

# GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT **2005** FÜR DIE STADT DORTMUND



Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Dortmund







DER GUTACHTERAUSSCHUSS  
FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE  
IN DER STADT DORTMUND

Übersicht über den  
Grundstücksmarkt des Jahres 2004  
in Dortmund

Dortmund, im Januar 2005

**Geschäftsstelle:** Märkische Straße 24-26, 44141 Dortmund

**Auskunft:** ☎ 0231 / 50 - 2 38 59

FAX 0231 / 50 - 2 66 58

**Öffnungszeiten:** Mo, Di, Fr 8 - 12 Uhr, Do 13 - 17 Uhr,

Mittwoch geschlossen

Internet: <http://www.boris.nrw.de>

## IMPRESSUM

Herausgeber: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund

verantwortlich: Dipl.-Ing. Manfred Heuer

Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe jedweder Art nur mit Quellenangabe gestattet. Belegexemplar erbeten

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichts 2005</b>	<b>9</b>
<b>2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes</b>	<b>10</b>
<b>3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss</b>	<b>10</b>
3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse	11
3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle	12
<b>4. Grundstücksmarkt des Jahres 2004</b>	<b>14</b>
<b>5. Unbebaute Grundstücke</b>	<b>16</b>
5.1 Umsatz nach Anzahl der Kaufverträge	16
5.2 Marktanteile und Geldumsatz	16
5.3 Flächenumsatz nach Grundstücksarten	17
5.4 Landwirtschaftlich zu nutzende Grundstücke in Dortmund	18
5.5 Geldumsatz von Agrarland, Bauerwartungsland, Rohbauland	19
5.6 Flächenumsatz von Agrarland, Bauerwartungsland, Rohbauland	19
<b>6. Bebaute Grundstücke</b>	<b>20</b>
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	21
6.1.1 Durchschnittliche Kaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern	21
6.1.2 Durchschnittliche Kaufpreise von Reiheneigenheimen	21
6.1.3 Reiheneigenheime Erstverkauf im nördlichen Stadtgebiet	22
6.1.4 Reiheneigenheime Erstverkauf im südlichen Stadtgebiet	22
6.1.5 Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern differenziert nach der Kaufpreishöhe	23
6.2 Mietwohnhäuser	23
<b>7. Wohnungseigentum</b>	<b>24</b>
7.1 Durchschnittliche Kaufpreise für bezugsfreie Eigentumswohnungen	24
7.2 Durchschnittliche Kaufpreise für bezugsfreie Appartements und Eigentumswohnungen	24
7.3 Durchschnittliche Kaufpreise für Garagen und Einstellplätze	25
7.4 Kauffälle differenziert nach der Kaufpreishöhe	25
7.5 Wohnungseigentum und Reiheneigenheime	26

<b>8. Bodenrichtwerte</b>	<b>27</b>
8.1 Gesetzlicher Auftrag	27
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland	27
8.3 Modell der Kaufpreisauswertung unbebauter Grundstücke	29
8.4 Übersicht über die Bodenrichtwerte	30
8.5 Gebietstypische Bodenwerte für baureifes Land	32
8.5.1 Baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau	32
8.5.2 Baureife Grundstücke für Geschosswohnungsbau	32
8.5.3 Wohnungseigentum	32
8.5.4 Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung	32
<b>9. Für die Wertermittlung erforderliche Daten (§ 8 WertV)</b>	<b>33</b>
9.1 Unbebaute Grundstücke	33
9.1.1 Bodenpreisindexreihen	33
9.1.2 Bodenpreisindexreihen 1995 - 2004 in Dortmund (2000 = 100)	34
9.1.3 Preisentwicklungen in Dortmund im Vergleich (2000 = 100)	34
9.1.4 Kaufpreise verschiedener Entwicklungsstufen (§ 4 WertV)	35
9.1.5 Erbbauzinssätze	35
9.2 Bebaute Grundstücke	36
9.2.1 Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	36
9.2.2 Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser	37
9.2.3 Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser	40
9.2.4 Vergleichsfaktoren nach § 12 WertV für Mehrfamilienhäuser	40
9.3 Wohnungseigentum	41
9.3.1 Durchschnittliche Kaufpreise für bezugsfreie Eigentumswohnungen 2004	41
9.3.2 Liegenschaftszinssätze von vermieteten Eigentumswohnungen	42
<b>10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt</b>	<b>43</b>
10.1 Entwicklung von Bautätigkeit	43
10.2 Wohnfläche / Person (m <sup>2</sup> ) 1990 – 2003 <sup>2)</sup>	44

<b>11. Regionale Vergleiche</b>	<b>45</b>
11.1 Dortmund im Städtevergleich – Ausgewählte Strukturdaten – 31.12.2003	45
11.2 Ausgewählte Daten der Dortmunder Wohnungsmarktbeobachtung	45
11.3 Herkunft der Käufer von Immobilien in Dortmund	46
11.4 Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau anderer Städte	47
11.5 Zwangsversteigerungsverfahren	48
<b>12. Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund</b>	<b>49</b>
<b>13. Verwaltungsgebühren</b>	<b>56</b>
13.1 Auszug aus der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung des Landes NRW	56
13.1.1 Bodenrichtwertkarte und Grundstücksmarktbericht	56
13.1.2 Auskunft aus der Kaufpreissammlung	56
13.1.3 Gutachten über Verkehrswerte sowie Rechte Dritter	57
<b>14. Sonstige Angaben</b>	<b>58</b>
14.1 Mitglieder des Gutachterausschusses	58
14.2 Anschriften	59



## 1. WESENTLICHE AUSSAGEN DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTS 2005

### Umsätze im Grundstücksverkehr

Insgesamt lagen dem Gutachterausschuss in Dortmund im Berichtsjahr 2004 3.851 Kauffälle für unbebaute und bebaute Baugrundstücke mit einem Geldumsatz von 951 Millionen € vor. Dies entspricht einem Rückgang der Kauffälle um 8,3 % aber einer Steigerung des Geldumsatzes um 10,5 % gegenüber 2003.

### Unbebaute Grundstücke

Umsatzrückgänge sind bei den Baugrundstücken des **individuellen Wohnungsbaues** zu verzeichnen. Gegenüber 2003 fiel die Anzahl der verkauften Grundstücke von 299 auf 196.

Die Preisentwicklung dieser Grundstücksart ist im Stadtgebiet in etwa gleich. Der Bodenpreisindex ist für Grundstücke bei der Bebauung mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus (EFH, ZFH) um 1 % gefallen und bei einer Bebauung mit einer Doppelhaushälfte oder einem Reihenedhaus (DHH, REH, RH) um 1 % gestiegen.

Bei den Grundstücken für den **Geschosswohnungsbau** (MFH) beträgt die Steigerung 3 %.

Für Grundstücke, auf denen die Schaffung von **Wohnungseigentum** (ETW) beabsichtigt ist, beträgt der Zuschlag durchschnittlich bis 20 %, mit fallender Tendenz, des jeweils zuzuordnenden Bodenrichtwertes für den Geschosswohnungsbau des beitrags- und abgabenfreien Richtwertgrundstücks.

### Bebaute Grundstücke und Wohnungseigentum

Die Anzahl der Kauffälle bei bebauten Grundstücken und Wohnungseigentum ist in allen Grundstücksarten für den Berichtszeitraum gesunken.

Die Preisentwicklung für „schlüsselfertige Reiheneigenheime“ und „Wohnungseigentum“ ist im Stadtgebiet unterschiedlich.

Die Liegenschaftszinssätze von „Wohnungseigentum“ und „Mehrfamilienhäuser“ sowie die zugehörigen Vergleichsfaktoren (das Vielfache des Jahresrohertrages) haben sich gegenüber 2003 nur unwesentlich geändert.

## 2. ZIELSETZUNG DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTES

Der Grundstücksmarktbericht 2005 des „Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund“ gibt eine Übersicht über den Dortmunder Grundstücksmarkt sowie den aus der Kaufpreissammlung (§ 195 Abs. 3 Baugesetzbuch vom 27.08.1997) abgeleiteten „wesentlichen Daten für die Wertermittlung“. Ferner werden die Umsätze, die allgemeine Preisentwicklung und der Preisspiegel in Dortmund sowie die jährliche Übersicht (Ziffer 8.3) über die jeweils zum 1. Januar des laufenden Jahres ermittelten Bodenrichtwerte zusammengefasst und anschaulich dargestellt.

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

Der Bericht wendet sich an die interessierte Öffentlichkeit, an alle sonstigen Stellen der freien Wirtschaft, der öffentlichen Verwaltung und an die Bereiche von Wissenschaft und Forschung, die auf Kenntnisse über den Grundstücksmarkt angewiesen sind sowie an freiberuflich tätige Bewertungssachverständige, um Informationen über Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt zu geben und die beim Gutachterausschuss erarbeiteten Ergebnisse, die von allgemeinem Interesse sind, bekannt und nutzbar zu machen.

Soweit sich noch Rückfragen zum Inhalt ergeben sollten, bittet der Gutachterausschuss, sich an die Geschäftsstelle zu wenden.

## 3. GUTACHTERAUSSCHÜSSE UND OBERER GUTACHTERAUSSCHUSS

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

Neben dem an die Stelle des Bundesbaugesetzes getretenen Baugesetzbuches (BauGB) sind für die Arbeit der Gutachterausschüsse insbesondere die Wertermittlungsverordnung (WertV) von 1998 sowie die Gutachterausschussverordnung Nordrhein-Westfalen (GAVO NRW) vom 23. März 2003 maßgeblich.

### 3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

Die örtlichen Gutachterausschüsse und der Obere Gutachterausschuss sind als Einrichtungen des Landes unabhängig, 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 und Kenntnis des örtlichen Grundstücksmarktes und kommen in Dortmund u. a. aus den Berufssparten Architektur-, Bau-, Liegenschafts- und Vermessungswesen, Landwirtschaft und dem Bereich der bei der IHK öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen.

Zu den gesetzlichen Aufgaben der Gutachterausschüsse gehören insbesondere, die

- ⇒ Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert unbebauter und bebauter Grundstücke sowie Rechte Dritter an Grundstücken (§ 193 BauGB)
- ⇒ Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust und für andere Vermögensnachteile,
- ⇒ Erstattung von Gutachten nach § 5 Abs. 2 des Bundeskleingartengesetzes
- ⇒ Erstattung von Gutachten über die Höhe anderer Vermögensvor- und nachteile bei städtebaulichen oder sonstigen Maßnahmen im Zusammenhang mit
  - a) dem Grunderwerb oder mit Bodenordnungsmaßnahmen,
  - b) der Aufhebung oder Beendigung von Miet- oder Pachtverhältnissen.
- ⇒ Ermittlung von Bodenrichtwerten sowie die Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten und deren Veröffentlichung

Der Gutachterausschuss kann nach § 5 der GAVO NRW

- a) Gutachten erstatten über Miet- oder Pachtwerte,
- b) Mietwertübersichten erstellen und bei der Erstellung des Mietspiegels (§ 558c oder 558d BGB) mitwirken,
- c) Auf Antrag der zuständigen Stelle
  - die Mietdatenbank (§558 e BGB) führen und
  - den Mietspiegel erstellen
- d) Wertauskünfte und Stellungnahmen über Grundstückswerte erteilen,
- e) Individuelle Auswertungen aus der Kaufpreissammlung in anonymisierter und aggregierter Form vorzunehmen.

Der **Obere Gutachterausschuss NRW** hat u. a. folgende Aufgaben:

- ⇒ Erstattung eines Obergutachtens auf Antrag eines Gerichts,
- ⇒ Erstattung eines Obergutachtens auf Antrag einer Behörde in einem gesetzlichen Verfahren
- ⇒ Erstattung eines Obergutachtens auf Antrag der sonst nach § 193 Abs. 1 BauGB Berechtigten, wenn für das Obergutachten eine bindende Wirkung bestimmt oder vereinbart worden ist.

Die Erstattung von Obergutachten setzt voraus, dass bereits ein Gutachten eines örtlichen Gutachterausschusses vorliegt.

- ⇒ Herausgabe der Übersicht über den Grundstücksmarkt in Nordrhein-Westfalen (Grundstücksmarktbericht) und die Übersicht über die Bodenrichtwerte
- ⇒ Führung des Bodenrichtwertinformationssystems BORIS.NRW

### **3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle**

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.

Nach Weisung des Gutachterausschusses obliegt ihr neben Verwaltungsaufgaben insbesondere

- ⇒ die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung und weiterer Datensammlungen,
- ⇒ die Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
- ⇒ das Erteilen von Auskünften über die Bodenrichtwerte an jedermann und
- ⇒ das Erteilen von Auskünften aus der Kaufpreissammlung, wenn ein berechtigtes Interesse dargelegt wird. Dies ist i.d.R. anzunehmen, wenn die Auskunft von öffentlich bestellten und vereidigten oder nach DIN EN 45013 zertifizierten Sachverständigen zur Begründung ihrer Gutachten beantragt wird.
- ⇒ die Vorbereitung der Gutachten des Gutachterausschusses über den Verkehrswert unbebauter und bebauter Grundstücke sowie Rechte Dritter an Grundstücken (§ 193 BauGB) und über Miet- oder Pachtwerte,
- ⇒ die Vorbereitung der Gutachten des Gutachterausschusses über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust und für andere Vermögensnachteile (Enteignung)
- ⇒ die Vorbereitung der Erstellung von Mietwertübersichten

Notare und andere Stellen sind gemäß § 195 BauGB verpflichtet, Abschriften beurkundeter Kaufverträge und sonstige den Bodenmarkt betreffende Unterlagen den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse zu übersenden. Die Verträge werden durch die Geschäftsstelle nach Weisung des Gutachterausschusses ausgewertet und um notwendige beschreibende preis- bzw. wertrelevante Daten ergänzt. Durch die Einrichtung der Kaufpreissammlung ist sichergestellt, dass der Gutachterausschuss über die Vorgänge auf dem Grundstücksmarkt umfassend informiert wird.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche sonstigen personenbezogenen Daten der Kaufpreissammlung grundsätzlich dem Datenschutz. Die Kaufpreissammlung und weitere Datensammlungen dürfen nur von den Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Bediensteten der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sind bei Vorliegen eines berechtigten Interesses zu erteilen, dann aber nur in anonymisierter Form.

## 4. GRUNDSTÜCKSMARKT DES JAHRES 2004

### Vertragsabschlüsse, Geldumsatz

Die Tabellen zeigen die Umsatz- und Preisentwicklung gegenüber den Vorjahren sowie Vertragszahlen und typische Preise im Berichtsjahr.

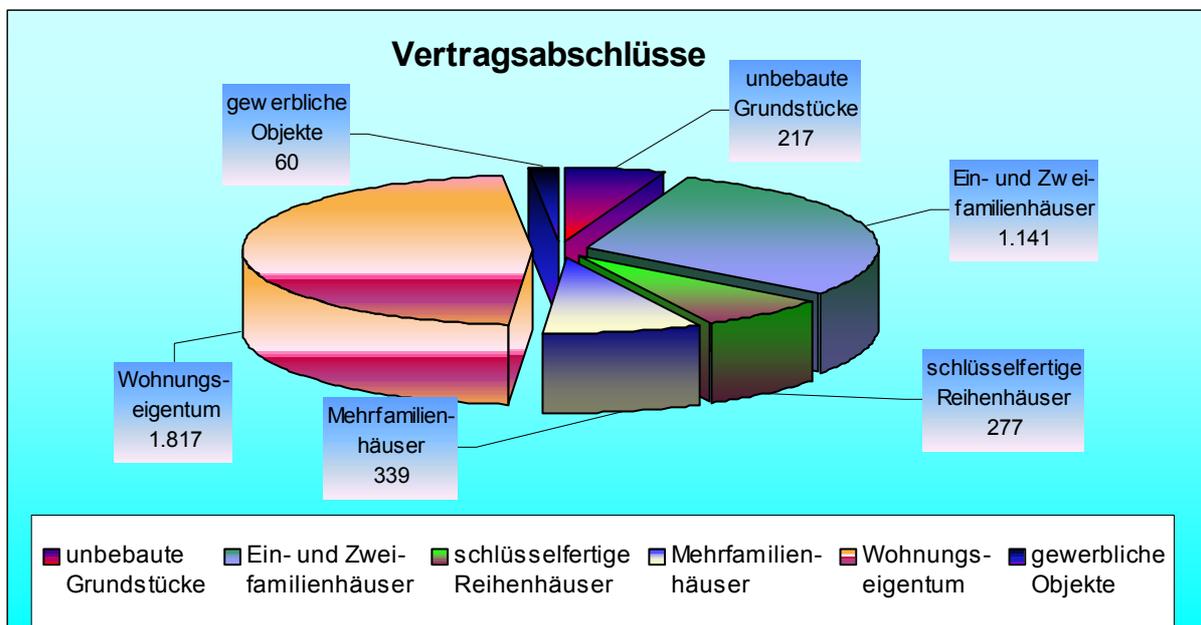
In Dortmund sind nach den Erhebungen des Gutachterausschusses im Jahre 2004

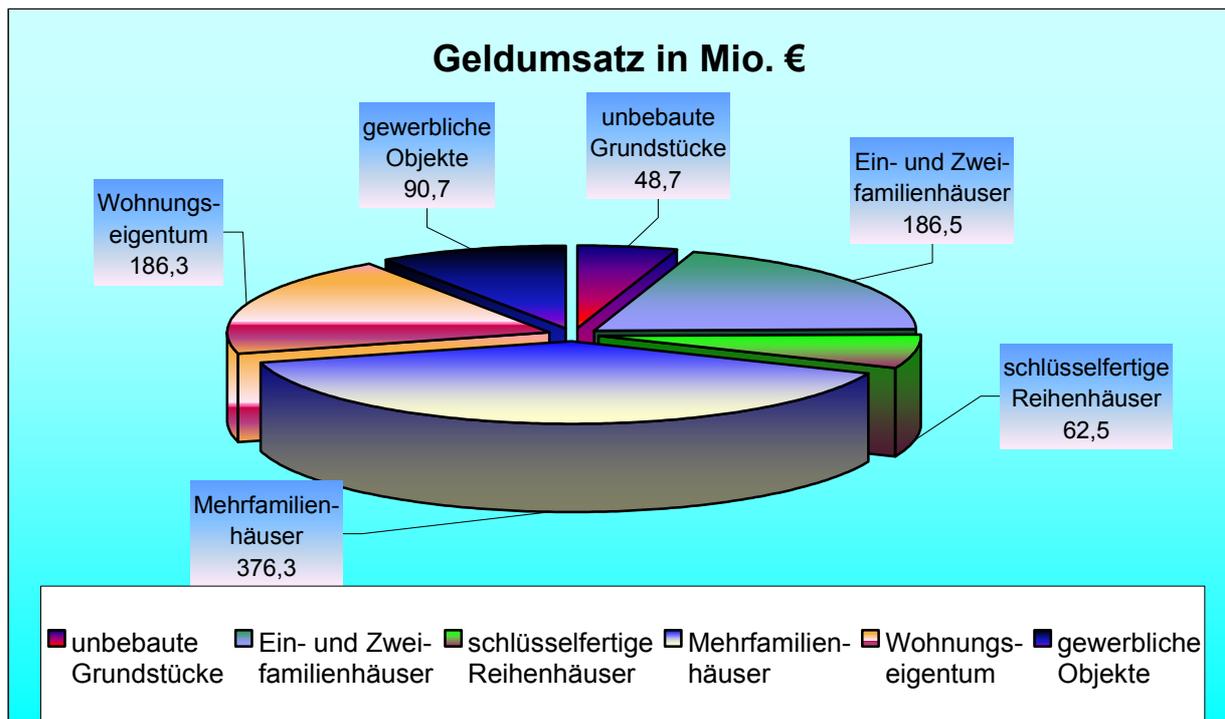
**4.147 Kaufverträge, davon**

**3.851 Kaufverträge über unbebaute und bebaute Baugrundstücke mit einem Umsatzvolumen von**

**951 Mio. € abgeschlossen worden.**

Kauffälle, die den Vorstufen von Bauland - im Sinne der Definition des § 4 der Wertermittlungsverordnung (WertV) - wie Bauerwartungsland und Rohbauland zuzuordnen sind, sowie landwirtschaftliche Grundstücke werden unter den Ziffern 9.1.4 und 5.7 gesondert behandelt.





**Unbebaute** Grundstücke sind alle selbständig bebaubaren Grundstücke für den

- ⇒ individuellen Wohnungsbau,
- ⇒ Wohnungseigentum [ETW],
- ⇒ Geschosswohnungsbau [MI] und
- ⇒ gewerbliche Bauflächen [G] sowie für
- ⇒ großflächige Handelsbetriebe, universitätsbezogene Einrichtungen, Hafengebiete etc. [SO nach § 11 BauNVO].

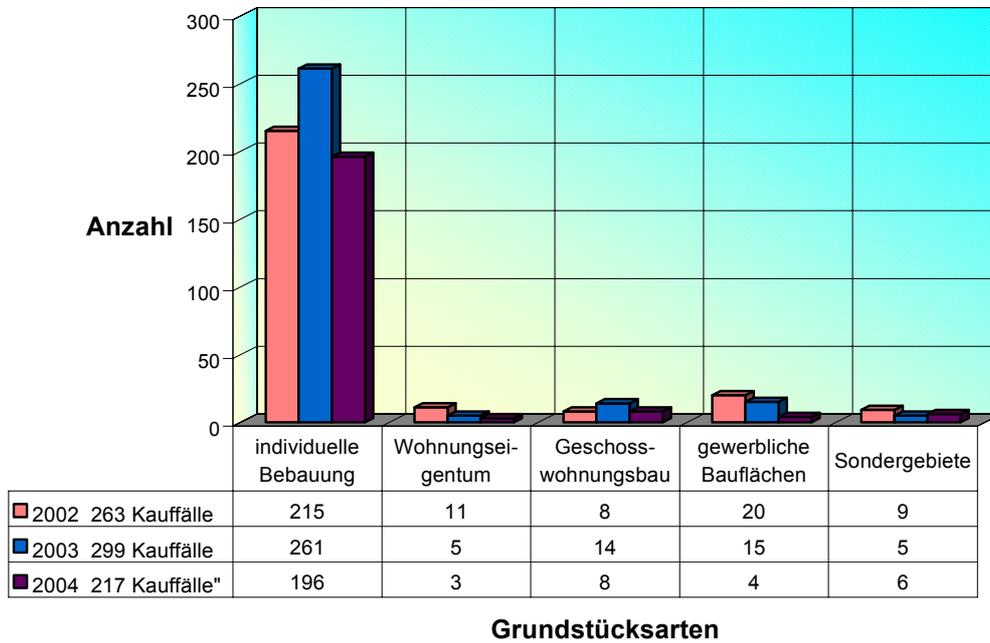
Bei den **bebauten** Grundstücken wird nach den Teilmärkten,

- ⇒ Ein- und Zweifamilienhäuser [EFH und ZFH],
- ⇒ Mehrfamilienhäuser [MFH],
- ⇒ Wohnungseigentum [ETW] und
- ⇒ Gewerbeobjekte [GE]

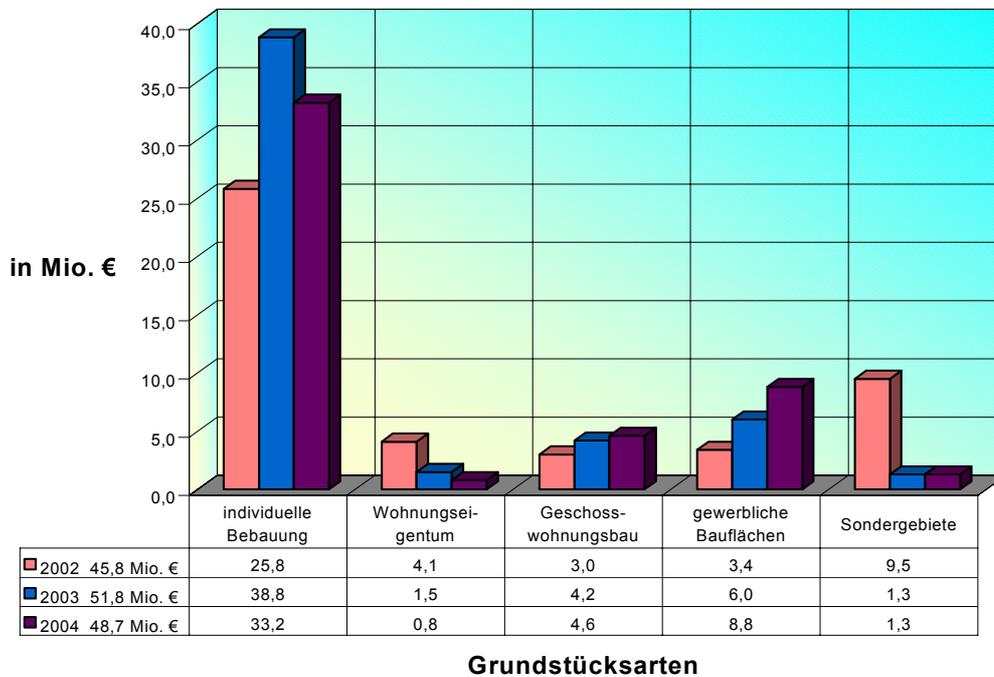
unterschieden.

## 5. UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE

### 5.1 Umsatz nach Anzahl der Kaufverträge

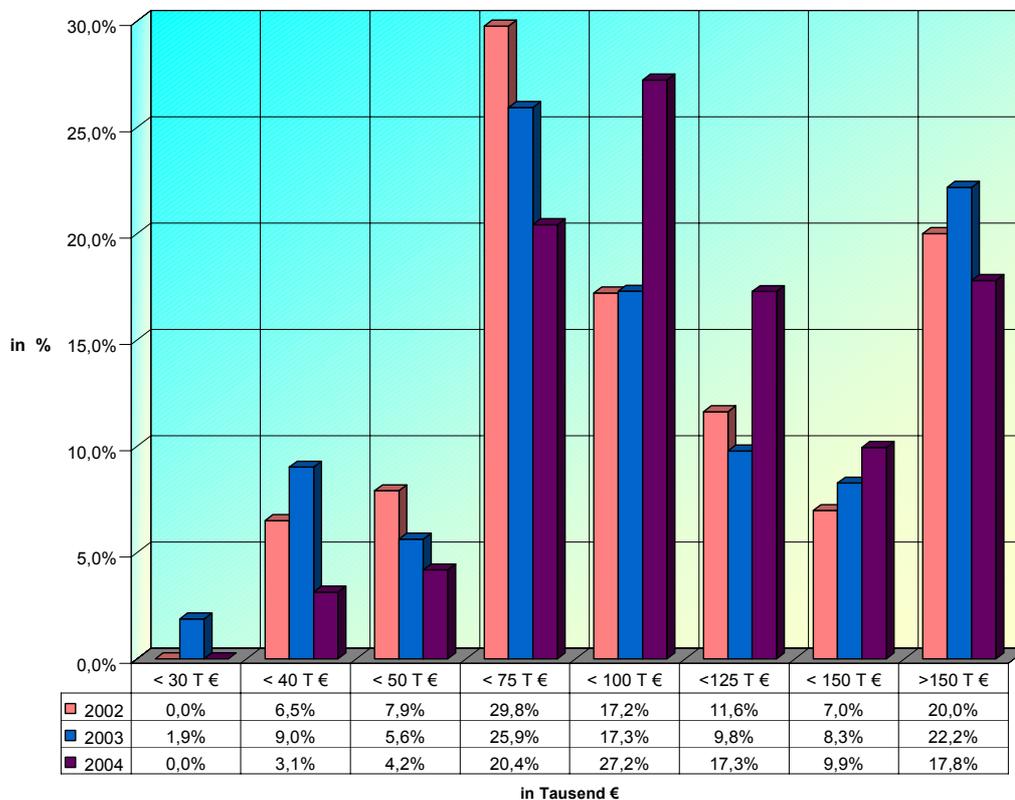


### 5.2 Marktanteile und Geldumsatz

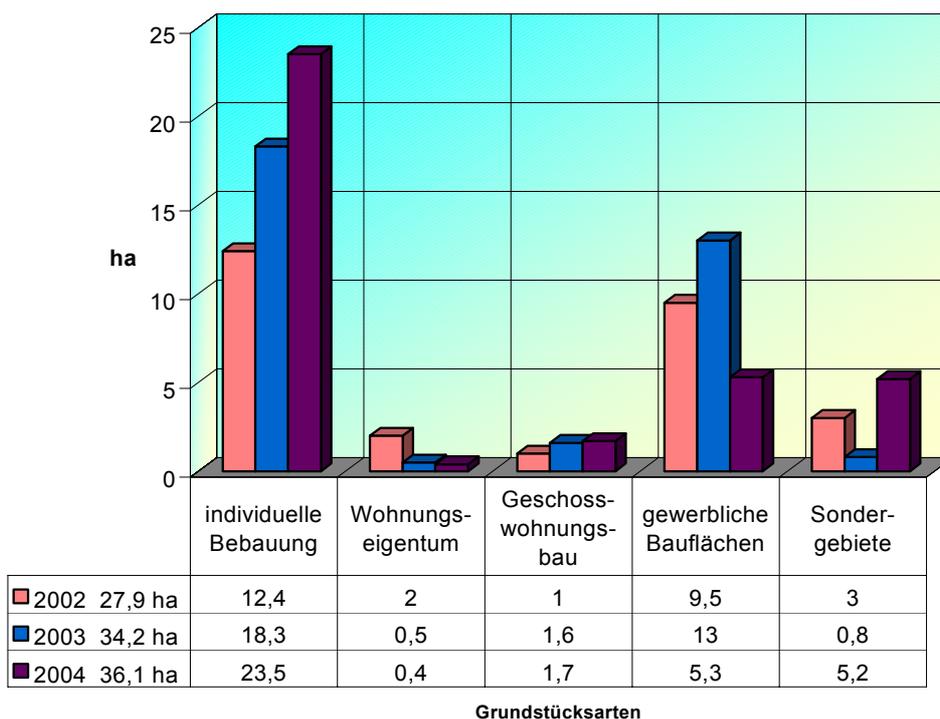


## Individueller Wohnungsbau

### Kauffälle differenziert nach der Kaufpreishöhe



### 5.3 Flächenumsatz nach Grundstücksarten



## 5.4 Landwirtschaftlich zu nutzende Grundstücke in Dortmund

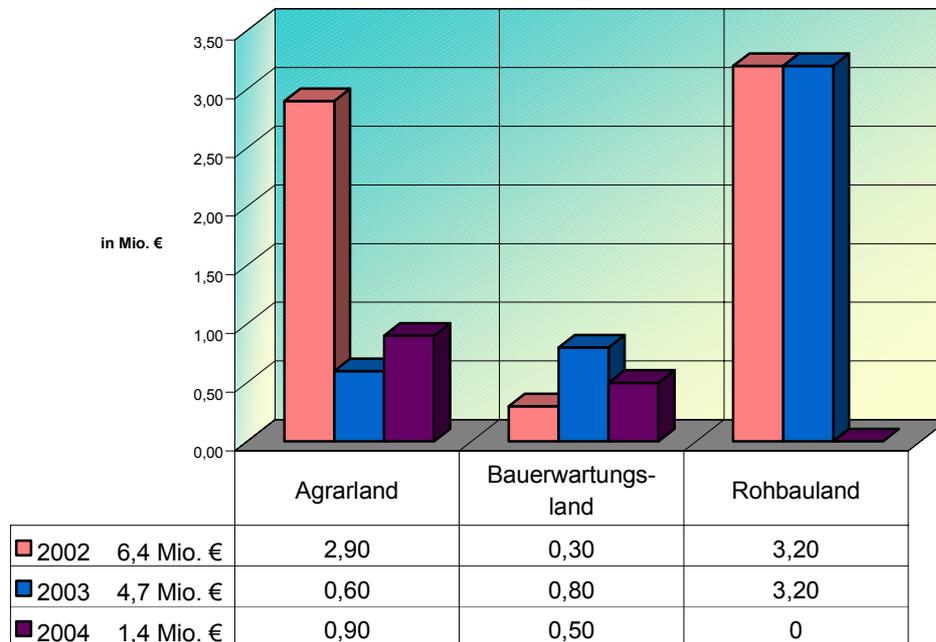
### Flächenumsatz und Preisentwicklung

Jahr	Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge	Fläche	Nach Flächenanteilen gewogener Mittelwert
		ha <sup>1)</sup>	€/m <sup>2</sup>
2001	6	11,7	4,60
2002	5	18,7	4,90
2003	6	11,1	4,90
2004	0	Keine Verträge	

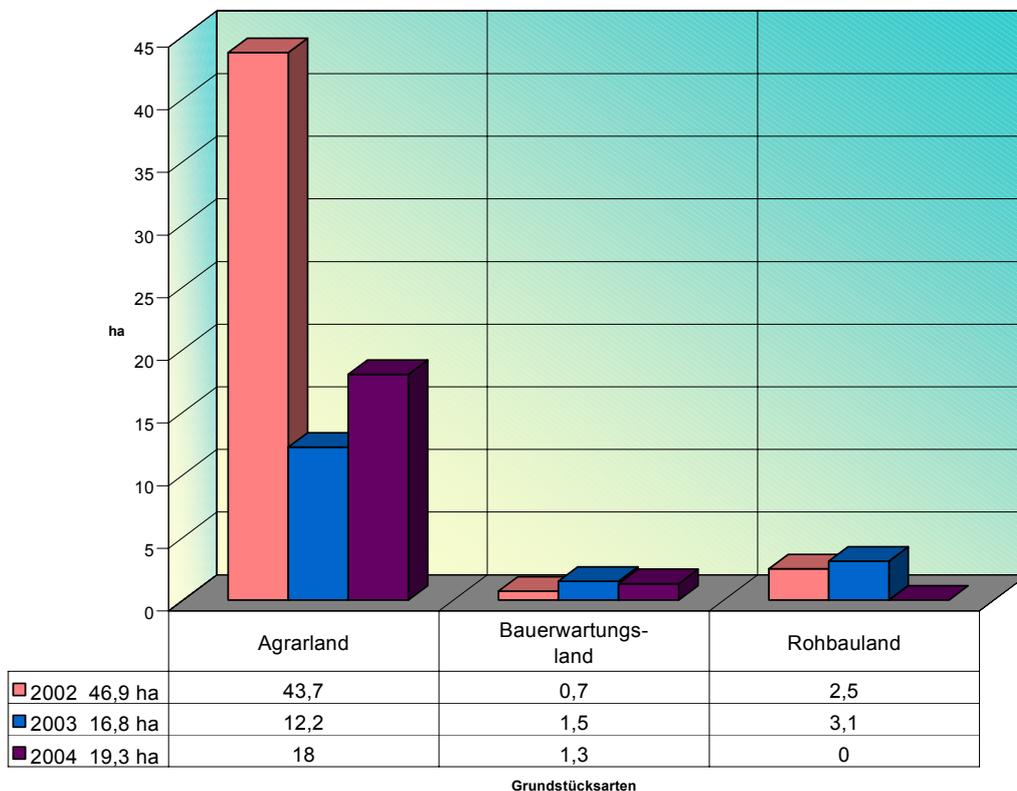
<sup>1)</sup> ohne Arrondierungsflächen

**Die für die Erstellung der Übersicht herangezogenen Kaufpreise sind frei von ungewöhnlichen oder persönlichen Einflüssen, wie z. B. einem besonderen Erwerbsinteresse öffentlicher Bedarfsträger.**

**5.5 Geldumsatz von Agrarland, Bauerwartungsland, Rohbauland**



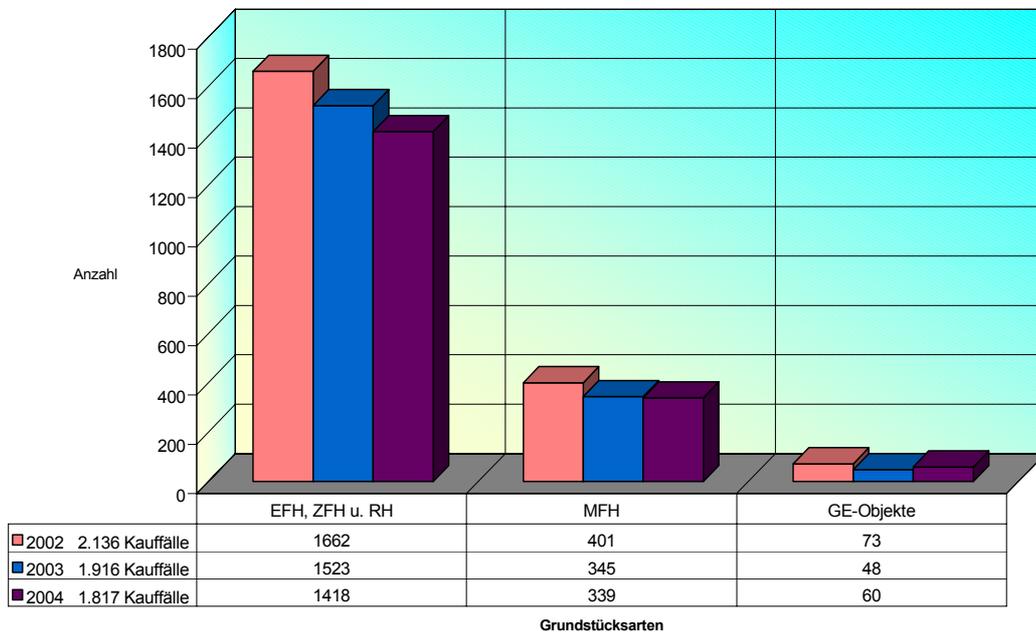
**5.6 Flächenumsatz von Agrarland, Bauerwartungsland, Rohbauland**



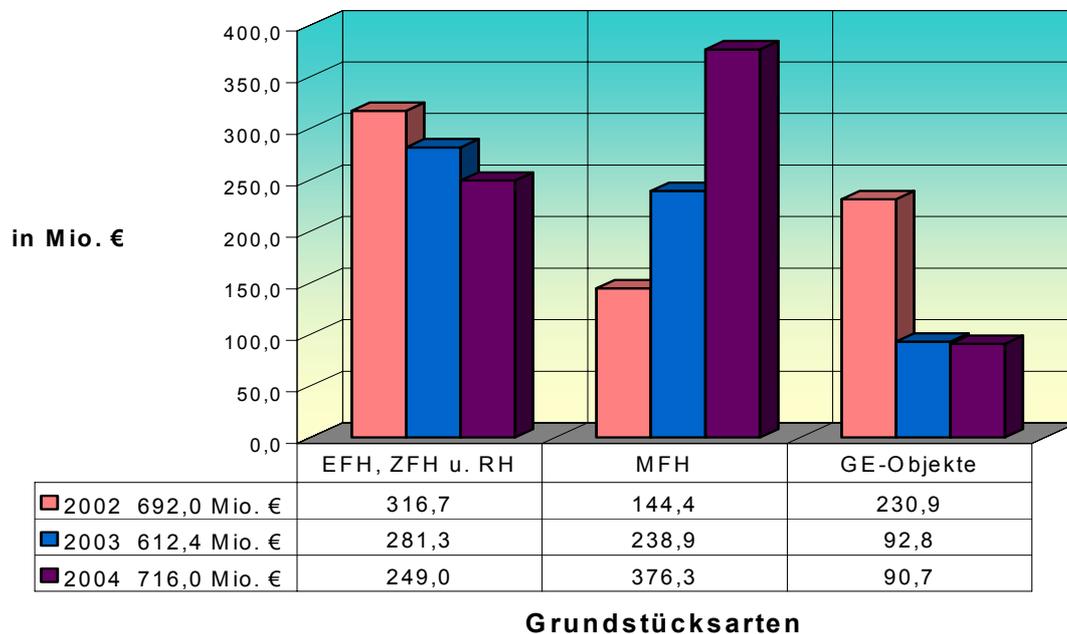
Grundstücksarten

## 6. BEBAUTE GRUNDSTÜCKE

### Anzahl der Kauffälle im längerfristigen Vergleich



### Geldumsatz im längerfristigen Vergleich



## 6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

### 6.1.1 Durchschnittliche Kaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern

Art Grundstücksgröße Zustand	Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Grund- stücksfläche [m²]	Ø Wohnfläche [m²]	Ø Preis/m² - Wohnfläche [€/m²]	Ø Gesamt- kaufpreis [€]
freistehende <b>1- und 2-Familienhäuser</b> Grundstücksfläche 350-800 m² dem Alter entsprechend normaler Zustand	Neubau 2003/2004	9	355	134	2.100	283.000
	1975 - 2002	8	580	165	1.620	267.000
	1950 - 1974	17	678	151	1.680	242.000
	bis 1949	6	559	154	1.150	175.000
<b>Reihenendhäuser und Doppelhaushälften</b> Grundstücksfläche 250-500 m² dem Alter entsprechend normaler Zustand	Neubau 2003/2004	138	334	124	1.950	241.000
	1975 - 2002	13	343	151	1.800	267.000
	1950 - 1974	12	409	103	1.750	180.000
	bis 1949	7	376	117	1.470	169.000
<b>Reihenmittelhäuser</b> Grundstücksfläche 150-300 m² dem Alter entsprechend normaler Zustand	Neubau 2003/2004	36	214	122	1.770	215.000
	1975 - 2002	5	253	131	1.400	182.000
	1950 - 1974	14	253	96	1.540	146.000
	bis 1949	8	260	91	1.480	120.000

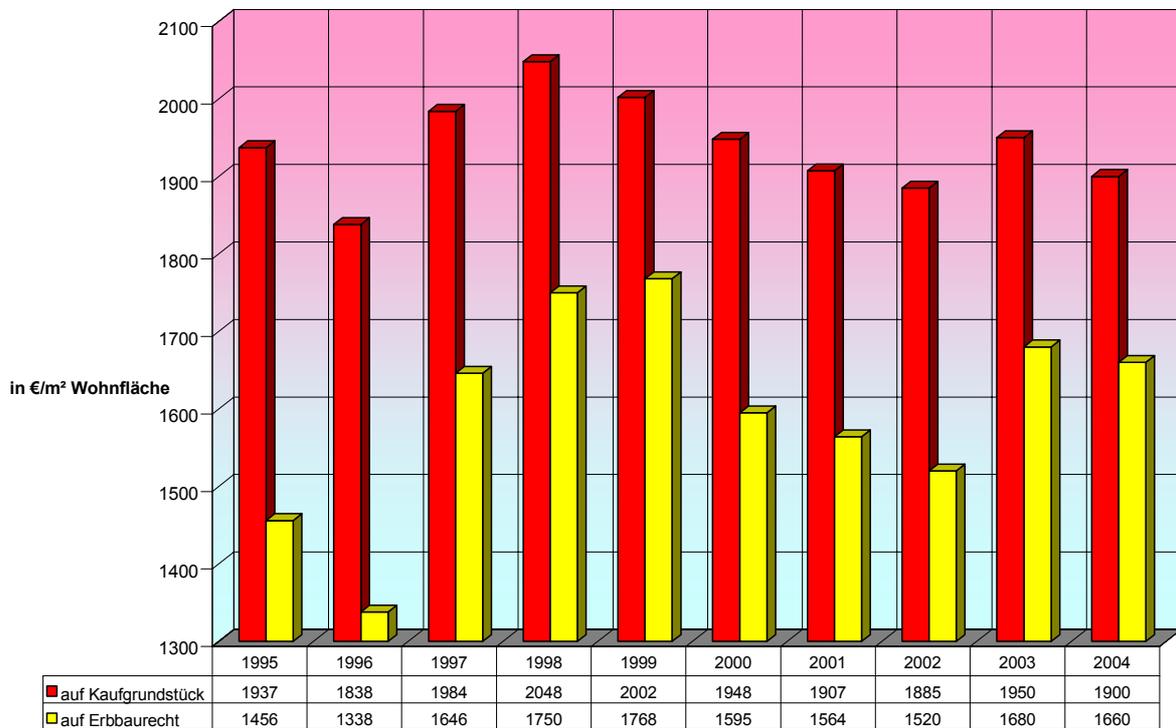
Eine Rückrechnung vom durchschnittlichen Gesamtkaufpreis auf den durchschnittlichen Preis/m² Wohnfläche ist wegen unterschiedlicher Fallzahlen nicht möglich.

### 6.1.2 Durchschnittliche Kaufpreise von Reiheneigenheimen

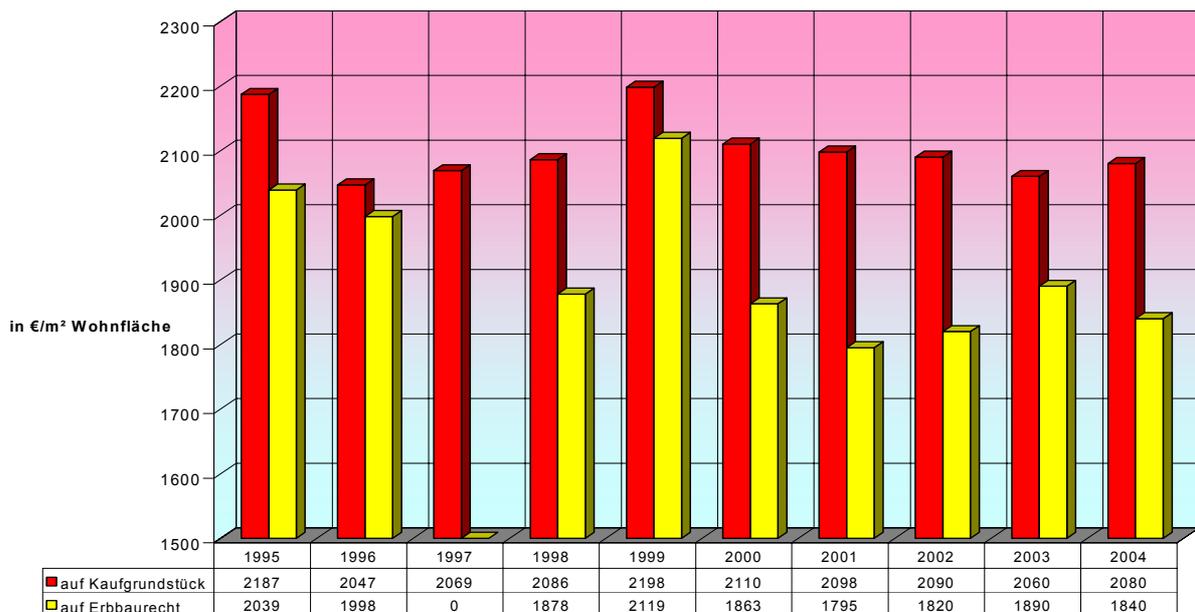
In den nachstehend genannten durchschnittlichen Kaufpreisen (Erstverkäufe) €/m²-Wohnfläche sind Bodenanteile sowie Garagen enthalten. Die Wohnflächen der Reiheneigenheime betragen etwa 100 bis 140 m², im Durchschnitt ca. 115 m².

Stadt Dortmund	Reiheneigenheim (RH)		Sparhaus		
			(auf) Erbbaurecht		
	mit Keller €/m²	ohne/tlw. Keller €/m²	mit Keller €/m²	ohne Keller €/m²	ohne Keller €/m²
Brackel, Eving, Huckarde, Lütgendortmund, Mengede, Scharnhorst	1.900	1.760	1.660	1.440	
Aplerbeck, Hörde, Hombruch	2.080	1.800	1.840	1.640	

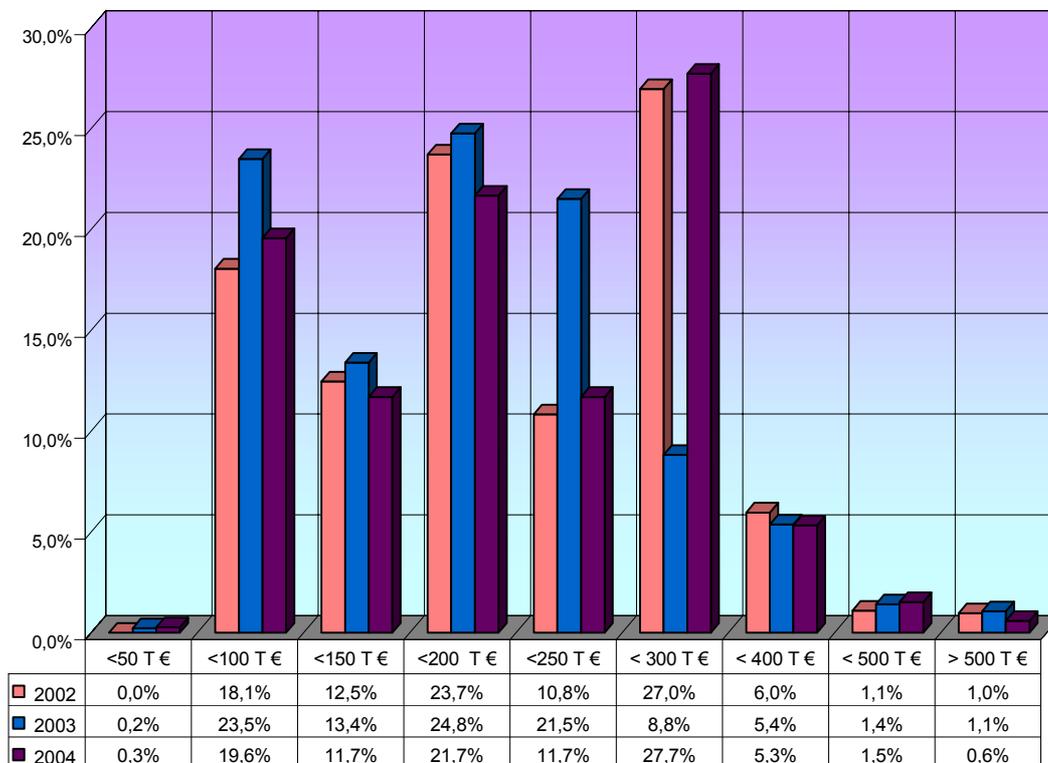
### 6.1.3 Reiheneigenheime Erstverkauf im nördlichen Stadtgebiet



### 6.1.4 Reiheneigenheime Erstverkauf im südlichen Stadtgebiet

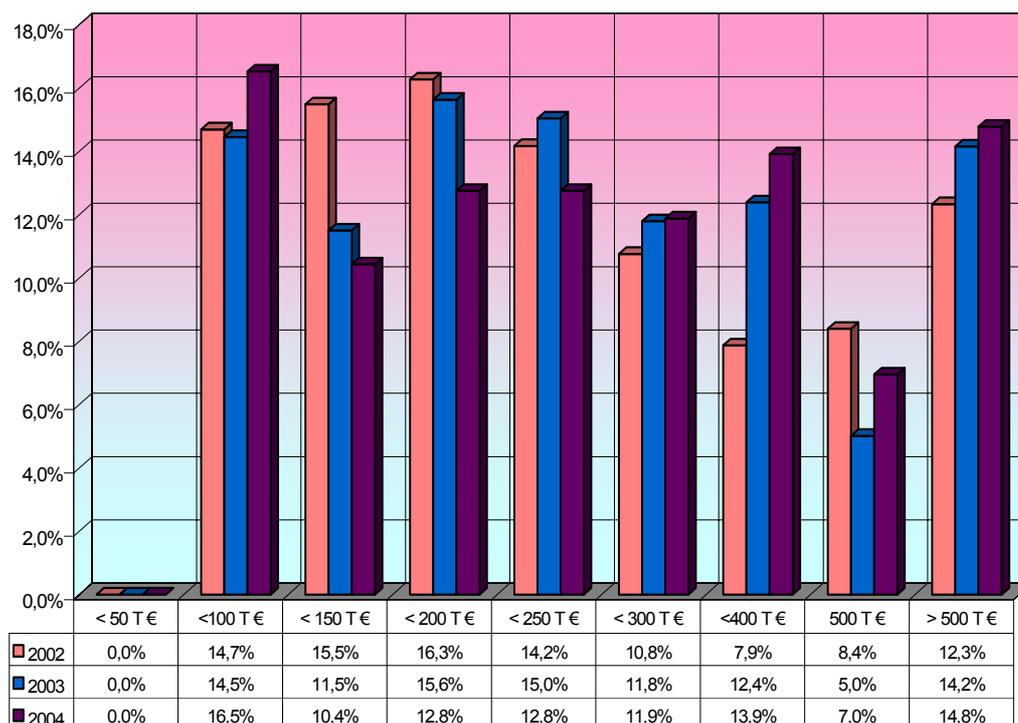


### 6.1.5 Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern differenziert nach der Kaufpreishöhe



### 6.2 Mietwohnhäuser

#### Kauffälle differenziert nach der Kaufpreishöhe



## 7. WOHNUNGSEIGENTUM

Die durchschnittlichen Kaufpreise beschreiben den Markt in generalisierter Form und sind deshalb für die Wertermittlung im konkreten Fall nur bedingt geeignet, denn die Verhältnisse des Einzelfalles können erheblich von den allgemeinen Rahmendaten des Grundstücksmarktes abweichen. Dieser Hinweis gilt auch für Angaben unter Ziffer 6.

### 7.1 Durchschnittliche Kaufpreise für bezugsfreie Eigentumswohnungen

Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Preis/m <sup>2</sup> - Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> *)
Neubau (2003 / 2004)	39	86	1.970
2000 - 2002	4	88	1.590
1990 - 1999	25	83	1.640
1980 - 1989	26	82	1.280
1970 - 1979	36	79	1.200
1960 - 1969	12	75	1.010
bis 1959	35	75	1.070
Erstverkauf nach Umwandlung, gesamtes Stadtgebiet			
2000 - 2003			
1990 - 1999			
1980 - 1989			
1970 - 1979			
1960 - 1969			
bis 1959	4	79	1.720

### 7.2 Durchschnittliche Kaufpreise für bezugsfreie Apartments und Eigentumswohnungen

Stadt Dortmund	Erstverkäufe *)	Wiederverkäufe und Umwandlungen *)
	Baujahr	
Gesamtdurchschnitt	2002 - 2004	
Wohnungsgröße unter 40 m <sup>2</sup>	---	855 €
Wohnungsgröße über 110 m <sup>2</sup>	2.130 €	1.290 €

\*) je €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, einschließlich Grundstücksanteil und Außenanlagen, frei finanziert, Ausstattung neuzeitlich mit Bad und Zentralheizung,

( - ) keine oder keine genügende Anzahl Verkaufsfälle

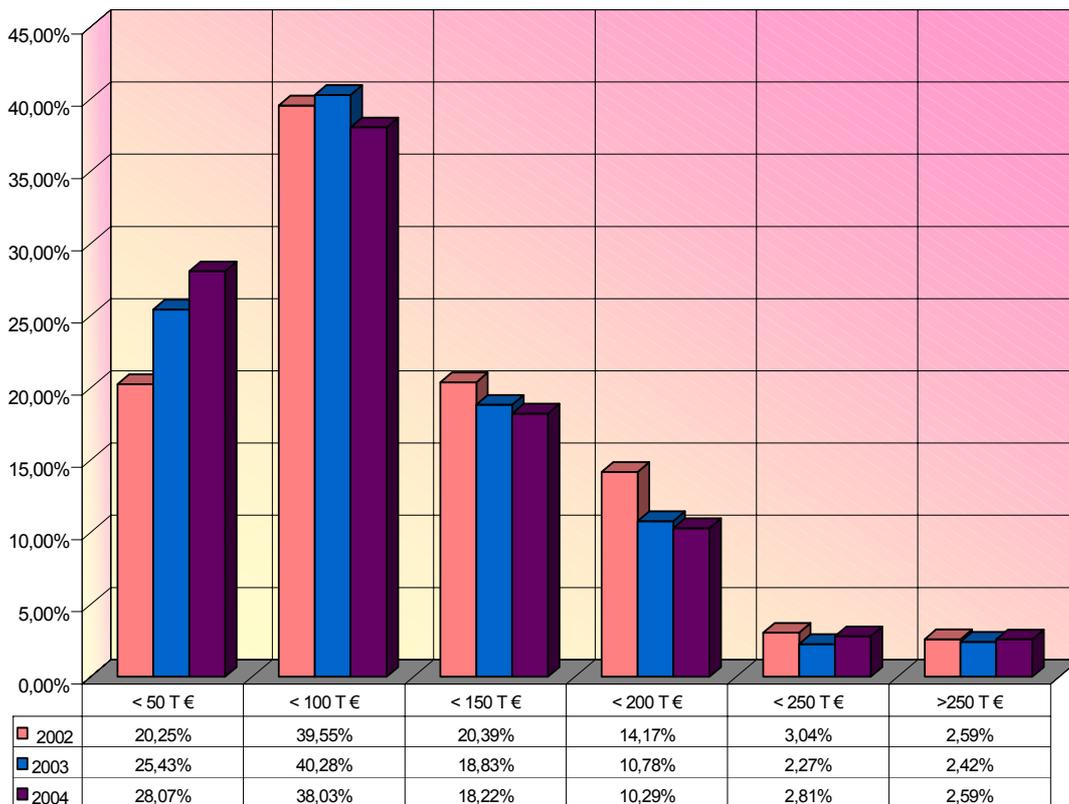
### 7.3 Durchschnittliche Kaufpreise für Garagen und Einstellplätze

Stadt Dortmund Gesamtdurchschnitt	Erstverkäufe *) €	Wiederverkäufe in € *)		
		Unterer Bereich	Mittlerer Bereich	Oberer Bereich
Garage	8.100	3.000	5.900	10.000
Stellplatz in einer Tiefgarage **)	10.200	2.500	6.300	9.300
Stellplatz	3.800	1.000	3.000	5.000
Carport	4.700		2.600	

\*) einschließlich Grundstücksanteil und Außenanlagen

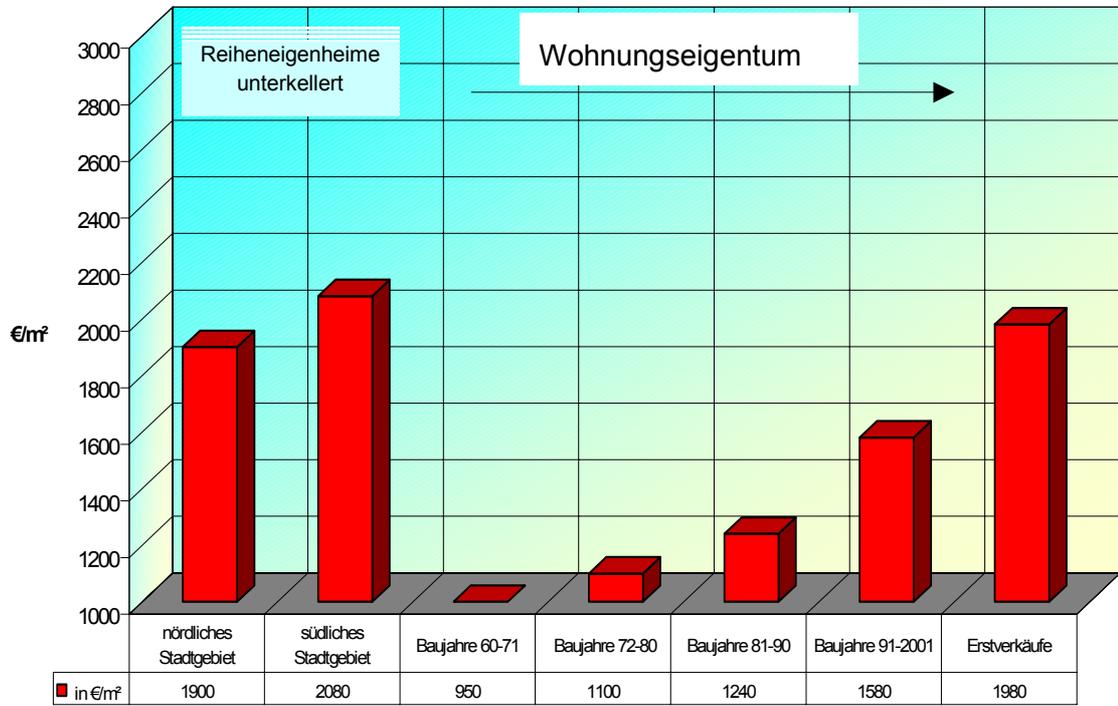
\*\*) Einstufung in unteren, mittleren oder oberen Bereich jeweils abhängig von der Höhe des Kaufpreises für das Wohnungs-/Teileigentum bezogen auf die Wohn- / Nutzfläche in €/m<sup>2</sup>

### 7.4 Kauffälle differenziert nach der Kaufpreishöhe



### 7.5 Wohnungseigentum und Reiheneigenheime

**Durchschnittliche Kaufpreise 2004** sämtlicher Wohnungen im Stadtgebiet mit 40-110 m<sup>2</sup> je €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, einschließlich Grundstücksanteil und Außenanlagen, Ausstattung neuzeitlich mit Bad und Zentralheizung, frei finanziert,



## **8. BODENRICHTWERTE**

### **8.1 Gesetzlicher Auftrag**

Jeweils zum 01.01. des laufenden Jahres werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte die Bodenrichtwerte ermittelt. Gesetzliche Grundlage dafür ist § 196 (BauGB) in Verbindung mit der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (GAVO NRW).

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für baureife Grundstücke mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. In bebauten Gebieten sind die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 (1) BauGB).

Der Bodenrichtwert ist kein Verkehrswert (§ 194 BauGB).

Abweichungen eines zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, insbesondere hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bodenbeschaffenheit, des Erschließungszustandes und des Grundstückszuschnittes bewirken Abweichungen des Verkehrswertes (§ 194 BauGB) vom Bodenrichtwert.

### **8.2 Bodenrichtwerte für Bauland**

Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss durch Auswertung der Kaufpreissammlung ermittelt. Dabei werden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu Stande gekommen sind.

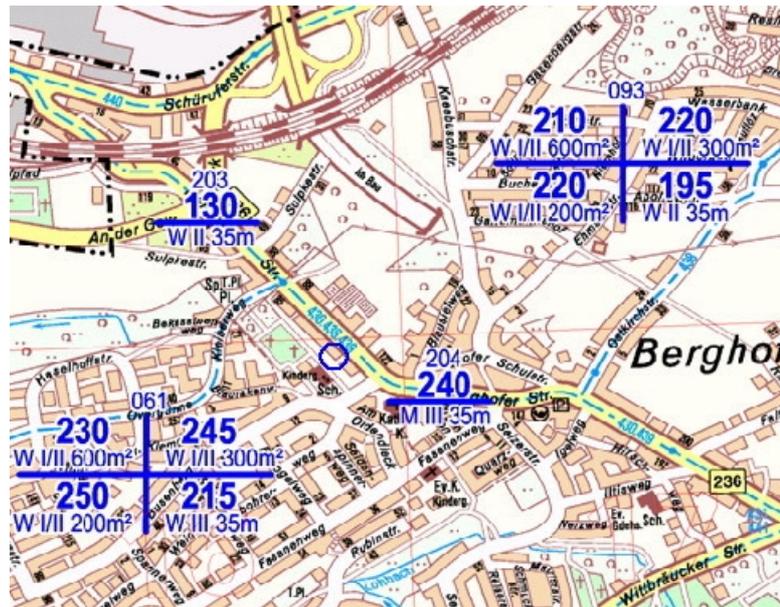
Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Grundstücke, die in ihren wertrelevanten Merkmalen weitgehend übereinstimmen. Diese Merkmale werden ggf. alternativ zusammen mit dem Bodenrichtwert angegeben durch:

- ⇒ Art und Maß der baulichen Nutzung
- ⇒ Bauweise
- ⇒ Zahl der Vollgeschosse
- ⇒ Grundstücksgröße oder Grundstückstiefe
- ⇒ beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Die Bodenrichtwerte sind in digitaler Form auf der Grundlage der Geobasisdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltung zu erfassen und darzustellen.

Bodenrichtwerte in €/m<sup>2</sup> werden im Allgemeinen im Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW dargestellt.

Die analoge Präsentation der Bodenrichtwerte erfolgt auf der amtlichen Stadtkarte der Stadt Dortmund.



Hierbei sind folgende Grundstücksarten gesondert dargestellt:

<b>freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</b>	<b>Doppel- und Reihenendhäuser</b>
<b>Reihenmittelhäuser</b>	<b>Geschosswohnungsbau, Renditeobjekte</b>

Art der Nutzung / Anzahl der Geschosse / Grundstücksgröße oder Grundstückstiefe

Nach der Beschlussfassung durch den Gutachterausschuss werden die Bodenrichtwerte in BORIS durch das Geodatenzentrum NRW (LVerMA NRW) bis zum 15. März 2005 veröffentlicht.

Die analoge Präsentation der Bodenrichtwerte auf der Grundlage der amtlichen Stadtkarte der Stadt Dortmund (1:15000) kann in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Märkische Straße 24-26, Zimmer 318, während der Sprechzeiten (Mo, Di, Fr 8-12 Uhr, Do 13-17 Uhr) eingesehen werden.

Während und außerhalb der Sprechzeiten finden Sie die Informationen außerdem im

Internet unter <http://www.boris.nrw.de>

### 8.3 Modell der Kaufpreisauswertung unbebauter Grundstücke

Zu- bzw. Abschläge auf den jeweiligen Bodenrichtwert

	Richtwert- Grundstück	keine Zu- oder Abschläge aufgrund abweichende Grundstücksgrößen zwischen
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	600 m <sup>2</sup>	550 und 650 m <sup>2</sup>
Reihenend- und Doppelhaushälften	300 m <sup>2</sup>	270 und 330 m <sup>2</sup>
Reihenmittelhäuser	200 m <sup>2</sup>	180 und 220 m <sup>2</sup>

Bei der Kaufpreisauswertung ist bei Grundstücksgrößen (über 650 / 330 / 220 m<sup>2</sup>) die die Richtwertgrundstücksgröße übersteigende Fläche mit dem Wert für „hausnahes Gartenland“ in Ansatz gebracht.

Bei nachfolgenden Grundstücksgrößen für Grundstücke, die mit freistehenden Ein- / Zweifamilienhäusern bebaut werden können, wurde bei der Kaufpreisauswertung von den Kaufpreisen jeweils folgende Abschläge gemacht:

Grundstücksgröße	450 bis 549 m <sup>2</sup>	5 %
Grundstücksgröße	350 bis 449 m <sup>2</sup>	10 %

Erschließungsbeiträge nach Baugesetzbuch § 123 ff sowie Kostenerstattungsbeträge nach § 135a Baugesetzbuch sind in älteren Wohngebieten mit 20–30 €/m<sup>2</sup>, in Neubaugebieten mit 50 €/m<sup>2</sup> und Gewerbegebieten mit 7-10 €/m<sup>2</sup> wertmäßig berücksichtigt worden.

## 8.4 Übersicht über die Bodenrichtwerte

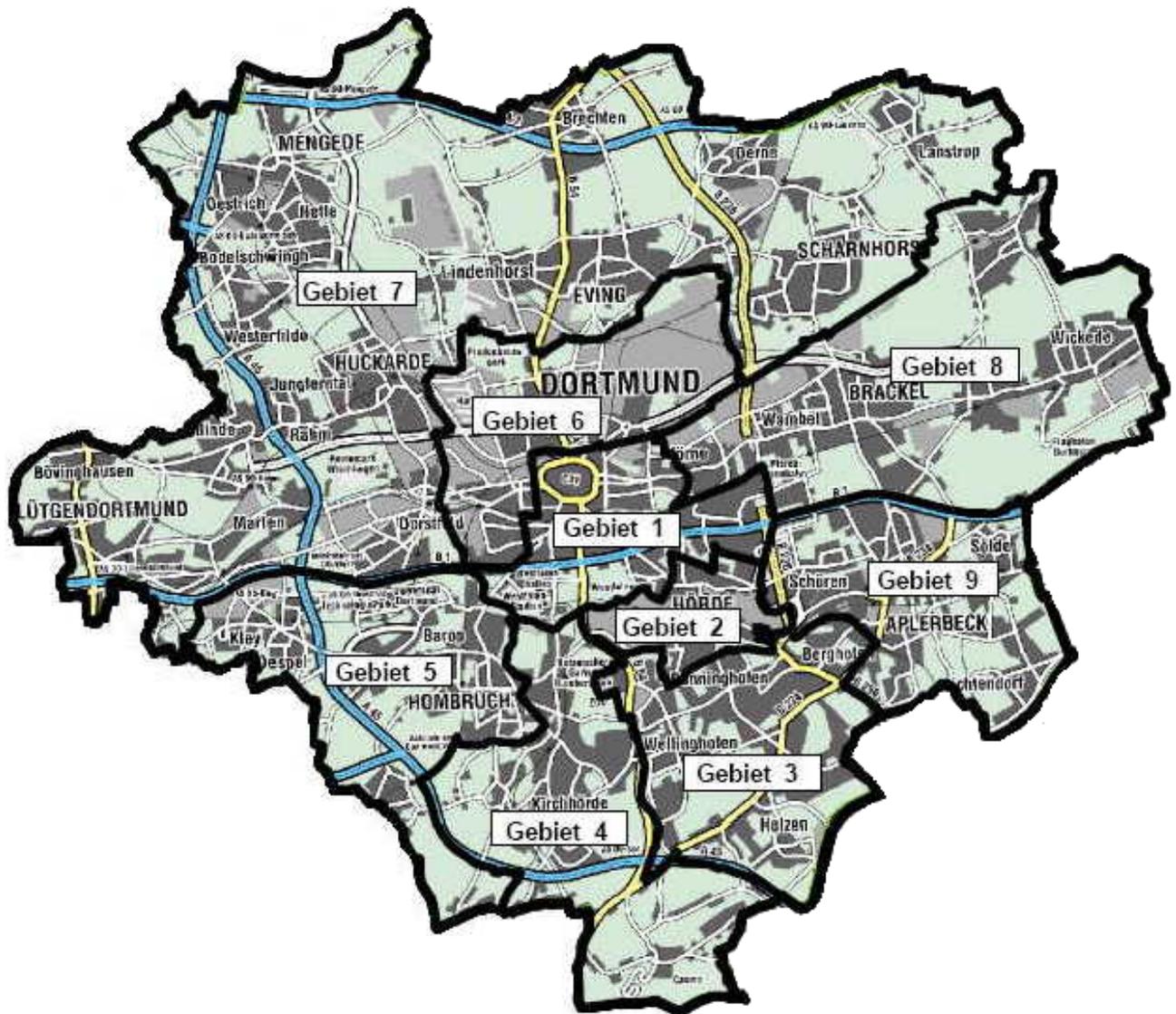
Der Gutachterausschuss beschließt gemäß § 13 GAVO jährlich Übersichten über die Bodenrichtwerte, die der Erstellung und Veröffentlichung von landesweiten Bodenrichtwertübersichten durch die Landesregierung dienen.

Die Übersicht ist eine grobe Orientierung und ersetzt nicht den jeweiligen Bodenrichtwert.

Für die Stadt Dortmund ergibt sich nachfolgende Zusammenstellung:

### Dortmund

#### Gebietsteile



**Übersicht über die Bodenrichtwerte in €/m<sup>2</sup> (Stichtag 01.01.2005)**

Gebiete	Stadt Dortmund  Stadtbezirk(e), Gebietsteile	Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen  Größe 600 m <sup>2</sup>			Wohnbauflächen für Geschosswohnungsbau  Grundstückstiefe 35 m			Gewerbliche Bauflächen			
		Lage			Ge- schoss- zahl	Lage			Lage		
		gut	mittel	mäßig		Gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mä- ßig
1	südliche und östliche Innenstadt, nördliche und südliche Gartenstadt	300	230	---	IV	380	310	160	85	---	60
6	Nördliche und westliche Innenstadt ohne Dorstfeld,	---	---	195	IV	250	190	130	75	55	55
2	Hörde										
3	Benninghofen, Berghofen, Hache- ney, Niederhofen, Wellinghofen, Holzen, Wichlinghofen	300	230	195	III	260	215	175	80	---	50
4	Brünnighausen, Buchholz, Kirchhör- de, Lücklemborg, Syburg, Schnee	360	300	260	II	310	250	240	---	---	---
5	Hombruch ohne Kirchhörde, Lücklemborg; Oespel, Kley,	235	215	200	II	210	190	155	75	55	50
7	Stadtbezirke Eving, Huckarde, Men- gede, Lütgendortmund ohne Oespel und Kley; Scharnhorst ohne Husen und Kurl; Dorstfeld	210	175	160	II	215	170	145	60	50	45
8	Asseln, Brackel, Husen, Kurl, , Kör- ne, Wambel, Wickede,	220	185	160	II	200	180	160	75	60	60
9	Aplerbeck, Lichtendorf, Sölde, Söl- derholz, Schüren	300	215	195	III	235	210	195	80	60	---

In diesen Werten sind die Erschließungsbeiträge nach Baugesetzbuch § 123 ff sowie Kostenerstattungsbeiträge nach § 135a BauGB wertmäßig enthalten, in älteren Wohngebieten mit 20–30 €/m<sup>2</sup>, in Neubaugebieten mit 50 €/m<sup>2</sup> und Gewerbegebieten mit 7-10 €/m<sup>2</sup>.

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

## 8.5 Gebietstypische Bodenwerte für baureifes Land

Die Übersicht ist eine grobe Orientierung und ersetzt nicht den jeweiligen Bodenrichtwert.

gute Lage [€/m <sup>2</sup> ]	mittlere Lage [€/m <sup>2</sup> ]	mäßige Lage [€/m <sup>2</sup> ]	Ø Erschließungs- beiträge <sup>2</sup> [€/m <sup>2</sup> ]
in der landesweiten Übersichten veröffentlicht			

### 8.5.1 Baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau<sup>1</sup>

<b>freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</b> Grundstücksfläche: 350-800 m <sup>2</sup>	360	215	160	25
<b>Doppelhaushälften und Reihenendhäuser</b> Grundstücksfläche: 250-500 m <sup>2</sup>	360	215	160	25
<b>Reihenmittelhäuser</b> Grundstücksfläche: 150-300 m <sup>2</sup>	360	215	160	25

### 8.5.2 Baureife Grundstücke für Geschosswohnungsbau<sup>1</sup>

<b>Mietwohnungen oder Mischnutzungen</b> mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages GFZ ca. 1,2 , Geschosse: III – V,	380	250	145	25
<b>Mietwohnungen oder Mischnutzungen</b> mit einem gewerblichen Anteil von über 20 % bis 80 % des Rohertrages GFZ ca. 1,2 , Geschosse: III – V,	500	380	230	25

### 8.5.3 Wohnungseigentum<sup>1</sup>

GFZ ca. 1,2 , Geschosse: III - V ,	400	290	175	25
------------------------------------	-----	-----	-----	----

### 8.5.4 Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung<sup>1</sup>

<b>Klassisches Gewerbe</b> (ohne tertiäre Nutzung) gewerbliche Nutzung über 80 % des Rohertrages	80	60	45	10
---	----	----	----	----

<sup>1</sup> beitrags- und abgabefrei

<sup>2</sup> wertmäßiger Anteil, in Neubaugebieten (8.5.1 bis 8.5.3) 50 €/m<sup>2</sup>

## 9. FÜR DIE WERTERMITTLUNG ERFORDERLICHE DATEN (§ 8 WERTV)

### 9.1 Unbebaute Grundstücke

#### 9.1.1 Bodenpreisindexreihen

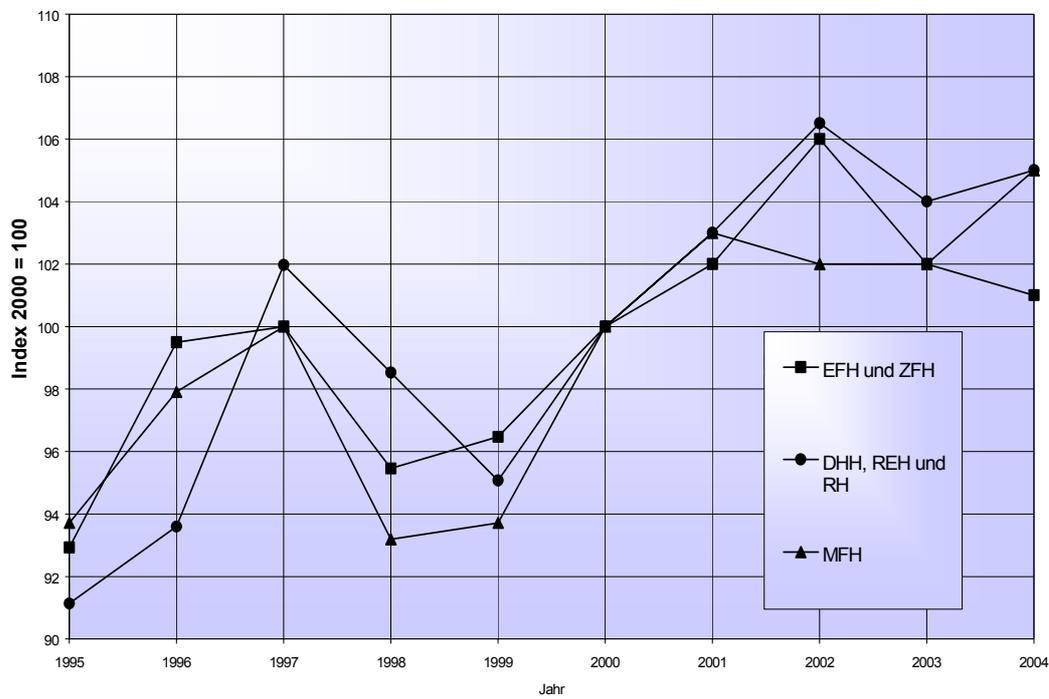
Jährliche Preisentwicklung der Baugrundstücke bezogen auf die beitrags- und abgabepflichtigen Bodenrichtwerte (Stichtag 31.12.2000) und gesondert dargestellt nach Grundstücksarten

	Jahr	freistehende EFH und ZFH		DHH, REH u. RH		MFH	
		Index	in %	Index	in %	Index	in %
31.12.	2000	100,0		100,0		100,0	
	2001	102,0	2	103,0	3	103,0	3
	2002	106,0	3,9	106,5	3,5	102,0	- 1
1.1.	2004	102,0	- 4,0	104,0	- 2,5	102,0	+/- 0
	2005	101,0	- 1,0	105,0	1,0	105,0	3,0

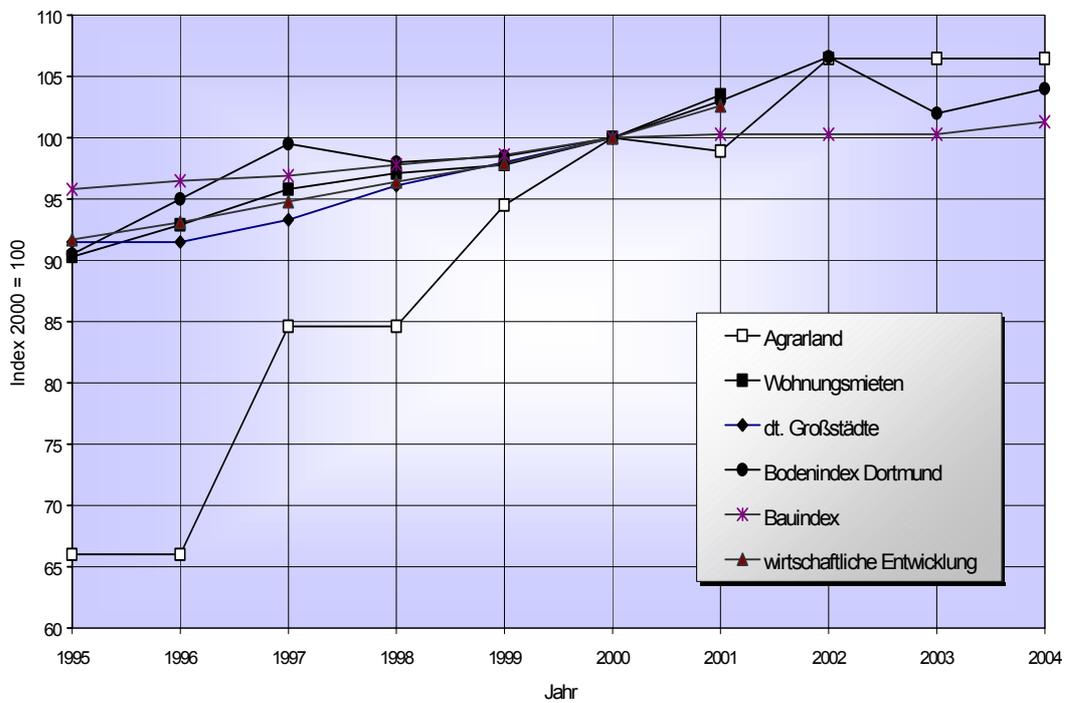
#### Abkürzungen und Typenbeschreibung des Richtwertgrundstücks

Art der Nutzung / Anzahl der Geschosse / Grundstücksgröße oder Grundstückstiefe			
EFH und ZFH	Ein- und Zweifamilienhäuser,	Anzahl der Geschosse,	Fläche 600 m <sup>2</sup>
DHH und REH	Doppel- und Reihenendhäuser,	Anzahl der Geschosse,	Fläche 300 m <sup>2</sup>
RH	Reihenmittelhäuser,	Anzahl der Geschosse,	Fläche 200 m <sup>2</sup>
MFH	Geschosswohnungsbau,	Anzahl der Geschosse,	Tiefe 35 m

**9.1.2 Bodenpreisindexreihen 1995 - 2004 in Dortmund (2000 = 100)**



**9.1.3 Preisentwicklungen in Dortmund im Vergleich (2000 = 100)**



#### 9.1.4 Kaufpreise verschiedener Entwicklungsstufen (§ 4 WertV)

Der Wert von „**hausnahem Gartenland**“ und **Bauerwartungsland** (§ 4 (2) WertV) entspricht **20%** des entsprechenden beitrags- und abgabenfreien Bodenrichtwertes (s. hierzu § 5 (3) WertV), Stand 01.01.2005.

Bei „hausnahem Gartenland“ gingen Grundstücksteilflächen von 200 bis 1.000 m<sup>2</sup> in die Auswertung ein.

Der Wert von **Rohbauland** (§ 4 (3) WertV) beträgt gestützt auf ältere Kaufpreise geschätzt etwa **55 %** des entsprechenden beitrags- und abgabenfreien Bodenrichtwertes (s. hierzu § 5 (3) WertV).

Kaufpreise von Grundstücken bei beabsichtigter Nutzung für **Wohnungseigentum** betragen **120 %** im Verhältnis zum **Bodenrichtwert** für den **Geschosswohnungsbau**, mit **fallender Tendenz**.

#### 9.1.5 Erbbauzinssätze

Nach § 1 (1) der Verordnung über das Erbbaurecht vom 15.01.1919 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).

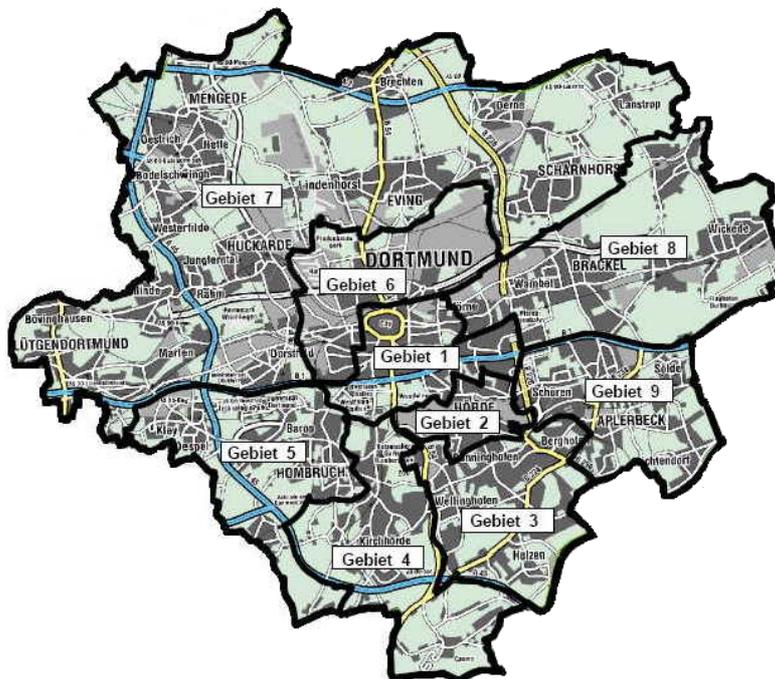
Für die verschiedenen Grundstücksarten werden in den Verträgen frei ausgehandelte Erbbauzinssätze vereinbart. Nach der Analyse der Kaufpreissammlung werden die aus der Literatur bekannten Regelzinssätze bestätigt. Üblich sind bei gewerblich zu nutzenden Grundstücken 6 - 8 % des Bodenwertes.

Für den individuellen Wohnungsbau wurden 5 Verträge mit einem Flächenumsatz von 0,36 ha und Erbbauzinssätze von durchschnittlich 3,3 % registriert.

## 9.2 Bebaute Grundstücke

### 9.2.1 Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Im Zuge der Kaufpreisauswertung von Ein- und Zweifamilienhäusern ergaben sich für den Berichtszeitraum die nachfolgend mitgeteilten Abweichungen zwischen den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen und den für diese Objekte ermittelten Sachwerten [Grundlage: NHK 2000, eine durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung von 80 Jahren und der Wertminderung wegen Alters (§ 23 WertV) nach Anlage 8a der Wertermittlungsrichtlinien 2002]. Sie beschreiben die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt als statistischen Durchschnittswert ohne Berücksichtigung individueller Merkmale.



Gebiet (e)	1	2, 6 und 7	3, 4 und 5	8 und 9	
Baujahr	alle	alle	alle	< 1975	> 1975
Sachwert bis	Zu- und Abschläge in %				
125.000 €	41	38	32	26	
150.000 €	37	24	17	21	
175.000 €	32	14	8	16	11
200.000 €	28	6	3	10	-8
225.000 €	24	0	-1	5	-17
250.000 €	20	-5	-3	0	-22
275.000 €	16	-9	-5	-6	-25
300.000 €	12	-13	-6	-11	-27
325.000 €	9	-16	-7	-16	-29
350.000 €	5	-18	-7	-22	
375.000 €	2	-21	-8		
400.000 €	-2	-23	-8		

### 9.2.2 Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser

Der Gutachterausschuss hat aus der Kaufpreissammlung (§ 195 BauGB) für die Anwendung des Ertragswertverfahren (§§ 15 – 20 WertV) modellartig gebietstypische Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet.

*Erläuterung des Liegenschaftszinssatzmodells:*

- Grundlage ist der jeweils zum Kaufdatum gültige *Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund*
  - der Median der Ausstattungsklasse 1 der jeweiligen Baualtersklasse
  - keine Zu-/Abschläge wegen Wohnungsgröße und Lage
- die Nutzung als Ein-/ Zweifamilienhaus bleibt unberücksichtigt
- Bewirtschaftungskosten (§ 18 WertV) konstant 20 % des modellartig ermittelten Jahresrohertrages, umlagefähige Betriebskosten (§ 18 (3) WertV) sind nicht zu berücksichtigen.
- Verzinsung des rentierlichen Baulandanteils (Wertanteil für „baureifes Land im Sinne des § 4 (4) WertV)
- Gesamtnutzungsdauer der Gebäude 80 Jahre
- Restnutzungsdauer bei EFH und ZFH größer, gleich 25 Jahre
- Zu-/Abschläge nach § 19 WertV sind zu berücksichtigen (z. B. Nebengebäude)

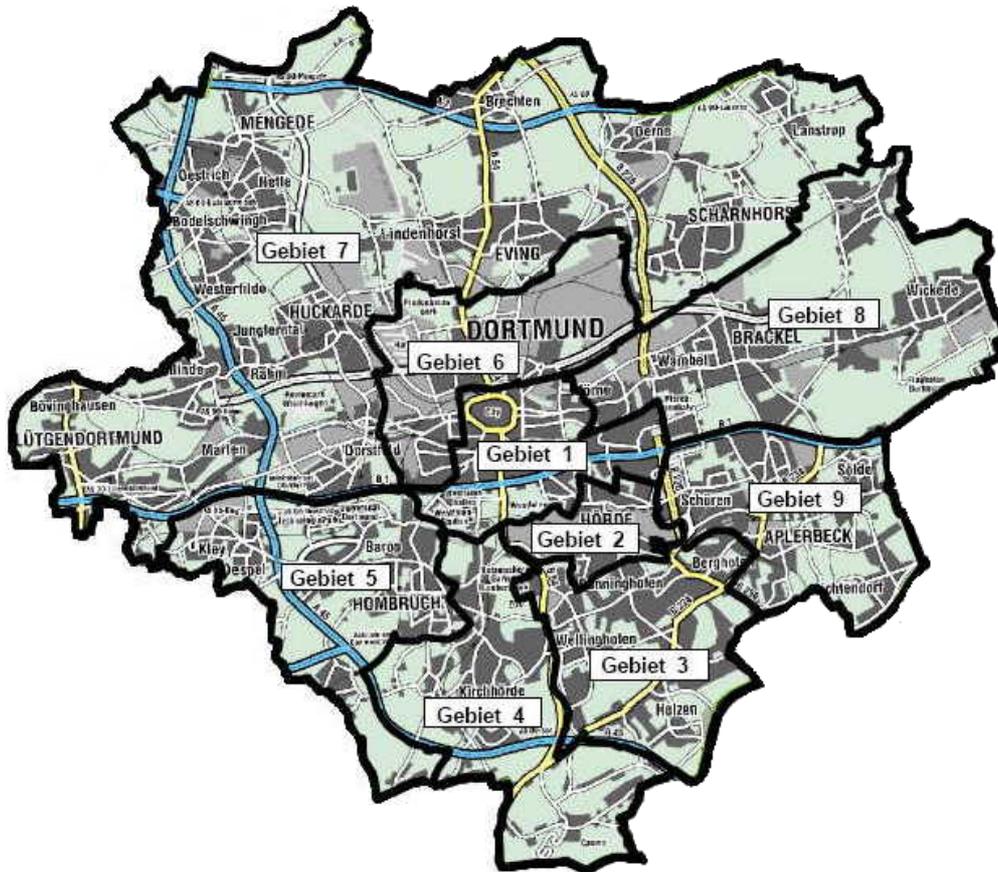
Bei der Überprüfung, ob der Liegenschaftszinssatz mit anderen Merkmalen korreliert, wurde eine Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer bei Doppel-, Reihenend- und Reihenmittelhäuser festgestellt (9.2.2.1).

Bei den anderen Grundstücksarten war das nicht der Fall (9.2.2.2).

#### 9.2.2.1 Liegenschaftszinssätze für Doppel-, Reihenend- und Reihenmittelhäuser

Gebiet	Restnutzungsdauer									Bestimmtheitsmaß
	30	35	40	45	50	55	60	65	70	
1	1,4	1,6	1,9	2,1	2,4	2,6	2,9	3,2	3,4	53,35%
3, 4, 5	1,2	1,5	1,7	2,0	2,2	2,4	2,7	2,9	3,2	44,36%
7	1,6	1,8	2,0	2,2	2,4	2,6	2,8	3,1	3,3	53,35%
8 + 9	1,7	1,9	2,2	2,4	2,7	2,9	3,2	3,4	3,7	54,93%

**Gebietseinteilung :**



**9.2.2.2 Liegenschaftszinssätze für Eigenheime ohne Doppel-, Reihenend- und Reihenmittelhäuser**

Gebiete	Liegenschaftszinssatz ( % ) Mittelwert	Liegenschaftszinssatz ( % ) getrimmter Mittelwert ( 16,6 % )	Standardabweichung ( % )	Anzahl der Fälle	Kennzahlen (Mittelwert )				
					Q <sub>1</sub>	Q <sub>3</sub>	Ø Wohnfläche m <sup>2</sup>	Kaufpreis Ø	RND Ø
1	2,0	1,9	0,8	18	1,3	2,5	200	338.000	38
3, 4 und 5	2,1	2,0	0,8	64	1,5	2,5	168	316.000	39
7	2,4	2,3	0,9	22	1,9	3,0	135	194.000	37
8 und 9	2,3	2,3	0,8	25	1,6	2,8	135	231.000	38

Der **Quartilabstand**<sup>\*</sup> (Q<sub>1</sub> - Q<sub>3</sub>) ist die Strecke auf der Merkmalsachse, die durch unteres Quartil und oberes Quartil begrenzt wird. Entsprechend der Definition der Quartile liegen innerhalb dieses Bereiches 50 % aller Werte. Je größer der Quartilabstand ist, desto mehr

streuen die Einzelwerte. Unterhalb des ersten Quartils  $Q_1$  liegen 25 % der Werte einer Verteilung, entsprechend liegen oberhalb des oberen Quartils  $Q_3$  ebenfalls 25 % der Werte. Im Idealfall einer symmetrischen Verteilung besitzt der dem zweiten Quartil entsprechende Median den gleichen Abstand zu  $Q_1$  und  $Q_3$ . Bei dieser Gegebenheit macht es Sinn, den sog. **mittleren Quartilabstand** zu benutzen.

Ein **getrimmter Mittelwert**<sup>\*)</sup> liegt hinsichtlich des Einflusses von Ausreißern zwischen arithmetischem Mittelwert und Median. Zur Berechnung des getrimmten Mittelwertes werden alle Beobachtungswerte geordnet und die jeweils größten und kleinsten Werte aus der Berechnung des Mittelwertes (Summe der Beobachtungen dividiert durch die Anzahl der Beobachtungen) ausgenommen.

Bei einem a %-getrimmten Mittelwert werden jeweils a % der wertmäßig oberen und unteren Beobachtungswerte bei der Mittelwertberechnung weggelassen.

Beispiel: Gegeben seien nachfolgende 22 Beobachtungswerte

7 29 11 8 9 10 7 9 11 10 4 7 5 12 10 12 5 10 8 9 3 11

Sortiert ergibt sich folgende Reihe

3 4 5 5 7 7 7 8 8 9 9 9 10 10 10 10 11 11 11 12 12 29

Abgerundet ergeben 5 % von 22 einen Beobachtungswert. Der 5 %-getrimmte Mittelwert berechnet sich demnach aus den Werten 4 bis 12 und beträgt 8,75. Der "klassische" Mittelwert hingegen lautet 9,41 und ist um ca. 7 % durch den Ausreißerwert 29 verzerrt.

<sup>\*)</sup> Zitat aus dem Statistikprogramm PSEXPLOR (C) 1995 by VGSPS mbH, 53227 Bonn

**9.2.3 Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser**

Die nachfolgenden Liegenschaftszinssätze sind aus Kaufverträgen abgeleitet und somit marktorientierte Zinssätze. Sie gelten für typische Grundstücke bei Heranziehung der üblicherweise anzusetzenden Bodenwerte, Bewirtschaftungskosten und der Restnutzungsdauer; Abweichungen können sich aufgrund von Art und Zustand der baulichen Anlagen sowie Besonderheiten hinsichtlich der Lage auf dem Grundstücksmarkt ergeben.

Angaben in Prozent als gleitende Durchschnittswerte der letzten drei Jahre nach der Anzahl der Verkaufsfälle gewichtet.

	Mietwohnhäuser	
	frei finanziert in %	mit öffentlichen Mitteln in %
2002	5,2 (5,0*)	4,8
2003	5,1 (5,0*)	-
2004	5,0 (5,2*)	-
( *) bezogen auf den jeweiligen Median des Mietspiegels von Dortmund, Stand 01.09.2004		

**9.2.4 Vergleichsfaktoren nach § 12 WertV für Mehrfamilienhäuser**

Bei einem Renditeobjekt steht für die Wertbeurteilung des Grundstücks üblicherweise der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund. Zur näherungsweisen Kaufpreisermittlung kann deshalb als Hilfsmittel der Ertragsfaktor (§ 12 WertV) dienen.

Die nachfolgenden Faktoren sind aus dem Jahresrohertrag (§ 17 WertV) abgeleitet. Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen.

Stadtgebiet	Jahr	Reine Mietwohnhäuser	Mietwohnhäuser mit mehr als einem 20%igen gewerblichen Anteil
	ohne Kirchhörde und Lücklemborg	2002	11 - 15 fache
2003		11 - 15 fache	-
2004		10 - 16 fache	-
		des Jahresrohertrages	

### 9.3 Wohnungseigentum

#### 9.3.1 Durchschnittliche Kaufpreise für bezugsfreie Eigentumswohnungen 2004

Stadt Dortmund		Erstverkäufe*)	Wiederverkäufe *)					
			Wohnungsgröße 40 - 110 m <sup>2</sup>					
Lage		Baujahr						
		2002-2004	1991-2001	1981 - 90	1972 - 80	1960 - 71	bis 1948	1949 -
modernisiert								
<b>1</b>	südliche und östliche Innenstadt, nördliche und südliche Gartenstadt	2.320	1.780	1.100	1.140	900	1.410	
<b>6</b> <b>2</b>	Nördliche und westliche Innenstadt ohne Dorstfeld, Hörde	1.960	1.600		1.100			
<b>3</b>	Stadtbezirk Hörde nur Benninghofen, Berghofen, Holzen, Niederhofen, Wellinghofen, Wichlinghofen	1.950	1.635	1.425	1.260	1.060		1.570
<b>4</b>	Buchholz, Brünnighausen, Kirchhörde, Lücklemborg, Syburg,	2.265	2.040	1.350	1.150	1.060		1.295
<b>5</b>	Stadtbezirk Hombruch ohne Kirchhörde, Lücklemborg; Oespel, Kley,	2.260	1.735	1.330	1.375	1.200		1.310
<b>7</b>	Stadtbezirke Eving, Huckarde, Mengede, Lütgendortmund ohne Oespel, Kley; Stadtbezirk Scharnhorst ohne Husen, Kurl Dorstfeld	1.820	1.500	1.250	960	1.035		
<b>8</b>	Stadtbezirk Brackel und Husen, Kurl, Körne	1.835	1.515	1.170	1.040	1.070		1.230
<b>9</b>	Stadtbezirk Aplerbeck	1.860	1.440	1.180	1.160	1.030		1.290

\*) je €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, einschließlich Grundstücksanteil und Außenanlagen, frei finanziert, Ausstattung neuzeitlich mit Bad und Zentralheizung,

( - ) keine oder keine genügende Anzahl Verkaufsfälle

**Da die durchschnittlichen Kaufpreise den Markt in generalisierter Form beschreiben, sind sie für die Wertermittlung im konkreten Fall nur bedingt geeignet, denn die Verhältnisse des Einzelfalles können erheblich von den allgemeinen Rahmendaten des Grundstücksmarktes abweichen.**

### 9.3.2 Liegenschaftszinssätze von vermieteten Eigentumswohnungen

In die Auswertung sind aus den letzten Jahren 518 Mietangaben von verkauften Eigentumswohnungen eingegangen. Bei der Berechnung wurden die tatsächlichen Mieten und 20 % als Bewirtschaftungskosten zu Grunde gelegt.

**Mietpreise** von 2,40 €/m<sup>2</sup> bis 10,96 €/m<sup>2</sup>

**Liegenschaftszinssätze** von 1,0 % bis 8,0 %

mittlerer Mietpreis (normale Ausstattung) 5,32 €/m<sup>2</sup>

mittlerer Liegenschaftszinssatz 3,9 %

mittlerer Mietpreis (gehobene Ausstattung) 6,19 €/m<sup>2</sup>

mittlerer Liegenschaftszinssatz 3,6 %

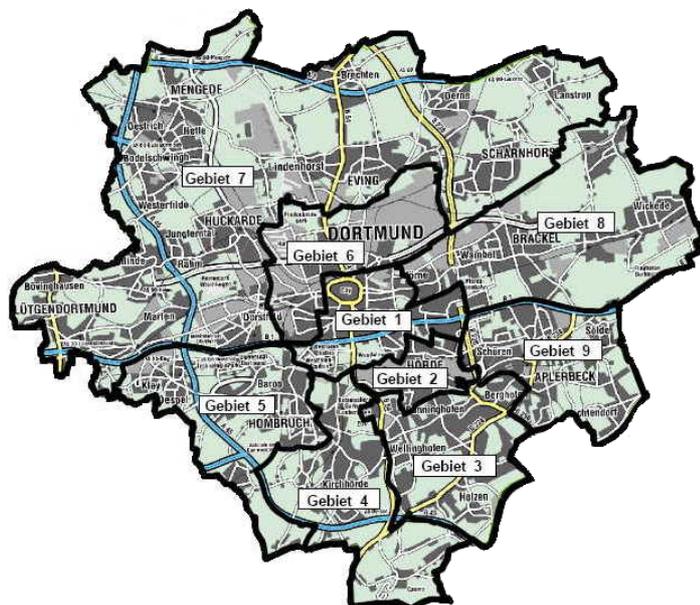
Die Analyse ergab, dass die signifikante Einflussgröße der Quadratmetermietpreis unabhängig von der Wohnungsgröße ist.

**Verteilung der Liegenschaftszinssätze:**

Liegenschaftszinssatz	1 - 2 %	2 - 3 %	3 - 4 %	4 - 5 %	5 - 6 %	6 - 7 %	> 7 %
prozentuale Verteilung	10,9 %	19,8 %	38,2 %	19,3 %	5,9 %	2,5 %	3,4 %

**Tabelle der Liegenschaftszinssätze:**

Gebiet	Netto-Miete €/m <sup>2</sup>	Liegenschaftszinssatz in %										
		3	3,5	4	4,5	5	5,5	6	6,5	7	7,5	
1 3 4 5	Liegenschaftszinssatz in % (normale Ausstattung)	1,7	2,2	2,6	3,0	3,4	3,8	4,3	4,7	5,1	5,5	
2 6 7 8 9		1,9	2,3	2,7	3,1	3,4	3,8	4,2	4,6	4,9	5,3	
1 3 4 5	Liegenschaftszinssatz in % (gehobene Ausstattung)	1,9	2,1	2,3	2,5	2,7	2,9	3,1	3,2	3,4	3,6	
2 6 7 8 9		1,7	2,1	2,4	2,8	3,1	3,4	3,8	4,1	4,4	4,8	

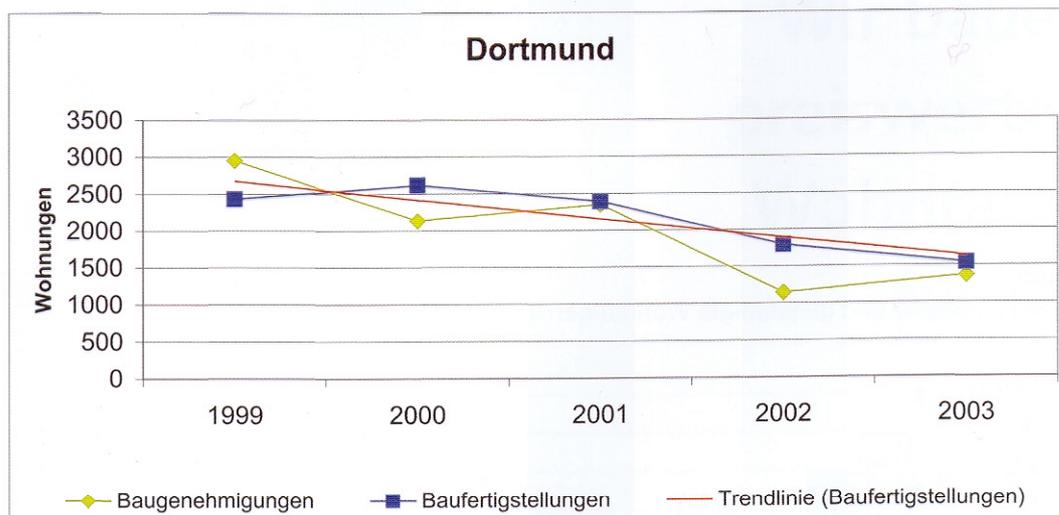
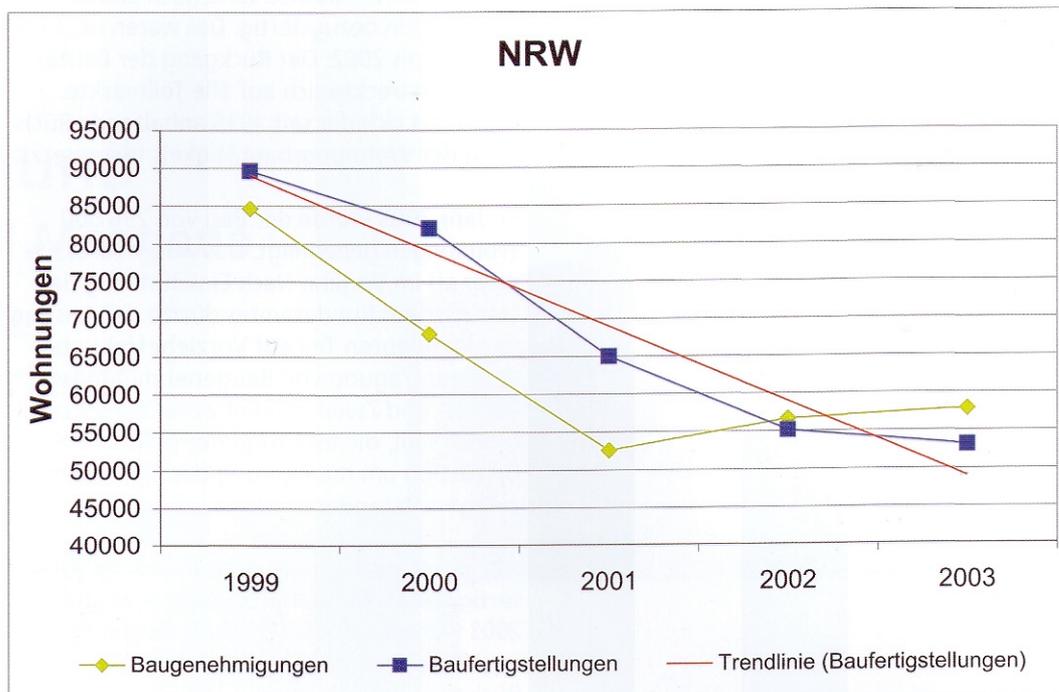


## 10. RAHMENDATEN ZUM GRUNDSTÜCKSMARKT

### 10.1 Entwicklung von Bautätigkeit

#### Fertig gestellte und genehmigte Wohnungen in Nordrhein-Westfalen und Dortmund<sup>1)</sup>

Der seit 1995 auf Bundes- und Landesebene verzeichnete Trend rückläufiger Wohnungsbautätigkeit hat spätestens seit 2002 auch auf Dortmund übergegriffen. Die Trendlinie bei den Baufertigstellungen verläuft jedoch erheblich flacher als auf Landesebene.



<sup>1)</sup> Quelle: Darstellung der Stadt Dortmund – Amt für Wohnungswesen – im Wohnungsmarktbericht 2003 nach Daten des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik

## 10.2 Wohnfläche / Person (m<sup>2</sup>) 1990 – 2003<sup>2)</sup>

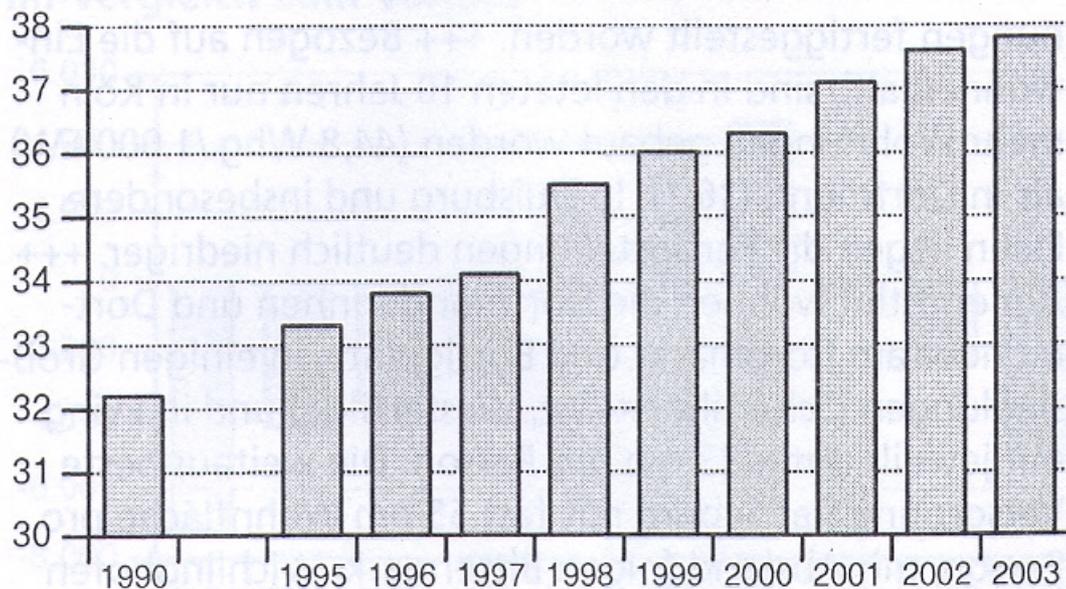
In den neunziger Jahren ist die Zahl der Wohnungen in Dortmund um etwa 20.000 gestiegen.

Seit 2000 steht im Mittel für jeweils weniger als zwei Personen eine Wohnung zur Verfügung.

Jeder Wohnberechtigte verfügt seit 2001 über mehr als 37 qm Wohnfläche, etwa 5 qm mehr als noch vor 10 Jahren. Die Wohnungsstruktur ist sehr stabil: über die Jahre fast unverändert enthält jedes Wohngebäude durchschnittlich 3,5 Wohnungen.

Der Anteil Ein- und Zweifamilienhäuser steigt langsam, aber kontinuierlich. Die Zahl liegt heute über 52.000 (= 59,2 %), 6.000 höher als 1990. Die durchschnittliche Wohnungsgröße ist im gleichen Zeitraum lediglich von 71,0 qm auf 72,9 qm gestiegen. Mehr Wohnraum entsteht also vorwiegend durch immer kleinere Haushalte.

### Wohnfläche/Person (qm) 1990 - 2003



<sup>2)</sup> Quelle: Auszug aus Lebensraum Dortmund; Stadt Dortmund, Fachbereich Statistik und Wahlen, Jahresbericht 2004

**11. REGIONALE VERGLEICHE****11.1 Dortmund im Städtevergleich – Ausgewählte Strukturdaten – 31.12.2003**

	Fläche in km <sup>2</sup>	Bevölkerung	Wohnungen vorläufige Zahlen
<b>Dortmund</b>	<b>280,3</b>	<b>589 661</b>	<b>304 634</b>
Essen	210,4	589 499	316 020
Köln	405,2	965 954	523 852
Düsseldorf	217	572 511	325 958
Bremen	326,6	544 853	280 764
Stuttgart	207,3	589 161	291 430
Frankfurt	248,3	652 013	347 177

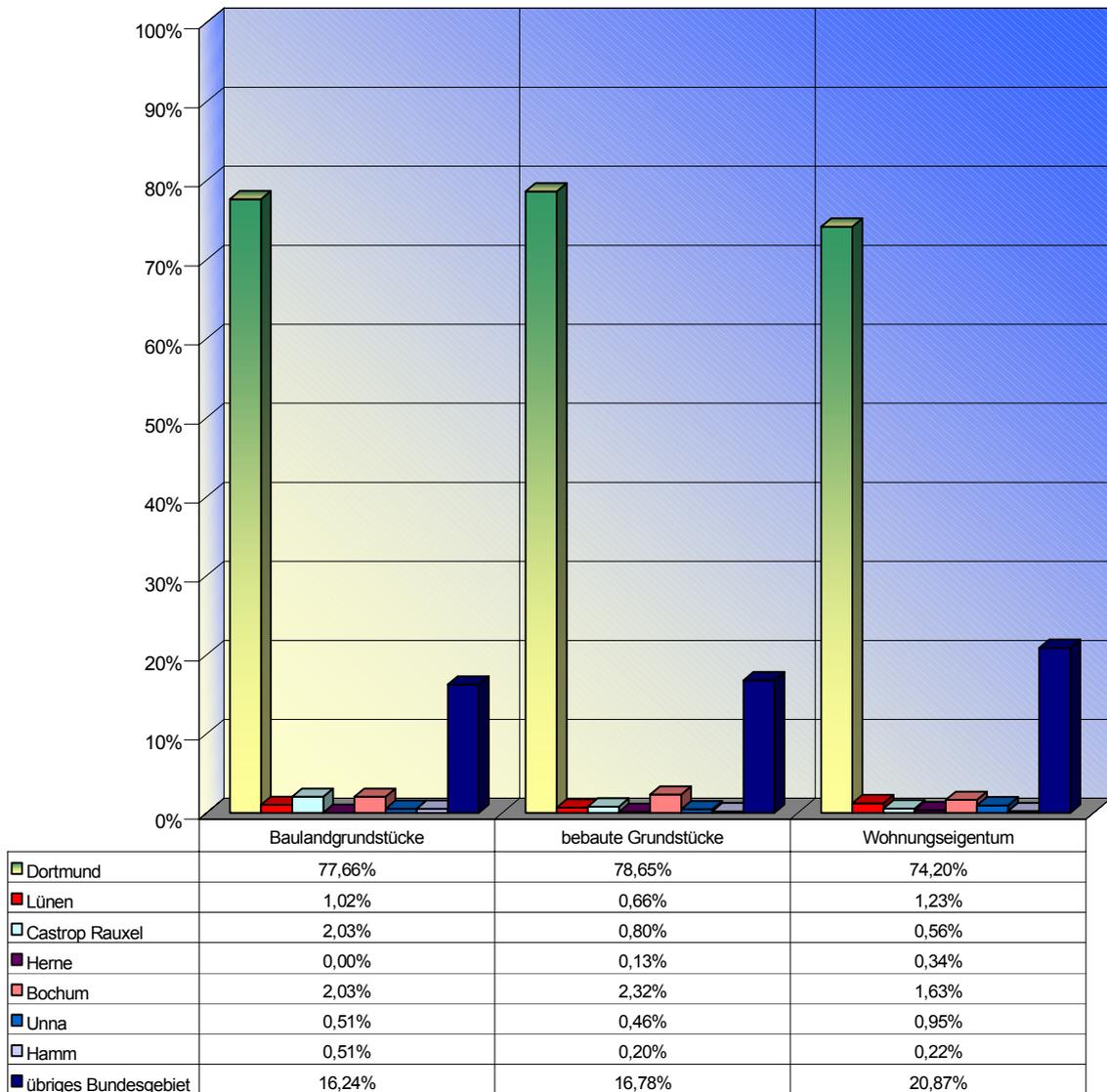
Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW und Angaben der Gemeinden

**11.2 Ausgewählte Daten der Dortmunder Wohnungsmarktbeobachtung**

	31.12.2002	31.12.2003
<b>Einwohner</b>	590 831	589 661
<b>Wohnungsbestand</b>	303 181	304 634
<b>Baufertigstellung,</b>	1 790	1 538
<b>davon: Ein- und Zweifamilienhäuser</b>	797	740
<b>Baugenehmigungen</b>	1 145	1 365
<b>davon: Ein- und Zweifamilienhäuser</b>	628	703
<b>Innerstädtische Umzugshäufigkeit (je 1000 Einwohner)</b>	90	87,6
<b>Arbeitslosenquote</b>	13,9	14,9

Quelle: Wohnungsmarktbericht 2003 der Stadt Dortmund – Amt für Wohnungswesen -

### 11.3 Herkunft der Käufer von Immobilien in Dortmund



### 11.4 Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau anderer Städte

Ein- und Zweifamilienhäuser, Grundstücksfläche 350 – 800 m<sup>2</sup>, beitrags- und abgabefrei

Erschließungsbeiträge (§ 127 ff BauGB) zwischen 10 und 50 €/m<sup>2</sup>. Ausgleichsbeträge nach § 135a ff (BauGB) (Naturschutz) können in Neubaugebieten noch zusätzlich anfallen.

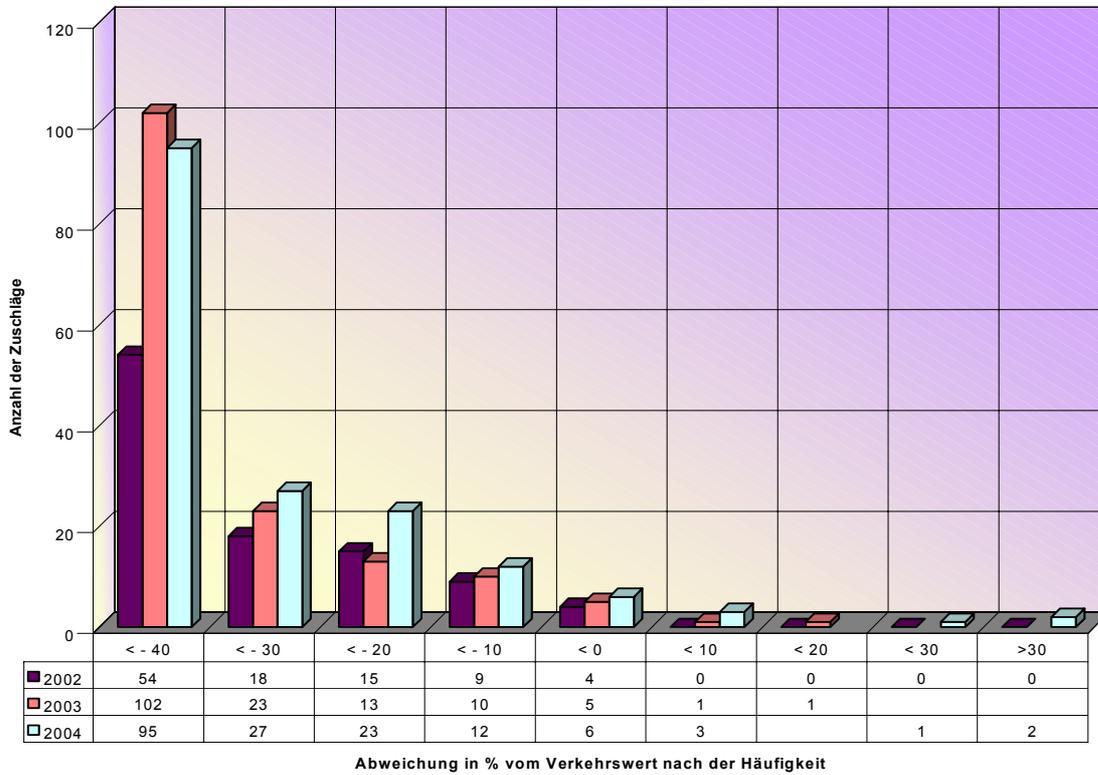
Alle typischen Baulandpreise spiegeln nur das Wertniveau wieder und sind nicht für die Wertermittlung geeignet.

Jahr	Preisniveau 2003			Preisniveau 2004		
Lage	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig
Angaben in	€/m <sup>2</sup>					
<b>Kreisfreie Städte</b>						
Bochum	300	245	210	300	245	210
<b>Dortmund</b>	<b>360</b>	<b>215</b>	<b>160</b>	<b>360</b>	<b>215</b>	<b>160</b>
Essen	350	270	170	350	270	160
Hagen	205	140	105	205	150	105
Köln	700	315	235	700	320	245
Münster	300	250	200	330	270	220
<b>Weitere Städte und Gemeinden</b>						
Unna	210	180	140	210	180	140

Quelle: Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land NRW

### 11.5 Zwangsversteigerungsverfahren

#### Abweichung der Zuschläge von den sachverständig ermittelten Verkehrswerten



## 12. MIETSPIEGEL FÜR NICHT PREISGEBUNDENE WOHNUNGEN IN DORTMUND

Stand 1.09.2002 , Stand 1.9.2004

Der Mietspiegel wurde erstellt unter Mitwirkung der Interessenverbände

- Haus & Grund Dortmund - Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverband e.V., Elisabethstraße 4, 44319 Dortmund ,
- Mieter und Pächter e.V. – Mieterschutzverein, Prinzenstraße 7, 44135 Dortmund,
- Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V., Kampstraße 4, 44135 Dortmund,
- Arbeitsgemeinschaft Dortmunder Wohnungsunternehmen,

und

- des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund, Märkische Straße 24-26, 44141 Dortmund und
- der Stadt Dortmund, Amt für Wohnungswesen. Südwall 2-4, 44137 Dortmund.

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

Dieser Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von den vorgenannten Interessenverbänden anerkannt. Er genügt damit den Anforderungen, die an einen qualifizierten Mietspiegel (§

558d Abs. 1 BGB) gestellt werden. Ausgenommen davon sind die mit einem \* gekennzeichneten Tabellenfelder.

Der qualifizierte Mietspiegel löst zwei wesentliche Rechtsfolgen aus:

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

**Der Mietspiegel, Stand 1.09.2002, wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und gemäß § 558d Abs. 2 BGB nach zwei Jahren, Stand 1.09.2004, indexgestützt an die Marktentwicklung angepasst.**

### 1. Allgemeines

Die Angaben des Mietspiegels entsprechen dem Stand März 2002. Der Mietspiegel ist eine Orientierungshilfe, die ermöglichen soll, die Miethöhe einer Wohnung unter Berücksichtigung von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage festzustellen.

Die Mietspiegeltabelle enthält Mietspannen je m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich, getrennt nach Baualters-, Modernisierungs- und

Ausstattungsclassen. Die angegebenen Werte stellen Schwerpunkte des Wohnungsmarktes für Wohnungen von 50,01 bis 85,00 m<sup>2</sup> Wohnfläche (Zu- und Abschläge für kleinere bzw. größere Wohnungen finden Sie unter 4.1) in Wohngebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen dar. Die Mietspiegeltabelle enthält keine Vergleichsmieten für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und für Wohnungen mit mehr als 110 m<sup>2</sup>.

## 2. Zum Begriff "ortsübliche Miete" in Dortmund

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

Grundsteuer, Sach- und Haftpflichtversicherungen, Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, Heizungs- und Warmwasserkosten, Aufzug, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Schornsteinreinigung, Hausreinigung, Gartenpflege, Allgemeinbeleuchtung, Hauswart, maschinelle Wascheinrichtungen, Gemein-

schaftsantenne und Verteileranlage für ein Breitbandkabel.

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

Zur Umrechnung der vertraglich vereinbarten Miete 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 <sup>2</sup> pro Monat		
	Mietspiegel	2002	2004
... der Wasserversorgung		0,18	0,18
... der Entwässerung		0,20	0,20
... für Allgemeinstrom		0,03	0,03
... für Straßenreinigung		0,03	0,03
... für Müllabfuhr		0,20	0,20
... für Sach- und Haftpflichtversicherungen		0,20	0,20

Baujahr	Kosten für Grundsteuer (Betrag in € je m <sup>2</sup> pro Monat)		
	Mietspiegel	2002	2004
bis 1949		0,11	0,11
1950 - 1959		0,19	0,19
1960 - 1969		0,22	0,22
1970 - 1979		0,22	0,22
1980 - 1989		0,28	0,29
ab 1990		0,30	0,31

Bei der Erstellung des Mietspiegels wurde davon ausgegangen, dass die Kosten für Klein- und Schönheitsreparaturen in der Regel auf die Mieter übertragen wurden.

### 3. Erläuterungen zur Mietspiegeltablelle

#### 3.1 Ausstattungsklassen

Für die Einordnung in die Ausstattungsklassen ist zunächst die Grundausstattung der Wohnung (Heizung, Bad, WC) entscheidend. Wohnungen der Ausstattungsklassen 1 bis 3 sind abgeschlossene Wohnungen, die mit Sammel-/Etagen-/Nachstromspeicherheizung, Bad mit Wanne oder Dusche, WC ausgestattet

sind. Für die Einordnung in die Ausstattungsklassen 1 und 2 ist erforderlich, dass die Wohnung darüber hinaus über Sonderausstattungsmerkmale verfügt.

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

Die Sonderausstattungsmerkmale sind wie folgt zu werten:

Sonderausstattungsmerkmale	Punktzahl
Balkon/Loggia	2
Terrasse/Dachterrasse	6
Garten zur alleinigen Nutzung durch eine Mietpartei	3
Böden in den Aufenthaltsräumen der Wohnung (Wohn- und Schlafräume)	
• Teppichboden	3
• Laminat- oder Parkettboden	6
• Keramikboden	10
Gäste-WC	2
Kaltwasserzähler für die Wohnung (Erfassung und Abrechnung nach dem individuellen Verbrauch)	5
Einfachverglasung ( <u>keine</u> Zwei-Scheiben-Isolierverglasung bei allen Fenstern und Außentüren – z.B. Wohnungstür, Türen zu Balkonen)	- 5
Kein Warmwasser in der Küche	- 7
Lage der Wohnung im Souterrain	- 7

Die Summe der Punktzahl bestimmt die Einordnung in die Ausstattungsklasse.

#### Ausstattungsklasse 1

Voraussetzung für die Einordnung in die Ausstattungsklasse 1 ist, dass die Sonderausstattungsmerkmale mindestens 8 Punkte erreichen.

#### Ausstattungsklasse 2

Voraussetzung für die Einordnung in die Ausstattungsklasse 2 ist, dass die Sonderausstattungsmerkmale 2 bis 7 Punkte erreichen.

#### Ausstattungsklasse 3

Für die Sonderausstattung kann bis zu 1 Punkt erreicht werden.

#### Ausstattungsklasse 4 bis Baujahr 1965

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

### 3.1.5 Ausstattungsklasse 5 bis Baujahr 1953

- Abgeschlossene Wohnung ohne Heizung oder lediglich mit Einzelöfen,
- WC in der Wohnung, aber ohne Bad oder
- mit Bad, aber ohne WC oder
- ohne Bad und ohne WC.

### 3.2 Baualters- und Modernisierungsklassen

Das Alter einer Wohnung bestimmt maßgeblich die Beschaffenheit und damit die Miethöhe. Die Mietspiegeltabelle weist aus diesem Grund 5 Baualtersklassen aus.

Für Wohnungen, die bis zum 31.12.1969 errichtet und zwischenzeitlich modernisiert wurden, werden zwei gesonderte Klassen ausge-

wiesen. Auch bei modernisierten Wohnungen richtet sich die Zuordnung nach dem ursprünglichen Baujahr und nicht nach dem Jahr der Modernisierung.

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

Die Modernisierungsmaßnahmen sind wie folgt zu werten:

Modernisierungsmaßnahmen	Zeitraum der Durchführung	Punktzahl
Heizungseinbau oder Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage	ab 1.1.1980	2
Erstmaliger Dusch- oder Badeinbau bzw. Baderneuerung/-modernisierung (z. B. Neuverfließen, Austausch von Sanitärteilen)	ab 1.1.1980	7
Wärmedämmung an mindestens zwei Außenwänden (nicht von innen)	ab 1.1.1990	14
Wärmedämmung der Kellerdecke (nur für Wohnungen, die über dem Keller, i.d.R. im Erdgeschoss liegen)	ab 1.1.1990	7
Erneuerung der Türen (Zimmer- und/oder Wohnungseingangstüren)	ab 1.1.1980	7
Erneuerung der Elektroinstallation (Austausch der vorhandenen Leitungen und/oder Verstärkung der Leitungsquerschnitte)	ab 1.1.1970	7
Erneuerung der Wasserver- und Wasserentsorgungsleitungen, z.B. Verlegung neuer Anschlüsse für Waschmaschine, Wäschetrockner oder Spülmaschine innerhalb von Wohnungen	ab 1.1.1990	5

Die Summe der Punktzahl und die Baualtersklasse bestimmen die Einordnung in die Mietspiegeltabelle:

- Bis 1949 errichtet, modernisiert, 19 und mehr Punkte nach der vorstehenden Tabelle (Spalte 2).
- Von 1950 bis 1969 errichtet, modernisiert, 19 und mehr Punkte nach der vorstehenden Tabelle (Spalte 4).

## 4. Zu- und Abschläge

### 4.1 Wohnungsgröße

Die ausgewiesenen Spannen beziehen sich auf Wohnungen mit einer Wohnfläche von 50,01 bis 85,00 m<sup>2</sup>. 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	Jahr	bis 35,00 m <sup>2</sup>	35,01 bis 40,00 m <sup>2</sup>	40,01 bis 50,00 m <sup>2</sup>	85,01 bis 100,00 m <sup>2</sup>
Zu- bzw. Abschlag pro m <sup>2</sup> Wohnfläche	02	+ 0,37 €	+ 0,36 €	+ 0,21 €	- 0,26 €
	04	+ 0,38 €	+ 0,37 €	+ 0,21 €	- 0,27 €

Die Wohnungsgröße soll in der Regel nach den Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung ermittelt werden.

### 4.2 Lage

Für die Qualität des Wohnumfeldes ergeben sich folgende Zu- bzw. Abschläge:

Lagmerkmal	Zu- bzw. Abschlag pro m <sup>2</sup> Wohnfläche
Nähe zu einem produzierenden Gewerbe (bis zu 200 m), das Lärm und/oder Geruchsbelästigungen und Verschmutzungen verursacht	- 0,17 €
Lage an einer viel befahrenen Straße (Durchgangsverkehr, Einfallstraße, Verbindungsstraße zwischen Stadtteilen), an einer viel befahrenen Eisenbahnlinie oder in direkter Nähe zu anderen Verkehrsmitteln (z.B. Einflugschneise des Flughafens) und geht davon eine Lärmbelästigung aus	- 0,15 €
Größere Grünflächen mit Erholungswert – größere Gärten bzw. parkähnliche Grünanlagen oder Wald - in der Nähe des Gebäudes (bis zu 200 m Entfernung)	+ 0,05 €

## 5. Laufzeit

Der Mietspiegel 2002 hat eine Laufzeit bis zum 31.8.2004.

Der Mietspiegel 2004 hat eine Laufzeit bis zum 31.8.2006.

## 6. Anwendung der Mietspiegeltabelle

Entsprechend den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches weist die Mietspiegeltabelle Mietspannen aus. Außerdem wird als Orientierungshilfe ein Median (Mittelwert) der Mietspannen ausgewiesen. Der Median ist der Wert, der in der Mitte aller, der Höhe nach geordneten Mietwerte des jeweiligen Feldes liegt. Er muss nicht notwendigerweise dem rechnerischen Mittelwert der Spannen entsprechen.

**Mietspiegeltabelle 2002**

Spalte	1	2	3	4	5	6	7
<b>Baualtersklasse und Modernisierungs-klasse</b>	bis 1949	bis 1949 modernisiert, 19 und mehr Punkte	1950 bis 1969	1950 bis 1969 modernisiert, 19 und mehr Punkte	1970 bis 1979	1980 bis 1989	1990 bis 1998
<b>Ausstattungs-klasse 1</b> 8 und mehr Punkte	4,18 5,26 4,69	4,45 5,93 5,11	4,16 5,60 5,06	4,79 6,46 5,82	4,63 6,51 5,57	5,02 6,15 5,67	5,92 7,47 6,62
<b>Ausstattungs-klasse 2</b> 2 bis 7 Punkte	3,22 4,48 3,96	3,95 5,32 4,59	3,85 4,85 4,30	4,03 5,76 4,83	4,39 5,67 4,97	4,66 6,21 5,60	4,96 6,81 5,62
<b>Ausstattungs-klasse 3</b> bis 1 Punkt	2,64 4,35 3,85	3,81 4,74 4,36	3,82 4,67 4,14	3,76 4,98 4,57		* 4,44 4,96 4,71	

<b>Ausstattungs-klasse 4</b> Einzelöfen, WC und Bad	<b>bis 1965</b>	
	2,60	3,92 3,43
<b>Ausstattungs-klasse 5</b> Einzelöfen, WC oder Bad	<b>bis 1953</b>	
	* 2,27	2,66 2,54

**Der Mietspiegel genügt den Anforderungen, die an einen qualifizierten Mietspiegel (§ 558d Abs. 1 BGB) gestellt werden. Ausgenommen davon sind die mit einem \* gekennzeichneten Tabellenfelder.**

Veröffentlicht in den Dortmunder Bekanntmachungen – Amtsblatt der Stadt Dortmund - Nr. 35 vom 30.08.2002

### Mietspiegeltabelle 2004

Spalte	1	2	3	4	5	6	7
<b>Baualtersklasse und Modernisierungs-klasse</b>	bis 1949	bis 1949 modernisiert, 19 und mehr Punkte	1950 bis 1969	1950 bis 1969 modernisiert, 19 und mehr Punkte	1970 bis 1979	1980 bis 1989	1990 bis 1998
<b>Ausstattungs-klasse 1</b> 8 und mehr Punkte	4,27 5,38 4,79	4,55 6,06 5,22	4,25 5,72 5,17	4,90 6,60 5,95	4,73 6,65 5,69	5,13 6,29 5,90	6,05 7,64 6,77
<b>Ausstattungs-klasse 2</b> 2 bis 7 Punkte	3,29 4,58 4,05	4,04 5,44 4,69	3,94 4,96 4,40	4,12 5,89 4,94	4,49 5,80 5,08	4,76 6,35 5,72	5,07 6,96 5,75
<b>Ausstattungs-klasse 3</b> bis 1 Punkt	2,70 4,45 3,94	3,89 4,85 4,46	3,90 4,77 4,23	3,84 5,09 4,67		<b>4,54 5,07 *</b> <b>4,81</b>	

<b>Ausstattungs-klasse 4</b> Einzelöfen, WC und Bad	<b>bis 1965</b>	
	2,66	4,01 3,51
<b>Ausstattungs-klasse 5</b> Einzelöfen, WC oder Bad	<b>bis 1953</b>	
	<b>2,32</b>	<b>2,72 *</b> <b>2,60</b>

**Der Mietspiegel genügt den Anforderungen, die an einen qualifizierten Mietspiegel (§ 558d Abs. 1 BGB) gestellt werden. Ausgenommen davon sind die mit einem \* gekennzeichneten Tabellenfelder.**

Veröffentlicht in den Dortmunder Bekanntmachungen – Amtsblatt der Stadt Dortmund - Nr. 35 vom 27.08.2004

## 13. VERWALTUNGSGEBÜHREN

### 13.1 Auszug aus der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung des Landes NRW

#### 13.1.1 Bodenrichtwertkarte und Grundstücksmarktbericht

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

Bodenrichtwertpräsentation oder Ausschnitte daraus in DIN A 4 oder/und DIN A 3 sowie der Grundstücksmarktbericht können bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gegen Gebühr erworben werden:

Bodenrichtwerte, Einzelblatt, Maßstab 1:15000	40,00 €
Bodenrichtwerte, gesamtes Stadtgebiet außer Innenstadt, 5 Blätter, 1:15000	180,00 €
Bodenrichtwerte Innenstadt 1:5000	40,00 €
Ausschnitte daraus in DIN A 4 oder/und DIN A 3 (schwarz/weiß)	25,00 € / 27,50 €
Schriftliche Auskunft über Bodenrichtwerte, je beantragter Wert	27,50 €
Grundstücksmarktbericht	25,00 €
Bodenrichtwerte auf CD-ROM (incl. Marktbericht, Bodenrichtwerte seit 1990)	245,00 €

#### 13.1.2 Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Aus der Kaufpreissammlung (§ 195 BauGB) des Gutachterausschusses werden neben Bodenrichtwerte die für die Wertermittlung erforderlichen Daten abgeleitet.

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

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

Die Gebühr beträgt für die Erteilung von Auskünften einschließlich bis zehn mitgeteilter Vergleichswerte	125 €
je weiterer mitgeteilter Vergleichswert	7 €

### 13.1.3 Gutachten über Verkehrswerte sowie Rechte Dritter

Für die Erstellung eines Gutachtens durch den Gutachterausschuss wird eine Gebühr nach der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung (VerwGebO NRW) vom 3.7.2001 (GV. NRW. S. 262ff) in der zur Zeit geltenden Fassung erhoben. Nach § 11 Gebührengesetz NRW entsteht die Gebührenschuld dem Grunde und der Höhe nach mit der Beendigung der gebührenpflichtigen Amtshandlung. Maßgebend ist der Wert des Gegenstandes zum Zeitpunkt der Beendigung der Amtshandlung (§ 9 Gebührengesetz NRW). Die Gebühr beträgt nach Tarifstelle 13. ... :

- 1.1 Erstattung von Gutachten über bebaute und unbebaute Grundstücke, über Rechte an bebauten und unbebauten Grundstücken desgleichen Gutachten über Miet- oder Pachtwerte

Gebühr: € 700 (Grundbetrag)

**Dazu** bei einem Wert

- |    |      |           |                                      |
|----|------|-----------|--------------------------------------|
| a) | bis  | € 770.000 | 2,0 v. T. des Wertes                 |
| b) | über | € 770.000 | 1,0 v. T. des Wertes zuzüglich € 770 |

Unter „Wert“ wird der jeweils im Gutachten abschließend ermittelte Wert verstanden. Bei Gutachten über Miet- und Pachtwerte ist vom 10fachen des ermittelten Jahresmiet- oder -pachtwertes auszugehen.

**Anmerkung:**

Mit der Gebühr ist abgegolten, die Wertermittlung bei Anwendung eines Verfahrens nach der Wertermittlungsverordnung (Standardverfahren). Standardverfahren sind das Vergleichswertverfahren, das Vergleichswert-/ Sachwertverfahren (kombiniertes Verfahren) oder das Vergleichswert-/Ertragswertverfahren (kombiniertes Verfahren).

- 1.2 **Zuschläge** zur Gebühr wegen erhöhten Aufwands, wenn

- |    |  |                     |
|----|--|---------------------|
| a) | neben dem Standardverfahren weitere Wertermittlungsverfahren notwendig sind  | Zuschlag: bis € 200 |
| b) | Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind   | Zuschlag: bis € 400 |
| c) | Besondere rechtliche Gegebenheiten (z. B. Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau) zu berücksichtigen oder wertrelevante Rechte oder Lasten (z. B. Erbbau-, Mietrecht) zu ermitteln sind | Zuschlag: bis € 600 |
| d) | Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten aufwändig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind   | Zuschlag: bis € 300 |

- 1.3 **Abschlag** zur Gebühr nach Ziffer 1.1 wegen verminderten Aufwands u. a. bei Ermittlung des Wertes zu verschiedenen Wertermittlungsstichtagen      Abschlag bis zur Höhe des Grundbetrages in Ziffer 13.1.1

Erstattung von **Gutachten**

über den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau gemäß § 5 Abs. 2 BkleingG

Gebühr: € 500 bis 750

**Der Gebühr ist die gesetzliche Umsatzsteuer hinzuzurechnen.**

Bei der Gutachtererstattung anfallende Auslagen werden gemäß § 10 GebG NRW einzeln abgerechnet.

Die Gebühren für besondere Bewertungsfälle sind der Gebührenordnung, die in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingesehen werden kann, zu entnehmen.

## 14. SONSTIGE ANGABEN

### 14.1 Mitglieder des Gutachterausschusses

Dipl.-Ing. Manfred Ackermann (stellv. vorsitzendes Mitglied)  
Dipl.-Ing. Rainer Blinne  
Dipl.-Ing. Karl-Heinz Budde  
Dipl.-Ing. Dieter Dänner  
Dipl. Betriebswirt Volker Döring  
Dipl.-Ing. Dieter Exius (stellv. vorsitzendes Mitglied)  
Dipl.-Ing. Jürgen Gröger  
Dipl.-Ing. Rainer Heidmeier  
Dipl.-Ing. Manfred Heuer (vorsitzendes Mitglied)  
Dipl.-Ing. Rainer Höhn  
Dipl.-Ing. Norbert Kalischewski (stellv. vorsitzendes Mitglied)  
Landwirtschaftsmeister Reinhold Klein  
Dipl.-Ing. Harro Kranefeld  
Dipl. Ing. Dr. Erich Oberschulte-Roth  
Dipl.-Ing. Ludger Schürholz  
Dipl. Betriebswirt Dietmar Spiess  
Dipl.-Ing. Wolfgang Trennberg  
Immobilien-Kaufmann Udo Wangard

#### Geschäftsstelle

Märkische Straße 24-26  
44141 Dortmund

Zimmer 312-324

Fax 0231 / 50 - 2 66 58

Internet: <http://www.boris.nrw.de>

Öffnungszeiten: Mo, Di, Fr 8 - 12 Uhr, Do 13 - 17 Uhr,

Mittwoch geschlossen

Dipl.-Ing. Manfred Heuer                      Geschäftsführer

☎ . 0231/ 50 - 2 26 26  
email mheuer@stadtdo.de

Dipl.-Ing. Werner Stütz                      stellv. Geschäftsführer

☎ . 0231/ 50 - 2 38 58  
email wstütz@stadtdo.de

Auskunft: Ingo Kastilahn, Annegret Wilz

Dipl.-Ing. Eberhard Wilsenack

☎ . 0231/ 50 - 2 38 59  
email ewilsenack@stadtdo.de

**14.2 Anschriften**

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Lande NRW	Fischerstraße 10	Postfach 30 08 65	☎ 0211 / 475-4150
	40477 Düsseldorf	40408 Düsseldorf	Fax 0211 / 475-5976

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der**

Stadt Bochum	Hans-Böckler-Straße 19		☎ 0234 / 9102685
	44787 Bochum	44777 Bochum	Fax 0234 / 9103818
Stadt Hagen	Berliner Platz 22	Postfach 42 49	☎ 02331 / 2072660
	58089 Hagen	58042 Hagen	Fax 02331 / 2072462
Stadt Lünen	Willy-Brandt-Platz 1		☎ 02306 / 1041548
	44532 Lünen	44530 Lünen	Fax 02306 / 1041460
Stadt Unna	Rathausplatz 1	Postfach 21 13	☎ 02303 / 103620
	59432 Unna	59411 Unna	Fax 02303 / 103208
Stadt Witten	Mannesmannstraße 2	58449 Witten	☎ 02302 / 5814255
	58455 Witten		Fax 02302 / 5814299

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im**

Ennepe-Ruhr-Kreis	Hauptstraße 92	Postfach 420	☎ 02336 / 932400
	58332 Schwelm	58317 Schwelm	Fax 02336 / 9312400
Kreis Recklinghausen	Kurt-Schumacher-Allee 1	Postfach 10 08 64/65	☎ 02361/533078
	45657 Recklinghausen	45608 Recklinghausen	Fax 02361 / 533247
Kreis Unna	Friedrich-Ebert-Straße 17	Postfach 21 12	☎ 02303 / 271068
	59425 Unna	59411 Unna	Fax 02303 / 271496

Angaben ohne Gewähr