Stadt- und Landesbibliothek

GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 2013
DORTMUND

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Dortmund

NRW.

DER GUTACHTERAUSSCHUSS

FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IN DER STADT DORTMUND

Übersicht über den Grundstücksmarkt in Dortmund

Dortmund, Februar 2013

HERAUSGEBER

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund

GESCHÄFTSSTELLE

Märkische Straße 24-26
44141 Dortmund
Zimmer 312-326
Fax 0231/ 50 - 2 66 58
E-Mail gutachterausschuss@stadtdo.de

INTERNET http://www.boris.nrw.de
http://www.gars.nrw.de/ga-dortmund

ÖFFNUNGSZEITEN

Mo, Di, Mi 8–15 Uhr, Do 9-17 Uhr, Fr 8–12 Uhr

GEBÜHR

52 €

DRUCK

Stadt Dortmund

TITELBILD

Christian Hecker
Rückseite: HWK Dortmund

Der Bericht über den Grundstücksmarkt ist urheberrechtlich geschützt.

Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe auch von Teilen des Grundstücksmarktberichtes oder von Auswertungsergebnissen sind nur mit Quellenangabe gestattet. Belegexemplar erbeten.

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1.	Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes 2013	7
1.1	Umsätze im Grundstücksverkehr	7
1.2	Unbebaute Grundstücke	7
1.3	Bebaute Grundstücke und Wohnungseigentum	7
2.	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	8
3.	Die Gutachterausschüsse	9
4.	Der Grundstücksmarkt im Jahr 2012	11
5.	Unbebaute Grundstücke	12
5.1	Baulich nutzbare Grundstücke	12
5.2	Individueller Wohnungsbau	12
5.3	Nicht baulich nutzbare Grundstücke	13
5.4	Bauerwartungsland	14
5.5	Rohbauland	14
6.	Bebaute Grundstücke	15
6.1	Anzahl, Flächenumsatz und Geldumsatz der Kauffälle	15
6.2	Ein- und Zweifamilienhäuser	15
6.2.1	Kauffälle	15
6.2.2	Durchschnittliche Kaufpreise	16
6.3	Mehrfamilienhäuser	17
6.3.1	Ertragsfaktoren	17
6.3.2	Kauffälle differenziert nach der Kaufpreishöhe	17
7.	Wohnungseigentum	18
7.1	Anzahl und Geldumsatz der Kauffälle	18
7.2	Kauffälle differenziert nach der Kaufpreishöhe, Wiederverkäufe	18
7.3	Durchschnittliche Kaufpreise für selbstgenutzte Appartements und Eigentumswohnungen	19
7.4	Durchschnittliche Kaufpreise für Garagen und Einstellplätze *)	19
8.	Bodenrichtwerte und Immobilienwerte	20
8.1	Bodenrichtwerte	20
8.2	Übersicht über die Bodenrichtwerte gemäß § 13 Abs. 1 GAVO NRW	23
8.2.1	Baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau	23
8.2.2	Baureife Grundstücke für den misch- und mehrgeschossigen Wohnungsbau	23

8.2.3 Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung 23
8.3 Immobilienrichtwerte 24
8.3.1 Ausstattungsmerkmale 25
8.3.2 Wohnlagebeschreibung 26
9. Sonstige erforderliche Daten (Abschnitt 2, ImmoWertV) 27
9.1 Indexreihen 27
9.1.1 Bodenpreisindexreihen für baureifes Land (2010 = 100) 27
9.1.2 Preisentwicklungen im Vergleich (2010 = 100) 28
9.2 Unbebaute Grundstücke 30
9.2.1 Umrechnungskoeffizienten für den individuellen Wohnungsbau 30
9.2.2 Umrechnungskoeffizienten für misch- und mehrgeschossige Gebäude 31
9.2.3 Bauerwartungsland / Rohbauland 1995 bis 2012, ein Überblick 33
9.2.4 Ableitung von Bodenwerten für bebaute Grundstücke im Außenbereich 34
9.3 Bebaute Grundstücke 35
9.3.1 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser 36
9.3.2 Liegenschaftszinssätze 2012, Übersicht über verschiedene Teilmärkte 39
9.3.3 Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser 41
9.3.4 Liegenschaftszinssätze 2009 bis 2012 für Mehrfamilienhäuser 43
9.3.5 Liegenschaftszinssätze 2007 bis 2012 in Geschäftslagen, Gewerbe- und Sondergebieten 44
9.3.6 Ertragsfaktoren 2009 bis 2012 für Mehrfamilienhäuser 45
9.4 Wohnungseigentum 46
9.4.1 Liegenschaftszinssätze von vermieteten Objekten 46
9.4.2 Tabelle der Liegenschaftszinssätze 46
9.5 Bewirtschaftungskosten 47
9.6 Erbbaurecht 48
9.6.1 Umsätze 48
9.6.2 Erbbaugrundstück, Marktanpassungsfaktoren 48
9.6.3 Erbbaurecht, Marktanpassungsfaktoren 49
9.6.4 Gebäudeart: Reihenmittelhaus 50
9.6.5 Gebäudeart: Reihenendhaus und Doppelhaushälfte 50
10. Regionale Vergleiche 51
10.1 Herkunft der Immobilienkäufer 51
11. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt 52
11.1 Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund 2011 52
11.2 Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund 2013 57
11.3 Zwangsversteigerungsverfahren 64
12. Verwaltungsgebühren 65
12.1 Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktbericht 65

12.2 Auskunft aus der Kaufpreissammlung und Immobilienwerte 65

12.3 Gutachten 66

13. Sonstige Angaben 70

13.1 Mitglieder des Gutachterausschusses 70

13.2 Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse 71

1. WESENTLICHE AUSSAGEN DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTES 2013

1.1 Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Berichtsjahr 2012 lagen dem Gutachterausschuss in Dortmund insgesamt 4412 Kaufverträge vor. Davon waren

3.353 für die Kaufpreisauswertung geeignete Verträge

für unbebaute und bebaute Baugrundstücke

mit einem Geldumsatz von 687,1 Millionen € .

Gegenüber dem Vorjahr 2011 sind sowohl fallende Kauffallzahlen als auch fallende Geldumsätze zu verzeichnen.

1.2 Unbebaute Grundstücke

Ein Umsatzrückgang ist bei den Baugrundstücken des **individuellen Wohnungsbaus** zu verzeichnen. Gegenüber 2011 fiel die Anzahl der verkauften Grundstücke von 321 auf 261.

Eine unterschiedliche Preisentwicklung ist beim Bodenpreisindex (Basisjahr 2010 = 100) festzustellen. Er ist für Grundstücke, die mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus (eh), einer Doppelhaushälfte (dh) oder einem Reihenhaus (re, rm) bebaut werden können, von 102,3 % auf 106,3 % gestiegen.

Bei Grundstücken für die **misch- oder mehrgeschossige Bebauung** fällt er von 105,6% auf 98,6 %.

Die Grundstücke, auf denen die Schaffung von **Wohnungseigentum** beabsichtigt ist, sind jeweils dem Bodenrichtwert für die misch- und mehrgeschossige Bebauung zuzuordnen.

1.3 Bebaute Grundstücke und Wohnungseigentum

Die Anzahl der Kauffälle sowie der Geld- und Flächenumsatz bei bebauten Grundstücken - Ein- oder Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und Wohnungseigentum - ist für den Berichtszeitraum gegenüber 2011, bis auf den Geldumsatz für Mehrfamilienhäuser, gefallen.

Preisindizes und Liegenschaftszinssätze von Ein- oder Zweifamilienhäusern und Wohnungseigentum, sowie von Mehrfamilienhäusern und den zugehörigen Ertragsfaktoren (das Vielfache des Jahresrohertrages) zeigen gegenüber 2011 eine unterschiedliche Tendenz.

2. ZIELSETZUNG DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTES

Der Grundstücksmarktbericht 2013 des „Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund“ gibt eine Übersicht über den Dortmunder Grundstücksmarkt sowie die aus der Kaufpreissammlung (§ 195 Baugesetzbuch) abgeleiteten „sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten“, insbesondere Kapitalisierungszinssätze, Sachwertfaktoren, Umrechnungskoeffizienten, sowie Vergleichs- und Ertragsfaktoren (§ 193 BauGB). Ferner werden die Umsätze, die allgemeine Preisentwicklung und der Preisspiegel in Dortmund sowie die jährliche Übersicht über die jeweils zum 1. Januar des laufenden Jahres ermittelten Boden- und Immobilienrichtwerte zusammengefasst und anschaulich dargestellt.

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

Der Bericht wendet sich an die interessierte Öffentlichkeit, die freie Wirtschaft, die öffentliche Verwaltung und an die Bereiche von Wissenschaft und Forschung, die auf Kenntnisse über den Grundstücksmarkt angewiesen sind sowie an freiberuflich tätige Bewertungssachverständige. Er dient dazu Informationen über Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt zu geben und die vom Gutachterausschuss erarbeiteten Ergebnisse bekannt und nutzbar zu machen.

Zur Optimierung der Markttransparenz stellen die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen landesweit die Bodenrichtwerte im Internet unter der Adresse www.BORISplus.NRW.de kostenlos zur Verfügung. Außerdem können dort die meisten Grundstücksmarktberichte mit den allgemeinen Marktdaten der örtlichen Gutachterausschüsse kostenfrei heruntergeladen werden. Lediglich der Ausdruck der Bodenrichtwerte und der Grundstücksmarktberichte (inkl. der erforderlichen Daten für die Wertermittlung) ist für registrierte Nutzer kostenpflichtig.

Mit BORIS plus NRW sind auch Auskünfte über Immobilienrichtwerte über Ein-/ Zweifamilienhäuser sowie Wohnungseigentum und Mietwohnobjekte möglich. Dank dieser Weiterentwicklung von boris.nrw.de können sich interessierte Bürger einen Überblick über allgemeine Immobilienpreise verschaffen.

3. DIE GUTACHTERAUSSCHÜSSE

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 tlw. in den großen kreisangehörigen Städten.

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

Die Gutachterausschüsse 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 sowie Kenntnisse des örtlichen Grundstücksmarktes und kommen in Dortmund u. a. aus den Berufssparten Architektur-, Bau-, Liegenschafts- und Vermessungswesen, TU Dortmund, Landwirtschaft und dem Bereich der bei der IHK öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen.

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.

Neben dem an die Stelle des Bundesbaugesetzes getretenen Baugesetzbuch (BauGB) sind für die Arbeit der Gutachterausschüsse insbesondere die Immobilienwertverordnung (ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 sowie die Verordnung über Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW - GAVO NRW) anzuhalten.

DER GUTACHTERAUSSCHUSS

FÜHRT eine **Kaufpreissammlung** nach § 195 BauGB.

Grundlage dieser Sammlung sind die dem Gutachterausschuss von den beurkundenden Notaren gesetzlich verpflichtend zu übersendenden Verträge zu Grundstücksübertragungen. Vervollständigt wird die Kaufpreissammlung durch die Übermittlung der von den Gerichten erteilten Zuschläge in Zwangsversteigerungsverfahren und die Verträge der Grundstücksübertragung im Rahmen der Enteignungs- und Umlegungsverfahren.

INFORMIERT über die Umsatz- und Preisentwicklung in den verschiedenen Teilmärkten durch seine jährlichen Veröffentlichungen der Bodenrichtwerte, den **Grundstücksmarktbericht** und die Mietübersichten.

ERTEILT **Auskünfte** über **Bodenrichtwerte** an jedermann und Auskünfte aus der Kaufpreissammlung an vereidigte Sachverständige und Behörden.

Auch **private Antragsteller** können anonymisierte **Auskünfte** als Durchschnittswert aus der **Kaufpreissammlung** erhalten. Diese Auskünfte sind kostenpflichtig.

ERMITTELT auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufverträge die für die **Wertermittlung erforderlichen Daten** (u. a. Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze).

ERSTATTET **Gutachten**

- über den **Verkehrswert** (Marktwert- §194 BauGB) unbebauter und bebauter Grundstücke sowie Rechte Dritter an Grundstücken (§ 193 BauGB),
- über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust und für andere Vermögensnachteile (Enteignung) nach § 24 Abs. 1 des Landesenteignungs- und -entschädigungsgesetzes (EEG NW),
- über **Miet- oder Pachtwerte,**
- über die ortsübliche Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau nach § 5 Abs. 2 des Bundeskleingartengesetzes.

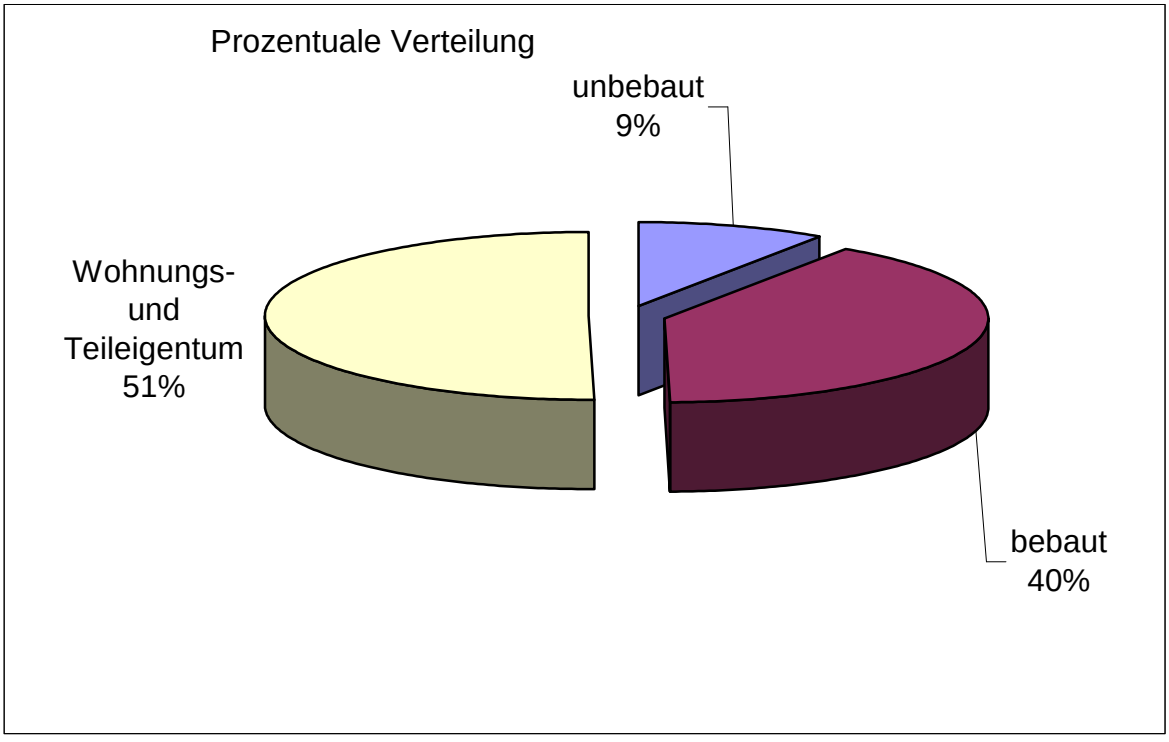
DATENSCHUTZ Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche sonstige personenbezogene Daten der Kaufpreissammlung grundsätzlich dem Datenschutz.

4. DER GRUNDSTÜCKSMARKT IM JAHR 2012

Der vorliegende Bericht gibt Auskunft über die Umsätze und Preisentwicklungen des Jahres 2012 in Dortmund. Das Datenmaterial der statistischen Auswertungen besteht aus sämtlichen Grundstückskaufverträgen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, die bis Ende Januar 2013 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zugeleitet und die zwischen dem 01.01.2012 und dem 31.12.2012 notariell beurkundet worden sind. Geringfügige Abweichungen zu den Zahlen und Fakten der Vorjahre sind im Einzelfall durch Nacherhebungen möglich und im Grundstücksmarktbericht 2013 berichtigt. In Dortmund ergibt sich der Umsatz nach den Erhebungen des Gutachterausschusses im Jahr 2012 wie folgt:

Art	Anzahl	Fläche ha	Kaufpreissumme in Mio. EURO
unbebaut	316	33,5	67,1
bebaut	1.348	109,1	445,0
Wohnungs- und Teileigentum	1.689		175,0
Summe	3.353		687,1

Abbildung 1 zeigt die prozentuale Verteilung nach der Anzahl der Kaufverträge, untergliedert nach den drei Teilmärkten



5. UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE

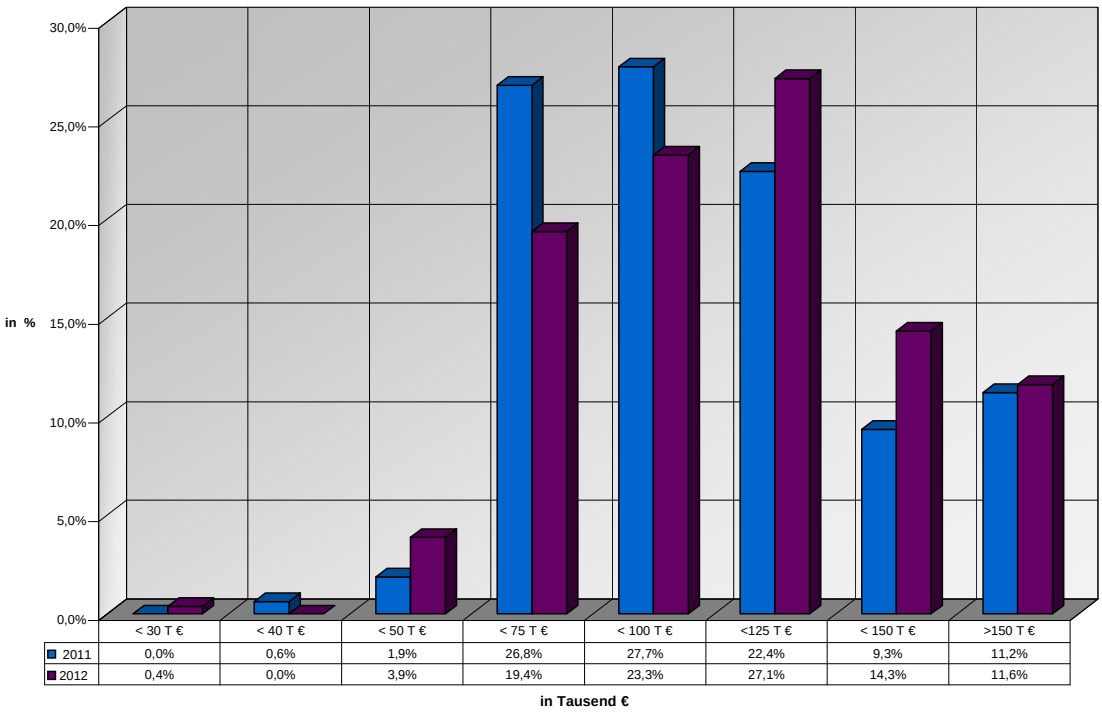
5.1 Baulich nutzbare Grundstücke

Die überwiegende Anzahl der Kaufverträge von *baureifem Land* für den individuellen Wohnungsbau betreffen Grundstücke in Neubaugebieten. Nur vereinzelt kommt es zu Verkäufen von Baulücken, die dann häufig auch zu wesentlich höheren Preisen veräußert werden als Grundstücke in Neubaugebieten.

Art	Anzahl der Kauffälle		Flächenumsatz [ha]		Geldumsatz [Mio. EURO]	
Jahr	2011	2012	2011	2012	2011	2012
Individueller Wohnungsbau	321	261	18,9	14,9	41,3	34,9
Geschosswohnungsbau	20	28	3,1	6,1	8,1	15,3
Gewerbe – Tertiäre Nutzung	22	10	12,4	7,2	22,4	12,7
Gewerbe und Industrie	15	17	4,3	5,3	2,9	4,2
Summe	**378**	**316**	**38,7**	**33,5**	**74,7**	**67,1**

5.2 Individueller Wohnungsbau

Kauffälle differenziert nach der Kaufpreishöhe



	< 30 T €	< 40 T €	< 50 T €	< 75 T €	< 100 T €	<125 T €	< 150 T €	>150 T €
2011	0,0%	0,6%	1,9%	26,8%	27,7%	22,4%	9,3%	11,2%
2012	0,4%	0,0%	3,9%	19,4%	23,3%	27,1%	14,3%	11,6%

5.3 Nicht baulich nutzbare Grundstücke

Jahr	Anzahl der Kaufverträge	Flächenumsatz	Geldumsatz	Mittelwert nach Flächenanteilen gewogen
		[ha]	[Mio. €]	[€/m²]
Flächen für die Landwirtschaft [1]				
2012	7	12,8	0,5	3,90
Flächen für die Forstwirtschaft mit Aufwuchs[1]				
2012	3	2,5	0,04	1,70
Private Grünflächen in Gebieten nach §§ 30, 34 und 35 BauGB				
2009 - 2012	24	1,55	0,195	12,60

Definition:

Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind entsprechend genutzte oder nutzbare Flächen, von denen anzunehmen ist, dass sie nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage, nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden.

Private Grünflächen sind nicht überbaubare begrünte Flächen mit nicht erwerbsmäßiger gärtnerischer Nutzung. Dies ist i.d.R. der Fall bei übertiefen Grundstücken

- mit einer Gesamtfläche von mehr als
    - 1.350 m² für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (eh)
    - 825 m² für Doppelhaushälften, Reihenendhäuser (dh, re)
    - 475 m² für Reihenmittelhäuser (rm)
- mit einer Tiefe von mehr als 35 m für Misch- und mehrgeschossigen Wohnungsbau / Wohnungseigentum.

[1] ohne Arrondierungsflächen

5.4 Bauerwartungsland

Bauerwartungsland (§ 5 (2) ImmoWertV) sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

Wohnbaufläche	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2012	2	1,9	1,3

5.5 Rohbauland

Rohbauland (§ 5 (3) ImmoWertV) sind Flächen, die nach §§ 30, 33 und 34 BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Bei den veräußerten Flächen handelt es sich um (Brutto-) Rohbauland.

Wohnbaufläche	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2012	1	0,5	0,4

Gewerbliche Bauflächen	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2012	0		

6. BEBAUTE GRUNDSTÜCKE

6.1 Anzahl, Flächenumsatz und Geldumsatz der Kauffälle

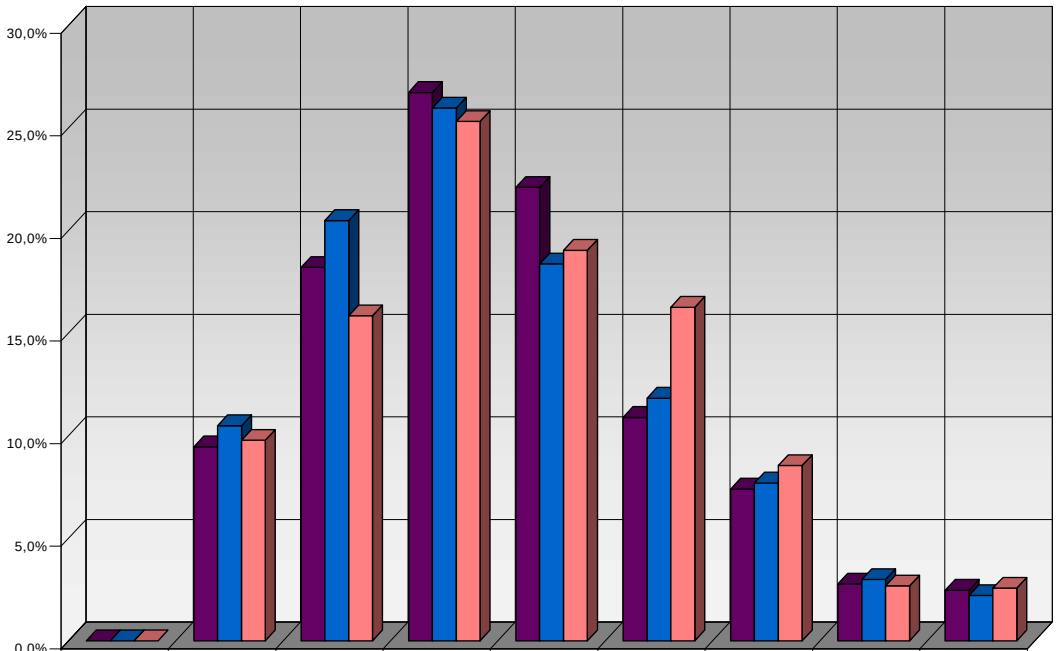
Art / Jahr	Anzahl der Kauffälle		Flächenumsatz [ha]		Geldumsatz [Mio. EURO]	
	2011	**2012**	**2011**	**2012**	**2011**	**2012**
Ein- und Zweifamilienhäuser [1]	1.040	987	61,6	61,0	218,9	217,0
Mehrfamilienhäuser	356	281	25,6	24,2	114,9	119,0
Büro-, Verwaltungs- u. Geschäftshäuser	37	20	19,6	6,2	131,4	83,3
Gewerbe- und Industrieobjekte	40	33	36,3	16,9	54,3	24,0
Sonstige bebaute Grundstücke [2]	28	27	1,4	0,8	2,0	1,7
Summe	**1501**	**1.348**	**144,5**	**109,1**	**521,5**	**445,0**

1) In der Auflistung 2012 enthalten sind: 114 schlüsselfertige Reiheneigenheime bzw. Doppelhaushälften mit einem Flächenumsatz von 3,2 ha und mit einem Geldumsatz von 31,7 Mio. € sowie 6 bebaute Erbbaurechte mit einem Flächenumsatz von 0,2 ha und einem Geldumsatz von 1,2 Mio. €.

2) Sonstige Objekte: z. B. Hotels, Parkhäuser, Garagen, Gebäude für Freizeitgewerbe, landwirtschaftliche Produktionsgebäude, Tankstellen

6.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

6.2.1 Kauffälle



	<50 T €	<100 T €	<150 T €	<200 T €	<250 T €	< 300 T €	< 400 T €	< 500 T €	> 500 T €
2010	0,0%	9,5%	18,2%	26,7%	22,1%	10,9%	7,4%	2,8%	2,5%
2011	0,0%	10,5%	20,5%	26,0%	18,4%	11,8%	7,7%	3,0%	2,2%
2012	0,0%	9,8%	15,8%	25,3%	19,0%	16,3%	8,5%	2,7%	2,6%

6.2.2 Durchschnittliche Kaufpreise

Die ausgewerteten Objekte befinden sich in mittleren und guten Wohnlagen (s. Ziffer 8.3.2), weisen einen mittleren bis gehobenen Ausstattungsstandard (s. Ziffer 8.3.1) sowie einen normalen Unterhaltungszustand auf und sind jeweils unterkellert.

Garagen, Stellplätze und sonstige Nebengebäude sind gesondert zu berechnen.

Unmittelbar aus den für die Teilmärkte ermittelten Durchschnittspreisen (durchschnittlicher Preis pro m² Wohnfläche, Gesamtkaufpreis) lassen sich keine tatsächlichen Preisentwicklungen (bspw. zum Vorjahr) ableiten. Eine solche Betrachtung würde aufgrund zufälliger Entwicklungen und wechselnder räumlicher Verteilungen der Kaufobjekte zu unsachgemäßen Ergebnissen führen.

Art Grundstücksgröße	Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	∅ Grundstücksfläche m²	∅ Wohnfläche m²	∅ Preis / m² - Wohnfläche €	Gesamtkaufpreis €
freistehende 1- und 2-Familienhäuser Grundstücksfläche 350-800 m²	Neubau	4	461	134	2.815	375.600
	Wiederverkauf	81	605	144	1.715	244.700
Reihenendhäuser und Doppelhaushälften Grundstücksfläche 250-500 m²	Neubau	62	314	134	2.060	276.400
	Wiederverkauf	181	358	116	1.490	172.800
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche 150-300 m²	Neubau	4	193	126	1.880	235.100
	Wiederverkauf	100	232	102	1.480	150.100

Für Wohnflächen im Dachgeschoss, sowie für die Anrechnung von Balkonen, Loggien, Wintergärten etc. gibt es bei nicht preisgebundenem, frei finanziertem Wohnraum keine einschlägigen Vorschriften. Die Praxis orientiert sich hier (mit untenstehender Ausnahme[1]) üblicherweise an den Regeln, die für preisgebundenen, öffentlich geförderten Wohnraum bestehen (Wohnflächenverordnung von 2003).

[1] Danach werden zu ½ angerechnet die Grundflächen von Räumen mit einer lichten Höhe zwischen 1 und 2 m sowie die Grundflächen von nichtbeheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen Räumen, die nach allen Seiten geschlossenen sind. Die Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen werden in der Regel zu ¼ angerechnet. Abweichend davon werden Terrassen von Einfamilienhäusern in der Regel nicht als Wohnfläche gewertet, auch nicht anteilig.

6.3 Mehrfamilienhäuser

6.3.1 Ertragsfaktoren

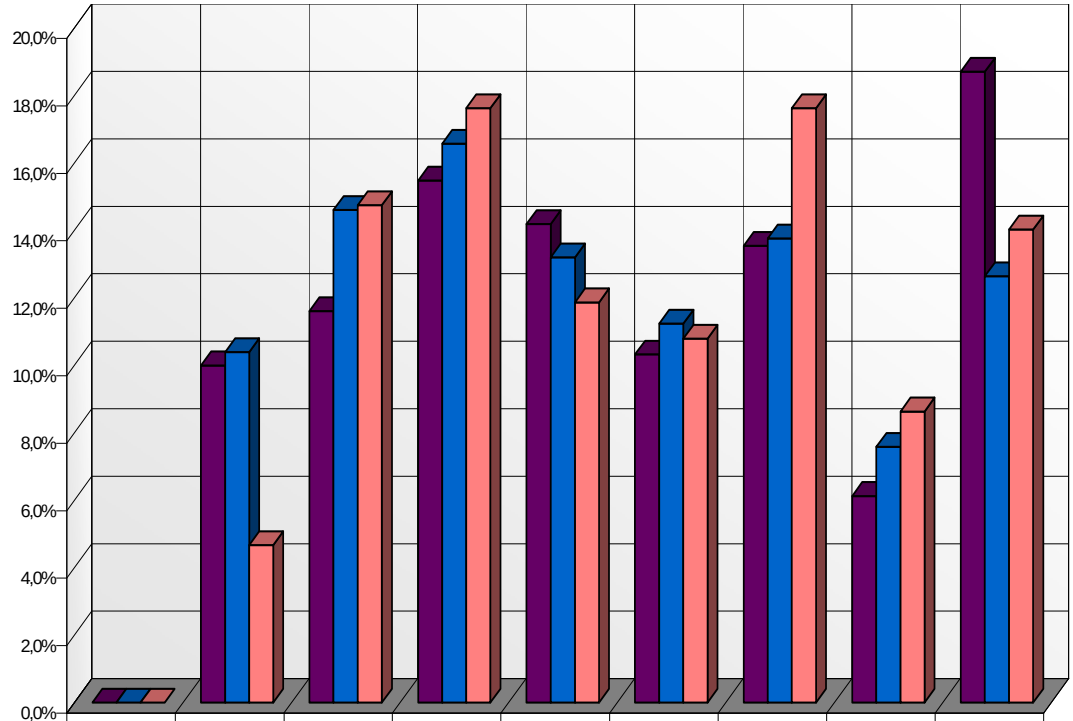
In 2012 wurden 281 Mehrfamilienhäuser mit einem Geldumsatz von 119 Mio. € veräußert. Mehrfamilienhäuser - mit oder ohne gewerblichen Anteil - werden als Renditeobjekte gehandelt. Derartige Objekte lassen sich näherungsweise über Ertragsfaktoren, die auf dem Rohertrag (§ 18 ImmoWertV) basieren, beurteilen.

Aus den erzielten Kaufpreisen (Gebäude mit einer Restnutzungsdauer von ≥ 25 Jahren, keine Neubauten) und dem erzielbaren Rohertrag nach dem *Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund* (Median) ergibt sich für den Berichtszeitraum ein Rohertragsfaktor – auch das Mehrfache des Jahresrohertrages genannt – von

9,4 – 12,7 fache	für Mehrfamilienhäuser
8,4 – 10,3 fache	für Mehrfamilienhäuser mit mehr als einem *20%igen gewerblichen Anteil*.

Bei Mehrfamilienhäusern mit gewerblichem Anteil ist das Vermietungsrisiko der Gewerbeeinheit deutlich höher. Dies wirkt sich indirekt auf den jeweiligen Kaufpreis aus.

6.3.2 Kauffälle differenziert nach der Kaufpreishöhe



	< 50 T €	< 100 T €	< 150 T €	< 200 T €	< 250 T €	< 300 T €	< 400 T €	< 500 T €	> 500 T €
2010	0,0%	10,0%	11,6%	15,5%	14,2%	10,3%	13,5%	6,1%	18,7%
2011	0,0%	10,4%	14,6%	16,6%	13,2%	11,2%	13,8%	7,6%	12,6%
2012	0,0%	4,7%	14,7%	17,6%	11,9%	10,8%	17,6%	8,6%	14,0%

7. WOHNUNGSEIGENTUM

7.1 Anzahl und Geldumsatz der Kauffälle

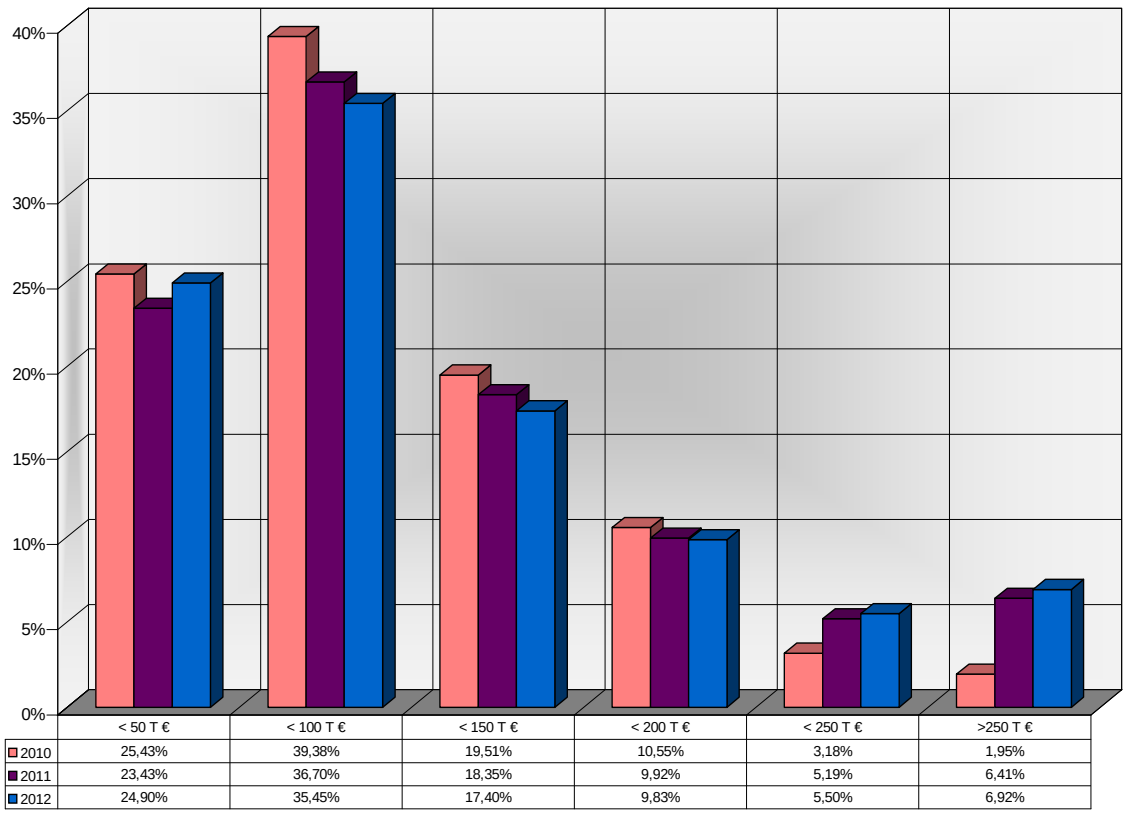
Der Umsatz ergibt sich nach den Erhebungen des Gutachterausschusses wie folgt:

Art / Jahr	Anzahl der Kauffälle		Geldumsatz Mio. €	
	2011	2012	2011	2012
Wohnungseigentum	1.733	1.603	186,7	170,1
Neubau	172	178	44,6	39,1
Weiterverkäufe	1.446	1.306	127,9	113,0
Erstverkäufe nach Umwandlung	115	119	14,2	18,0
Teileigentum	102	86	5,6	5,3

In der Auflistung 2012 enthalten sind: 113 Wohnungserbbaurechte mit einem Geldumsatz von 16,5 Mio. €.

7.2 Kauffälle differenziert nach der Kaufpreishöhe, Wiederverkäufe

Wohnflächen 60 bis 140 m², alle Wohnlagen und Ausstattungsklassen (s. Ziffer 8.3.1 u. 8.3.2)



	< 50 T €	< 100 T €	< 150 T €	< 200 T €	< 250 T €	>250 T €
2010	25,43%	39,38%	19,51%	10,55%	3,18%	1,95%
2011	23,43%	36,70%	18,35%	9,92%	5,19%	6,41%
2012	24,90%	35,45%	17,40%	9,83%	5,50%	6,92%

7.3 Durchschnittliche Kaufpreise für selbstgenutzte Appartements und Eigentumswohnungen

Stadt Dortmund **Gesamtdurchschnitt**	**Erstverkäufe *)**	€ / m²	**Wiederverkäufe *)**	€ / m²
	Anzahl	Baujahr **2011 - 2012**	Anzahl	Baujahr **1900- 2011**
Wohnungsgröße unter 40 m²	0		74	870
Wohnungsgröße über 110 m²	19	2.390	55	1.365

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

7.4 Durchschnittliche Kaufpreise für Garagen und Einstellplätze *)

Stadt Dortmund **Gesamtdurchschnitt**	**Erstverkäufe** € pro Garage / Stellplatz	**Wiederverkäufe** **) € pro Garage / Stellplatz		
		unterer Bereich	Median	oberer Bereich
Außengarage	11.200	4.000	5.500	8.000
Stellplatz in einer Tiefgarage	13.700	5.000	7.000	10.000
Stellplatz	4.200	1.000	1.300	1.500
Garage im Kellergeschoss	12.500			

*) einschließlich Grundstücksanteil und „Sonstige Außenanlagen“

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

8. BODENRICHTWERTE UND IMMOBILIENWERTE

8.1 Bodenrichtwerte

Der Gutachterausschuss ermittelt Bodenrichtwerte bezogen auf den Stichtag 01.01. jeden Jahres. Gesetzliche Grundlage dafür ist § 196 BauGB in Verbindung mit der Gutachterausschussverordnung NRW - GAVO NRW.

Der Bodenrichtwert ist ein aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). Es werden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu Stande gekommen sind. In bebauten Gebieten wurden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs.1 BauGB).

Bodenrichtwerte beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z. B. bei Denkmalbereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten sind im Bodenrichtwert berücksichtigt. In den Bodenrichtwerten sind Erschließungsbeiträge nach §§ 123 ff BauGB und Kostenerstattungsbeträge nach § 135a BauGB (Naturschutz) enthalten.

Der Bodenrichtwert wird in einer Richtwertzone ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Das Lagemerkmal des Bodenrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert.

Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale wie z. B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosszahl, Baulandtiefe, Grundstücksfläche, spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält.

Abweichungen des einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert. Diese können aus Umrechnungstabellen des Gutachterausschusses abgeleitet werden. Sie werden jedem Bodenrichtwertausdruck beigefügt.

Diese Merkmale werden in Dortmund ggf. alternativ zusammen mit dem Bodenrichtwert angegeben durch:

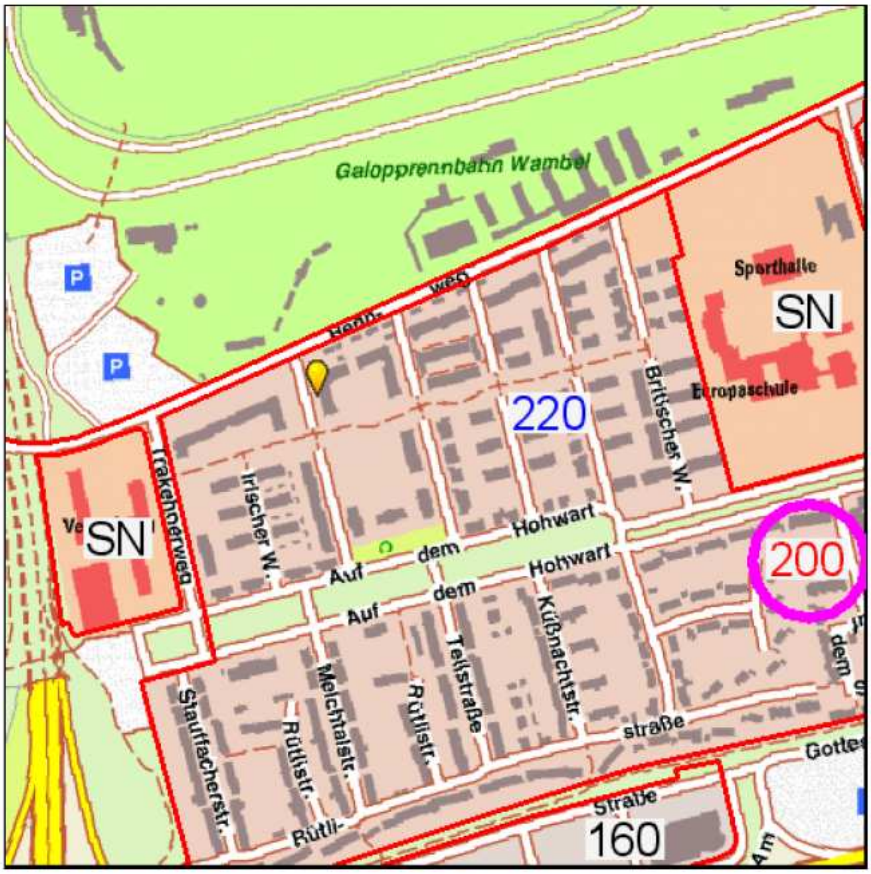
- Entwicklungszustand
- Nutzungsart
- Geschosszahl
- Fläche (m²) oder Baulandtiefe (m)
- Grundflächenzahl (GRZ)
- Abrechnungszustand

Eigenschaften der Bodenrichtwertgrundstücke

Nutzungsart und ergänzende Nutzung		Bodenrichtwert in €/m² Geschosszahl / Fläche oder Baulandtiefe / GRZ	
Wohnbauflächen (Individuelle Wohnbebauung)[1]	**W**	**240 €/m²**	
bebaute Grundstücke im Außenbereich	**W (ASB)**		**160 €/m²**
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	**eh**	**I/II 600 m²**	**I/II 600 m²**
Doppelhaushälfte, Reihenendhaus	**dh, re**	**I/II 300 m²**	**I/II 300 m²**
Reihenmittelhaus	**rm**	**I/II 200 m²**	**I/II 200 m²**
Misch- und mehrgeschossiger Wohnungsbau / Wohnungseigentum[1]		**180 €/m²**	
förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet	**SAN**		
Wohnbaufläche	**W**	**} IV 35 m**	
Mischgebiet	**MI**		
Kerngebiet	**MK**		
Dorfgebiet	**MD**		
Gewerbliche Bauflächen		**100 €/m²**	
Gewerbegebiet	**GE**	**} 0,8**	
Industriegebiet	**GI**		
Sonstige Sondergebiete		**155 €/m²**	
§ 11 BauNVO für großflächige Handelsbetriebe, universitätsbezogene Einrichtungen, Hafengebiete, etc.	**SO**	**II 0,8**	
Fläche für die Land- und Forstwirtschaft	**A**	**4,40 €/m²**	
Dauerkleingartenanlagen (KleinG)	**LW**	**15 €/m²**	
	F	**2,20 €/m²**	

[1] Wertunterschiede innerhalb einer Bodenrichtwertzone, die auf Abweichungen von wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmalen beruhen, sind mittels geeigneter Umrechnungskoeffizienten zu beschreiben. Mehr- oder Minderausnutzungen können mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten unter Verwendung der entsprechenden Umrechnungstabellen (s. Ziffer 9) berücksichtigt werden.

Kartenausschnitt



Die Bodenrichtwerte werden in digitaler Form auf der Grundlage der Geobasisdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltung erfasst und in €/m² in BORIS plus NRW (**BO**den-**R**ichtwert**I**nformations**S**ystem.NRW) dargestellt. Dieses Informationssystem basiert auf bundesweit einheitlich festgelegten Standards der Geodateninfrastruktur.

Die Veröffentlichung der Bodenrichtwerte erfolgt nach Beschlussfassung durch den örtlichen Gutachterausschuss bis zum 15. März 2013 durch das Geodatenzentrum NRW.

Schriftliche Bodenrichtwertauskünfte mit Erläuterungen und Kartenausschnitt(en) können im Internet unter http://www.boris.nrw.de kostenpflichtig abgerufen werden. Die Einsichtnahme im Internet und in der Geschäftsstelle ist gebührenfrei. Auf Antrag erstellt auch die Geschäftsstelle die Auskunft gegen Gebühr (s. Ziffer 12.1).

Hinweis:

Der **Bodenrichtwert** (§ 196 BauGB) ist **kein Verkehrswert** (**Marktwert)** im Sinne des § 194 Baugesetzbuch. Verkehrswerte (Marktwerte) eines Grundstücks können im Einzelfall nur durch Gutachten ermittelt werden.

8.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte gemäß § 13 Abs. 1 GAVO NRW

Auf der Grundlage der gemäß § 196 Abs. 1 BauGB ermittelten Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss in der Sitzung vom 05.02.2013 folgende typische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte erstellt und beschlossen, die der Erstellung und Veröffentlichung von landesweiten Bodenrichtwertübersichten durch die Landesregierung dienen.

Die in der Übersicht genannten **typischen Bodenrichtwerte** beschreiben den Markt in generalisierter Form und sind deshalb **für die Wertermittlung nicht geeignet**. Die Verhältnisse des Einzelfalles können erheblich von den allgemeinen Rahmendaten des Grundstücksmarktes abweichen.

Art	gute Lage [€/m²]	mittlere Lage [€/m²]	mäßige Lage [€/m²]
8.2.1 Baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau[1]			
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche: 450 - 700 m²	**410**	**230**	**175**
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Grundstücksfläche: 300 - 360 m²	**410**	**230**	**175**
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche: 180 - 220 m²	**410**	**230**	**175**
8.2.2 Baureife Grundstücke für den misch- und mehrgeschossigen Wohnungsbau[1]			
Wohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages GFZ ca. 1,2; Geschosse: III	**390**	**260**	**155**
8.2.3 Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung[1]			
Klassisches Gewerbe (Hallen und Produktionsstätten)	**90**	**60**	**15**

[1] abgabenfrei (Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB und Ausgleichsbeträge nach §§ 135a bis 135c (Naturschutzbeiträge)).

8.3 Immobilienrichtwerte

Die Immobilienrichtwerte, Vergleichsfaktoren im Sinne des § 13 ImmoWertV, sind eine Orientierungshilfe, die ermöglichen soll, den Wert einer Immobilie unter Berücksichtigung von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage festzustellen.

Der Immobilienrichtwert ist ein aus Kaufpreisen (§ 195 Baugesetzbuch) abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für ein Ein- oder Zweifamilienhaus oder eine Eigentumswohnung oder ein Mietwohnhaus mit im Wesentlichen gleichen wertbestimmenden Merkmalen.

In Nordrhein-Westfalen werden Vergleichsfaktoren nicht aus einer Regressionsfunktion[1] abgeleitet, sondern unmittelbar aus örtlichen Kaufpreisen als Immobilienrichtwerte für folgende Teilmärkte ermittelt:

- Wohnungseigentum,
- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser,
- Reihen- und Doppelhäuser,
- Mietwohnhäuser.

Sie beschränken sich auf Wiederverkäufe.

Dabei wurden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu Stande gekommen sind. Der für das Gebiet ermittelte Immobilienrichtwert bezieht sich auf ein fiktives Grundstück (bebautes Objekt) oder ein Wohnungseigentum einschließlich (Miteigentums-) Anteil am Grund und Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche (€/m²). Immobilienrichtwerte werden ohne Garagen und Stellplätze angegeben. Sie beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke.

Darüber hinaus können weitere Einflussfaktoren bei der Wertfindung eine Rolle spielen, wie besondere örtliche und bauliche Gegebenheiten, der Objektzustand, besondere Einbauten, ein Erbbaurecht, Wiederkaufrechte, Baulasten, Leitungsrechte, schädliche Bodenverunreinigungen u. a. m..

Immobilienrichtwerte sind nur innerhalb des Modells des jeweiligen Gutachterausschusses zu benutzen. Daher sind für Umrechnungen von Kaufpreisen auf Immobilienrichtwertgrundstücke oder von Immobilienrichtwerten auf Bewertungsgrundstücke ausschließlich die Umrechnungstabellen des Gutachterausschusses zu verwenden.

[1] Eine Regressionsfunktion bildet (nur) den Durchschnitt eines untersuchten Gesamtgebietes ab. Immobilienrichtwerte sind hingegen lokal abgeleitet und berücksichtigen deshalb auch die örtlichen Gegebenheiten einzelner Lagen.

8.3.1 **Ausstattungsmerkmale**

	einfach	mittel	gehoben	stark gehoben
Fenster	Einfachverglasung	Kunststoff, Rollläden, Isolierverglasung	Aluminium, Sprossenfenster, Sonnenschutzvorrichtung, Wärmeschutzverglasung	raumhohe Verglasung, große Schiebeelemente, elektr. Rollladen, Schallschutzverglasung
Sanitär	1 Bad mit WC, Installation auf Putz	1 Bad mit Dusche und Badewanne, Gäste-WC, Installation unter Putz	1-2 Bäder, Gäste-WC	mehrere großzügige Bäder, teilw. Bidet, Whirlpool, Gäste-WC
Bodenbeläge	Holzdielen, Nadelfilz, Linoleum, PVC(untere Preisklasse), Nassräume: PVC, Fliesen	Teppich, PVC, Fliesen, Linoleum (mittlere Preisklasse), Nassräume: Fliesen	Fliesen, Parkett, Betonwerkstein, Nassräume: großformatige Fliesen	Naturstein, aufwendige Verlegung, Nassräume: Naturstein
Innentüren	Füllungstüren, Türblätter und Zargen gestrichen, Stahlzargen	Kunststoff- bzw. Holztürblätter, Holzzargen, Glastürausschnitte	edelholzfurnierte Türblätter, Glastüren, Holzzargen	massivere Ausführung, Einbruchschutz
Heizung	Einzelöfen, elektr. Speicherheizung, Boiler für Warmwasser	Mehrraum-Warmluftkachelofen, Zentralheizung mit Radiatoren (Schwerkraft-Heizung)	Zentralheizung/Pumpenheizung mit Flachheizkörper oder Fußbodenheizung, Warmwasserbereitung zentral	Zentralheizung und Fußbodenheizung, Klimaanlagen, Solaranlagen

8.3.2 **Wohnlagebeschreibung**

Sehr gute Wohnlage

- Aufgelockerte Bebauung, ruhige Wohngegend, überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. Wohnhäuser mit geringer Anzahl an Wohneinheiten
- Gute Durchgrünung des gesamten Wohngebietes, gepflegtes Straßenbild
- Günstige Verkehrsanbindung (Straßen, Wege u. ÖPNV), innerhalb des Wohngebietes ausschließlich Anliegerverkehr
- Gute öffentliche und private Infrastruktur (Geschäfte, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Behörden, etc.)

Gute Wohnlage

- Aufgelockerte Bebauung, überwiegend Wohngegend, auch Wohnhäuser mit großer Anzahl an Wohneinheiten
- Grünflächen an Straßen bzw. in den Vorgärten, gepflegtes Straßenbild
- Günstige Verkehrsanbindung (Straßen, Wege u. ÖPNV), innerhalb des Wohngebietes überwiegend Anliegerverkehr, gute Parkmöglichkeiten
- Gute Einkaufsmöglichkeiten, das Wohnen nicht beeinträchtigende Einrichtungen

Mittlere Wohnlage

- Wohn- oder gemischte bauliche Nutzungen, auch mit großer Anzahl an Einheiten, dichte Bebauung
- Wenige Grünflächen, Straßenbild ohne Auffälligkeiten
- Höheres Verkehrsaufkommen, tlw. Durchgangsverkehr
- Ausreichende Verkehrsanbindung (Straßen, Wege u. ÖPNV), ausreichender Parkraum
- Nahversorgung gewährleistet, andere Infrastruktureinrichtungen ausreichend erreichbar

Mäßige Wohnlage

- Wohnen in unmittelbarer Nähe zu Industrie- und Gewerbeanlagen
- Hohe Bebauungsdichte, starke Beeinträchtigungen durch wenig Licht, Luft und Sonne
- Kaum Frei- und Grünflächen, ungepflegtes Straßenbild
- Starkes Verkehrsaufkommen, viel Durchgangsverkehr
- Schlechte Verkehrsanbindung (Straßen, Wege u. ÖPNV), wenig Parkraum
- Mängel in der infrastrukturellen Ausstattung

Hinweis: Neben den genannten Wohnlagemerkmalen können Immissionseinflüsse **(Lärm, Staub, Gerüche)** und das **Image** den Wert eines Wohnquartiers beeinflussen**.**

9. SONSTIGE ERFORDERLICHE DATEN (ABSCHNITT 2, IMMOWERTV)

9.1 Indexreihen

9.1.1 Bodenpreisindexreihen für baureifes Land (2010 = 100)

Die jährliche Preisentwicklung für baureifes Land (§ 5 (4) ImmoWertV) bezogen auf die abgabenfreien Bodenrichtwerte (Stichtag 1.1.2010) wird gesondert nach den Grundstücksarten dargestellt.

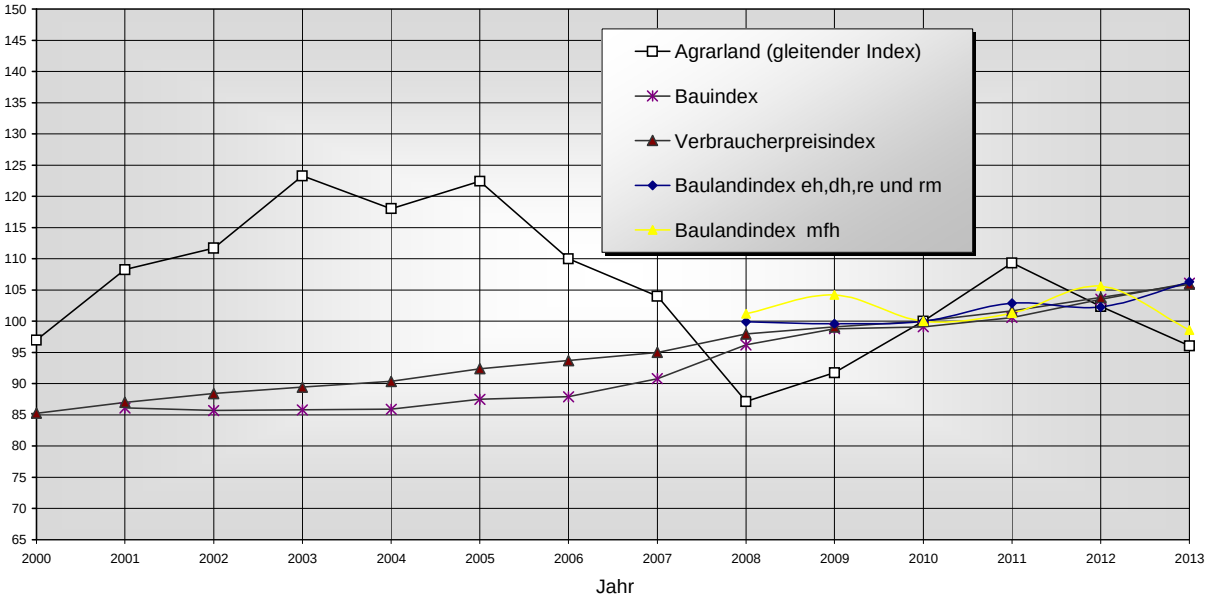
Jahr 01.01.	Freistehende eh dh, re und rm Index	mfh Index
2008	99,9	101,2
2009	99,6	104,2
2010	100,0	100,0
2011	102,9	101,3
2012	102,3	105,6
2013	106,3	98,6

Der Ermittlung der jeweiligen Veränderung zum Vorjahr wird der zum Zeitpunkt des Verkaufs aktuelle abgabenfreie Richtwert (01.01.2012) zugrunde gelegt.

Richtwert vom (RW)	Individueller Wohnungsbau eh, dh, re und rm mittlere Abweichung zum RW	Mehrfamilienhäuser mfh mittlere Abweichung zum RW
01.01.2012	+ 0,6 %	+1,0 %

9.1.2 **Preisentwicklungen im Vergleich (2010 = 100)**

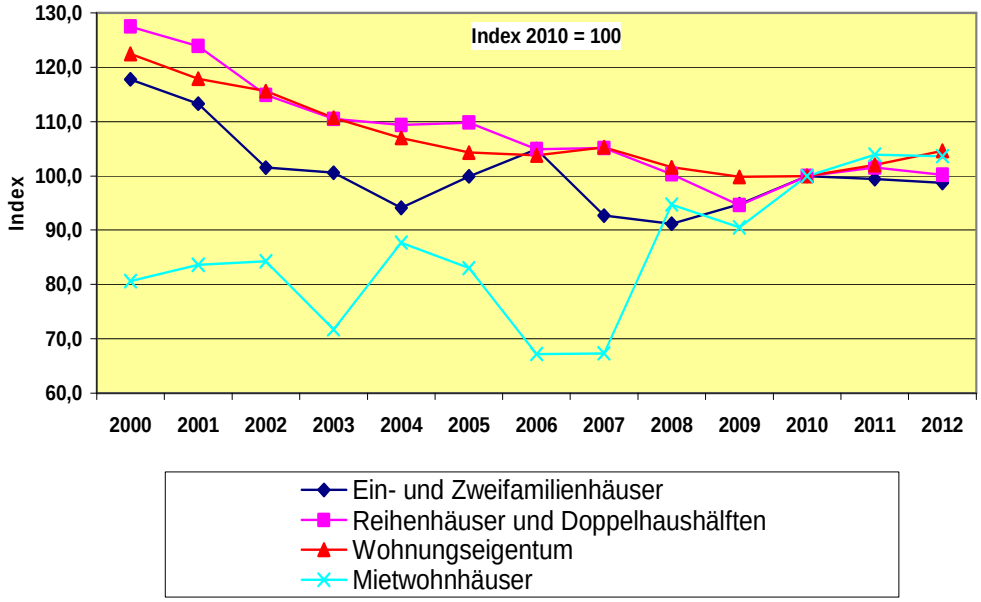
Die Indexreihen beziehen sich jeweils auf den 01.01. des angegebenen Jahres



Preisindizes für bebaute Grundstücke und Wohnungseigentum (2010 = 100)

Jahr des Kauffalles	Freistehende Ein- und Zwei-familienhäuser	Reihenhäuser und Doppel-haushälften	Wohnungseigentum	Mietwohnhäuser
2000	117,8	127,5	122,5	80,6
2001	113,3	123,9	117,9	83,6
2002	101,5	114,9	115,6	84,3
2003	100,6	110,5	110,7	71,7
2004	94,1	109,4	107,0	87,7
2005	99,9	109,8	104,3	83,0
2006	104,9	104,9	103,8	67,2
2007	92,7	105,1	105,3	67,3
2008	91,2	100,3	101,6	94,7
2009	94,8	94,6	99,8	90,5
2010	100,0	100,0	100,0	100,0
2011	99,4	101,5	102,0	103,9
2012	98,7	100,2	104,6	103,6

Die Basis für die Ermittlung der Indizes ist die Bezugseinheit **genormter Kaufpreis pro m² Wohnfläche** des Gebäudes bzw. der Wohnung ohne Garagen und/oder Stellplätze.



9.2 Unbebaute Grundstücke

9.2.1 Umrechnungskoeffizienten für den individuellen Wohnungsbau

Durch die Anwendung der Umrechnungskoeffizienten für die individuelle Wohnbebauung ist, soweit es sich bei dem Gesamtgrundstück nicht um „baureifes Land“ im Sinne von § 5 (4) ImmoWertV handelt, bei übertiefen / -breiten Grundstücken - gemessen an der Fläche des Richtwertgrundstücks (600 / 300 / 200 m²) - der wertmäßige Anteil des „hausnahen Gartenlandes“ mit 20 % des Wertes des Richtwertgrundstücks berücksichtigt. Liegt die Grundstücksgröße zwischen den Werten ist zu interpolieren.

Bei übertiefen Grundstücken mit einer Gesamtfläche von mehr als 1.350 / 825 / 475 m² ist der diese Fläche übersteigende Grundstücksanteil mit einem entwicklungsstufenorientierten Bodenwert anzusetzen, z.B. einer Nutzung als „private Grünfläche“ mit 12,60 €/m².

Bei Villengrundstücken ist im Einzelfall jeweils die lagetypische und ortsübliche Grundstücksgröße maßgebend.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (eh)		**Doppelhaushälften, Reihenendhäuser (dh, re)**		**Reihenmittelhäuser (rm)**	
m²	Faktor	m²	Faktor	m²	Faktor
1.350	0,60	825	0,51	475	0,55
1.250	0,64	775	0,54	425	0,61
1.150	0,69	725	0,57	390	0,65
1.075	0,72	675	0,61	370	0,68
1.025	0,75	625	0,65	350	0,70
975	0,77	575	0,71	330	0,73
925	0,80	525	0,75	310	0,77
875	0,84	475	0,81	290	0,81
825	0,88	435	0,86	270	0,85
775	0,92	405	0,91	250	0,90
725	0,97	375	0,97	230	0,97
700 - 450	**1,00**	**360 - 300**	**1,00**	**220 - 180**	**1,00**
400	1,05	270	1,05	160	1,05
350	1,10	240	1,10	140	1,10
300	1,15	210	1,15	120	1,15

Darüber hinaus bewirken Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der Nutzung, Geschosszahl, Grundstücksfläche, Grundstücksgestalt – in der Regel Abweichungen des Verkehrswertes (Marktwert - § 194 BauGB) vom Bodenrichtwert (§ 196 BauGB).

Beispiel (Ein-/Zweifamilienhaus):			
Kaufpreisauswertung:		**Wertermittlung:**	
Grundstücksfläche	825 m²	Grundstücksfläche	825 m²
Grundstückskaufpreis	**247.500 €**	Bodenrichtwert	340 €/m²
Auf das Richtwertgrundstück zurückgeführter Kaufpreisanteil	600 m²	Richtwertgrundstück	600 m²
Durchschnittlicher Kaufpreis	300 €/m²	**Verkehrswert (Marktwert)**	
247.500 € : 825 m² : 0,88 =	341 €/m²	825 m² x 340 €/m² x 0,88 =	**246.840 €**

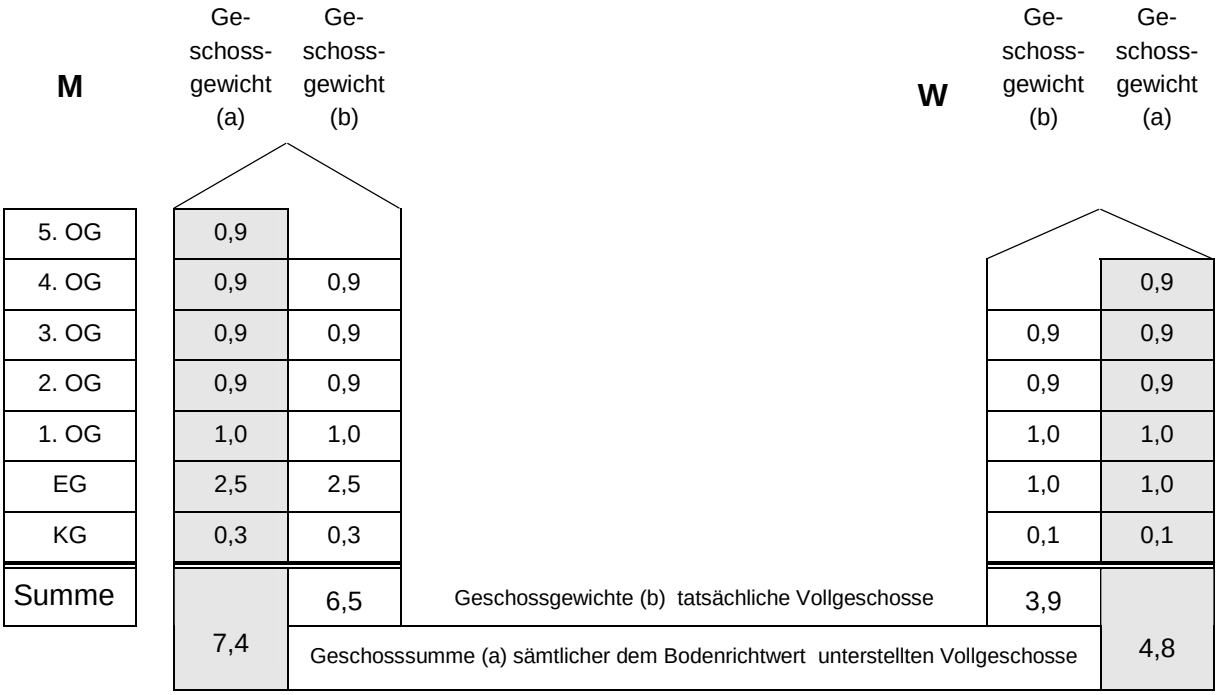
9.2.2 Umrechnungskoeffizienten für misch- und mehrgeschossige Gebäude

Weicht die Anzahl der Geschosse des Richtwertgrundstücks von der des zu bewertenden Grundstücks ab, können Zu- oder Abschläge nach der Schichtwertmethode (nach Schirmer) ermittelt werden.

Die Berechnung der Mehr- oder Minderausnutzung des Wertermittlungsobjektes gemessen an der dem Richtwertgrundstück zugeordneten Geschosszahl erfolgt mit Hilfe einer Wertigkeitssäule, in der die einzelnen Geschosse entsprechend ihrer wirtschaftlichen Bedeutung (z. B. im Verhältnis der jährlichen Mieterträge pro Geschoss) gewichtet werden. Der Quotient aus der Geschossgewichtssumme (b) der tatsächlichen Vollgeschosse und der Geschossgewichtssumme (a), Anzahl der dem Bodenrichtwert zugeordneten Geschosszahl, multipliziert mit dem Bodenrichtwert ergibt den Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks.

Bei übertiefen Grundstücken mit einer Tiefe von mehr als 35 m ist der diese Tiefe übersteigende Grundstücksanteil mit einem entwicklungsstufenorientierten Bodenwert, z.B. einer Nutzung als „private Grünfläche“ mit 12,60 €/m² anzusetzen.

Für **gemischt genutzte Grundstücke (M)** und **reine Mietwohnhäuser (W)** mit unterschiedlichen Erträgen in den einzelnen Geschossen ergeben sich folgende Wertigkeitssäulen:



Tabelle

M	Ge-schoss-zahl	Vergleichsobjekt III	IV	V	VI
Richtwert-grundstück	III	1	1,19		
	IV	0,84	1	1,16	
	V		0,86	1	1,14
	VI			0,88	1

W	Ge-schoss-zahl	Vergleichsobjekt II	III	IV	V
Richtwert-grundstück	II	1	1,43		
	III	0,7	1	1,30	
	IV		0,77	1	1,23
	V			0,81	1

Beispiel: **Bodenrichtwert Mischgebiet (M) VI 250 € / m²**
Wertermittlungsobjekt Mischgebiet (M) V – geschossig bebaubar

$$\frac{\text{Geschossgewichte (b)} \quad 6{,}5}{\text{Geschossgewichte (a)} \quad 7{,}4} = 0{,}88 \times \textbf{250 € / m²} = \textbf{Bodenwert 220 € / m²}$$

9.2.3 **Bauerwartungsland / Rohbauland 1995 bis 2012, ein Überblick**

Die nachfolgende Darstellung reflektiert das Marktgeschehen in Dortmund für Bauerwartungsland nach § 5 (2) und Rohbauland nach § 5 (3) ImmoWertV in den Jahren 1995 bis 2012 für Flächen > 1.000 m². Der Untersuchung liegen 129 Kaufpreise aus - künftigen - Wohngebieten zugrunde. Die prozentualen Angaben beziehen sich auf abgabenfreie Bodenrichtwerte.

Art	Anzahl der Kauffälle	**Kennzahlen**			
Katalogisiert nach den verbindenden Eigenschaften **Bauleitplanung, Verfahrensstand**		Fläche (m²)	Prozentsatz		Standard-abweichung
			%	%	
		Median	von bis	Median	%
Bauerwartungsland					
Flächennutzungsplan Darstellung als Wohnbaufläche Bebauungsplan / VEP[1] erforderlich	26	5.703	18 - 33	21	5,6
Bebauungsplan / VEP Aufstellungsbeschluss, Planung noch nicht konkret in allen Einzelheiten			15 - 35	31	4,8
§ 34 BauGB Hinterland einer bestehenden Bebauung, Erschließung durch Zuerwerb gesichert			20 - 30	25	3,5
(Brutto-) Rohbauland					
Bebauungsplan / VEP Erwerb **vor** Rechtskraft Wartezeit bis zur Rechtskraft 2 - 6 Jahre, private Bodenordnung notwendig	97	4.452	40 - 60	49	9,4
Bebauungsplan / VEP Erwerb **nach** Rechtskraft private Bodenordnung notwendig			50 - 75	61	14,1
Bebauungsplan / VEP Zuwegung in Anliegereigentum			70 - 85	78	9,6
§ 34 BauGB Hinterland einer bestehenden Bebauung, selbstständig entwickelbar			50 - 75	61	15,0
(Netto-) Rohbauland					
Bebauungsplan / VEP Erschließung gesichert	6	7.324	90 - 95	95	3,9

[1] Vorhaben- und Erschließungsplan nach Baugesetzbuch

9.2.4 Ableitung von Bodenwerten für bebaute Grundstücke im Außenbereich

Eine Grundstücksfläche, die dem Gebäude wirtschaftlich zuzuordnen ist, wird als Bauland mit den sich aus § 35 BauGB ergebenen Einschränkungen eingestuft. Folgendes Modell zur Ableitung des Wertes des Grund und Bodens mit der planungsrechtlichen Festsetzung als Fläche für die Land- und / oder Forstwirtschaft wurde angewandt.

Der Bodenwert eines solchen Grundstücks lässt sich ermitteln, indem die aus dem Bodenwert eines vergleichbaren in einem Wohngebiet liegenden Grundstücks abgeleitete (Boden-) Rente auf die Restnutzungsdauer der Bausubstanz kapitalisiert (d. h. den Endwert der Rente berechnet und ggf. diesen auf den Bewertungsstichtag diskontiert) und der Restwert (Wert der Fläche für die Land- und/oder Forstwirtschaft) addiert wird:

$$\mathbf{B_b = B_r + (B_u - B_r) * p_{\%} * V_n} \quad [1]$$

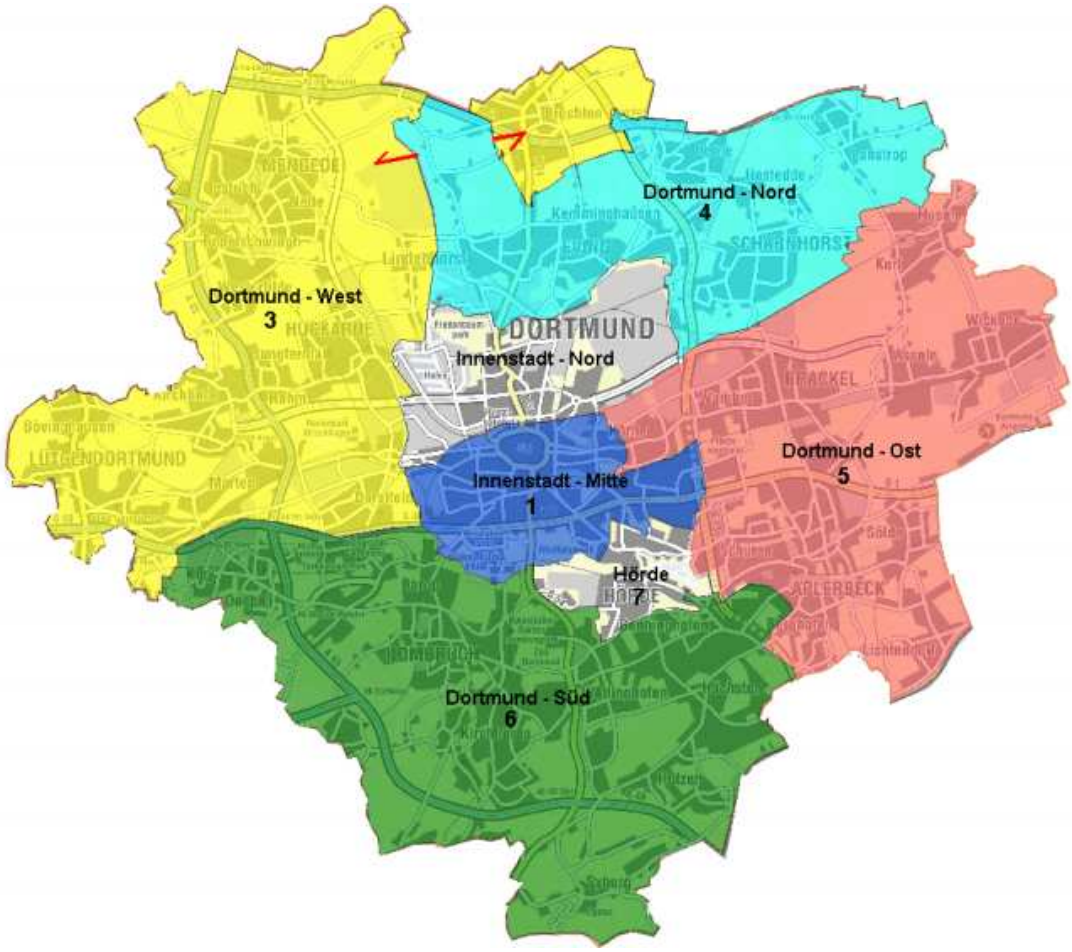
B_b	=	Bodenwert in Außenbereichslage	
B_u	=	Bodenwert in einem Wohngebiet	z.B. 235 €/m²
		noch zu leistende Erschließungskosten	- 30 €/m²
B_r	=	Bodenwert der verbleibenden Grundstücksqualität (Restwert)	z.B. 4,80 €/m²
p	=	Liegenschaftszins	3 %
n	=	Restnutzungsdauer der Bausubstanz	50 Jahre
V	=	Barwertfaktor nach Anlage 1 ImmoWertV	25,73

Beispiel: B_b = 4,80 €/m² + (205 €/m² - 4,80 €/m²) * 3 % * 25,73 = rd. 160 €/m²

[1] Die Formel wurde veröffentlicht in den Nachrichten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung Nr. 4, Hannover, 32. Jahrgang, 4. Vierteljahr 1982, Seite 348 von Klaus-Jürgen Schmidt

9.3 Bebaute Grundstücke

Gebietseinteilung



Die Gebietseinteilung orientiert sich im Wesentlichen an den Stadtbezirksgrenzen:

		stat. Unterbezirke			
1	**Innenstadt Mitte**	001 – 004	011 – 022	071 – 072	081 – 092
2	**Innenstadt Nord**	023	041 – 043	051 – 054	061 – 062
3	**Dortmund West**	031 – 033	111 – 112	710	731 – 742
	Dorstfeld (031– 033), StBez.: Huckarde, Mengede,	760 – 960			
	StBez. Lütgendortmund ohne Oespel, Kley				
4	**Dortmund Nord**	121 – 140	210 – 232	251 - 270	
	StBez.: Eving, Scharnhorst				
5	**Dortmund Ost**	073	241 – 244	311 – 344	411 – 417
	StBez.: Brackel, Aplerbeck ohne Berghofen	431 – 452			
6	**Dortmund Süd**	421 – 423	511 – 542	551 – 570	671 – 682
	StBez. Hombruch; Oespel (750), Kley (720)	611 – 615	620 – 632	641 – 690	720 & 750
	StBez. Hörde ohne Hörde (531 – 535)				
7	**Hörde**	531 – 535			

9.3.1 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Sachwertfaktoren werden aus dem Verhältnis geeigneter, um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bereinigter Kaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern zu den entsprechenden vorläufigen Sachwerten abgeleitet. Das Modell für die Ableitung der Sachwertfaktoren sowie die wesentlichen Modellparameter wird wie folgt beschrieben.

Modellparameter für die Ermittlung des Sachwertfaktors:

- Normalherstellungskosten NHK 2010 (Anlage 1 Sachwertrichtlinien - SW-RL)
- keine Gebäudebaujahrsklassen
- Gebäudestandard nach Standardmerkmalen und Standardstufen (Anlage 2 SW-RL)
- Baunebenkosten sind in den NHK 2010 Werten enthalten
- keine Korrekturfaktoren für das Land und die Ortsgröße (z. B. Regionalfaktor)
- Bezugsmaßstab ist die Brutto-Grundfläche
- Baupreisindex: Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes 2010 = 100,0
- Durchschnittlicher Bauindex, der der Auswertung zugrunde lag 2011 = 100,5
- ursprüngliches Baujahr
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre bei ordnungsgemäßer Instandhaltung
- Restnutzungsdauer: Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer
- bei Modernisierungsmaßnahmen: Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 SW-RL
- Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV) nach Anlage 8 der WertR 2006, Abschreibung in v. H. des Herstellungswertes linear
- Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen als Zeitwert. Hausanschlüsse (Kanal-, Wasser-, Gas-, Stromanschluss je 1.500 €); für Terrasse, Einfriedung, Wegebefestigung pauschal 2 Prozent vom Zeitwert des Gebäudes, max. 10.000 €
- Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile: gesonderter Ansatz - Bauteile sind im üblichen Umfang im vorläufigen Sachwert enthalten
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: entsprechende Kaufpreisbereinigung
- Grundstücksfläche: marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße
- Bodenwert des zutreffenden Bodenrichtwertgrundstücks zum Zeitpunkt des Kauffalles. (Bsp.: Bei einer Doppelhaushälfte mit einer Grundstücksgröße von 405 m² entspricht der Bodenwertanteil des Richtwertgrundstücks 300 m² (für dh), multipliziert mit dem Bodenrichtwert)
- keine Neubauten
- Anzahl der zugrundeliegenden Kaufverträge 2.378 vom 01.01.2008 bis 31.10.1012

- Objekte mit einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ≥ 20 Jahren
- einfacher bis gehobener Ausstattungsstandard; die Gebäudestandardkennzahl liegt zwischen 1,5 und 4,5 mit einem Median von 3
- Garage(n), Stellplätze und sonstige bauliche Anlagen sowie besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind nach Ermittlung des marktangepassten Sachwertes gesondert zu berücksichtigen.

Sachwertfaktoren beschreiben die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt als statistischen Durchschnittswert ohne Berücksichtigung individueller bzw. objektspezifischer Merkmale.

Liegen die Sachwerte zwischen den Tabellenwerten, so ist linear zu interpolieren. Extrapolationen sind nicht vorzunehmen.

Sachwertfaktoren Gebiete 2 - 7

	Bebauung mit einem Doppelhaus, Reihenmittel oder Reihenendhaus					**Bebauung mit einem freistehende Ein- oder Zweifamilienhaus**				
Gebiet (e)	**1**	**2 4**	**3**	**5 7**	**6**	**1**	**2 4**	**3**	**5 7**	**6**
Bestimmt-heitsmaß		46 %	37 %	40 %	40 %		41 %	22 %	20 %	20 %
Sachwert bis	Zu- / Abschläge in %					Zu- / Abschläge in %				
100.000 €	In diesem Gebiet liegt keine Abhängigkeit vom Sachwert vor. Die Marktanpassung orientiert sich am Ursprungsbaujahr.	15	22	26	33	In diesem Gebiet liegt keine Abhängigkeit vom Sachwert vor. Die Marktanpassung orientiert sich am Ursprungsbaujahr.				
125.000 €		8	14	10	20		3	-7	-6	22
150.000 €		0	7	1	12		-11	-9	-8	9
175.000 €		-7	-1	-4	7		-17	-11	-10	2
200.000 €		-14	-9	-8	3		-21	-13	-12	-2
225.000 €		-22	-16	-10	0		-24	-15	-15	-5
250.000 €		-29	-24	-12	-3		-25	-17	-17	-7
275.000 €		-36	-32	-14	-5		-27	-19	-19	-9
300.000 €					-6		-28	-22	-22	-10
325.000 €					-8		-28	-24	-24	-11
350.000 €					-9		-29	-26	-26	-12
375.000 €										-12
400.000 €										-13

Sachwertfaktoren Gebiet 1

Im Gebiet 1 (Innenstadt – Mitte) ist die Marktanpassung des Sachwertes für den Individuellen Wohnungsbau mit einem Bestimmtheitsmaß von rd. 51 % signifikant vom Ursprungsbaujahr abhängig. Zwischenwerte können interpoliert werden.

Baujahr	Zu- / Abschläge	Baujahr	Zu- / Abschläge	Baujahr	Zu- / Abschläge
1910	82 %	1945	25 %	1980	-7 %
1915	72 %	1950	20 %	1985	-11 %
1920	63 %	1955	14 %	1990	-14 %
1925	54 %	1960	9 %	1995	-17 %
1930	46 %	1965	5 %	2000	-19 %
1935	39 %	1970	0 %	2005	-22 %
1940	32 %	1975	-4 %	2010	-24 %

Beispiel:

Objekt: Doppelhaushälfte mit Garage im Gebiet 1 Baujahr 1960

Grundstücksgröße: 405 m² Bodenrichtwert zum 01.01.2013: 380 €/m²

BGF	**Kostenkennwert**			
300 m² x	700 €/m²		=	210.000 €
besondere Bauteile	Dachgaube (2 m² Ansichtsfläche)			4.000 €
Gebäudeherstellungskosten 2010		Index 2000 =	100	214.000 €
Gebäudeherstellungskosten		Index aktuell =	106,2	227.268 €
Restnutzungsdauer 40 Jahre	**lineare Alterswertminderung**		50,0%	-113.634 €
Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre				
Kanal-, Wasser-, Strom-, Gasanschluss			Zeitwert	6.000 €
Zeitwert der sonstigen Anlagen:	Terrasse, Einfriedung, Wegebefestigung			2.273 €
pauschal 2% von (227.268 € - 113.634 €)				
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen				121.907 €
Bodenwert des Richtwertgrundstücks	300 m² x	380 €/m² =		114.000 €
vorläufiger Sachwert				235.907 €
Marktanpassung (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV)				
Sachwertfaktor Gebiet 1 und Baujahr 1960:	9%			21.232 €
vorläufiger marktangepasster Sachwert				257.138 €
Werteinfluss sonstiger objektspezifischer Grundstücksmerkmale				
Garage				4.000 €
Bodenwert der Restfläche		Differenz		26.049 €
405 m² x 380 €/m² x 0,91 (Faktor s. Seite 30)		140.049 €		
Bodenwert des Richtwertgrundstücks		114.000 €		
marktangepasster Sachwert			rd.	**287.000 €**

9.3.2 Liegenschaftszinssätze 2012, Übersicht über verschiedene Teilmärkte

Die nachfolgenden Liegenschaftszinssätze sind in landesweiten Übersichten veröffentlicht und aus geeigneten Kauffällen abgeleitet worden. Sie bilden somit marktorientierte Zinssätze ab und gelten für typische Grundstücke bei Heranziehung der üblicherweise anzusetzenden Bodenwerte, Bewirtschaftungskosten und der Restnutzungsdauer (RND). Abweichungen können sich aufgrund von Art und Zustand der baulichen Anlagen sowie Besonderheiten hinsichtlich der Lage auf dem Grundstücksmarkt ergeben.

Der Rohertrag ist aufgrund nachhaltig erzielbarer Mieten unter Berücksichtigung des zum Kaufzeitpunkt gültigen Mietspiegels für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund ermittelt worden. Bewirtschaftungskosten wurden nach der **II. B**erechnungs**V**erordnung in Ansatz gebracht.

Gebäudeart	Liegenschafts-zinssatz **%**	Anzahl der Fälle	**Kennzahlen**			
			Mittelwert und Standardabweichung			
			∅ Wohn-Nutzfläche m²	∅ Kaufpreis € / m²	∅ Miete *) in € / m²	∅ RND in Jahren
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	**3,5**	648	78	1.250	5,36	45
Standardabweichung	1,9		29	515	0,78	15
Vermietetes Wohnungseigentum	**3,9**	72	69	1.010	5,72	36
Standardabweichung	2,1		14,8	355	1,45	14
Einfamilienhäuser, freistehend	**2,7**	119	160	1.770	5,65	40
Standardabweichung	1,2		56	603	1,06	14
Einfamilienhäuser, Reihen und Doppelhäuser	**3,0**	332	116	1.470	5,73	41
Standardabweichung	1,2		30	360	0,95	15
Zweifamilienhäuser	**4,5**	8	224	1.080	5,57	34
Standardabweichung	1,8		77	296	0,17	7
Dreifamilienhäuser	**4,2**	14	209	905	4,95	29
Standardabweichung	0,8		44	242	1,53	7
Mehrfamilienhäuser	**5,5**	106	424	525	5,83	31
Standardabweichung	1,1		285	277	1,2	5
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % vom Rohertrag)	**6,7**	19	405	645	8,07	31
Standardabweichung	0,7		217	227	1,85	7

Übersicht der Liegenschaftszinssätze über einen längeren Zeitraum

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz in %							
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	3,8	3,8	3,4	4,0	4,2	4,5	4,0	3,5
Vermietetes Wohnungseigentum	4,5	4,3	4,2	4,7	5,5	5,2	4,2	3,9
Einfamilienhäuser	2,6	2,4	2,4	2,9	3,3	2,5	2,6	2,7
Dreifamilienhäuser	3,2	2,9	3,3	4,6	4,4	4,0	3,8	4,2
Mehrfamilienhäuser	5,6	5,2	5,1	5,3	5,5	5,6	5,7	5,5
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % vom Rohertrag)	6,2	6,6	7,7	6,2	6,8	6,9	6,8	6,7

Grundlage ist das Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse im Land Nordrhein-Westfalen (AGVGA NRW) veröffentlicht im Internet unter www.gars.nrw.de/ga-dortmund.

9.3.3 Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser

Der Gutachterausschuss hat aus der Kaufpreissammlung (§ 195 BauGB) für die Anwendung des Ertragswertverfahrens (§§ 17 ff ImmoWertV) modellartig gebietstypische Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet (Daten aus 2007 – 2012).

Erläuterung des Liegenschaftszinssatzmodells:

- Grundlage ist der jeweils zum Kaufdatum gültige *Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund* (2011 = Mietspiegel vom 01.03.2011)
    - der Median der Ausstattungsklasse 1 der jeweiligen Baualtersklasse
    - keine Zu-/Abschläge wegen Wohnungsgröße und Lage
- Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV) konstant 20 % des modellartig ermittelten Jahresrohertrages, umlagefähige Betriebskosten (§ 19 (4)) sind nicht zu berücksichtigen
- Verzinsung des Bodenrichtwertgrundstücks zum Zeitpunkt des Kauffalles
- Gesamtnutzungsdauer der Gebäude 80 Jahre
- Restnutzungsdauer bei eh, dh, re, und rm $\geq$ 20 Jahre
- Zu-/Abschläge nach § 8 (3) ImmoWertV sind zu berücksichtigen (z. B. Nebengebäude)
- Unterkellert
- Baujahre von 1930 bis 2005

Bei Doppel-, Reihenend- und Reihenmittelhäusern korreliert der Liegenschaftszinssatz mit der Restnutzungsdauer.

9.3.3.1 Liegenschaftszinssätze für Doppel-, Reihenend- und Reihenmittelhäuser

Gebiete	Restnutzungsdauer									Bestimmtheitsmaß
	20 - 30	35	40	45	50	55	60	65	70	
1	1,4	1,8	2,1	2,5	2,8	3,2	3,5	3,9	4,3	46,2 %
3	1,9	2,2	2,5	2,8	3,1	3,3	3,6	3,9	4,2	49,9 %
2 und 4	2,4	2,6	2,9	3,1	3,4	3,6	3,9	4,1	4,3	41,2 %
5 und 7	1,9	2,2	2,4	2,7	3,0	3,2	3,5	3,8	4,0	37,6 %
6	1,8	2,0	2,1	2,3	2,4	2,6	2,8	2,9	3,1	26,5 %

9.3.3.2 Liegenschaftszinssätze für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Gebiete	Liegenschaftszinssatz (%) getrimmter Mittelwert (15 %)	Standardabweichung (%)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen (Mittelwert)				
				unterer Bereich	oberer Bereich	∅ Wohn-fläche m²	∅ Kaufpreis	∅ RND
1	2,1	1,4	27	1,1	3,0	204	395.000	35
3	3,2	1,5	87	2,5	3,7	146	225.000	42
2 und 4	3,6	1,3	77	2,7	4,5	149	210.000	35
5 und 7	2,8	1,1	94	2,2	3,6	151	260.000	38
6	2,2	1,0	266	1,6	2,8	175	370.000	40

9.3.4 Liegenschaftszinssätze 2009 bis 2012 für Mehrfamilienhäuser

Die nachfolgenden Liegenschaftszinssätze sind aus geeigneten Kauffällen abgeleitet und somit marktorientierte Zinssätze. Sie gelten für typische Grundstücke bei Heranziehung der üblicherweise anzusetzenden Bodenwerte, Bewirtschaftungskosten (II. BV) und der Restnutzungsdauer; Abweichungen können sich aufgrund von Art und Zustand der baulichen Anlagen sowie Besonderheiten hinsichtlich der Lage auf dem Grundstücksmarkt ergeben. Der Rohertrag ist ermittelt worden aufgrund tatsächlich nachhaltig erzielbarer Mieten unter Berücksichtigung des gültigen Mietspiegels für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund.

Angaben aufgrund der Verkaufsfälle der Jahre 2009 bis 2012.

Gebiete	Liegenschaftszins % getrim. Mittel	unterer Bereich %	oberer Bereich %	s % Punkte	Anzahl der Fälle
1	5,3	4,6	6,0	1,0	135
2	6,0	5,4	6,7	1,0	137
3	5,6	5,0	6,3	1,0	77
4	5,4	4,7	6,0	0,9	39
5	5,2	4,5	6,0	1,0	24
6	5,1	4,3	5,7	1,2	49
7	5,1	4,7	5,3	1,2	18
Mittel	5,6	4,3	6,7	1,1	479

9.3.5 Liegenschaftszinssätze 2007 bis 2012 in Geschäftslagen, Gewerbe- und Sondergebieten

Die nachfolgenden Liegenschaftszinssätze sind aus geeigneten Kauffällen 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. Der Rohertrag ist ermittelt worden aufgrund **tatsächlich nachhaltig erzielbarer Mieten** in Anlehnung an den jeweils zum Kaufzeitpunkt vorliegenden Gewerbemietspiegel der IHK Dortmund.

Objekte in (der)		Anzahl der Kauffälle	Liegenschaftszins		Restnutzungsdauer	
			Spanne / Median	Standardabweichung	Spanne / Median	Standardabweichung
			in %	+/-	Jahre	+/-
Innenstadt Geschäftsgrundstücke	1a-Lagen	42	2,8 - 5,1 / 4,1	0,9	25 - 30 / 30	2,7
	1b-Lagen		4,8 - 8,3 / 6,2	1,4	25 - 30 / 30	2,6
	Nebenlage		3,2 - 8,6 / 6,4	1,3	20 - 40 / 30	5,6
	außerhalb des Wallringes, eine Bautiefe		4,9 - 9,0 / 6,5	1,6	20 - 45 / 30	8,5
Gewerbegebieten		55	1,6 - 12,4 / 6,8	2,5	10 - 80 / 39	16,0
Sondergebieten		10	3,5 - 13,7 / 5,6	2,8	25 - 75 / 52,5	15,5
Unterscheidung nach Nutzung						
Mischnutzungen	mit einem gewerblichen Anteil von 21-50 % des Rohertrages	237	2,0 - 14,4 / 6,6	1,7	10 - 52 / 30	6,5
	mit einem gewerblichen Anteil über 50 % des Rohertrages		4,4 - 13,0 / 7,2	2,0	10 - 65 / 30	10,9
Büro- und Geschäftshäuser			3,4 - 12,4 / 6,3	1,9	10 - 80 / 31	17,8
Warenlager, Parkhäuser, Garagen, Werkstatt, Fabrikgebäude			2,3 - 9,4 / 6,5	1,8	10 - 58 / 35	14,4

Als **1a-Lage** definiert wird ein gewachsenes Hauptgeschäftszentrum als Teil der Fußgängerzone mit höchster Passantenfrequenz sowie umsatzstarkem Einzelhandel nationaler, internationaler und örtlicher Art mit hohem Filialisierungsgrad / Branchenmix. Spitzenmieten werden erzielt. Strukturelle Leerstände sind nicht vorhanden.

1b-Lagen befinden sich im Zentrum und schließen sich an die 1a-Lage an, werden jedoch weniger stark frequentiert. Spitzenmieten werden nicht erreicht. Leerstände sind nur kurzzeitig vorhanden.

Nebenlagen befinden sich in der Zentrumsperipherie und schließen sich an die 1b-Lage an mit vergleichsweise geringer Passantenfrequentierung. Es handelt sich hier um eine Rand- und Streulage mit erhöhter Fluktuation und Leerstandsrisiko.

9.3.6 Ertragsfaktoren 2009 bis 2012 für Mehrfamilienhäuser

Bei einem Renditeobjekt steht für die Wertbeurteilung des Grundstücks üblicherweise der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund. Zur näherungsweisen Kaufpreisermittlung kann deshalb als Hilfsmittel der (Roh-) Ertragsfaktor (§ 13 ImmoWertV) dienen.

Die nachfolgenden Faktoren sind aus dem Jahresrohertrag (§ 18 ImmoWertV) 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. Ausgewertet wurden nur Gebäude mit einer Restnutzungsdauer von $\geq$ 25 Jahren.

Der Rohertrag ist ermittelt worden aufgrund marktüblich erzielbarer Mieten unter Berücksichtigung des gültigen Mietspiegels für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund.

Gebiete	Rohertrags-faktor getrim. Mittel	unterer Bereich	oberer Bereich	Standardab-weichung	Anzahl der Fälle
1	11,6	10,4	13,0	2,5	135
2	9,2	8,4	10,0	1,5	137
3	11,3	9,7	12,8	2,4	77
4	11,7	10,7	13,1	2,6	39
5	12,1	11,1	13,0	1,9	24
6	12,5	10,4	14,7	3,6	49
7	11,1	10,2	12,0	2,2	18
Mittel	11,2	**8,4**	**14,7**	**2,6**	479

9.4 Wohnungseigentum

9.4.1 Liegenschaftszinssätze von vermieteten Objekten

In die Auswertung sind aus den letzten Jahren (2008 – 2012) 329 Mietangaben von verkauften Eigentumswohnungen eingegangen. Bei der Berechnung wurden die tatsächlichen nachhaltig erzielbaren Mieten und 30 % als Bewirtschaftungskosten zu Grunde gelegt.

Mietspanne	3,16 €/m² bis 12,44 €/m²
mittlerer Mietpreis (normale Ausstattung)	5,44 €/m²
mittlerer Liegenschaftszinssatz	3,3 %
mittlerer Mietpreis (gehobene Ausstattung)	6,53 €/m²
mittlerer Liegenschaftszinssatz	4,4 %

Verteilung der Liegenschaftszinssätze:

Liegenschaftszinssatz	≤ 2 %	2 - 3 %	3 - 4 %	4 - 5 %	5 - 6 %	6 - 7 %	> 7 %
prozentuale Verteilung	11,2	19,6	21,8	17,5	13,0	7,8	9,1

9.4.2 Tabelle der Liegenschaftszinssätze

Die nachfolgenden Liegenschaftszinssätze (LZ) sind aus geeigneten Kauffällen abgeleitet und somit marktorientierte Zinssätze. Sie gelten für typisches Wohnungseigentum bei Heranziehung der üblicherweise anzusetzenden Bodenwerte, pauschaler Bewirtschaftungskosten von 30 % und der jeweiligen Restnutzungsdauer. Abweichungen können sich aufgrund von Art und Zustand der baulichen Anlagen sowie Besonderheiten hinsichtlich der Lage auf dem Grundstücksmarkt ergeben. Der Rohertrag ist ermittelt worden aufgrund tatsächlich nachhaltig erzielbarer Mieten unter Berücksichtigung des gültigen Mietspiegels für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund. Ausgewertet wurde nur Wohnungseigentum mit einer Restnutzungsdauer von ≥ 20 Jahren.

Gebiete	**Lage-klasse**	**Miete €/m²** / **Ausstattung**		**3,5**	**4,0**	**4,5**	**5,0**	**5,5**	**6,0**	**6,5**	**7,0**	**7,5**
1 6	1	normal	LZ in %	1,2	1,7	2,3	2,8	3,3	3,8	4,4	4,9	5,4
	2 - 3	normal	LZ in %	1,6	2,0	2,4	2,8	3,2	3,6	4,0	4,4	4,8
	1 - 3	gehoben	LZ in %	1,0	1,3	1,6	1,9	2,1	2,4	2,7	2,9	3,2
2 3 4 5 7	3	normal	LZ in %	2,3	2,7	3,0	3,4	3,8	4,2	4,5	4,9	5,3

9.5 Bewirtschaftungskosten

Für die jährlichen Bewirtschaftungskosten ergeben sich nach den Regelungen der II. Berechnungsverordnung ab 01.01.2011 folgende Ansätze:

Verwaltungskosten (§ 26 II. BV)

264,31 €	je Wohnung jährlich, bei Eigenheimen, Kaufeigenheimen und Kleinsiedlungen je Wohngebäude
34,47 €	für Garagen oder ähnliche Einstellplätze
316,02 €	je Wohnungseigentum

Instandhaltungskosten (§ 28 II. BV)

	bezugsfertig
8,16 €/m²	weniger als 22 Jahre zurückliegend
10,34 €/m²	mindestens 22 Jahre zurückliegend
13,22 €/m²	mindestens 32 Jahre zurückliegend
78,15 €	Instandhaltungskosten, einschließlich Schönheitsreparaturen, je Garagen- oder Einstellplatz im Jahr

Zu- und Abschläge:

- 0,23 €/m²	jährlich je m² Wohnung, bei eigenständig gewerblicher Leistung von Wärme i. S. d. § 1 Abs. 2 Nr. 2 der HeizkostenVerordnung
- 1,21 €/m²	jährlich je m² Wohnung, wenn der Mieter die Kosten der kleinen Instandhaltung trägt
+ 1,15 €/m²	jährlich je m² Wohnung, wenn ein maschinell betriebener Aufzug vorhanden ist
+ 9,76 €/m²	jährlich je m² Wohnung, wenn der Vermieter die Kosten der Schönheitsreparaturen trägt

Mietausfallwagnis

nach § 29 (2) II. BV. Als Erfahrungssätze können angesetzt werden:

2%	der Nettokaltmiete bei Mietwohn- und gemischt genutzten Grundstücken
4 %	der Nettokaltmiete bei Geschäftsgrundstücken

9.6 Erbbaurecht

9.6.1 Umsätze

Die Erbbaurechtsverordnung vom 15.01.1919 (RGBl. I S. 72, ber. 122) ist - inhaltlich unverändert – mit Wirkung vom 30.11.2007 im Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz – ErbbauRG) aufgegangen.

Nach § 1 (1) ErbbauRG 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.

Im Einzelnen wurden folgende Daten ermittelt:

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz	Erbbauzinssatz	Zugeordneter abgabenfreier Bodenrichtwert
individueller Wohnungsbau	21	7.460 m²	2,0 %	225 €/m²

9.6.2 Erbbaugrundstück, Marktanpassungsfaktoren

Zur Lage auf dem Grundstücksmarkt ist ein Marktanpassungsfaktor für Erbbaugrundstücke anzuwenden, der in der Regel aus dem üblicherweise maßgeblichen Teilmarkt von Verkäufen zwischen Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigten abzuleiten ist.

Gem. Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien - WertR 2006) Ziffer 4.3.3.2.1 liegt die unterste Wertgrenze für den Wert des Erbbaugrundstücks in der Regel beim finanzmathematisch ermittelten Wert. Der Marktanpassungsfaktor beträgt in diesem Fall 1. Die Obergrenze für den Wert des Erbbaugrundstücks liegt in der Regel beim unbelasteten Bodenwert. Je nach Marktlage kann der Marktanpassungsfaktor demnach auch ein Vielfaches von 1 betragen.

Sonstige Auswirkungen von vertraglichen Vereinbarungen, die erheblich vom Üblichen abweichen (z.B. eine fehlende Wertsicherungsklausel, ein Ausschluss einer Anpassung oder wirtschaftliche Vorteile, die sich für den Erbbauberechtigten ergeben, wenn er das Eigentum am Grundstück erlangt) sind in der Regel zusätzlich zum Marktanpassungsfaktor zu berücksichtigen (Zu- bzw. Abschläge wegen besonderer vertraglicher Vereinbarungen).

Es liegen für Dortmund keine statistisch ausreichend gesicherten Ergebnisse zur Veröffentlichung eines Marktanpassungsfaktors für Erbbaugrundstücke vor.

9.6.3 Erbbaurecht, Marktanpassungsfaktoren

In den Jahren 2008 bis 2012 hat der Gutachterausschuss 187 Kaufverträge von bestehenden Erbbaurechten des individuellen Wohnungsbaus (eh) ausgewertet. Etwa 43 % der Erbbaurechtsverträge wurden in den Jahren 1950 bis 1970, rd. 26 % in dem Zeitraum 1971 bis 1990 und rd. 31 % von 1990 bis 2009 abgeschlossen. Den Kaufpreisen wurde der „finanzmathematische Wert“ nach der WertR 2006 in Verbindung mit der Sachwertrichtlinie und den NHK 2010 gegenübergestellt. Grundsätzlich wurde von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen. Diese Faktoren werden als Quotient von gezahlten Kaufpreisen und ermitteltem finanzmathematischen Wert berechnet.

Wert-/Marktanpassungsfaktor = Kaufpreis : Finanzmathematischer Wert

Bei der Wertermittlung sind insbesondere zu berücksichtigen:

- die Höhe des erzielbaren Erbbauzinses
- der Zeitpunkt der letzten Neufestsetzung des Erbbauzinses
- seine Anpassungsmöglichkeiten
- die Restlaufzeit des Erbbaurechts
- einer bei Zeitablauf zu zahlenden Entschädigung
- Kapitalisierung i. d. R. mit dem Liegenschaftszinssatz oder mit dem für die Region üblichen Erbbauzins
- der abgabenfreie rentierliche Bodenwert

Der finanzmathematische Wert wird wie folgt ermittelt (**Beispiel Anlage 12 der WertR 2006)**

a)	**Bodenwertanteil des Erbbaurechts**			
	Verzinsung des Bodenwertes bei Neuabschluss des Erbbauvertrages			1.800 €
	Bodenwert	60.000 €		
	Liegenschaftszins	3 %		
	Vertraglich und gesetzlicher Erbbauzins			- 749 €
		(Erbbauzinsersparnis)		1.051€
	Vervielfältiger bei 50 Jahren Restlaufzeit und 3 %	25,73		
	Bodenwertanteil am Erbbaurecht (1.051 x 25,73)		rd.	27.000 €
b)	**Sachwert des Gebäudes (Gebäudewertanteil)**			**100.000 €**
c)	**Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts**		**(a + b)**	**127.000 €**
d)	ermittelter **Marktanpassungsfaktor** für **Erbbaurechte** z.B. 1,1			**139.700 €**
e)	**Zu-/Abschläge wegen sonstiger vertraglicher Vereinbarungen**			**0 €**
	Verkehrswert des Erbbaurechts			**140.000 €**

9.6.4 Gebäudeart: Reihenmittelhaus

Für mit Reihenmittelhäusern (Gebiet 1 – 7 Ziff. 9.3) bebaute Erbbaurechte wurden folgende Marktanpassungsfaktoren ermittelt:

Finanzmathematischer Wert in €	50.000	60.000	70.000	80.000	90.000	110.000	130.000	150.000	170.000	190.000	210.000	Bestimmtheitsmaß
Faktor	1,93	1,77	1,64	1,54	1,45	1,31	1,21	1,13	1,06	1,00	0,95	65,2 %
VW-Wert in €	96.600	106.100	114.750	122.800	130.400	144.400	157.200	169.000	180.100	190.500	200.400	

Eine lineare Interpolation ist möglich.

9.6.5 Gebäudeart: Reihenendhaus und Doppelhaushälfte

Für mit Reihenend- und Doppelhäusern (Gebiet 1 – 7 Ziff. 9.3) bebaut Erbbaurechte wurden folgende Marktanpassungsfaktoren ermittelt:

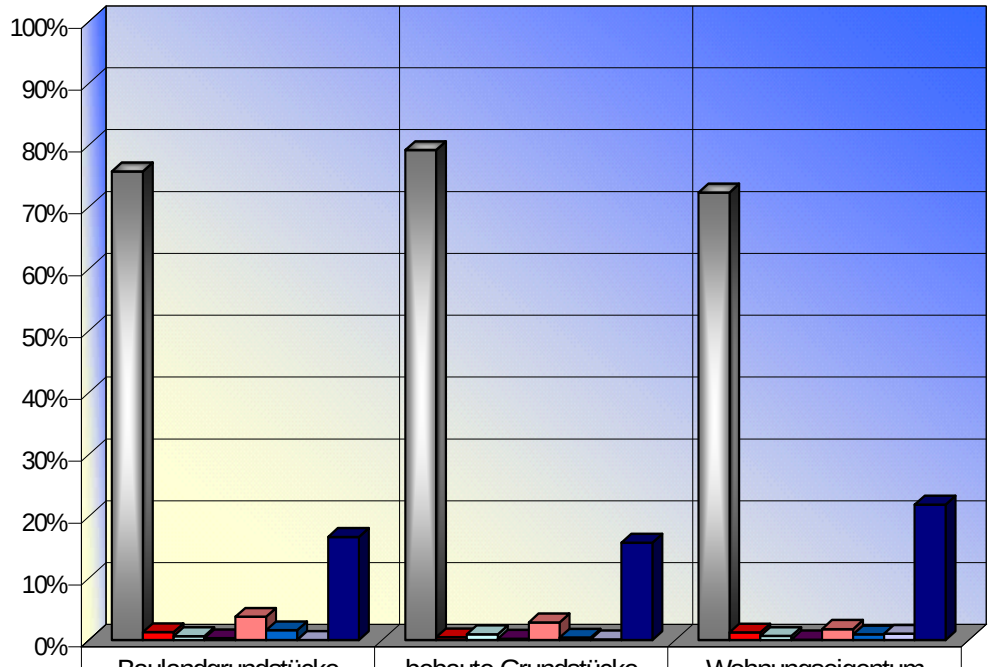
Finanzmathematischer Wert in €	70.000	80.000	90.000	110.000	130.000	150.000	170.000	190.000	210.000	230.000	250.000	Gebiete (Ziff. 9.3)
Faktor		1,32	1,31	1,30	1,27	1,25	1,22	1,19	1,15	1,10	1,02	**1 und 6 (nur Lagеklasse 1)**
VW-Wert		105.800	118.300	142.500	165.700	187.700	208.200	226.600	242.200	253.900	255.900	
Faktor	1,31	1,27	1,24	1,18	1,12	1,02	0,98	0,94	0,90	0,90	0,86	**3 und 4**
VW-Wert	91.390	101.600	111.300	129.300	145.600	160.400	173.800	185.900	196.800	206.500	215.200	
Faktor	1,47	1,34	1,26	1,15	1,09	1,05	1,01	0,99	0,97	0,96	0,95	**1 und 6 (ohne Lagеklasse 1); 5;7**
VW-Wert	103.200	107.600	113.300	126.700	141.400	156.800	172.600	188.500	204.600	220.900	237.200	

Eine lineare Interpolation ist möglich.

10. REGIONALE VERGLEICHE

10.1 Herkunft der Immobilienkäufer

Mehr als 75 % der Käufer von Immobilien in Dortmund wohnten auch vor dem Kauf bereits in Dortmund.



	Baulandgrundstücke	bebaute Grundstücke	Wohnungseigentum
Dortmund	75,79%	79,21%	72,37%
Lünen	1,26%	0,47%	1,22%
Castrop Rauxel	0,63%	0,95%	0,66%
Herne	0,31%	0,24%	0,10%
Bochum	3,77%	2,84%	1,78%
Unna	1,57%	0,41%	0,92%
Hamm	0,00%	0,12%	1,02%
übriges Bundesgebiet	16,67%	15,76%	21,93%

11. RAHMENDATEN ZUM GRUNDSTÜCKSMARKT

11.1 Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund 2011

Stand 01. März 2011

Der Mietspiegel wurde erstellt unter Mitwirkung der Interessenverbände

- Haus & Grund Dortmund e. V. - Eigentümerschutz-Gemeinschaft, Elisabethstraße 4, 44319 Dortmund ,
- DMB Deutscher Mieterbund Dortmund Mieter und Pächter e.V., Prinzenstraße 7, 44135 Dortmund,
- Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V., Kampstraße 4, 44135 Dortmund,
- Arbeitsgemeinschaft Dortmunder Wohnungsunternehmen, Am Schallacker 12, 44263 Dortmund sowie
- Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund, Märkische Straße 24-26, 44141 Dortmund und
- Stadt Dortmund, Amt für Wohnungswesen. Südwall 2-4, 44137 Dortmund.

Grundlage ist eine repräsentativ angelegte Befragung, die von der InWIS Forschung & Beratung GmbH im Auftrag des Gutachterausschusses durchgeführt wurde.

Dieser Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von den vorgenannten Interessenverbänden anerkannt. Er genügt damit den Anforderungen, die an einen qualifizierten Mietspiegel (§ 558d Abs. 1 BGB) gestellt werden. Ausgenommen davon sind die mit einem * gekennzeichneten Tabellenfelder. Der qualifizierte Mietspiegel löst zwei wesentliche Rechtsfolgen aus:

- Enthält ein qualifizierter Mietspiegel Angaben zu einer bestimmten Wohnung, deren Miete der Vermieter im gesetzlichen Mieterhöhungsverfahren ändern will, so hat er diese Angaben in seinem Mieterhöhungsverlangen auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel stützten möchte (§ 558a Abs. 3 BGB).

Im gerichtlichen Verfahren wird widerlegbar vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (§ 558d Abs. 3 BGB).

1. Allgemeines

Die Angaben des Mietspiegels entsprechen dem Stand Mai 2010. Der Mietspiegel ist eine Orientierungshilfe, die es ermöglichen soll, die Miethöhe einer Wohnung unter Berücksichtigung von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage festzustellen. Die Mietspiegeltabelle enthält Mietspannen je m² Wohnfläche monatlich, getrennt nach Baualters-, Modernisierungs- und Ausstattungsklassen. Die angegebenen Werte stellen Schwerpunkte des Wohnungsmarktes für Wohnungen von 55,01 bis 110,00 m² Wohnfläche (Zu- und Abschläge für kleinere bzw. größere Wohnungen finden Sie unter 4.1) in Wohngebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen dar. Die Mietspiegeltabelle enthält keine Vergleichsmieten für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und für Wohnungen mit mehr als 140 m².

2. Zum Begriff „ortsübliche Miete“ in Dortmund

Die ausgewiesene ortsübliche Miete ist die Grundmiete (Nettokaltmiete). Nicht enthalten sind die Betriebskosten im Sinne des § 2 Betriebskostenverordnung bzw. der Anlage 3 zu § 27 Absatz 1 der Zweiten Berechnungsverordnung. Dies sind im Wesentlichen: Grundsteuer, Sach- und Haftpflichtversicherungen, Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, Heizungs- und Warmwasserkosten, Aufzug, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Schornsteinreinigung, Hausreinigung, Gartenpflege, Allgemeinbeleuchtung, Hauswart, maschinelle Wascheinrichtungen, Gemeinschaftsantenne und Verteileranlage für ein Breitbandkabel.

Mietvertragliche Vereinbarungen hinsichtlich der Umlage von Betriebskosten werden durch den Mietspiegel nicht geändert.

Zur Umrechung der vertraglich vereinbarten Miete (Teilinklusivmiete / Inklusivmiete) auf die im Mietspiegel ausgewiesene Nettokaltmiete wurden folgende Betriebskostenansätze herangesogen. Korrekturen waren nur bei Wohnungen aus dem Bestand privater Eigentümer erforderlich.

Betriebskostenart: Kosten	Betrag in € je m² pro Monat
… der Entwässerung	0,25
... für Straßenreinigung	0,03
... für Müllabfuhr	0,19
... für Sach- und Haftpflichtversicherungen	0,20
Baujahr	**Kosten für Grundsteuer (Betrag in € je m² pro Monat)**
bis 1949	0,11
1950 – 1959	0,17
1960 – 1969	0,22
1970 – 1979	0,21
1980 – 1989	0,28
ab 1990	0,32

Bei der Erstellung des Mietspiegels wurde festgestellt, dass die Kosten für Schönheitsreparaturen in der Regel auf die Mieter übertragen wurden. Es konnte kein Einfluss auf die Höhe der Miete ermittelt werden, wenn der Vermieter die Kosten für Schönheitsreparaturen übernommen hat.

3. Erläuterungen zur Mietspiegeltabelle

3.1 Ausstattungsklassen

Für die Einordnung in die Ausstattungsklassen ist zunächst die Grundausstattung der Wohnung (Heizung, Bad, WC) entscheidend. Wohnungen der Ausstattungsklassen 1 bis 3 sind abgeschlossene Wohnungen, die mit Zentral-/ Etagenheizung, Bad mit Wanne oder Dusche, WC und Isolierverglasungen ausgestattet sind und ohne Oberböden bzw. mit Kunststoffbelag (z.B. PVC-Boden) vermietet werden. Für die Einordnung in die Ausstattungsklassen 1 und 2 ist erforderlich, dass die Wohnung darüber hinaus über bestimmte Sonderausstattungsmerkmale verfügt.

Grund- und Sonderausstattungsmerkmale sind nur zu berücksichtigen, wenn sie vom Vermieter eingebracht wurden.

Die Sonderausstattungsmerkmale sind wie folgt zu werten:

Sonderausstattungsmerkmale	**Punktzahl**
Balkon (kein Austritt) oder Loggia	6
Terrasse oder Dachterrasse	14
Badezimmer mit Badewanne **und** separater Dusche	9
Gäste-WC	9
Vermietung mit Oberböden in der überwiegenden Anzahl der Aufenthaltsräume der Wohnung (Wohn- und Schlafräume) Eine Vermietung mit Oberböden schließt die folgenden Fußbodenbeläge ein: Teppich, Laminat, Kork, aufgearbeitete Hobeldielen, Parkett, Keramikfliesen, Naturstein. Entscheidend ist, dass die Fußbodenbeläge in der überwiegenden Anzahl der Wohn- und Schlafräume verlegt sind. ▪ Baujahr des Gebäudes vor 1970 ▪ Baujahr des Gebaudes 1970 und später	 23 18
Art der Verglasung an sämtlichen Fenstern und Außentüren (z.B. Türen zu Balkonen und Laubengängen) ▪ Schallschutzfenster, die das zur Schallreduktion vorgeschriebene bzw. zur Lärmreduktion erforderliche Maß erfüllen (mindestens Schallschutzklasse 4 der VDI-Richtlinie 2719)	8
Kein fließendes Warmwasser in der Küche Es befindet sich in der Küche kein fließendes warmes Wasser, wenn bei sogenannten Handventil-Boilern bzw. festinstallierten Wasserkochern zunächst eine gewisse Menge Wasser (bspw. 5 l oder mehr) vorgekocht werden muss, um das Wasser nach dem Erwärmen zu entnehmen. Befindet sich in der Küche dagegen ein sogenannter Durchlauferhitzer, so ist fließendes warmes Wasser vorhanden.	-13
Einen oder mehrere „gefangene“ Räume (Räume, die nur direkt über vorgelagerte Wohnräume zu erreichen sind)	-6

Die Summe der Punktzahl bestimmt die Einordnung in die Ausstattungsklasse.

3.1.1 Ausstattungsklasse 1

Voraussetzung für die Einordnung in die Ausstattungsklasse 1ist, dass die Sonderausstattungsmerkmale mindestens 30 Punkte erreichen.

3.1.2 Ausstattungsklasse 2

Voraussetzung für die Einordnung in die Ausstattungsklasse 2 ist, dass die Sonderausstattungsmerkmale 1 bis 29 Punkte erreichen.

3.1.3 Ausstattungsklasse 3

Für die Sonderausstattung werden nur 0 Punkte bzw. Punkte im Negativbereich erreicht.

3.1.3 Ausstattungsklasse 4 bis Baujahr 1969

Abgeschlossene Wohnung ohne Heizung oder lediglich mit Einzelöfen, Bad mit Wanne oder Dusche, **WC.**

3.1.4 Ausstattungsklasse 5 bis Baujahr 1950

Abgeschlossene Wohnung ohne Heizung oder lediglich mit Einzelöfen,

- WC in der Wohnung, aber ohne Bad, oder
- mit Bad, aber ohne WC, oder
- ohne Bad und ohne WC.

Bei folgenden Merkmalen konnte kein Einfluss auf die Höhe der Miete festgestellt werden:

Einfachverglasung, Wärmeschutzverglasung/ höherwertige Wärmeschutzverglasung, Rollläden an allen Fenstern, Grünfläche zur allgemeinen Nutzung, Gegensprechanlage, Keller- oder Mansardenraum, Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude, Anzahl der Geschosse.

3.2 Baualters- und Modenisierungsklassen

Das Das Alter einer Wohnung bestimmt maßgeblich ihre Beschaffenheit und damit die Miethöhe. Die Mietspiegeltabelle weist aus diesem Grund 8 Baualtersklassen aus. Zur Einordnung ist das Jahr der Fertigstellung der Wohnung maßgeblich.

Für Wohnungen, die bis zum 31.12.1977 errichtet und zwischenzeitlich modernisiert wurden, werden gesonderte Klassen ausgewiesen. Auch bei modernisierten Wohnungen richtet sich die Zuordnung nach dem ursprünglichen Baujahr und nicht nach dem Jahr der Modernisierung. Erreichen die Modernisierungen nach nachfolgender Tabelle eine Zahl von 15 Punkten und mehr, erfolgt die Einordnung in die Spalte „modernisiert“ des ursprünglichen Baualters. **Modernisierungen sind nur zu berücksichtigen, wenn sie vom Vermieter durchgeführt wurden.**

Die Modernisierungsmaßnahmen sind wie folgt zu werten:

Modernisierungsmaßnahmen	Punktzahl
Modernisierungsmaßnahmen, die in den Jahren 1980 bis 1989 durchgeführt wurden	5
Modernisierungsmaßnahmen, die in den Jahren 1990 bis 1999 durchgeführt wurden	7
Modernisierungsmaßnahmen, die ab 2000 durchgeführt wurden	8

Mit Punkten belegt werden Modernisierungen aus den folgenden Modernisierungsgruppen:

a) Erstmaliger Heizungseinbau, Erneuerung der gesamten Heizungsanlage oder Austausch des Heizkessels,

b) Erstmaliger Bad- oder Duscheinbau oder Baderneuerung (Neuverfliesung und Austausch der Sanitärobjekte),

c) Wärmedämmung des Daches bzw. der obersten Geschossdecke,

d) Wärmedämmung der Kellerdecke,

e) Wärmedämmung aller Außenwände,

f) Erneuerung der Elektroinstallation (Austausch der vorhandenen Leitungen und/oder Verstärkung der Leitungsquerschnitte) sowie

g) Einbau einer Trittschalldämmung.

4. Zu- und Abschläge

4.1 Wohnungsgröße

Der Mietspiegel ist anwendbar für Wohnungen bis zu einer Größe von 140 m². Die in der Mietspiegeltabelle 2011 ausgewiesenen Spannen beziehen sich auf Wohnungen mit einer Wohnfläche von 55,01 bis 110,00 m². Die Mieten für kleinere Wohnungen und Appartements liegen in der Regel über den in der Mietspiegeltabelle angegebenen Werten; die Mieten für größere Wohnungen liegen oftmals darunter.

Die Zu- und Abschläge sind wie folgt zu bemessen:

Wohnungsgröße	Zu- bzw. Abschlag pro m² Wohnfläche
bis 35,00 m²	+ 0,54 €
35,01 bis 55,00 m²	+ 0,31 €
über 110,00 m²	- 0,16 €
Appartements	+ 0,86 €

Appartements sind abgeschlossene Einzimmerwohnungen mit Kochnische, Bad oder Dusche sowie WC mit einer maximalen Wohnfläche von 50,00 m². Der Zuschlag für Appartements ist **nicht** mit den Zuschlägen für Kleinwohnungen bis 55,00 m² kombinierbar.

4.2 Wohnumfeld

Für die Qualität des Wohnumfeldes ergibt sich folgender Abschlag:

Merkmal	Abschlag pro m² Wohnfläche
Beeinträchtigung des Gebäudes durch Lärm bei Lage an einer viel befahrenen Straße (Durchgangsverkehr, Einfallstraße, Verbindungsstraße zwischen Stadtteilen) und/oder an einer viel befahrenen Eisenbahnlinie mit einer durchschnittlichen Lärmbelastung von mehr als 65 dB(A). Maßgebend ist der 24h-Pegel. Er kann in Zweifelsfällen auf den Internetseiten des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen unter www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/laerm für Adressen in der Stadt Dortmund abgefragt werden.	- 0,12 €

4.3 Sonstige Abschläge

Grund	Abschlag pro m² Wohnfläche
Mietverhältnisse, in denen der Mieter die Kosten für Kleinreparaturen trägt	- 0,10 €
Wohnungen, die mit Fernwärme beheizt werden (Fernheizung)	- 0,26 €
Wohnungen, die mit Nachtstromspeicherheizungen ausgestattet sind	- 0,06 €

Zu- und Abschläge konnten für die Ausstattungsklasse 5 nicht untersucht werden und sind daher nicht anwendbar.

5. Laufzeit

Der Mietspiegel hat eine Laufzeit bis zum 31.12.2012.

6. Anwendung der Mietspiegeltabelle

Entsprechend den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches weist die Mietspiegeltabelle Mietspannen aus. In diesen Spannen können folgende Unterschiede zum Ausdruck kommen:

- Art, Umfang und Qualität der Ausstattung
- Einfluss von Merkmalen, die nicht in ausreichender Fallzahl vorhanden waren (z.B. barrierefrei erreichbare oder insgesamt barrierefrei erstellte oder modernisierte Wohnungen) bzw. nicht abgefragt wurden sowie
- lagebedingte Unterschiede.

Als Orientierungshilfe wird ein Mittelwert (Median) der Mietspannen ausgewiesen. Der Median ist der Wert, der in der Mitte aller der Höhe nach geordneten Mietwerte des jeweiligen Feldes liegt. Er muss nicht notwendigerweise dem rechnerischen Mittelwert der Spannen entsprechen.

Mietspiegeltabelle 2011

Spalte	1	2	3	4	5	6	7	8
Baualters-klasse und Modernisie-rungsklasse	bis 1929	bis 1929 mo-dernisiert, 15 und mehr Punk-te	1930 bis 1969	1930 bis 1969 mo-dernisiert, 15 und mehr Punk-te	1970 bis 1977	1970 bis 1977 mo-dernisiert, 15 und mehr Punk-te	1978 bis 1994	1995 bis 2007
Ausstattungs-klasse 1 30 und mehr Punkte		4,55 - 6,43 5,34	3,99 - 5,66 5,45	4,69 - 6,60 5,70	5,21 - 6,12 5,60	5,05 - 7,27 5,81	5,10 - 7,08 5,87	6,15 - 7,37 6,90
Ausstattungs-klasse 2 1 bis 29 Punkte	3,78 - 5,00 4,52	4,17 - 5,62 4,88	3,96 - 5,19 4,47	4,07 - 5,58 4,81	4,12 - 5,63 4,85	4,67 - 5,25 4,76	5,00 - 6,63 5,80	5,83 - 7,42 6,40
Ausstattungs-klasse 3 bis 0 Punkt	3,40 - 4,80 4,17	3,91 - 5,07 4,60	4,06 - 4,80 4,49	4,04 - 5,09 4,53	4,12 - 5,09 4,13	4,65 - 5,55 4,82	4,50 - 6,15 5,17	5,95 - 7,16 6,15

Ausstattungs-klasse 4 Einzelöfen, WC und Bad	**bis 1969**
	2,77 - 4,83 3,90
Ausstattungs-klasse 5 Einzelöfen, WC oder Bad	**bis 1950**
	1,89 - **2,56*** 2,17

Der Mietspiegel genügt den Anforderungen, die an einen qualifizierten Mietspiegel (§ 558d Abs. 1 BGB) gestellt werden.

Ausgenommen davon sind die mit einem * gekennzeichneten Tabellenfelder.

11.2 Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund 2013

Stand: 1. Januar 2013

Der Mietspiegel wurde erstellt unter Mitwirkung der Interessenverbände

- Haus & Grund Dortmund e.V. – Eigentümerschutz-Gemeinschaft, Elisabethstraße 4, 44319 Dortmund,
- DMB Deutscher Mieterbund Dortmund Mieter und Pächter e.V. , Prinzenstraße 7, 44135 Dortmund,
- Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V., Kampstraße 4, 44135 Dortmund,
- Arbeitsgemeinschaft Dortmunder Wohnungsunternehmen, Am Schallacker 23, 44263 Dortmund sowie
- Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund, Märkische Straße 24-26, 44141 Dortmund und der
- Stadt Dortmund, Amt für Wohnungswesen, Südwall 2-4, 44137 Dortmund.

Grundlage ist eine repräsentativ angelegte Befragung, die von der InWIS Forschung & Beratung GmbH im Auftrag des Gutachterausschusses durchgeführt wurde.

Dieser Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und gemäß § 558d Abs. 2 BGB nach zwei Jahren mit Hilfe einer Stichprobe (Nacherhebung) an die Marktentwicklung angepasst. Der Mietspiegel und die Anpassung wurden von den vorgenannten Interessenverbänden anerkannt. Er genügt damit den Anforderungen, die an einen qualifizierten Mietspiegel (§ 558d Abs. 1 BGB) gestellt werden. Ausgenommen davon sind die mit einem * gekennzeichneten Tabellenfelder.

Der qualifizierte Mietspiegel löst zwei wesentliche Rechtsfolgen aus:

- Enthält ein qualifizierter Mietspiegel Angaben zu einer bestimmten Wohnung, deren Miete der Vermieter im gesetzlichen Mieterhöhungsverfahren ändern will, so hat er diese Angaben in seinem Mieterhöhungsverlangen auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel stützten möchte (§ 558a Abs. 3 BGB).
- Im gerichtlichen Verfahren wird widerlegbar vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (§ 558d Abs. 3 BGB).

1 Allgemeines

Die Angaben des Mietspiegels entsprechen dem Stand Mai 2012. Der Mietspiegel ist eine Orientierungshilfe, die es ermöglichen soll, die Miethöhe einer Wohnung unter Berücksichtigung von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage festzustellen.

Die Mietspiegeltabelle enthält Mietspannen je m² Wohnfläche monatlich, getrennt nach Baualters-, Modernisierungs- und Ausstattungsklassen. Die angegebenen Werte stellen Schwerpunkte des

Wohnungsmarktes für Wohnungen von 55,01 bis 110,00 m² Wohnfläche (Zu- und Abschläge für kleinere bzw. größere Wohnungen finden Sie unter 4.1) in Wohngebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen dar. Die Mietspiegeltabelle enthält keine Vergleichsmieten für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und für Wohnungen mit mehr als 140 m².

2 Zum Begriff "ortsübliche Miete" in Dortmund

Die ausgewiesene ortsübliche Miete ist die Grundmiete (Nettokaltmiete). Nicht enthalten sind die Betriebskosten im Sinne des § 2 Betriebskostenverordnung bzw. der Anlage 3 zu § 27 Absatz 1 der Zweiten Berechnungsverordnung. Dies sind im Wesentlichen:

Grundsteuer, Sach- und Haftpflichtversicherungen, Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, Heizungs- und Warmwasserkosten, Aufzug, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Schornsteinreinigung, Hausreinigung, Gartenpflege, Allgemeinbeleuchtung, Hauswart, maschinelle Wascheinrichtungen, Gemeinschaftsantenne und Verteileranlage für ein Breitbandkabel.

Mietvertragliche Vereinbarungen hinsichtlich der Umlage von Betriebskosten werden durch den Mietspiegel nicht geändert.

Zur Umrechung der vertraglich vereinbarten Miete (Teilinklusivmiete/Inklusivmiete) auf die im Mietspiegel ausgewiesene Nettokaltmiete wurden folgende Betriebskostensätze herangezogen. Korrekturen waren nur bei Wohnungen aus dem Bestand privater Eigentümer erforderlich.

Betriebskostenart: Kosten …	Betrag in € je m² pro Monat
… der Entwässerung	0,29
… für Straßenreinigung	0,03
… für Müllabfuhr	0,20
… für Sach- und Haftpflichtversicherungen	0,21

Baujahr	Kosten für Grundsteuer (Betrag in € je m² pro Monat)
bis 1949	0,12
1950 - 1959	0,19
1960 - 1969	0,25
1970 - 1979	0,24
1980 - 1989	0,32
ab 1990	0,36

Bei der Erstellung des Mietspiegels wurde festgestellt, dass die Kosten für Schönheitsreparaturen in der Regel auf die Mieter übertragen wurden. Es konnte kein Einfluss auf die Höhe der Miete ermittelt werden, wenn der Vermieter die Kosten für Schönheitsreparaturen übernommen hat.

3 Erläuterungen zur Mietspiegeltabelle

3.1 Ausstattungsklassen

Für die Einordnung in die Ausstattungsklassen ist zunächst die Grundausstattung der Wohnung (Heizung, Bad, WC) entscheidend. Wohnungen der Ausstattungsklassen 1 bis 3 sind abgeschlossene Wohnungen, die mit Zentral-/Etagenheizung, Bad mit Wanne oder Dusche, WC und Isolierverglasungen ausgestattet sind und ohne Oberböden bzw. mit Kunststoffbelag (z.B. PVC-Boden) vermietet werden. Für die Einordnung in die Ausstattungsklassen 1 und 2 ist erforderlich, dass die Wohnung darüber hinaus über bestimmte Sonderausstattungsmerkmale verfügt. **Grund- und Sonderausstattungsmerkmale sind nur zu berücksichtigen, wenn sie vom Vermieter eingebracht wurden**.

Die Sonderausstattungsmerkmale sind wie folgt zu werten:

Sonderausstattungsmerkmale	**Punktzahl**
Balkon (kein Austritt) oder Loggia	6
Terrasse oder Dachterrasse	14
Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche	9
Gäste-WC	9
Vermietung mit Oberböden in der überwiegenden Anzahl der Aufenthaltsräume der Wohnung (Wohn- und Schlafräume) Eine Vermietung mit Oberböden schließt die folgenden Fußbodenbeläge ein: Teppich, Laminat, Kork, aufgearbeitete Hobeldielen, Parkett, Keramikfliesen, Naturstein. Entscheidend ist, dass die Fußbodenbeläge in der überwiegenden Anzahl der Wohn- und Schlafräume verlegt sind.	
• Baujahr des Gebäudes vor 1970	23
• Baujahr des Gebäudes 1970 und später	18
Art der Verglasung an sämtlichen Fenstern und Außentüren (z.B. Türen zu Balkonen und Laubengängen)	
• Schallschutzfenster, die das zur Schallreduktion vorgeschriebene bzw. zur Lärmreduktion erforderliche Maß erfüllen (mindestens Schallschutzklasse 4 der VDI-Richtlinie 2719)	8
Kein fließendes Warmwasser in der Küche Es befindet sich in der Küche kein fließendes warmes Wasser, wenn bei sogenannten Handventil-Boilern bzw. festinstallierten Wasserkochern zunächst eine gewisse Menge Wasser (bspw. 5 l oder mehr) vorgekocht werden muss, um das Wasser nach dem Erwärmen zu entnehmen. Befindet sich in der Küche dagegen ein sogenannter Durchlauferhitzer, so ist fließendes warmes Wasser vorhanden.	-13
Einen oder mehrere „gefangene“ Räume (Räume, die nur direkt über vorgelagerte Wohnräume zu erreichen sind)	- 6

Die Summe der Punktzahl bestimmt die Einordnung in die Ausstattungsklasse.

3.1.1 Ausstattungsklasse 1

Voraussetzung für die Einordnung in die Ausstattungsklasse 1 ist, dass die Sonderausstattungsmerkmale mindestens 30 Punkte erreichen.

3.1.2 Ausstattungsklasse 2

Voraussetzung für die Einordnung in die Ausstattungsklasse 2 ist, dass die Sonderausstattungsmerkmale 1 bis 29 Punkte erreichen.

3.1.3 Ausstattungsklasse 3

Für die Sonderausstattung werden nur 0 Punkte bzw. Punkte im Negativbereich erreicht.

3.1.4 Ausstattungsklasse 4 bis Baujahr 1969

Abgeschlossene Wohnung ohne Heizung oder lediglich mit Einzelöfen, Bad mit Wanne oder Dusche, WC.

3.1.5 Ausstattungsklasse 5 bis Baujahr 1950

Abgeschlossene Wohnung ohne Heizung oder lediglich mit Einzelöfen,

- WC in der Wohnung, aber ohne Bad, oder
- mit Bad, aber ohne WC, oder
- ohne Bad und ohne WC.

Bei folgenden Merkmalen konnte kein Einfluss auf die Höhe der Miete festgestellt werden: Einfachverglasung, Wärmeschutzverglasung/höherwertige Wärmeschutzverglasung, Rollläden an allen Fenstern, Grünfläche zur allgemeinen Nutzung, Gegensprechanlage, Keller- oder Mansardenraum, Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude, Anzahl der Geschosse.

3.2 Baualters- und Modernisierungsklassen

Das Alter einer Wohnung bestimmt maßgeblich ihre Beschaffenheit und damit die Miethöhe. Die Mietspiegeltabelle weist aus diesem Grund 8 Baualtersklassen aus. Zur Einordnung ist das Jahr der Fertigstellung der Wohnung maßgeblich.

Für Wohnungen, die bis zum 31.12.1977 errichtet und zwischenzeitlich modernisiert wurden, werden gesonderte Klassen ausgewiesen. Auch bei modernisierten Wohnungen richtet sich die Zuordnung nach dem ursprünglichen Baujahr und nicht nach dem Jahr der Modernisierung. Erreichen die Modernisierungen nach nachfolgender Tabelle eine Zahl von 15 Punkten und mehr, erfolgt die Einordnung in die Spalte „modernisiert“ des ursprünglichen Baualters. **Modernisierungen sind nur zu berücksichtigen, wenn sie vom Vermieter durchgeführt wurden.**

Die Modernisierungsmaßnahmen sind wie folgt zu werten:

Modernisierungsmaßnahmen	Punktzahl
Modernisierungsmaßnahmen, die in den Jahren 1980 bis 1989 durchgeführt wurden	5
Modernisierungsmaßnahmen, die in den Jahren 1990 bis 1999 durchgeführt wurden	7
Modernisierungsmaßnahmen, die ab 2000 durchgeführt wurden	8

Mit Punkten belegt werden Modernisierungen aus den folgenden Modernisierungsgruppen:

a) Erstmaliger Heizungseinbau, Erneuerung der gesamten Heizungsanlage oder Austausch des Heizkessels,

b) Erstmaliger Bad- oder Duscheinbau oder Baderneuerung (Neuverfliesung und Austausch der Sanitärobjekte),

c) Wärmedämmung des Daches bzw. der obersten Geschossdecke,

d) Wärmedämmung der Kellerdecke,

e) Wärmedämmung aller Außenwände,

f) Erneuerung der Elektroinstallation (Austausch der vorhandenen Leitungen und/oder Verstärkung der Leitungsquerschnitte) sowie

g) Einbau einer Trittschalldämmung.

4 Zu- und Abschläge

4.1 Wohnungsgröße

Der Mietspiegel ist anwendbar für Wohnungen bis zu einer Größe von 140 m². Die in der Mietspiegeltabelle 2013 ausgewiesenen Spannen beziehen sich auf Wohnungen mit einer Wohnfläche von 55,01 bis 110,00 m². Die Mieten für kleinere Wohnungen und Appartements liegen in der Regel über den in der Mietspiegeltabelle angegebenen Werten; die Mieten für größere Wohnungen liegen oftmals darunter.

Die Zu- und Abschläge sind wie folgt zu bemessen:

Wohnungsgröße	bis 35,00 m²	35,01 bis 55,00 m²	über 110,00 m²	Appartements
Zu- bzw. Abschlag pro m² Wohnfläche	+ 0,55 €	+ 0,32 €	- 0,16 €	+ 0,88 €

Appartements sind abgeschlossene Einzimmerwohnungen mit Kochnische, Bad oder Dusche sowie WC mit einer maximalen Wohnfläche von 50,00 m². Der Zuschlag für Appartements ist **nicht** mit den Zuschlägen für Kleinwohnungen bis 55,00 m² kombinierbar.

4.2 Wohnumfeld

Für die Qualität des Wohnumfeldes ergibt sich folgender Abschlag:

Merkmal	Abschlag pro m² Wohnfläche
Beeinträchtigung des Gebäudes durch Lärm bei Lage an einer viel befahrenen Straße (Durchgangsverkehr, Einfallstraße, Verbindungsstraße zwischen Stadtteilen) und/oder an einer viel befahrenen Eisenbahnlinie mit einer durchschnittlichen Lärmbelastung von mehr als 65 dB(A). Maßgebend ist der 24h-Pegel. Er kann in Zweifelsfällen auf den Internetseiten des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen unter **www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/laerm** für Adressen in der Stadt Dortmund abgefragt werden.	- 0,12 €

4.3 Sonstige Abschläge

Grund	Abschlag je m² Wohnfläche
Mietverhältnisse, in denen der Mieter die Kosten für Kleinreparaturen trägt	- 0,10 €
Wohnungen, die mit Fernwärme beheizt werden (Fernheizung)	- 0,26 €
Wohnungen, die mit Nachtstromspeicherheizungen ausgestattet sind	- 0,06 €

Zu- und Abschläge konnten für die Ausstattungsklasse 5 nicht untersucht werden und sind daher nicht anwendbar.

5 Laufzeit

Der Mietspiegel hat eine Laufzeit bis zum 31.12.2014.

6 Anwendung der Mietspiegeltabelle

Entsprechend den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches weist die Mietspiegeltabelle Mietspannen aus. In diesen Spannen können folgende Unterschiede zum Ausdruck kommen:

- Art, Umfang und Qualität der Ausstattung
- Einfluss von Merkmalen, die nicht in ausreichender Fallzahl vorhanden waren (z.B. barrierefrei erreichbare oder insgesamt barrierefrei erstellte oder modernisierte Wohnungen) bzw. nicht abgefragt wurden, sowie
- lagebedingte Unterschiede.

Als Orientierungshilfe wird ein Mittelwert (Median) der Mietspannen ausgewiesen. Der Median ist der Wert, der in der Mitte aller der Höhe nach geordneten Mietwerte des jeweiligen Feldes liegt. Er muss nicht notwendigerweise dem rechnerischen Mittelwert der Spannen entsprechen.

Mietspiegeltabelle 2013

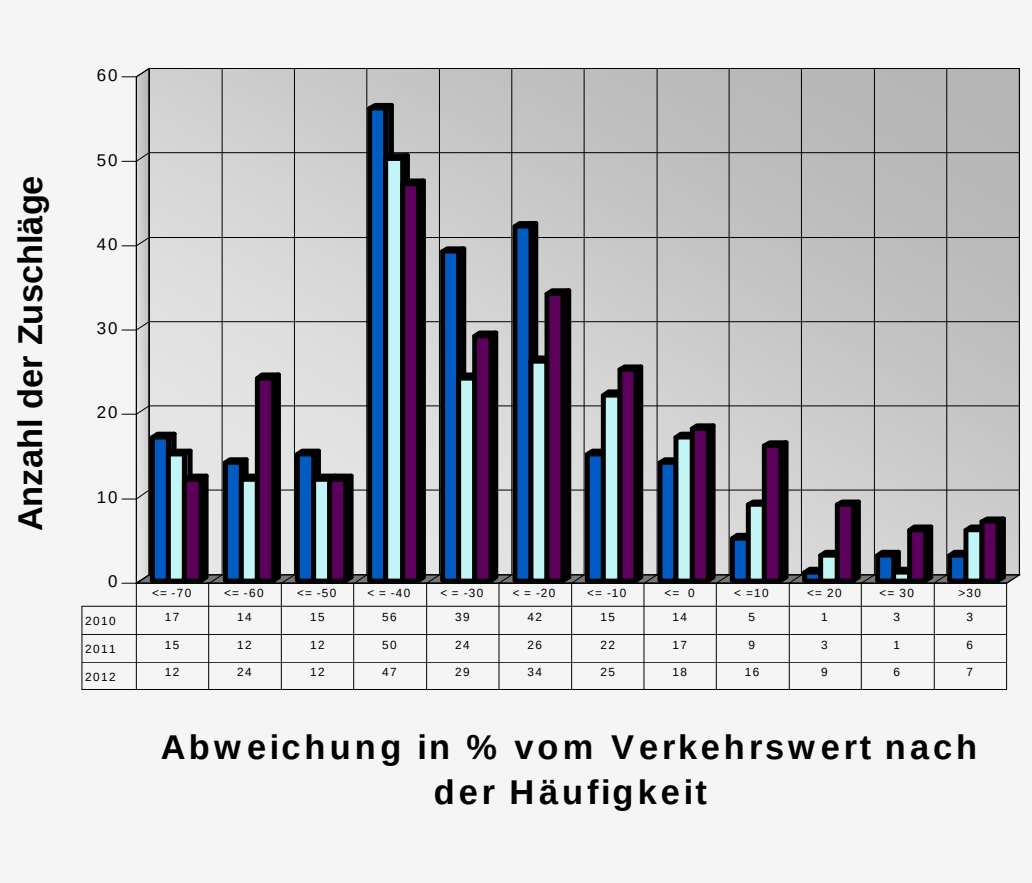
Spalte	1	2	3	4	5	6	7	8
Baualters- u. Modernisierungsklasse	bis 1929	Bis 1929 modernisiert 15 und mehr Punkte	1930 bis 1969	1930 bis 1969 modernisiert 15 und mehr Punkte	1970 bis 1977	1970 bis 1977 modernisiert 15 und mehr Punkte	1978 bis 1994	1995 bis 2007
Ausstattungsklasse 1 30 und mehr Punkte		4,64 – 6,56 5,45	4,07 – 5,77 5,56	4,78 – 6,73 5,81	5,27 – 6,20 5,67	5,11 – 7,36 5,88	5,16 – 7,17 5,94	6,23 – 7,46 6,98
Ausstattungsklasse 2 1 bis 29 Punkte	3,86 – 5,10 4,61	4,25 – 5,73 4,98	4,04 – 5,29 4,56	4,15 – 5,69 4,91	4,17 – 5,70 4,91	4,73 – 5,31 4,82	5,06 – 6,71 5,87	5,90 – 7,51 6,48
Ausstattungsklasse 3 bis 0 Punkte	3,47 – 4,90 4,25	3,99 – 5,17 4,69	4,14 – 4,90 4,58	4,12 – 5,19 4,62	4,17 – 5,15 4,18	4,71 – 5,62 4,88	4,56 – 6,23 5,23	6,02 – 7,25 6,23

Ausstattungsklasse 4 Einzelöfen, WC und Bad	**bis 1969**
	2,83 - 4,93 3,98
Ausstattungsklasse 5 Einzelöfen, WC oder Bad	**bis 1950**
	1,93 - 2,61* 2,21

11.3 Zwangsversteigerungsverfahren

Art / Jahr	Anzahl		Flächenumsatz [ha]		Geldumsatz [Mio. EURO]	
	2011	**2012**	**2011**	**2012**	**2011**	**2012**
unbebaute Grundstücke	1	2	0,08	0,45	0,04	0,2
bebaute Grundstücke	61	67	6,9	5,8	15,9	15,6
Wohnungseigentum	181	170			5,5	6,6
Summe	**243**	**239**			**21,44**	**22,4**

Abweichung der Zuschläge von den sachverständig ermittelten Verkehrswerten



12. VERWALTUNGSGEBÜHREN

Auszug aus der *Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung - VermWertGebO NRW)* vom 05. Juli 2010.

12.1 Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktbericht

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

Schriftliche Auskünfte aus dem amtlichen Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen und der Grundstücksmarktbericht können gegen Gebühr erworben werden:

Schriftliche Auskunft über Bodenrichtwerte, je standardisierter Auszug in DIN A4	8,00 €
Grundstücksmarktbericht der Gutachterausschüsse	52,00 €

Internet BORIS.NRW plus **http://www.boris.nrw.de und www.BORISplus.NRW.de**

Einsicht der Bodenrichtwerte aller Städte und Kreise in NRW	**kostenfrei**
Schriftliche Auskunft über Bodenrichtwerte, je beantragter Wert	**6,00 €**
Grundstücksmarktbericht ohne Ziffer 9	**kostenfrei**
Grundstücksmarktbericht	**39,00 €**

12.2 Auskunft aus der Kaufpreissammlung und Immobilienwerte

a) Preisauskunft nach § 10 Abs. 1, 2 bzw. 4 GAVO NRW

(1) Für die aus der Kaufpreissammlung abgeleiteten Produkte gilt der Leistungsschutz für Datenbanken nach §§ 87a ff des Gesetzes über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (UrhG).

(2) Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sind zu erteilen, wenn ein berechtigtes Interesse dargelegt wird und der Empfänger der Daten die Einhaltung datenschutzrechtlicher Bestimmungen zusichert. Ein berechtigtes Interesse ist regelmäßig anzunehmen, wenn die Auskunft von öffentlich bestellten und vereidigten oder nach DIN EN 45013 zertifizierten Sachverständigen für Grundstückswertermittlung zur Begründung ihrer Gutachten beantragt wird.

(3) Daten aus der Kaufpreissammlung[1] dürfen in Gutachten angegeben werden, soweit es zu deren Begründung erforderlich ist. Die Angabe in einer auf natürliche Personen beziehbaren Form ist jedoch nur zulässig, wenn kein Grund zu der Annahme besteht, dass dadurch schutzwürdige Belange der Betroffenen beeinträchtigt werden.

(4) Die Abgabe von Auswertungen nach § 5 Abs. 5 Buchstabe e) und Auskünfte aus der Kaufpreissammlung in anonymisierter Form sind ohne Darlegung eines berechtigten Interesses zulässig. Die anonymisierte Auskunft aus der Kaufpreissammlung ist keine Auskunft aus der Kaufpreissammlung nach § 195 Abs. 3 BauGB.

Die Gebühr beträgt für die Erteilung von Auskünften einschließlich

bis zehn mitgeteilter Vergleichswerte	120 €
je weiterer mitgeteilter Vergleichswert	8 €

b)	**Allgemeine Preisauskunft**		**Internet**
	Schriftliche Auskunft ohne anonymisierter Kaufpreisliste	8,00 €	6,00 €
c)	**Allgemeine Preisauskunft** mit anonymisierter Kaufpreisliste		21,00 €
d)	Je standardisierter Auszug zum **Immobilienrichtwert,** mit schriftlicher Erläuterung	28,00 €	21,00 €

12.3 Gutachten

Für die Erstellung eines Gutachtens durch den Gutachterausschuss wird eine Gebühr nach der **VermWertGebO** erhoben. Die Gebühr beträgt nach Tarifstelle 7.1.1, 7.1.2 und 7.1.3:

7.1.a Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) von bebauten und unbebauten Grundstücken, den Verkehrswert (Marktwert) von Rechten an Grundstücken, die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust und andere Vermögensvor- und nachteile sowie die Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 (2) BauGB

7.1.b Gutachten über den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen

Obst- und Gemüseanbau gemäß § 5 Abs. 2 BkleingG	Gebühr: € 1.500 bis 3.000
Miet- und Pachtwerte	Gebühr: € 1.500 bis 3.000

[1] Daten sind bereits dann auf eine natürliche Person beziehbar, wenn Straße und Hausnummer angegeben werden oder ein Rückschluss in anderer Weise möglich ist. Das bedeutet, dass der Sachverständige die Daten vor der Angabe im Gutachten in der Regel zu anonymisieren hat.

7.1.1 Grundgebühr

Die Grundgebühr ist in Abhängigkeit von dem im Gutachten abschließend ermittelten Wert des begutachteten Objekts zu ermitteln.

a)	Wert	bis	1 Mio. €	0,2 % vom Wert	zzgl.	1.000 €
b)	Wert	über	1 bis 10 Mio. €	0,1 % vom Wert	zzgl.	2.000 €
c)	Wert	über	10 bis 100 Mio. €	0,05 % vom Wert	zzgl.	7.000 €
d)	Wert	über	100 Mio. €	0,01 % vom Wert	zzgl.	47.000 €

Ergänzende Regelung:

Mit der Gebühr ist die Abgabe bis zu 3 gleichzeitig mit beantragten beglaubigten Mehrausfertigungen sowie die Mehrausfertigung für den vom Antragsteller abweichenden Eigentümer gemäß § 193 Abs 4 BauGB abgegolten.

7.1.2 Zuschläge zur Gebühr wegen erhöhten Aufwands, wenn

a)	Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind	Zuschlag: bis € 400
b)	besondere wertrelevante öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Gegebenheiten z. B. Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau, Mietrecht, Erbbaurecht) zu berücksichtigen sind	Zuschlag: bis € 800
c)	Baumängel oder Bauschäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten aufwändig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind	Zuschlag: bis € 1.200
d)	Für sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften	Zuschlag: bis € 1.600

7.1.3 Abschläge wegen verminderten Aufwandes,

a)	wenn der Ermittlung unterschiedliche Wertermittlungsstichtage zugrunde zu legen sind.	Abschlag: bis € 500
d)	wenn gemeinsam bewertete Objekte verschiedener Anträge die gleichen wertbestimmenden Merkmale besitzen	je Antrag: bis zu 50 % der Gebühr nach 7.1.1

DER GEBÜHR IST DIE GESETZLICHE UMSATZSTEUER HINZUZURECHNEN.

Die Gebühren für besondere Bewertungsfälle sind der Gebührenordnung, die im Internet unter www.recht.nrw.de oder in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingesehen werden kann, zu entnehmen.

Name, Vorname des/der Antragsteller/in	Telefon Festnetz
Straße und Haus-Nr.	Telefon Mobil
PLZ und Ort	E-Mail

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Dortmund
Märkische Straße 24-26
44141 Dortmund

Antrag auf Erstattung eines Gutachtens über den Verkehrswert (§ 194 BauGB)

LAGE des **WERTERMITTLUNGSOBJEKTS** _____
Straße und Haus-Nr.

ICH BIN ANTRAGSBERECHTIGT ALS

- ❑ Eigentümer/in
- ❑ Erbbauberechtigte(r)
- ❑ Miteigentümer/in (Namen und Adressen der anderen Miteigentümer/innen sind beigefügt bzw. werden nachgereicht)
- ❑ Pflichtteilsberechtigte(r)
- ❑ Wohnungsberechtigte(r)
- ❑ Betreuer(in)*
- ❑ Bevollmächtigte(r)*
- ❑ Inhaber(in) anderer Rechte am Grundstück
- ❑ Behörde (bitte erläutern)

* Vollmacht liegt bei / wird nachgereicht

GEGENSTAND DER WERTERMITTLUNG

- ❑ Grundstück
- ❑ Grundstück und Gebäude
- ❑ _____
- ❑ Wohnungs-/Teileigentum
- ❑ Erbbaurecht
- ❑ andere Rechte, Mietwert, Entschädigung (bitte erläutern) _____

ZWECK DES GUTACHTENS

- ❑ Erbregelung
- ❑ Pflichtteilsansprüche
- ❑ Zugewinnausgleich
- ❑ Sonstiges (bitte angeben, soweit für eine sachgerechte Bearbeitung erforderlich) _____

WERTERMITTLUNGSSTICHTAG

- ❑ aktueller Wert
- ❑ zurückliegendes Datum: _____ . _____ . _____

MONATLICHE EINNAHMEN

- ❑ sind beigefügt *
- ❑ werden nachgereicht *

* Angaben bitte erläutern

Das Gutachten wird in ____ **facher Ausfertigung** benötigt.

Mit den Gebühren für die Erstattung des Gutachtens ist die Abgabe von bis zu 3 beglaubigten Ausfertigungen, sowie die an den/die gemäß § 193 (5) Baugesetzbuch (BauGB) von dem/der Antragsteller/in abweichenden (Mit-)Eigentümer/in zu übersendende/n Abschrift/en abgegolten.

Die Gebühren für die Erstattung des Gutachtens werden gemäß Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung - VermWertGebO NRW - **von mir übernommen.**

Datum: _____ . _____ . 201___ Unterschrift: _____

Antragsteller(in)

_____

Straße: _____

PLZ, Ort: _____

Telefon: _____ _____

Telefax: _____

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte

in der Stadt Dortmund

Märkische Straße 24 -26

44141 Dortmund

Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung

In meiner Eigenschaft als _____

(Gericht, Behörde, öff. best. u. vereidigter oder nach DIN EN 45013 zertifizierten Sachverständiger, Sonstiger *) *) bitte erläutern

bin ich mit dem Grundstück _____

Lagebezeichnung (Straße, Hausnummer) _____

Gemarkung _____ Flur _____ Flurstück(e)

aus folgenden Gründen befasst: _____

_____

Ich stelle hiermit gem. § 10 Abs. 2 der Gutachterausschussverordnung NRW vom 23. März 2004 (vgl. nächste Seite) den Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung.

Die Vergleichsobjekte sollen folgende Merkmale aufweisen:

- ☐ unbebaute Grundstücke; Nutzungsart _____ Anzahl:_____
- ☐ bebaute Grundstücke; Nutzungsart _____ Anzahl:_____
- ☐ Wohnungs- bzw. Teileigentum _____ Anzahl:_____

Lagebeschreibung (Straße oder Stadtteil): _____

Wohnlage nach BORISplus.NRW ❑ sehrgut ❑ gut ❑ mittel ❑ mäßig

Grundstücksgröße von ____ m² bis _____ m²

Abgabenrechtlicher Zustand nach BauGB ❑ frei ❑ pflichtig

Ausstattung nach BORISplus.NRW ❑ einfach ❑ mittel ❑ gehoben ❑ stark gehoben

Baujahr oder Baujahrsspanne: _____ Geschosszahl: __

Wohnfläche von ____ m² bis _____m²

Zeitspanne der Vertragsabschlüsse: _____

Weitere Merkmale: _____

Ich verpflichte mich,

1. alle erhaltenen Angaben streng vertraulich zu behandeln und sie nur zu dem oben angegebenen Zweck zu verwenden
2. die Bestimmungen der Datenschutzgesetze sowie des § 10 Abs. 2 und 3 der Gutachterausschussverordnung NRW vom 23. März 2004 einzuhalten
3. die für die Auskunft anfallenden Gebühren gem. Allgemeiner Verwaltungsgebührenordnung NW (s. Rückseite) zu übernehmen.

Mir ist bekannt, dass mit der Auskunft aus der Kaufpreissammlung keine Aussage über die Verwendbarkeit der Daten im Einzelfall verbunden ist.

Ort, Datum _____201_ Unterschrift und ggf. Stempel

13. SONSTIGE ANGABEN

13.1 Mitglieder des Gutachterausschusses

Vorsitzender

Dipl.-Ing.	Ulf Meyer-Dietrich

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter

Dipl.-Ing.	Rainer Blinne
Dipl.-Ing.	Manfred Heuer
Dipl.-Ing.	Norbert Kalischewski
Dr.-Ing.	Hans-Georg Tillmann

Ehrenamtliche Gutachterinnen und Gutachter

Dipl.-Ing.	Carsten Ackermann
Dipl.-Ing.	Karl-Heinz Budde
Univ.-Prof. Dr.	Benjamin Davy
Dipl.-Ing.	Dieter Dänner
Dipl.-Betriebswirt	Volker Döring
Dipl.-Ing.	Jürgen Gröger
Dipl.-Ing.	Roswitha Harnach
Dipl.-Ing.	Rainer Heidmeier
Dipl.-Ing.	Rainer Höhn
Landwirtschaftsmeister	Reinhold Klein
Dr.-Ing.	Catrin Rust
Dipl.-Ing.	Ludger Schürholz
Dipl.-Betriebswirt	Dietmar Spiess
Dipl.-Ing.	Werner Stütz
Dipl.-Ing.	Wolfgang Trennberg
Immobilien-Kaufmann	Udo Wangard

Ehrenamtliche Gutachterinnen und Gutachter von den Finanzbehörden

Dortmund - Hörde :	Brigitte Mertin
Dortmund - West :	Dagmar Hennecke
Dortmund - Unna :	Klaus Marienfeld
Dortmund - Ost :	Rainer Feisel

13.2 Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Lande NRW	Cecilienallee 2 40474 Düsseldorf	Postfach 30 08 65 40408 Düsseldorf	☎ Fax	0211 / 475-2640 0211 / 475-2900

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der

Stadt Bochum	Hans-Böckler-Straße 19 44787 Bochum	 44777 Bochum	☎ Fax	0234 / 9103830 0234 / 9103818
Stadt Hagen	Berliner Platz 22 58089 Hagen	Postfach 42 49 58042 Hagen	☎ Fax	02331 / 2072660 02331 / 2072462
Stadt Lünen	Willy-Brandt-Platz 1 44532 Lünen	 44530 Lünen	☎ Fax	02306 / 1041548 02306 / 1041490
Stadt Unna	Rathausplatz 1 59432 Unna	Postfach 21 13 59411 Unna	☎ Fax	02303 / 103620 02303 / 103208
Stadt Witten	Mannesmannstraße 2 58455 Witten	58449 Witten 	☎ Fax	02302 / 5814255 02302 / 5814299

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im

Ennepe-Ruhr-Kreis	Hauptstraße 92 58332 Schwelm	Postfach 420 58317 Schwelm	☎ Fax	02336 / 932400 02336 / 9312400
Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel, in der Stadt Herten	Kurt-Schumacher-Allee 1 45657 Recklinghausen	Postfach 10 08 64/65 45608 Recklinghausen	☎ Fax	02361 / 533047 02361 / 533338
Kreis Unna	Friedrich-Ebert-Straße 17 59425 Unna	Postfach 21 12 59411 Unna	☎ Fax	02303 / 271068 02303 / 271496

Ehemalige Zeche Adolf von Hansemann

Bildungszentrum Hansemann der Handwerkskammer Dortmund

www.boris.nrw.de

www.gars.nrw.de/ga-dortmund

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Dortmund

NRW.