



GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT **2010** 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 Februar 2010

HERAUSGEBER

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund

GESCHÄFTSSTELLE

Märkische Straße 24-26
44141 Dortmund
Zimmer 312-326
Fax 0231/ 50 - 2 66 58

Öffnungszeiten:


Mo, Di, Mi 8–15.30Uhr, Do 9-17 Uhr, Fr 8–12 Uhr

GEBÜHR

25 €

INTERNET

Zur Optimierung der Markttransparenz stellen die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen landesweit die Bodenrichtwerte im Internet unter der Adresse <http://www.BORISplus.NRW> kostenlos zur Verfügung. Außerdem können die Grundstücksmarktberichte mit den allgemeinen Marktdaten der meisten örtlichen Gutachterausschüsse (NRW) kostenfrei heruntergeladen werden. Lediglich der Ausdruck der Bodenrichtwerte und der Grundstücksmarktberichte (inkl. der erforderlichen Daten für die Wertermittlung) ist für registrierte Nutzer kostenpflichtig.


Mit  sind jetzt auch „Allgemeine Preisauskünfte“ über Wohnimmobilien möglich. Dank der Weiterentwicklung von boris.nrw. können sich interessierte Bürger einen Überblick über allgemeine Grundstücks- und nun auch Immobilienpreise verschaffen.

DRUCK

Stadt Dortmund

Der Bericht über den Grundstücksmarkt ist urheberrechtlich geschützt.

Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe auch von Teilen des Grundstücksmarktberichtes oder von Auswertungsergebnissen sind nur mit Quellenangabe gestattet. Belegexemplar erbeten.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes 2010	7
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	8
3. Die Gutachterausschüsse	9
4. Der Grundstücksmarkt im Jahre 2009	11
5. Unbebaute Grundstücke	12
5.1 Baulich nutzbare Grundstücke	12
5.2 Individueller Wohnungsbau	12
5.3 Nicht baulich nutzbare Grundstücke	13
6. Bebaute Grundstücke	15
6.1 Anzahl, Flächenumsatz und Geldumsatz der Kauffälle	15
6.2 Ein- und Zweifamilienhäuser	15
6.3 Mehrfamilienhäuser	17
7. Wohnungseigentum	18
7.1 Anzahl und Geldumsatz der Kauffälle	18
7.2 Durchschnittliche Kaufpreise für selbstgenutzte Appartements und Eigentumswohnungen	19
7.3 Durchschnittliche Kaufpreise für Garagen und Einstellplätze	19
7.4 Kauffälle differenziert nach der Kaufpreishöhe	20
8. Bodenrichtwerte und Immobilienwerte	21
8.1 Gesetzlicher Auftrag	21
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland	21
8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte gemäß § 13 Abs. 1 GAVO NRW	24
8.4 Das Informationssystem  	25

9. Für die Wertermittlung erforderliche Daten (§ 8 WertV)	28
9.1 Unbebaute Grundstücke	28
9.2 Bebaute Grundstücke	33
9.3 Wohnungseigentum	43
9.4 Erbbaurecht	44
9.5 Bebaute Grundstücke im Außenbereich	48
10. Regionale Vergleiche,	49
10.1 Herkunft der Käufer von Immobilien in Dortmund	49
10.2 Typische Preise für baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau anderer Städte	50
11. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	51
11.1 Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund	51
11.2 Zwangsversteigerungsverfahren	57
12. Verwaltungsgebühren	58
12.1 Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktbericht	58
12.2 Auskunft aus der Kaufpreissammlung	58
12.3 Gutachten	59
13. Sonstige Angaben	63
13.1 Mitglieder des Gutachterausschusses	63
13.2 Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse	64

1. WESENTLICHE AUSSAGEN DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTES 2010

Umsätze im Grundstücksverkehr

Insgesamt lagen dem Gutachterausschuss in Dortmund im Berichtsjahr 2009 **2.998** Kauffälle für unbebaute und bebaute Baugrundstücke mit einem Geldumsatz von 557 Millionen € vor. Gegenüber dem Vorjahr 2008 sind bei steigender Anzahl der Kauffälle sinkende Geldumsätze zu verzeichnen.

Unbebaute Grundstücke

Eine Umsatzsteigerung ist bei den Baugrundstücken des **individuellen Wohnungsbaus** zu verzeichnen. Gegenüber 2008 stieg die Anzahl der verkauften Grundstücke **von 199 auf 229**.

Die Preisentwicklung des individuellen Wohnungsbaues ist ansteigend. Der Bodenpreisindex (Basisjahr 2008 = 100) hat sich entsprechend für Grundstücke, die mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus (EH), einer Doppelhaushälfte (DH) oder einem Reihenhaus (REH, RMH) bebaut werden können, um + 2,1 % geändert.

Bei Grundstücken für den **Geschosswohnungsbau / mehrgeschossige Bebauung / Renditeobjekte** beträgt die Änderung + 0,1 %.

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

Bebaute Grundstücke und Wohnungseigentum

Die Anzahl der Kauffälle bei bebauten Grundstücken - *Ein- oder Zweifamilienhäuser* und *Wohnungseigentum* - ist für den Berichtszeitraum gestiegen. Dagegen ist die Anzahl der Kauffälle für Mehrfamilienhäuser vergleichsweise gesunken.

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

Die Liegenschaftszinssätze von „Wohnungseigentum“ und „Mehrfamilienhäuser“ sowie die zugehörigen Vergleichsfaktoren (das Vielfache des Jahresrohertrages) zeigen gegenüber 2008 eine unterschiedliche Entwicklung.

Gegenüber dem Vorjahr sind insbesondere im Bereich der Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser durch sinkende Kauffallzahlen deutliche Umsatzrückgänge beim Flächen- und Geldumsatz zu verzeichnen. Die Umsatzzahlen von Gewerbe- und Industrieobjekten sowie „Sonstige bebaute Grundstücke“ bewegen sich auf Vorjahresniveau.

2. ZIELSETZUNG DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTES

Der Grundstücksmarktbericht 2010 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 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 vom Gutachterausschuss erarbeiteten Ergebnisse, welche von allgemeinem Interesse sind, bekannt und nutzbar zu machen.

3. DIE GUTACHTERAUSSCHÜSSE

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind in Nordrhein-Westfalen aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 1960 eingerichtet worden. Sie bestehen heute in den kreisfreien Städten, den Kreisen und 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.

Die örtlichen Gutachterausschüsse sind als Einrichtungen des Landes unabhängige, nicht an Weisungen gebundene Kollegialgremien. Die Mitglieder des Gutachterausschusses sind von der Bezirksregierung für jeweils fünf Jahre bestellt und ehrenamtlich tätig. Sie verfügen über Sachkunde und Kenntnis des örtlichen Grundstücksmarktes und kommen in Dortmund u. a. aus den Berufssparten Architektur-, Bau-, Liegenschafts- und Vermessungswesen, TU Dortmund, Landwirtschaft und dem Bereich der bei der IHK öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen.

Die Gutachterausschüsse bedienen sich zur Vorbereitung und Durchführung ihrer Tätigkeiten einer Geschäftsstelle, die bei der jeweiligen Gebietskörperschaft eingerichtet ist, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet wurde.

Neben dem an die Stelle des Bundesbaugesetzes getretenen 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 (GV NRW. S. 146), die am 08. April 2004 in Kraft getreten ist und durch Verordnung vom 10. Januar 2006 (GV. NRW. S 38) geändert wurde.

DER GUTACHTERAUSSCHUSS

FÜHRT	<p>als Grundlage seiner Tätigkeit eine Kaufpreissammlung nach § 195 BauGB</p> <p>Grundlage dieser Sammlung sind die dem Gutachterausschuss von den beurkundenden Notaren gesetzlich verpflichtend zu übersendenden Verträge zu Grundstücksübertragungen. Vervollständigt wird die Kaufpreissammlung durch die Übermittlung der von den Gerichten erteilten Zuschläge in Zwangsversteigerungsverfahren und die von Enteignungsbehörden und Umlegungsstellen aller Grundstücksübertragungen betreffenden Verträge.</p>
INFORMIERT	<p>über die Umsatz- und Preisentwicklung in den verschiedenen Teilmärkten durch seine jährlichen Veröffentlichungen der Bodenrichtwerte, den Grundstücksmarktbericht und den Mietübersichten.</p>
ERTEILT	<p>Auskünfte über Bodenrichtwerte an jedermann und Auskünfte aus der Kaufpreissammlung an vereidigte Sachverständige und Behörden.</p> <p>Seit März 2004 können auch private Antragsteller anonymisierte Auskünfte als Durchschnittswert aus der Kaufpreissammlung erhalten. Diese Auskünfte sind kostenpflichtig.</p>
ERMITTELT	<p>auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufverträge die für die Wertermittlung erforderlichen Daten u.a. Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze.</p>
ERSTATTET	<p>GUTACHTEN ÜBER DEN VERKEHRSWERT (MARKTWERT- §194 BAUGB)</p> <ul style="list-style-type: none">• unbebauter und bebauter Grundstücke sowie Rechte Dritter an Grundstücken (§ 193 BauGB),• über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust und für andere Vermögensnachteile (Enteignung),• über Miet- oder Pachtwerte• Gutachten nach § 5 Abs. 2 des Bundeskleingartengesetzes und nach § 24 Abs. 1 des Landesenteignungs- und –entschädigungsgesetzes (EEG NW) zu erstatten.
DATENSCHUTZ	<p>Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche sonstige personenbezogene Daten der Kaufpreissammlung grundsätzlich dem Datenschutz.</p>

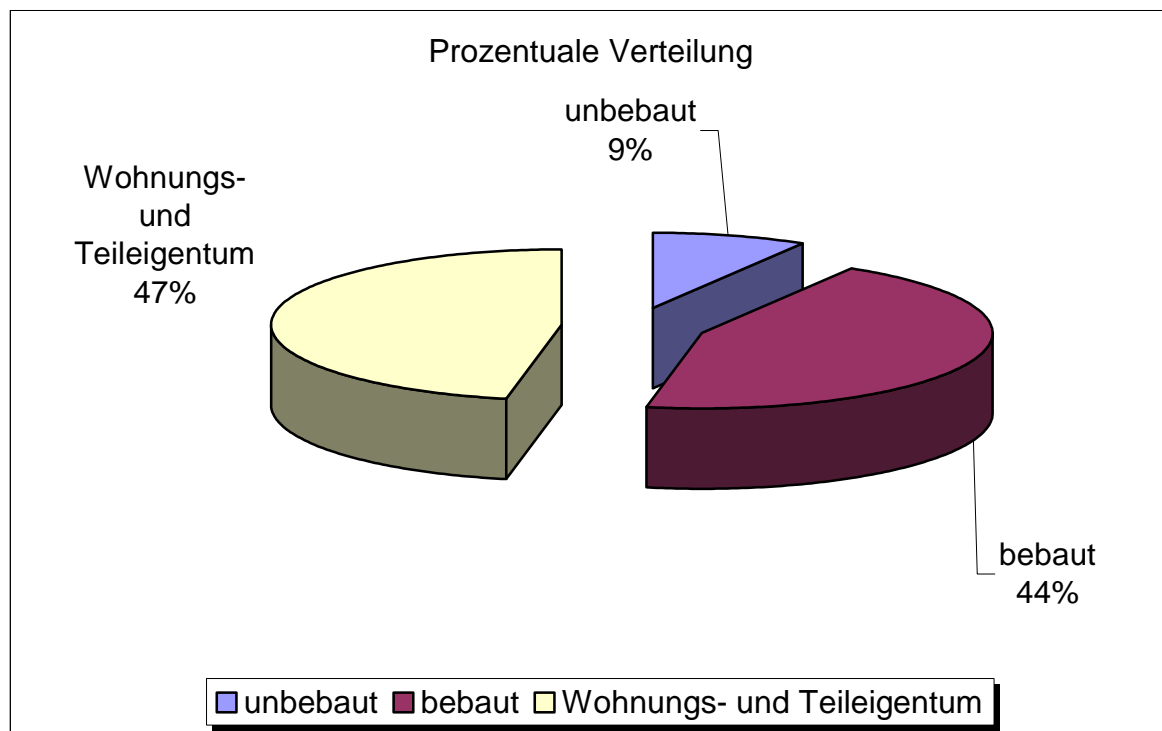
4. DER GRUNDSTÜCKSMARKT IM JAHRE 2009

Der vorliegende Bericht gibt Auskunft über die Umsätze und Preisentwicklungen des Jahres 2009 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 2009 wie folgt:

Art	Anzahl	Fläche ha	Kaufpreissumme in Mio. EURO
unbebaut	262	20,0	39,2
bebaut	1.334	124,3	390,7
Wohnungs- und Teileigentum	1.405		127,7
Summe	2.998		556,9

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



5. UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE

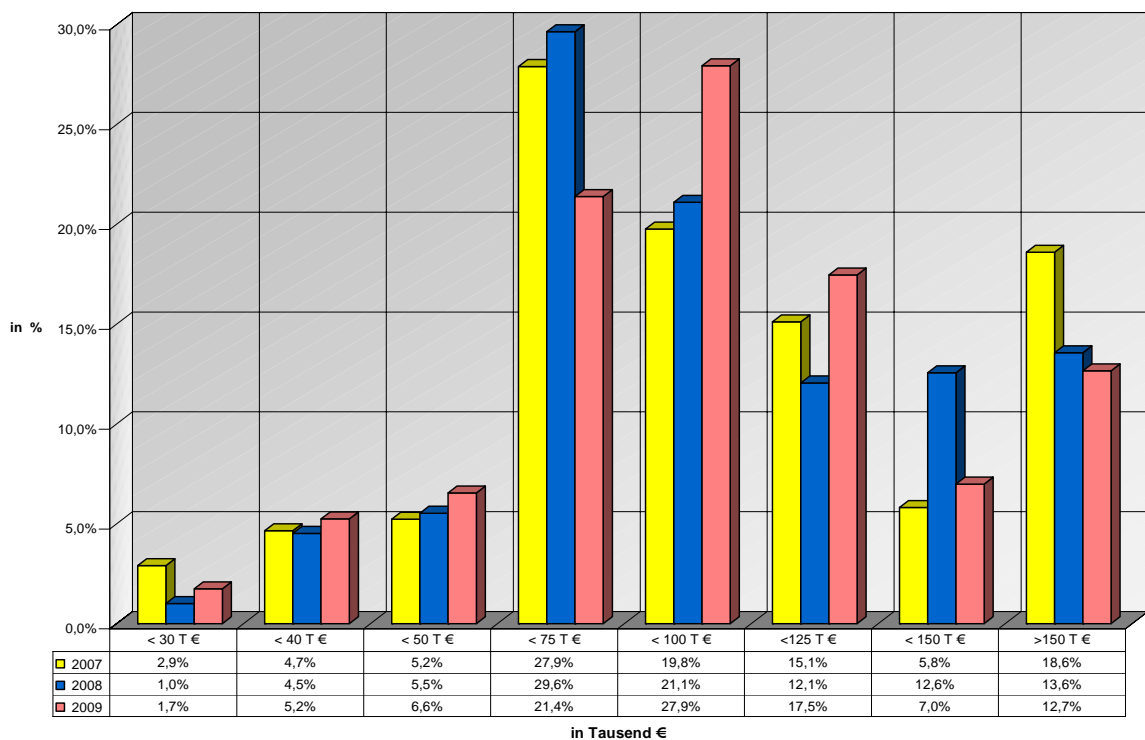
5.1 Baulich nutzbare Grundstücke

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]		
	Jahr	2008	2009	2008	2009	2008	2009
Individueller Wohnungsbau		199	229	11,3	11,5	22,7	23,5
Geschosswohnungsbau		22	20	2,1	3,6	3,9	10,2
Gewerbe – Tertiäre Nutzung		5	0	3,3	0	5,6	0
Gewerbe und Industrie		25	13	13,1	4,9	9,5	5,5
Summe		251	262	29,8	20,0	41,7	39,2

5.2 Individueller Wohnungsbau

Kauffälle differenziert nach der Kaufpreishöhe



5.3 Nicht baulich nutzbare Grundstücke

Jahr	Anzahl der Kaufverträge	Flächenumsatz	Geldumsatz	Mittelwert nach Flächenanteilen gewogen
		[ha]	[Mio. €]	[€/m ²]

5.3.1 Land- und forstwirtschaftliche Flächen ^{1) 2)}

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,

Flächen für die Landwirtschaft				
Nach Flächenanteilen gewogener Mittelwert aus				
2006 - 2009	15	52,5	2,44	4,65 €/m²

Flächen für die Forstwirtschaft mit Aufwuchs				
2009	1	0,4	0,1	2,80 €/m²

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

Mittelwert nach Flächenanteilen gewogen aus				
2006 -2009	33	3,05	0,321	10,50 €/m²

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.

5.3.3 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 Gemeindegebietes gründen.

Wohnbaufläche	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)	Anteil vom Baulandrichtwert in Prozent
Mittelwert nach Flächenanteilen gewogen aus				
2006 - 2009	4	3,26	1,337	19 %

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.

Bei den veräußerten Flächen handelt es sich um (Brutto-) Rohbauland.

Wohnbaufläche	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)	Anteil vom Baulandrichtwert in Prozent
Mittelwert nach Flächenanteilen gewogen aus				
2006 - 2009	16	4,09	6,22	62 %

Gewerbliche Bauflächen	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)	Anteil vom Baulandrichtwert in Prozent
Mittelwert nach Flächenanteilen gewogen aus				
2006 -2007	3	50,2	21,505	85 %

6. BEBAUTE GRUNDSTÜCKE

6.1 Anzahl, Flächenumsatz und Geldumsatz der Kauffälle

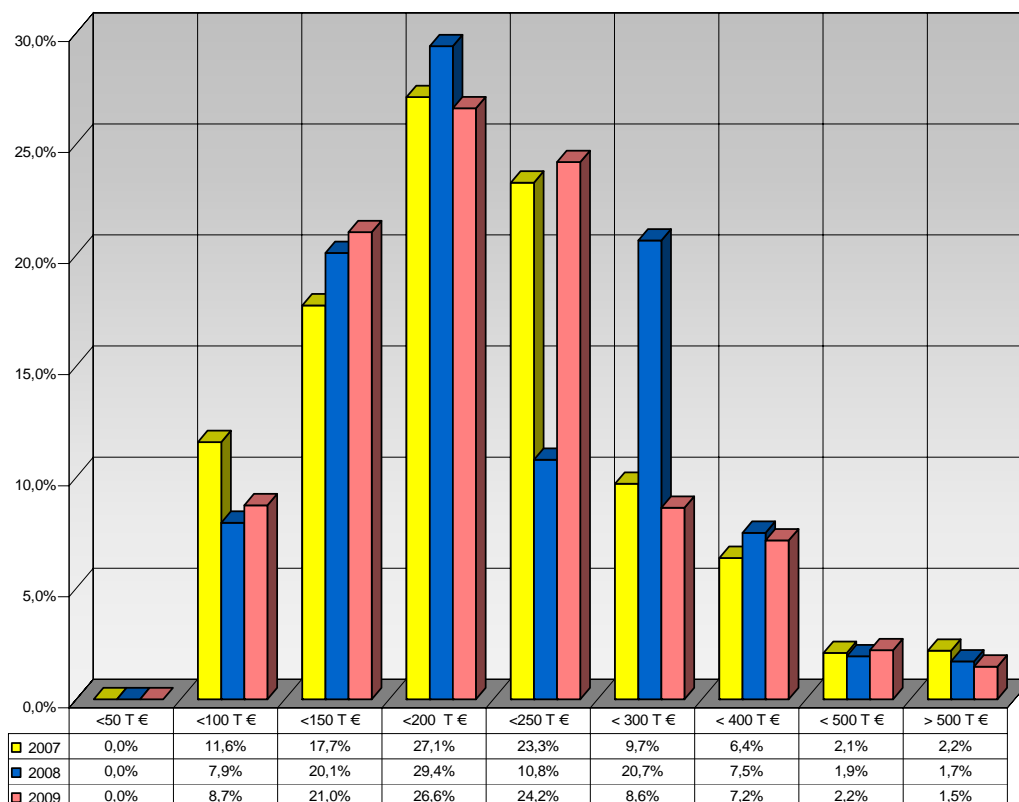
Art	Anzahl der Kauffälle		Flächenumsatz [ha]		Geldumsatz [Mio. EURO]	
	2008	2009	2008	2009	2008	2009
Ein- und Zweifamilienhäuser ¹⁾	881	951	50,7	69,8	183,6	194,0
Mehrfamilienhäuser	400	298	33,2	28,1	171,9	118,5
Büro-, Verwaltungs- u. Geschäftshäuser	33	10	14,1	4,2	144,0	15,2
Gewerbe- und Industrieobjekte	38	39	37,3	18,2	54,2	55,6
Sonstige bebaute Grundstücke ²⁾	23	33	1,6	39,	3,7	6,7
Summe	1375	1.331	136,9	124,2	557,4	390,0

1) In der Auflistung 2009 enthalten sind: 110 schlüsselfertige Reiheneigenheime bzw. Doppelhaushälften mit einem Flächenumsatz von 3,1 ha und mit einem Geldumsatz von 26,3 Mio. € sowie 19 bebaute Erbbaurechte mit einem Flächenumsatz von 0,5 ha und einem Geldumsatz von 4,1 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 (Ziffer 8.3) in Dortmund, weisen einen mittleren bis gehobenen Ausstattungsstandard (Ziffer 8.4) sowie einen normalen 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 Wohnflä- che m ²	Ø Preis / m ² - Wohnfläche €	Gesamtkauf- preis €
freistehende 1- und 2-Familienhäuser Grundstücksfläche 350-800 m ² dem Alter entsprechend normaler Zustand	Neubau	0	0	0	0	0
	1975 – 2007	25	550	155	2.055	310.000
	1950 - 1974	41	648	133	1.615	210.000
	1920 - 1948	15	618	155	1.555	230.000
	bis 1919	4	497	109	1.625	190.000
Reihenendhäuser und Doppelhaushälften Grundstücksfläche 250-500 m ² dem Alter entsprechend normaler Zustand	Neubau	29	304	128	1.885	240.000
	1975 – 2007	61	352	142	1.600	220.000
	1950 - 1974	40	381	108	1.375	145.000
	bis 1949	32	374	112	1.180	130.000
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche 150-300 m ² dem Alter entsprechend normaler Zustand	Neubau	9	195	121	1.700	205.000
	1975 – 2007	23	216	132	1.370	175.000
	1950 - 1974	26	247	93	1.445	130.000
	bis 1949	7	249	124	1.170	145.000

Für Wohnflächen im Dachgeschoss, für die Anrechnung von Balkonen, Loggien, Wintergärten etc. gibt es bei nicht preisgebundenem, frei finanziertem Wohnraum keine einschlägigen Vorschriften.

Die Praxis orientiert sich hier (mit untenstehender Ausnahme) üblicherweise an den Regeln, die für preisgebundenen, öffentlich geförderten Wohnraum bestehen (Wohnflächenverordnung von 2003; davor: II. BVO).

Danach werden zu ½ angerechnet - Grundflächen von Räumen mit einer lichten Höhe zwischen 1 und 2 m - Grundflächen von unbeheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen Räumen, die nach allen Seiten geschlossen sind. Zu ¼ werden in der Regel angerechnet - Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen -. **Abweichend davon werden Terrassen von Einfamilienhäusern in der Regel nicht als Wohnfläche gewertet, auch nicht anteilig.**

6.3 Mehrfamilienhäuser

6.3.1 Rohertragsfaktoren

In 2009 wurden 298 Mehrfamilienhäuser mit einem Geldumsatz von 118,5 Mio. Euro veräußert. Mehrfamilienhäuser mit oder ohne gewerblichen Anteil werden als Renditeobjekte gehandelt. Derartige Objekte lassen sich näherungsweise über Ertragsfaktoren, die auf dem Rohertrag (§ 17 WertVO) basieren, beurteilen.

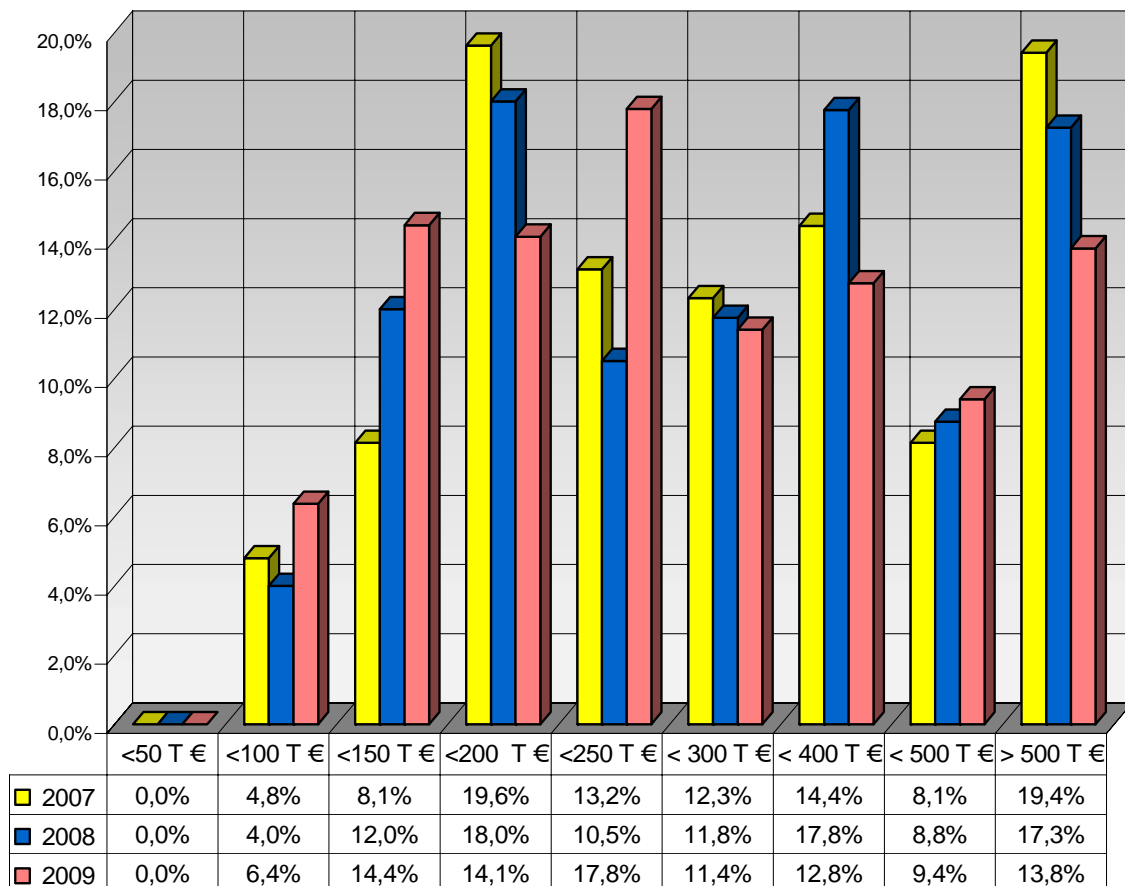
Aus den erzielten Kaufpreisen (Gebäude mit einer Restnutzungsdauer von > 25 Jahren) und dem erzielbaren Rohertrag nach dem *Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund* (Median) ergibt sich für den Berichtszeitraum ein Rohertragsfaktor – auch das mehrfache des Jahresrohertrages genannt – von

9,1 – 12,3 fache für *reine* Mehrfamilienhäuser

8,2 – 10,3 fache für Mehrfamilienhäuser mit mehr als einem *20%igen gewerblichen Anteil*.

Bei Mehrfamilienhäusern mit gewerblichem Anteil ist das Vermietungsrisiko der Gewerbeeinheit deutlich höher, was sich indirekt auf den jeweiligen Kaufpreis auswirkt.

6.3.2 Kauffälle differenziert nach der Kaufpreishöhe



7. WOHNUNGSEIGENTUM

7.1 Anzahl und Geldumsatz der Kauffälle

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

Art	Anzahl der Kauffälle		Geldumsatz Mio. €	
	2008	2009	2008	2009
Wohnungseigentum	1.204	1.330	115,3	121,7
Neubau	97	103	19,7	22,8
Weiterverkäufe	952	1.095	81,8	85,8
Erstverkäufe nach Umwandlung	155	132	13,8	13,1
Teileigentum	59	75	1,8	4,3

In der Auflistung 2009 enthalten sind: 81 Wohnungserbbaurechte mit einem Geldumsatz von 10,3 Mio. €.

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	24	88	2.065
2000 - 2007	15	82	1.715
1990 - 1999	24	80	1.440
1980 - 1989	28	81	1.285
1970 - 1979	23	79	1.075
1960 - 1969	17	74	1.090
1950 - 1959	15	79	895
1920 - 1949	4	73	905
bis 1919	37	75	685

7.2 Durchschnittliche Kaufpreise für selbstgenutzte Apartments und Eigentumswohnungen

Stadt Dortmund	Erstverkäufe *)		Wiederverkäufe *)	
	€/m ²		€/m ²	
	Anzahl	Baujahr 2008 - 2009	Anzahl	
Gesamtdurchschnitt				
Wohnungsgröße unter 40 m ²			60	710
Wohnungsgröße über 110 m ²	22	2.015	39	1.275

*) je €/m² Wohnfläche, einschließlich Grundstücksanteil und Außenanlagen, frei finanziert, Ausstattung neuzeitlich mit Bad und Zentralheizung,

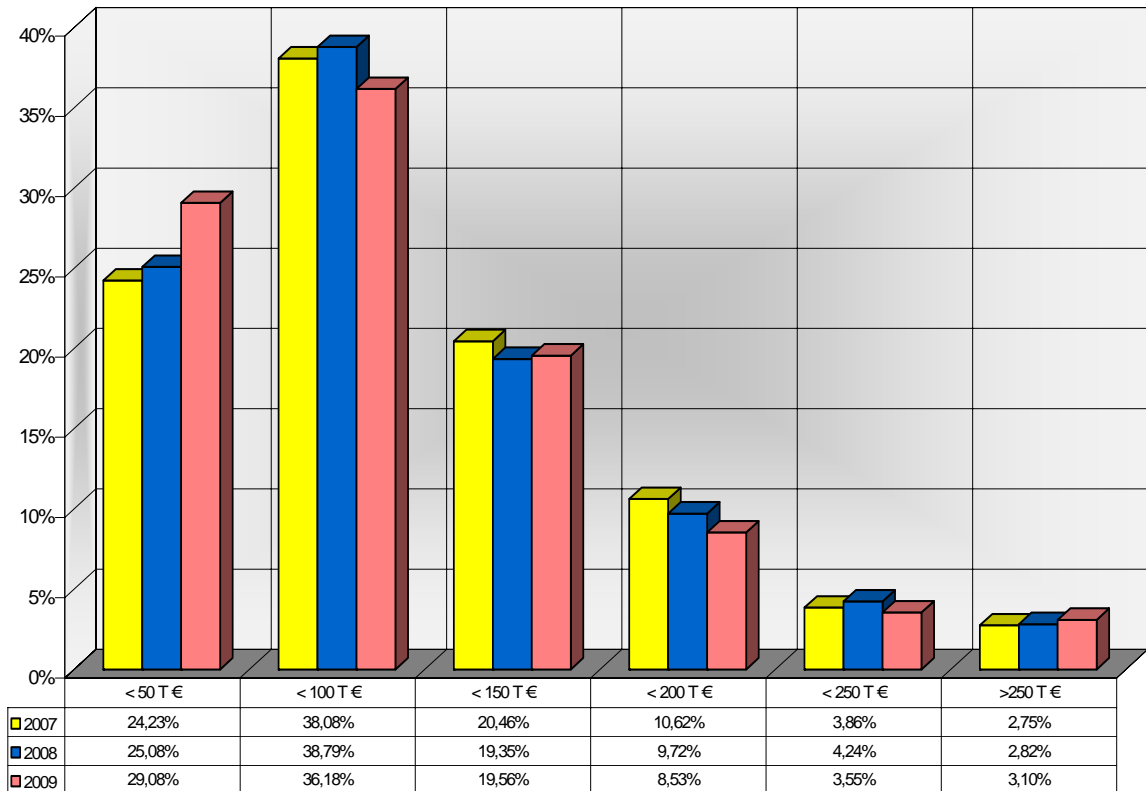
7.3 Durchschnittliche Kaufpreise für Garagen und Einstellplätze

Stadt Dortmund	Erstverkäufe *) €/pro Garage / Stellplatz	Wiederverkäufe *) €/pro Garage / Stellplatz		
		Unterer Bereich	Mittlerer Bereich	Oberer Bereich
	Gesamtdurchschnitt			
Garage	11.000	4.000	6.200	10.000
Stellplatz in einer Tiefgarage **)	10.000	4.000	8.000	11.000
Stellplatz	3.500	1.400	1.700	2.000

*) 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

7.4 Kauffälle differenziert nach der Kaufpreishöhe



8. BODENRICHTWERTE UND IMMOBILIENWERTE

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).

Auf Grund der Kaufpreissammlung sind flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Es sind Richtwertzonen zu bilden, die jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen (§ 196 (1) BauGB). Die wertbeeinflussenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sind darzustellen.

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.

Der Bodenrichtwert ist kein Verkehrswert (Marktwert - § 194 BauGB).

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 der 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  (BodenRichtwertIformati-
onsSystem.NRW) dargestellt. Die Veröffentlichung erfolgt nach Beschlussfassung durch den örtlichen Gutachterausschuss bis zum 15. März 2010 durch das Geodatenzentrum NRW .

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



Hierbei sind z. B. folgende Grundstücksarten gesondert dargestellt:

		<u>Bodenrichtwert in €/m²</u>
		Art / Anzahl der Geschosse / Grundstücksgröße / - tiefe
Wohnbauflächen (Individueller Wohnungsbau)		
Ergänzende Grundstücksart		<u>240</u>
EH	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	W I/II 600 m ²
DH, REH	Doppelhaushälfte, Reihenendhaus	W I/II 300 m ²
RMH	Reihenmittelhaus	W I/II 200 m ²
		<u>180</u>
Geschosswohnungsbau / Wohnungseigentum		W IV 35 m
		M V 35 m
Gewerbliche Bauflächen		<u>80</u>
		G
Sonstige Sondergebiete		<u>155</u>
§ 11 BauNVO für großflächige Handelsbetriebe, universitätsbezogene Einrichtungen, Hafengebiete, etc.		SO

Die Bodenrichtwerte für das Gebiet der Stadt Dortmund sind geographisch referenziert und wurden auf Basis der *Deutsche Grundkarte* im Maßstab 1:5000 (DGK 5) beschlossen. Die räumliche Abgrenzung erfolgt durch eine entsprechende Begrenzungslinie. In den Bodenrichtwerten sind Erschließungsbeiträge nach § 123 ff BauGB und Kostenerstattungsbeiträge nach § 135a BauGB (Naturschutz) wertmäßig enthalten. Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen.

Die Bodenrichtwerte sind zu veröffentlichen. Jedermann kann von der Geschäftsstelle Auskunft über die Bodenrichtwerte verlangen.

Da die DGK 5 für den Bereich der Stadt Dortmund aus 96 Blättern besteht, können Kartenauszüge nur noch aus dem amtlichen Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen und der Grundstücksmarktbericht gegen Gebühr erworben werden.

Schriftliche Bodenrichtwertauskünfte mit Erläuterungen und Kartenausschnitt(e) können Sie im Internet unter <http://www.BORISplus.NRW.de> kostenpflichtig abrufen. Die Einsichtnahmen im Internet sind gebührenfrei. Auf Antrag erstellt aber auch die Geschäftsstelle die Auskunft gegen Gebühr (siehe hierzu auch Ziffer. 12.1).

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 02. Februar 2010 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	230	175
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Grundstücksfläche: 300 m ²	350	230	175
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche: 200 m ²	350	230	175
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 abgabenfrei (Erschließungsbeiträge nach §§ 127 BauGB und Ausgleichsbeträge nach §§ 135a bis 135c (Naturschutzbeiträge)).

8.4 Das Informationssystem

basiert auf bundesweit einheitlich festgelegten Standards der Geodateninfrastruktur.

Mit BORISplus.NRW sind jetzt auch **allgemeine Preisauskünfte** über **Wohnimmobilien** und **Eigentumswohnungen** möglich.

Die **Allgemeine Preisauskunft** richtet sich an jedermann und erlaubt die Abfrage von Informationen aus einer Kauffalldatenbank. Sie gibt einen Überblick über das mittlere Preisniveau von Ein- und Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen. Mehrfamilienhäuser werden zu einem späteren Zeitpunkt einbezogen.

Aus den Daten des örtlichen Gutachterausschusses werden anhand von Kriterien (u. Ausstattung, Wohnlage), die der Nutzer (m/w) angibt, passende Kauffälle herausgesucht und zu einem Mittelwert verarbeitet. Der durchschnittliche Kaufpreis je m² Wohnfläche wird mit erläuternden Angaben zur Beschreibung der berücksichtigten Stichprobe kostenfrei ausgegeben. Die ungefähre Lage der Kaufobjekte wird in einer Übersichtskarte grob visualisiert.

Liegen keine oder zu wenige Kauffälle vor, auf die die Auswahlkriterien zutreffen, so wird die Nachricht *"Objekte in der Art, die Sie suchen, stehen nicht in ausreichender Anzahl zur Verfügung. Sie wurden in den letzten Jahren nur selten gehandelt oder konnten nicht ausgewertet werden. Eine Preisauskunft ist deshalb nicht möglich"* ausgegeben.

Qualität

Es werden Kauffälle aus den letzten drei Jahren herangezogen. Zum 31.03. und 30.09. eines Jahres werden die Daten regelmäßig aktualisiert. Die in der Datensammlung gespeicherten Preise und Objektmerkmale entstammen unterschiedlichen Quellen (Kaufvertrag, Bauakten, Käuferbefragungen, etc.) und unterliegen keiner Gewährleistung. Die Kaufpreise werden in der Regel ohne Garagen und Stellplätze angegeben.

Die Einordnung eines Kaufobjekts in eine Ausstattungsklasse erfolgt in aller Regel über eine Käuferbefragung. Fehlende Angaben werden mit 'nicht erfasst' gekennzeichnet und in der Recherche bei der Auswahl 'alle' berücksichtigt.

Wichtiger Hinweis

Diese Preisauskunft ersetzt **keine qualifizierte Verkehrswertermittlung** nach § 194 Bau-gesetzbuch. Sie kann nicht unkritisch auf andere Objekte übertragen werden, da weitere Einflussfaktoren bei der Wertfindung eine Rolle spielen können. Besondere örtliche und bauliche Gegebenheiten und weitere Einflussfaktoren wie der Objektzustand, die Größe der Wohnanlage, die Geschosslage, besondere Einbauten, ein Erbbaurecht, Wiederkaufrechte, Altlasten u.a.m. können den Wert einer Immobilie beeinflussen.

Die neutralen und amtlichen Daten sollen als Orientierung dienen. Sie liefern infolgedessen keine Boden- oder Verkehrswerte für konkrete Grundstücke oder Immobilien. Dafür stehen sowohl spezielle Sachverständige als auch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte zur Verfügung.

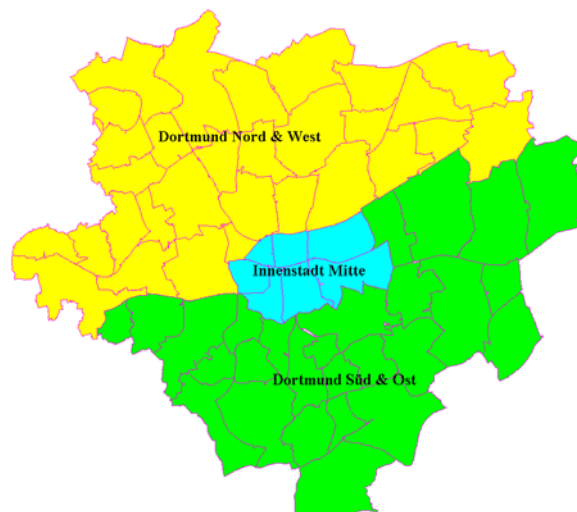
Ausstattungsmerkmale

	einfach		mittel		gehoben		stark gehoben
Fenster	Einfachverglasung		Kunststoff, Rollläden, Isolierverglasung		Aluminium, Sprossenfenster, Sonnenschutzvorrichtung, Wärmeschutzverglasung		raumhohe Verglasung, große Schiebeelemente, elektr. Rollläden, Schallschutzverglasung
Sanitär	1 Bad mit WC, Installation auf Putz	Installation	1 Bad mit Dusche und Badewanne, Gäste-WC, Installation unter Putz		1-2 Bäder, Gäste-WC		mehrere großzügige Bäder, teilw. Bidet, Whirlpool, Gäste-WC
Bodenbeläge	Holzdielen, Nadelfilz, Linoleum, PVC(untere Preisklasse), Nassräume: PVC, Fliesen		Teppich, PVC, Fliesen, Linoleum(mittlere Preisklasse), Nassräume: Fliesen		Fliesen, Parkett, Betonwerkstein Nassräume: großformatige Fliesen		Naturstein, aufwendige Verlegung, Nassräume: Naturstein
Innentüren	Füllungstüren, Türblätter und Zargen gestrichen, Stahlzargen		Kunststoff- bzw. Holztürblätter, Holzzargen, Glastürausschnitte		edelholzfurnierte Türblätter, Glastüren, Holzzargen		massivere Ausführung, Einbruchschutz
Heizung	Einzelöfen, elektr. Speicherheizung, Boiler für Warmwasser		Mehrraum-Warmluftkachelöfen, Zentralheizung mit Radiatoren (Schwerkraft-Heizung)		Zentralheizung/Pumpenheizung mit Flachheizkörper oder Fußbodenheizung, Warmwasserbereitung zentral		Zentralheizung und Fußbodenheizung, Klimaanlage, Solaranlagen



Wohnlagebeschreibung

Sie bezieht sich ausschließlich auf die für die **Allgemeine Preisauskunft** gebildeten Gebietsteile (siehe Internet, Gebietsgliederung) **Dortmund Nord & West, Dortmund Mitte, Dortmund Süd & Ost.**



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

Es werden unterschieden

Sehr gute Wohnlage

- Aufgelockerte Bebauung, ruhige Wohngegend, überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. Wohnhäuser mit geringer Anzahl an Wohneinheiten
- Gute Durchgrünung des gesamten Wohngebietes, gepflegtes Straßenbild
- Günstige Verkehrsanbindung (Straßen, Wege u. ÖPNV), innerhalb des Wohngebietes ausschließlich Anliegerverkehr
- Gute öffentliche und private Infrastruktur (Geschäfte, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Behörden etc.)

Gute Wohnlage

- Aufgelockerte Bebauung, überwiegend Wohngegend, auch Wohnhäuser mit großer Anzahl an Wohneinheiten
- Grünflächen an Straßen bzw. in den Vorgärten, gepflegtes Straßenbild
- Günstige Verkehrsanbindung (Straßen, Wege u. ÖPNV),
- innerhalb des Wohngebietes überwiegend Anliegerverkehr, gute Parkmöglichkeiten
- Gute Einkaufsmöglichkeiten, das Wohnen nicht beeinträchtigende Einrichtungen

Mittlere Wohnlage

- Wohn- oder gemischte bauliche Nutzungen, auch mit großer Anzahl an Einheiten Dichte Bebauung
- Wenige Grünflächen, Straßenbild ohne Auffälligkeiten
- Höheres Verkehrsaufkommen, tlw. Durchgangsverkehr
- Ausreichende Verkehrsanbindung (Straßen, Wege u. ÖPNV),
- ausreichender Parkraum
- Nahversorgung gewährleistet,
- andere Infrastruktureinrichtungen ausreichend erreichbar.

Mäßige Wohnlage

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

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

9.1 Unbebaute Grundstücke

9.1.1 Bodenpreisindexreihen

Die jährliche Preisentwicklung der Baugrundstücke bezogen auf die abgabefreien Bodenrichtwerte (Stichtag 1.1.2008) wird gesondert dargestellt nach Grundstücksarten.

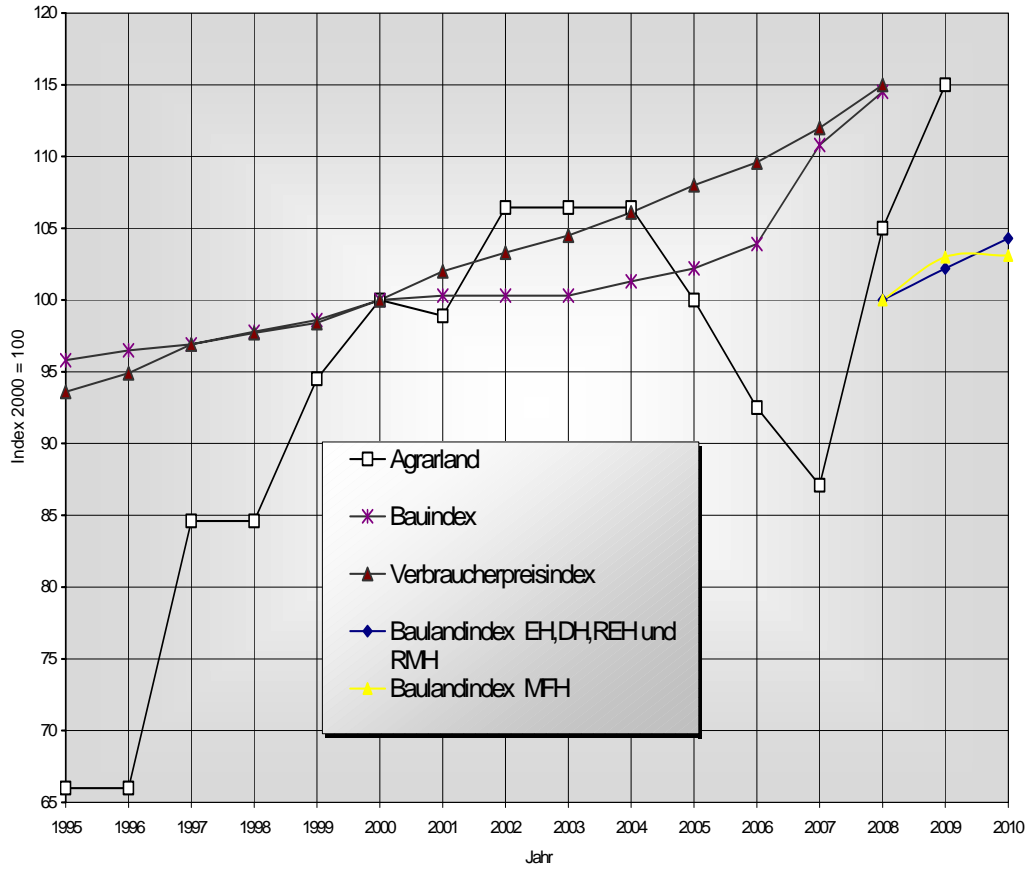
Mit der Umstellung von lagetypischen Bodenrichtwerten auf zonale Bodenrichtwerte werden auch die Bodenindexreihen, Stichtag 1.1.2008, neu berechnet. Der Ermittlung der jeweiligen Veränderung zum Vorjahr werden nun abgabefreie Bodenrichtwerte zugrunde gelegt.

Jahr	Freistehende EH DH, REH u. RMH		MFH	
	Index	in % Punkte	Index	in % Punkte
01.01.2008	100		100	
01.01.2009	102,2	2,2	103,0	3,0
01.01.2010	104,3	2,1	103,1	0,1

Abkürzungen und Typenbeschreibung des Richtwertgrundstücks

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

9.1.2 Preisentwicklungen in Dortmund im Vergleich (2000 = 100)



9.1.3 Umrechnungskoeffizienten für den individuellen Wohnungsbau

Durch die Anwendung der Umrechnungskoeffizienten für den individuellen Wohnungsbau ist, soweit es sich bei dem Gesamtgrundstück nicht um „baureifes Land“ im Sinne des § 4 (4) WertV 1988/98 handelt, bei übertiefen / -breiten Grundstücken - gemessen an der Fläche des Richtwertgrundstücks (600 / 300 / 200 m²) - der wertmäßige Anteil des „hausnahen Gartenlandes“ mit 20 % des Wertes des Richtwertgrundstücks berücksichtigt.

Bei übertiefen Grundstücken mit einer Gesamtfläche von mehr als 1.350 / 825 / 475 m² ist der diese Fläche übersteigende Grundstücksanteil mit einem entwicklungsstufenorientierten Bodenwert, beispielsweise eine Nutzung als „private Grünfläche“ mit 10,50 €/m² (Ziff. 5.3.2) anzusetzen.

Liegt die Grundstücksgröße zwischen den Werten ist zu interpolieren.

Bei Villengrundstücken ist im Einzelfall jeweils die lagetypische und ortsübliche Grundstücksgröße maßgebend.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (EH)		Doppelhaushälfte, Reihendhaus (DH, REH)		Reihenmittelhäuser (RMH)	
m ²	Faktor	m ²	Faktor	m ²	Faktor
1.350	0,60	825	0,51	475	0,55
1.250	0,64	775	0,54	425	0,60
1.150	0,69	725	0,57	390	0,65
1.075	0,72	675	0,61	370	0,68
1.025	0,75	625	0,65	350	0,70
975	0,77	575	0,71	330	0,73
925	0,80	525	0,75	310	0,77
875	0,84	475	0,81	290	0,81
825	0,88	435	0,86	270	0,85
775	0,92	405	0,91	250	0,90
725	0,97	375	0,97	230	0,97
700 - 450	1,00	360 - 300	1,00	220 - 180	1,00
400	1,05	270	1,05	160	1,05
350	1,10	240	1,10	140	1,10
300	1,15	210	1,15	120	1,15

Darüber hinaus bewirken Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – in der Regel Abweichungen des Verkehrswertes (§ 194 BauGB) vom Bodenrichtwert (§ 196 BauGB).

Abkürzungen und Typenbeschreibung des Richtwertgrundstücks

Art der Nutzung / Anzahl der Geschosse / Grundstücksgröße			
Bebauung mit			
EH	Ein- und Zweifamilienhaus,	Anzahl der Geschosse,	Fläche 600 m ² / 450 m ²
DH und REH	Doppel- und Reihenendhaus,	Anzahl der Geschosse,	Fläche 300 m ²
RMH	Reihenmittelhaus,	Anzahl der Geschosse,	Fläche 200 m ²

Beispiel (EFH):**Kaufpreisauswertung:****Grundstückskaufpreis** **247.500 €**Grundstücksfläche 825 m²Durchschnittlicher Kaufpreis 300 €/m²**Auf das Richtwertgrundstück** 600 m²**zurückgeführter Kaufpreisanteil**247.500 € : 825 m² : 0,88 = **341 €/m²****Wertermittlung**Grundstücksfläche 825 m²Bodenrichtwert 340 €/m²Richtwertgrundstück 600 m²**Verkehrswert (Marktwert)**825 m² x 340 €/m² x 0,88 = **246.840 €**

9.1.4 Umrechnungskoeffizienten für mehrgeschossige Gebäude

Weicht die Anzahl der Geschosse des Richtwertgrundstücks von der des zu bewertenden Grundstücks ab, 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 **gemischt genutzte Grundstücke (M)** und **reine Mietwohnhäuser (W)** mit unterschiedliche Erträge in den einzelnen Geschossen ergeben sich folgende Wertigkeitssäulen:

M	Ge-	Ge-	W	Ge-	Ge-
	schoss-	schoss-		schoss-	schoss-
	gewicht	gewicht		gewicht	gewicht
	(a)	(b)		(b)	(a)
5. OG	0,9				
4. OG	0,9	0,9			0,9
3. OG	0,9	0,9		0,9	0,9
2. OG	0,9	0,9		0,9	0,9
1. OG	1,0	1,0		1,0	1,0
EG	2,5	2,5		1,0	1,0
KG	0,3	0,3		0,1	0,1
Summe					
	7,4	6,5		3,9	4,8

Geschossgewichte (b) tatsächliche Vollgeschosse

Geschossumme (a) sämtlicher dem Bodenrichtwert unterstellten Vollgeschosse

Tabelle

M	Ge-	Vergleichsobjekt				W	Ge-	Vergleichsobjekt			
		schoss-	III	IV	V			VI	schoss-	II	III
	zahl					zahl					
Richtwert-	III	1	1,19			Richtwert-	II	1	1,43		
	IV	0,84	1	1,16			III	0,7	1	1,30	
	V		0,86	1	1,14		IV		0,77	1	1,23
	VI			0,88	1		V			0,81	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	110 – 140	210 – 270		
	StBez.: Eving, Scharnhorst				
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 Sachwertfaktoren 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) Anlage 7 der WertR 2006 / Modell zur Ableitung von Sachwertanpassungsfaktoren in NRW, Regionalisierungsfaktor 1,0, Bauindex (Wohngebäude) Statistisches Bundesamt bzw. Statistisches Landesamt 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, Abschreibung in v. H. des Herstellungswertes linear bzw. nach Ross]. Sie beschreiben die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt als statistischen Durchschnittswert ohne Berücksichtigung individueller Merkmale.

In die Auswertung sind nur unterkellerte Objekte mit einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ≥ 25 Jahren, sowie mittlere bis gehobenen Ausstattungsstandards (Ziffer 8.4) berücksichtigt worden.

In Ansatz gebracht wurde der jeweilige Bodenwert des Richtwertgrundstücks. Garage(n), Stellplätze und sonstige Nebengebäude sowie Baumängel/Bauschäden (§ 24 WertV) und sonstige wertbeeinflussende Umstände (§ 25 WertV) sind nach Ermittlung des marktangepassten Sachwertes gesondert zu berücksichtigen.

Der Ermittlung liegt der **Baupreisindex (Bund) 2000 = 100** und die **lineare Abschreibung nach WertR 2006, Anlage 8** zugrunde.

Gebiet (e)	Doppelhäuser, Reihendendhäuser und Reihemittelhäuser					Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser				
	1	2 4 7	3	5	6	1	2 4 7	3	5	6
Sachwert bis	Zu- / Abschläge in %					Zu- / Abschläge in %				
100.000 €		10,2	27,8	26,0			9,5	28,4	21,7	
125.000 €		2,5	18,5	17,7	19,8		-0,2	14,1	9,2	14,0
150.000 €		-4,5	9,7	9,4	9,4		-7,3	4,0	1,3	5,3
175.000 €	20,9	-10,9	1,3	1,2	2,6		-12,9	-3,5	-4,2	0,2
200.000 €	8,0	-16,9	-6,8	-7,1	-2,3		-17,3	-9,4	-8,3	-3,1
225.000 €	-1,9	-22,5	-14,7	-15,4	-5,9	22,4	-21,0	-14,1	-11,3	-5,4
250.000 €	-9,8	-27,5	-22,3	-23,7	-8,8	16,5	-24,2	-18,0	-13,7	-7,1
275.000 €	-16,2		-28,4		-11,2	12,3	-26,8	-21,3	-15,7	-8,4
300.000 €	-21,4				-13,2	9,1	-29,2	-24,1	-17,3	-9,4
325.000 €	-25,8				-15,5	6,5		-26,5	-18,6	-10,3
350.000 €	-29,6				-17,6	4,4		-28,6	-19,8	-11,0
375.000 €						2,7				-11,6
400.000 €						1,2				-12,1
425.000 €						0,0				-12,5
450.000 €										-12,9

Gebiet (e)	Doppelhäuser, Reihenendhäuser und Reihenmittelhäuser					Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser					
	1	2 4 7	3	5	6	1	2 4 7	3	5	6	
Sachwert bis	Zu- / Abschlüsse in %					Zu- / Abschlüsse in %					
475.000 €											-13,2
500.000 €											-13,5

Der Ermittlung liegt der **Baupreisindex (NRW) 2000 = 100** und die **Abschreibung nach Ross, Anlage 8 der WertR 2006**, zugrunde.

Gebiet (e)	Doppelhäuser, Reihenendhäuser und Reihenmittelhäuser					Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser				
	1	2 4 7	3	5	6	1	2 4 7	3	5	6
Sachwert bis	Zu- / Abschlüsse in %					Zu- / Abschlüsse in %				
100.000 €	28,0	-0,7	14,3	8,3		23,4	0,3	19,9	14,6	19,2
125.000 €	24,2	-5,5	7,9	4,7	17,9	21,3	-4,2	7,2	5,3	9,3
150.000 €	20,4	-10,3	1,6	0,6	5,9	19,2	-8,7	-1,8	-2,2	2,6
175.000 €	16,6	-15,1	-4,8	-4,0	-1,7	17,0	-13,2	-8,5	-8,3	-2,4
200.000 €	12,7	-20,0	-11,1	-9,0	-7,1	14,9	-17,7	-13,8	-13,4	-6,3
225.000 €	8,9	-24,8	-17,5	-14,3	-11,2	12,8	-22,2	-18,0	-17,6	-9,4
250.000 €	5,1	-29,6	-23,8	-20,0	-14,3	10,7	26,7	-21,5	-21,2	-12,0
275.000 €	1,3			-25,9	-16,8	8,5		-24,5	-24,2	-14,2
300.000 €	-2,6				-18,9	6,4		-27,0	-26,9	-16,1
325.000 €	-6,4				-20,7	4,3				-17,7
350.000 €	-10,2				-22,2	2,2				-19,1
375.000 €	-17,9				-23,5	0,0				-20,4
400.000 €						-2,1				-21,6
425.000 €						-4,2				-22,6
450.000 €										-23,6
475.000 €										-24,5
500.000 €										-25,3

Grundlage ist das Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse im Land Nordrhein-Westfalen (AGVGA NRW) veröffentlicht im Internet unter www.gutachterausschuss.nrw.de.

9.2.2 Liegenschaftszinssätze 2009, Übersicht über verschiedene Teilmärkte

Die nachfolgenden Liegenschaftszinssätze sind in landesweiten Übersichten veröffentlicht und aus geeigneten Kauffällen abgeleitet worden und bilden somit marktorientierte Zinssätze ab. 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			
			Ø Wohn- Nutzfläche m ²	Ø Kaufpreis €/ m ²	Ø Miete *) in €/ m ²	Ø RND in Jahren
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	4,2	626	77	1.160	5,2	49
Standardabweichung	2,2		27	431	0,8	18
Vermietetes Wohnungseigentum	5,5	74	66	1.057	6,1	43
Standardabweichung	2,4		23	469	1,72	18
Einfamilienhäuser, freistehend	3,0	44	140	1.509	5,0	38
Standardabweichung	1,16		51	430	1,5	14
Einfamilienhäuser, Rei- hen und Doppelhäuser	3,4	181	112	1.375	5,3	45
Standardabweichung	1,87		33	338	1,4	18
Zweifamilienhäuser	3,5	37	150	1.185	4,9	32
Standardabweichung	1,57		38	349	0,9	6
Dreifamilienhäuser	4,4	20	190	800	5,0	31
Standardabweichung	0,8		40	158	0,4	6
Mehrfamilienhäuser	5,5	80	466	639	5,0	31
Standardabweichung	1,1		511	234	1,3	6
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % vom Rohertrag)	6,8	21	365	855	7,7	30
Standardabweichung	1,2		130	285	1,6	3

Vergleichsweise Übersicht der Liegenschaftszinssätze über einen längeren Zeitraum

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz in %				
	2005	2006	2007	2008	2009
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	3,8	3,8	3,4	4,0	4,2
Vermietetes Wohnungseigentum	4,5	4,3	4,2	4,7	5,5
Ein- und Zweifamilienhäuser	2,6	2,4	2,4	2,9	3,3
Dreifamilienhäuser	3,2	2,9	3,3	4,6	4,4
Mehrfamilienhäuser	5,6	5,2	5,1	5,3	5,5
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % vom Rohertrag)	6,2	6,6	7,7	6,2	6,8

Grundlage ist das Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse im Land Nordrhein-Westfalen (AGVGA NRW) veröffentlicht im Internet unter www.gutachterausschuss.nrw.de

9.2.3 Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser

Der Gutachterausschuss hat aus der Kaufpreissammlung (§ 195 BauGB) für die Anwendung des Ertragswertverfahrens (§§ 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* (1.9.2008)
 - 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 EH und ZH 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 Reihenmittelhäusern 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	1,8	2,1	2,4	2,7	3,0	3,3	3,7	4,0	45,78 %
3	1,7	2,0	2,4	2,7	3,1	3,4	3,7	4,1	4,4	48,21 %
4	2,3	2,6	2,9	3,2	3,5	3,8	4,1	4,4	4,7	42,23 %
5	1,7	2,0	2,3	2,5	2,8	3,1	3,3	3,6	3,9	42,19 %
6	1,6	1,8	1,9	2,1	2,3	2,5	2,6	2,8	3,0	36,90 %

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 Wohn- fläche m ²	Kaufpreis Ø	RND Ø
					1	1,7	1,4	1,7	26
3	3,0	3,0	1,1	65	2,3	3,8	138	211.000	42
4	3,2	3,1	1,2	58	2,6	3,6	139	197.000	38
5	2,7	2,6	1,0	50	1,8	3,3	145	231.000	34
6	2,1	2,0	1,1	105	1,4	2,8	146	279.000	38

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 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 2005 bis 2009 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 2005 bis 2009 gewichtet.

		Liegenschafts- zins %	Min %	Max %	s % Punkte	Anzahl der Fälle
GEBIETE	1	5,1	2,2	10,0	1,5	159
	2	5,7	2,6	10,0	1,4	152
	3	4,7	2,1	9,8	1,5	118
	4	5,5	2,7	8,5	1,2	30
	5	4,5	2,4	8,3	1,0	35
	6	5,2	2,3	7,9	1,3	27
	7	5,2	2,0	7,8	1,3	13
	Mittel	5,2	2,0	10,0	1,5	534

9.2.5 Liegenschaftszinssätze 2007 bis 2009 in Geschäftslagen, Gewerbe- und Sondergebieten

Die nachfolgenden Liegenschaftszinssätze sind aus geeigneten Kauffällen abgeleitet und somit marktorientierte Zinssätze. Sie gelten für typische Grundstücke bei Heranziehung der üblicherweise anzusetzenden Bodenwerte, Bewirtschaftungskosten und der Restnutzungsdauer; Abweichungen können sich aufgrund von Art und Zustand der baulichen Anlagen sowie Besonderheiten hinsichtlich der Lage auf dem Grundstücksmarkt ergeben. Der Rohertrag ist ermittelt worden aufgrund tatsächlich nachhaltig erzielbarer Mieten sowie unter Berücksichtigung des Gewerbemietenspiegels der IHK Dortmund. Die Restnutzungsdauer ist größer gleich 20 Jahre.

Objekte in (der)		Anzahl der Kauffälle	%
Innenstadt	1a und 1b Lagen	6	4,7
	1c Lage	6	7,3
	innerhalb und außerhalb des Wallringes, eine Bautiefe	19	6,1
Gewerbegebieten		40	7,0
Sondergebieten		6	5,3
Unterscheidung nach Nutzung			
Mischnutzungen	mit einem gewerblichen Anteil von 21-50 % des Rohertrages	77	6,7
	mit einem gewerblichen Anteil über 50 % des Rohertrages	11	7,5
Büro- und Geschäftshäuser		37	5,5
Warenlager, Parkhäuser, Garagen, Werkstatt, Fabrikgebäude		16	7,3

9.2.6 Ertragsfaktoren 2005 bis 2009 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 (Roh-)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.

Der Rohertrag ist ermittelt worden aufgrund tatsächlich nachhaltig erzielbarer Mieten unter Berücksichtigung des gültigen Mietspiegels für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund.

Gebietsteil		Rohertragsfaktor	unteres Quartil	oberes Quartil	s	Anzahl der Fälle
GEBIETE Gebietseinteilung s. S. Ziffer 9.2	1	12,5	10,8	14,1	2,9	159
	2	10,3	8,6	11,8	2,2	152
	3	12,9	10,7	15,2	2,7	118
	4	11,4	10,1	12,5	2,0	30
	5	14,3	13,0	15,0	2,9	35
	6	12,4	10,7	13,5	3,2	27
	7	11,6	10,0	13,0	1,9	13
	Mittel	12,0	8,6	15,2	2,9	534

9.3 Wohnungseigentum

9.3.1 Liegenschaftszinssätze von vermieteten Objekten

In die Auswertung sind aus den letzten Jahren (2005 – 2009) **328** Mietangaben von verkauften Eigentumswohnungen eingegangen. Bei der Berechnung wurden die tatsächlichen nachhaltig erzielbaren Mieten und 20 % als Bewirtschaftungskosten zu Grunde gelegt.

3 €/m² bis 11 €/m²

mittlerer Mietpreis (normale Ausstattung)	5,52 €/m ²
mittlerer Liegenschaftszinssatz	5,5 %
mittlerer Mietpreis (gehobene Ausstattung)	6,34 €/m ²
mittlerer Liegenschaftszinssatz	4,2 %

Verteilung der Liegenschaftszinssätze:

Liegenschaftszinssatz	-> 2 %	2 - 3 %	3 - 4 %	4 - 5 %	5 - 6 %	6 - 7 %	> 7 %
prozentuale Verteilung	4,9 %	11,0 %	20,4 %	19,2 %	12,8 %	11,9 %	19,8 %

Tabelle der Liegenschaftszinssätze

Die nachfolgenden Liegenschaftszinssätze sind aus geeigneten Kauffällen abgeleitet und somit marktorientierte Zinssätze. Sie gelten für typisches Wohnungseigentum 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. Ausgewertet wurde nur Wohnungseigentum mit einer Restnutzungsdauer von gleich oder mehr als 25 Jahren.

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

9.4 Erbbaurecht

9.4.1 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, abgabenfrei
individueller Wohnungsbau	3	0,15	3,1	230

9.4.2 Erbbaurecht, Marktanpassungsfaktoren

Der Gutachterausschuss hat in den Jahren 2005 bis 2009 134 Kaufverträge von bestehenden Erbbaurechten des individuellen Wohnungsbaus (EFH und ZFH) ausgewertet. Etwa 55 % der Erbbaurechtsverträge wurde in den Jahren 1950 bis 1970 und rd. 34 % 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 €

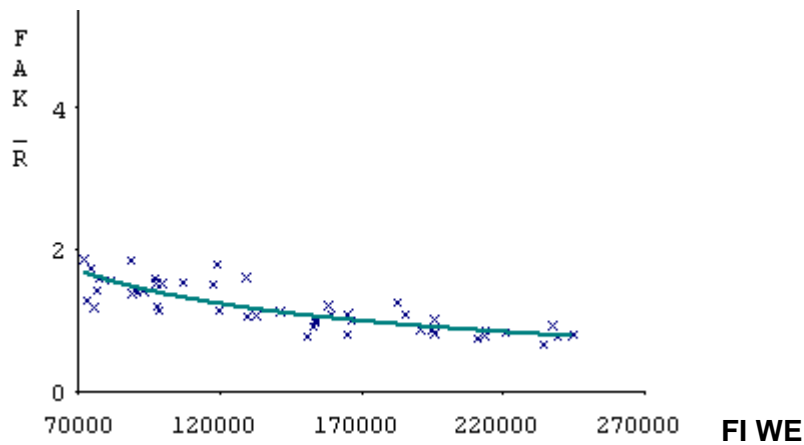
Verkehrswert des Erbbaurechts

140.000 €

9.4.3 Gebäudeart : Reihenmittelhaus

9.4.3.1 Bauindex 2000 = 100 NRW, Abschreibung WertR 2006, Anlage 8, Ross

monoton nicht lineare Regression $y = -0,268 - 524,543 * (-1/\exp(0,5 \times \ln(X)))$

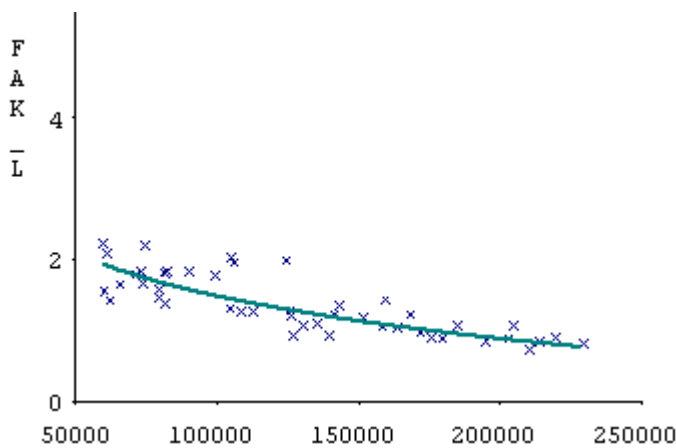


FAK_R = Faktor FI WE = Finanzmathematischer Wert

Finanzmathematischer Wert in €	70.000	90.000	110.000	130.000	150.000	170.000	190.000	210.000	230.000	Bestimmtheitsmaß
Faktor	1,71	1,48	1,31	1,19	1,09	1,00	0,94	0,88	0,83	65,14
VW-Wert	120.000	133.000	144.500	154.500	163.000	170.000	177.500	184.000	190.000	

9.4.3.2 Bauindex 2000 = 100 Bund, Abschreibung WertR 2006, Anlage 8, linear

monoton nicht lineare Regression $y = 11,463 - 0,866 \times \ln X$



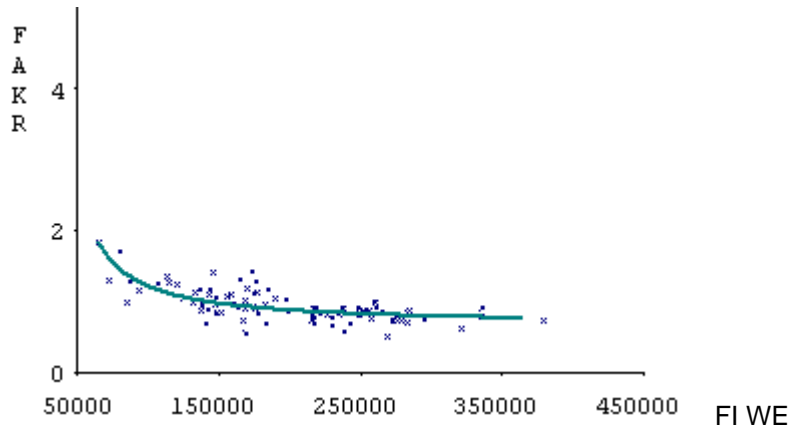
FAK_L = Faktor FI WE = Finanzmathematischer Wert

Finanzmathematischer Wert in €	70.000	90.000	110.000	130.000	150.000	170.000	190.000	210.000	Bestimmtheitsmaß
Faktor	1,8	1,58	1,41	1,27	1,14	1,03	0,94	0,85	65,78 %
VW-Wert	126.000	142.500	155.000	164.500	171.500	175.500	178.000	178.500	

9.4.4 Gebäudeart : Reihenendhaus und Doppelhaushälfte

9.4.4.1 Bauindex 2000 = 100 NRW, Abschreibung WertR 2006, Anlage 8, Ross

monoton nicht lineare Regression $y=1/(-1,217 - 31298 x (-1/ X)) \wedge 2$

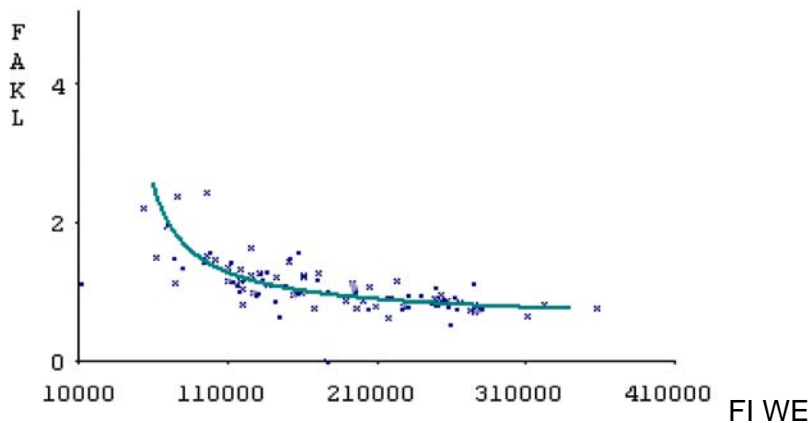


FAKR = Faktor FI WE= Finanzmathematischer Wert

Finanzmathematischer Wert in €	90.000	110.000	130.000	150.000	170.000	190.000	210.000	230.000	250.000	270.000	290.000	Bestimmtheitsmaß
Faktor	1,32	1,15	1,05	0,98	0,94	0,90	0,88	0,86	0,84	0,82	0,81	50,66 %
VW-Wert	119.000	126.500	136.500	147.500	159.000	171.500	184.000	197.000	210.000	222.500	236.000	

9.4.4.2 Bauindex 2000 = 100 Bund, Abschreibung WertR 2006, Anlage 8, linear

monoton nicht lineare Regression $y = -1/(-1,58-296,677*(-1/EXP(0,5*LN(X))))$



FAKL = Faktor FI WE= Finanzmathematischer Wert

Finanzmathematischer Wert in €	90.000	110.000	130.000	150.000	170.000	190.000	210.000	230.000	250.000	270.000	290.000	Bestimmtheitsmaß
Faktor	1,69	1,46	1,32	1,23	1,16	1,11	1,07	1,04	1,01	0,99	0,97	51,54 %
VW-Wert	152.500	160.500	171.500	184.500	197.500	211.500	225.000	239.000	253.500	267.500	282.000	

9.5 Bebaute Grundstücke im Außenbereich

Ein Modell zur Ableitung des Wertes des Grund und Bodens.

Planungsrechtliche Festsetzung: Fläche für die Land- und / oder Forstwirtschaft

Eine Grundstücksfläche von m², die dem Gebäude wirtschaftlich zuzuordnen ist, wird als Bauland mit den sich aus dem Baugesetzbuch nach § 35 gegebenen Einschränkungen eingestuft.

Der Bodenwert eines solchen Grundstücks lässt sich in der Weise ermitteln, dass man die aus dem Bodenwert eines vergleichbaren in einem Wohngebiet liegenden Grundstücks abgeleitete (Boden-)Rente auf die Restnutzungsdauer der Bausubstanz kapitalisiert (d. h. den Endwert der Rente berechnet und ggf. diesen auf den Bewertungsstichtag diskontiert) und den Restwert (Wert der Fläche für die Land- und/oder Forstwirtschaft) addiert:

$$B_b = B_r + \frac{(B_u - B_r) \cdot p}{100} \cdot V_n$$

B_b = Bodenwert in Außenbereichslage

B_u = Bodenwert in einem Wohngebiet

B_r = Bodenwert der verbleibenden Grundstücksqualität (Restwert)

p = Liegenschaftszins

n = Restnutzungsdauer der Bausubstanz

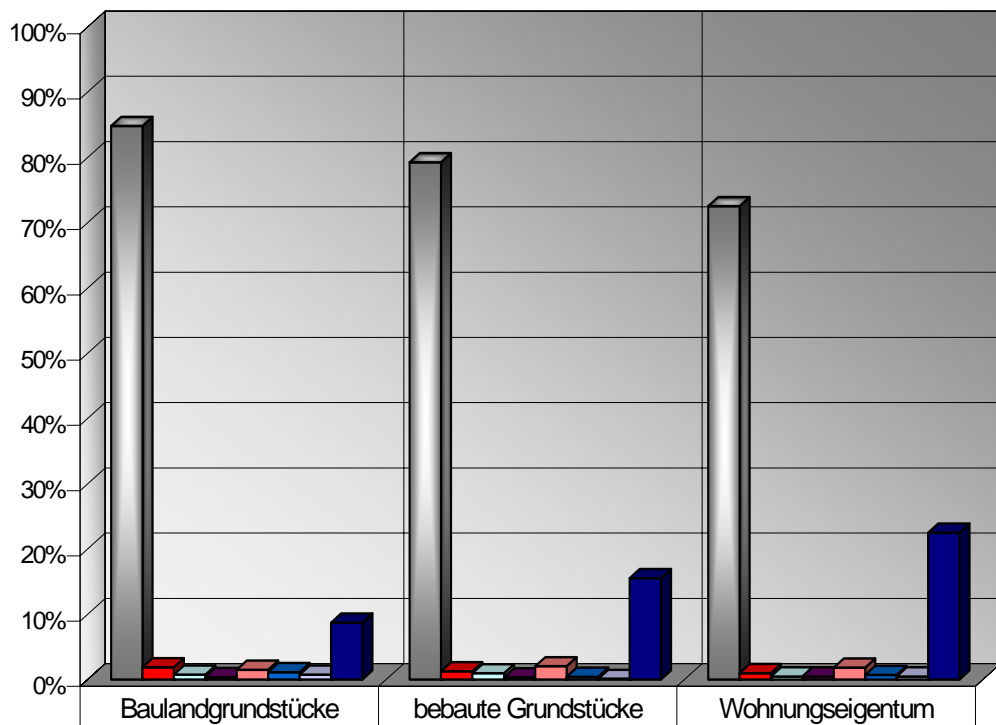
V = Vervielfältiger nach Anlage 1 WertV

Die Formel wurde veröffentlicht in den Nachrichten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung Nr. 4, Hannover, 32. Jahrgang, 4. Vierteljahr 1982, Seite 348 von Klaus-Jürgen Schmidt

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	84,84%	79,28%	72,55%
Lünen	1,89%	1,27%	1,00%
Castrop Rauxel	0,76%	0,97%	0,47%
Herne	0,38%	0,36%	0,47%
Bochum	1,52%	2,05%	1,83%
Unna	1,14%	0,42%	0,71%
Hamm	0,76%	0,12%	0,47%
übriges Bundesgebiet	8,71%	15,53%	22,50%

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

Ein- und Zweifamilienhäuser, Grundstücksfläche 350 – 800 m², 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 2008			Preisniveau 2009		
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	225	170	350	230	175
Düsseldorf	630	475	300	630	460	300
Essen	350	270	160	350	270	155
Hagen	250	160	120	250	160	120
Köln	780	320	230	810	310	235
Münster	350	280	220	350	280	220
Weitere Städte und Gemeinden						
Castrop-Rauxel	230	185	130	230	185	130
Herdecke	280	170		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	160

Quelle: Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land NRW, Bodenrichtwertübersichten 2010 in www.BORISplus.NRW.de

11. RAHMENDATEN ZUM GRUNDSTÜCKSMARKT

11.1 Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund

Stand 1.9.2008

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 2008. 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.

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

Dieser Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und gemäß § 558d Abs. 2 BGB nach zwei Jahren mit Hilfe einer Stichprobe (Nacherhebung) an die Marktentwicklung angepasst. Der Mietspiegel und die Anpassung wurden von den vorgenannten Interessenverbänden anerkannt. Der Mietspiegel 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).

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 / Inklusive) auf die im Mietspiegel ausgewiesene Nettokaltmiete wurden folgende Betriebskostensätze herangezogen. Korrekturen waren nur bei Wohnungen aus dem Bestand privater Eigentümer erforderlich.

Betriebskostenart: Kosten ...	Betrag in € je m ² pro Monat
... der 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 Mietspiegeltable

3.1 Ausstattungsklassen

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

raum 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 Ausstattungsmerkmalen konnte kein Einfluss auf die Höhe der Miete festgestellt werden: Rollläden an allen Fenstern, Satellitenanlage / Kabelanschluss in der Wohnung, Abstellkammer, eingebauter Wandschrank, kein fließend Warmwasser in der Küche, besondere Sicherheitsausstattung (z. B. einbruchssichere Verglasung und einbruchssichere 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).

Bei weiteren Modernisierungsmaßnahmen konnte kein Einfluss auf die Miethöhe festgestellt werden.

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 (nur für Wohnungen mit vier und mehr Räumen)	90,01 bis 100,00 m ²	100,01 bis 120,00 m ²
Zu- bzw. Abschlag pro m ² Wohnfläche	+ 0,49 €	+ 0,21 €	- 0,17 €	- 0,17 €	- 0,36 €

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.

Lagmerkmal	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	- 0,55 €
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 31.8.2010.

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 2008

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		4,21 - 6,05 5,13	4,21 - 5,86 5,12	3,98 - 5,87 4,69	4,50 - 5,81 5,12	5,06 - 6,61 5,69	6,15 - 7,57 6,68
Ausstattungs-kategorie 2 5 bis 12 Punkte	3,10 - 4,78 3,99	4,00 - 5,32 4,62	4,33 - 5,47 4,89	3,55 - 5,13 4,13	4,13 - 5,12 4,44	4,54 - 5,99 5,10	4,43 - 6,59 5,80
Ausstattungs-kategorie 3 bis 4 Punkt	3,06 - 4,44 4,00	3,98 - 5,00 4,61	4,16 - 5,17 4,62	3,18 - 4,68 4,12	4,43 - 5,30* 4,98	3,60 - 5,56 4,51	4,63 - 5,33* 5,03

Ausstattungs-kategorie 4 Einzelöfen, WC und Bad	bis 1965
	2,47 - 4,16 3,41

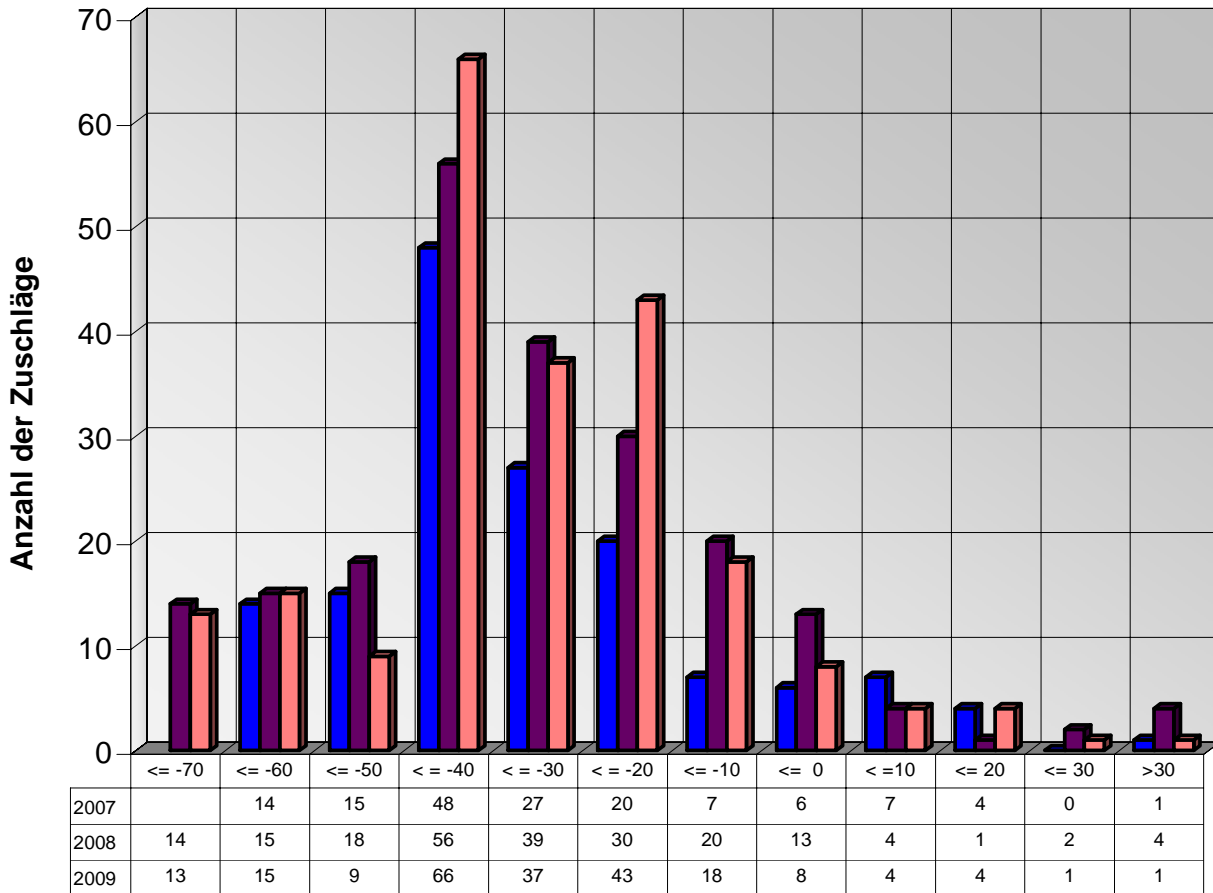
Ausstattungs-kategorie 5 Einzelöfen, WC oder Bad	bis 1953
	2,54 - 2,91* 2,65

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 29.08.2009

11.2 Zwangsversteigerungsverfahren

Abweichung der Zuschläge von den sachverständig ermittelten Verkehrswerten.



Abweichung in % vom Verkehrswert nach der Häufigkeit

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.

Schriftliche Auskünfte aus dem amtlichen Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen und der Grundstücksmarktbericht können gegen Gebühr erworben werden:

Schriftliche Auskunft über Bodenrichtwerte, je beantragter Wert	15,00 €
Grundstücksmarktbericht 2010	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 Miteigentümer/in Erbbauberechtigte(r)
 Pflichtteilsberechtigte(r) Wohnungsberechtigte(r) Betreuer
 Bevollmächtigter Inhaber(in) anderer Rechte am Grundstück Behörde (bitte erläutern)

Vollmacht liegt bei / wird nachgereicht

Grundstück

Gegenstand der Wertermittlung

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

ZWECK DES GUTACHTENS

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

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 _____ 2010

Unterschrift _____

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

Antragsteller(in)

Straße: _____

PLZ, Ort: _____

Telefon: _____

Telefax: _____

Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung

In meiner Eigenschaft als _____

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

bin ich mit dem Grundstück _____

Lagebezeichnung (Straße, Hausnummer) _____

Gemarkung _____ Flur _____ Flurstück(e) _____

aus folgenden Gründen befasst: _____

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

Die Vergleichsobjekte sollen folgende Merkmale aufweisen:

- unbebaute Grundstücke; Nutzungsart _____ Anzahl: _____
- bebaute Grundstücke; Nutzungsart _____ Anzahl: _____
- Wohnungs- bzw. Teileigentum _____ Anzahl: _____

Lagebeschreibung (Straße oder Stadtteil): _____

Wohnlage nach BORISplus.NRW sehrgut gut mittel mäßig

Grundstücksgröße von _____ m² bis _____ m²

Abgabenrechtlicher Zustand:

Ausstattung nach BORISplus.NRW einfach mittel gehoben stark gehoben

Baujahr oder Baujahrsspanne: _____ Geschosszahl: _____

Wohnfläche von _____ m² bis _____ m²

Zeitspanne der Vertragsabschlüsse: _____

Weitere Merkmale: _____

Ich verpflichte mich,

1. alle erhaltenen Angaben streng vertraulich zu behandeln und sie nur zu dem oben angegebenen Zweck zu verwenden
2. die Bestimmungen der Datenschutzgesetze sowie des § 10 Abs. 2 und 3 der Gutachterausschussverordnung NRW vom 23. März 2004 einzuhalten
3. die für die Auskunft anfallenden Gebühren gem. 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. Ingo von Stillfried

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter

Dipl.-Ing. Manfred Ackermann

Dipl.-Ing. Rainer Blinne

Dipl.-Ing. Dieter Exius

Dipl.-Ing. Norbert Kalischewski

Ehrenamtliche Gutachter (m/w)

Dipl.-Ing. Karl-Heinz Budde

Univ.-Prof. Dr. Benjamin Davy

Dipl.-Ing. Dieter Dänner

Dipl. Betriebswirt Volker Döring

Dipl.-Ing. Jürgen Gröger

Dipl. Ing. Roswitha Harnach

Dipl.-Ing. Rainer Heidmeier

Dipl.-Ing. Rainer Höhn

Landwirtschaftsmeister Reinhold Klein

Dipl.-Ing. Harro Kranefeld

Dr. Ing. Catrin Rust

Dipl.-Ing. Ludger Schürholz

Dipl. Betriebswirt Dietmar Spiess

Dipl.-Ing. Werner Stütz

Dr. Ing. Hans-Georg Tillmann

Dipl.-Ing. Wolfgang Trennberg

Immobilien-Kaufmann Udo Wangard

Ehrenamtliche Gutachter (m/w) von den Finanzbehörden

Dortmund - Hörde : Brigitte Mertin

Dortmund - West : Reinhard Kaposty

Dortmund - Unna : Klaus Marienfeld

Dortmund - Ost : Rainer Feisel


13.2 Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der

Stadt Bochum	Hans-Böckler-Straße 19			0234 / 9103830
	44787 Bochum	44777 Bochum	Fax	0234 / 9103818
Stadt Hagen	Berliner Platz 22	Postfach 42 49		02331 / 2072660
	58089 Hagen	58042 Hagen	Fax	02331 / 2072462
Stadt Lünen	Willy-Brandt-Platz 1			02306 / 1041548
	44532 Lünen	44530 Lünen	Fax	02306 / 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 / 533047
	45657 Recklinghausen	45608 Recklinghausen	Fax	02361 / 533338
Kreis Unna	Friedrich-Ebert-Straße 17	Postfach 21 12		02303 / 271068
	59425 Unna	59411 Unna	Fax	02303 / 271496



Ehemalige Zeche Gneisenau

www.BORISplus.NRW.de



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Dortmund

NRW.