



GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT **2017** DORTMUND



DER GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IN DER STADT DORTMUND

Übersicht über den Grundstücksmarkt in Dortmund

Dortmund, Februar 2017

HERAUSGEBER

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund

GESCHÄFTSSTELLE

Märkische Straße 24-26
44141 Dortmund
Zimmer 308-330
Fax 0231/ 50 - 2 66 58
E-Mail gutachterausschuss@stadtdo.de

INTERNET <http://www.boris.nrw.de>
<http://www.gars.nrw.de/ga-dortmund>

ÖFFNUNGSZEITEN Mo, Di, Mi: 8-15 Uhr, Do: 9-17 Uhr, Fr: 8-12 Uhr

DRUCK Stadt Dortmund

TITELBILD

© Christian Hecker

Rückseite: © Christian Hecker

Der Grundstücksmarktbericht wird kostenfrei zum Download im Internet unter <http://www.BORIS-plus.nrw.de> zur Verfügung gestellt.

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 einsehen.

Die Inhalte der Grundstücksmarktberichte können gemäß den Nutzungsbestimmungen von Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 unter Angabe der Quelle © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse <https://www.boris.nrw.de> mit anzugeben.

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2017, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) <http://www.boris.nrw.de>)

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts	6
2. Die Gutachterausschüsse	7
2.1 Aufgaben des Gutachterausschusses	8
3. Der Grundstücksmarkt 2016	9
3.1 Umsätze im Grundstücksverkehr	9
3.2 Unbebaute Grundstücke	10
3.3 Bebaute Grundstücke und Wohnungseigentume	11
4. Grundstücksverkehr und Umsatz differenziert nach Teilmärkten	12
5. Unbebaute Grundstücke	13
5.1 Baulich nutzbare Grundstücke	13
5.2 Individueller Wohnungsbau	13
5.2.1 Kauffälle differenziert nach Kaufpreishöhe	13
5.3 Nicht baulich nutzbare Grundstücke	14
5.4 Bauerwartungsland	14
5.5 Rohbauland	14
6. Bebaute Grundstücke	15
6.1 Anzahl, Flächenumsatz und Geldumsatz der Kauffälle	15
6.2 Ein- und Zweifamilienhäuser	15
6.2.1 Kauffälle	15
6.2.2 Durchschnittliche Kaufpreise	16
6.3 Mehrfamilienhäuser / Bürogebäude	17
6.3.1 Ertragsfaktoren	17
6.3.2 Kauffälle differenziert nach der Kaufpreishöhe	17
7. Wohnungseigentum	18
7.1 Anzahl und Geldumsatz der Kauffälle	18
7.2 Kauffälle differenziert nach der Kaufpreishöhe, Wiederverkäufe	18
7.3 Durchschnittliche Kaufpreise für selbstgenutzte Apartments und Wohnungseigentume	19
7.4 Durchschnittliche Kaufpreise für Garagen und Einstellplätze	20
8. Bodenrichtwerte und Immobilienrichtwerte	21
8.1 Bodenrichtwerte	21
8.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte gemäß § 13 (1) GAVO NRW	24
8.2.1 Baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau	24
8.2.2 Baureife Grundstücke für den gemischt genutzten- und mehrgeschossigen Wohnungsbau	24
8.2.3 Baureife Grundstücke für die Gewerbenutzung	24
8.3 Immobilienrichtwerte	25
8.3.1 Ausstattungsstandards	26
8.3.2 Wohnlagebeschreibung	27
9. Sonstige erforderliche Daten (Abschnitt 2, ImmoWertV)	28
9.1 Indexreihen	28
9.1.1 Bodenpreisindexreihen für baureifes Land (2010 = 100)	28

9.1.2	Preisentwicklungen im Vergleich (2010 = 100)	29
9.1.3	Preisindizes für bebaute Grundstücke und Wohnungseigentume (2010 = 100)	30
9.1.4	Preisindizes für Wohnungseigentum (2010 = 100), gebietsweise	31
9.2	Unbebaute Grundstücke	32
9.2.1	Umrechnungskoeffizienten für den individuellen Wohnungsbau	32
9.2.2	Umrechnungskoeffizienten für mehrgeschossige Wohngebäude (W)	33
9.2.3	Umrechnungskoeffizienten für gemischt genutzte Gebäude (M)	34
9.2.4	Bauerwartungsland / Rohbauland 2000 bis 2016 im Überblick	35
9.2.5	Modell zur Ableitung von Bodenwerten für bebaute Grundstücke im Außenbereich	36
9.3	Bebaute Grundstücke	37
9.3.1	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	38
9.3.2	Liegenschaftszinssätze 2016, Übersicht über verschiedene Teilmärkte	41
9.3.3	Übersicht der Liegenschaftszinssätze über einen längeren Zeitraum	42
9.3.4	Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser	43
9.3.5	Liegenschaftszinssätze 2012 bis 2016 für Mehrfamilienhäuser	45
9.3.6	Liegenschaftszinssätze 2007 bis 2016 in Geschäftslagen, Gewerbe- und Sondergebieten	46
9.3.7	Ertragsfaktoren 2012 bis 2016 für Mehrfamilienhäuser	47
9.4	Wohnungseigentum	48
9.4.1	Liegenschaftszinssätze von vermieteten Objekten	48
9.4.2	Tabelle der Liegenschaftszinssätze	48
9.5	Bewirtschaftungskosten	49
9.5.1	Bewirtschaftungskosten ab 01.01.2014 bis 31.12.2016	49
9.5.2	Modellwerte für Bewirtschaftungskosten ab 01.01.2017	51
9.6	Erbbaurechte / Erbbaugrundstücke	52
9.6.1	Umsätze der Neubestellungen	52
9.6.2	Marktanpassungsfaktoren Erbbaugrundstücke	52
9.6.3	Erbbaurecht, Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte	56
10.	Regionale Vergleiche	59
10.1	Herkunft der Immobilienkäufer	59
11.	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	60
11.1	Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund 2015	60
11.2	Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund 2017	68
11.3	Zwangsversteigerungsverfahren	76
12.	Verwaltungsgebühren	77
12.1	Bodenrichtwerte, Immobilienrichtwerte und Grundstücksmarktbericht	77
12.2	Auskunft aus der Kaufpreissammlung	77
12.3	Gutachten	78
13.	Sonstige Angaben	79
13.1	Antragsformulare	79
13.2	Mitglieder des Gutachterausschusses	81
13.3	Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse	82

1. ZIELSETZUNG DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTS

Der Grundstücksmarktbericht 2017 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund gibt eine Übersicht über den Dortmunder Grundstücksmarkt sowie die aus der Kaufpreissammlung (§ 195 Baugesetzbuch) abgeleiteten „sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten“, insbesondere Kapitalisierungszinssätze, Sachwertfaktoren, Umrechnungskoeffizienten sowie Vergleichs- und Ertragsfaktoren (§ 193 BauGB). Ferner werden die Umsätze, die allgemeine Preisentwicklung und der Preisspiegel in Dortmund sowie die jährliche Übersicht über die jeweils zum 1. Januar des laufenden Jahres ermittelten Boden- und Immobilienrichtwerte zusammengefasst und anschaulich dargestellt.

Die grundstücksbezogenen Daten sind aus den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr tatsächlich gezahlten Kaufpreisen mit Hilfe statistischer Verfahren und Methoden ermittelt worden. Sie beschreiben den Markt in generalisierter Form und sind als Grundlage für die Wertermittlung im konkreten Fall anzupassen, da die Verhältnisse des Einzelfalles teilweise erheblich von den allgemeinen Rahmendaten des Grundstücksmarktes abweichen können.

Der Bericht wendet sich an die interessierte Öffentlichkeit, die freie Wirtschaft, die öffentliche Verwaltung und an die Bereiche von Wissenschaft und Forschung, die auf Kenntnisse über den Grundstücksmarkt angewiesen sind, sowie an freiberuflich tätige Bewertungssachverständige. Er dient dazu, Informationen über Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt zu geben und die vom Gutachterausschuss erarbeiteten Ergebnisse bekannt und nutzbar zu machen.

Zur Optimierung der Markttransparenz stellen die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen landesweit die Bodenrichtwerte im Internet unter der Adresse www.BORISplus.NRW.de zur Verfügung. Seit dem 01.01.2016 werden die Produkte der Gutachterausschüsse in NRW, inklusive der Grundstücksmarktberichte und Immobilienrichtwerte, kostenlos zum Download bereitgestellt.

2. DIE GUTACHTERAUSSCHÜSSE

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

Im Jahr 1981 ist für das Land Nordrhein-Westfalen ein Oberer Gutachterausschuss gebildet worden. Seine Geschäftsstelle ist bei der Bezirksregierung Düsseldorf eingerichtet.

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

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

Neben dem an die Stelle des Bundesbaugesetzes getretenen Baugesetzbuch (BauGB) sind für die Arbeit der Gutachterausschüsse insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 sowie die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW - GAVO NRW) maßgeblich.

2.1 Aufgaben des Gutachterausschusses

Zu den Aufgaben des Gutachterausschusses gehört die Führung einer Kaufpreissammlung nach § 195 BauGB. Grundlage dieser Sammlung sind die dem Gutachterausschuss von den beurkundenden Notaren gesetzlich verpflichtend zu übersendenden Verträge zu Grundstücksübertragungen. Vervollständigt wird die Kaufpreissammlung durch die Übermittlung der von den Gerichten erteilten Zuschlägen in Zwangsversteigerungsverfahren und die Verträge der Grundstücksübertragungen im Rahmen von Enteignungs- und Umlegungsverfahren. Sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche personenbezogene Daten der Kaufpreissammlung unterliegen grundsätzlich dem Datenschutz.

Der Gutachterausschuss informiert über die Umsatz- und Preisentwicklung in den verschiedenen Teilmärkten durch seine jährlichen Veröffentlichungen der Boden- und Immobilienrichtwerte und des Grundstücksmarktberichts. Er gibt zudem Auskünfte über Bodenrichtwerte und Auskünfte aus der Kaufpreissammlung. Zu den Aufgaben des Gutachterausschusses gehört auch die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (u. a. Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze, Marktfaktoren) auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufverträge.

Der Gutachterausschuss erstattet des Weiteren Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert - § 194 BauGB) unbebauter und bebauter Grundstücke sowie Rechte Dritter an Grundstücken (§ 193 BauGB), über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust und für andere Vermögensvor- und -nachteile (Enteignung) nach § 24 Abs. 1 des Landesenteignungs- und -entschädigungsgesetzes (EEG NW) und über Miet- oder Pachtwerte sowie über den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau nach § 5 Abs. 2 des Bundeskleingartengesetzes (BKleinG).

3. DER GRUNDSTÜCKSMARKT 2016

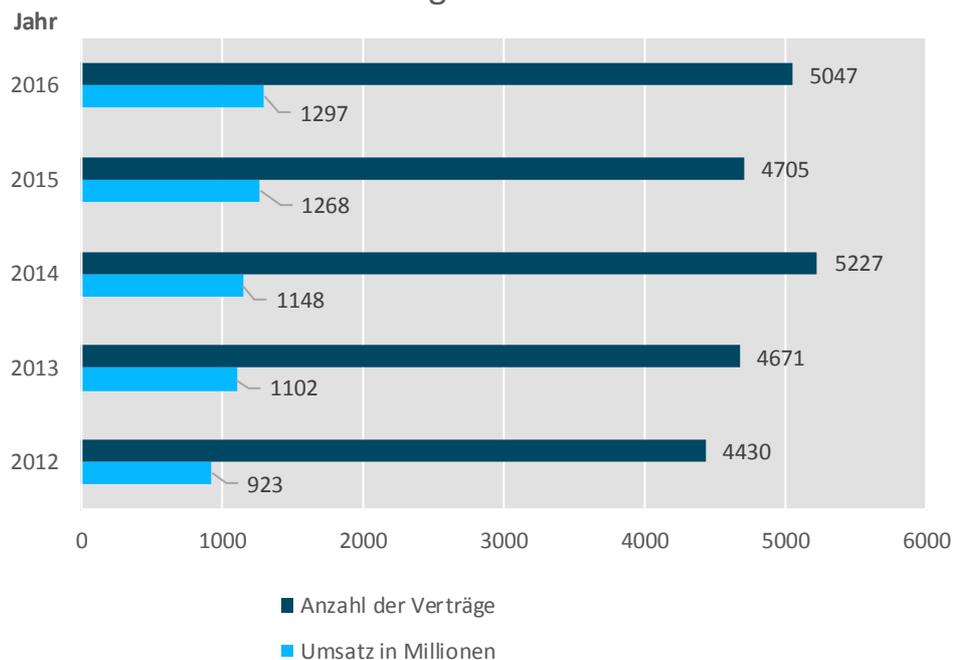
3.1 Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Grundstücksmarktbericht werden Auskünfte über die Umsätze und Preisentwicklungen des Jahres 2016 in Dortmund gegeben. Das Datenmaterial der statistischen Auswertungen besteht aus sämtlichen Grundstückskaufverträgen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, die bis Ende Januar 2017 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zugeleitet und die zwischen dem 01.01.2016 und dem 31.12.2016 notariell beurkundet worden sind. Geringfügige Abweichungen zu den Zahlen und Daten der Vorjahre sind im Einzelfall durch Nacherhebungen möglich und im Grundstücksmarktbericht 2017 berichtigt.

Im Berichtsjahr 2016 lagen dem Gutachterausschuss in Dortmund insgesamt 5.047 Kaufverträge mit einem Geldumsatz in Höhe von rd. 1,3 Milliarden € vor. Davon waren 4.054 Verträge geeignet für die Kaufpreisauswertung von unbebauten und bebauten Baugrundstücken bei einem Geldumsatz von rd. 1,11 Milliarden €.

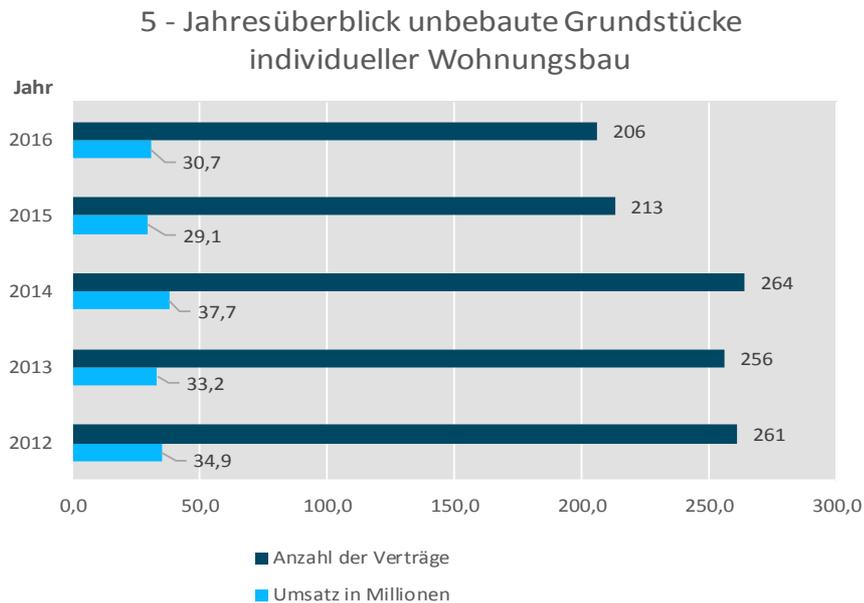
Gegenüber dem Vorjahr 2015 ist ein Anstieg an Grundstückstransaktionen zu verzeichnen. Der Geldumsatz ist geringfügig gestiegen.

5 - Jahresüberblick Geldumsatz und Anzahl
gesamt



3.2 Unbebaute Grundstücke

Die für das Berichtsjahr 2016 vorliegenden Verträge lassen für den ein- und zweigeschossigen **individuellen Wohnungsbau** einen geringfügigen Rückgang an Kaufverträgen erkennen, gleichwohl ist der Geldumsatz leicht angestiegen.



Bei der Preisentwicklung beim Bodenpreisindex (Basisjahr 2010 = 100) für Grundstücke des **individuellen Wohnungsbaus** ist ein Anstieg von 113,8 auf 115,9 festzustellen. Bei **gemischt genutzter und mehrgeschossiger Bebauung** ist ein deutlicher Anstieg von 120,7 auf 147,3 zu verzeichnen.

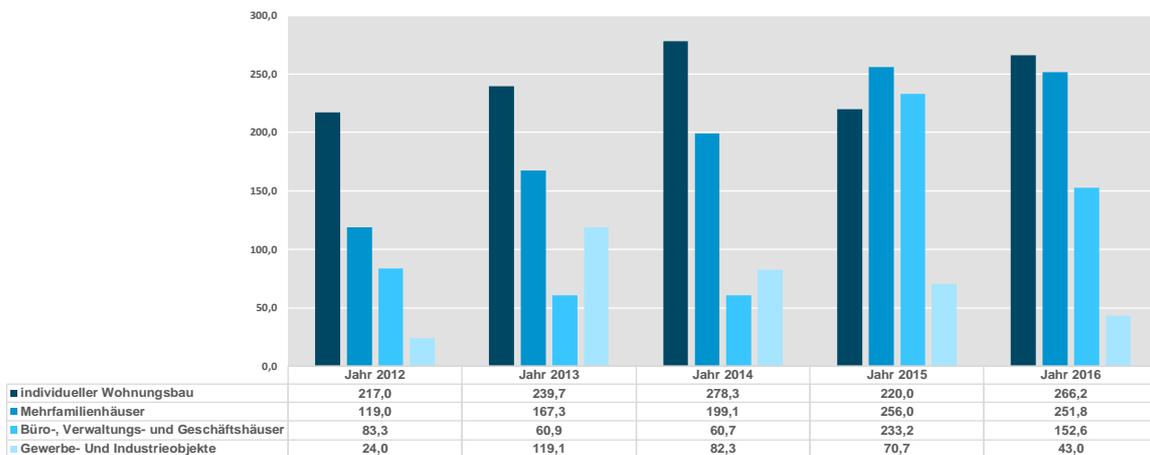
Hierbei wurden die Grundstücke, auf denen die Errichtung von **Wohnungseigentum** beabsichtigt ist, jeweils dem Bodenrichtwert für die gemischt genutzte und mehrgeschossige Bebauung zugeordnet.

3.3 Bebaute Grundstücke und Wohnungseigentume

Die Anzahl der Kauffälle sowie der Geldumsatz sind für das Berichtsjahr 2016 bei bebauten Grundstücken – Ein- und Zweifamilienhäuser – gegenüber 2015 gestiegen. Bei Mehrfamilienhäusern ist die Anzahl der Kauffälle gestiegen, während der Geld- und Flächenumsatz leicht rückläufig ist. Im Segment Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäusern ist die Anzahl der Kauffälle nahezu gleich geblieben, der Geld- und Flächenumsatz ist hingegen zum Teil deutlich zurückgegangen. Im Grundstücksteilmarkt Wohnungseigentum sind Anzahl und Geldumsatz sowohl für den Neubau als auch für die Wiederverkäufe gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

In Dortmund pendeln sich die Kaufpreise für neu errichtetes Wohnungseigentum (Wohnungsgrößen zwischen 40 m² und 110 m²) bei rd. 3.000 €/m² Wohnfläche ein. Die Kaufpreise für den individuellen Wohnungsbau i.d.R. Doppelhaushälften sind unter Berücksichtigung der zugrunde liegenden Kaufverträge um ca. 10 % auf rd. 2.600 €/m² gestiegen.

5- Jahresrückblick
Geldumsatz bebaute Grundstücke



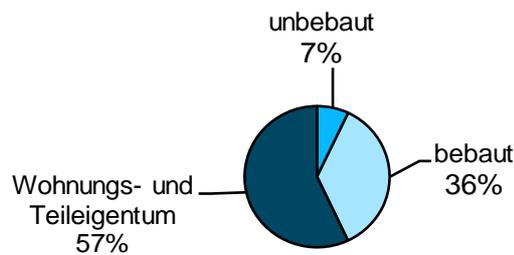
4. GRUNDSTÜCKSVERVERKEHR UND UMSATZ DIFFERENZIIERT NACH TEILMÄRKTEN

In Dortmund ergibt sich der Geld- und Flächenumsatz im Jahr 2016 differenziert nach Teilmärkten wie folgt:

Teilmarkt	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
unbebaute Grundstücke	286	36,9	95,1
bebaute Grundstücke	1.458	143,9	749,0
Wohnungs- und Teileigentum	2.310		263,0
Summe	4.054		1.107,1

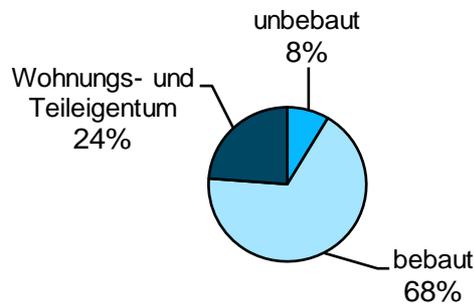
Prozentuale Verteilung nach der Anzahl der Kauffälle, untergliedert nach den drei Teilmärkten:

Prozentuale Verteilung (Anzahl)



Prozentuale Verteilung nach Umsatz, untergliedert nach den drei Teilmärkten:

Prozentuale Verteilung (Umsatz)



5. UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE

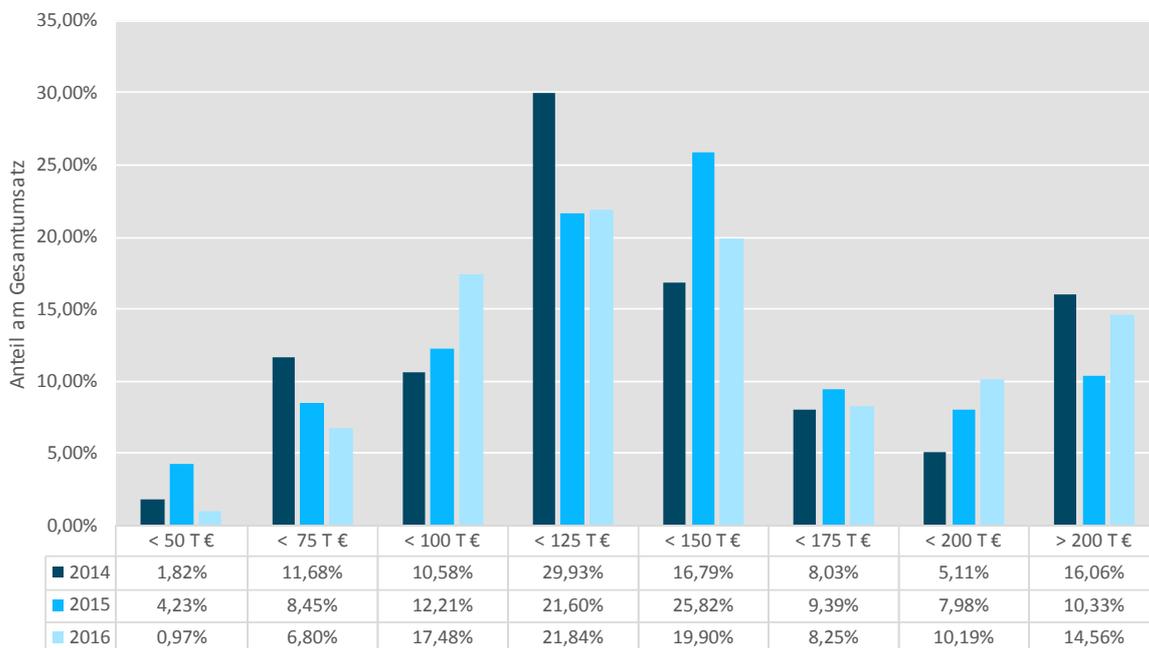
5.1 Baulich nutzbare Grundstücke

Die überwiegende Anzahl der Kauffälle von baureifem Land für den individuellen Wohnungsbau betreffen Grundstücke in Neubaugebieten. Nur vereinzelt kommt es zu Verkäufen von Baulücken, die dann u. U. auch zu wesentlich höheren Preisen veräußert werden, als Grundstücke in Neubaugebieten.

Grundstücksart	Kauffälle Anzahl		Flächenumsatz [ha]		Geldumsatz [Mio. €]	
	2015	2016	2015	2016	2015	2016
Individueller Wohnungsbau	213	206	11,3	11,7	29,1	30,7
Geschosswohnungsbau	32	55	5,1	14,0	13,8	52,7
Gewerbe - Tertiäre Nutzung	10	7	10,2	6,7	12,0	9,0
Gewerbe und Industrie	12	18	20,2	4,5	13,3	2,7
Summe	267	286	46,8	36,9	68,2	95,1

5.2 Individueller Wohnungsbau

5.2.1 Kauffälle differenziert nach Kaufpreishöhe



5.3 Nicht baulich nutzbare Grundstücke

Grundstücksart	Kauffälle		Flächen- umsatz [ha]	Geld- umsatz [Mio. €]	Mittelwert* [€/m ²]
	Jahr	Anzahl			
Flächen für die Landwirtschaft ohne Arrondierungsflächen (ab 1 ha)	2016	6	11,0	0,5	4,25
Flächen für die Forstwirtschaft mit Aufwuchs ohne Arrondierungsflächen	2016	1	1,3	0,02	1,33
Private Grünflächen in Gebieten nach §§ 30, 34 und 35 BauGB	2012 bis 2016	104	7,3	0,973	14,90

* nach Flächenanteilen gewogen

Definition:

Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind entsprechend genutzte oder nutzbare Flächen, von denen anzunehmen ist, dass sie nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage, nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden.

Private Grünflächen sind nicht überbaubare begrünte Flächen mit nicht erwerbsmäßiger gärtnerischer Nutzung. Dies ist i.d.R. der Fall bei übertiefen / -breiten Grundstücken

- mit einer Gesamtfläche von mehr als
 - 1.200 m² für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (eh)
 - 600 m² für Doppelhaushälften, Reihenendhäuser (dh, re)
 - 400 m² für Reihenmittelhäuser (rm)
- mit einer Tiefe von mehr als 35 m für gemischt genutzten - und mehrgeschossigen Wohnungsbau / Wohnungseigentum.

5.4 Bauerwartungsland

Bauerwartungsland (§ 5 (2) ImmoWertV) sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen. Im Berichtsjahr 2016 wurden 5 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 1,1 ha und einem Geldumsatz in Höhe von 1,2 Mio. € abgeschlossen.

5.5 Rohbauland

Rohbauland (§ 5 (3) ImmoWertV) sind Flächen, die nach §§ 30, 33 und 34 BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Im Berichtsjahr 2016 wurden 8 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 2,5 ha und einem Geldumsatz von 3,4 Mio. € abgeschlossen. Bei den veräußerten Flächen handelt es sich um (Brutto-) Rohbauland. Für Rohbauland gewerblicher Bauflächen lagen keine Verträge vor.

6. BEBAUTE GRUNDSTÜCKE

6.1 Anzahl, Flächenumsatz und Geldumsatz der Kauffälle

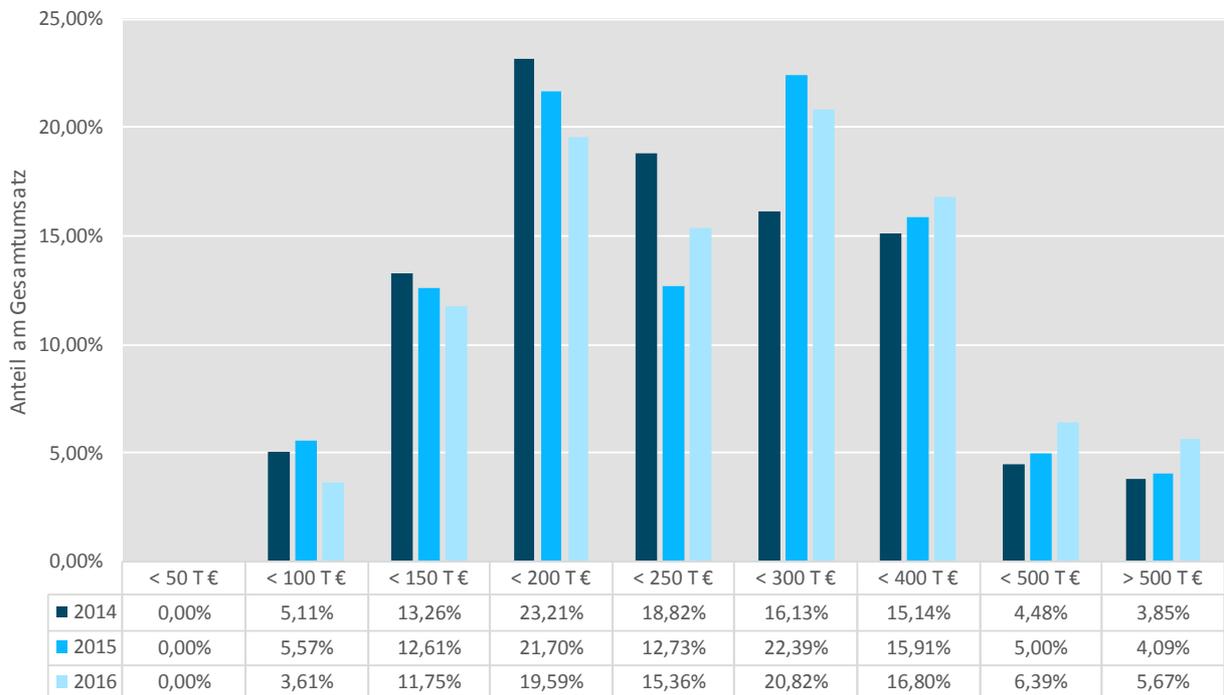
Der Umsatz ergibt sich nach den Erhebungen des Gutachterausschusses wie folgt:

Grundstücksart	Kauffälle		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl		[ha]		[Mio. €]	
Jahr	2015	2016	2015	2016	2015	2016
Ein- und Zweifamilienhäuser	880	970	55,8	58,7	220,0	266,2
Mehrfamilienhäuser	339	379	44,4	34,6	256,0	251,8
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	39	40	16,7	14,2	233,2	152,6
Gewerbe- un Industrieobjekte	57	59	23,9	21,5	70,7	43,0
sonstige bebaute Grundstücke ¹	9	10	3,7	14,9	7,5	35,4
Summe	1324	1458	144,5	143,9	787,4	749,0

¹⁾ Z. B. Hotels, Parkhäuser, Garagen, Gebäude für Freizeitgewerbe, landwirtschaftliche Produktionsgebäude, Tankstellen

6.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

6.2.1 Kauffälle



6.2.2 Durchschnittliche Kaufpreise

Für die Auswertung wurden unterkellerte Objekte in mittleren und guten Wohnlagen (s. Ziffer 8.3.2) mit mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard (s. Ziffer 8.3.1) sowie einem normalen Unterhaltungszustand herangezogen. Garagen, Stellplätze und sonstige Nebengebäude sind in diese Auswertung nicht einbezogen.

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

Grundstücksart und -größe	Altersklasse	Kauffälle	Ø Grundstücksfläche	Ø Wohnfläche	Ø Preis / m ² - Wohnfläche	Gesamtkaufpreis
		Anzahl	[m ²]	[m ²]	[€]	[€]
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche 350-800 m ²	Neubau	1	423	166	3.685	595.000
	2010 - 2015	8	499	166	2.860	475.000
	1995 - 2009	15	513	145	2.470	375.000
	1975 - 1994	12	601	181	1.985	345.000
	1950 - 1974	46	674	140	1.940	290.000
	1920 - 1949	10	629	141	1.690	250.000
	bis 1919	5	669	148	1.695	253.000
Reihenendhäuser und Doppelhaushälften Grundstücksfläche 250-500 m ²	Neubau	18	326	158	2.625	440.000
	2010 - 2015	4	277	131	2.830	375.000
	1995 - 2009	31	323	131	2.385	315.000
	1975 - 1994	35	341	130	1.875	255.000
	1950 - 1974	46	386	111	1.645	190.000
	vor 1950	24	380	123	1.625	210.000
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche 150-300 m ²	Neubau	1	171	97	2.120	220.000
	2010 - 2015	0				
	1995 - 2009	19	212	120	2.005	245.000
	1975 - 1994	33	234	125	1.655	210.000
	1950 - 1974	51	255	99	1.590	165.000
	vor 1950	21	246	102	1.540	170.000

Die Ermittlung der Wohnfläche erfolgt für die Auswertung gemäß Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 unter Berücksichtigung der Überleitungsvorschriften zur Verwendung der II. Berechnungsverordnung. Hierbei werden die Grundflächen von Balkonen, Loggien und Dachgärten zu ¼ angerechnet. Ausnahme: (Dach-) Terrassen sind nicht als Wohnfläche in die Kaufpreisauswertung eingeflossen und werden daher hier nicht berücksichtigt.

6.3 Mehrfamilienhäuser / Bürogebäude

6.3.1 Ertragsfaktoren

Im Jahr 2016 wurden 379 Mehrfamilienhäuser mit einem Geldumsatz von rd. 252 Mio. € veräußert. Für Büroimmobilien wurden 40 Verträge mit einem Geldumsatz von rd. 153 Mio. € abgeschlossen.

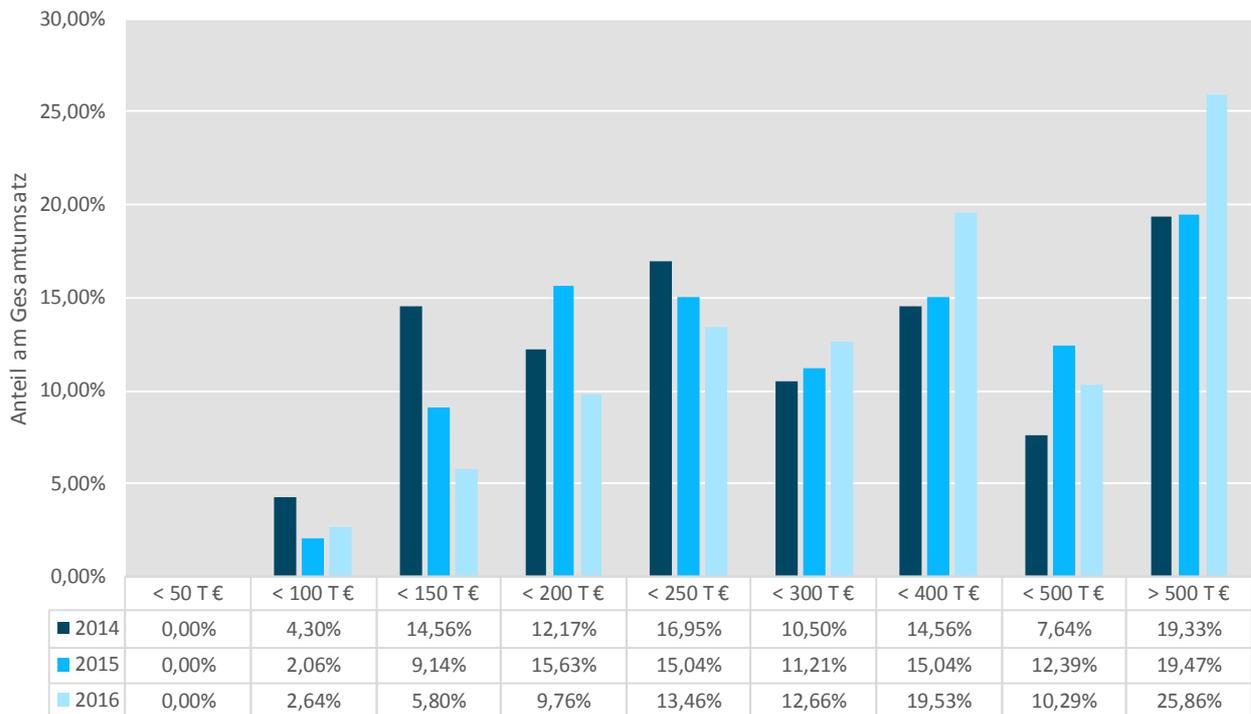
Sowohl Mehrfamilienhäuser – auch mit gewerblichem Anteil – als auch Bürogebäude werden als Renditeobjekte gehandelt. Derartige Objekte lassen sich näherungsweise über Ertragsfaktoren, die auf dem Rohertrag (§ 18 ImmoWertV) basieren, beurteilen.

Aus den erzielten Kaufpreisen (Gebäude mit einer Restnutzungsdauer von ≥ 20 Jahren, keine Neubauten) und dem erzielbaren Rohertrag nach dem Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund (Median) bzw. nach dem Gewerbemietspiegel der IHK ergeben sich für den Berichtszeitraum folgende Rohertragsfaktoren (das Mehrfache des Jahresrohertrags):

Objektart	Ertragsfaktoren						
	Kauffälle Anzahl	Jahresrohertragsfaktor			durchschnittliche(s)		
		unterer Bereich	getrimmtes *) Mittel	oberer Bereich	Wohn-/ Nutzfläche	Restnutzungs- dauer	Baujahr
Mehrfamilienhäuser	190	10,2	12,4	14,8	490	30	1936
Mehrfamilienhäuser mit mehr als 20 % gewerblichem Anteil	46	9,7	11,4	13,6	645	30	1944
Bürogebäude	18	10,3	11,0	11,9	3.280	32	1967

*) ein von Extremwerten bereinigter Mittelwert

6.3.2 Kauffälle differenziert nach der Kaufpreishöhe



7. WOHNUNGSEIGENTUM

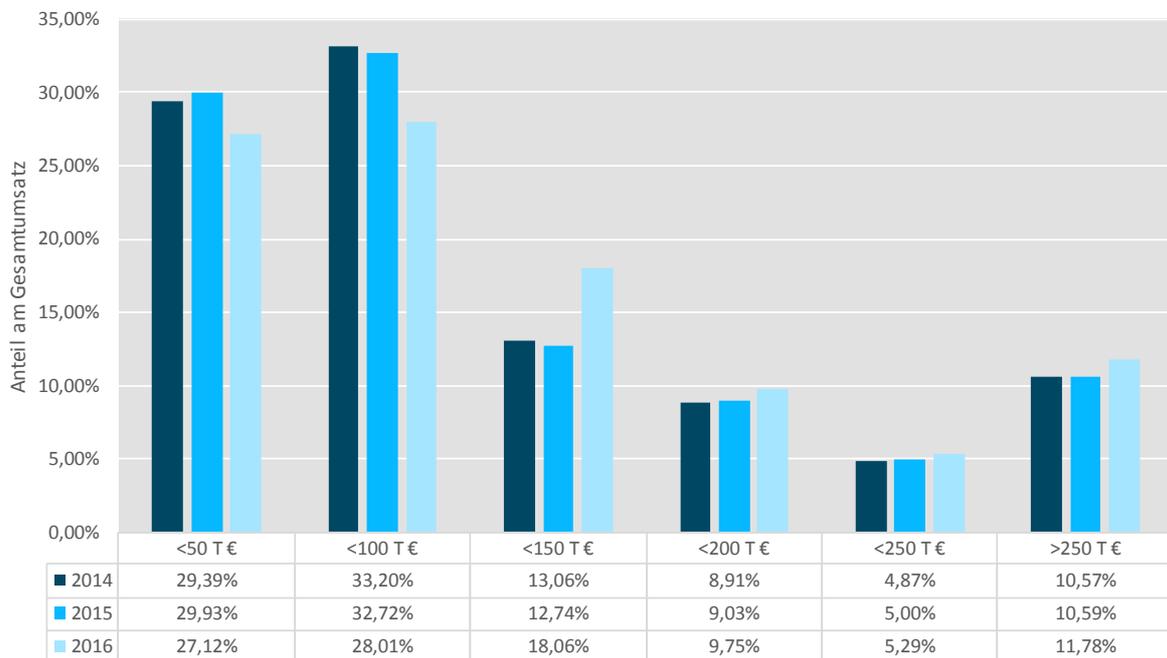
7.1 Anzahl und Geldumsatz der Kauffälle

Der Umsatz ergibt sich nach den Erhebungen des Gutachterausschusses wie folgt:

Jahr	Kauffälle Anzahl		Geldumsatz [Mio. €]	
	2015	2016	2015	2016
Wohnungseigentum	1.861	2021	208,1	244,4
Neubau	302	361	71,4	87,9
Wiederverkäufe	1510	1576	130,5	143,7
Erstverkäufe nach Umwandlung	49	84	6,2	12,9
Teileigentum	266	289	7,8	18,5

7.2 Kauffälle differenziert nach der Kaufpreishöhe, Wiederverkäufe

Für Wohnflächen von 60 m² bis 140 m², in allen Wohnlagen und Ausstattungsstandards (s. Ziffer 8.3.1 und 8.3.2).



7.3 Durchschnittliche Kaufpreise für selbstgenutzte Appartements und Wohnungseigentume

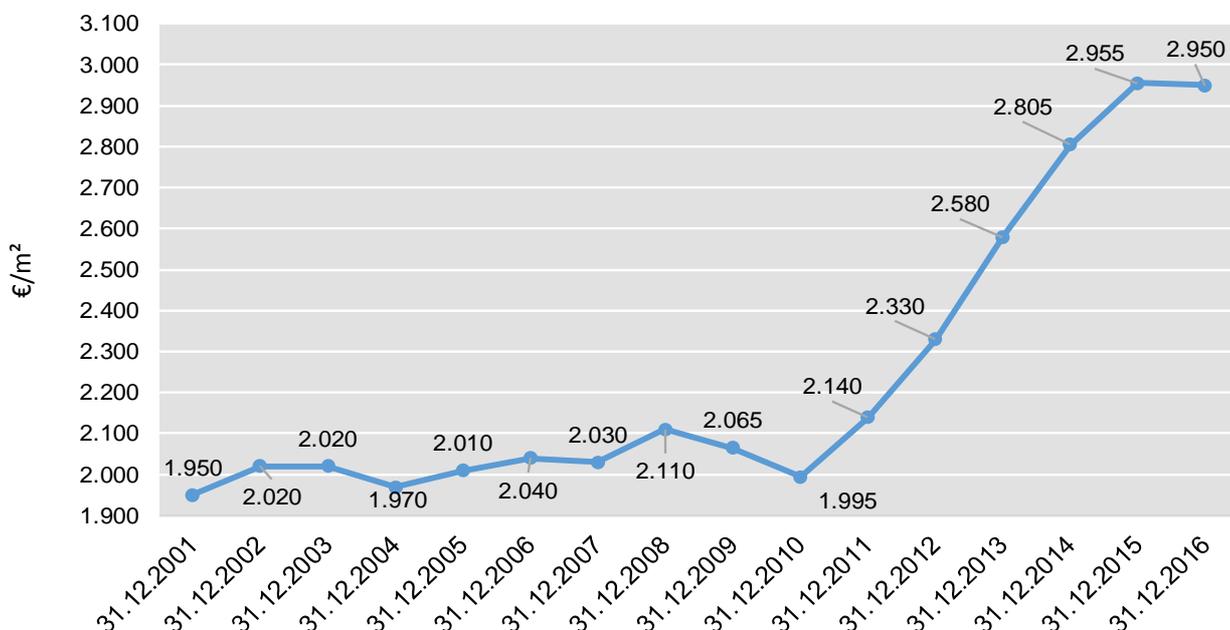
Unmittelbar aus den für den Teilmarkt ermittelten Durchschnittspreisen (durchschnittlicher Preis pro m² Wohnfläche) lassen sich keine tatsächlichen Preisentwicklungen (z. B. zum Vorjahr) ableiten. Eine solche Betrachtung würde aufgrund zufälliger Entwicklungen und wechselnder räumlicher Verteilungen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

Wohnungsgröße	Kauffälle	Erstverkäufe Baujahre 2015 - 2017 ^{*)}	
	Anzahl	Median [€/m ²]	(unterer - oberer Bereich) [€/m ²]
unter 40 m ²	2	2.930	2.890 - 2.970
40 m ² bis 110 m ²	63	2.950	2.695 - 3.085
über 110 m ²	24	2.985	2.720 - 3.040

^{*)} einschließlich Grundstücksanteil und „Sonstige Außenanlagen“, frei finanziert
geringe Anzahl von Kaufverträgen bei den in **ROT** dargestellten Werten

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

Preisentwicklung, Neubau Wohnungseigentum (40 m² - 110 m²)



Wiederverkäufe Baujahre bis 2015 *) ohne Umwandlung

Wohnungsgröße	Baujahr	vor 1945	1946 - 1975	1976 - 1995	1996 - 2015
	Kauffälle Anzahl	Mittelwert [€/m²] (unterer - oberer Bereich)			
unter 40 m²	35	910 855 - 945	740 460 - 1.075	1.010 790 - 1.305	0
40 m² bis 110 m²	460	1.115 755 - 1.410	1.090 930 - 1.245	1.240 1.050 - 1.525	1.820 1.560 - 2.105
über 110 m²	40	1.395 1.350 - 1.480	1.295 1.195 - 1.455	1.085 958 - 1.335	2.470 1.775 - 2.985

*) einschließlich Grundstücksanteil und „Sonstige Außenanlagen“, frei finanziert
Den in ROT dargestellten Angaben liegen weniger als 10 Verträge zugrunde.

7.4 Durchschnittliche Kaufpreise für Garagen und Einstellplätze

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

	Erstverkäufe € pro Garage / Stellplatz	Wiederverkäufe € pro Garage / Stellplatz		
		unterer Bereich	Median	oberer Bereich
Außengarage	14.000	7.000	10.000	10.000
Stellplatz in einer Tiefgarage	18.000	4.000	6.000	10.000
Stellplatz	5.000	2.500	3.000	3.500
Garage im Kellergeschoss	-	3.200	10.000	10.000

geringe Anzahl von Kaufverträgen bei den in ROT dargestellten Werten

8. BODENRICHTWERTE UND IMMOBILIENRICHTWERTE

8.1 Bodenrichtwerte

Der Gutachterausschuss ermittelt Bodenrichtwerte bezogen auf den Stichtag 01.01. jeden Jahres. Gesetzliche Grundlage dafür ist § 196 BauGB in Verbindung mit der GAVO NRW.

Der Bodenrichtwert ist ein aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). Es werden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu Stande gekommen sind. In bebauten Gebieten wurden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 (1) BauGB).

Bodenrichtwerte beziehen sich auf alllastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen, wie z.B. bei Denkmalbereichssatzungen, Lärmzonen oder Bodenbewegungsgebieten, sind im Bodenrichtwert berücksichtigt. In den Bodenrichtwerten sind Erschließungsbeiträge nach §§ 123 ff BauGB und Kostenerstattungsbeträge nach § 135 a - c BauGB (Naturschutz) enthalten.

Die Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen jeweils Gebiete, die nach Art und Maß der baulichen Nutzung weitgehend übereinstimmen. Die Lage-merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks werden in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert.

Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale, wie z. B. Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Geschosszahl, Baulandtiefe, Grundstücksfläche sowie die spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält.

Abweichungen des einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert. Diese können aus Umrechnungstabellen des Gutachterausschusses abgeleitet werden. Sie werden jedem Bodenrichtwertauszug beigelegt.

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

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

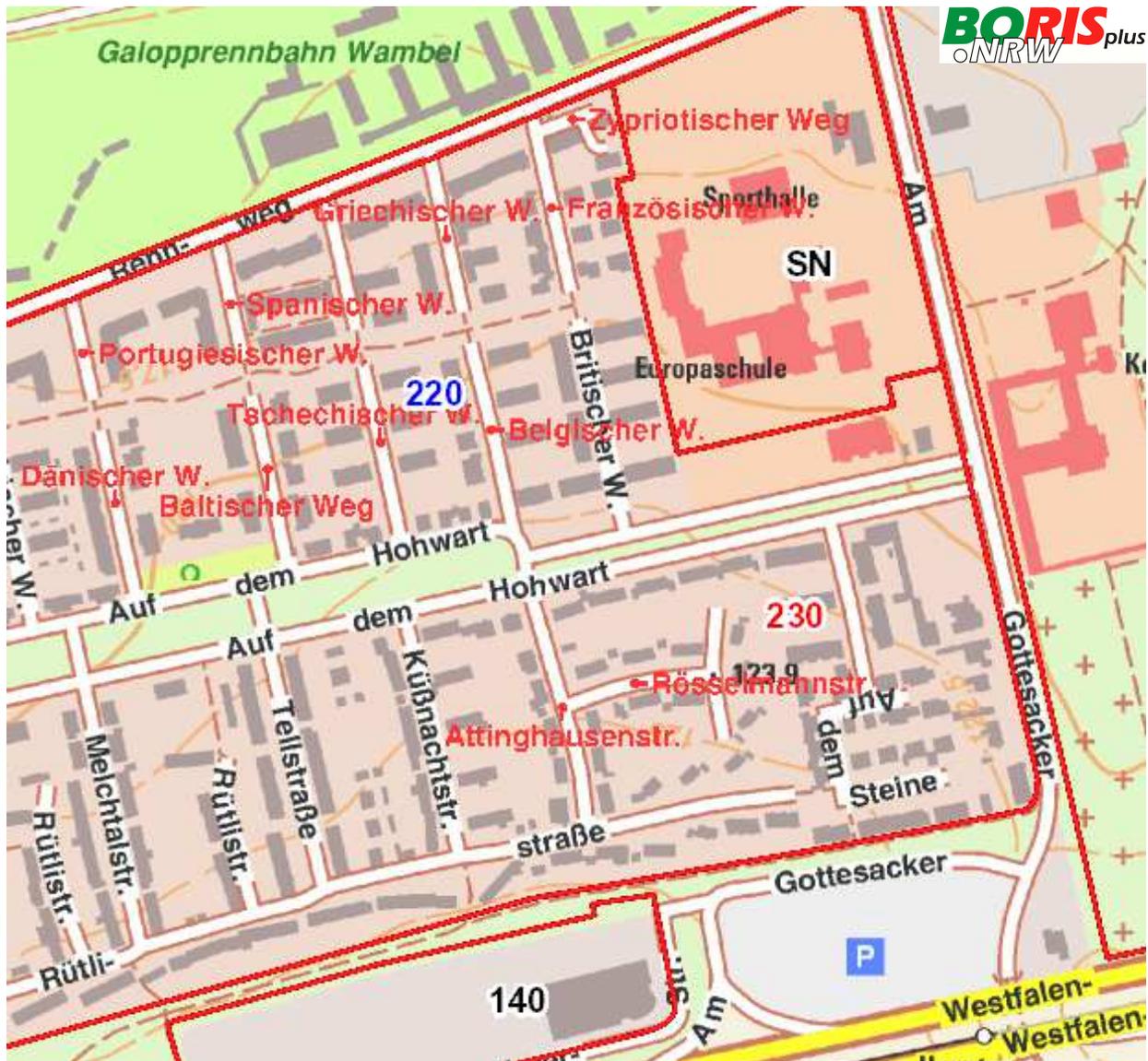
Eigenschaften der Bodenrichtwertgrundstücke

Nutzungsart und ergänzende Nutzung	Bodenrichtwert in €/m²	
	Geschlosszahl / Fläche oder Baulandtiefe / GRZ	
Individuelle Wohnbebauung¹	W	240 €/m²
bebaute Grundstücke im Außenbereich	W (ASB)	160 €/m²
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	eh	I/II 600 m² I/II 600 m²
Doppelhaushälften, Reihenendhäuser	dh, re	I/II 300 m² I/II 300 m²
Reihenmittelhäuser	rm	I/II 200 m² I/II 200 m²
Gemischt genutzter und mehrgeschossiger Wohnungsbau / Wohnungseigentum¹		<u>180 €/m²</u>
förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet	SAN	} IV 35 m
Wohnbaufläche	W	
Mischgebiet	MI	
Kerngebiet	MK	
Dorfgebiet	MD	
Gewerbliche Bauflächen		<u>100 €/m²</u>
Gewerbegebiet	GE	} 0,8
Industriegebiet	GI	
Sonstige Sondergebiete	SO	<u>155 €/m²</u> II 0,8
Flächen für die Land- und Forstwirtschaft	A	4,40 €/m²
Dauerkleingartenanlagen (KleinG)	LW	15 €/m²
	F	2,20 €/m²

¹ Wertunterschiede innerhalb einer Bodenrichtwertzone, die auf Abweichungen von wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmalen beruhen, sind mittels geeigneter Umrechnungskoeffizienten zu beschreiben. Mehr- oder Minderausnutzungen können mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten unter Verwendung der entsprechenden Umrechnungstabellen (s. Ziffer 9.2) berücksichtigt werden.

Die Bodenrichtwerte werden in digitaler Form auf der Grundlage der Geobasisdaten des Liegenschaftskatasters erfasst und in €/m² im **B**oden**R**ichtwert**I**nformations**S**ystem des Landes NRW dargestellt. Dieses Informationssystem basiert auf bundesweit einheitlich festgelegten Standards der Geodateninfrastruktur.

Schriftliche Bodenrichtwertauszüge mit Erläuterungen und Kartenausschnitte können im Internet unter <http://www.BORISplus.nrw.de> kostenfrei abgerufen werden. Auf Antrag erstellt auch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses die Auszüge gegen Gebühr (s. Ziffer 12.1).



Hinweis:

Der **Bodenrichtwert** (§ 196 BauGB) ist **kein Verkehrswert (Marktwert)** im Sinne des § 194 BauGB. Der Verkehrswert (Marktwert) eines Grundstücks kann im Einzelfall nur durch Gutachten ermittelt werden.

8.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte gemäß § 13 (1) GAVO NRW

Auf der Grundlage der gemäß § 196 (1) BauGB ermittelten Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss in der Sitzung vom 09.02.2017 folgende typische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte erstellt und beschlossen, die der Erstellung und Veröffentlichung von landesweiten Bodenrichtwertübersichten dienen.

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

8.2.1 Baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau¹

Grundstücksart	gute Lage [€/m ²]	mittlere Lage [€/m ²]	mäßige Lage [€/m ²]
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche: 450 - 700 m ²	450	270	185
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Grundstücksfläche: 300 - 360 m ²	450	270	185
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche: 180 - 220 m ²	450	270	185

8.2.2 Baureife Grundstücke für den gemischt genutzten und mehrgeschossigen Wohnungsbau¹

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

8.2.3 Baureife Grundstücke für die Gewerbenutzung¹

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

¹ abgabenfrei (Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff BauGB und Ausgleichsbeträge nach § 135 a - c BauGB (Naturschutz) sind enthalten).

8.3 Immobilienrichtwerte

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebauete Grundstücke im Sinne von § 13 ImmoWertV dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 15 (2) ImmoWertV.

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

Immobilienrichtwerte und Vergleichsfaktoren im Sinne des § 13 ImmoWertV sind eine Orientierungshilfe, die ermöglichen soll, den Wert einer Immobilie unter Berücksichtigung von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage zu ermitteln.

In Nordrhein-Westfalen werden Immobilienrichtwerte unmittelbar aus örtlichen Kaufpreisen für folgende Teilmärkte ermittelt:

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

Sie beschränken sich auf Wiederverkäufe.

Dabei werden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu Stande gekommen sind. Der für das Gebiet ermittelte Immobilienrichtwert bezieht sich auf ein fiktives Grundstück (bebautes Objekt) oder ein Wohnungseigentum einschließlich (Miteigentums-) Anteil am Grund und Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche (€/m²). Immobilienrichtwerte werden ohne Garagen und Stellplätze angegeben. Sie beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke.

Darüber hinaus können weitere Einflussfaktoren bei der Wertfindung eine Rolle spielen, wie besondere örtliche und bauliche Gegebenheiten, der Objektzustand, besondere Einbauten, ein Erbbaurecht, Wiederkaufrechte, Baulasten, Leitungsrechte, schädliche Bodenverunreinigungen u. a..

Immobilienrichtwerte sind nur innerhalb des Modells des jeweiligen Gutachterausschusses zu benutzen. Daher sind für Umrechnungen von Kaufpreisen auf Immobilienrichtwertgrundstücke oder von Immobilienrichtwerten auf Bewertungsgrundstücke ausschließlich die Umrechnungstabellen des Gutachterausschusses zu verwenden.

8.3.1 Ausstattungsstandards

	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	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

8.3.2 Wohnlagebeschreibung

Sehr gute Wohnlage

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

Gute Wohnlage

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

Mittlere Wohnlage

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

Mäßige Wohnlage

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

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

9. SONSTIGE ERFORDERLICHE DATEN (ABSCHNITT 2, IMMOWERTV)

Der Gutachterausschuss leitet im Weiteren die für die Wertermittlung erforderlichen Daten (u. a. Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze) auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufverträge ab.

Die erforderlichen Daten als Ergebnis statistischer Marktuntersuchungen sind unter sachverständiger Würdigung des Wertermittlungsobjekts anzuwenden. Abweichende Merkmale sind sachverständig zu würdigen. So liegt eine hinreichende Übereinstimmung mit dem Wertermittlungsobjekt immer dann vor, wenn die statistischen Durchschnittswerte hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale nur solche Abweichungen aufweisen, die unerheblich sind oder deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise berücksichtigt werden können.

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

9.1 Indexreihen

9.1.1 Bodenpreisindexreihen für baureifes Land (2010 = 100)

Die jährliche Preisentwicklung für baureifes Land (§ 5 (4) ImmoWertV), bezogen auf abgabenfreie Bodenrichtwerte (Stichtag 01.01.2010), wird gesondert nach den Grundstücksarten dargestellt.

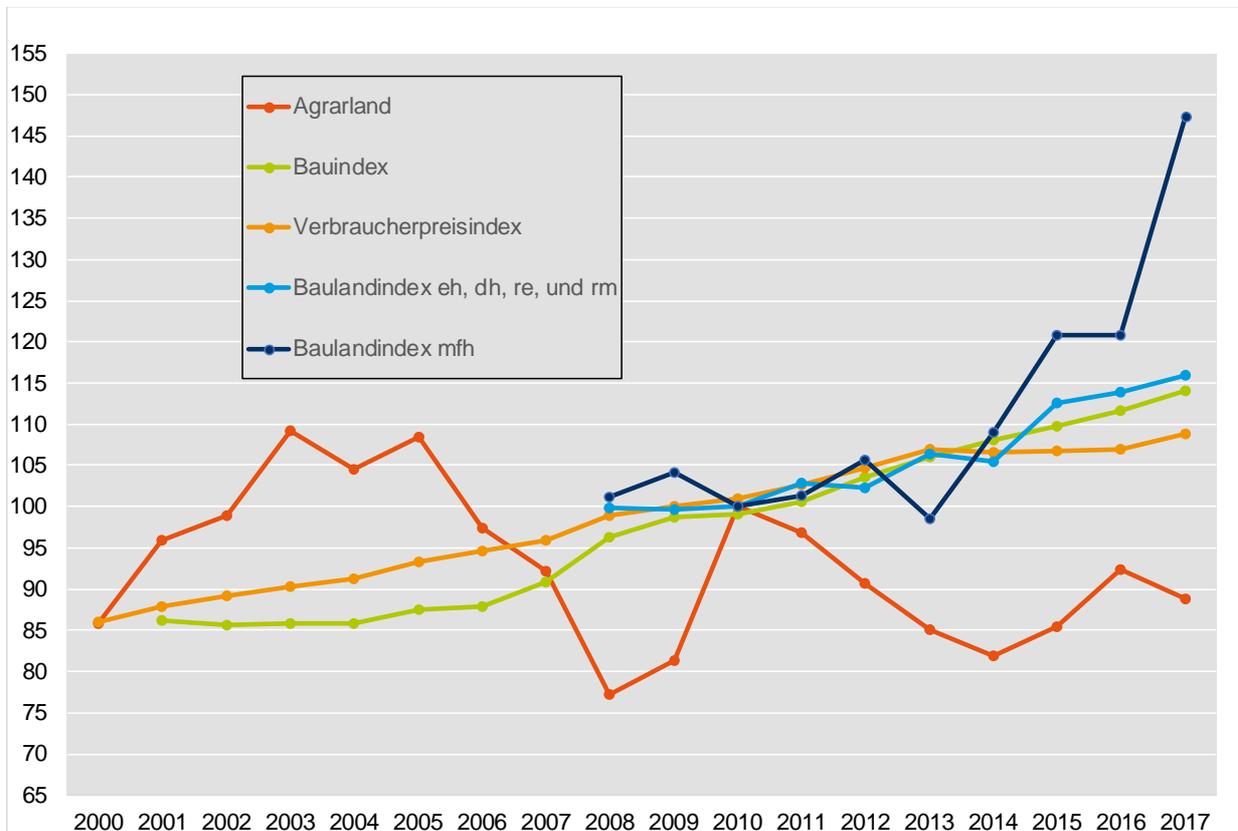
Jahr 01.01.	individueller Wohnungsbau (eh, dh, re, rm)	Gemischt und mehr- geschossiger Wohnungsbau (mfh)
	Index	Index
2008	99,9	101,2
2009	99,6	104,2
2010	100,0	100,0
2011	102,9	101,3
2012	102,3	105,6
2013	106,3	98,6
2014	105,4	109,1
2015	112,5	120,7
2016	113,8	120,7
2017	115,9	147,3

Der Ermittlung der jeweiligen Veränderung zum Vorjahr wird der zum Zeitpunkt des Verkaufs aktuelle abgabenfreie Richtwert (01.01.2016) zugrunde gelegt.

Richtwert vom	individueller Wohnungsbau (eh, dh, re, rm) mittlere Abweichung zum RW	gemischt und mehrgeschossiger Wohnungsbau (mfh) mittlere Abweichung zum RW
01.01.2016	3,9	19,6

9.1.2 Preisentwicklungen im Vergleich (2010 = 100)

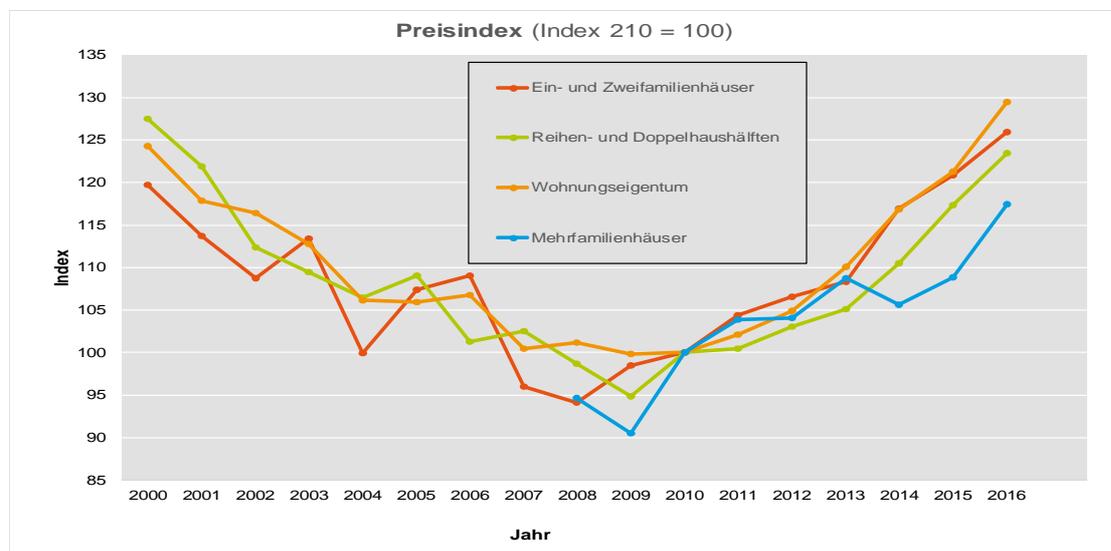
Die Indexreihen beziehen sich jeweils auf den 01.01. des angegebenen Jahres.



9.1.3 Preisindizes für bebaute Grundstücke und Wohnungseigentume (2010 = 100)

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

Jahr	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Reihen- und Doppelhäuser	Wohnungseigentume	Mehrfamilienhäuser
2000	119,7	127,5	124,3	
2001	113,7	121,9	117,9	
2002	108,7	112,4	116,4	
2003	113,4	109,5	112,8	
2004	99,9	106,5	106,2	
2005	107,4	109,1	106,0	
2006	109,1	101,3	106,8	
2007	96	102,5	100,5	
2008	94,2	98,7	101,2	94,7
2009	98,5	94,9	99,8	90,5
2010	100	100,0	100,0	100,0
2011	104,4	100,5	102,1	103,9
2012	106,6	103,1	104,9	104,1
2013	108,3	105,1	110,1	108,7
2014	116,9	110,5	116,8	105,6
2015	120,9	117,3	121,3	108,8
2016	125,9	123,4	129,4	117,4



9.1.4 Preisindizes für Wohnungseigentum (2010 = 100), gebietsweise

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

Jahr	Gebiete (siehe Ziffer 9.3)						
	1	2	3	4	5	6	7
2000	117,4	121,6	138,7	119,2	128,2	119,0	124,8
2001	101,7	108,6	134,1	122,6	118,3	115,1	125,3
2002	107,8	117,1	139,3	134,6	119,4	109,8	107,3
2003	101,5	79,7	129,2	116,5	112,2	112,0	111,7
2004	101,7	87,6	126,8	105,5	103,0	105,5	121,3
2005	98,0	80,5	122,2	101,1	108,7	100,6	101,9
2006	107,8	109,2	114,7	88,7	108,5	98,2	117,6
2007	95,0	114,4	117,6	79,4	103,6	95,2	92,8
2008	94,9	109,4	121,7	99,7	101,4	94,5	99,2
2009	90,8	100,6	120,2	113,9	99,0	96,0	94,2
2010	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2011	104,1	85,1	115,9	94,9	98,3	100,6	107,2
2012	99,0	96,1	116,1	92,6	105,2	105,3	81,3
2013	114,0	88,9	124,8	91,1	104,4	111,6	100,1
2014	119,8	89,5	130,9	115,0	111,0	117,8	112,8
2015	122,9	102,8	140,2	105,4	117,4	121,6	134,7
2016	132,6	102,9	145,2	127,9	120,7	134,0	137,8

9.2 Unbebaute Grundstücke**9.2.1 Umrechnungskoeffizienten für den individuellen Wohnungsbau**

Für Grundstücke deren Fläche vom Richtwertgrundstück (600 / 300 / 200 m²) abweicht, ist der Bodenwert für den individuellen Wohnungsbau durch Umrechnungskoeffizienten zu ermitteln. In diesem ist der wertmäßige Anteil des „hausnahen Gartenlandes“ mit 20 % des Werts des Richtwertgrundstücks berücksichtigt. Liegt die Grundstücksgröße zwischen den Werten ist zu interpolieren.

Bei Grundstücken mit einer Gesamtfläche von mehr als 1.200 / 600 / 400 m² ist der diese Fläche übersteigende Grundstücksanteil mit einem entwicklungsstufenorientierten Bodenwert anzusetzen, z. B. einer Nutzung als „private Grünfläche“ mit 14,90 €/m² (s. Ziffer 5.3). 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, Geschosszahl, Grundstücksfläche oder Grundstücksgestalt in der Regel Abweichungen des Verkehrswerts (Marktwert - § 194 BauGB) vom Bodenrichtwert (§ 196 BauGB).

Bei Villengrundstücken ist im Einzelfall jeweils die lagetypische Grundstücksgröße maßgebend.

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (eh)		Reihenend- und Doppelhäuser (re, dh)		Reihenmittelhäuser (rm)	
m ²	Faktor	m ²	Faktor	m ²	Faktor
1.200	0,67	600	0,68	400	0,64
1.150	0,69	575	0,70	390	0,65
1.100	0,71	550	0,72	370	0,68
1.050	0,73	525	0,75	350	0,70
1000	0,76	500	0,78	330	0,73
950	0,79	475	0,81	310	0,77
900	0,82	450	0,84	290	0,81
850	0,86	425	0,88	270	0,85
800	0,90	400	0,92	250	0,90
750	0,95	375	0,97	230	0,97
700 - 450	1	360 - 300	1	220 - 180	1
400	1,05	270	1,05	160	1,05
350	1,10	240	1,10	140	1,10
300	1,15	210	1,15	110	1,15
unter 300	Extrapolation ist nicht zulässig	180	1,20		

Beispiel (freistehendes Ein- / Zweifamilienhaus):

Kaufpreisauswertung:		Wertermittlung:	
Grundstücksfläche	825 m ²	Grundstücksfläche	825 m ²
Grundstückskaufpreis	247.000 €	Bodenrichtwert	340 €/m ²
Auf das Richtwertgrundstück zurückgeführter Kaufpreisanteil	600 m ²	Umrechnungskoeffizient	0,88
Kaufpreis / m ²	300 €/m ²	Verkehrswert (Marktwert)	
247.500 € : 825 m ² : 0,88 =	<u>340 €/m²</u>	825 m ² x 340 €/m ² x 0,88 =	rd. <u>247.000 €</u>

9.2.2 Umrechnungskoeffizienten für mehrgeschossige Wohngebäude (W)

Weicht die Anzahl der Geschosse des Richtwertgrundstücks für Mehrfamilienhäuser (W) von der des zu bewertenden Grundstücks ab, ergeben sich die Umrechnungskoeffizienten für das gesamte Dortmunder Stadtgebiet nach Analyse der Kaufpreissammlung und in Anlehnung an die Vergleichswertrichtlinie Anlage 1 auf Grundlage des Bodenrichtwertniveaus in mittlerer Lage, wie folgt:

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

* In begründeten Fällen können sich lageabhängig Abweichungen ergeben.

Bei übertiefen Grundstücken mit einer Tiefe von mehr als 35 m ist der diese Tiefe übersteigende Grundstücksanteil mit einem entwicklungsstufenorientierten Bodenwert, z. B. einer Nutzung als „private Grünfläche“, mit 14,90 €/m² anzusetzen.

9.2.3 Umrechnungskoeffizienten für gemischt genutzte Gebäude (M)

Bei abweichender Geschossigkeit des Richtwertgrundstücks von der des zu bewertenden Grundstücks können für gemischt genutzte Grundstücke (M) Zu- oder Abschläge nach der Schichtwertmethode ermittelt werden.

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

Bei übertiefen Grundstücken mit einer Tiefe von mehr als 35 m ist der diese Tiefe übersteigende Grundstücksanteil mit einem entwicklungsstufenorientierten Bodenwert, z. B. einer Nutzung als „private Grünfläche“, mit 14,90 €/m² anzusetzen.

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

Geschossgewichtssumme (b) tatsächliche Vollgeschosse

Geschossgewichtssumme (a) sämtlicher dem Bodenrichtwert unterstellten Vollgeschosse

		Umrechnungskoeffizienten			
		Vergleichsgrundstück			
M	Geschoss	III	IV	V	VI
Bodenrichtwert	III	1	1,19		
	IV	0,84	1	1,16	
	V		0,86	1	1,14
	VI			0,88	1

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

Wertermittlungsobjekt Mischgebiet (M) V – geschossig bebaubar

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

9.2.4 Bauerwartungsland / Rohbauland 2000 bis 2016 im Überblick

Die nachfolgende Darstellung reflektiert das Marktgeschehen in Dortmund für Bauerwartungsland nach § 5 (2) ImmoWertV und Rohbauland (§ 5 (3)) in den Jahren 2000 bis 2016 für Flächen > 1.000 m². Der Untersuchung liegen 122 Kaufpreise aus – künftigen – Wohngebieten zugrunde. Die prozentualen Angaben beziehen sich auf abgabefreie Bodenrichtwerte.

Art	Kennzahlen				Standardabweichung
	Kauffälle	Fläche	Prozentsatz		
katalogisiert nach den verbindenden Eigenschaften		[m ²]	%	%	
Bauleitplanung, Verfahrensstand	Anzahl	Median rd.	von - bis	Median	% Punkte
Bauerwartungsland					
Flächennutzungsplan					
Darstellung als Wohnbaufläche Bebauungsplan / VEP erforderlich		4.600	16 - 33	19	5,4
Bebauungsplan / VEP					
Aufstellungsbeschluss, Planung noch nicht konkret in allen Einzelheiten	35	6.600	18 - 43	26	7,3
§ 34 BauGB					
Hinterland einer bestehenden Bebauung, Erschließung durch Zuerwerb gesichert		2.200	20 - 40	28	6,7
(Brutto-)Rohbauland					
Bebauungsplan / VEP					
Erwerb vor Rechtskraft Wartezeit bis zur Rechtskraft 2 - 6 Jahre private Bodenordnung notwendig		6.900	31 - 70	43	12,4
Bebauungsplan / VEP					
Erwerb nach Rechtskraft private Bodenordnung notwendig	84	4.800	20 - 67	46	15,4
Bebauungsplan / VEP					
Zuwegung in Anliegereigentum		2.200	42 - 88	68	13,1
§ 34 BauGB					
Hinterland einer bestehenden Bebauung selbstständig entwickelbar		5.200	27 - 98	60	19
(Netto-)Rohbauland					
Bebauungsplan / VEP					
Erschließung gesichert	3	6.700	88 - 98	94	4,6

VEP = Vorhaben- und Erschließungsplan nach Baugesetzbuch

9.2.5 Modell zur Ableitung von Bodenwerten für bebaute Grundstücke im Außenbereich

Eine Grundstücksfläche, die dem Gebäude wirtschaftlich zuzuordnen ist, wird als Bauland mit den sich aus § 35 BauGB ergebenden Einschränkungen eingestuft. Folgendes Modell wurde zur Ableitung der Bodenrichtwerte für bebaute Grundstücke im Außenbereich angewandt.

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

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

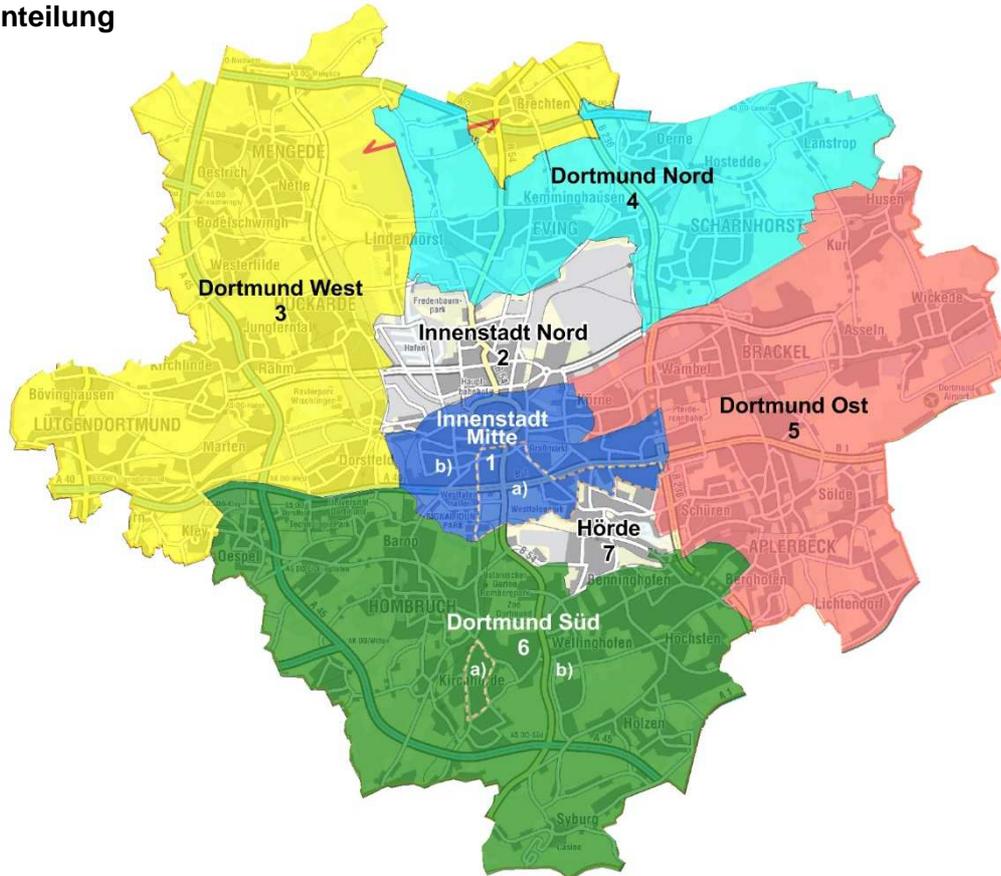
B_b	=	Bodenwert in Außenbereichslage	
B_u	=	Bodenwert in einem Wohngebiet	z.B. 235 €/m ²
		wegen abweichender Erschließungsqualität	- 30 €/m ²
B_r	=	Bodenwert der verbleibenden Grundstücksqualität (Restwert)	z.B. 4,80 €/m ²
p	=	Liegenschaftszinssatz	3 %
n	=	fiktive (modellhafte) und feststehende Restnutzungsdauer	50 Jahre
V	=	Barwertfaktor nach Anlage 1 ImmoWertV	25,73

Beispiel:	$B_b = 4,80 \text{ €/m}^2 + (205 \text{ €/m}^2 - 4,80 \text{ €/m}^2) * 3\% * 25,73 = \text{rd. } 160 \text{ €/m}^2$
-----------	---

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

9.3 Bebaute Grundstücke

Gebietseinteilung



Die Gebietseinteilung orientiert sich im Wesentlichen an den Stadtbezirksgrenzen:

		statistische Unterbezirke *)		
1	a) Innenstadt Mitte StBez.: Innenstadt-Ost tlw.	083 & 084	091 & 092	
	b) Innenstadt Mitte StBez.: Innenstadt-West ohne Dorstfeld u. Union StBez.: Innenstadt-Ost tlw.	000 - 022 071 & 072	081 & 082	
2	Innenstadt Nord StBez.: Innenstadt-West nur Union; Innenstadt-Nord	023	040 - 062	
3	Dortmund West			
	StBez.: Innenstadt-West nur Dorstfeld; Eving nur Brechten StBez.: Huckarde; Mengede; Lütgendortmund ohne Oespel	030 - 033 710 - 742	110 - 112 760 - 960	
4	Dortmund Nord StBez.: Eving ohne Brechten; Scharnhorst ohne Kurl	120 - 140	210 - 232	250 - 270
5	Dortmund Ost			
	StBez.: Innenstadt-Ost nur Körne; Scharnhorst nur Kurl StBez.: Brackel; Aplerbeck ohne Berghofen	073 311 - 344	241 - 244 411 - 417	431 - 452
6	a) Dortmund Süd StBez.: Hombruch nur Kirchhörde-Ost	674		
	b) Dortmund Süd StBez.: Aplerbeck nur Berghofen; Hörde ohne Hörde (530 - 535) StBez.: Hombruch ohne Kirchhörde-Ost; Lütgendortmund nur Oespel	420 - 423 610 - 673	510 - 522 675 - 690	540 - 570 750
7	Hörde nur Hörde	530 - 535		

*) s. www.statistik.Dortmund.de

9.3.1 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Sachwertfaktoren werden aus dem Verhältnis geeigneter, um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bereinigter Kaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern zu den entsprechenden vorläufigen Sachwerten abgeleitet. Das Modell für die Ableitung der Sachwertfaktoren sowie die wesentlichen Modellparameter wird wie folgt beschrieben.

Modellparameter für die Ermittlung des Sachwertfaktors:

- Normalherstellungskosten NHK 2010 (Anlage 1 Sachwertrichtlinie - SW-RL)
- Gebäudestandard nach Standardmerkmalen und Standardstufen (Anlage 2 SW-RL)
- Baupreisindex: Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes 2010 = 100,0
- ursprüngliches Baujahr
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre bei ordnungsgemäßer Instandhaltung
- Restnutzungsdauer: Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer
- Modernisierungsmaßnahmen: Verlängerung der Restnutzungsdauer (Anlage 4 SW-RL)
- Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV), lineare Abschreibung in v. H. des Herstellungswerts
- Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen als Zeitwert; Hausanschlüsse (Kanal-, Wasser-, Gas-, Stromanschluss) je 1.500 €; für Terrassen, Einfriedungen und Wegebefestigungen pauschal 2 % vom Zeitwert des Gebäudes, max. 10.000 €
- Nicht erfasste Bauteile bei der BGF-Berechnung: gesonderter Wertansatz
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: entsprechende Kaufpreisbereinigung
- Grundstücksfläche: Die dem Bodenrichtwert in Abhängigkeit von der Grundstücksart zugeordnete Fläche (Bsp.: Bei einer Doppelhaushälfte mit einer Grundstücksgröße von 405 m² entspricht der Bodenwertanteil des Richtwertgrundstücks 300 m² (für dh))
- Bodenwert des zutreffenden Bodenrichtwertgrundstücks zum Zeitpunkt des Kaufalles. Grundstücksfläche (s.o.) multipliziert mit dem Bodenrichtwert
- keine Neubauten
- Anzahl der zugrundeliegenden Kaufverträge 4.285 aus den Jahren 2010 bis 2016
- Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer liegt zwischen 20 und 79 Jahren mit einem Median von 40 Jahren
- einfacher bis gehobener Ausstattungsstandard; die Gebäudestandardkennzahl liegt zwischen 1,5 und 4,5 mit einem Median von 3,0
- Garagen, Stellplätze und sonstige bauliche Anlagen sowie besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind nach Ermittlung des marktangepassten Sachwerts gesondert zu berücksichtigen.

Sachwertfaktoren beschreiben die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt als statistischen Durchschnittswert ohne Berücksichtigung individueller bzw. objektspezifischer Merkmale.

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

9.3.1.1 Sachwertfaktoren Gebiete 1 (b); 2 - 7, Gebiet 6 (b) 01.01.2017

Liegen die Sachwerte zwischen den Tabellenwerten, so ist linear zu interpolieren. Extrapolationen sind nicht vorzunehmen. Den ROT dargestellten Werten liegt nur eine geringe Datenmenge zugrunde.

Gebiet(e)	Bebauung mit einem Reihenmittel- oder Reihenendhaus				Bebauung mit einem freistehenden Ein- oder Zweifamilienhaus oder einer Doppelhaushälfte				sämtliche Gebäudearten 1 tlw. ¹⁾
	2 + 4	3	5	6 tlw. ²⁾ + 7	2 + 4	3	5	6 tlw. ²⁾ + 7	
Anzahl	207	380	356	200	280	563	520	656	104
Bestimmtheitsmaß	39%	28%	35%	38%	25%	28%	18%	18%	25%
vorläufiger Sachwert bis	Zu- / Abschläge in %				Zu- / Abschläge in %				Zu- / Abschläge in %
75.000 €	23	22	37	45	8	15	12	27	
100.000 €	14	18	31	36	3	11	9	22	48
125.000 €	7	14	24	29	-2	7	7	19	34
150.000 €	0	9	18	22	-7	2	4	15	27
175.000 €	-7	4	11	15	-11	-1	2	12	24
200.000 €	-12	-1	4	10	-15	-5	-1	8	21
225.000 €	-17	-7	-3	4	-19	-9	-3	6	20
250.000 €	-21	-13	-10	0	-22	-12	-6	3	19
275.000 €	-25	-20	-17	-4	-25	-15	-8	1	18
300.000 €	-28	-26	-24	-7	-27	-18	-10	-1	17
325.000 €	-30	-34	-31	-10	-29	-21	-12	-3	16
350.000 €						-23	-14	-5	16
375.000 €						-26	-17	-6	16
400.000 €						-28	-19	-7	15
450.000 €						-31	-23	-8	
500.000 €						-34	-26	-9	

¹⁾ Gebiet 1 (b) beinhaltet die statistischen Unterbezirke:
011 (Westfalenhalle), 012 (Südwestfriedhof), 013 (Tremonia), 021 (Westpark)
022 (Dorffelder Brücke), 071 (Kaiserbrunnen), 072 (Funkenburg),
081 (Westfalendamm-Nord), 082 (Gartenstadt-Nord)

²⁾ Gebiet 6 (b) beinhaltet die statistischen Unterbezirke:
mit Ausnahme des Unterbezirkes 674 (Kirchhörde-Ost)

9.3.1.2 Sachwertfaktoren Gebiet 1 (a) und Gebiet 6 (a)

In den Teilbereichen a) der Gebiete 1 (statistische Unterbezirke 083, 084, 091 und 092) und 6 (statistischer Unterbezirk 674) ist die Marktanpassung des Sachwerts für den individuellen Wohnungsbau mit einem Bestimmtheitsmaß von rd. 51 % signifikant vom Ursprungsbaujahr abhängig. Zwischenwerte können interpoliert werden.

Baujahr	Zu- / Abschläge	Baujahr	Zu- / Abschläge	Baujahr	Zu- / Abschläge
1910	60%	1945	33%	1980	11%
1915	56%	1950	30%	1985	9%
1920	52%	1955	27%	1990	6%
1925	48%	1960	23%	1995	3%
1930	44%	1965	20%	2000	1%
1935	40%	1970	17%	2005	-1%
1940	37%	1975	14%	2010	-4%

Beispiel:

Objekt: Doppelhaushälfte mit Garage im Gebiet 1(a) Baujahr: 1960
 Grundstücksgröße: 405 m² Bodenrichtwert zum 01.01.2017: 380 €/m²

BGF	Kostenkennwert			
300 m ² x	700 €/m ²	=		210.000 €
besondere Bauteile	Flachdachgaube (2 m ² Ansichtsfläche)			4.000 €
Gebäudeherstellungskosten 2010	Index 2010 =	100		214.000 €
Gebäudeherstellungskosten	Index aktuell =	114,1		244.174 €
Restnutzungsdauer	40 Jahre	lineare		
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	Alterswertminderung	50,0%	-122.087 €
Kanal-, Wasser-, Strom-, Gasanschluss			Zeitwert	6.000 €
Zeitwert der sonstigen Anlagen:	Terrasse, Einfriedung, Wegebefestigung			2.442 €
pauschal 2% von (244.174 €	-	122.087 €)
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen				130.529 €
Bodenwert des Richtwertgrundstücks	300 m ² x	380 €/m ²	=	114.000 €
vorläufiger Sachwert				244.529 €
Marktanpassung (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV)				
Sachwertfaktor Gebiet 1 (a) und Baujahr 1960:	23%			56.242 €
vorläufiger marktangepasster Sachwert				300.770 €
Werteinfluss sonstiger objektspezifischer Grundstücksmerkmale				
Garage				4.000 €
Bodenwert der Restfläche		Differenz		26.049 €
405 m ² x 380 €/m ² x 0,91 (Faktor s. Ziff. 9.2.1)		140.049 €		
Bodenwert des Richtwertgrundstücks		<u>114.000 €</u>		
marktangepasster Sachwert			rd.	331.000 €

9.3.2 Liegenschaftszinssätze 2016, Übersicht über verschiedene Teilmärkte

Die nachfolgenden Liegenschaftszinssätze sind aus geeigneten Kauffällen abgeleitet worden und landesweit einheitlich veröffentlicht. Sie bilden somit marktorientierte Zinssätze ab und gelten für typische Grundstücke bei Heranziehung der üblicherweise anzusetzenden Bodenwerte, Bewirtschaftungskosten und 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 aufgrund marktüblich erzielbarer Mieten unter Berücksichtigung des zum Kaufzeitpunkt gültigen Mietspiegels für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund bzw. des Gewerbemietspiegel der IHK Dortmund ermittelt worden. Die den örtlichen Markt beschreibenden Bewirtschaftungskosten sind unter Ziffer 9.5 angegeben. Bei Wohnungseigentum sind Bewirtschaftungskosten pauschal in Höhe von 30 % berücksichtigt worden. Für Ein- und Zweifamilienhäuser ist das zugrunde gelegte Modell unter Ziffer 9.3.4 beschrieben.

Gebäudeart	Liegenschafts- zinssatz %	Kauffälle Anzahl	Kennzahlen			
			Mittelwert und Standardabweichung			
			Ø Wohn- Nutzfläche [m ²]	Ø Kaufpreis [€/m ²]	Ø Miete [€/m ²]	Ø RND in Jahren
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	2,7	330	80	1.244	5,74	42
Standardabweichung	1,4		28	369	0,58	11
Vermietetes Wohnungseigentum	3,7	148	64	1.179	6,22	40
Standardabweichung	1,6		20	388	1,43	14
Einfamilienhäuser, freistehend	2,0	123	157	2.000	5,97	37
Standardabweichung	1,0		53,4	610	0,69	14
Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser	2,3	360	122	1.963	5,98	41
Standardabweichung	1,4		31	516	0,76	14
Zweifamilienhäuser	2,4	62	181	1.767	5,8	35
Standardabweichung	1,2		54	619	0,52	11
Dreifamilienhäuser	3,7	23	234	1.202	6,29	31
Standardabweichung	0,7		74	308	0,77	4
Mehrfamilienhäuser	4,7	138	499	877	5,97	30
Standardabweichung	1,3		347	352	1,14	5
Gemischt genutzte Gebäude	5,8	31	411	958	12,81	30
(gewerblicher Anteil über 20 % vom Rohertrag)						
Standardabweichung	1,1		326	671	11,98	6

9.3.3 Übersicht der Liegenschaftszinssätze über einen längeren Zeitraum

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

Modellparameter für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze in Anlehnung an das Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse im Land Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) veröffentlicht im Internet unter www.BORISplus.nrw.de:

- Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre bei ordnungsgemäßer Instandhaltung
- Restnutzungsdauer: Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer
- bei Modernisierungsmaßnahmen: Verlängerung der Restnutzungsdauer (Anlage 4 SW-RL)
- Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund
 - Ausnahme: Ein-, Zweifamilienhäuser (inkl. Reihen- und Doppelhäuser)
 - Median der Ausstattungsklasse 1 der jeweiligen Baualtersklasse
 - keine Zu-/Abschläge wegen Wohnungsgröße und Lage
 - ab 2015 Median des Baujahres zzgl. Gebietskorrektur zzgl. 10 %
- Bewirtschaftungskosten s. Ziffer 9.5
 - Ausnahme: Ein- und Zweifamilienhäuser (inkl. Reihen- und Doppelhäuser)
 - konstant 20 % des modellartig ermittelten Jahresrohertrags
 - ab 2015 pauschal 25 %
 - Wohnungseigentum
 - pauschaler Ansatz für Bewirtschaftungskosten in Höhe von 30 %

9.3.4 Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser

Der Gutachterausschuss hat aus der Kaufpreissammlung (§ 195 BauGB) für die Anwendung des Ertragswertverfahrens (§§ 17 ff ImmoWertV) 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 jeweiligen Baualtersklasse
 - Zu-/Abschläge für das jeweilige Stadtgebiet
 - Zuschlag von 10 % für Ein-/Zweifamilienhausnutzung
- Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV) konstant 25 % des modellartig ermittelten Jahresrohertrages, umlagefähige Betriebskosten (§ 19 (4) ImmoWertV) sind nicht zu berücksichtigen
- Verzinsung des Bodenrichtwertgrundstücks zum Zeitpunkt des Kaufalles
- Gesamtnutzungsdauer der Gebäude 80 Jahre
- Restnutzungsdauer \geq 20 Jahre
- Zu-/Abschläge nach § 8 (3) ImmoWertV sind zu berücksichtigen (z. B. Nebengebäude)
- Unterkellert
- Baujahre von 1900 bis 2013

9.3.4.1 Liegenschaftszinssätze für Reihen- und Doppelhäuser

In dem nachfolgend abgebildeten gebietstypischen Liegenschaftszinssatz flossen insgesamt 2.036 Verträge (Daten aus 2012 - 2016) ein.

Gebiet	gebietstypische Eigenschaften (Ziff. 9.3)					
	LZ	Baujahr	Wohnfläche	Restnutzungsdauer	Ausstattungs-klasse	Keller
1	2,2	bis 1940	131 - 150	20 - 30	mittel	vorhanden
3	2,9	bis 1940	91 - 110	20 - 30	mittel	vorhanden
4	3,1	1941 - 1955	91 - 110	20 - 30	mittel	vorhanden
5	2,1	1956 - 1965	111 - 130	31 - 40	mittel	vorhanden
6	2,4	1976 - 1985	111 - 130	41 - 50	mittel	vorhanden
7	1,4	bis 1940	71 - 90	20 - 30	mittel	vorhanden

In Gebiet 2 lagen keine bzw. nicht genügend Kaufpreise vor.

9.3.4.2 Liegenschaftszinssätze für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

In dem nachfolgend abgebildeten gebietstypischen Liegenschaftszinssatz flossen insgesamt 863 Verträge (Daten aus 2012 - 2016) ein.

Gebiet	gebietstypische Eigenschaften (Ziff. 8.3)						
	LZ	Baujahr	Wohnfläche	Restnutzungsdauer	Lage	EFH / ZFH	Ausstattungs-klasse
1	1,6	bis 1940	181 - 250	31 - 40	sehr gut	EFH	mittel
3	2,4	1941 - 1955	131 - 150	20 - 30	gut	EFH	mittel
4	3,3	bis 1940	131 - 150	20 - 30	gut	EFH	mittel
5	2,3	1956 - 1965	151 - 180	31 - 40	gut	EFH	mittel
6	2,2	1956 - 1965	181 - 250	31 - 40	sehr gut	EFH	mittel

In den Gebieten 2 und 7 lagen keine bzw. nicht genügend Kaufpreise vor.

9.3.5 Liegenschaftszinssätze 2012 bis 2016 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 (s. Ziffer 9.5) 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 marktüblicher Mieten unter Berücksichtigung des gültigen Miet spiegels für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund.

Gebiete	Liegenschafts- zinssatz in %	Miete [€/m ²]	Wohnfläche [m ²]		Restnutz- ungsdauer	Kaufpreis [Tsd. €]	Standardab- weichung % Punkte	Anzahl der Kauffälle
			getrimmtes Mittel					
			unterer	oberer Bereich				
1	5,0	6,46	471	32	469	1,5	191	
	4,2 - 5,7	5,62 - 7,19	342 - 636	30 - 35	320 - 640			
2	5,7	5,21	440	28	276	1,1	265	
	5,2 - 6,3	4,52 - 5,88	338 - 564	25 - 30	190 - 390			
3	5,3	5,57	335	29	263	1,0	205	
	4,9 - 5,7	5,11 - 6,14	251 - 432	25 - 31	175 - 375			
4	5,4	5,36	309	29	226	1,0	71	
	5,0 - 5,8	4,76 - 6,02	229 - 388	25 - 32	165 - 302			
5	5,0	5,82	413	32	366	1,1	36	
	4,5 - 5,7	5,17 - 6,59	292 - 497	30 - 35	272 - 450			
6	5,0	5,90	335	36	313	1,0	14	
	4,7 - 5,7	5,55 - 6,26	281 - 427	30 - 40	276 - 370			
7	4,8	5,11	326	30	241	0,5	12	
	4,6 - 5,0	4,86 - 5,44	262 - 390	25 - 35	157 - 340			

9.3.6 Liegenschaftszinssätze 2007 bis 2016 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 marktüblich erzielbarer Mieten in Anlehnung an den jeweils zum Kaufzeitpunkt vorliegenden Gewerbemietenspiegel der IHK Dortmund. Die Bewirtschaftungskosten sind unter Ziffer 9.5. angegeben.

Objekte	Anzahl der Kauffälle	Liegenschaftszinssatz		Restnutzungsdauer	
		Spanne *	Standardabweichung	Spanne *	Standardabweichung
		Median		Median	
		in %	% Punkte	Jahre	
Innenstadt Geschäfts- grundstücke	1a-Lage	2,9 - 5,1 4,1	1,7	30 - 35 33	3,5
	1b-Lage	4,9 - 7,0 6,7	1,5	25 - 30 30	8,1
	Nebenlage	6,0 - 7,7 7,0	1,5	30 - 35 30	8,5
	außerhalb des Wallringes, eine Bautiefe	5,9 - 6,9 6,3	0,8	30 - 34 30	7,0
Gewerbegebiete	69	5,7 - 8,1 7,0	3,1	25 - 50 35	18,7
Sondergebiete	12	5,2 - 5,7 5,5	2,5	45 - 57 52	16,0

* unterer und oberer Bereich

Als **1a-Lage** wird ein gewachsenes Hauptgeschäftszentrum als Teil der Fußgängerzone mit höchster Passantenfrequenz sowie umsatzstarkem Einzelhandel nationaler, internationaler und örtlicher Art mit hohem Filialisierungsgrad / Branchenmix definiert. Spitzenmieten werden erzielt. Strukturelle Leerstände sind nicht vorhanden.

1b-Lagen befinden sich im Zentrum und schließen sich an die 1a-Lage an, werden jedoch weniger stark frequentiert. Spitzenmieten werden nicht erreicht. Leerstände sind nur kurzzeitig vorhanden.

Nebenlagen befinden sich in der Zentrumsperipherie und schließen sich an die 1b-Lage an mit vergleichsweise geringer Passantenfrequentierung. Es handelt sich hier um eine Rand- und Streulage mit erhöhter Fluktuation und Leerstandsrisiko.

Erweiterte Untersuchung nach Nutzung bei Betrachtung des gesamten Stadtgebietes:

Objekte		Anzahl der Kauffälle	Liegenschaftszinssatz		Restnutzungsdauer	
			Spanne *	Standard- abweichung	Spanne *	Standard- abweichung
			Median		Median	
			in %	% Punkte	Jahre	
Mischnutzungen	mit einem gewerblichen Anteil von 21-50 % des Rohertrages	652	5,9 - 7,1 6,5	1,7	25 - 30 30	10,2
	mit einem gewerblichen Anteil über 50 % des Rohertrages		6,2 - 7,8 7,2	2,5	25 - 35 30	13,6
Büro- und Geschäftshäuser	5,5 - 7,5 6,7		3,1	25 - 39 30	16,2	
Warenlager, Parkhäuser, Garagen, Werkstätten, Fabrikgebäude	6,0 - 7,6 7,1		3,1	20 - 41 28	15,7	

* unterer und oberer Bereich

9.3.7 Ertragsfaktoren 2012 bis 2016 für Mehrfamilienhäuser

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

Die nachfolgenden Faktoren sind aus dem Jahresrohertrag (§ 18 ImmoWertV) abgeleitet. Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen. Ausgewertet wurden nur Gebäude mit einer Restnutzungsdauer von ≥ 20 Jahren. Der Rohertrag ist ermittelt worden aufgrund marktüblich erzielbarer Mieten unter Berücksichtigung des gültigen Mietspiegels für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund. Die den örtlichen Markt beschreibenden Bewirtschaftungskosten sind unter Ziffer 9.5 angegeben.

Gebiet	Rohertragsfaktor getrimmtes Mittel	unterer Bereich	oberer Bereich	Standard- abweichung	Anzahl der Kauffälle
1	12,7	10,8	14,4	3,6	191
2	9,6	8,6	10,6	1,5	265
3	11,5	10,4	12,5	2,1	205
4	11,1	10,0	12,3	3,0	71
5	12,6	11,7	13,8	2,2	36
6	13,1	11,2	14,8	3,3	14
7	11,2	10,3	12,0	1,5	12

9.4 Wohnungseigentum

9.4.1 Liegenschaftszinssätze von vermieteten Objekten

In die Auswertung sind aus den letzten Jahren (2008 - 2016) 998 Mietangaben von verkauften Wohnungseigentumen mit Wohnflächen von 20 m² bis 110 m² eingegangen. Bei der Berechnung wurden die tatsächlichen und marktüblich erzielbaren Mieten zugrunde gelegt. Die Bewirtschaftungskosten wurden pauschal in Höhe von 30 % berücksichtigt.

Mietspanne	2,10 €/m ² bis 18,00 €/m ²
mittlerer Mietpreis (normale Ausstattung)	6,07 €/m ²
mittlerer Liegenschaftszinssatz	4,8 %
mittlerer Mietpreis (gehobene Ausstattung)	6,61 €/m ²
mittlerer Liegenschaftszinssatz	3,3 %

Verteilung der Liegenschaftszinssätze:

Liegenschaftszinssatz	≤ 2 %	2 ≤ 3 %	3 ≤ 4 %	4 ≤ 5 %	5 ≤ 6 %	6 ≤ 7 %	> 7 %
prozentuale Verteilung	10,9	14,7	25,1	14,7	12,5	7,8	14,2

9.4.2 Tabelle der Liegenschaftszinssätze

Die nachfolgenden Liegenschaftszinssätze (LZ) sind aus 99 geeigneten Kauffällen der Jahre 2008 - 2016 abgeleitet und somit marktorientierte Zinssätze.

Es ist der nach § 16 ImmoWertV ermittelte Bodenwert mit Ausnahme des Werts von selbständig nutzbaren Teilflächen anzusetzen. Die pauschalen Bewirtschaftungskosten betragen 30 %. Der Rohertrag ist ermittelt worden aufgrund marktüblich erzielbarer Mieten unter Berücksichtigung des gültigen Mietspiegels für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund. Ausgewertet wurde nur Wohnungseigentum mit einer Restnutzungsdauer von ≥ 20 Jahren.

Die folgende Tabelle enthält die gebietstypischen Liegenschaftszinssätze in Abhängigkeit von deren Eigenschaften. Weichen die Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts davon ab, ist das durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

Gebietstypischer Liegenschaftszinssatz (LZ)

Gebiet	LZ [%]	Mietzins [€/m ²]	gebietstypische Eigenschaften (Ziff. 8.3)				
			Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Restnutzungsdauer in Jahren	Lage	Ausstattungs-kategorie
1	3,6	6,20	1956 - 1965	60	20 - 30	mittel	mittel
2	6,7	5,50	1920 - 1940	50	20 - 30	einfach	mittel
3	4,7	6,10	1966 - 1975	55	31 - 40	mittel	mittel
4	4,4	5,45	1966 - 1975	70	31 - 40	mittel	mittel
5	4,7	5,75	1956 - 1965	65	31 - 40	mittel	mittel
6	3,5	6,40	1976 - 1985	100	31 - 40	gut	mittel
7	4,8	6,00	1956 - 1965	60	31 - 40	mittel	mittel

9.5 Bewirtschaftungskosten**9.5.1 Bewirtschaftungskosten ab 01.01.2014 bis 31.12.2016**

Die nachfolgend angegebenen Werte der Verwaltungskosten (§ 26 II. Berechnungsverordnung), der Instandhaltungskosten (§ 28 II. BV) und des Mietausfallwagnisses (§ 29 II. BV) geben die jährlichen Bewirtschaftungskosten für den örtlichen Markt hinreichend genau wieder.

Verwaltungskosten (§ 26 II. BV)

279,35 €	je Wohnung jährlich, bei Eigenheimen, Kaufeigenheimen und Kleinsiedlungen je Wohngebäude
36,43 €	für Garagen oder ähnliche Einstellplätze
334,00 €	je Wohnungseigentum

Instandhaltungskosten (§ 28 II. BV)

	bezugsfertig
8,62 €/m ²	weniger als 22 Jahre zurückliegend
10,93 €/m ²	mindestens 22 Jahre zurückliegend
13,97 €/m ²	mindestens 32 Jahre zurückliegend
82,60 €	Instandhaltungskosten, einschließlich Schönheitsreparaturen, je Garagen- oder Einstellplatz im Jahr

Zu- und Abschläge:

- 0,24 €/m ²	jährlich je m ² Wohnung, bei eigenständig gewerblicher Leistung von Wärme i. S. d. § 1 Abs. 2 Nr. 2 der Heizkostenverordnung
- 1,28 €/m ²	jährlich je m ² Wohnung, wenn der Mieter die Kosten der kleinen Instandhaltung trägt
+ 1,22 €/m ²	jährlich je m ² Wohnung, wenn ein maschinell betriebener Aufzug vorhanden ist
+ 10,32 €/m ²	jährlich je m ² Wohnung, wenn der Vermieter die Kosten der Schönheitsreparaturen trägt

Mietausfallwagnis

nach § 29 (2) II. BV können als Erfahrungssätze angesetzt werden:

2%	der Nettokaltmiete bei Mietwohn- und gemischt genutzten Grundstücken
4%	der Nettokaltmiete bei Geschäftsgrundstücken

Für **gewerblich** genutzte Grundstücke liegen den veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen folgende modellartige jährliche Bewirtschaftungskosten zugrunde:

Verwaltungskosten

je m ² Nutzfläche	4 €/m ²
mindestens 3 % des jährlichen Rohertrages	

Instandhaltungskosten

Büro, Praxen	10 €/m ²
Gewerbeflächen (SB-Markt etc.)	5 €/m ²
Gewerbeflächen (Lager, Werkstatt, Fabrikgebäude, etc.)	4 €/m ²
je (Tief-) Garagenstellplatz	60 €
je Stellplatz	25 €

Mietausfallwagnis (nutzungsabhängig)

4 % (Büro etc.) bis 6 % (Lager, etc.)

9.5.2 Modellwerte für Bewirtschaftungskosten ab 01.01.2017

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

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

Den veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen liegen folgende modellartige jährliche Bewirtschaftungskosten zugrunde:

Verwaltungskosten	
je Wohnung, bei (Kauf-)Eigenheimen und Kleinsiedlungen: je Wohngebäude	285 €
je Wohnungseigentum	340 €
je Garage oder ähnlichem Einstellplatz	37 €
bei gewerblichen Objekten	3% des Jahresrohertrages
Instandhaltungskosten	
je bezugsfertige Wohnung	11 €/m ²
Büro, Praxen etc.	100% der Wohnnutzung
Gewerbeflächen (SB-Markt etc.)	50% der Wohnnutzung
Gewerbeflächen (Lager, Werkstatt, Fabrikgebäude, etc.)	30% der Wohnnutzung
Garage	66 €/Garage
Carport	41 €/Carport
Tiefgarageneinstellplatz	84 €/Einstellplatz
Stellplatz	25 €/Stellplatz
Mietausfallwagnis	
bei Mietwohn- und gemischt genutzten Grundstücken	2% der Nettokaltmiete
bei Geschäftsgrundstücken (Büro etc.)	4% der Nettokaltmiete
bei Geschäftsgrundstücken (Lager etc.)	6% der Nettokaltmiete

9.6 Erbbaurechte / Erbbaugrundstücke

Die Erbbaurechtsverordnung vom 15.01.1919 (RGBl. I S. 72, ber. 122) ist inhaltlich unverändert mit Wirkung vom 30.11.2007 im Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz – Erbbaurechtsgesetz) aufgegangen.

Nach § 1 (1) Erbbaurechtsgesetz 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).

9.6.1 Umsätze der Neubestellungen

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

Im Einzelnen wurden folgende Daten ermittelt:

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz m ²	Erbbaurechtszinssatz im Mittel	zugeordneter abgabefreier Bodenrichtwert €/m ²
individueller Wohnungsbau	5	5.835	2,1%	200 - 440

9.6.2 Marktanpassungsfaktoren für Erbbaugrundstücke

Zur Lage auf dem Grundstücksmarkt ist ein Marktanpassungsfaktor für Erbbaugrundstücke anzuwenden, der in der Regel aus dem üblicherweise maßgeblichen Teilmarkt von Verkäufen zwischen Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigten abzuleiten ist.

Der Gutachterausschuss hat 47 Kaufverträge aus den Jahren 2008 bis 2014 von veräußerten Erbbaugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus ausgewertet. Den Kaufpreisen wurde zur Ermittlung des Marktanpassungsfaktors der „finanzmathematische Wert“ nach den Wertermittlungsrichtlinien (WertR) 2006 gegenübergestellt.

Rahmendaten der ausgewerteten Verträge:

Zeitraum	2008 - 2014
Anzahl der Kauffälle	47
Veräußerer / Erwerber	Privat (Erwerber ist der jeweilige Erbbauberechtigte)
Gebiete	3 - 6
Laufzeit der Erbbaurechtsverträge	99 Jahre
Verwendete Indexreihen	Verbraucherpreisindex (VPI) Index der Bruttomonatsverdienste vollzeitbeschäftigter Arbeitnehmer

Anpassungsklauseln:

Gleitklausel	Anpassung erfolgt analog zur Veränderung der im Vertrag genannten Indexreihe
Leistungsvorbehalt	freie auszuhandelnde Anpassungsmöglichkeit bei definierter Veränderung der vertraglich vereinbarten Indexreihe.

	Besonderheit der Auswertung: Die Anpassung erfolgt analog der Anpassung bei Gleitklauseln.
Ohne Anpassungsklausel	Auf Grundlage der Billigkeitsprüfung und gem. BGH-Rechtsprechung
Statistische Angaben:	Das Bestimmtheitsmaß liegt bei 85 %.

Bei der Wertermittlung sind insbesondere zu berücksichtigen:

- die Höhe des vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzinses
- seine Anpassungsmöglichkeiten
- die Restlaufzeit des Erbbaurechts
- Kapitalisierung i. d. R. mit dem Liegenschaftszinssatz oder mit dem für die Region üblichen Erbbauzins
- der abgabenfreie rentierliche Bodenwert

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

Marktanpassungsfaktor = Kaufpreis : finanzmathematischer Wert

Der Marktanpassungsfaktor für Erbbaurechtsverträge mit Gleitklausel lag zwischen 0,41 und 1,22 bei einem Median von 1,06. Bei Erbbaurechtsverträgen ohne Anpassungsklausel bewegte sich der Marktanpassungsfaktor zwischen 0,30 und 0,53 bei einem Median von 0,33.

Es ergaben sich folgende Einflussgrößen:

Ermittlung des Marktanpassungsfaktors für Erbbaugrundstücke

			Beispiel
Ausgangswert (Konstante)		0,767	0,767
Art der Anpassungsklausel		Koeffizienten	
Gleitklausel		0,146	0,146
<i>Leistungsvorbehalt: geringe Anzahl, Anpassung erfolgte wie Gleitklausel</i>		0,595	
Ohne Anpassungsklausel		-0,741	
Restlaufzeit	35 - 50 Jahre	0,213	
	≤ 60 Jahre	0,138	0,138
	≤ 80 Jahre	0,082	
	> 80 Jahre	-0,433	
Höhe des Bodenwerts	≤ 50.000 €	0,102	0,102
	≤ 150.000 €	0,116	
	< 300.000 €	-0,257	
Grundstücksart	freistehend	-0,154	
(Ein- / Zweifamilienhäuser)	Doppelhaus, Reihenendhaus	0,052	
	Reihenmittelhaus	0,102	0,102
Gebiet	3	-0,063	
	4	0,044	
	5	-0,174	-0,174
	6	-0,192	

Marktanpassungsfaktor für das Erbbaugrundstück im Beispiel Summe rd. 1,08

Achtung: Unabhängig von der Art der **Anpassungsklausel** beträgt der Marktanpassungsfaktor für Erbbaugrundstücke mindestens **0,3**.

Den ROT dargestellten Werten liegt nur eine geringe Datenmenge zugrunde. In den Gebieten 1, 2, und 7 lagen keine bzw. nicht genügend Kaufpreise vor.

Der Verkehrswert eines Erbbaugrundstücks wird gem. Anlage 13 der WertR 2006 wie folgt ermittelt:

Objektdaten

Objektart	Reihenmittelhaus	Gebiet	5
Liegenschaftszinssatz	2,4 %	Restlaufzeit	52 Jahre
erzielbarer Erbbauzins	536 €	Anpassungsoption	Gleitklausel

Verkehrswert des Erbbaugrundstücks (Reihenmittelhaus)

unbelasteter Bodenwert		42.315 €	
Abzinsungsfaktor [52 Jahre; 2,4 %]	x	<u>0,2913</u>	
abgezinster Bodenwert			12.326 €
vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins		536 €	
Vervielfältiger [52 Jahre; 2,4 %]	x	<u>29,53</u>	
Barwert des vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzinses			<u>15.828 €</u>
finanzmathematischer Wert des Erbbaugrundstücks			28.154 €
ermittelter Marktanpassungsfaktor für Erbbaugrundstücke	x	<u>1,08</u> (s. obiges Bsp.)	
Zwischensumme			30.406 €
Zu-/Abschläge wg. besonderer vertraglicher Vereinbarungen	+/-	<u>0 €</u>	
			30.406 €
Verkehrswert des Erbbaugrundstücks			rd. 30.000 €

9.6.3 Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte

In den Jahren 2008 bis 2016 hat der Gutachterausschuss 266 Kaufverträge von bestehenden Erbbaurechten des individuellen Wohnungsbaus ausgewertet. Etwa 44 % der Erbbaurechtsverträge wurden in den Jahren 1950 bis 1970, rd. 33 % in dem Zeitraum 1971 bis 1990 und rd. 23 % von 1990 bis 2013 abgeschlossen. Den Kaufpreisen wurde der „finanzmathematische Wert“ nach der WertR 2006 in Verbindung mit der Sachwertrichtlinie und den NHK 2010 gegenübergestellt. Grundsätzlich wurde von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen. Diese Faktoren werden als Quotient von gezahlten Kaufpreisen und ermitteltem finanzmathematischen Wert berechnet.

Marktanpassungsfaktor = Kaufpreis : finanzmathematischer Wert

Bei der Wertermittlung sind insbesondere zu berücksichtigen:

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

Der Verkehrswert des Erbbaurechts wird gem. Anlage 12 der WertR 2006 wie folgt ermittelt:

a) Bodenwertanteil des Erbbaurechts		
Verzinsung des Bodenwerts bei Neuabschluss des Erbbauvertrages		1.800 €
Bodenwert	60.000 €	
Liegenschaftszinssatz	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 z. B. 1,1		139.700 €
e) Zu-/Abschläge wegen sonstiger vertraglicher Vereinbarungen		0 €
Verkehrswert des Erbbaurechts		rd. 140.000 €

9.6.3.1 Gebäudeart: Reihenmittelhaus

Für Erbbaurechte, welche mit Reihenmittelhäusern (Gebiet 1 - 7, s. Ziffer 9.3) bebaut sind, wurden folgende Marktanpassungsfaktoren ermittelt:

	Finanzmathematischer Wert [€]														
	50.000	60.000	70.000	80.000	90.000	110.000	130.000	150.000	170.000	190.000	210.000	230.000	250.000	270.000	
Faktor	2,26	1,94	1,74	1,59	1,48	1,32	1,22	1,14	1,08	1,03	0,99	0,95	0,92	0,90	Bestimmtheitsmaß in % 63,6
Verkehrswert [€]	113.000	116.400	121.800	127.200	133.200	145.200	158.600	171.000	183.600	195.700	207.900	218.500	230.000	243.000	

Eine lineare Interpolation ist möglich. Extrapolationen sind nicht vorzunehmen.

9.6.3.2 Gebäudeart: Reihenend- und Doppelhaus

Für Erbbaurechte, welche mit Reihenend- und Doppelhäusern (Gebiet 1 - 7, s. Ziffer 9.3) bebaut sind, wurden folgende Marktanpassungsfaktoren ermittelt:

Gebiet (Ziff. 8.3)	Finanzmathematischer Wert [€]														Bestimmtheitsmaß in %
		70.000	80.000	90.000	110.000	130.000	150.000	170.000	190.000	210.000	230.000	250.000	270.000	290.000	
1 und 6 nur Lageklasse 1	Faktor		1,75	1,56	1,42	1,31	1,22	1,15	1,09	1,03	0,99	0,95	0,91	0,88	44,5
	Verkehrswert [€]		157.500	171.600	184.600	196.500	207.400	218.500	228.900	236.900	247.500	256.500	263.900	272.800	
3 und 4	Faktor	1,30	1,28	1,26	1,21	1,17	1,13	1,09	1,04	1,00	0,96	0,92	0,87	41,6	
	Verkehrswert [€]	91.000	102.400	113.400	133.100	152.100	169.500	185.300	197.600	210.000	220.800	230.000	234.900		
1 und 6 ohne Lageklasse 1 5 und 7	Faktor	1,77	1,66	1,56	1,38	1,22	1,09	1,00	0,92	0,88	0,87	0,88	0,92	35,4	
	Verkehrswert [€]	123.900	132.800	140.400	151.800	158.600	163.500	170.000	174.800	184.800	200.100	220.000	248.400		

Eine lineare Interpolation ist möglich. Extrapolationen sind nicht vorzunehmen. Im Gebiet 2 lagen nicht genügend Kaufpreise vor.

9.6.3.3 Gebäudeart: Freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus

Für Erbbaurechte, welche mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern (Gebiete 3,5 und 6; s. Ziffer 9.3) bebaut sind, wurden folgende Marktanpassungsfaktoren ermittelt:

Gebiet	Gebietstypischer Erbbaurechtsfaktor				Anzahl
	Faktor	gebietstypische Eigenschaften (Ziff. 8.3)		Gebäudeart	
		finanzmathematischer Wert [Tsd. €]	Restnutzungsdauer		
3	0,84	280 < 340	≥ 45	EFH	11
5	1,07	165 < 190	35 - 44	EFH	14
6	0,91	190 < 220	35 - 44	EFH	42

In den Gebieten 1, 2, 4 und 7 lagen keine bzw. nicht genügend Kaufpreise vor.

Das Bestimmtheitsmaß liegt bei rd. 47 %. Ein signifikanter Einfluss des Kaufzeitpunktes ist nicht nachweisbar.

Anpassung bei abweichenden Merkmalen:

Die in der jeweiligen Klasse vorhandene Anzahl der Kaufverträge ist angegeben.

Klasseneinteilung	Zu- und Abschläge in Punkte		Klasseneinteilung	Zu- und Abschläge in Punkte	
Restnutzungsdauer des Gebäudes	Anz.		Gebäudeart		Anz.
25 - 34	-0,04	26	Einfamilienhaus	0,10	64
35 - 44	0,03	26	Zweifamilienhaus	0,07	11
≥ 45	0,01	15	Dreifamilienhaus	-0,17	2
finanzmathematischer Wert [Tsd. €]					
< 165	0,17	12			
165 < 190	0,13	10			
190 < 220	0,06	15			
220 < 280	-0,13	17			
280 < 340	-0,09	8			
340 < 400	-0,13	5			

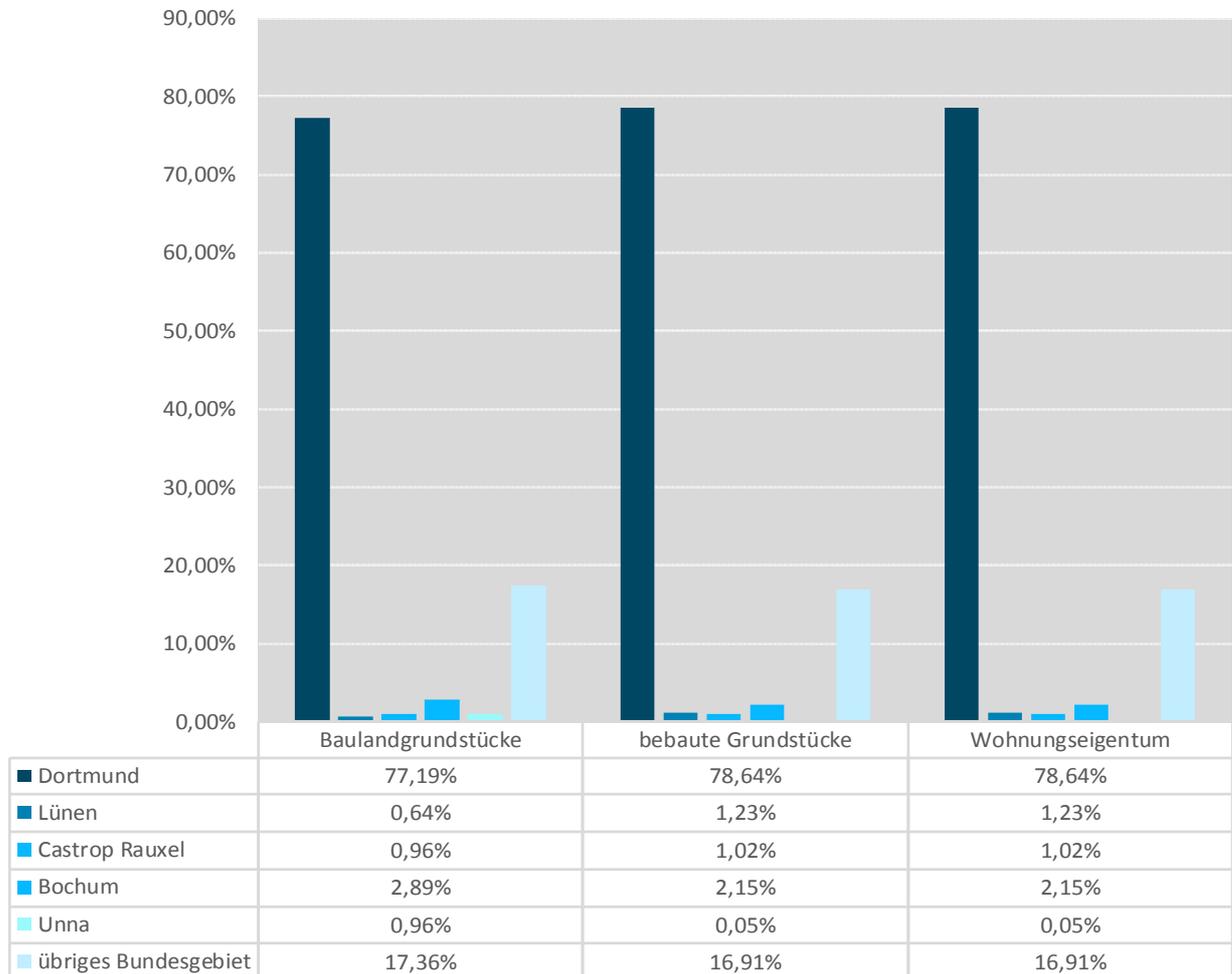
Beispiel

Gebiet 3	gebietstypischer Erbbaurechtsfaktor				0,84
	gebietstypische Eigenschaften		Objekteigenschaften		
Gebäudeart	Einfamilienhaus	- 0,10	Zweifamilienhaus	+ 0,07	-0,03
finanzmathematischer Wert [Tsd. €]	280 < 340	- -0,09	190 - 220	+ 0,06	0,15
Restnutzungsdauer	≥ 45	- 0,01	35 - 44	+ 0,03	0,02
	angepasster Erbbaurechtsfaktor				0,98

10. REGIONALE VERGLEICHE

10.1 Herkunft der Immobilienkäufer

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



11. RAHMENDATEN ZUM GRUNDSTÜCKSMARKT

11.1 Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund 2015

Stand: 1. Januar 2015

Der Mietspiegel wurde erstellt unter Mitwirkung der Interessenverbände

- Haus & Grund Dortmund e.V. – Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverband, Elisabethstraße 4, 44139 Dortmund,
- DMB Mieterbund Dortmund e.V. - Mieterschutzverein - , Prinzenstraße 7, 44135 Dortmund,
- Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V., Kampstraße 4, 44135 Dortmund,
- Arbeitsgemeinschaft Dortmunder Wohnungsunternehmen, Am Schallacker 23, 44263 Dortmund sowie
- Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund, Märkische Straße 24-26, 44141 Dortmund und der
- Stadt Dortmund, Amt für Wohnungswesen, Südwall 2-4, 44137 Dortmund.

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

Dieser Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von den vorgenannten Interessenverbänden anerkannt. Er genügt damit den Anforderungen, die an einen qualifizierten Mietspiegel (§ 558d Abs. 1 BGB) gestellt werden.

Der qualifizierte Mietspiegel löst zwei wesentliche Rechtsfolgen aus:

Enthält ein qualifizierter Mietspiegel Angaben zu einer bestimmten Wohnung, deren Miete der Vermieter im gesetzlichen Mieterhöhungsverfahren ändern will, so hat er diese Angaben in seinem Mieterhöhungsverlangen auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel stützen möchte (§ 558a Abs. 3 BGB).

Im gerichtlichen Verfahren wird widerlegbar vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (§ 558d Abs. 3 BGB).

1. Allgemeines

Die Angaben des Mietspiegels entsprechen dem Stand Mai 2014. Der Mietspiegel ist eine Orientierungshilfe, die es ermöglichen soll, die Miethöhe einer Wohnung unter Berücksichtigung von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit festzustellen.

Die Mietspiegeltabelle enthält Mietspannen je m² Wohnfläche monatlich für die Nettokaltmiete (Miete ohne Heiz- und Betriebskosten - s. Punkt 2 „ortsübliche Miete“), getrennt nach Baualterklassen. Die angegebenen Werte stellen Schwerpunkte des Wohnungsmarktes für Wohnungen von 60,01 bis 110,00 m² Wohnfläche (Zu- und Abschläge für kleinere bzw. größere Wohnungen finden Sie unter 5.1) in Wohngebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen dar. Die Mietspiegeltabelle enthält keine Vergleichsmieten für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und für Wohnungen mit mehr als 150 m².

2. Zum Begriff "ortsübliche Miete" in Dortmund

Die ausgewiesene ortsübliche Miete ist die Nettokaltmiete (Miete ohne Heiz- und Betriebskosten). Nicht enthalten sind die Betriebskosten im Sinne des § 2 Betriebskostenverordnung bzw. der Anlage 3 zu § 27 Absatz 1 der Zweiten Berechnungsverordnung. Dies sind im Wesentlichen:

Grundsteuer, Sach- und Haftpflichtversicherungen, Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, Heiz- und Warmwasserkosten, Aufzug, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Schornsteinreinigung, Hausreinigung, Gartenpflege, Allgemeinbeleuchtung, Hauswart, maschinelle Wascheinrichtungen, Gemeinschaftsantenne und Verteileranlage für ein Breitbandkabel.

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

Zur Umrechnung der vertraglich vereinbarten Miete (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 Entwässerung	0,31
... für Straßenreinigung	0,03
... für Müllabfuhr	0,21
... für Sach- und Haftpflichtversicherungen	0,25
Baujahr	Kosten für Grundsteuer (Betrag in € je m ² pro Monat)
bis 1949	0,12
1950 – 1959	0,19
1960 – 1969	0,25
1970 – 1979	0,24
1980 – 1989	0,32
ab 1990	0,36

Bei der Erstellung des Mietspiegels konnte kein Einfluss auf die Höhe der Miete ermittelt werden, wenn der Vermieter die Kosten für Schönheitsreparaturen übernommen hat. Es konnte auch kein Einfluss auf die Miethöhe festgestellt werden, wenn der Mieter die Kosten für Kleinreparaturen trägt.

3. Erläuterungen zur Mietspiegeltabelle

Die Tabelle des Mietspiegels ist in Baualtersklassen gegliedert. Die Tabellenfelder enthalten neben dem Mittelwert (Median) für vergleichbare Objekte entsprechend den Vorschriften des BGB jeweils auch Mietspannen (Untergrenze und Obergrenze) und dokumentieren die Streuung der Mieten um den Mittelwert (Median). Dabei handelt es sich um den Unter- bzw. Oberwert der jeweiligen Zwei-Drittel-Spanne. Diese werden gebildet, in dem für jedes Tabellenfeld jeweils ein Sechstel der Fälle am oberen und unteren Ende der Verteilung entfernt werden.

3.1 Baualtersklassen

Das Alter einer Wohnung bestimmt maßgeblich ihre Beschaffenheit und damit die Miethöhe. Die Mietspiegeltabelle weist aus diesem Grund sieben Baualtersklassen aus. Zur Einordnung ist das Jahr der Fertigstellung der Wohnung maßgeblich. Auch bei modernisierten Wohnungen richtet sich die Zuordnung nach dem ursprünglichen Baujahr und nicht nach dem Jahr der Modernisierung.

4. Mietspiegeltabelle

Entsprechend den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches weist die Mietspiegeltabelle Mietspannen aus. In diesen Spannen können folgende Unterschiede zum Ausdruck kommen:

- Art, Umfang und Qualität der Ausstattung,
- Einfluss von Merkmalen, die nicht in ausreichender Fallzahl vorhanden waren bzw. nicht abgefragt wurden, sowie
- Unterschiede, die sich aus den konkreten Standortmerkmalen ergeben, die vom Mietspiegel nicht erfasst wurden (siehe Punkt 5.8: „Gebietseinteilung“).

Als Orientierungshilfe wird ein Mittelwert (Median) der Mietspannen ausgewiesen. Der Median ist der Wert, der in der Mitte aller der Höhe nach geordneten Mietwerte des jeweiligen Feldes liegt. Er muss nicht notwendigerweise dem rechnerischen Mittelwert der Spannen entsprechen. Mietpreise innerhalb dieser Spannen gelten noch als ortsüblich.

Baujahr	Spanne Untergrenze in €/m ²	Spanne Obergrenze in €/m ²
	Mittelwert (Median) in €/m ²	
bis 1929	3,58 - 5,19	
	4,40	
1930 bis 1969	3,83 - 5,30	
	4,60	
1970 bis 1977	4,14 - 5,43	
	4,70	
1978 bis 1994	4,73 - 6,38	
	5,41	
1995 bis 2001	5,18 - 6,85	
	5,97	
2002 bis 2005	5,47 - 7,33	
	6,36	
2006 bis 2011	6,07 - 8,18	
	6,72	

5. Zu- und Abschläge

Die Zu- und Abschläge werden – falls zutreffend – für die entsprechenden Merkmale zu den Minimum-, Median- und Maximum-Werten der Baujahresklasse hinzugerechnet bzw. abgezogen. Bei den Zu- und Abschlägen handelt es sich um Durchschnittswerte. Sie stellen auf eine jeweilige Durchschnittsqualität des Merkmals ab. Abweichungen davon nach oben oder unten sind möglich und können im Rahmen der Anwendung der Mietspannen berücksichtigt werden. Das Vorhandensein weiterer Ausstattungs- oder Beschaffenheitsmerkmale kann das Abweichen vom in der Mietspiegeltabelle dargestellten Mittelwert innerhalb der Mietspannen rechtfertigen.

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

5.1 Wohnungsgröße

Der Mietspiegel ist anwendbar für Wohnungen bis zu einer Größe von 150 m². Die in der Mietspiegeltabelle 2015 ausgewiesenen Spannen beziehen sich auf Wohnungen mit einer Wohnfläche von 60,01 bis 110,00 m². Die Mieten für kleinere Wohnungen und Appartements liegen in der Regel über den in der Mietspiegeltabelle angegebenen Werten; die Mieten für größere Wohnungen liegen oftmals darunter.

Die Zu- und Abschläge sind wie folgt zu bemessen:

Wohnungsgröße	bis 40,00 m ²	40,01 bis 50,00 m ²	50,01 bis 60,00 m ²	110,01 bis 120,00 m ²	über 120,00 m ²	Appartements
Zu- bzw. Abschlag pro m ² Wohnfläche	+ 0,82 €	+ 0,41 €	+ 0,21 €	- 0,12 €	- 0,32 €	+ 1,27€

Appartements sind abgeschlossene Einzimmerwohnungen mit einer ausgestatteten Kochnische, Bad oder Dusche sowie WC mit einer maximalen Wohnfläche von 50,00 m². Der Zuschlag für Appartements ist **nicht** mit den Zuschlägen für Kleinwohnungen bis 50,00 m² kombinierbar.

5.2 Bad-Ausstattung

Standardmäßig sind die Wohnungen innerhalb des Geltungsbereiches des Mietspiegels mit einem Badezimmer und WC ausgestattet. Für Wohnungen, die kein Bad und/oder WC aufweisen, konnte mangels Fallzahl kein Abschlag ermittelt werden. In solchen Fällen kann ein Abschlag innerhalb der Spanne vorgenommen werden. Für eine gehobener Bad-Ausstattung ergeben sich folgende Zuschläge:

Merkmal	Zuschlag pro m ² Wohnfläche
Gäste-WC	+ 0,18 €
Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche	+ 0,26 €

5.3 Bodenbeläge

Standardmäßig verfügen die Wohnungen als überwiegend verwendetem Bodenbelag innerhalb der Wohn- und Schlafräume über Teppich, Laminat oder Kunststoffbeläge. Ausgenommen sind einfache PVC-Bodenbeläge. Für andere in der fraglichen Wohnung überwiegend verwendete Bodenbeläge in den Wohn- und Schlafräumen ergeben sich folgende Zu- bzw. Abschläge:

Merkmale	Zu- oder Abschlag pro m ² Wohnfläche
Ohne Oberböden vermietet	- 0,35 €
Einfache PVC-Bodenbeläge	- 0,14 €
Parkett, Keramikboden, aufgearbeitete Hobeldielen oder Naturstein	+ 0,24 €
Nachträglicher Einbau einer Trittschalldämmung (nach 1980) bei Parkett, Keramikböden, aufgearbeiteten Hobeldielen oder Naturstein als überwiegend verwendetem Bodenbelag in den Wohn- und Schlafräumen. Dieser Zuschlag ist nicht kombinierbar mit dem Zuschlag „Parkett, Keramikboden, aufgearbeitete Hobeldielen oder Naturstein“.	+ 0,34 €

In den vorangegangenen Ausführungen nicht genannte, überwiegend in den Wohn- und Schlafräumen verwendete Bodenbeläge, sind in den Erhebungen zum Mietspiegel nicht abgefragt worden und können somit im Rahmen der in der Mietspiegeltabelle enthaltenen Mietspannen zu Zu- oder Abschlägen führen.

5.4 Beheizungsart

Hinsichtlich der Beheizungsart sind die Wohnungen des Geltungsbereiches dieses Mietspiegels standardmäßig mit einer Zentral- oder Etagenheizung ausgestattet. Andere in der Wohnung überwiegend (alle Aufenthaltsräume wie Wohn- und Schlafräume) vorhandene Beheizungsarten ergeben folgende Abschläge:

Merkmale	Abschlag pro m ² Wohnfläche
Fernheizung (Wohnungen, die mit Fernwärme beheizt werden)	- 0,05 €
Nachtstromspeicher	- 0,07 €
Einzelöfen (Gas, Kohle, Öl)	- 0,44 €
Wohnung (Aufenthaltsräume wie Wohn- und Schlafräume) nur teilweise beheizt oder keine Heizung vom Vermieter gestellt	- 0,54 €

Für Wohnungen die mittels Blockheizkraftwerk (Nahwärme; außerhalb des Gebäudes bzw. für mehrere Gebäude) beheizt werden, konnte kein Einfluss festgestellt werden.

Wohnungen ohne Beheizungsarten in Küche und/oder Bad sind in den Erhebungen zum Mietspiegel nicht erfasst und können somit im Rahmen der in der Mietspiegeltabelle enthaltenen Mietspannen zu Abschlägen führen.

5.5 Weitere Zu- und Abschläge

Hinsichtlich der Verglasung sämtlicher Fenster und Außentüren (z.B. Türen zu Balkonen und Laubengängen) liegt den Wohnungen des Geltungsbereiches dieses Mietspiegels folgender Standard zugrunde: Isolierverglasung oder Wärmeschutzverglasung. Ein Einfluss konnte weder durch höherwertige Wärmeschutzverglasung noch durch Doppelkassenfenster festgestellt werden. Aus der Erhebung zum Mietspiegel ging keine statistisch ausreichende Anzahl von Wohnungen mit Einfachverglasung hervor. Wohnungen mit Einfachverglasung bei sämtlichen Fenstern und Außentüren können deshalb innerhalb der Spannen der Mietspiegeltabelle mit einem Abschlag versehen werden.

Merkmale	Zu- oder Abschlag pro m ² Wohnfläche
Einen oder mehrere gefangene Räume (Räume, die nur direkt über vorgelagerte Wohnräume zu erreichen sind)	- 0,06 €
Kein fließend Warmwasser in der Küche (Es befindet sich in der Küche kein fließendes warmes Wasser, wenn bei sogenannten Handventil-Boilern bzw. fest installierten Wasserkochern zunächst eine gewisse Menge Wasser (beispielsweise 5 l oder mehr) vorgekocht werden muss, um das Wasser nach dem Erwärmen zu entnehmen. Befindet sich in der Küche dagegen ein sogenannter Durchlauferhitzer, so ist fließendes warmes Wasser vorhanden.)	- 0,12 €
Balkon oder Loggia	+ 0,08 €
Terrasse oder Dachterrasse	+ 0,23 €
Schallschutzfenster, die das zur Schallreduktion vorgeschriebene bzw. zur Lärmreduktion erforderliche Maß erfüllen (mindestens Schallschutzklasse 4 der VDI-Richtlinie 2719).	+ 0,21 €
Barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnung (Die Wohnung ist barrierefrei, d.h. ohne Schwellen und Stufen erreichbar). Dieser Zuschlag ist nicht mit dem Zuschlag „Barrierefrei erstellte oder modernisierte Wohnung gemäß DIN 18040 Teil 2“ kombinierbar.	+ 0,07 €
Barrierefrei erstellte oder modernisierte Wohnung (Die Wohnung wurde insgesamt gemäß DIN 18040 Teil 2 barrierefrei erstellt oder modernisiert – dazu gehört u.a. eine bodengleiche Dusche und ein schwellenfreier Zugang zu Balkonen/Terrassen). Dieser Zuschlag ist nicht mit dem Zuschlag „Barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnung“ kombinierbar.	+ 0,30 €

Das Vorhandensein von Einzelmerkmalen der Barrierefreiheit (wie z.B. bodengleiche Dusche, unterfahrbare Waschtisch, erhöhtes WC, Mindest-Türbreiten) wurde nicht im Detail erhoben und kann deshalb zu einem Zuschlag innerhalb der Spannen führen.

Bei folgenden weiteren Merkmalen, die im Rahmen der Mietspiegel-Erhebung abgefragt wurden, konnte kein Einfluss auf die Höhe der Miete statistisch belegt werden: Rollläden an allen Fenstern, Grünfläche zur allgemeinen oder zur alleinigen Nutzung, Gegensprechanlage, Keller- oder Mansardenraum vorhanden, Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude, Anzahl der Geschosse.

5.6 Modernisierungsmaßnahmen

Für folgende Modernisierungsmaßnahmen, die nach 1980 durchgeführt wurden, haben sich Zuschläge ergeben:

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

Merkmal	Zuschlag pro m ² Wohnfläche
Nachträgliche Dämmung der Außenwände und des Daches in den Jahren 1980 bis 1994 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980).	+ 0,29 €
Nachträgliche Dämmung der Außenwände und des Daches in den Jahren 1995 bis 2001 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980).	+ 0,37 €
Nachträgliche Dämmung der Außenwände und des Daches in den Jahren seit 2002 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980).	+ 0,45 €
Erstmaliger/nachträglicher Einbau einer Heizungsanlage oder Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage (Heizungskessel, Rohrleitungen und Heizkörper) 1995 oder später in Gebäuden mit Baujahr vor 1980. Dieser Zuschlag ist mit jedem der übrigen Modernisierungs-Zuschläge kombinierbar.	+ 0,08 €
Erstmaliger Dusch- oder Badeinbau oder Baderneuerung/-modernisierung (Neuverfließung und Erneuerung aller Sanitärteile) seit 2000. Dieser Zuschlag ist mit jedem der übrigen Modernisierungs-Zuschläge kombinierbar.	+ 0,07 €

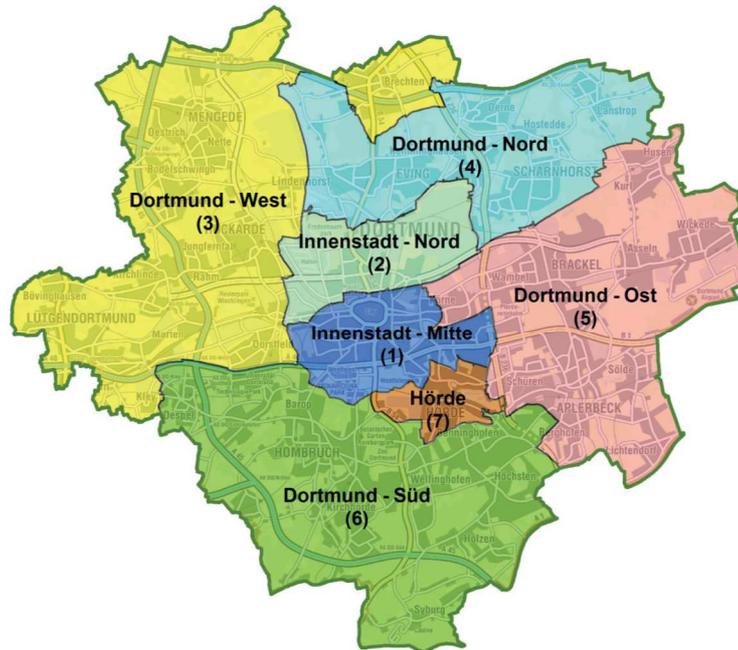
5.7 Wohnumfeld

Für die Qualität des Wohnumfeldes ergibt sich folgender Abschlag:

Merkmal	Abschlag pro m ² Wohnfläche
Beeinträchtigung des Gebäudes durch Lärm bei Lage an einer viel befahrenen Straße (Durchgangsverkehr, Einfallstraße, Verbindungsstraße zwischen Stadtteilen) und/oder an einer viel befahrenen Eisenbahnlinie mit einer durchschnittlichen Lärmbelastung von mehr als 65 dB(A). Maßgebend ist der 24h-Pegel. Er kann in Zweifelsfällen auf den Internetseiten des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen unter www.umgebungslaermkartierung.nrw.de für Adressen in der Stadt Dortmund abgefragt werden.	- 0,09 €

5.8 Gebietseinteilung

Für die geografische Zugehörigkeit von Wohnungen zu einem der folgenden sieben Gebiete konnten statistische Einflussgrößen auf die Höhe der Miete festgestellt werden.



Die Zugehörigkeit zu einem der Gebiete kann auf der Internetseite der Stadt Dortmund - Amt für Wohnen und Stadterneuerung - unter dem Link http://www.dortmund.de/de/leben_in_dortmund/planen_bauen_wohnen/wohnungswesen/mietspiegel/index.html überprüft werden.

Es ließen sich folgende durchschnittliche Zu- und Abschläge ermitteln:

Merkmal	Zu- oder Abschlag pro m ² Wohnfläche
Innenstadt-Mitte (1)	+ 0,56 €
Innenstadt-Nord (2)	- 0,19 €
Dortmund-West (3)	0,00 €
Dortmund-Nord (4)	0,00 €
Dortmund-Ost (5)	+ 0,13 €
Dortmund-Süd (6)	+ 0,48 €
Hörde (7)	+ 0,21 €

Bei der Erstellung des Mietspiegels wurde festgestellt, dass innerhalb der sieben identifizierten Gebiete unterschiedliche lokale Standortmerkmale existieren können, die nicht in jedem Einzelfall innerhalb des Mietspiegels statistisch abbildbar sind. Im konkreten Einzelfall rechtfertigen besondere – positive oder negative – Merkmale der jeweiligen Wohnumgebung, die nicht vom Mietspiegel erfasst worden sind, ein Abweichen vom entsprechenden Median-Wert der Mietspiegeltabelle innerhalb der Spannengrenzen.

6. Laufzeit

Der Mietspiegel hat eine Laufzeit bis zum 31.12.2016.

11.2 Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund 2017

Stand: 1. Januar 2017

Der Mietspiegel wurde erstellt unter Mitwirkung der Interessenverbände

- Haus & Grund Dortmund e.V. – Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverband, Elisabethstraße 4, 44139 Dortmund,
- DMB Mieterbund Dortmund e.V. - Mieterschutzverein - , Prinzenstraße 7, 44135 Dortmund,
- Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V., Kampstraße 4, 44135 Dortmund,
- Arbeitsgemeinschaft Dortmunder Wohnungsunternehmen, Kampstraße 51, 44137 Dortmund sowie
- Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund, Märkische Straße 24-26, 44141 Dortmund und der
- Stadt Dortmund, Amt für Wohnungswesen, Südwall 2-4, 44137 Dortmund.

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

Dieser Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von den vorgenannten Interessenverbänden anerkannt. Er genügt damit den Anforderungen, die an einen qualifizierten Mietspiegel (§ 558d Abs. 1 BGB) gestellt werden.

Der qualifizierte Mietspiegel löst zwei wesentliche Rechtsfolgen aus:

Enthält ein qualifizierter Mietspiegel Angaben zu einer bestimmten Wohnung, deren Miete der Vermieter im gesetzlichen Mieterhöhungsverfahren ändern will, so hat er diese Angaben in seinem Mieterhöhungsverlangen auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel stützen möchte (§ 558a Abs. 3 BGB).

Im gerichtlichen Verfahren wird widerlegbar vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (§ 558d Abs. 3 BGB).

1. Allgemeines

Die Angaben des Mietspiegels entsprechen dem Stand Mai 2016. Der Mietspiegel ist eine Orientierungshilfe, die es ermöglichen soll, die Miethöhe einer Wohnung unter Berücksichtigung von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit festzustellen.

Die Mietspiegeltabelle enthält Mietspannen je m² Wohnfläche monatlich für die Nettokaltmiete (Miete ohne Heiz- und Betriebskosten - s. Punkt 2 „ortsübliche Miete“), getrennt nach Baualterklassen. Die angegebenen Werte stellen Schwerpunkte des Wohnungsmarktes für Wohnungen von 60,01 bis 110,00 m² Wohnfläche (Zu- und Abschläge für kleinere bzw. größere Wohnungen finden Sie unter 5.1) in Wohngebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen dar. Die Mietspiegeltabelle enthält keine Vergleichsmieten für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und für Wohnungen mit mehr als 150 m².

2. Zum Begriff "ortsübliche Miete" in Dortmund

Die ausgewiesene ortsübliche Miete ist die Nettokaltmiete (Miete ohne Heiz- und Betriebskosten). Nicht enthalten sind die Betriebskosten im Sinne des § 2 Betriebskostenverordnung bzw. der Anlage 3 zu § 27 Absatz 1 der Zweiten Berechnungsverordnung. Dies sind im Wesentlichen:

Grundsteuer, Sach- und Haftpflichtversicherungen, Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, Heiz- und Warmwasserkosten, Aufzug, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Schornsteinreinigung, Hausreinigung, Gartenpflege, Allgemeinbeleuchtung, Hauswart, maschinelle Wascheinrichtungen, Gemeinschaftsantenne und Verteileranlage für ein Breitbandkabel.

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

Zur Umrechnung der vertraglich vereinbarten Miete (Teilklausivmiete/Inklusivmiete) auf die im Mietspiegel ausgewiesene Nettokaltmiete wurden folgende Betriebskostensätze herangezogen. Korrekturen waren nur bei Wohnungen aus dem Bestand privater Eigentümer erforderlich.

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

Bei der Erstellung des Mietspiegels konnte kein Einfluss auf die Höhe der Miete ermittelt werden, wenn der Vermieter die Kosten für Schönheitsreparaturen übernommen hat. Es konnte auch kein Einfluss auf die Miethöhe festgestellt werden, wenn der Mieter die Kosten für Kleinreparaturen trägt.

3. Erläuterungen zur Mietspiegeltabelle

Die Tabelle des Mietspiegels ist in Baualtersklassen gegliedert. Die Tabellenfelder enthalten neben dem Mittelwert (Median) für vergleichbare Objekte entsprechend den Vorschriften des BGB jeweils auch Mietspannen (Untergrenze und Obergrenze) und dokumentieren die Streuung der Mieten um den Mittelwert (Median). Dabei handelt es sich um den Unter- bzw. Oberwert der jeweiligen Zwei-Drittel-Spanne. Diese werden gebildet, in dem für jedes Tabellenfeld jeweils ein Sechstel der Fälle am oberen und unteren Ende der Verteilung entfernt werden.

3.1 Baualtersklassen

Das Alter einer Wohnung bestimmt maßgeblich ihre Beschaffenheit und damit die Miethöhe. Die Mietspiegeltabelle weist aus diesem Grund sieben Baualtersklassen aus. Zur Einordnung ist das Jahr der Fertigstellung der Wohnung maßgeblich. Auch bei modernisierten Wohnungen richtet sich die Zuordnung nach dem ursprünglichen Baujahr und nicht nach dem Jahr der Modernisierung.

4. Mietspiegeltabelle

Entsprechend den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches weist die Mietspiegeltabelle Mietspannen aus. In diesen Spannen können folgende Unterschiede zum Ausdruck kommen:

- Art, Umfang und Qualität der Ausstattung,
- Einfluss von Merkmalen, die nicht in ausreichender Fallzahl vorhanden waren bzw. nicht abgefragt wurden, sowie
- Unterschiede, die sich aus den konkreten Standortmerkmalen ergeben, die vom Mietspiegel nicht erfasst wurden (siehe Punkt 5.8: „Gebietseinteilung“).

Als Orientierungshilfe wird ein Mittelwert (Median) der Mietspannen ausgewiesen. Der Median ist der Wert, der in der Mitte aller der Höhe nach geordneten Mietwerte des jeweiligen Feldes liegt. Er muss nicht notwendigerweise dem rechnerischen Mittelwert der Spannen entsprechen. Mietpreise innerhalb dieser Spannen gelten noch als ortsüblich.

Baujahr	Spanne Untergrenze in €/m ²	Spanne Obergrenze in €/m ²
	Mittelwert (Median) in €/m ²	
bis 1929	3,77 - 5,48	
	4,64	
1930 bis 1969	4,04 - 5,59	
	4,85	
1970 bis 1977	4,28 - 5,61	
	4,85	
1978 bis 1994	4,89 - 6,58	
	5,59	
1995 bis 2001	5,35 - 7,07	
	6,17	
2002 bis 2005	5,64 - 7,57	
	6,56	
2006 bis 2011	6,27 - 8,45	
	6,94	

5. Zu- und Abschläge

Die Zu- und Abschläge werden – falls zutreffend – für die entsprechenden Merkmale zu den Minimum-, Median- und Maximum-Werten der Baujahresklasse hinzugerechnet bzw. abgezogen. Bei den Zu- und Abschlägen handelt es sich um Durchschnittswerte. Sie stellen auf eine jeweilige Durchschnittsqualität des Merkmals ab. Abweichungen davon nach oben oder unten sind möglich und können im Rahmen der Anwendung der Mietspannen berücksichtigt werden. Das Vorhandensein weiterer Ausstattungs- oder Beschaffenheitsmerkmale kann das Abweichen vom in der Mietspiegeltabelle dargestellten Mittelwert innerhalb der Mietspannen rechtfertigen.

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

5.1 Wohnungsgröße

Der Mietspiegel ist anwendbar für Wohnungen bis zu einer Größe von 150 m². Die in der Mietspiegeltabelle 2017 ausgewiesenen Spannen beziehen sich auf Wohnungen mit einer Wohnfläche von 60,01 bis 110,00 m². Die Mieten für kleinere Wohnungen und Appartements liegen in der Regel über den in der Mietspiegeltabelle angegebenen Werten; die Mieten für größere Wohnungen liegen oftmals darunter.

Die Zu- und Abschläge sind wie folgt zu bemessen:

Wohnungsgröße	bis 40,00 m ²	40,01 bis 50,00 m ²	50,01 bis 60,00 m ²	110,01 bis 120,00 m ²	über 120,00 m ²	Appartements
Zu- bzw. Abschlag pro m ² Wohnfläche	+ 0,85 €	+ 0,42 €	+ 0,22 €	- 0,13 €	- 0,34 €	+ 1,3€

Appartements sind abgeschlossene Einzimmerwohnungen mit einer ausgestatteten Kochnische, Bad oder Dusche sowie WC mit einer maximalen Wohnfläche von 50,00 m². Der Zuschlag für Appartements ist **nicht** mit den Zuschlägen für Kleinwohnungen bis 50,00 m² kombinierbar.

5.2 Bad-Ausstattung

Standardmäßig sind die Wohnungen innerhalb des Geltungsbereiches des Mietspiegels mit einem Badezimmer und WC ausgestattet. Für Wohnungen, die kein Bad und/oder WC aufweisen, konnte mangels Fallzahl kein Abschlag ermittelt werden. In solchen Fällen kann ein Abschlag innerhalb der Spanne vorgenommen werden. Für eine gehobene Bad-Ausstattung ergeben sich folgende Zuschläge:

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

5.3 Bodenbeläge

Standardmäßig verfügen die Wohnungen als überwiegend verwendetem Bodenbelag innerhalb der Wohn- und Schlafräume über Teppich, Laminat oder Kunststoffbeläge. Ausgenommen sind einfache PVC-Bodenbeläge. Für andere in der fraglichen Wohnung überwiegend verwendete Bodenbeläge in den Wohn- und Schlafräumen ergeben sich folgende Zu- bzw. Abschläge:

Merkmal	Zu- oder Abschlag pro m ² Wohnfläche
Ohne Oberböden vermietet	- 0,37 €
Einfache PVC-Bodenbeläge	- 0,15 €
Parkett, Keramikboden, aufgearbeitete Hobeldielen oder Naturstein	+ 0,25 €
Nachträglicher Einbau einer Trittschalldämmung (nach 1980) bei Parkett, Keramikböden, aufgearbeiteten Hobeldielen oder Naturstein als überwiegend verwendetem Bodenbelag in den Wohn- und Schlafräumen. Dieser Zuschlag ist nicht kombinierbar mit dem Zuschlag „Parkett, Keramikboden, aufgearbeitete Hobeldielen oder Naturstein“.	+ 0,36 €

In den vorangegangenen Ausführungen nicht genannte, überwiegend in den Wohn- und Schlafräumen verwendete Bodenbeläge, sind in den Erhebungen zum Mietspiegel nicht abgefragt worden und können somit im Rahmen der in der Mietspiegeltabelle enthaltenen Mietspannen zu Zu- oder Abschlägen führen.

5.4 Beheizungsart

Hinsichtlich der Beheizungsart sind die Wohnungen des Geltungsbereiches dieses Mietspiegels standardmäßig mit einer Zentral- oder Etagenheizung ausgestattet. Andere in der Wohnung überwiegend (alle Aufenthaltsräume wie Wohn- und Schlafräume) vorhandene Beheizungsarten ergeben folgende Abschläge:

Merkmal	Abschlag pro m ² Wohnfläche
Fernheizung (Wohnungen, die mit Fernwärme beheizt werden)	- 0,05 €
Nachtstromspeicher	- 0,08 €
Einzelöfen (Gas, Kohle, Öl)	- 0,46 €
Wohnung (Aufenthaltsräume wie Wohn- und Schlafräume) nur teilweise beheizt oder keine Heizung vom Vermieter gestellt	- 0,56 €

Für Wohnungen die mittels Blockheizkraftwerk (Nahwärme; außerhalb des Gebäudes bzw. für mehrere Gebäude) beheizt werden, konnte kein Einfluss festgestellt werden.

Wohnungen ohne Beheizungsarten in Küche und/oder Bad sind in den Erhebungen zum Mietspiegel nicht erfasst und können somit im Rahmen der in der Mietspiegeltabelle enthaltenen Mietspannen zu Abschlägen führen.

5.5 Weitere Zu- und Abschläge

Hinsichtlich der Verglasung sämtlicher Fenster und Außentüren (z.B. Türen zu Balkonen und Laubengängen) liegt den Wohnungen des Geltungsbereiches dieses Mietspiegels folgender Standard zugrunde: Isolierverglasung oder Wärmeschutzverglasung. Ein Einfluss konnte weder durch höherwertige Wärmeschutzverglasung noch durch Doppelkistenfenster festgestellt werden. Aus der Erhebung zum Mietspiegel ging keine statistisch ausreichende Anzahl von Wohnungen mit Einfachverglasung hervor. Wohnungen mit Einfachverglasung bei sämtlichen Fenstern und Außentüren können deshalb innerhalb der Spannen der Mietspiegeltabelle mit einem Abschlag versehen werden.

Merkmale	Zu- oder Abschlag pro m ² Wohnfläche
Einen oder mehrere gefangene Räume (Räume, die nur direkt über vorgelagerte Wohnräume zu erreichen sind)	- 0,06 €
Kein fließend Warmwasser in der Küche (Es befindet sich in der Küche kein fließendes warmes Wasser, wenn bei sogenannten Handventil-Boilern bzw. fest installierten Wasserkochern zunächst eine gewisse Menge Wasser (beispielsweise 5 l oder mehr) vorgekocht werden muss, um das Wasser nach dem Erwärmen zu entnehmen. Befindet sich in der Küche dagegen ein sogenannter Durchlauferhitzer, so ist fließendes warmes Wasser vorhanden.)	- 0,13 €
Balkon oder Loggia	+ 0,08 €
Terrasse oder Dachterrasse	+ 0,24 €
Schallschutzfenster, die das zur Schallreduktion vorgeschriebene bzw. zur Lärmreduktion erforderliche Maß erfüllen (mindestens Schallschutzklasse 4 der VDI-Richtlinie 2719).	+ 0,21 €
Barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnung (Die Wohnung ist barrierefrei, d.h. ohne Schwellen und Stufen erreichbar). Dieser Zuschlag ist nicht mit dem Zuschlag „Barrierefrei erstellte oder modernisierte Wohnung gemäß DIN 18040 Teil 2“ kombinierbar.	+ 0,07 €
Barrierefrei erstellte oder modernisierte Wohnung (Die Wohnung wurde insgesamt gemäß DIN 18040 Teil 2 barrierefrei erstellt oder modernisiert – dazu gehört u.a. eine bodengleiche Dusche und ein schwellenfreier Zugang zu Balkonen/Terrassen). Dieser Zuschlag ist nicht mit dem Zuschlag „Barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnung“ kombinierbar.	+ 0,32 €

Das Vorhandensein von Einzelmerkmalen der Barrierefreiheit (wie z.B. bodengleiche Dusche, unterfahrbarer Waschtisch, erhöhtes WC, Mindest-Türbreiten) wurde nicht im Detail erhoben und kann deshalb zu einem Zuschlag innerhalb der Spannen führen.

Bei folgenden weiteren Merkmalen, die im Rahmen der Mietspiegel-Erhebung abgefragt wurden, konnte kein Einfluss auf die Höhe der Miete statistisch belegt werden: Rollläden an allen Fenstern, Grünfläche zur allgemeinen oder zur alleinigen Nutzung, Gegensprechanlage, Keller- oder Mansardenraum vorhanden, Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude, Anzahl der Geschosse.

5.6 Modernisierungsmaßnahmen

Für folgende Modernisierungsmaßnahmen, die nach 1980 durchgeführt wurden, haben sich Zuschläge ergeben:

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

Merkmal	Zuschlag pro m ² Wohnfläche
Nachträgliche Dämmung der Außenwände und des Daches in den Jahren 1980 bis 1994 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980).	+ 0,30 €
Nachträgliche Dämmung der Außenwände und des Daches in den Jahren 1995 bis 2001 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980).	+ 0,39 €
Nachträgliche Dämmung der Außenwände und des Daches in den Jahren seit 2002 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980).	+ 0,47 €
Erstmaliger/nachträglicher Einbau einer Heizungsanlage oder Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage (Heizungskessel, Rohrleitungen und Heizkörper) 1995 oder später in Gebäuden mit Baujahr vor 1980. Dieser Zuschlag ist mit jedem der übrigen Modernisierungs-Zuschläge kombinierbar.	+ 0,08 €
Erstmaliger Dusch- oder Badeinbau oder Baderneuerung/-modernisierung (Neuverfliesung und Erneuerung aller Sanitärteile) seit 2000. Dieser Zuschlag ist mit jedem der übrigen Modernisierungs-Zuschläge kombinierbar.	+ 0,07 €

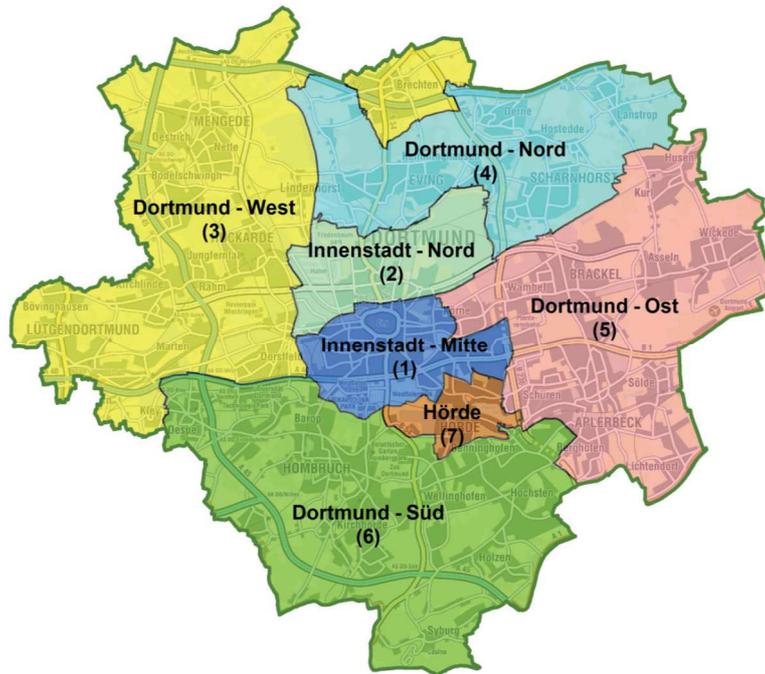
5.7 Wohnumfeld

Für die Qualität des Wohnumfeldes ergibt sich folgender Abschlag:

Merkmal	Abschlag pro m ² Wohnfläche
Beeinträchtigung des Gebäudes durch Lärm bei Lage an einer viel befahrenen Straße (Durchgangsverkehr, Einfallstraße, Verbindungsstraße zwischen Stadtteilen) und/oder an einer viel befahrenen Eisenbahnlinie mit einer durchschnittlichen Lärmbelastung von mehr als 65 dB(A). Maßgebend ist der 24h-Pegel. Er kann in Zweifelsfällen auf den Internetseiten des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen unter www.umgebungslaermkartierung.nrw.de für Adressen in der Stadt Dortmund abgefragt werden.	- 0,09 €

5.8 Gebietseinteilung

Für die geografische Zugehörigkeit von Wohnungen zu einem der folgenden sieben Gebiete konnten statistische Einflussgrößen auf die Höhe der Miete festgestellt werden.



Die Zugehörigkeit zu einem der Gebiete kann auf der Internetseite der Stadt Dortmund - Amt für Wohnen und Stadterneuerung - unter dem Link http://www.dortmund.de/de/leben_in_dortmund/planen_bauen_wohnen/wohnungswesen/mietspiegel/index.html überprüft werden.

Es ließen sich folgende durchschnittliche Zu- und Abschläge ermitteln:

Merkmal	Zu- oder Abschlag pro m ² Wohnfläche
Innenstadt-Mitte (1)	+ 0,59 €
Innenstadt-Nord (2)	- 0,20 €
Dortmund-West (3)	0,00 €
Dortmund-Nord (4)	0,00 €
Dortmund-Ost (5)	+ 0,14 €
Dortmund-Süd (6)	+ 0,50 €
Hörde (7)	+ 0,22 €

Bei der Erstellung des Mietspiegels wurde festgestellt, dass innerhalb der sieben identifizierten Gebiete unterschiedliche lokale Standortmerkmale existieren können, die nicht in jedem Einzelfall innerhalb des Mietspiegels statistisch abbildbar sind. Im konkreten Einzelfall rechtfertigen besondere – positive oder negative – Merkmale der jeweiligen Wohnumgebung, die nicht vom Mietspiegel erfasst worden sind, ein Abweichen vom entsprechenden Median-Wert der Mietspiegeltabelle innerhalb der Spannungsgrenzen.

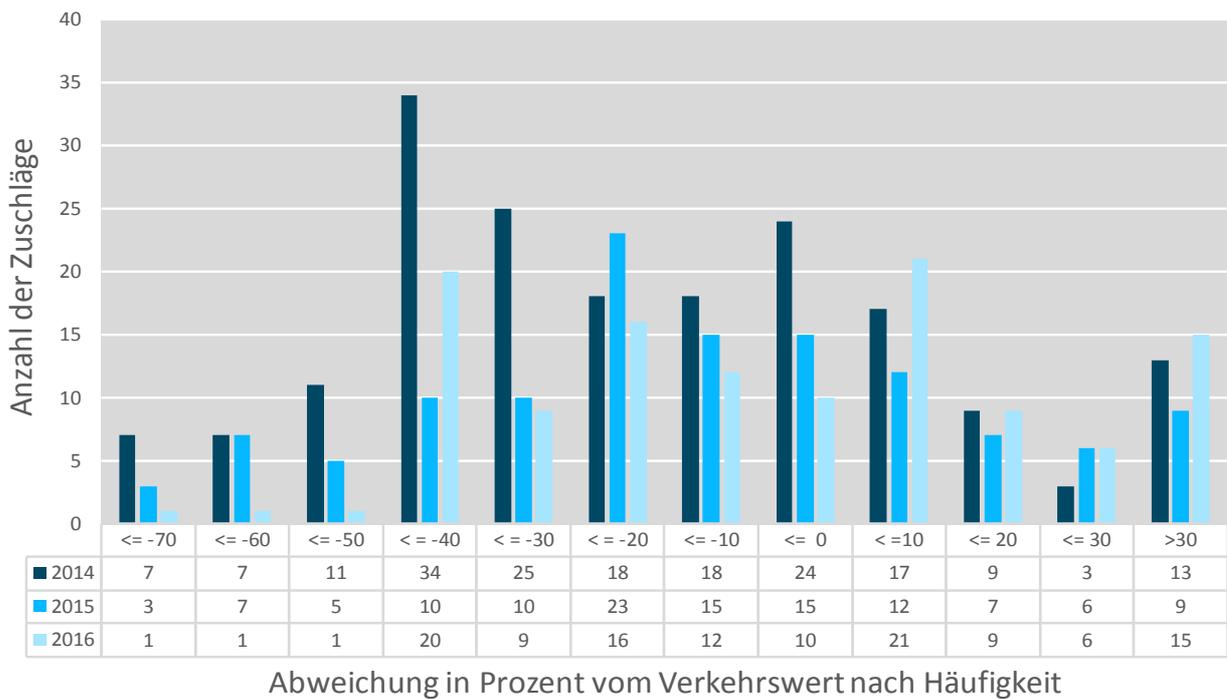
6. Laufzeit

Der Mietspiegel hat eine Laufzeit bis zum 31.12.2018.

11.3 Zwangsversteigerungsverfahren

Art	Jahr	Anzahl		Flächenumsatz [ha]		Geldumsatz [Mio. €]	
		2015	2016	2015	2016	2015	2016
unbebaute Grundstücke		0	0				
bebaute Grundstücke		39	32	3,1	2,1	7,9	7,2
Wohnungseigentum		90	94			12,2	3,9
Summe		129	126	3,1	2,1	20,1	11,1

Abweichung der Zuschläge von den sachverständig ermittelten Verkehrswerten:



12. VERWALTUNGSGEBÜHREN

Die Gebühren der Gutachterausschüsse sind in der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung - VermWertGebO NRW) vom 05. Juli 2010 sowie im dazugehörigen Gebührentarif (VermWertGebT) festgelegt.

12.1 Bodenrichtwerte, Immobilienrichtwerte und Grundstücksmarktbericht

Auskünfte über Boden- und Immobilienrichtwerte sowie die Grundstücksmarktberichte können aus dem amtlichen Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen im Internet unter <http://www.boris.nrw.de> kostenfrei abgerufen werden. Auf Antrag erstellt auch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses die Auszüge gegen eine Gebühr in Höhe von 30 €.

12.2 Auskunft aus der Kaufpreissammlung

a) Preisauskunft nach § 10 Abs. 1, 2 bzw. 4 GAVO NRW

(1) Für die aus der Kaufpreissammlung abgeleiteten Produkte gilt der Leistungsschutz für Datenbanken nach §§ 87a ff des Gesetzes über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (UrhG).

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

(3) Daten aus der Kaufpreissammlung dürfen in Gutachten angegeben werden, soweit es zu deren Begründung erforderlich ist. Die Angabe in einer auf natürliche Personen beziehbaren Form ist jedoch nur zulässig, wenn kein Grund zu der Annahme besteht, dass dadurch schutzwürdige Belange der Betroffenen beeinträchtigt werden¹.

(4) Die Abgabe von Auswertungen nach § 5 Abs. 5 Buchstabe e) GAVO NRW - *individuelle Auswertungen aus der Kaufpreissammlung in anonymisierter und aggregierter Form* - ist ohne Darlegung eines berechtigten Interesses zulässig. Die anonymisierte Auskunft aus der Kaufpreissammlung ist keine Auskunft aus der Kaufpreissammlung nach § 195 Abs. 3 BauGB.

Die Gebühr beträgt für die Erteilung von Auskünften einschließlich

bis zu zehn mitgeteilter Vergleichswerte	140,00 €
je weiteren mitgeteilten Vergleichswert	10,00 €

¹ Daten sind bereits dann auf eine natürliche Person beziehbar, wenn die Lagebezeichnung (Straße und Hausnummer) angegeben wird oder ein Rückschluss in anderer Weise möglich ist. Das bedeutet, dass Sachverständige die Daten vor der Angabe im Gutachten in der Regel zu anonymisieren haben.

12.3 Gutachten

Für die Erstellung eines Gutachtens durch den Gutachterausschuss wird eine Gebühr nach der Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung (VermWertGebO NRW) erhoben. Die Gebühr wird nach Tarifstelle 7.1 VermWertGebT ermittelt:

7.1.a) Gutachten gemäß GAVO NRW, soweit nicht Buchstabe b zutrifft.

Die Grundgebühr ist nach Tarifstelle 7.1.1 in Abhängigkeit von dem im Gutachten abschließend ermittelten Wert des begutachteten Objekts zu ermitteln.

7.1.1 Grundgebühr

a)	Wert	bis	1 Mio. €	0,2 % vom Wert	zzgl.	1.250 €
b)	Wert	über	1 bis 10 Mio. €	0,1 % vom Wert	zzgl.	2.250 €
c)	Wert	über	10 bis 100 Mio. €	0,05 % vom Wert	zzgl.	7.250 €
d)	Wert	über	100 Mio. €	0,01 % vom Wert	zzgl.	47.250 €

Mit der Gebühr ist die Abgabe von bis zu 3 gleichzeitig mit beantragten beglaubigten Mehrausfertigungen sowie die Mehrausfertigung für den Eigentümer, soweit dieser nicht der Antragsteller ist, abgegolten.

7.1.2 Zuschläge wegen erhöhten Aufwands,

a)	wenn Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind.	Zuschlag: bis € 400
b)	wenn besondere wertrelevante öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Gegebenheiten (z. B. Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau, Mietrecht, Erbbaurecht) zu berücksichtigen sind.	Zuschlag: bis € 800
c)	wenn Baumängel oder Bauschäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten aufwändig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind.	Zuschlag: bis € 1.200
d)	für sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften.	Zuschlag: bis € 1.600

7.1.3 Abschläge wegen verminderten Aufwands,

a)	wenn der Ermittlung unterschiedliche Wertermittlungsstichtage zugrunde zu legen sind.	Abschlag: bis € 500
d)	wenn gemeinsam bewertete Objekte verschiedener Anträge die gleichen wertbestimmenden Merkmale besitzen.	Abschlag je Antrag: bis zu 50 % der Gebühr nach 7.1.1

7.1.b) Gutachten über Miet- und Pachtwerte

Gebühr: 1.500 bis 3.000 €

Der Gebühr ist die gesetzliche Umsatzsteuer hinzuzurechnen.

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

13. SONSTIGE ANGABEN

13.1 Antragsformulare

Name, Vorname des/der Antragsteller/in

Telefon Festnetz

Straße und Haus-Nr.

Telefon Mobil

PLZ und Ort

E-Mail

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 WERTERMITTLUNGSOBJEKTS

Straße und Haus-Nr.

ICH BIN ANTRAGSBERECHTIGT ALS

Eigentümer/in

Erbbauberechtigte/r

Miteigentümer/in (Namen und Adressen der anderen Miteigentümer/innen sind beigefügt bzw. werden nachgereicht)

Wohnungsberechtigte/r

Betreuer/in

Pflichtteilsberechtigte/r

Bevollmächtigte/r

Behörde (bitte erläutern)

Inhaber/in anderer Rechte am Grundstück

- Die erforderliche Vollmacht (Betreuer/in, Bevollmächtigte/r) liegt bei bzw. wird nachgereicht.

- Die Einsichtnahme in das Grundbuch wird mit Antragstellung gestattet.

- Die Berechtigung zur Anforderung von Auskünften über die bergbauliche Situation und Bergschadensgefährdung bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW sowie bei den Bergbauberechtigten bzw. Bergwerksunternehmern oder -eigentümern (ggf. kostenpflichtig, gem. Ziff. 7.1.2 b) VermWertGebO NRW) wird mit Antragstellung erteilt.

GEGENSTAND DER WERTERMITTLUNG

Grundstück

Grundstück und Gebäude

Wohnungs-/Teileigentum

Erbbaurecht

andere Rechte, Mietwert, Entschädigung (bitte erläutern) _____

ZWECK DES GUTACHTENS

Erbregelung

Pflichtteilsansprüche

Zugewinnausgleich

Vermögensfeststellung

Veräußerungsabsichten

Finanzbehörde

Sonstiges (bitte angeben, soweit für eine sachgerechte Bearbeitung erforderlich) _____

WERTERMITTLUNGSSTICHTAG

aktueller Wert

zurückliegendes Datum: ____ . ____ . ____

MONATLICHE EINNAHMEN

der **letzten 5 Jahre** (Angaben bitte erläutern)

sind beigefügt

werden nachgereicht

Das Gutachten wird in ____ **facher Ausfertigung** benötigt.

Mit den Gebühren für die Erstattung des Gutachtens ist die Abgabe von bis zu 3 beglaubigten Ausfertigungen, sowie die Ausfertigung für den Eigentümer, soweit dieser nicht der Antragsteller ist, abgegolten.

Die Gebühren für die Erstattung des Gutachtens werden gemäß Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung - VermWertGebO NRW - übernommen.

Datum:

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 Kaufpreissamm-
lung**

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 sehr gut gut mittel mäßig
Grundstücksgröße von _____ m² bis _____ m²
Abgabenrechtlicher Zustand nach BauGB frei pflichtig
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. Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung – VermWertGebO NRW vom 5. Juli 2010 (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

13.2 Mitglieder des Gutachterausschusses

Vorsitz

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

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter(in)

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

Ehrenamtliche Gutachter(in)

Dipl.-Ing. Carsten Ackermann
Dipl.-Kaufmann Christian Behmer
Dipl.-Ing. Michael Beisemann
Dipl.-Ing. Karl-Heinz Budde
Univ.-Prof. Dr. Benjamin Davy
Dipl.-Ing. Dieter Dänner
Dipl.-Betriebswirt Volker Döring
Landwirtschaftsmeister Dirk Erdelmann
Dipl.-Ing. Jürgen Gröger
Dipl.-Ing. Roswitha Harnach
Dipl.-Ing. Rainer Heidmeier
Dipl.-Ing. Rainer Höhn
Dipl.-Ing. Norbert Kalischewski
Landwirtschaftsmeister Reinhold Klein
Dipl.-Ing. Dirk Mosebach
Dipl.-Ing. Ingbert Ridder
Dipl.-Ing. Karsten Schmidt
Dipl.-Ing. Ludger Schürholz
Dipl.-Betriebswirt Dietmar Spiess
Dipl.-Ing. Werner Stütz
Dipl.-Ing. Wolfgang Trennberg
Immobilien-Kaufmann Udo Wangard

Ehrenamtliche Gutachter(in) von den Finanzbehörden

Dortmund - Hörde : Dipl.-Finanzwirtin Sandra Oberhagemann
Dortmund - West : Dipl.-Finanzwirt Reinhardt Kaposty
Dortmund - Unna : Dipl.-Finanzwirt Klaus Marienfeld
Dortmund - Ost : Dipl.-Finanzwirt Rainer Feisel

13.3 Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land 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 / 1041490

Stadt Unna	Rathausplatz 1	Postfach 21 13	 02303 / 103620
	59432 Unna	59411 Unna	Fax 02303 / 103208

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im

Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten	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

