



Schloß Bodelschwingh

GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT **2008**

DORTMUND



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Dortmund

NRW.



DER GUTACHTERAUSSCHUSS
FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE
IN DER STADT DORTMUND

Übersicht über den
Grundstücksmarkt in Dortmund

Dortmund, im Januar 2008

GESCHÄFTSSTELLE

Märkische Straße 24-26
44141 Dortmund

Zimmer 312-324

Fax 0231 / 50 - 2 66 58

Internet: <http://www.BORISplus.NRW>

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. Christian Hecker, stv. Geschäftsführer

☎ . 0231/ 50 - 2 38 62

email checker@stadtdo.de

Auskunft: Ingo Kastilahn, Annegret Wilz

☎ . 0231/ 50 - 2 38 59

Dipl.-Ing. Eberhard Wilsenack

email ewilsena@stadtdo.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

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichts 2008	8
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	9
3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	9
3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse	9
3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle	11
4. Grundstücksmarkt des Jahres 2007	12
5. Unbebaute Grundstücke	13
5.1 Baulich nutzbare Grundstücke	13
5.2 Individueller Wohnungsbau	13
5.3 Nicht baulich nutzbare Grundstücke	14
5.3.1 Flächen für die Landwirtschaft	14
5.3.2 Private Grünflächen in Gebieten nach §§ 30, 34 und 35 BauGB	14
5.3.3 Bauerwartungsland (§ 4 (2) WertV)	15
5.3.4 Rohbauland (§ 4 (3) WertV)	15
6. Bebaute Grundstücke	16
6.1 Anzahl der Kauffälle im längerfristigen Vergleich	16
6.2 Ein- und Zweifamilienhäuser	16
6.2.1 Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern differenziert nach der Kaufpreishöhe	16
6.2.2 Durchschnittliche Kaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern	17
6.3 Mehrfamilienhäuser	18
6.3.1 Vergleichsfaktoren	18
6.3.2 Kauffälle differenziert nach der Kaufpreishöhe	18
7. Wohnungseigentum	19
7.1 Durchschnittliche Kaufpreise für selbstgenutzte Appartements und Eigentumswohnungen	20
7.2 Durchschnittliche Kaufpreise für Garagen und Einstellplätze	20
7.3 Kauffälle differenziert nach der Kaufpreishöhe	21

8. Bodenrichtwerte	22
8.1 Gesetzlicher Auftrag	22
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland	22
8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte gemäß § 13 Abs. 1 GAVO NRW	24
8.3.1 Baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau	24
8.3.2 Baureife Grundstücke für Geschosswohnungsbau	24
8.3.3 Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung	24
9. Erforderliche Daten (§ 8 WertV)	25
9.1 Unbebaute Grundstücke	25
9.1.1 Bodenpreisindexreihen	25
9.1.2 Bodenpreisindexreihen 1995 - 2007 in Dortmund (2000 = 100)	26
9.1.3 Umrechnungskoeffizienten für den individuellen Wohnungsbau	27
9.1.4 Umrechnungskoeffizienten für gemischt genutzte Grundstücke	28
9.2 Bebaute Grundstücke	29
9.2.1 Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	30
9.2.2 Liegenschaftszinssätze 2007, Übersicht über verschiedene Teilmärkte	31
9.2.3 Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser	32
9.2.4 Liegenschaftszinssätze 2002 bis 2007 für Mehrfamilienhäuser	34
9.2.5 Liegenschaftszinssätze 2007 in Gewerbe-, Sonder- und Kerngebieten	35
9.2.6 Vergleichsfaktoren für Mehrfamilienhäuser	35
9.2.7 Wohnungseigentum, Liegenschaftszinssätze von vermieteten Objekten	36
9.3 Erbbaurecht	37
9.3.1 Bestellungen von Erbbaurechten	37
9.3.2 Erbbaurecht, Marktanpassungsfaktoren	38
9.3.3 Gebäudeart : freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	39
9.3.4 Gebäudeart : Reihenmittelhaus	39
9.3.5 Gebäudeart : Reihenendhaus und Doppelhaushälfte	40
10. Regionale Vergleiche,	41
10.1 Herkunft der Käufer von Immobilien in Dortmund	41
10.2 Typische Preise für baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau anderer Städte	42
10.3 Zwangsversteigerungsverfahren	43
11. Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund	44

12. Verwaltungsgebühren	50
12.1 Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktbericht	50
12.2 Auskunft aus der Kaufpreissammlung	50
12.3 Gutachten	51
13. Sonstige Angaben	55
13.1 Mitglieder des Gutachterausschusses	55
13.2 Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse	56

1. WESENTLICHE AUSSAGEN DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTS 2008

Umsätze im Grundstücksverkehr

Insgesamt lagen dem Gutachterausschuss in Dortmund im Berichtsjahr 2007 **3.062** Kauffälle für unbebaute und bebaute Baugrundstücke mit einem Geldumsatz von 1.091 Millionen €

vor. Gegenüber dem Vorjahr 2006 sind sowohl steigende Kauffälle als auch steigende Geldumsätze zu verzeichnen.

Unbebaute Grundstücke

Ein Umsatzrückgang ist bei den Baugrundstücken des **individuellen Wohnungsbaues** zu verzeichnen. Gegenüber 2006 fiel die Anzahl der verkauften Grundstücke von 196 auf 172.

Grundstücken, auf denen eine Doppelhaushälfte oder ein Reihenhaus (DHH, REH, RH) errichtet werden kann, ist keine Indexveränderung festzustellen.

Die Preisentwicklung des individuellen Wohnungsbaues wie des Geschosswohnungsbau es steigt in Teilen des Stadtgebietes. Der Bodenpreisindex (Basisjahr 2000 = 100) hat sich entsprechend für Grundstücke die mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus (EFH, ZFH) bebaut werden können, um + 1 % geändert, bei

Bei Grundstücken für den **Geschosswohnungsbau** (MFH) beträgt die Änderung + 1 %.

Die Grundstücke, auf denen die Schaffung von **Wohnungseigentum** (ETW) beabsichtigt ist, sind jeweils dem Bodenrichtwert für den Geschosswohnungsbau zuzuordnen.

Bebaute Grundstücke und Wohnungseigentum

Die Anzahl der Kauffälle bei bebauten Grundstücken - *Ein- oder Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser* und *Wohnungseigentum* - ist für den Berichtszeitraum zum Teil deutlich gestiegen.

des Jahresrohertrages) haben sich gegenüber 2006 teilweise geändert.

Die Preisentwicklung von „Wohnungs- und Teileigentum“ ist im Stadtgebiet unterschiedlich.

Bei den gewerblichen Immobilien (Büro- und Verwaltungs- und Geschäftshäuser, Gewerbe- und Industrieobjekte, Sonstige Objekte) ist bei gleichbleibender Anzahl der Kauffälle beim Geldumsatz eine deutliche Steigerung zu verzeichnen.

Die Liegenschaftszinssätze von „Wohnungseigentum“ und „Mehrfamilienhäuser“ sowie die zugehörigen Vergleichsfaktoren (das Vielfache

2. ZIELSETZUNG DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTES

Der Grundstücksmarktbericht 2008 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 „erforderlichen 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 konkre-

ten 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.

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 2004 maßgeblich.

3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

Die örtlichen Gutachterausschüsse und der Obere Gutachterausschuss 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 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 (§ 558e BGB) führen und
 - den Mietspiegel erstellen
- d) Wertauskünfte und Stellungnahmen über Grundstückswerte erteilen,
- e) individuelle Auswertungen aus der Kaufpreissammlung in anonymisierter und aggregierter Form vornehmen.

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 BORISplus.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 2007

Der vorliegende Bericht gibt Auskunft über die Umsätze und Preisentwicklungen des Jahres 2007 in Dortmund. Geringfügige Abweichungen zu den Zahlen und Fakten der Vorjahre sind im Einzelfall durch Nacherhebungen möglich. In der vorliegenden Fassung des Grundstücksmarktberichtes sind diese Aussagen berichtigt.

In Dortmund ergibt sich der Umsatz nach den Erhebungen des Gutachterausschusses im Jahre 2007 wie folgt:

Art	Anzahl	Fläche ha	Kaufpreissumme in Mio. EURO
unbebaut	203	40,6	89,0
bebaut	1.563	218,2	879,8
Wohnungs- und Teileigentum	1.296		122,6
Summe	3.062		1091,4

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

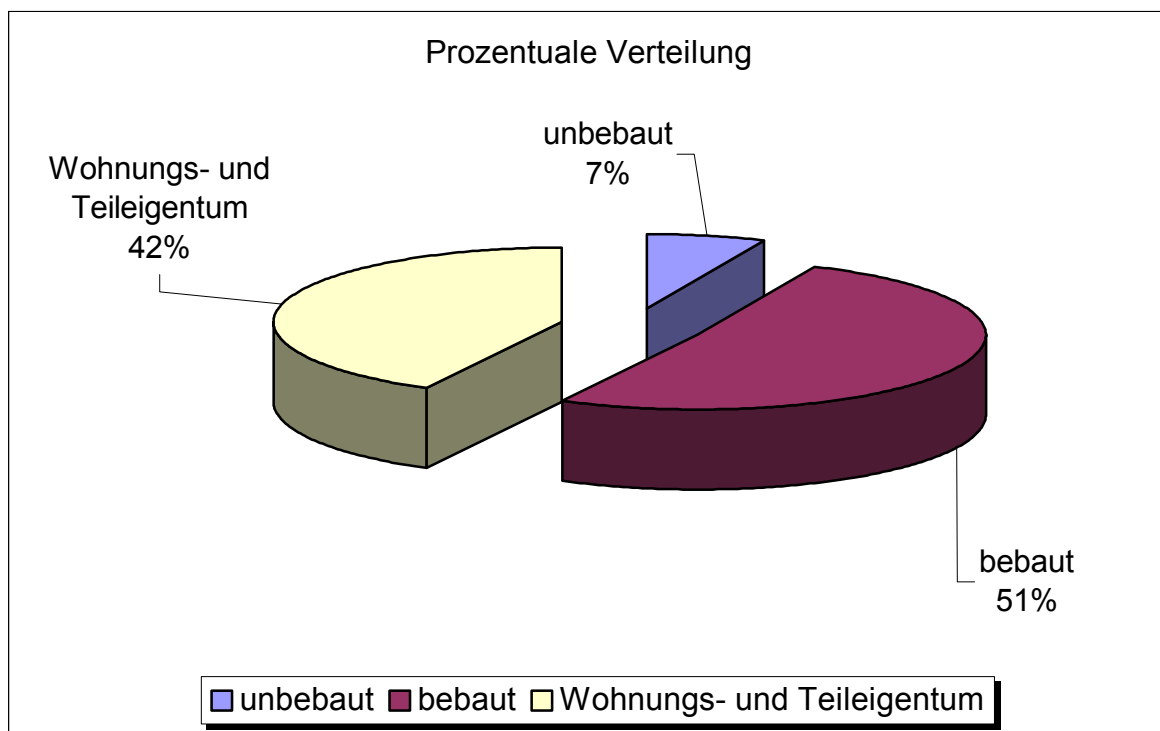


Abbildung 4-1

5. UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE

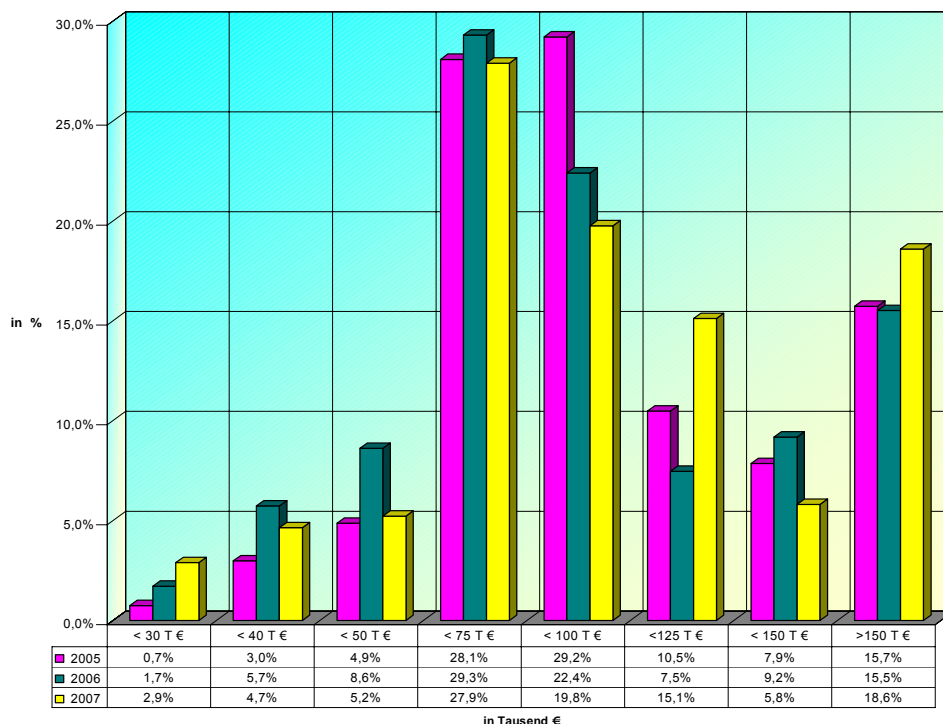
5.1 Baulich nutzbare Grundstücke

Die meisten Kaufverträge von „baureifen Land“ für den individuellen Wohnungsbau betreffen Grundstücke in Neubaugebieten. Nur vereinzelt kommt es zu Verkäufen von Baulücken, die dann häufig auch zu wesentlich höheren Preisen veräußert werden als Grundstücke in reinen Neubaugebieten.

Art	Anzahl der Kauffälle		Flächenumsatz [ha]		Geldumsatz [Mio. EURO]	
	2006	2007	2006	2007	2006	2007
Individueller Wohnungsbau	196	172	9,6	9,4	20,1	20,6
Geschosswohnungsbau	18	9	2,1	2,1	4,7	4,5
Gewerbe – Tertiäre Nutzung	4	12	1,8	21,6	1,8	58,6
Gewerbe und Industrie	11	10	5,2	7,5	2,6	5,3
Summe	229	203	18,7	40,6	29,2	89,0

5.2 Individueller Wohnungsbau

Kauffälle differenziert nach der Kaufpreishöhe



5.3 Nicht baulich nutzbare Grundstücke

5.3.1 Flächen für die Landwirtschaft

Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind entsprechend genutzte oder nutzbare Flächen,

1. 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,
2. ...

Flächenumsatz und Preisentwicklung				
Jahr	Anzahl der Kaufverträge ^{1) 2)}	Flächenumsatz ha ¹⁾	Geldumsatz Mio. EURO	Nach Flächenanteilen gewogener Mittelwert €/m ²
2005	1	2		4,6
2006	4	9,8		4,4
2007	2	7,9	0,32	4,05

¹⁾ ohne Arrondierungsflächen

²⁾ Die für die Erstellung der Übersicht herangezogenen Kaufpreise sind frei von ungewöhnlichen oder persönlichen Einflüssen, wie z. B. einem besonderen Erwerbsinteresse öffentlicher Bedarfsträger.

5.3.2 Private Grünflächen in Gebieten nach §§ 30, 34 und 35 BauGB

Flächenumsatz und Preisentwicklung				
Jahr	Anzahl der Kaufverträge	Fläche ha	Geldumsatz Mio. EURO	Nach Flächenanteilen gewogener Mittelwert €/m ²
2005	2	0,13		12,80
2006	10	0,95		8,00
2007	13	1,8	2,1	9,8

5.3.3 Bauerwartungsland (§ 4 (2) WertV)

Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets gründen.

Flächenumsatz und Preisentwicklung					
Jahr	Anzahl der Kaufverträge	Fläche ha	Geldumsatz Mio. EURO	Nach Flächenanteilen gewogener prozentualer Anteil gemessen am örtlichen Bodenrichtwert %	
2007	1	0,2	0,79		

5.3.4 Rohbauland (§ 4 (3) WertV)

Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs 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.

Flächenumsatz und Preisentwicklung					
Jahr	Anzahl der Kaufverträge	Art der baulichen Nutzung	Fläche ha	Geldumsatz Mio. EURO	Nach Flächenanteilen gewogener prozentualer Anteil gemessen am örtlichen Bodenrichtwert %
2007	3	W	1,7	3,30	72 %
	8	GE	5,2	0,80	27 %

6. BEBAUTE GRUNDSTÜCKE

6.1 Anzahl der Kauffälle im längerfristigen Vergleich

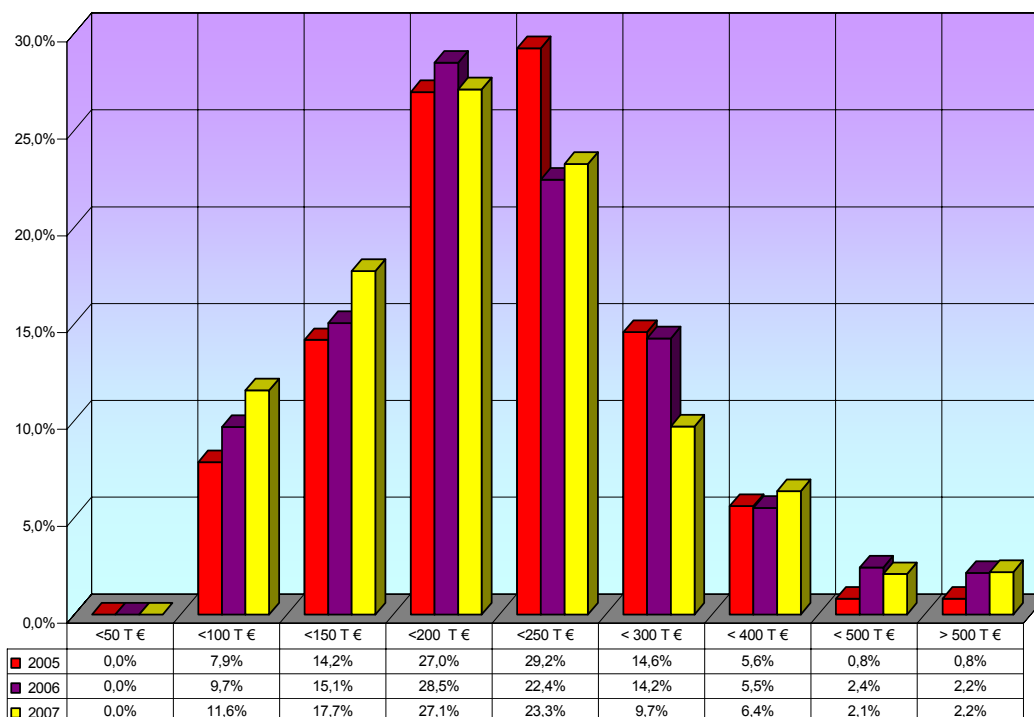
Art	Anzahl der Kauffälle		Flächenumsatz [ha]		Geldumsatz [Mio. EURO]	
	2006	2007		2007	2006	2007
Ein- und Zweifamilienhäuser ¹⁾	769	959		76,7	163,7	198,0
Mehrfamilienhäuser	325	479		48,8	187,1	248,0
Büro-, Verwaltung- u. Geschäftshäuser	31	29		10,7	265,9	201,5
Gewerbe- und Industrieobjekte	81	75		79,0	151,2	176,5
Sonstige bebaute Grundstücke ²⁾	16	21		3,4	4,2	55,8
Summe	1222	1563		218,2	772,1	879,8

¹⁾ In der Auflistung 2007 enthalten sind 138 schlüsselfertige Reiheneigenheime mit einem Geldumsatz von 34,5 Millionen Euro sowie 83 bebaute Erbbaurechte mit einem Flächenumsatz von 5,9 ha und einem Geldumsatz von 20,1 Mio. €.

²⁾ Sonstige Objekte: Hotel, Parkhäuser, Garagen, Gebäude für Freizeitgewerbe, landwirtschaftliche Produktionsgebäude, Tankstellen, sonstige Gebäude

6.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

6.2.1 Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern differenziert nach der Kaufpreishöhe



6.2.2 Durchschnittliche Kaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern

Die ausgewerteten Sachwertobjekte befinden sich in mittleren und guten Wohnlagen in Dortmund, weisen einen mittleren bis guten Unterhaltungszustand auf und sind jeweils unterkellert. Garage, Stellplätze und sonstige Nebengebäude sind gesondert zu berechnen.

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

Art Grundstücksgröße Zustand	Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Grund- stücksfläche [m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Preis/m ² - Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamt- kaufpreis [€]
freistehende 1- und 2 - Familienhäuser Grundstücksfläche 350-800 m ² dem Alter entsprechend normaler Zustand	Neubau	3	338	133	1.907	253.500
	1975 - 2005	10	545	145	1.769	247.000
	1950 - 1974	29	677	149	1.643	237.000
	1920 - 1949	5	646	143	1.453	191.000
	bis 1919	4	640	165	1.195	191.000
Reihenendhäuser und Doppelhaushälften Grundstücksfläche 250-500 m ² dem Alter entprechend normaler Zustand	Neubau	91	281	125	2.027	248.000
	1975 - 2005	26	335	133	1.700	213.000
	1950 - 1974	34	386	96	1.582	149.000
	bis 1949	26	404	108	1.664	148.000
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche 150-300 m ² dem Alter entprechend normaler Zustand	Neubau	11	178	121	1.826	178.000
	1975 - 2005	19	221	125	1.420	179.000
	1950 - 1974	20	246	92	1.589	145.000
	bis 1949	9	227	91	1.292	109.000

6.3 Mehrfamilienhäuser

6.3.1 Vergleichsfaktoren

In 2007 wurden 476 Mehrfamilienhäuser mit einem Geldumsatz von 284 Mio. Euro veräußert. Mehrfamilienhäuser mit oder ohne gewerblichen Anteil werden als Renditeobjekte gehandelt. Derartige Objekte lassen sich näherungsweise über Vergleichsfaktoren, die auf dem Rothertrag (§ 17 WertVO) basieren, beurteilen.

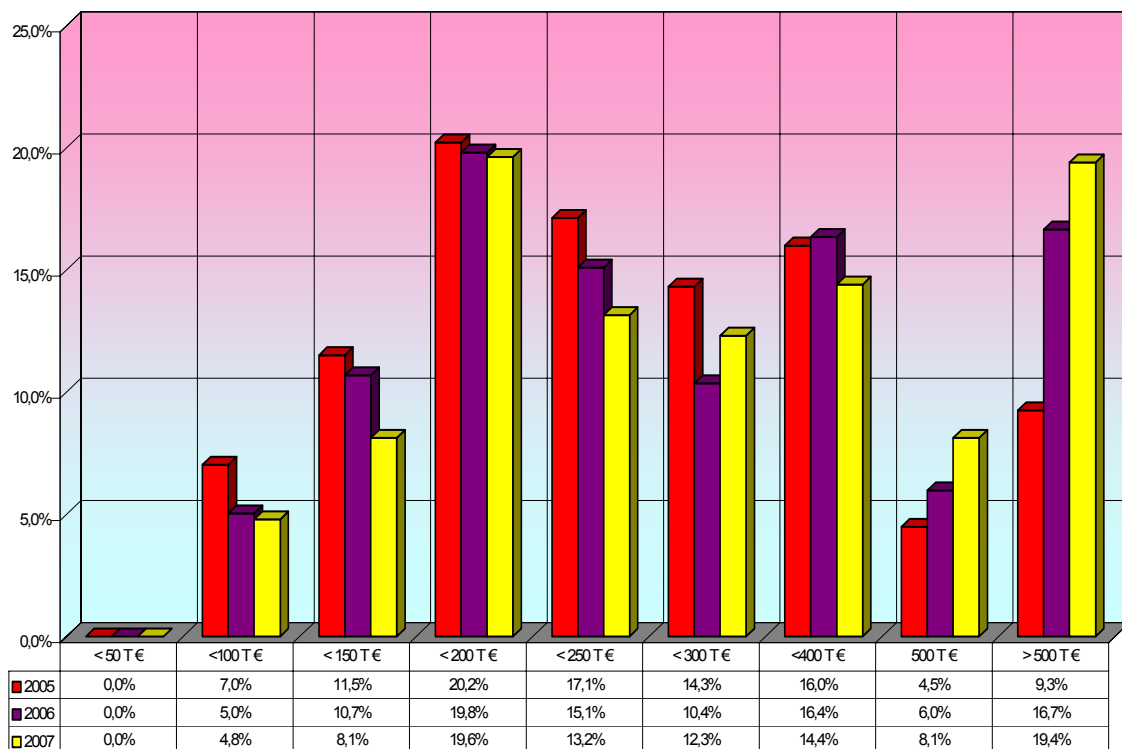
Aus den erzielten Kaufpreisen (Gebäude mit einer Restnutzungsdauer von > 25 Jahren) und dem erzielbaren Rothertrag nach dem *Mietspiegel für nicht preisgebunden Wohnungen in Dortmund* (Median) ergibt sich für den Berichtszeitraum ein Rothertragsfaktor – auch x-fache des Jahresrohertrages genannt – von

8,5 - 14 fache für *reine Mietwohnhäuser*

8 - 13 fache für *Mietwohnhäuser mit mehr als einem 20%igen gewerblichen Anteil*.

Bei Mehrfamilienhäuser mit gewerblichen Anteil ist das Vermietungsrisiko der Gewerbeinheit deutlich höher, was sich indirekt auf den jeweiligen Kaufpreis auswirkt.

6.3.2 Kauffälle differenziert nach der Kaufpreishöhe



7. WOHNUNGSEIGENTUM

In Dortmund ergibt sich der Umsatz nach den Erhebungen des Gutachterausschusses im Jahre 2007 wie folgt:

Art	Anzahl der Kauffälle		Geldumsatz Mio. €		Preisentwicklung %
	2006	2007	2006	2007	
Wohnungseigentum	1.175	1.271	111,6	122,0	
Neubau	107 ¹⁾	103	19,4 ¹⁾	21,3	
Weiterverkäufe	457 ¹⁾	993	41,6 ¹⁾	84,5	
Erstverkäufe nach Umwandlung	410 ¹⁾	175	27,1 ¹⁾	16,2	
Teileigentum	35	25	1,4	0,6	

¹⁾ zugeordnet

Durchschnittliche Kaufpreise im Stadtgebiet bezogen auf Wohnflächen von 60 – 100 m², mit 4 - 16 Wohneinheiten, je €/m² Wohnfläche, Ausstattung neuzeitlich mit Bad und Zentralheizung, normaler Zustand, einschl. Grundstücksanteil und Außenanlagen, frei finanziert (nicht mietpreisgebunden).

Die nachfolgenden durchschnittlichen Kaufpreise für selbstgenutztes Wohnungseigentum sind für die Veröffentlichung in **landesweiten Übersichten** vorgesehen; beschreiben den Markt nur 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.

Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	Durchschnittliche Wohnfläche [m ²]	Preis / m ² Wohnfläche [€ / m ²]
Neubau	28	84	2.030
2000 - 2005	5	76	1.720
1990 - 1999	13	90	1.615
1980 - 1989	16	79	1.220
1970 - 1979	16	83	1.170
1960 - 1969	13	78	1.095
1950 - 1959	14	74	1.095
1920 - 1949	7	67	900
bis 1919	10	72	1.160

7.1 Durchschnittliche Kaufpreise für selbstgenutzte Apartments und Eigentumswohnungen

Stadt Dortmund Gesamtdurchschnitt	Erstverkäufe *) €/m ²	Wiederverkäufe *) €/m ²
	Baujahr 2006 - 2007	
Wohnungsgröße unter 40 m ²	(-)	1.005
Wohnungsgröße über 110 m ²	2.070	1.100

- *) je €/m² Wohnfläche, einschließlich Grundstücksanteil und Außenanlagen, frei finanziert, Ausstattung neuzeitlich mit Bad und Zentralheizung,
 (-) keine oder keine genügende Anzahl Verkaufsfälle

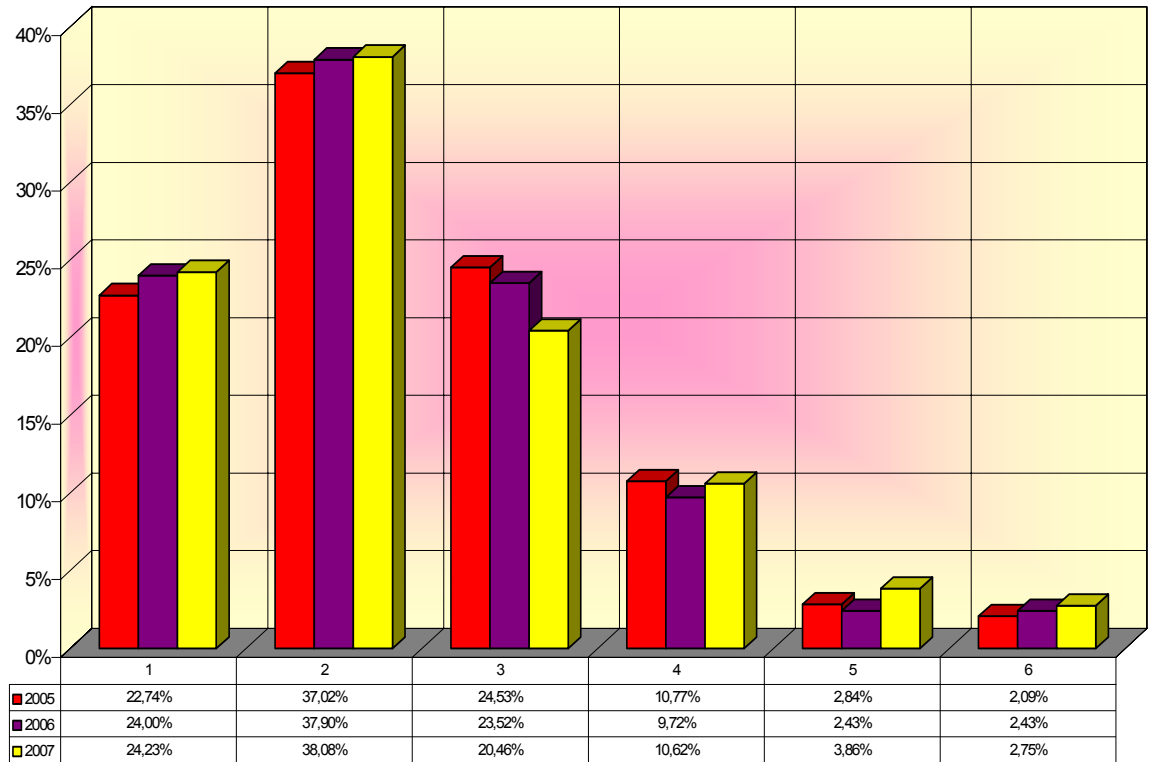
7.2 Durchschnittliche Kaufpreise für Garagen und Einstellplätze

Stadt Dortmund Gesamtdurchschnitt	Erstverkäufe *) €/Stellplatz	Wiederverkäufe *) €/Stellplatz		
		Unterer Bereich	Mittlerer Bereich	Oberer Bereich
Garage	9.000	2.000	5.400	8.500
Stellplatz in einer Tiefgarage **)	11.000	2.500	6.400	10.000
Stellplatz	3.500	800	1.500	2.500

*) 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 €/m²

7.3 Kauffälle differenziert nach der Kaufpreishöhe



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 (Reihen-) 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 zonalen Bodenrichtwerte in Dortmund 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 €/m² werden im Allgemeinen in  und  (Boden-RichtwertInformationsSystem.NRW) dargestellt. Die Veröffentlichung erfolgt nach Beschlussfassung durch den örtlichen Gutachterausschuss bis zum 15. März 2007 durch das Geodatenzentrum NRW (LVermA NRW).

Die analoge Präsentation der Bodenrichtwerte erfolgt auf der Grundlage der

DGK 5 (Deutsche Grundkarte), Maßstab 1:5000.



Hierbei sind folgende Grundstücksarten gesondert dargestellt:

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Doppel- und Reihenendhäuser
Reihenmittelhäuser	Geschosswohnungsbau, Renditeobjekte

Art der Nutzung / Anzahl der Geschosse / Grundstücksgröße oder Grundstückstiefe

Im Bodenrichtwert sind die Erschließungsbeiträge nach Baugesetzbuch § 123 ff sowie Kostenerstattungsbeiträge nach § 135a BauGB (Naturschutz) wertmäßig enthalten.

Die analoge Präsentation der Bodenrichtwerte auf der Grundlage der DGK 5 (Deutsche Grundkarte) (1:5000) 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.

Da die DGK 5 für den Bereich der Stadt Dortmund aus 96 Blättern besteht, können nur Auszüge aus der Bodenrichtwertpräsentation gegen Gebühr (s. Ziffer 13.) erworben werden.

Schriftliche Bodenrichtwertauskünfte mit Erläuterungen können Sie im Internet unter <http://www.BORISplus.NRW.de> kostenpflichtig abrufen. Auf Antrag erstellt aber auch die Geschäftsstelle die Auskunft gegen Gebühr (siehe hierzu auch Ziffer. 13.1).

Mündliche Auskünfte zu Bodenrichtwerten und Einsicht im Internet sind gebührenfrei.

Während und außerhalb der Sprechzeiten finden Sie die Informationen außerdem im

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

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

Auf der Grundlage der gemäß § 196 Abs. 1 BauGB ermittelten Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss in der Sitzung vom 29. Januar 2008 folgende typische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte erstellt und beschlossen, die der Erstellung und Veröffentlichung von landesweiten Bodenrichtwertübersichten durch die Landesregierung dienen.

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

Art	gute Lage [€/m ²]	mittlere Lage [€/m ²]	mäßige Lage [€/m ²]
8.3.1 Baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau¹			
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche: 600 m ²	350	215	160
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Grundstücksfläche: 300 m ²	340	215	160
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche: 200 m ²	340	215	160
8.3.2 Baureife Grundstücke für Geschosswohnungsbau¹			
Wohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages GFZ ca. 1,2, Geschosse: III	380	250	145
8.3.3 Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung¹			
Klassisches Gewerbe (Hallen und Produktionsstätten)	80	60	25

¹ beitrags- und abgabefrei (Erschließungsbeiträge nach §§ 127 BauGB und Ausgleichsbeträge nach §§ 135a bis 135c (Naturschutzbeiträge)).

9. ERFORDERLICHE DATEN (§ 8 WERTV)

9.1 Unbebaute Grundstücke

9.1.1 Bodenpreisindexreihen

Die jährliche Preisentwicklung der Baugrundstücke bezogen auf die beitrags- und abgabepflichtigen Bodenrichtwerte (Stichtag 31.12.2000) wird gesondert dargestellt nach Grundstücksarten. Bei Kauffällen in abgaben- und beitragsfreien Wohngebieten wurden unter Berücksichtigung des Zeitpunktes der erstmaligen Erschließung (§ 127 BauGB) wertmäßig 25 €/m² bis 45 €/m² in Abzug gebracht. In neueren Baugebieten fallen zusätzlich noch Ausgleichbeträge nach §§ 135a bis 135c (Naturschutz) an.

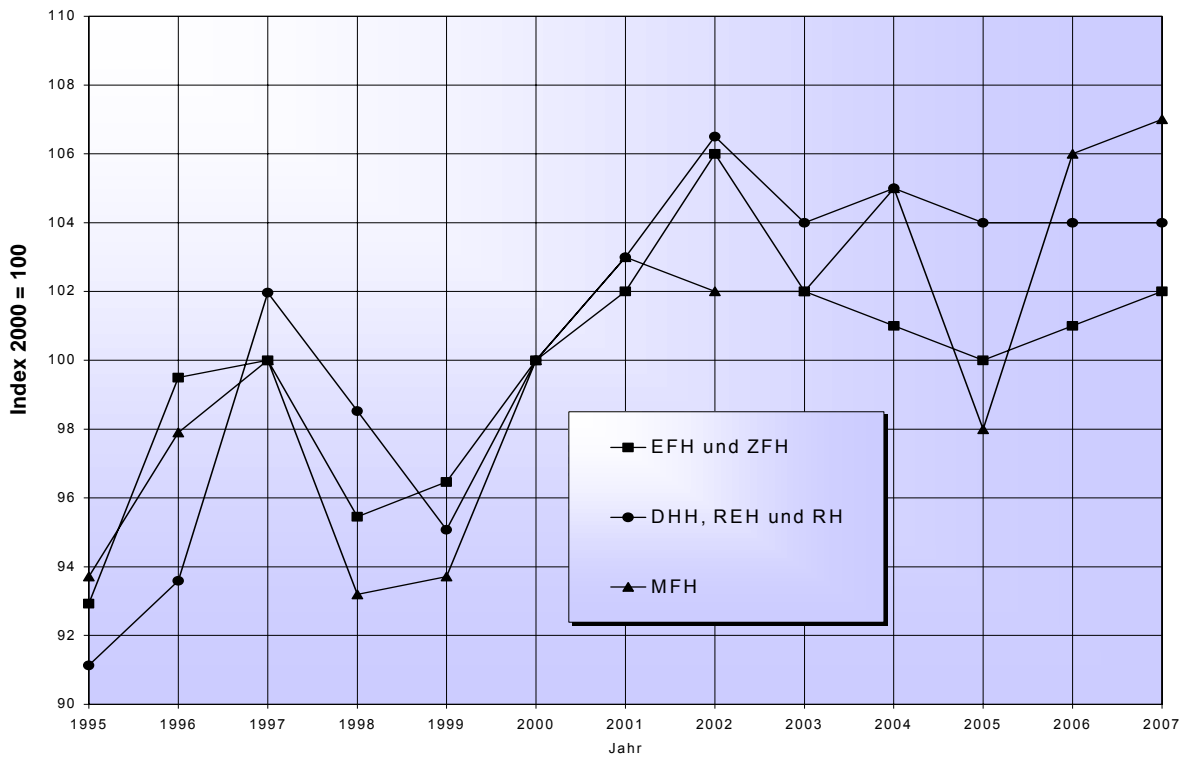
Mit der Umstellung von lagetypische auf zonale Bodenrichtwerte werden auch die Bodenindexreihen, Stichtag 1.1.2008, neu berechnet. Der Ermittlung der jeweiligen Veränderung zum Vorjahr werden dann beitrags- und abgabefreie Bodenrichtwerte zugrundegelegt. Die vorstehend beschriebenen Kaufpreisbereinigungen sind dann nicht mehr notwendig.

Jahr		freistehende EFH und ZFH		DHH, REH u. RH		MFH	
		Index	in %	Index	in %	Index	in %
31.12.	2000	100		100		100	
	2001	102	2	103	3	103	3
	2002	106	4	106,5	3,5	102	- 1
1.1.	2004	102	- 4	104	- 2,5	102	+ 0
	2005	101	- 1	105	1	105	3
	2006	100	- 1	104	- 1	98	- 7
	2007	101	1	104	0	106	8
	2008	102	1	104	0	107	1

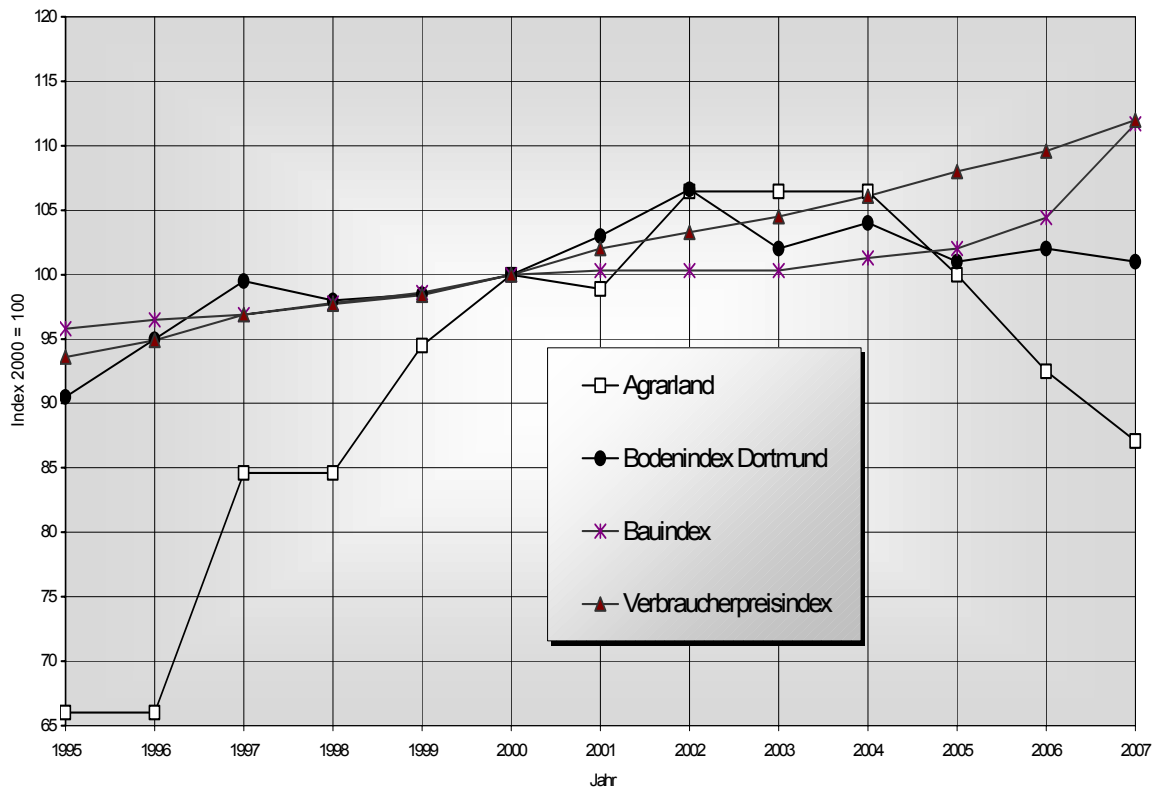
Abkürzungen und Typenbeschreibung des Richtwertgrundstücks

Art der Nutzung / Anzahl der Geschosse / Grundstücksgröße oder Grundstückstiefe			
Bebauung mit			
EFH und ZFH	Ein- und Zweifamilienhaus,	Anzahl der Geschosse,	Fläche 600 m ² / 450 m ²
DHH und REH	Doppel- und Reihenendhaus,	Anzahl der Geschosse,	Fläche 300 m ²
RH	Reihenmittelhaus,	Anzahl der Geschosse,	Fläche 200 m ²
MFH	Geschosswohnungsbau,	Anzahl der Geschosse,	Tiefe 35 m

9.1.2 Bodenpreisindexreihen 1995 - 2007 in Dortmund (2000 = 100)



Preisentwicklungen in Dortmund im Vergleich (2000 = 100)



9.1.4 Umrechnungskoeffizienten für gemischt genutzte Grundstücke

Für den Fall, dass die Anzahl der Geschosse des Richtwertgrundstücks von der des zu bewertenden Grundstücks abweicht, können Zu-/oder Abschläge nach der Schichtwertmethode (nach Schirmer) ermittelt werden.

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

Für ein gemischt genutztes Grundstück (M) mit unterschiedlichen Erträgen in den einzelnen Geschossen ergibt sich die Wertigkeitssäule wie folgt:

	Geschossgewicht (a)	Geschossgewicht (b)	
5. OG	0,9		
4. OG	0,9	0,9	
3. OG	0,9	0,9	
2. OG	0,9	0,9	
1. OG	1,0	1,0	
EG	2,5	2,5	
KG	0,3	0,3	
Summe		6,5	Geschossgewichte (b) tatsächliche Vollgeschosse
	7,4		Geschosssumme (a) sämtlicher dem Bodenrichtwert unterstellten Vollgeschosse

Tabelle

	Geschosshöhe	Vergleichsobjekt			
		III	IV	V	VI
Richtwertgrundstück	III	1	1,19		
	IV	0,84	1	1,16	
	V		0,86	1	1,14
	VI			0,88	1

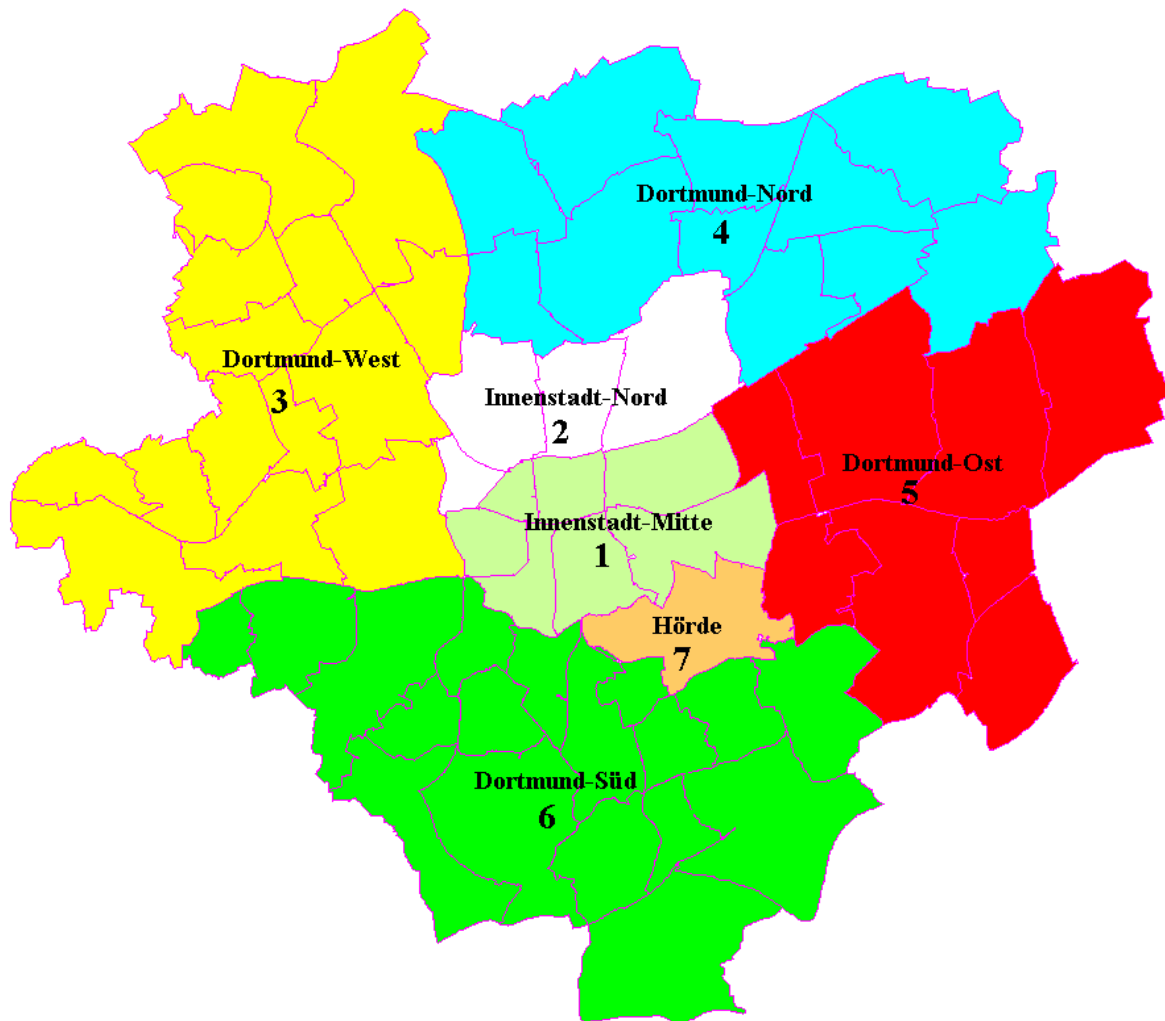
Beispiel: Bodenrichtwert Mischgebiet (M) VI 250 €/ m²

Wertermittlungsobjekt Mischgebiet V – geschossig bebaut

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

9.2 Bebaute Grundstücke

Gebietseinteilung



Die Gebietseinteilung orientiert sich im wesentlichen an den Stadtbezirksgrenzen:

		stat. Unterbezirke			
1	Innenstadt Mitte	001 – 004	011 – 022	071 – 073	081 – 092
2	Innenstadt Nord	023	041 – 043	051 – 054	061 - 062
3	Dortmund West	031 – 033	710	731 – 742	760 – 960
	Dorstfeld (031– 033), StBez.: Huckarde, Mengede, StBez. Lütgendortmund ohne Oespel, Kley				
4	Dortmund Nord				
	StBez.: Eving, Scharnhorst				
		110 – 140	210 – 270		
5	Dortmund Ost	311 – 344	411 – 417	431 – 432	441 – 452
	StBez.: Brackel, Aplerbeck ohne Berghofen				
6	Dortmund Süd	421 – 423	511 – 542	551 – 570	671 – 682
	StBez. Hombruch; Oespel (750), Kley (720)				
	StBez. Hörde ohne Hörde (531 – 535)				
7	Hörde	531 – 535			

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 [Grundlagen: Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000), Bauindex (Wohngebäude) Nordrhein-Westfalen, eine durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung von 80 Jahren und der *Wertminderung wegen Alters* (§ 23 WertV) nach Anlage 8 der WertR 2006]. Sie beschreiben die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt als statistischen Durchschnittswert ohne Berücksichtigung individueller Merkmale.

In die Auswertung sind nur Objekte mit einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ≥ 25 Jahren berücksichtigt worden.

Doppelhäuser, Reihenendhäuser und Reihenmittelhäuser

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Gebiet (e)	Doppelhäuser, Reihenendhäuser und Reihenmittelhäuser				Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ^{*)}			
	1	6	2 3 4 7	5	1	6	2 3 4 7	5
Sachwert bis	Zu- / Abschläge in %				Zu- / Abschläge in %			
125.000 €	27,5	20,7	17,6	26,7	21,7	13,1	13,5	
150.000 €	24,8	15,1	11,5	10,9	19,8	10,3	-2,1	
175.000 €	22,0	9,6	5,5	0,5	17,9	7,6	-8,4	6,2
200.000 €	19,2	4,1	-0,6	-6,7	16,1	4,9	-11,7	-3,8
225.000 €	16,4	-1,4	-6,6	-12,0	14,2	2,2	-13,9	-8,8
250.000 €	13,7	-7,0	-12,7	-16,0	12,3	-0,6	-15,3	-11,8
275.000 €	10,9	-12,5	-18,7	-19,1	10,4	-3,3	-16,4	-13,8
300.000 €	8,1	-18,0	-24,8	-21,6	8,6	-6,0	-17,2	-15,2
325.000 €	5,3	-23,5		-23,6	6,7	-8,7	-17,8	-16,3
350.000 €	2,6			-25,3	4,8	-11,5	-18,3	-17,1
375.000 €	-0,2			-26,7	3,0	-14,2	-18,7	-17,8

9.2.2 Liegenschaftszinssätze 2007, Übersicht über verschiedene Teilmärkte

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

Der Rohertrag ist ermittelt worden aufgrund nachhaltig erzielbarer Mieten unter Berücksichtigung des gültigen Mietspiegels für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund. Bewirtschaftungskosten wurden nach der II. BV in Ansatz gebracht.

Angaben in Prozent bzw. Prozentpunkte des nach der Anzahl der Verkaufsfälle gewichtet.

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz %	Anzahl der Fälle	Kennzahlen			
			Mittelwert und Standardabweichung			
			Durchschnittliche Größe in m ²	Durchschnittlicher Kaufpreis €/ m ²	Durchschnittliche Miete in €/ m ²	Durchschnittliche RND in Jahren
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	3,4	325	81	1311	5,6	53
Standardabweichung	1,4		26	437	1,0	16
Vermietetes Wohnungseigentum	4,2	23	69	1210	5,67	46
Standardabweichung	2,1		17	394	1,2	12
Ein- und Zweifamilienhäuser	2,4	141	132	1617		42
Standardabweichung	1,2		48	463		15
Dreifamilienhäuser	3,3	7	244	909		34
Standardabweichung	1,2		28	65		10
Mehrfamilienhäuser	5,1	90	446	682	4,3	31
Standardabweichung	1,6		219	176	1	8
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % vom Rohertrag)	7,7	6	614	542	4,3	29
Standardabweichung	0,8		4,1	123	0,5	3

Vergleichsweise Übersicht der Liegenschaftszinssätze über einen längeren Zeitraum

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz in %		
	2005	2006	2007
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	3,8	3,8	3,4
Vermietetes Wohnungseigentum	4,5	4,3	4,2
Ein- und Zweifamilienhäuser	2,6	2,4	2,4
Dreifamilienhäuser	3,2	2,9	3,3
Mehrfamilienhäuser	5,6	5,2	5,1
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % vom Rohertrag)	6,2	6,6	7,7

9.2.3 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
- 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 (9.2.3.1). Bei den anderen Grundstücksarten war das nicht der Fall (9.2.3.2).

9.2.3.1 Liegenschaftszinssätze für Doppel-, Reihenend- und Reihenmittelhäuser

Gebiet	Restnutzungsdauer									Bestimmtheitsmaß	
	30	35	40	45	50	55	60	65	70		
1	1,4	1,5	1,7	1,9	2,1	2,3	2,5	2,7	2,9	%	49,2%
6 (<=130 m ²)	1,2	1,4	1,7	1,9	2,1	2,3	2,5	2,7	2,9	%	39,5%
6 (>130 m ²)	keine Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer gegeben Mittelwert = 2,8 % Standardabweichung 0,7 Prozentpunkte										
3 4	1,5	1,8	2,1	2,5	2,8	3,1	3,4	3,7	4,1	%	52,1%
5	1,4	1,7	2,0	2,4	2,7	3,0	3,4	3,7	4,0	%	57,5%

9.2.3.2 Liegenschaftszinssätze für Eigenheime ohne Doppel-, Reihenend- und Reihenmittelhäuser

Gebiete	Liegenschaftszinssatz (%) Mittelwert	Liegenschaftszinssatz (%) getrimmter Mittelwert (16,6 %)	Standardabweichung (%)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen (Mittelwert)				
					Q ₁	Q ₃	Ø Wohnfläche m ²	Kaufpreis Ø	RND Ø
					1	2,2	2,3	0,9	62
6	2,0	2,5	1,3	165	1,4	2,6	171	298.000	42
3 4	2,7	2	0,9	62	1,9	3,4	149	222.000	40
5	2,3	1,8	1,7	61	1,5	2,9	146	248.000	39

Der **Quartilabstand*** (Q₁ - Q₃) 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 Q₁ liegen 25 % der Werte einer Verteilung, entsprechend liegen oberhalb des oberen Quartils Q₃ ebenfalls 25 % der Werte. Im Idealfall einer symmetrischen Verteilung besitzt der dem zweiten Quartil entsprechende Median den gleichen Abstand zu Q₁ und Q₃. Bei dieser Gegebenheit macht es Sinn, den sog. **mittleren Quartilabstand** zu benutzen.

Ein **getrimmter Mittelwert*** 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.

*) Zitat aus dem Statistikprogramm PSEXPLOR (C) 1995 by VGSPS mbH, 53227 Bonn

9.2.4 Liegenschaftszinssätze 2002 bis 2007 für Mehrfamilienhäuser

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

Angaben in Prozent bzw. Prozentpunkte (s) als gleitende Durchschnittswerte nach der Anzahl der Verkaufsfälle der Jahre 2002 bis 2007 gewichtet.

		Liegenschaftszins	Min	Max	s	Anzahl der Fälle
		%	%	%	% Punkte	
GEBIETE	1	4,7	2,4	8,9	1,3	102
	2	5,6	3,0	8,9	1,4	118
	3 4	4,6	2,8	7,8	1,4	55
	5	4,8	2,2	8,3	1,5	24
	6	5,0	2,0	9,6	1,9	30
	7	5,4	3,0	7,8	1,3	12
	Mittel	5,0	2,0	9,6		341

9.2.5 Liegenschaftszinssätze 2007 in Gewerbe-, Sonder- und Kerngebieten

Objekte in (der)		%
Gewerbegebieten		7
Sondergebieten		5,5
Innenstadt	1a und 1b Lagen	5
	1c Lage	7,5 - 8
	Wallring, innerhalb	5,5 - 6,5

9.2.6 Vergleichsfaktoren 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 WertVO) dienen.

Die nachfolgenden Faktoren sind aus dem Jahresrohertrag (§ 17 WertVO) abgeleitet. Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen. Ausgewertet wurden nur Gebäude mit einer Restnutzungsdauer von gleich oder mehr als 25 Jahren.

	Jahr	Reine Mietwohn- häuser	Mietwohnhäuser mit mehr als einem 20%igen gewerblichen Anteil
	Dortmund	2005	9 - 15 fache
ohne Kirchhörde und Lücklemberg	2006	8 - 15 fache	9 - 13 fache
	2007	8,5 - 14 fache	8 - 13 fache
des Jahresrohertrages			

9.2.7 Wohnungseigentum, Liegenschaftszinssätze von vermieteten Objekten

In die Auswertung sind aus den letzten Jahren 340 Mietangaben von verkauften Eigentumswohnungen eingegangen. Bei der Berechnung wurden die tatsächlichen nachhaltig erzielbaren Mieten und 20 % als Bewirtschaftungskosten zu Grunde gelegt.

3 €/m² bis 13,50 €/m²

mittlerer Mietpreis (normale Ausstattung)	5,20 €/m ²
mittlerer Liegenschaftszinssatz	4,1 %
mittlerer Mietpreis (gehobene Ausstattung)	6,40 €/m ²
mittlerer Liegenschaftszinssatz	3,4 %

Verteilung der Liegenschaftszinssätze:

Liegenschaftszinssatz	-> 2 %	2 - 3 %	3 - 4 %	4 - 5 %	5 - 6 %	6 - 7 %	> 7 %
prozentuale Verteilung	9,5 %	18,0 %	32,1 %	19,7 %	11,8 %	3,0 %	5,9 %

Tabelle der Liegenschaftszinssätze:

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

9.3 Erbbaurecht

9.3.1 Bestellungen von Erbbaurechten

Die Erbbaurechtsverordnung vom 15.01.1919 (RGBl. I S. 72, ber. 122) ist - inhaltlich unverändert – mit Wirkung vom 30.11.2007 in Erbbaurechtsgesetz umbenannt worden.

Nach § 1 (1) des Gesetzes über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz – ErbbauRG) kann ein Grundstück in der Weise belastet werden, dass demjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht zusteht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben (Erbbaurecht).

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

Im Einzelnen wurden folgende Daten ermittelt:

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz	Erbbauzinssatz	Zugeordneter Bodenrichtwert, abgaben- und beitragsfrei
individuellen Wohnungsbau	2	0,2 ha	2,7 %	vom Bodenrichtwert, max. 7 €/m ²
Mischgebieten (M)	1		4 %	750 €/m ²
	1		4,5 %	290 €/m ²
Gewerbegebiet (GE)	1		8,9 %	55 €/m ²

9.3.2 Erbbaurecht, Marktanpassungsfaktoren

Der Gutachterausschuss hat in den Jahren 2005 und 2007 87 Kaufverträge von bestehenden Erbbaurechten des individuellen Wohnungsbaus (EFH und ZFH) ausgewertet. Etwa 60 % der Erbbaurechtsverträge wurde in den Jahren 1950 bis 1970 und rd. 30 % in dem Zeitraum 1971 bis 1990 abgeschlossen. Den Kaufpreisen wurde der „finanzmathematische Wert“ nach der WertR 2006 gegenübergestellt. Diese Faktoren werden als Quotient von gezahlten Kaufpreisen und ermitteltem finanzmathematischen Wert berechnet.

$$\text{Wert-/Marktanpassungsfaktor} = \text{Kaufpreis} : \text{Finanzmathematischen Wert}$$

Bei der Wertermittlung sind insbesondere zu berücksichtigen:

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

Der finanzmathematische Wert wird wie folgt ermittelt ([Beispiel Anlage 12 der WertR 2006](#))

a) Bodenwertanteil des Erbbaurechts

Verzinsung des Bodenwertes bei Neuabschluss des Erbbauvertrages		1.800 €
Bodenwert	60.000 €	
Liegenschaftszins	3 %	
Vertraglich und gesetzlicher Erbbauzins		- 749 €
	(Erbbauzinsersparnis)	1.051 €
Vervielfältiger bei 50 Jahren Restlaufzeit und 3 %	25,73	
Bodenwertanteil am Erbbaurecht (1.051 x 25,73)	rd.	27.000 €

b) Sachwert des Gebäudes (Gebäudewertanteil) **100.000 €**

c) Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts (a + b) **127.000 €**

d) ermittelter Marktanpassungsfaktor für Erbbaurechte 1,1 **139.700 €**

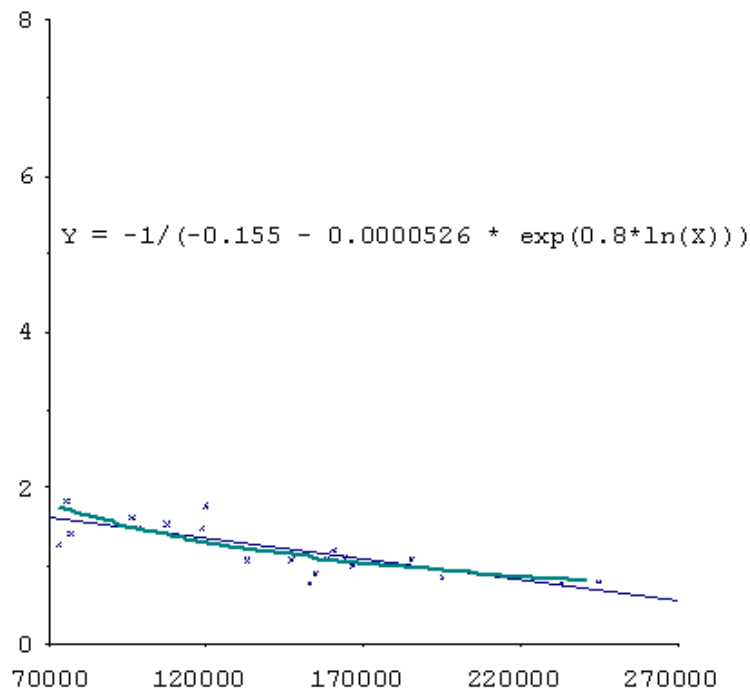
e) Zu-/Abschläge wegen sonstiger vertraglicher Vereinbarungen **0 €**

Verkehrswert des Erbbaurechts 140.000 €

9.3.3 Gebäudeart : freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

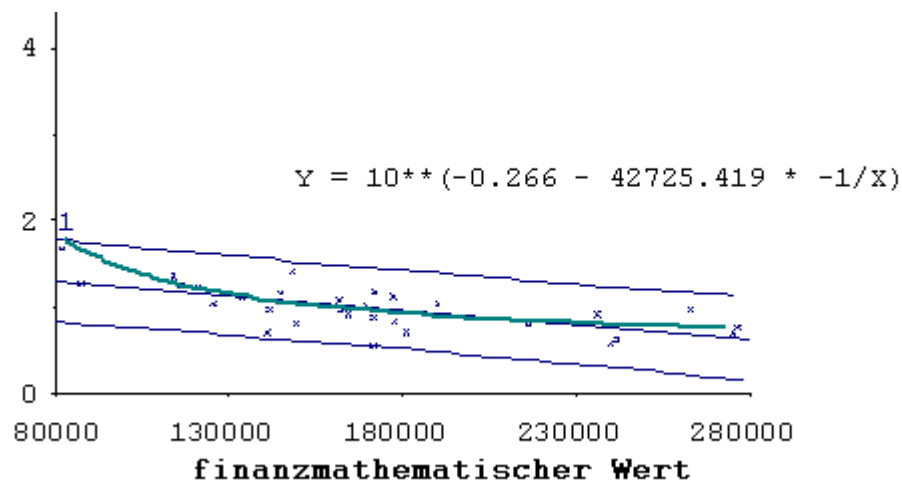
Bei der Gebäudeart „freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser“ lag keine genügende Anzahl von Verträgen vor, um eine statistisch abgesicherte Abhängigkeit nachweisen zu können.

9.3.4 Gebäudeart : Reihenmittelhaus



finanz-mathematischer Wert in €	70.000	90.000	110.000	130.000	150.000	170.000	190.000	210.000	230.000	250.000	270.000	
Faktor	1,82	1,57	1,38	1,24	1,13	1,04	0,97	0,90	0,85	0,80	0,76	nicht linear
V - Wert	127.000	141.000	152.000	162.000	170.000	177.000	184.000	190.000	195.000	200.000	205.000	

9.3.5 Gebäudeart : Reihenendhaus und Doppelhaushälfte

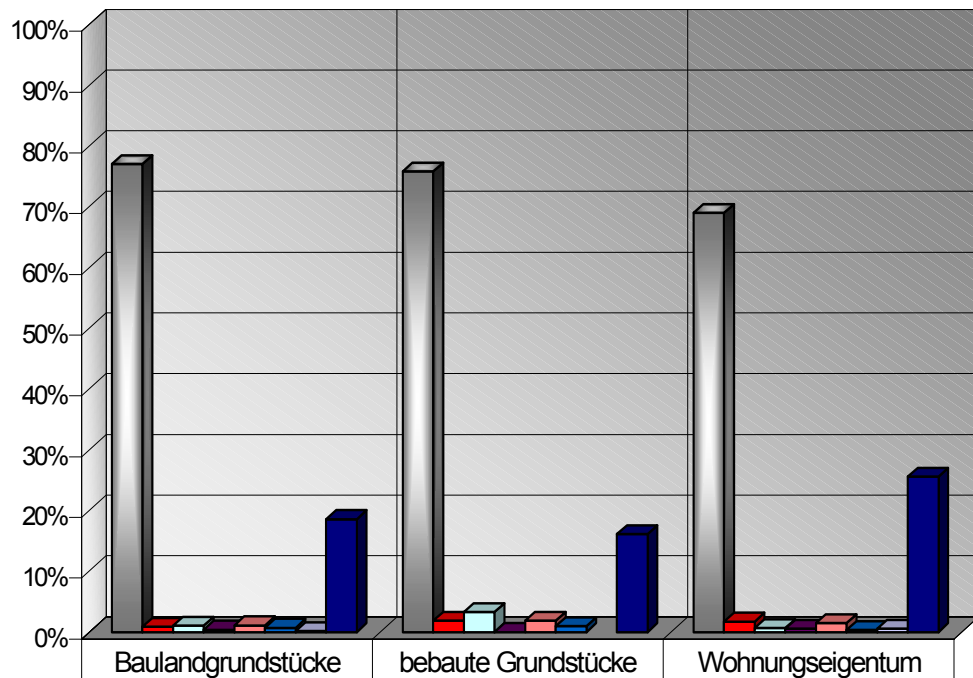


finanz- mathe- matischer Wert in €	90.000	110.000	130.000	150.000	170.000	190.000	210.000	230.000	250.000	270.000	290.000	
Faktor	1,62	1,33	1,16	1,05	0,97	0,91	0,87	0,83	0,80	0,78	0,76	nicht linear
V - Wert	146.000	146.000	150.000	157.000	164.000	173.000	182.000	191.000	201.000	211.000	221.000	

10. REGIONALE VERGLEICHE,

10.1 Herkunft der Käufer von Immobilien in Dortmund

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



	Baulandgrundstücke	bebaute Grundstücke	Wohnungseigentum
■ Dortmund	77,03%	75,82%	69,03%
■ Lünen	0,86%	1,90%	1,72%
■ Castrop Rauxel	1,07%	3,32%	0,64%
■ Herne	0,43%	0,00%	0,57%
■ Bochum	1,14%	1,90%	1,50%
■ Unna	0,71%	0,95%	0,36%
■ Hamm	0,14%		0,57%
■ übriges Bundesgebiet	18,62%	16,11%	25,61%

10.2 Typische Preise für baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau anderer Städte

Ein- und Zweifamilienhäuser, Grundstücksfläche 350 – 800 m², beitrags- und abgabefrei

Erschließungsbeiträge (§ 127 ff BauGB) zwischen 10 und 50 €/m². Ausgleichsbeträge nach § 135a ff (BauGB) (Naturschutz) können in Neubaugebieten noch zusätzlich anfallen.

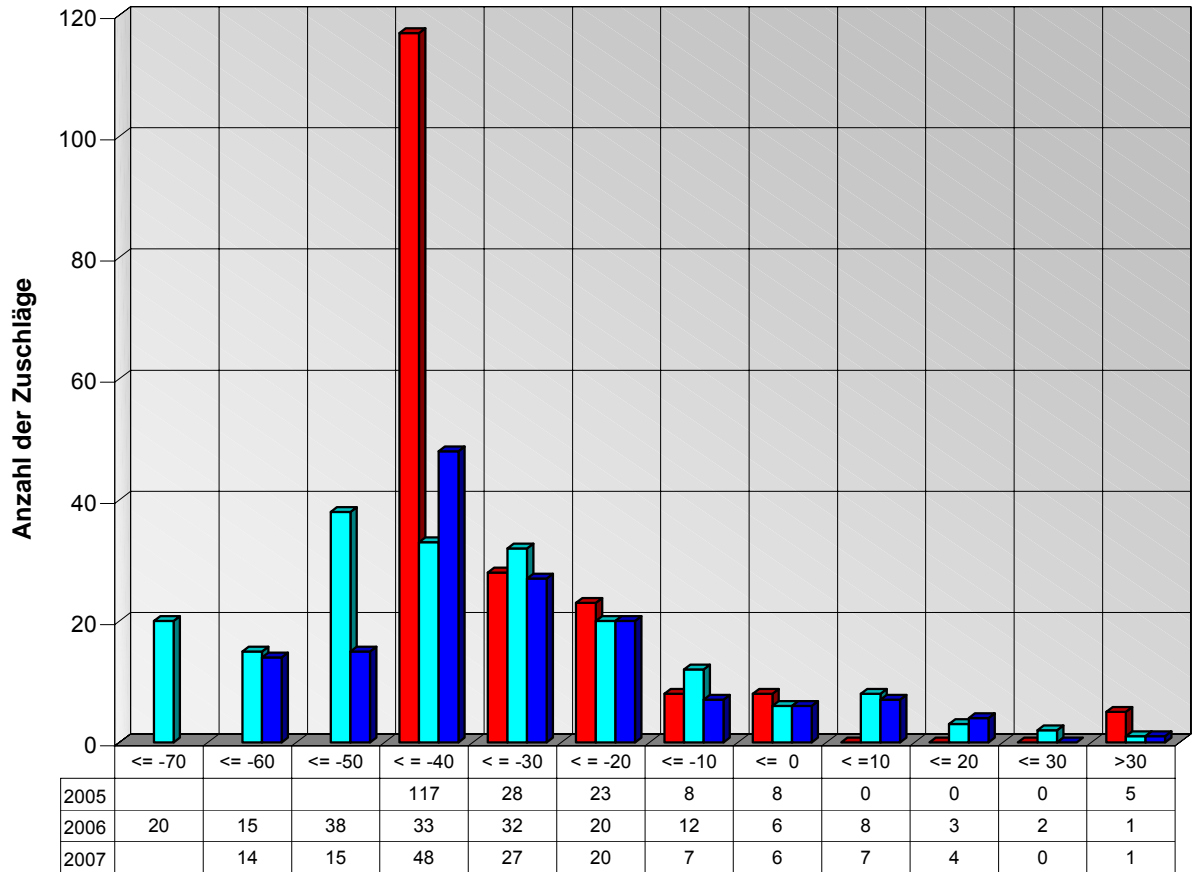
Alle typischen Baulandpreise spiegeln nur das Wertniveau wieder und sind nicht für die Wertermittlung geeignet.

Jahr	Preisniveau 2006			Preisniveau 2007		
Lage	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig
Angaben in	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
Kreisfreie Städte						
Bochum	300	245	210	300	245	210
Dortmund	350	215	160	350	215	160
Düsseldorf	620	460	300	620	460	290
Essen	350	270	160	350	270	160
Hagen	240	160	120	250	160	120
Köln	700	305	240	760	315	230
Münster	350	280	220	350	280	220
Weitere Städte und Gemeinden						
Castrop-Rauxel	230	185	130	230	185	130
Herdecke	260	155		270	160	
Kamen	170	150	120	170	150	120
Lünen	230	170	140	230	170	140
Unna	210	180	140	210	180	140
Waltrop	220	200	170	220	200	170
Witten	210	180	150	210	180	150

Quelle: Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land NRW, Grundstücksmarktbericht 2008, 2007

10.3 Zwangsversteigerungsverfahren

Abweichung der Zuschläge von den sachverständig ermittelten Verkehrswerten.



Abweichung in % vom Verkehrswert nach der Häufigkeit

11. MIETSPIEGEL FÜR NICHT PREISGEBUNDENE WOHNUNGEN IN DORTMUND

Stand 1.9.2006

Der Mietspiegel wurde erstellt unter Mitwirkung der Interessenverbände

- Haus & Grund Dortmund e. V. - Eigentümerschutz-Gemeinschaft, 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

- 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.

1. Allgemeines

Die Angaben des Mietspiegels entsprechen dem Stand Mai 2006. 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 m² Wohnfläche monatlich, getrennt nach Baualters-, Modernisierungs- und Ausstattungsklassen. Die angegebenen Werte stellen Schwerpunkte des Wohnungsmarktes für Wohnungen von 55,01 bis 83,00 m² Wohnfläche (Zu- und Abschläge für kleinere bzw. größere Wohnungen finden Sie unter 4.1) in Wohngebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen dar.

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).

Die Mietspiegeltabelle enthält keine Vergleichsmieten für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und für Wohnungen mit mehr als 110 m².

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 (Teilinklusive Miete / Inklusive 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 ² pro Monat
... der Wasserversorgung	0,19
... der Entwässerung	0,21
... für Allgemeinstrom	0,03
... für Straßenreinigung	0,04
... für Müllabfuhr	0,22
... für Sach- und Haftpflichtversicherungen	0,17
Baujahr	Kosten für Grundsteuer (Betrag in € je m ² pro Monat)
bis 1949	0,11
1950 - 1959	0,17
1960 - 1969	0,22
1970 - 1979	0,21
1980 - 1989	0,28
ab 1990	0,32

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

3. Erläuterungen zur Mietspiegeltabelle

3.1 Ausstattungsklassen

Für die Einordnung in die Ausstattungsklassen ist zunächst die Grundausstattung der Wohnung (Heizung, Bad, WC) entscheidend. Wohnungen der Ausstattungsklassen 1 bis 3 sind abgeschlossene Wohnungen, die mit Sammel-/Etagen-/Nachstromspeicherheizung, Bad mit Wanne oder Dusche, WC und Isolierverglasungen (herkömmliche, i.d.R. Zweischeiben-Isolierverglasung mit luftgefüll-

tem Zwischenraum und einem k-Wert von ca. 1,9 bis 3,0) ausgestattet sind. Für die Einordnung in die Ausstattungsklassen 1 und 2 ist erforderlich, dass die Wohnung darüber hinaus über bestimmte Sonderausstattungsmerkmale verfügt. Grund- und Sonderausstattungsmerkmale sind nur zu berücksichtigen, wenn sie vom Vermieter eingebracht wurden.

Die Sonderausstattungsmerkmale sind wie folgt zu werten:

Sonderausstattungsmerkmale	Punktzahl
Balkon/Loggia	5
Terrasse <u>und</u> Garten zur alleinigen Nutzung durch einen einzelnen Bewohner	17
Terrasse <u>ohne</u> Garten zur alleinigen Nutzung durch einen einzelnen Bewohner	7
Badezimmer mit Badewanne <u>und</u> Dusche	8
Gäste-WC	9
Böden in den Aufenthaltsräumen der Wohnung (Wohn- und Schlafräume)	
• Ohne Oberböden oder nur mit Teppichboden vermietet	- 3
• Parkettboden	10
• Keramikboden	7
Gegensprechanlage	4
Art der Verglasung an sämtlichen Fenstern und Außentüren (z.B. Türen zu Balkonen und Laubengängen)	
• Einfachverglasung (keine Zwei-Scheiben-Isolierverglasung)	-12
• Wärmeschutzverglasung (vorgeschrieben seit 1995)	5
• Höherwertige Wärmeschutzverglasung (k-Wert 1,0 und darunter)	6
Schallschutzfenster, die das zur Schallreduktion vorgeschriebene bzw. zur Lärmreduktion erforderliche Maß erfüllen	14
Messeinrichtungen für die Wasserversorgung (Erfassung und Abrechnung nach dem individuellen Verbrauch)	2
Erreichbarkeit der Wohnungen über einen Aufzug	5
Einen oder mehrere „gefangene“ Räume (Räume, die nur über einen anderen Raum zu erreichen sind)	- 4

Die Summe der Punktzahl bestimmt die Einordnung in die Ausstattungsklasse.

3.1.1 Ausstattungsklasse 1

Voraussetzung für die Einordnung in die Ausstattungsklasse 1 ist, dass die Sonderausstattungsmerkmale mindestens 13 Punkte erreichen.

3.1.2 Ausstattungsklasse 2

Voraussetzung für die Einordnung in die Ausstattungsklasse 2 ist, dass die Sonderausstattungsmerkmale 5 bis 12 Punkte erreichen.

3.1.3 Ausstattungsklasse 3

Für die Sonderausstattung kann bis zu 4 Punkte erreicht werden.

3.1.4 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.

Bei folgenden Ausstattungsmerkmale konnte kein Einfluss auf die Höhe der Miete festgestellt werden: Rollläden an allen Fenster, Satellitenanlage / Kabelanschluss in der Wohnung, Abstellkammer, eingebauter Wandschrank, kein fließend Warmwasser in der Küche, besondere Sicherheitsausstattung (z. B. einbruchsichere Verglasung und einbruchsichere Eingangstür), eigener Hauseingang mit eigenem Treppenhaus, Maisonette-Wohnung, Souterrain-Wohnung, Keller- oder Mansardenraum.

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 31.12.1974 errichtet und zwischenzeitlich modernisiert wurden, werden zwei gesonderte Klassen ausgewiesen. 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, Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage oder des Heizungskessels	ab 1.1.1990	6
Erstmaliger Dusch- oder Badeinbau bzw. Baderneuerung/-modernisierung (z. B. Neuverfliesung, Austausch von Sanitärteilen)	ab 1.1.1985	6
Wärmedämmung an mindestens zwei Außenwänden (nicht von innen)	ab 1.1.1985	19
Wärmedämmung der Kellerdecke (nur für Wohnungen, die über dem Keller, i.d.R. im Erdgeschoss liegen)	ab 1.1.1990	11

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

- Bis 1959 errichtet, modernisiert, 12 und mehr Punkte nach der nachstehenden Tabelle (Spalte 3).
- Von 1960 bis 1974 errichtet, modernisiert, 12 und mehr Punkte nach der nachstehenden Tabelle (Spalte 5).

4. Zu- und Abschläge

4.1 Wohnungsgröße

Die ausgewiesenen Spannen beziehen sich auf Wohnungen mit einer Wohnfläche von 55,01 bis 83,00 m². Die Mieten für kleinere Wohnungen und Appartements liegen in der

Regel über den in der Mietspiegeltabelle angegebenen Werten, die Mieten für größere Wohnungen liegen oftmals darunter.

Die Zu- und Abschläge sind wie folgt zu bemessen:

Wohnungsgröße	bis 35,00 m ²	35,01 bis 55,00 m ²	83,01 bis 90,00 m ²	90,01 bis 100,00 m ²	100,01 bis 120,00 m ²
Zu- bzw. Abschlag pro m ² Wohnfläche	+ 0,48 €	+ 0,21 €	- 0,17 €	- 0,17 €	-0,36 €
			(nur für Wohnungen mit vier und mehr Räumen)		

Die Wohnungsgröße soll in der Regel nach den Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung ermittelt werden, die zum 01.01.2004 durch die Wohnflächenverordnung abgelöst wurde.

4.2 Lage

Für die Qualität des Wohnumfeldes ergeben sich folgende Zu- bzw. Abschläge. Nur für nachfolgende Lagefaktoren konnte ein Einfluss auf die Miethöhe ermittelt werden.

Lagemerkmale	Abschlag pro m² Wohnfläche
Nähe <u>des Gebäudes</u> zu einem produzierenden Gewerbe (bis zu 500 m), das Lärm und/oder Geruchsbelästigungen und Verschmutzungen verursacht	- 0,54 €
Beeinträchtigung <u>der Wohnung</u> durch Lärm bei Lage an einer viel befahrenen Straße (Durchgangsverkehr, Einfallstraße, Verbindungsstraße zwischen Stadtteilen) und/oder an einer viel befahrenen Eisenbahnlinie	- 0,23 €

4.3 Sonstige Abschläge

Grund	Abschlag pro m² Wohnfläche
Mietverhältnisse, in denen der Mieter die Kosten für Kleinreparaturen trägt	- 0,15 €
Wohnungen, die über eine Block-/Fernheizung beheizt werden	- 0,15 €
Wohnungen, für die mit einem gewerblichen Wärmelieferanten ein Wärmeliefervertrag abgeschlossen (Nahwärme; Contracting) wurde	- 0,16 €

5. Laufzeit

Der Mietspiegel hat eine Laufzeit bis zum 31.8.2008.

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 2006

Spalte	1	2	3	4	5	6	7
Baualtersklasse und Modernisierungs-kategorie	bis 1918	1919 bis 1959	bis 1959 modernisiert, 12 und mehr Punkte	1960 bis 1974	1960 bis 1974 modernisiert, 12 und mehr Punkte	1975 bis 1989	1990 bis 2002
Ausstattungs-kategorie 1 13 und mehr Punkte		4,09 - 5,88 4,99	4,09 - 5,70 4,98	3,95 - 5,83 4,65	4,47 - 5,77 5,08	5,02 - 6,56 5,65	6,10 - 7,51 6,63
Ausstattungs-kategorie 2 5 bis 12 Punkte	3,01 - 4,65 3,88	3,89 - 5,17 4,49	4,21 - 5,32 4,75	3,52 - 5,09 4,10	4,10 - 5,08 4,41	4,51 - 5,94 5,06	4,40 - 6,54 5,76
Ausstattungs-kategorie 3 bis 4 Punkt	2,97 - 4,32 3,89	3,87 - 4,86 4,48	4,04 - 5,03 4,49	3,16 - 4,64 4,09	4,40 - 5,26* 4,94	3,57 - 5,52 4,48	4,59-5,29* 4,99

Ausstattungs-kategorie 4 Einzelöfen, WC und Bad	bis 1965
	2,40 - 4,04 3,31

Ausstattungs-kategorie 5 Einzelöfen, WC oder Bad	bis 1953
	2,47 - 2,83* 2,58

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 01.09.2006

12. VERWALTUNGSGEBÜHREN

Auszug aus der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung des Landes NRW

12.1 Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktbericht

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

Ausschnitte (DGK 5 1:5000) aus der Bodenrichtwertpräsentation sowie der Grundstücksmarktbericht können bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gegen Gebühr erworben werden:

Ausschnitte	DIN A 4	25,00 €
	DIN A 3	27,50 €
	DIN A 1	44,00 €
Schriftliche Auskunft über Bodenrichtwerte, je beantragter Wert		27,50 €
Grundstücksmarktbericht 2008		25,00 €

Internet		http://www.boris.nrw.de und www.BORISplus.NRW.de
	Einsicht der Bodenrichtwerte aller Städte und Kreise in NRW	kostenfrei
	Schriftliche Auskunft über Bodenrichtwerte, je beantragter Wert	5,00 €
	Grundstücksmarktbericht ohne Ziffer 9	kostenfrei
	Grundstücksmarktbericht	20,00 €

12.2 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 €

12.3 Gutachten

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

neben dem Standardverfahren weitere Wertermittlungsverfahren notwendig sind	Zuschlag: bis € 200
Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind	Zuschlag: bis € 400
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
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 Bundeskleingartengesetz (BkleingG) *Gebühr:* € 500 bis 750

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

Der Gebühr ist die gesetzliche Umsatzsteuer hinzuzurechnen.

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

Name, Vorname des/der Antragsteller/in _____

Straße u. Haus-Nr. _____



PLZ, Ort _____

DER GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE
 IN DER STADT DORTMUND
 Märkische Straße 24-26
44141 DORTMUND

ANTRAG AUF ERSTATTUNG EINES GUTACHTENS ÜBER DEN VERKEHRSWERT (§ 194 BauGB)

LAGE des WERTERMITTLUNGSOBJEKT _____
 Straße und Haus-Nr. _____ Ort _____

EIGENTÜMER/IN wie **ANTRAGSTELLER/IN**

MITEIGENTÜMER/IN ja (Adressen sind beigefügt, bzw. werden nachgereicht) nein

ICH BIN ANTRAGSBERECHTIGT ALS:

- Eigentümer/in
- Pflichtteilsberechtigte(r)
- Bevollmächtigter
- Miteigentümer/in
- Wohnungsberechtigte(r)
- Inhaber(in) anderer Rechte am Grundstück
- Erbbauberechtigte(r)
- Betreuer
- Behörde (bitte erläutern)

Gegenstand der Wertermittlung

- Grundstück
- Wohnungs-/Teileigentum
- Grundstück und Gebäude
- Erbbaurecht
- andere Rechte, Mietwert,

ZWECK DES GUTACHTENS

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

WERTERMITTLUNGSSTICHTAG Aktueller Wert zurückliegendes Datum _____

Das Gutachten wird in facher Abschrift benötigt.

Die Angaben über die monatlichen Einnahmen sind beigefügt / werden nachgereicht.

Mir ist bekannt, dass eine Abschrift des Gutachtens gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch an den/die Grundstückseigentümer / Miteigentümer übersandt wird.

Die Gebühren für die Erstattung des Gutachtens werden von mir übernommen.

Datum _____ 2008

Unterschrift _____

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

Antragsteller(in)

Straße: _____
PLZ, Ort: _____
Telefon: _____
Telefax: _____

Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung

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

bin ich mit dem Grundstück _____
Lagebezeichnung (Straße, Hausnummer) _____
Gemarkung _____ Flur _____ Flurstück(e) _____
aus folgenden Gründen befasst: _____

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

Die Vergleichsobjekte sollen folgende Merkmale aufweisen:

- | | | |
|---|-------|---------------|
| <input type="checkbox"/> unbebaute Grundstücke; Nutzungsart | _____ | Anzahl: _____ |
| <input type="checkbox"/> bebaute Grundstücke; Nutzungsart | _____ | Anzahl: _____ |
| <input type="checkbox"/> Wohnungs- bzw. Teileigentum | _____ | Anzahl: _____ |

Lagebeschreibung (Straße oder Stadtteil): _____

Grundstücksgröße von _____ m² bis _____ m²

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: _____

Baujahr oder Baujahrsspanne: _____ Geschosszahl: _____

Wohnfläche von _____ m² bis _____ m²

Zeitspanne der Vertragsabschlüsse: _____

Weitere Merkmale: _____

Ich verpflichte mich,

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

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

Ort, Datum

Unterschrift und ggf. Stempel

Auszug aus der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte
(Gutachterausschussverordnung NRW – GAVO NRW) vom 23.03.2004 (GV NRW S. 146)

§ 10

Verwendung der Daten der Kaufpreissammlung

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

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

Hinweis zu § 10 Abs. 3: Daten sind bereits dann auf eine natürliche Person beziehbar, wenn Straße und Hausnummer angegeben werden oder ein Rückschluss in anderer Weise möglich ist. Das bedeutet, dass der Sachverständige die Daten vor der Angabe im Gutachten in der Regel zu anonymisieren hat.

Auszug aus der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 03.07.2001

Tarifstelle

13.3 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung (§ 195 BauGB; § 10 GAVO NW)

13.3.1 Erteilung von Auskünften je Wertermittlungsfall
bis einschließlich zehn mitgeteilter Vergleichsfälle

über unbebaute und bebaute Grundstücke 125 €

jeder weitere mitgeteilte Vergleichswert 7 €

Bearbeitungsvermerke

Die Voraussetzungen des § 10 GAVO (berechtigtes Interesse) liegen - nicht - vor.

Antrag stattgeben - ablehnen.

Datum _____ Unterschrift des Vorsitzenden

Auskunft erteilt am _____ Namenszeichen

Antrag abgelehnt am _____ Namenszeichen

13. SONSTIGE ANGABEN

13.1 Mitglieder des Gutachterausschusses

Vorsitzender

Dipl.-Ing. Manfred Heuer

Stellvertretender Vorsitzender

Dipl.-Ing. Norbert Kalischewski

Stellvertretender Vorsitzender und ehrenamtliche Gutachter

Dipl.-Ing. Manfred Ackermann

Dipl.-Ing. Dieter Exius

Ehrenamtliche Gutachter

Dipl.-Ing. Rainer Blinne

Dipl.-Ing. Karl-Heinz Budde

Dipl.-Ing. Dieter Dänner

Dipl. Betriebswirt Volker Döring

Dipl.-Ing. Jürgen Gröger

Dipl.-Ing. Rainer Heidmeier

Dipl.-Ing. Rainer Höhn

Landwirtschaftsmeister Reinhold Klein

Dipl.-Ing. Harro Kranefeld

Dipl.-Ing. Ludger Schürholz

Dipl. Betriebswirt Dietmar Spiess

Dipl.-Ing. Wolfgang Trennberg

Immobilien-Kaufmann Udo Wangard

Ehrenamtliche Gutachter von den Finanzbehörden


Dortmund - Hörde : Brigitte Mertin

Dortmund - West : Bernhard Jahn





Dortmund - Unna : Klaus Marienfeld

Dortmund - Ost : Karl - Heinz Pauly




13.2 Adressen benachbarter Gutachterausschüsse

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der

Stadt Bochum	Hans-Böckler-Straße 19			0234 / 9103830
	44787 Bochum	44777 Bochum	Fax	0234 / 9103818
Stadt Hagen	Berliner Platz 22	Postfach 42 49		02331 / 2072660
	58089 Hagen	58042 Hagen	Fax	02331 / 2072462
Stadt Lünen	Willy-Brandt-Platz 1			02306 / 1041548
	44532 Lünen	44530 Lünen	Fax	02306 / 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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im

Ennepe-Ruhr-Kreis	Hauptstraße 92	Postfach 420		02336 / 932400
	58332 Schwelm	58317 Schwelm	Fax	02336 / 9312400
Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel, in der Stadt Herten	Kurt-Schumacher-Allee 1	Postfach 10 08 64/65		02361 / 533078
	45657 Recklinghausen	45608 Recklinghausen	Fax	02361 / 533338
Kreis Unna	Friedrich-Ebert-Straße 17	Postfach 21 12		02303 / 271068
	59425 Unna	59411 Unna	Fax	02303 / 271496



www.BORISplus.NRW.de



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Dortmund

NRW.