



GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT **2016** DORTMUND



DER GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IN DER STADT DORTMUND

Übersicht über den Grundstücksmarkt in Dortmund

Dortmund, Februar 2016

HERAUSGEBER

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund

GESCHÄFTSSTELLE

Märkische Straße 24-26
44141 Dortmund
Zimmer 308-330
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 kostenfrei (Download aus dem Internet unter <http://www.BORISplus.nrw.de>)

DRUCK Stadt Dortmund

TITELBILD

© Christian Hecker

Rückseite: © LWL-INDUSTRIEMUSEUM, Annette Hudemann

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 einsehen.

Die Inhalte der Grundstücksmarktberichte können gemäß den Nutzungsbestimmungen von Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 unter Angabe der Quelle © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse <https://www.boris.nrw.de> mit anzugeben.

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2016, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) <https://www.boris.nrw.de>

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts	6
2. Die Gutachterausschüsse	7
2.1 Aufgaben des Gutachterausschusses	8
3. Der Grundstücksmarkt 2015	9
3.1 Umsätze im Grundstücksverkehr	9
3.2 Unbebaute Grundstücke	9
3.3 Bebaute Grundstücke und Wohnungseigentume	10
4. Grundstücksverkehr und Umsatz differenziert nach Teilmärkten	11
5. Unbebaute Grundstücke	12
5.1 Baulich nutzbare Grundstücke	12
5.2 Individueller Wohnungsbau	12
5.2.1 Kauffälle differenziert nach Kaufpreishöhe	12
5.3 Nicht baulich nutzbare Grundstücke	13
5.4 Bauerwartungsland	13
5.5 Rohbauland	13
6. Bebaute Grundstücke	14
6.1 Anzahl, Flächenumsatz und Geldumsatz der Kauffälle	14
6.2 Ein- und Zweifamilienhäuser	14
6.2.1 Kauffälle	14
6.2.2 Durchschnittliche Kaufpreise	15
6.3 Mehrfamilienhäuser / Bürogebäude	16
6.3.1 Ertragsfaktoren	16
6.3.2 Kauffälle differenziert nach der Kaufpreishöhe	16
7. Wohnungseigentum	17
7.1 Anzahl und Geldumsatz der Kauffälle	17
7.2 Kauffälle differenziert nach der Kaufpreishöhe, Wiederverkäufe	17
7.3 Durchschnittliche Kaufpreise für selbstgenutzte Apartments und Wohnungseigentume	18
7.4 Durchschnittliche Kaufpreise für Garagen und Einstellplätze	19
8. Bodenrichtwerte und Immobilienrichtwerte	20
8.1 Bodenrichtwerte	20
8.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte gemäß § 13 (1) GAVO NRW	23
8.2.1 Baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau	23
8.2.2 Baureife Grundstücke für den gemischt genutzten- und mehrgeschossigen Wohnungsbau	23
8.2.3 Baureife Grundstücke für die Gewerbenutzung	23
8.3 Immobilienrichtwerte	24
8.3.1 Ausstattungsstandards	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
9.1.3	Preisindizes für bebaute Grundstücke und Wohnungseigentume (2010 = 100)	29
9.1.4	Preisindizes für Wohnungseigentum (2010 = 100), gebietsweise	30
9.2	Unbebaute Grundstücke	31
9.2.1	Umrechnungskoeffizienten für den individuellen Wohnungsbau	31
9.2.2	Umrechnungskoeffizienten für mehrgeschossige Wohngebäude (W)	32
9.2.3	Umrechnungskoeffizienten für gemischt genutzte Gebäude (M)	33
9.2.4	Bauerwartungsland / Rohbauland 1995 bis 2015 im Überblick	34
9.2.5	Modell zur Ableitung von Bodenwerten für bebaute Grundstücke im Außenbereich	35
9.3	Bebaute Grundstücke	36
9.3.1	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	37
9.3.2	Liegenschaftszinssätze 2015, Übersicht über verschiedene Teilmärkte	40
9.3.3	Übersicht der Liegenschaftszinssätze über einen längeren Zeitraum	41
9.3.4	Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser	42
9.3.5	Liegenschaftszinssätze 2011 bis 2015 für Mehrfamilienhäuser	44
9.3.6	Liegenschaftszinssätze 2007 bis 2015 in Geschäftslagen, Gewerbe- und Sondergebieten	45
9.3.7	Ertragsfaktoren 2011 bis 2015 für Mehrfamilienhäuser	46
9.4	Wohnungseigentum	47
9.4.1	Liegenschaftszinssätze von vermieteten Objekten	47
9.4.2	Tabelle der Liegenschaftszinssätze	47
9.5	Bewirtschaftungskosten ab 01.01.2014	48
9.6	Erbbaurechte / Erbbaugrundstücke	49
9.6.1	Umsätze der Neubestellungen	49
9.6.2	Marktanpassungsfaktoren Erbbaugrundstücke	49
9.6.3	Erbbaurecht, Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte	53
10.	Regionale Vergleiche	56
10.1	Herkunft der Immobilienkäufer	56
11.	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	57
11.1	Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund 2015	57
11.2	Zwangsversteigerungsverfahren	65
12.	Verwaltungsgebühren	66
12.1	Bodenrichtwerte, Immobilienrichtwerte und Grundstücksmarktbericht	66
12.2	Auskunft aus der Kaufpreissammlung	66
12.3	Gutachten	67
13.	Sonstige Angaben	68
13.1	Antragsformulare	68
13.2	Mitglieder des Gutachterausschusses	70
13.3	Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse	71

1. ZIELSETZUNG DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTS

Der Grundstücksmarktbericht 2016 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 den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr tatsächlich gezahlten Kaufpreisen mit Hilfe statistischer Verfahren und Methoden ermittelt worden. Sie beschreiben den Markt in generalisierter Form und sind als Grundlage für die Wertermittlung im konkreten Fall anzupassen, da die Verhältnisse des Einzelfalles teilweise 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 zur Verfügung. Seit dem 01.01.2016 werden die Produkte der Gutachterausschüsse in NRW, inklusive der Grundstücksmarktberichte und Immobilienrichtwerte, kostenlos zum Download bereitgestellt.

2. 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 teilweise in den großen kreisangehörigen Städten.

Im Jahr 1981 ist für das Land Nordrhein-Westfalen ein Oberer Gutachterausschuss gebildet worden. Seine Geschäftsstelle ist 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, Wissenschaft, 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 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 sowie die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW - GAVO NRW) maßgeblich.

2.1 Aufgaben des Gutachterausschusses

Zu den Aufgaben des Gutachterausschusses gehört die Führung einer 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 Zuschlägen in Zwangsversteigerungsverfahren und die Verträge der Grundstücksübertragungen im Rahmen von Enteignungs- und Umlegungsverfahren. Sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche personenbezogene Daten der Kaufpreissammlung unterliegen grundsätzlich dem Datenschutz.

Der Gutachterausschuss informiert über die Umsatz- und Preisentwicklung in den verschiedenen Teilmärkten durch seine jährlichen Veröffentlichungen der Boden- und Immobilienrichtwerte und des Grundstücksmarktberichts. Er gibt zudem Auskünfte über Bodenrichtwerte und Auskünfte aus der Kaufpreissammlung. Zu den Aufgaben des Gutachterausschusses gehört auch die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (u. a. Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze, Marktfaktoren) auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufverträge.

Der Gutachterausschuss erstattet des Weiteren 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 Vermögensvor- und -nachteile (Enteignung) nach § 24 Abs. 1 des Landesenteignungs- und -entschädigungsgesetz (EEG NW) und über Miet- oder Pachtwerte sowie über den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau nach § 5 Abs. 2 des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG).

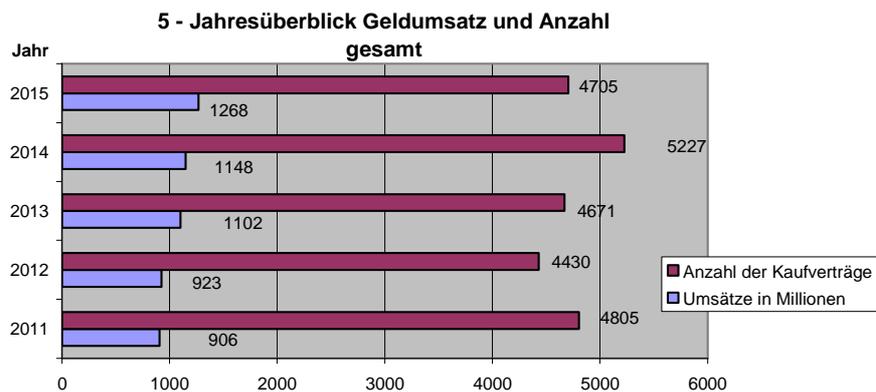
3. DER GRUNDSTÜCKSMARKT 2015

3.1 Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Grundstücksmarktbericht werden Auskünfte über die Umsätze und Preisentwicklungen des Jahres 2015 in Dortmund gegeben. Das Datenmaterial der statistischen Auswertungen besteht aus sämtlichen Grundstückskaufverträgen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, die bis Ende Januar 2016 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zugeleitet und die zwischen dem 01.01.2015 und dem 31.12.2015 notariell beurkundet worden sind. Geringfügige Abweichungen zu den Zahlen und Daten der Vorjahre sind im Einzelfall durch Nacherhebungen möglich und im Grundstücksmarktbericht 2016 berichtigt.

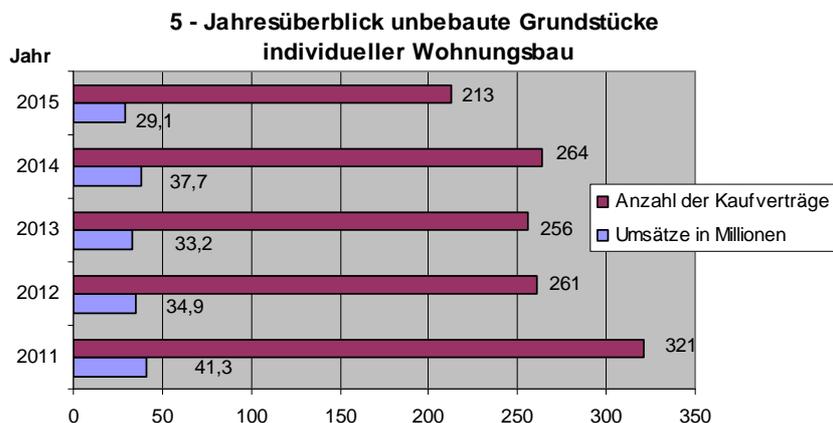
Im Berichtsjahr 2015 lagen dem Gutachterausschuss in Dortmund insgesamt 4.705 Kaufverträge mit einem Geldumsatz in Höhe von 1,27 Milliarden € vor. Davon waren 3.889 Verträge geeignet für die Kaufpreisauswertung von unbebauten und bebauten Baugrundstücken bei einem Geldumsatz von rd. 1,07 Milliarden €.

Gegenüber dem Vorjahr 2014 ist ein Rückgang an Grundstückstransaktionen zu verzeichnen. Der Geldumsatz hingegen ist leicht gestiegen.



3.2 Unbebaute Grundstücke

Die für das Berichtsjahr 2015 vorliegenden Verträge lassen für den ein- und zweigeschossigen **individuellen Wohnungsbau** einen Rückgang an Kaufverträgen und Geldumsatz erkennen.



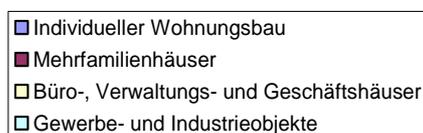
Die Preisentwicklung beim Bodenpreisindex (Basisjahr 2010 = 100) für Grundstücke des **individuellen Wohnungsbaus** und für die **gemischt genutzte und mehrgeschossige Bebauung** ist positiv bzw. konstant. Für den individuellen Wohnungsbau ist ein Anstieg von 112,5 auf 113,8 festzustellen und bei der gemischt genutzten und mehrgeschossigen Bebauung bleibt der Bodenpreisindex unverändert bei 120,7.

Hierbei wurden die Grundstücke, auf denen die Schaffung von **Wohnungseigentum** beabsichtigt ist, jeweils dem Bodenrichtwert für die gemischt genutzte und mehrgeschossige Bebauung zugeordnet.

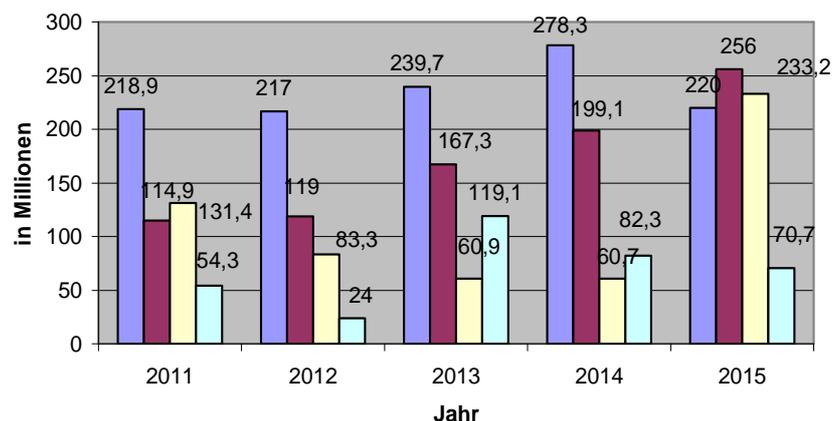
3.3 Bebaute Grundstücke und Wohnungseigentume

Die Anzahl der Kauffälle sowie der Geldumsatz sind für das Berichtsjahr 2015 bei bebauten Grundstücken – Ein- und Zweifamilienhäuser – gegenüber 2014 gesunken. Bei Mehrfamilienhäusern ist die Anzahl der Kauffälle gesunken und der Geld- und Flächenumsatz deutlich gestiegen. Bei Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäusern ist sowohl die Anzahl der Kauffälle als auch der Geld- und Flächenumsatz deutlich gestiegen. Der Umsatz hat sich mehr als verdreifacht. Im Grundstücksteilmarkt Wohnungseigentum sind Anzahl und Geldumsatz sowohl für den Neubau als auch für die Wiederverkäufe gegenüber dem Vorjahr rückläufig.

In Dortmund sind Kaufpreise für neu errichtetes Wohnungseigentum (Wohnungsgrößen zwischen 40 m² und 110 m²) im Mittel um ca. 5 % gestiegen. Die Kaufpreise für den individuellen Wohnungsbau sind unter Berücksichtigung der zugrunde liegenden Kaufverträge im Wesentlichen konstant.



**5 - Jahresüberblick
Geldumsatz bebaute Grundstücke**

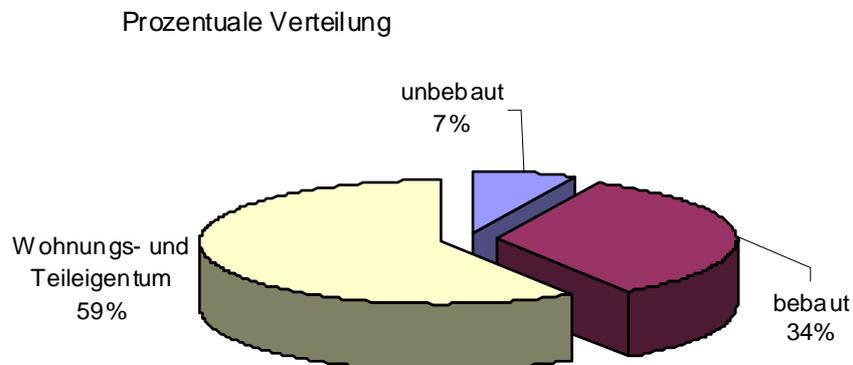


4. GRUNDSTÜCKSVERVERKEHR UND UMSATZ DIFFERENZIERT NACH TEILMÄRKTEN

In Dortmund ergibt sich der Geld- und Flächenumsatz im Jahr 2015 differenziert nach Teilmärkten wie folgt:

Teilmarkt	Anzahl Kauffälle	Fläche [ha]	Kaufpreissumme [Mio. €]
unbebaute Grundstücke	267	46,8	68,2
bebaute Grundstücke	1.324	145,0	787,0
Wohnungs- und Teileigentum	2.298		215,9
Summe	3.889		1.071,1

Prozentuale Verteilung nach der Anzahl der Kauffälle, untergliedert nach den drei Teilmärkten:



5. UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE

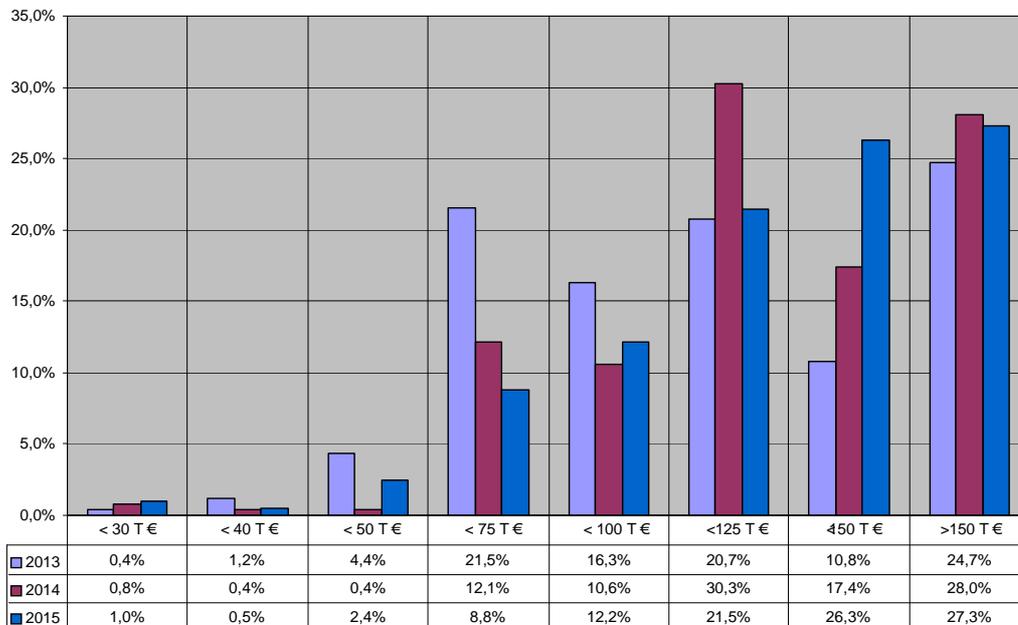
5.1 Baulich nutzbare Grundstücke

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

Grundstücksart	Anzahl der Kauffälle		Flächenumsatz [ha]		Geldumsatz [Mio. €]	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015
Individueller Wohnungsbau	264	213	14,2	11,3	37,7	29,1
Geschosswohnungsbau	60	32	10,0	5,1	26,5	13,8
Gewerbe - Tertiäre Nutzung	11	10	5,0	10,2	9,3	12,0
Gewerbe und Industrie	11	12	16,0	20,2	13,7	13,3
Summe	346	267	45,2	46,8	87,2	68,2

5.2 Individueller Wohnungsbau

5.2.1 Kauffälle differenziert nach Kaufpreishöhe



5.3 Nicht baulich nutzbare Grundstücke

Jahr	Anzahl der Kaufverträge	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]	Mittelwert nach Flächenanteilen gewogen [€/m ²]
Flächen für die Landwirtschaft ohne Arrondierungsflächen (ab 1 ha)				
2015	6	27,2	1,4	5,3
Flächen für die Forstwirtschaft mit Aufwuchs ohne Arrondierungsflächen				
2015	1	0,5	0,02	3,7
Private Grünflächen in Gebieten nach §§ 30, 34 und 35 BauGB				
2012 - 2015	81	5,5	0,645	11,75

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 / -breiten Grundstücken

- mit einer Gesamtfläche von mehr als
 - 1.200 m² für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (eh)
 - 600 m² für Doppelhaushälften, Reihenendhäuser (dh, re)
 - 400 m² für Reihenmittelhäuser (rm)
- mit einer Tiefe von mehr als 35 m für gemischt genutzten - und mehrgeschossigen Wohnungsbau / Wohnungseigentum.

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. Im Berichtsjahr 2015 wurden 2 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 6,0 ha und einem Geldumsatz in Höhe von 1,7 Mio. € abgeschlossen.

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.

Im Berichtsjahr 2015 wurden 3 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 4,6 ha und einem Geldumsatz von 2,9 Mio. € abgeschlossen. Bei den veräußerten Flächen handelt es sich um (Brutto-) Rohbauland. Für Rohbauland gewerblicher Bauflächen lagen keine Verträge vor.

6. BEBAUTE GRUNDSTÜCKE

6.1 Anzahl, Flächenumsatz und Geldumsatz der Kauffälle

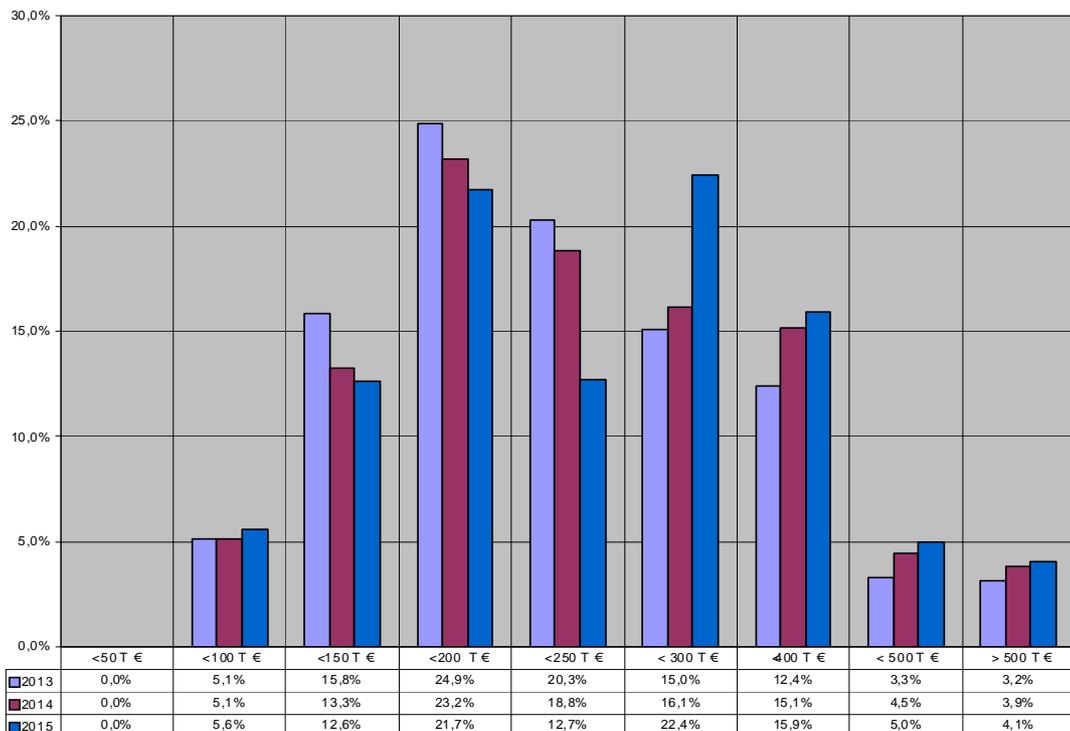
Der Umsatz ergibt sich nach den Erhebungen des Gutachterausschusses wie folgt:

Grundstücksart	Anzahl der Kauffälle		Flächenumsatz [ha]		Geldumsatz [Mio. €]	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015
Ein- und Zweifamilienhäuser	1.116	880	59,3	55,8	278,3	220,0
Mehrfamilienhäuser	419	339	37,2	44,4	199,1	256
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	23	39	9,8	16,7	60,7	233,2
Gewerbe- und Industrieobjekte	43	57	28	23,9	82,3	70,7
Sonstige bebaute Grundstücke ¹⁾	17	9	2,7	3,7	5,3	7,5
Summe	1.618	1.324	137	145	625,7	787

¹⁾ Z. B. Hotels, Parkhäuser, Garagen, Gebäude für Freizeitgewerbe, landwirtschaftliche Produktionsgebäude, Tankstellen

6.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

6.2.1 Kauffälle



6.2.2 Durchschnittliche Kaufpreise

Für die Auswertung wurden unterkellerte Objekte in mittleren und guten Wohnlagen (s. Ziffer 8.3.2) mit mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard (s. Ziffer 8.3.1) sowie einem normalen Unterhaltungszustand herangezogen. Garagen, Stellplätze und sonstige Nebengebäude sind in diese Auswertung nicht einbezogen.

Unmittelbar aus den für die Teilmärkte ermittelten Durchschnittspreisen (durchschnittlicher Preis pro m² Wohnfläche, Gesamtkaufpreis) lassen sich keine tatsächlichen Preisentwicklungen (z. B. zum Vorjahr) ableiten. Eine solche Betrachtung würde aufgrund zufälliger Entwicklungen und wechselnder räumlicher Verteilungen der Kaufobjekte zu unsachgemäßen Ergebnissen führen. Die Daten sind zudem nicht unmittelbar zur Bewertung geeignet, sondern dokumentieren einen allgemeinen Trend.

Grundstücksart und -größe	Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Preis / m ² - Wohnfläche [€]	Gesamtkaufpreis [€]
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche 350-800 m ²	Neubau	5	512	157	3.740	595.000
	1995 - 2013	23	520	162	2.340	385.000
	1975 - 1994	14	579	153	1.860	285.000
	1950 - 1974	51	678	150	1.870	275.000
	1920 - 1949	16	576	146	1.875	280.000
	bis 1919	5	664	146	1.950	280.000
Reihenendhäuser und Doppelhaushälften Grundstücksfläche 250-500 m ²	Neubau	34	329	148	2.300	340.000
	1995 - 2013	33	324	127	2.040	255.000
	1975 - 1994	36	357	130	1.860	230.000
	1950 - 1974	63	390	120	1.535	180.000
	vor 1950	40	400	117	1.455	175.000
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche 150-300 m ²	Neubau	6	230	151	1.885	280.000
	1995 - 2013	25	216	122	1.775	215.000
	1975 - 1994	26	214	130	1.525	198.000
	1950 - 1974	44	238	98	1.575	150.000
	vor 1950	15	229	91	1.425	130.000

Die Ermittlung der Wohnfläche erfolgt für die Auswertung gemäß Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 unter Berücksichtigung der Überleitungsvorschriften zur Verwendung der II. Berechnungsverordnung. Hierbei werden die Grundflächen von Balkonen, Loggien und Dachgärten zu ¼ angerechnet. Ausnahme: Dach- / Terrassen sind nicht als Wohnfläche in die Kaufpreisauswertung eingeflossen und werden daher hier nicht berücksichtigt.

6.3 Mehrfamilienhäuser / Bürogebäude

6.3.1 Ertragsfaktoren

Im Jahr 2015 wurden 340 Mehrfamilienhäuser mit einem Geldumsatz von rd. 200 Mio. € veräußert. Für Büroimmobilien wurden 35 Verträge mit einem Geldumsatz von rd. 205 Mio. € abgeschlossen.

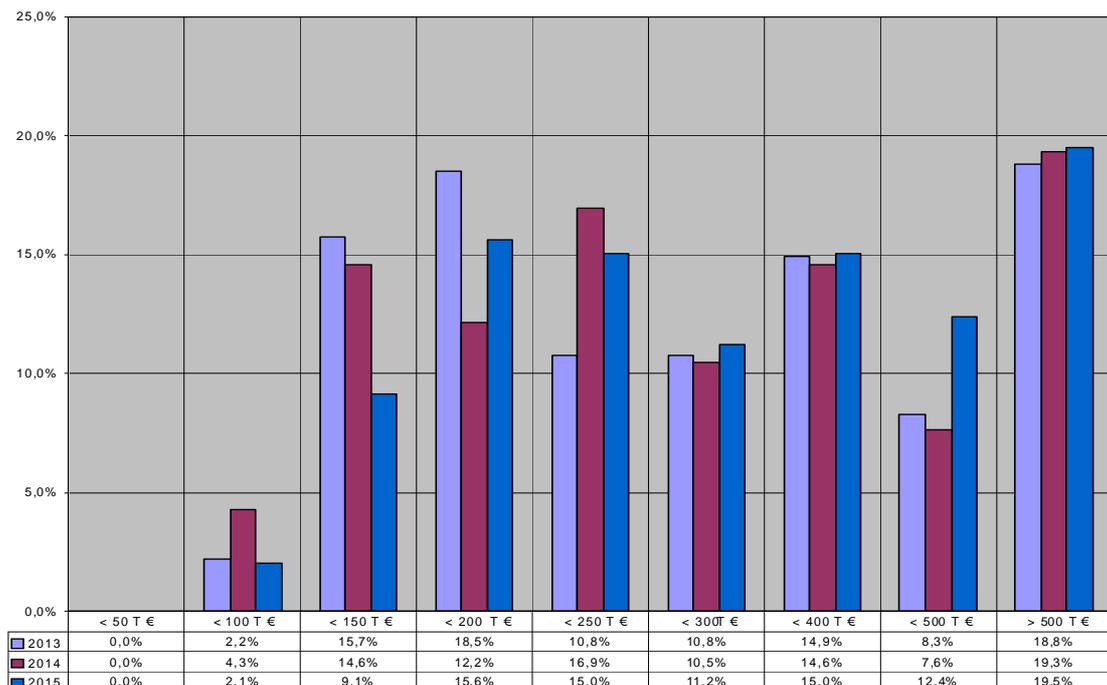
Sowohl Mehrfamilienhäuser – auch mit gewerblichen Anteil – als auch Bürogebäude werden als Renditeobjekte gehandelt. Derartige Objekte lassen sich näherungsweise über Ertragsfaktoren, die auf dem Rohertrag (§ 18 ImmoWertV) basieren, beurteilen.

Aus den erzielten Kaufpreisen (Gebäude mit einer Restnutzungsdauer von ≥ 20 Jahren, keine Neubauten) und dem erzielbaren Rohertrag nach dem Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund (Median) bzw. nach dem Gewerbemietspiegel der IHK ergeben sich für den Berichtszeitraum folgende Rohertragsfaktoren (das Mehrfache des Jahresrohertrags):

Ertragsfaktoren							
Objektart	Anzahl der Kauffälle	Jahresrohertragsfaktor			durchschnittliche(s)		
		unterer Bereich	getrimmtes *) Mittel	oberer Bereich	Wohn-/ Nutzfläche	Restnutzungsdauer	Baujahr
Mehrfamilienhäuser	115	9,5	10,9	12,4	436	29	1939
Mehrfamilienhäuser mit mehr als 20 % gewerblichem Anteil	25	8,6	9,7	10,6	332	31	1940
Bürogebäude	27	8,4	10,1	11,1	5.263	42	1981

*) ein von Extremwerten bereinigter Mittelwert

6.3.2 Kauffälle differenziert nach der Kaufpreishöhe



7. WOHNUNGSEIGENTUM

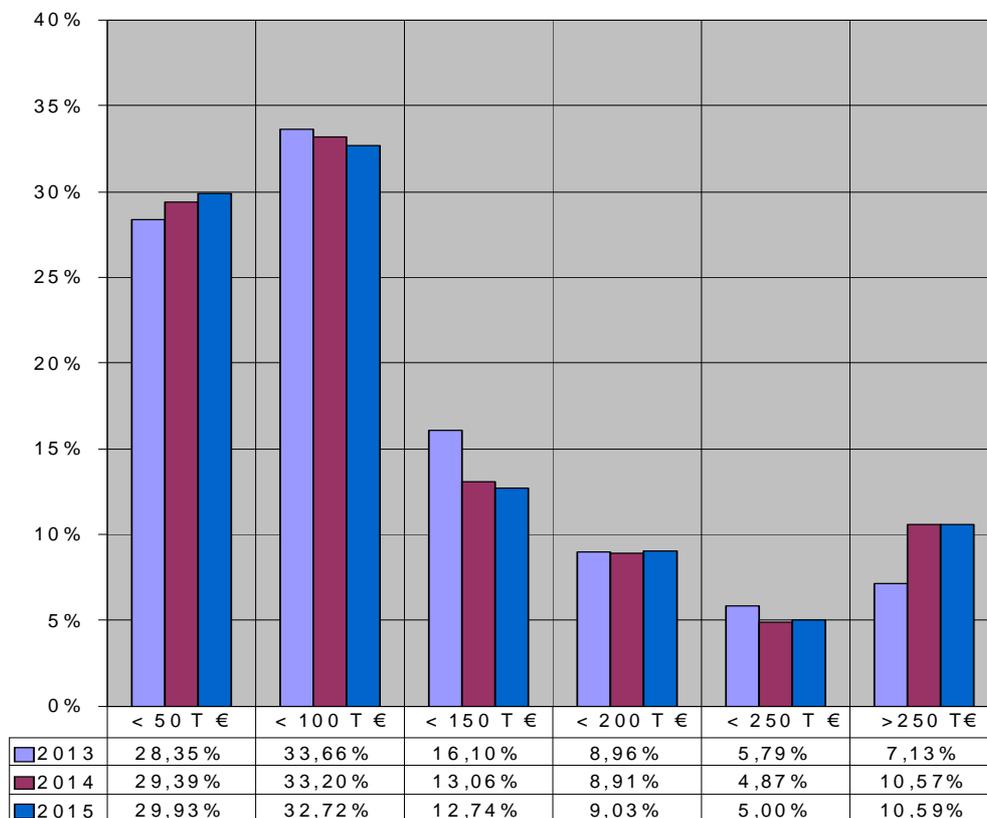
7.1 Anzahl und Geldumsatz der Kauffälle

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

Jahr	Anzahl der Kauffälle		Geldumsatz [Mio. €]	
	2014	2015	2014	2015
Wohnungseigentum	2.012	1.861	230,5	208,1
Neubau	427	302	82,7	71,4
Wiederverkäufe	1.556	1.510	142,3	130,5
Erstverkäufe nach Umwandlung	29	49	5,5	6,2
Teileigentum	186	266	7	7,8

7.2 Kauffälle differenziert nach der Kaufpreishöhe, Wiederverkäufe

Für Wohnflächen von 60 m² bis 140 m², in allen Wohnlagen und Ausstattungsstandards (s. Ziffer 8.3.1 und 8.3.2).



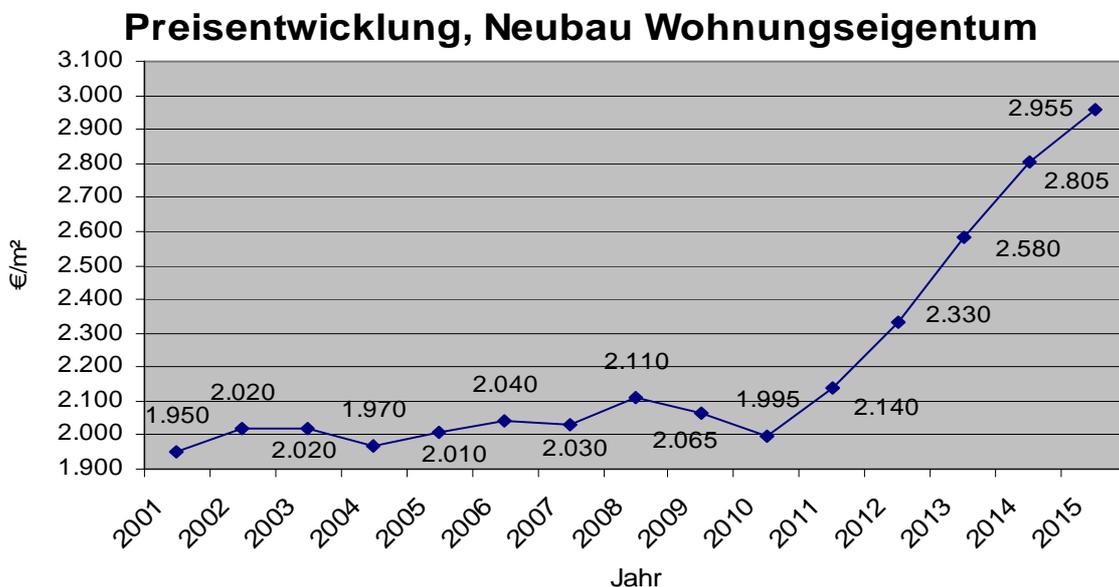
7.3 Durchschnittliche Kaufpreise für selbstgenutzte Appartements und Wohnungseigentume

Unmittelbar aus den für den Teilmarkt ermittelten Durchschnittspreisen (durchschnittlicher Preis pro m² Wohnfläche) lassen sich keine tatsächlichen Preisentwicklungen (z. B. zum Vorjahr) ableiten. Eine solche Betrachtung würde aufgrund zufälliger Entwicklungen und wechselnder räumlicher Verteilungen der Kaufobjekte zu unsachgemäßen Ergebnissen führen. Die Daten sind zudem nicht unmittelbar zur Bewertung geeignet, sondern dokumentieren einen allgemeinen Trend.

Wohnungsgröße	Anzahl der Kauffälle	Erstverkäufe Baujahre 2014 - 2015 ^{*)}	
		Mittelwert	(unterer - oberer Bereich)
		[€/m ²]	
unter 40 m ²	0		
40 m ² bis 110 m ²	83	2.955	2.695 - 3.305
über 110 m ²	29	3.110	2.785 - 3.395

^{*)} einschließlich Grundstücksanteil und „Sonstige Außenanlagen“, frei finanziert

Die Preisentwicklung für Erstverkäufe stellt sich über einen längeren Zeitraum betrachtet wie folgt dar:



	Wiederverkäufe Baujahre bis 2013 *) ohne Umwandlung				
	Baujahr	vor 1945	1946 - 1975	1976 - 1995	1996 - 2012
Wohnungsgröße	Anzahl der Kauffälle	Mittelwert (unterer - oberer Bereich) [€/m²]			
unter 40 m²	72	615 480 - 600	910 460 - 1.190	910 690 - 1.075	1.140 1.125 - 1.130
40 m² bis 110 m²	487	920 405 - 1.285	1.035 830 - 1.215	1.235 975 - 1.525	1.770 1.350 - 2.020
über 110 m²	69	1.450 1.000 - 1.830	1.500 1.250 - 1.750	1.465 1.225 - 1.660	1.735 1.445 - 2.110

*) einschließlich Grundstücksanteil und „Sonstige Außenanlagen“, frei finanziert
Den in ROT dargestellten Angaben liegen weniger als 10 Verträge zugrunde.

7.4 Durchschnittliche Kaufpreise für Garagen und Einstellplätze

Für Garagen und Stellplätze einschließlich Grundstücksanteil und sonstiger Außenanlagen wurden im Berichtsjahr folgende Kaufpreise erzielt:

	Erstverkäufe	Wiederverkäufe		
	€ pro Garage / Stellplatz	€ pro Garage / Stellplatz		
		unterer Bereich	Median	oberer Bereich
Außengarage	13.900	5.000	9.750	10.000
Stellplatz in einer Tiefgarage	18.000	4.500	7.250	10.000
Stellplatz	4.000 *	2.000 *	2.500 *	3.500 *
Garage im Kellergeschoss	13.500	1.000	3.000	3.500

* geringe Anzahl von Kaufverträgen

8. BODENRICHTWERTE UND IMMOBILIENRICHTWERTE

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 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 (1) BauGB).

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

Die Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen jeweils Gebiete, die nach Art und Maß der baulichen Nutzung weitgehend übereinstimmen. Die Lagermerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks werden 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 baulichen Nutzung, Geschosszahl, Baulandtiefe, Grundstücksfläche sowie die 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 Bodenrichtwertauszug beigelegt.

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

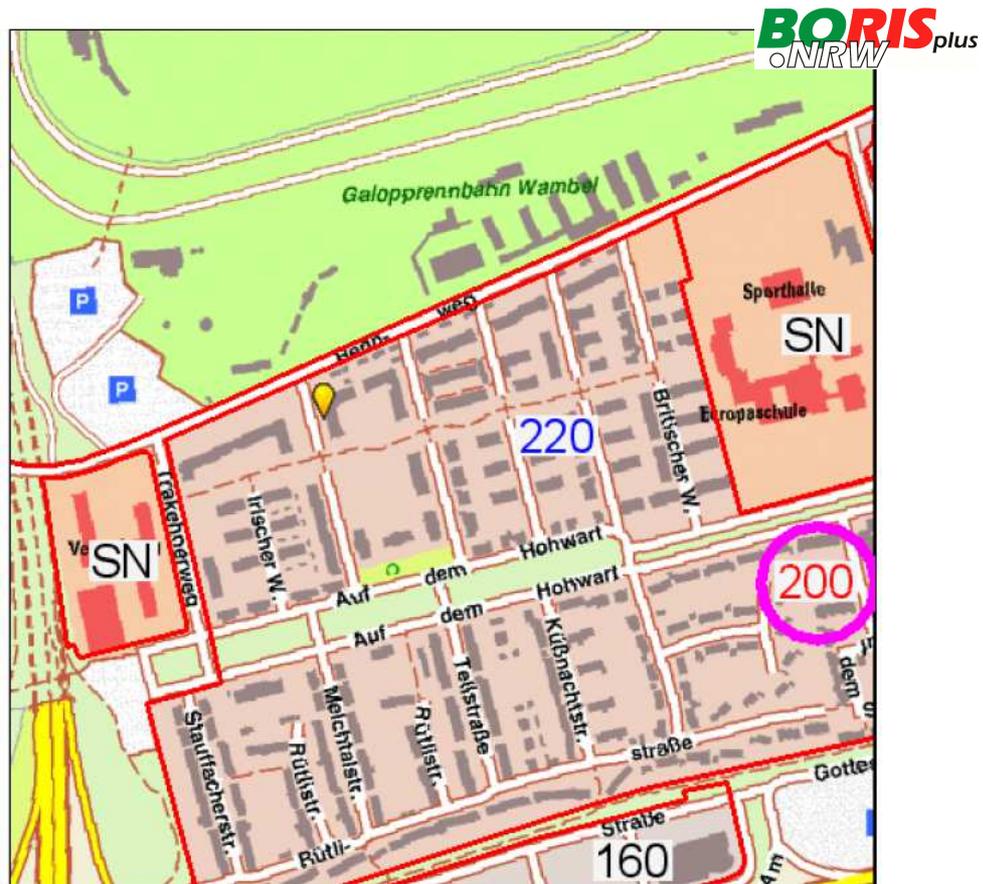
Nutzungsart und ergänzende Nutzung		Bodenrichtwert in €/m ²	
		Geschlosszahl / Fläche oder Baulandtiefe / GRZ	
Individuelle Wohnbebauung¹	W	240 €/m²	
bebaute Grundstücke im Außenbereich	W (ASB)	160 €/m²	
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	eh	I/II 600 m²	I/II 600 m²
Doppelhaushälften, Reihenendhäuser	dh, re	I/II 300 m²	I/II 300 m²
Reihenmittelhäuser	rm	I/II 200 m²	I/II 200 m²
Gemischt genutzter und mehrgeschossiger Wohnungsbau / Wohnungseigentum¹		<u>180 €/m²</u>	
förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet	SAN		
Wohnbaufläche	W	} IV 35 m	
Mischgebiet	MI		
Kerngebiet	MK		
Dorfgebiet	MD		
Gewerbliche Bauflächen		<u>100 €/m²</u>	
Gewerbegebiet	GE	} 0,8	
Industriegebiet	GI		
Sonstige Sondergebiete	SO	<u>155 €/m²</u>	
		II 0,8	
Flächen 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 Mindererausnutzungen können mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten unter Verwendung der entsprechenden Umrechnungstabellen (s. Ziffer 9.2) berücksichtigt werden.

Die Bodenrichtwerte werden in digitaler Form auf der Grundlage der Geobasisdaten des Liegenschaftskatasters erfasst und in €/m² im **B**oden**R**ichtwert**I**nformations**S**ystem des Landes 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 2016 durch das Geodatenzentrum NRW.

Schriftliche Bodenrichtwertauszüge mit Erläuterungen und Kartenausschnitte können im Internet unter <http://www.BORISplus.nrw.de> kostenfrei abgerufen werden. Auf Antrag erstellt auch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses die Auszüge gegen Gebühr (s. Ziffer 12.1).



Hinweis:

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

8.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte gemäß § 13 (1) GAVO NRW

Auf der Grundlage der gemäß § 196 (1) BauGB ermittelten Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss in der Sitzung vom 11.02.2016 folgende typische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte erstellt und beschlossen, die der Erstellung und Veröffentlichung von landesweiten Bodenrichtwertübersichten 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.

8.2.1 Baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau¹

Grundstücksart	gute Lage [€/m ²]	mittlere Lage [€/m ²]	mäßige Lage [€/m ²]
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche: 450 - 700 m ²	440	235	185
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Grundstücksfläche: 300 - 360 m ²	440	235	185
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche: 180 - 220 m ²	440	235	185

8.2.2 Baureife Grundstücke für den gemischt genutzten- und mehrgeschossigen Wohnungsbau¹

Grundstücksart	gute Lage [€/m ²]	mittlere Lage [€/m ²]	mäßige Lage [€/m ²]
Wohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil \leq 20 % des Rohertrages	390	260	155
GFZ ca. 1,2; Geschosse: III			

8.2.3 Baureife Grundstücke für die Gewerbenutzung¹

Grundstücksart	gute Lage [€/m ²]	mittlere Lage [€/m ²]	mäßige Lage [€/m ²]
Gewerbe (Hallen und Produktionsstätten)	90	60	15

¹ abgabenfrei (Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff BauGB und Ausgleichsbeträge nach § 135 a - c BauGB (Naturschutz) sind enthalten).

8.3 Immobilienrichtwerte

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 13 ImmoWertV dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 15 (2) ImmoWertV.

Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus der Kaufpreissammlung abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen festgelegt. Neben der lagebezogenen Darstellung auf Basis einer Karte werden die wertbestimmenden Merkmale in einer Tabelle angegeben.

Immobilienrichtwerte und 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 zu ermitteln.

In Nordrhein-Westfalen werden Immobilienrichtwerte unmittelbar aus örtlichen Kaufpreisen für folgende Teilmärkte ermittelt:

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

Sie beschränken sich auf Wiederverkäufe.

Dabei werden 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..

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.

8.3.1 Ausstattungsstandards

	einfach	mittel	gehoben	stark gehoben
Fenster	Einfachverglasung	Kunststoff, Rollläden, Isolierverglasung	Aluminium, Sprossenfenster, Sonnenschutzvorrichtung, Wärmeschutzverglasung	raumhohe Verglasung, große Schiebeelemente, elektr. Rollläden, 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, Klimaanlage, 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 Wohnlagemerkmale können Immissionseinflüsse (**Lärm, Staub, Gerüche**) und das **Image** den Wert eines Wohnquartiers beeinflussen.

9. SONSTIGE ERFORDERLICHE DATEN (ABSCHNITT 2, IMMOWERTV)

Der Gutachterausschuss leitet im Weiteren die für die Wertermittlung erforderlichen Daten (u. a. Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze) auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufverträge ab.

Die erforderlichen Daten als Ergebnis statistischer Marktuntersuchungen sind unter sachverständiger Würdigung des Wertermittlungsobjekts anzuwenden. Abweichende Merkmale sind sachverständig zu würdigen. So liegt eine hinreichende Übereinstimmung mit dem Wertermittlungsobjekt immer dann vor, wenn die statistischen Durchschnittswerte hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale nur solche Abweichungen aufweisen, die unerheblich sind oder deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise berücksichtigt werden können.

Die angegebenen Bestimmtheitsmaße geben an, mit welcher Güte die Einflussgrößen die abgeleiteten Kenngrößen (Marktanpassungsfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Immobilienrichtwerte etc.) erklären.

9.1 Indexreihen

9.1.1 Bodenpreisindexreihen für baureifes Land (2010 = 100)

Die jährliche Preisentwicklung für baureifes Land (§ 5 (4) ImmoWertV), bezogen auf abgabenfreie Bodenrichtwerte (Stichtag 01.01.2010), wird gesondert nach den Grundstücksarten dargestellt.

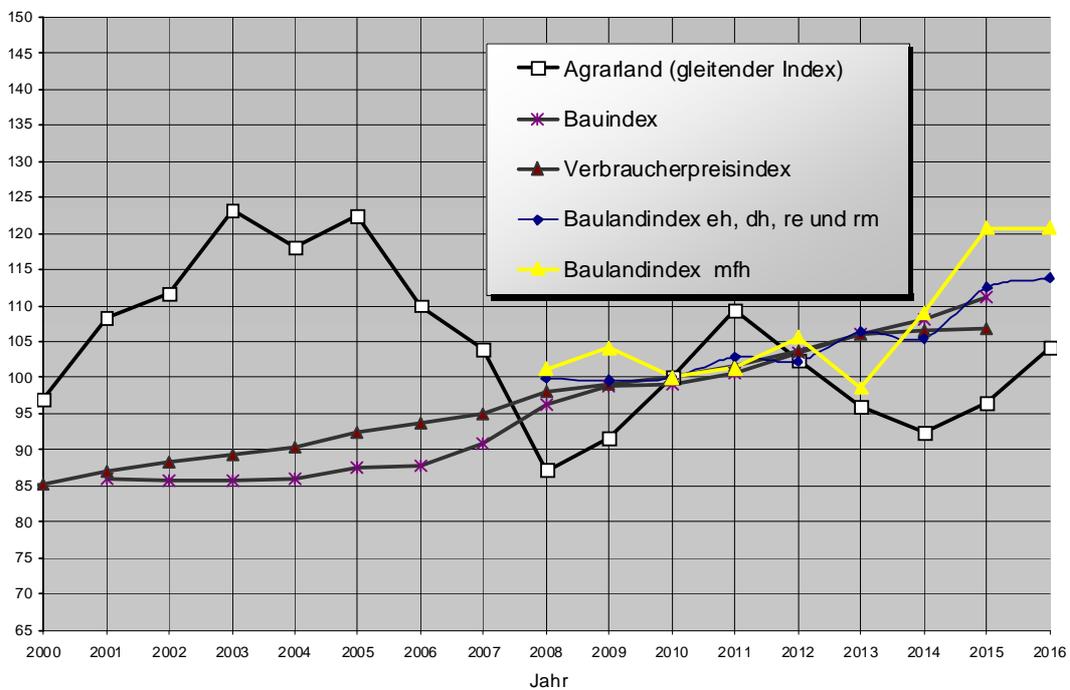
Jahr 01.01.	individueller Wohnunsbau (eh, dh, re, rm)	Gemischt und mehr- geschossiger Woh- nungsbau (mfh)
	Index	Index
2008	99,9	101,2
2009	99,6	104,2
2010	100,0	100,0
2011	102,9	101,3
2012	102,3	105,6
2013	106,3	98,6
2014	105,4	109,1
2015	112,5	120,7
2016	113,8	120,7

Der Ermittlung der jeweiligen Veränderung zum Vorjahr wird der zum Zeitpunkt des Verkaufs aktuelle abgabefreie Richtwert (01.01.2015) zugrunde gelegt.

Richtwert vom	individueller Wohnunsbau (eh, dh, re, rm)	gemischt und mehrgeschossiger Wohnungsbau (mfh)
	mittlere Abweichung zum RW	mittlere Abweichung zum RW
01.01.2015	2,0	13,6

9.1.2 Preisentwicklungen im Vergleich (2010 = 100)

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



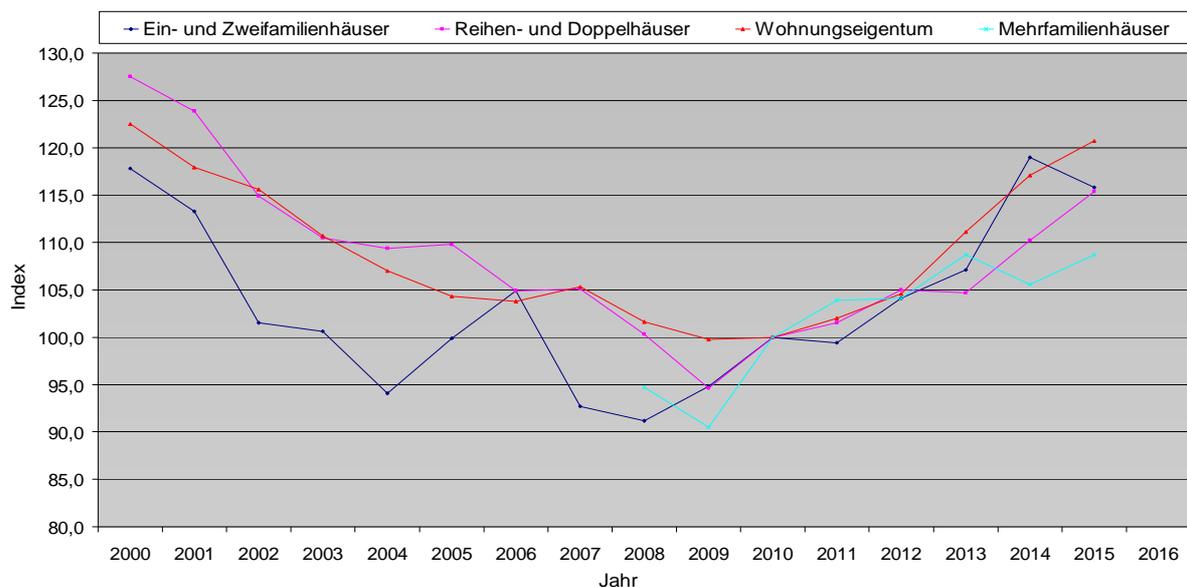
Quelle: Verbraucherpreisindex und Bauindex jeweils www.destatis.de

9.1.3 Preisindizes für bebaute Grundstücke und Wohnungseigentume (2010 = 100)

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.

Jahr	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Reihen- und Doppelhäuser	Wohnungseigentume	Mehrfamilienhäuser
2000	117,8	127,5	122,5	
2001	113,3	123,9	117,9	
2002	101,5	114,9	115,6	
2003	100,6	110,5	110,7	
2004	94,1	109,4	107,0	
2005	99,9	109,8	104,3	
2006	104,9	104,9	103,8	
2007	92,7	105,1	105,3	
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	103,9
2012	104,1	105,0	104,8	104,1
2013	107,1	104,7	109,7	108,7
2014	119,0	110,2	117,1	105,6
2015	115,8	115,4	120,7	108,7

Preisindizes (Index 2010 = 100)



9.1.4 Preisindizes für Wohnungseigentum (2010 = 100), gebietsweise

Jahr	Gebiete (siehe Ziffer 9.3)						
	1	2	3	4	5	6	7
2000	118,4	118,2	142,6	118,9	128,4	118,9	123,7
2001	102,7	112,4	137,0	121,7	118,3	115,0	124,7
2002	108,2	111,4	142,3	133,7	117,8	109,9	108,4
2003	100,3	81,0	131,4	115,4	111,3	111,0	111,5
2004	102,0	87,7	130,0	104,8	102,2	106,3	120,3
2005	98,7	84,0	124,6	101,5	108,6	100,8	101,3
2006	109,4	109,3	117,9	89,2	108,0	98,9	117,3
2007	95,4	100,7	120,0	79,1	104,2	95,3	92,5
2008	95,0	109,1	123,4	100,1	101,2	93,9	98,2
2009	90,9	93,2	123,2	113,2	98,5	95,4	94,6
2010	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2011	104,6	86,2	118,0	93,4	98,5	100,1	107,3
2012	99,8	105,2	116,9	93,1	104,7	104,9	82,2
2013	114,7	93,5	126,5	90,5	104,3	110,1	99,1
2014	117,0	89,4	133,3	114,2	110,4	116,3	112,0
2015	120,6	107,7	140,7	106,4	115,7	126,0	133,0

9.2 Unbebaute Grundstücke

9.2.1 Umrechnungskoeffizienten für den individuellen Wohnungsbau

Für Grundstücke deren Fläche vom Richtwertgrundstück (600 / 300 / 200 m²) abweicht, ist der Bodenwert für den individuellen Wohnungsbau durch Umrechnungskoeffizienten zu ermitteln. Soweit es sich bei dem Gesamtgrundstück nicht um „baureifes Land“ im Sinne von § 5 (4) ImmoWertV handelt, ist bei übertiefen / -breiten Grundstücken, außerhalb der nachfolgend ausgewiesenen jeweiligen Spanne (Faktor 1), der wertmäßige Anteil des „hausnahen Gartenlandes“ mit 20 % des Werts des Richtwertgrundstücks im Koeffizienten berücksichtigt. Liegt die Grundstücksgröße zwischen den Werten ist zu interpolieren.

Bei Grundstücken mit einer Gesamtfläche von mehr als 1.200 / 600 / 400 m² ist der diese Fläche übersteigende Grundstücksanteil mit einem entwicklungsstufenorientierten Bodenwert anzusetzen, z. B. einer Nutzung als „private Grünfläche“ mit 11,75 €/m² (s. Ziffer 5.3). Darüber hinaus bewirken Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen, wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Geschosszahl, Grundstücksfläche oder Grundstücksgestalt in der Regel Abweichungen des Verkehrswerts (Marktwert - § 194 BauGB) vom Bodenrichtwert (§ 196 BauGB).

Bei Villengrundstücken ist im Einzelfall jeweils die lagetypische Grundstücksgröße maßgebend.

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (eh)		Reihenend- und Doppelhäuser (re, dh)		Reihenmittelhäuser (rm)	
m ²	Faktor	m ²	Faktor	m ²	Faktor
1.200	0,67	600	0,68	400	0,64
1.150	0,69	575	0,70	390	0,65
1.100	0,71	550	0,72	370	0,68
1.050	0,73	525	0,75	350	0,70
1000	0,76	500	0,78	330	0,73
950	0,79	475	0,81	310	0,77
900	0,82	450	0,84	290	0,81
850	0,86	425	0,88	270	0,85
800	0,90	400	0,92	250	0,90
750	0,95	375	0,97	230	0,97
700 - 450	1	360 - 300	1	220 - 180	1
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

Beispiel (freistehendes Ein- / Zweifamilienhaus):			
Kaufpreisauswertung:		Wertermittlung:	
Grundstücksfläche	825 m ²	Grundstücksfläche	825 m ²
Grundstückskaufpreis	247.000 €	Bodenrichtwert	340 €/m ²
Auf das Richtwertgrundstück zurückgeführter Kaufpreisanteil	600 m ²	Umrechnungskoeffizient	0,88
Kaufpreis / m ²	300 €/m ²	Verkehrswert (Marktwert)	
247.500 € : 825 m ² : 0,88 =	<u>340 €/m²</u>	825 m ² x 340 €/m ² x 0,88 =	rd. 247.000 €

9.2.2 Umrechnungskoeffizienten für mehrgeschossige Wohngebäude (W)

Weicht die Anzahl der Geschosse des Richtwertgrundstücks für Mehrfamilienhäuser (W) von der des zu bewertenden Grundstücks ab, ergeben sich die Umrechnungskoeffizienten für das gesamt Dortmunder Stadtgebiet nach Analyse der Kaufpreissammlung und in Anlehnung an die Vergleichswertrichtlinie Anlage 1 auf Grundlage des Bodenrichtwertniveau in mittlerer Lage, wie folgt:

Umrechnungskoeffizienten					
W	Geschoss	Vergleichsgrundstück			
		II	III	IV	V
Bodenrichtwert (mittlere Lage *)	II	1	1,12	1,20	1,28
	III	0,90	1	1,08	1,14
	IV	0,83	0,93	1	1,06
	V	0,78	0,88	0,94	1

* In begründeten Fällen können sich lageabhängig Abweichungen ergeben.

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 11,75 €/m² anzusetzen.

9.2.3 Umrechnungskoeffizienten für gemischt genutzte Gebäude (M)

Bei abweichender Geschossigkeit des Richtwertgrundstücks von der des zu bewertenden Grundstücks können für gemischt genutzte Grundstücke (M) Zu- oder Abschläge nach der Schichtwertmethode ermittelt werden.

Die Berechnung der Mehr- oder Minderausnutzung des Wertermittlungsobjekts, 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 der tatsächlichen Vollgeschosse (b) und der Geschossgewichtssumme der dem Bodenrichtwert zugeordneten Geschosszahl (a), 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 11,75 €/m² anzusetzen.

M	Geschossgewicht (a)	Geschossgewicht (b)
5. OG	0,9	
4. OG	0,9	0,9
3. OG	0,9	0,9
2. OG	0,9	0,9
1. OG	1,0	1,0
EG	2,5	2,5
KG	0,3	0,3
Summe	7,4	6,5

Geschossgewichtssumme (b) tatsächliche Vollgeschosse

Geschossgewichtssumme (a) sämtlicher dem Bodenrichtwert unterstellten Vollgeschosse

Umrechnungskoeffizienten					
M	Geschoss	Vergleichsgrundstück			
		III	IV	V	VI
Bodenrichtwert	III	1	1,19		
	IV	0,84	1	1,16	
	V		0,86	1	1,14
	VI			0,88	1

Beispiel: Bodenrichtwert Mischgebiet (M) VI 250 €/ m²

Wertermittlungsobjekt Mischgebiet (M) V – geschossig bebaubar

$$\frac{\text{Geschossgewichte (b)} \quad 6,5}{\text{Geschossgewichte (a)} \quad 7,4} = 0,88 \times 250 \text{ €/ m}^2 = \text{Bodenwert } 220 \text{ €/ m}^2$$

9.2.4 Bauerwartungsland / Rohbauland 1995 bis 2015 im Überblick

Die nachfolgende Darstellung reflektiert das Marktgeschehen in Dortmund für Bauerwartungsland nach § 5 (2) ImmoWertV und Rohbauland (§ 5 (3)) in den Jahren 1995 bis 2015 für Flächen > 1.000 m². Der Untersuchung liegen 126 Kaufpreise aus – künftigen – Wohngebieten zugrunde. Die prozentualen Angaben beziehen sich auf abgabenfreie Bodenrichtwerte.

Art	Anzahl der Kauffälle	Kennzahlen			
		Fläche [m ²] Median rd.	Prozentsatz % von - bis Median		Standard- abweichung % Punkte
Bauerwartungsland					
Flächennutzungsplan Darstellung als Wohnbaufläche Bebauungsplan / VEP erforderlich	32	5.700	11 - 42	21	7,6
Bebauungsplan / VEP Aufstellungsbeschluss, Planung noch nicht konkret in allen Einzelheiten		6.600	25 - 41	31	5,1
§ 34 BauGB Hinterland einer bestehenden Bebauung, Erschließung durch Zuerwerb gesichert		1.800	24 - 34	25	3,5
(Brutto-) Rohbauland					
Bebauungsplan / VEP Erwerb vor Rechtskraft Wartezeit bis zur Rechtskraft 2 - 6 Jahre private Bodenordnung notwendig	88	5.400	37 - 71	50	9,7
Bebauungsplan / VEP Erwerb nach Rechtskraft private Bodenordnung notwendig		6.400	22 - 73	61	13,9
Bebauungsplan / VEP Zuwegung in Anliegereigentum		2.800	55 - 87	78	9,9
§ 34 BauGB Hinterland einer bestehenden Bebauung selbstständig entwickelbar		4.400	27 - 75	60	14,4
(Netto-) Rohbauland					
Bebauungsplan / VEP Erschließung gesichert	6	4.700	90 - 95	95	3,9

VEP = Vorhaben- und Erschließungsplan nach Baugesetzbuch

9.2.5 Modell zur 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 ergebenden Einschränkungen eingestuft. Folgendes Modell wurde zur Ableitung des Bodenrichtwerts für bebaute Grundstücke im Außenbereich 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 Wertermittlungsstichtag diskontiert) und der Restwert (Wert der Fläche für die Land- und / oder Forstwirtschaft) addiert wird:

$$B_b = B_r + (B_u - B_r) \cdot p\% \cdot V_n \quad)$$

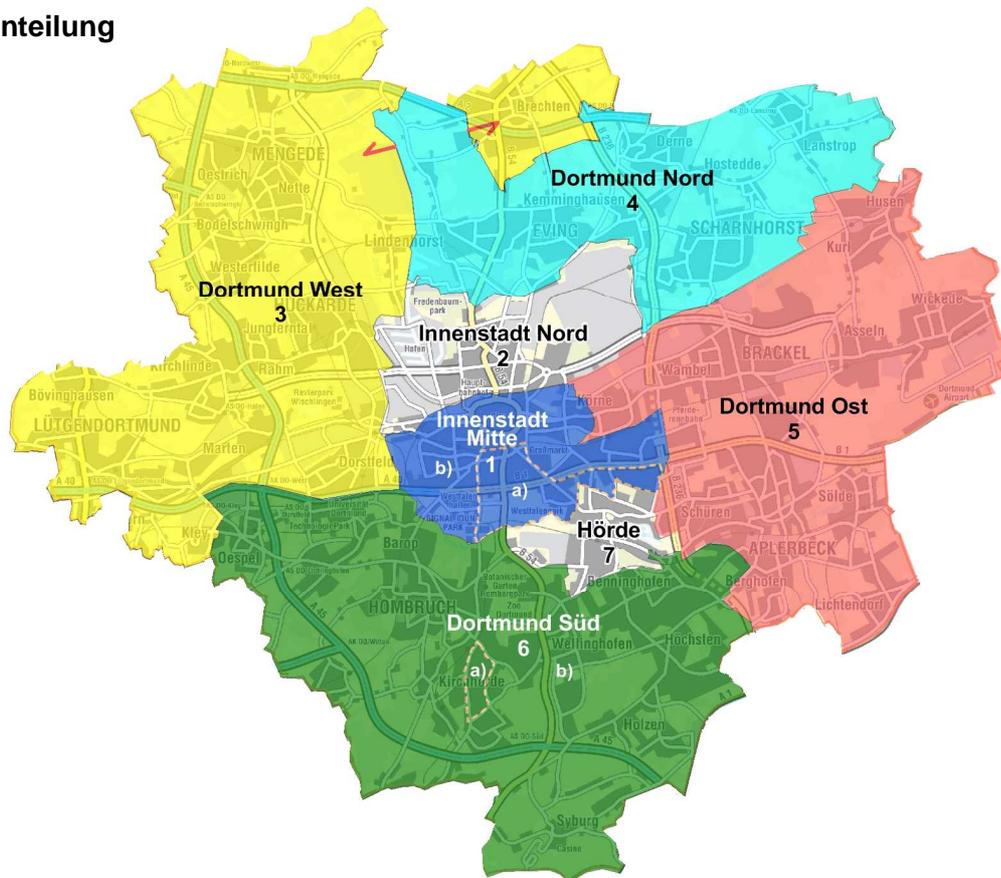
B_b	=	Bodenwert in Außenbereichslage	
B_u	=	Bodenwert in einem Wohngebiet	z.B. 235 €/m ²
		wegen abweichender Erschließungsqualität	- 30 €/m ²
B_r	=	Bodenwert der verbleibenden Grundstücksqualität (Restwert)	z.B. 4,80 €/m ²
p	=	Liegenschaftszinssatz	3 %
n	=	fiktive (modellhafte) und feststehende Restnutzungsdauer	50 Jahre
V	=	Barwertfaktor nach Anlage 1 ImmoWertV	25,73

Beispiel: $B_b = 4,80 \text{ €/m}^2 + (205 \text{ €/m}^2 - 4,80 \text{ €/m}^2) \cdot 3\% \cdot 25,73 = \text{rd. } 160 \text{ €/m}^2$

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:

		statistische Unterbezirke *)		
1	a) Innenstadt Mitte StBez.: Innenstadt-Ost tlw.	083 & 084	091 & 092	
	b) Innenstadt Mitte StBez.: Innenstadt-West ohne Dorstfeld u. Union StBez.: Innenstadt-Ost tlw.	000 - 022	071 & 072 081 & 082	
2	Innenstadt Nord StBez.: Innenstadt-West nur Union; Innenstadt-Nord	023	040 - 062	
3	Dortmund West			
	StBez.: Innenstadt-West nur Dorstfeld; Eving nur Brechten StBez.: Huckarde; Mengede; Lütgendortmund ohne Oespel	030 - 033 710 - 742	110 - 112 760 - 960	
4	Dortmund Nord StBez.: Eving ohne Brechten; Scharnhorst ohne Kurl	120 - 140	210 - 232	250 - 270
5	Dortmund Ost			
	StBez.: Innenstadt-Ost nur Körne; Scharnhorst nur Kurl StBez.: Brackel; Aplerbeck ohne Berghofen	073 311 - 344	241 - 244	431 - 452
6	a) Dortmund Süd StBez.: Hombruch nur Kirchhörde-Ost	674		
	b) Dortmund Süd StBez.: Aplerbeck nur Berghofen; Hörde ohne Hörde (530 - 535) StBez.: Hombruch ohne Kirchhörde-Ost; Lütgendortmund nur Oespel	420 - 423 610 - 673	510 - 522	540 - 570 750
7	Hörde nur Hörde	530 - 535		

*) s. www. Dortmund.de Statistikatlas

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 Sachwertrichtlinie - SW-RL)
- Gebäudestandard nach Standardmerkmalen und Standardstufen (Anlage 2 SW-RL)
- Baupreisindex: Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes 2010 = 100,0
- ursprüngliches Baujahr
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre bei ordnungsgemäßer Instandhaltung
- Restnutzungsdauer: Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer
- Modernisierungsmaßnahmen: Verlängerung der Restnutzungsdauer (Anlage 4 SW-RL)
- Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV), lineare Abschreibung in v. H. des Herstellungswerts
- Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen als Zeitwert; Hausanschlüsse (Kanal-, Wasser-, Gas-, Stromanschluss) je 1.500 €; für Terrassen, Einfriedungen und Wegebefestigungen pauschal 2 % vom Zeitwert des Gebäudes, max. 10.000 €
- Nicht erfasste Bauteile bei der BGF-Berechnung: gesonderter Wertansatz
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: entsprechende Kaufpreisbereinigung
- Grundstücksfläche: Die dem Bodenrichtwert in Abhängigkeit von der Grundstücksart zugeordnete Fläche (Bsp.: Bei einer Doppelhaushälfte mit einer Grundstücksgröße von 405 m² entspricht der Bodenwertanteil des Richtwertgrundstücks 300 m² (für dh))
- Bodenwert des zutreffenden Bodenrichtwertgrundstücks zum Zeitpunkt des Kaufalles. Grundstücksfläche (s.o.) multipliziert mit dem Bodenrichtwert
- keine Neubauten
- Anzahl der zugrundeliegenden Kaufverträge 3.680 aus den Jahren 2010 bis 2015
- Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer liegt zwischen 20 und 79 Jahren mit einem Median von 40 Jahren
- einfacher bis gehobener Ausstattungsstandard; die Gebäudestandardkennzahl liegt zwischen 1,5 und 4,5 mit einem Median von 3,0
- Garagen, Stellplätze und sonstige bauliche Anlagen sowie besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind nach Ermittlung des marktangepassten Sachwerts gesondert zu berücksichtigen.

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

Bei einem vorläufigen Sachwert über 500.000 € bzw. 550.000 € können u. U. größere Abweichungen auftreten. Bei aneinander grenzenden Gebieten ist ggf. die Marktanpassung der Nachbarzone sachverständig in die Betrachtung einzubeziehen.

9.3.1.1 Sachwertfaktoren Gebiete 1 (b); 2 - 7, Gebiet 6 (b)

Liegen die Sachwerte zwischen den Tabellenwerten, so ist linear zu interpolieren. Extrapolationen sind nicht vorzunehmen. Den ROT dargestellten Werten liegt nur eine geringe Datenmenge zugrunde.

Gebiet(e)	Bebauung mit einem Reihenmittel- oder Reihenendhaus				Bebauung mit einem freistehenden Ein- oder Zweifamilienhaus oder einer Doppelhaushälfte				sämtliche Gebäudearten
	2 + 4	3	5	6 tlw. ²⁾ + 7	2 + 4	3	5	6 tlw. ²⁾ + 7	
Anzahl	230	437	357	415	293	611	532	700	105
Bestimmtheitsmaß	28%	17%	32%	31%	17%	20%	14%	14%	26%
vorläufiger Sachwert bis	Zu- / Abschlüsse in %				Zu- / Abschlüsse in %				Zu- / Abschlüsse in %
75.000 €	18	21	37	40	1	13	10	22	
100.000 €	9	16	29	33	-3	8	7	18	48
125.000 €	1	11	21	26	-6	4	4	14	42
150.000 €	-6	6	14	19	-9	0	1	11	36
175.000 €	-12	1	7	13	-12	-4	-2	8	30
200.000 €	-17	-4	-1	6	-16	-8	-4	5	25
225.000 €	-21	-8	-7	-1	-18	-11	-7	3	21
250.000 €	-24	-13	-13	-7	-21	-14	-9	1	16
275.000 €	-27	-17	-19	-14	-24	-17	-12	-2	12
300.000 €	-28	-21	-23	-21	-26	-20	-14	-3	8
325.000 €					-28	-23	-16	-5	4
350.000 €					-29	-25	-18	-6	-1
375.000 €						-27	-20	-8	-3
400.000 €						-29	-22	-9	-6
450.000 €						-30	-24	-11	
500.000 €						-31		-12	

¹⁾ Gebiet 1 (b) beinhaltet die statistischen Unterbezirke:
 011 (Westfalenhalle), 012 (Südwestfriedhof), 013 (Tremonia), 021 (Westpark)
 022 (Dorstfelder Brücke), 071 (Kaiserbrunnen), 072 (Funkenburg),
 081 (Westfalendamm-Nord), 082 (Gartenstadt-Nord)

²⁾ Gebiet 6 (b) beinhaltet die statistischen Unterbezirke:
mit Ausnahme des Unterbezirkes 674 (Kirchhörde-Ost)

9.3.1.2 Sachwertfaktoren Gebiet 1 (a) und Gebiet 6 (a)

In den Teilbereichen a) der Gebiete 1 (statistische Unterbezirke 083, 084, 091 und 092) und 6 (statistischer Unterbezirk 674) ist die Marktanpassung des Sachwerts für den individuellen Wohnungsbau mit einem Bestimmtheitsmaß von rd. 49 % signifikant vom Ursprungsbaujahr abhängig. Zwischenwerte können interpoliert werden.

Baujahr	Zu- / Abschläge	Baujahr	Zu- / Abschläge	Baujahr	Zu- / Abschläge
1910	76%	1945	29%	1980	1%
1915	68%	1950	24%	1985	-1%
1920	61%	1955	19%	1990	-3%
1925	54%	1960	14%	1995	-5%
1930	47%	1965	10%	2000	-6%
1935	40%	1970	7%	2005	-7%
1940	34%	1975	4%		

Beispiel:

Objekt: Doppelhaushälfte mit Garage im Gebiet 1(a) Baujahr: 1960
 Grundstücksgröße: 405 m² Bodenrichtwert zum 01.01.2016: 380 €/m²

BGF	Kostenkennwert			
300 m ² x	700 €/m ²	=		210.000 €
besondere Bauteile	Flachdachgaube (2 m ² Ansichtsfläche)			4.000 €
Gebäudeherstellungskosten 2010	Index 2010 = 100			214.000 €
Gebäudeherstellungskosten	Index aktuell = 109,6			234.544 €
Restnutzungsdauer	40 Jahre	lineare		
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	Alterswertminderung	50,0%	-117.272 €
Kanal-, Wasser-, Strom-, Gasanschluss			Zeitwert	6.000 €
Zeitwert der sonstigen Anlagen:	Terrasse, Einfriedung, Wegebefestigung			2.345 €
pauschal 2% von (234.544 €	-	117.272 €)
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen				125.617 €
Bodenwert des Richtwertgrundstücks	300 m ² x	380 €/m ²	=	114.000 €
vorläufiger Sachwert				239.617 €
Marktanpassung (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV)				
Sachwertfaktor Gebiet 1 (a) und Baujahr 1960:		14%		33.546 €
vorläufiger marktangepasster Sachwert				273.164 €
Werteinfluss sonstiger objektspezifischer Grundstücksmerkmale				
Garage				4.000 €
Bodenwert der Restfläche		Differenz		26.049 €
405 m ² x 380 €/m ² x 0,91 (Faktor s. Seite 31)		140.049 €		
Bodenwert des Richtwertgrundstücks		114.000 €		
marktangepasster Sachwert			rd.	303.000 €

9.3.2 Liegenschaftszinssätze 2015, 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 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 marktüblich erzielbarer Mieten unter Berücksichtigung des zum Kaufzeitpunkt gültigen Mietspiegels für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund ermittelt worden. Die den örtlichen Markt beschreibenden Bewirtschaftungskosten sind unter Ziffer 9.5 angegeben. Bei Wohnungseigentum sind Bewirtschaftungskosten pauschal in Höhe von 30 % berücksichtigt worden. Für Ein- und Zweifamilienhäuser ist das zugrunde gelegte Modell unter Ziffer 9.3.4 beschrieben.

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz %	Anzahl der Kauffälle	Kennzahlen			
			Mittelwert und Standardabweichung			
			Ø Wohn-Nutzfläche [m²]	Ø Kaufpreis [€/m²]	Ø Miete [€/m²]	Ø RND in Jahren
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	2,8	285	82	1.275	5,72	42
Standardabweichung	2,9		30	552	0,95	13
Vermietetes Wohnungseigentum	4,7	101	59	1.048	6,46	37
Standardabweichung	2,1		22	330	1,61	15
Einfamilienhäuser, freistehend	2,1	115	163	1.923	5,78	41
Standardabweichung	1,1		54	599	0,75	15
Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser	2,4	311	121	1.590	5,7	42
Standardabweichung	1,3		35	452	0,74	15
Zweifamilienhäuser	2,9	17	190	1.426	5,39	35
Standardabweichung	1,4		82	365	0,4	9
Dreifamilienhäuser	4,3	14	229	1.042	5,84	29
Standardabweichung	1		65	366	0,9	6
Mehrfamilienhäuser	5,3	115	436	808	5,82	29
Standardabweichung	1,1		286	326	1,32	4
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % vom Rohertrag)	7,3	25	332	720	11,05	31
Standardabweichung	2,7		196	363	5,28	9

9.3.3 Übersicht der Liegenschaftszinssätze über einen längeren Zeitraum

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz in %										
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	3,8	3,8	3,4	4,0	4,2	4,5	4,0	3,5	3,0	2,7	2,8
Vermietetes Wohnungseigentum	4,5	4,3	4,2	4,7	5,5	5,2	4,2	3,9	3,9	4,0	4,7
Ein- / Zweifamilienhäuser	2,6	2,4	2,4	2,9	3,3	2,5	2,6	2,7	2,8	2,5	2,1
Dreifamilienhäuser	3,2	2,9	3,3	4,6	4,4	4,0	3,8	4,2	4,4	4,3	4,3
Mehrfamilienhäuser	5,6	5,2	5,1	5,3	5,5	5,6	5,7	5,5	5,8	5,6	5,3
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	6,9	7,0	7,3

Modellparameter für die Ableitung der Liegenschaftszinsen in Anlehnung an das Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse im Land Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) veröffentlicht im Internet unter www.BORISplus.nrw.de :

- Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre bei ordnungsgemäßer Instandhaltung
- Restnutzungsdauer: Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer
- bei Modernisierungsmaßnahmen: Verlängerung der Restnutzungsdauer (Anlage 4 SW-RL)
- Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund
 - Ausnahme: Ein-, Zweifamilienhäuser (inkl. Reihen- und Doppelhäuser)
 - Median der Ausstattungsklasse 1 der jeweiligen Baualtersklasse
 - keine Zu-/Abschläge wegen Wohnungsgröße und Lage
 - ab 2015 Median des Baujahres zzgl. Gebietskorrektur zzgl. 10 %
- Bewirtschaftungskosten s. Ziffer 9.5
 - Ausnahme: Ein- und Zweifamilienhäuser (inkl. Reihen- und Doppelhäuser)
 - konstant 20 % des modellartig ermittelten Jahresrohertrags
 - ab 2015 pauschal 25 %
 - Wohnungseigentum
 - pauschaler Ansatz für Bewirtschaftungskosten in Höhe von 30 %

9.3.4 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.

Erläuterung des Liegenschaftszinssatzmodells:

- Grundlage ist der jeweils zum Kaufdatum gültige Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund
 - der Median der jeweiligen Baualtersklasse
 - Zu-/Abschläge für das jeweilige Stadtgebiet
 - Zuschlag von 10 % für Ein-/Zweifamilienhausnutzung
- Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV) konstant 25 % des modellartig ermittelten Jahresrohertrages, umlagefähige Betriebskosten (§ 19 (4) ImmoWertV) sind nicht zu berücksichtigen
- Verzinsung des Bodenrichtwertgrundstücks zum Zeitpunkt des Kaufalles
- Gesamtnutzungsdauer der Gebäude 80 Jahre
- Restnutzungsdauer \geq 20 Jahre
- Zu-/Abschläge nach § 8 (3) ImmoWertV sind zu berücksichtigen (z. B. Nebengebäude)
- Unterkellert
- Baujahre von 1900 bis 2012

9.3.4.1 Liegenschaftszinssätze für Reihen- und Doppelhäuser

In die nachfolgende Auswertung flossen insgesamt 1.875 Verträge (Daten aus 2010 - 2015) ein.

Gebietstypischer Liegenschaftszinssatz (LZ)						
gebietstypische Eigenschaften (Ziff. 8.3)						
Gebiet	LZ	Baujahr	Wohnfläche	Restnutzungsdauer	Ausstattungs-klasse	Keller
1	2,4	bis 1940	111 - 130	20 - 30	mittel	vorhanden
3	3,0	1941 - 1955	131 - 150	20 - 30		
4	3,2	1941 - 1955	131 - 150	20 - 30		
5	2,4	1956 - 1965	111 - 130	31 - 40		
6	2,6	1976 - 1985	111 - 130	41 - 50		
7	1,6	1941 - 1955	111 - 130	20 - 30		

In Gebiet 2 lagen keine bzw. nicht genügend Kaufpreise vor.

9.3.4.2 Liegenschaftszinssätze für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

In die nachfolgende Auswertung flossen insgesamt 1.053 Verträge (Daten aus 2008 - 2015) ein.

Gebietstypischer Liegenschaftszinssatz (LZ)							
gebietstypische Eigenschaften (Ziff. 8.3)							
Gebiet	LZ	Baujahr	Wohnfläche	Restnutzungsdauer	Lage	EFH / ZFH	Ausstattungs-klasse
1	2,7	bis 1940	181 - 250	31 - 40	sehr gut	EFH	mittel
3	2,7	1941 - 1955	131 - 150	20 - 30	gut		
4	3,5	bis 1940	131 - 150	20 - 30	gut		
5	2,5	1956 - 1965	151 - 180	31 - 40	gut		
6	2,5	1956 - 1965	181 - 250	31 - 40	sehr gut		

In den Gebieten 2 und 7 lagen keine bzw. nicht genügend Kaufpreise vor.

9.3.5 Liegenschaftszinssätze 2011 bis 2015 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 (s. Ziffer 9.5) 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 marktüblicher Mieten unter Berücksichtigung des gültigen Mietspiegels für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund.

Gebiete	Liegenschafts-	Miete	Wohnfläche	Restnutz-	Kaufpreis	Standardab-	Anzahl der
	zinssatz	[€/m ²]	[m ²]	ungsdauer	[Tsd. €]	weichung	
	getrimmtes Mittel						
unterer - oberer Bereich							
1	5,3%	6,20	475	32	429	1,2	198
	4,5% - 5,9%	5,46 - 6,96	359 - 625	30 - 35	299 - 595		
2	5,9%	5,12	433	28	261	1,0	238
	5,3% - 6,4%	4,50 - 5,80	338 - 558	25 - 30	178 - 370		
3	5,4%	5,47	324	28	240	0,8	179
	5,0% - 5,9%	5,05 - 6,01	236 - 374	25 - 30	170 - 335		
4	5,4%	5,32	301	29	213	0,8	66
	5,0% - 5,8%	4,78 - 6,00	236 - 374	25 - 30	166 - 260		
5	5,1%	5,86	380	32	335	1,4	36
	4,5% - 5,8%	5,21 - 6,59	287 - 450	30 - 35	260 - 421		
6	5,1%	6,26	369	38	368	1,2	28
	4,8% - 5,7%	5,57 - 6,99	281 - 443	30 - 40	276 - 520		
7	4,8%	5,11	359	29	252	0,6	19
	4,6% - 5,0%	4,71 - 5,53	262 - 447	25 - 35	157 - 345		
Mittel	5,6%						

9.3.6 Liegenschaftszinssätze 2007 bis 2015 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 marktüblich erzielbarer Mieten in Anlehnung an den jeweils zum Kaufzeitpunkt vorliegenden Gewerbemietpiegel der IHK Dortmund.

Objekte		Anzahl der Kauffälle	Liegenschaftszinssatz		Restnutzungsdauer	
			Spanne *	Standardabweichung	Spanne *	Standardabweichung
			Median		Median	
			in %	% Punkte	Jahre	
Innenstadt Geschäfts- grundstücke	1a-Lage	106	2,9 - 6,7 4,1	1,8	30 - 35 30	3,5
	1b-Lage		6,5 - 8,3 6,8	5,3	25 - 35 30	6,5
	Nebenlage		6,1 - 7,8 7,2	1,6	30 - 36 30	8,2
	außerhalb des Wallringes, eine Bautiefe		6,1 - 7,1 6,6	0,8	30 - 35 32	5,8
Gewerbegebiete		69	5,7 - 8,1 7,0	3,1	25 - 50 35	18,7
Sondergebiete		12	5,2 - 5,7 5,5	2,5	45 - 57 53	16,0
Unterscheidung nach Nutzung bei Betrachtung des gesamten Stadtgebietes						
Mischnutzungen	mit einem gewerblichen Anteil von 21-50 % des Rohertrages	543	6,0 - 7,3 6,6	1,7	29 - 45 30	15,0
	mit einem gewerblichen Anteil über 50 % des Rohertrages		6,5 - 7,8 7,3	2,5	25 - 36 30	13,7
Büro- und Geschäftshäuser			5,5 - 7,7 6,8	3,3	29 - 45 30	15,0
Warenlager, Parkhäuser, Garagen, Werkstätten, Fabrikgebäude			6,3 - 7,6 7,1	2,7	20 - 42 28	17,0

* unterer und oberer Bereich

Als **1a-Lage** wird ein gewachsenes Hauptgeschäftszentrum als Teil der Fußgängerzone mit höchster Passantenfrequenz sowie umsatzstarkem Einzelhandel nationaler, internationaler und örtlicher Art mit hohem Filialisierungsgrad / Branchenmix definiert. 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 Passantenfrequenz. Es handelt sich hier um eine Rand- und Streulage mit erhöhter Fluktuation und Leerstandsrisiko.

Bewirtschaftungskosten siehe Ziffer 9.5.

9.3.7 Ertragsfaktoren 2011 bis 2015 für Mehrfamilienhäuser

Bei einem Renditeobjekt steht für die Wertbeurteilung des Grundstücks üblicherweise der marktüblich 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 marktüblich 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 ≥ 20 Jahren. Der Rohertrag ist ermittelt worden aufgrund marktüblich erzielbarer Mieten unter Berücksichtigung des gültigen Mietspiegels für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund. Die den örtlichen Markt beschreibenden Bewirtschaftungskosten sind unter Ziffer 9.5 angegeben.

Gebiet	Rohertragsfaktor getrim. Mittel	unterer Bereich	oberer Bereich	Standard- abweichung	Anzahl der Kauffälle
1	12,0	10,5	13,5	2,8	198
2	9,4	8,4	10,3	1,7	238
3	11,2	10,2	12,3	2,2	179
4	11,1	10,0	12,2	2,2	66
5	12,4	11,1	13,7	2,3	36
6	13,0	11,1	14,8	3,9	28
7	11,4	10,3	12,5	2,1	19

9.4 Wohnungseigentum

9.4.1 Liegenschaftszinssätze von vermieteten Objekten

In die Auswertung sind aus den letzten Jahren (2008 - 2015) 904 Mietangaben von verkauften Wohnungseigentumen mit Wohnflächen von 20 m² bis 110 m² eingegangen. Bei der Berechnung wurden die tatsächlichen und marktüblich erzielbaren Mieten zugrunde gelegt. Die Bewirtschaftungskosten wurden pauschal in Höhe von 30 % berücksichtigt.

Mietspanne 2,10 €/m² bis 18,00 €/m²

mittlerer Mietpreis (normale Ausstattung) 6,02 €/m²

mittlerer Liegenschaftszinssatz 4,9 %

mittlerer Mietpreis (gehobene Ausstattung) 6,62 €/m²

mittlerer Liegenschaftszinssatz 3,4 %

Verteilung der Liegenschaftszinssätze:

Liegenschaftszinssatz	≤ 2 %	2 ≤ 3 %	3 ≤ 4 %	4 ≤ 5 %	5 ≤ 6 %	6 ≤ 7 %	> 7 %
prozentuale Verteilung	10,4	12,5	24,4	15,9	12,8	8,1	15,9

9.4.2 Tabelle der Liegenschaftszinssätze

Die nachfolgenden Liegenschaftszinssätze (LZ) sind aus 816 geeigneten Kauffällen der Jahre 2008 - 2015 abgeleitet und somit marktorientierte Zinssätze.

Es ist der nach § 16 ImmoWertV ermittelte Bodenwert mit Ausnahme des Werts von selbständig nutzbaren Teilflächen anzusetzen. Die pauschalen Bewirtschaftungskosten betragen 30 %. Der Rohertrag ist ermittelt worden aufgrund marktüblich erzielbarer Mieten unter Berücksichtigung des gültigen Mietspiegels für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund. Ausgewertet wurde nur Wohnungseigentum mit einer Restnutzungsdauer von ≥ 20 Jahren.

Die folgende Tabelle enthält die gebietstypischen Liegenschaftszinssätze in Abhängigkeit von deren Eigenschaften. Weichen die Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts davon ab, ist das durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

Gebietstypischer Liegenschaftszinssatz (LZ)							
gebietstypische Eigenschaften (Ziff. 8.3)							
Gebiet	LZ [%]	Mietzins [€/m ²]	Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Restnutzungsdauer in Jahren	Lage	Ausstattungs-klasse
1	3,6	5,25	1956 - 1965	70	20 - 30	mittel	mittel
2	6,1	4,25	1941 - 1955	60	20 - 30	einfach	
3	4,5	4,75	1956 - 1965	70	31 - 40	mittel	
4	4,4	4,75	1966 - 1975	70	31 - 40		
5	4,8	5,25	1966 - 1975	80	31 - 40	gut	
6	4,8	5,25	1976 - 1985	100	41 - 50		
7	4,8	5,75	1956 - 1965	70	31 - 40	mittel	

9.5 Bewirtschaftungskosten ab 01.01.2014

Die nachfolgend angegebenen Werte der Verwaltungskosten (§ 26 II. Berechnungsverordnung), der Instandhaltungskosten (§ 28 II. BV) und des Mietausfallwagnisses (§ 29 II. BV) geben die jährlichen Bewirtschaftungskosten für den örtlichen Markt hinreichend genau wieder.

Verwaltungskosten (§ 26 II. BV)

279,35 €	je Wohnung jährlich, bei Eigenheimen, Kaufeigenheimen und Kleinsiedlungen je Wohngebäude
36,43 €	für Garagen oder ähnliche Einstellplätze
334,00 €	je Wohnungseigentum

Instandhaltungskosten (§ 28 II. BV)

	bezugsfertig
8,62 €/m ²	weniger als 22 Jahre zurückliegend
10,93 €/m ²	mindestens 22 Jahre zurückliegend
13,97 €/m ²	mindestens 32 Jahre zurückliegend
82,60 €	Instandhaltungskosten, einschließlich Schönheitsreparaturen, je Garagen- oder Einstellplatz im Jahr

Zu- und Abschläge:

- 0,24 €/m ²	jährlich je m ² Wohnung, bei eigenständig gewerblicher Leistung von Wärme i. S. d. § 1 Abs. 2 Nr. 2 der Heizkostenverordnung
- 1,28 €/m ²	jährlich je m ² Wohnung, wenn der Mieter die Kosten der kleinen Instandhaltung trägt
+ 1,22 €/m ²	jährlich je m ² Wohnung, wenn ein maschinell betriebener Aufzug vorhanden ist
+ 10,32 €/m ²	jährlich je m ² 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

Für **gewerblich** genutzte Grundstücke liegen den veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen folgende modellartige Bewirtschaftungskosten zugrunde:

Verwaltungskosten	
je m ² Nutzfläche	4 €/m ²
mindestens 3 % des jährlichen Rohertrages	
Instandhaltungskosten	
Büro, Praxen	10 €/m ²
Gewerbeflächen (SB-Markt etc.)	5 €/m ²
Gewerbeflächen (Lager, Werkstatt, Fabrikgebäude, etc.)	4 €/m ²
(Tief-) Garagenstellplatz	60 €/Stellplatz
Stellplatz	25 €/Stellplatz
Mietausfallwagnis (nutzungsabhängig)	
4 % (Büro etc.) bis 6 % (Lager, etc.)	

9.6 Erbbaurechte / Erbbaugrundstücke

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).

9.6.1 Umsätze der Neubestellungen

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	1	654 m ²	2,5%	440 €/m ²

9.6.2 Marktanpassungsfaktoren Erbbaugrundstücke

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.

Der Gutachterausschuss hat 47 Kaufverträge aus den Jahren 2008 bis 2014 von veräußerten Erbbaugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus ausgewertet. Den Kaufpreisen wurde zur Ermittlung des Marktanpassungsfaktors der „finanzmathematische Wert“ nach den Wertermittlungsrichtlinien (WertR) 2006 gegenübergestellt.

Rahmendaten der ausgewerteten Verträge:

Zeitraum	2008 - 2014
Anzahl der Kauffälle	47
Veräußerer / Erwerber	Privat (Erwerber ist der jeweilige Erbbauberechtigte)
Gebiete	3 - 6
Laufzeit der Erbbaurechtsverträge	99 Jahre
Verwendete Indexreihen	Verbraucherpreisindex (VPI) Index der Bruttonomatsverdienste vollzeitbeschäftigter Arbeitnehmer

Anpassungsklauseln:

Gleitklausel	Anpassung erfolgt analog zur Veränderung der im Vertrag genannten Indexreihe
Leistungsvorbehalt	freie auszuhandelnde Anpassungsmöglichkeit bei definierter Veränderung der vertraglich vereinbarten Indexreihe. Besonderheit der Auswertung: Die Anpassung erfolgt analog der Anpassung bei Gleitklauseln.
Ohne Anpassungsklausel	Auf Grundlage der Billigkeitsprüfung und gem. BGH Rechtsprechung
Statistische Angaben:	Das Bestimmtheitsmaß liegt bei 85 %.

Bei der Wertermittlung sind insbesondere zu berücksichtigen:

- die Höhe des vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzinses
- seine Anpassungsmöglichkeiten
- die Restlaufzeit des Erbbaurechts
- Kapitalisierung i. d. R. mit dem Liegenschaftszinssatz oder mit dem für die Region üblichen Erbbauzins
- der abgabenfreie rentierliche Bodenwert

Der Marktanpassungsfaktor entspricht dem Quotienten von gezahltem Kaufpreis und ermitteltem finanzmathematischen Wert.

Marktanpassungsfaktor = Kaufpreis : finanzmathematischer Wert

Der Marktanpassungsfaktor für Erbbaurechtsverträge mit Gleitklausel lag zwischen 0,41 und 1,22 bei einem Median von 1,06. Bei Erbbaurechtsverträgen ohne Anpassungsklausel bewegte sich der Marktanpassungsfaktor zwischen 0,30 und 0,53 bei einem Median von 0,33.

Es ergaben sich folgende Einflussrößen:

Ermittlung des Marktanpassungsfaktors für Erbbaugrundstücke				
				Beispiel
Ausgangswert (Konstante)		0,767		0,767
Art der Anpassungsklausel		Koeffizienten		
Gleitklausel		0,146	+	0,146
<i>Leistungsvorbehalt: geringe Anzahl, Anpassung erfolgte wie Gleitklausel</i>		0,595		
Ohne Anpassungsklausel		-0,741		
Restlaufzeit	35 - 50 Jahre	0,213	+	
	≤ 60 Jahre	0,138		0,138
	≤ 80 Jahre	0,082		
	> 80 Jahre	-0,433		
Höhe des Bodenwertes	≤ 50.000 €	0,102	+	0,102
	≤ 150.000 €	0,116		
	< 300.000 €	-0,257		
Grundstücksart (Ein- / Zweifamilienhäuser)	freistehend	-0,154	+	
	Doppelhaus, Reihenedenhaus	0,052		
	Reihenmittelhaus	0,102		0,102
Gebiet	3	-0,063	+	
	4	0,044		
	5	-0,174		-0,174
	6	-0,192		
Marktanpassungsfaktor für das Erbbaugrundstück im Beispiel			Summe rd.	1,08
Achtung: Unabhängig von der Art der Anpassungsklausel beträgt der Marktanpassungsfaktor für Erbbaugrundstücke mindestens 0,3 .				

Den ROT dargestellten Werten liegt nur eine geringe Datenmenge zugrunde. In den Gebieten 1, 2, und 7 lagen keine bzw. nicht genügend Kaufpreise vor.

Der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks wird gem. Anlage 13 der WertR 2006 wie folgt ermittelt:

Objektdaten

Objektart	Reihenmittelhaus	in Gebiet	5
Liegenschaftszinssatz	2,4 %	Restlaufzeit	52 Jahre
erzielbarer Erbbauzins	536 €	Anpassungsoption	Gleitklausel

Verkehrswert des Erbbaugrundstücks (Reihenmittelhaus)

unbelasteter Bodenwert		42.315 €	
Abzinsungsfaktor [52 Jahre; 2,4 %]	x	<u>0,2913</u>	
abgezinster Bodenwert			12.326 €
vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins		536 €	
Vervielfältiger [52 Jahre; 2,4 %]	x	<u>29,53</u>	
Barwert des vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzinses			<u>15.828 €</u>
finanzmathematischer Wert des Erbbaugrundstücks			28.154 €
ermittelter Markt Anpassungsfaktor für Erbbaugrundstücke	x	<u>1,08</u> (s. obiges Bsp.)	
Zwischensumme			30.406 €
Zu-/Abschläge wg. besonderer vertraglicher Vereinbarungen	+/-	<u>0 €</u>	
			30.406 €
Verkehrswert des Erbbaugrundstücks			rd. 30.000 €

9.6.3 Erbbaurecht, Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte

In den Jahren 2008 bis 2015 hat der Gutachterausschuss 266 Kaufverträge von bestehenden Erbbaurechten des individuellen Wohnungsbaus ausgewertet. Etwa 44 % der Erbbaurechtsverträge wurden in den Jahren 1950 bis 1970, rd. 33 % in dem Zeitraum 1971 bis 1990 und rd. 23 % von 1990 bis 2013 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.

Marktanpassungsfaktor = Kaufpreis : finanzmathematischer Wert

Bei der Wertermittlung sind insbesondere zu berücksichtigen:

- die Höhe des erzielbaren Erbbauzinses
- der Zeitpunkt der letzten Anpassung/Neufestsetzung des Erbbauzinses
- seine Anpassungsmodalitäten
- 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 Verkehrswert des Erbbaurechts wird gem. Anlage 12 der WertR 2006 wie folgt ermittelt:

a) Bodenwertanteil des Erbbaurechts

Verzinsung des Bodenwerts bei Neuabschluss des Erbbauvertrages		1.800 €
Bodenwert	60.000 €	
Liegenschaftszinssatz	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)		<u>100.000 €</u>
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 **rd. 140.000 €**

9.6.3.1 Gebäudeart: Reihemittelhaus

Für Erbbaurechte, welche mit Reihemittelhäusern (Gebiet 1 - 7, s. Ziffer 9.3) bebaut sind, wurden folgende Marktanpassungsfaktoren ermittelt:

		Finanzmathematischer Wert [€]															
		50.000	60.000	70.000	80.000	90.000	110.000	130.000	150.000	170.000	190.000	210.000	230.000	250.000	270.000		
Faktor		2,22	1,91	1,71	1,56	1,45	1,30	1,20	1,12	1,06	1,01	0,97	0,94	0,91	0,88	Bestimmtheitsmaß in %	62
Vehrkewerswert [€]		111.000	114.600	119.700	124.800	130.500	143.000	156.000	168.000	180.200	191.900	203.700	216.200	227.500	237.600		

Eine lineare Interpolation ist möglich. Extrapolationen sind nicht vorzunehmen.

9.6.3.2 Gebäudeart: Reihenend- und Doppelhäuser

Für Erbbaurechte, welche mit Reihenend- und Doppelhäusern (Gebiet 1 - 7, s. Ziffer 9.3) bebaut sind, wurden folgende Marktanpassungsfaktoren ermittelt:

Gebiet (Ziff. 8.3)		Finanzmathematischer Wert [€]															
		70.000	80.000	90.000	110.000	130.000	150.000	170.000	190.000	210.000	230.000	250.000	270.000	290.000	310.000		
1 und 6 nur Lageklasse 1	Faktor					1,42	1,25	1,14	1,07	1,01	0,97	0,93	0,91	0,88	0,86	Bestimmtheitsmaß in %	34,6
	Verkehrswert [€]					184.600	187.500	193.800	203.300	212.100	223.100	232.500	245.700	255.200	266.600		
3 und 4	Faktor	1,29	1,26	1,24	1,19	1,14	1,09	1,05	1,00	0,95	0,91	0,86	0,82				
	Verkehrswert [€]	90.300	100.800	111.600	130.900	148.200	163.500	178.500	190.000	199.500	209.300	215.000	221.400				
1 und 6 ohne Lageklasse 1 5 und 7	Faktor	1,49	1,40	1,32	1,21	1,13	1,06	1,01	0,97	0,94	0,91	0,88	0,86				
	Verkehrswert [€]	104.300	112.000	118.800	133.100	146.900	159.000	171.700	184.300	197.400	209.300	220.000	232.200				

Eine lineare Interpolation ist möglich. Extrapolationen sind nicht vorzunehmen. Im Gebiet 2 lagen nicht genügend Kaufpreise vor.

9.6.3.3 Gebäudeart: Freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus

Der Gutachterausschuss hat 46 Kaufverträge aus den Jahren 2009 bis 2015 von veräußerten Erbbaurechten des individuellen Wohnungsbaus ausgewertet.

Gebietstypischer Erbbaurechtsfaktor					Anzahl
Gebiet	Faktor	gebietstypische Eigenschaften (Ziff. 8.3)			
		finanzmathematischer Wert [Tsd. €]	Restnutzungsdauer	Gebäudeart	
3	0,71	220 - 325	≥ 45	EFH	8
5	0,95	220 - 325	35 - 44	EFH	11
6	0,90	220 - 325	35 - 44	EFH	27

In den Gebieten 1, 2, 4 und 7 lagen keine bzw. nicht genügend Kaufpreise vor.

Anpassung bei abweichenden Merkmalen:

Das Bestimmtheitsmaß liegt bei rd. 51 %. Ein signifikanter Einfluss des Kaufzeitpunktes ist nicht nachweisbar.

Klasseneinteilung	Zu- und Abschläge in Punkte		Klasseneinteilung	Zu- und Abschläge in Punkte	
Restnutzungsdauer des Gebäudes		Anz.	Gebäudeart		Anz.
25 - 34	-0,07	16	Einfamilienhaus	0,13	38
35 - 44	0,08	18	Zweifamilienhaus	0,11	7
≥ 45	-0,01	12	Dreifamilienhaus	-0,24	1
finanzmathematischer Wert [Tsd. €]					
≤ 164	0,17	6			
165 - 189	-0,06	6			
190 - 219	0,11	10			
220 - 325	-0,22	24			

Die in der jeweiligen Klasse vorhandene Anzahl der Kaufverträge ist angegeben.

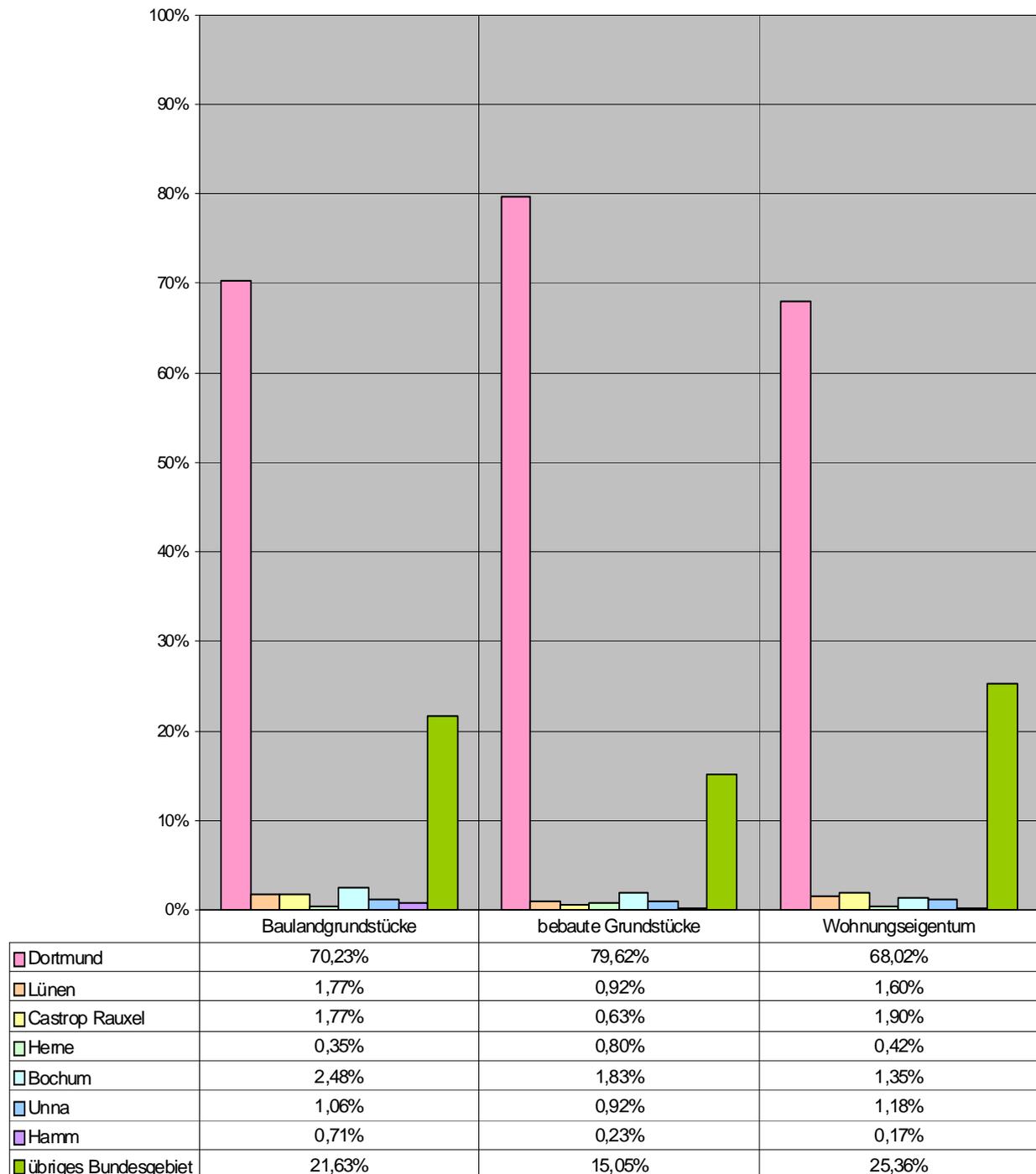
Beispiel

Gebiet 3	gebietstypischer Erbbaurechtsfaktor						0,71
	gebietstypische Eigenschaften			Objekteigenschaften			
Gebäudeart	Einfamilienhaus	-	0,13	Zweifamilienhaus	+	0,11	-0,02
finanzmathematischer Wert [Tsd. €]	220 - 325	-	-0,22	190 - 219	+	0,11	0,33
Restnutzungsdauer	≥ 45	-	-0,01	35 - 44	+	0,08	0,09
angepasster Erbbaurechtsfaktor							1,11

10. REGIONALE VERGLEICHE

10.1 Herkunft der Immobilienkäufer

Mehr als 70 % der Käufer von Immobilien in Dortmund wohnten auch vor dem Kauf bereits in Dortmund.



11. RAHMENDATEN ZUM GRUNDSTÜCKSMARKT

11.1 Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund 2015

Stand: 1. Januar 2015

Der Mietspiegel wurde erstellt unter Mitwirkung der Interessenverbände

- Haus & Grund Dortmund e.V. – Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverband, Elisabethstraße 4, 44139 Dortmund,
- DMB Mieterbund Dortmund e.V. - Mieterschutzverein - , 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 von den vorgenannten Interessenverbänden anerkannt. Er genügt damit den Anforderungen, die an einen qualifizierten Mietspiegel (§ 558d Abs. 1 BGB) gestellt werden.

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 stützen 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 2014. Der Mietspiegel ist eine Orientierungshilfe, die es ermöglichen soll, die Miethöhe einer Wohnung unter Berücksichtigung von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit festzustellen.

Die Mietspiegeltabelle enthält Mietspannen je m² Wohnfläche monatlich für die Nettokaltmiete (Miete ohne Heiz- und Betriebskosten - s. Punkt 2 „ortsübliche Miete“), getrennt nach Baualtersklassen. Die angegebenen Werte stellen Schwerpunkte des Wohnungsmarktes für Wohnungen von 60,01 bis 110,00 m² Wohnfläche (Zu- und Abschläge für kleinere bzw. größere Wohnungen finden Sie unter 5.1) 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 150 m².

2. Zum Begriff "ortsübliche Miete" in Dortmund

Die ausgewiesene ortsübliche Miete ist die Nettokaltmiete (Miete ohne Heiz- und Betriebskosten). 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, Heiz- 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 Umrechnung der vertraglich vereinbarten Miete (Teilinklusive/Inklusive) 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 m ² pro Monat
... der Entwässerung	0,31
... für Straßenreinigung	0,03
... für Müllabfuhr	0,21
... für Sach- und Haftpflichtversicherungen	0,25
Baujahr	Kosten für Grundsteuer (Betrag in € je m ² 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 konnte kein Einfluss auf die Höhe der Miete ermittelt werden, wenn der Vermieter die Kosten für Schönheitsreparaturen übernommen hat. Es konnte auch kein Einfluss auf die Miethöhe festgestellt werden, wenn der Mieter die Kosten für Kleinreparaturen trägt.

3. Erläuterungen zur Mietspiegeltabelle

Die Tabelle des Mietspiegels ist in Baualtersklassen gegliedert. Die Tabellenfelder enthalten neben dem Mittelwert (Median) für vergleichbare Objekte entsprechend den Vorschriften des BGB jeweils auch Mietspannen (Untergrenze und Obergrenze) und dokumentieren die Streuung der Mieten um den Mittelwert (Median). Dabei handelt es sich um den Unter- bzw. Oberwert der jeweiligen Zwei-Drittel-Spanne. Diese werden gebildet, in dem für jedes Tabellenfeld jeweils ein Sechstel der Fälle am oberen und unteren Ende der Verteilung entfernt werden.

3.1 Baualtersklassen

Das Alter einer Wohnung bestimmt maßgeblich ihre Beschaffenheit und damit die Miethöhe. Die Mietspiegeltabelle weist aus diesem Grund sieben Baualtersklassen aus. Zur Einordnung ist das Jahr der Fertigstellung der Wohnung maßgeblich. Auch bei modernisierten Wohnungen richtet sich die Zuordnung nach dem ursprünglichen Baujahr und nicht nach dem Jahr der Modernisierung.

4. 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 bzw. nicht abgefragt wurden, sowie
- Unterschiede, die sich aus den konkreten Standortmerkmalen ergeben, die vom Mietspiegel nicht erfasst wurden (siehe Punkt 5.8: „Gebietseinteilung“).

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. Mietpreise innerhalb dieser Spannen gelten noch als ortsüblich.

Baujahr	Spanne Untergrenze in €/m ²	Spanne Obergrenze in €/m ²
	Mittelwert (Median) in €/m ²	
bis 1929	3,58 - 5,19	
	4,40	
1930 bis 1969	3,83 - 5,30	
	4,60	
1970 bis 1977	4,14 - 5,43	
	4,70	
1978 bis 1994	4,73 - 6,38	
	5,41	
1995 bis 2001	5,18 - 6,85	
	5,97	
2002 bis 2005	5,47 - 7,33	
	6,36	
2006 bis 2011	6,07 - 8,18	
	6,72	

5. Zu- und Abschläge

Die Zu- und Abschläge werden – falls zutreffend – für die entsprechenden Merkmale zu den Minimum-, Median- und Maximum-Werten der Baujahresklasse hinzugerechnet bzw. abgezogen. Bei den Zu- und Abschlägen handelt es sich um Durchschnittswerte. Sie stellen auf eine jeweilige Durchschnittsqualität des Merkmals ab. Abweichungen davon nach oben oder unten sind möglich und können im Rahmen der Anwendung der Mietspannen berücksichtigt werden. Das Vorhandensein weiterer Ausstattungs- oder Beschaffenheitsmerkmale kann das Abweichen vom in der Mietspiegeltabelle dargestellten Mittelwert innerhalb der Mietspannen rechtfertigen.

Ausstattungsmerkmale sind nur zu berücksichtigen, wenn sie vom Vermieter eingebracht wurden.

5.1 Wohnungsgröße

Der Mietspiegel ist anwendbar für Wohnungen bis zu einer Größe von 150 m². Die in der Mietspiegeltabelle 2015 ausgewiesenen Spannen beziehen sich auf Wohnungen mit einer Wohnfläche von 60,01 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 40,00 m ²	40,01 bis 50,00 m ²	50,01 bis 60,00 m ²	110,01 bis 120,00 m ²	über 120,00 m ²	Appartements
Zu- bzw. Abschlag pro m ² Wohnfläche	+ 0,82 €	+ 0,41 €	+ 0,21 €	- 0,12 €	- 0,32 €	+ 1,27€

Appartements sind abgeschlossene Einzimmerwohnungen mit einer ausgestatteten 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 50,00 m² kombinierbar.

5.2 Bad-Ausstattung

Standardmäßig sind die Wohnungen innerhalb des Geltungsbereiches des Mietspiegels mit einem Badezimmer und WC ausgestattet. Für Wohnungen, die kein Bad und/oder WC aufweisen, konnte mangels Fallzahl kein Abschlag ermittelt werden. In solchen Fällen kann ein Abschlag innerhalb der Spanne vorgenommen werden. Für eine gehobene Bad-Ausstattung ergeben sich folgende Zuschläge:

Merkmal	Zuschlag pro m ² Wohnfläche
Gäste-WC	+ 0,18 €
Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche	+ 0,26 €

5.3 Bodenbeläge

Standardmäßig verfügen die Wohnungen als überwiegend verwendetem Bodenbelag innerhalb der Wohn- und Schlafräume über Teppich, Laminat oder Kunststoffbeläge. Ausgenommen sind einfache PVC-Bodenbeläge. Für andere in der fraglichen Wohnung überwiegend verwendete Bodenbeläge in den Wohn- und Schlafräumen ergeben sich folgende Zu- bzw. Abschläge:

Merkmal	Zu- oder Abschlag pro m ² Wohnfläche
Ohne Oberböden vermietet	- 0,35 €
Einfache PVC-Bodenbeläge	- 0,14 €
Parkett, Keramikboden, aufgearbeitete Hobeldielen oder Naturstein	+ 0,24 €
Nachträglicher Einbau einer Trittschalldämmung (nach 1980) bei Parkett, Keramikböden, aufgearbeiteten Hobeldielen oder Naturstein als überwiegend verwendetem Bodenbelag in den Wohn- und Schlafräumen. Dieser Zuschlag ist nicht kombinierbar mit dem Zuschlag „Parkett, Keramikboden, aufgearbeitete Hobeldielen oder Naturstein“.	+ 0,34 €

In den vorangegangenen Ausführungen nicht genannte, überwiegend in den Wohn- und Schlafräumen verwendete Bodenbeläge, sind in den Erhebungen zum Mietspiegel nicht abgefragt worden und können somit im Rahmen der in der Mietspiegeltabelle enthaltenen Mietspannen zu Zu- oder Abschlägen führen.

5.4 Beheizungsart

Hinsichtlich der Beheizungsart sind die Wohnungen des Geltungsbereiches dieses Mietspiegels standardmäßig mit einer Zentral- oder Etagenheizung ausgestattet. Andere in der Wohnung überwiegend (alle Aufenthaltsräume wie Wohn- und Schlafräume) vorhandene Beheizungsarten ergeben folgende Abschläge:

Merkmal	Abschlag pro m ² Wohnfläche
Fernheizung (Wohnungen, die mit Fernwärme beheizt werden)	- 0,05 €
Nachtstromspeicher	- 0,07 €
Einzelöfen (Gas, Kohle, Öl)	- 0,44 €
Wohnung (Aufenthaltsräume wie Wohn- und Schlafräume) nur teilweise beheizt oder keine Heizung vom Vermieter gestellt	- 0,54 €

Für Wohnungen die mittels Blockheizkraftwerk (Nahwärme; außerhalb des Gebäudes bzw. für mehrere Gebäude) beheizt werden, konnte kein Einfluss festgestellt werden.

Wohnungen ohne Beheizungsarten in Küche und/oder Bad sind in den Erhebungen zum Mietspiegel nicht erfasst und können somit im Rahmen der in der Mietspiegeltabelle enthaltenen Mietspannen zu Abschlägen führen.

5.5 Weitere Zu- und Abschläge

Hinsichtlich der Verglasung sämtlicher Fenster und Außentüren (z.B. Türen zu Balkonen und Laubengängen) liegt den Wohnungen des Geltungsbereiches dieses Mietspiegels folgender Standard zugrunde: Isolierverglasung oder Wärmeschutzverglasung. Ein Einfluss konnte weder durch höherwertige Wärmeschutzverglasung noch durch Doppelkistenfenster festgestellt werden. Aus der Erhebung zum Mietspiegel ging keine statistisch ausreichende Anzahl von Wohnungen mit Einfachverglasung hervor. Wohnungen mit Einfachverglasung bei sämtlichen Fenstern und Außentüren können deshalb innerhalb der Spannen der Mietspiegeltabelle mit einem Abschlag versehen werden.

Merkmal	Zu- oder Abschlag pro m ² Wohnfläche
Einen oder mehrere gefangene Räume (Räume, die nur direkt über vorgelagerte Wohnräume zu erreichen sind)	- 0,06 €
Kein fließend Warmwasser in der Küche (Es befindet sich in der Küche kein fließendes warmes Wasser, wenn bei sogenannten Handventil-Boilern bzw. fest installierten Wasserkochern zunächst eine gewisse Menge Wasser (beispielsweise 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.)	- 0,12 €
Balkon oder Loggia	+ 0,08 €
Terrasse oder Dachterrasse	+ 0,23 €
Schallschutzfenster, die das zur Schallreduktion vorgeschriebene bzw. zur Lärmreduktion erforderliche Maß erfüllen (mindestens Schallschutzklasse 4 der VDI-Richtlinie 2719).	+ 0,21 €
Barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnung (Die Wohnung ist barrierefrei, d.h. ohne Schwellen und Stufen erreichbar). Dieser Zuschlag ist nicht mit dem Zuschlag „Barrierefrei erstellte oder modernisierte Wohnung gemäß DIN 18040 Teil 2“ kombinierbar.	+ 0,07 €
Barrierefrei erstellte oder modernisierte Wohnung (Die Wohnung wurde insgesamt gemäß DIN 18040 Teil 2 barrierefrei erstellt oder modernisiert – dazu gehört u.a. eine bodengleiche Dusche und ein schwellenfreier Zugang zu Balkonen/Terrassen). Dieser Zuschlag ist nicht mit dem Zuschlag „Barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnung“ kombinierbar.	+ 0,30 €

Das Vorhandensein von Einzelmerkmalen der Barrierefreiheit (wie z.B. bodengleiche Dusche, unterfahrbare Waschtisch, erhöhtes WC, Mindest-Türbreiten) wurde nicht im Detail erhoben und kann deshalb zu einem Zuschlag innerhalb der Spannen führen.

Bei folgenden weiteren Merkmalen, die im Rahmen der Mietspiegel-Erhebung abgefragt wurden, konnte kein Einfluss auf die Höhe der Miete statistisch belegt werden: Rollläden an allen Fenstern, Grünfläche zur allgemeinen oder zur alleinigen Nutzung, Gegensprechanlage, Keller- oder Mansardenraum vorhanden, Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude, Anzahl der Geschosse.

5.6 Modernisierungsmaßnahmen

Für folgende Modernisierungsmaßnahmen, die nach 1980 durchgeführt wurden, haben sich Zuschläge ergeben:

Modernisierungen sind nur zu berücksichtigen, wenn sie vom Vermieter durchgeführt wurden.

Merkmal	Zuschlag pro m ² Wohnfläche
Nachträgliche Dämmung der Außenwände und des Daches in den Jahren 1980 bis 1994 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980).	+ 0,29 €
Nachträgliche Dämmung der Außenwände und des Daches in den Jahren 1995 bis 2001 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980).	+ 0,37 €
Nachträgliche Dämmung der Außenwände und des Daches in den Jahren seit 2002 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980).	+ 0,45 €
Erstmaliger/nachträglicher Einbau einer Heizungsanlage oder Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage (Heizungskessel, Rohrleitungen und Heizkörper) 1995 oder später in Gebäuden mit Baujahr vor 1980. Dieser Zuschlag ist mit jedem der übrigen Modernisierungs-Zuschläge kombinierbar.	+ 0,08 €
Erstmaliger Dusch- oder Badeinbau oder Baderneuerung/-modernisierung (Neuverfließung und Erneuerung aller Sanitärteile) seit 2000. Dieser Zuschlag ist mit jedem der übrigen Modernisierungs-Zuschläge kombinierbar.	+ 0,07 €

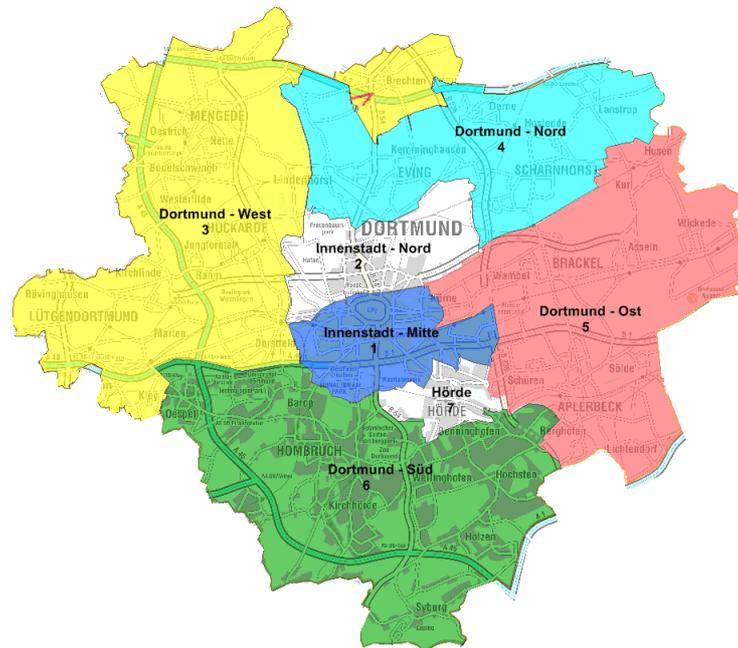
5.7 Wohnumfeld

Für die Qualität des Wohnumfeldes ergibt sich folgender Abschlag:

Merkmal	Abschlag pro m ² 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 für Adressen in der Stadt Dortmund abgefragt werden.	- 0,09 €

5.8 Gebietseinteilung

Für die geografische Zugehörigkeit von Wohnungen zu einem der folgenden sieben Gebiete konnten statistische Einflussgrößen auf die Höhe der Miete festgestellt werden.



Die Zugehörigkeit zu einem der Gebiete kann auf der Internetseite der Stadt Dortmund - Amt für Wohnen und Stadterneuerung - unter dem Link http://www.dortmund.de/de/leben_in_dortmund/planen_bauen_wohnen/wohnungswesen/mietspiegel/index.html überprüft werden.

Es ließen sich folgende durchschnittliche Zu- und Abschläge ermitteln:

Merkmal	Zu- oder Abschlag pro m ² Wohnfläche
Innenstadt-Mitte (1)	+ 0,56 €
Innenstadt-Nord (2)	- 0,19 €
Dortmund-West (3)	0,00 €
Dortmund-Nord (4)	0,00 €
Dortmund-Ost (5)	+ 0,13 €
Dortmund-Süd (6)	+ 0,48 €
Hörde (7)	+ 0,21 €

Bei der Erstellung des Mietspiegels wurde festgestellt, dass innerhalb der sieben identifizierten Gebiete unterschiedliche lokale Standortmerkmale existieren können, die nicht in jedem Einzelfall innerhalb des Mietspiegels statistisch abbildbar sind. Im konkreten Einzelfall rechtfertigen besondere – positive oder negative – Merkmale der jeweiligen Wohnumgebung, die nicht vom Mietspiegel erfasst worden sind, ein Abweichen vom entsprechenden Median-Wert der Mietspiegeltabelle innerhalb der Spannungsgrenzen.

6. Laufzeit

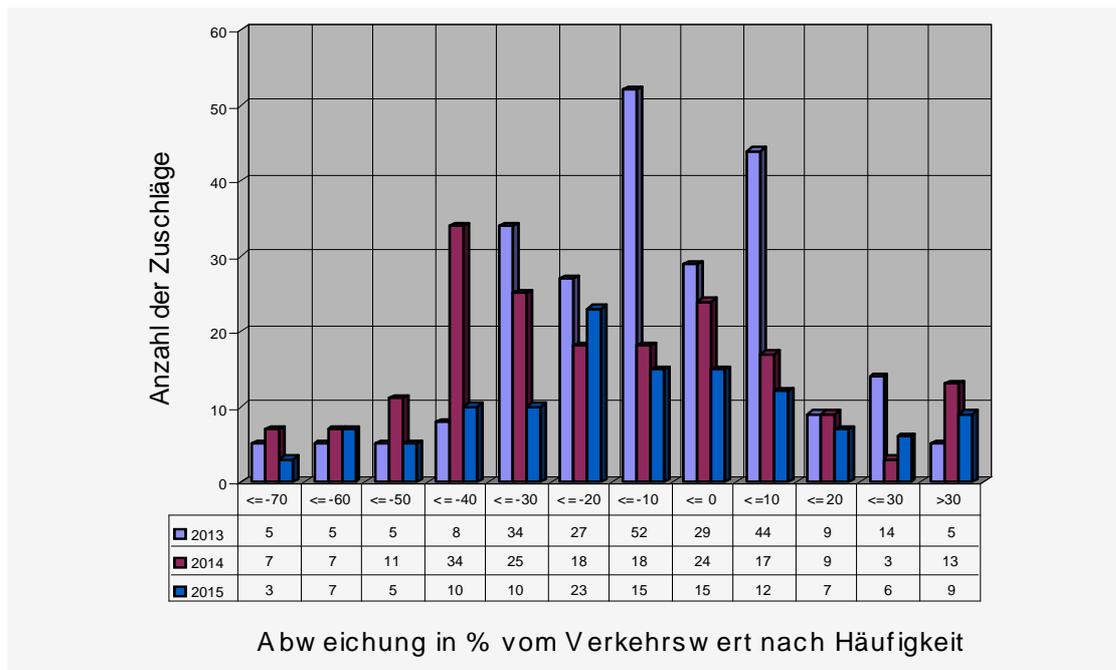
Der Mietspiegel hat eine Laufzeit bis zum 31.12.2016.

11.2 Zwangsversteigerungsverfahren

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

Art	Anzahl		Flächenumsatz [ha]		Geldumsatz [Mio. €]	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015
unbebaute Grundstücke	0	0				
bebaute Grundstücke	58	39	5,8	3,1	13,2	7,9
Wohnungseigentum	134	90			5,7	4,3
Summe	192	129			18,9	12,2

Abweichung der Zuschläge von den sachverständig ermittelten Verkehrswerten:



12. VERWALTUNGSGEBÜHREN

Die Gebühren der Gutachterausschüsse sind in der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung - VermWertGebO NRW) vom 05. Juli 2010 sowie im dazugehörigen Gebührentarif (VermWertGebT) festgelegt.

12.1 Bodenrichtwerte, Immobilienrichtwerte und Grundstücksmarktbericht

Auskünfte über Boden- und Immobilienrichtwerte sowie die Grundstücksmarktberichte können aus dem amtlichen Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen im Internet unter <http://www.boris.nrw.de> kostenfrei abgerufen werden. Auf Antrag erstellt auch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses die Auszüge gegen eine Gebühr in Höhe von 28 €.

12.2 Auskunft aus der Kaufpreissammlung

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 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 werden¹.

(4) Die Abgabe von Auswertungen nach § 5 Abs. 5 Buchstabe e) - *individuelle Auswertungen aus der Kaufpreissammlung in anonymisierter und aggregierter 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 zu zehn mitgeteilter Vergleichswerte	140,00 €
je weiteren mitgeteilten Vergleichswert	10,00 €

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

12.3 Gutachten

Für die Erstellung eines Gutachtens durch den Gutachterausschuss wird eine Gebühr nach der Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung (VermWertGebO NRW) erhoben. Die Gebühr wird nach Tarifstelle 7.1 VermWertGebT ermittelt:

7.1.a) Gutachten gemäß GAVO NRW, soweit nicht Buchstabe b zutrifft.

Die Grundgebühr ist nach Tarifstelle 7.1.1 in Abhängigkeit von dem im Gutachten abschließend ermittelten Wert des begutachteten Objekts zu ermitteln.

7.1.1 Grundgebühr

a)	Wert	bis	1 Mio. €	0,2 % vom Wert	zzgl.	1.250 €
b)	Wert	über	1 bis 10 Mio. €	0,1 % vom Wert	zzgl.	2.250 €
c)	Wert	über	10 bis 100 Mio. €	0,05 % vom Wert	zzgl.	7.250 €
d)	Wert	über	100 Mio. €	0,01 % vom Wert	zzgl.	47.250 €

Mit der Gebühr ist die Abgabe von bis zu 3 gleichzeitig mit beantragten beglaubigten Mehrausfertigungen sowie die Mehrausfertigung für den Eigentümer, soweit dieser nicht der Antragsteller ist, abgegolten.

7.1.2 Zuschläge wegen erhöhten Aufwands,

a)	wenn Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind.	Zuschlag: bis € 400
b)	wenn besondere wertrelevante öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Gegebenheiten (z. B. Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau, Mietrecht, Erbbaurecht) zu berücksichtigen sind.	Zuschlag: bis € 800
c)	wenn 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 Aufwands,

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.	Abschlag je Antrag: bis zu 50 % der Gebühr nach 7.1.1

7.1.b) Gutachten über Miet- und Pachtwerte

Gebühr: 1.500 bis 3.000 €

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.

13. SONSTIGE ANGABEN

13.1 Antragsformulare

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)

Wohnungsberechtigte/r

Betreuer/in

Pflichtteilsberechtigte/r

Bevollmächtigte/r

Behörde (bitte erläutern)

Inhaber/in anderer Rechte am Grundstück

- Die erforderliche Vollmacht (Betreuer/in, Bevollmächtigte/r) liegt bei bzw. wird nachgereicht.

- Die Einsichtnahme in das Grundbuch wird mit Antragstellung gestattet.

- Die Berechtigung zur Anforderung von Auskünften über die bergbauliche Situation und Bergschadensgefährdung bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW sowie bei den Erbbauberechtigten bzw. Bergwerksunternehmern oder -eigentümern (ggf. kostenpflichtig, gem. Ziff. 7.1.2 b) VermWertGebO NRW) wird mit Antragstellung erteilt.

GEGENSTAND DER WERTERMITTLUNG

Grundstück

Grundstück und Gebäude

Wohnungs-/Teileigentum

Erbbaurecht

andere Rechte, Mietwert, Entschädigung (bitte erläutern) _____

ZWECK DES GUTACHTENS

Erbregelung

Pflichtteilsansprüche

Zugewinnausgleich

Vermögensfeststellung

Veräußerungsabsichten

Finanzbehörde

Sonstiges (bitte angeben, soweit für eine sachgerechte Bearbeitung erforderlich) _____

WERTERMITTLUNGSSTICHTAG

aktueller Wert

zurückliegendes Datum: ____ . ____ . ____

MONATLICHE EINNAHMEN

der **letzten 5 Jahre** (Angaben bitte erläutern)

sind beigefügt

werden nachgereicht

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 Ausfertigung für den Eigentümer, soweit dieser nicht der Antragsteller ist, abgegolten.

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

Datum:

Unterschrift:

**Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Dortmund**

Märkische Straße 24 -26
44141 Dortmund

Antragsteller(in)	_____
Straße:	_____
PLZ, Ort:	_____
Telefon:	_____
Telefax:	_____

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 sehr gut 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. Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung – VermWertGebO NRW vom 5. Juli 2010 (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

Unterschrift und ggf. Stempel

13.2 Mitglieder des Gutachterausschusses

Vorsitz

Dipl.-Ing. Ulf Meyer-Dietrich
Dipl.-Ing. Christian Hecker (Stellvertreter)

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter(in)

Dipl.-Ing. Rainer Blinne
Dipl.-Ing. Manfred Heuer
Dr.-Ing. Catrin Rust
Dr.-Ing. Hans-Georg Tillmann

Ehrenamtliche Gutachter(in)

Dipl.-Ing. Carsten Ackermann
Dipl.-Kaufmann Christian Behmer
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
Dipl.-Ing. Norbert Kalischewski
Landwirtschaftsmeister Reinhold Klein
Dipl.-Ing. Ingbert Ridder
Dipl.-Ing. Karsten Schmidt
Dipl.-Ing. Ludger Schürholz
Dipl.-Betriebswirt Dietmar Spiess
Dipl.-Ing. Werner Stütz
Dipl.-Ing. Wolfgang Trennberg
Immobilien-Kaufmann Udo Wangard

Ehrenamtliche Gutachter(in) von den Finanzbehörden

Dortmund - Hörde : Joachim Haupt
Dortmund - West : Reinhardt Kaposty
Dortmund - Unna : Klaus Marienfeld
Dortmund - Ost : Rainer Feisel

13.3 Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land NRW	Cecilienallee 2	Postfach 30 08 65		0211 / 475-2640
	40474 Düsseldorf	40408 Düsseldorf	Fax	0211 / 475-2900

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im

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



Zeche Zollern

www.boris.nrw.de

www.gars.nrw.de/ga-dortmund



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Dortmund

NRW.