschuss über die Vorgänge auf dem Dorstener Grundstücksmarkt ständig umfassend informiert ist.

Die Kaufpreissammlung wird in Dorsten auf einer EDV-Anlage geführt. Spezielle Auswerteprogramme bieten die Möglichkeit des jederzeitigen Zugriffs auf Kaufpreise, Entwicklungen und Tendenzen. Die gesammelten Daten sind objektbezogen und unterliegen dem Datenschutz. Sie dienen zur Durchführung der Aufgaben des Gutachterausschusses und werden Sachverständigen und Behörden nur unter bestimmten Voraussetzungen in anonymisierter Form zur Kenntnis gegeben.

Allgemeine Marktdaten wie im vorliegenden Bericht werden mit Hilfe statistischer Methoden ermittelt und spiegeln das Marktverhalten nur in generalisierender Weise wieder. Darum können die angegebenen Werte nur bei Übereinstimmung in den wertbestimmenden Eigenschaften auf ein Vergleichsobjekt übertragen und müssen ggf. mit zum Teil erheblichen Zu- oder Abschlägen bedacht werden.

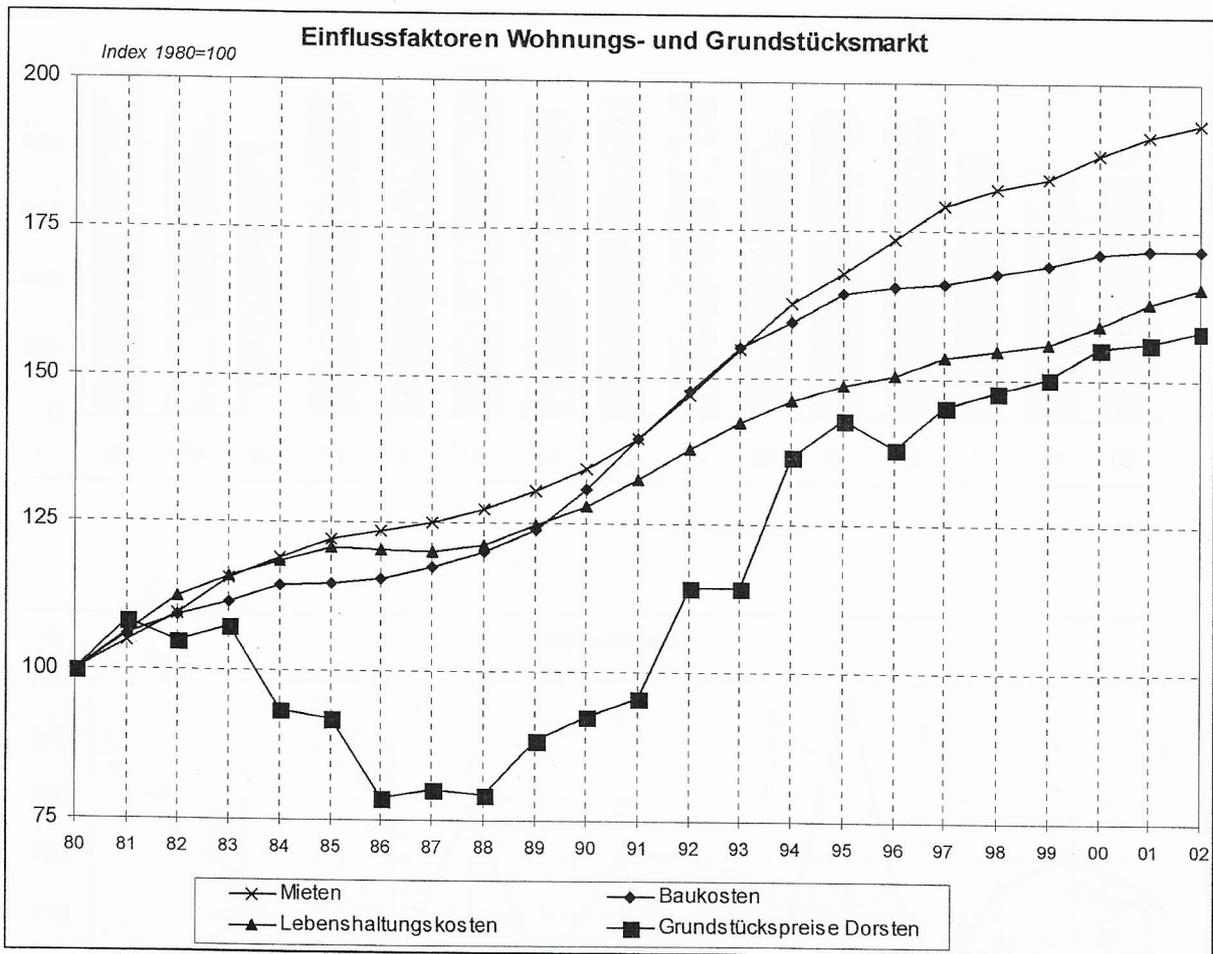
Daher wird in der Regel nur ein Fachmann in der Lage sein, aus den Marktberichtsdaten auf den Wert eines speziellen Bewertungsobjektes zu schließen.

Bei den genannten Zahlen handelt es sich um Ergebnisse, die sich durchaus in späteren Veröffentlichungen durch nachträglich eingereichte, ausgewertete oder aufgehobene Verträge verändern können.

2. Allgemeine Rahmendaten

Die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt wird von einer Fülle unterschiedlicher politischer und wirtschaftlicher Rahmenbedingungen beeinflusst. Günstige Steuerabschreibungsmöglichkeiten, niedrige Hypothekenzinsen, hohe Kapitalreserven und Inflationsraten erhöhen die Nachfrage nach Immobilien und bewirken damit höhere Preise. Dagegen beeinflussen niedrige Mieten, hohe Baupreise und eine allgemein rückläufige Konjunktur den Immobilienmarkt negativ.

Nachfolgend sind einige dieser Einflussfaktoren in ihrer zeitlichen Entwicklung dargestellt (Quelle: Landesamt für Statistik und eigene Untersuchung):

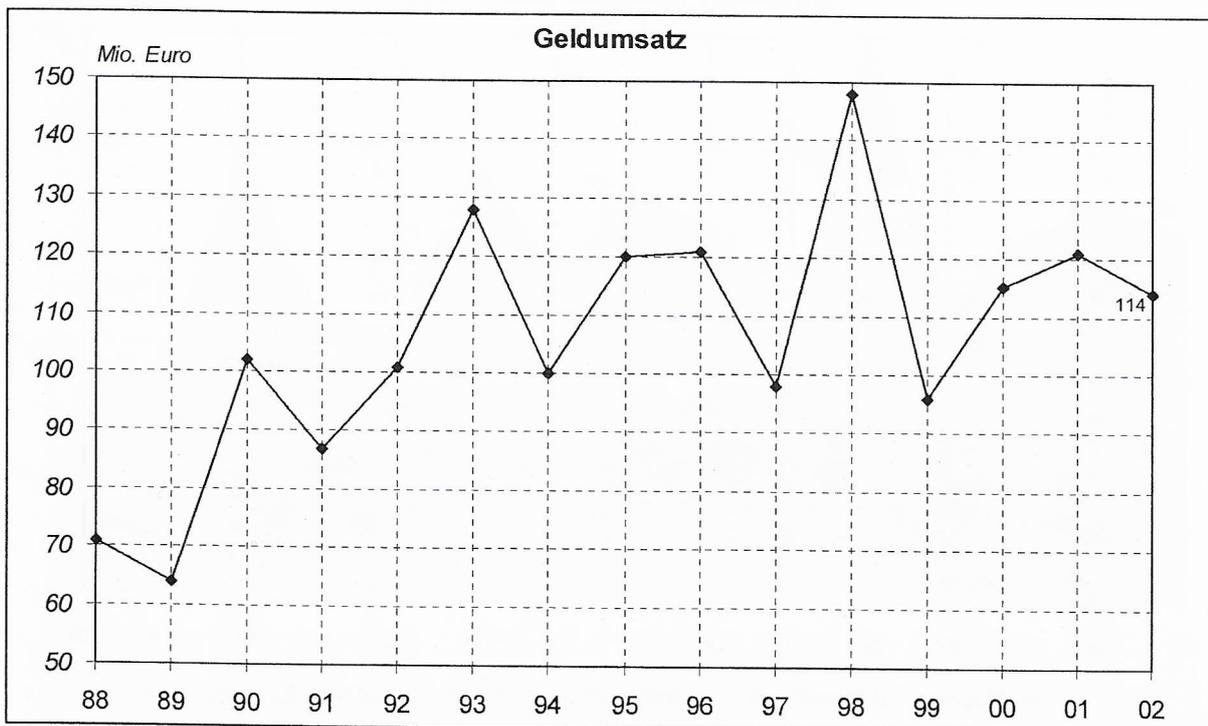
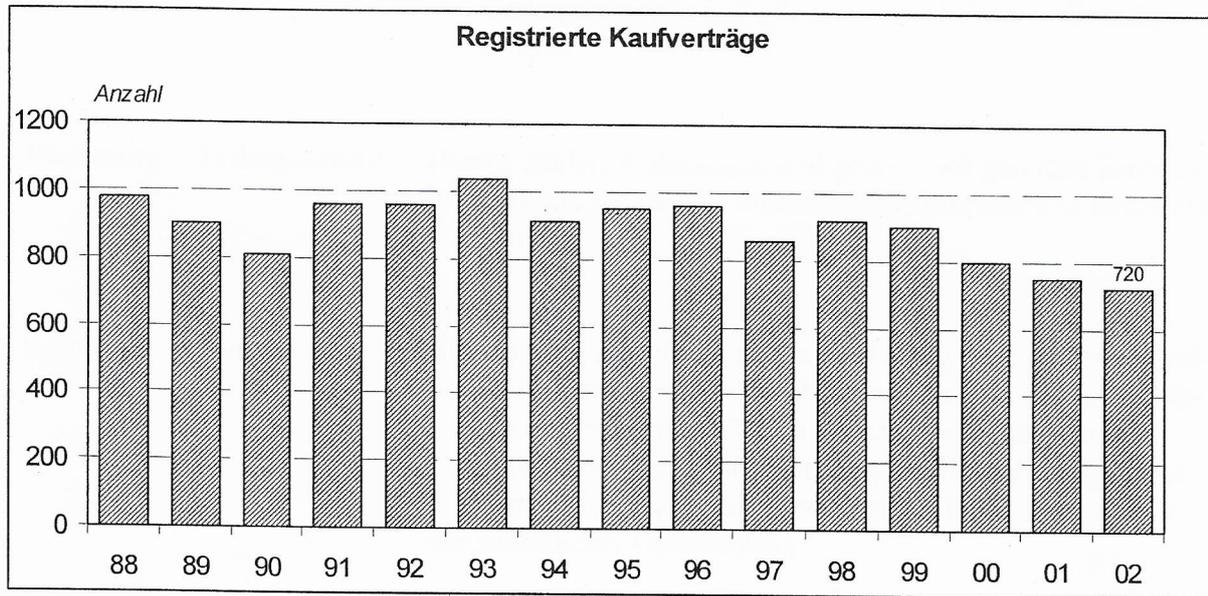


Entwicklung der Indizes von 2000 bis 2002 (1980=100)

	Index 2000	Veränderung 2000-2001	Index 2001	Veränderung 2001-2002	Index 2002
Baukosten NRW	171,3	+0,4%	171,9	-0,1%	171,7
Lebenshaltungskosten NRW	159,2	+2,3%	162,9	+1,5%	165,4
Wohnungsmieten NRW	188,0	+1,6%	191,0	+1,1%	193,2
Grundstückspreise Dorsten	155,4	+0,6%	156,3	+1,1%	158,1

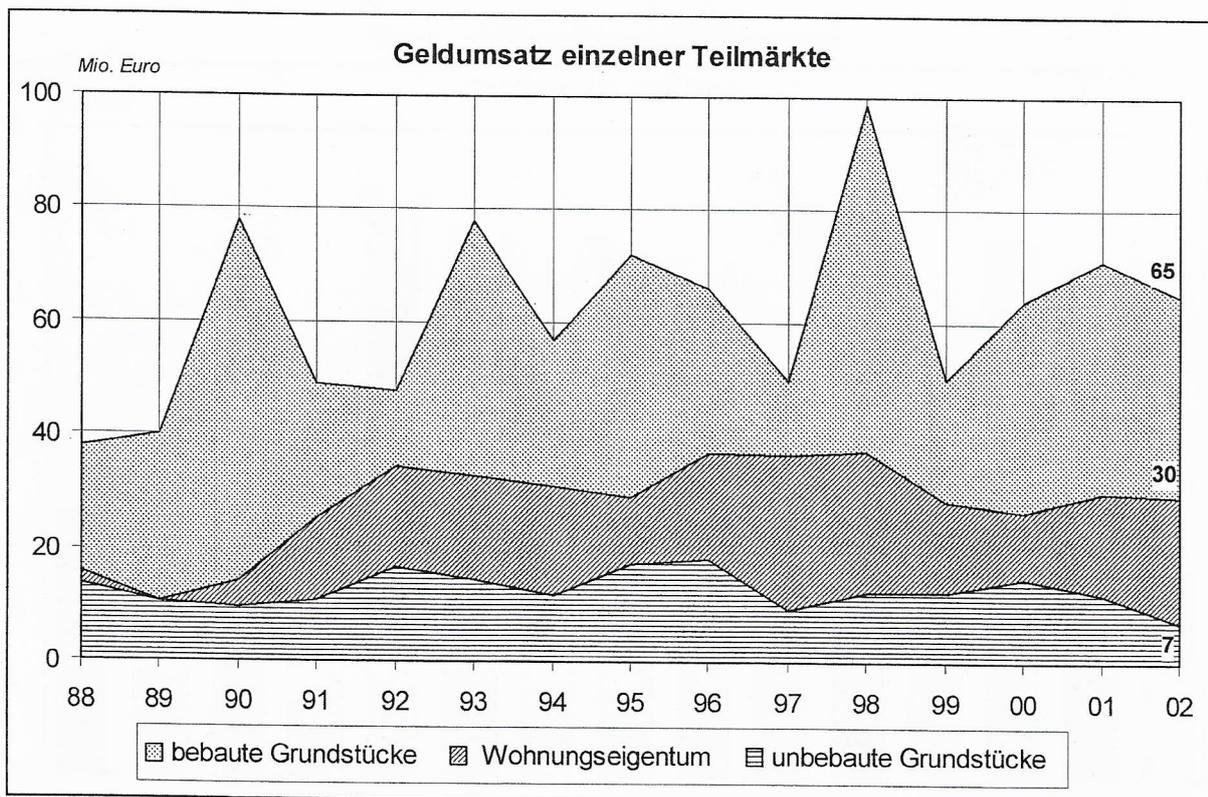
3. Grundstücksmarkt Dorsten - Vertragsabschlüsse, Geldumsatz

Im Berichtszeitraum 2002 sind bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 720 Verträge eingegangen; dies sind rund 4% weniger als im Vorjahr. Der Umsatz aller registrierten Kaufverträge in Dorsten ging ebenfalls im Jahr 2002 auf 114 Mio. € zurück; das sind rund 6% weniger als in 2001. Diese Werte spiegeln die allgemeine Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt wieder.



Bei der Auswertung der eingegangenen Kaufverträge zeigte sich, dass ca.100 Verträge wegen besonderer oder persönlicher Verhältnisse der Vertragspartner nicht berücksichtigt werden konnten. Die verbleibenden 620 Fälle wurden verschiedenen Grundstücksteilmärkten zugeordnet.

- **bebaute Grundstücke:** Diesem Teilmarkt werden alle Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser, Gewerbeobjekte und alle sonstigen bebauten Grundstücke zugeordnet
- **Wohnungs-/Teileigentum:** Hierzu zählen Wohnungen und gewerblich genutzte Einheiten in Objekten, die gemäß Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt wurden
- **unbebaute Grundstücke:** Hier handelt es sich um alle selbstständig bebaubaren Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau (vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser), den Geschosswohnungsbau, die gewerblich genutzten Grundstücke, die Entwicklungsstufen des werdenden Baulandes sowie die Verkäufe land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke

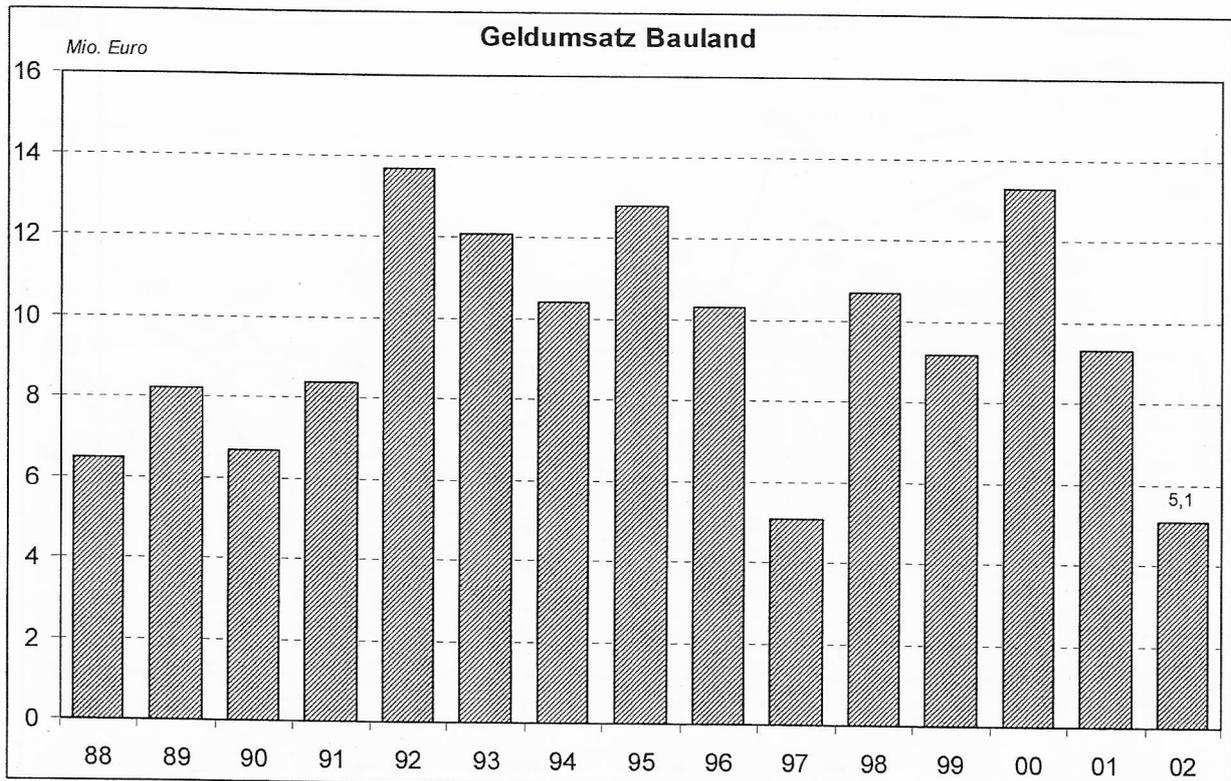


3.1 Teilmarkt unbebaute Grundstücke

Nachfolgend ist der Teilmarkt der unbebauten Grundstücke in seiner Entwicklung im Vergleich zum letzten Jahr dargestellt. Bei den Zahlen für Wald bzw. Acker-/ Grünland handelt es sich um Gesamtumsätze, unabhängig von ihrer Eignung für die spätere Auswertung.

Kaufverträge/Umsatz 2001 - 2002

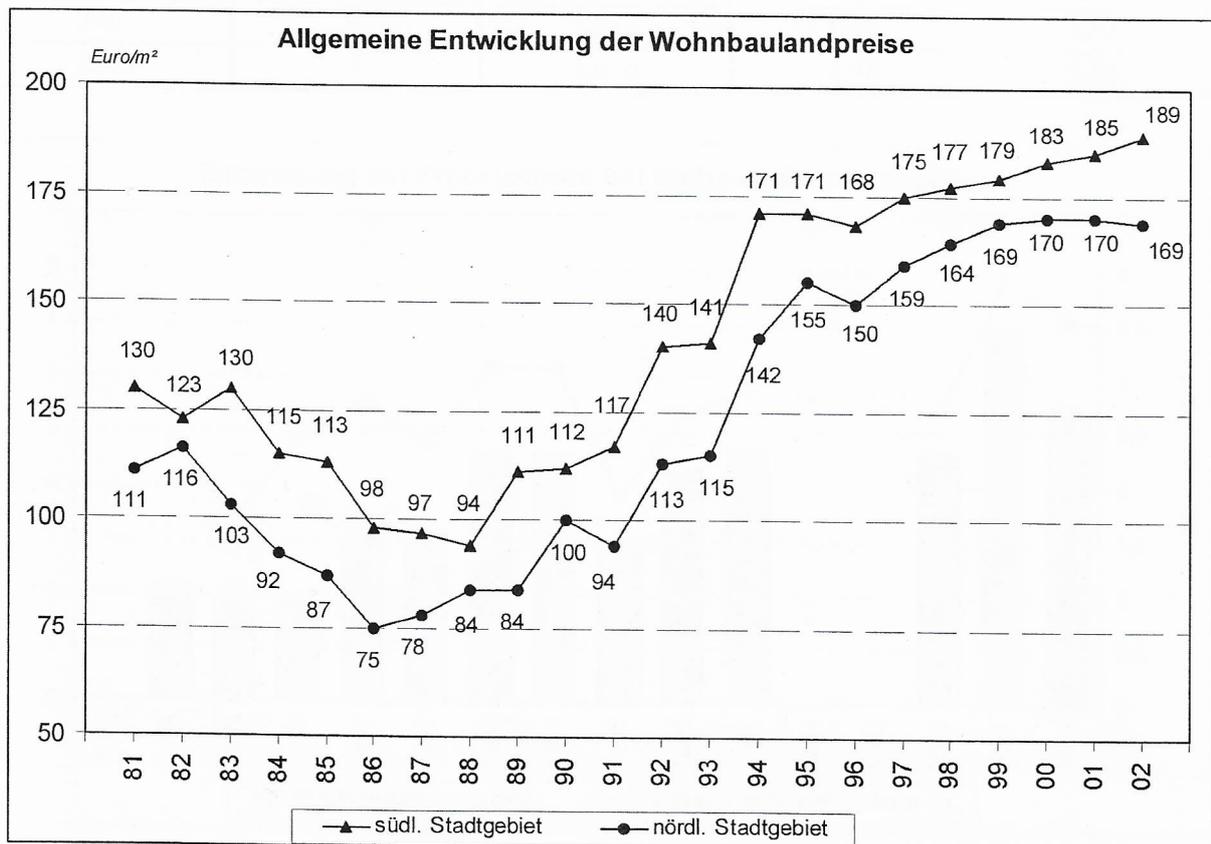
Teilmarkt	Anzahl Verträge		Flächenumsatz in ha		Geldumsatz in Mio. €	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Wald	4	1	46,7	415,6	0,436	2,078
Acker-/Grünland	18	26	61,4	48,1	2,340	1,639
sonstige, baulich nicht nutzbare Flächen	38	34	1,9	1,2	0,467	0,441
Bauerwartungsland	1	-	0,1	-	0,004	-
Rohbauland	-	-	0,0	-	-	-
Bauland	58	47	6,3	3,4	9,251	5,135
Summe unbebauter Fälle	119	107	116,2	468,3	12,498	9,294



3.1.1 Baulandgrundstücke - Umsatz und Preisentwicklung

Teilmarkt	Anzahl Verträge		Fläche in ha		Umsatz in Mio. €	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002
unselbständige Teilflächen	2	3	0,1	0,2	0,071	0,079
Bauland	58	47	6,3	3,4	9,251	5,135
Unterteilung Bauland für ...						
Ein-/ Zweifamilienhaus-Bebauung	47	43	2,8	2,0	5,428	4,134
Drei-/Mehrfamilienhaus-Bebauung	6	1	1,5	0,2	3,233	0,513
Gewerbe/Industrie	5	3	2,0	1,2	0,590	0,488
Erbbaugrundstücke	9	8	0,5	0,4	0,724	0,670

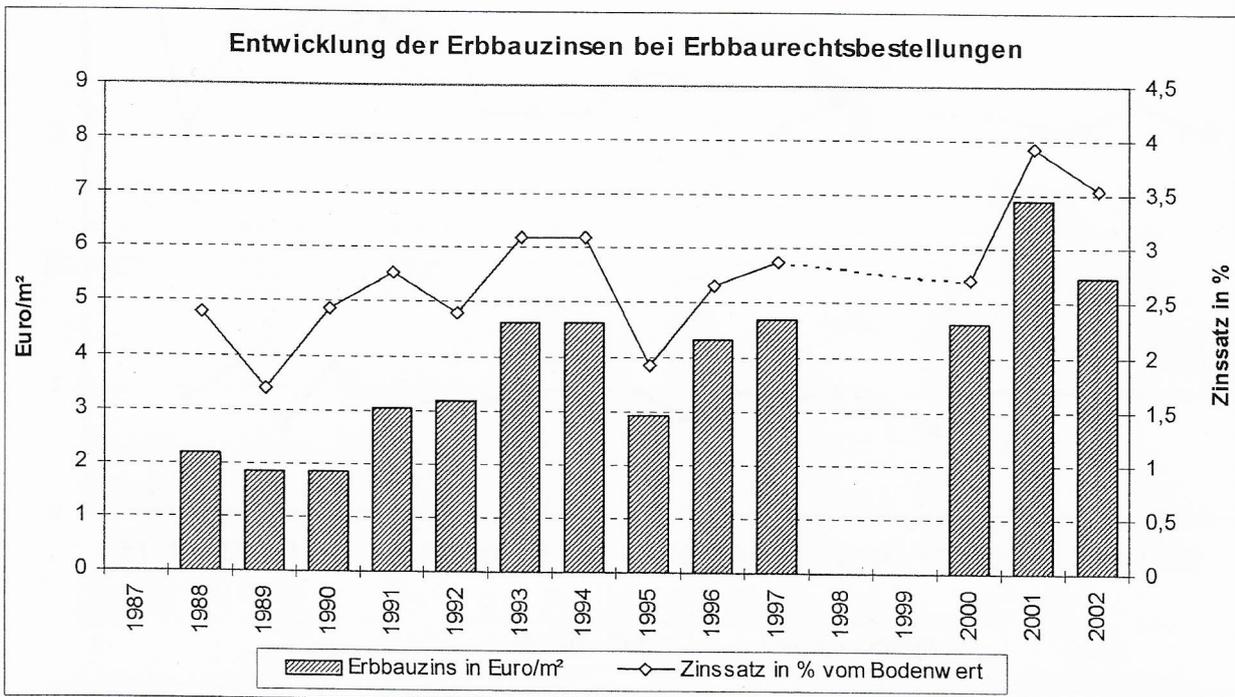
Die Kaufpreisanalyse zeigt, dass die Baulandpreise ein eindeutiges Süd-Nord-Gefälle aufweisen. So liegen die Preise in den nördlichen, ländlich geprägten Stadtteilen Rhade, Lembeck, Wulfen und Deuten im langjährigen Mittel ca. 10% unter den Werten des südlichen Stadtbezirks. Das unterschiedliche Niveau der durchschnittlichen Wohnbaulandpreise wird in der folgenden Graphik aufgezeigt.



3.1.2 Erbbaurechtsbestellungen

Die Anzahl der Erbbaurechtsbestellungen für Wohngrundstücke im Stadtgebiet Dorsten schwankt in den letzten Jahren erheblich. Nachdem von 1997 bis 1999 nur ein Fall zu verzeichnen war, gab es in den letzten Jahren wieder ein erhöhtes Angebot an Erbbaugrundstücken. Auffällig ist das seit 2001 deutlich gestiegene Zinsniveau. So liegt der durchschnittliche Erbbauzins nun wieder deutlich über 3 %.

Jahr	Anzahl Fälle	Flächenumsatz in m ²	Erbbauzins in €/m ²	Zinssatz in %
1987	0	-	-	-
1988	6	2.484	2,19	2,39
1989	7	6.182	1,84	1,70
1990	8	3.295	1,84	2,44
1991	23	11.602	3,01	2,76
1992	9	3.232	3,16	2,40
1993	13	8.076	4,60	3,10
1994	1	428	4,60	3,10
1995	19	7.237	2,91	1,92
1996	39	42.090	4,33	2,65
1997	1	1.128	4,70	2,88
1998	0	-	-	-
1999	0	-	-	-
2000	22	8.716	4,60	2,71
2001	6	1.735	6,88	3,92
2002	8	2.616	5,46	3,55

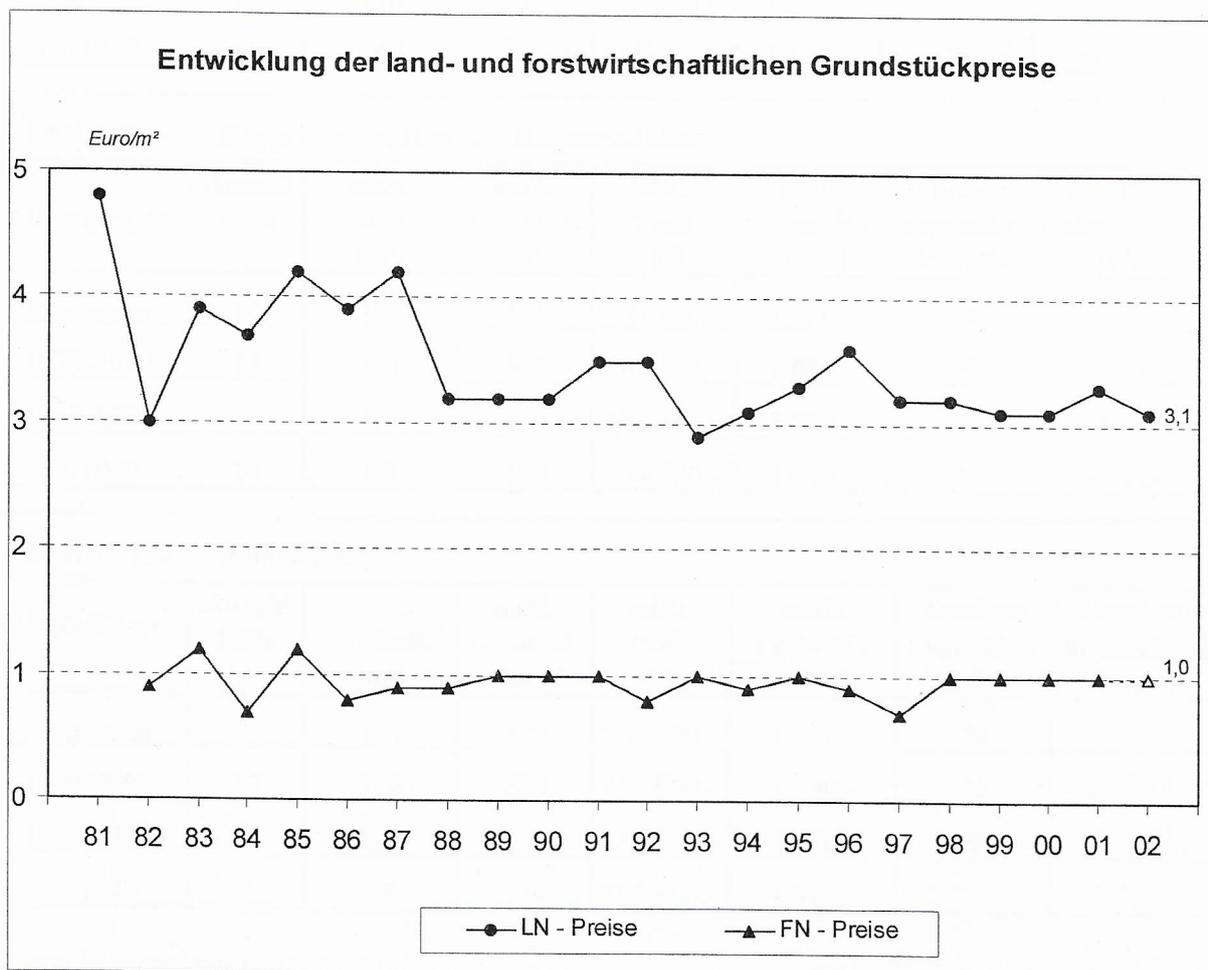


3.1.3 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

Bei der Untersuchung dieses Teilmarktes werden ausschließlich die **Verkäufe des innerland- und innerforstwirtschaftlichen Bodenverkehrs** herangezogen. Kauffälle, die auf Grund der persönlichen und ungewöhnlichen Verhältnisse nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen sind, oder planungsbedingte Käufe der öffentlichen Hand werden bei der Auswertung nicht berücksichtigt.

	Landwirtschaftliche Flächen	Forstwirtschaftliche Flächen
Anzahl der Kauffälle	7	0
Geldumsatz	504.869,- €	-
Flächenumsatz	182.864 m ²	-
durchschnittl. Kaufpreis	3,08 €/m ²	-

Nachfolgend wird die allgemeine, langjährige Entwicklung des land- und forstwirtschaftlichen Bodenmarktes im Bereich der Stadt Dorsten seit 1981 dargestellt.



3.2 Teilmarkt bebaute Grundstücke

3.2.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Nachfolgend wird der Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH), unterteilt in freistehende bzw. Doppel-/Reihenhäuser, dargestellt. Die angegebenen Mittelwerte werden z.T. stark von einzelnen Extrempreisen beeinflusst, besonders wenn in einzelnen Fallgruppen nur eine geringe Anzahl an Verkaufsfällen vorliegt. Die Übertragung auf einen konkreten Wertermittlungsfall ist dadurch nur eingeschränkt möglich (siehe Standardabweichungen).

In den genannten durchschnittlichen Zahlen sind Preisanteile für eine Garage und das Grundstück einschließlich Erschließungskosten enthalten; Erbbaurechte blieben ebenso wie Fälle, die nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen sind, unberücksichtigt.

EFH/ZFH - freistehend							
Altersgruppe	Anzahl Fälle	mittl. Wohnfl. [m ²]	mittl. Grundst. [m ²]	mittl. Preis [€]	mittl. Preis/WF [€/m ²]	Tendenz gegenüber Vorjahr	Standardabweichung [€/m ²]
Neubauten	6	157	528	316.800,-	2.010,-	↘	+/- 145,-
1975-2000	8	167	605	301.000,-	1.880,-	↗	+/- 190,-
1950-1974	14	130	630	205.900,-	1.590,-	↘	+/- 235,-
bis 1949	8	140	561	157.700,-	1.152,-	↘	+/- 255,-

EFH/ZFH - Doppelhaushälften und Reihenendhäuser							
Altersgruppe	Anzahl Fälle	mittl. Wohnfl. [m ²]	mittl. Grundst. [m ²]	mittl. Preis [€]	mittl. Preis/WF [€/m ²]	Tendenz gegenüber Vorjahr	Standardabweichung [€/m ²]
Neubauten	18	124	311	227.800,-	1.850,-	↘	+/- 120,-
1975-2000	13	121	346	202.200,-	1.680,-	↗	+/- 185,-
1950-1974	4	123	450	193.500,-	1.570,-	↘	+/- 205,-
bis 1949	14	99	400	139.700,-	1.440,-	↘	+/- 220,-

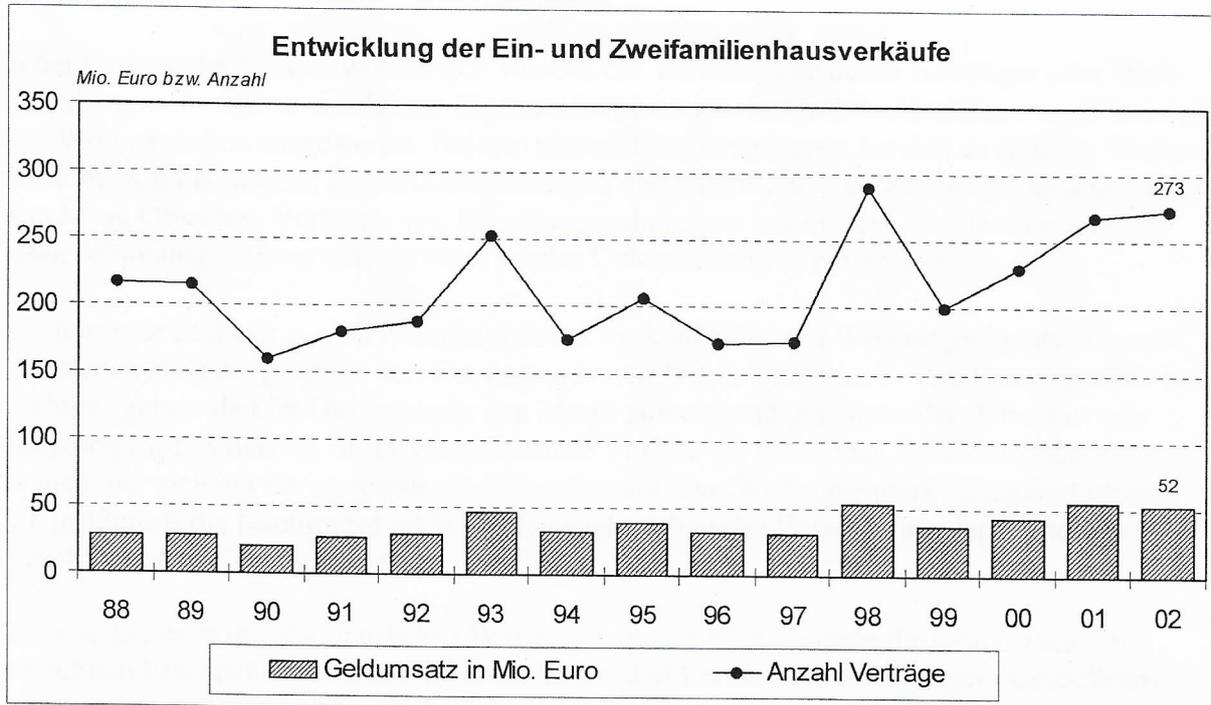
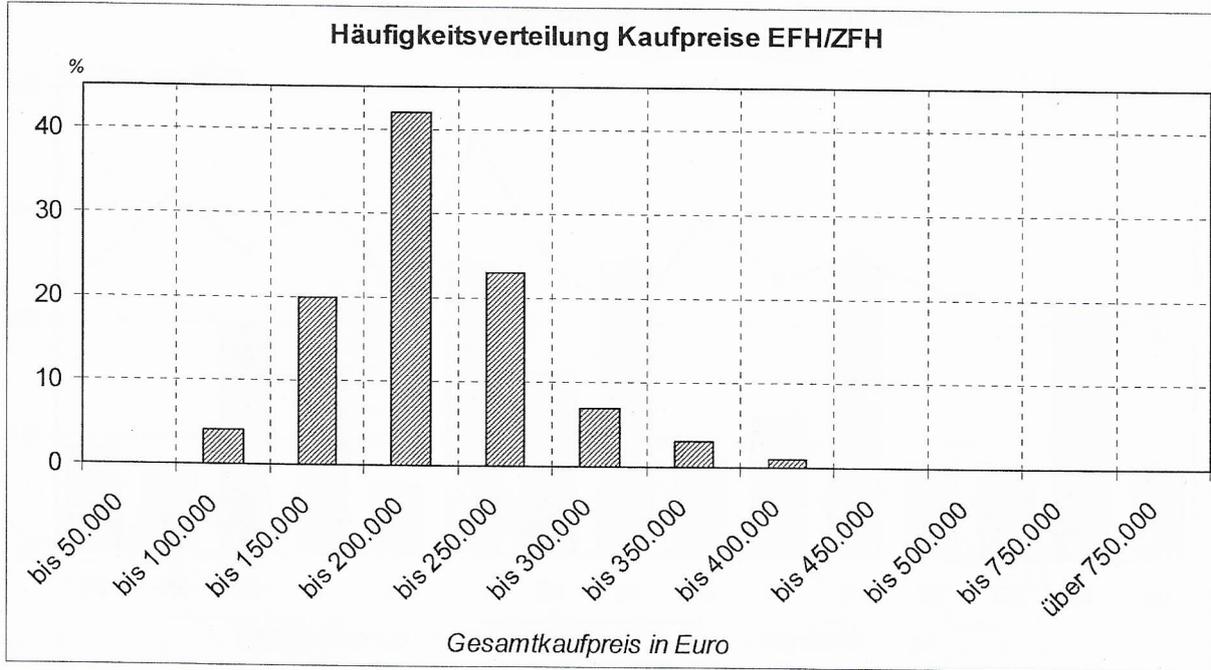
EFH/ZFH - Reihenmittelhäuser							
Altersgruppe	Anzahl Fälle	mittl. Wohnfl. [m ²]	mittl. Grundst. [m ²]	mittl. Preis [€]	mittl. Preis/WF [€/m ²]	Tendenz gegenüber Vorjahr	Standardabweichung [€/m ²]
Neubauten	1	122	257	206.300,-	1.690,-	↘	-
1975-2000	17	118	220	175.900,-	1.520,-	↘	+/- 235,-
1950-1974	4	103	285	158.000,-	1.530,-	→	+/- 215,-
bis 1949	1	78	179	102.500,-	1.314,-	-	-

Wenn in einzelnen Kategorien nur wenige Verkaufsfälle existieren und/oder die Standardabweichung relativ groß ist, sind die Angaben nur bedingt geeignet und nur der Vollständigkeit halber aufgeführt.

In der folgenden Reihe wird die Entwicklung der Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche für neu errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser (Doppelhaushälften und Reihenhäuser) mit dem Basisjahr 1992 aufgezeigt.

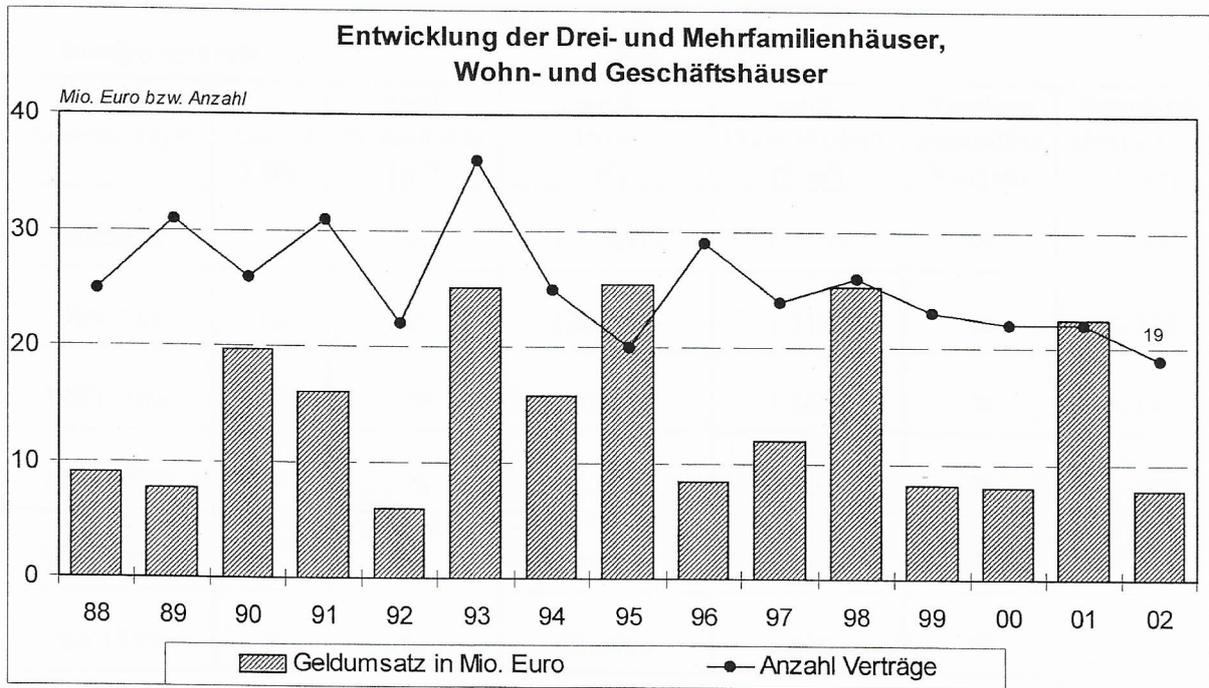
Indexreihe EFH/ZFH - Neubauten (Basisjahr = 1992)

Jahr	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Index	100,0	103,8	104,6	103,4	-	120,2	118,4	123,3	120,4	106,3	100,9



3.2.2 Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

Diese Teilmärkte spielen in Dorsten eine eher untergeordnete Rolle, Kauffälle liegen nur in geringem Umfang vor. Insofern ist eine Kaufpreisanalyse durch Umrechnung auf die Bezugsgröße €/m² Wohn- bzw. Nutzfläche für spezielle Objektgruppen wie z. B. Drei- oder Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser wegen zu starker Streuung bei wenigen Vergleichsfällen kaum möglich.



3.3 Teilmarkt Wohnungseigentum

In der Gruppe der Neubauwohnungen wurden die Verkäufe der durch Bauträger oder Wohnungsbaugesellschaften errichteten Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern mit mehr als drei Wohneinheiten ausgewertet. Bei den älteren Baujahrsgruppen handelt es sich um Weiterverkäufe von klassischen Eigentumswohnungen und nachträglich in Wohnungseigentum umgewandelten Objekten. Verkäufe von Eigentumswohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Wohnungserbbaurechte blieben bei der Untersuchung unberücksichtigt.

Die folgende Statistik stellt die ausgewerteten Verkaufsfälle von Wohnungseigentum in verschiedenen Baujahrsgruppen dar. Die angegebenen Werte werden z.T. von Extrempreisen beeinflusst, geben aber im Durchschnitt den Markt ausreichend genau wieder. Über fast alle Baujahrsgruppen hinweg ist im Vergleich zum Vorjahr ein deutlicher Trend nach unten zu erkennen, der sich mit der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt (Angebot ist deutlich größer als die Nachfrage) erklären lässt und auch in der Entwicklung der Mieten im Stadtgebiet Dorsten zu erkennen ist.

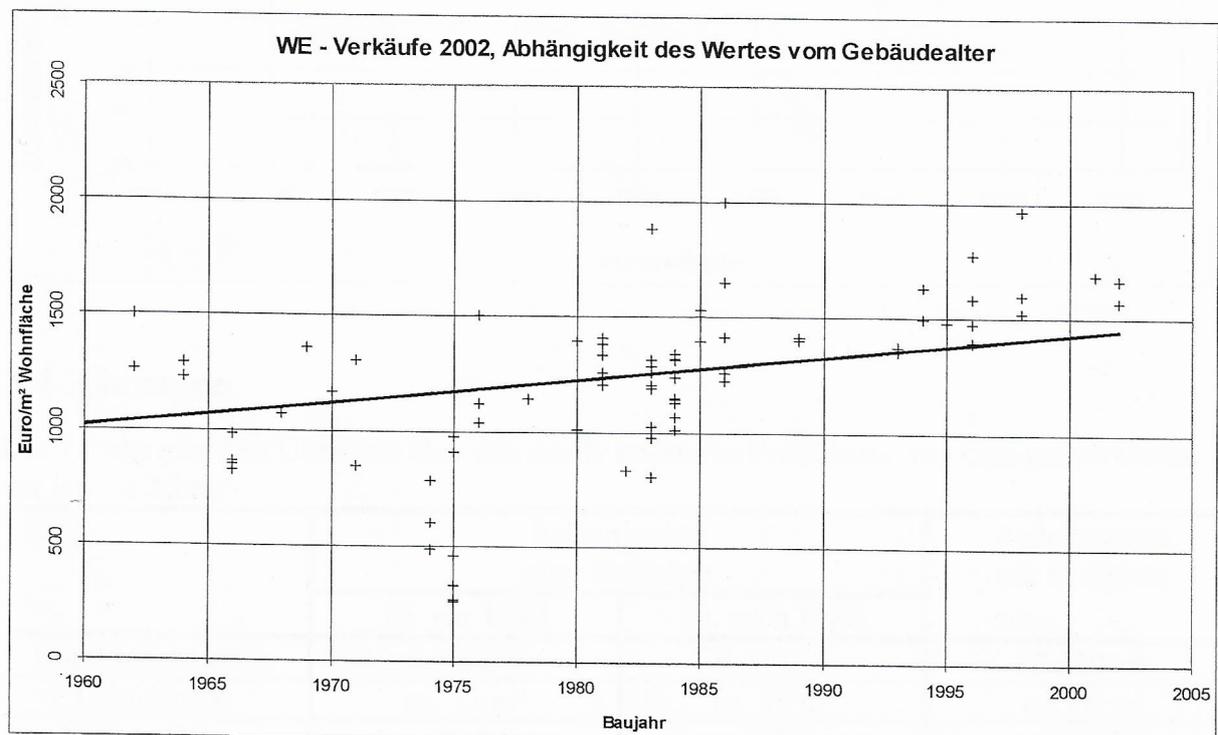
Die angegebenen durchschnittlichen Werte enthalten die Preisanteile für Grundstücke einschließlich Erschließungskosten, nicht enthalten sind Preisanteile für Garagen, Einstellplätze oder besondere Einbauten (z. B. Einbauküchen).

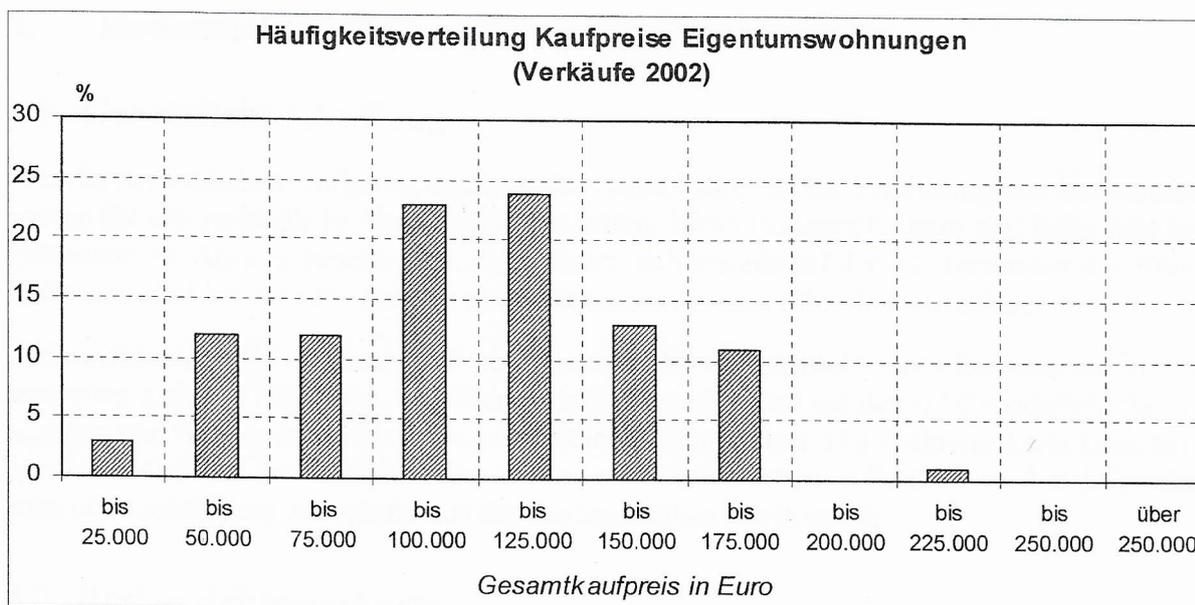
Indexreihe Eigentumswohnungen - Neubauten (Basisjahr = 1992)

Jahr	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994
Index	75,4	77,9	80,7	89,2	84,1	100,0	111,5	116,6

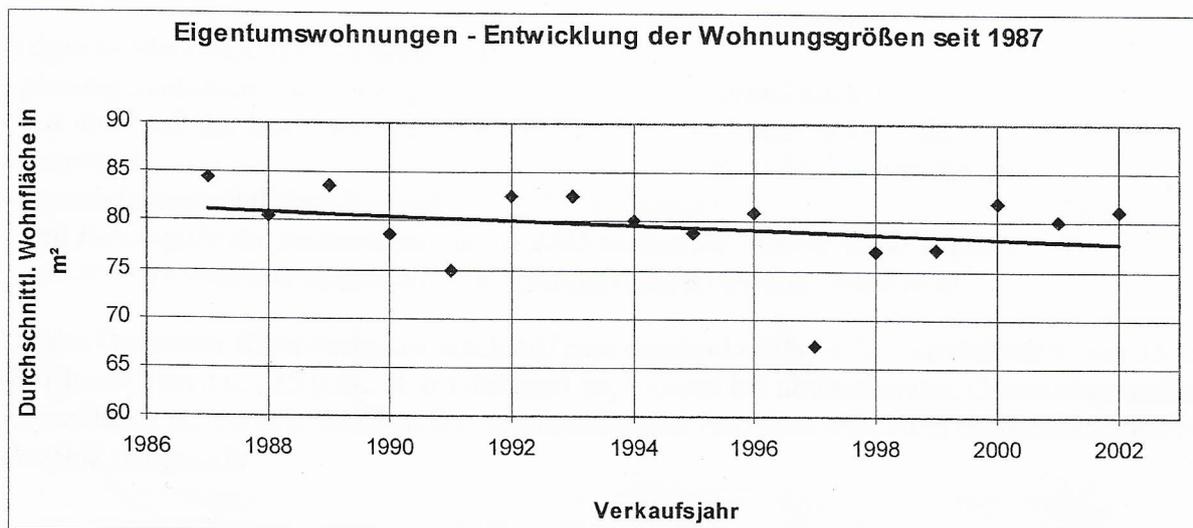
Jahr	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Index	121,9	-	127,4	126,8	131,5	130,4	120,7	126,7

Wohnungseigentum						
Altersgruppe	Anzahl Fälle	mittl. Wohnfläche [m ²]	mittl. Preis [€]	mittl. Preis/Wohnfl. [€/m ²]	Tendenz gegenüber Vorjahr	Standardabweichung [€/m ²]
Neubauten	23	80	136.800,-	1.750,-	↗	+/- 95,-
1990-2000	12	85	128.100,-	1.510,-	↘	+/- 170,-
1980-1989	32	79	97.900,-	1.240,-	↘	+/- 145,-
1970-1979	16	76	67.300,-	825,-	↘	+/- 240,-
1960-1969	9	81	90.000,-	1.110,-	↗	+/- 225,-
bis 1959	5	82	82.200,-	1.000,-	→	+/- 240,-





Seit 1987 wurden in Dorsten ca. 2.600 Eigentumswohnungen verkauft. Im Folgenden wird die Entwicklung der Wohnungsgrößen (Durchschnittswerte pro Verkaufsjahr) dargestellt. Es ist seit dem eine Veränderung von ca. 82 m² auf ca. 78 m² zu verzeichnen, das entspricht einem Rückgang um ca. 5%.



3.4 Garagen

Die Tabelle gibt eine Übersicht über das relativ konstante Preisniveau von Garagenverkäufen der letzten Jahre.

	Reihengarage ohne Stellplatz		Reihengarage mit Stellplatz
	Bj. vor 1980	Bj. nach 1980	
Durchschnittspreis	6.500,- €	9.000,- €	12.500,- €
Grundstück	ca. 32 m ²	ca. 38 m ²	ca. 76 m ²
mittl. Alter	ca. 28 Jahre	ca. 7 Jahre	ca. 8 Jahre

4. Bodenrichtwerte

4.1 Gesetzlicher Auftrag

Eine der wesentlichen Aufgaben des Gutachterausschusses ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten für unterschiedliche Grundstücksqualitäten. Diese Bodenrichtwerte sind jedes Jahr bis spätestens 30. April zu beschließen; sie beziehen sich jeweils auf den 31. Dezember des Vorjahres und sind bis zum 30. Juni für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Grundstücke eines Gebietes mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Sie sind auf den m² Grundstücksfläche bezogen und werden in der Bodenrichtwertkarte dokumentiert. Die Richtwertkarte kann bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erworben werden, außerdem werden dort mündliche oder schriftliche Auskünfte aus der Bodenrichtwertkarte erteilt.

4.2 Bodenrichtwertkarte

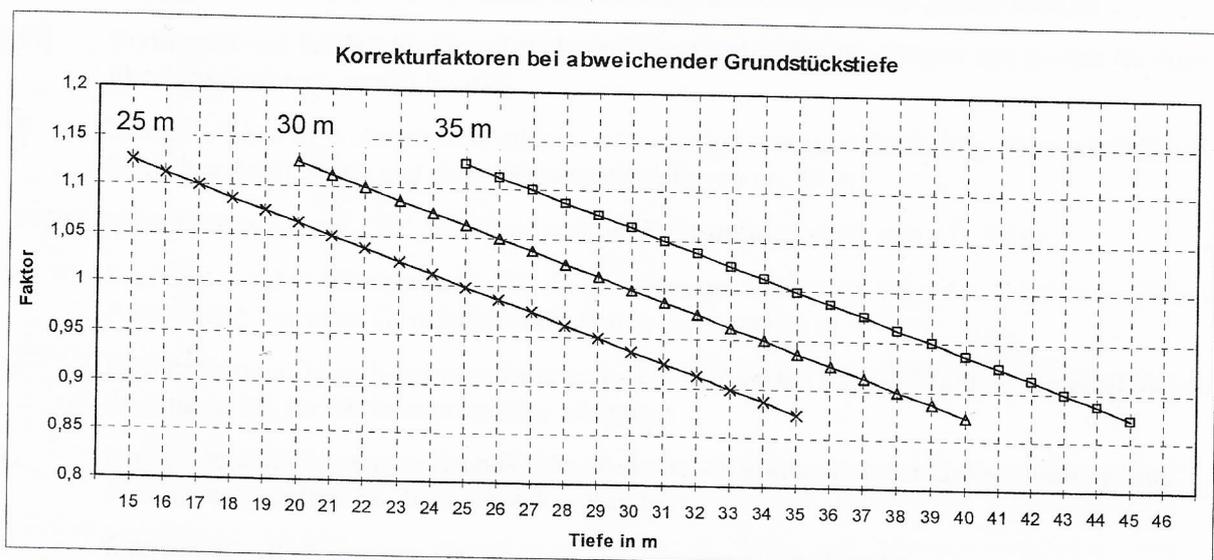
Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss durch Auswertung von Kaufverträgen über unbebaute Grundstücke ermittelt. Dabei werden nur solche Kaufpreise des Vorjahres berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zustande gekommen sind. Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Grundstücke, die in ihren wertrelevanten Merkmalen weitgehend übereinstimmen.

Folgende Merkmale sind wertrelevant:

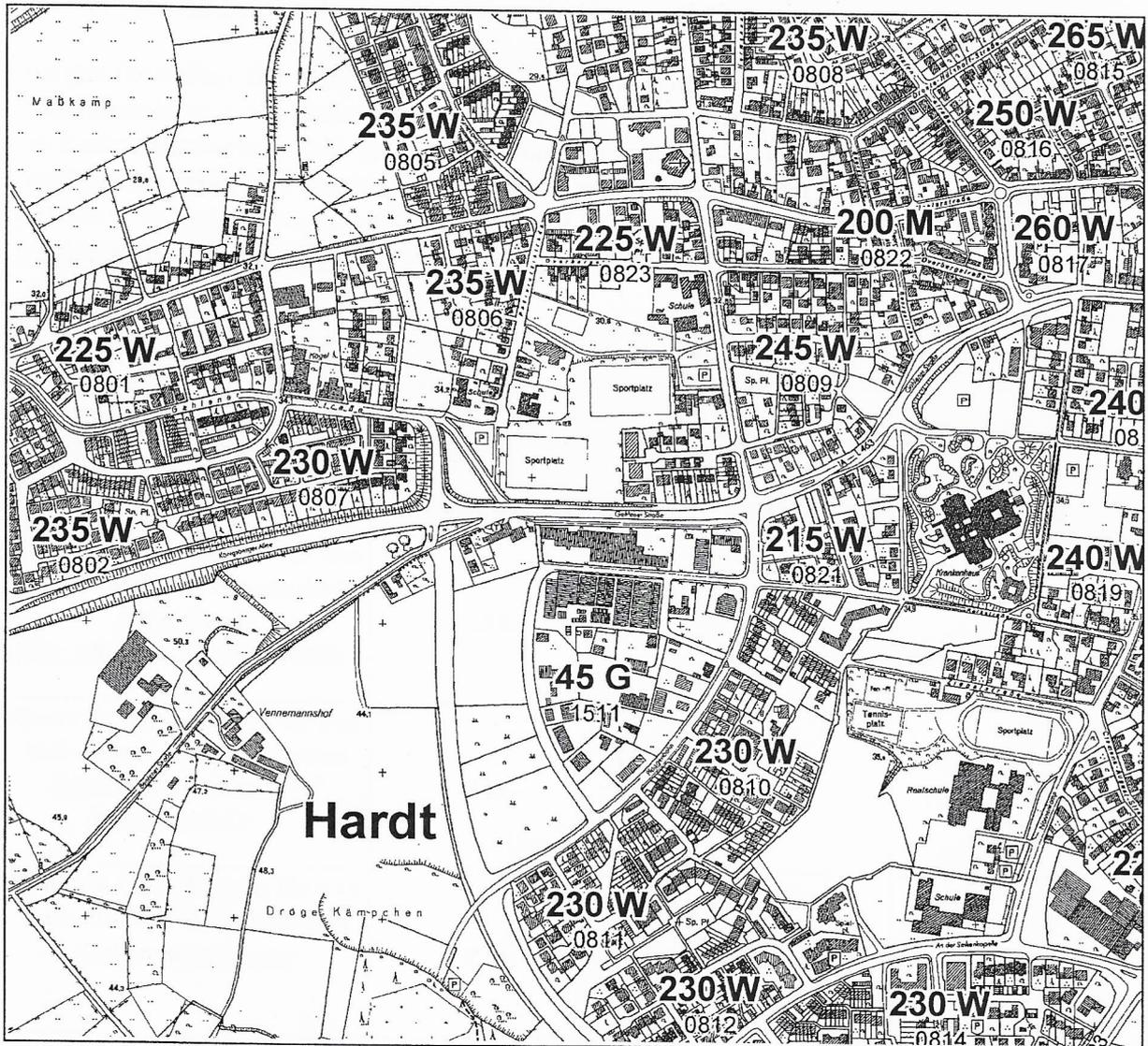
- planungsrechtliche Ausweisung
- Art und Maß der baulichen Ausnutzung
- Bauweise
- erschließungsrechtlicher Zustand
- Grundstückstiefe
- Grundstücksgröße
- Zahl der Vollgeschosse

(mit Herausgabe der Bodenrichtwertkarte 2003 wurden die Richtwerte für Bauland von erschließungsbeitragspflichtig auf erschließungsbeitragsfrei umgestellt)

Da das Dorstener Richtwertgrundstück auf eine durchschnittliche Grundstückstiefe von 35 m (in Einzelfällen auch 25 bzw. 30 m) definiert ist, müssen bei abweichenden Grundstückstiefen Korrekturen angebracht werden. Die anzuwendenden Faktoren werden in der nachfolgenden Graphik dargestellt.



Auszug aus der aktuellen Bodenrichtwertkarte - Maßstab ca. 1 : 10.000



Legende zum Richtwertkartenausschnitt

200	Bodenrichtwert in €/m ² für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke gemäß BauGB
[40]	Bodenrichtwert in €/m ² für Grundstücke frei von Erschließungsbeiträgen und Kosten für Ausgleichsmaßnahmen gemäß BauGB
W	baureifes Land in Wohngebieten mit ein- oder zweigeschossiger Bebauung, einer ortsüblichen baulichen Ausnutzung und einer Grundstückstiefe von ca. 35 m
W-30	siehe Erläuterung zu „W“, jedoch abweichende Grundstückstiefe von z.B. 30 m
M	baureifes Land in Mischgebieten mit dreigeschossiger Bebauung, einer ortsüblichen baulichen Ausnutzung und einer Grundstückstiefe von in der Regel 35 m
G	Grundstücke in Gewerbegebieten (produzierendes Gewerbe) mit ca. 3.000 m ² Grundstücksgröße ohne Anteil für betriebsnotwendige Wohnung
L	landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Ackerland/Grünland) in der Größenordnung über 1 ha; Dauergrünland ca. 30% unter dem Richtwert
F	forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke; Waldboden mit Aufwuchs

4.3 Gebietstypische Werte Dorsten 2003 (Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke)

Auf der Grundlage der gemäß § 196 Abs. 1 BauGB ermittelten Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss in der Sitzung vom 12. März 2003 folgende typische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte erstellt und beschlossen. Sie spiegeln das durchschnittliche Wertniveau im Stadtgebiet wieder und werden von der Bezirksregierung Münster in einer Übersicht für den gesamten Regierungsbezirk veröffentlicht. Für Dorsten ergaben sich folgende gebietstypische, erschließungsbeitragsfreie Bodenwerte:

Grundstücksart	gebietstypische Werte in €/m ²		
	Lage		
	gut	mittel	mäßig
Baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau <i>freistehende</i> <i>Ein- und Zweifamilienhäuser</i>	230,-	195,-	170,-
Baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau <i>Doppelhaushälften und</i> <i>Reihenendhäuser</i>	240,-	205,-	175,-
Baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau <i>Reihenmittelhäuser</i>	230,-	195,-	165,-
Baureife Grundstücke für den Geschosswohnungsbau <i>Mietwohnungen oder</i> <i>Mischnutzung</i> (gewerbl. Anteil < 20%)	220,-	195,-	180,-
Baureife Grundstücke für die Gewerbenutzung <i>klassisches Gewerbe ohne</i> <i>tertiäre Nutzung</i>	45,-	35,-	30,-
landwirtschaftlich genutzte Grundstücke		3,-	
forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke		1,- (mit Aufwuchs)	

5. Mietspiegel

Der Dorstener Mietspiegel (aktuelle Ausgabe 2002) wird ca. alle zwei Jahre durch die Beteiligten des Arbeitskreises Mietspiegel beschlossen und herausgegeben. Zu diesem Gremium gehören:

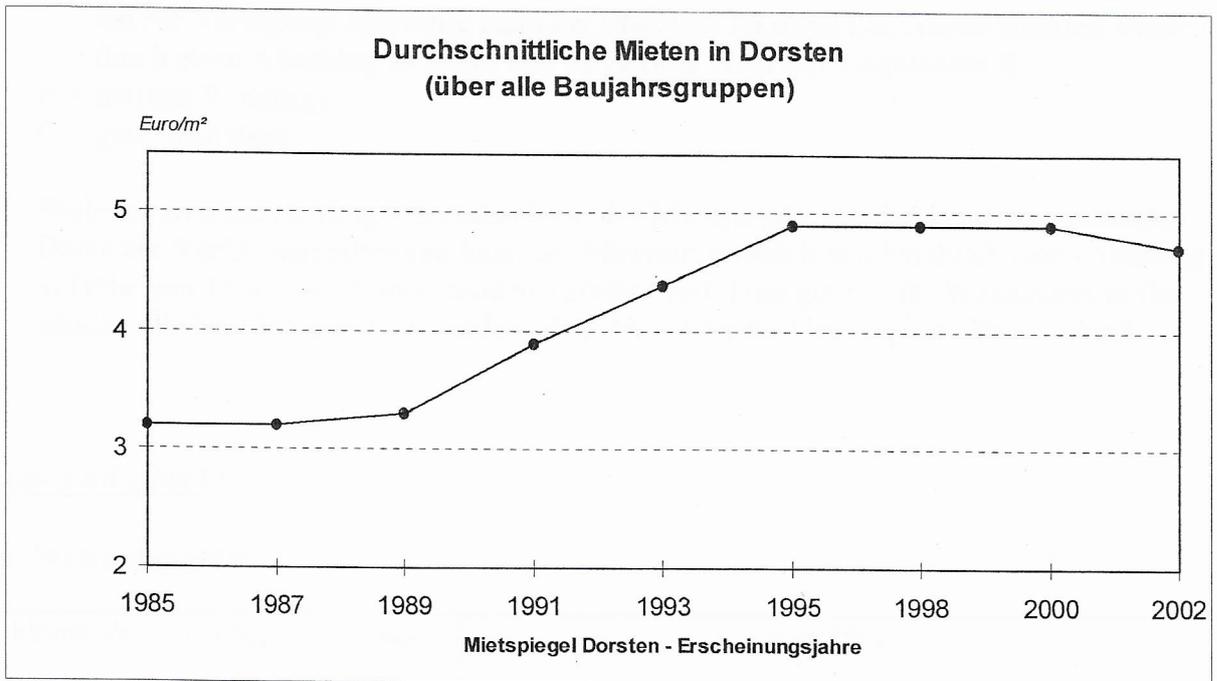
- Mieterverein Dorsten und Umgebung e. V.
- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Dorsten e. V.
- Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft Emscher-Lippe
- Vermieterverein Dorsten
- Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dorsten

Das von den Beteiligten zusammengetragene Mietenmaterial (Mieterbefragungen, Wohngeldstatistik, Mietenindizes, etc.) wird dabei von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nach mathematisch-statistischen Kriterien ausgewertet und dem Arbeitskreis zur Beschlussfassung vorgelegt. Insofern ist der Gutachterausschuss Dorsten maßgeblich an der Mietspiegelerstellung beteiligt.

Nachfolgend wird die allgemeine Entwicklung der Mieten in Dorsten im Vergleich zu der Mietpreisentwicklung im Land Nordrhein-Westfalen durch Indexreihen dargestellt.

Vergleich Mietenindizes Dorsten/NRW

Jahr	Dorsten	NRW
1985	100,0	100,0
1986		101,2
1987	100,0	102,4
1988		104,2
1989	105,0	107,0
1990		109,9
1991	119,8	114,1
1992		120,2
1993	129,8	126,6
1994		132,0
1995	143,1	137,2
1996		141,9
1997		146,0
1998	144,0	147,5
1999		149,0
2000	143,4	152,4
2001		155,4
2002	133,4	156,9



Auszug aus dem Mietspiegel für das Stadtgebiet Dorsten, Stand 01.05.2002

<i>Altersgruppe</i>	<i>Lageklasse ^{*1}</i>	<i>Wohnungen mit Heizung, Bad bzw. Dusche und WC [€/m²] ^{*2}</i>
<i>I bis 1949</i>	<i>B</i>	3,30
	<i>C</i>	3,50
<i>II 1950 bis 1956</i>	<i>B</i>	3,70
	<i>C</i>	3,85
<i>III 1957 bis 1965</i>	<i>B</i>	4,10
	<i>C</i>	4,25
<i>IV 1966 bis 1974</i>	<i>B</i>	4,40
	<i>C</i>	4,65
<i>V 1975 bis 1981</i>	<i>B</i>	5,10
	<i>C</i>	5,45
<i>VI 1982 bis 1994</i>	<i>B</i>	5,75
	<i>C</i>	5,90
<i>VII ab 1995</i>	<i>B</i>	6,00
	<i>C</i>	6,20

(Erläuterungen zur Mietspiegeltabelle siehe nächste Seite)

*¹ A = einfache Wohnlage: bei Aufstellung des Mietspiegels standen keine ausreichenden Daten zur Verfügung; hilfsweise kann der Mietwert für diese Lageklasse ermittelt werden durch einen **Abschlag in Höhe von 10% vom Wert der Lageklasse B**

B = mittlere Wohnlage

C = gute Wohnlage

*² Wohnungen ohne Heizung: bei Aufstellung des Mietspiegels standen keine ausreichenden Daten zur Verfügung; hilfsweise kann der Mietwert ermittelt werden durch einen Abschlag in Höhe von 15% vom entsprechenden Tabellenwert. Dies gilt nur für Wohnungen in Gebäuden, die bis 1965 errichtet wurden; ab 1966 gehört die Heizung zum Baustandard.

Zu- und Abschläge

a. Wohnungsgrößen

kleiner als 40 m ² (Appartementwohnung)	+ 15%
von 40 m ² bis 50 m ²	+ 10% bis + 5%
von 50 m ² bis 60 m ²	+ 5% bis +/- 0%
von 60 m ² bis 90 m ²	+/- 0%
von 90 m ² bis 100 m ²	+/- 0% bis - 5%
größer als 100 m ²	- 5% bis - 10%

b. Sonderausstattung

Wenn über den normalen Ausstattungs- und Gruppenstandard hinausgehende Qualitätsmerkmale vorliegen (z.B. offener Kamin, Sauna, etc.)	bis + 10 %
--	------------

c. Gartenbenutzung

Eine Garten- oder Gartenmitbenutzung liegt vor, wenn einer oder mehreren Mietparteien eine nennenswert große, vor oder hinter dem Haus liegende, den Wohnwert erhöhende Freifläche - nach Lage und Größe eindeutig festgelegt - zur freien Nutzung oder Mitbenutzung, als Nutz- oder Ziergarten überlassen wird. Diese Nutzung sollte auch Bestandteil einer entsprechenden Vereinbarung im Mietvertrag sein. Ein Platz lediglich zum Trocknen der Wäsche ist keine Gartennutzung.

bei Mitbenutzung	bis +5%
bei ausschließlicher Nutzung	bis +10%

6. Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren

Der Gutachterausschuss hat gemäß § 12 der Gutachterausschussverordnung NW Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren zu ermitteln. Diese sind insbesondere für die Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren von großer Bedeutung.

Der **Liegenschaftszinssatz** ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er stellt damit ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar und liegt im Allgemeinen unter dem Zinssatz des Kapitalmarktes, da bei Kapitaleinlagen in Liegenschaften von einer langfristigen Bindung und einer größeren Sicherheit des Kapitals ausgegangen werden kann.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes wird von der Gebäude- und Nutzungsart beeinflusst. Für Ein- und Zweifamilienhäuser ist der Zinssatz in der Regel geringer als bei Mehrfamilienhäusern oder gewerblich genutzten Objekten; bei jüngeren Objekten ist er vergleichsweise größer als bei älteren. Bei Häusern mit einer Restnutzungsdauer von weniger als 30 Jahren und mäßiger Bausubstanz wird der Liegenschaftszins deutlich geringer. Mäßige Lagen bewirken einen höheren Zinssatz, in vergleichsweise guten Lagen wird er dagegen geringer ausfallen.

Neben der Gebäudeart hängt der Liegenschaftszinssatz auch noch von folgenden Faktoren ab:

- wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer
- Restnutzungsdauer zum Kaufzeitpunkt
- Reinertrag
- Baujahr
- Bodenwert
- Gesamtkaufpreis
- Lage
- Zustand des Hauses

Die Wahl der marktkonformen Liegenschaftszinssätze einer Immobilie im Rahmen eines Wertgutachtens stellt insofern die sachverständige Abgleichung verschiedener Einflussmerkmale dar.

Der **Rothertragsfaktor** ist eine Hilfe bei der überschlägigen Ermittlung des Marktwertes von Ertragsobjekten. Dabei umfasst der Rothertrag alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Miet- und Pachteinnahmen aus dem Grundstück ohne Berücksichtigung von Umlagen zur Deckung der Betriebskosten.

Langjährige Kaufpreisauswertungen und Beobachtungen des Dorstener Grundstücksmarktes ergeben die nachfolgenden, durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren. Falls in manchen Kategorien für das Jahr 2002 zu wenige geeignete Verkäufe zu verzeichnen waren, wurde dort die Auswertespanne auf bis zu drei Geschäftsjahre erweitert, um das Datenmaterial plausibel und aussagekräftig zu machen.

Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für den Grundstücksmarkt Dorsten

Objektgruppe	Baujahr	Rohertragsfaktor 2002	Liegenschaftszinssatz in % 2001	Liegenschaftszinssatz in % 2002	Tendenz
Eigentumswohnungen	bis 1949	17,5	3,3*	3,1	
	1950-1974	18,5	3,8	3,6	↘
	1975-2000	18,3	4,4	4,0	↘
	Neubauten	22,2	3,9	3,8	↘
Ein-/Zweifamilienhäuser-freistehend	bis 1949	20,7	2,5*	2,4	↘
	1950-1974	23,8	2,8	2,8	→
	1975-2000	22,5	3,5	3,3	↘
Ein-/Zweifamilienhäuser-Reihen-/Doppelhäuser	bis 1949	22,2	2,3	2,3	→
	1950-1974	22,9	2,9	3,1	↗
	1975-2000	18,7	4,2	4,1	↘
Drei- und Mehrfamilienhäuser/ Wohn- und Geschäftshäuser, gewerblicher Anteil <20%	bis 1949	18,1*	3,2*	3,0*	
	1950-2000	15,1*	4,8*	4,8*	
Wohn-/Geschäftshäuser, gewerblicher Anteil >20%		12,6*	5,9*	6,1*	

* = Wert wegen geringer Fallzahl nicht hinreichend statistisch gesichert

7. Verwaltungsgebühren

(gemäß Allgemeiner Verwaltungsgebührenordnung NRW, Tarifstelle 13)

a. Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss über bebaute und unbebaute Grundstücke und über Miet- und Pachtwerte

Verkehrswert (bei Miet- und Pachtwertgutachten das zehnfache des ermittelten Jahresmiet- bzw. -pachtwertes)	Gebühr *
Grundbetrag:	700,- €
dazu: bei einem Objektwert bis 770.000,- € bei einem Objektwert über 770.000,- €	2,0 v.T. des Wertes 1,0 v.T. des Wertes zzgl. 770,- €

* zzgl. Auslagen, ggf. Zuschläge wegen erhöhten Aufwandes und Umsatzsteuer, etc.

b. Auskünfte durch den Gutachterausschuss über Bodenrichtwerte, Miet- und Pachtwerte sowie über sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten

Art der Auskunft	Gebühr
einfache mündliche Auskünfte	frei
mündliche Auskünfte schwieriger Art	10,- € bis 250,- €
schriftliche Bodenrichtwertauskünfte	ab 20,- €

c. Sonstige Auskünfte oder Auswertungen ab 30,- €

d. aktuelle Bodenrichtwertkarte 75,- €

e. aktueller Grundstücksmarktbericht 15,- €

f. Mietspiegel 3,- €

8. Nutzung der Bodenflächen im Stadtgebiet Dorsten

(Quelle: Katasteramt Recklinghausen - Statistische Auswertung 2001)

	<u>Nutzungsart</u>	<u>Fläche in km²</u>	<u>Anteil in %</u> (zum Vergleich: NRW)
a.	Gebäude- und Freiflächen (Flächen für öffentliche Zwecke, für Wohngebäude, Handel und Dienstleistungen, Gewerbe und Industrie, etc.)	18,84	11,0 (12,2)
b.	Betriebsflächen (Halden, Abbauland, Lagerplätze, etc.)	1,37	0,8 (1,0)
c.	Erholungsflächen (Sport- und Grünanlagen, Campingplätze, etc.)	1,67	1,0 (1,4)
d.	Verkehrsflächen (Straßen, Wege, Bahngelände, Flugplätze, etc.)	12,99	7,6 (6,7)
e.	Landwirtschaftsflächen (Acker- und Grünland, Gärten, Moor, Heide, Obst- anbauflächen, Landwirtschaftliche Betriebsflächen, Brachland, etc.)	86,35	50,4 (51,0)
f.	Waldflächen (Laub-, Nadel- und Mischwald, Gehölze, Forstwirt- schaftliche Betriebsflächen)	45,89	26,8 (24,8)
g.	Wasserflächen (Flüsse, Kanäle, Häfen, Bäche, Seen, Weiher, Sumpf, etc.)	3,20	1,9 (1,8)
h.	Flächen anderer Nutzung (Übungsgelände, Schutzflächen, Historische Anla- gen, Friedhöfe, Unland, etc.)	0,86	0,5 (1,1)
	Katasterfläche insgesamt	171,17	100,0

9. Stadtgebiet Dorsten - Übersichtskarte (Maßstab ca. 1 : 100.000)

