



Sparkassenakademie am Phoenix See

Grundstücksmarktbericht 2018
für die Stadt Dortmund

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Dortmund

Grundstücksmarktbericht 2018

Berichtszeitraum 01.01.2017 - 31.12.2017

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Stadt Dortmund

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: 8:00 - 15:00 Uhr
Do: 9:00 - 17:00 Uhr
Fr: 8:00 - 12:00 Uhr

Druck

Stadt Dortmund

Gebühr

Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 30 EUR je Exemplar (Nr. 7.3 des Gebührentarifs der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen)

Bildnachweis

Titelbild © Hans-Jürgen Landes
Rückseite © Christian Hecker

Lizenz

Die Inhalte des Grundstücksmarktberichtes können gemäß den Nutzungsbedingungen der „Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0“ und unter Angabe der Quelle genutzt werden. Als Bereitsteller ist „Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Musterdorf“ anzugeben.

Weitere Informationen: www.govdata.de/dl-de/by-2-0

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW 20xx,
dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
<https://www.boris.nrw.de>

ISSN:

Inhaltsverzeichnis

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	8
1.1 Die Gutachterausschüsse	8
1.2 Aufgaben des Gutachterausschusses	9
1.3 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts	11
2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	12
3 Umsätze	13
3.1 Gesamtumsatz	13
3.2 Unbebaute Grundstücke	15
3.3 Bebaute Grundstücke	17
3.4 Wohnungseigentum und Teileigentum	19
3.5 Erbbaurecht und Erbbaugrundstücke	21
3.6 Sonstige	22
3.6.1 Zwangsversteigerungsverfahren	22
4 Unbebaute Grundstücke	23
4.1 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	23
4.2 Mehrfamilienhaus- und Geschäftsgrundstücke	24
4.3 Gewerbliche Grundstücke	25
4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	26
4.5 Private Grünflächen	26
4.6 Bauerwartungsland und Rohbauland	26
4.7 Bodenrichtwerte	28
4.7.1 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	29
4.7.2 Gebietstypische Bodenrichtwerte	31
4.7.3 Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten	32
5 Bebaute Grundstücke	37
5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	37
5.1.1 Durchschnittspreise	37
5.1.2 Indexreihen	38
5.1.3 Vergleichsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten	39
5.1.4 Sachwertfaktoren	39
5.1.5 Liegenschaftszinssätze	42
5.2 Ertragsorientierte Objekte	45
5.2.1 Durchschnittspreise	45
5.2.2 Indexreihen	45
5.2.3 Vergleichsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten	45
5.2.4 Liegenschaftszinssätze	45
5.2.5 Rohertragsfaktoren	48
5.3 Durchschnittliche Kaufpreise für Garagen und Einstellplätze	49
5.4 Immobilienrichtwerte	50
5.5 Liegenschaftszinssätze - Zusammenstellung	51
5.6 Preisindex für bebaute Grundstücke und Wohnungseigentume	52

6	Wohnungs- und Teileigentum	53
6.1	Wohnungseigentum	53
6.1.1	Durchschnittspreise	53
6.1.2	Indexreihen	54
6.1.3	Vergleichsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten	55
6.1.4	Liegenschaftszinssätze	55
7	Erbbauerechte und Erbbaugrundstücke	57
7.1	Erbbauerechte	57
7.2	Erbbaugrundstücke	61
8	Modellbeschreibung	63
8.1	Gebietseinteilung	63
8.2	Wohnlagenbeschreibung	64
8.3	Ausstattungs-klassen	65
8.4	Modell zur Ableitung von Bodenwerten für bebaute Grundstücke im Außenbereich	68
8.5	Modellparameter für die Ermittlung von Sachwertfaktoren	69
8.6	Modellparameter zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen	70
8.7	Bewirtschaftungskosten	71
9	Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund	73
10	Kontakte und Adressen	81
10.1	Mitglieder des Gutachterausschusses in der Stadt Dortmund	81
10.2	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	82
10.3	Weitere Ansprechpartner	85

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

Zeichen	Bedeutung
-	nichts vorhanden
/	keine Angabe, da Zahlenwert nicht sicher genug
.	Zahlenwert unbekannt oder kein Markt
()	Aussagekraft eingeschränkt, da Wert statistisch unsicher

Zur Vereinheitlichung sollen in Tabellen folgende Begriffe und Abkürzungen verwendet werden.

Abkürzung	Bedeutung
Mittel	Mittelwert, im Ausnahmefalle kann das Zeichen Ø verwendet werden
min	Minimalwert, kleinster Kaufpreis
max	Maximalwert, höchster Kaufpreis
n	Anzahl
getr. Mittel	getrimmtes Mittel
Median	mittlerer Wert
unterer Ber.	unterer Bereich (unteres Quartil)
oberer Ber.	oberer Bereich (oberes Quartil)
s	empirische Standardabweichung
Wfl	Wohnfläche
Gfl	Grundstücksfläche
URK	Umrechnungskoeffizienten
BRW	Bodenrichtwert
IRW	Immobilienrichtwert

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

1.1 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.

1.2 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 Zuschläge 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 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 ermittelt **Boden- und Immobilienrichtwerte** 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).

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 des § 13 ImmoWertV dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 15 Abs. 2 ImmoWertV.

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.

Zur Ableitung von Boden- und Immobilienrichtwerten werden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu Stande gekommen sind.

Der **Grundstücksmarktbericht** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte gibt eine Übersicht über den Dortmunder Grundstücksmarkt sowie die aus der Kaufpreissammlung (§ 195 Baugesetzbuch) abgeleiteten „sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten“.

Die vom Gutachterausschuss auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufverträge abgeleiteten **Indexreihen** geben einen Anhalt über die Entwicklung des Grundstücksmarkts und sind unter sachverständiger Würdigung anzuwenden.

Die ermittelten **Liegenschaftszinssätze** sind aus geeigneten Kauffällen abgeleitet worden. Sie bilden somit marktorientierte Zinssätze ab und gelten für typische Grundstücke bei Heranziehung der anzusetzenden Bodenwerte, Bewirtschaftungskosten und Restnutzungsdauer (RND) etc. Abweichungen sowie Besonderheiten sind sachverständig zu würdigen.

Sachwertfaktoren werden aus dem Verhältnis geeigneter, um die besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale bereinigter Kaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern zu den entsprechenden vorläufigen Sachwerten abgeleitet. Sachwertfaktoren beschreiben die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt als statistischen Durchschnittswert ohne Berücksichtigung individueller bzw. objektspezifischer Merkmale.

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

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 -entschädigungsgesetzes (EEG NW) und über Miet- oder Pachtwerte sowie über den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau nach § 5 Abs. 2 des Bundeskleingartengesetzes (BKleinG).

1.3 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts

Der Grundstücksmarktbericht 2018 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 Grundstücksmarktbericht 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.boris.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 Lage auf dem Grundstücksmarkt

Der Geldumsatz im Geschäftsjahr 2017 befindet sich mit rd. 1,5 Mrd. Euro auf einem neuen Höchststand. Die dem Umsatz zugrunde liegende Anzahl an Kaufverträgen ist hingegen um ca. 10 % zurückgegangen. Auffällig ist, dass vom gesamten Geldumsatz, mehr als 500 Millionen € auf ca. 1 % der Kaufverträge zurückzuführen sind.

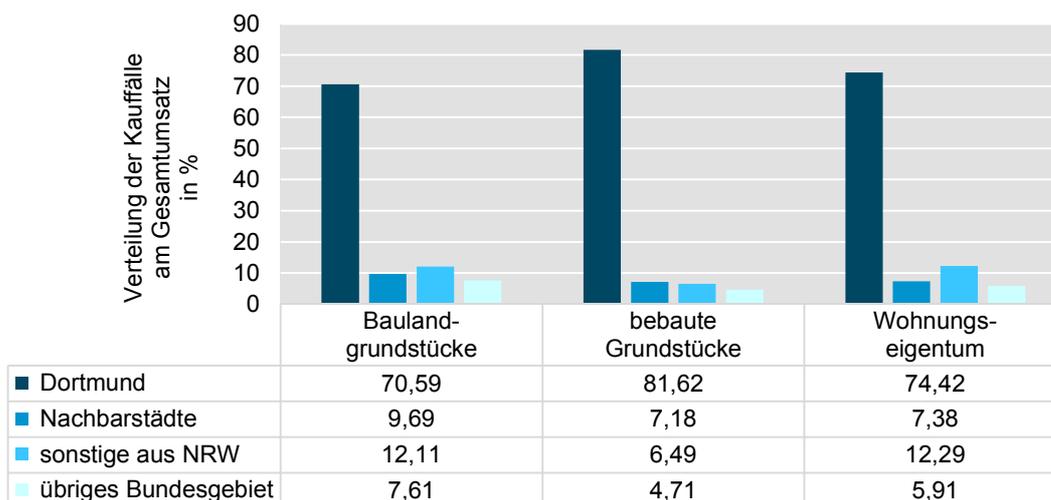
Bei den unbebauten, jedoch baulich nutzbaren Grundstücken, ist die Anzahl der Kaufverträge und der Geldumsatz rückläufig. Hier ist der Rückgang an Kaufverträgen insbesondere auf den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke zurückzuführen. Der Bodenpreisindex, als Kennzahl für eine durchschnittliche Entwicklung im gesamten Dortmunder Stadtgebiet liegt für den individuellen Wohnungsbau bei rd. + 4 % und für den Geschosswohnungsbau bei rd. + 2 %.

Bei den bebauten Grundstücken (ohne Wohnungs- und Teileigentum) ist die Anzahl der abgeschlossenen Verträge leicht zurückgegangen. Die positive Entwicklung im Geldumsatz setzt sich, wie in den Jahren zuvor, weiter fort. Hier bestimmen die gewerblich genutzten Grundstücke den Trend. Die Neubaupreise für Reihenend- und Doppelhaushälften liegen bei rd. 3.100 €/m² Wohnfläche. Wird die Entwicklung der Immobilienrichtwerte als Synonym für die Entwicklung der Bestandsimmobilien betrachtet, lässt sich eine durchweg positive Entwicklung feststellen, welche sich beim Geschosswohnungsbau in einer durchschnittlichen Erhöhung von rd. 12 % abbildet. Diese wird auch durch den Preisindex für Geschosswohnungsbau belegt.

Im Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum ist die Anzahl der getätigten Transaktionen wie auch der Geldumsatz zum Teil deutlich zurückgegangen. Für eine neu errichtete Eigentumswohnung sind letztjährig rd. 2.800 €/m² Wohnfläche gezahlt worden. Bei Wohnungseigentum im Bestand ist keine bzw. nur eine geringe Entwicklung zu erkennen.

Mehr als 75 % der Käufer von Immobilien in Dortmund wohnten auch vor dem Kauf bereits in Dortmund. Die Zugezogenen kommen im Wesentlichen aus den angrenzenden Städten wie Bochum, Lünen und Schwerte.

Übersicht der Herkunft der Immobilienkäufer



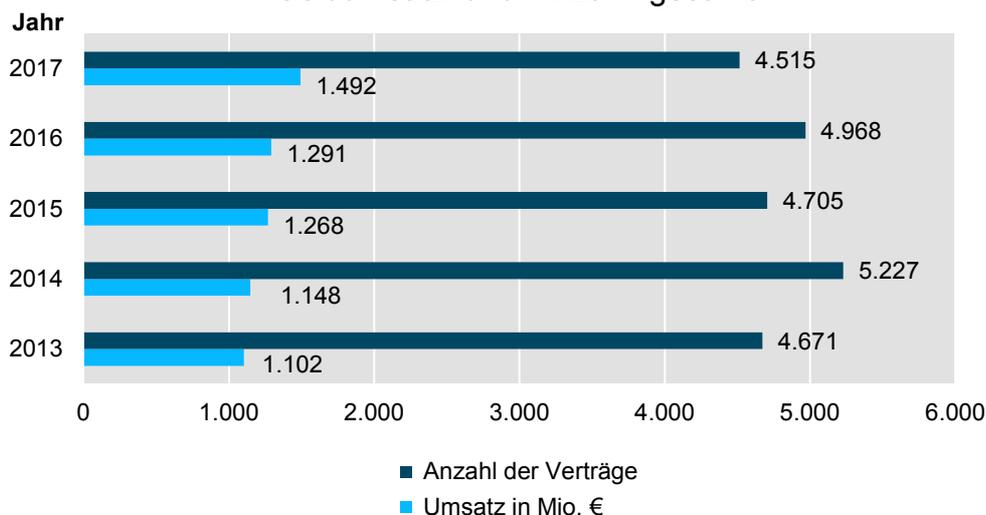
3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz

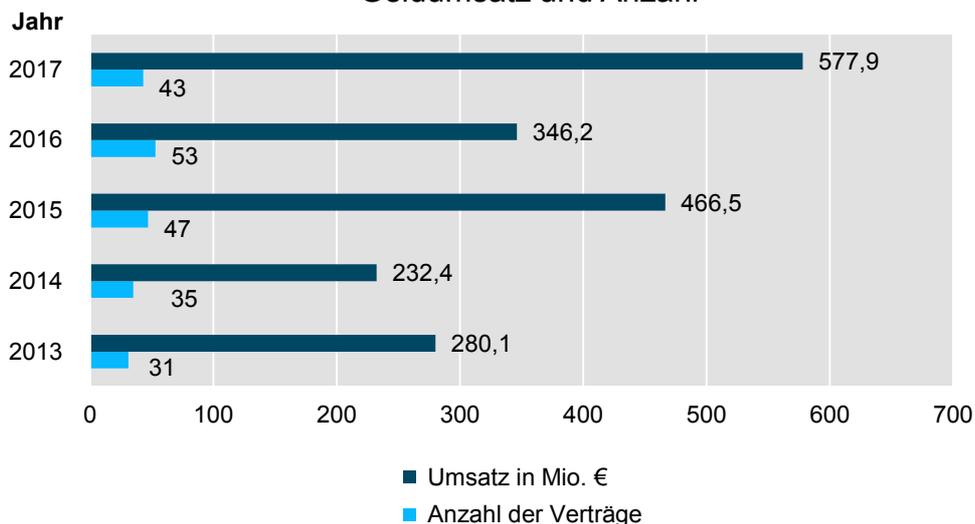
Im Grundstücksmarktbericht werden Auskünfte über die Umsätze und Preisentwicklungen des Jahres 2017 in Dortmund gegeben. Das Datenmaterial der statistischen Auswertungen besteht aus sämtlichen Grundstückskaufverträgen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, die bis Ende Januar 2018 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zugeleitet und die zwischen dem 01.01.2017 und dem 31.12.2017 notariell beurkundet worden sind. Geringfügige Abweichungen zu den Zahlen und Daten der Vorjahre sind im Einzelfall durch Nacherhebungen möglich und im Grundstücksmarktbericht 2018 berichtigt.

Der Geldumsatz für unbebaute und bebaute Baugrundstücke lag im Berichtsjahr 2017 bei rd. **1,5 Milliarden €** und damit 16 % über dem des Vorjahres. Die Anzahl der dem Geldumsatz zu Grunde liegenden, abgeschlossenen Kaufverträge ist hingegen auf 4.515 und damit um rd. 10 % zurückgegangen.

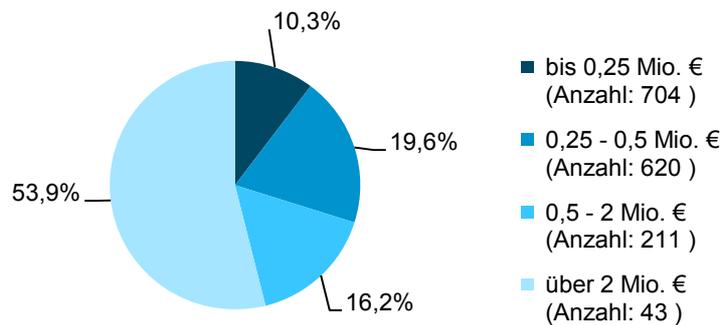
5 - Jahresüberblick
Geldumsatz und Anzahl gesamt



5 - Jahresüberblick bebaute Grundstücke, Kaufverträge mit Kaufpreisen über 2 Mio. €
Geldumsatz und Anzahl



Prozentuale Verteilung differenziert nach Kaufpreisen

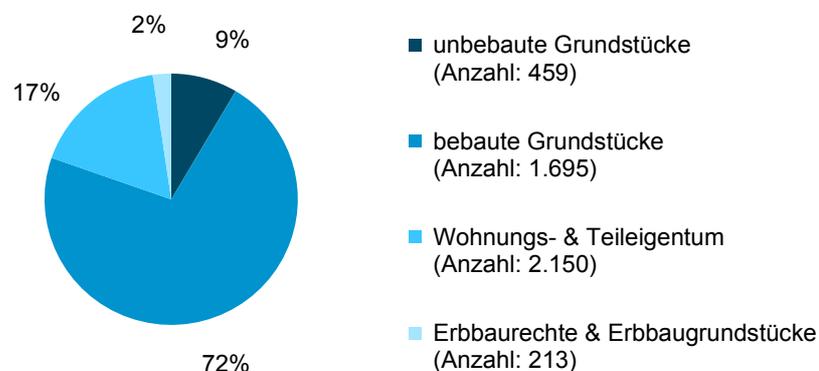


Der Geld- und Flächenumsatz im Jahr 2017 ergibt sich differenziert nach Teilmärkten wie folgt:

Teilmarkt	Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
unbebaute Grundstücke	459	180,2	126,5
bebaute Grundstücke	1.693	174,9	1.071,9
Wohnungs- und Teileigentum	2.149	-	258,6
Erbaurechte und Erbbaugrundstücke	214	-	35,0
Summe	4.515		1.492,0

Prozentuale Verteilung nach Umsatz der Kauffälle, differenziert nach den vier Teilmärkten:

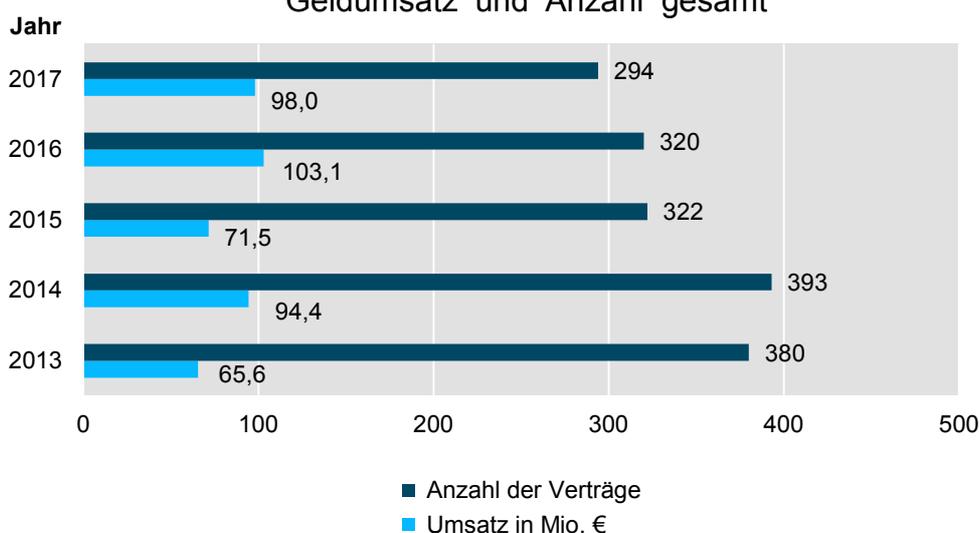
Prozentuale Verteilung (Umsatz)



3.2 Unbebaute Grundstücke

Der Geldumsatz für unbebaute baulich nutzbare Grundstücke lag im Berichtsjahr 2017 bei rd. **98 Millionen €** etwa 7 Millionen unter dem des Vorjahres. Die Anzahl der dem Geldumsatz zu Grunde liegenden, abgeschlossenen Kaufverträge ist ebenfalls auf 294 zurückgegangen. Der Rückgang ist insbesondere auf den Teilmarkt des individuellen Wohnungsbaus zurückzuführen. Der Umsatz für individuellen Wohnungsbau ist dem entgegen um ca. 10 % gestiegen.

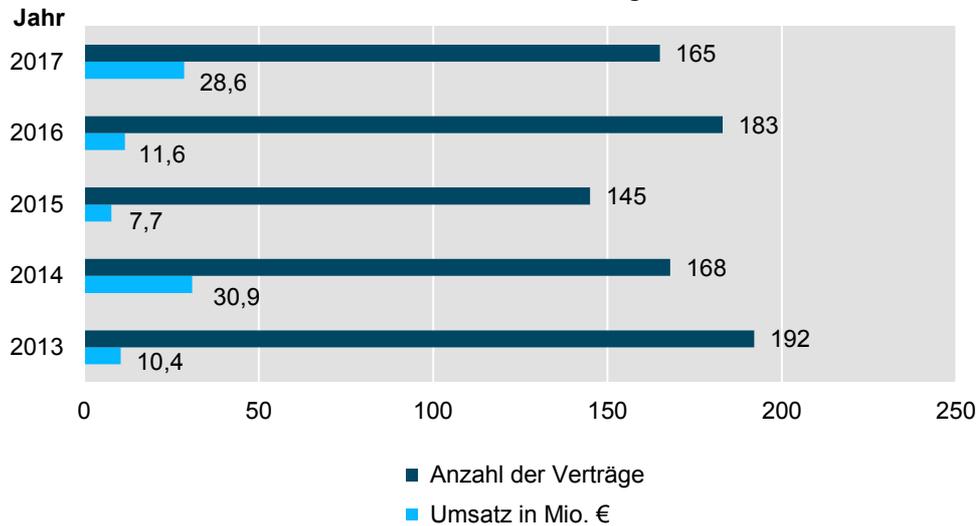
5 - Jahresüberblick unbebaute, baulich nutzbare Grundstücke
Geldumsatz und Anzahl gesamt



Art der Nutzung	Kauffälle		Flächenumsatz [ha]		Geldumsatz [Mio. €]	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017
individueller Wohnungsbau	220	197	12,0	12,6	28,3	30,5
Geschosswohnungsbau	57	63	12,0	10,6	33,4	24,3
Wohn- und Geschäftsnutzung	11	5	2,6	1,9	17,6	8,1
Einzelhandelsbebauung	8	4	6,8	2,2	8,4	4,1
Gewerbe und Industrie	24	25	22,8	24,1	15,4	31,0
Summe	320	294	56,2	51,4	103,1	98,0

Für baulich nicht nutzbare Grundstücke ist die Anzahl der dem Geldumsatz zu Grunde liegenden, abgeschlossenen Kaufverträge um ca. 10 % zurückgegangen. Der Geld- und Flächenumsatz ist hingegen deutlich, gestiegen.

5 - Jahresüberblick unbebaute, baulich nicht nutzbare Grundstücke Geldumsatz und Anzahl gesamt

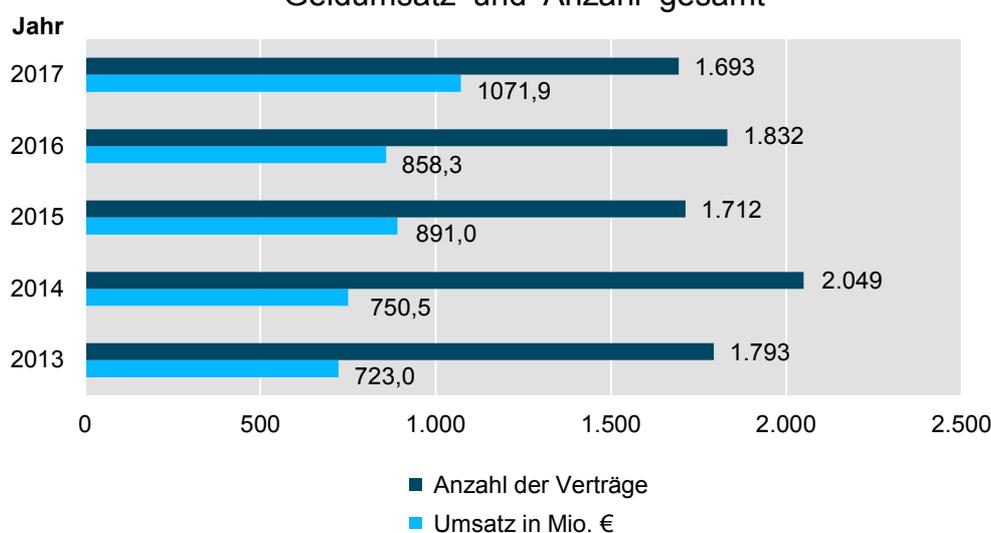


Art der Nutzung	Kauffälle Anzahl		Flächenumsatz [ha]		Geldumsatz [Mio. €]	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017
landwirtschaftliche Flächen	28	10	43,15	21,61	3,28	1,44
forstwirtschaftliche Flächen	5	3	5,17	2,40	0,10	0,05
private Grünflächen	14	24	0,76	1,67	0,10	0,28
Bauerwartungsland	4	4	1,10	49,19	1,07	14,46
Rohbauland	10	8	3,39	4,14	4,36	5,86
sonstige Flächen	122	116	10,88	49,61	2,73	6,49
Summe	183	165	64,45	128,62	11,64	28,58

3.3 Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kauffälle ist für das Berichtsjahr 2017 bei bebauten Grundstücken um rd. 10 % gegenüber 2016 zurückgegangen, bei einem Umsatzplus von 25 %. Die Umsatzsteigerung beruht auf einem deutlichen Zuwachs im Teilmarkt der gewerblich genutzten Grundstücke (Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser). Hier liegt die Umsatzsteigerung bei mehr als 50 %, wobei die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge um rd. 40 % zurückgegangen ist.

5 - Jahresüberblick bebaute Grundstücke
Geldumsatz und Anzahl gesamt



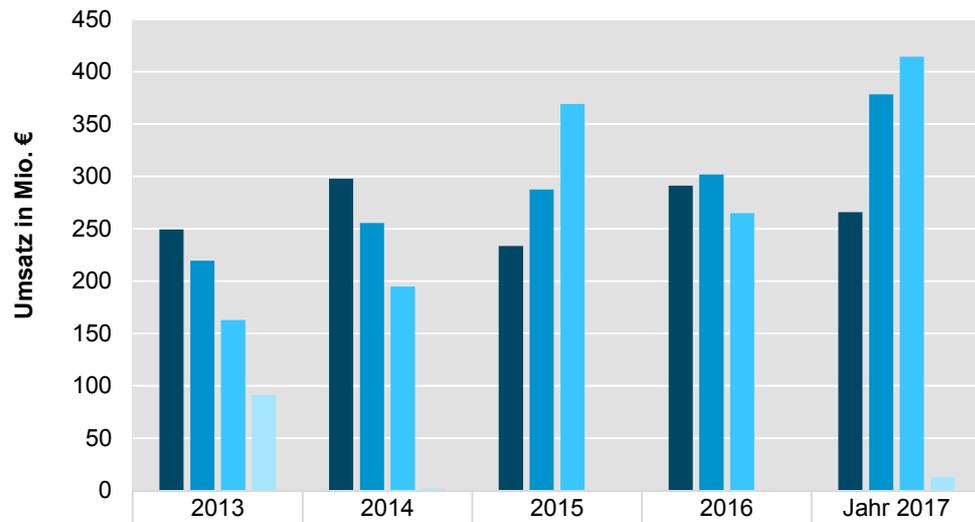
Differenziert nach Grundstücksart ergibt sich der Umsatz wie folgt:

Grundstücksart	Kauffälle		Flächenumsatz [ha]		Geldumsatz [Mio. €]	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017
Ein- und Zweifamilienhäuser	1.196	1.093	80,6	70,6	291,2	266,1
Mehrfamilienhäuser *)	490	482	52,8	39,7	302,0	378,4
gewerblich genutzte Gebäude	146	90	71,1	61,6	265,1	414,4
sonstige Gebäude **)	10	28	14,9	2,9	7,5	13,0
Summe	1.842	1.693	219,4	174,8	865,8	1.071,9

*) auch gemischt genutzte Objekte

***) z.B.: Hotels, Altenheime, Freizeitgewerbe, Garagen, landwirtschaftliche Produktionsgebäude

5 - Jahresüberblick Geldumsatz differenziert nach Grundstücksart



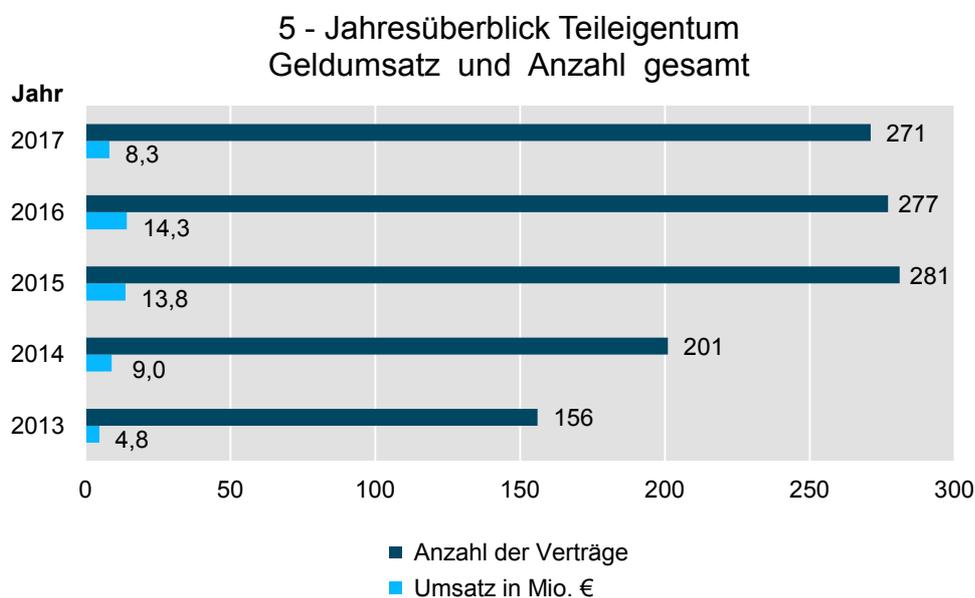
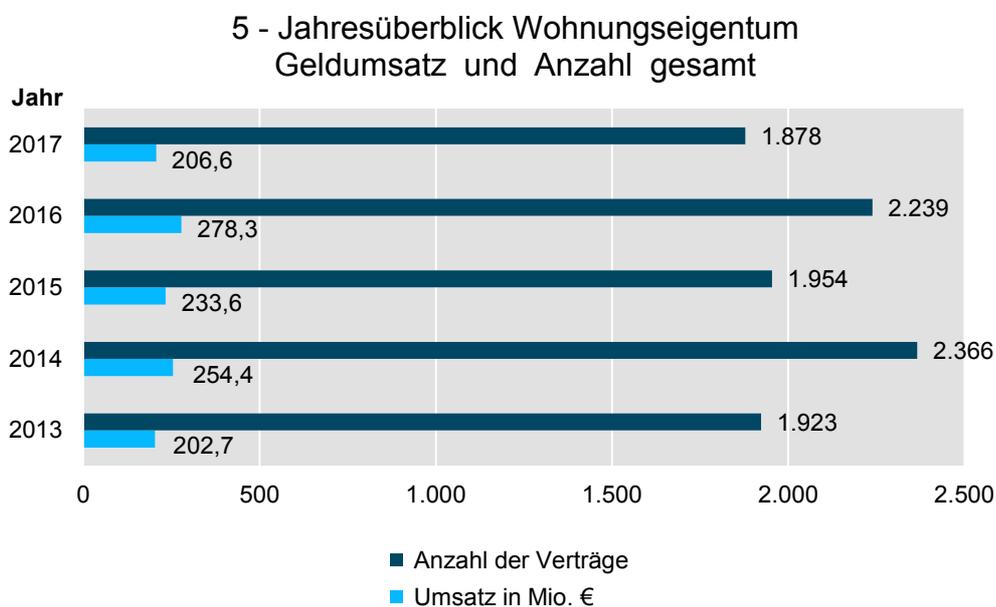
	2013	2014	2015	2016	Jahr 2017
■ Ein- und Zweifamilienhäuser	249,6	298,1	233,6	291,2	266,1
■ Mehrfamilienhäuser *)	219,6	255,7	287,5	302,0	378,4
■ gewerblich genutzte Gebäude	162,9	194,8	369,4	265,1	414,4
■ sonstige Gebäude **)	90,9	1,9	0,5	0,0	13,0

*) auch gemischt genutzte Objekte

***) z.B.: Hotels, Altenheime, Freizeitgewerbe, Garagen, landwirtschaftliche Produktionsgebäude

3.4 Wohnungseigentum und Teileigentum

Im Grundstücksteilmarkt Wohnungseigentum sind Anzahl und Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen. Die Mehrzahl der Verkäufe fand im Preissegment zwischen 50.000 € und 100.000 € statt.

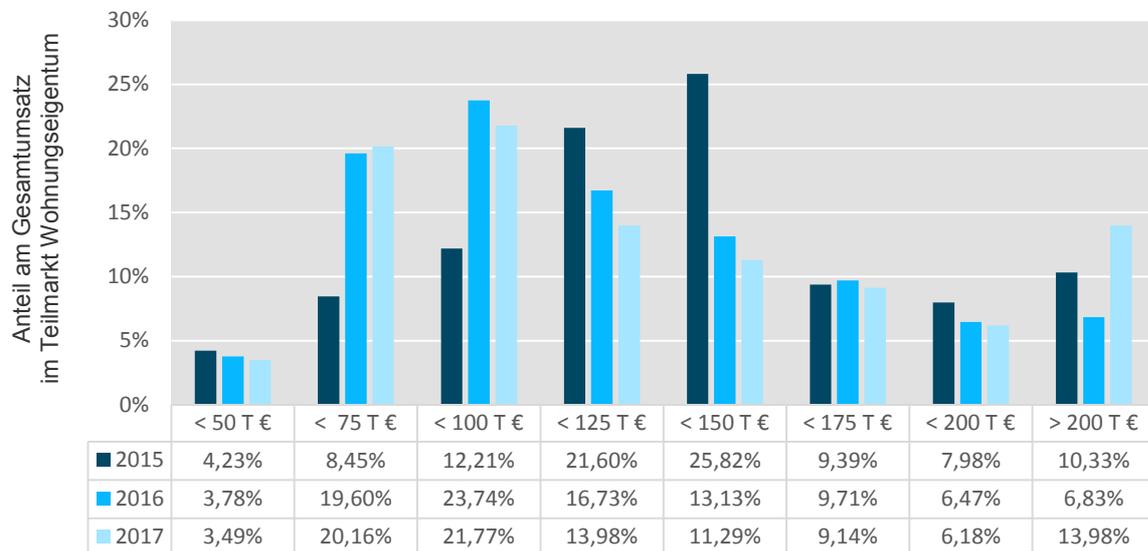


Differenziert nach Wohnungs- und Teileigentum ergibt sich der Umsatz wie folgt:

Grundstücksart	Jahr	Kauffälle		Geldumsatz [Mio. €]	
		2016	2017	2016	2017
Wohnungseigentum		2.239	1.878	278,3	206,6
Teileigentum		277	271	14,3	8,3

Kauffälle differenziert nach der Kaufpreishöhe, Wiederverkäufe

Kauffälle differenziert nach Kaufpreishöhe
- Wiederverkäufe Wohnungseigentum -



Für Wohnflächen von 60 m² bis 140 m²
in allen Wohnlagen und Ausstattungsstandards

3.5 Erbbaurecht und 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).

Für die verschiedenen Grundstücksarten werden in den Verträgen frei ausgehandelte Erbbauzinsen vereinbart.

Im Einzelnen wurden folgende Daten ermittelt:

Erbbaugrundstücke

Art der Nutzung	Kauffälle		Flächenumsatz [ha]		Geldumsatz [Mio. €]	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017
bebaute Grundstücke	9	27	1,7	3,1	1,3	3,6

bebaute Erbbaurechte

Art der Nutzung	Kauffälle		Flächenumsatz [ha]		Geldumsatz [Mio. €]	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017
bebaute Grundstücke	50	100	2,2	8,9	9,2	24,2
Wohnungserbbaurecht	-	75	-	-	-	7,0
Teilerbbaurecht	-	7	-	-	-	0,1
Summe	50	182	-	-	9,2	31,3

Erbbaurechte Neubestellungen

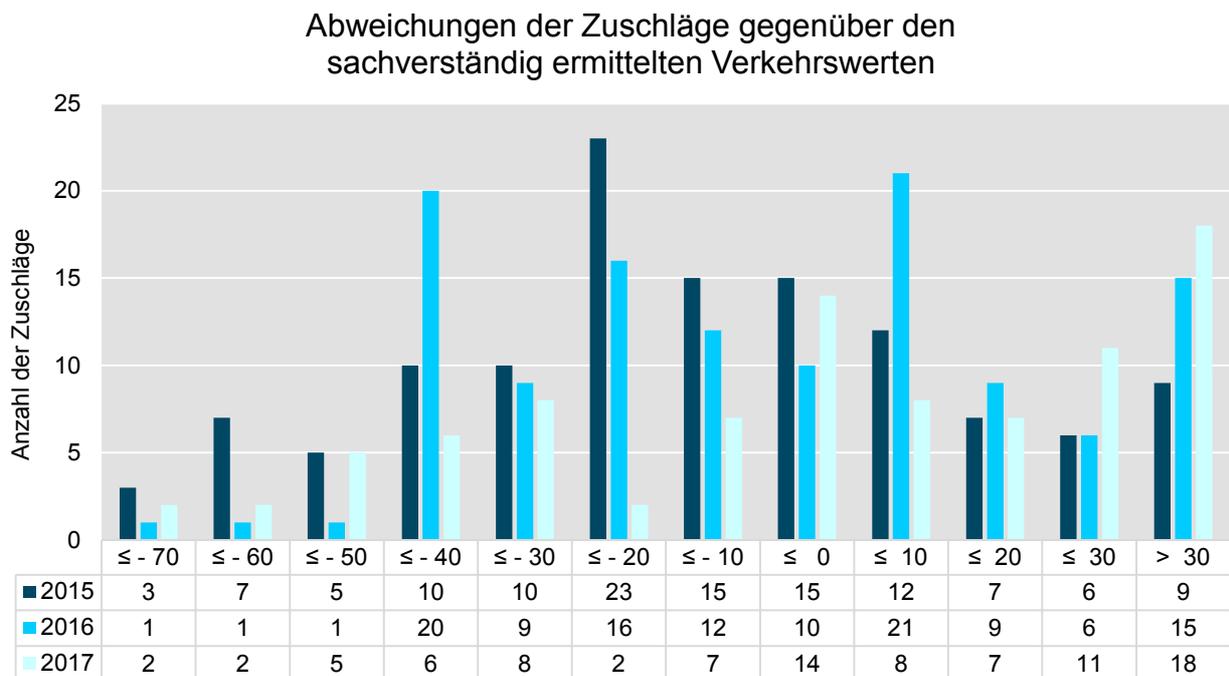
Art der baulichen Nutzung	Anzahl	Flächenumsatz [m ²]	Erbbauzinssatz im Mittel	zugeordneter abgabenfreier Bodenrichtwert [€/m ²]
individueller Wohnungsbau	5	7.514	2,6%	220

3.6 Sonstige

3.6.1 Zwangsversteigerungsverfahren

Grundstücksart	Anzahl		Flächenumsatz [ha]		Geldumsatz [Mio. €]	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017
unbebaute Grundstücke	-	1	-	0,03	-	0,1
bebaute Grundstücke	32	45	2,10	4,20	7,2	10,9
Wohnungseigentum	94	56	-	-	3,9	2,7
Summe	126	102	2,10	4,23	11,1	13,7

Abweichung der Zuschläge von den sachverständig ermittelten Verkehrswerten:



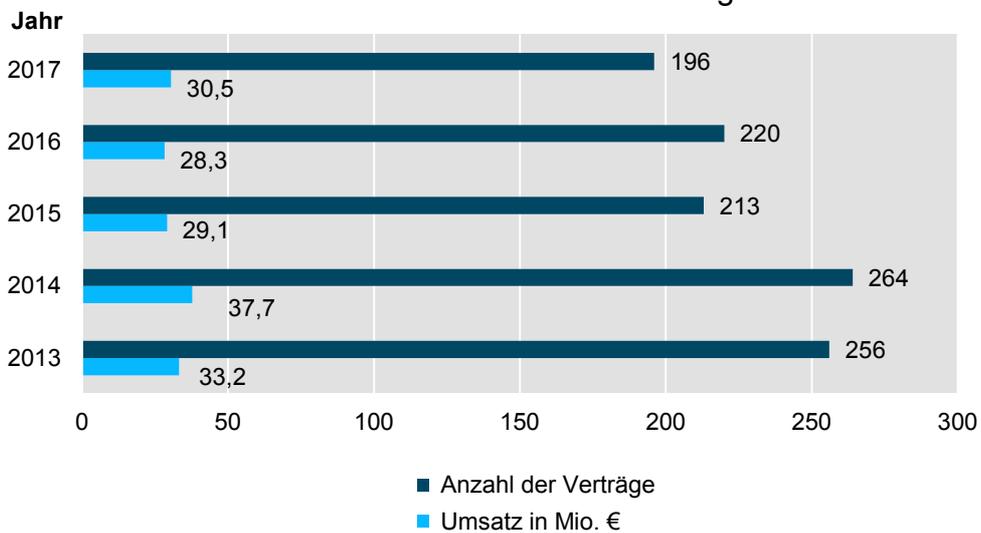
Abweichung in Prozent und Verteilung der Häufigkeiten

4 Unbebaute Grundstücke

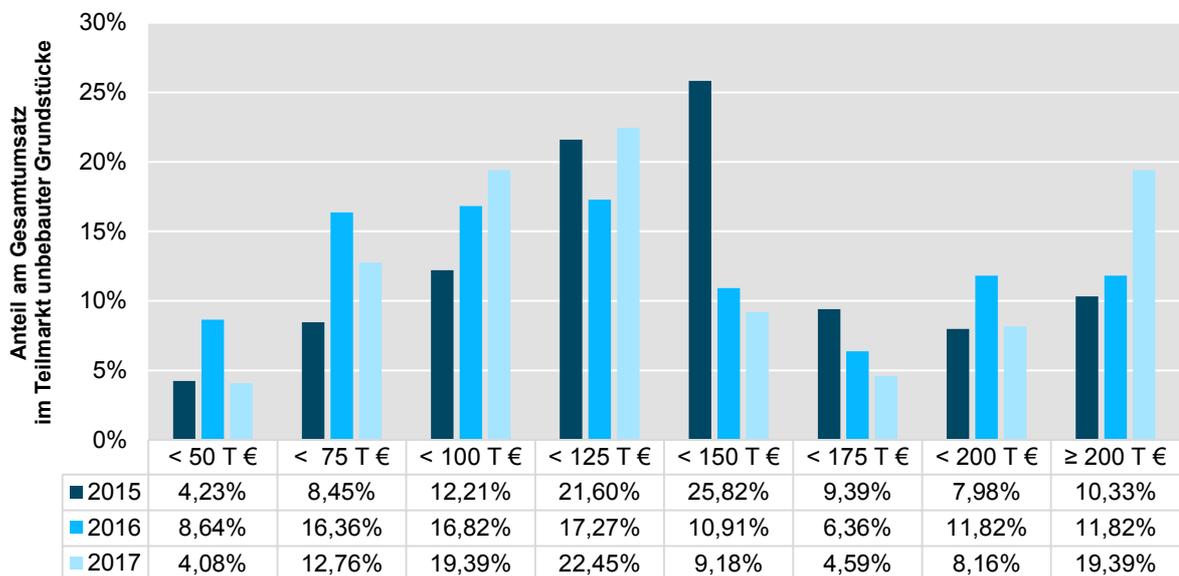
4.1 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Die für das Berichtsjahr 2017 vorliegenden Verträge lassen für den **individuellen Wohnungsbau** einen geringfügigen Rückgang an Kaufverträgen erkennen, gleichwohl ist der Geldumsatz leicht angestiegen. 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.

5 - Jahresüberblick unbebaute Grundstücke
- Geldumsatz individueller Wohnungsbau -



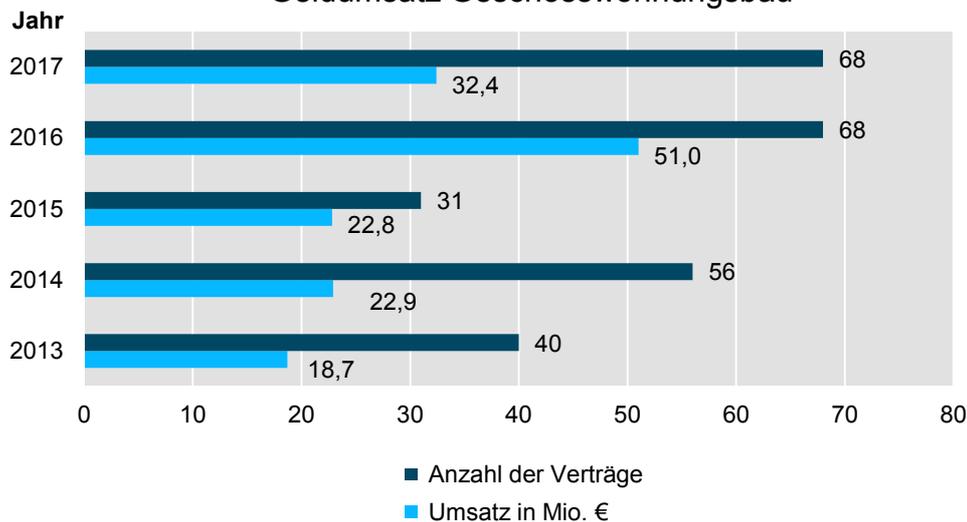
Kauffälle differenziert nach Kaufpreishöhe
- individueller Wohnungsbau (unbebaut) -



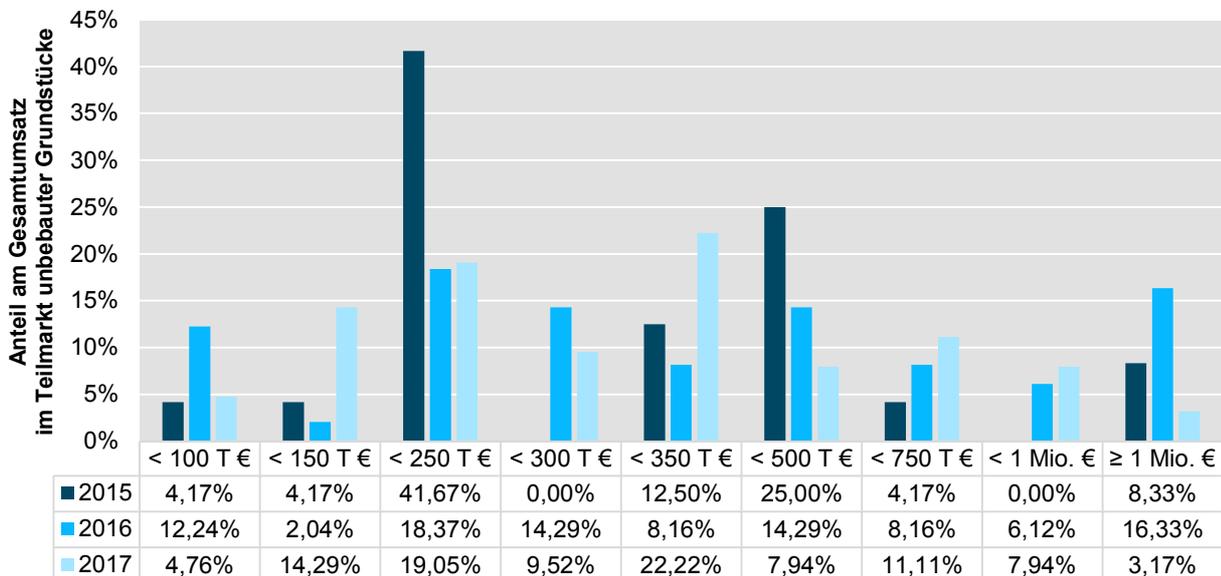
4.2 Mehrfamilienhaus- und Geschäftsgrundstücke

Die für das Berichtsjahr 2017 vorliegenden Verträge lassen für den Geschosswohnungsbau eine gleichbleibende Anzahl an Kaufverträgen erkennen. Der Geldumsatz ist zurückgegangen.

5 - Jahresüberblick unbebaute Grundstücke
- Geldumsatz Geschosswohnungsbau -

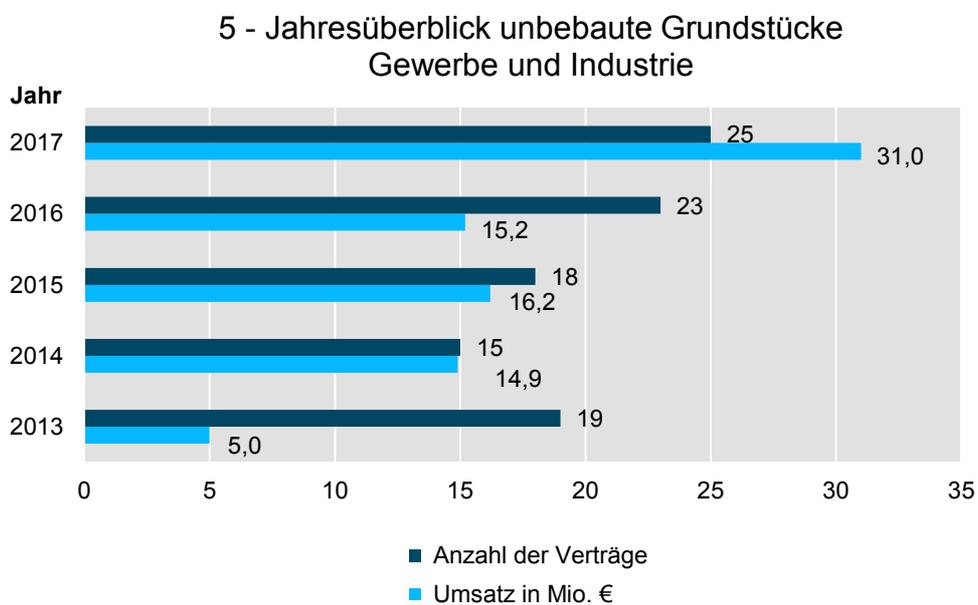


Kauffälle differenziert nach Kaufpreishöhe
- Geschosswohnungsbau (unbebaut) -



4.3 Gewerbliche Grundstücke

Im Berichtsjahr 2017 blieb die Anzahl der veräußerten unbebauten gewerblichen Grundstücke nahezu konstant, der Geldumsatz hat sich hingegen mehr als verdoppelt und liegt auf einem neuen 5-Jahreshoch.



Grundstücksart	Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
Gewerbe - tertiäre Nutzung	14	4,8	14,2
Gewerbe und Industrie	11	19,3	16,8

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Grundstücksart	Jahr	Kauffälle	Flächen- umsatz [ha]	Geld- umsatz [Mio. €]	Mittelwert *) [€/m ²]
Flächen für die Landwirtschaft ohne Arrondierungsflächen (ab 1 ha)	2017	5	19,2	1,30	6,76
Flächen für die Forstwirtschaft mit Aufwuchs ohne Arrondierungsflächen	2017	3	2,4	0,05	2,06

*) nach Flächenanteilen gewogen

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.

4.5 Private Grünflächen

Grundstücksart	Jahr	Kauffälle	Flächen- umsatz [ha]	Geld- umsatz [Mio. €]	Mittelwert *) [€/m ²]
Private Grünflächen in Gebieten nach §§ 30, 34 und 35 BauGB	2013 bis 2017	127	8,9	1,26	14,10

*) nach Flächenanteilen gewogen

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.

4.6 Bauerwartungsland und Rohbauland

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 2017 wurden 9 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 6,0 ha und einem Geldumsatz in Höhe von 7,0 Mio. € abgeschlossen.

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 2017 wurden 6 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 3,5 ha und einem Geldumsatz von 6,3 Mio. € abgeschlossen. Für Rohbauland gewerblicher Bauflächen lagen keine Verträge vor.

Bauerwartungsland / Rohbauland 2000 bis 2017 im Überblick

Die nachfolgende Darstellung reflektiert das Marktgeschehen in Dortmund für Bauerwartungsland nach § 5 (2) ImmoWertV und Rohbauland (§ 5 (3)) in den Jahren 2000 bis 2017. Der Untersuchung liegen 111 Kaufpreise aus – künftigen – Wohngebieten zugrunde. Die prozentualen Angaben beziehen sich auf abgabenfreie Bodenrichtwerte.

Art	Kauffälle	Fläche [m ²] Median rd.	Kennzahlen		Standard- abweichung % Punkte
			Prozentsatz %	Prozentsatz %	
katalogisiert nach den verbindenden Eigenschaften			von - bis	Median	
Bauleitplanung, Verfahrensstand					
Bauerwartungsland					
Flächennutzungsplan Darstellung als Wohnbaufläche Bebauungsplan / VEP erforderlich		7.900	18 - 24	20	7,7
Bebauungsplan / VEP Aufstellungsbeschluss, Planung noch nicht konkret in allen Einzelheiten	28	6.600	22 - 30	26	7,5
§ 34 BauGB Hinterland einer bestehenden Bebauung, Erschließung durch Zuerwerb gesichert		2.000	21 - 31	24	5,5
(Brutto-)Rohbauland					
Bebauungsplan / VEP Erwerb vor Rechtskraft Wartezeit bis zur Rechtskraft 2 - 6 Jahre private Bodenordnung notwendig		9.600	41 - 59	44	11,8
Bebauungsplan / VEP Erwerb nach Rechtskraft private Bodenordnung notwendig	76	5.900	32 - 57	46	15,5
Bebauungsplan / VEP Zuwegung in Anliegereeigentum		2.700	56 - 82	70	14,5
§ 34 BauGB Hinterland einer bestehenden Bebauung selbstständig entwickelbar		5.200	46 - 74	58	19,8
(Netto-)Rohbauland					
Bebauungsplan / VEP Erschließung gesichert	7	6.700	73 - 98	94	23,6

VEP = Vorhaben- und Erschließungsplan nach Baugesetzbuch

4.7 Bodenrichtwerte

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 Kostenerstattungsbeträge nach § 135 a - c BauGB (Naturschutz) enthalten.

Die Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen jeweils Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Die Lagemerkmale 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, Geschoszahl, 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:

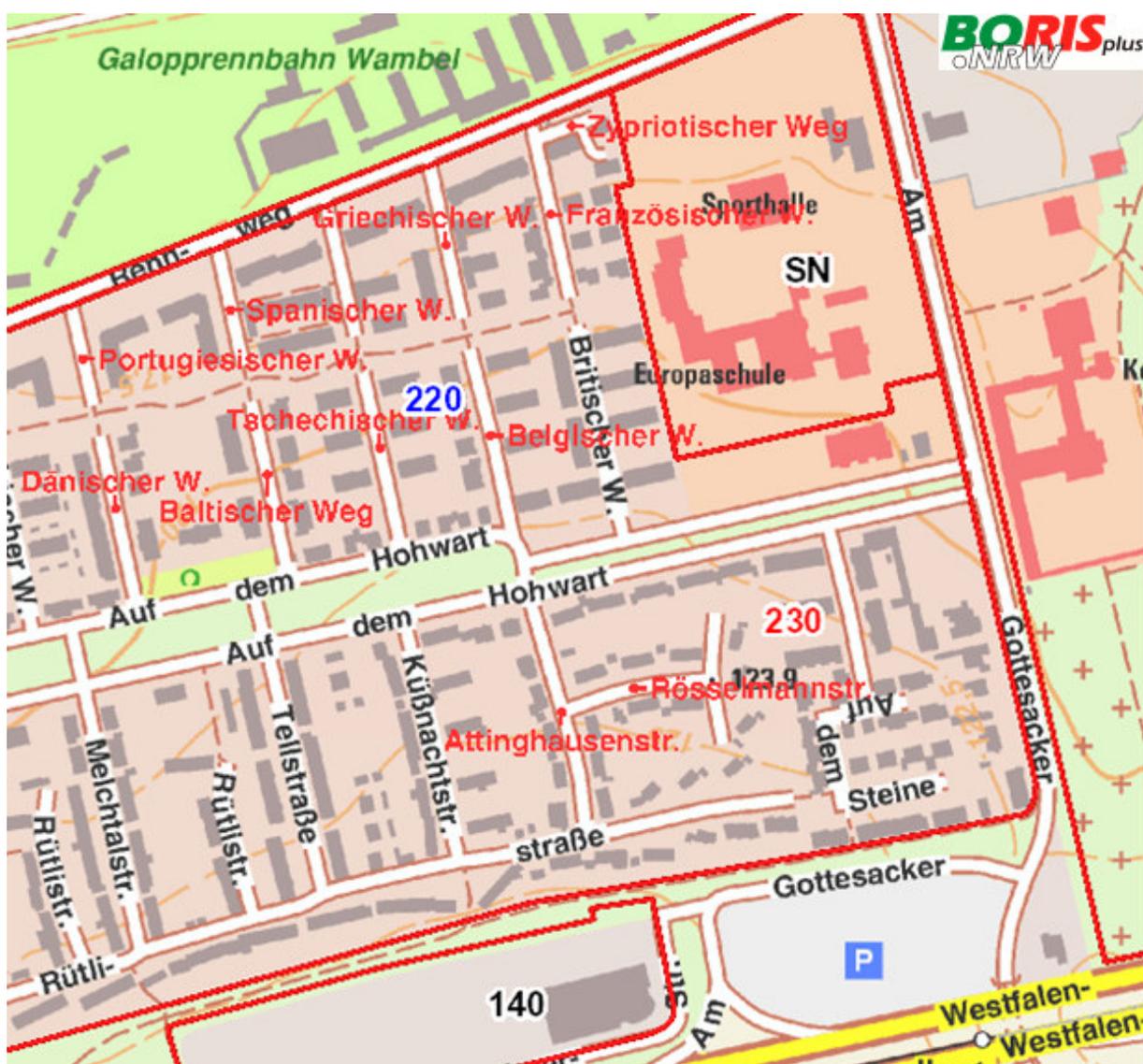
- Entwicklungszustand
- Nutzungsart
- Geschoszahl
- Fläche (m²) oder Baulandtiefe (m)
- Grundflächenzahl (GRZ)
- Abrechnungszustand

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.

4.7.1 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW

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.

Schriftliche Bodenrichtwertauszüge mit Erläuterungen und Kartenausschnitten können im Internet unter www.boris.nrw.de kostenfrei abgerufen werden. Auf Antrag erstellt auch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses die Auszüge gegen Gebühr (siehe Ziffer 10.2).



Eigenschaften der Bodenrichtwertgrundstücke

Nutzungsart und ergänzende Nutzung	Bodenrichtwert in €/m ²	
	Geschlosszahl / Fläche oder Baulandtiefe / GRZ	
Individuelle Wohnbebauung *)	W	270 €/m²
bebaute Grundstücke im Außenbereich	W (ASB)	165 €/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 / Wohnungseigentum *)		<u>180 €/m²</u>
förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet	SAN	} IV 35 m
Wohnbaufläche	W	
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	4,50 €/m²
Dauerkleingartenanlagen (KleinG)	LW	15 €/m²
	F	2,30 €/m²

*) Wertunterschiede innerhalb einer Bodenrichtwertzone, die auf Abweichungen von wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmalen beruhen, sind mittels geeigneter Umrechnungskoeffizienten zu beschreiben. Mehr- oder Minderausnutzungen können mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten unter Verwendung der entsprechenden Umrechnungstabellen (siehe Ziffer 4.7.3) berücksichtigt werden.

4.7.2 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Auf der Grundlage der gemäß § 196 (1) BauGB ermittelten Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss in der Sitzung vom 15.02.2018 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.

Baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau *)

Grundstücksart	gute Lage [€/m ²]	mittlere Lage [€/m ²]	mäßige Lage [€/m ²]
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche: 450 - 700 m ²	460	290	200
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Grundstücksfläche: 300 - 360 m ²	460	290	200
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche: 180 - 220 m ²	460	290	200

Baureife Grundstücke für den gemischt genutzten und mehrgeschossigen Wohnungsbau *)

Grundstücksart	gute Lage [€/m ²]	mittlere Lage [€/m ²]	mäßige Lage [€/m ²]
Wohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil \leq 20 % des Rohertrages Geschosse: III	450	270	185

Baureife Grundstücke für die Gewerbenutzung *)

Grundstücksart	gute Lage [€/m ²]	mittlere Lage [€/m ²]	mäßige Lage [€/m ²]
Gewerbe (Hallen und Produktionsstätten)	90	60	35

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

4.7.3 Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten

Bei der Entwicklung des Bodenpreisindex (Basisjahr 2015 = 100) für Grundstücke des **individuellen Wohnungsbaus** ist ein Anstieg von 103,0 auf 110,0 festzustellen. Bei **gemischt genutzter und mehrgeschossiger Bebauung** ist ein leichter Anstieg von 122,0 auf 122,7 zu verzeichnen. Hierbei wurden die Grundstücke, auf denen die Errichtung von **Wohnungseigentum** beabsichtigt ist, jeweils dem Bodenrichtwert für die gemischt genutzte und mehrgeschossige Bebauung zugeordnet.

Bodenpreisindexreihen für baureifes Land (2015 = 100)

Die jährliche Preisentwicklung für baureifes Land (§ 5 (4) ImmoWertV), bezogen auf abgabenfreie Bodenrichtwerte (Stichtag 01.01.2015), wird gesondert nach den Grundstücksarten dargestellt.

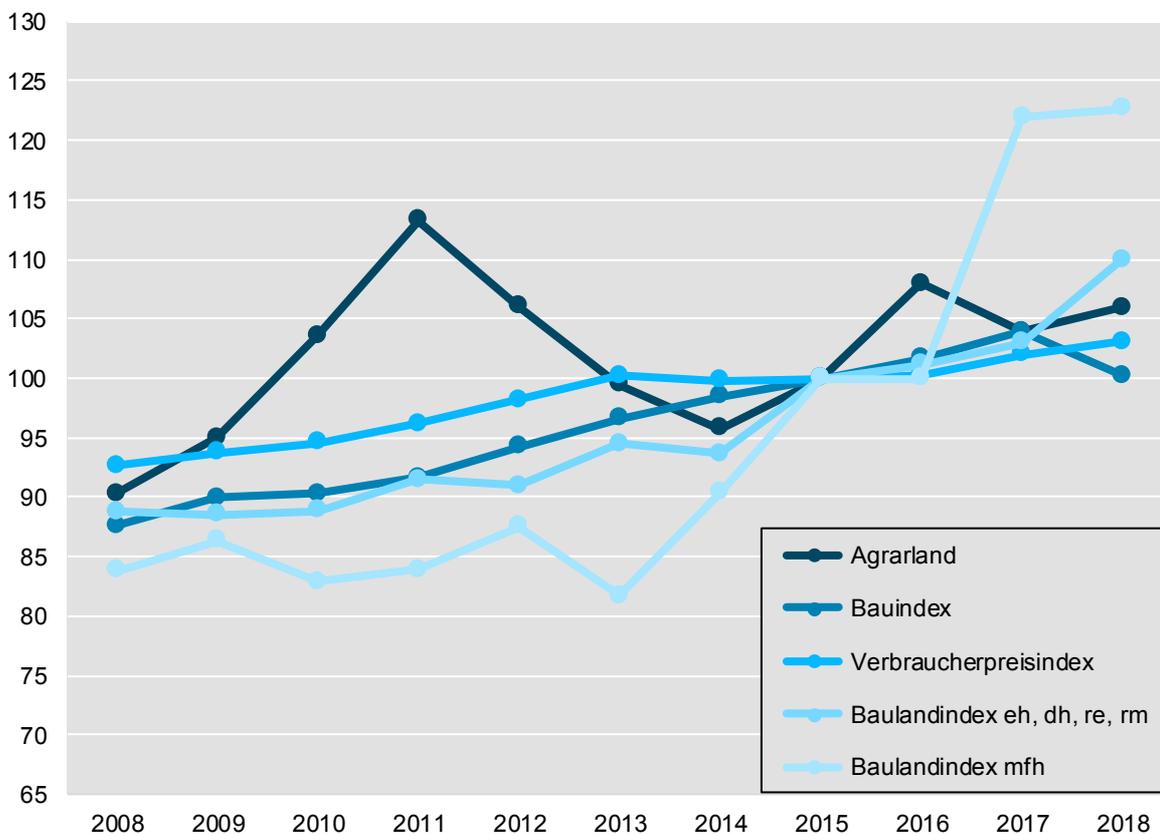
Jahr 01.01	individueller Wohnungsbau (eh, dh, re, rm)	gemischt und mehr- geschossiger Wohnungsbau (mfh)
	Index	Index
2008	88,8	83,8
2009	88,5	86,3
2010	88,9	82,9
2011	91,5	83,9
2012	90,9	87,5
2013	94,5	81,7
2014	93,7	90,4
2015	100,0	100,0
2016	101,2	100,0
2017	103,0	122,0
2018	110,0	122,7

Der Ermittlung der jeweiligen Veränderung zum Vorjahr wird der zum Zeitpunkt des Verkaufs aktuelle abgabenfreie Bodenrichtwert (01.01.2017) zugrunde gelegt.

Bodenrichtwert vom	mittlere Abweichung der Kaufpreise zum BRW	
	individueller Wohnungsbau (eh, dh, re, rm)	gemischt und mehr- geschossiger Wohnungsbau (mfh)
01.01.2017	4,3%	2,1%

Preisentwicklungen im Vergleich (2015 = 100)

Die Indexreihen beziehen sich jeweils auf den 01.01. des angegebenen Jahres und wurden auf 2015 = 100 umbasiert.



Umrechnungskoeffizienten für den individuellen Wohnungsbau

Für Grundstücke, deren Fläche vom Richtwertgrundstück (600 / 300 / 200 m²) abweicht, ist der Bodenwert für den individuellen Wohnungsbau über einen Umrechnungskoeffizienten zu ermitteln. In diesem ist der wertmäßige Anteil des „hausnahen Gartenlandes“ mit 20 % des Werts des Richtwertgrundstücks 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 14,10 €/m² (siehe Ziffer 4.5). 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, Geschosshöhe, Grundstücksfläche oder Grundstücksgestalt in der Regel Abweichungen des Verkehrswerts (Marktwert - § 194 BauGB) vom Bodenrichtwert (§ 196 BauGB).

Bei Grundstücken mit einer Gesamtfläche von weniger als 300 / 180 / 110 m² ist eine Extrapolationen der Faktoren nicht zulässig.

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	110	1,15
-	-	180	1,20	-	-

Berechnungsbeispiel:

Wertermittlungsobjekt: freistehendes Einfamilienhaus
Grundstücksfläche 825 m²

Bodenrichtwert 340 €/m², Fläche des Richtwertgrundstücks 600 m²

Umrechnungskoeffizient für 825 m² Grundstücksgröße (interpoliert): 0,88

Ermittlung des Bodenwerts:

825 m² x 340 €/m² x 0,88 = **rd. 247.000 €**

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 gesamte Dortmunder Stadtgebiet nach Analyse der Kaufpreissammlung und in Anlehnung an die Anlage 1 der Vergleichswertrichtlinie auf Grundlage des Bodenrichtwertniveau in mittlerer Lage, wie folgt:

W		Umrechnungskoeffizienten			
		Vergleichsgrundstück			
Geschoss		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 14,10 €/m² (siehe Ziffer 4.5) anzusetzen.

Umrechnungskoeffizienten für gemischt genutzte Gebäude (M)

Bei abweichender Geschossigkeit des Wertermittlungsobjekts vom Richtwertgrundstück 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 Geschosshöhe, 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 Geschosshöhe (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 14,10 €/m² (siehe Ziffer 4.5) anzusetzen.

M	Geschoss-	
	gewicht (a)	gewicht (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

Berechnungsbeispiel:

Wertermittlungsobjekt: Mischgebiet (M) V-geschossig bebaubar, 35 m tief

Bodenrichtwert: Mischgebiet (M) VI-geschossig, 35 m
250 €/m²

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

5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

5.1.1 Durchschnittspreise

Für die Auswertung wurden unterkellerte Objekte in mittleren und guten Wohnlagen (siehe Ziffer 8.3) mit mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard (siehe Ziffer 8.2) 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, Gesamtpreis) 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	Kauffälle	Ø Grund-	Ø Wohn-	Ø Preis / m ² -	Ø Gesamt-
			stücksfläche	fläche	Wohnfläche	kaufpreis
			[m ²]	[m ²]	[€]	[€]
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche 350-800 m ²	Neubau	2	460	184	2.877	521.000
	2010 - 2016	6	488	148	3.631	545.000
	1995 - 2009	11	459	142	3.107	444.000
	1975 - 1994	11	592	175	1.981	348.000
	1950 - 1974	55	637	157	2.076	321.000
	1920 - 1949	10	579	180	1.922	346.000
	bis 1919	14	582	163	1.662	271.000
Reihenendhäuser und Doppelhaushälften Grundstücksfläche 250-500 m ²	Neubau	7	309	131	3.080	412.000
	2010 - 2016	6	290	143	2.404	358.000
	1995 - 2009	25	347	151	2.413	370.000
	1975 - 1994	38	348	138	2.052	286.000
	1950 - 1974	52	388	111	1.831	207.000
	vor 1950	29	387	116	1.927	222.000
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche 150-300 m ²	Neubau	1	226	149	1.853	284.000
	2010 - 2016	1	178	124	2.008	249.000
	1995 - 2009	18	191	120	1.970	240.000
	1975 - 1994	27	233	132	1.787	242.000
	1950 - 1974	41	240	99	1.906	193.000
	vor 1950	10	245	91	1.483	136.000

Die Ermittlung der Wohnfläche erfolgte für die Auswertung gemäß Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 unter Berücksichtigung der Überleitungsvorschriften zur Verwendung der II. Berechnungsverordnung. Die Grundflächen von Balkonen, Loggien und Dachgärten wurden mit Ausnahme der (Dach-) Terrassen zu $\frac{1}{4}$ angerechnet. Diese sind nicht als Wohnfläche in die Kaufpreisauswertung eingeflossen.

Die Kaufpreise für neu errichtete Reihenend- und Doppelhaushälften sind im Mittel um ca. 17 % auf über 3.080 €/m² gestiegen.



5.1.2 Indexreihen

Preisindizes für bebaute Grundstücke (2015 = 100)

Die Basis für die Ermittlung der Indizes ist die Bezugseinheit **genormter Kaufpreis pro m² Wohnfläche** des Gebäudes ohne Garagen und / oder Stellplätze. Abweichende Darstellungen zu den Vorjahrs-Publikationen sind durch Veränderungen des Warenkorbs aufgrund aktualisierter Normierungskoeffizienten begründet.

Jahr	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Reihen- und Doppelhäuser
	Index	Index
2008	75,9	80,1
2009	79,8	78,8
2010	82,9	84,2
2011	85,2	82,6
2012	89,8	87,4
2013	90,8	92,2
2014	96,5	97,3
2015	100,0	100,0
2016	100,2	106,0
2017	113,1	110,6

5.1.3 Vergleichsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten

Immobilienrichtwerte sind vom Gutachterausschuss in der Stadt Dortmund beschlossen und unter www.boris.nrw.de veröffentlicht. Die entsprechenden Umrechnungskoeffizienten sind Bestandteil der Immobilienrichtwerte (siehe hierzu Ziffer 5.4).

5.1.4 Sachwertfaktoren

Das Modell für die Ableitung der Sachwertfaktoren sowie die wesentlichen Modellparameter werden unter Ziffer 8 beschrieben. Der Ableitung der Sachwertfaktoren liegen 3.401 auf das Berichtsjahr normierte Kauffälle aus den Jahren 2013 bis 2017 zugrunde. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer liegt zwischen 20 und 79 Jahren mit einem Median von 40 Jahren. Die Gebäudestandardkennzahl liegt zwischen 1,5 und 4,5 mit einem Median von 3,0.

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

Sachwertfaktoren Gebiete 1 (b); 2 - 7; Gebiet 6 (b) ab 01.01.2018

Liegen die Sachwerte zwischen den Tabellenwerten, so ist linear zu interpolieren. Extrapolationen sind nicht zulässig. Den in Klammern 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 1 (b) **)
	2 + 4	3	5	6 (b) *) + 7	2 + 4	3	5	6 (b) *) + 7	
Anzahl	224	412	237	171	292	537	499	612	134
Bestimmtheitsmaß	28%	21%	34%	27%	14%	17%	23%	21%	39%
vorläufiger Sachwert bis	Zu- / Abschlüsse in %				Zu- / Abschlüsse in %				Zu- / Abschlüsse in %
75.000 €	(39)	(43)	(56)	(52)	(19)	(44)	(38)	(43)	
100.000 €	31	37	46	50	15	27	(31)	(37)	(69)
125.000 €	25	31	38	48	11	18	26	33	61
150.000 €	20	26	31	45	8	13	21	29	53
175.000 €	15	21	25	42	5	9	17	25	46
200.000 €	11	16	19	39	3	6	13	22	40
225.000 €	8	11	14	35	1	4	10	19	35
250.000 €	4	7	9	31	-1	2	7	16	31
275.000 €	(1)	(2)	(5)	27	-2	1	5	14	28
300.000 €	(-2)	(-3)	(1)	(21)	-3	0	3	12	25
325.000 €	(-4)	(-7)	(-3)	(15)	(-4)	-1	0	10	24
350.000 €						-2	-2	8	(23)
375.000 €						-3	-3	6	(23)
400.000 €						(-4)	(-5)	4	(22)
450.000 €						(-4)	(-8)	(1)	(21)
500.000 €						(-5)	(-11)	(-2)	

*) Gebiet 6 (b) beinhaltet das Gebiet 6 **mit Ausnahme** des statistischen Unterbezirkes 674 (Kirchhörde-Ost)

**) 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)

Sachwertfaktoren Gebiete 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. 52 % signifikant vom Ursprungsbaujahr abhängig. Zwischenwerte können interpoliert werden. Extrapolationen sind nicht zulässig.

Baujahr	Zu- / Abschläge	Baujahr	Zu- / Abschläge	Baujahr	Zu- / Abschläge
1910	83%	1945	47%	1980	18%
1915	78%	1950	42%	1985	14%
1920	72%	1955	38%	1990	10%
1925	67%	1960	34%	1995	7%
1930	62%	1965	29%	2000	3%
1935	57%	1970	25%	2005	0%
1940	52%	1975	21%	2010	-3%

Berechnungsbeispiel:

Wertermittlungsobjekt: Doppelhaushälfte mit Garage im Gebiet 1 (a) Baujahr: 1960
 Grundstücksgröße: 405 m² Bodenrichtwert zum 01.01.2018: 440 €/m²

BGF	Kostenkennwert		
325 m ² x	700 €/m ²	=	227.500 €
besondere Bauteile	Flachdachgaube (2 m ² Ansichtsfläche)		4.000 €
Gebäudeherstellungskosten 2010	Index 2010 = 100		231.500 €
Gebäudeherstellungskosten	Index aktuell = 118,0		273.170 €
Restnutzungsdauer	40 Jahre	lineare	
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	Alterswertminderung	50,0%
			-136.585 €
Kanal-, Wasser-, Strom-, Gasanschluss		Zeitwert	6.000 €
Zeitwert der sonstigen Anlagen:	Terrasse, Einfriedung, Wegebefestigung		2.732 €
pauschal 2% von (273.170 € - 136.585 €)			
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen			145.317 €
Bodenwert des Richtwertgrundstücks	300 m ² x 440 €/m ²	=	132.000 €
vorläufiger Sachwert			277.317 €
Marktanpassung (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV)			
Sachwertfaktor Gebiet 1 (a) und Baujahr 1960:	34%		94.288 €
vorläufiger marktangepasster Sachwert			371.604 €
Werteinfluss sonstiger objektspezifischer Grundstücksmerkmale			
Garage			4.000 €
Bodenwert der Restfläche	Differenz aus		30.162 €
405 m ² x 440 €/m ² x 0,91 (Faktor s. Ziff. 4.7.3)	162.162 €		
Bodenwert des Richtwertgrundstücks	-132.000 €		
marktangepasster Sachwert		rd.	406.000 €

5.1.5 Liegenschaftszinssätze

Das zugrunde gelegte Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen ist unter Ziffer 8.6 beschrieben. Die den örtlichen Markt beschreibenden Bewirtschaftungskosten sind unter Ziffer 8.7 angegeben. Beschreibungen zu den Merkmalen Wohnlage und Ausstattungsklasse sind unter Ziffer 8.2 und 8.3 angegeben. Eine teilmarktübergreifende Übersicht über die im aktuellen Berichtszeitraum ausgewerteten Liegenschaftszinssätze ist unter Ziffer 5.5 zu finden.

Objektbezogen anzuwendende Liegenschaftszinssätze erfordern neben der gebietsbezogenen Einstufung zusätzlich die Heranziehung von Umrechnungskoeffizienten. Die auf einzelne Merkmale bezogenen Zu- und Abschläge bedürfen der sachverständigen Einordnung. Abweichungen von den Ergebnissen der zugrundeliegenden statistischen Auswertungen sind aufgrund individueller Objektmerkmale zulässig.

Für die Anpassungsberechnung ist der Liegenschaftszinssatz als Ausgangswert mit 2 Dezimalstellen anzuwenden (siehe Berechnungsbeispiel). Gleichwohl wird empfohlen den objektspezifischen Liegenschaftszinssatz mit einer Dezimalstelle zu verwenden.

In den gebietstypischen (Gebietseinteilung siehe Ziffer 8.1) Liegenschaftszinssätzen (LZ) sind auf das Berichtsjahr normierte Kauffälle aus den Jahren 2012 - 2017 eingeflossen.

Liegenschaftszinssätze für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Liegenschaftszinssätze des Normobjekts für die Gebiete							
Gebiet	1	2	3	4	5	6	7
LZ	1,08%	-	2,14%	2,49%	1,90%	1,46%	-

Folgende Merkmale sind über **Umrechnungskoeffizienten** zu berücksichtigen.

Klasseneinteilung	Zu- und Abschläge [Prozentpunkte]	Klasseneinteilung	Zu- und Abschläge [Prozentpunkte]
Wohnlage		Restnutzungsdauer [Jahre] *)	
sehr gut	-0,12	20	-0,04
gut	0,03	35	-0,17
mittel	0,02	45	-0,18
mäßig	0,07	55	0,00
Baujahr *)		65	0,23
bis 1940	0,07	75	0,15
1950	0,00	Ausstattungsklasse in Anlehnung an die NHK 2010 *)	
1960	0,03	Gebäudestandardkennzahl	
1970	-0,05	sehr einfach	1,0
1980	0,12	sehr einfach - einfach	1,15
1990	-0,17	einfach	1,5
2000	-0,14	einfach - mittel	2,0
2010	0,14	mittel	2,5
Wohnfläche [m²] *)		mittel - gehoben	3,0
80	-0,47	gehoben	3,5
110	-0,24	gehoben - stark gehoben	4,0
140	0,00	stark gehoben	4,5
180	0,31	Luxus	5,0
220	0,62	Gebäudeart	
260	0,93	Einfamilienhaus	-0,07
300	1,24	Zweifamilienhaus	0,07

*) Eine lineare Interpolation ist möglich. Eine Extrapolation ist nicht zulässig.

Achtung: Liegenschaftszinssätze unter 0,3 % sind nicht marktgerecht und liegen im Randbereich der Auswertung.

Berechnungsbeispiel:

Liegenschaftszinssatz Normobjekt für Gebiet	5	1,90 %
Wohnlage	mittel	0,02 Prozentpunkte
Baujahr	1984	0,00 Prozentpunkte
Wohnfläche	195 m ²	0,43 Prozentpunkte
Restnutzungsdauer	50 Jahre	-0,09 Prozentpunkte
Ausstattungsklasse	mittel - gehoben (2,8)	-0,10 Prozentpunkte
Gebäudeart	Zweifamilienhaus	0,07 Prozentpunkte
objektspezifischer Liegenschaftszinssatz		2,2 %

Liegenschaftszinssätze für Reihen- und Doppelhäuser

Liegenschaftszinssätze des Normobjekts für die Gebiete							
Gebiet	1	2	3	4	5	6	7
LZ	1,17%	-	2,33%	2,52%	1,88%	1,57%	1,57%

Folgende Merkmale sind über **Umrechnungskoeffizienten** zu berücksichtigen.

Klasseneinteilung	Zu- und Abschläge [Prozentpunkte]	Klasseneinteilung	Zu- und Abschläge [Prozentpunkte]	
Wohnfläche [m² *)		Restnutzungsdauer [Jahre] *)		
60	-0,85	20	0,04	
90	-0,37	35	0,02	
120	0,00	45	0,00	
150	0,31	55	-0,03	
180	0,57	65	-0,06	
210	0,81	80	-0,11	
240	1,02			
		Ausstattungsklasse in Anlehnung an die NHK 2010 *)		
Baujahr *)		Gebäudestandardkennzahl		
1900	0,69	sehr einfach	1,0	-
1930	0,34	sehr einfach - einfach	1,15	1,04
1950	0,11	einfach	1,5	0,59
1960	0,00	einfach - mittel	2,0	0,22
1970	-0,12	mittel	2,5	0,00
1980	-0,23	mittel - gehoben	3,0	-0,14
1990	-0,34	gehoben	3,5	-0,23
2015	-0,63	gehoben - stark gehoben	4,0	-0,30
Keller		stark gehoben	4,5	-0,35
nicht vorhanden	0,66	Luxus	5,0	-
vorhanden	0,00			

*) Eine lineare Interpolation ist möglich. Eine Extrapolation ist nicht zulässig.

Achtung: Liegenschaftszinssätze unter 0,3 % sind nicht marktgerecht und liegen im Randbereich der Auswertung.

Berechnungsbeispiel:

Liegenschaftszinssatz Normobjekt für Gebiet	5	1,88 %
Wohnfläche	162 m ²	0,41 Prozentpunkte
Baujahr	1973	-0,15 Prozentpunkte
Keller	vorhanden	0,00 Prozentpunkte
Restnutzungsdauer	40 Jahre	0,01 Prozentpunkte
Ausstattungsklasse	einfach - mittel (2,2)	0,13 Prozentpunkte
objektspezifischer Liegenschaftszinssatz		2,3 %

5.2 Ertragsorientierte Objekte

5.2.1 Durchschnittspreise

Allgemeine Durchschnittspreise werden nicht ermittelt. Es wird auf Ziffer 5.4 Immobilienrichtwerte verwiesen.

5.2.2 Indexreihen

Preisindizes für bebaute Grundstücke (2015 = 100)

Die Basis für die Ermittlung der Indizes ist die Bezugseinheit **genormter Kaufpreis pro m² Wohnfläche** des Gebäudes ohne Garagen und / oder Stellplätze. Abweichende Darstellungen zu den Vorjahrs-Publikationen sind durch Veränderungen des Warenkorbs aufgrund aktualisierter Normierungskoeffizienten begründet.

Jahr	Mehrfamilienhäuser
	Index
2008	98,7
2009	94,4
2010	94,4
2011	92,1
2012	93,4
2013	94,1
2014	97,4
2015	100,0
2016	108,3
2017	125,0

5.2.3 Vergleichsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten

Immobilienrichtwerte sind vom Gutachterausschuss in der Stadt Dortmund beschlossen und unter www.boris.nrw.de veröffentlicht. Die entsprechenden Umrechnungskoeffizienten sind Bestandteil der Immobilienrichtwerte (siehe hierzu Ziffer 5.4).

5.2.4 Liegenschaftszinssätze

Das zugrunde gelegte Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen ist unter Ziffer 8.6 beschrieben. Die den örtlichen Markt beschreibenden Bewirtschaftungskosten sind unter Ziffer 8.7 angegeben. Grundlage der abgeleiteten Liegenschaftszinssätze sind die marktüblich erzielbaren Mieten unter Berücksichtigung des zum Kaufzeitpunkt gültigen Mietspiegels für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund bzw. des Gewerbemietspiegels der IHK Dortmund. Eine teilmarktübergreifende Übersicht über die

im aktuellen Berichtszeitraum ausgewerteten Liegenschaftszinssätze ist unter Ziffer 5.5 zu finden.

Objektbezogen anzuwendende Liegenschaftszinssätze {Erbbaurechtsfaktoren/Erbaugrundstücksfaktoren} erfordern neben der gebietsbezogenen Einstufung zusätzlich die Heranziehung von Umrechnungskoeffizienten. Die auf einzelne Merkmale bezogenen Zu- und Abschläge bedürfen der sachverständigen Einordnung. Abweichungen von den Ergebnissen der zugrundeliegenden statistischen Auswertungen sind aufgrund individueller Objektmerkmale zulässig.

Für die Anpassungsberechnung ist der Liegenschaftszinssatz als Ausgangswert mit 2 Dezimalstellen anzuwenden (siehe Berechnungsbeispiel). Gleichwohl wird empfohlen den objektspezifischen Liegenschaftszinssatz mit einer Dezimalstelle zu verwenden.

In den gebietstypischen (Gebietseinteilung siehe Ziffer 8.1) Liegenschaftszinssätzen (LZ) sind auf das Berichtsjahr normierte Kauffälle aus den Jahren 2012 - 2017 eingeflossen.

Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser

Liegenschaftszinssätze des Normobjekts für die Gebiete							
Gebiet	1	2	3	4	5	6	7
LZ	3,17%	4,87%	4,45%	4,42%	3,76%	4,40%	3,89%

Folgende Merkmale sind über **Umrechnungskoeffizienten** zu berücksichtigen.

Klasseneinteilung	Zu- und Abschläge [Prozentpunkte]	Klasseneinteilung	Zu- und Abschläge [Prozentpunkte]
Wohnfläche [m²] *)		Gebäudeart	
225	-0,86	Dreifamilienhaus	-0,40
375	-0,61	Mehrfamilienhaus	0,00
575	-0,17	Mehrfamilienhaus bis 20 % gewerblicher Anteil	0,29
850	0,00		
1800	0,03		
Restnutzungsdauer [Jahre] *)		Miete [€/m²] *)	
20	0,48	3,00	-0,56
35	0,00	4,50	-0,28
45	-0,32	6,00	0,00
55	-0,60	7,50	0,28
70	-1,13	9,00	0,56
		10,00	0,74

*) Eine lineare Interpolation ist möglich. Eine Extrapolation ist nicht zulässig.

Achtung: Liegenschaftszinssätze unter 2,0 % sind nicht marktgerecht und liegen im Randbereich der Auswertung.

Berechnungsbeispiel:

Liegenschaftszinssatz Normobjekt für Gebiet	5	3,76 %
Wohnfläche	633 m ²	-0,13 Prozentpunkte
Restnutzungsdauer	40 Jahre	-0,16 Prozentpunkte
Gebäudeart	Mehrfamilienhaus	0,00 Prozentpunkte
Miete	5,40 €/m ²	-0,11 Prozentpunkte
objektspezifischer Liegenschaftszinssatz		3,4 %

Liegenschaftszinssätze 2007 bis 2017 in Geschäftslagen, Gewerbe- und Sondergebieten

Der Rohertrag ist aufgrund marktüblich erzielbarer Mieten in Anlehnung an den jeweils zum Kaufzeitpunkt vorliegenden Gewerbemietenspiegel der IHK Dortmund ermittelt worden. Die Bewirtschaftungskosten sind unter Ziffer 8.7 angegeben.

Objekte	Kauffälle	Liegenschaftszinssatz		Restnutzungsdauer	
		Spanne *) Median in %	Standard- abweichung %-Punkte	Spanne *) Median Jahre	Standard- abweichung
1a-Lage		3,6 - 6,4 4,8	1,5	30 - 30 30	6,0
1b-Lage		4,9 - 7,0 6,6	3,4	25 - 30 30	7,5
Innenstadt Geschäfts- grundstücke	122	5,7 - 7,6 6,8	2,0	26 - 35 30	8,3
Nebenlage innerhalb des Wallrings, außerhalb des Wallrings, eine Bautiefe		6,2 - 7,3 6,6	1,6	25 - 30 30	7,9
sonstige Innenstadt		5,9 - 6,9 6,3	0,8	30 - 34 30	7,0
Gewerbegebiete	86	5,3 - 7,9 6,4	3,1	22 - 44 35	15,6
Sondergebiete	15	5,0 - 5,8 5,5	3,1	33 - 57 51	17,1

*) 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 Passantenfrequentierung. Es handelt sich hier um eine Rand- und Streulage mit erhöhter Fluktuation und Leerstandsrisiko.

Erweiterte Untersuchung nach Nutzung bei Betrachtung des gesamten Stadtgebietes:

Objekte	Kauffälle	Liegenchaftszinssatz		Restnutzungsdauer	
		Spanne *) Median in %	Standard- abweichung %-Punkte	Spanne *) Median Jahre	Standard- abweichung
Misch- nutzungen mit einem gewerblichen Anteil von 21-50 % des Rohertrages	819	5,7 - 7,1	2,0	25 - 30	6,1
		6,5		30	
mit einem gewerblichen Anteil über 50 % des Rohertrages	819	4,4 - 7,5	4,1	25 - 35	10,4
		6,5		30	
Büro- und Geschäftshäuser	819	5,0 - 7,4	3,1	25 - 43	14,7
		6,5		30	
Warenlager, Parkhäuser, Garagen, Werkstätten, Fabrikgebäude	819	5,0 - 7,4	3,3	20 - 39	12,5
		6,5		29	

*) unterer und oberer Bereich

5.2.5 Rohertragsfaktoren

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

Die 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 Kaufverträge von Mehrfamilienhäusern der Jahre 2012 bis 2017 mit einer Restnutzungsdauer von mindestens 20 Jahren. Der Rohertrag ist aufgrund marktüblich erzielbarer Mieten unter Berücksichtigung des gültigen Mietspiegels für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund ermittelt worden. Die den örtlichen Markt beschreibenden Bewirtschaftungskosten sind unter Ziffer 8.7 angegeben.

Gebiet	Rohertragsfaktor getrimmtes Mittel	unterer Bereich	oberer Bereich	Standard- abweichung	Kauffälle
1	13,2	10,8	15,5	4,6	181
2	9,5	8,2	10,7	2,2	279
3	11,7	10,2	13,1	2,9	246
4	11,4	9,2	13,1	4,1	80
5	14,8	12	18,2	5,0	71
6	15,8	12,3	19,7	6,0	60
7	13,2	10,6	15,2	3,8	59

5.3 Durchschnittliche Kaufpreise für Garagen und Einstellplätze

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

Objektart	Erstverkäufe	Wiederverkäufe
	€ pro Garage / Stellplatz Median unterer - oberer Bereich	€ pro Garage / Stellplatz Median unterer - oberer Bereich
Außengarage	(14.900)	8.500 6.000 - 10.000
Stellplatz in einer Tiefgarage	14.750 14.500 - 17.700	6.150 6.000 - 8.500
Stellplatz	4.900 4.900 - 5.900	2.750 2.000 - 3.000
Garage im Gebäude	(18.000)	(5.500)

Den in Klammern dargestellten Werten liegt nur eine geringe Datenmenge zugrunde.

5.4 Immobilienrichtwerte

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

In Dortmund werden Immobilienrichtwerte unmittelbar aus örtlichen Kaufpreisen (ausschließlich) von Wiederverkäufen für folgende Teilmärkte ermittelt:

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

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 jeweiligen Gutachterausschusses zu verwenden.

5.5 Liegenschaftszinssätze - Zusammenstellung

Zusammenstellung bzw. Übersicht entsprechend der landesweit einheitlichen Darstellungsweise.

Grundlage der abgeleiteten Liegenschaftszinssätze sind die marktüblich erzielbaren Mieten unter Berücksichtigung des zum Kaufzeitpunkt gültigen Mietspiegels für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund bzw. des Gewerbemietspiegels der IHK Dortmund. Das zugrunde gelegte Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen ist unter Ziffer 8.6 beschrieben. Die den örtlichen Markt beschreibenden Bewirtschaftungskosten sind unter Ziffer 8.7 angegeben.

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Kennzahlen				
		Kauffälle	Mittelwert und Standardabweichung			
			Ø Wohn- / Nutzfläche [m ²]	Ø Kaufpreis [€/m ²]	Ø Miete [€/m ²]	Ø RND in Jahren
%						
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	2,9	170	77	1.457	5,72	43
Standardabweichung	2,5		28	613	0,8	15
Vermietetes Wohnungseigentum	4,0	65	62	1.132	6,14	41
Standardabweichung	2,3		22	383	1,83	13
Einfamilienhäuser, freistehend	1,7	99	162	2.303	5,93	37
Standardabweichung	1,0		56	886	0,86	17
Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser	2,1	282	121	1.863	6,02	41
Standardabweichung	1,4		32	552	0,91	18
Zweifamilienhäuser	2,5	69	179	1.566	5,43	29
Standardabweichung	1,7		51	542	0,31	7
Dreifamilienhäuser	3,0	31	233	1.170	5,04	30
Standardabweichung	1,9		60	446	0,47	11
Mehrfamilienhäuser	3,6	131	436	883	4,92	26
Standardabweichung	2,5		205	305	0,43	8
Gemischt genutzte Gebäude	4,8	34	758	826	5,51	26
(gewerblicher Anteil über 20 % des Rohertrags)						
Standardabweichung	2,6		568	320	1,6	5

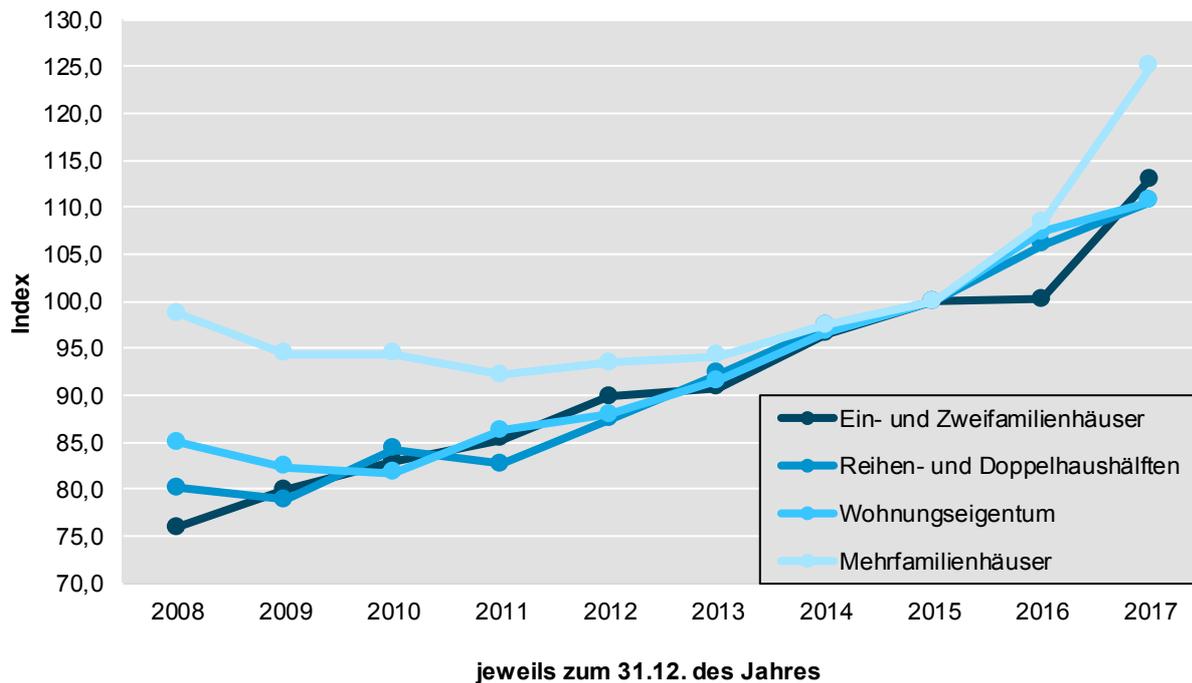
Einzelwerte siehe Ziffern 5.1.5, 5.2.4, 6.1.4

10 - Jahresübersicht der Liegenschaftszinssätze

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz in %									
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	4,0	4,2	4,5	4,0	3,5	3,0	2,7	2,8	2,7	2,9
Vermietetes Wohnungseigentum	4,7	5,5	5,2	4,2	3,9	3,9	4,0	4,7	3,7	4,0
Ein- / Zweifamilienhäuser	2,9	3,3	2,5	2,6	2,7	2,8	2,5	2,1	2,0	2,0
Dreifamilienhäuser	4,6	4,4	4,0	3,8	4,2	4,4	4,3	4,3	3,7	3,0
Mehrfamilienhäuser	5,3	5,5	5,6	5,7	5,5	5,8	5,6	5,3	4,7	3,6
gemischt genutzte Gebäude (gewerbl. Anteil über 20 % des Rohertrags)	6,2	6,8	6,9	6,8	6,7	6,9	7,0	7,3	5,8	4,8

5.6 Preisindex für bebaute Grundstücke und Wohnungseigentume

Preisindex (Index 2015 = 100)



6 Wohnungs- und Teileigentum

6.1 Wohnungseigentum

6.1.1 Durchschnittspreise

Durchschnittliche Kaufpreise für selbstgenutzte Appartements und Wohnungseigentume

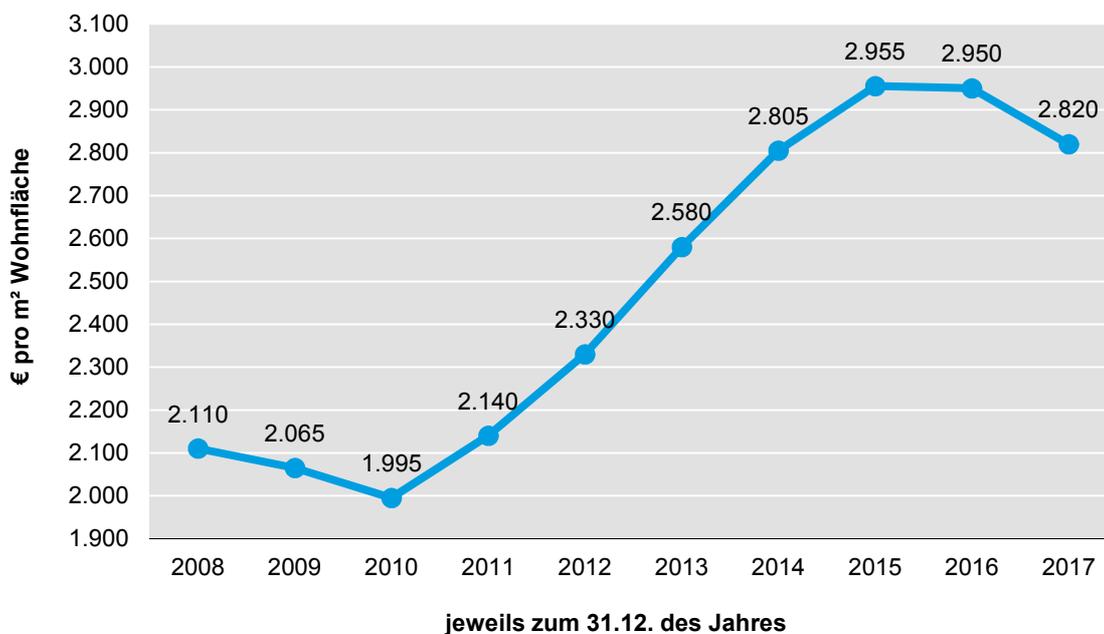
In Dortmund liegen die Kaufpreise für neu errichtetes Wohnungseigentum (Wohnungsgrößen zwischen 40 m² und 110 m²) bei rd. 2.820 €/m² Wohnfläche.

Wohnungsgröße	Kauffälle	Erstverkäufe Baujahre ab 2016 *)	
		Median [€/m ²]	unterer - oberer Bereich [€/m ²]
unter 40 m ²	-		
40 m ² bis 110 m ²	92	2.820	2.560 - 4.415
über 110 m ²	22	2.790	2.545 - 6.200

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

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

10 - Jahresüberblick Preisentwicklung
Neubau Wohnungseigentum (40 m² - 110 m²)



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. Der Gutachterausschuss hat für Wohnungseigentume Immobilienrichtwerte beschlossen und unter www.boris.nrw.de veröffentlicht. Die entsprechenden Umrechnungskoeffizienten sind Teil der Auskunft (s. Ausführungen unter Ziffer 5.4).

Wohnungsgröße	Baujahr Kauffälle	Wiederverkäufe Baujahre bis 2016 *) ohne Umwandlung			
		vor 1945	1946 - 1975	1976 - 1995	1996 - 2016
		Median [€/m ²] *) unterer - oberer Bereich			
unter 40 m ²	14	-	1.420	(1.195)	(1.390)
			1.340 - 1.840	(955 - 1.565)	(1.265 - 1.715)
40 m ² bis 110 m ²	208	1.125	1.130	1.430	2.020
		865 - 2.755	985 - 2.915	1.140 - 2.255	1.820 - 3.580
über 110 m ²	26	1.385	(1.950)	1.510	2.265
		910 - 2.545	(1.680 - 2.355)	1.350 - 2.095	2.000 - 3.570

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

Den in Klammern dargestellten Werten liegt nur eine geringe Datenmenge zugrunde.

6.1.2 Indexreihen

Preisindizes für Wohnungseigentum (2015 = 100)

Die Basis für die Ermittlung der Indizes ist die Bezugseinheit **genormter Kaufpreis pro m² Wohnfläche** des Wohnungseigentums ohne Garagen und / oder Stellplätze. Abweichende Darstellungen zu den Vorjahrs-Publikationen sind durch Veränderungen des Warenkorbs aufgrund aktualisierter Normierungskoeffizienten begründet.

Jahr	gesamt Dortmund	Gebiete (siehe Ziffer 8.1)						
		1	2	3	4	5	6	7
2007	86,9	85,1	128,1	88,0	(69,5)	88,2	81,2	(75,0)
2008	85,0	83,5	85,2	89,2	89,6	84,3	82,9	(73,9)
2009	82,3	78,2	74,4	92,1	99,1	84,0	81,2	(78,0)
2010	81,7	77,2	85,7	79,2	91,8	84,3	84,8	(68,6)
2011	86,2	80,8	(84,6)	85,4	91,4	84,9	87,2	89,4
2012	87,9	81,7	88,4	86,5	90,0	90,8	87,6	75,1
2013	91,5	88,5	91,0	94,4	87,3	89,6	89,9	(107,4)
2014	96,7	93,4	71,4	88,6	104,5	99,2	93,4	(121,5)
2015	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	(100,0)
2016	107,4	105,0	119,9	103,0	116,0	108,5	101,9	121,4
2017	110,6	113,0	(115,5)	103,3	112,6	112,1	113,0	(101,7)

Den in Klammern dargestellten Werten liegt nur eine geringe Datenmenge zugrunde.

(grafische Darstellung siehe Ziffer 5.6)

6.1.3 Vergleichsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten

Immobilienrichtwerte sind vom Gutachterausschuss in der Stadt Dortmund beschlossen und unter www.boris.nrw.de veröffentlicht. Die entsprechenden Umrechnungskoeffizienten sind Bestandteil der Immobilienrichtwerte (siehe hierzu Ziffer 5.4).

6.1.4 Liegenschaftszinssätze

Das zugrunde gelegte Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen ist unter Ziffer 8.6 beschrieben. Die den örtlichen Markt beschreibenden Bewirtschaftungskosten sind unter Ziffer 8.7 angegeben. Beschreibungen zu dem Merkmal Ausstattungsklasse sind unter Ziffer 8.3 angegeben. Es ist der nach § 16 ImmoWertV ermittelte Bodenwert mit Ausnahme des Werts von selbständig nutzbaren Teilflächen anzusetzen. Die pauschalen Bewirtschaftungskosten betragen 30 %. Der Rohertrag aufgrund marktüblich erzielbarer Mieten unter Berücksichtigung des gültigen Mietspiegels für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund ist ermittelt worden. Ausgewertet wurde nur Wohnungseigentum mit einer Restnutzungsdauer von ≥ 20 Jahren. Eine teilmarktübergreifende Übersicht über die im aktuellen Berichtszeitraum ausgewerteten Liegenschaftszinssätze ist unter Ziffer 5.5 zu finden.

Objektbezogen anzuwendende Liegenschaftszinssätze erfordern neben der gebietsbezogenen Einstufung zusätzlich die Heranziehung von Umrechnungskoeffizienten. Die auf einzelne Merkmale bezogenen Zu- und Abschläge bedürfen der sachverständigen Einordnung. Abweichungen von den Ergebnissen der zugrundeliegenden statistischen Auswertungen sind aufgrund individueller Objektmerkmale zulässig.

Für die Anpassungsberechnung ist der Liegenschaftszinssatz als Ausgangswert mit 2 Dezimalstellen anzuwenden (siehe Berechnungsbeispiel). Gleichwohl wird empfohlen den objektspezifischen Liegenschaftszinssatz mit einer Dezimalstelle zu verwenden.

In den gebietstypischen (Gebietseinteilung siehe Ziffer 8.1) Liegenschaftszinssätzen (LZ) sind auf das Berichtsjahr normierte Kauffälle aus den Jahren 2009 - 2017 eingeflossen.

Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum

Liegenschaftszinssätze des Normobjekts für die Gebiete							
Gebiet	1	2	3	4	5	6	7
LZ	2,99%	6,03%	3,40%	3,75%	3,72%	3,08%	3,42%

Folgende Merkmale sind über **Umrechnungskoeffizienten** zu berücksichtigen.

Klasseneinteilung	Zu- und Abschläge [Prozentpunkte]	Klasseneinteilung	Zu- und Abschläge [Prozentpunkte]
Wohnfläche [m² *)		Baujahr *)	
25	2,15	bis 1920	-1,53
30	1,54	1950	-0,65
35	1,10	1960	0,00
40	0,77	1970	-0,26
50	0,31	1980	0,10
60	0,00	1990	0,23
80	-0,39	2000	-0,58
120	-0,77	2010	-1,07
Restnutzungsdauer [Jahre] *)		Ausstattungsstufe in Anlehnung an die NHK 2010 *)	
20	-0,09	Gebäudestandardkennzahl	
35	-0,06	sehr einfach	1,0 -
45	0,00	sehr einfach - einfach	1,15 -
55	0,16	einfach	1,5 0,43
65	0,48	einfach - mittel	2,0 0,21
75	1,08	mittel	2,5 0,00
Miete [€/m² *)		mittel - gehoben	3,0 -0,21
3,00	-0,66	gehoben	3,5 -0,42
4,50	-0,27	gehoben - stark gehoben	4,0 -0,63
5,50	0,00	stark gehoben	4,5 -0,84
6,50	0,26	Luxus	5,0 -
7,50	0,52		
8,50	0,78		
11,00	1,43		

*) Eine lineare Interpolation ist möglich. Eine Extrapolation ist nicht zulässig.

Achtung: Liegenschaftszinssätze unter 1,0 % sind nicht marktgerecht und liegen im Randbereich der Auswertung.

Berechnungsbeispiel:

Liegenschaftszinssatz Normobjekt für Gebiet	5	3,72 %
Wohnfläche	84 m ²	-0,43 Prozentpunkte
Restnutzungsdauer	45 Jahre	0,00 Prozentpunkte
Miete	6,60 €/m ²	0,29 Prozentpunkte
Baujahr	1983	0,14 Prozentpunkte
Ausstattungsstufe	mittel - gehoben (3,2)	-0,29 Prozentpunkte
objektspezifischer Liegenschaftszinssatz		3,4 %

7 Erbbaurechte und 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 Abs. 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).

7.1 Erbbaurechte

Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte (Erbbaurechtsfaktoren)

In den Jahren 2008 bis 2017 hat der Gutachterausschuss 345 Kaufverträge von bestehenden Erbbaurechten des individuellen Wohnungsbaus ausgewertet. 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 finanzmathematischem 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
- die Anpassungsmodalitäten
- die Restlaufzeit des Erbbaurechts
- eine bei Zeitablauf zu zahlende Entschädigung
- Kapitalisierung i. d. R. mit dem für die Region üblichen Erbbauzins oder mit dem Liegenschaftszinssatz
- der abgabenfreie rentierliche Bodenwert
- besondere vertragliche Vereinbarungen gem. WertR

Erbbaurechtsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Für Erbbaurechte, welche mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut sind, wurden folgende gebietstypische (Gebietseinteilung siehe Ziffer 8.1) Erbbaurechtsfaktoren ermittelt. Objektbezogen anzuwendende Erbbaurechtsfaktoren erfordern neben der gebietsbezogenen Einstufung zusätzlich die Heranziehung von Umrechnungskoeffizienten. Die auf einzelne Merkmale bezogenen Zu- und Abschläge bedürfen der sachverständigen Einordnung. Abweichungen von den Ergebnissen der zugrundeliegenden statistischen Auswertungen sind aufgrund individueller Objektmerkmale zulässig.

gebietstypischer Erbbaurechtsfaktor des Normobjekts						
Gebiet	1	2	3	4	5	6 + 7
Faktor	-	-	1,11	-	1,23	1,24

Folgende Merkmale sind über **Umrechnungskoeffizienten** zu berücksichtigen.

Einteilung	Zu- und Abschläge [Prozentpunkte]	Einteilung	Zu- und Abschläge [Prozentpunkte]
Restnutzungsdauer Gebäude [Jahre] *)		finanzmathematischer Wert [€] *)	
20	-0,06	125.000	0,13
30	-0,03	150.000	0,09
40	0,00	175.000	0,06
50	0,03	200.000	0,03
60	0,06	225.000	0,00
70	0,09	250.000	-0,03
80	0,12	275.000	-0,06
Gebäudeart		300.000	-0,09
Einfamilienhaus	0,00	325.000	-0,13
Zweifamilienhaus	0,03	350.000	-0,16
Dreifamilienhaus	-0,28	375.000	-0,19
		400.000	-0,22

*) Eine lineare Interpolation ist möglich. Eine Extrapolation ist nicht zulässig.

Achtung: Erbbaurechtsfaktoren unter 0,5 % sind nicht marktgerecht und liegen im Randbereich der Auswertung.

Berechnungsbeispiel:

gebietstypischer Erbbaurechtsfaktor Normobjekt für Gebiet	3	1,11
Gebäudeart	Zweifamilienhaus	0,03
finanzmathematischer Wert	275.000 €	-0,06
Restnutzungsdauer Gebäude	35 Jahre	-0,02
angepasster Erbbaurechtsfaktor		1,06

Erbbaurechtsfaktoren für Reihenend- und Doppelhäuser

Für Erbbaurechte, welche mit Reihenend- und Doppelhäusern bebaut sind, wurden folgende gebietstypische (Gebietseinteilung siehe Ziffer 8.1) Erbbaurechtsfaktoren ermittelt. Die Beschreibung zum Merkmal Wohnlage ist unter Ziffer 8.2 angegeben. Objektbezogen anzuwendende Erbbaurechtsfaktoren erfordern neben der gebietsbezogenen Einstufung zusätzlich die Heranziehung von Umrechnungskoeffizienten. Die auf einzelne Merkmale bezogenen Zu- und Abschläge bedürfen der sachverständigen Einordnung. Abweichungen von den Ergebnissen der zugrundeliegenden statistischen Auswertungen sind aufgrund individueller Objektmerkmale zulässig.

gebietstypischer Erbbaurechtsfaktor des Normobjekts						
Gebiet	1	2	3	4	5	6 + 7
Faktor	1,41	-	1,31	1,11	1,25	1,39

Folgende Merkmale sind über **Umrechnungskoeffizienten** zu berücksichtigen.

Einteilung	Zu- und Abschläge [Prozentpunkte]	Einteilung	Zu- und Abschläge [Prozentpunkte]
Restnutzungsdauer Gebäude [Jahre] *)		finanzmathematischer Wert [€] *)	
20	-0,05	40.000	0,40
30	-0,03	75.000	0,26
40	0,00	100.000	0,17
50	0,03	125.000	0,08
60	0,05	150.000	0,00
70	0,08	175.000	-0,08
80	0,11	200.000	-0,16
Restlaufzeit des Erbbaurechts [Jahre] *		225.000	-0,23
25	-0,07	250.000	-0,30
50	0,00	275.000	-0,37
75	0,07	300.000	-0,44
99	0,13	310.000	-0,47
ergänzende Gebäudeart		Wohnlage	
Doppelhaushälfte	0,00	sehr gut	0,08
Reihenendhaus	-0,04	mäßig - gut	0,00

*) Eine lineare Interpolation ist möglich. Eine Extrapolation ist nicht zulässig.

Achtung: Erbbaurechtsfaktoren unter 0,5 % sind nicht marktgerecht und liegen im Randbereich der Auswertung.

Berechnungsbeispiel:

gebietstypischer Erbbaurechtsfaktor Normobjekt für Gebiet	3	1,31
Restnutzungsdauer Gebäude	35 Jahre	-0,02
Restlaufzeit des Erbbaurechts	54 Jahre	0,01
ergänzende Gebäudeart	Reihenendhaus	-0,04
finanzmathematischer Wert	200.000 €	-0,16
Wohnlage	gut	0,00
angepasster Erbbaurechtsfaktor		1,10

Erbbaurechtsfaktoren für Reihenmittelhäuser

Für Erbbaurechte, welche mit Reihenmittelhäusern bebaut sind, wurden folgende gebietstypische (Gebietseinteilung siehe Ziffer 8.1) Erbbaurechtsfaktoren ermittelt. Objektbezogen anzuwendende Erbbaurechtsfaktoren erfordern neben der gebietsbezogenen Einstufung zusätzlich der Heranziehung von Umrechnungskoeffizienten. Die auf einzelne Merkmale bezogenen Zu- und Abschläge bedürfen der sachverständigen Einordnung, Abweichungen von den Ergebnissen der zugrundeliegenden statistischen Auswertungen sind aufgrund individueller Objektmerkmale zulässig.

gebietstypischer Erbbaurechtsfaktor des Normobjekts						
Gebiet	1	2	3	4	5	6 + 7
Faktor	-	-	1,53	1,46	1,57	1,62

Folgende Merkmale sind über **Umrechnungskoeffizienten** zu berücksichtigen.

Einteilung	Zu- und Abschläge [Prozentpunkte]	Einteilung	Zu- und Abschläge [Prozentpunkte]
Restnutzungsdauer Gebäude [Jahre] *)		finanzmathematischer Wert [€] *)	
20	-0,07	40.000	0,70
30	-0,03	60.000	0,50
40	0,00	80.000	0,32
50	0,04	100.000	0,16
60	0,07	125.000	0,00
70	0,11	150.000	-0,14
80	0,14	175.000	-0,25
Restlaufzeit des Erbbaurechts [Jahre] *)		200.000	-0,33
25	0,01	225.000	-0,40
50	0,00	250.000	-0,44
75	-0,01	275.000	-0,47
99	-0,02	300.000	-0,49

*) Eine lineare Interpolation ist möglich. Eine Extrapolation ist nicht zulässig.

Achtung: Erbbaurechtsfaktoren unter 0,5 % sind nicht marktgerecht und liegen im Randbereich der Auswertung.

Berechnungsbeispiel:

gebietstypischer Erbbaurechtsfaktor Normobjekt für Gebiet	3	1,53
Restnutzungsdauer Gebäude	35 Jahre	-0,02
Restlaufzeit des Erbbaurechts	54 Jahre	0,00
finanzmathematischer Wert	175.000 €	-0,25
angepasster Erbbaurechtsfaktor		1,26

7.2 Erbbaugrundstücke

Marktanpassungsfaktoren für Erbbaugrundstücke (Erbbaugrundstücksfaktoren)

Zur Lage auf dem Grundstücksmarkt ist ein Marktanpassungsfaktor für Erbbaugrundstücke anzuwenden, der in der Regel aus dem üblicherweise maßgeblichen Teilmarkt von Verkäufen zwischen Grundstückseigentümern und Erbbauberechtigten abzuleiten ist. Der Gutachterausschuss hat veräußerte Erbbaugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau ausgewertet. Den Kaufpreisen wurde zur Ermittlung der Marktanpassungsfaktoren der „finanzmathematische Wert“ nach den Wertermittlungsrichtlinien (WertR) 2006 gegenübergestellt.

Rahmendaten der ausgewerteten Verträge:

Zeitraum	2008 - 2017
Anzahl der Kauffälle	82
Veräußerer / Erwerber	Privat (Erwerber ist der jeweilige Erbbauberechtigte)
Laufzeit der Erbbaurechtsverträge	99 Jahre
Verwendete Indexreihen	Verbraucherpreisindex (VPI), statistisches Bundesamt, Index der Bruttomonatsverdienste vollzeitbeschäftigter Arbeitnehmer

Anpassungsklauseln

Gleitklausel	Anpassung erfolgt analog zur Veränderung der im Vertrag genannten Indexreihe
Leistungsvorbehalt	frei 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 63 %.

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 für die Region üblichen Erbbauzins oder mit dem Liegenschaftszinssatz
- der abgabenfreie rentierliche Bodenwert
- ggf. Entschädigungsleistungen und besondere vertragliche Vereinbarungen gem. WertR

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

Marktanpassungsfaktor = Kaufpreis : finanzmathematischer Wert

Für Erbbaugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau wurden folgende gebiets-typische (Gebietseinteilung siehe Ziffer 8.1) Erbbaugrundstücksfaktoren ermittelt. Objektbezogen anzuwendende Erbbaugrundstücksfaktoren erfordern neben der gebiets-bezogenen Einstufung zusätzlich der Heranziehung von Umrechnungskoeffizienten. Die auf einzelne Merkmale bezogenen Zu- und Abschläge bedürfen der sachverständigen Einordnung, Abweichungen von den Ergebnissen der zugrundeliegenden statistischen Auswertungen sind aufgrund individueller Objektmerkmale zulässig.

gebietstypischer Erbbaugrundstücksfaktor des Normobjekts						
Gebiet	1	2	3	4	5	6 + 7
Faktor	-	-	0,78	0,81	0,82	1,19

Folgende Merkmale sind über **Umrechnungskoeffizienten** zu berücksichtigen.

Einteilung	Zu- und Abschläge [Prozentpunkte]	Einteilung	Zu- und Abschläge [Prozentpunkte]
Bodenwert [€] *)		finanzmathematischer Wert [€] *)	
30.000	0,10	10.000	0,13
60.000	0,05	30.000	0,06
90.000	0,00	50.000	0,00
120.000	-0,05	70.000	-0,07
150.000	-0,10	90.000	-0,14
180.000	-0,15	110.000	-0,20
210.000	-0,20	130.000	-0,27
240.000	-0,25	150.000	-0,33
270.000	-0,30	170.000	-0,40
300.000	-0,35	190.000	-0,46
ergänzende Gebäudeart		Anpassungsklausel	
Doppel- / Reihenendhäuser	-0,48	Gleitklausel	0,00
freistehende Häuser	0,00	keine Vereinbarung	-0,09
Reihenmittelhäuser	-0,51	Leistungsvorbehalt	0,42

*) Eine lineare Interpolation ist möglich. Eine Extrapolation ist nicht zulässig.

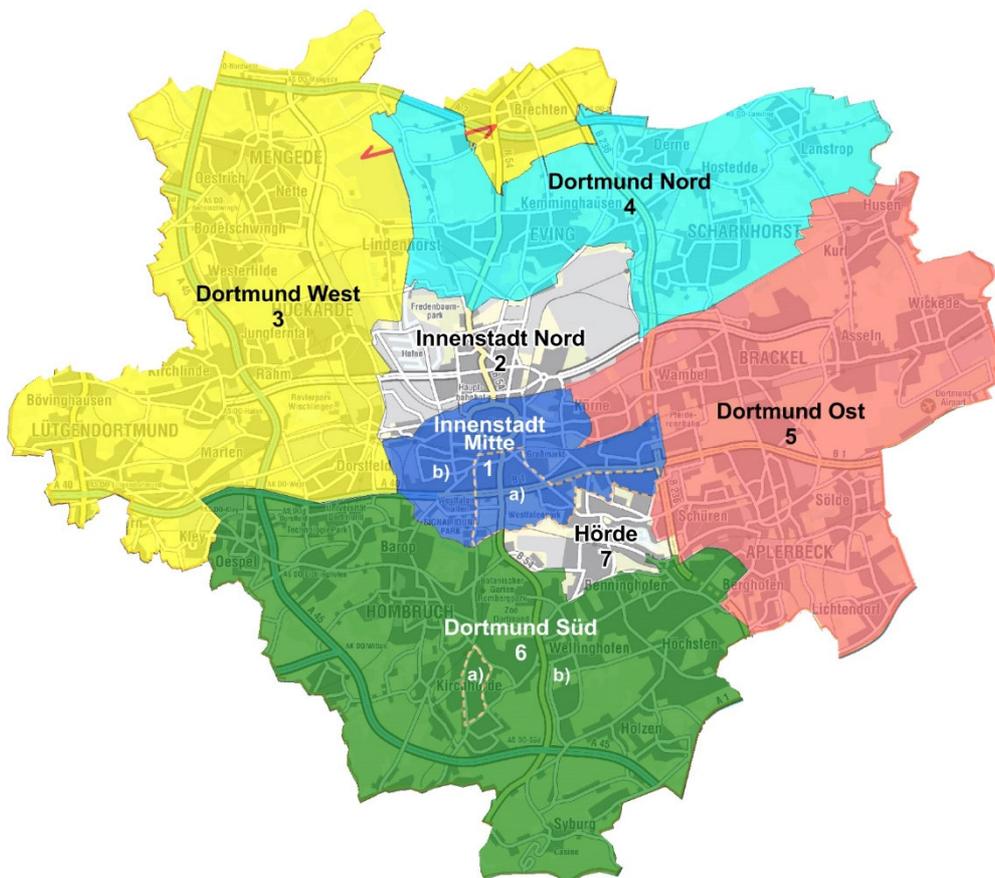
Achtung: Erbbaugrundstücksfaktoren unter 0,3 % sind nicht marktgerecht und liegen im Randbereich der Auswertung.

Berechnungsbeispiel:

gebietstypischer Erbbaugrundstücksfaktor Normobjekt für Gebiet	5	0,82
Bodenwert	30.000 €	0,10
ergänzende Gebäudeart	Reihenmittelhaus	-0,51
finanzmathematischer Wert	50.000 €	0,00
Anpassungsklausel	Leistungsvorbehalt	0,42
angepasster Erbbaugrundstücksfaktor		0,83

8 Modellbeschreibung

8.1 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	000 - 022		
	StBez.: Innenstadt-Ost tlw.	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	030 - 033	110 - 112	
	StBez.: Huckarde; Mengede; Lütgendortmund ohne Oespel	710 - 742	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	073	241 - 244	
	StBez.: Brackel; Aplerbeck ohne Berghofen	311 - 344	411 - 417	431 - 452
6 a) Dortmund Süd	StBez.: Hombruch nur Kirchhörde-Ost	674		
b) Dortmund Süd	StBez.: Aplerbeck nur Berghofen; Hörde ohne Hörde (530 - 535)	420 - 423	510 - 522	540 - 570
	StBez.: Hombruch ohne Kirchhörde-Ost; Lütgendortmund nur Oespel	610 - 673	675 - 690	750
7 Hörde	nur Hörde	530 - 535		

*) s. www.statistik.Dortmund.de

8.2 Wohnlagenbeschreibung

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 Wohnlagermerkmalen können Immissionseinflüsse (**Lärm, Staub, Gerüche**) und das **Image** den Wert eines Wohnquartiers beeinflussen.

8.3 Ausstattungsklassen

Die verwendeten Baumaterialien eines Gebäudes / einer Wohnung bestimmen maßgeblich die Beschaffenheit und damit den Wert einer Immobilie. Für die Einordnung in die Ausstattungsklassen in Anlehnung an den Gebäudestandard bzw. an die Standardstufen der Normalherstellungskosten NHK 2010 (Anlage 2 Sachwertrichtlinie - SW-RL) sind die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Ausstattungsmerkmale maßgeblich.

Die Ausstattungsmerkmale sind beispielhaft und dienen der Orientierung. So sind nicht alle in der Praxis auftretenden Ausstattungsmerkmale aufgeführt. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen.

Mit Einstufung in die Ausstattungsklassen lässt sich die Gebäudestandardkennzahl ermitteln (siehe hierzu Anlage 2 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW).

	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärme- schutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbund- system oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton- Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/ Eloxalblech, mehrges- chossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung nach ca. 1995	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brett- schichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendach- konstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard

Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	Große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände und Türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorgänge, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitär- einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)

Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwand- thermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid- Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
sonst. technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem

8.4 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 der Bodenrichtwerte 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:

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

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

Berechnungsbeispiel:

$$B_b = 4,50 \text{ €/m}^2 + (205 \text{ €/m}^2 - 4,50 \text{ €/m}^2) * 3 \% * 25,73 = \text{rd. } 160 \text{ €/m}^2$$

*) 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.

8.5 Modellparameter für die Ermittlung von Sachwertfaktoren

- 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
- Garagen, Stellplätze und sonstige bauliche Anlagen sowie besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind nach Ermittlung des marktangepassten Sachwerts gesondert zu berücksichtigen.

8.6 Modellparameter zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen

Modellparameter für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze 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.boris.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 siehe Ziffer 8.7
 - 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 %
- Verzinsung des Bodenrichtwertgrundstücks zum Zeitpunkt des Kauffalles
- Zu-/Abschläge nach § 8 (3) ImmoWertV sind zu berücksichtigen (z. B. Nebengebäude)

8.7 Bewirtschaftungskosten

Modellwerte für Bewirtschaftungskosten ab 01.01.2018

Grundlage der Bewirtschaftungskosten sind die entsprechenden Angaben in der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) mit Abweichungen entsprechend der Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts, Anlage 1, sowie dem Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA.

Zur Vermeidung von Wertsprüngen durch die in § 26 Absatz 4 und § 28 Absatz 5a II. BV vorgeschriebene dreijährige Anpassung wird eine jährliche Wertfortschreibung vorgenommen. Die Werte werden sachverständig gerundet.

Den veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen liegen folgende modellartige jährliche Bewirtschaftungskosten zugrunde:

Verwaltungskosten	
je Wohnung, bei (Kauf-)Eigenheimen und Kleinsiedlungen: je Wohngebäude	288 €
je Wohnungseigentum	344 €
je Garage oder ähnlichem Einstellplatz	38 €
bei gewerblichen Objekten je m ² Nutzfläche	3% des Jahresrohertrages
Instandhaltungskosten	
je bezugsfertige Wohnung	11,3 €/m ²
Büro, Praxen etc.	100% der Wohnnutzung
Gewerbeflächen (SB-Markt etc.)	50% der Wohnnutzung
Gewerbeflächen (Lager, Werkstatt, Fabrikgebäude, etc.)	30% der Wohnnutzung
Garage	66,8 €/Garage
Carport	41,1 €/Carport
Tiefgarageneinstellplatz	85,3 €/Einstellplatz
Stellplatz	25,7 €/Stellplatz
Mietausfallwagnis	
bei Mietwohn- und gemischt genutzten Grundstücken	2% der Nettokaltmiete
bei Geschäftsgrundstücken (Büro etc.)	4% der Nettokaltmiete
bei Geschäftsgrundstücken (Lager etc.)	6% der Nettokaltmiete

Modellwerte für Bewirtschaftungskosten ab 01.01.2017

Verwaltungskosten

je Wohnung, bei (Kauf-)Eigenheimen und Kleinsiedlungen: je Wohngebäude		288 €
je Wohnungseigentum		340 €
je Garage oder ähnlichem Einstellplatz		37 €
bei gewerblichen Objekten je m ² Nutzfläche		4 €
	mindestens	3% des Jahresrohertrages

Instandhaltungskosten

je bezugsfertige Wohnung		11 €/m ²
Büro, Praxen etc.		100% der Wohnnutzung
Gewerbeflächen (SB-Markt etc.)		50% der Wohnnutzung
Gewerbeflächen (Lager, Werkstatt, Fabrikgebäude, etc.)		30% der Wohnnutzung
Garage		66 €/Garage
Carport		41 €/Carport
Tiefgarageneinstellplatz		84 €/Einstellplatz
Stellplatz		25 €/Stellplatz

Mietausfallwagnis

bei Mietwohn- und gemischt genutzten Grundstücken		2% der Nettokaltmiete
bei Geschäftsgrundstücken (Büro etc.)		4% der Nettokaltmiete

9 Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund

Stand: 1. Januar 2017

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, Kampstraße 51, 44137 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 2016. 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 (Teilklausivmiete/Inklusivmiete) auf die im Mietspiegel ausgewiesene Nettokaltmiete wurden folgende Betriebskostensätze herangezogen. Korrekturen waren nur bei Wohnungen aus dem Bestand privater Eigentümer erforderlich.

Betriebskostenart: Kosten ...	Betrag in € je m ² pro Monat
... der Entwässerung	0,36
... für Straßenreinigung	0,03
... für Müllabfuhr	0,23
... für Sach- und Haftpflichtversicherungen	0,26
Baujahr	Kosten für Grundsteuer (Betrag in € je m ² pro Monat)
bis 1949	0,14
1950 - 1959	0,21
1960 - 1969	0,28
1970 - 1979	0,27
1980 - 1989	0,36
ab 1990	0,41

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	3,77 - 5,48	
	4,64	
1930 bis 1969	4,04 - 5,59	
	4,85	
1970 bis 1977	4,28 - 5,61	
	4,85	
1978 bis 1994	4,89 - 6,58	
	5,59	
1995 bis 2001	5,35 - 7,07	
	6,17	
2002 bis 2005	5,64 - 7,57	
	6,56	
2006 bis 2011	6,27 - 8,45	
	6,94	

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 2017 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	+ 0,85 €	+ 0,42 €	+ 0,22 €	- 0,13 €	- 0,34 €	+ 1,32 €

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 gehobeneren Bad-Ausstattung ergeben sich folgende Zuschläge:

Merkmal	Zuschlag pro m ² Wohnfläche
Gäste-WC	+ 0,19 €
Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche	+ 0,27 €

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	- 0,37 €
Einfache PVC-Bodenbeläge	- 0,15 €
Parkett, Keramikboden, aufgearbeitete Hobeldielen oder Naturstein	+ 0,25 €
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“.	+ 0,36 €

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	- 0,08 €
Einzelöfen (Gas, Kohle, Öl)	- 0,46 €
Wohnung (Aufenthaltsräume wie Wohn- und Schlafräume) nur teilweise beheizt oder keine Heizung vom Vermieter gestellt	- 0,56 €

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.)	- 0,13 €
Balkon oder Loggia	+ 0,08 €
Terrasse oder Dachterrasse	+ 0,24 €
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.	+ 0,32 €

Das Vorhandensein von Einzelmerkmalen der Barrierefreiheit (wie z.B. bodengleiche Dusche, unterfahrbarer 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).	+ 0,30 €
Nachträgliche Dämmung der Außenwände und des Daches in den Jahren 1995 bis 2001 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980).	+ 0,39 €
Nachträgliche Dämmung der Außenwände und des Daches in den Jahren seit 2002 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980).	+ 0,47 €
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 €

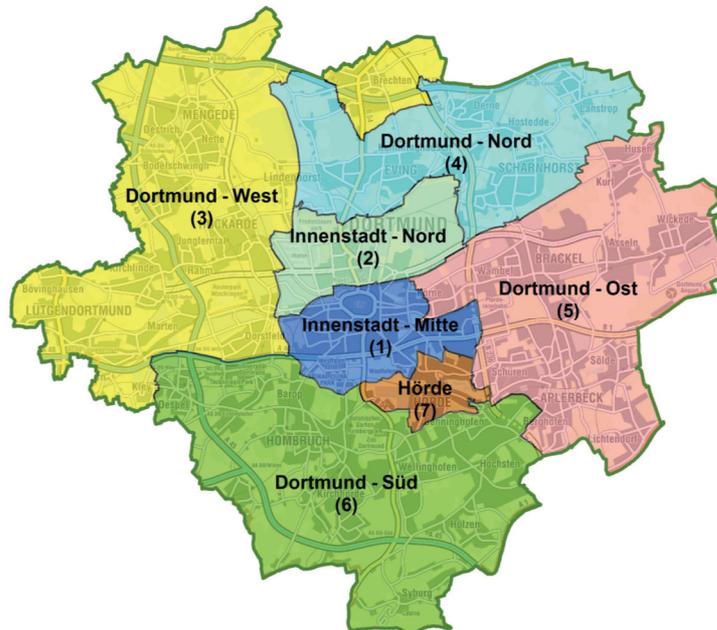
5.7 Wohnumfeld

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.umgebungslaermkartierung.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)	+ 0,59 €
Innenstadt-Nord (2)	- 0,20 €
Dortmund-West (3)	0,00 €
Dortmund-Nord (4)	0,00 €
Dortmund-Ost (5)	+ 0,14 €
Dortmund-Süd (6)	+ 0,50 €
Hörde (7)	+ 0,22 €

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 31.12.2018.

10 Kontakte und Adressen

10.1 Mitglieder des Gutachterausschusses in der Stadt Dortmund

Vorsitz

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

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter(in)

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

Ehrenamtliche Gutachter(in)

Dipl.-Ing. Carsten Ackermann
Dipl.-Kaufmann Christian Behmer
Dipl.-Ing. Michael Beisemann
Dipl.-Ing. Karl-Heinz Budde
Univ.-Prof. Dr. Benjamin Davy
Dipl.-Ing. Dieter Dänner
Dipl.-Betriebswirt Volker Döring
Dipl.-Ing. Dirk Erdelmann
Dipl.-Ing. Jürgen Gröger
Dipl.-Ing. Roswitha Harnach
Dipl.-Ing. Rainer Heidmeier
Dipl.-Ing. Rainer Höhn
Dipl.-Ing. Norbert Kalischewski
Dipl.-Ing. Dirk Mosebach
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 : Dipl.-Finanzwirtin Sandra Oberhagemann
Dortmund - West : Dipl.-Finanzwirt Reinhardt Kaposty
Dortmund - Unna : Dipl.-Finanzwirt Frank Opitz
Dortmund - Ost : Dipl.-Finanzwirt Rainer Feisel

10.2 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Kontaktdaten

Anschrift	Märkische Straße 24-26 44141 Dortmund
Zimmer	308-330
Fax	0231/ 50 - 2 66 58
E-Mail	gutachterausschuss@stadtdo.de
Öffnungszeiten	Mo, Di, Mi: 8:00 - 15:00 Uhr Do: 9:00 - 17:00 Uhr Fr: 8:00 - 12:00 Uhr
Internet	http://www.boris.nrw.de http://www.gars.nrw.de/ga-dortmund

Unter www.gars.nrw.de finden Sie:

- Hinweise zu den Produkten des Gutachterausschusses samt Antragsformular
- Sämtliche Mietspiegel der Stadt Dortmund
- Sämtliche nicht unter www.boris.nrw.de veröffentlichte Grundstücksmarktberichte
- Sämtliche nicht unter www.boris.nrw.de veröffentlichte Bodenrichtwertkarten
- Aktuelle Informationen zum Grundstücksmarktgeschehen

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.

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 www.boris.nrw.de kostenfrei abgerufen werden. Auf Antrag erstellt auch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses die Auszüge gegen eine Gebühr in Höhe von 30 €.

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 werden*).

(4) Die Abgabe von Auswertungen nach § 5 Abs. 5 Buchstabe e) GAVO NRW - *individuelle Auswertungen aus der Kaufpreissammlung in anonymisierter und aggregierter Form* - ist 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
je weiteren mitgeteilten Vergleichswert

140,00 €
10,00 €

*) 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.

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.

10.3 Weitere Ansprechpartner

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

Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse für Grundstückswerte

Stadt Bochum	Hans-Böckler-Straße 19 44787 Bochum	44777 Bochum	☎ 0234/9103830 Fax 0234/9103818
Stadt Hagen	Berliner Platz 22 58089 Hagen	Postfach 42 49 58042 Hagen	☎ 02331/2072660 Fax 02331 2072462
Stadt Lünen	Willy-Brandt-Platz 1 44532 Lünen	44530 Lünen	☎ 02306/1041548 Fax 02306/1041490
Stadt Unna	Rathausplatz 1 59432 Unna	Postfach 21 13 59411 Unna	☎ 02303/103620 Fax 02303/103208
Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten	Hauptstraße 92 58332 Schwelm	Postfach 420 58317 Schwelm	☎ 02336/932400 Fax 02336/9312400
Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel, in der Stadt Herten	Kurt-Schumacher-Allee 1 45657 Recklinghausen	Postfach 10 08 64/65 45608 Recklinghausen	☎ 02361/533047 Fax 02361/533338
Kreis Unna	Friedrich-Ebert-Straße 17 59425 Unna	Postfach 21 12 59411 Unna	☎ 02303/271068 Fax 02303/271496

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Dortmund

www.boris.nrw.de

