



Haus Rodenberg

# GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT **2007**

## DORTMUND



Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Dortmund

**NRW.**





DER GUTACHTERAUSSCHUSS  
FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE  
IN DER STADT DORTMUND

Übersicht über den  
Grundstücksmarkt in Dortmund

Dortmund, im Januar 2007

**GESCHÄFTSSTELLE**

Märkische Straße 24-26  
44141 Dortmund

Zimmer 312-324

Fax 0231 / 50 - 2 66 58

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

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

**Mittwoch geschlossen**

Dipl.-Ing. Manfred Heuer, Geschäftsführer

☎ . 0231/ 50 - 2 26 26

email [mheuer@stadtdo.de](mailto:mheuer@stadtdo.de)

Dipl.-Ing. Christian Hecker, stv. Geschäftsführer

☎ . 0231/ 50 - 2 38 62

email checker@stadtdo.de

Auskunft: Ingo Kastilahn, Annegret Wilz

☎ . 0231/ 50 - 2 38 59

Dipl.-Ing. Eberhard Wilsenack

email ewilsena@stadtdo.de

**IMPRESSUM**

Herausgeber: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund

verantwortlich: Dipl.-Ing. Manfred Heuer

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

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichts 2007</b>	<b>7</b>
<b>2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes</b>	<b>8</b>
<b>3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss</b>	<b>8</b>
3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse	8
3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle	10
<b>4. Grundstücksmarkt des Jahres 2006</b>	<b>11</b>
<b>5. Unbebaute Grundstücke</b>	<b>13</b>
5.1 Umsatz nach Anzahl der Kaufverträge	13
5.2 Marktanteile und Geldumsatz	13
5.3 Flächenumsatz nach Grundstücksarten	14
5.4 Flächen für die Landwirtschaft	15
5.5 Bauerwartungsland, Rohbauland, (§ 4 WertV)	15
5.6 Private Grünflächen in Gebieten nach §§ 30, 34 und 35 BauGB	15
5.7 Erbbaurecht	16
<b>6. Bebaute Grundstücke</b>	<b>17</b>
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	18
6.2 Mehrfamilienhäuser	21
<b>7. Wohnungseigentum</b>	<b>23</b>
7.1 Durchschnittliche Kaufpreise für selbstgenutztes Wohnungseigentum	24
7.2 Durchschnittliche Kaufpreise für selbstgenutzte Appartements und Eigentumswohnungen	25
7.3 Durchschnittliche Kaufpreise für Garagen und Einstellplätze	25
7.4 Kauffälle differenziert nach der Kaufpreishöhe	26
<b>8. Bodenrichtwerte</b>	<b>27</b>
8.1 Gesetzlicher Auftrag	27
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland	27
8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte	29
8.4 Gebietstypische Bodenwerte für baureifes Land (Stichtag 1.1.2007)	31
8.5 Erschließungsbeiträge und Kostenerstattungsbeiträge nach Baugesetzbuch	32

<b>9. Erforderliche Daten (§ 8 WertV)</b>	<b>33</b>
9.1 Unbebaute Grundstücke	33
9.2 Bebaute Grundstücke	37
9.3 Erbbaurecht, Marktanpassungsfaktoren	46
<b>10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt</b>	<b>49</b>
10.1 Entwicklung von Bautätigkeit	49
10.2 Wohnfläche / Person (m <sup>2</sup> ) 1990 – 2005 <sup>2)</sup>	50
<b>11. Regionale Vergleiche</b>	<b>51</b>
11.1 Dortmund im Städtevergleich – Ausgewählte Strukturdaten – 31.12.2005	51
11.2 Ausgewählte Daten der Dortmunder Wohnungsmarktbeobachtung	51
11.3 Herkunft der Käufer von Immobilien in Dortmund	52
11.4 Typische Preise für baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau anderer Städte	53
11.5 Zwangsversteigerungsverfahren	54
<b>12. Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund</b>	<b>55</b>
<b>13. Verwaltungsgebühren</b>	<b>61</b>
13.1 Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktbericht	61
13.2 Auskunft aus der Kaufpreissammlung	61
13.3 Gutachten	62
<b>14. Sonstige Angaben</b>	<b>66</b>
14.1 Mitglieder des Gutachterausschusses	66
14.2 Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse	66

## 1. WESENTLICHE AUSSAGEN DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTS 2007

### Umsätze im Grundstücksverkehr

Insgesamt lagen dem Gutachterausschuss in Dortmund im Berichtsjahr 2006 **2.661** Kauffälle für unbebaute und bebaute Baugrundstücke mit einem Geldumsatz von **914,3** Millionen €

### Unbebaute Grundstücke

Ein Umsatzrückgang ist bei den Baugrundstücken des **individuellen Wohnungsbaues** zu verzeichnen. Gegenüber 2005 fiel die Anzahl der verkauften Grundstücke von 276 auf 196.

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

vor. Gegenüber dem Vorjahr 2005 sind bei fallender Anzahl der Kauffälle steigende Geldumsätze zu verzeichnen.

hälfte oder ein Reihenhaus (DHH, REH, RH) errichtet werden kann, ist keine Indexveränderung festzustellen.

Bei Grundstücken für den **Geschosswohnungsbau** (MFH) beträgt die Änderung + 6 %.

Für Grundstücke, auf denen die Schaffung von **Wohnungseigentum** (ETW) beabsichtigt ist, ergeben sich keine Zu- oder Abschläge zum jeweils zuzuordnenden Bodenrichtwert für den Geschosswohnungsbau des beitrags- und abgabenfreien Richtwertgrundstücks.

### Bebaute Grundstücke und Wohnungseigentum

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

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

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

des Jahresrohertrages) haben sich gegenüber 2006 teilweise geändert.

Bei den gewerblichen Immobilien (gewerbliche Objekte, Sonstige Objekte, Büro- und Verwaltungsgebäude) ist sowohl bei der Anzahl der Kauffälle als auch beim Geldumsatz eine deutliche Steigerung zu verzeichnen.

## 2. ZIELSETZUNG DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTES

Der Grundstücksmarktbericht 2007 des „Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund“ gibt eine Übersicht über den Dortmunder Grundstücksmarkt sowie den aus der Kaufpreissammlung (§ 195 Abs. 3 Baugesetzbuch vom 27.08.1997) abgeleiteten „erforderlichen Daten für die Wertermittlung“. Ferner werden die Umsätze, die allgemeine Preisentwicklung und der Preisspiegel in Dortmund sowie die jährliche Übersicht (Ziffer 8.3) über die jeweils zum 1. Januar des laufenden Jahres ermittelten Bodenrichtwerte zusammengefasst und anschaulich dargestellt.

Die grundstücksbezogenen Daten sind aus im gewöhnlichen Geschäftsverkehr tatsächlich gezahlten Kaufpreisen mit Hilfe statistischer Verfahren und Methoden ermittelt worden. Da sie den Markt in generalisierter Form beschreiben, sind sie für die Wertermittlung im konkre-

ten Fall nur bedingt geeignet, denn die Verhältnisse des Einzelfalles können erheblich von den allgemeinen Rahmendaten des Grundstücksmarktes abweichen.

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

## 3. GUTACHTERAUSSCHÜSSE UND OBERER GUTACHTERAUSSCHUSS

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind in Nordrhein-Westfalen aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 1960 eingerichtet worden. Sie bestehen heute in den kreisfreien Städten, den Kreisen und den Großen kreisangehörigen Städten. Im Jahre 1981 ist für das Land Nordrhein-Westfalen ein *Oberer Gutachterausschuss* gebildet worden. Seine Geschäftsstelle wurde bei der Bezirksregierung Düsseldorf eingerichtet.

Neben dem an die Stelle des Bundesbaugesetzes getretenen Baugesetzbuches (BauGB) sind für die Arbeit der Gutachterausschüsse insbesondere die Wertermittlungsverordnung (WertV) von 1998 sowie die Gutachterausschussverordnung Nordrhein-Westfalen (GAVO NRW) vom 23. März 2004 maßgeblich.

### 3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

Die örtlichen Gutachterausschüsse und der Obere Gutachterausschuss sind als Einrichtungen des Landes unabhängige, nicht an Weisungen gebundene Kollegialgremien.

Die Mitglieder des Gutachterausschusses sind von der Bezirksregierung für jeweils fünf Jahre bestellt und ehrenamtlich tätig. Sie verfügen über Sachkunde und Kenntnis des örtlichen

Grundstücksmarktes und kommen in Dortmund u. a. aus den Berufssparten Architektur-, Bau-, Liegenschafts- und Vermessungswesen, Landwirtschaft und dem Bereich der bei der IHK öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen.

Zu den gesetzlichen Aufgaben der Gutachterausschüsse gehören insbesondere, die

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

Der Gutachterausschuss kann nach § 5 der GAVO NRW

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

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

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

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

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

### 3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle

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

Nach Weisung des Gutachterausschusses obliegt ihr neben Verwaltungsaufgaben insbesondere

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

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

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

## 4. GRUNDSTÜCKSMARKT DES JAHRES 2006

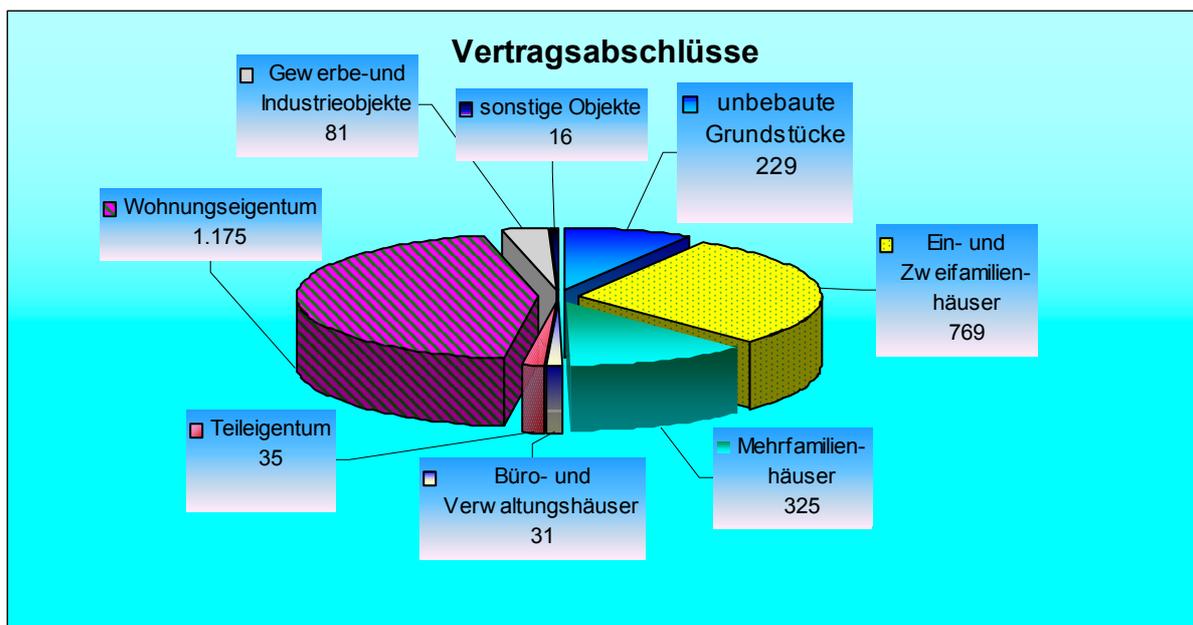
### Vertragsabschlüsse, Geldumsatz

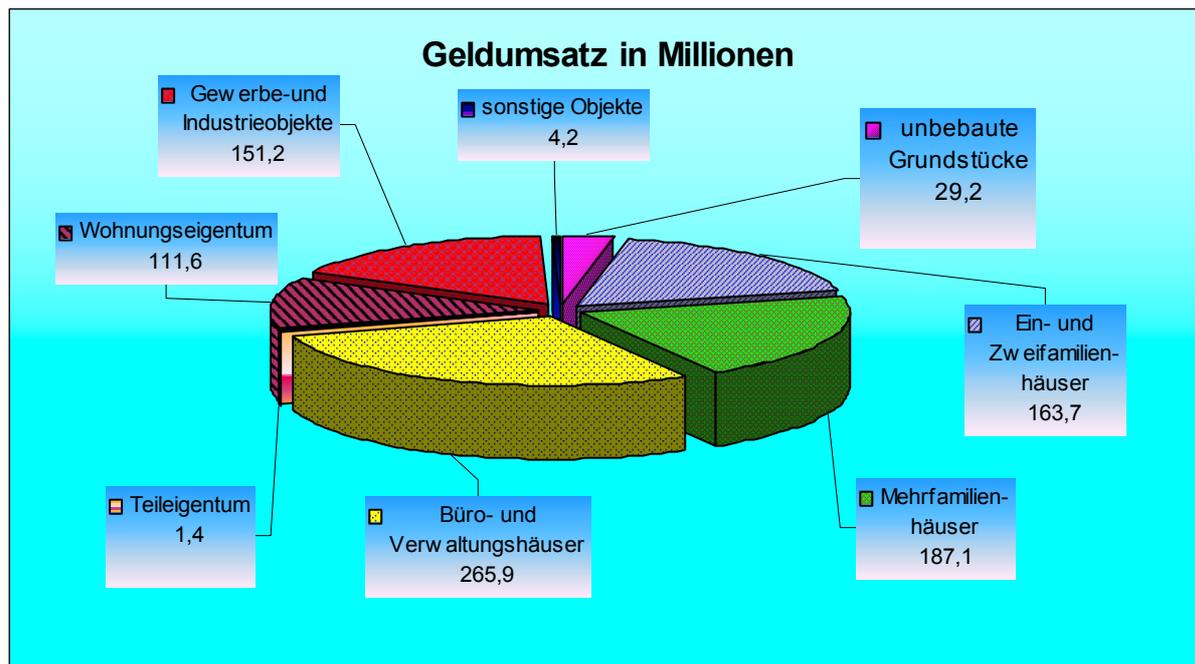
Die Tabellen zeigen die Umsatz- und Preisentwicklung gegenüber den Vorjahren sowie Vertragszahlen und typische Preise im Berichtsjahr.

In Dortmund sind nach den Erhebungen des Gutachterausschusses im Jahre 2006

- 3.693** Kaufverträge mit einem gesamtem Umsatzvolumen von
- 1.030 Mio. €** abgeschlossen worden, davon sind (Stand 16.01.2007)
- 2.661** Kaufverträge über unbebaute und bebaute Baugrundstücke mit einem Umsatzvolumen von
- 914,3 Mio. €.**

Kauffälle, die den Vorstufen von Bauland im Sinne der Definition des § 4 der Wertermittlungsverordnung (WertV) wie *Bauerwartungsland* und *Rohbauland* zuzuordnen sind, sowie *landwirtschaftliche Grundstücke* und *private Grünflächen* werden unter den Ziffern 5.4 bis 5.6 gesondert behandelt.





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

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

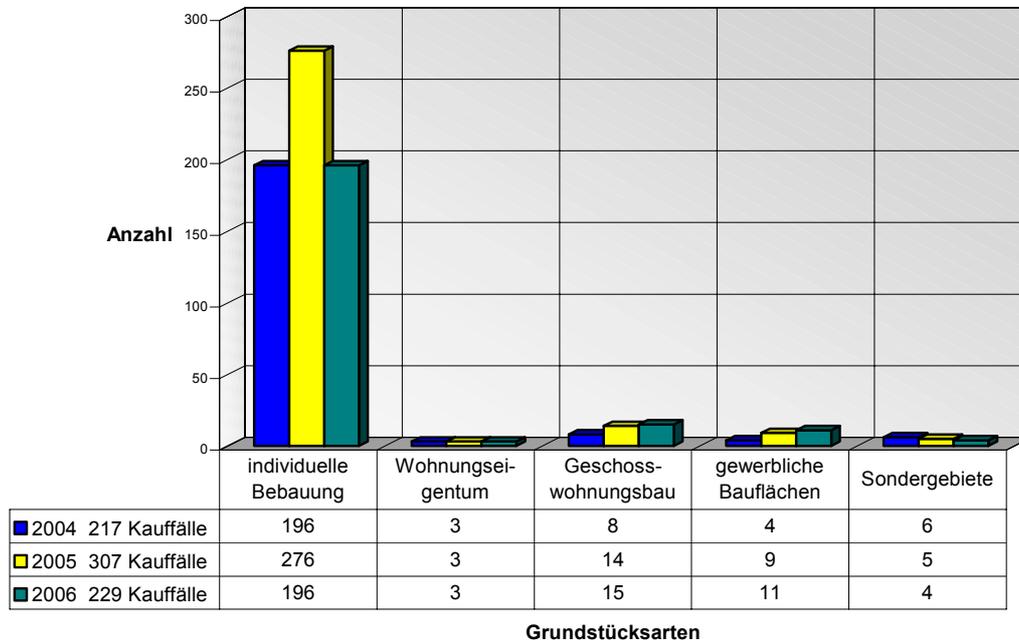
Bei den **bebauten** Grundstücken wird nach den Teilmärkten,

- ⇒ Ein- und Zweifamilienhäuser [EFH und ZFH],
- ⇒ Mehrfamilienhäuser [MFH],
- ⇒ Wohnungseigentum [ETW] und
- ⇒ Gewerbeobjekte [GE]
- ⇒ Büro- und Verwaltungshäuser
- ⇒ Sonstige Objekte (Hotel, Parkhäuser, Garagen, Gebäude für Freizeitgewerbe, landwirtschaftliche Produktionsgebäude, Tankstellen, sonstige Gebäude)

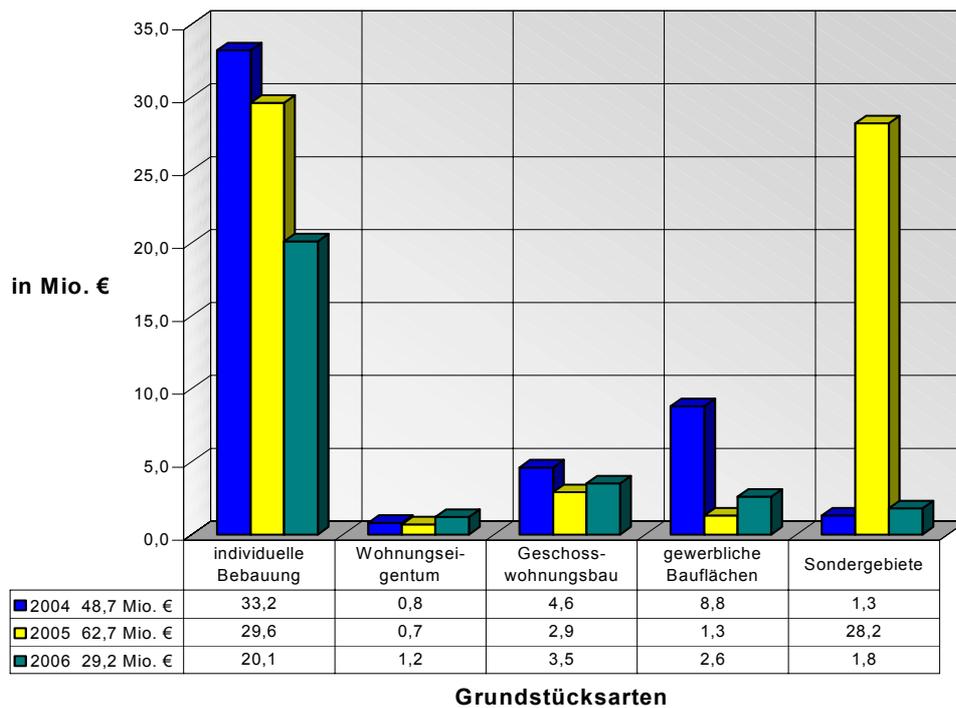
unterschieden.

## 5. UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE

### 5.1 Umsatz nach Anzahl der Kaufverträge

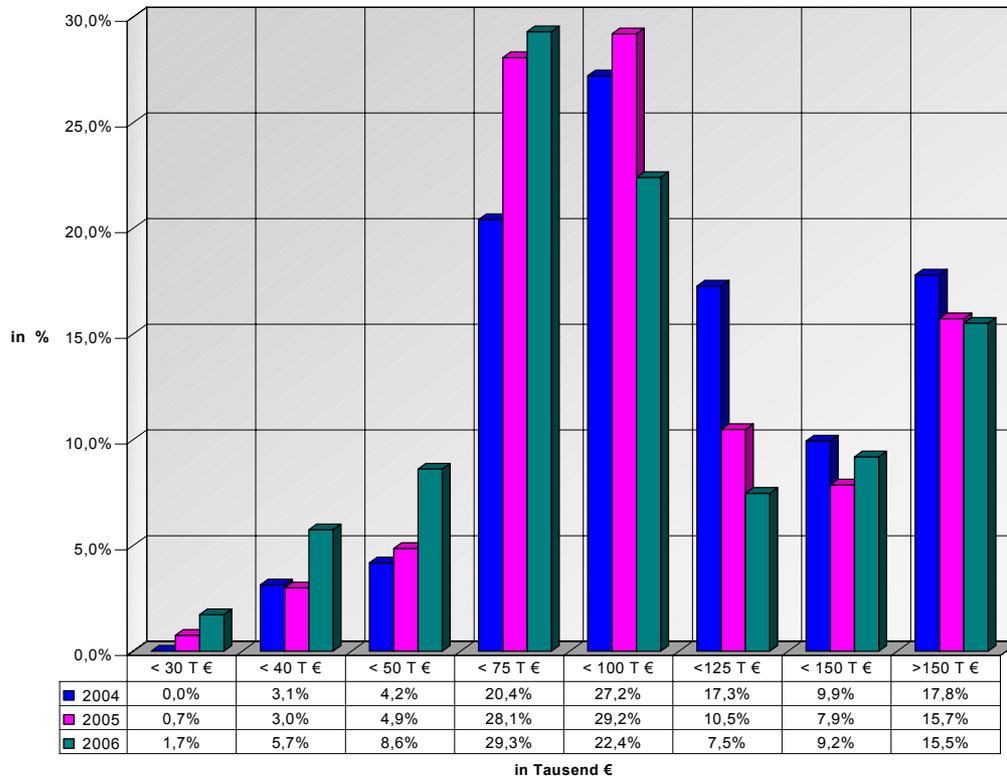


### 5.2 Marktanteile und Geldumsatz

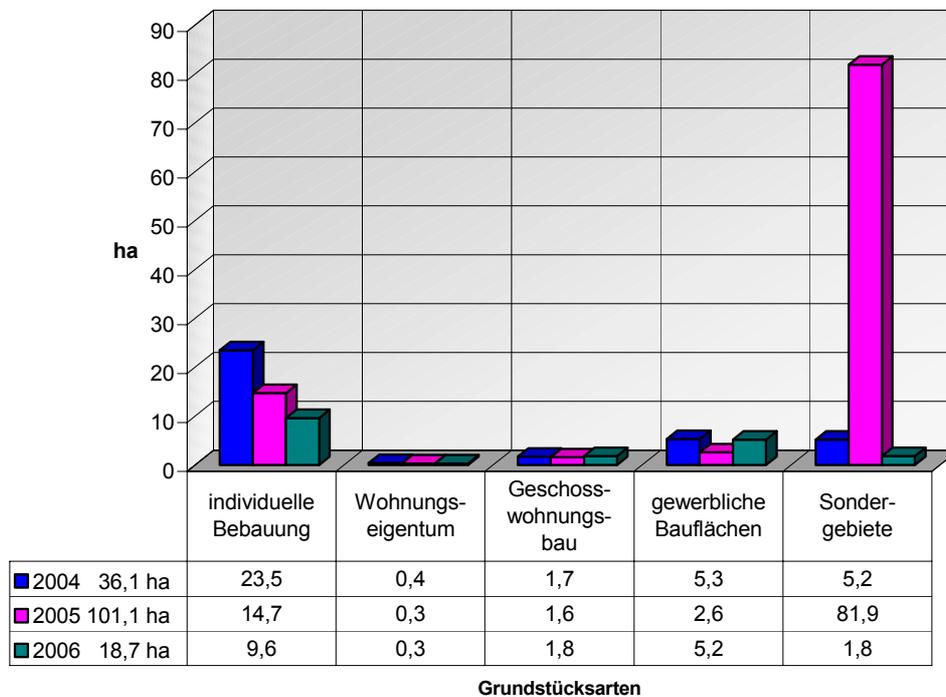


## Individueller Wohnungsbau

### Kauffälle differenziert nach der Kaufpreishöhe



### 5.3 Flächenumsatz nach Grundstücksarten



#### 5.4 Flächen für die Landwirtschaft

Flächenumsatz und Preisentwicklung			
Jahr	Anzahl der Kaufverträge <sup>1)2)</sup>	Fläche	Nach Flächenanteilen gewogener Mittelwert
		ha <sup>1)</sup>	€/m <sup>2</sup>
2003	6	11,1	4,90
2004	0	Keine Verträge	
2005	1	2	4,6
2006	4	9,8	4,4

<sup>1)</sup> ohne Arrondierungsflächen

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

#### 5.5 Bauerwartungsland, Rohbauland, (§ 4 WertV)

Für Bauerwartungsland (§ 4 (2) WertV) liegt aus dem Jahre 2006 ein Kaufpreis mit einer Fläche von 0,2 ha vor. 4 Verträge für Rohbauland wurden registriert (§ 4 (3) WertV) mit einem Flächenumsatz von 2,2 ha und einem Geldumsatz von 1,5 Mio €.

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

Flächenumsatz und Preisentwicklung			
Jahr	Anzahl der Kaufverträge	Fläche	Nach Flächenanteilen gewogener Mittelwert
		ha	€/m <sup>2</sup>
2003	10	1,18	14,83
2004	8	0,63	16,04
2005	2	0,13	12,80
2006	10	0,95	8,00

## 5.7 Erbbaurecht

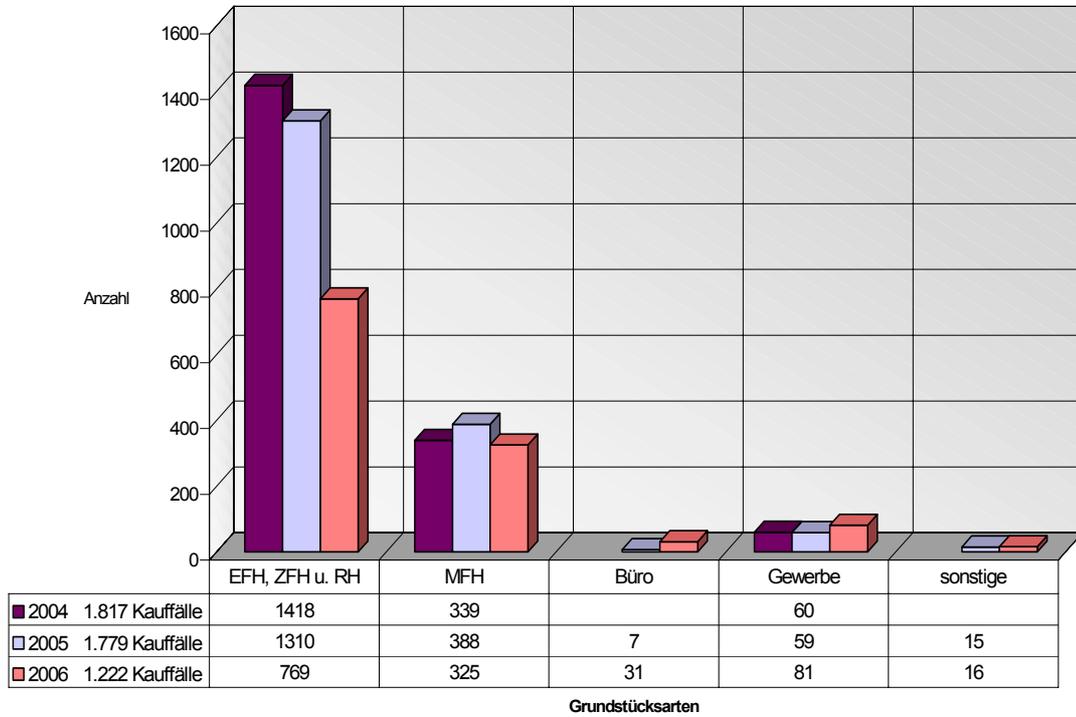
Nach § 1 (1) der Verordnung über das Erbbaurecht vom 15.01.1919 kann ein Grundstück in der Weise belastet werden, dass demjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht zusteht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben (Erbbaurecht).

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

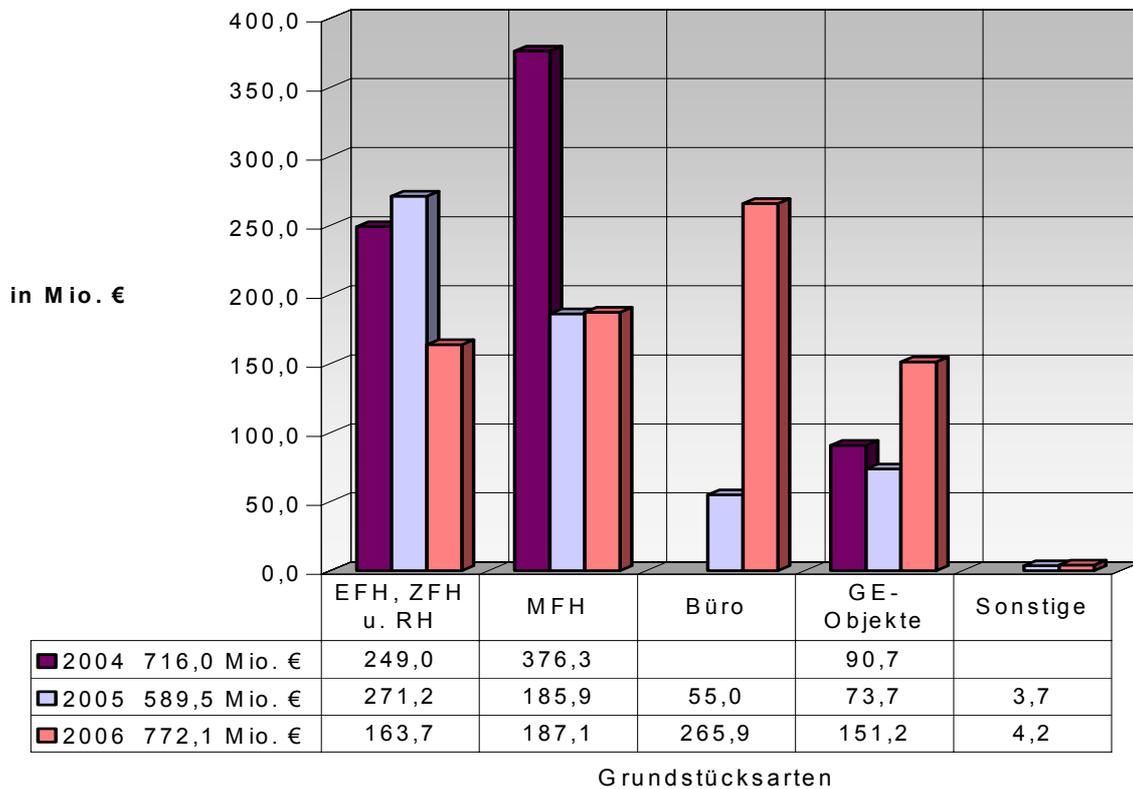
Für den individuellen Wohnungsbau wurden 2 Verträge mit einem Flächenumsatz von 0,1 ha und Erbbauzinssätze von durchschnittlich 3,0 % vom Bodenrichtwert, max. 7 €/m<sup>2</sup> registriert.

## 6. BEBAUTE GRUNDSTÜCKE

### Anzahl der Kauffälle im längerfristigen Vergleich



### Geldumsatz im längerfristigen Vergleich



## 6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

### 6.1.1 Durchschnittliche Kaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern

Die ausgewerteten Sachwertobjekte befinden sich in mittleren und guten Wohnlagen in Dortmund, weisen einen mittleren bis guten Unterhaltungszustand auf und sind jeweils unterkellert.

**Eine Rückrechnung vom durchschnittlichen Gesamtkaufpreis auf den durchschnittlichen Preis/m<sup>2</sup> Wohnfläche ist wegen unterschiedlicher Fallzahlen nicht möglich.**

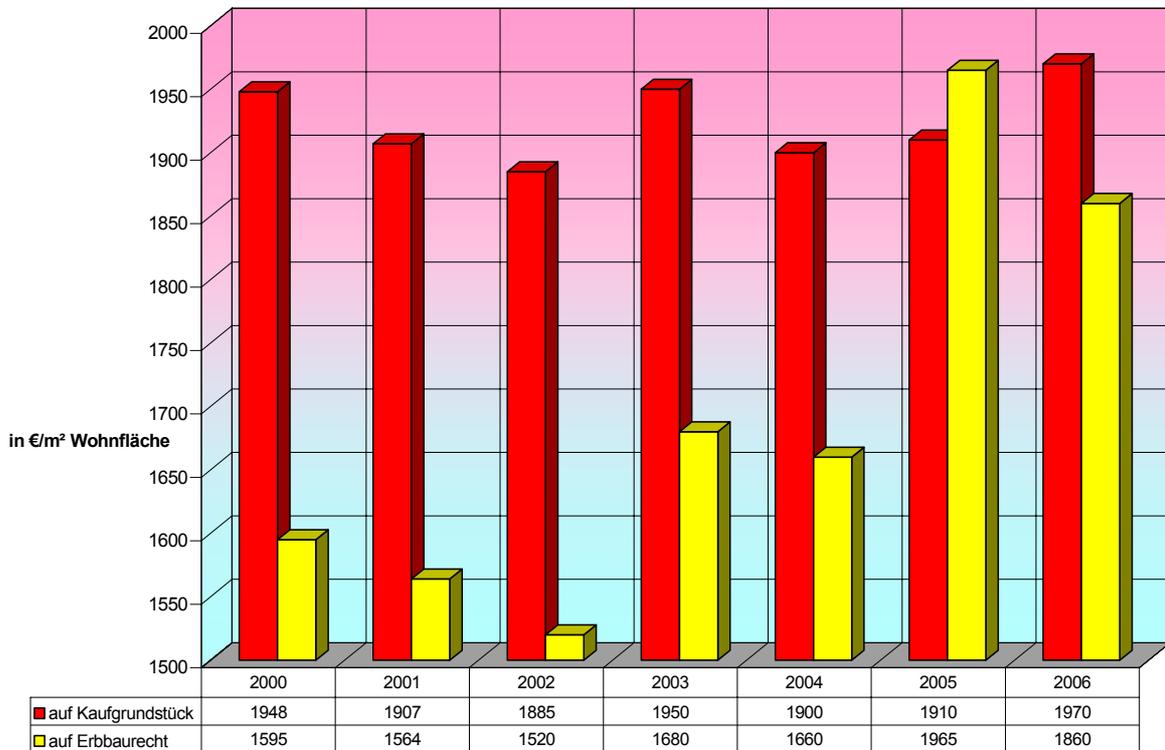
Art Grundstücksgröße Zustand	Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Grund- stücksfläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Preis/m <sup>2</sup> - Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	Ø Gesamt- kaufpreis [€]
freistehende <b>1- und 2-Familienhäuser</b> Grundstücksfläche 350-800 m <sup>2</sup> dem Alter entsprechend normaler Zustand	Neubau	9	373	135	2.210	297.000
	1975 - 2004	8	525	156	1.959	299.000
	1950 - 1974	14	609	153	1.680	251.000
	1920 - 1949	6	595	130	1.900	241.000
	bis 1919	2	469	111	1.310	149.000
<b>Reihenendhäuser und Doppelhaushälften</b> Grundstücksfläche 250-500 m <sup>2</sup> dem Alter entsprechend normaler Zustand	Neubau	76	288	122	2.040	248.000
	1975 - 2004	17	311	130	1.700	218.000
	1950 - 1974	10	384	93	1.620	147.000
	bis 1949	7	365	97	1.190	109.000
<b>Reihenmittelhäuser</b> Grundstücksfläche 150-300 m <sup>2</sup> dem Alter entsprechend normaler Zustand	Neubau	16	189	113	1.860	197.000
	1975 - 2004	11	218	113	1.540	170.000
	1950 - 1974	13	252	99	1.390	135.000
	bis 1949	8	221	87	1.750	157.000

### 6.1.2 Erstverkäufe von Reiheneigenheimen, durchschnittliche Kaufpreise

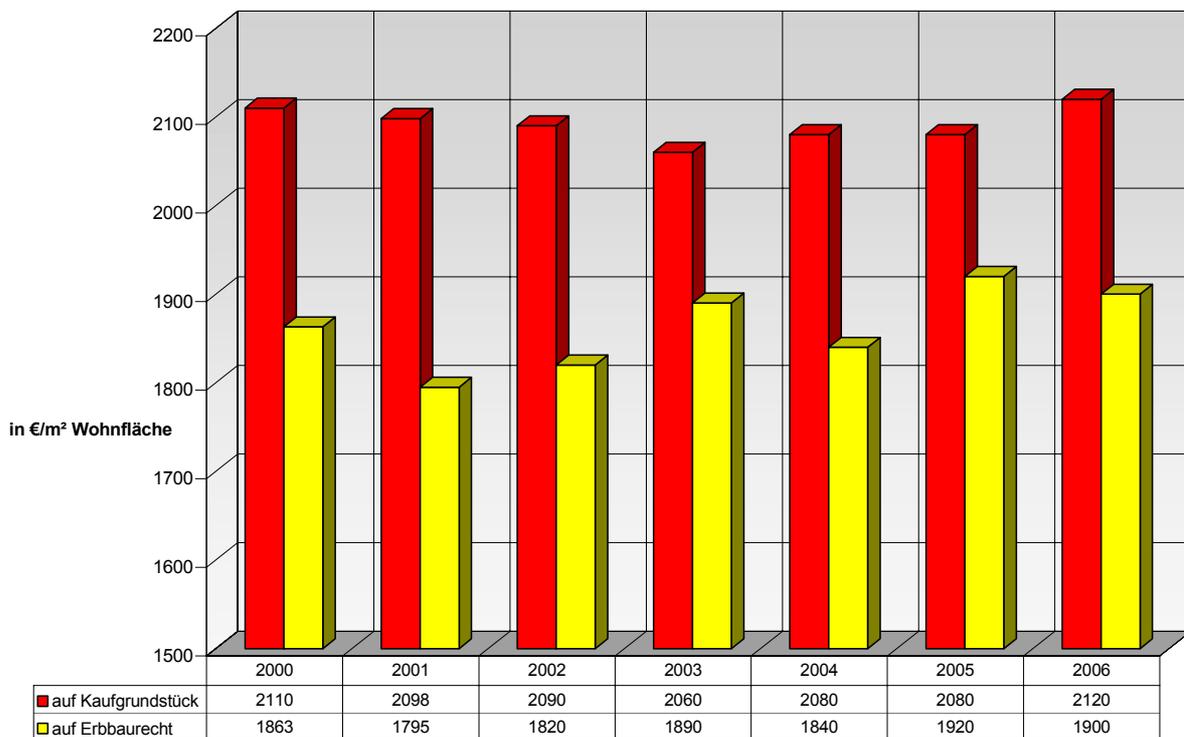
In den durchschnittlichen - gebietsteilbezogenen - Kaufpreisen €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche sind Bodenanteile sowie Garagen enthalten. Die Wohnflächen der Reiheneigenheime betragen etwa 100 bis 140 m<sup>2</sup>, im Durchschnitt ca. 120 m<sup>2</sup>. In dieser Übersicht wird das Ergebnis der Auswertung von 153 Kauffällen mit einem Geldumsatz von 35,7 Millionen Euro dargestellt.

Stadt Dortmund	Reiheneigenheim (RH)			Sparhaus	
	mit Keller €/m <sup>2</sup>	ohne/tw. Keller €/m <sup>2</sup>	(auf) Erbbaurecht		ohne Keller €/m <sup>2</sup>
			mit Keller €/m <sup>2</sup>	ohne Keller €/m <sup>2</sup>	
<u>Gebietsteile</u>					
<b>Brackel, Eving, Huckarde, Lütgendortmund, Mengede, Scharnhorst</b>	1.970	1.730	1.860	1470	1.530
<b>Aplerbeck, Hörde, Hombruch</b>	2.120	1.860	1.900	1.780	

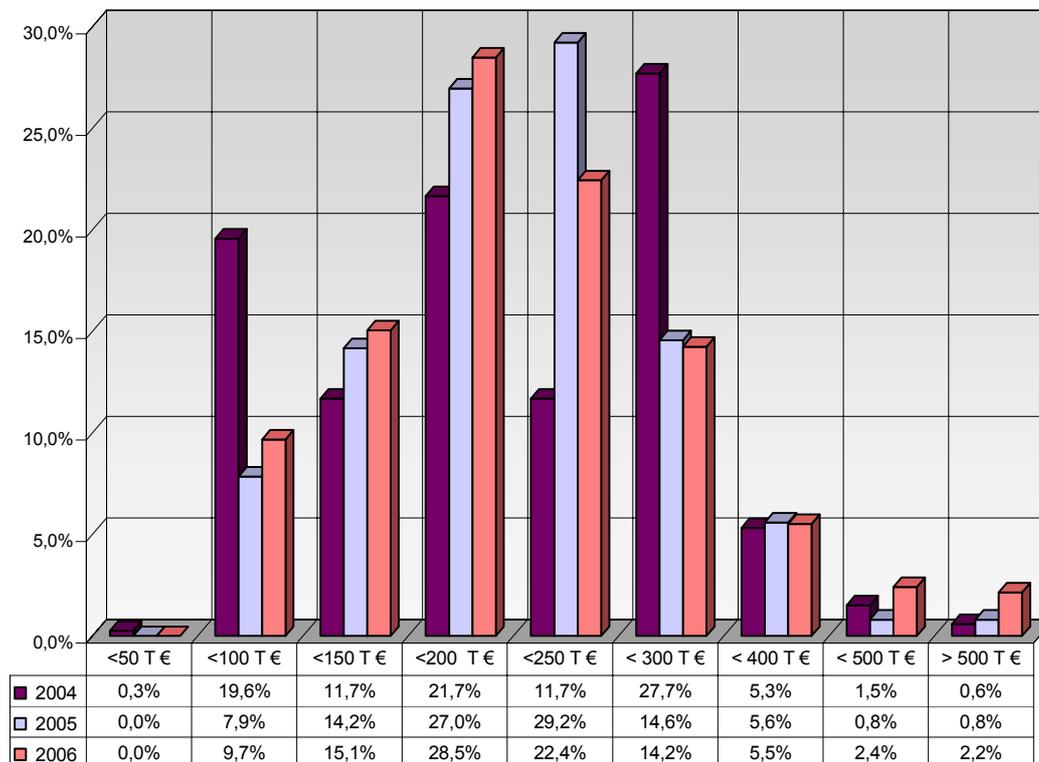
**6.1.3 Reiheneigenheime Erstverkauf im nördlichen Stadtgebiet**



**6.1.4 Reiheneigenheime Erstverkauf im südlichen Stadtgebiet**



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



## 6.2 Mehrfamilienhäuser

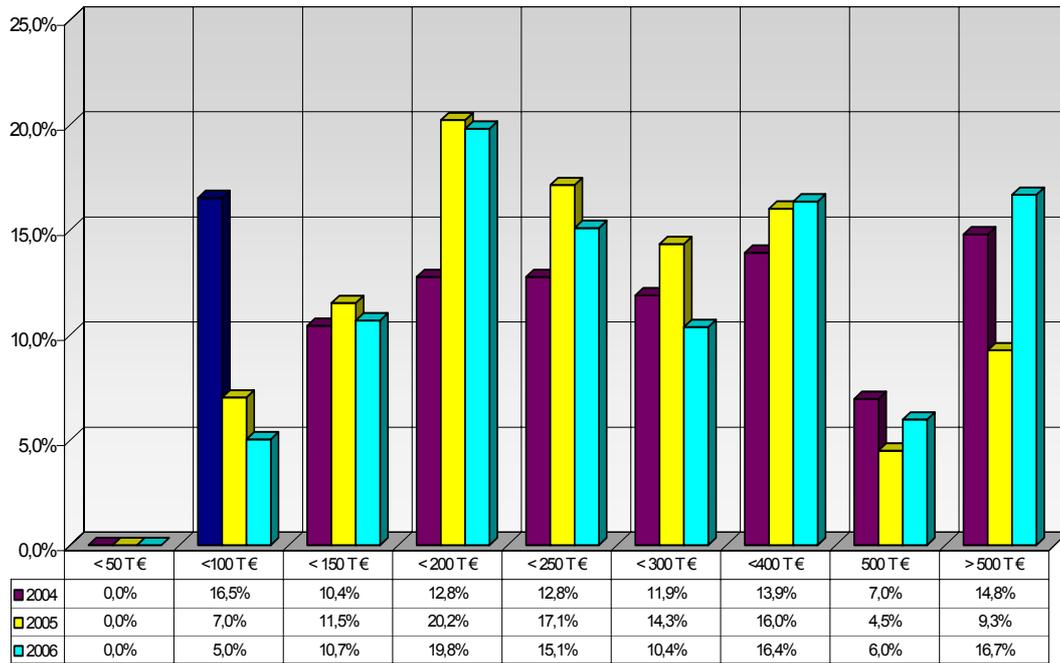
In 2006 wurden 325 Mehrfamilienhäuser mit einem Geldumsatz von 167 Mio. Euro veräußert. Mehrfamilienhäuser mit oder ohne gewerblichen Anteil werden als Renditeobjekte gehandelt. Derartige Objekte lassen sich näherungsweise über Vergleichsfaktoren, die auf dem Rohertrag (§ 17 WertVO) basieren, beurteilen.

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

- 8 - 15 fache für *reine Mietwohnhäuser*
- 9 - 13 fache für *Mietwohnhäuser mit mehr als einem 20%igen gewerblichen Anteil*.

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

**6.2.1 Kauffälle differenziert nach der Kaufpreishöhe**



## 7. WOHNUNGSEIGENTUM

	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz Mio. €	Preisentwicklung %
Teileigentum	35	1,4	
Wohnungseigentum insgesamt	1.175	111,6	
davon ausgewertete Kauffälle			
Erstverkäufe nach Neubau	60	12,0	2
Weiterverkäufe	373	34,5	0
Erstverkäufe nach Umwandlung	80	5,5	-2

**Durchschnittliche Kaufpreise** im Stadtgebiet bezogen auf Wohnflächen von 60 – 100 m<sup>2</sup>, mit 4 - 16 Wohneinheiten, je €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, einschließlich Grundstücksanteil und Außenanlagen, Ausstattung neuzeitlich mit Bad und Zentralheizung, frei finanziert.

Die nachfolgenden durchschnittlichen Kaufpreise für selbstgenutztes Wohnungseigentum sind in **landesweiten Übersichten** veröffentlicht und beschreiben den Markt in generalisierter Form und sind deshalb für die Wertermittlung im konkreten Fall nur bedingt geeignet, denn die Verhältnisse des Einzelfalles können erheblich von den allgemeinen Rahmendaten des Grundstücksmarktes abweichen.

Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	Durchschnittliche Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Preis / m <sup>2</sup> Wohnfläche [€ / m <sup>2</sup> ]
<b>Neubau</b>	<b>16</b>	<b>82</b>	<b>2.040</b>
2000 - 2004	8	91	1.670
1990 - 1999	23	83	1.620
1980 - 1989	24	78	1.320
1970 - 1979	24	81	1.130
1960 - 1969	9	76	1.110
1950 - 1959	7	74	915
1920 - 1949			*)
bis 1919	11	82	1.050

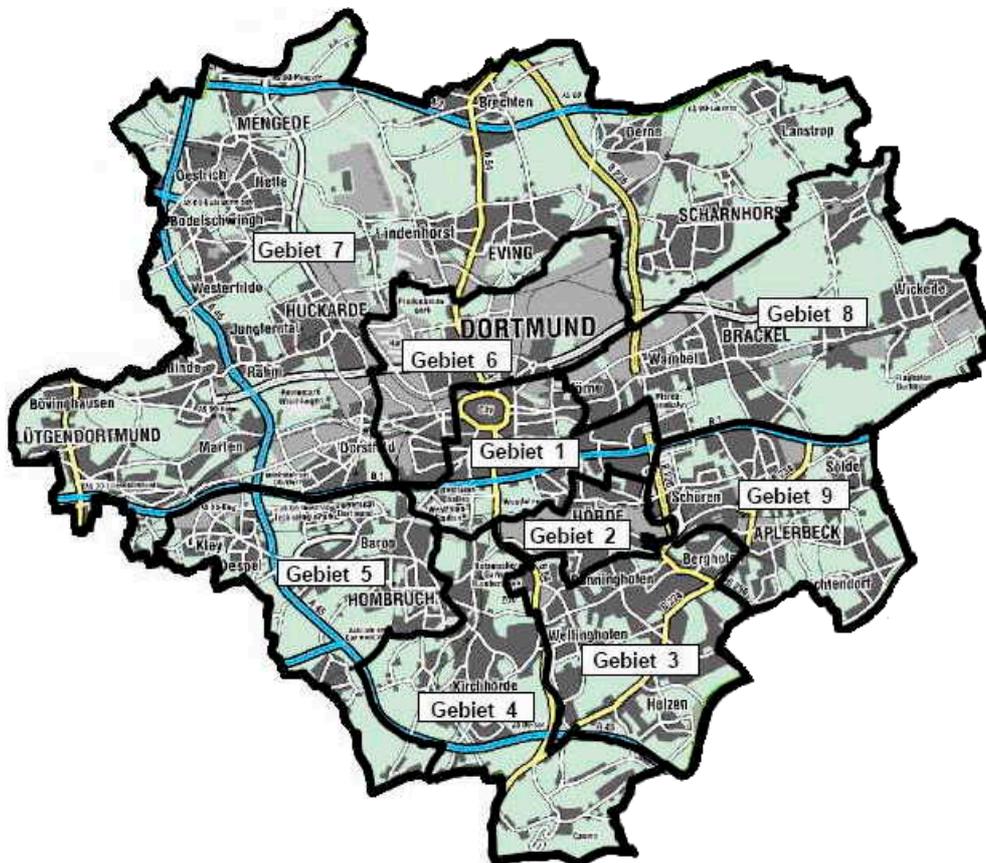
\*) keine oder keine genügende Anzahl Verkaufsfälle

### 7.1 Durchschnittliche Kaufpreise für selbstgenutztes Wohnungseigentum

**Durchschnittliche Kaufpreise** je €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bezogen auf Wohnflächen von 40–100 m<sup>2</sup>, einschließlich Grundstücksanteil und Außenanlagen, Ausstattung neuzeitlich mit Bad und Zentralheizung, frei finanziert.

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

Erstverkauf		Wiederverkauf		
Gebietsteile *)	Baujahr	Baujahr		
	2005-2006	1981- 2004	1960 - 1980	
	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	
1 3 9	2.125 – 2.290	1 3 4 5	1.510 - 1.590	890 – 1140
4	2.550	2 6 7 8 9	1.300 - 1.410	810 - 1090
5 7 8	1.830 – 1.920			



\*) Gebiet 2 und 6 keine oder keine genügende Anzahl Verkaufsfälle

## 7.2 Durchschnittliche Kaufpreise für selbstgenutzte Apartments und Eigentumswohnungen

Stadt Dortmund Gesamtdurchschnitt	Erstverkäufe *) €/m <sup>2</sup>	Wiederverkäufe *) €/m <sup>2</sup>
	Baujahr 2005 - 2006	
Wohnungsgröße unter 40 m <sup>2</sup>	( - )	750
Wohnungsgröße über 110 m <sup>2</sup>	2.075	1.375

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

( - ) keine oder keine genügende Anzahl Verkaufsfälle

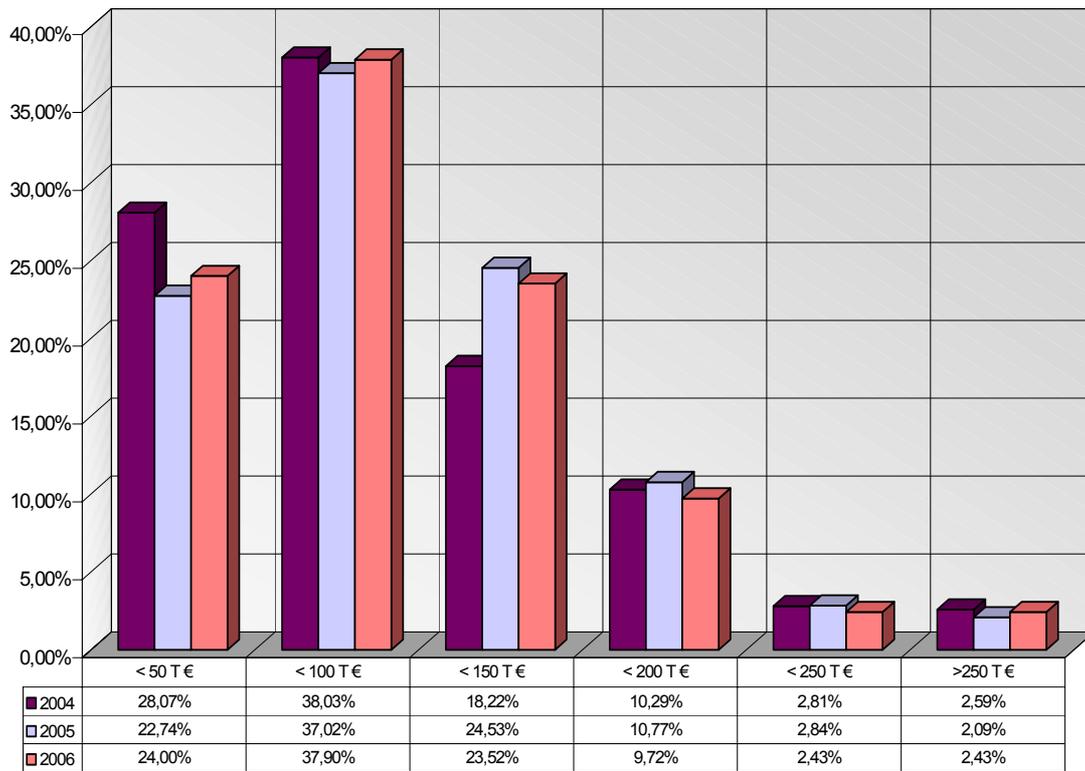
## 7.3 Durchschnittliche Kaufpreise für Garagen und Einstellplätze

Stadt Dortmund Gesamtdurchschnitt	Erstverkäufe *) €/Stellplatz	Wiederverkäufe *) €/Stellplatz		
		Unterer Bereich	Mittlerer Bereich	Oberer Bereich
Garage	7.600	2.500	5.900	9.000
Stellplatz in einer Tiefgarage **)	9.400	2.500	5.900	9.000
Stellplatz	3.300	1.000	1.800	4.000

\*) einschließlich Grundstücksanteil und Außenanlagen

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

**7.4 Kauffälle differenziert nach der Kaufpreishöhe**



## 8. BODENRICHTWERTE

### 8.1 Gesetzlicher Auftrag

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

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

#### **Der Bodenrichtwert ist kein Verkehrswert (§ 194 BauGB).**

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

### 8.2 Bodenrichtwerte für Bauland

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

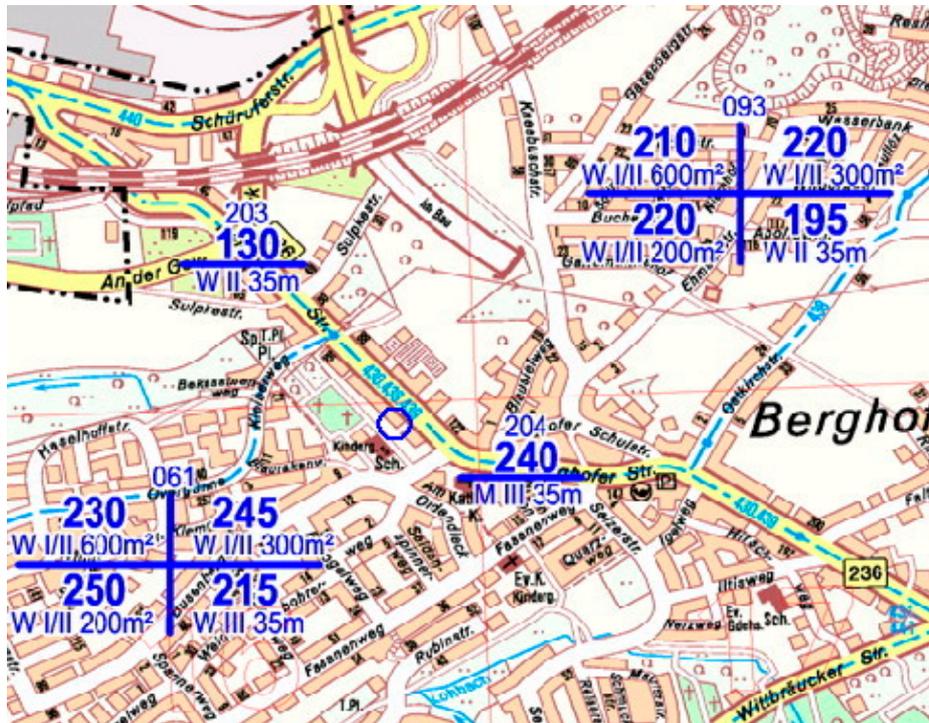
Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Grundstücke, die in ihren wertrelevanten Merkmalen weitgehend übereinstimmen. Diese Merkmale werden ggf. alternativ zusammen mit dem Bodenrichtwert angegeben durch:

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

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

Bodenrichtwerte in €/m<sup>2</sup> werden im Allgemeinen in  (BodenRichtwertInformationsSystem.NRW) dargestellt. Die Veröffentlichung erfolgt nach Beschlussfassung durch den örtlichen Gutachterausschuss bis zum 15. März 2007 durch das Geodatenzentrum NRW (LVermA NRW).

Die analoge Präsentation der Bodenrichtwerte erfolgt auf der Grundlage der amtlichen Stadtkarte der Stadt Dortmund, Maßstab 1:15000.



Hierbei sind folgende Grundstücksarten gesondert dargestellt:

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

Art der Nutzung / Anzahl der Geschosse / Grundstücksgröße oder Grundstückstiefe

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

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

Die Bodenrichtwertpräsentation auf der Grundlage amtlichen Stadtkarte der Stadt Dortmund, Maßstab 1:15000 und Innenstadt, Maßstab 1:5000 kann gegen Gebühr (s. Ziffer 13.) erworben werden. Bodenrichtwertauszüge mit Erläuterungen erstellt die Geschäftsstelle auf Antrag gegen Gebühr. Mündliche Auskünfte zu Bodenrichtwerten und Einsicht im Internet sind gebührenfrei.

Während und außerhalb der Sprechzeiten finden Sie die Informationen außerdem im

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

### 8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte

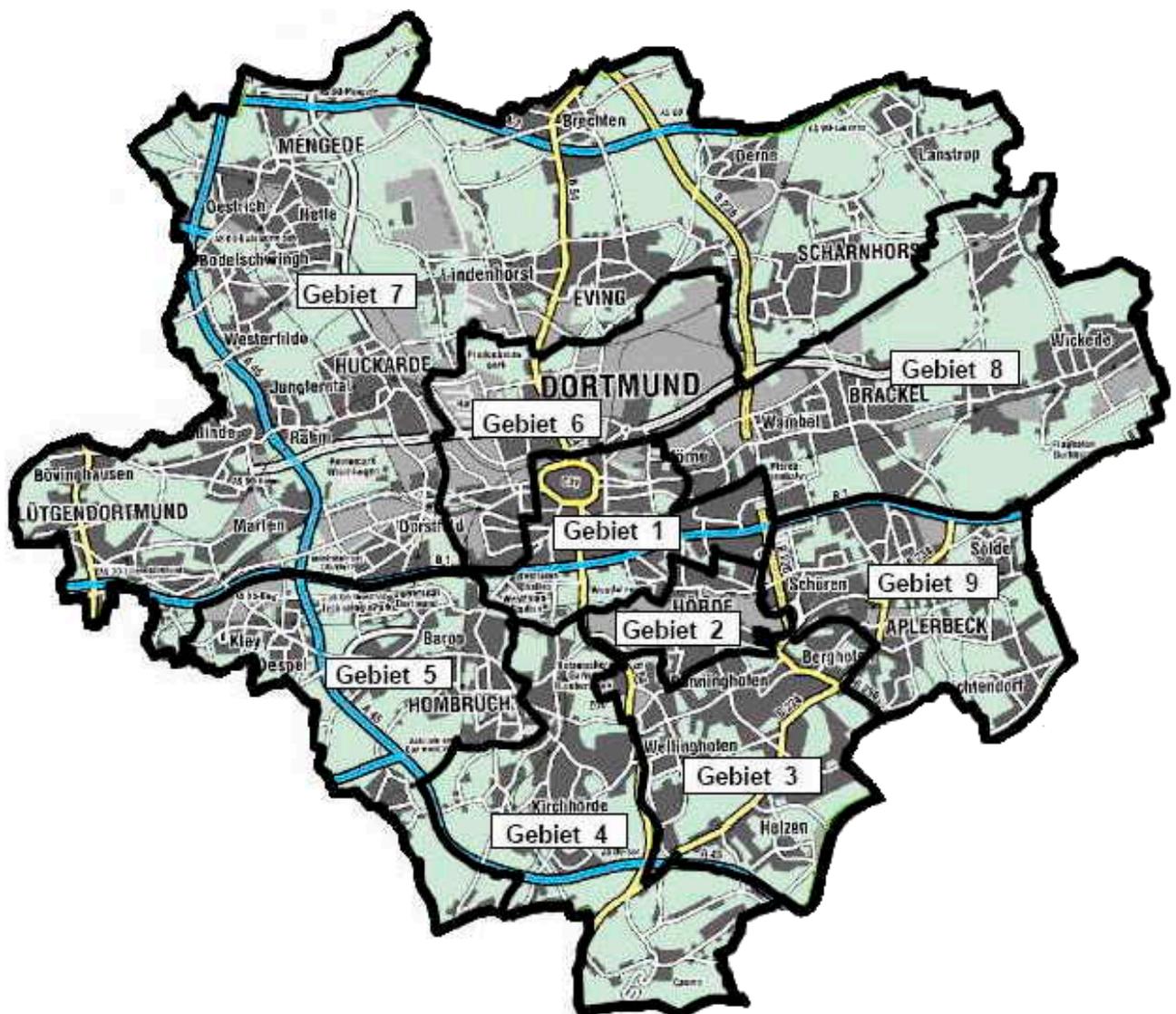
Der Gutachterausschuss beschließt gemäß § 13 GAVO jährlich Übersichten über die Bodenrichtwerte, die der Erstellung und Veröffentlichung von landesweiten Bodenrichtwertübersichten durch die Landesregierung dienen.

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

Für die Stadt Dortmund ergibt sich nachfolgende Zusammenstellung:

#### Dortmund

##### Gebietsteile



Übersicht über die Bodenrichtwerte in €/m<sup>2</sup> (Stichtag 01.01.2007)

Gebiete	Stadt Dortmund  Stadtbezirk(e), Gebietsteile	Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen  Größe 600 m <sup>2</sup>			Wohnbauflächen für Geschosswohnungsbau  Grundstückstiefe 35 m			Gewerbliche Bauflächen			
		Lage			Ge- schoss- zahl	Lage			Lage		
		gut	mittel	mäßig		Gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig
1	südliche und östliche Innenstadt, nördliche und südliche Gartenstadt	300	230	---	IV	380	310	160	85	---	60
6	Nördliche und westliche Innenstadt ohne Dorstfeld,	---	---	195	IV	250	190	130	75	55	55
2	Hörde										
3	Benninghofen, Berghofen, Hachene, Niederhofen, Wellinghofen, Holzen, Wichlinghofen	300	230	195	III	260	215	175	80	---	50
4	Brünnighausen, Buchholz, Kirchhörde, Lücklemberg, Syburg, Schnee	350	300	260	II	310	250	240	---	---	---
5	Hombruch ohne Kirchhörde, Lücklemberg; Oespel, Kley,	235	215	200	II	210	190	155	75	55	50
7	Stadtbezirke Eving, Huckarde, Mengede, Lütgendortmund ohne Oespel und Kley; Scharnhorst ohne Husen und Kurl; Dorstfeld	210	175	160	II	215	170	145	60	50	45
8	Asseln, Brackel, Husen, Kurl, , Körne, Wambel, Wickede,	220	185	160	II	200	180	160	75	60	60
9	Aplerbeck, Lichtendorf, Sölde, Sölderholz, Schüren	300	215	195	III	235	210	195	80	60	---

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

**8.4 Gebietstypische Bodenwerte für baureifes Land (Stichtag 1.1.2007)**

In landesweiten Übersichten veröffentlicht, dient als eine grobe Orientierung und ersetzt nicht den jeweiligen Bodenrichtwert.

gute Lage [€/m <sup>2</sup> ]	mittlere Lage [€/m <sup>2</sup> ]	mäßige Lage [€/m <sup>2</sup> ]	Ø Erschließungs- beiträge <sup>2</sup> [€/m <sup>2</sup> ]
----------------------------------	--------------------------------------	------------------------------------	--

**8.4.1 Baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau<sup>1</sup>**

<b>freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</b> Grundstücksfläche: 350-800 m <sup>2</sup>	350	215	160	25
<b>Doppelhaushälften und Reihenendhäuser</b> Grundstücksfläche: 250-500 m <sup>2</sup>	340	215	160	25
<b>Reihenmittelhäuser</b> Grundstücksfläche: 150-300 m <sup>2</sup>	340	215	160	25

**8.4.2 Baureife Grundstücke für Geschosswohnungsbau<sup>1</sup>**

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

**8.4.3 Wohnungseigentum<sup>1</sup>**

Geschosse: III - V	400	290	175	25
--------------------	-----	-----	-----	----

**8.4.4 Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung<sup>1</sup>**

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

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

<sup>2</sup> wertmäßiger Anteil, siehe hierzu auch Ziff. 8.5

### **8.5 Erschließungsbeiträge und Kostenerstattungsbeiträge nach Baugesetzbuch**

Die Beiträge für die Erschließung (§ 127 BauGB) für bereits ältere Straßenanlagen, die bezogen auf die dem jeweiligen Richtwertgrundstück zugeordnete Fläche im abgabenfreien Bodenrichtwert in Höhe von 25 €/m<sup>2</sup> wertmäßig enthalten sind, verstehen sich als Mittelwert der in den zurückliegenden Jahren innerhalb des Bodenrichtwertgebietes angefallenen Einzelkosten.

Insbesondere in Neubaugebieten können höhere Kosten aufgrund zeitnaher Herstellungskosten und zusätzlich noch Ausgleichsbeträge nach den §§ 135a bis 135 c (Naturschutzbeiträge) anfallen.

**9. ERFORDERLICHE DATEN (§ 8 WERTV)**

**9.1 Unbebaute Grundstücke**

**9.1.1 Bodenpreisindexreihen**

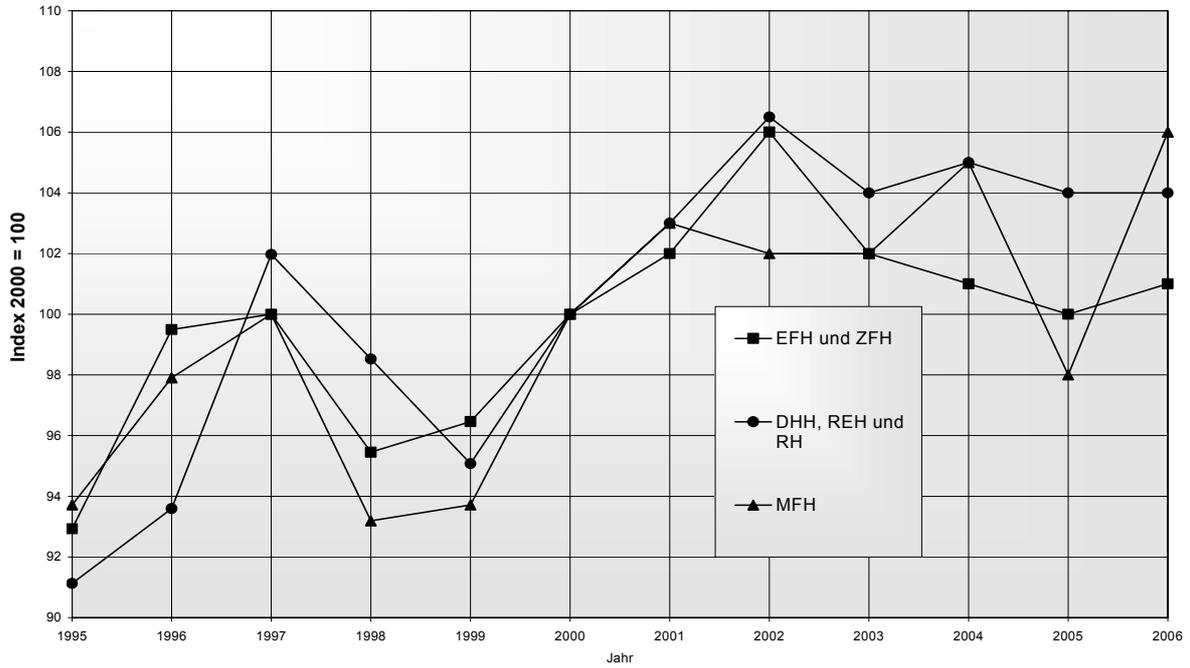
Jährliche Preisentwicklung der Baugrundstücke bezogen auf die beitrags- und abgabepflichtigen Bodenrichtwerte (Stichtag 31.12.2000) und gesondert dargestellt nach Grundstücksarten.

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

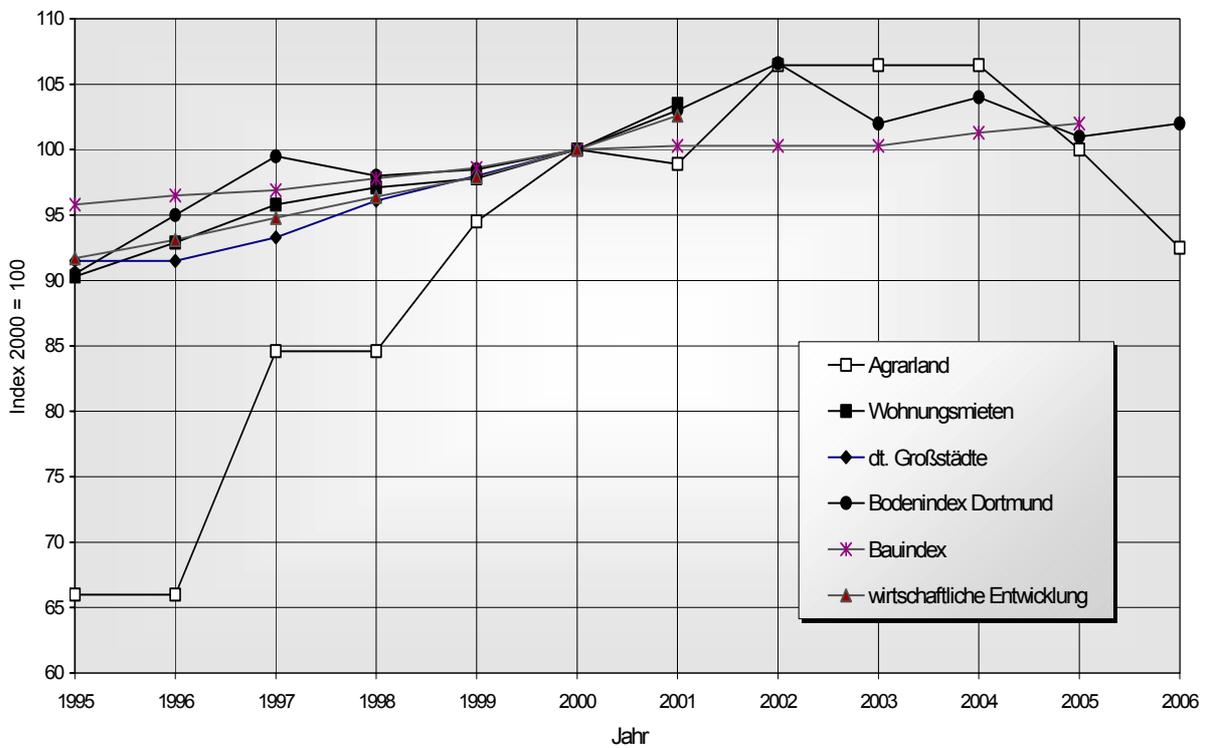
Abkürzungen und Typenbeschreibung des Richtwertgrundstücks

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

**9.1.2 Bodenpreisindexreihen 1995 - 2006 in Dortmund (2000 = 100)**



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



**9.1.4 Umrechnungskoeffizienten für den individuellen Wohnungsbau**

Durch die Anwendung der Umrechnungskoeffizienten für den individuellen Wohnungsbau ist, soweit es sich bei dem Gesamtgrundstück nicht um „baureifes Land“ im Sinne des § 4 (4) WertV 1988/98 handelt, bei übertiefen Grundstücken - gemessen an der Fläche des Richtwertgrundstücks (600/300/200 m<sup>2</sup>) - der wertmäßige Anteil des „hausnahen Gartenlandes“ berücksichtigt. Bei Zwischengrößen kann interpoliert werden.

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

EFH / ZFH <sup>1)</sup>	DHH REH <sup>2)</sup>	RH <sup>3)</sup>	Faktor	EFH / ZFH <sup>1)</sup>	DHH REH <sup>2)</sup>	RH <sup>3)</sup>	Faktor
541-600 m <sup>2</sup>	271-300 m <sup>2</sup>	181-200 m <sup>2</sup>	1	601-659 m <sup>2</sup>	301-329 m <sup>2</sup>	201-219 m <sup>2</sup>	1
540	270	180	1,03	660	330	220	0,95
	255	170	1,04	690	345	230	0,90
510	240	160	1,05	720	360	240	0,87
480	225	150	1,06	750	375	250	0,84
450	210	140	1,08	780	390	260	0,82
420	195	130	1,09	810	405	270	0,79
	180	120	1,10	840	420	280	0,77
390			1,11	870	435	290	0,75
360			1,12	900	450	300	0,73
				1050	525	350	0,66
				1200	600	400	0,60
Bei Bodenrichtwertgrundstücken, die sich für eine Bebauung mit EFH (Einfamilienhäuser) oder ZFH (Zweifamilienhäuser) eignen und denen eine Grundstücksgröße von 450 m <sup>2</sup> zugeordnet worden ist, erübrigt sich eine Umrechnung, wenn die Fläche des Bewertungsobjekts nicht deutlich von der des Richtwertgrundstücks abweicht.				Bei übertiefen Grundstücken mit einer Gesamtfläche von mehr als 1200/600/400 m <sup>2</sup> ist der diese Fläche übersteigende Grundstücksanteil mit einem entwicklungsstufenorientierten Bodenwert, beispielsweise eine Nutzung als „private Grünfläche“ mit 8 €/m <sup>2</sup> (Jahr 2007) anzusetzen. Bei Villengrundstücken ist im Einzelfall jeweils die lagetypische und ortsübliche Grundstücksgröße maßgebend.			

**Beispiel (EFH):**

**Kaufpreisauswertung:**

**Grundstückskaufpreis** 216.000 €  
 Grundstücksfläche 720 m<sup>2</sup>  
 Durchschnittlicher Kaufpreis 300 €/m<sup>2</sup>

**Auf das Richtwertgrundstück** 600 m<sup>2</sup>  
**zurückgeführter Kaufpreisanteil**

216.000 € : 720 m<sup>2</sup> : 0,87 = **345 €/m<sup>2</sup>**

**Wertermittlung**

Grundstücksfläche 720 m<sup>2</sup>  
 Bodenrichtwert 350 €/m<sup>2</sup>  
 Richtwertgrundstück 600 m<sup>2</sup>

**Verkehrswert (Marktwert)**

720 m<sup>2</sup> x 350 €/m<sup>2</sup> x 0,87 = **219.000 €**

**9.1.5 Umrechnungskoeffizienten für gemischt genutzte Grundstücke**

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

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

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

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

**Tabelle**

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

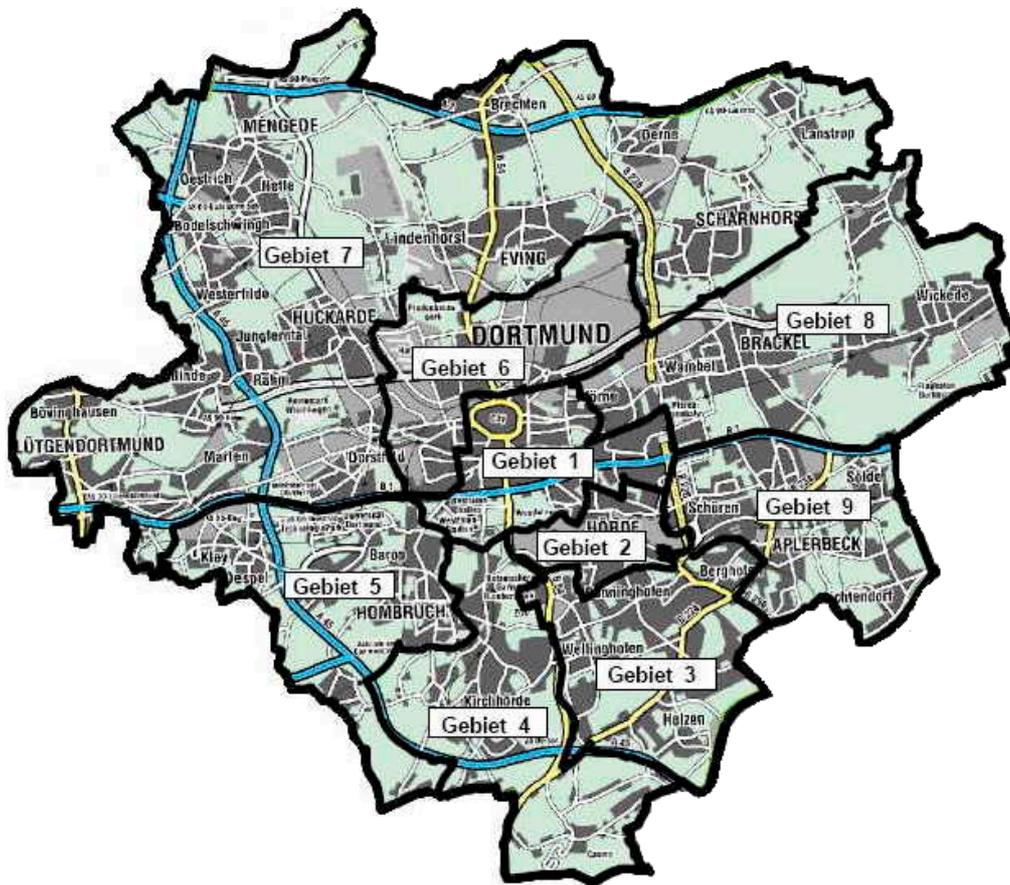
**Beispiel:** Bodenrichtwert Mischgebiet (M) VI 250 € / m<sup>2</sup>

Wertermittlungsobjekt Mischgebiet V – geschossig bebaut

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

## 9.2 Bebaute Grundstücke

### Gebietseinteilung



#### 9.2.1 Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Im Zuge der Kaufpreisauswertung von Ein- und Zweifamilienhäusern ergaben sich für den Berichtszeitraum die nachfolgend mitgeteilten Abweichungen zwischen den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen und den für diese Objekte ermittelten Sachwerten [Grundlagen: Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000), Bauindex (Wohngebäude) Nordrhein-Westfalen, eine durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung von 80 Jahren und der Wertminderung wegen Alters (§ 23 WertV) nach Anlage 8a der WertR 2002 / 2006]. Sie beschreiben die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt als statistischen Durchschnittswert ohne Berücksichtigung individueller Merkmale.

In die Auswertung sind nur Objekte mit einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer  $\geq 25$  Jahren berücksichtigt worden.

**Doppelhäuser, Reihenendhäuser und Reihenmittelhäuser****Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser**

Gebiet (e)	Doppelhäuser, Reihenendhäuser und Reihenmittelhäuser					Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser <sup>*)</sup>			
	1	3 5	4	2 6 7	8 9	1	3 5	2 6 7	8 9
Sachwert bis	Zu- / Abschläge in %					Zu- / Abschläge in %			
125.000 €	25	25	12	28	21				
150.000 €	18	18	8	19	12	18	6	-11	28
175.000 €	12	10	4	11	3	15	3	-13	30
200.000 €	8	3	-1	2	-6	13	0	-16	-2
225.000 €	4	-4	-5	-6	-15	10	-3	-18	-12
250.000 €	1	-11	-9	-15	-23	7	-6	-19	-17
275.000 €	-1	-17	-13	-23	-30	5	-8	-21	-20
300.000 €	-3	-23	-17			2	-11	-22	-23
325.000 €	-5	-29	-22			0	-13	-23	-25
350.000 €	-7		-26			-3	-15	-24	-26
375.000 €			-30						
Bestimmtheitsmaß	44 %	37 %	62 %	46 %	56 %	16 %	28 %	19 %	31 %

\*) Gebiet 4 keine oder keine genügende Anzahl Verkaufsfälle pro Feld

### 9.2.2 Liegenschaftszinssätze 2006, Übersicht über verschiedene Teilmärkte

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

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

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

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Fälle	Kennzahlen			
			Mittelwert und Standardabweichung			
			Durchschnittliche Größe in m <sup>2</sup>	Durchschnittlicher Kaufpreis €	Durchschnittliche Miete in € / m <sup>2</sup>	Durchschnittliche RND in Jahren
<b>Selbstgenutztes Wohnungseigentum</b>	<b>3,8 %</b>	311	79	1256	5,6	53
Standardabweichung	1,4		25	390	0,7	15
<b>Vermietetes Wohnungseigentum</b>	<b>4,3 %</b>	35	67	1184	5,8	52
Standardabweichung	1,5		21	406	1,5	14
<b>Ein- und Zweifamilienhäuser</b>	<b>2,4 %</b>	99	130	1709		43
Standardabweichung	1,2		46	473		16
<b>Dreifamilienhäuser</b>	<b>2,9 %</b>	8	227	1131		31
Standardabweichung	1,0		65	360		3
<b>Mehrfamilienhäuser</b>	<b>5,2 %</b>	40	392	585	4,4	32
Standardabweichung	1,2		117	151	1,0	9
<b>Gemischt genutzte Gebäude</b> (gewerblicher Anteil über 20 % vom Rohertrag)	<b>6,6 %</b>	10	550	673	4,4	35
Standardabweichung	1,0		18,2	215	0,4	10

## Vergleichsweise Übersicht der Liegenschaftszinssätze über einen längeren Zeitraum

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz in %						
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
<b>Selbstgenutztes Wohnungseigentum</b>						3,8	3,8
<b>Vermietetes Wohnungseigentum</b>						4,5	4,3
<b>Ein- und Zweifamilienhäuser</b>						2,6	2,4
<b>Dreifamilienhäuser</b>						3,2	2,9
<b>Mehrfamilienhäuser</b>	5,0	5,1	5,0	5,0	5,2	5,6	5,2
<b>Gemischt genutzte Gebäude</b> (gewerblicher Anteil über 20 % vom Rohertrag)						6,2	6,6

### 9.2.3 Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser

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

*Erläuterung des Liegenschaftszinssatzmodells:*

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

Bei der Überprüfung, ob der Liegenschaftszinssatz mit anderen Merkmalen korreliert, wurde eine Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer bei Doppel-, Reihenend- und Reihenmittelhäuser festgestellt (9.2.3.1).

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

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

Gebiet	Restnutzungsdauer									Bestimmtheitsmaß
	30	35	40	45	50	55	60	65	70	
1	1,6	1,8	2,0	2,1	2,3	2,5	2,7	2,9	3,1	77%
3, 4, 5 (<=130 m <sup>2</sup> )	1,1	1,3	1,6	1,8	2,1	2,4	2,6	2,9	3,2	56%
3, 4, 5 (>130 m <sup>2</sup> )	keine Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer gegeben Mittelwert = 2,6 % Standardabweichung 0,75 Prozentpunkte									
7	1,4	1,7	2,0	2,3	2,5	2,8	3,1	3,4	3,7	53%
8 + 9	1,3	1,6	1,9	2,2	2,5	2,8	3,0	3,3	3,6	57%

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

Gebiete	Liegenschaftszinssatz (%) Mittelwert	Liegenschaftszinssatz (%) getrimmter Mittelwert (16,6%)	Standardabweichung (%)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen (Mittelwert)				
					Q <sub>1</sub>	Q <sub>3</sub>	Ø Wohn- fläche m <sup>2</sup>	Kaufpreis Ø	RND Ø
1	1,9	1,8	1,0	50	1,1	2,6	179	328.000	34
3, 4 und 5	1,9	1,8	0,9	138	1,4	2,4	163	318.000	39
7	2,6	2,6	1,0	52	1,9	3,3	141	216.000	38
8 und 9	2,2	2,1	1,0	52	1,5	2,8	143	248.000	39

Der **Quartilabstand**<sup>\*)</sup> ( $Q_1 - Q_3$ ) ist die Strecke auf der Merkmalsachse, die durch unteres Quartil und oberes Quartil begrenzt wird. Entsprechend der Definition der Quartile liegen innerhalb dieses Bereiches 50 % aller Werte. Je größer der Quartilabstand ist, desto mehr streuen die Einzelwerte. Unterhalb des ersten Quartils  $Q_1$  liegen 25 % der Werte einer Verteilung, entsprechend liegen oberhalb des oberen Quartils  $Q_3$  ebenfalls 25 % der Werte. Im Idealfall einer symmetrischen Verteilung besitzt der dem zweiten Quartil entsprechende Median den gleichen Abstand zu  $Q_1$  und  $Q_3$ . Bei dieser Gegebenheit macht es Sinn, den sog. **mittleren Quartilabstand** zu benutzen.

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

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

**Beispiel:**

Gegeben seien nachfolgende 22 Beobachtungswerte

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

Sortiert ergibt sich folgende Reihe

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

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

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

### 9.2.4 Liegenschaftszinssätze 2004 – 2006 für Mehrfamilienhäuser

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

**Angaben in Prozent bzw. Prozentpunkte (s) als gleitende Durchschnittswerte nach der Anzahl der Verkaufsfälle der Jahre 2004, 2005 und 2006 gewichtet.**

		Liegenschaftszins	Min	Max	s	Anzahl der Fälle
		%	%	%	%	
GEBIETE	1	<b>4,8</b>	3,0	8,0	1,1	47
	2	<b>5,4</b>	3,0	7,5	1,2	9
	3	<b>5,2</b>	4,7	5,4	0,4	3
	4	<b>5,1</b>	3,6	6,4	1,2	5
	5	<b>4,9</b>	3,2	7,5	1,3	8
	6	<b>5,5</b>	3,2	7,8	1,4	63
	7	<b>4,6</b>	3,0	7,8	1,5	16
	8	<b>4,8</b>	3,6	7,1	1,4	8
	9	<b>5,0</b>	4,0	6,6	1,1	5
	Mittel	<b>5,1</b>	<b>3</b>	<b>8</b>	<b>1,3</b>	<b>164</b>

### 9.2.5 Vergleichsfaktoren für Mehrfamilienhäuser

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

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

<b>Dortmund</b> ohne Kirchhörde und Lücklemborg	Jahr	Reine Mietwohnhäuser	Mietwohnhäuser mit mehr als einem 20%igen gewerblichen Anteil
	<b>2002</b>	11 - 15 fache	10 - 14 fache
	<b>2003</b>	11 - 15 fache	
	<b>2004</b>	10 - 16 fache	
	<b>2005</b>	9 - 15 fache	8 - 12 fache
	<b>2006</b>	8 - 15 fache	9 - 13 fache
	des Jahresrohertrages		

### 9.2.6 Wohnungseigentum, Liegenschaftszinssätze von vermieteten Objekten

In die Auswertung sind aus den letzten Jahren 320 Mietangaben von verkauften Eigentumswohnungen eingegangen. Bei der Berechnung wurden die tatsächlichen nachhaltig erzielbaren Mieten und 20 % als Bewirtschaftungskosten zu Grunde gelegt.

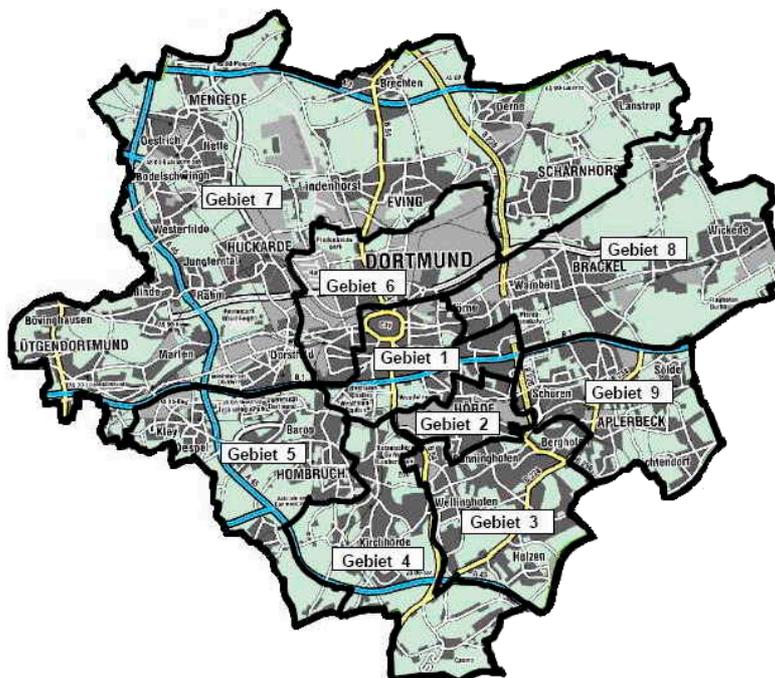
<b>Mietpreise von</b>	3,00 €/m <sup>2</sup> bis 9,92 €/m <sup>2</sup>
mittlerer Mietpreis (normale Ausstattung)	5,30 €/m <sup>2</sup>
mittlerer Liegenschaftszinssatz	3,4 %
mittlerer Mietpreis (gehobene Ausstattung)	6,37 €/m <sup>2</sup>
mittlerer Liegenschaftszinssatz	3,1 %

#### Verteilung der Liegenschaftszinssätze:

Liegenschaftszinssatz	1 - 2 %	2 - 3 %	3 - 4 %	4 - 5 %	5 - 6 %	6 - 7 %	> 7 %
prozentuale Verteilung	11,9 %	26,2 %	29,4 %	16,9 %	8,1 %	5,0 %	2,5 %

#### Tabelle der Liegenschaftszinssätze:

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



### 9.3 Erbbaurecht, Marktanpassungsfaktoren

Der Gutachterausschuss hat in den Jahren 2005 und 2006 53 Kaufverträge von bestehenden Erbbaurechten des individuellen Wohnungsbaus (EFH und ZFH) ausgewertet. Den Kaufpreisen wurde der „finanzmathematische Wert“ nach der WertR 2006 gegenübergestellt. Diese Faktoren werden als Quotient von gezahlten Kaufpreisen und ermitteltem finanzmathematischen Wert berechnet.

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

Bei der Wertermittlung sind insbesondere zu berücksichtigen:

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

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

#### a) Bodenwertanteil des Erbbaurechts

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

#### b) Sachwert des Gebäudes (Gebäudewertanteil)

**100.000 €**

#### c) Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts

(a + b) **127.000 €**

#### d) ermittelter Marktanpassungsfaktor für Erbbaurechte

1,1 **139.700 €**

#### e) Zu-/Abschläge wegen sonstiger vertraglicher Vereinbarungen

0 €

#### Verkehrswert des Erbbaurechts

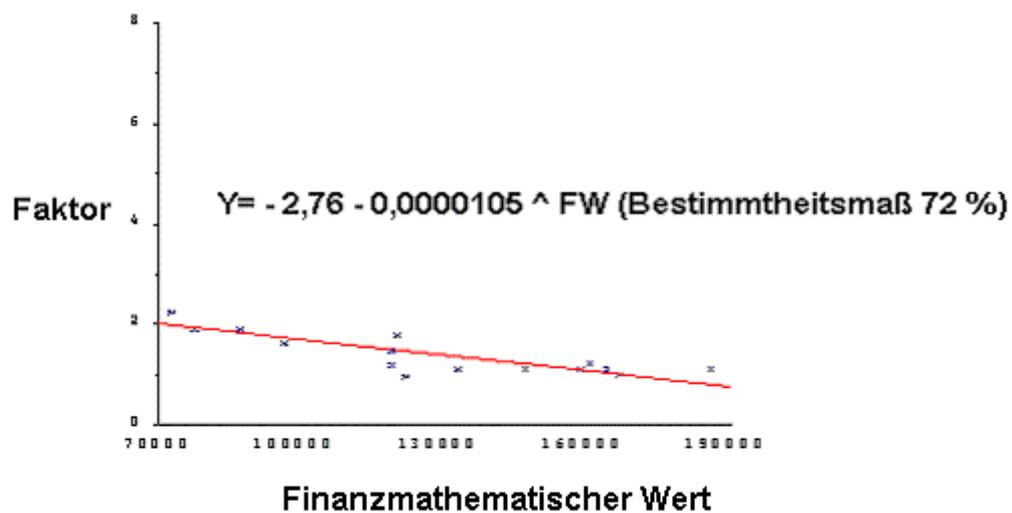
**140.000 €**

### 9.3.1 Gebäudeart : freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

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

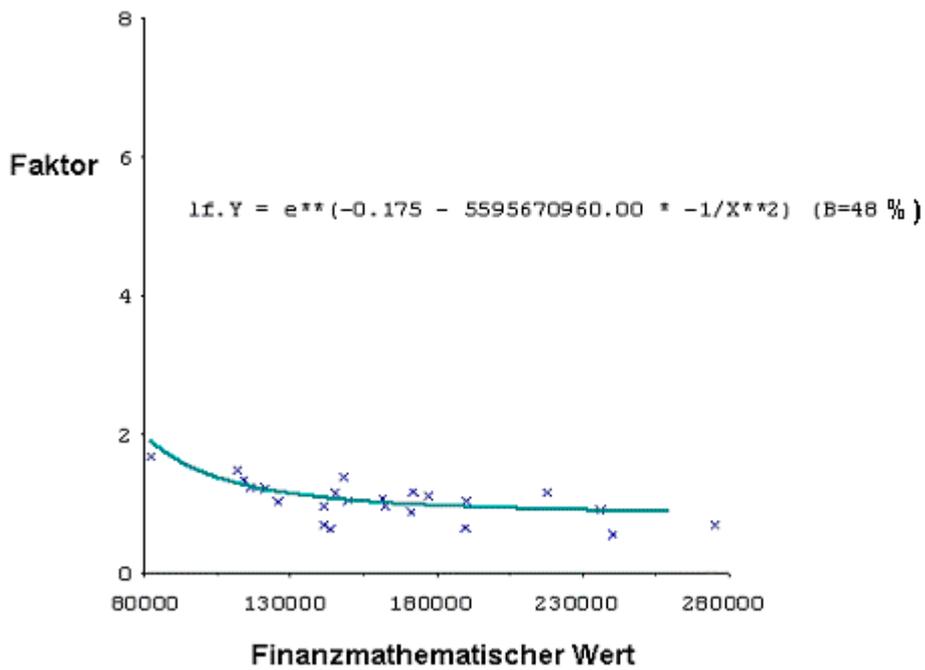
### 9.3.2 Gebäudeart : Reihenmittelhaus

finanzmathematischer Wert in €	70.000	90.000	110.000	130.000	150.000	170.000	190.000
Faktor	2,0	1,8	1,6	1,4	1,2	1,0	0,8



**9.3.3 Gebäudeart : Reihenendhaus und Doppelhaushälfte**

finanz- mathe- matischer Wert in €	80.000	100.000	120.000	140.000	160.000	180.000	200.000	220.000	240.000
Faktor	2,0	1,5	1,2	1,1	1,0	1,0	1,0	0,9	0,9



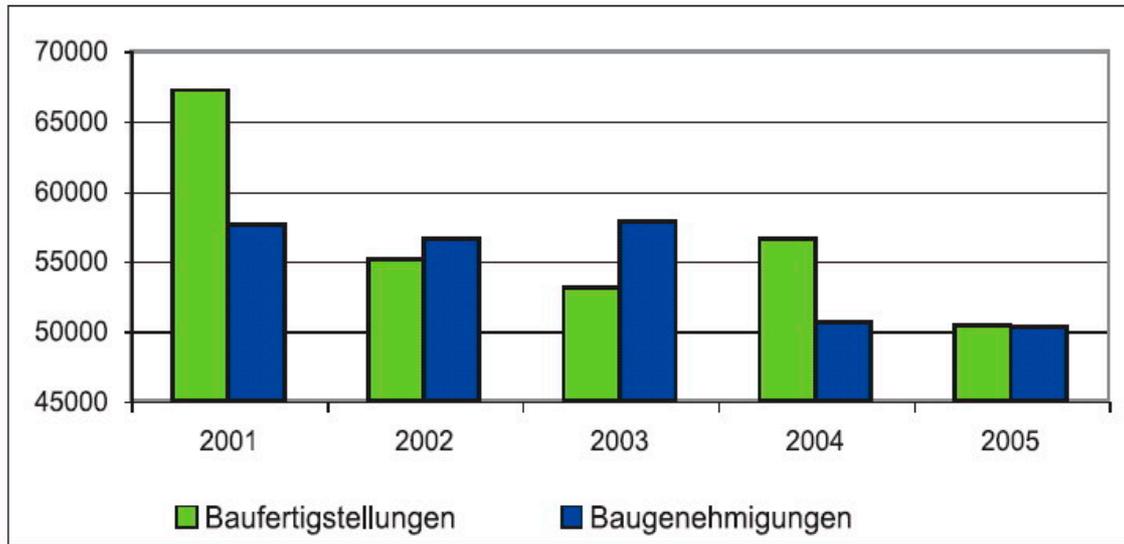
## 10. RAHMENDATEN ZUM GRUNDSTÜCKSMARKT

### 10.1 Entwicklung von Bautätigkeit

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

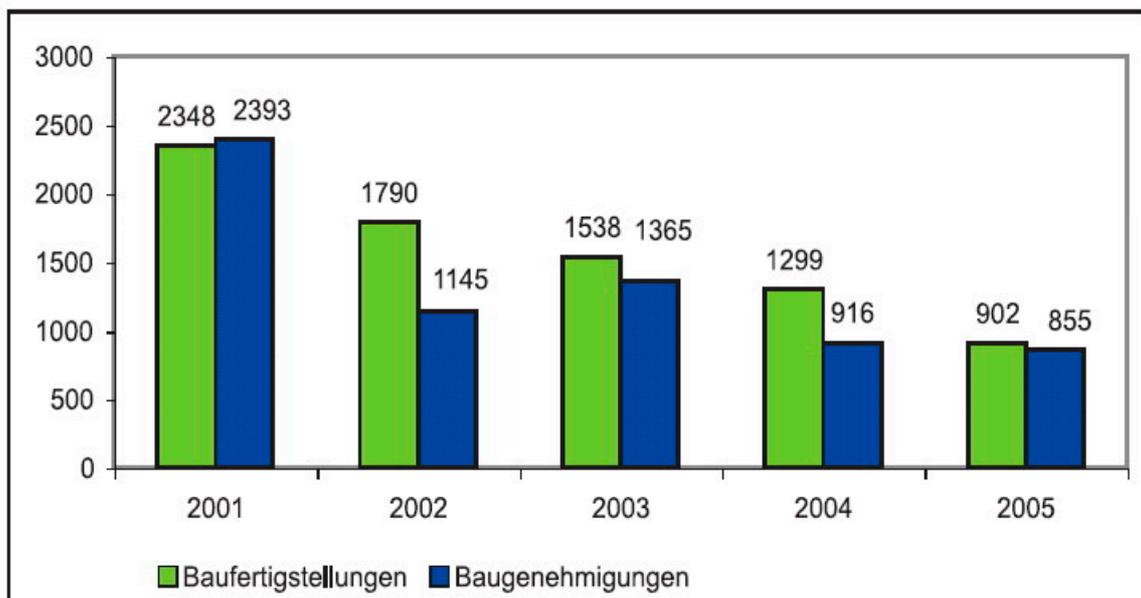
Der seit 1995 auf Bundes- und Landesebene verzeichnete Trend rückläufiger Wohnungsbautätigkeit hat spätestens seit 2002 auch auf Dortmund übergegriffen.

#### Nordrhein-Westfalen



Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik

#### Dortmund



Quelle: Amt für Statistik und Wahlen

<sup>1)</sup> Quelle: Darstellung der Stadt Dortmund – Amt für Wohnungswesen – im Wohnungsmarktbericht 2006 nach Daten des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik

## 10.2 Wohnfläche / Person (m<sup>2</sup>) 1990 – 2005<sup>2)</sup>

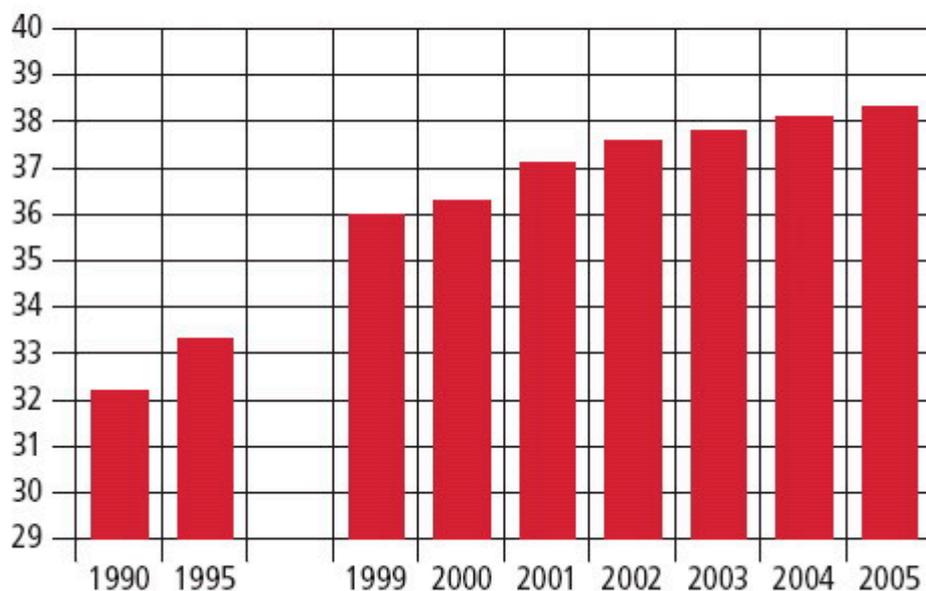
In den neunziger Jahren ist die Zahl der Wohnungen in Dortmund um etwa 20.000 gestiegen.

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

Jeder Wohnberechtigte verfügt seit 2004 über mehr als 38 qm Wohnfläche, etwa 5 qm mehr als noch vor 10 Jahren. Die Wohnungsstruktur ist sehr stabil: über die Jahre fast unverändert enthält jedes Wohngebäude durchschnittlich 3,5 Wohnungen.

Der Anteil Ein- und Zweifamilienhäuser steigt langsam, aber kontinuierlich. Die Zahl liegt heute über 53.500 (= 59,7 %), ein Sechstel höher als 1990. Die durchschnittliche Wohnungsgröße ist im gleichen Zeitraum lediglich von 71,0 qm auf 73,3 qm gestiegen. Mehr Wohnraum entsteht also vorwiegend durch immer kleinere Haushalte.

Wohnfläche/Person (qm)  
1990 bis 2005



<sup>2)</sup> Quelle: Auszug aus Lebensraum Dortmund; Stadt Dortmund, Fachbereich Statistik und Wahlen, Jahresbericht 2006

## 11. REGIONALE VERGLEICHE

### 11.1 Dortmund im Städtevergleich – Ausgewählte Strukturdaten – 31.12.2005

	Fläche in km <sup>2</sup>	Bevölkerung	Wohnungen vorläufige Zahlen
<b>Dortmund</b>	<b>280,3</b>	<b>588 168</b>	<b>306 577</b>
Essen	210,4	585 430	319 809
Köln	405,2	983 347	528 693
Düsseldorf	217	574 514	327 837
Bremen	325	546 852	286 419
Stuttgart	207,3	592 731	293 068
Frankfurt	248,3	651 087	351 024

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW, Angaben der Gemeinden, Angaben ohne Gewähr

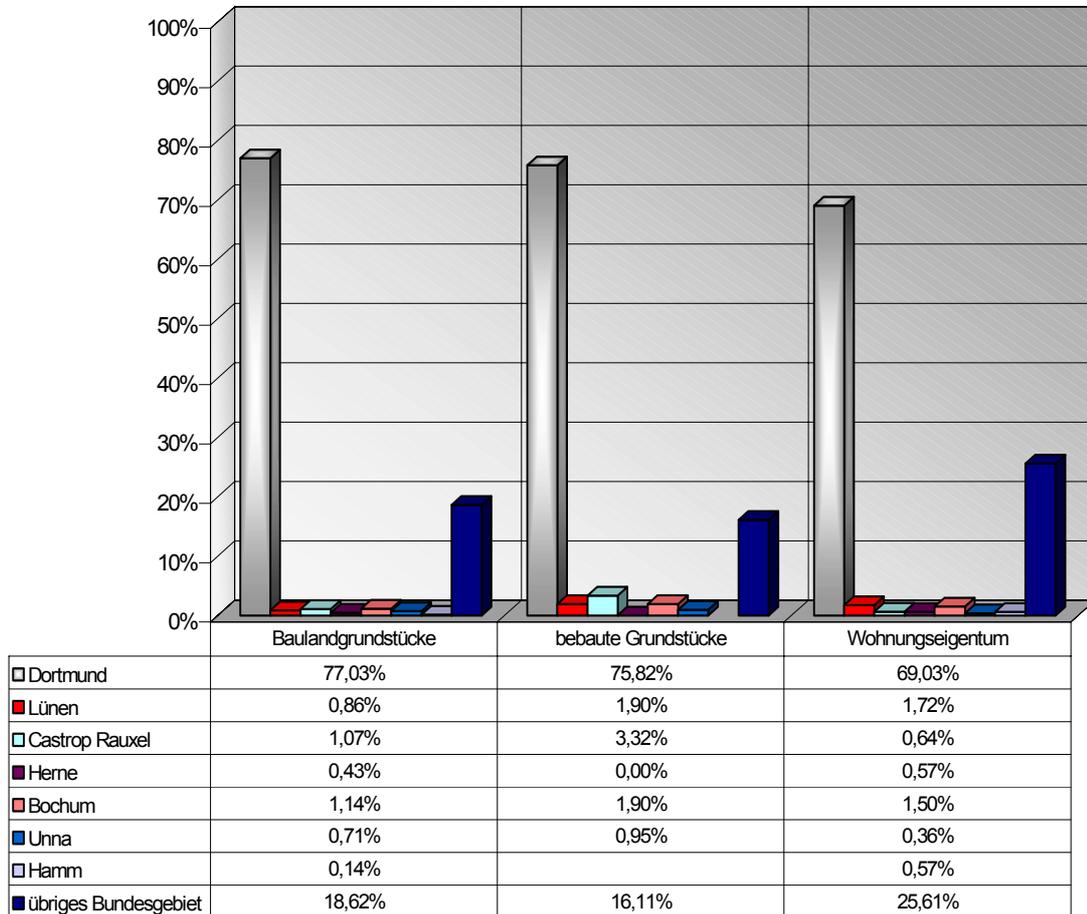
### 11.2 Ausgewählte Daten der Dortmunder Wohnungsmarktbeobachtung

	31.12.2004	31.12.2005
<b>Einwohner</b>	588 680	588 168
<b>Wohnungsbestand</b>	305 718	306 577
<b>Baufertigstellung,</b>	1 299	902
<b>davon: Ein- und Zweifamilienhäuser</b>	787	599
<b>Baugenehmigungen</b>	916	855
<b>davon: Ein- und Zweifamilienhäuser</b>	569	476
<b>Innerstädtische Umzugshäufigkeit (je 1000 Einwohner)</b>	88	87
<b>Arbeitslosenquote</b>	15,3	17,9

Quelle: Wohnungsmarktbericht 2005 der Stadt Dortmund – Amt für Wohnungswesen -, Angaben ohne Gewähr

### 11.3 Herkunft der Käufer von Immobilien in Dortmund

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



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

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

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

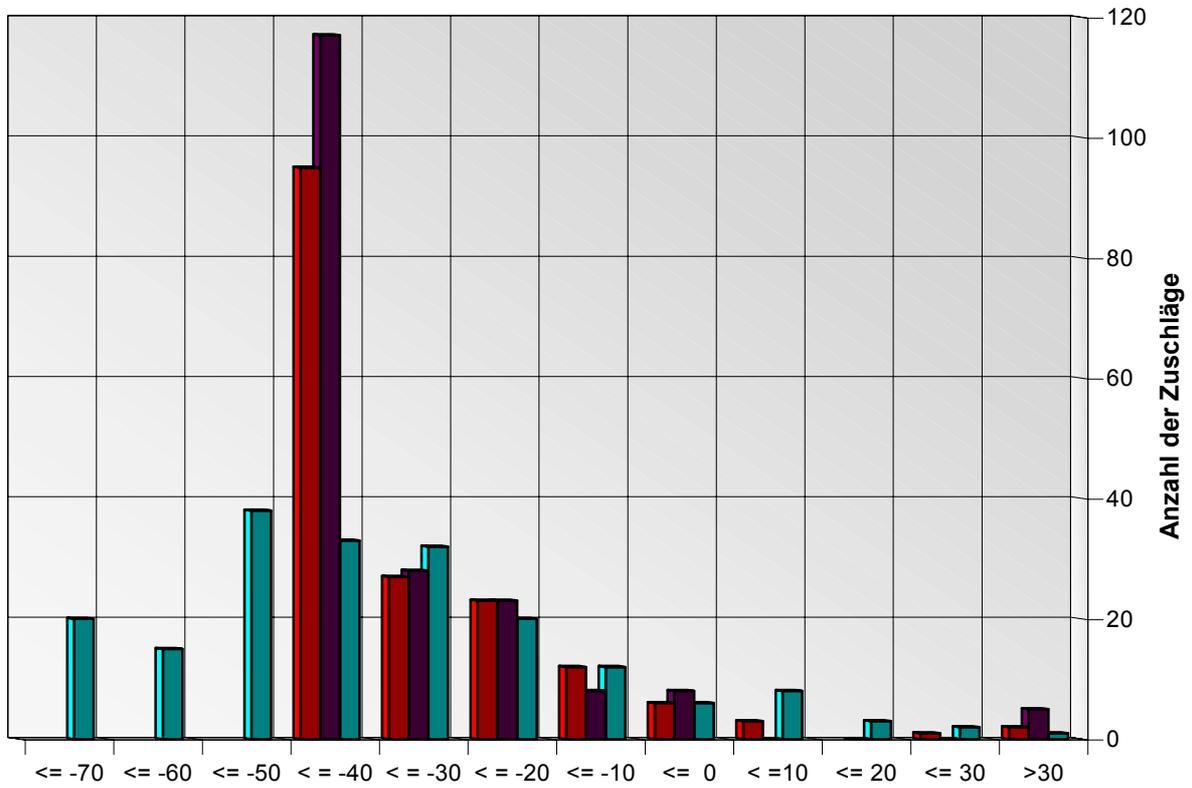
Alle typischen Baulandpreise spiegeln nur das Wertniveau wieder und sind nicht für die Wertermittlung geeignet.

Jahr	Preisniveau 2005			Preisniveau 2006		
Lage	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig
Angaben in	€/m <sup>2</sup>					
<b>Kreisfreie Städte</b>						
Bochum	300	245	210	300	245	210
<b>Dortmund</b>	<b>350</b>	<b>215</b>	<b>160</b>	<b>350</b>	<b>215</b>	<b>160</b>
Düsseldorf	600	440	290	620	460	300
Essen	350	270	160	350	270	160
Hagen	205	150	105	240	160	120
Köln	700	305	240	700	305	240
Münster	330	270	220	350	280	220
<b>Weitere Städte und Gemeinden</b>						
Castrop-Rauxel	230	185	130	230	185	130
Herdecke	260	155		260	155	
Kamen	170	150	120	170	150	120
Lünen	230	170	140	230	170	140
Unna	210	180	140	210	180	140
Waltrop	220	200	170	220	200	170
Witten	210	180	150	210	180	150

Quelle: Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land NRW, Grundstücksmarktbericht 2007, 2006

**11.5 Zwangsversteigerungsverfahren**

**Abweichung der Zuschläge von den sachverständig ermittelten Verkehrswerten.**



**Abweichung in % vom Verkehrswert nach der Häufigkeit**

	<= -70	<= -60	<= -50	<= -40	<= -30	<= -20	<= -10	<= 0	<= 10	<= 20	<= 30	>30
2004				95	27	23	12	6	3		1	2
2005				117	28	23	8	8	0	0	0	5
2006	20	15	38	33	32	20	12	6	8	3	2	1

## 12. MIETSPIEGEL FÜR NICHT PREISGEBUNDENE WOHNUNGEN IN DORTMUND

### Stand 1.9.2006

Der Mietspiegel wurde erstellt unter Mitwirkung der Interessenverbände

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

und

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

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

### 1. Allgemeines

Die Angaben des Mietspiegels entsprechen dem Stand Mai 2006. Der Mietspiegel ist eine Orientierungshilfe, die ermöglichen soll, die Miethöhe einer Wohnung unter Berücksichtigung von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage festzustellen.

Die Mietspiegeltabelle enthält Mietspannen je m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich, getrennt nach Baualters-, Modernisierungs- und Ausstattungs-klassen. Die angegebenen Werte stellen Schwerpunkte des Wohnungsmarktes für Wohnungen von 55,01 bis 83,00 m<sup>2</sup> Wohnfläche (Zu- und Abschläge für kleinere bzw. größere Wohnungen finden Sie unter 4.1) in Wohngebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen dar.

Dieser Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von den vorgenannten Interessenverbänden anerkannt. Er genügt damit den Anforderungen, die an einen qualifizierten Mietspiegel (§ 558d Abs. 1 BGB) gestellt werden. Ausgenommen davon sind die mit einem \* gekennzeichneten Tabellenfelder.

Der qualifizierte Mietspiegel löst zwei wesentliche Rechtsfolgen aus:

- Enthält ein qualifizierter Mietspiegel Angaben zu einer bestimmten Wohnung, deren Miete der Vermieter im gesetzlichen Mieterhöhungsverfahren ändern will, so hat er diese Angaben in seinem Mieterhöhungsverlangen auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel stützen möchte (§ 558a Abs. 3 BGB).
- Im gerichtlichen Verfahren wird widerlegbar vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (§ 558d Abs. 3 BGB).

Die Mietspiegeltabelle enthält keine Vergleichsmieten für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und für Wohnungen mit mehr als 110 m<sup>2</sup>.

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

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

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

schaftsantenne und Verteileranlage für ein Breitbandkabel.

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

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

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

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

### 3. Erläuterungen zur Mietspiegeltabelle

#### 3.1 Ausstattungsklassen

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

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

Die Sonderausstattungsmerkmale sind wie folgt zu werten:

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

Die Summe der Punktzahl bestimmt die Einordnung in die Ausstattungsklasse.

### 3.1.1 Ausstattungsklasse 1

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

### 3.1.2 Ausstattungsklasse 2

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

### 3.1.3 Ausstattungsklasse 3

Für die Sonderausstattung kann bis zu 4 Punkte erreicht werden.

### 3.1.4 Ausstattungsklasse 4 bis Baujahr 1965

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

### 3.1.5 Ausstattungsklasse 5 bis Baujahr 1953

Abgeschlossene Wohnung ohne Heizung oder lediglich mit Einzelöfen,

- WC in der Wohnung, aber ohne Bad oder
- mit Bad, aber ohne WC oder
- ohne Bad und ohne WC.

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

## 3.2 Baualters- und Modernisierungsklassen

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

Für Wohnungen, die bis zum 31.12.1974 errichtet und zwischenzeitlich modernisiert wurden, werden zwei gesonderte Klassen ausgewiesen. Auch bei modernisierten Wohnungen richtet sich die Zuordnung nach dem ursprünglichen Baujahr und nicht nach dem Jahr der Modernisierung. Modernisierungen sind nur zu berücksichtigen, wenn sie vom Vermieter durchgeführt wurden.

Die Modernisierungsmaßnahmen sind wie folgt zu werten:

Modernisierungsmaßnahmen	Zeitraum der Durchführung	Punktzahl
Heizungseinbau, Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage oder des Heizungskessels	ab 1.1.1990	6
Erstmaliger Dusch- oder Badeinbau bzw. Baderneuerung/-modernisierung (z. B. Neuverfliesung, Austausch von Sanitärteilen)	ab 1.1.1985	6
Wärmedämmung an mindestens zwei Außenwänden (nicht von innen)	ab 1.1.1985	19
Wärmedämmung der Kellerdecke (nur für Wohnungen, die über dem Keller, i.d.R. im Erdgeschoss liegen)	ab 1.1.1990	11

Die Summe der Punktzahl und die Baualtersklasse bestimmen die Einordnung in die Mietpiegel-Tabelle:

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

## 4. Zu- und Abschläge

### 4.1 Wohnungsgröße

Die ausgewiesenen Spannen beziehen sich auf Wohnungen mit einer Wohnfläche von 55,01 bis 83,00 m<sup>2</sup>. Die Mieten für kleinere Wohnungen und Appartements liegen in der

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

Die Zu- und Abschläge sind wie folgt zu bemessen:

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

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

### 4.2 Lage

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

Lagemerkmale	Abschlag pro m <sup>2</sup> Wohnfläche
Nähe <u>des Gebäudes</u> zu einem produzierenden Gewerbe (bis zu 500 m), das Lärm und/oder Geruchsbelästigungen und Verschmutzungen verursacht	- 0,54 €
Beeinträchtigung <u>der Wohnung</u> durch Lärm bei Lage an einer viel befahrenen Straße (Durchgangsverkehr, Einfallstraße, Verbindungsstraße zwischen Stadtteilen) und/oder an einer viel befahrenen Eisenbahnlinie	- 0,23 €

### 4.3 Sonstige Abschläge

Grund	Abschlag pro m <sup>2</sup> Wohnfläche
Mietverhältnisse, in denen der Mieter die Kosten für Kleinreparaturen trägt	- 0,15 €
Wohnungen, die über eine Block-/Fernheizung beheizt werden	- 0,15 €
Wohnungen, für die mit einem gewerblichen Wärmelieferanten ein Wärmeliefervertrag abgeschlossen (Nahwärme; Contracting) wurde	- 0,16 €

**5. Laufzeit**

Der Mietspiegel hat eine Laufzeit bis zum 31.8.2008.

**6. Anwendung der Mietspiegeltabelle**

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

**Mietspiegeltabelle 2006**

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

<b>Ausstattungs-klasse 4</b> Einzelöfen, WC und Bad	<b>bis 1965</b>
	2,40 - 4,04 3,31

<b>Ausstattungs-klasse 5</b> Einzelöfen, WC oder Bad	<b>bis 1953</b>
	2,47 - 2,83 * 2,58

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

Veröffentlicht in den Dortmunder Bekanntmachungen – Amtsblatt der Stadt Dortmund - Nr. 35 vom 01.09.2006

## 13. VERWALTUNGSGEBÜHREN

Auszug aus der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung des Landes NRW

### 13.1 Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktbericht

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

Bodenrichtwertpräsentation oder Ausschnitte sowie der Grundstücksmarktbericht können bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gegen Gebühr erworben werden:

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

Internet



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

Einsicht der Bodenrichtwerte aller Städte und Kreise in NRW	kostenfrei
Schriftliche Auskunft über Bodenrichtwerte, je beantragter Wert	5,00 €
Grundstücksmarktbericht ohne Ziffer 9	kostenfrei
Grundstücksmarktbericht	25,00 €

### 13.2 Auskunft aus der Kaufpreissammlung

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

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

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

Die Gebühr beträgt für die Erteilung von Auskünften einschließlich

bis zehn mitgeteilter Vergleichswerte	125 €
je weiterer mitgeteilter Vergleichswert	7 €

### 13.3 Gutachten

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

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

**Gebühr:** € 700 (Grundbetrag)

**Dazu** bei einem Wert

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

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

**Anmerkung:**

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

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

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

- 1.3 **Abschlag** zur Gebühr nach Ziffer 1.1 wegen verminderten Aufwands u. a. bei Ermittlung des

Wertes zu verschiedenen Wertermittlungsstichtagen      Abschlag bis zur Höhe des Grundbetrages in Ziffer 13.1.1

Erstattung von **Gutachten** über den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau gemäß

§ 5 Abs. 2 Bundeskleingartengesetz (BkleingG)      **Gebühr:** € 500 bis 750

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

Der Gebühr ist die gesetzliche Umsatzsteuer hinzuzurechnen.

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

Name, Vorname des/der Antragsteller/in \_\_\_\_\_

Straße u. Haus-Nr. \_\_\_\_\_



PLZ, Ort \_\_\_\_\_

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

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

**LAGE des WERTERMITTLUNGSOBJEKTS** \_\_\_\_\_  
 Straße und Haus-Nr. \_\_\_\_\_ Ort \_\_\_\_\_

**EIGENTÜMER/IN**  wie **ANTRAGSTELLER/IN**

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

**ICH BIN ANTRAGSBERECHTIGT ALS:**

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

**Gegenstand der Wertermittlung**

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

**ZWECK DES GUTACHTENS**

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

**WERTERMITTLUNGSSTICHTAG**  Aktueller Wert  zurückliegendes Datum \_\_\_\_\_

Das Gutachten wird in ..... facher Abschrift benötigt.

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

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

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

Datum \_\_\_\_\_ 2007

Unterschrift \_\_\_\_\_

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

Antragsteller(in)
_____
Straße: _____
PLZ, Ort: _____
Telefon: _____
Telefax: _____

**Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung**

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

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

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

Die Vergleichsobjekte sollen folgende Merkmale aufweisen:

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

Lagebeschreibung (Straße oder Stadtteil): \_\_\_\_\_

Grundstücksgröße von \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> bis \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: \_\_\_\_\_

Baujahr oder Baujahrsspanne: \_\_\_\_\_ Geschosszahl: \_\_\_\_\_

Wohnfläche von \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> bis \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

Zeitspanne der Vertragsabschlüsse: \_\_\_\_\_

Weitere Merkmale: \_\_\_\_\_

**Ich verpflichte mich,**

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

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

Ort, Datum

Unterschrift und ggf. Stempel

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

**§ 10**

**Verwendung der Daten der Kaufpreissammlung**

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

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

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

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

Tarifstelle

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

13.3.1 Erteilung von Auskünften je Wertermittlungsfall  
bis einschließlich zehn mitgeteilter Vergleichsfälle

über unbebaute und bebaute Grundstücke ..... 125 €

jeder weitere mitgeteilte Vergleichswert ..... 7 €

**Bearbeitungsvermerke**

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

Antrag stattgeben - ablehnen.

Datum \_\_\_\_\_ Unterschrift des Vorsitzenden

Auskunft erteilt am \_\_\_\_\_ Namenszeichen

Antrag abgelehnt am \_\_\_\_\_ Namenszeichen

## 14. SONSTIGE ANGABEN

### 14.1 Mitglieder des Gutachterausschusses

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

### 14.2 Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse

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

#### Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der

Stadt Bochum	Hans-Böckler-Straße 19 44787 Bochum	44777 Bochum	 0234 / 9102685 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 / 1041460
Stadt Unna	Rathausplatz 1 59432 Unna	Postfach 21 13 59411 Unna	 02303 / 103620 Fax 02303 / 103208
Stadt Witten	Mannesmannstraße 2 58455 Witten	58449 Witten	 02302 / 5814255 Fax 02302 / 5814299

#### Gutachterausschuss für Grundstückswerte im

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