



**Grundstücksmarktbericht 2021
für die Stadt Dortmund**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Dortmund

Grundstücksmarktbericht 2021

Berichtszeitraum 01.01.2020 - 31.12.2020

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 <https://www.boris.nrw.de>
<https://www.gars.nrw/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 46 € je Exemplar (Tarifstelle 5.3.2.2 - Zeitgebühr je angefangene Arbeitsviertelstunde, in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund wird i.d.R. eine Arbeitshalbstunde benötigt - der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen).

Bildnachweis

Titelbild © Stadt Dortmund, Vermessungs- und Katasteramt
Rückseite © Christian Hecker

Lizenz

Für die bereitgestellten Daten im Grundstücksmarktbericht gilt die „Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0“ (dl-de/zero-2-0). Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig.

Der Lizenztext ist unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehbar.

Inhaltsverzeichnis

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	8
1.1 Die Gutachterausschüsse	8
1.2 Aufgaben der Gutachterausschüsse	9
1.3 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts	11
2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	12
3 Umsätze	14
3.1 Gesamtumsatz	14
3.2 Unbebaute Grundstücke	16
3.3 Bebaute Grundstücke	18
3.4 Wohnungseigentum und Teileigentum	20
3.5 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	22
3.6 Sonstige	23
3.6.1 Zwangsversteigerungsverfahren	23
4 Unbebaute Grundstücke	24
4.1 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	24
4.2 Mehrfamilienhaus- und Geschäftsgrundstücke	25
4.3 Gewerbliche Grundstücke	26
4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	27
4.5 Private Grünflächen	27
4.6 Bauerwartungsland und Rohbauland	28
4.7 Bodenrichtwerte	30
4.7.1 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	31
4.7.2 Gebietstypische Bodenrichtwerte	33
4.7.3 Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten	34
5 Bebaute Grundstücke	39
5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	39
5.1.1 Durchschnittspreise	39
5.1.2 Indexreihen	41
5.1.3 Vergleichsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten	41
5.1.4 Sachwertfaktoren	41
5.1.5 Liegenschaftszinssätze	44
5.2 Ertragsorientierte Objekte	47
5.2.1 Durchschnittspreise	47
5.2.2 Indexreihen	47
5.2.3 Vergleichsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten	48
5.2.4 Liegenschaftszinssätze	48
5.2.5 Rohertragsfaktoren	52
5.3 Durchschnittliche Kaufpreise für Garagen und Einstellplätze	53
5.4 Immobilienrichtwerte	54
5.5 Liegenschaftszinssätze - Zusammenstellung	55
5.6 Preisindex für bebaute Grundstücke und Wohnungseigentum	56

6	Wohnungs- und Teileigentum	57
6.1	Wohnungseigentum	57
6.1.1	Durchschnittspreise	57
6.1.2	Indexreihen	59
6.1.3	Vergleichsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten	60
6.1.4	Liegenschaftszinssätze	60
7	Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	63
7.1	Erbbaurechte	63
7.2	Erbbaugrundstücke	67
8	Modellbeschreibung	70
8.1	Gebietseinteilung	70
8.2	Wohnlagenbeschreibung	71
8.3	Ausstattung / Gebäudestandard	72
8.3.1	Ausstattungsmerkmale für Ein- / Zweifamilienhäuser	72
8.3.2	Gebäudestandard / Gebäudeausstattungskennzahl	74
8.4	Modell zur Ableitung von Bodenwerten für bebaute Grundstücke im Außenbereich	75
8.5	Modellparameter für die Ermittlung von Sachwertfaktoren	76
8.6	Modellparameter zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen	77
8.7	Bewirtschaftungskosten	78
8.7.1	Modellwerte für Bewirtschaftungskosten 2020	78
8.7.2	Modellwerte für Bewirtschaftungskosten 2021	79
9	Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund	80
9.1	Mietspiegel Stand: 1. Januar 2019	80
9.2	Mietspiegel Stand: 1. Januar 2021	90
10	Kontakte und Adressen	99
10.1	Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund	99
10.2	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	100
10.1	Verwaltungsgebühren	101
10.2	Weitere Ansprechpartner	104

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

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

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

Abkürzung	Bedeutung
AGVGA.NRW	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse im Land Nordrhein-Westfalen
LZ	Liegenschaftszinssatz
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
Gfl	Grundstücksfläche
GRZ	Grundflächenzahl
Wfl	Wohnfläche
BRW	Bodenrichtwert
IRW	Immobilienrichtwert
RND	Restnutzungsdauer des Gebäudes
URK	Umrechnungskoeffizienten

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 Köln 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 Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW) maßgeblich.

1.2 Aufgaben der Gutachterausschüsse

Zu den Aufgaben der Gutachterausschüsse gehört die Führung einer Kaufpreissammlung nach § 195 BauGB. Grundlage dieser Sammlung sind die den Gutachterausschüssen 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.

Die Gutachterausschüsse informieren über die Umsatz- und Preisentwicklung in den verschiedenen Teilmärkten durch ihre jährlichen Veröffentlichungen der Boden- und Immobilienrichtwerte und des Grundstücksmarktberichts. Sie geben zudem **Auskünfte aus der Kaufpreissammlung**. Zu den Aufgaben der Gutachterausschüsse gehört auch die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (u. a. Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze, Marktfaktoren) auf der Grundlage der ausgewerteten Kauffälle.

Die Gutachterausschüsse ermitteln **Boden- und Immobilienrichtwerte** bezogen auf den Stichtag 01.01. jeden Jahres. Gesetzliche Grundlage dafür ist § 196 BauGB in Verbindung mit der GrundWertVO 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 jeweiligen Gutachterausschusses für Grundstückswerte gibt eine Übersicht über den Grundstücksmarkt und die aus der Kaufpreissammlung (§ 195 Baugesetzbuch) abgeleiteten „sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten“.

Die von den Gutachterausschüssen auf der Grundlage der ausgewerteten Kauffälle 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 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 Gutachterausschüsse erstatten 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 (BKleingG).

1.3 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts

Der Grundstücksmarktbericht 2021 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 Preispiegel 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. Die Produkte der Gutachterausschüsse in NRW, inklusive der Grundstücksmarktberichte und Immobilienrichtwerte, werden kostenlos zum Download bereitgestellt.

Durch die COVID-19-Pandemie waren im Jahr 2020 weitreichende Auswirkungen auf alle Lebensbereiche zu verzeichnen. Auch mögliche Einflüsse auf den Immobilienmarkt wurden diskutiert. Die Analyse der Kaufpreissammlung lässt hingegen zurzeit keine Auswirkungen auf den Dortmunder Grundstücksmarkt erkennen. Die Investitionsbereitschaft ist in 2020 aufgrund der anhaltenden Niedrigzinsphase, der Zinsentwicklung bei Banken und Sparkassen und der Sicherung von Vermögen in wertbeständige Wohnimmobilien Pandemie unbeeinflusst und befindet sich in Summe auf dem Niveau des Vorjahres. Die Preisentwicklung insbesondere eigengenutzter Wohnimmobilien als auch die Entwicklung der marktbeschreibenden Indikatoren (Liegenschaftszinssatz, Markt Anpassungsfaktoren, Immobilienrichtwerte) bestätigen eine deutliche Preiszunahme. Auch das Bodenrichtwertniveau für Wohnimmobilien steigt weiter an. Gleichwohl sind eventuell Auswirkungen auf andere Teilmärkte (Büro, Gewerbe) hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte nicht abschließend bestimmbar.

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Im Berichtsjahr 2020 liegt der Geldumsatz insgesamt mit rd. 1,6 Milliarden € auf dem Niveau des Vorjahres.

Der Geldumsatz für unbebaute baulich nutzbare Grundstücke liegt leicht unter dem des Vorjahres. Die Anzahl der dem Geldumsatz zu Grunde liegenden, abgeschlossenen Kauffälle ist ebenfalls rückläufig.

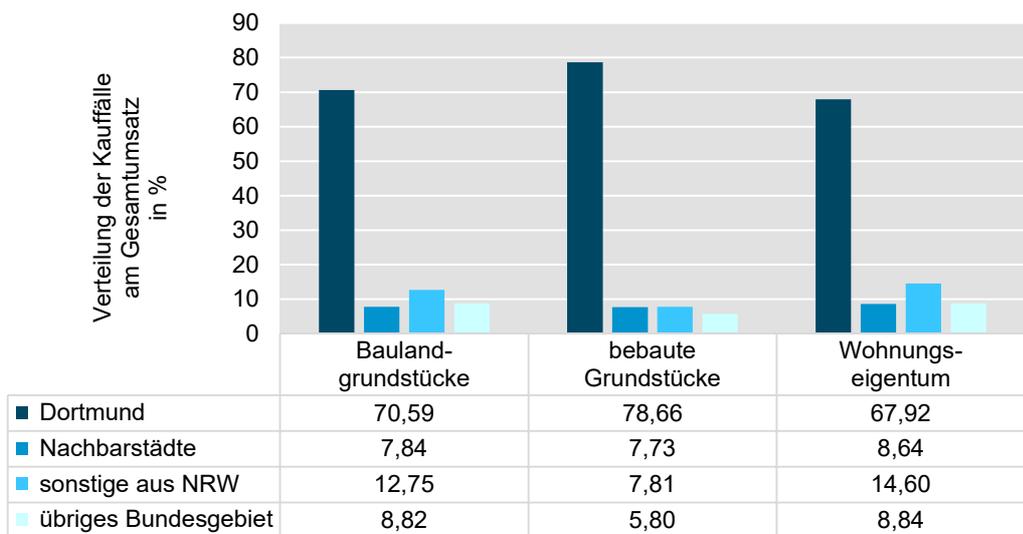
Der Bodenpreisindex, als Kennzahl für eine durchschnittliche Entwicklung im gesamten Dortmunder Stadtgebiet für unbebaute Grundstücke, liegt für den individuellen Wohnungsbau bei rd. + 9 % und für den Geschosswohnungsbau bei rd. + 5 %.

Bei den bebauten Grundstücken (ohne Wohnungs- und Teileigentum) ist die Anzahl der abgeschlossenen Kauffälle und der damit verbundene Geldumsatz leicht rückläufig. Bei Wohnimmobilien (Ein- und Zweifamilienhäusern und Geschosswohnungsbau) ist bei nahezu gleicher Anzahl an abgeschlossenen Kauffällen ein Anstieg des Geldumsatzes von 9 % zu verzeichnen. Bei gewerblich genutzten Immobilien ist die Anzahl an Grundstückstransaktionen deutlich um ca. 35 % zurückgegangen, der Umsatz hingegen ist um 5 % gestiegen. Neubaupreise für Ein- und Zweifamilienhäuser liegen bei rd. 2.500 €/m² Wohnfläche, gegenüber 3.000 €/m² m Vorjahr. Hierbei ist zu beachten, dass es sich, im Gegensatz zu den Vorjahren, ausnahmslos um nichtunterkellerte Neubauten handelt. Wird die Entwicklung der Immobilienrichtwerte als Synonym für die Entwicklung der Bestandsimmobilien betrachtet, lässt sich eine durchweg positive Entwicklung zwischen rd. 4 % und rd. 11 % feststellen.

Im Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum ist die Anzahl der getätigten Transaktionen, aufgrund einer größeren Anzahl an Verkäufen von Garagen/Stellplätzen, deutlich gestiegen, der Geldumsatz hingegen nur leicht. Für eine neu errichtete Eigentumswohnung sind letztjährig rd. 3.400 €/m² Wohnfläche gezahlt worden. Bei den Kaufpreisen für Wohnungseigentum im Bestand ist analog zur Immobilienrichtwertentwicklung ein deutlicher Anstieg von durchschnittlich rd. 20 % zu erkennen.

Mehr als 70 % 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, aber auch aus weiter entfernten Gemeinden.

Übersicht der Herkunft der Immobilienkäufer

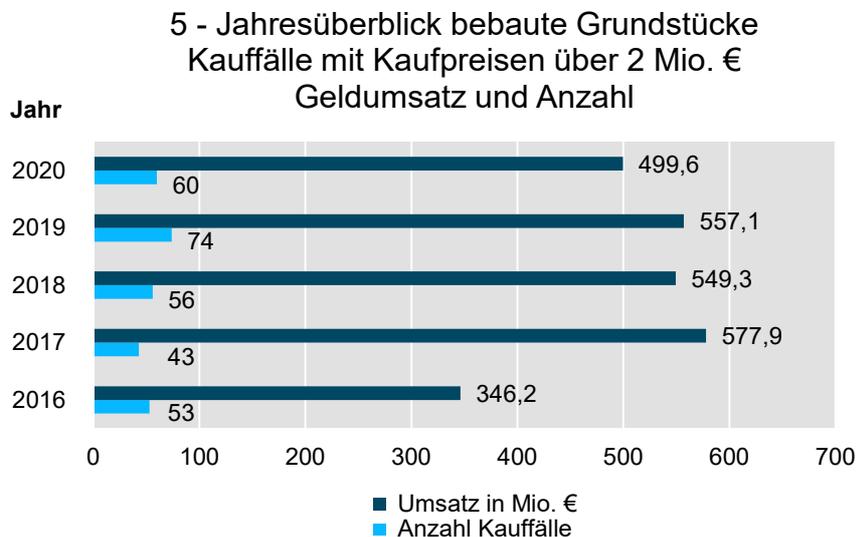
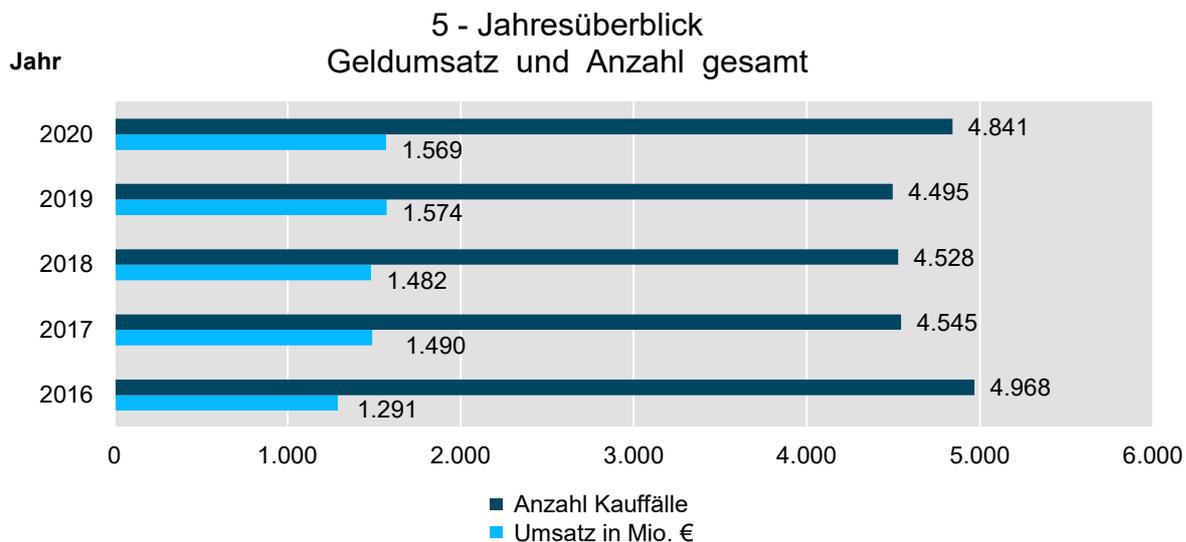


3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz

Im Grundstücksmarktbericht werden Auskünfte über die Umsätze und Preisentwicklungen des Jahres 2020 in Dortmund gegeben. Das Datenmaterial der statistischen Auswertungen besteht aus sämtlichen Grundstückskauffällen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, die bis Ende Januar 2021 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zugeleitet und die zwischen dem 01.01.2020 und dem 31.12.2020 notariell beurkundet worden sind. Geringfügige Abweichungen zu den Zahlen und Daten der Vorjahre sind im Einzelfall durch Nacherhebungen möglich und im Grundstücksmarktbericht 2021 berichtigt.

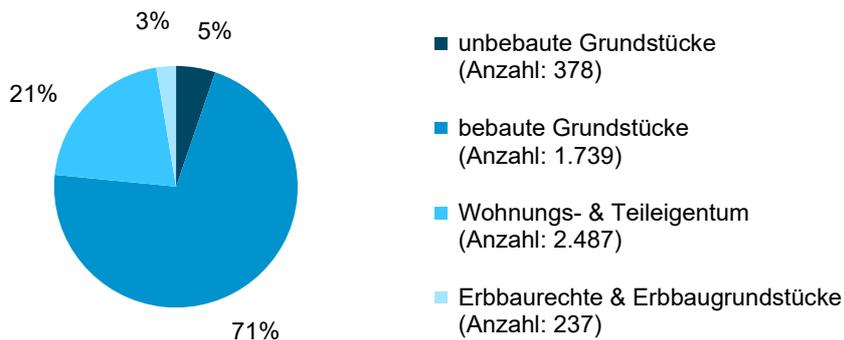
Der Geldumsatz für unbebaute und bebaute Baugrundstücke lag im Berichtsjahr 2020 bei rd. 1,6 Milliarden € und damit etwa auf dem gleichen Niveau des Vorjahres. Die Anzahl der dem Geldumsatz zu Grunde liegenden, abgeschlossenen Kauffälle ist auf 4.841 gestiegen. Dies entspricht einer Steigerung von rd. 8 %.



Der Geld- und Flächenumsatz im Jahr 2020 ergibt sich differenziert nach Teilmärkten wie folgt:

Art	Kauffälle		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl		[ha]		[Mio. €]	
	Jahr	2019	2020	2019	2020	2019
unbebaute Grundstücke	362	378	53,8	98,5	69,0	82,4
bebaute Grundstücke	1.762	1.739	197,7	169,5	1.144,1	1.119,2
Wohnungs- / Teileigentum	2.156	2.487	-	-	318,6	327,2
Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	215	237	-	-	43,4	40,7
Summe	4.495	4.841			1.575,1	1.569,5

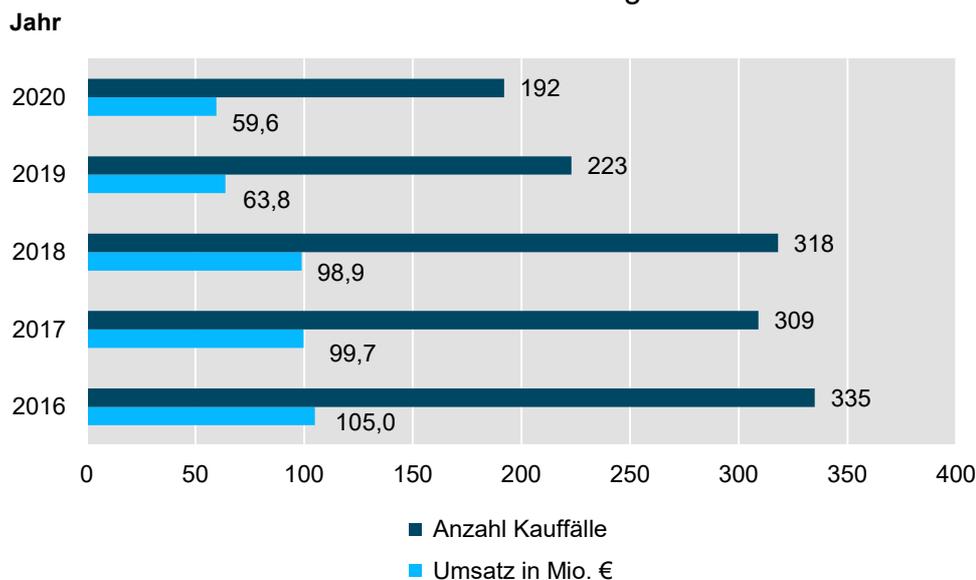
Umsatz
(prozentuale Verteilung nach Teilmärkten)



3.2 Unbebaute Grundstücke

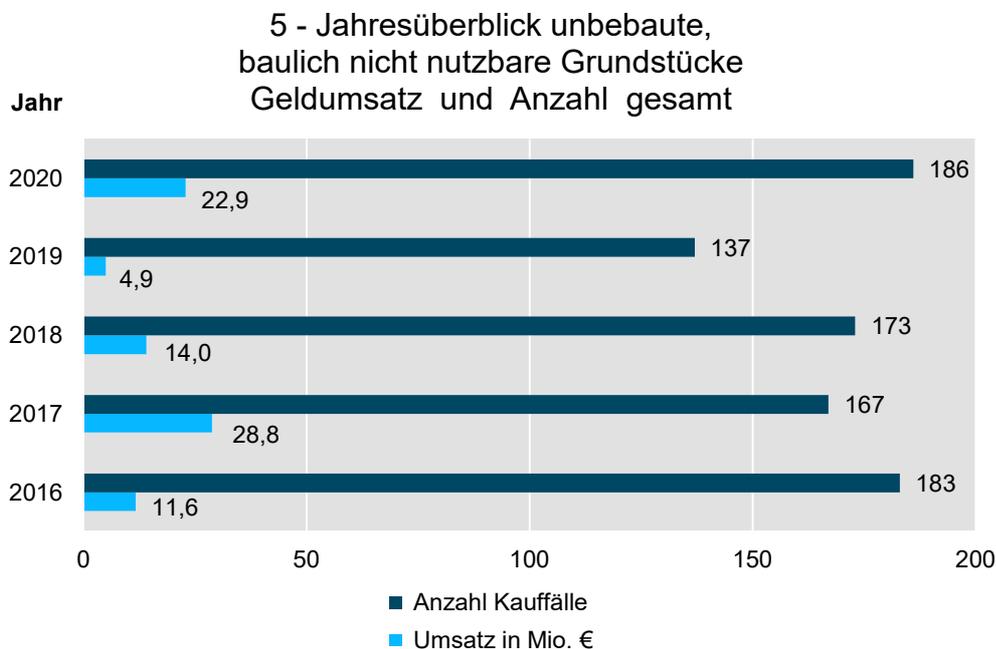
Der Geldumsatz für unbebaute baulich nutzbare Grundstücke lag im Berichtsjahr 2020 bei rd. 60 Millionen € und somit etwa 4 Millionen unter dem des Vorjahres. Die Anzahl der dem Geldumsatz zu Grunde liegenden, abgeschlossenen Kauffälle ist ebenfalls rückläufig.

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



Art der Nutzung	Kauffälle Anzahl		Flächenumsatz [ha]		Geldumsatz [Mio. €]	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020
individueller Wohnungsbau	139	113	10,3	7,7	26,8	22,4
Geschosswohnungsbau	53	47	9,9	8,8	25,5	24,5
Wohn- und Geschäftsnutzung	4	4	0,5	1,2	0,6	3,9
Einzelhandelsbebauung	-	1	-	0,1	-	-
Gewerbe und Industrie	27	27	11,9	12,4	10,9	8,8
Summe	223	192	32,6	30,2	63,8	59,6

Für baulich nicht nutzbare Grundstücke sind Anzahl, Flächen- und Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr deutlich gestiegen. Der Geldumsatz befindet sich in etwa auf dem Niveau von 2018 und 2016. Der Höchstumsatz im Jahr 2017 war auf Einzelverkäufe zurückzuführen.

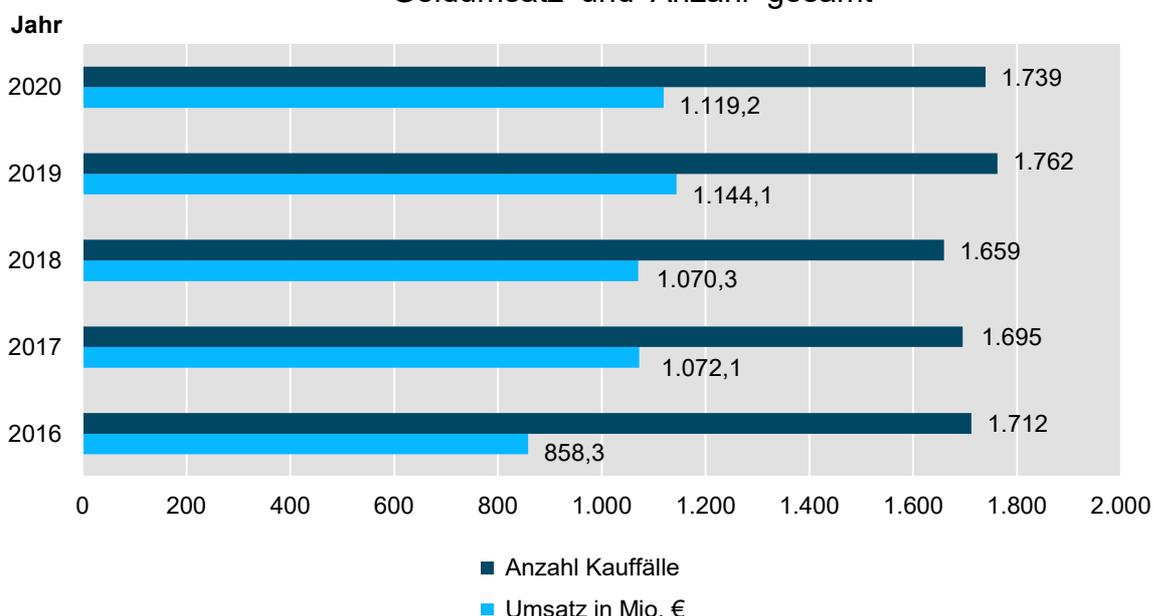


Art der Nutzung	Kauffälle Anzahl		Flächenumsatz [ha]		Geldumsatz [Mio. €]	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020
landwirtschaftliche Flächen	7	17	5,57	20,28	0,34	1,34
forstwirtschaftliche Flächen	-	3	-	13,65	-	0,24
private Grünflächen	14	47	2,70	3,31	0,29	0,59
Bauerwartungsland	2	4	0,15	7,78	0,10	11,55
Rohbauland	2	9	0,38	6,47	0,53	6,54
Sonstige Flächen	112	106	9,34	16,88	3,67	2,59
Summe	137	186	18,14	68,37	4,93	22,85

3.3 Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kauffälle als auch der Geldumsatz befindet sich für das Berichtsjahr 2020 bei bebauten Grundstücken auf dem Niveau des Vorjahres. Der bei Wohn- und Gewerbeimmobilien zu verzeichnende Umsatzanstieg von bis zu 10 % wird durch einen deutlichen Umsatzrückgang im Teilmarkt der sonstigen gewerblich genutzten Grundstücke (Hotels, Altenheime, Freizeitgewerbe etc.) aufgezehrt. Dieser war im Jahr zuvor von wenigen sehr hochpreisigen Transaktionen geprägt. Auffällig ist auch, dass bei Büro- und Verwaltungsgebäuden die Anzahl an abgeschlossenen Kauffälle um 60 % zurückgegangen ist, während der Umsatz sich mehr als verdoppelt hat. Dieses ist auf einen sehr hohen Kauffall zurückzuführen.

5 - Jahresüberblick bebaute Grundstücke
Geldumsatz und Anzahl gesamt



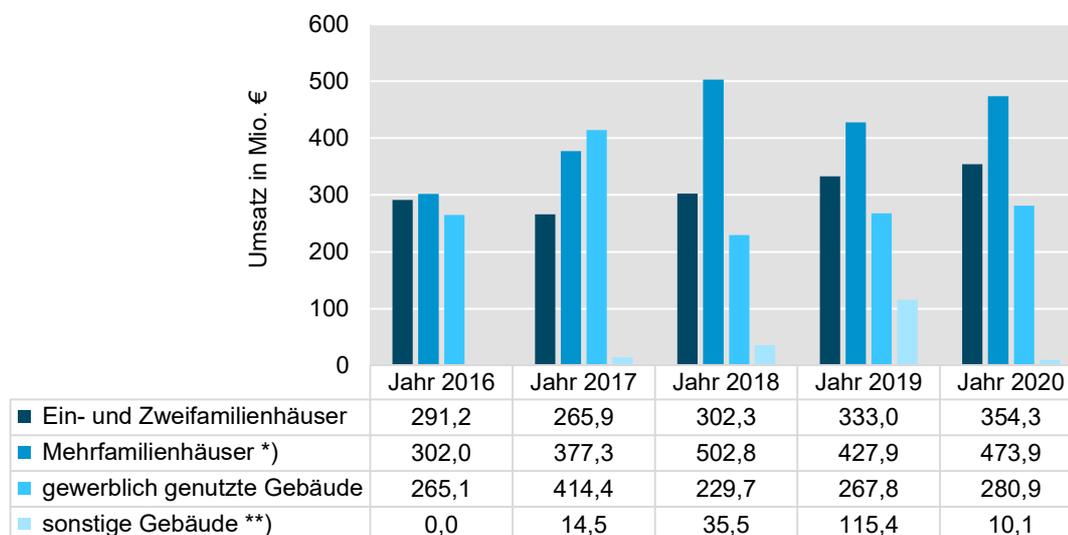
Differenziert nach Grundstücksart ergibt sich der Umsatz wie folgt:

Art der Nutzung	Kauffälle Anzahl		Flächenumsatz [ha]		Geldumsatz [Mio. €]	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020
Ein- und Zweifamilienhäuser	1.137	1.124	75,4	83,7	333,0	354,3
Mehrfamilienhäuser *)	502	517	48,3	48,7	427,9	473,9
gewerblich genutzte Gebäude	97	62	65,3	32,7	267,8	280,9
sonstige Gebäude **)	26	36	8,7	4,4	115,4	10,1
Summe	1.762	1.739	197,7	169,5	1.144,1	1.119,2

*) auch gemischt genutzte Objekte

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

5 - Jahresüberblick Geldumsatz differenziert nach Grundstücksart



*) auch gemischt genutzte Objekte

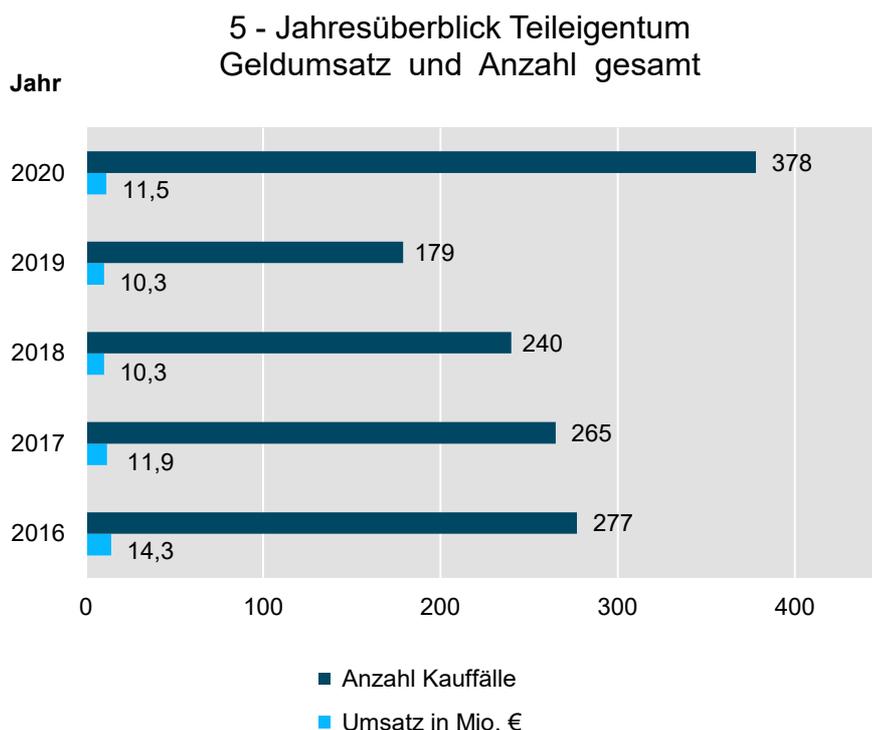
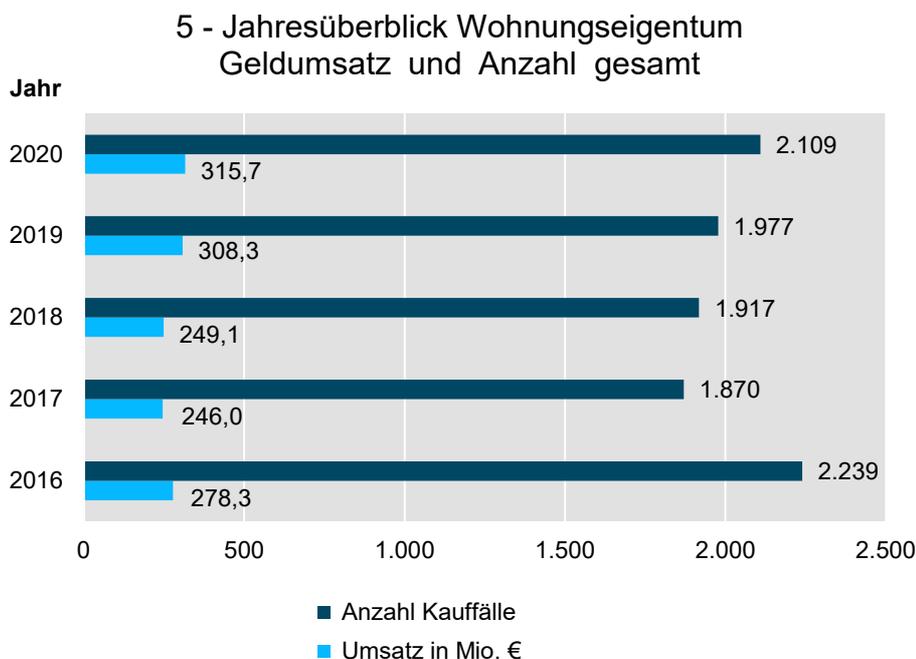
***) z.B.: Hotels, Altenheime, Freizeitgewerbe, Garagen, landwirtschaftliche Produktionsgebäude

Differenzierung der gewerblich genutzten Gebäude nach ergänzender Gebäudeart:

Ergänzende Gebäudeart gewerblich genutzter Objekte	Kauffälle Anzahl		Flächenumsatz [ha]		Geldumsatz [Mio. €]	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020
Büro- / Verwaltungsgebäude	17	7	8,0	3,1	65,6	145,0
Geschäftshäuser	11	13	3,7	4,0	19,8	55,2
Gewerbeobjekte	26	24	27,5	17,9	30,0	40,9
Industrieobjekte	6	2	11,2	2,1	19,7	1,9
sonstige Objekte	37	16	14,9	5,6	132,7	38,0
Summe	97	62	65,3	32,7	267,8	281,0

3.4 Wohnungseigentum und Teileigentum

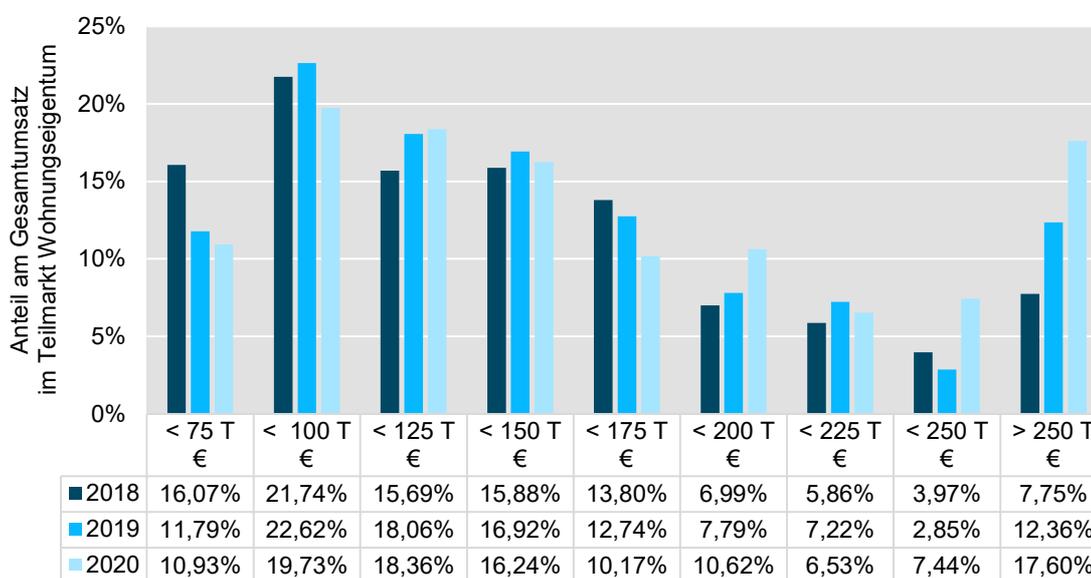
Im Grundstücksteilmarkt Wohnungseigentum befindet sich die Anzahl der Kauffälle leicht über dem Niveau des Vorjahres. Der Umsatz liegt wie im Jahr zuvor über 300 Millionen €. Im Teilmarkt Teileigentum wurden ca. doppelt so viele Grundstückstransaktionen wie im Vorjahr getätigt. Dies ist im Wesentlichen auf eine größere Anzahl von Verkäufen an Garagen / Stellplätzen zurückzuführen. Der Umsatz befindet sich auf dem Niveau der Vorjahre.



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

Grundstücksart	Jahr	Kauffälle Anzahl		Geldumsatz [Mio. €]	
		2019	2020	2019	2020
Wohnungseigentum		1.977	2.109	308,3	315,7
	Neubau	200	209	59,1	70,9
	Wiederverkauf	1.706	1.842	237,2	235,8
	Erstverkauf nach Umwandlung	71	58	12,0	9,0
Teileigentum		179	378	10,3	11,5

Kauffälle differenziert nach Kaufpreishöhe
- Wiederverkäufe Wohnungseigentum -



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

3.5 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 (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 Anzahl		Flächenumsatz [ha]		Geldumsatz [Mio. €]	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020
bebaute Grundstücke	30	54	12,4	4,4	5,9	6,0

bebaute Erbbaurechte

Art der Nutzung	Kauffälle Anzahl		Flächenumsatz [ha]		Geldumsatz [Mio. €]	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020
bebaute Grundstücke	88	109	7,8	14,9	26,0	24,7
Wohnungserbbaurecht	87	68			11,5	9,8
Teilerbbaurecht	4	3			0,0	0,2
Summe	179	180			37,5	34,7

Erbbaurechte Neubestellungen

Art der baulichen Nutzung	Neubestellungen Anzahl		Flächenumsatz [m ²]		Erbbauzinssatz im Mittel [%]		zugeordneter abgabenfreier Bodenrichtwert [€/m ²]	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020
individueller Wohnungsbau	1	2	- **)	1.306	2,8	2,8	- **)	290 bis 540

**), Anmerkung: Aus Gründen des Datenschutzes wird auf eine Ausweisung verzichtet.

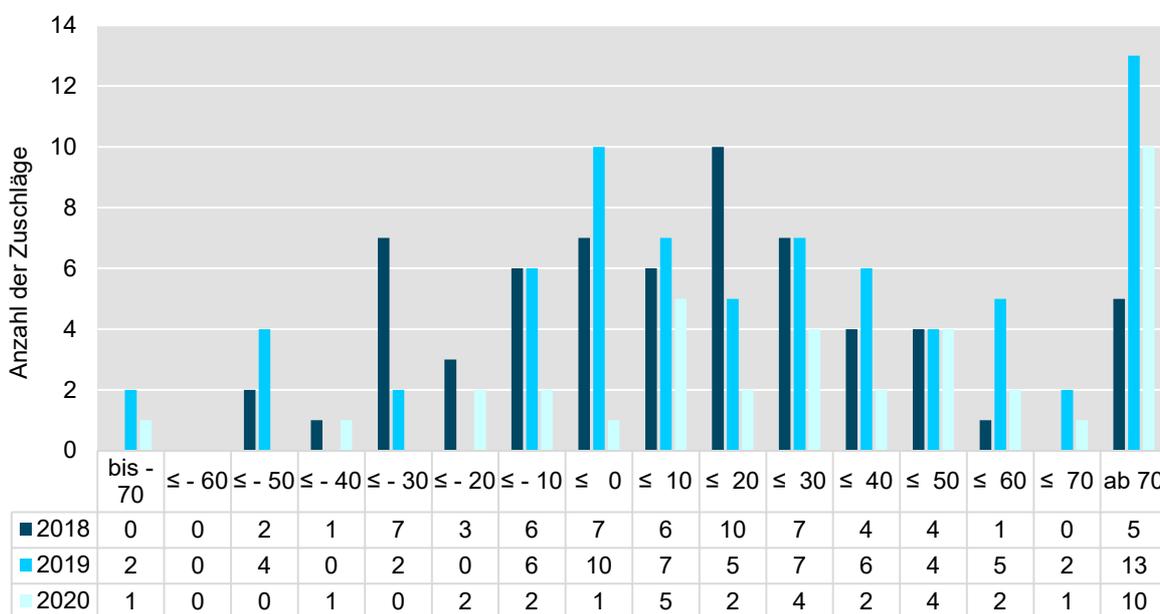
3.6 Sonstige

3.6.1 Zwangsversteigerungsverfahren

Für Objekte, bei denen das Zwangsversteigerungsverfahren durchgeführt wurde, ergab sich folgende Verteilung:

Grundstücksart	Kauffälle Anzahl		Flächenumsatz [ha]		Geldumsatz [Mio. €]	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020
unbebaute Grundstücke	-	-	-	-	-	-
bebaute Grundstücke	14	10	1,9	1,3	5,2	3,0
Wohnungseigentum	30	27	-	-	2,5	3,5
Summe	44	37			7,7	6,5

Abweichungen der Zuschläge gegenüber den sachverständig ermittelten Verkehrswerten

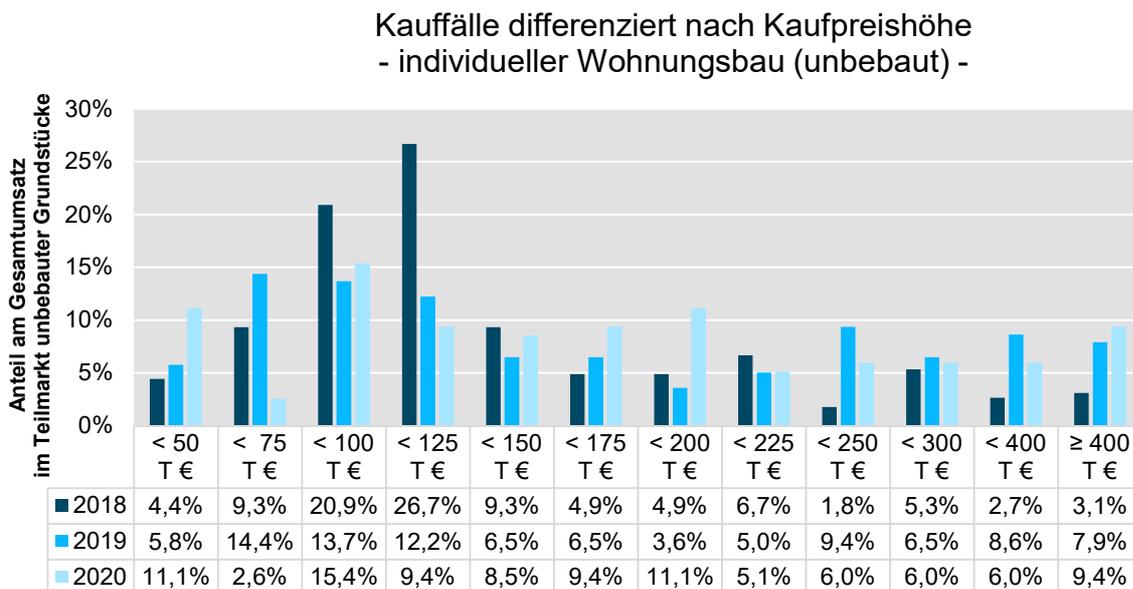
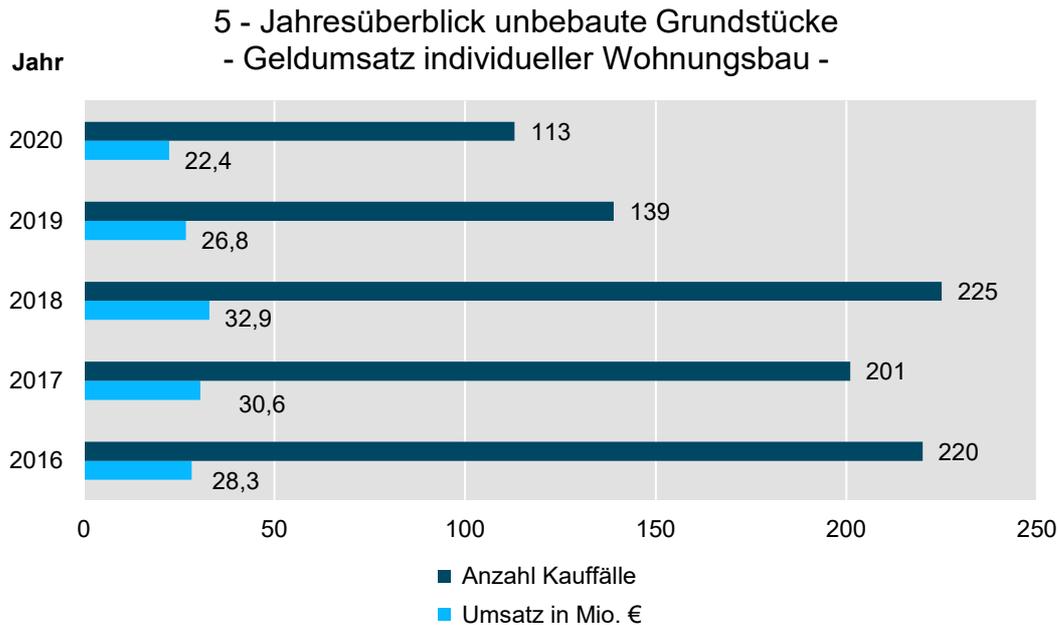


Abweichung in Prozent und Verteilung der Häufigkeiten

4 Unbebaute Grundstücke

4.1 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

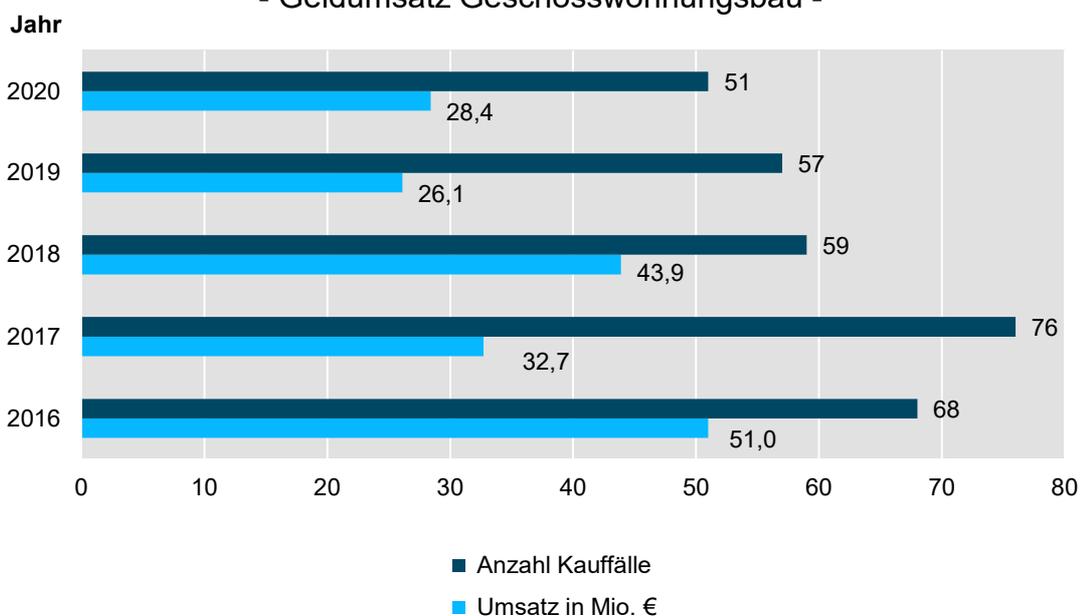
Die für das Berichtsjahr 2020 vorliegenden Kauffälle bestätigen für den **individuellen Wohnungsbau** die deutlich abnehmende Tendenz des Vorjahres. Bisher lag die überwiegende Anzahl der Kauffälle von baureifem Land für den individuellen Wohnungsbau in Neubaugebieten. Dies ist im Berichtsjahr nicht mehr der Fall, lediglich 18 Kauffälle liegen in Neubaugebieten.



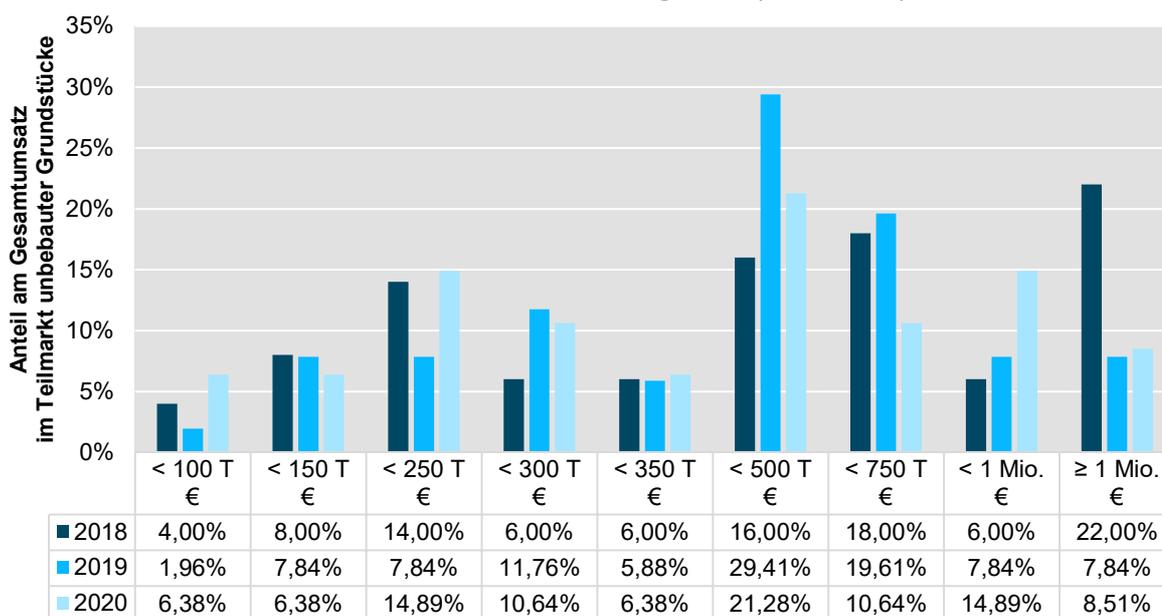
4.2 Mehrfamilienhaus- und Geschäftsgrundstücke

Die für das Berichtsjahr 2020 vorliegenden Kauffälle lassen für den Geschosswohnungsbau einen Rückgang an Kauffällen erkennen. Der Geldumsatz ist hingegen leicht gestiegen, liegt aber immer noch deutlich unter dem der Jahre 2016 - 2018.

5 - Jahresüberblick unbebaute Grundstücke
- Geldumsatz Geschosswohnungsbau -

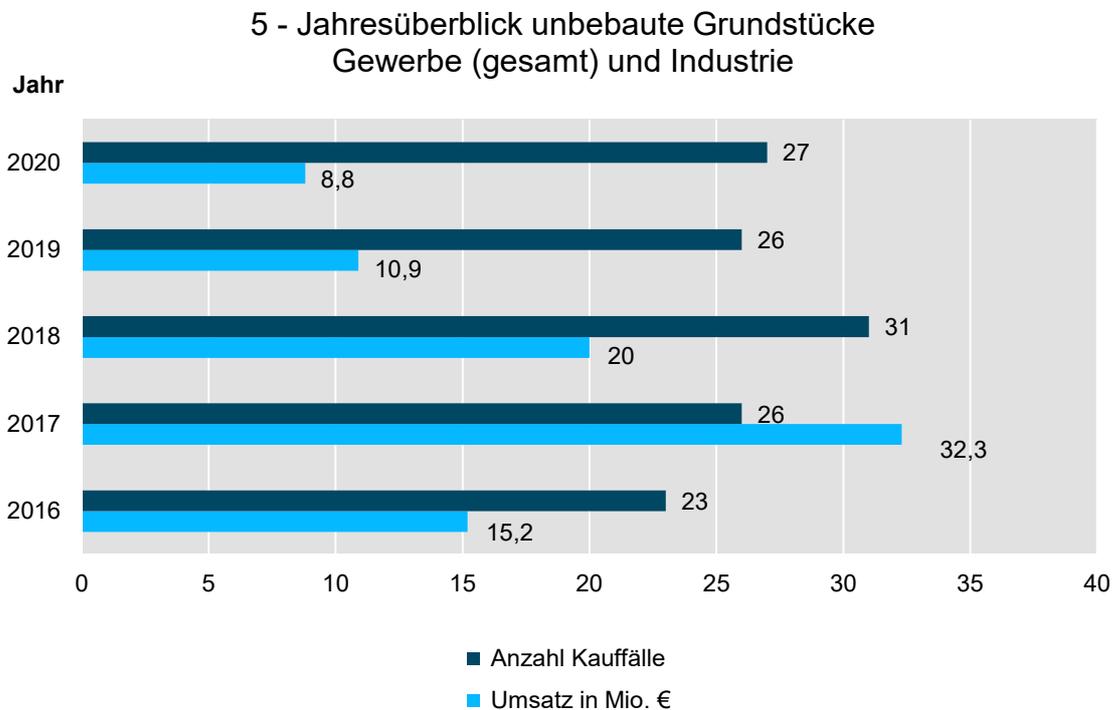


Kauffälle differenziert nach Kaufpreishöhe
- Geschosswohnungsbau (unbebaut) -



4.3 Gewerbliche Grundstücke

Im Berichtsjahr 2020 entspricht die Anzahl der veräußerten unbebauten gewerblichen Grundstücke denen der Vorjahre, der Geldumsatz ist hingegen weiter rückläufig.



Grundstücksart	Kauffälle		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl		[ha]		[Mio. €]	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020
Gewerbe - tertiäre Nutzung	13	9	6,3	4,8	5,5	4,7
Gewerbe und Industrie	13	18	5,6	7,6	5,4	4,1

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Grundstücksart	Jahr	Kauffälle	Flächen-	Geld-	Mittel-
			umsatz	umsatz	wert *)
			[ha]	[Mio. €]	[€/m ²]
Flächen für die Landwirtschaft ohne Arrondierungsflächen (ab 1 ha)	2020	4	11,1	0,88	7,94
Flächen für die Forstwirtschaft mit Aufwuchs ohne Arrondierungsflächen	2020	3	13,7	0,24	1,79

*) 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	Jahre	Kauffälle	Flächen-	Geld-	Mittel-
			umsatz	umsatz	wert *)
			[ha]	[Mio. €]	[€/m ²]
Private Grünflächen in Gebieten nach §§ 30, 34 und 35 BauGB	2016 bis 2020	130	9,5	1,46	15,30

*) 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 2020 wurden 4 Kauffälle mit einem Flächenumsatz von 7,8 ha und einem Geldumsatz in Höhe von 11,6 Millionen € 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 2020 wurden 9 Kauffälle mit einem Flächenumsatz von 6,5 ha und einem Geldumsatz in Höhe von 6,5 Millionen € abgeschlossen.

Bauerwartungsland / Rohbauland 2006 bis 2020 im Überblick

Die nachfolgende Darstellung reflektiert das Marktgeschehen in Dortmund für Bauerwartungsland nach § 5 (2) ImmoWertV und Rohbauland (§ 5 (3) ImmoWertV) in den Jahren 2006 bis 2020. Die prozentualen Angaben beziehen sich auf abgabefreie Bodenrichtwerte.

Art katalogisiert nach den verbindenden Eigenschaften Bauleitplanung, Verfahrensstand	Kauf- fälle	Fläche [rd. m²] Median	Kennzahlen		Standard- abweichung [Prozent- Punkte]
			Prozentsatz		
			[%] Spanne *)	[%] Median Ø	
Bauerwartungsland					
Flächennutzungsplan Darstellung als Wohnbaufläche Bebauungsplan / VEP erforderlich		4.800	18 - 29	21 24	7,7
Bebauungsplan / VEP Aufstellungsbeschluss, Planung noch nicht konkret in allen Einzelheiten	27	6.100	26 - 36	30 32	8,2
§ 34 BauGB Hinterland einer bestehenden Bebauung, Erschließung durch Zuerwerb gesichert		1.500	22 - 33	27 30	10,3
(Brutto-)Rohbauland					
Bebauungsplan / VEP Erwerb vor Rechtskraft Wartezeit bis zur Rechtskraft 2 - 6 Jahre private Bodenordnung notwendig		10.000	40 - 56	50 50	11,5
Bebauungsplan / VEP Erwerb nach Rechtskraft private Bodenordnung notwendig	63	3.200	31 - 52	38 40	13,9
Bebauungsplan / VEP Zuwegung in Anliegereeigentum		1.600	64 - 84	74 71	16,6
§ 34 BauGB Hinterland einer bestehenden Bebauung selbstständig entwickelbar		4.900	48 - 69	53 58	17,6
(Netto-)Rohbauland					
Bebauungsplan / VEP Erschließung gesichert	4	3.600	86 - 99	97 88	20,9

VEP = Vorhaben- und Erschließungsplan
nach Baugesetzbuch

*) unterer Bereich - oberer Bereich

4.7 Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte beziehen sich auf alllastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen, wie z.B. bei Denkmalbereichssatzungen, Lärmzonen oder Bodenbewegungsgebieten, sind im Bodenrichtwert im Wesentlichen 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, Geschosszahl, Baulandtiefe, Grundstücksfläche sowie die spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält. Abweichungen des einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert. Diese können aus Umrechnungstabellen des Gutachterausschusses abgeleitet werden. Sie werden jedem Bodenrichtwertauszug beigelegt.

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

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

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 **BOdenRichtwertInformatiOnsSystem** 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 (siehe Ziffer 10.2) die Auszüge gegen Gebühr.

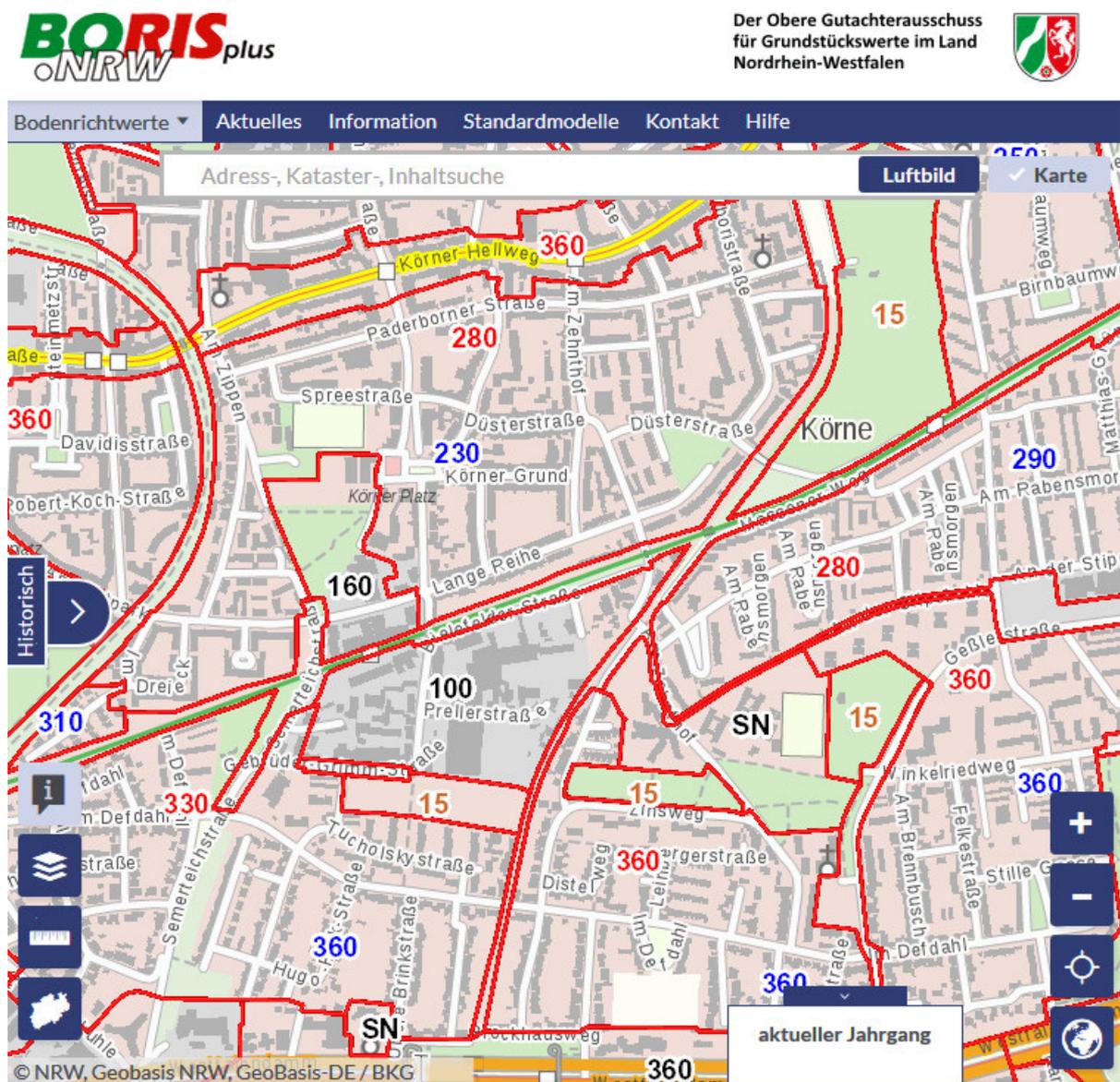


Abb.: Beispieldarstellung ohne Jahresbezug der Bodenrichtwerte in BORIS.NRW

Eigenschaften der Bodenrichtwertgrundstücke

Nutzungsart und ergänzende Nutzung	Bodenrichtwert in €/m ²	
	Geschosszahl / Fläche oder Baulandtiefe / GRZ	
Individuelle Wohnbebauung *)	W	280 €/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 *)		220 €/m²
förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet	SAN	} IV 35 m
Wohnbaufläche	W	
Mischgebiet	MI	
Kerngebiet	MK	
Dorfgebiet	MD	
Gewerbliche Bauflächen		100 €/m²
Gewerbegebiet	GE	} 0,8
Industriegebiet	GI	
Sonstige Sondergebiete	SO	155 €/m²
		II 0,8
Flächen für die Land- und Forstwirtschaft	A	7,00 €/m²
Dauerkleingartenanlagen (KleinG)	LW	25 €/m²
	F	1,20 €/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 24.02.2021 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	mittlere Lage	mäßige Lage
	[€/m ²]	[€/m ²]	[€/m ²]
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche: 450 - 700 m ²	480	350	220
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Grundstücksfläche: 300 - 360 m ²	480	350	220
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche 180 - 220 m ²	480	350	220

Baureife Grundstücke für den gemischt genutzten und mehrgeschossigen Wohnungsbau *)

Grundstücksart	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	[€/m ²]	[€/m ²]	[€/m ²]
Wohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil ≤ 20% des Rohertrages Geschosse: III	480	350	220

Baureife Grundstücke für die Gewerbenutzung *)

Grundstücksart	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	[€/m ²]	[€/m ²]	[€/m ²]
Gewerbe (Hallen und Produktionsstätten)	90	65	40

*) abgabefrei (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 128,3 auf 142,9 festzustellen. Bei **gemischt genutzter und mehrgeschossiger Bebauung** ist ein Anstieg von 135,8 auf 147,7 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. Für Grundstücke der **gewerblichen oder industriellen Nutzung** ist ein Rückgang von 127,5 auf 116,6 festzustellen.

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.

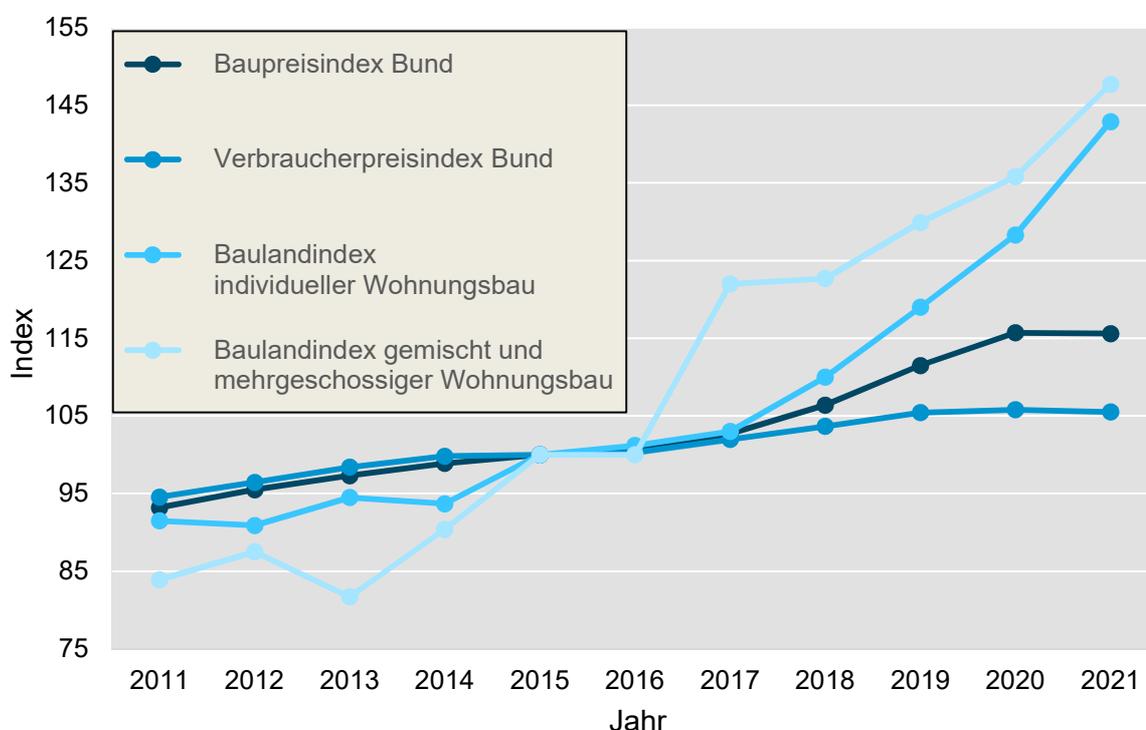
Jahr	individueller Wohnungsbau (eh, dh, re, rm) Index	gemischt und mehrgeschossiger Wohnungsbau (mfh) Index	Gewerbe und Industrie (ge, gi) Index
2011	91,5	83,9	
2012	90,9	87,5	
2013	94,5	81,7	
2014	93,7	90,4	
2015	100,0	100,0	100,0
2016	101,2	100,0	-
2017	103,0	122,0	-
2018	110,0	122,7	(102,2)
2019	119,0	129,9	108,9
2020	128,3	135,8	127,5
2021	142,9	147,7	116,6

Der Ermittlung der jeweiligen Veränderung zum Vorjahr wird der zum Zeitpunkt des Verkaufs aktuelle abgabenfreie Bodenrichtwert (01.01.2020) zugrunde gelegt.

Bodenrichtwert vom	mittlere Abweichung der Kaufpreise zum BRW		
	individueller Wohnungsbau (eh, dh, re, rm)	gemischter und mehrgeschossiger Wohnungsbau (mfh)	Gewerbe und Industrie (ge, gi)
01.01.2020	9,0%	4,9%	-3,9%

Preisentwicklungen im Vergleich (2015 = 100)

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



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. Für größere Grundstücke ist der Wertanteil des „hausnahen Gartenlandes“ mit 20 % des Werts des Richtwertgrundstücks berücksichtigt. Liegt die Grundstücksgröße zwischen den angegebenen 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 15,30 €/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 Extrapolation der Faktoren nicht zulässig.

Bei Villengrundstücken ist im Einzelfall jeweils die lagetypische Grundstücksgröße maßgebend.

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (eh)		Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (dh, re)		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
1.000	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	1,1	140	1,10
300	1,15	210	1,15	110	1,15
-	-	180	1,20	-	-

Berechnungsbeispiel:

Wertermittlungsobjekt:	freistehendes Einfamilienhaus Grundstücksfläche 825 m ²
Bodenrichtwert:	340 €/ m ² Fläche des Richtwertgrundstücks 600 m ²
Umrechnungskoeffizient:	0,88 für 825 m ² Grundstücksfläche (interpoliert)
Ermittlung des Bodenwerts:	825 m² x 340 €/m² x 0,88 = rd. 247.000 €

Umrechnungskoeffizienten für mehrgeschossigen Wohnungsbau (W)

Die Bodenrichtwerte für Mehrfamilienhäuser (W) beziehen sich jeweils auf die vorherrschende Anzahl an Geschosse. In Anlehnung an die Anlage 1 der Vergleichswertrichtlinie und nach Analyse der Kaufpreissammlung ergeben sich folgende Umrechnungskoeffizienten für abweichende Geschossezahlen auf Grundlage des Bodenrichtwertniveaus in mittlerer Lage.

W		Umrechnungskoeffizienten				
		Vergleichsgrundstück				
Geschoss		II	III	IV	V	VI
Bodenrichtwert (mittlere Lage*)	II	1	1,12	1,20	1,28	1,34
	III	0,90	1	1,08	1,14	1,20
	IV	0,83	0,93	1	1,06	1,12
	V	0,78	0,88	0,94	1	1,05
	VI	0,75	0,83	0,90	0,95	1

* in begründeten Fällen können sich lageabhängige 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 15,30 €/m² (siehe Ziffer 4.5), anzusetzen.

Umrechnungskoeffizienten für gemischt genutzten Wohnungsbau (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 Geschossezahl, 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 Geschossezahl (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 15,30 €/m² (siehe Ziffer 4.5), anzusetzen.

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 tief, 250 €/m²

Ermittlung des Bodenwerts:

$$\frac{\text{Geschossgewicht (b)}}{\text{Geschossgewicht (a)}} \times \text{Bodenrichtwert €/m}^2$$

$$\frac{6,5}{7,4} \times 250 \text{ €/m}^2$$

$$0,88 \times 250 \text{ €/m}^2 = \mathbf{220 \text{ €/m}^2}$$

5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

5.1.1 Durchschnittspreise

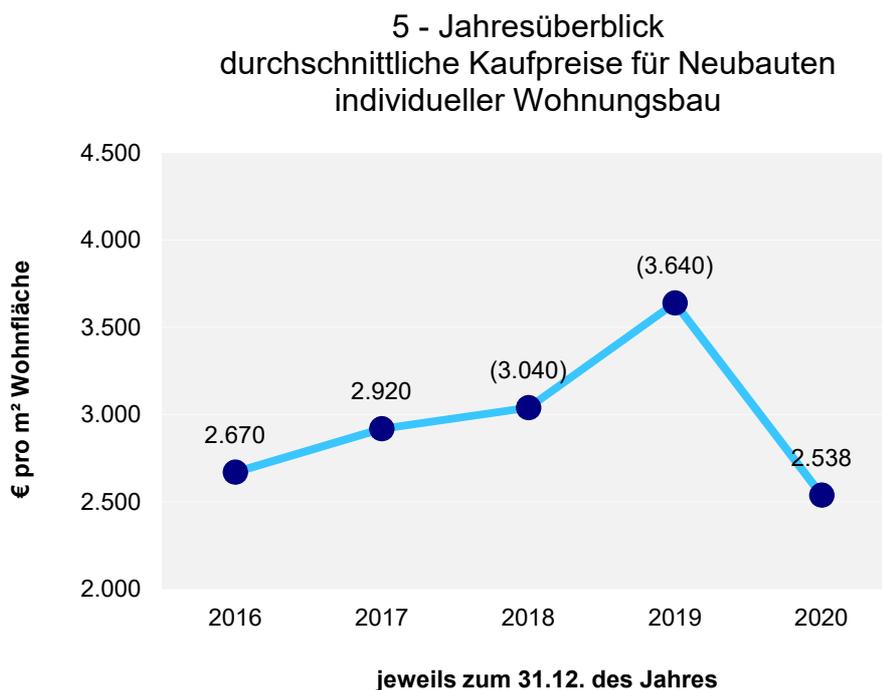
Für die Analyse des Grundstücksmarktes wurden unterkellerte Objekte in mittleren und guten Wohnlagen (siehe Ziffer 8.3) mit mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard (siehe Ziffer 8.2) sowie einem normalen Unterhaltungszustand herangezogen. Garagen, Stellplätze und sonstige Nebengebäude sind in diese Auswertung nicht einbezogen.

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

Grundstücksart und -größe	Altersklasse	⊗ Grund-	⊗ Wohn-	⊗ Preis	⊗ Gesamt-
		stücksfläche	fläche	pro m ² Wfl.	kaufpreis
		[m ²]	[m ²]	[€]	[€]
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche 350 - 800 m ²	Neubau	-	-	-	-
	2010 - 2018	475	163	4.040	651.000
	1995 - 2009	470	152	3.420	537.000
	1975 - 1994	637	160	2.860	479.000
	1950 - 1974	656	151	2.730	415.000
	1920 - 1949	556	170	2.250	401.000
	vor 1920	(523)	(164)	(2.260)	(373.000)
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Grundstücksfläche 250 - 500 m ²	Neubau	278	142	3.040	426.000
	2010 - 2018	285	141	2.880	413.000
	1995 - 2009	348	144	2.790	406.000
	1975 - 1994	346	142	2.530	362.000
	1950 - 1974	372	110	2.500	271.000
	vor 1950	382	128	2.130	265.000
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche 150 - 300 m ²	Neubau	(200)	(152)	(2.180)	(334.000)
	2010 - 2018	-	-	-	-
	1995 - 2009	197	131	2.420	322.000
	1975 - 1994	236	130	2.290	303.000
	1950 - 1974	242	113	2.260	258.000
	vor 1950	236	105	2.260	246.000

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 Ein- und Zweifamilienhäuser sind im Mittel um ca. -30% auf 2.540 €/m² gesunken. Im Gegensatz zu den Vorjahren handelt es sich ausnahmslos um nichtunterkellerte Neubauten. Aufgrund der geringen Anzahl der Verträge ist die Analyse nur bedingt aussagekräftig.



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	Doppelhaushälften und Reihenhäuser
	Index	Index
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	111,0	110,0
2018	115,6	121,8
2019	124,6	129,1
2020	134,7	144,1

5.1.3 Vergleichsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten

Der Gutachterausschuss in der Stadt Dortmund weist keine Vergleichsfaktoren aus, hat gleichwohl an deren Stelle Immobilienrichtwerte beschlossen, welche unter www.boris.nrw.de veröffentlicht sind. 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. Herangezogen wurden Objekte ab dem Baujahr 1900 (ohne Neubauten) und mit einer Restnutzungsdauer von mind. 12 Jahren. Den nachfolgend ausgewiesenen Sachwertfaktoren liegen 3.261 auf das Berichtsjahr 2020 normierte Kauffälle aus mehreren Jahren zugrunde. Gebiets- und Gebäudeartenübergreifend liegt der Median der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bei 34 Jahren und die Gebäudeausstattungskennzahl zwischen 1,0 und 4,8.

Die Gebietseinteilung orientiert sich im Wesentlichen an den Stadtbezirksgrenzen des Dortmunder Stadtgebietes – siehe Modellbeschreibung Ziffer 8.1. Bei aneinander grenzenden Gebieten ist ggf. die Marktanpassung des angrenzenden Gebietes sachverständig in die Betrachtung einzubeziehen.

Sachwertfaktoren Gebiete 3 bis 5 und Gebiete 6 (b) + 7

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

Gebiet(e)	Bebauung mit einem Reihenmittel- oder Reihenendhaus				Bebauung mit einem freistehenden Ein- oder Zweifamilienhaus oder einer Doppelhaushälfte			
	3	4	5	6(b)* + 7	3	4	5	6(b)* + 7
Anzahl	526	235	527	303	388	292	426	564
vorläufiger Sachwert bis	Zu- / Abschläge in %				Zu- / Abschläge in %			
75.000 €	66	67	-	-	(69)	57	-	-
100.000 €	64	59	78	85	60	53	(45)	-
125.000 €	61	51	70	79	53	50	42	43
150.000 €	58	44	63	72	47	46	39	41
175.000 €	53	37	55	66	42	42	36	40
200.000 €	48	31	48	60	38	38	33	38
225.000 €	42	24	41	55	34	35	30	36
250.000 €	35	18	34	50	31	31	27	35
275.000 €	27	(11)	(27)	44	28	26	23	33
300.000 €	(18)	(5)	21	40	25	(22)	20	31
325.000 €	(9)	(-1)	-	(35)	23	(18)	16	29
350.000 €	-	-	-	(31)	20	(14)	13	27
375.000 €	-	-	-	-	(18)	-	9	25
400.000 €	-	-	-	-	16	-	5	23
450.000 €	-	-	-	-	(12)	-	-5	20
500.000 €	-	-	-	-	(9)	-	-16	16
550.000 €	-	-	-	-	-	-	-	11
600.000 €	-	-	-	-	-	-	-	(7)
650.000 €	-	-	-	-	-	-	-	(2)
700.000 €	-	-	-	-	-	-	-	(-2)

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

Sachwertfaktoren Gebiet 1 und Gebiet 6 (a)

Im Gebiet 1 und dem Teilbereich (a) des Gebietes 6 (statistischer Unterbezirk 674) liegen der Ableitung der Sachwertfaktoren 90 auf das Berichtsjahr 2020 normierte Kauffälle zugrunde. Zwischenwerte sind linear zu interpolieren. Extrapolationen sind nicht zulässig.

Baujahr	Zu- / Abschläge	Baujahr	Zu- / Abschläge	Baujahr	Zu- / Abschläge
1910	79%	1945	55%	1980	31%
1915	76%	1950	52%	1985	27%
1920	72%	1955	48%	1990	24%
1925	69%	1960	45%	1995	20%
1930	65%	1965	41%	2000	17%
1935	62%	1970	38%	2005	14%
1940	58%	1975	34%	2010	10%

Berechnungsbeispiel:

Wertermittlungsobjekt: Doppelhaushälfte mit Garage im Gebiet 1

Baujahr: 1960

Grundstücksgröße: 405

Bodenrichtwert zum 01.01.2021: 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 = 128,4		297.246 €	
Restnutzungsdauer	40 Jahre	lineare		
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	Alterswertminderung	50,0%	-148.623 €
Kanal-, Wasser-, Strom-, Gasanschluss		Zeitwert		6.000 €
Zeitwert der sonstigen Anlagen:	Terrasse, Einfriedung, Wegebefestigung			2.972 €
pauschal 2% von (297.246 € - 148.623 €)				
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen				157.595 €
Bodenwert des Richtwertgrundstücks	300 m ² x	440 €/m ²	=	132.000 €
vorläufiger Sachwert				289.595 €
Marktanpassung (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV)				
Sachwertfaktor Gebiet 1 und Baujahr 1960:	45%			130.318 €
vorläufiger marktangepasster Sachwert				419.913 €
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		<u>-132.000 €</u>		
marktangepasster Sachwert				rd. 454.000 €

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 Ausstattung / Gebäudestandard 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 (LZ) als Ausgangswert mit 2 Dezimalstellen anzuwenden (siehe Berechnungsbeispiel). Gleichwohl wird empfohlen den objektspezifischen Liegenschaftszinssatz mit einer Dezimalstelle zu verwenden.

In den gebietstypischen Liegenschaftszinssätzen sind auf das Berichtsjahr 2020 normierte Kauffälle aus den Jahren 2014 - 2020 eingeflossen.

Die Gebietseinteilung orientiert sich im Wesentlichen an den Stadtbezirksgrenzen des Dortmunder Stadtgebietes – siehe Modellbeschreibung Ziffer 8.1. Bei aneinander grenzenden Gebieten ist ggf. der gebietstypische Liegenschaftszinssatz des Normobjektes des benachbarten Gebietes in die Betrachtung mit einzubeziehen.

Liegenschaftszinssätze für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

gebietstypische Liegenschaftszinssätze des Normobjekts							
Gebiet	1	2	3	4	5	6	7
LZ	-0,13 %	-	1,07 %	1,48 %	0,89 %	0,48 %	-

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

Merkmal	Zu- / Abschläge	Merkmal	Zu- / Abschläge	Merkmal	Zu- / Abschläge
Klasseneinteilung	[Prozentpunkte]	Klasseneinteilung	[Prozentpunkte]	Klasseneinteilung	[Prozentpunkte]
Wohnfläche *)		Restnutzungsdauer *)		Gebäudeart	
[m ²]		[Jahre]			
80	-0,41	20	-0,14	Einfamilienhaus	0,00
110	-0,20	35	-0,08	Zweifamilienhaus	0,27
140	0,00	45	-0,04	Keller	
180	0,27	55	0,00	vorhanden	0,00
220	0,55	65	0,04	nicht vorhanden	0,16
260	0,82	75	0,08		
300	1,09				
Baujahr *)		Gebäudestandard		Gebäudeausstattungs-kennzahl *)	
		[nach IRW-Datenmodell]		[nach NHK 2010]	
bis 1900	-0,09	sehr einfach	1,1	-	
1920	-0,06	sehr einfach - einfach	1,5	-	
1940	-0,02	einfach	2,0	0,58	
1950	0,00	einfach - mittel	2,5	0,29	
1960	0,02	mittel	3,0	0,00	
1970	0,05	mittel - gehoben	3,5	-0,29	
1980	0,08	gehoben	4,0	-0,58	
1990	0,12	gehoben - stark gehoben	4,5	-0,87	
2000	0,16	stark gehoben	4,8	-1,08	
2010	0,21	Luxus	5,0	-	
2017	0,25				

*) Zwischenwerte sind linear zu interpolieren. Eine Extrapolation ist nicht zulässig.

Berechnungsbeispiel:

Liegenschaftszinssatz Normobjekt für Gebiet	5	0,89 %
Baujahr	1984	0,10 Prozentpunkte
Wohnfläche	195 m ²	0,38 Prozentpunkte
Restnutzungsdauer	50 Jahre	-0,02 Prozentpunkte
Gebäudeausstattungs-kennzahl	3,5	-0,29 Prozentpunkte
Gebäudeart	Zweifamilienhaus	0,27 Prozentpunkte
Keller	vorhanden	0,00 Prozentpunkte
objektspezifischer Liegenschaftszinssatz		1,3 %

Liegenschaftszinssätze für Doppelhaushälften und Reihenhäuser

gebietstypische Liegenschaftszinssätze des Normobjekts							
Gebiet	1	2	3	4	5	6	7
LZ	-0,51 %	-	0,58 %	0,45 %	0,46 %	0,57 %	0,27 %

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

Merkmal	Zu- / Abschläge	Merkmal	Zu- / Abschläge	Merkmal	Zu- / Abschläge
Klasseneinteilung	[Prozentpunkte]	Klasseneinteilung	[Prozentpunkte]	Klasseneinteilung	[Prozentpunkte]
Wohnfläche *) [m ²]		Restnutzungsdauer *) [Jahre]		Keller	
60	-0,48	20	-0,06	vorhanden	0,00
90	-0,27	35	-0,04	nicht vorhanden	0,53
120	0,00	45	0,00	Gebäudeart	
150	0,31	55	0,08	Einfamilienhaus	0,00
180	0,64	65	0,22	Zweifamilienhaus	0,18
210	0,99	78	0,56		
240	1,36				
Baujahr *)		Gebäudestandard [nach IRW-Datenmodell]		Gebäudeausstattungs-kennzahl *) [nach NHK 2010]	
bis 1900	-0,36	sehr einfach		1,1	-
1920	-0,24	sehr einfach - einfach		1,5	0,77
1940	-0,12	einfach		2,0	0,45
1960	0,00	einfach - mittel		2,5	0,20
1980	0,12	mittel		3,0	0,00
1990	0,18	mittel - gehoben		3,5	-0,17
2000	0,24	gehoben		4,0	-0,32
2010	0,30	gehoben – stark gehoben		4,5	-0,45
2018	0,35	stark gehoben		4,8	-
		Luxus		5,0	-

*) Zwischenwerte sind linear zu interpolieren. Eine Extrapolation ist nicht zulässig.

Berechnungsbeispiel:

Liegenschaftszinssatz Normobjekt für Gebiet	5	0,46 %
Baujahr	1973	0,08 Prozentpunkte
Wohnfläche	162 m ²	0,44 Prozentpunkte
Restnutzungsdauer	40 Jahre	-0,02 Prozentpunkte
Gebäudeausstattungs-kennzahl	2,5	0,20 Prozentpunkte
Keller	vorhanden	0,00 Prozentpunkte
Gebäudeart	Zweifamilienhaus	0,18 Prozentpunkte
objektspezifischer Liegenschaftszinssatz		1,3 %

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
2011	92,1
2012	93,4
2013	94,1
2014	97,4
2015	100,0
2016	108,3
2017	123,1
2018	121,7
2019	131,4
2020	138,0

5.2.3 Vergleichsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten

Der Gutachterausschuss in der Stadt Dortmund weist keine Vergleichsfaktoren aus, hat gleichwohl an deren Stelle Immobilienrichtwerte beschlossen, welche unter www.bo-ris.nrw.de veröffentlicht sind. 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 Gewerbiemietspiegels der IHK Dortmund. 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 (LZ) als Ausgangswert mit 2 Dezimalstellen anzuwenden (siehe Berechnungsbeispiel). Gleichwohl wird empfohlen den objektspezifischen Liegenschaftszinssatz mit einer Dezimalstelle zu verwenden.

In den gebietstypischen Liegenschaftszinssätzen sind auf das Berichtsjahr 2020 normierte Kauffälle aus den Jahren 2012 - 2020 eingeflossen.

Die Gebietseinteilung orientiert sich im Wesentlichen an den Stadtbezirksgrenzen des Dortmunder Stadtgebietes – siehe Modellbeschreibung Ziffer 8.1. Bei aneinander grenzenden Gebieten ist ggf. der gebietstypische Liegenschaftszinssatz des Normobjektes des benachbarten Gebietes in die Betrachtung mit einzubeziehen.

Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser

gebietstypische Liegenschaftszinssätze des Normobjekts							
Gebiet	1	2	3	4	5	6	7
LZ	1,49 %	2,61 %	2,50 %	2,54 %	2,17 %	2,07 %	1,85 %

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

Merkmal	Zu- / Abschläge [Prozentpunkte]	Merkmal	Zu- / Abschläge [Prozentpunkte]
Baujahr *)		ergänzende Gebäudeart	
bis 1900	-0,24	Dreifamilienhaus	-0,62
1920	-0,19	Mehrfamilienhaus	0,00
1940	-0,12	Mehrfamilienhaus mit ge- werblichem Anteil bis 20 %**)	0,69
1960	0,00		
1980	0,24	Jahresrohertrag *)	
1990	0,44	[€]	
2000	0,78	10.000	-0,72
2005	1,03	15.000	-0,21
Restnutzungsdauer *)		20.000	-0,12
[Jahre]		30.000	0,00
10	0,59	50.000	0,14
20	0,35	75.000	0,26
25	0,19	100.000	0,35
30	0,00	150.000	0,49
35	-0,21	200.000	0,60
40	-0,45		
45	-0,71		
50	-0,99		
55	-1,30		
60	-1,63		

*) Zwischenwerte sind linear zu interpolieren. Eine Extrapolation ist nicht zulässig.

***) Ausgehend vom Rohertrag.

Berechnungsbeispiel:

Liegenschaftszinssatz Normobjekt für Gebiet	5	2,17 %
Baujahr	1984	0,32 Prozentpunkte
Restnutzungsdauer	45 Jahre	-0,71 Prozentpunkte
ergänzende Gebäudeart	Dreifamilienhaus	-0,62 Prozentpunkte
Jahresrohertrag	40.000 €	0,07 Prozentpunkte
objektspezifischer Liegenschaftszinssatz		1,2 %

Liegenschaftszinssätze in Geschäftslagen, Gewerbe- und Sondergebieten

Ausgewertet wurden Kauffälle der Jahre 2011 bis 2020. Das zugrunde gelegte Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen ist unter Ziffer 8.6 beschrieben. 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	Kauf- fälle	Liegenschaftszinssatz		Restnutzungsdauer	
		Spanne **) Ø [%]	Standard- abweichung [Prozentpunkte]	Spanne **) Ø [Jahre]	Standard- abweichung [Jahre]
Innenstadt *) Geschäftsgrundstücke	76				
1a - Lage		3,9 - 6,3 4,8	1,6	30 - 30 33	10
1b - Lage		4,5 - 6,8 5,4	1,9	25 - 34 30	9
Nebenlage, innerhalb des Wallrings		4,9 - 7,2 6,1	1,7	25 - 35 31	9
Außerhalb des Wallrings, eine Bautiefe		5,9 - 7,3 6,3	2,1	20 - 30 28	7
Sonstige Innenstadt		5,4 - 6,5 5,6	1,4	28 - 31 29	6
Gebiet 1 ohne Innenstadt Geschäftsgrundstücke	24	5,3 - 6,9 5,8	1,9	28 - 34 30	7
Gewerbegebiete	57	4,1 - 6,7 5,2	2,9	20 - 40 29	13
Sondergebiete	7	4,5 - 5,8 5,0	1,1	33 - 51 40	16

*) statistische Unterbezirke 001-004

**) unterer Bereich - 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	Kauf- fälle	Liegenschaftszinssatz		Restnutzungsdauer	
		Spanne *) Ø [%]	Standard- abweichung [Prozentpunkte]	Spanne *) Ø [Jahre]	Standard- abweichung [Jahre]
Mischnutzungen					
mit einem gewerblichen Anteil von 21-50 % des Rohertrages	262	4,8 - 6,8 5,6	2,2	25 - 30 28	7
mit einem gewerblichen Anteil über 50 % des Rohertrages	76	3,8 - 6,9 5,0	2,8	25 - 31 30	10
Büro- und Geschäftshäuser	201	5,1 - 7,1 5,9	2,0	25 - 40 32	14
Warenlager, Parkhäuser, Garagen, Werkstätten, Fabrikgebäude	80	5,8 - 7,4 6,2	2,1	20 - 40 30	12

*) unterer Bereich - 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 Kauffälle von Mehrfamilienhäusern der Jahre 2015 - 2020 mit einer Restnutzungsdauer von mindestens 20 Jahren. Der Rohertrag ist aufgrund marktüblich erzielbarer Mieten unter Berücksichtigung des zum Kaufzeitpunkt gültigen Mietspiegels für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund ermittelt worden. Die den örtlichen Markt beschreibenden Bewirtschaftungskosten sind unter Ziffer 8.7 angegeben. Die Gebietseinteilung ist unter Ziffer 8.1 beschrieben. Bei aneinander grenzenden Gebieten ist ggf. der Rohertragsfaktor des benachbarten Gebietes sachverständig in die Betrachtung einzubeziehen.

Gebiet	Kauffälle	Rohertragsfaktor getrimmtes Mittel	unterer Bereich	oberer Bereich	Standard- abweichung
1	137	15,9	12,3	19,5	4,9
2	192	12,0	9,4	14,8	3,7
3	163	12,8	10,4	15,3	3,8
4	48	13,4	11,2	16,4	3,6
5	102	15,3	12,1	18,5	4,5
6	72	16,4	13,1	20,0	5,4
7	64	14,6	11,9	16,4	3,5

5.3 Durchschnittliche Kaufpreise für Garagen und Einstellplätze

Für Garagen und Stellplätze einschließlich Grundstücksanteil und sonstiger Außenanlagen wurden in den Jahren 2019 und 2020 folgende Kaufpreise erzielt:

Objektart	Erstverkäufe	Wiederverkäufe
	€ pro Garage / Stellplatz Median unterer - oberer Bereich	€ pro Garage / Stellplatz Median unterer - oberer Bereich
Außengarage	15.400 13.500 - 18.000	10.000 6.000 - 11.250
Stellplatz in einer Tiefgarage	19.900 19.000 - 21.900	12.000 6.500 - 17.000
Stellplatz	7.000 5.200 - 8.900	(3.250) (2.500 - 4.750)
Garage im Gebäude	-	-

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,
- Doppelhaushälften und Reihenhäuser,
- 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. Berücksichtigt wurden ausschließlich Kauffälle aus dem Berichtsjahr 2020.

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	Kauf-fälle	Wohn-/ Nutzfläche Ø [m ²]	Kennzahlen		
				Kaufpreis Ø [€/m ²]	Miete Ø [€/m ²]	RND Ø [Jahre]
	[%]					
selbstgenutztes Wohnungseigentum	1,6	512	75	1.896	6,33	40
Standardabweichung	1,5		25	654	1,03	13
vermietetes Wohnungseigentum	2,5	278	57	1.493	6,34	36
Standardabweichung	2,2		24	586	1,11	12
Einfamilienhäuser, freistehend	0,9	89	162	3.112	6,94	40
Standardabweichung	0,9		59	908	1,12	19
Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser	1,1	233	127	2.443	6,67	42
Standardabweichung	1,0		29	568	0,85	15
Zweifamilienhäuser	1,2	54	187	2.336	6,55	33
Standardabweichung	1,1		55	653	0,77	16
Dreifamilienhäuser	2,4	12	254	1.693	6,37	28
Standardabweichung	2,1		68	715	0,70	9
Mehrfamilienhäuser	1,8	51	484	1.391	6,21	27
Standardabweichung	1,7		315	425	0,69	6
gemischt genutzte Gebäude *)	3,4	14	514	1.337	6,78	26
Standardabweichung	1,6		236	388	1,99	6

*) gewerblicher Anteil über 20 % des Rohertrages

Einzelwerte siehe Ziffern 5.1.5, 5.2.4 und 6.1.4

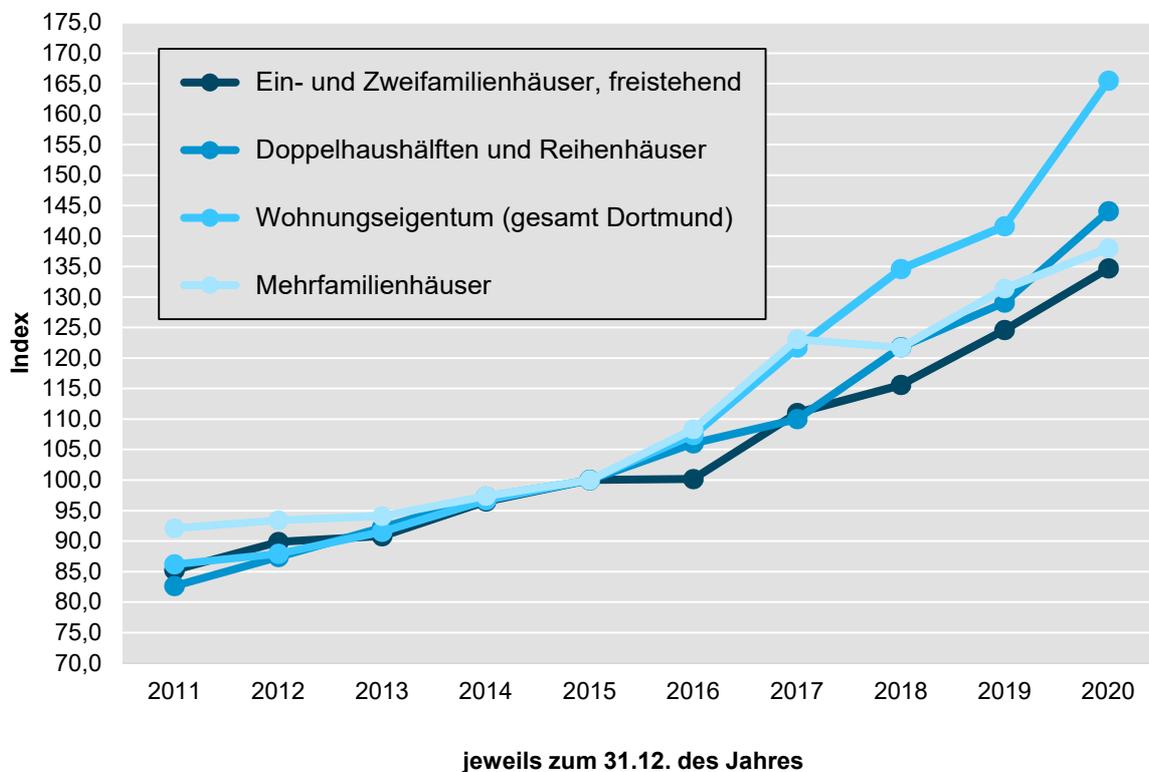
10 - Jahresübersicht der Liegenschaftszinssätze

Gebäudeart	Jahr	Liegenschaftszinssatz in %									
		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
selbstgenutztes Wohnungseigentum		4,0	3,5	3,0	2,7	2,8	2,7	2,9	2,7	2,6	1,6
vermietetes Wohnungseigentum		4,2	3,9	3,9	4,0	4,7	3,7	4,0	3,1	3,4	2,5
Einfamilienhäuser, freistehend		2,6	2,7	2,8	2,5	2,1	2,0	1,7	1,9	1,4	0,9
Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser		3,0	3,0	3,2	3,0	2,4	2,3	2,1	1,8	1,4	1,1
Zweifamilienhäuser		3,9	4,5	3,4	3,2	2,9	2,4	2,5	2,2	2,4	1,2
Dreifamilienhäuser		3,8	4,2	4,4	4,3	4,3	3,7	3,0	2,4	2,5	2,4
Mehrfamilienhäuser		5,7	5,5	5,8	5,6	5,3	4,7	3,6	3,1	2,8	1,8
gemischt genutzte Gebäude *)		6,8	6,7	6,9	7,0	7,3	5,8	4,8	4,4	4,7	3,4

*) gewerblicher Anteil über 20 % des Rohertrages

5.6 Preisindex für bebaute Grundstücke und Wohnungseigentum

Preisindex (Index 2015 = 100)



6 Wohnungs- und Teileigentum

6.1 Wohnungseigentum

6.1.1 Durchschnittspreise

Durchschnittliche Kaufpreise für selbstgenutzte Wohnungseigentume

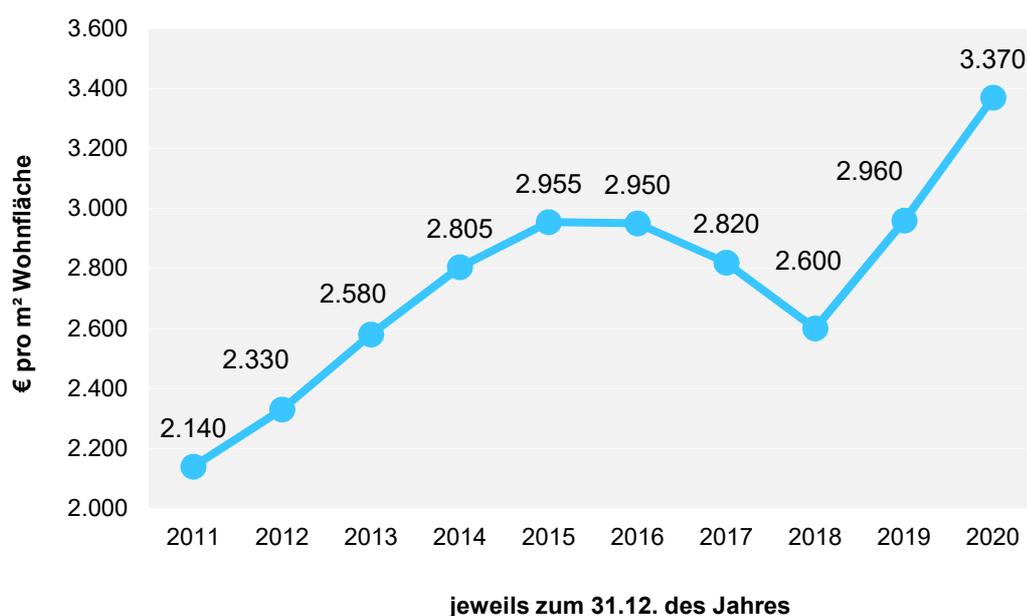
In Dortmund liegen die Kaufpreise für neu errichtetes Wohnungseigentum (Wohnungsgrößen zwischen 40 m² und 110 m²) bei rd. 3.370 €/m² Wohnfläche.

Wohnungsgröße	Kauffälle	Erstverkäufe Baujahre ab 2019	
	Anzahl	Median [€/m ² Wohnfläche] *)	unterer - oberer Bereich [€/m ² Wohnfläche] *)
unter 40 m ²	-	-	-
40 m ² bis 110 m ²	115	3.370	3.150 - 3.490
über 110 m ²	61	3.040	2.240 - 3.320

*) 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	unter 40 m²	40 m² bis 110 m²	über 110 m²
Kauffälle Anzahl	48	589	71
Baujahr	Median [€/m ² Wohnfläche] *) (unterer - oberer Bereich)		
vor 1945	(890) (750 - 1.060)	1.620 1.130 - 3.450	1.790 1.580 - 3.210
1946 - 1975	1.160 850 - 2.570	1.630 1.410 - 3.500	1.830 1.580 - 3.560
1976 - 1995	1.660 1.310 - 2.760	1.930 1.640 - 3.240	2.070 1.910 - 2.850
1996 - 2009	(1.770) (1.590 - 2.120)	2.470 2.160 - 3.380	2.660 2.420 - 3.100
2010 - 2018	-	3.640 2.940 - 4.310	(3.730) (3.620 - 4.710)

*) einschließlich Grundstücksanteil und "sonstige Außenanlagen", frei finanziert

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 Vorjahres-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
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	90,8	87,6	75,1
2013	91,5	88,5	91	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	121,7	120,9	130,7	106,7	132,5	121,7	123,1	123,6
2018	134,6	137,4	134,1	119,6	143,6	135,6	135,1	139,4
2019	141,6	156,6	184,9	127,6	146,7	141,2	136,7	164,4
2020	165,5	187,6	193,7	148,6	169,3	165,9	155,6	193,7

Eine grafische Darstellung der Indexreihe *gesamt Dortmund* ist unter Ziffer 5.6 abgebildet.

6.1.3 Vergleichsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten

Der Gutachterausschuss in der Stadt Dortmund weist keine Vergleichsfaktoren aus, hat gleichwohl an deren Stelle Immobilienrichtwerte beschlossen, welche unter www.bo-ris.nrw.de veröffentlicht sind. 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. Beschreibungen zu dem Merkmal Ausstattung / Gebäudestandard 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 zum Kaufzeitpunkt 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 (LZ) als Ausgangswert mit 2 Dezimalstellen anzuwenden (siehe Berechnungsbeispiel). Gleichwohl wird empfohlen den objektspezifischen Liegenschaftszinssatz mit einer Dezimalstelle zu verwenden.

In den gebietstypischen Liegenschaftszinssätzen sind auf das Berichtsjahr 2020 normierte Kauffälle aus den Jahren 2014 - 2020 eingeflossen.

Die Gebietseinteilung orientiert sich im Wesentlichen an den Stadtbezirksgrenzen des Dortmunder Stadtgebietes – siehe Modellbeschreibung Ziffer 8.1. Bei aneinander grenzenden Gebieten ist ggf. der gebietstypische Liegenschaftszinssatz des Normobjektes des benachbarten Gebietes in die Betrachtung mit einzubeziehen.

Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum

gebietstypische Liegenschaftszinssätze des Normobjekts							
Gebiet	1	2	3	4	5	6	7
LZ	-0,10 %	1,90 %	2,47 %	2,21 %	1,48 %	1,37 %	1,14 %

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

Merkmal	Zu- / Abschläge	Merkmal	Zu- / Abschläge	Merkmal	Zu- / Abschläge
Klasseneinteilung	[Prozentpunkte]	Klasseneinteilung	[Prozentpunkte]	Klasseneinteilung	[Prozentpunkte]
Wohnfläche *) [m ²]		Miete *) [€/m ²]		Baujahr *)	
20	2,06	3	-0,63	bis 1900	-0,61
30	1,10	4,5	-0,30	1920	-0,46
40	0,62	5,5	0,00	1940	-0,30
50	0,33	6,5	0,36	1960	-0,15
60	0,14	7,5	0,77	1980	0,00
70	0,00	8,5	1,24	2000	0,15
90	-0,18	9,5	1,78	2018	0,29
110	-0,30	10,5	2,37		
130	-0,38				
160	-0,46				
200	-0,54				
Vermietungssituation		Gebäudestandard [nach IRW-Datenmodell]		Gebäudeausstattungs-kennzahl *) [nach NHK 2010]	
nicht vermietet	0,00	sehr einfach		1,1	-
vermietet	0,47	sehr einfach - einfach		1,5	0,28
		einfach		2,0	0,18
		einfach - mittel		2,5	0,00
		mittel		3,0	-0,26
		mittel - gehoben		3,5	-0,63
		gehoben		4,0	-1,12
		gehoben - stark gehoben		4,5	-1,74
		stark gehoben		4,8	-2,19
		Luxus		5,0	-
Restnutzungsdauer *) [Jahre]					
10	-0,29				
20	-0,20				
30	-0,10				
40	0,00				
50	0,10				
60	0,20				
70	0,29				
75	0,34				

*) Zwischenwerte sind linear zu interpolieren. Eine Extrapolation ist nicht zulässig.

Berechnungsbeispiel:

Liegenschaftszinssatz Normobjekt für Gebiet	5	1,48 %
Baujahr	1984	0,03 Prozentpunkte
Restnutzungsdauer	36	-0,04 Prozentpunkte
Wohnfläche	80 m ²	-0,09 Prozentpunkte
Miete	6,60 €/m ²	0,40 Prozentpunkte
Gebäudestandardkennzahl	3,5	-0,63 Prozentpunkte
Vermietungssituation	nicht vermietet	0,00 Prozentpunkte
objektspezifischer Liegenschaftszinssatz		1,2 %

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 2011 bis 2020 hat der Gutachterausschuss 354 Kauffälle 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. Die Marktanpassungsfaktoren werden als Quotient von gezahlten Kaufpreisen und ermitteltem finanzmathematischen Wert berechnet.

Marktanpassungsfaktor = Kaufpreis : finanzmathematischer Wert

Bei der Wertermittlung sind insbesondere zu berücksichtigen:

- die Höhe des erzielbaren Erbbauzinses
- der Zeitpunkt der letzten Anpassung / Neufestsetzung des Erbbauzinses
- die Anpassungsmodalitäten
- die Restlaufzeit des Erbbaurechts
- eine bei Zeitablauf zu zahlende Entschädigung
- Kapitalisierung i. d. R. mit dem für die Region üblichen Erbbauzinssatz oder mit dem Liegenschaftszinssatz
- der abgabenfreie rentierliche Bodenwert
- besondere vertragliche Vereinbarungen gem. WertR

Erbaurechtsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Für Erbaurechte, welche mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut sind, wurden folgende gebietstypische Erbaurechtsfaktoren ermittelt (Gebietseinteilung siehe Ziffer 8.1). Objektbezogen anzuwendende Erbaurechtsfaktoren 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.

Gebiet	gebietstypischer Erbaurechtsfaktor des Normobjekts						
	1	2	3	4	5	6	7
Faktor	-	-	1,18	-	1,26	1,20	-

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

Merkmale	Zu- / Abschläge [Prozentpunkte]	Merkmale	Zu- / Abschläge [Prozentpunkte]
Restlaufzeit des Erbaurechts *) [Jahre]		finanzmathematischer Wert *) [€]	
30	0,05	100.000	0,09
40	0,02	120.000	0,08
50	0,00	160.000	0,06
60	-0,02	200.000	0,04
70	-0,03	240.000	0,02
80	-0,04	280.000	0,00
90	-0,05	320.000	-0,02
95	-0,06	360.000	-0,04
Gebäudeart		400.000	-0,06
Einfamilienhaus	0,00	440.000	-0,08
Zweifamilienhaus	-0,13		

*) Zwischenwerte sind linear zu interpolieren. Eine Extrapolation ist nicht zulässig.

Berechnungsbeispiel:

gebietstypischer Erbaurechtsfaktor des Normobjektes für Gebiet	3	1,18
Gebäudeart	Zweifamilienhaus	-0,13
finanzmathematischer Wert	245.000 €	0,02
Restlaufzeit Erbaurechtsvertrag	45 Jahre	0,01
objektspezifischer Erbaurechtsfaktor		1,08

Erbaurechtsfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Für Erbaurechte, welche mit Doppelhaushälften und Reihenendhäusern bebaut sind, wurden folgende gebietstypische Erbaurechtsfaktoren ermittelt (Gebietseinteilung siehe Ziffer 8.1). Die Beschreibung zum Merkmal Wohnlage ist unter Ziffer 8.2 angegeben. Objektbezogen anzuwendende Erbaurechtsfaktoren 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 zugrunde liegenden statistischen Auswertungen sind aufgrund individueller Objektmerkmale zulässig.

Gebiet	gebietstypischer Erbaurechtsfaktor des Normobjekts						
	1	2	3	4	5	6	7
Faktor	-	-	1,43	1,27	1,39	1,56	-

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

Merkmal	Zu- / Abschläge [Prozentpunkte]	Merkmal	Zu- / Abschläge [Prozentpunkte]
Klasseneinteilung		Klasseneinteilung	
Restlaufzeit des Erbaurechts *) [Jahre]		finanzmathematischer Wert *) [€]	
30	-0,07	70.000	0,38
40	-0,03	80.000	0,34
50	0,00	100.000	0,25
60	0,03	120.000	0,17
70	0,05	140.000	0,08
80	0,07	160.000	0,00
90	0,09	180.000	-0,08
95	0,10	200.000	-0,17
Gebäudeart		220.000	-0,25
Doppelhaushälfte	0,00	240.000	-0,34
Reihenendhaus	-0,08	260.000	-0,42
		280.000	-0,50
		300.000	-0,59
		320.000	-0,67

*) Zwischenwerte sind linear zu interpolieren. Eine Extrapolation ist nicht zulässig.

Berechnungsbeispiel:

gebietstypischer Erbaurechtsfaktor Normobjekt für Gebiet	3	1,43
Restlaufzeit des Erbaurechts	65 Jahre	0,04
Gebäudeart	Reihenendhaus	-0,08
finanzmathematischer Wert	220.000 €	-0,25
objektspezifischer Erbaurechtsfaktor		1,14

Erbaurechtsfaktoren für Reihemittelhäuser

Für Erbaurechte, welche mit Reihemittelhäusern bebaut sind, wurden folgende gebietstypische Erbaurechtsfaktoren ermittelt (Gebietseinteilung siehe Ziffer 8.1). Objektbezogen anzuwendende Erbaurechtsfaktoren 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.

Gebiet	gebietstypischer Erbaurechtsfaktor des Normobjekts						
	1	2	3	4	5	6	7
Faktor	-	-	1,68	1,58	1,70	1,78	-

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

Merkmal	Zu- / Abschläge	Merkmal	Zu- / Abschläge
Klasseneinteilung	[Prozentpunkte]	Klasseneinteilung	[Prozentpunkte]
Restlaufzeit des Erbaurechts *)		finanzmathematischer Wert *)	
[Jahre]		[€]	
35	-0,03	50.000	0,21
45	-0,01	60.000	0,19
55	0,00	80.000	0,14
65	0,01	100.000	0,07
75	0,03	120.000	0,00
85	0,04	140.000	-0,08
95	0,05	160.000	-0,18
		180.000	-0,28
		200.000	-0,39
		220.000	-0,51
		230.000	-0,57

*) Zwischenwerte sind linear zu interpolieren. Eine Extrapolation ist nicht zulässig.

Berechnungsbeispiel:

gebietstypischer Erbaurechtsfaktor des Normobjektes für Gebiet	3	1,68
Restlaufzeit des Erbaurechts	50 Jahre	-0,01
finanzmathematischer Wert	175.000 €	-0,26
objektspezifischer Erbaurechtsfaktor		1,41

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 Kauffälle:

Zeitraum	2011 - 2020
Anzahl der Kauffälle	
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

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 Erbbauzinssatz 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 gebietstypische Erbbaugrundstücksfaktoren ermittelt (Gebietseinteilung siehe Ziffer 8.1). Objektbezogen anzuwendende Erbbaugrundstücksfaktoren 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.

Gebiet	gebietstypischer Erbbaugrundstücksfaktor des Normobjekts						
	1	2	3	4	5	6	7
Faktor	-	-	1,79	1,68	2,07	2,40	-

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

Merkmale	Zu- / Abschläge [Prozentpunkte]	Merkmale	Zu- / Abschläge [Prozentpunkte]
Restlaufzeit des Erbbaurechts *) [Jahre]		finanzmathematischer Wert *) [€]	
35	0,11	15.000	0,11
50	0,00	30.000	0,08
60	-0,07	50.000	0,04
70	-0,14	70.000	0,00
80	-0,21	90.000	-0,04
90	-0,28	110.000	-0,08
Gebäudeart		130.000	-0,12
freistehende Häuser	0,00	150.000	-0,16
Doppelhaushälften, Reihenendhäuser	-0,10	170.000	-0,21
Reihenmittelhäuser	-0,04	190.000	-0,25
Anpassungsklausel		210.000	-0,29
ohne Vereinbarung	-0,89	230.000	-0,33
Gleitklausel	0,00		
Leistungsvorbehalt	-0,29		

*) Zwischenwerte sind linear zu interpolieren. Eine Extrapolation ist nicht zulässig.

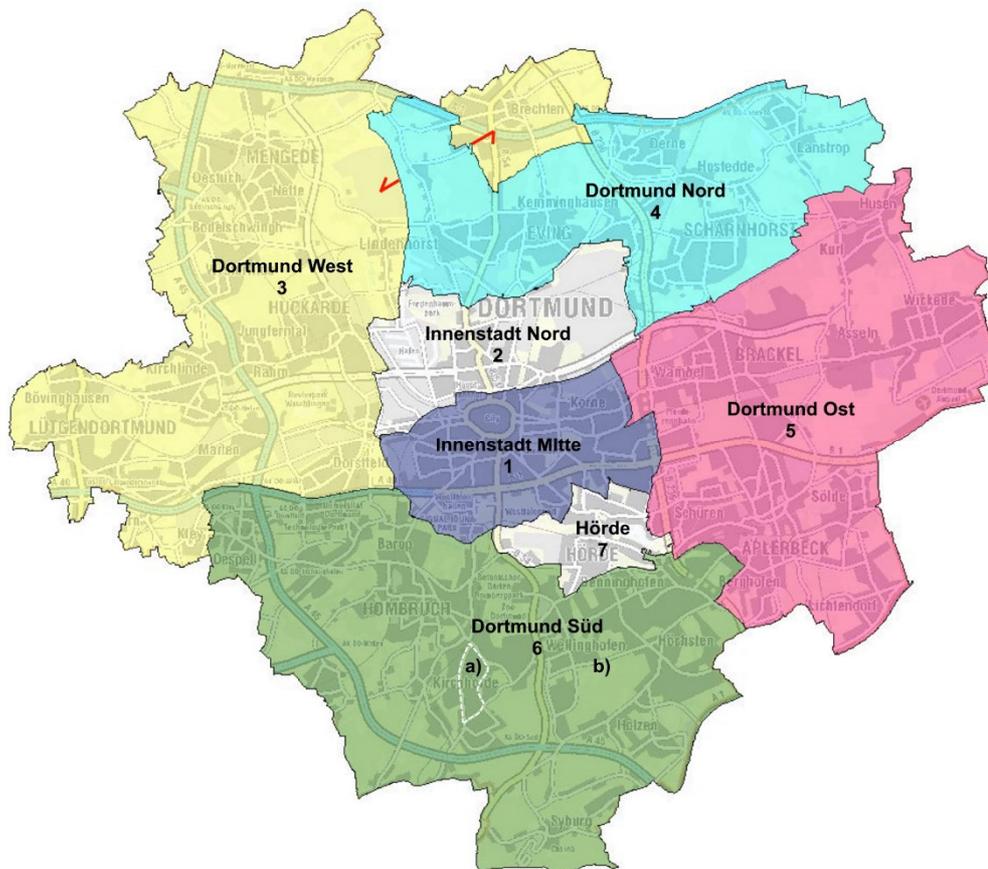
Achtung: negative Erbbaugrundstücksfaktoren sind nicht marktgerecht und liegen im Randbereich der Auswertung.

Berechnungsbeispiel:

gebietstypischer Erbbaugrundstücksfaktor Normobjekt für Gebiet	5	2,07
Gebäudeart	Reihenmittelhaus	-0,04
finanzmathematischer Wert	50.000 €	0,04
Restlaufzeit des Erbbaurechts	55 Jahre	-0,04
Anpassungsklausel	Leistungsvorbehalt	-0,29
objektspezifischer Erbbaugrundstücksfaktor		1,74

8 Modellbeschreibung

8.1 Gebietseinteilung



Die Gebietseinteilung orientiert sich im Wesentlichen an den Stadtbezirksgrenzen:

	statistische Unterbezirke *)			
1	Innenstadt Mitte			
	StBez.: Innenstadt-West ohne Dorstfeld u. Union	000 - 022		
	StBez.: Innenstadt-Ost	071 - 073	081 - 084	091 & 092
2	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.: Scharnhorst nur Kurl	241 - 244		
	StBez.: Brackel; Aplerbeck ohne Berghofen	311 - 344	411 - 417	431 - 452
6	a) Dortmund Süd	674		
	StBez.: Hombruch nur Kirchhörde-Ost			
	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	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

Einfache Wohnlage

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

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

8.3 Ausstattung / Gebäudestandard

Die verwendeten Baumaterialien eines Gebäudes / einer Wohnung bestimmen maßgeblich die Beschaffenheit und damit den Wert einer Immobilie. Für die Einordnung der Ausstattung 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 Standardstufen lässt sich die Gebäudeausstattungskennzahl und die Gebäudestandardkennzahl ermitteln (siehe hierzu Anlage 2 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW).

8.3.1 Ausstattungsmerkmale für Ein- / Zweifamilienhäuser

	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (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; Wärmedämmverbundsystem 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, mehrgeschossige 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 Bogendachkonstruktionen; 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. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzerkleidung; 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-themen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennkessel	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

8.3.2 Gebäudestandard / Gebäudeausstattungskennzahl

Mit der Einordnung der Ausstattungsmerkmale eines Objektes in die Standardstufen der Normalherstellungskosten NHK 2010 wird die Gebäudeausstattungskennzahl ermittelt. Die nachfolgende Tabelle stellt die Gebäudeausstattungskennzahlen der Beschreibung des Gebäudestandards nach dem IRW-Datenmodell des Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW gegenüber.

Gebäudestandard nach IRW-Datenmodell BORIS Beschreibung	Gebäudeausstattungskennzahl in Anlehnung an die NHK 2010	
	Mittelwert	Spanne
sehr einfach	1,1	1,0 - 1,2
sehr einfach - einfach	1,5	1,3 - 1,7
einfach	2,0	1,8 - 2,2
einfach - mittel	2,5	2,3 - 2,7
mittel	3,0	2,8 - 3,2
mittel - gehoben	3,5	3,3 - 3,7
gehoben	4,0	3,8 - 4,2
gehoben - stark gehoben	4,5	4,3 - 4,7
stark gehoben	4,8	4,8 - 4,9
Luxus	5,0	5,0

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 fiktive (modellhafte) und feststehende Restnutzungsdauer kapitalisiert (d. h. den Endwert der Rente berechnet und ggf. diesen auf den Wertermittlungstichtag 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	z.B. 280 €/m ²
		wegen abweichender Erschließungsqualität	- 30 €/m ²
B_r	=	Bodenwert der verbleibenden Grundstücksqualität (Restwert)	z.B. 7,00 €/m ²
p	=	Liegenschaftszinssatz	3 %
n	=	fiktive (modellhafte) und feststehende Restnutzungsdauer	50 Jahre
V	=	Barwertfaktor nach Anlage 1 ImmoWertV	25,73

Berechnungsbeispiel:

$$B_b = 7,00 \text{ €/m}^2 + (250 \text{ €/m}^2 - 7,00 \text{ €/m}^2) * 3 \% * 25,73 = \text{rd. } 195 \text{ €/m}^2$$

*) 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
- Hausanschlüsse; pauschale Wertansätze für bauliche Außenanlagen nach Kleiber, „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“: Gas 1.700 €, Fernwärme 2.500 € (ohne Übergabestation), Kanal 3.000 €, Strom 2.850 €, Wasser 4.000 €
- Wertansatz 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 für Doppelhaushälften 300 m²)
- 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:
 - Wohnimmobilien ggf. mit Mischnutzung
 - 80 Jahre bei ordnungsgemäßer Instandhaltung
 - Gewerbeimmobilien z.B.:
 - 70 Jahre bei Geschäftshäusern, Bürogebäude, Banken
 - 60 Jahre bei Alten-/ Pflege- / Wohnheimen, Kauf- und Warenhäuser
 - 50 Jahre bei Lager- / Versandgebäude, Betriebs- / Werkstätten, Produktionsgebäuden
 - 40 Jahre bei Verbrauchermärkten, Autohäuser
- Restnutzungsdauer:
Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer
- bei Modernisierungsmaßnahmen:
Verlängerung der Restnutzungsdauer (Anlage 4 SW-RL)
- Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund zum Kaufzeitpunkt
 - Ausnahme:
Ein-, Zweifamilienhäuser (inkl. Doppelhaushälften und Reihenhäuser)
 - Median der Ausstattungsklasse 1 der jeweiligen Baualtersklasse
 - keine Zu-/Abschläge wegen Wohnungsgröße und Lage
 - ab 2015 Median des Baujahres, zzgl. Gebietskorrektur, zzgl. 10 %
- Gewerbemietspiegel in Dortmund zum Kaufzeitpunkt, u.a.:
Wirtschaftsförderung, IHK, IVD
- Bewirtschaftungskosten siehe Ziffer 8.7
Ausnahmen:
 - Ein- und Zweifamilienhäuser inkl. Doppelhaushälften und Reihenhäuser
 - konstant 20 % des modellartig ermittelten Jahresrohertrags
 - ab 2015 pauschal 25 %
 - Wohnungseigentum
 - konstant 30 % des modellartig ermittelten Jahresrohertrags
- Verzinsung des Bodenrichtwertgrundstücks zum Zeitpunkt des Kaufalles
- Zu-/Abschläge nach § 8 (3) ImmoWertV sind zu berücksichtigen (z. B. Nebengebäude)

8.7 Bewirtschaftungskosten

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.NRW.

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:

8.7.1 Modellwerte für Bewirtschaftungskosten 2020

Die Modellwerte sind anzuwenden für den Zeitraum 01.01.2020 bis 31.12.2020.

Verwaltungskosten

je Wohnung,	299,00 €
bei (Kauf-)Eigenheimen und Kleinsiedlungen je Wohngebäude	
je Wohnungseigentum	358,00 €
je Garage oder ähnlichem Einstellplatz	39,00 €
bei gewerblichen Objekten	3% des Jahresrohertrages

Instandhaltungskosten

je bezugsfertige Wohnung	11,70 € je m ² Wohnfläche
Büro, Praxen, etc.	100% der Wohnnutzung
bei Gewerbeflächen	
- SB-Markt, etc	50% der Wohnnutzung
- Lager, Werkstatt, Fabrikgebäude, etc.	30% der Wohnnutzung
Garage	69,30 € je Garage
Carport	42,70 € je Carport
Tiefgaragenstellplatz	88,50 € je Einstellplatz
Stellplatz	26,70 € je Stellplatz

Mietausfallwagnis

bei Mietwohn- und gemischt genutzten Grundstücken	2% der Nettokaltmiete
bei Geschäftsgrundstücken	
- Büro, Praxen, etc.	4% der Nettokaltmiete
- Lager, Werkstatt, etc.	6% der Nettokaltmiete

8.7.2 Modellwerte für Bewirtschaftungskosten 2021

Die Modellwerte sind anzuwenden für den Zeitraum 01.01.2021 bis 31.12.2021.

Verwaltungskosten

je Wohnung, bei (Kauf-)Eigenheimen und Kleinsiedlungen je Wohngebäude	298,00 €
je Wohnungseigentum	357,00 €
je Garage oder ähnlichem Einstellplatz bei gewerblichen Objekten	39,00 € 3% des Jahresrohertrages

Instandhaltungskosten

je bezugsfertige Wohnung bei Gewerbeflächen	11,70 € je m ² Wohnfläche
- Büro, Praxen, etc.	100% der Wohnnutzung
- SB-Markt, etc.	50% der Wohnnutzung
- Lager, Werkstatt, Fabrikgebäude, etc.	30% der Wohnnutzung
Garage	69,20 € je Garage
Carport	42,60 € je Carport
Tiefgaragenstellplatz	88,30 € je Einstellplatz
Stellplatz	26,60 € je Stellplatz

Mietausfallwagnis

bei Mietwohn- und gemischt genutzten Grundstücken	2% der Nettokaltmiete
bei Geschäftsgrundstücken	
- Büro, Praxen, etc.	4% der Nettokaltmiete
- Lager, Werkstatt, etc.	6% der Nettokaltmiete

9 Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund

9.1 Mietspiegel Stand: 1. Januar 2019

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 gemäß § 558d Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) erstellt und wurde 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 2018. 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 bis einschließlich Baujahr 2015. Die angegebenen Werte stellen Schwerpunkte des Wohnungsmarktes für Wohnungen von 60,01 bis 80,00 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, für Penthouse-Wohnungen (exklusive Wohnungen auf dem Flachdach eines Etagenhauses) und für Wohnungen mit mehr als 150 m². Für Substandard-Wohnungen ohne Bad

und/oder WC, ohne Heizung oder nur teilweise beheizte Wohnungen findet der Mietspiegel keine Anwendung, kann aber als Orientierungshilfe dienen.

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. 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	0,41
... für Straßenreinigung	0,03
... für Müllabfuhr	0,24
... für Sach- und Haftpflichtversicherungen	0,27
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

3. Erläuterungen zur Mietspiegeltabelle

Die Tabelle des Mietspiegels ist in Baualtersklassen gegliedert. Die Tabellenfelder enthalten neben dem Mittelwert (Median, siehe Erläuterungen zu 4.)) 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 acht 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 BGB 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	4,23 - 6,43	
	5,18	
1930 bis 1969	4,78 - 6,12	
	5,38	
1970 bis 1977	4,85 - 6,04	
	5,43	
1978 bis 1994	4,97 - 6,55	
	5,67	
1995 bis 2001	5,85 - 7,21	
	6,51	
2002 bis 2005	6,24 - 7,36	
	6,90	
2006 bis 2012	6,37 - 8,64	
	7,87	
2013 bis 2015	6,70 - 9,06	
	8,10	

5. Zu- und Abschläge

Die Zu- und Abschläge werden – falls zutreffend – für die entsprechenden Merkmale innerhalb der Spannen 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. 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 und Wohnungstyp

Der Mietspiegel ist anwendbar für Wohnungen bis zu einer Größe von 150 m². Die in der Mietspiegeltabelle 2019 ausgewiesenen Spannen beziehen sich auf Wohnungen mit einer Wohnfläche von 60,01 bis 80,00 m². Die Mieten für kleinere Wohnungen und Appartements liegen in der Regel über den in der Mietspiegeltabelle angegebenen Werten; die Mieten für größere Wohnungen liegen oftmals darunter.

Die Zu- und Abschläge sind wie folgt zu bemessen:

Wohnungsgröße	Zu- bzw. Abschläge pro m ² Wohnfläche
bis 25,00 m ²	+ 1,89 €
25,01 bis 30,00 m ²	+ 1,78 €
30,01 bis 35,00 m ²	+ 0,84 €
35,01 bis 40,00 m ²	+ 0,59 €
40,01 bis 45,00 m ²	+ 0,48 €
45,01 bis 50,00 m ²	+ 0,38 €
50,01 bis 55,00 m ²	+ 0,34 €
55,01 bis 60,00 m ²	+ 0,20 €
60,01 bis 80,00 m ²	0,00 €
80,01 bis 90,00 m ²	- 0,09 €
90,01 bis 100,00 m ²	- 0,09 €
100,01 bis 110,00 m ²	- 0,19 €
110,01 bis 150,00 m ²	- 0,24 €

Wohnungstyp (Appartement, Maisonette- oder Galerie-Wohnung)

Bei bestimmten Wohnungstypen (Maisonette- oder Galerie-Wohnungen sowie Appartements) zeigt sich ein Einfluss auf die Mieten. Der Zuschlag für Appartements ist mit den Zuschlägen für Kleinwohnungen bis 50,00 m² kombinierbar.

Merkmal	Zuschlag pro m ² Wohnfläche
Appartement (abgeschlossene Einzimmerwohnung mit Bad oder Dusche sowie WC und einer ausgestatteten Kochnische mit bis zu 50,00 m ²)	+ 0,52 €
Maisonette- oder Galerie-Wohnung (Wohnraum über mind. zwei Etagen mit Treppe innerhalb der Wohnung)	+ 0,18 €

Für Souterrain-Wohnungen konnte kein eindeutiger Einfluss ermittelt werden.

5.2 **Bad-Ausstattung**

Standardmäßig sind die Wohnungen innerhalb des Geltungsbereiches des Mietspiegels mit einem Badezimmer mit WC und Badewanne oder Dusche ausgestattet. Wohnungen, die kein Bad und/oder WC aufweisen sind nicht Teil des Mietspiegels. Für diese Substandard-Wohnungen dient der Mietspiegel als Orientierung. Für eine gehobeneren Bad-Ausstattung ergeben sich folgende Zuschläge:

Merkmal	Zuschlag pro m ² Wohnfläche
Gäste-WC	+ 0,26 €
Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche	+ 0,21 €
Dusche oder Badewanne in zweitem Badezimmer vorhanden	+ 0,11 €

5.3 **Bodenbeläge und Trittschalldämmung**

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	- 0,41 €
Einfache PVC-Bodenbeläge	- 0,21 €
Parkett, Keramikboden, aufgearbeitete Hobeldielen, Naturstein oder hochwertiger PVC-Bodenbelag (Designboden, Vinylboden)	+ 0,23 €

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.

Zusätzlich kann zu den vorhandenen Bodenbelägen ein Zuschlag für den nachträglichen Einbau einer Trittschalldämmung erhoben werden:

Merkmal	Zuschlag pro m ² Wohnfläche
Nachträglicher Einbau einer Trittschalldämmung (nach 1980)	+ 0,17 €

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
Nachtstromspeicher	- 0,20 €
Einzelöfen (Gas, Kohle, Öl)	- 0,78 €

Für Wohnungen die mittels Fernheizung (Fernwärme), Contracting, Blockheizkraftwerk (Nahwärme; außerhalb des Gebäudes bzw. für mehrere Gebäude), Wärmepumpen, (ergänzende) Solarenergie oder Erdwärme beheizt werden, konnte kein eindeutiger Einfluss festgestellt werden.

Wohnungen, deren Aufenthaltsräume (Wohn- und Schlafräume) nur teilweise beheizt werden oder bei denen keine Heizung vom Vermieter gestellt wird, sind nicht Teil des Mietspiegels. Für diese Substandard-Wohnungen kann der Mietspiegel als Orientierung herangezogen werden.

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. Für folgende Verglasung konnte ein Abschlag ermittelt werden:

Merkmal	Zu- oder Abschlag pro m ² Wohnfläche
Einfachverglasung	- 0,54 €

Für Doppelkassenfenster sowie eine höherwertige Wärmeschutzverglasung konnte kein eindeutiger Einfluss ermittelt werden.

Standardmäßig verfügen Wohnungen über einen Balkon oder eine Loggia. Ist kein Balkon bzw. keine Loggia vorhanden, so ist hierfür ein Abschlag zu berechnen. Hierzu sowie zu weiteren sonstigen Merkmalen zeigen sich folgende Zu- und Abschläge.

Merkmal	Zu- oder Abschlag pro m ² Wohnfläche
Kein Balkon/Loggia oder nur Austritt	- 0,10 €
Dachterrasse	+ 0,19 €

Garten zur <u>alleinigen</u> Nutzung durch die Mietpartei	+ 0,48 €
Elektrische Fußbodenheizung	+ 0,12 €
Warmwasser betriebene Fußbodenheizung	+ 0,31 €
Kein fließend Warmwasser in der Küche (Es befindet sich in der Küche kein fließendes warmes Wasser, wenn bei sogenannten Handventil-Boilern bzw. fest installierten Wasserkochern zunächst eine gewisse Menge Wasser (beispielsweise 5 l oder mehr) vorgekocht werden muss, um das Wasser nach dem Erwärmen zu entnehmen. Befindet sich in der Küche dagegen ein sogenannter Durchlauferhitzer, so ist fließendes warmes Wasser vorhanden.)	- 0,12 €

Für die Merkmale: „ein oder mehrere „gefangene“ Räume bzw. Durchgangsräume“ (nur durch einen anderen Raum - nicht dem Flur - betretbare Räume), Rollläden an allen Fenstern, Terrasse, Garten zur Nutzung durch mehrere Mietparteien sowie videogestützte Gegensprechanlage mit Türöffner konnte kein eindeutiger Einfluss ermittelt werden.

Aufzug und Barrierefreiheit

Merkmal	Zuschlag pro m ² Wohnfläche
Wohnung über einen Aufzug erreichbar	+ 0,07 €
Barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnung (Die Wohnung ist barrierefrei, d.h. ohne Schwellen und Stufen erreichbar). Dieser Zuschlag ist <u>nicht</u> mit dem Zuschlag „Wohnung über einen Aufzug erreichbar“ kombinierbar.	+ 0,16 €
Barrierearme Erstellung oder Modernisierung (z. B. bodengleiche Dusche (max. 2 cm Höhe), Grundrissgestaltung zur Schaffung von Bewegungsflächen, rollstuhlgerechte Türbreiten) Dieser Zuschlag ist <u>nicht</u> mit dem Zuschlag „Barrierefrei erstellte oder modernisierte Wohnung gemäß DIN 18040 Teil 2“ kombinierbar.	+ 0,33 €
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 <u>nicht</u> mit dem Zuschlag „Wohnung über einen Aufzug erreichbar“, „Barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnung“ <u>und</u> „Barrierearme Erstellung oder Modernisierung“ kombinierbar.	+ 0,56 €

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.

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 <u>und</u> des Daches bzw. der obersten Geschossdecke in den Jahren 1995 bis 2009 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980)	+ 0,09 €
Nachträgliche Dämmung der Außenwände <u>und</u> des Daches bzw. der obersten Geschossdecke in den Jahren seit 2010 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980)	+ 0,29 €
Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage (Heizungskessel, Rohrleitungen und Heizkörper) seit 1995 in Gebäuden mit Baujahr vor 1980 Dieser Zuschlag ist nicht kombinierbar mit „Erneuerung/Austausch des Heizkessels bzw. des Brenners und/oder Boilers (ohne Rohrleitungen) seit 2014“	+ 0,33 €
Erneuerung/Austausch des Heizkessels bzw. des Brenners und/oder Boilers (ohne Rohrleitungen) seit 2014 in Gebäuden mit Baujahr vor 2000 Dieser Zuschlag ist nicht kombinierbar mit „Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage“	+ 0,18 €
Baderneuerung/-modernisierung (Neuverfließung und Erneuerung aller Sanitärteile) in den Jahren 2005 bis 2008	+ 0,09 €
Baderneuerung/-modernisierung (Neuverfließung und Erneuerung aller Sanitärteile) seit 2009	+ 0,29 €
Erneuerung der gesamten Elektroinstallation seit 2010 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980)	+ 0,06 €

5.7 Wohnumfeld

Bei der Qualität des Wohnumfeldes zeigt sich für lärmbelastete Wohnungen mit mehr als 65 dB(A) ein Abschlag.

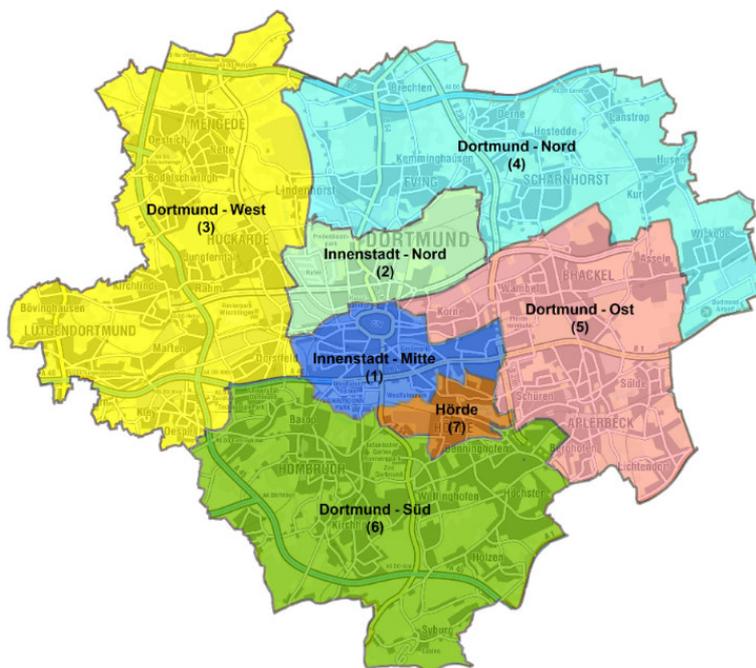
Merkmal	Abschlag pro m ² Wohnfläche
Beeinträchtigung des Gebäudes durch Lärm bei Lage an einer viel befahrenen Straße (Durchgangsverkehr, Einfallstraße, Verbindungsstraße zwischen Stadtteilen) und/oder an einer viel befahrenen Eisenbahnlinie mit einer durchschnittlichen Lärmbelastung von mehr als 65 dB(A). Maßgebend ist der 24h-Pegel. Er kann in Zweifelsfällen auf den Internetseiten des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und	- 0,20 €

Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen unter www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de für Adressen in der Stadt Dortmund abgefragt werden.

Dieser Abschlag ist nicht anzuwenden für Wohnungen, die über Schallschutzfenster (mindestens der Schallschutzklasse 4 der VDI-Richtlinie 2719) verfügen.

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 – unter dem Link mietspiegel.dortmund.de überprüft werden.



Es ließen sich folgende durchschnittliche Zuschläge ermitteln:

Merkmal	Zuschlag pro m ² Wohnfläche
Innenstadt-Mitte (1)	+ 0,70 €
Innenstadt-Nord (2)	0,00 €
Dortmund-West (3)	0,00 €
Dortmund-Nord (4)	+ 0,10 €
Dortmund-Ost (5)	+ 0,18 €
Dortmund-Süd (6)	+ 0,58 €
Hörde (7)	+ 0,40 €

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 kon-

kreten 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 Spannengrenzen.

6. Laufzeit

Der Mietspiegel hat eine Laufzeit bis zum 31.12.2020.

9.2 Mietspiegel Stand: 1. Januar 2021

Der Mietspiegel wurde von der Stadt Dortmund, Amt für Wohnen, Südwall 2-4, 44137 Dortmund erstellt unter Mitwirkung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund, Märkische Str. 24-26, 44141 Dortmund sowie 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, 44137 Dortmund sowie
- Arbeitsgemeinschaft Dortmunder Wohnungsunternehmen, Kampstraße 51, 44137 Dortmund.

Grundlage ist eine repräsentativ angelegte Datenerhebung, die von der InWIS Forschung & Beratung GmbH durchgeführt und ausgewertet wurde.

Dieser Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen gemäß § 558d Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) 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 beziehen sich auf den Stichtag 01.05.2020. 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 Baualterklassen bis einschließlich Baujahr 2015. Die angegebenen Werte stellen Schwerpunkte des Wohnungsmarktes für Wohnungen von 60,01 bis 80,00 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, für Penthouse-Wohnungen (exklusive Wohnungen auf dem Flachdach eines Etagenhauses) und für Wohnungen mit mehr als 150 m². Für Substandard-Wohnungen ohne Bad und/oder WC, ohne Heizung oder nur teilweise beheizte Wohnungen findet der Mietspiegel keine Anwendung, kann aber als Orientierungshilfe dienen.

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.

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.

Im Durchschnitt zeigen sich folgende durchschnittliche Betriebskostensätze.

Betriebskostenart: Kosten ...	Betrag in € je m ² pro Monat
... der Entwässerung	0,41
... für Straßenreinigung	0,03
... für Müllabfuhr	0,25
... für Sach- und Haftpflichtversicherungen	0,29
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

3. Erläuterungen zur Mietspiegeltabelle

Die Tabelle des Mietspiegels ist in Baualtersklassen gegliedert. Die Tabellenfelder enthalten neben dem Mittelwert (Median, siehe Erläuterungen zu 4.) 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 acht 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 BGB 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	4,40 - 6,69	
	5,39	
1930 bis 1969	5,05 - 6,46	
	5,68	
1970 bis 1977	5,12 - 6,38	
	5,73	
1978 bis 1994	5,08 - 6,69	
	5,79	
1995 bis 2001	5,98 - 7,37	
	6,65	
2002 bis 2005	6,38 - 7,52	
	7,05	
2006 bis 2012	6,51 - 8,83	
	8,04	
2013 bis 2015	6,85 - 9,26	
	8,28	

5. Zu- und Abschläge

Die Zu- und Abschläge werden – falls zutreffend – für die entsprechenden Merkmale innerhalb der Spannen 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 un-

ten sind möglich. Das Vorhandensein weiterer Ausstattungs- oder Beschaffenheitsmerkmale kann das Abweichen vom in der Mietspiegeltabelle dargestellten Mittelwert rechtfertigen.

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

5.1 Wohnungsgröße und Wohnungstyp

Der Mietspiegel ist anwendbar für Wohnungen bis zu einer Größe von 150 m². Die in der Mietspiegeltabelle (Punkt 4) ausgewiesenen Spannen beziehen sich auf Wohnungen mit einer Wohnfläche von 60,01 bis 80,00 m². Die Mieten für kleinere Wohnungen und Apartments liegen in der Regel über den in der Mietspiegeltabelle angegebenen Werten; die Mieten für größere Wohnungen liegen oftmals darunter.

Die Zu- und Abschläge sind wie folgt zu bemessen:

Wohnungsgröße	Zu- bzw. Abschläge pro m ² Wohnfläche
bis 25,00 m ²	+ 1,97 €
25,01 bis 30,00 m ²	+ 1,86 €
30,01 bis 35,00 m ²	+ 0,88 €
35,01 bis 40,00 m ²	+ 0,62 €
40,01 bis 45,00 m ²	+ 0,50 €
45,01 bis 50,00 m ²	+ 0,40 €
50,01 bis 55,00 m ²	+ 0,36 €
55,01 bis 60,00 m ²	+ 0,21 €
60,01 bis 80,00 m ²	0,00 €
80,01 bis 90,00 m ²	- 0,09 €
90,01 bis 100,00 m ²	- 0,09 €
100,01 bis 110,00 m ²	- 0,20 €
110,01 bis 150,00 m ²	- 0,25 €

Wohnungstyp (Appartement, Maisonette- oder Galerie-Wohnung)

Bei bestimmten Wohnungstypen (Maisonette- oder Galerie-Wohnungen sowie Apartments) zeigt sich ein Einfluss auf die Mieten. Der Zuschlag für Apartments ist mit den Zuschlägen für Kleinwohnungen bis 50,00 m² kombinierbar.

Merkmal	Zuschlag pro m ² Wohnfläche
Appartement (abgeschlossene Einzimmerwohnung mit Bad oder Dusche sowie WC und einer ausgestatteten Kochnische mit bis zu 50,00 m ²)	+ 0,54 €
Maisonette- oder Galerie-Wohnung (Wohnraum über mind. zwei Etagen mit Treppe innerhalb der Wohnung)	+ 0,19 €

Für Souterrain-Wohnungen konnte kein eindeutiger Einfluss ermittelt werden.

5.2 *Bad-Ausstattung*

Standardmäßig sind die Wohnungen innerhalb des Geltungsbereiches des Mietspiegels mit einem Badezimmer mit WC und Badewanne oder Dusche ausgestattet. Wohnungen, die kein Bad und/oder WC aufweisen sind nicht Teil des Mietspiegels. Für diese Substandard-Wohnungen dient der Mietspiegel als Orientierung. Für eine gehobeneren Bad-Ausstattung ergeben sich folgende Zuschläge:

Merkmal	Zuschlag pro m ² Wohnfläche
Gäste-WC	+ 0,27 €
Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche	+ 0,22 €
Dusche <u>oder</u> Badewanne in zweitem Badezimmer vorhanden	+ 0,11 €

5.3 *Bodenbeläge und Trittschalldämmung*

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	- 0,43 €
Einfache PVC-Bodenbeläge	- 0,22 €
Parkett, Keramikboden, aufgearbeitete Hobeldielen, Naturstein oder hochwertiger PVC-Bodenbelag (Designboden, Vinylboden)	+ 0,24 €

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.

Zusätzlich kann zu den vorhandenen Bodenbelägen ein Zuschlag für den nachträglichen Einbau einer Trittschalldämmung erhoben werden:

Merkmal	Zuschlag pro m ² Wohnfläche
Nachträglicher Einbau einer Trittschalldämmung (nach 1980)	+ 0,18 €

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
Nachtstromspeicher	- 0,21 €
Einzelöfen (Gas, Kohle, Öl)	- 0,81 €

Für Wohnungen die mittels Fernheizung (Fernwärme), Contracting, Blockheizkraftwerk (Nahwärme; außerhalb des Gebäudes bzw. für mehrere Gebäude), Wärmepumpen, (ergänzende) Solarenergie oder Erdwärme beheizt werden, konnte kein eindeutiger Einfluss festgestellt werden.

Wohnungen, deren Aufenthaltsräume (Wohn- und Schlafräume) nur teilweise beheizt werden oder bei denen keine Heizung vom Vermieter gestellt wird, sind nicht Teil des Mietspiegels. Für diese Substandard-Wohnungen kann der Mietspiegel als Orientierung herangezogen werden.

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. Für folgende Verglasung konnte ein Abschlag ermittelt werden:

Merkmal	Zu- oder Abschlag pro m ² Wohnfläche
Einfachverglasung	- 0,56 €

Für Doppelkassenfenster sowie eine höherwertige Wärmeschutzverglasung konnte kein eindeutiger Einfluss ermittelt werden.

Standardmäßig verfügen Wohnungen über einen Balkon oder eine Loggia. Ist kein Balkon bzw. keine Loggia vorhanden, so ist hierfür ein Abschlag zu berechnen. Hierzu sowie zu weiteren sonstigen Merkmalen zeigen sich folgende Zu- und Abschläge.

Merkmal	Zu- oder Abschlag pro m ² Wohnfläche
Kein Balkon/Loggia oder nur Austritt	- 0,10 €
Dachterrasse	+ 0,20 €
Garten zur <u>alleinigen</u> Nutzung durch die Mietpartei	+ 0,50 €
Elektrische Fußbodenheizung	+ 0,13 €

Warmwasser betriebene Fußbodenheizung	+ 0,32 €
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 €

Für die Merkmale: „ein oder mehrere „gefangene“ Räume bzw. Durchgangsräume“ (nur durch einen anderen Raum - nicht dem Flur - betretbare Räume), Rollläden an allen Fenstern, Terrasse, Garten zur Nutzung durch mehrere Mietparteien sowie videogestützte Gegensprechanlage mit Türöffner konnte kein eindeutiger Einfluss ermittelt werden.

Aufzug und Barrierefreiheit

Merkmale	Zuschlag pro m ² Wohnfläche
Wohnung über einen Aufzug erreichbar	+ 0,07 €
Barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnung (Die Wohnung ist barrierefrei, d.h. ohne Schwellen und Stufen erreichbar). Dieser Zuschlag ist <u>nicht</u> mit dem Zuschlag „Wohnung über einen Aufzug erreichbar“ kombinierbar.	+ 0,17 €
Barrierearme Erstellung oder Modernisierung (z. B. bodengleiche Dusche (max. 2 cm Höhe), Grundrissgestaltung zur Schaffung von Bewegungsflächen, rollstuhlgerechte Türbreiten) Dieser Zuschlag ist <u>nicht</u> mit dem Zuschlag „Barrierefrei erstellte oder modernisierte Wohnung gemäß DIN 18040 Teil 2“ kombinierbar.	+ 0,34 €
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 <u>nicht</u> mit dem Zuschlag „Wohnung über einen Aufzug erreichbar“, „Barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnung“ <u>und</u> „Barrierearme Erstellung oder Modernisierung“ kombinierbar.	+ 0,58 €

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.

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 m² Wohnfläche
Nachträgliche Dämmung der Außenwände und des Daches bzw. der obersten Geschossdecke in den Jahren 1995 bis 2009 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980)	+ 0,09 €
Nachträgliche Dämmung der Außenwände und des Daches bzw. der obersten Geschossdecke in den Jahren seit 2010 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980)	+ 0,30 €
Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage (Heizungskessel/Gastherme, Rohrleitungen und Heizkörper) seit 1995 in Gebäuden mit Baujahr vor 1980. Dieser Zuschlag ist nicht kombinierbar mit „Erneuerung/Austausch des Heizungskessels bzw. des Brenners und/oder Boilers (ohne Rohrleitungen) seit 2014“	+ 0,34 €
Erneuerung/Austausch des Heizkessels bzw. des Brenners und/oder Boilers (ohne Rohrleitungen) oder der Gastherme seit 2014 in Gebäuden mit Baujahr vor 2000. Dieser Zuschlag ist nicht kombinierbar mit „Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage“	+ 0,19 €
Baderneuerung/-modernisierung (Neuverfließung und Erneuerung aller Sanitärteile) in den Jahren 2005 bis 2008	+ 0,09 €
Baderneuerung/-modernisierung (Neuverfließung und Erneuerung aller Sanitärteile) seit 2009	+ 0,30 €
Erneuerung der gesamten Elektroinstallation seit 2010 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980)	+ 0,06 €

5.7 Wohnumfeld

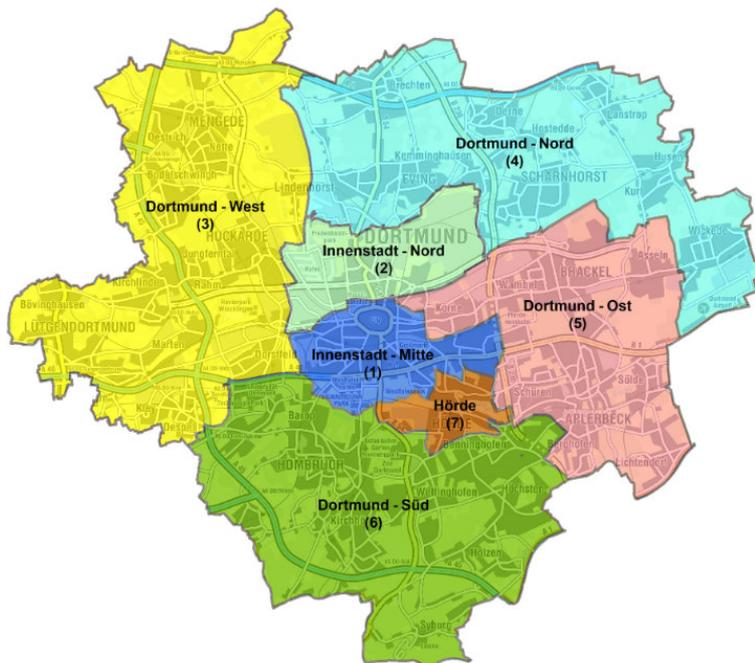
Bei der Qualität des Wohnumfeldes zeigt sich für lärmbelastete Wohnungen mit mehr als 65 dB(A) ein Abschlag.

Merkmal	Abschlag pro m² Wohnfläche
Beeinträchtigung des Gebäudes durch Lärm bei Lage an einer viel befahrenen Straße (Durchgangsverkehr, Einfallstraße, Verbindungsstraße zwischen Stadtteilen) und/oder an einer viel befahrenen Eisenbahnlinie mit einer durchschnittlichen Lärmbelastung von mehr als 65 dB(A). Maßgebend ist der 24h-Pegel. Er kann in Zweifelsfällen auf den Internetseiten des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen unter www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de für Adressen in der Stadt Dortmund abgefragt werden.	- 0,21 €

Dieser Abschlag ist nicht anzuwenden für Wohnungen, die über Schallschutzfenster (mindestens der Schallschutzklasse 4 der VDI-Richtlinie 2719) verfügen.

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 – unter dem Link [mietspiegel.dortmund.de](https://www.mietspiegel.dortmund.de) überprüft werden.



Es ließen sich folgende durchschnittliche Zuschläge ermitteln:

Merkmal	Zuschlag pro m ² Wohnfläche
Innenstadt-Mitte (1)	+ 0,73 €
Innenstadt-Nord (2)	0,00 €
Dortmund-West (3)	0,00 €
Dortmund-Nord (4)	+ 0,10 €
Dortmund-Ost (5)	+ 0,19 €
Dortmund-Süd (6)	+ 0,61 €
Hörde (7)	+ 0,42 €

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 Spannengrenzen.

6. Laufzeit

Der Mietspiegel gilt ab dem 01.01.2021 und hat eine Laufzeit bis zum 31.12.2022.

10 Kontakte und Adressen

10.1 Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund

Vorsitz

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

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter*in

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

Ehrenamtliche Gutachter*innen

Dipl.-Kfm. Christian Behmer
Dipl.-Ing. Michael Beisemann
Dipl.-Ing. Björn Blinne
Dipl.-Ing. Karl-Heinz Budde
Univ.-Prof. Dr. Benjamin Davy
Dipl.-Ing. Dieter Dänner
Dipl.-Ing. Dirk Erdelmann
Immobilienfachw. Dirk Galeski
Dipl.-Ing. Roswitha Harnach
Dipl.-Ing. Dirk Mosebach
Dipl.-Ing. Christine Neuhaus
Dipl.-Ing. Ingbert Ridder
Dipl.-Ing. Karsten Schmidt
Dipl.-Ing. Ludger Schürholz
Dipl.-Betriebsw. Dietmar Spiess
Dipl.-Ing. Peter Vogel

Ehrenamtliche Gutachter*innen von den Finanzbehörden

Dortmund - Hörde : Dipl.-Finanzw. Claudia Gralmann
Dortmund - West : Dipl.-Finanzw. Monika Wilms
Dortmund - Unna : Dipl.-Finanzw. Christian Dehmel
Dortmund - Ost : Dipl.-Finanzw. 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 <https://www.boris.nrw.de>
<https://www.gars.nrw/dortmund>

Unter www.gars.nrw/dortmund 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

10.1 Verwaltungsgebühren

Die Gebühren der Gutachterausschüsse sind in der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung - VermWertKostO NRW) vom 12. Dezember 2019 sowie im dazugehörigen Kostentarif (VermWertKostT) 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 46 €.

Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Auszug aus der GrundWertVO NRW vom 8. Dezember 2020 (GV NRW S. 1186)

§ 34 - Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

- (1) Im Zuge der Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung erfolgen standardmäßig Datenabgaben im Sinne von § 32 Absatz 2.
- (2) Nicht anonymisierte Auskünfte sind Vollauskünfte und grundstücksbezogene Auskünfte. Vollauskünfte enthalten Daten der Kaufpreissammlung einschließlich vorhandener unmittelbar personenidentifizierender Angaben. Grundstücksbezogene Auskünfte enthalten ebenfalls Daten der Kaufpreissammlung einschließlich grundstücksidentifizierender Angaben, es sind jedoch keine Angaben zu Personen enthalten mit Ausnahme ihrer Rechtsstellung und von Angaben zu ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen im Sinne der Immobilienwertermittlungsverordnung. [...]
- (3) Anonymisierte Auskünfte enthalten Daten der Kaufpreissammlung, die nach § 4 des Datenschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen verändert sind, so dass Einzelangaben über persönliche oder sächliche Verhältnisse nicht mehr oder nur mit einem unverhältnismäßigen Aufwand an Zeit, Kosten und Arbeitskraft einer bestimmten oder bestimmbarer Person zugeordnet werden können. Anonymisierte Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sind keine Auskünfte aus der Kaufpreissammlung nach § 195 Absatz 3 des Baugesetzbuches.
[...]
- (5) Vollauskünfte werden ausschließlich an die zuständigen Finanzämter für Zwecke der Besteuerung, Gerichte und Staatsanwaltschaften erteilt. [...]
- (6) Grundstücksbezogene Auskünfte erfordern neben der Antragstellung nach Absatz 3 die Angabe des Verwendungszweckes, die Darlegung eines berechtigten Interesses und die schriftliche Zusicherung des Antragstellers, dass die Daten nur für den angegebenen Verwendungszweck genutzt werden, nur in anonymisierter Form weitergegeben werden und die datenschutzrechtlichen Bestimmungen bei der Datennutzung eingehalten werden. Ein berechtigtes Interesse ist gegeben, wenn die Auskunft für konkrete Wertermittlungsfälle nach § 194 des Baugesetzbuches oder nach dem Bewertungsgesetz verwendet werden soll. Als dargelegt gilt, wenn als Verwendungszweck

eine Datennutzung nach Satz 2 angegeben, eine entsprechende Datennutzung zugesichert und der Verwendungszweck bedarfsweise nachgewiesen wurde. Ein berechtigtes Interesse wird regelmäßig angenommen, wenn der Antrag von öffentlichen Stellen nach § 5 Absatz 1 des Datenschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen gestellt wird. Es wird des Weiteren regelmäßig angenommen bei Antragstellung von Seiten öffentlich bestellter und vereidigter, nach DIN EN ISO/IEC 17024 durch eine hierzu nach dem Akkreditierungsstellengesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2625), das zuletzt durch Artikel 272 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist, akkreditierte Stelle zertifizierter oder gerichtlich bestellter Sachverständiger für Grundstückswertermittlung zur Erstattung eines Gutachtens.

(7) Im Übrigen werden Auskünfte aus der Kaufpreissammlung nur in anonymisierter Form erteilt. Anonymisierte Auskünfte erfordern neben der Antragstellung nach Absatz 3 die Angabe des Verwendungszwecks und die schriftliche Zusicherung des Antragstellers, dass die Daten nur für den angegebenen Verwendungszweck genutzt werden.

(8) Auskünfte aus der Kaufpreissammlung dürfen nur zu dem angegebenen Verwendungszweck genutzt werden. 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 von Betroffenen beeinträchtigt werden. Sie dürfen Gerichten und Behörden gegenüber auf deren Verlangen hin offengelegt und im Übrigen nur in anonymisierter Form weitergegeben werden.

(9) Antragsstellung, Datenselektion und -aufbereitung und Datenbereitstellung sowie die Lizenzierung der Datennutzung im Zusammenhang mit der Auskunftserteilung erfolgen nach Anlage 5.

Die Gebühr beträgt für die Erteilung von Auskünften je Antrag

Bearbeitungspauschale	40,00 €
plus pauschal für den 1. bis 50. nicht anonymisierten Kauffall	100,00 €
für jeden weiteren nicht anonymisierten Kauffall	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 Wertermittlungskostenordnung (VermWertKostO NRW) erhoben. Die Gebühr wird nach Tarifstelle 5.1 VermWertKostT ermittelt:

5.1 Gutachten gemäß GrundWertVO NRW

Die Gebühren sind aus der Summe der Gebührenanteile nach den Tarifstellen 5.1.1 und 5.1.2 abzurechnen.

5.1.1 Grundaufwand

Der Grundaufwand ist in Abhängigkeit von dem im Gutachten abschließend ermittelten Wert des begutachteten Objekts, bei Miet- und Pachtwerten vom zwölfwachen des jährlichen Miet- oder Pachtwerts, zu bestimmen:

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 €

5.1.2 Mehr- oder Minderaufwand

5.1.2.1

Führen

- a) gesondert erstellte Unterlagen oder umfangreiche Aufmaße bzw. Recherchen,
- b) besondere wertrelevante öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Gegebenheiten (zum Beispiel Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau, Mietrecht, Erbbaurecht, Nießbrauch, Wohnungsrecht),
- c) aufwändig zu ermittelnde und wertmäßig zu berücksichtigende Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten,
- d) weitere Wertermittlungstichtage oder
- e) sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften

zu einem erhöhten Aufwand, ist für den Mehraufwand die insgesamt benötigte Zeit zu ermitteln. Die dementsprechende Zeitgebühr (23 € je angefangene Arbeitsviertelstunde) ist als Gebührensatzschlag zu berücksichtigen; dieser darf jedoch maximal 4.000 Euro betragen.

5.1.2.2

Soweit Leistungen in mehreren Gutachten genutzt werden, ist der dadurch entstandene Minderaufwand anhand der Zeitgebühr (23 € je angefangene Arbeitsviertelstunde) zu bemessen. Wird auf Leistungen eines bereits abgeschlossenen Gutachtens zurückgegriffen, ist der Minderaufwand nur für das aktuelle Gutachten als Ermäßigung anzurechnen. Werden die Leistungen gleichzeitig für mehrere Gutachten erbracht, ist der Minderaufwand auf alle Gutachten zu gleichen Teilen als Ermäßigung anzurechnen. Der Minderaufwand darf jedoch je Gutachten maximal 50 % der jeweiligen Gebühr nach Nummer 5.1.1 betragen.

5.4.1 Mehrausfertigungen

Einschließlich einer amtlichen Beglaubigung:

a) eine Mehrausfertigung für den Eigentümer des zu begutachtenden Objekts	0 €
b) bis zu drei beantragte Mehrausfertigungen	0 €
c) jede weitere beantragte Mehrausfertigung	30 €

Hinweis: Der Gebühr ist die gesetzliche Umsatzsteuer hinzuzurechnen.

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

10.2 Weitere Ansprechpartner

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land NRW	c/o Bezirksregierung Köln Muffendorfer Str. 19-21 53177 Bonn	☎ Fax E-Mail	0221 / 147-3321 0221 / 147-4224 oga@brk.nrw.de
---	--	--------------------	--

Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse für Grundstückswerte

Stadt Bochum	Hans-Böckler-Straße 19 44787 Bochum	☎ Fax E-Mail	0234 / 910-3495 0234 / 910-791917 gutachterausschuss@bochum.de
Stadt Hagen	Berliner Platz 22 58089 Hagen	☎ Fax E-Mail	02331 / 207-2660 02331 / 207-2462 gutachterausschuss@stadt-hagen.de
Stadt Lünen	Willy-Brandt-Platz 1 44532 Lünen	☎ Fax E-Mail	02306 / 104-1548 02306 / 104-1490 gutachterausschuss@luenen.de
Stadt Unna	Rathausplatz 1 59432 Unna	☎ Fax E-Mail	02303 / 10 - 3620 02303 / 10 - 3623 gutachterausschuss@stadt-unna.de
Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten	Hauptstraße 92 58332 Schwelm	☎ Fax E-Mail	02336 / 932 - 401 02336 / 9312 - 401 gutachterausschuss@en-kreis.de
Kreis Recklinghausen, Stadt Castrop-Rauxel und Stadt Herten	Kurt-Schumacher-Allee 1 45657 Recklinghausen	☎ Fax E-Mail	02361 / 533 - 047 02361 / 533 - 338 gutachterausschuss@kreis-re.de
Kreis Unna	Friedrich-Ebert-Straße 17 59425 Unna	☎ Fax E-Mail	02303 / 27 - 1068 02303 / 27 - 3196 gutachterausschuss@kreis-unna.de

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Dortmund

www.boris.nrw.de

