



Grundstücksmarktbericht **2020** für die Stadt Dortmund

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Dortmund

Grundstücksmarktbericht 2020

Berichtszeitraum 01.01.2019 - 31.12.2019

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Stadt Dortmund

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Dortmund

Geschäftsstelle

Märkische Straße 24-26
44141 Dortmund

Zimmer 308-330
Fax 0231/ 50 - 2 66 58
E-Mail gutachterausschuss@stadtdo.de

Internet

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

Öffnungszeiten

Mo, Di, Mi: 8:00 - 15:00 Uhr
Do: 9:00 - 17:00 Uhr
Fr: 8:00 - 12:00 Uhr

Druck

Stadt Dortmund

Gebühr

Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 46 € je Exemplar (Nr. 5.3.2.2 des Kostentarifs der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen).

Bildnachweis

Titelbild © Roland Gorecki, Stadt Dortmund
Rückseite © Christian Hecker

Lizenz

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

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

Inhaltsverzeichnis

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	8
1.1 Die Gutachterausschüsse	8
1.2 Aufgaben des Gutachterausschusses	9
1.3 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts	11
2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	12
3 Umsätze	13
3.1 Gesamtumsatz	13
3.2 Unbebaute Grundstücke	15
3.3 Bebaute Grundstücke	17
3.4 Wohnungseigentum und Teileigentum	19
3.5 Erbbaurecht und Erbbaugrundstücke	21
3.6 Sonstige	22
3.6.1 Zwangsversteigerungsverfahren	22
4 Unbebaute Grundstücke	23
4.1 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	23
4.2 Mehrfamilienhaus- und Geschäftsgrundstücke	24
4.3 Gewerbliche Grundstücke	25
4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	26
4.5 Private Grünflächen	26
4.6 Bauerwartungsland und Rohbauland	27
4.7 Bodenrichtwerte	29
4.7.1 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	30
4.7.2 Gebietstypische Bodenrichtwerte	32
4.7.3 Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten	33
5 Bebaute Grundstücke	38
5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	38
5.1.1 Durchschnittspreise	38
5.1.2 Indexreihen	40
5.1.3 Vergleichsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten	40
5.1.4 Sachwertfaktoren	40
5.1.5 Liegenschaftszinssätze	43
5.2 Ertragsorientierte Objekte	46
5.2.1 Durchschnittspreise	46
5.2.2 Indexreihen	46
5.2.3 Vergleichsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten	47
5.2.4 Liegenschaftszinssätze	47
5.2.5 Rohertragsfaktoren	50
5.3 Durchschnittliche Kaufpreise für Garagen und Einstellplätze	51
5.4 Immobilienrichtwerte	52
5.5 Liegenschaftszinssätze - Zusammenstellung	53
5.6 Preisindex für bebaute Grundstücke und Wohnungseigentum	54

6 Wohnungs- und Teileigentum	55
6.1 Wohnungseigentum	55
6.1.1 Durchschnittspreise	55
6.1.2 Indexreihen	57
6.1.3 Vergleichsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten	58
6.1.4 Liegenschaftszinssätze	58
7 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	60
7.1 Erbbaurechte	60
7.2 Erbbaugrundstücke	64
8 Modellbeschreibung	67
8.1 Gebietseinteilung	67
8.2 Wohnlagenbeschreibung	68
8.3 Ausstattung / Gebäudestandard	69
8.3.1 Ausstattungsmerkmale für Ein- / Zweifamilienhäuser	69
8.3.2 Gebäudestandard / Gebäudeausstattungskennzahl	71
8.4 Modell zur Ableitung von Bodenwerten für bebaute Grundstücke im Außenbereich	72
8.5 Modellparameter für die Ermittlung von Sachwertfaktoren	73
8.6 Modellparameter zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen	74
8.7 Bewirtschaftungskosten	75
8.7.1 Modellwerte für Bewirtschaftungskosten 2019	75
8.7.2 Modellwerte für Bewirtschaftungskosten 2020	76
9 Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund (Stand: 1. Januar 2019)	77
10 Kontakte und Adressen	86
10.1 Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund	86
10.2 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	87
10.3 Verwaltungsgebühren	88
10.4 Weitere Ansprechpartner	90

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

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

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

Abkürzung	Bedeutung
Mittel	Mittelwert, im Ausnahmefalle kann das Zeichen Ø verwendet werden
min	Minimalwert, kleinster Kaufpreis
max	Maximalwert, höchster Kaufpreis
n	Anzahl
getr. Mittel	getrimmtes Mittel
Median	mittlerer Wert
unterer Ber.	unterer Bereich (unteres Quartil)
oberer Ber.	oberer Bereich (oberes Quartil)
s	empirische Standardabweichung
Gfl	Grundstücksfläche
Wfl	Wohnfläche
BRW	Bodenrichtwert
IRW	Immobilienrichtwert
RND	Restnutzungsdauer des Gebäudes
URK	Umrechnungskoeffizienten

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

1.1 Die Gutachterausschüsse

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

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

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

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

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

1.2 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 Zuschläge in Zwangsversteigerungsverfahren und die Verträge der Grundstücksübertragungen im Rahmen von Enteignungs- und Umlegungsverfahren. Sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche personenbezogene Daten der Kaufpreissammlung unterliegen grundsätzlich dem Datenschutz.

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 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 ermittelt **Boden- und Immobilienrichtwerte** 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).

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

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

Zur Ableitung von Boden- und Immobilienrichtwerten werden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu Stande gekommen sind.

Der **Grundstücksmarktbericht** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte gibt eine Übersicht über den Grundstücksmarkt und die aus der Kaufpreissammlung (§ 195 Baugesetzbuch) abgeleiteten „sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten“.

Die vom Gutachterausschuss auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufverträge abgeleiteten **Indexreihen** geben einen Anhalt über die Entwicklung des Grundstücksmarkts und sind unter sachverständiger Würdigung anzuwenden.

Die ermittelten **Liegenschaftszinssätze** sind aus geeigneten Kauffällen abgeleitet worden. Sie bilden somit marktorientierte Zinssätze ab und gelten für typische Grundstücke bei Heranziehung der anzusetzenden Bodenwerte, Bewirtschaftungskosten und Restnutzungsdauer (RND) etc. Abweichungen sowie Besonderheiten sind sachverständig zu würdigen.

Sachwertfaktoren werden aus dem Verhältnis geeigneter, um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bereinigter Kaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern zu den entsprechenden vorläufigen Sachwerten abgeleitet. Sachwertfaktoren beschreiben die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt als statistischen Durchschnittswert ohne Berücksichtigung individueller bzw. objektspezifischer Merkmale.

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 (BKleingG).

1.3 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts

Der Grundstücksmarktbericht 2020 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 Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Umrechnungskoeffizienten sowie Vergleichs- und Ertragsfaktoren (§ 193 BauGB). Ferner werden die Umsätze, die allgemeine Preisentwicklung und der Preispiegel in Dortmund sowie die jährliche Übersicht über die jeweils zum 1. Januar des laufenden Jahres ermittelten Boden- und Immobilienrichtwerte zusammengefasst und anschaulich dargestellt.

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

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

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

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Im Berichtsjahr 2019 liegt der Geldumsatz insgesamt, wie in den beiden Jahren zuvor, bei rd. 1,5 Mrd. €, und dies trotz eines Rückgangs der Grundstückstransaktionen um rd. 3 %.

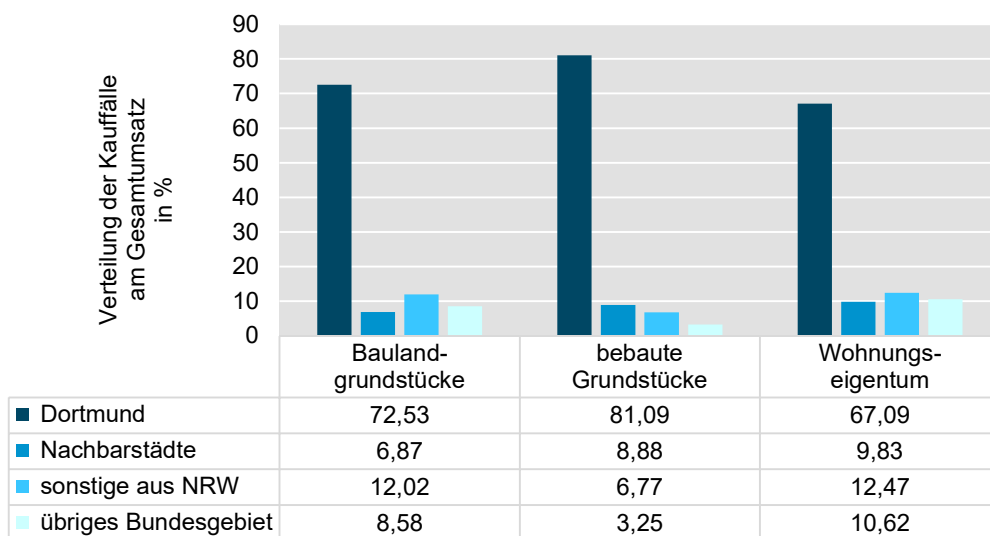
Bei der Anzahl der Veräußerungen unbebauter baulich nutzbarer Grundstücke ist ein deutlicher Rückgang um rd. 35 % zu verzeichnen. Analog dazu hat sich der Geldumsatz in gleicher Größenordnung verringert. Der Bodenpreisindex für Baulandgrundstücke, als Kennzahl für eine durchschnittliche Entwicklung im gesamten Dortmunder Stadtgebiet, liegt für den individuellen Wohnungsbau bei rd. + 9 % und für den Geschosswohnungsbau bei rd. + 7 %.

Bei den bebauten Grundstücken (ohne Wohnungs- und Teileigentum) ist die Anzahl der abgeschlossenen Verträge und der damit verbundene Geldumsatz leicht gestiegen. Die gestiegene Anzahl ist vor allem auf ertragsorientierte Immobilien wie Mehrfamilienhäuser und gewerblich genutzte Grundstücke zurückzuführen. Der leichte Anstieg im Umsatz ergibt sich aus Veräußerungen sonstiger Gebäudearten (Altenheime etc.). Die Neubaupreise für Ein-/Zweifamilienhäuser liegen bei rd. 3.600 €/m² Wohnfläche, und damit rd. 20 % über dem Vorjahr. Wird die Entwicklung der Immobilienrichtwerte als Synonym für die Entwicklung der Bestandsimmobilien betrachtet, lässt sich eine durchweg positive Entwicklung von bis zu rd. + 9 % feststellen.

Im Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum ist die Anzahl der getätigten Transaktionen eher stagnierend. Der Geldumsatz hingegen ist um rd. 20 % auf rd. 295 Mio. gestiegen. Für eine neu errichtete Eigentumswohnung sind letztjährig rd. 3.000 €/m² Wohnfläche gezahlt worden. Bei Wohnungseigentum im Bestand ist analog zur Immobilienrichtwertentwicklung ein leichter Anstieg von rd. 3 % zu erkennen.

Rund 75 % der Käufer von Immobilien in Dortmund wohnten auch vor dem Kauf bereits in Dortmund. Die Zugezogenen kommen im Wesentlichen aus den angrenzenden Städten wie Bochum, Lünen und Schwerte.

Übersicht der Herkunft der Immobilienkäufer

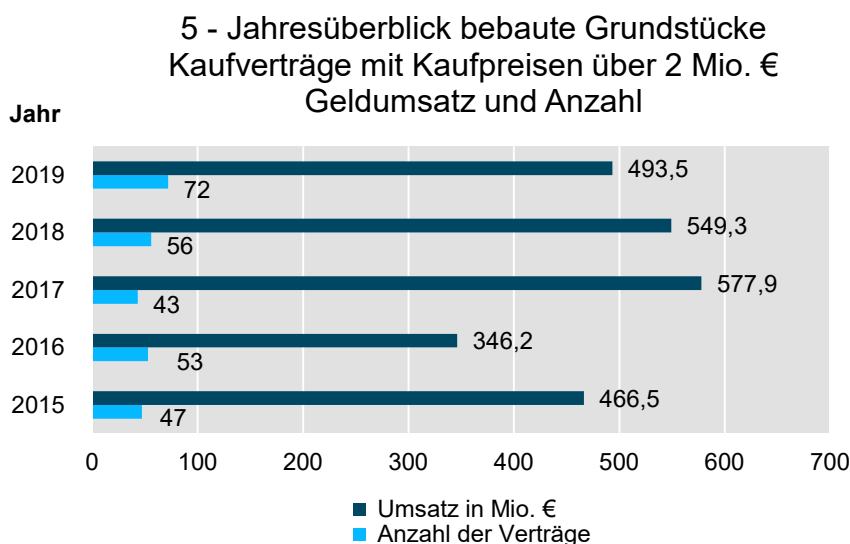
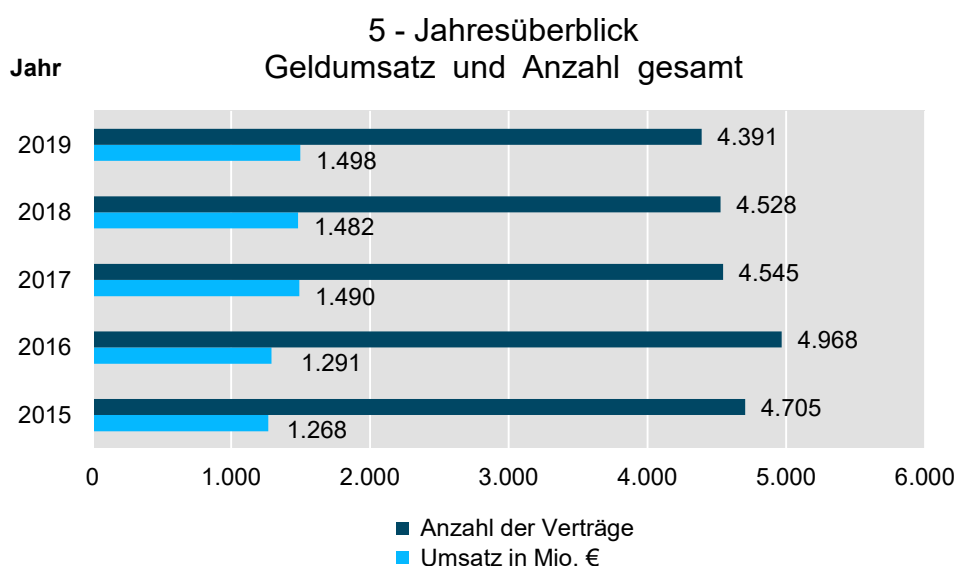


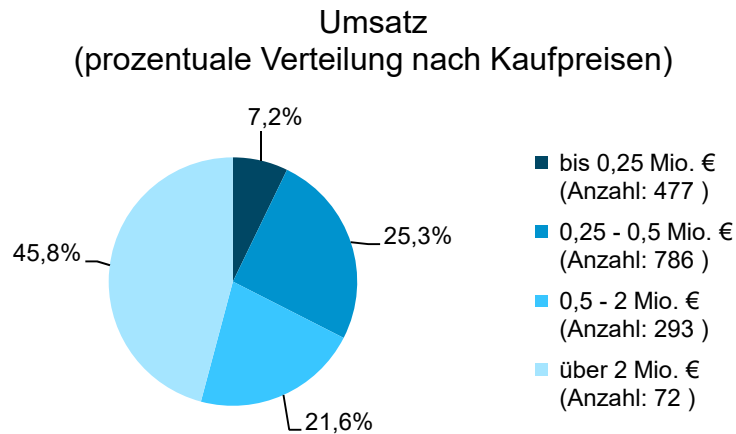
3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz

Im Grundstücksmarktbericht werden Auskünfte über die Umsätze und Preisentwicklungen des Jahres 2019 in Dortmund gegeben. Das Datenmaterial der statistischen Auswertungen besteht aus sämtlichen Grundstückskaufverträgen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, die bis Ende Januar 2020 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zugeleitet und die zwischen dem 01.01.2019 und dem 31.12.2019 notariell beurkundet worden sind. Geringfügige Abweichungen zu den Zahlen und Daten der Vorjahre sind im Einzelfall durch Nacherhebungen möglich und im Grundstücksmarktbericht 2020 berichtigt.

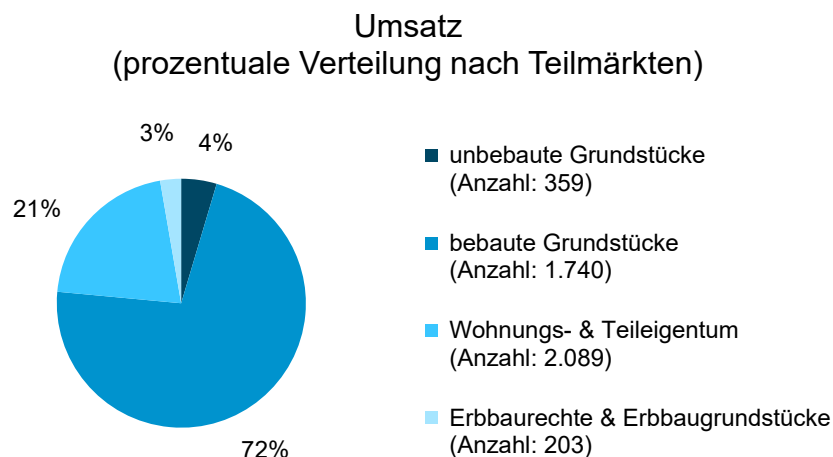
Der Geldumsatz für unbebaute und bebaute Baugrundstücke lag im Berichtsjahr 2019 bei rd. 1,5 Milliarden € und damit etwa auf dem gleichen Niveau wie im Vorjahr. Die Anzahl der dem Geldumsatz zu Grunde liegenden, abgeschlossenen Kaufverträge ist auf 4.391 zurückgegangen. Dies entspricht rd. 3 % weniger Kaufverträge als im Vorjahr.





Der Geld- und Flächenumsatz im Jahr 2019 ergibt sich differenziert nach Teilmärkten wie folgt:

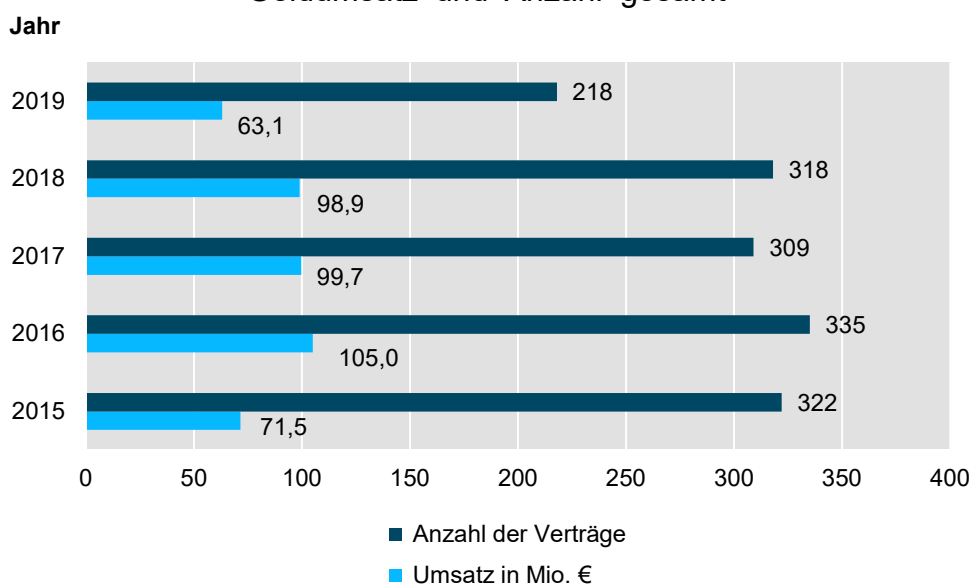
Art	Kauffälle		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl		[ha]		[Mio. €]	
Jahr	2018	2019	2018	2019	2018	2019
unbebaute Grundstücke	485	359	90,9	52,0	113,3	68,8
bebaute Grundstücke	1.659	1.740	210,4	184,1	1.070,2	1.076,4
Wohnungs- / Teileigentum	2.157	2.089	-	-	259,3	311,2
Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	227	203	-	-	39,5	41,2
Summe	4.528	4.391			1.482,3	1.497,6



3.2 Unbebaute Grundstücke

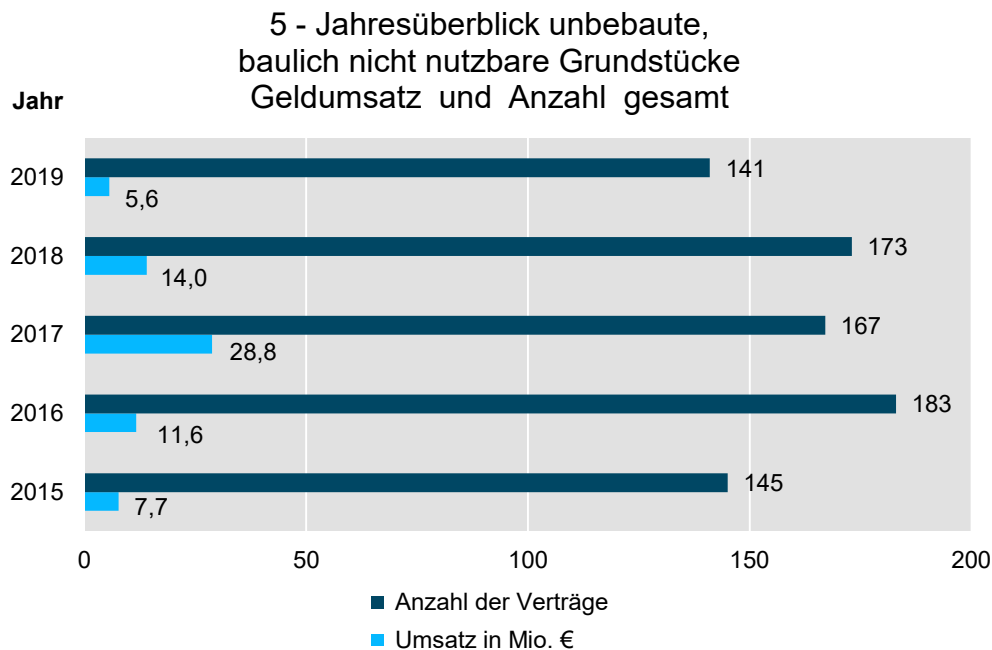
Der Geldumsatz für unbebaute baulich nutzbare Grundstücke lag im Berichtsjahr 2019 bei rd. 63 Millionen € etwa 36 Millionen unter dem des Vorjahres. Die Anzahl der dem Geldumsatz zu Grunde liegenden, abgeschlossenen Kaufverträge ist ebenfalls um mehr als 30 % zurückgegangen. Dies ist insbesondere auf den Rückgang im Teilmarkt des individuellen Wohnungsbaus zurückzuführen.

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



Art der Nutzung	Kauffälle Anzahl		Flächenumsatz [ha]		Geldumsatz [Mio. €]	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019
individueller Wohnungsbau	225	138	14,4	10,2	32,9	26,6
Geschosswohnungsbau	52	51	10,4	9,8	38,8	25,0
Wohn- und Geschäftsnutzung	7	4	1,7	0,5	5,1	0,6
Einzelhandelsbebauung	2	-	2,3	-	2,1	-
Gewerbe und Industrie	32	25	16,6	10,5	20,0	10,9
Summe	318	218	45,4	31,0	98,9	63,1

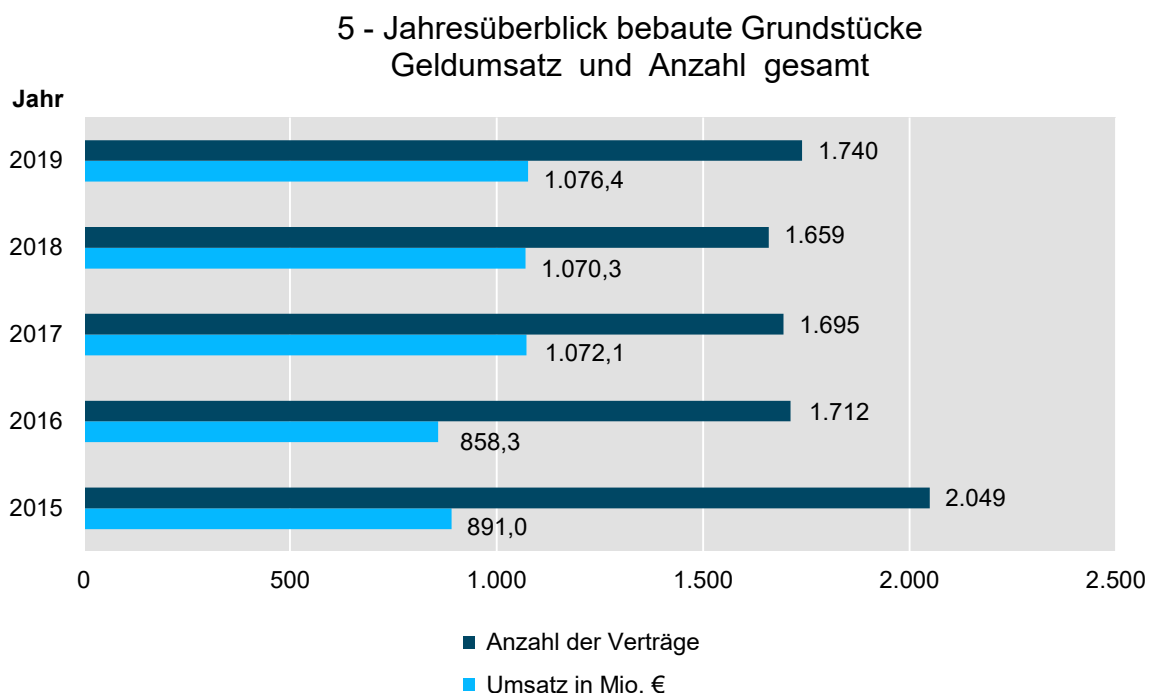
Für baulich nicht nutzbare Grundstücke ist die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge um rd. 20 % gesunken. Der Geld- und Flächenumsatz hat sich halbiert.



Art der Nutzung	Kauffälle Anzahl		Flächenumsatz [ha]		Geldumsatz [Mio. €]	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019
landwirtschaftliche Flächen	16	7	23,17	5,57	1,45	0,34
forstwirtschaftliche Flächen	2	-	0,79	0,00	0,04	0,00
private Grünflächen	39	14	2,08	2,70	0,33	0,29
Bauerwartungsland	6	2	2,04	0,15	1,46	0,10
Rohbauland	8	2	5,49	0,38	8,20	0,53
Sonstige Flächen	102	116	9,39	12,18	2,55	4,37
Summe	173	141	42,96	20,98	14,03	5,63

3.3 Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kauffälle ist für das Berichtsjahr 2019 bei bebauten Grundstücken gegenüber 2018 um rd. 5 % gestiegen, einhergehend mit einem Umsatzzuwachs. Dieser ist insbesondere auf Veräußerungen sonstiger Gebäudearten (Altenheime etc.) zurückzuführen. Dem entgegen ist der Umsatz bei Mehrfamilienhäusern um rd. 25 % zurückgegangen, bei einer höheren Anzahl an abgeschlossenen Kaufverträgen.



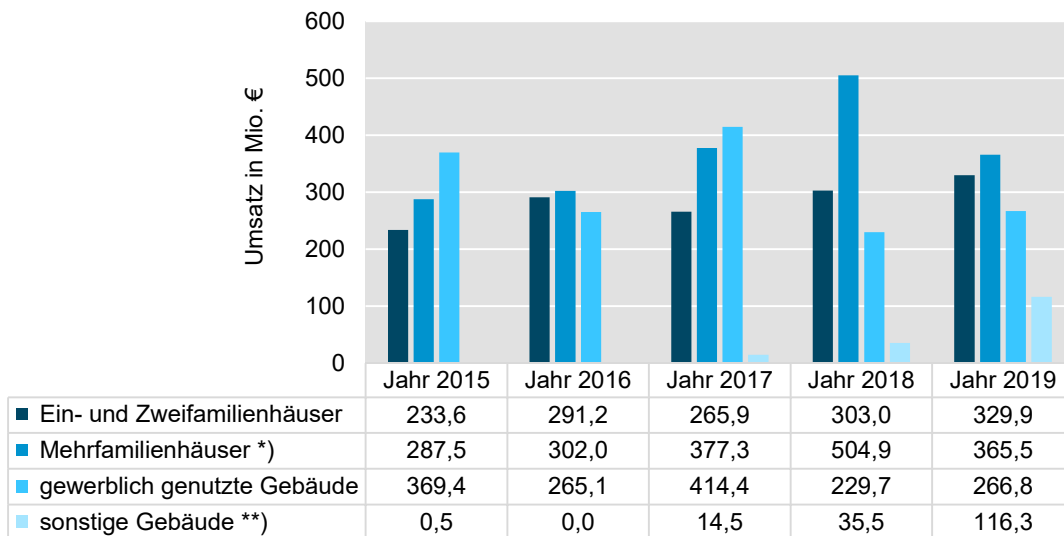
Differenziert nach Grundstücksart ergibt sich der Umsatz wie folgt:

Art der Nutzung	Kauffälle Anzahl		Flächenumsatz [ha]		Geldumsatz [Mio. €]	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019
Ein- und Zweifamilienhäuser	1.131	1.123	75,9	74,6	302,3	330,3
Mehrfamilienhäuser *)	429	496	82,6	45,7	502,8	378,4
gewerblich genutzte Gebäude	72	95	47,4	55,2	229,7	252,3
sonstige Gebäude **)	27	26	4,7	8,7	35,5	115,4
Summe	1.659	1.740	210,6	184,2	1.070,3	1.076,4

*) auch gemischt genutzte Objekte

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

5 - Jahresüberblick Geldumsatz differenziert nach Grundstücksart



*) auch gemischt genutzte Objekte

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

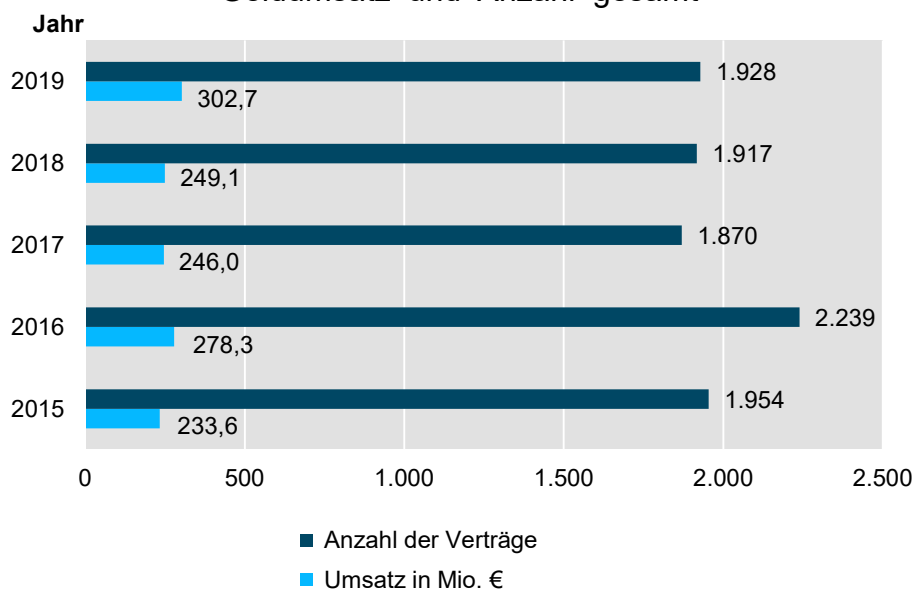
Differenzierung der gewerblich genutzten Gebäude nach ergänzender Gebäudeart:

Ergänzende Gebäudeart gewerblich genutzter Objekte	Kauffälle Anzahl		Flächenumsatz [ha]		Geldumsatz [Mio. €]	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019
Büro- / Verwaltungsgebäude	13	15	3,7	7,7	28,5	65,0
Geschäftshäuser	32	11	27,8	3,7	99,2	19,8
Gewerbeobjekte	8	25	3,6	27,4	4,8	29,8
Industrieobjekte	3	5	2,3	1,3	6,5	2,8
sonstige Objekte	16	39	10,0	15,2	90,7	134,9
Summe	72	95	47,4	55,3	482,0	252,3

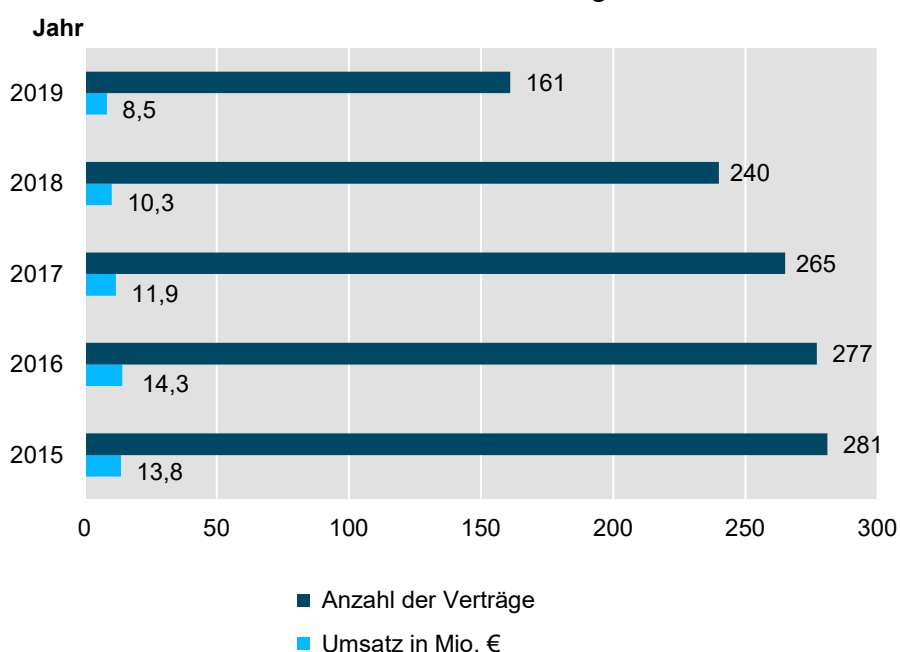
3.4 Wohnungseigentum und Teileigentum

Im Grundstücksteilmarkt Wohnungseigentum liegt die Anzahl der Verkäufe in etwa auf dem Niveau des Vorjahres, bei einer Umsatzsteigerung von rd. 20 %. Die Mehrzahl der Verkäufe fand im Preissegment zwischen 75.000 € und 150.000 € statt. Im Teilmarkt Teileigentum sind sowohl Anzahl als auch Geldumsatz um rd. 35 % bzw. rd. 20 % zurückgegangen.

5 - Jahresüberblick Wohnungseigentum
Geldumsatz und Anzahl gesamt



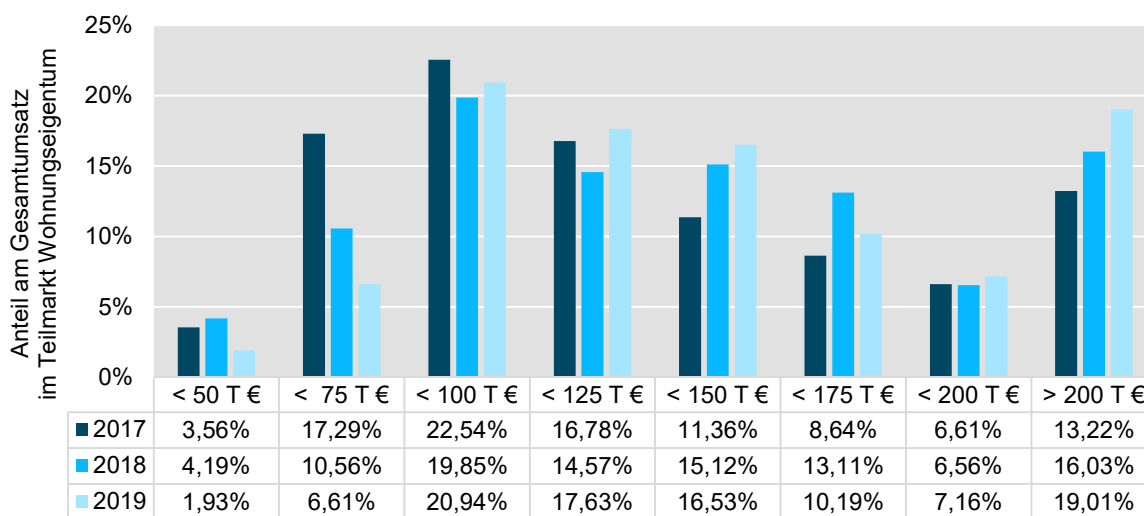
5 - Jahresüberblick Teileigentum
Geldumsatz und Anzahl gesamt



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

Grundstücksart	Jahr	Kauffälle Anzahl		Geldumsatz [Mio. €]	
		2018	2019	2018	2019
Wohnungseigentum		1.917	1.928	249,1	302,7
	Neubau	157	193	42,1	57,1
	Wiederverkauf	1.711	1.669	199,5	234,1
	Erstverkauf nach Umwandlung	49	66	7,5	11,5
Teileigentum		240	161	10,3	8,5

Kauffälle differenziert nach Kaufpreishöhe
- Wiederverkäufe Wohnungseigentum -



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

3.5 Erbbaurecht und Erbbaugrundstücke

Die Erbbaurechtsverordnung vom 15.01.1919 (RGBl. I S. 72, ber. 122) ist inhaltlich unverändert mit Wirkung vom 30.11.2007 im Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz – ErbbauRG) aufgegangen. Nach § 1 (1) ErbbauRG kann ein Grundstück in der Weise belastet werden, dass demjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht zusteht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben (Erbbaurecht).

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

Im Einzelnen wurden folgende Daten ermittelt:

Erbbaugrundstücke

Art der Nutzung	Kauffälle Anzahl		Flächenumsatz [ha]		Geldumsatz [Mio. €]	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019
bebaute Grundstücke	27	30	4,4	4,2	4,5	5,9

Erbbaurechte

Art der Nutzung	Kauffälle Anzahl		Flächenumsatz [ha]		Geldumsatz [Mio. €]	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019
bebaute Grundstücke	95	85	5,9	6,0	22,3	24,6
Wohnungserbbaurecht	85	79			10,4	10,6
Teilerbbaurecht	13	3			2,3	0,0
Summe	193	167			35,0	35,2

Erbbaurechte Neubestellungen

Art der baulichen Nutzung	Kauffälle Anzahl		Flächenumsatz [m²]		Erbbauzinssatz im Mittel [%]		zugeordneter abgabenfreier Bodenrichtwert [€/m²]	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019
individueller Wohnungsbau	7	1	3.630	- **)	2,5	2,8	205 bis 550	- **)

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

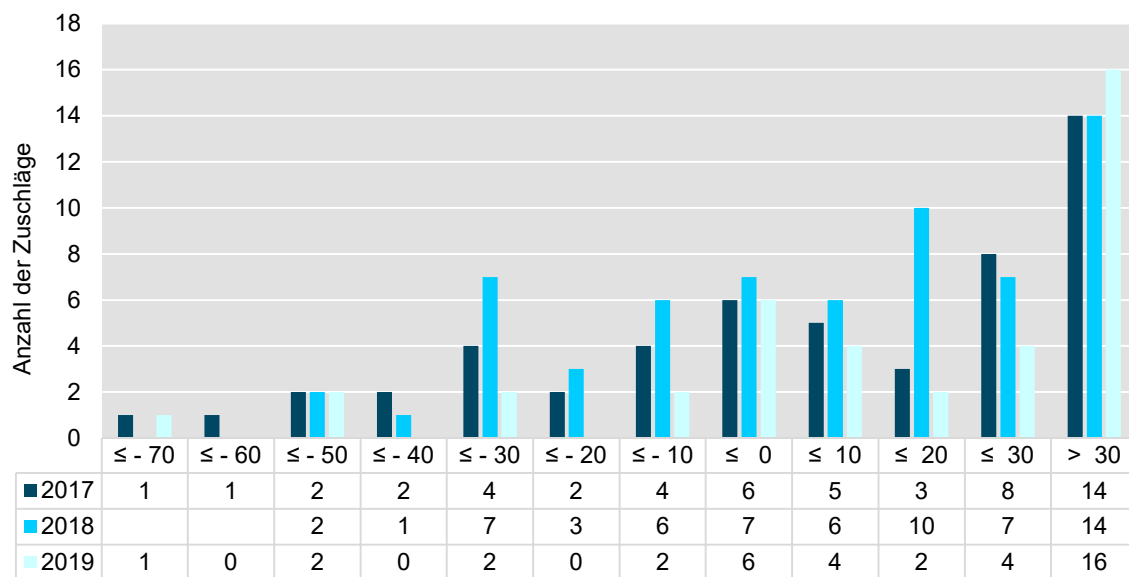
3.6 Sonstige

3.6.1 Zwangsversteigerungsverfahren

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

Grundstücksart	Kauffälle		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl		[ha]		[Mio. €]	
Jahr	2018	2019	2018	2019	2018	2019
unbebaute Grundstücke	-	-	-	-	-	-
bebaute Grundstücke	21	14	1,9	1,9	14,5	5,2
Wohnungseigentum	42	30	-	-	2,2	2,5
Summe	63	44			16,7	7,7

Abweichungen der Zuschläge gegenüber den sachverständig ermittelten Verkehrswerten

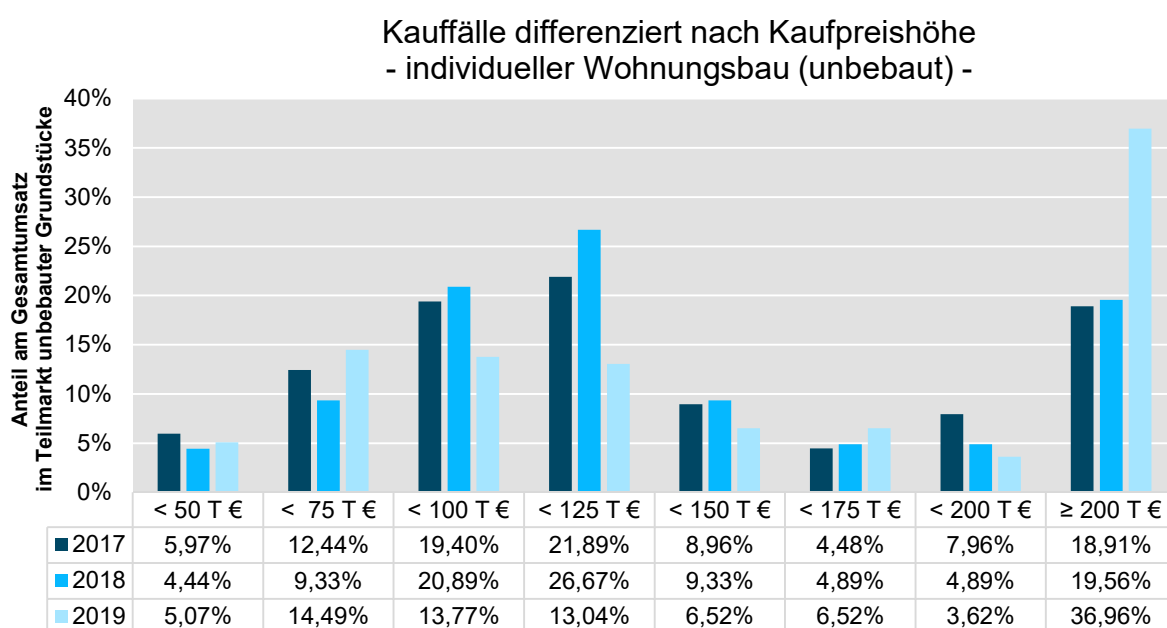
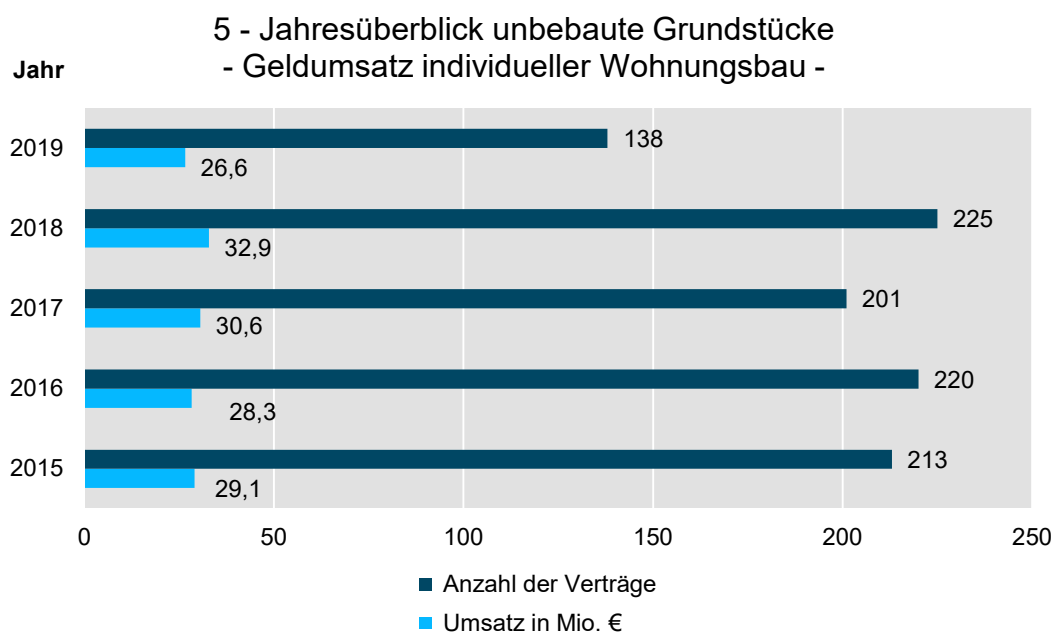


Abweichung in Prozent und Verteilung der Häufigkeiten

4 Unbebaute Grundstücke

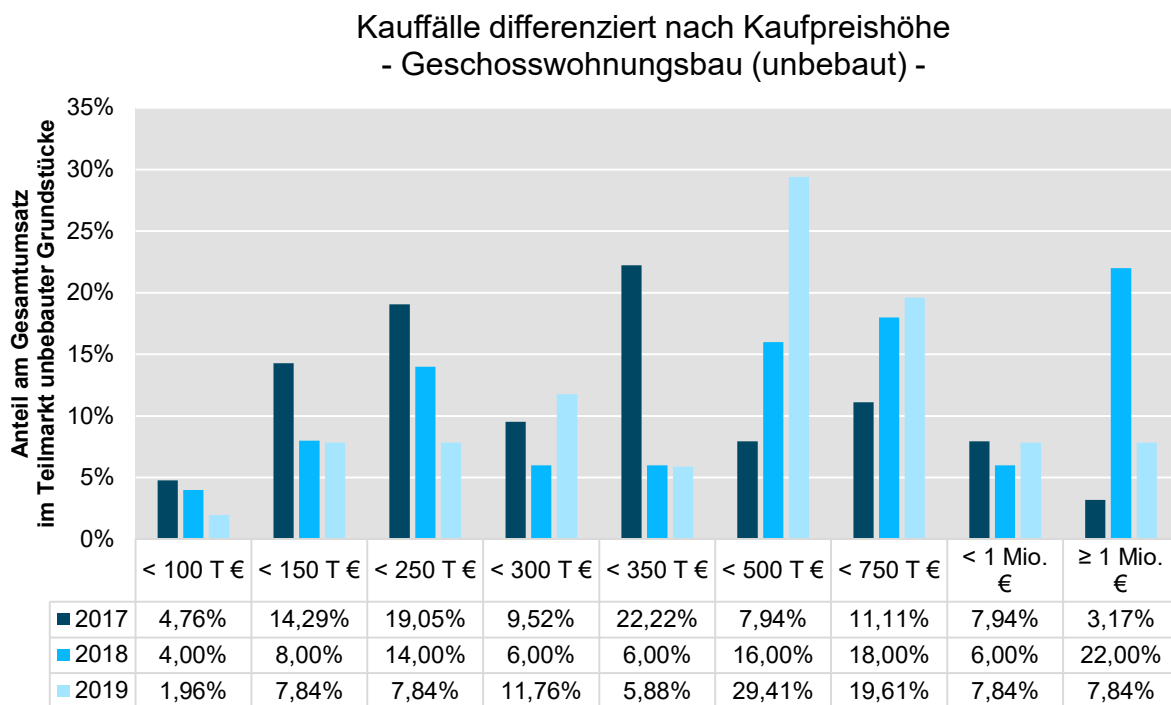
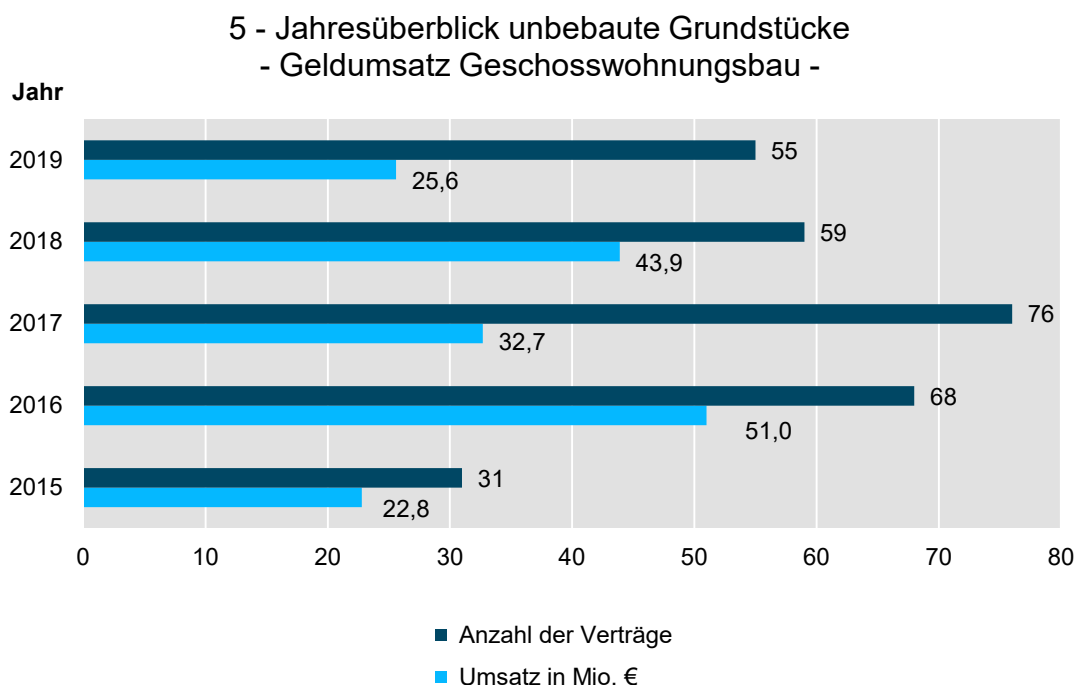
4.1 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Die für das Berichtsjahr 2019 vorliegenden Verträge lassen für den **individuellen Wohnungsbau** einen deutlichen Rückgang an Kaufverträgen und des Umsatzes erkennen. 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.



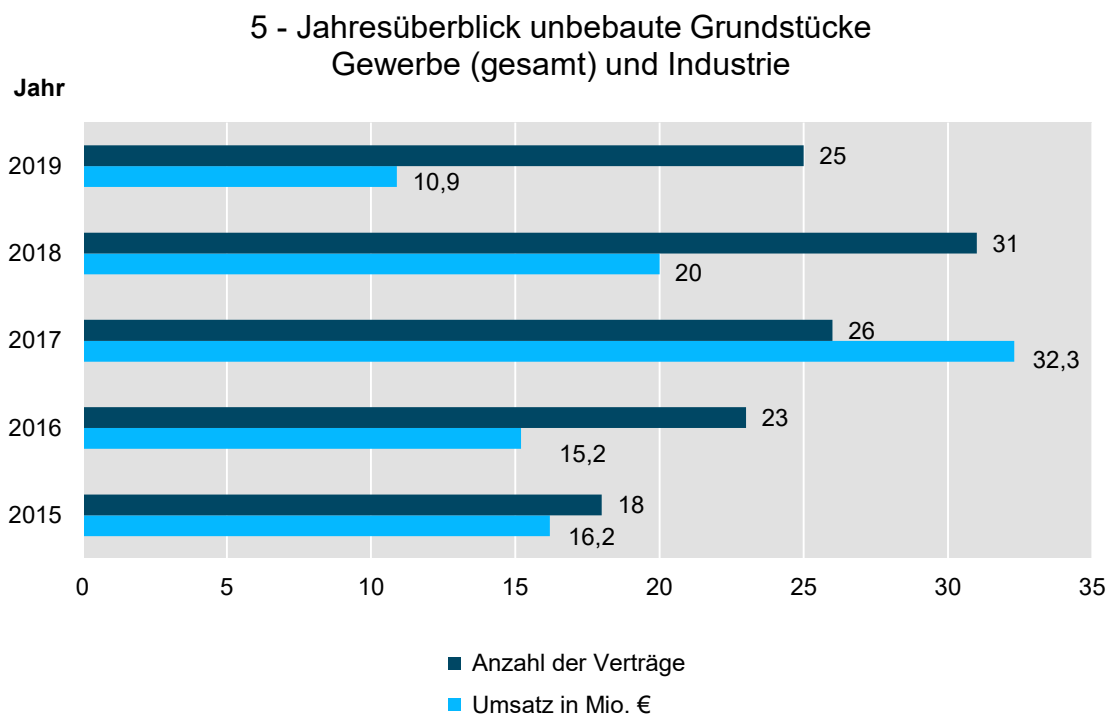
4.2 Mehrfamilienhaus- und Geschäftsgrundstücke

Die für das Berichtsjahr 2019 vorliegenden Verträge lassen für den Geschosswohnungsbau einen leichten Rückgang in Höhe von rd. 15 % an Grundstückstransaktionen erkennen. Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr um mehr als 40 % zurückgegangen.



4.3 Gewerbliche Grundstücke

Im Berichtsjahr 2019 ist die Anzahl der veräußerten unbebauten gewerblichen Grundstücke zurückgegangen, der Geldumsatz ist deutlich (rd. 50 %) gegenüber dem Vorjahr gesunken. Es wurde der geringste Umsatz der letzten 5 Jahre erzielt.



Grundstücksart	Kauffälle		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl		[ha]		[Mio. €]	
Jahr	2018	2019	2018	2019	2018	2019
Gewerbe - tertiäre Nutzung	11	12	5,4	4,9	11,6	5,5
Gewerbe und Industrie	20	13	11,2	5,6	8,4	5,4

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Grundstücksart	Jahr	Kauffälle	Flächen- umsatz [ha]	Geld- umsatz [Mio. €]	Mittel- wert *) [€/m²]
Flächen für die Landwirtschaft ohne Arrondierungsflächen (ab 1 ha)	2019	2	3,2	0,21	6,79
Flächen für die Forstwirtschaft mit Aufwuchs ohne Arrondierungsflächen	2019	-	-	-	-

*) nach Flächenanteilen gewogen

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

4.5 Private Grünflächen

Grundstücksart	Jahre	Kauffälle	Flächen- umsatz [ha]	Geld- umsatz [Mio. €]	Mittel- wert *) [€/m²]
Private Grünflächen in Gebieten nach §§ 30, 34 und 35 BauGB	2015 bis 2019	105	6,0	0,90	15,10

*) nach Flächenanteilen gewogen

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

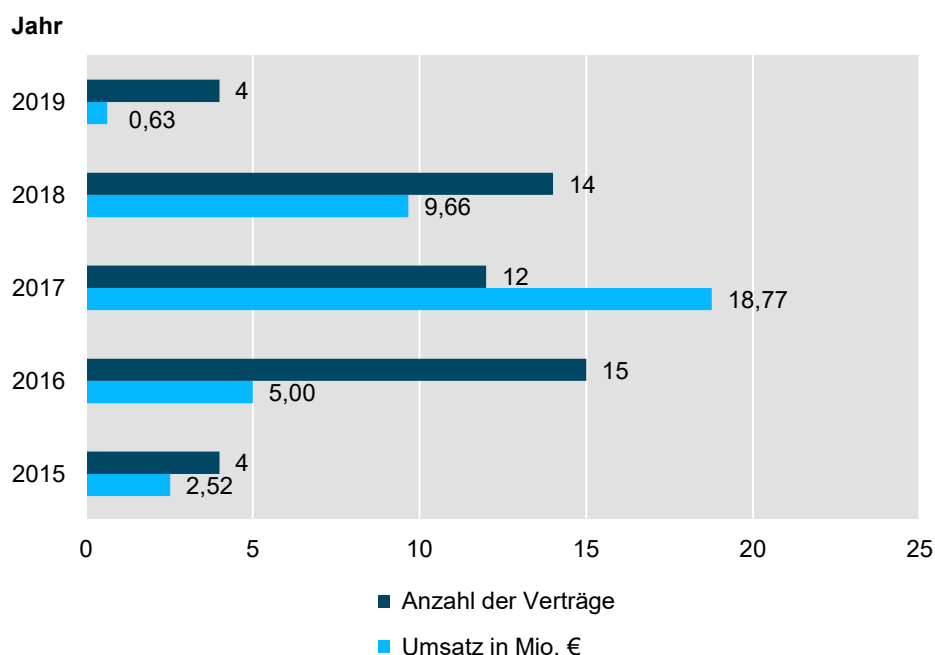
- mit einer Gesamtfläche von mehr als
 - 1.200 m² für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (eh)
 - 600 m² für Doppelhaushälften, Reihenendhäuser (dh, re)
 - 400 m² für Reihemittelhäuser (rm)
- mit einer Tiefe von mehr als 35 m für gemischt genutzten - und mehrgeschossigen Wohnungsbau / Wohnungseigentum.

4.6 Bauerwartungsland und Rohbauland

Bauerwartungsland (§ 5 (2) ImmoWertV) sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen. Im Berichtsjahr 2019 wurden 2 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 0,15 ha und einem Geldumsatz in Höhe von 0,1 Mio. € abgeschlossen.

Rohbauland (§ 5 (3) ImmoWertV) sind Flächen, die nach §§ 30, 33 und 34 BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind. Im Berichtsjahr 2019 wurden 2 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 0,15 ha und einem Geldumsatz in Höhe von 0,53 Mio. € abgeschlossen. Für Rohbauland gewerblicher Bauflächen lagen keine Verträge vor.

5 - Jahresüberblick
Bauerwartungsland und Rohbauland
Geldumsatz und Anzahl gesamt



Bauerwartungsland / Rohbauland 2005 bis 2019 im Überblick

Die nachfolgende Darstellung reflektiert das Marktgeschehen in Dortmund für Bauerwartungsland nach § 5 (2) ImmoWertV und Rohbauland (§ 5 (3) ImmoWertV) in den Jahren 2005 bis 2019. Die prozentualen Angaben beziehen sich auf abgabenfreie Bodenrichtwerte.

Art	Kauf- fälle	Kennzahlen			
		Fläche	Prozentsatz		Standard- abweichung
katalogisiert nach den verbindenden Eigenschaften		[rd. m²]	[%]	[%]	
Bauleitplanung, Verfahrensstand		Median	Spanne *)	Median Ø	[Prozent- Punkte]
Bauerwartungsland					
Flächennutzungsplan					
Darstellung als Wohnbaufläche		4.800	18 - 29	21	7,7
Bebauungsplan / VEP erforderlich				24	
Bebauungsplan / VEP					
Aufstellungsbeschluss, Planung noch nicht konkret in allen Einzelheiten	26	6.600	29 - 34	30 32	7,5
§ 34 BauGB					
Hinterland einer bestehenden Bebauung, Erschließung durch Zuerwerb gesichert		1.500	22 - 33	27 30	10,3
(Brutto-)Rohbauland					
Bebauungsplan / VEP					
Erwerb vor Rechtskraft		5.900	37 - 46	40	7,9
Wartezeit bis zur Rechtskraft 2 - 6 Jahre				43	
private Bodenordnung notwendig					
Bebauungsplan / VEP					
Erwerb nach Rechtskraft	49	3.900	36 - 55	49 47	13,4
private Bodenordnung notwendig					
Bebauungsplan / VEP					
Zuwegung in Anliegereeigentum		2.100	65 - 83	72 71	15,7
§ 34 BauGB					
Hinterland einer bestehenden Bebauung selbstständig entwickelbar		4.900	48 - 69	51 58	18,1
(Netto-)Rohbauland					
Bebauungsplan / VEP					
Erschließung gesichert	5	6.200	73 - 98	95 85	19,3

VEP = Vorhaben- und Erschließungsplan
nach Baugesetzbuch

*) unterer Bereich - oberer Bereich

4.7 Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte beziehen sich auf altlastenfreie 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 Nutzung weitgehend übereinstimmen. Die Lagemerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks werden in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert. Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale, wie z. B. Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Geschosszahl, Baulandtiefe, Grundstücksfläche sowie die spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält. Abweichungen des einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert. Diese können aus Umrechnungstabellen des Gutachterausschusses abgeleitet werden. Sie werden jedem Bodenrichtwertauszug beigelegt.

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

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

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

Eigenschaften der Bodenrichtwertgrundstücke

Nutzungsart und ergänzende Nutzung		Bodenrichtwert in €/m ²	
		Geschlosszahl / Fläche oder Baulandtiefe / GRZ	
Individuelle Wohnbebauung *)	W	280 €/m²	
bebaute Grundstücke im Außenbereich	W (ASB)	165 €/m²	
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	eh	I/II 600 m²	I/II 600 m²
Doppelhaushälften, Reihenendhäuser	dh, re	I/II 300 m²	I/II 300 m²
Reihenmittelhäuser	rm	I/II 200 m²	I/II 200 m²
Gemischt genutzter und mehrgeschossiger Wohnungsbau / Wohnungseigentum *)		220 €/m²	
förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet	SAN	} IV 35 m	
Wohnbaufläche	W		
Mischgebiet	MI		
Kerngebiet	MK		
Dorfgebiet	MD		
Gewerbliche Bauflächen		100 €/m²	
Gewerbegebiet	GE	} 0,8	
Industriegebiet	GI		
Sonstige Sondergebiete	SO	155 €/m²	
		II 0,8	
Flächen für die Land- und Forstwirtschaft	A	6,00 €/m²	
Dauerkleingartenanlagen (KleinG)	LW	15 €/m²	
	F	2,50 €/m²	

*) Wertunterschiede innerhalb einer Bodenrichtwertzone, die auf Abweichungen von wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmalen beruhen, sind mittels geeigneter Umrechnungskoeffizienten zu beschreiben. Mehr- oder Minderausnutzungen können mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten unter Verwendung der entsprechenden Umrechnungstabellen (siehe Ziffer 4.7.3) berücksichtigt werden.

4.7.2 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Auf der Grundlage der gemäß § 196 (1) BauGB ermittelten Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss in der Sitzung vom 12.02.2020 folgende typische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte erstellt und beschlossen, die der Erstellung und Veröffentlichung von landesweiten Bodenrichtwertübersichten dienen.

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

Baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau *)

Grundstücksart	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	[€/m ²]	[€/m ²]	[€/m ²]
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche: 450 - 700 m ²	480	330	220
Doppelhaushälften und Reihenedhäuser Grundstücksfläche: 300 - 360 m ²	480	330	220
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche 180 - 220 m ²	480	330	220

Baureife Grundstücke für den gemischt genutzten und mehrgeschossigen Wohnungsbau *)

Grundstücksart	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	[€/m ²]	[€/m ²]	[€/m ²]
Wohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil ≤ 20% des Rohertrages Geschosse: III	480	330	220

Baureife Grundstücke für die Gewerbenutzung *)

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

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

4.7.3 Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten

Bodenpreisindexreihen für baureifes Land (2015 = 100)

Bei der Entwicklung des Bodenpreisindex (Basisjahr 2015 = 100) für Grundstücke des **individuellen Wohnungsbaus** ist ein Anstieg von 119,0 auf 128,3 festzustellen. Bei **gemischt genutzter und mehrgeschossiger Bebauung** ist ein Anstieg von 129,9 auf 135,8 zu verzeichnen. Hierbei wurden die Grundstücke, auf denen die Errichtung von **Wohnungseigentum** beabsichtigt ist, jeweils dem Bodenrichtwert für die gemischt genutzte und mehrgeschossige Bebauung zugeordnet. Für Grundstücke der **gewerblichen oder industriellen Nutzung** ist ein Anstieg von 108,9 auf 127,5 festzustellen.

Die jährliche Preisentwicklung für baureifes Land (§ 5 (4) ImmoWertV), bezogen auf abgabenfreie Bodenrichtwerte (Stichtag 01.01.2015), wird gesondert nach den Grundstücksarten dargestellt.

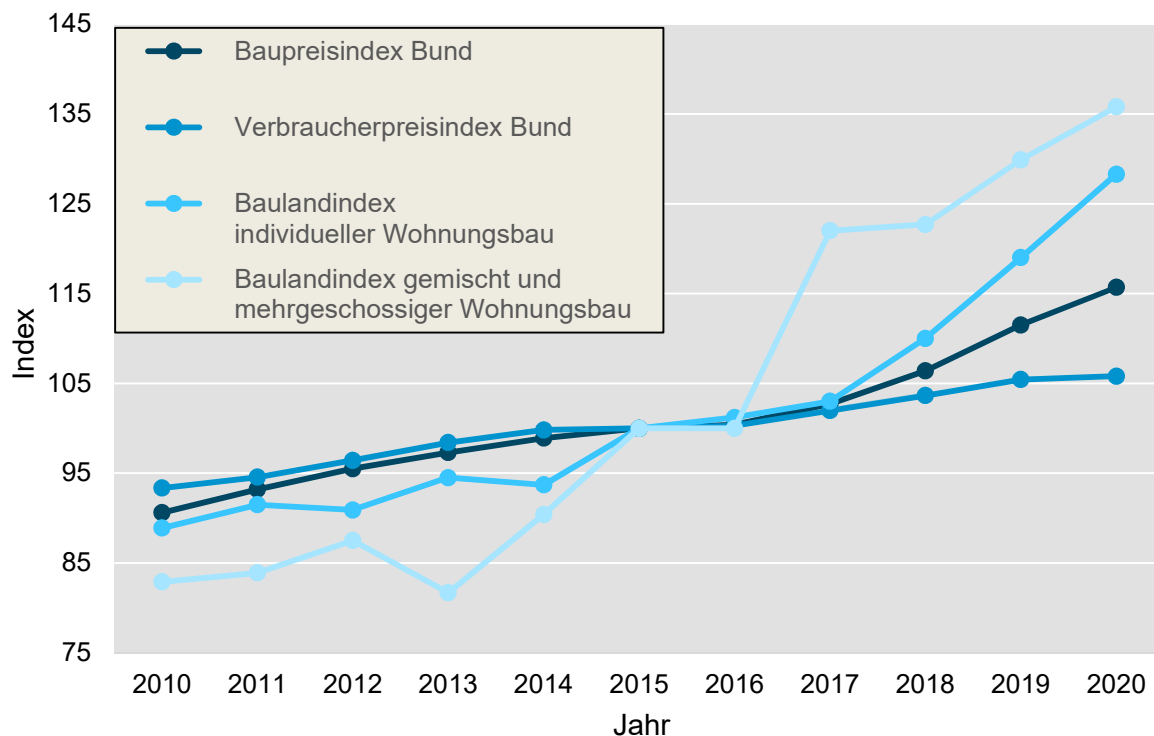
Jahr zum 01.01.	Individueller Wohnungsbau (eh, dh, re, rm) Index	gemischt und mehrgeschossiger Wohnungsbau (mfh) Index	Gewerbe und Industrie (ge, gi) Index
2010	88,9	82,9	-
2011	91,5	83,9	-
2012	90,9	87,5	-
2013	94,5	81,7	-
2014	93,7	90,4	-
2015	100,0	100,0	100,0
2016	101,2	100,0	-
2017	103,0	122,0	-
2018	110,0	122,7	(102,2)
2019	119,0	129,9	108,9
2020	128,3	135,8	127,5

Der Ermittlung der jeweiligen Veränderung zum Vorjahr wird der zum Zeitpunkt des Verkaufs aktuelle abgabenfreie Bodenrichtwert (01.01.2019) zugrunde gelegt.

Bodenrichtwert vom	mittlere Abweichung der Kaufpreise zum BRW		
	individueller Wohnungsbau (eh, dh, re, rm)	gemischter und mehrgeschossiger Wohnungsbau (mfh)	Gewerbe und Industrie (ge, gi)
01.01.2019	9,0%	7,1%	19,2%

Preisentwicklungen im Vergleich (2015 = 100)

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



Umrechnungskoeffizienten für den individuellen Wohnungsbau

Für Grundstücke, deren Fläche vom Richtwertgrundstück (600 / 300 / 200 m²) abweicht, ist der Bodenwert für den individuellen Wohnungsbau über einen Umrechnungskoeffizienten zu ermitteln. 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 15,10 €/m² (siehe Ziffer 4.5). Darüber hinaus bewirken Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen, wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Geschosszahl, Grundstücksfläche oder Grundstücksgestalt in der Regel Abweichungen des Verkehrswerts (Marktwert - § 194 BauGB) vom Bodenrichtwert (§ 196 BauGB).

Bei Grundstücken mit einer Gesamtfläche von weniger als 300 / 180 / 110 m² ist eine Extrapolationen der Faktoren nicht zulässig.

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
1.000	0,76	500	0,78	330	0,73
950	0,79	475	0,81	310	0,77
900	0,82	450	0,84	290	0,81
850	0,86	425	0,88	270	0,85
800	0,90	400	0,92	250	0,90
750	0,95	375	0,97	230	0,97
700 - 450	1	360 - 300	1	220 - 180	1
400	1,05	270	1,05	160	1,05
350	1,10	240	1,1	140	1,10
300	1,15	210	1,15	110	1,15
-	-	180	1,20	-	-

Berechnungsbeispiel:

Wertermittlungsobjekt:	freistehendes Einfamilienhaus Grundstücksfläche 825 m ²
Bodenrichtwert:	340 € / m ² Fläche des Richtwertgrundstücks 600 m ²
Umrechnungskoeffizient:	0,88 für 825 m ² Grundstücksfläche (interpoliert)
Ermittlung des Bodenwerts:	$825 \text{ m}^2 \times 340 \text{ €/m}^2 \times 0,88 = \text{rd. } 247.000 \text{ €}$

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 Anlage 1 der Vergleichswertrichtlinie auf Grundlage des Bodenrichtwertniveaus in mittlerer Lage, wie folgt:

Umrechnungskoeffizienten

W		Vergleichsgrundstück			
	Geschoss	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 lageabhängige Abweichungen ergeben

Bei übertiefen Grundstücken mit einer Tiefe von mehr als 35 m ist der diese Tiefe übersteigende Grundstücksanteil mit einem entwicklungsstufenorientierten Bodenwert, z. B. einer Nutzung als „private Grünfläche“, mit 15,10 €/m² (siehe Ziffer 4.5) anzusetzen.

Umrechnungskoeffizienten für gemischt genutzte Gebäude (M)

Bei abweichender Geschossigkeit des Wertermittlungsobjekts vom Richtwertgrundstück können für gemischt genutzte Grundstücke (M) Zu- oder Abschläge nach der Schichtwertmethode ermittelt werden.

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

Bei übertiefen Grundstücken mit einer Tiefe von mehr als 35 m ist der diese Tiefe übersteigende Grundstücksanteil mit einem entwicklungsstufenorientierten Bodenwert, z. B. einer Nutzung als „private Grünfläche“, mit 15,10 €/m² (siehe Ziffer 4.5) anzusetzen.

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

Umrechnungskoeffizienten

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

Berechnungsbeispiel:

Wertermittlungsobjekt: Mischgebiet (M)
V-geschossig bebaubar, 35 m tief

Bodenrichtwert: Mischgebiet (M)
VI-geschossig, 35 m tief, 250 €/m²

Ermittlung des Bodenwerts:

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

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

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

5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

5.1.1 Durchschnittspreise

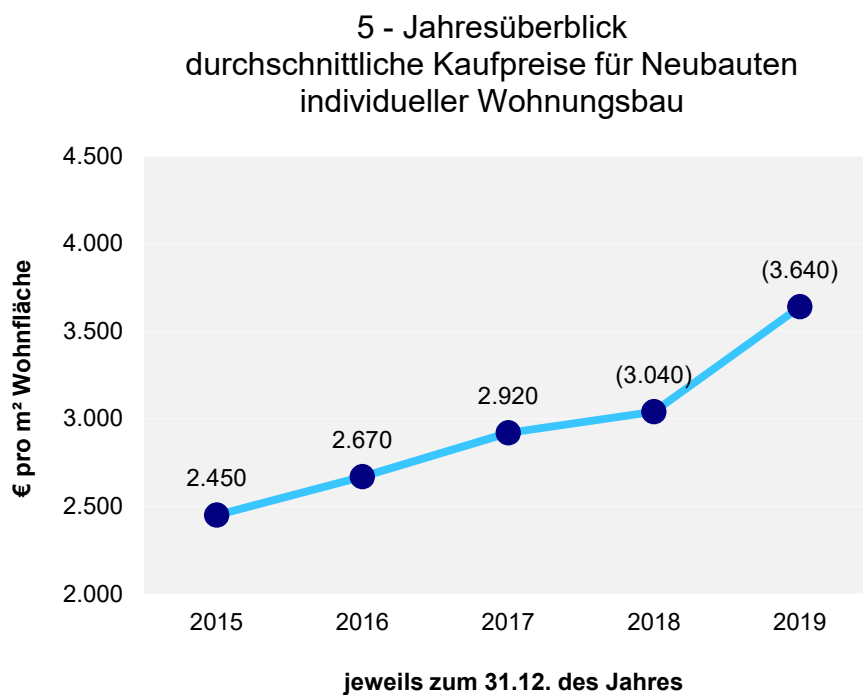
Für die Analyse des Grundstücksmarktes wurden unterkellerte Objekte in Dortmund mit einem normalen Unterhaltungszustand herangezogen. Garagen, Stellplätze und sonstige Nebengebäude sind in diese Auswertung nicht einbezogen.

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

Grundstücksart und -größe	Altersklasse	⌘ Grund- stücksfläche [m ²]	⌘ Wohn- fläche [m ²]	⌘ Preis pro m ² Wfl. [€]	⌘ Gesamt- kaufpreis [€]
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche 350-800 m ²	Neubau	/	/	/	/
	2010 - 2018	559	163	3.770	632.000
	1995 - 2009	602	173	3.120	559.000
	1975 - 1994	588	154	2.370	369.000
	1950 - 1974	617	155	2.350	366.000
	1920 - 1949	576	121	2.500	293.000
	vor 1920	577	165	1.760	277.000
Reihenendhäuser und Doppelhaushäl- ften Grundstücksfläche 250-500 m ²	Neubau	/	/	/	/
	2010 - 2018	276	134	2.770	372.000
	1995 - 2009	343	146	2.470	366.000
	1975 - 1994	334	136	2.240	310.000
	1950 - 1974	396	109	2.320	261.000
	vor 1950	406	108	2.150	233.000
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche 150-300 m ²	Neubau	/	/	/	/
	2010 - 2018	-	-	-	-
	1995 - 2009	229	130	2.460	323.000
	1975 - 1994	236	122	2.160	273.000
	1950 - 1974	234	104	2.060	222.000
	vor 1950	220	98	2.060	206.000

Die Ermittlung erfolgt in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 (in Kraft getreten zum 01.01.2004). Die Grundflächen von Balkonen, Loggien und Dachgärten wurden mit Ausnahme der (Dach-) Terrassen zu $\frac{1}{4}$ angerechnet. Diese sind nicht als Wohnfläche in die Kaufpreisauswertung eingeflossen.

Die Kaufpreise für neu errichtete Ein-/Zweifamilienhäuser sind im Mittel um ca. 20 % auf 3.640 €/m² gestiegen.



5.1.2 Indexreihen

Preisindizes für bebaute Grundstücke (2015 = 100)

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

Jahr	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Reihen- und Doppel- häuser
	Index	Index
2010	82,9	84,2
2011	85,2	82,6
2012	89,8	87,4
2013	90,8	92,2
2014	96,5	97,3
2015	100,0	100,0
2016	100,2	106,0
2017	111,0	110,0
2018	115,6	121,8
2019	123,7	130,8

5.1.3 Vergleichsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten

Der Gutachterausschuss in der Stadt Dortmund weist keine Vergleichsfaktoren aus, hat gleichwohl an deren Stelle Immobilienrichtwerte beschlossen, welche unter www.boris.nrw.de veröffentlicht sind. Die entsprechenden Umrechnungskoeffizienten sind Bestandteil der Immobilienrichtwerte (siehe hierzu Ziffer 5.4).

5.1.4 Sachwertfaktoren

Das Modell für die Ableitung der Sachwertfaktoren sowie die wesentlichen Modellparameter werden unter Ziffer 8 beschrieben. Herangezogen wurden Objekte ab dem Baujahr 1900 (ohne Neubauten) und mit einer Restnutzungsdauer von mind. 12 Jahren. Den nachfolgend ausgewiesenen Sachwertfaktoren liegen 3.502 auf das Berichtsjahr 2019 normierte Kauffälle aus mehreren Jahren zugrunde. Gebiets- und Gebäudeartenübergreifend liegt der Median der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bei 33 Jahren und die Gebäudeausstattungskennzahl zwischen 1,0 und 5,0.

Bei aneinander grenzenden Gebieten ist ggf. die Marktanpassung der Nachbarzone sachverständig in die Betrachtung einzubeziehen.

Die Gebietseinteilung orientiert sich im Wesentlichen an den Stadtbezirksgrenzen des Dortmunder Stadtgebietes - siehe Modellbeschreibung Ziffer 8.1.

Sachwertfaktoren Gebiete 1 (b); 3 - 7; Gebiet 6 (b)

Liegen die Sachwerte zwischen den Tabellenwerten, so ist linear zu interpolieren. Extrapolationen sind nicht zulässig. Im Gebiet 2 lag eine zu geringe Anzahl an Kaufverträgen vor, im Gebiet 4 flossen wenige Kaufverträge aus dem Jahr 2019 in die Auswertung ein.

	Bebauung mit einem Reihenmittel- oder Reihenendhaus				Bebauung mit einem freistehenden Ein- oder Zweifamilienhaus oder einer Doppelhaushälfte				sämtliche Gebäude- arten
Gebiet(e)	4	3	5	6(b)* + 7	4	3	5	6(b)* + 7	1 (b) **)
Anzahl	280	473	448	239	338	504	446	601	97
vorläufiger Sachwert bis	Zu- / Abschlüsse in %				Zu- / Abschlüsse in %				Zu- / Ab- schlüsse in %
75.000 €	44	56	-	-	25	(49)	-	-	-
100.000 €	36	52	66	49	22	40	-	-	(81)
125.000 €	29	48	58	44	19	33	34	(41)	76
150.000 €	22	43	51	38	16	28	34	36	70
175.000 €	16	38	43	33	13	24	34	32	65
200.000 €	11	33	36	27	11	21	33	28	59
225.000 €	5	28	29	20	8	18	33	25	54
250.000 €	0	22	22	14	5	16	32	23	(49)
275.000 €	(-5)	16	(15)	6	2	14	30	21	(43)
300.000 €	(-9)	(10)	(8)	(-1)	-1	12	29	19	(38)
325.000 €	(-14)	(4)	(2)	-	(-3)	10	27	18	32
350.000 €	-	-	-	-	(-6)	9	25	16	-
375.000 €	-	-	-	-	-	7	22	15	-
400.000 €	-	-	-	-	-	6	18	14	-
450.000 €	-	-	-	-	-	(4)	10	12	-
500.000 €	-	-	-	-	-	(2)	-	11	-
550.000 €	-	-	-	-	-	-	-	9	-
600.000 €	-	-	-	-	-	-	-	8	-
650.000 €	-	-	-	-	-	-	-	(7)	-
700.000 €	-	-	-	-	-	-	-	(6)	-

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

**) Gebiet 1 (b) beinhaltet die statistischen Unterbezirke:
011 (Westfalahalle), 012 (Südwestfriedhof), 013 (Tremonia), 021 (Westpark),
022 (Dorstfelder Brücke), 071 (Kaiserbrunnen), 072 (Funkenburg), 073 (Körne),
081 (Westfalendamm-Nord), 082 (Gartenstadt-Nord)

Sachwertfaktoren Gebiete 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) liegen der Ableitung der Sachwertfaktoren 76 auf das Berichtsjahr 2019 normierte Kauffälle zugrunde. Zwischenwerte können interpoliert werden. Extrapolationen sind nicht zulässig.

Baujahr	Zu- / Abschläge	Baujahr	Zu- / Abschläge	Baujahr	Zu- / Abschläge
1910	80%	1945	34%	1980	5%
1915	73%	1950	29%	1985	2%
1920	65%	1955	24%	1990	-1%
1925	58%	1960	19%	1995	-3%
1930	52%	1965	15%	2000	-5%
1935	45%	1970	11%	2005	-6%
1940	39%	1975	8%	2010	-7%

Berechnungsbeispiel:

Wertermittlungsobjekt: Doppelhaushälfte mit Garage im Gebiet 1 (a)

Baujahr: 1960 Grundstücksgröße: 405 Bodenrichtwert zum 01.01.2020: 440 €/m²

BGF	Kostenkennwert		
325 m² x	700 €/m²	=	227.500 €
besondere Bauteile	Flachdachgaube (2 m² Ansichtsfläche)		4.000 €
Gebäudeherstellungskosten 2010	Index 2010 = 100		231.500 €
Gebäudeherstellungskosten	Index aktuell = 123,8		286.597 €
Restnutzungsdauer 40 Jahre	lineare		
Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre	Alterswertminderung 50,0%		-143.299 €
Kanal-, Wasser-, Strom-, Gasanschluss	Zeitwert		6.000 €
Zeitwert der sonstigen Anlagen: Terrasse, Einfriedung, Wegebefestigung			2.866 €
pauschal 2% von (286.597 € - 143.299 €)			
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen			152.164 €
Bodenwert des Richtwertgrundstücks 300 m² x 440 €/m²	=		132.000 €
vorläufiger Sachwert			284.164 €
Marktanpassung (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV)			
Sachwertfaktor Gebiet 1 (a) und Baujahr 1960: 19%			53.991 €
vorläufiger marktangepasster Sachwert			338.156 €
Werteinfluss sonstiger objektspezifischer Grundstücksmerkmale			
Garage			4.000 €
Bodenwert der Restfläche	Differenz aus		30.162 €
405 m² x 440 €/m² x 0,91 (Faktor s. Ziff. 4.7.3)	162.162 €		
Bodenwert des Richtwertgrundstücks	-132.000 €		
marktangepasster Sachwert		rd.	372.000 €

5.1.5 Liegenschaftszinssätze

Das zugrunde gelegte Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen ist unter Ziffer 8.6 beschrieben. Die den örtlichen Markt beschreibenden Bewirtschaftungskosten sind unter Ziffer 8.7 angegeben. Die Beschreibung zum Merkmal Ausstattung / Gebäudestandard ist unter Ziffer 8.3 angegeben. Eine teilmarktübergreifende Übersicht über die im aktuellen Berichtszeitraum ausgewerteten Liegenschaftszinssätze ist unter Ziffer 5.5 zu finden.

Objektbezogen anzuwendende Liegenschaftszinssätze erfordern neben der gebietsbezogenen Einstufung zusätzlich die Heranziehung von Umrechnungskoeffizienten. Die auf einzelne Merkmale bezogenen Zu- und Abschläge bedürfen der sachverständigen Einordnung. Abweichungen von den Ergebnissen der zugrundeliegenden statistischen Auswertungen sind aufgrund individueller Objektmerkmale zulässig.

Für die Anpassungsberechnung ist der Liegenschaftszinssatz als Ausgangswert mit 2 Dezimalstellen anzuwenden (siehe Berechnungsbeispiel). Gleichwohl wird empfohlen den objektspezifischen Liegenschaftszinssatz mit einer Dezimalstelle zu verwenden.

In den gebietstypischen (Gebietseinteilung siehe Ziffer 8.1) Liegenschaftszinssätzen (LZ) sind auf das Berichtsjahr 2019 normierte Kauffälle aus den Jahren 2013 - 2019 eingeflossen.

Liegenschaftszinssätze für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

gebietstypische Liegenschaftszinssätze des Normobjekts							
Gebiet	1	2	3	4	5	6	7
LZ	0,74 %	-	2,01 %	2,31 %	1,72 %	1,37 %	-

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

Merkmal	Zu- / Ab- schläge	Merkmal	Zu- / Ab- schläge	Merkmal	Zu- / Ab- schläge
Klassen- einteilung	[Prozent- punkte]	Klasseneinteilung	[Prozent- punkte]	Klassen- einteilung	[Prozent- punkte]
Wohnfläche *) [m²]		Restnutzungsdauer *) [Jahre]		Gebäudeart	
80	-0,39	20	-0,15	Einfamilienhaus	0,00
110	-0,19	35	-0,14	Zweifamilienhaus	0,21
140	0,00	45	-0,10	Keller	
180	0,26	55	0,00	vorhanden	0,00
220	0,52	65	0,20	nicht vorhanden	0,14
260	0,77	75	0,56		
300	1,03				
Baujahr *)		Gebäudestandard [nach IRW-Datenmodell]		Gebäudeausstat- tungskennzahl *) [nach NHK 2010]	
bis 1920	0,08	sehr einfach	1,1	-	
1940	0,03	sehr einfach - einfach	1,5	-	
1950	0,00	einfach	2,0	0,44	
1960	-0,03	einfach - mittel	2,5	0,22	
1970	-0,06	mittel	3,0	0,00	
1980	-0,09	mittel - gehoben	3,5	-0,22	
1990	-0,12	gehoben	4,0	-0,44	
2000	-0,15	gehoben - stark gehoben	4,5	-0,65	
2010	-0,18	stark gehoben	4,8	-0,80	
2015	-0,20	Luxus	5,0	-	

*) Eine lineare Interpolation ist möglich. Eine Extrapolation ist nicht zulässig.

Achtung: Liegenschaftszinssätze unter 0,3 % sind nicht marktgerecht und liegen im Randbereich der Auswertung.

Berechnungsbeispiel:

Liegenschaftszinssatz Normobjekt für Gebiet	5	1,72 %
Baujahr	1984	-0,10 Prozentpunkte
Wohnfläche	195 m²	0,36 Prozentpunkte
Restnutzungsdauer	50 Jahre	-0,05 Prozentpunkte
Gebäudeausstattungskennzahl	3,5	-0,22 Prozentpunkte
Gebäudeart	Zweifamilienhaus	0,21 Prozentpunkte
Keller	vorhanden	0,00 Prozentpunkte
objektspezifischer Liegenschaftszinssatz		1,9 %

Liegenschaftszinssätze für Reihen- und Doppelhäuser

gebietstypische Liegenschaftszinssätze des Normobjekts							
Gebiet	1	2	3	4	5	6	7
LZ	0,58 %	-	1,56 %	1,83 %	1,17 %	0,90 %	0,91 %

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

Merkmal	Zu- / Ab- schläge	Merkmal	Zu- / Ab- schläge	Merkmal	Zu- / Ab- schläge
Klassen- einteilung	[Prozent- punkte]	Klasseneinteilung	[Prozent- punkte]	Klassen- einteilung	[Prozent- punkte]
Wohnfläche *) [m²]		Restnutzungsdauer *) [Jahre]		Keller	
60	-0,51	20	-0,06	vorhanden	0,00
90	-0,26	35	-0,04	nicht vorhanden	0,60
120	0,00	45	0,00	Gebäudeart	
150	0,26	55	0,08		
180	0,51	65	0,22		
210	0,77	80	0,45		
240	1,03				
Baujahr *)		Gebäudestandard [nach IRW-Datenmodell]		Gebäudeausstat- tungskennzahl *) [nach NHK 2010]	
1900	-0,35	sehr einfach		1,1	0,95
1920	-0,23	sehr einfach - einfach		1,5	0,69
1940	-0,12	einfach		2,0	0,41
1960	0,00	einfach - mittel		2,5	0,18
1980	0,12	mittel		3,0	0,00
1990	0,18	mittel - gehoben		3,5	-0,13
2000	0,23	gehoben		4,0	-0,21
2015	0,33	gehoben - stark gehoben		4,5	-0,25
		stark gehoben		4,8	-
		Luxus		5,0	-

*) Eine lineare Interpolation ist möglich. Eine Extrapolation ist nicht zulässig.

Achtung: Liegenschaftszinssätze unter 0,3 % sind nicht marktgerecht und liegen im Randbereich der Auswertung.

Berechnungsbeispiel:

Liegenschaftszinssatz Normobjekt für Gebiet	5	1,17 %
Baujahr	1973	0,08 Prozentpunkte
Wohnfläche	162 m²	0,36 Prozentpunkte
Restnutzungsdauer	40 Jahre	-0,02 Prozentpunkte
Gebäudeausstattungskennzahl	2,5	0,18 Prozentpunkte
Keller	vorhanden	0,00 Prozentpunkte
Gebäudeart	Zweifamilienhaus	0,36 Prozentpunkte
objektspezifischer Liegenschaftszinssatz		2,1 %

5.2 Ertragsorientierte Objekte

5.2.1 Durchschnittspreise

Allgemeine Durchschnittspreise werden nicht ermittelt. Es wird auf Ziffer 5.4 Immobilienrichtwerte verwiesen.

5.2.2 Indexreihen

Preisindizes für bebaute Grundstücke (2015 = 100)

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

Jahr	Mehrfamilienhäuser
	Index
2010	84,2
2011	82,6
2012	87,4
2013	92,2
2014	97,3
2015	100,0
2016	106,0
2017	110,0
2018	121,8
2019	130,8

5.2.3 Vergleichsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten

Der Gutachterausschuss in der Stadt Dortmund weist keine Vergleichsfaktoren aus, hat gleichwohl an deren Stelle Immobilienrichtwerte beschlossen, welche unter www.boris.nrw.de veröffentlicht sind. Die entsprechenden Umrechnungskoeffizienten sind Bestandteil der Immobilienrichtwerte (siehe hierzu Ziffer 5.4).

5.2.4 Liegenschaftszinssätze

Das zugrunde gelegte Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen ist unter Ziffer 8.6 beschrieben. Die den örtlichen Markt beschreibenden Bewirtschaftungskosten sind unter Ziffer 8.7 angegeben. Grundlage der abgeleiteten Liegenschaftszinssätze sind die marktüblich erzielbaren Mieten unter Berücksichtigung des zum Kaufzeitpunkt gültigen Mietspiegels für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund bzw. des Gewerbemietpiegels der IHK Dortmund. Eine teilmarktübergreifende Übersicht über die im aktuellen Berichtszeitraum ausgewerteten Liegenschaftszinssätze ist unter Ziffer 5.5 zu finden.

Objektbezogen anzuwendende Liegenschaftszinssätze erfordern neben der gebietsbezogenen Einstufung zusätzlich die Heranziehung von Umrechnungskoeffizienten. Die auf einzelne Merkmale bezogenen Zu- und Abschläge bedürfen der sachverständigen Einordnung. Abweichungen von den Ergebnissen der zugrundeliegenden statistischen Auswertungen sind aufgrund individueller Objektmerkmale zulässig.

Für die Anpassungsberechnung ist der Liegenschaftszinssatz als Ausgangswert mit 2 Dezimalstellen anzuwenden (siehe Berechnungsbeispiel). Gleichwohl wird empfohlen den objektspezifischen Liegenschaftszinssatz mit einer Dezimalstelle zu verwenden.

In den gebietstypischen (Gebietseinteilung siehe Ziffer 8.1) Liegenschaftszinssätzen (LZ) sind auf das Berichtsjahr 2019 normierte Kauffälle aus den Jahren 2012 - 2019 eingeflossen.

Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser

gebietstypische Liegenschaftszinssätze des Normobjekts							
Gebiet	1	2	3	4	5	6	7
LZ	2,3 %	3,12 %	2,98 %	3,17 %	2,41 %	2,45 %	2,09 %

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

Merkmal	Zu- / Abschläge	Merkmal	Zu- / Abschläge
Klasseneinteilung	[Prozentpunkte]	Klasseneinteilung	[Prozentpunkte]
Baujahr *)		ergänzende Gebäudeart	
1900	-0,26	Dreifamilienhaus	-0,66
1920	-0,22	Mehrfamilienhaus	0,00
1940	-0,14	Mehrfamilienhaus mit ge-	
1960	0,00	werblichem Anteil bis 20 % **)	0,75
1980	0,30		
1990	0,61	Jahresrohertrag *)	
2000	1,18	[€]	
Restnutzungsdauer *)		11.000	-0,33
[Jahre]		15.000	-0,19
20	0,41	20.000	-0,10
25	0,21	30.000	0,00
30	0,00	50.000	0,10
35	-0,21	75.000	0,17
40	-0,41	100.000	0,21
45	-0,62	150.000	0,25
50	-0,83		
ab 55	-1,03		

*) Eine lineare Interpolation ist möglich. Eine Extrapolation ist nicht zulässig.

**) Ausgehend vom Rohertrag.

Achtung: Negative Liegenschaftszinssätze sind nicht marktgerecht und liegen im Randbereich der Auswertung.

Berechnungsbeispiel:

Liegenschaftszinssatz Normobjekt für Gebiet	5	2,41 %
Baujahr	1984	0,42 Prozentpunkte
Restnutzungsdauer	45 Jahre	-0,62 Prozentpunkte
ergänzende Gebäudeart	Dreifamilienhaus	-0,66 Prozentpunkte
Jahresrohertrag	40.000 €	0,14 Prozentpunkte
objektspezifischer Liegenschaftszinssatz		1,7 %

Liegenschaftszinssätze in Geschäftslagen, Gewerbe- und Sondergebieten

Ausgewertet wurden Kaufverträge der Jahre 2010 bis 2019. Der Rohertrag ist aufgrund marktüblich erzielbarer Mieten in Anlehnung an den jeweils zum Kaufzeitpunkt vorliegenden Gewerbemietenspiegel der IHK Dortmund ermittelt worden. Die Bewirtschaftungskosten sind unter Ziffer 8.7 angegeben.

Objekte	Kauf- fälle	Liegenschaftszinssatz		Restnutzungsdauer	
		Spanne *) ⌘ [%]	Standard- abweichung [Prozentpunkte]	Spanne *) ⌘ [Jahre]	Standard- abweichung [Jahre]
Innenstadt Geschäftsgrundstücke					
1a - Lage		4,2 - 6,3 4,9	1,5	30 - 31 34	10
1b - Lage		4,5 - 6,8 5,6	2,0	25 - 34 30	9
Nebenlage, innerhalb des Wallrings	90	5,3 - 7,6 6,6	2,2	25 - 35 31	8
außerhalb des Wallrings, eine Bautiefe		6,1 - 7,6 6,3	2,2	23 - 34 29	8
sonstige Innenstadt		5,8 - 6,6 6,2	2,2	30 - 35 30	6
Gebiet 1 ohne Innenstadt Geschäftsgrundstücke	24	5,3 - 6,9 5,8	2,0	28 - 34 30	7
Gewerbegebiete	63	5,1 - 7,8 6,3	2,6	20 - 38 28	12
Sondergebiete	6	4,2 - 5,7 4,9	1,0	46 - 51 44	14

*) unterer Bereich - oberer Bereich

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

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

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

Erweiterte Untersuchung nach Nutzung bei Betrachtung des gesamten Stadtgebietes:

Objekte	Kauf- fälle	Liegenschaftszinssatz	Standard- abweichung [Prozentpunkte]	Restnutzungsdauer	Standard- abweichung [Jahre]
		Spanne *) ⌘ [%]		Spanne *) ⌘ [Jahre]	
Mischnutzungen					
mit einem gewerblichen Anteil von 21-50 % des Rohertrages	282	5,0 - 7,0 6,0	2,1	25 - 30 28	7
mit einem gewerblichen Anteil über 50 % des Rohertrages	79	3,8 - 7,5 6,2	4,1	25 - 32 31	11
Büro- und Geschäftshäuser	228	5,2 - 7,4 6,6	2,8	25 - 40 32	13
Warenlager, Parkhäuser, Garagen, Werkstätten, Fabrikgebäude	84	5,9 - 7,6 6,9	2,2	20 - 39 29	12

*) unterer Bereich - oberer Bereich

5.2.5 Rohertragsfaktoren

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

Die Faktoren sind aus dem Jahresrohertrag (§ 18 ImmoWertV) abgeleitet. Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen. Ausgewertet wurden Kaufverträge von Mehrfamilienhäusern der Jahre 2014 - 2019 mit einer Restnutzungsdauer von mindestens 20 Jahren. Der Rohertrag ist aufgrund marktüblich erzielbarer Mieten unter Berücksichtigung des zum Kaufzeitpunkt gültigen Mietspiegels für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund ermittelt worden. Die den örtlichen Markt beschreibenden Bewirtschaftungskosten sind unter Ziffer 8.7 angegeben.

Gebiet	Kauffälle	Rohertragsfaktor getrimmtes Mittel	unterer Bereich	oberer Bereich	Standard- abweichung
1	159	14,6	11,3	18,2	5,4
2	259	10,7	8,7	12,5	3,5
3	206	12,1	10,2	13,8	3,7
4	66	12,4	9,8	15,9	4,3
5	114	15,1	12,0	18,1	4,6
6	73	15,8	12,5	19,2	5,9
7	69	14,1	11,1	16,1	3,9

5.3 Durchschnittliche Kaufpreise für Garagen und Einstellplätze

Für Garagen und Stellplätze einschließlich Grundstücksanteil und sonstiger Außenanlagen wurden in den Jahren 2018 und 2019 folgende Kaufpreise erzielt:

Objektart	Erstverkäufe	Wiederverkäufe
	€ pro Garage / Stellplatz Median unterer - oberer Bereich	€ pro Garage / Stellplatz Median unterer - oberer Bereich
Außengarage	15.000 14.900 - 17.900	8.000 5.000 - 10.000
Stellplatz in einer Tiefgarage	18.250 15.400 - 20.000	10.000 8.000 - 17.000
Stellplatz	5.900 5.000 - 7.000	4.500 2.200 - 5.500
Garage im Gebäude	-	(10.000) (8.000 - 11.000)

5.4 Immobilienrichtwerte

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

In Dortmund werden Immobilienrichtwerte unmittelbar aus örtlichen Kaufpreisen (ausschließlich) von Wiederverkäufen für folgende Teilmärkte ermittelt:

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

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

Immobilienrichtwerte 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 Erbaurecht, 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 Wertermittlungsgrundstücke ausschließlich die Umrechnungstabellen des jeweiligen Gutachterausschusses zu verwenden.

5.5 Liegenschaftszinssätze 2019 - Übersicht

Zusammenstellung bzw. Übersicht entsprechend der landesweit einheitlichen Darstellungsweise. Berücksichtigt wurden ausschließlich Kaufverträge aus dem Berichtsjahr 2019 für das gesamte Dortmunder Stadtgebiet.

Grundlage der abgeleiteten Liegenschaftszinssätze sind die marktüblich erzielbaren Mieten unter Berücksichtigung des zum Kaufzeitpunkt gültigen Mietspiegels für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund bzw. des Gewerbemietspiegels der IHK Dortmund. Das zugrunde gelegte Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen ist unter Ziffer 8.6 beschrieben. Die den örtlichen Markt beschreibenden Bewirtschaftungskosten sind unter Ziffer 8.7 angegeben.

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Kauf-fälle	Wohn-/Nutzfläche Ø	Kennzahlen		
				Kaufpreis Ø	Miete Ø	RND Ø
	[%]		[m²]	[€/m²]	[€/m²]	[Jahre]
selbstgenutztes Wohnungseigentum	2,6	251	82	1.619	6,43	43
Standardabweichung	1,5		31	593	0,96	13
vermietetes Wohnungseigentum	3,4	117	63	1.437	6,69	45
Standardabweichung	1,8		30	453	1,09	12
Einfamilienhäuser, freistehend	1,4	84	161	2.661	6,56	34
Standardabweichung	1,2		48	790	0,69	15
Einfamilienhäuser, Reihen- & Doppelhäuser	1,4	160	124	2.277	6,60	39
Standardabweichung	1,3		36	594	0,91	16
Zweifamilienhäuser	2,4	27	183	1.782	6,18	29
Standardabweichung	1,4		40	555	0,26	8
Dreifamilienhäuser	2,5	7	238	1.559	5,88	28
Standardabweichung	1,8		31	487	0,45	8
Mehrfamilienhäuser	2,8	49	457	1.166	5,92	26
Standardabweichung	2,3		309	361	0,77	7
gemischt genutzte Gebäude *)	4,7	12	516	999	6,36	27
Standardabweichung	2,1		197	230	1,33	8

*) gewerblicher Anteil über 20 % des Rohertrages

Einzelwerte siehe Ziffern 5.1.5, 5.2.4 und 6.1.4

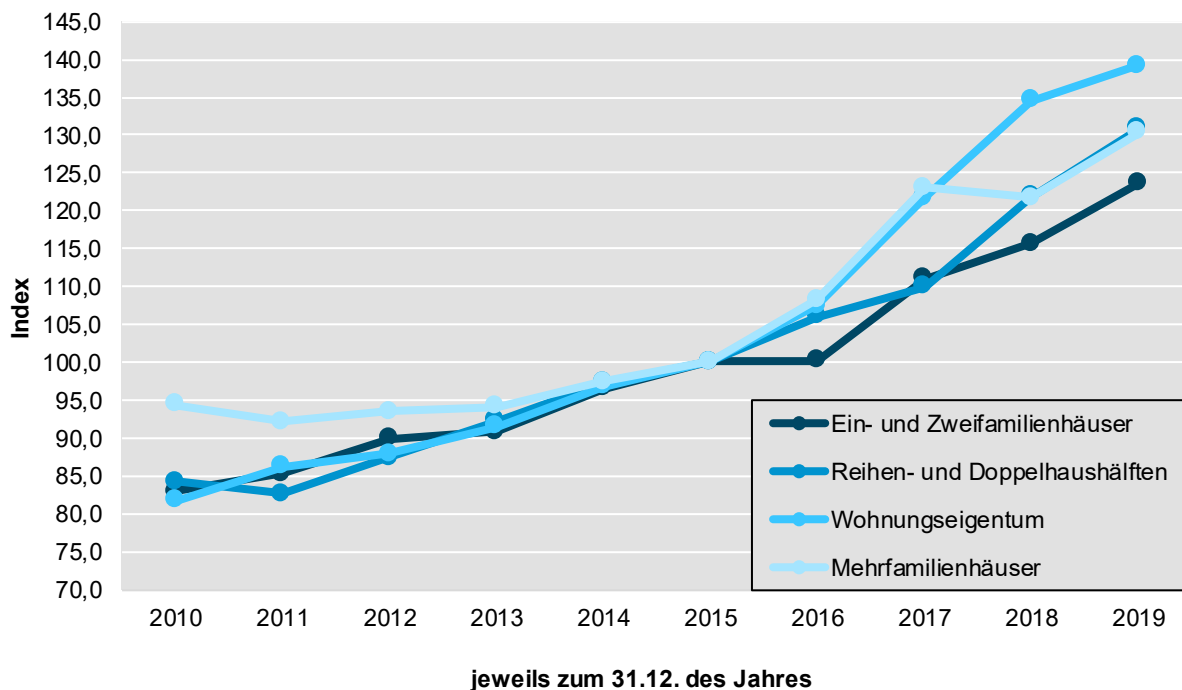
10 - Jahresübersicht der Liegenschaftszinssätze

Gebäudeart	Jahr	Liegenschaftszinssatz in %									
		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
selbstgenutztes Wohnungseigentum		4,5	4,0	3,5	3,0	2,7	2,8	2,7	2,9	2,7	2,6
vermietetes Wohnungseigentum		5,2	4,2	3,9	3,9	4,0	4,7	3,7	4,0	3,1	3,4
Einfamilienhäuser, freistehend		2,5	2,6	2,7	2,8	2,5	2,1	2,0	1,7	1,9	1,4
Einfamilienhäuser, Reihen-/Doppelhäuser		2,7	3,0	3,0	3,2	3,0	2,4	2,3	2,1	1,8	1,4
Zweifamilienhäuser		3,1	3,9	4,5	3,4	3,2	2,9	2,4	2,5	2,2	2,4
Dreifamilienhäuser		4,0	3,8	4,2	4,4	4,3	4,3	3,7	3,0	2,4	2,5
Mehrfamilienhäuser		5,6	5,7	5,5	5,8	5,6	5,3	4,7	3,6	3,1	2,8
Gemischt genutzte Gebäude *)		6,9	6,8	6,7	6,9	7,0	7,3	5,8	4,8	4,4	4,7

*) gewerblicher Anteil über 20 % des Rohertrages

5.6 Preisindex für bebaute Grundstücke und Wohnungseigentum

Preisindex (Index 2015 = 100)



6 Wohnungs- und Teileigentum

6.1 Wohnungseigentum

6.1.1 Durchschnittspreise

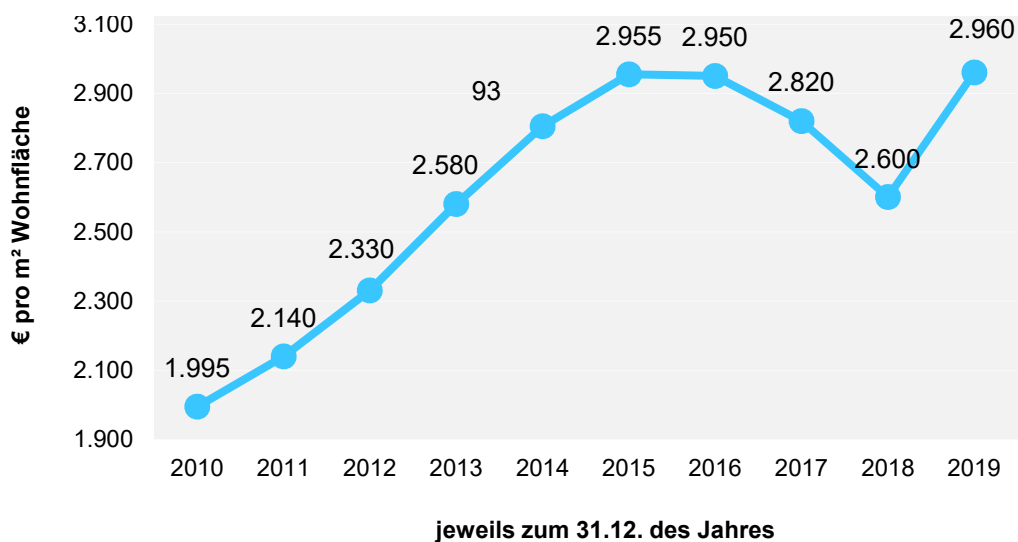
Durchschnittliche Kaufpreise für selbstgenutzte Wohnungseigentume

In Dortmund liegen die Kaufpreise für neu errichtetes Wohnungseigentum (Wohnungsgrößen zwischen 40 m² und 110 m²) bei rd. 2.960 €/m² Wohnfläche.

Wohnungsgröße	Kauffälle	Erstverkäufe Baujahre ab 2018	
		Median	unterer - oberer Bereich
		[€/m ² Wohnfläche] *)	[€/m ² Wohnfläche] *)
unter 40 m ²	-	-	-
40 m ² bis 110 m ²	93	2.960	2.720 - 3.250
über 110 m ²	38	1.990	1.900 - 2.980

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

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



Unmittelbar aus den für den Teilmarkt ermittelten Durchschnittspreisen (durchschnittlicher Preis pro m² Wohnfläche) lassen sich keine tatsächlichen Preisentwicklungen (z. B. zum Vorjahr) ableiten. Eine solche Betrachtung würde aufgrund zufälliger Entwicklungen und wechselnder räumlicher Verteilungen der Kaufobjekte zu unsachgemäßen Ergebnissen führen. Die Daten sind zudem nicht unmittelbar zur Bewertung geeignet, sondern dokumentieren einen allgemeinen Trend. Der Gutachterausschuss hat für Wohnungseigentume Immobilienrichtwerte beschlossen und unter www.boris.nrw.de veröffentlicht. Die entsprechenden Umrechnungskoeffizienten sind Teil der Auskunft (s. Ausführungen unter Ziffer 5.4).

Wiederverkäufe Baujahre bis 2018 ohne Umwandlung

Wohnungsgröße	Baujahr	vor 1945	1946 - 1975	1976 - 1995	1996 - 2018
	Kauf-fälle	Median [€/m ² Wohnfläche] *)			
	An-zahl	(unterer - oberer Bereich)			
unter 40 m ²	9	-	k.A. **)	(1.110) (1.030 - 1.930)	-
40 m ² bis 110 m ²	241	1.180 920 - 2.780	1.380 1.200 - 3.480	1.670 1.350 - 2.760	2.340 1.930 - 4.440
über 110 m ²	34	(1.530) (1.120 - 2.540)	1.520 1.290 - 2.420	1.770 1.550 - 3.030	(2.090) (1.410 - 3.420)

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

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

6.1.2 Indexreihen

Preisindizes für Wohnungseigentum (2015 = 100)

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

Jahr	gesamt Dortmund	Gebiete (siehe Ziffer 8.1)						
		1	2	3	4	5	6	7
2010	81,7	77,2	85,7	79,2	91,8	84,3	84,8	(68,6)
2011	86,2	80,8	(84,6)	85,4	91,4	84,9	87,2	89,4
2012	87,9	81,7	88,4	86,5	90	90,8	87,6	75,1
2013	91,5	88,5	91	94,4	87,3	89,6	89,9	(107,4)
2014	96,7	93,4	71,4	88,6	104,5	99,2	93,4	(121,5)
2015	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2016	107,4	105,0	119,9	103,0	116,0	108,5	101,9	121,4
2017	121,7	120,9	130,7	106,7	132,5	121,7	123,1	123,6
2018	134,6	137,4	134,1	119,6	143,6	135,6	135,1	139,4
2019	139,2	133,0	(138,7)*	128,7	131,5	144,1	136,6	(144,2)*

*) Ableitung anhand Zuwachs des gebietsübergreifenden Index (gesamt Dortmund)

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

6.1.3 Vergleichsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten

Der Gutachterausschuss in der Stadt Dortmund weist keine Vergleichsfaktoren aus, hat gleichwohl an deren Stelle Immobilienrichtwerte beschlossen, welche unter www.boris.nrw.de veröffentlicht sind. Die entsprechenden Umrechnungskoeffizienten sind Bestandteil der Immobilienrichtwerte (siehe hierzu Ziffer 5.4).

6.1.4 Liegenschaftszinssätze

Das zugrunde gelegte Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen ist unter Ziffer 8.6 beschrieben. Beschreibungen zu dem Merkmal Ausstattung / Gebäudestandard sind unter Ziffer 8.3 angegeben. Es ist der nach § 16 ImmoWertV ermittelte Bodenwert mit Ausnahme des Werts von selbständig nutzbaren Teilflächen anzusetzen. Die pauschalen Bewirtschaftungskosten betragen 30 %. Der Rohertrag aufgrund marktüblich erzielbarer Mieten unter Berücksichtigung des zum Kaufzeitpunkt gültigen Mietspiegels für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund ist ermittelt worden. Ausgewertet wurde nur Wohnungseigentum mit einer Restnutzungsdauer von ≥ 20 Jahren. Eine teilmarktübergreifende Übersicht über die im aktuellen Berichtszeitraum ausgewerteten Liegenschaftszinssätze ist unter Ziffer 5.5 zu finden.

Objektbezogen anzuwendende Liegenschaftszinssätze erfordern neben der gebietsbezogenen Einstufung zusätzlich die Heranziehung von Umrechnungskoeffizienten. Die auf einzelne Merkmale bezogenen Zu- und Abschläge bedürfen der sachverständigen Einordnung. Abweichungen von den Ergebnissen der zugrundeliegenden statistischen Auswertungen sind aufgrund individueller Objektmerkmale zulässig.

Für die Anpassungsberechnung ist der Liegenschaftszinssatz als Ausgangswert mit 2 Dezimalstellen anzuwenden (siehe Berechnungsbeispiel). Gleichwohl wird empfohlen den objektspezifischen Liegenschaftszinssatz mit einer Dezimalstelle zu verwenden.

In den gebietstypischen (Gebietseinteilung siehe Ziffer 8.1) Liegenschaftszinssätzen (LZ) sind auf das Berichtsjahr 2019 normierte Kauffälle aus den Jahren 2013 - 2019 eingeflossen.

Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum

gebietstypische Liegenschaftszinssätze des Normobjekts							
Gebiet	1	2	3	4	5	6	7
LZ	2,01 %	4,56 %	2,83 %	3,16 %	2,68 %	2,23 %	2,57 %

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

Merkmal	Zu- / Ab- schläge	Merkmal	Zu- / Ab- schläge	Merkmal	Zu- / Ab- schläge
Klassen- einteilung	[Prozent- punkte]	Klassen- einteilung	[Prozent- punkte]	Klassen- einteilung	[Prozent- punkte]
Wohnfläche *) [m²]		Miete *) [€/m²]		Baujahr *)	
20	2,76	3,00	-0,90	bis 1920	-0,45
30	1,37	4,50	-0,32	1950	-0,18
40	0,72	5,50	0,00	1960	-0,09
50	0,36	6,50	0,28	1970	0,00
60	0,14	7,50	0,53	1980	0,09
70	0,00	8,50	0,77	1990	0,18
90	-0,17	11,00	1,28	2000	0,27
110	-0,26			2010	0,36
130	-0,31				
160	-0,36				
Vermietungs- situation		Gebäudestandard [nach IRW-Datenmodell]		Gebäudeausstat- tungskennzahl *) [nach NHK 2010]	
nicht vermietet	0,00	sehr einfach		1,1	-
vermietet	0,47	sehr einfach - einfach		1,5	0,92
		einfach		2,0	0,46
		einfach - mittel		2,5	0,00
		mittel		3,0	-0,46
		mittel - gehoben		3,5	-0,92
		gehoben		4,0	-1,38
		gehoben - stark gehoben		4,5	-1,84
		stark gehoben		4,8	-2,12
		Luxus		5,0	-

*) Eine lineare Interpolation ist möglich. Eine Extrapolation ist nicht zulässig.

Achtung: Liegenschaftszinssätze unter 0,3 % sind nicht marktgerecht und liegen im Randbereich der Auswertung.

Berechnungsbeispiel:

Liegenschaftszinssatz Normobjekt für Gebiet	5	2,68 %
Baujahr	1984	0,13 Prozentpunkte
Wohnfläche	80 m²	-0,09 Prozentpunkte
Miete	6,60 €/m²	0,31 Prozentpunkte
Gebäudestandardkennzahl	3,5	-0,92 Prozentpunkte
Vermietungssituation	nicht vermietet	0,00 Prozentpunkte
objektspezifischer Liegenschaftszinssatz		2,1 %

7 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

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

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

7.1 Erbbaurechte

Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte (Erbbaurechtsfaktoren)

In den Jahren 2010 bis 2019 hat der Gutachterausschuss 352 Kaufverträge von bestehenden Erbbaurechten des individuellen Wohnungsbaus ausgewertet. Den Kaufpreisen wurde der „finanzmathematische Wert“ nach der WertR 2006 in Verbindung mit der Sachwertrichtlinie und den NHK 2010 gegenübergestellt. Grundsätzlich wurde von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen. 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
- eine bei Zeitablauf zu zahlende Entschädigung
- Kapitalisierung i. d. R. mit dem für die Region üblichen Erbbauzins oder mit dem Liegenschaftszinssatz
- der abgabenfreie rentierliche Bodenwert
- besondere vertragliche Vereinbarungen gem. WertR

Erbbaurechtsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Für Erbbaurechte, welche mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut sind, wurden folgende gebietstypische (Gebietseinteilung siehe Ziffer 8.1) Erbbaurechtsfaktoren ermittelt. Objektbezogen anzuwendende Erbbaurechtsfaktoren erfordern neben der gebietsbezogenen Einstufung zusätzlich die Heranziehung von Umrechnungskoeffizienten. Die auf einzelne Merkmale bezogenen Zu- und Abschläge bedürfen der sachverständigen Einordnung. Abweichungen von den Ergebnissen der zugrundeliegenden statistischen Auswertungen sind aufgrund individueller Objektmerkmale zulässig.

Gebiet	gebietstypischer Erbbaurechtsfaktor des Normobjekts						
	1	2	3	4	5	6	7
Faktor	-	-	1,11	-	1,19	1,15	-

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

Merkmal	Zu- / Abschläge	Merkmal	Zu- / Abschläge
Klasseneinteilung	[Prozentpunkte]	Klasseneinteilung	[Prozentpunkte]
Restlaufzeit des Erbbaurechts *)		finanzmathematischer Wert *)	
[Jahre]		[€]	
30	-0,08	100.000	0,30
40	-0,04	120.000	0,27
50	0,00	160.000	0,20
60	0,04	200.000	0,14
70	0,08	240.000	0,07
80	0,11	280.000	0,00
90	0,15	320.000	-0,07
Gebäudeart		360.000	-0,14
Einfamilienhaus	0,00	400.000	-0,20
Zweifamilienhaus	-0,12	440.000	-0,27

*) Eine lineare Interpolation ist möglich. Eine Extrapolation ist nicht zulässig.

Berechnungsbeispiel:

gebietstypischer Erbbaurechtsfaktor des Normobjektes für Gebiet	3	1,11
Restnutzungsdauer Gebäude	Zweifamilienhaus	-0,12
Gebäudeart	245.000 €	0,06
finanzmathematischer Wert	45 Jahre	-0,02
objektspezifischer Erbbaurechtsfaktor		1,03

Erbbaurechtsfaktoren für Reihenend- und Doppelhäuser

Für Erbbaurechte, welche mit Reihenend- und Doppelhäusern bebaut sind, wurden folgende gebietstypische (Gebietseinteilung siehe Ziffer 8.1) Erbbaurechtsfaktoren ermittelt. Die Beschreibung zum Merkmal Wohnlage ist unter Ziffer 8.2 angegeben. Objektbezogen anzuwendende Erbbaurechtsfaktoren erfordern neben der gebietsbezogenen Einstufung zusätzlich die Heranziehung von Umrechnungskoeffizienten. Die auf einzelne Merkmale bezogenen Zu- und Abschläge bedürfen der sachverständigen Einordnung. Abweichungen von den Ergebnissen der zugrundeliegenden statistischen Auswertungen sind aufgrund individueller Objektmerkmale zulässig.

Gebiet	gebietstypischer Erbbaurechtsfaktor des Normobjekts						
	1	2	3	4	5	6	7
Faktor	1,24	-	1,10	0,80	1,05	1,22	-

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

Merkmal Klasseneinteilung	Zu- / Abschläge [Prozentpunkte]	Merkmal Klasseneinteilung	Zu- / Abschläge [Prozentpunkte]
Restlaufzeit des Erbbaurechts *) [Jahre]		finanzmathematischer Wert *) [€]	
30	-0,07	70.000	0,42
40	-0,03	80.000	0,38
50	0,00	100.000	0,28
60	0,03	120.000	0,19
70	0,05	140.000	0,09
80	0,07	160.000	0,00
90	0,09	180.000	-0,09
95	0,10	200.000	-0,19
Gebäudeart		220.000	-0,28
Doppelhaushälfte	0,00	240.000	-0,38
Reihenendhaus	-0,04	260.000	-0,47
		280.000	-0,56
		300.000	-0,66

*) Eine lineare Interpolation ist möglich. Eine Extrapolation ist nicht zulässig.

Berechnungsbeispiel:

gebietstypischer Erbbaurechtsfaktor Normobjekt für Gebiet	3	1,10
Restlaufzeit des Erbbaurechts	65 Jahre	0,04
Gebäudeart	Reihenendhaus	-0,04
finanzmathematischer Wert	220.000 €	-0,28
objektspezifischer Erbbaurechtsfaktor		0,82

Erbbaurechtsfaktoren für Reihemittelhäuser

Für Erbbaurechte, welche mit Reihemittelhäusern bebaut sind, wurden folgende gebietstypische (Gebietseinteilung siehe Ziffer 8.1) Erbbaurechtsfaktoren ermittelt. Objektbezogen anzuwendende Erbbaurechtsfaktoren erfordern neben der gebietsbezogenen Einstufung zusätzlich der Heranziehung von Umrechnungskoeffizienten. Die auf einzelne Merkmale bezogenen Zu- und Abschläge bedürfen der sachverständigen Einordnung, Abweichungen von den Ergebnissen der zugrundeliegenden statistischen Auswertungen sind aufgrund individueller Objektmerkmale zulässig.

Gebiet	gebietstypischer Erbbaurechtsfaktor des Normobjekts						
	1	2	3	4	5	6	7
Faktor	-	-	1,57	1,46	1,55	1,63	-

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

Merkmal	Zu- / Abschläge	Merkmal	Zu- / Abschläge
Klasseneinteilung	[Prozentpunkte]	Klasseneinteilung	[Prozentpunkte]
Restlaufzeit des Erbbaurechts *)		finanzmathematischer Wert *)	
[Jahre]		[€]	
35	-0,04	50.000	0,19
45	-0,02	60.000	0,16
55	0,00	80.000	0,11
65	0,02	100.000	0,05
75	0,04	120.000	0,00
85	0,05	140.000	-0,05
95	0,07	160.000	-0,11
		180.000	-0,16
		200.000	-0,22
		220.000	-0,27
		230.000	-0,30

*) Eine lineare Interpolation ist möglich. Eine Extrapolation ist nicht zulässig.

Berechnungsbeispiel:

gebietstypischer Erbbaurechtsfaktor des Normobjektes für Gebiet	3	1,57
Restlaufzeit des Erbbaurechts	50 Jahre	-0,01
finanzmathematischer Wert	175.000 €	-0,15
objektspezifischer Erbbaurechtsfaktor		1,41

7.2 Erbbaugrundstücke

Marktanpassungsfaktoren für Erbbaugrundstücke (Erbbaugrundstücksfaktoren)

Zur Lage auf dem Grundstücksmarkt ist ein Marktanpassungsfaktor für Erbbaugrundstücke anzuwenden, der in der Regel aus dem üblicherweise maßgeblichen Teilmarkt von Verkäufen zwischen Grundstückseigentümern und Erbbauberechtigten abzuleiten ist. Der Gutachterausschuss hat veräußerte Erbbaugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau ausgewertet. Den Kaufpreisen wurde zur Ermittlung der Marktanpassungsfaktoren der „finanzmathematische Wert“ nach den Wertermittlungsrichtlinien (WertR) 2006 gegenübergestellt.

Rahmendaten der ausgewerteten Verträge:

Zeitraum	2010 - 2019
Anzahl der Kauffälle	63
Veräußerer / Erwerber	Privat (Erwerber ist der jeweilige Erbbauberechtigte)
Laufzeit der Erbbaurechtsverträge	99 Jahre
Verwendete Indexreihen	Verbraucherpreisindex (VPI), statistisches Bundesamt, Index der Bruttonomatsverdienste vollzeitbeschäftigter Arbeitnehmer
Anpassungsklauseln	
Gleitklausel	Anpassung erfolgt analog zur Veränderung der im Vertrag genannten Indexreihe
Leistungsvorbehalt	frei auszuhandelnde Anpassungsmöglichkeit bei definierter Veränderung der vertraglich vereinbarten Indexreihe
	Besonderheit der Auswertung: Die Anpassung erfolgt analog der Anpassung bei Gleitklauseln.
ohne Anpassungsklausel	auf Grundlage der Billigkeitsprüfung und gem. BGH-Rechtsprechung

Bei der Wertermittlung sind insbesondere zu berücksichtigen:

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

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

Marktanpassungsfaktor = Kaufpreis : finanzmathematischer Wert

Für Erbbaugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau wurden folgende gebietstypische (Gebietseinteilung siehe Ziffer 8.1) Erbbaugrundstücksfaktoren ermittelt. Objektbezogen anzuwendende Erbbaugrundstücksfaktoren erfordern neben der gebietsbezogenen Einstufung zusätzlich der Heranziehung von Umrechnungskoeffizienten. Die auf einzelne Merkmale bezogenen Zu- und Abschläge bedürfen der sachverständigen Einordnung, Abweichungen von den Ergebnissen der zugrundeliegenden statistischen Auswertungen sind aufgrund individueller Objektmerkmale zulässig.

Gebiet	gebietstypischer Erbbaugrundstücksfaktor des Normobjekts						
	1	2	3	4	5	6	7
Faktor	-	-	1,17	0,97	1,44	1,60	-

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

Merkmal Klasseneinteilung	Zu- / Abschläge [Prozentpunkte]	Merkmal Klasseneinteilung	Zu- / Abschläge [Prozentpunkte]
Bodenwert ^{*)} [€]		finanzmathematischer Wert ^{*)} [€]	
30.000	-0,11	15.000	0,16
70.000	-0,07	30.000	0,12
100.000	-0,03	50.000	0,06
130.000	0,00	70.000	0,00
160.000	0,03	90.000	-0,06
200.000	0,08	110.000	-0,12
250.000	0,13	130.000	-0,17
300.000	0,19	150.000	-0,23
350.000	0,24	170.000	-0,29
Gebäudeart		190.000	-0,35
freistehende Häuser	0,00	210.000	-0,40
Doppel-/Reihenendhäuser	0,09	230.000	-0,46
Reihenmittelhäuser	0,21		
Anpassungsklausel		Restlaufzeit des Erbbaurechts ^{*)} [Jahre]	
ohne Vereinbarung	-0,82	35	0,09
Gleitklausel	0,00	50	0,00
Leistungsvorbehalt	-0,25	60	-0,06
		70	-0,12
		80	-0,17
		90	-0,23

*) Eine lineare Interpolation ist möglich. Eine Extrapolation ist nicht zulässig.

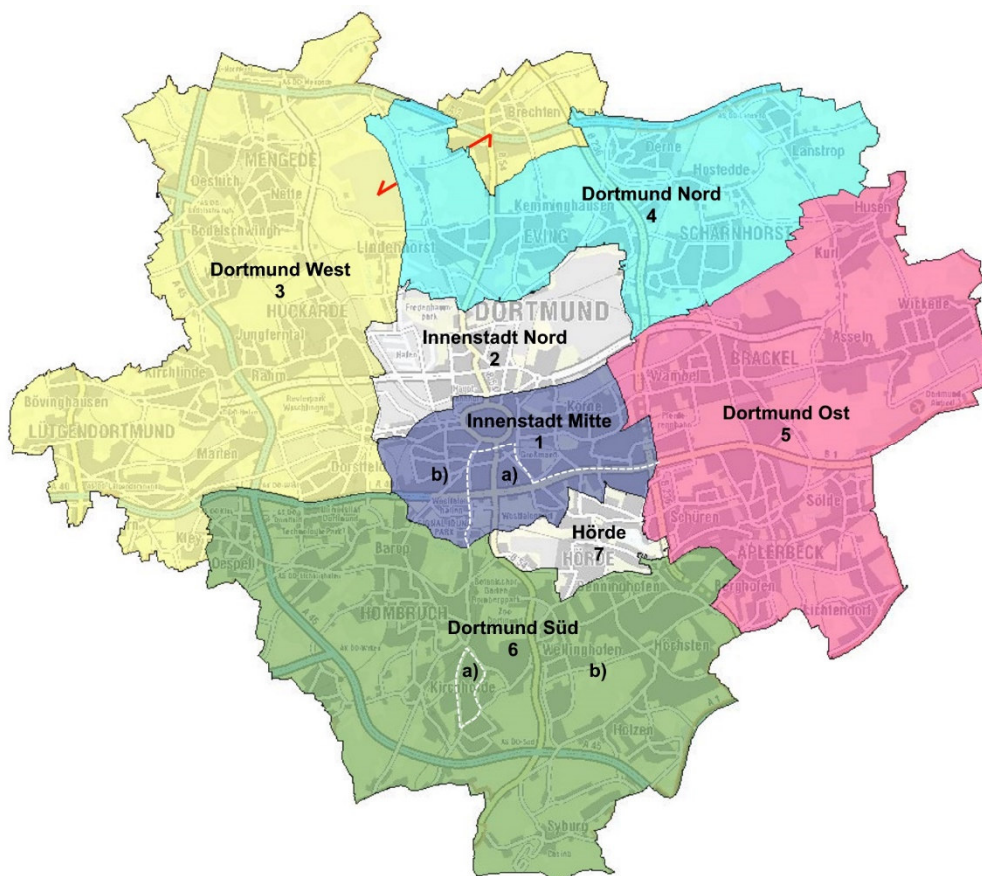
Achtung: negative Erbbaugrundstücksfaktoren sind nicht marktgerecht und liegen im Randbereich der Auswertung.

Berechnungsbeispiel:

gebietstypischer Erbbaugrundstücksfaktor Normobjekt für Gebiet	5	1,44
Bodenwert	120.000 €	-0,15
Gebäudeart	Reihenmittelhaus	0,21
finanzmathematischer Wert	50.000 €	0,06
Restlaufzeit des Erbbaurechts	55 Jahre	-0,03
Anpassungsklausel	Leistungsvorbehalt	-0,25
objektspezifischer Erbbaugrundstücksfaktor		1,28

8 Modellbeschreibung

8.1 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 - 073	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.: Scharnhorst nur Kurl StBez.: Brackel; Aplerbeck ohne Berghofen	241 - 244 311 - 344	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 - 522 540 - 570 675 - 690 750
7	Hörde	nur Hörde	530 - 535	

*) s. www.statistik.Dortmund.de

8.2 Wohnlagenbeschreibung

Sehr gute Wohnlage

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

Gute Wohnlage

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

Mittlere Wohnlage

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

Einfache Wohnlage

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

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

8.3 Ausstattung / Gebäudestandard

Die verwendeten Baumaterialien eines Gebäudes / einer Wohnung bestimmen maßgeblich die Beschaffenheit und damit den Wert einer Immobilie. Für die Einordnung der Ausstattung in Anlehnung an den Gebäudestandard bzw. an die Standardstufen der Normalherstellungskosten NHK 2010 (Anlage 2 Sachwertrichtlinie - SW-RL) sind die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Ausstattungsmerkmale maßgeblich.

Die Ausstattungsmerkmale sind beispielhaft und dienen der Orientierung. So sind nicht alle in der Praxis auftretenden Ausstattungsmerkmale aufgeführt. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen.

Mit Einstufung in die Standardstufen lässt sich die Gebäudeausstattungskennzahl und die Gebäudestandardkennzahl ermitteln (siehe hierzu Anlage 2 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW).

8.3.1 Ausstattungsmerkmale für Ein- / Zweifamilienhäuser

	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung nach ca. 1995	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brett-schichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard

Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	Große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände und Türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppenanlage mit hochwertigem Geländer
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitär- einrichtungen	einfaches Bad mit Stand- WC; Installation auf Putz, Ölfarbanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefließt	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste- WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit tw. zwei Waschbecken, tw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)

Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwand- themen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid- Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
sonst. technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem

8.3.2 Gebäudestandard / Gebäudeausstattungskennzahl

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

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

8.4 Modell zur Ableitung von Bodenwerten für bebaute Grundstücke im Außenbereich

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

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

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

B_b	=	Bodenwert in Außenbereichslage	
B_u	=	Bodenwert in einem Wohngebiet	z.B. 270 €/m ²
		wegen abweichender Erschließungsqualität	- 30 €/m ²
B_r	=	Bodenwert der verbleibenden Grundstücksqualität (Restwert)	z.B. 6,50 €/m ²
p	=	Liegenschaftszinssatz	3 %
n	=	fiktive (modellhafte) und feststehende Restnutzungsdauer	50 Jahre
V	=	Barwertfaktor nach Anlage 1 ImmoWertV	25,73

Berechnungsbeispiel:

$$B_b = 6,50 \text{ €/m}^2 + (240 \text{ €/m}^2 - 6,50 \text{ €/m}^2) \cdot 3 \% \cdot 25,73 = \text{rd. } 185 \text{ €/m}^2$$

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

8.5 Modellparameter für die Ermittlung von Sachwertfaktoren

- Normalherstellungskosten NHK 2010 (Anlage 1 Sachwertrichtlinie - SW-RL)
- Gebäudestandard nach Standardmerkmalen und Standardstufen (Anlage 2 SW-RL)
- Baupreisindex: Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes 2010 = 100,0
- ursprüngliches Baujahr
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre bei ordnungsgemäßer Instandhaltung
- Restnutzungsdauer: Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer
- Modernisierungsmaßnahmen: Verlängerung der Restnutzungsdauer (Anlage 4 SW-RL)
- Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV), lineare Abschreibung in v. H. des Herstellungswerts
- Hausanschlüsse; pauschale Wertansätze für bauliche Außenanlagen nach Kleiber*): Gas 1.700 €, Fernwärme 2.500 € (ohne Übergabestation), Kanal 2.800 €, Strom 2.850 €, Wasser 4.000 €
- Wertansatz für Terrassen, Einfriedungen und Wegebefestigungen pauschal 2 % vom Zeitwert des Gebäudes, max. 10.000 €
- nicht erfasste Bauteile bei der BGF-Berechnung: gesonderter Wertansatz
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: entsprechende Kaufpreisbereinigung
- Grundstücksfläche: Die dem Bodenrichtwert in Abhängigkeit von der Grundstücksart zugeordnete Fläche (Bsp.: Bei einer Doppelhaushälfte mit einer Grundstücksgröße von 405 m² entspricht der Bodenwertanteil des Richtwertgrundstücks 300 m² (für Doppelhaushälften))
- Bodenwert des zutreffenden Bodenrichtwertgrundstücks zum Zeitpunkt des Kaufalles. Grundstücksfläche (s.o.) multipliziert mit dem Bodenrichtwert
- keine Neubauten
- Garagen, Stellplätze und sonstige bauliche Anlagen sowie besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind nach Ermittlung des marktangepassten Sachwerts gesondert zu berücksichtigen.

8.6 Modellparameter zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen

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

- Gesamtnutzungsdauer:
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 zum Kaufzeitpunkt
 - 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 siehe Ziffer 8.7
 - Ausnahmen:
 - Ein- und Zweifamilienhäuser (inkl. Reihen- und Doppelhäuser)
 - konstant 20 % des modellartig ermittelten Jahresrohertrags
 - ab 2015 pauschal 25 %
 - Wohnungseigentum
 - konstant 30 % des modellartig ermittelten Jahresrohertrags
- Verzinsung des Bodenrichtwertgrundstücks zum Zeitpunkt des Kauffalles
- Zu-/Abschläge nach § 8 (3) ImmoWertV sind zu berücksichtigen (z. B. Nebengebäude)

8.7 Bewirtschaftungskosten

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

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

Den veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen liegen folgende modellartige jährliche Bewirtschaftungskosten zugrunde:

8.7.1 Modellwerte für Bewirtschaftungskosten 2019

Die Modellwerte sind anzuwenden für den Zeitraum 01.01.2019 bis 31.12.2019.

Verwaltungskosten

je Wohnung,	295 €
bei (Kauf-)Eigenheimen und Kleinsiedlungen je Wohngebäude	
je Wohnungseigentum	353 €
je Garage oder ähnlichem Einstellplatz	39 €
bei gewerblichen Objekten	3% des Jahresrohertrages

Instandhaltungskosten

je bezugsfertige Wohnung	11,6 € je m ² Wohnfläche
Büro, Praxen, etc.	100% der Wohnnutzung
bei Gewerbeflächen	
- SB-Markt, etc.	50% der Wohnnutzung
- Lager, Werkstatt, Fabrikgebäude, etc.	30% der Wohnnutzung
Garage	68,4 € je Garage
Carport	42,1 € je Carport
Tiefgaragenstellplatz	87,4 € je Einstellplatz
Stellplatz	26,3 € je Stellplatz

Mietausfallwagnis

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

8.7.2 Modellwerte für Bewirtschaftungskosten 2020

Die Modellwerte sind anzuwenden für den Zeitraum 01.01.2020 bis 31.12.2020.

Verwaltungskosten

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

Instandhaltungskosten

je bezugsfertige Wohnung bei Gewerbeflächen	11,7 € je m ² Wohnfläche
- Büro, Praxen, etc.	100% der Wohnnutzung
- SB-Markt, etc.	50% der Wohnnutzung
- Lager, Werkstatt, Fabrikgebäude, etc.	30% der Wohnnutzung
Garage	69,3 € je Garage
Carport	42,7 € je Carport
Tiefgaragenstellplatz	88,5 € je Einstellplatz
Stellplatz	26,7 € je Stellplatz

Mietausfallwagnis

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

9 Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund (Stand: 1. Januar 2019)

Der Mietspiegel wurde erstellt unter Mitwirkung der Interessenverbände

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

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

Dieser Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen gemäß § 558d Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) erstellt und wurde von den vorgenannten Interessenverbänden anerkannt. Er genügt damit den Anforderungen, die an einen qualifizierten Mietspiegel (§ 558d Abs. 1 BGB) gestellt werden.

Der qualifizierte Mietspiegel löst zwei wesentliche Rechtsfolgen aus:

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

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

1. Allgemeines

Die Angaben des Mietspiegels entsprechen dem Stand Mai 2018. Der Mietspiegel ist eine Orientierungshilfe, die es ermöglichen soll, die Miethöhe einer Wohnung unter Berücksichtigung von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit festzustellen.

Die Mietspiegeltabelle enthält Mietspannen je m² Wohnfläche monatlich für die Nettokaltmiete (Miete ohne Heiz- und Betriebskosten - s. Punkt 2 „ortsübliche Miete“), getrennt nach Baualtersklassen bis einschließlich Baujahr 2015. Die angegebenen Werte stellen Schwerpunkte des Wohnungsmarktes für Wohnungen von 60,01 bis 80,00 m² Wohnfläche (Zu- und Abschläge für kleinere bzw. größere Wohnungen finden Sie unter 5.1) in Wohngebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen dar. Die Mietspiegeltabelle enthält keine Vergleichsmieten für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, für Penthouse-Wohnungen (exklusive Wohnungen auf dem Flachdach eines Etagenhauses) und für Wohnungen mit mehr als 150 m². Für Substandard-Wohnungen ohne Bad und/oder WC, ohne Heizung oder nur teilweise beheizte Wohnungen findet der Mietspiegel keine Anwendung, kann aber als Orientierungshilfe dienen.

2. Zum Begriff „ortsübliche Miete“ in Dortmund

Die ausgewiesene ortsübliche Miete ist die Nettokaltmiete (Miete ohne Heiz- und Betriebskosten). Nicht enthalten sind die Betriebskosten im Sinne des § 2 Betriebskostenverordnung. Dies sind im Wesentlichen:

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

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

Zur Umrechnung der vertraglich vereinbarten Miete (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	0,41
... für Straßenreinigung	0,03
... für Müllabfuhr	0,24
... für Sach- und Haftpflichtversicherungen	0,27
Baujahr	Kosten für Grundsteuer (Betrag in € je m ² pro Monat)
bis 1949	0,14
1950 - 1959	0,21
1960 - 1969	0,28
1970 - 1979	0,27
1980 - 1989	0,36
ab 1990	0,41

3. Erläuterungen zur Mietspiegeltabelle

Die Tabelle des Mietspiegels ist in Baualtersklassen gegliedert. Die Tabellenfelder enthalten neben dem Mittelwert (Median, siehe Erläuterungen zu 4.)) für vergleichbare Objekte entsprechend den Vorschriften des BGB jeweils auch Mietspannen (Untergrenze und Obergrenze) und dokumentieren die Streuung der Mieten um den Mittelwert (Median). Dabei handelt es sich um den Unter- bzw. Oberwert der jeweiligen Zwei-Drittel-Spanne. Diese werden gebildet, in dem für jedes Tabellenfeld jeweils ein Sechstel der Fälle am oberen und unteren Ende der Verteilung entfernt werden.

3.1 Baualtersklassen

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

Einordnung ist das Jahr der Fertigstellung der Wohnung maßgeblich. Auch bei modernisierten Wohnungen richtet sich die Zuordnung nach dem ursprünglichen Baujahr und nicht nach dem Jahr der Modernisierung.

4. **Mietspiegeltabelle**

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

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

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

Baujahr	Spanne Untergrenze in €/m ²	Spanne Obergrenze in €/m ²
	Mittelwert (Median) in €/m ²	
bis 1929	4,23 - 6,43	
	5,18	
1930 bis 1969	4,78 - 6,12	
	5,38	
1970 bis 1977	4,85 - 6,04	
	5,43	
1978 bis 1994	4,97 - 6,55	
	5,67	
1995 bis 2001	5,85 - 7,21	
	6,51	
2002 bis 2005	6,24 - 7,36	
	6,90	
2006 bis 2012	6,37 - 8,64	
	7,87	
2013 bis 2015	6,70 - 9,06	
	8,10	

5. **Zu- und Abschläge**

Die Zu- und Abschläge werden – falls zutreffend – für die entsprechenden Merkmale innerhalb der Spannen der Baujahresklasse hinzugerechnet bzw. abgezogen. Bei den Zu- und Abschlägen handelt es sich um Durchschnittswerte. Sie stellen auf eine jeweilige Durchschnittsqualität des Merkmals ab. Abweichungen davon nach oben oder unten sind möglich. Das Vorhandensein weiterer Ausstattungs- oder Beschaffenheitsmerkmale

kann das Abweichen vom in der Mietspiegeltabelle dargestellten Mittelwert innerhalb der Mietspannen rechtfertigen.

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

5.1 Wohnungsgröße und Wohnungstyp

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

Die Zu- und Abschläge sind wie folgt zu bemessen:

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

Wohnungstyp (Appartement, Maisonette- oder Galerie-Wohnung)

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

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

Für Souterrain-Wohnungen konnte kein eindeutiger Einfluss ermittelt werden.

5.2 Bad-Ausstattung

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

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

5.3 Bodenbeläge und Trittschalldämmung

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

Merkmal	Zu- oder Abschlag pro m ² Wohnfläche
Ohne Oberböden vermietet	- 0,41 €
Einfache PVC-Bodenbeläge	- 0,21 €
Parkett, Keramikboden, aufgearbeitete Hobeldielen, Naturstein oder hochwertiger PVC-Bodenbelag (Designboden, Vinylboden)	+ 0,23 €

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

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

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

5.4 Beheizungsart

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

Merkmal	Abschlag pro m² Wohnfläche
Nachtstromspeicher	- 0,20 €
Einzelöfen (Gas, Kohle, Öl)	- 0,78 €

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

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

5.5 Weitere Zu- und Abschläge

Hinsichtlich der Verglasung sämtlicher Fenster und Außentüren (z.B. Türen zu Balkonen und Laubengängen) liegt den Wohnungen des Geltungsbereiches dieses Mietspiegels folgender Standard zugrunde: Isolierverglasung oder Wärmeschutzverglasung. Für folgende Verglasung konnte ein Abschlag ermittelt werden:

Merkmal	Zu- oder Abschlag pro m² Wohnfläche
Einfachverglasung	- 0,54 €

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

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

Merkmal	Zu- oder Abschlag pro m² Wohnfläche
Kein Balkon/Loggia oder nur Austritt	- 0,10 €
Dachterrasse	+ 0,19 €
Garten zur <u>alleinigen</u> Nutzung durch die Mietpartei	+ 0,48 €
Elektrische Fußbodenheizung	+ 0,12 €
Warmwasser betriebene Fußbodenheizung	+ 0,31 €
Kein fließend Warmwasser in der Küche (Es befindet sich in der Küche kein fließendes warmes Wasser, wenn bei sogenannten Handventil-Boilern bzw. fest installierten Wasserkochern zunächst eine gewisse Menge Wasser (beispielsweise 5 l oder mehr) vorgekocht werden muss, um das Wasser nach dem Erwärmen zu entnehmen. Befindet sich in der Küche dagegen ein sogenannter Durchlauferhitzer, so ist fließendes warmes Wasser vorhanden.)	- 0,12 €

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

Aufzug und Barrierefreiheit

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

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

5.6 Modernisierungsmaßnahmen

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

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

Merkmal	Zuschlag pro m ² Wohnfläche
Nachträgliche Dämmung der Außenwände <u>und</u> des Daches bzw. der obersten Geschossdecke in den Jahren 1995 bis 2009 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980)	+ 0,09 €

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

5.7 Wohnumfeld

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

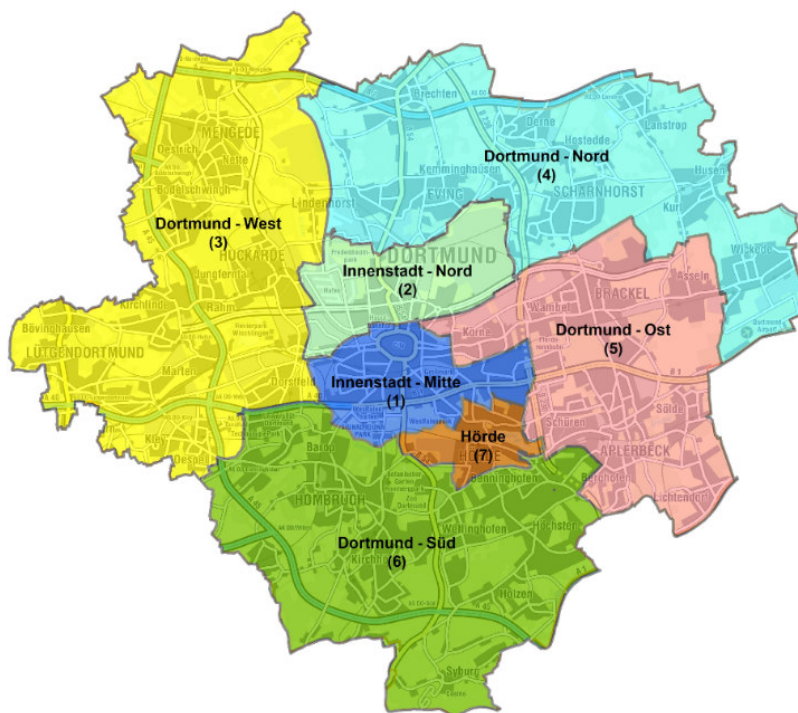
Merkmal	Abschlag pro m ² Wohnfläche
Beeinträchtigung des Gebäudes durch Lärm bei Lage an einer viel befahrenen Straße (Durchgangsverkehr, Einfallstraße, Verbindungsstraße zwischen Stadtteilen) und/oder an einer viel befahrenen Eisenbahnlinie mit einer durchschnittlichen Lärmbelastung von mehr als 65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

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

5.8 Gebietseinteilung

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

Die Zugehörigkeit zu einem der Gebiete kann auf der Internetseite der Stadt Dortmund – Amt für Wohnen – unter dem Link **mietspiegel.dortmund.de** überprüft werden.



Es ließen sich folgende durchschnittliche Zuschläge ermitteln:

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

Bei der Erstellung des Mietspiegels wurde festgestellt, dass innerhalb der sieben identifizierten Gebiete unterschiedliche lokale Standortmerkmale existieren können, die nicht in jedem Einzelfall innerhalb des Mietspiegels statistisch abbildbar sind. Im 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 31.12.2020.

10 Kontakte und Adressen

10.1 Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund

Vorsitz

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

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter(in)

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

Ehrenamtliche Gutachter(in)

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

Ehrenamtliche Gutachter(in) von den Finanzbehörden

Dortmund - Hörde : Dipl.-Finanzw. Claudia Gralmann
Dortmund - West : Dipl.-Finanzw. Reinhardt Kaposty
Dortmund - Unna : Dipl.-Finanzw. Christian Dehmel
Dortmund - Ost : Dipl.-Finanzw. Rainer Feisel

10.2 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Kontaktdaten

Anschrift	Märkische Straße 24-26 44141 Dortmund
Zimmer	308-330
Fax	0231/ 50 - 2 66 58
E-Mail	gutachterausschuss@stadtdo.de
Öffnungszeiten	Mo, Di, Mi: 8:00 - 15:00 Uhr Do: 9:00 - 17:00 Uhr Fr: 8:00 - 12:00 Uhr
Internet	https://www.boris.nrw.de https://www.gars.nrw.de/ga-dortmund

Unter www.gars.nrw.de/ga-dortmund finden Sie:

- Hinweise zu den Produkten des Gutachterausschusses samt Antragsformular
- Sämtliche Mietspiegel der Stadt Dortmund
- Sämtliche nicht unter www.boris.nrw.de veröffentlichte Grundstücksmarktberichte
- Sämtliche nicht unter www.boris.nrw.de veröffentlichte Bodenrichtwertkarten
- Aktuelle Informationen zum Grundstücksmarktgeschehen

10.3 Verwaltungsgebühren ab 01.03.2020

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

Bodenrichtwerte, Immobilienrichtwerte und Grundstücksmarktbericht

Auskünfte über Boden- und Immobilienrichtwerte sowie die Grundstücksmarktberichte können aus dem amtlichen Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen im Internet unter www.boris.nrw.de kostenfrei abgerufen werden. Auf Antrag erstellt auch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses die Auszüge gegen eine Gebühr in Höhe von 46 €.

Auskunft aus der Kaufpreissammlung

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 werden*).

(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 je Antrag

für bis zu 50 nicht anonymisierte Kauffälle	140,00 €
jeden weiteren nicht anonymisierten Kauffall	10,00 €

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

Gutachten

Für die Erstellung eines Gutachtens durch den Gutachterausschuss wird eine Gebühr nach der Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung (VermWertKostO NRW) erhoben. Die Gebühr wird nach Tarifstelle 5.1 VermWertKostT ermittelt:

5.1 Gutachten gemäß GAVO NRW

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

5.1.1 Grundaufwand

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

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

5.1.2 Mehr- oder Minderaufwand

5.1.2.1

Führen

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

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

5.1.2.2

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

5.4.1 Mehrausfertigungen

Einschließlich einer amtlichen Beglaubigung:

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

Hinweis: Der Gebühr ist die gesetzliche Umsatzsteuer hinzuzurechnen.

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

10.4 Weitere Ansprechpartner

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

Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse für Grundstückswerte

Stadt Bochum	Hans-Böckler-Straße 19 44787 Bochum	44777 Bochum	 0234/9103830 Fax 0234/9103818
Stadt Hagen	Berliner Platz 22 58089 Hagen	Postfach 42 49 58042 Hagen	 02331/2072660 Fax 02331 2072462
Stadt Lünen	Willy-Brandt-Platz 1 44532 Lünen	44530 Lünen	 02306/1041548 Fax 02306/1041490
Stadt Unna	Rathausplatz 1 59432 Unna	Postfach 21 13 59411 Unna	 02303/103620 Fax 02303/103208
Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten	Hauptstraße 92 58332 Schwelm	Postfach 420 58317 Schwelm	 02336/932400 Fax 02336/9312400
Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop- Rauxel, in der Stadt Herten	Kurt-Schumacher-Allee 1 45657 Recklinghausen	Postfach 10 08 64/65 45608 Recklinghausen	 02361/533047 Fax 02361/533338
Kreis Unna	Friedrich-Ebert-Straße 17 59425 Unna	Postfach 21 12 59411 Unna	 02303/271068 Fax 02303/271496

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Dortmund

www.boris.nrw.de

