



Ausgabe aus BORISplus.NRW, Stichtag 01.01.2015

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Dortmund

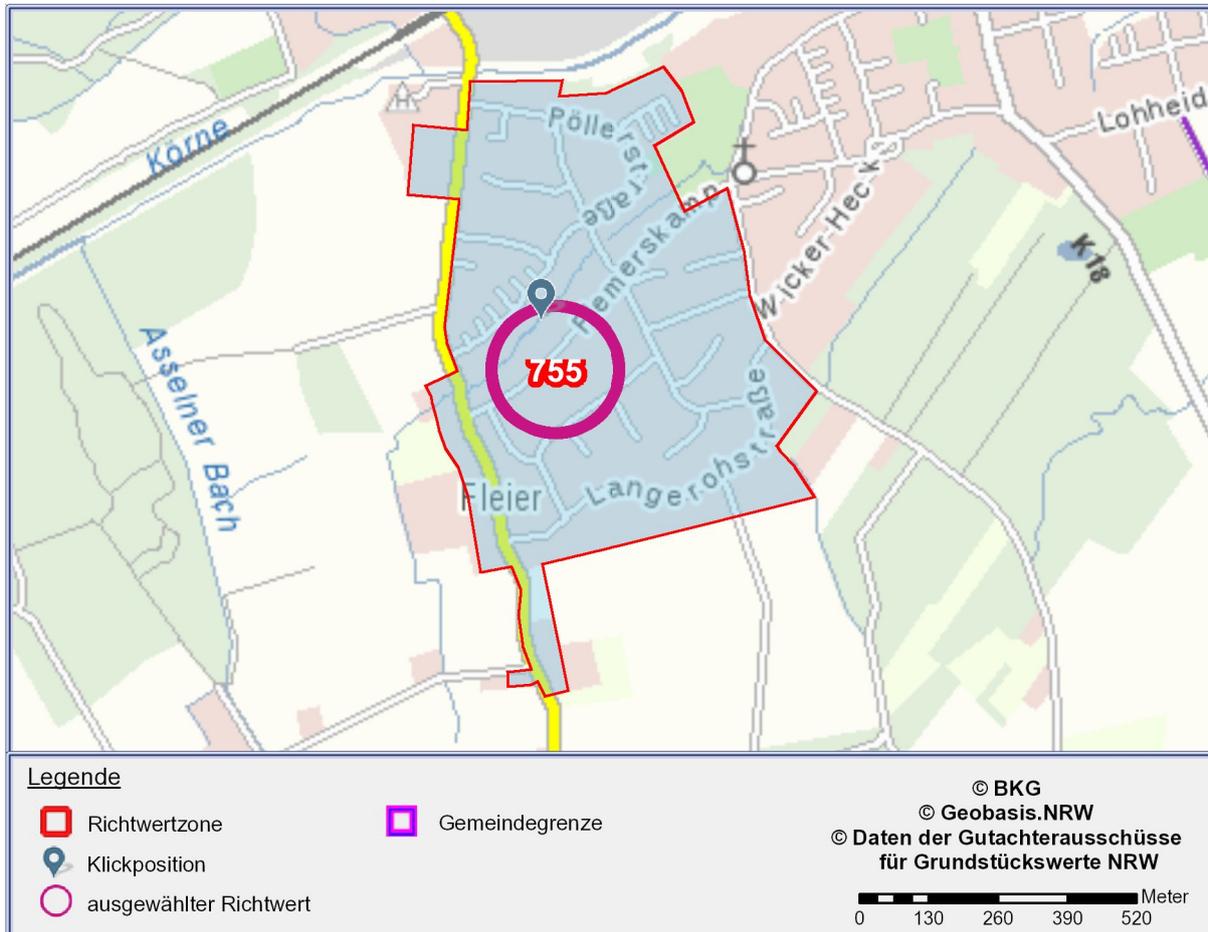


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone

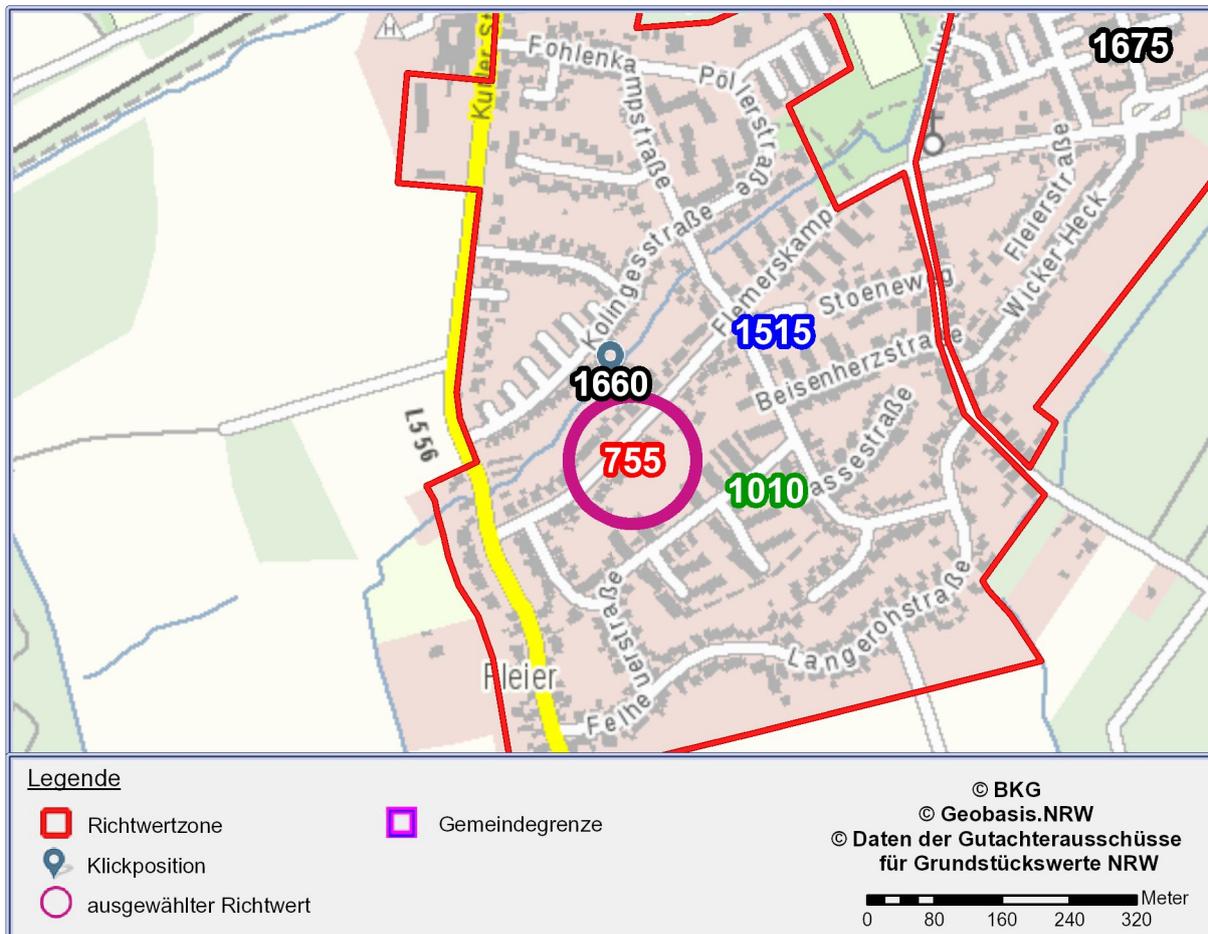


Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht



Erläuterung zum Immobilienrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Dortmund
Gemarkungsname	Kurl
Ortsteil	Kurl-Süd
Wohnlage	mittel
Immobilienrichtwertnummer	4242
Immobilienrichtwert	755 €/m²
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2015
Teilmarkt	Mehrfamilienhäuser mit bis zu 20% gewerblichem Anteil
Beschreibende Merkmale (Gebäude)	
Gebäudeart	Mehrfamilienhaus
Baujahr	1950
Wohnfläche	450-700 m ²
Ausstattungs-kategorie	mittel
Anzahl der Wohneinheiten	7-16
Beschreibende Merkmale (Grundstück)	
Beitragrechtlicher Zustand	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragspflichtig nach KAG
Sonstige Hinweise	
Bemerkung	Jahresrohertrag/gesamte Nutzfläche Normwert = 53 Euro/m ²

Tabelle 1: Richtwertdetails

Allgemeine Fachinformation über Immobilienrichtwerte

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

Neben der lagebezogenen Darstellung auf Basis einer Karte werden die wertbestimmenden Merkmale in einer Tabelle ausgegeben.

Ermittlung

Immobilienrichtwerte werden im Vergleichswertverfahren nach §15 Absatz 1 ImmoWertV als Mittel der auf ein Normobjekt angepassten Vergleichspreise abgeleitet. Die Ermittlung eines Vergleichswerts im Einzelfall und die Ermittlung eines Immobilienrichtwerts unterliegen denselben Verfahrensschritten. Ein Immobilienrichtwert wird abschließend durch Quervergleiche und sachverständige Würdigung noch qualitätsgesichert und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in €/m² Wohnfläche festgesetzt.

Anwendung

Der Immobilienrichtwert gilt für eine fiktive Immobilie mit detailliert beschriebenen Grundstücksmerkmalen (Normobjekt). Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer Immobilie von dem Normobjekt sind mit Zu- oder Abschlägen zu bewerten. Hierfür stellen die Gutachterausschüsse Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten als örtliche Fachinformationen zur Verfügung.

Bereitstellung

Immobilienrichtwerte werden in www.borisplus.nrw.de bereitgestellt. Durch Klick auf ein Kartensymbol innerhalb des Kartenfensters werden die wertrelevanten Merkmale in einem neuen Fenster angezeigt; hier besteht dann die Möglichkeit, den Immobilienrichtwert in Form eines pdf-Dokuments abzurufen. Der Abruf von Immobilienrichtwerten ist kostenpflichtig.



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Mehrfamilienhäuser

Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

Immobilienrichtwerte sind Vergleichsfaktoren im Sinne des § 13 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). Sie stellen eine Orientierungshilfe dar, die ermöglichen soll, den Wert einer Immobilie unter Berücksichtigung von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage festzustellen.

Der Immobilienrichtwert ist ein aus Kaufpreisen nach § 195 Baugesetzbuch abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert mit im Wesentlichen gleichen wertbestimmenden Merkmalen. Dabei wurden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu Stande gekommen sind. Sie werden in Gebieten unterteilt nachgewiesen.

Der für ein Gebiet ermittelte Immobilienrichtwert bezieht sich auf ein fiktives Grundstück (bebautes Objekt) oder ein Wohnungseigentum einschließlich (Miteigentums-) Anteil am Grund und Boden.

Immobilienrichtwerte

- 1) sind bezogen auf einen Quadratmeter Wohnfläche (€/m²)*,
- 2) werden ohne Garagen und / oder Stellplätze angegeben,
- 3) beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke,
- 4) sind nur innerhalb des Modells des jeweiligen Gutachterausschusses zu benutzen. Daher sind für Umrechnungen von Kaufpreisen auf Immobilienrichtwertgrundstücke oder von Immobilienrichtwerten auf Bewertungsgrundstücke ausschließlich die Umrechnungstabellen des Gutachterausschusses zu verwenden.

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

Der Immobilienrichtwert wird im Wesentlichen beeinflusst durch Baujahr, Wohnfläche, Wohnlage, Grundstücksart, Vermietungszustand, Baulandgröße, Ausstattung und Keller.

**) in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25.11.2003.*



Preisindex

Die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sollen gemäß §11 ImmoWertV mit Indexreihen erfasst werden. Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben. Die Indexzahlen können auch auf bestimmte Zeitpunkte des Erhebungs- und Basiszeitraums bezogen werden. Sie werden für Objekte mit vergleichbaren Lage- und Nutzungsverhältnissen abgeleitet. Die nachfolgende Indexreihe beschreibt die Entwicklung der Preise für Mehrfamilienhäuser und wird nachrichtlich ohne Bezug zum Immobilienrichtwert der Auskunft beigefügt.

Jahr des Kauf- falles	Mehrfamilienhäuser
2000	80,6
2001	83,6
2002	84,3
2003	71,7
2004	87,7
2005	83,0
2006	67,2
2007	67,3
2008	94,7
2009	90,5
2010	100,0
2011	103,9
2012	104,1
2013	108,7
2014	111,5

Die Basis für die Ermittlung der Indizes ist die Bezugseinheit **genormter Kaufpreis pro m² Wohnfläche** des Gebäudes ohne Garagen und/oder Stellplätze.

**Der Gutachterausschuss für Grundstücks-
werte in der Stadt Dortmund**



Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Abweichungen der wertbestimmenden Merkmale zwischen dem Richtwertobjekt und dem zu bewertenden Objekt werden über Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

Für Gebäude, die vor 1980 errichtet und zwischenzeitlich modernisiert wurden, ist die nächst höhere Ausstattungsklasse maßgeblich.

Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- und sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Eine Interpolation für Teilmodernisierung ist möglich.

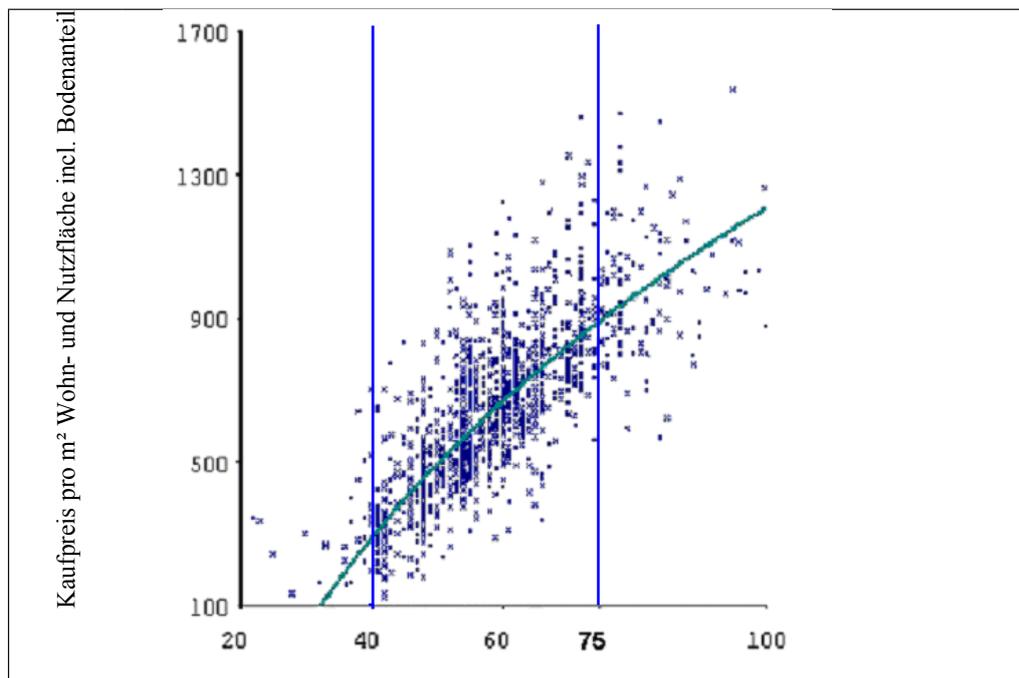
Richtwertgrundstück Merkmale	Wertermittlungs- objekt Zu- und Abschläge	Richtwertgrundstück Merkmale	Wertermittlungs- objekt Zu- und Abschläge
Wohn/Nutzflächen (m²)		Ausstattungs-klasse	
<= 300	4%	stark gehoben	keine Angaben
301 > 450	-2%	gehoben	16%
451 > 700	0%	mittel	0%
701 > 1.000	1%	einfach	-10
1001 > 8000	4%		
Wohn/Geschäftslage		Wohn-/Geschäftseinheiten	
1 sehr gut	9%	3 - 6	7%
2 gut	6%	7 - 16	0%
3 mittel	0%	> 17	-6%
4 einfach	-1%		
Gebäudeart		Verhältnis Jahresrohertrag zur Wohn/Nutzfläche	
Dreifamilienhaus	20%	40	-34%
Mehrfamilienhäuser	0%	45	-21%
Mehrf. < 20% Gewerbe	-6%	50	-8%
Mehrf. 20 - 50 % Gew.	-10%	55	5%
Mehrf. > 50 % Gew.	-14%	60	18%
		65	31%
		70	43%
		75	56%
Beim gewerblichen Anteil handelt es sich um den Rohertragsanteil der gewerblichen Mieteinnahmen am Gesamtvolumen		Zwischenwerte sind linear zu interpolieren	



Jahresrohertrag

Aufgrund der geringen Datenmenge ab einem Verhältnis der Einflussgröße Jahresrohertrag pro Wohn-/Nutzfläche von größer 75 €/m² und kleiner 40 €/m² ist außerhalb dieser Grenzen sachgerecht zu entscheiden.

Zur sachgerechten Ableitung einer möglichen Extrapolation ist das Streudiagramm zur Ermittlung der Abhängigkeit des Kaufpreises pro m² Nutzfläche zum Verhältnis des Jahresrohertrages zur gesamten Wohn-/Nutzfläche beigefügt.





Baualter

Das Alter eines Gebäudes bestimmt maßgeblich die Beschaffenheit und damit den Wert. Zu- oder Abschläge sind der Tabelle zu entnehmen. Zwischenwerte innerhalb der Spannen sind zu interpolieren.

Auch bei modernisierten Gebäuden richtet sich die Zuordnung nach dem ursprünglichen Baujahr und nicht nach dem Jahr der Modernisierung.

Baujahr tats.	bis 1917	1918 - 1940	1941 - 1955	1956 - 1965	1966 - 1975	1976 - 1985	1986 - 1995	1996 - 2005							
Richtwert Baujahr	Zu- und Abschläge in %														
1920	0	0	3	3	5	6	7	8	10	10	13	14	18	18	24
1940	-3	-3	0	0	3	3	4	5	7	7	10	11	14	15	21
1950	-5	-4	-2	-1	1	1	2	3	5	6	8	9	13	13	19
1955	-5	-5	-2	-2	0	0	1	2	4	5	8	8	12	12	18
1960	-6	-6	-3	-3	-1	-1	0	1	3	4	6	7	11	11	17
1965	-7	-7	-4	-4	-2	-2	-1	0	2	3	5	6	9	10	16
1970	-8	-8	-5	-5	-3	-3	-2	-1	1	2	4	5	8	9	14
1975	-9	-9	-7	-6	-4	-4	-3	-2	0	0	3	3	7	7	13
1980	-11	-11	-8	-8	-6	-5	-4	-3	-1	-1	2	2	5	6	11
1985	-12	-12	-9	-9	-7	-7	-6	-5	-3	-3	0	0	4	4	10
1990	-14	-13	-11	-11	-9	-8	-8	-7	-5	-4	-2	-1	2	3	8
1995	-15	-15	-13	-13	-10	-10	-9	-8	-6	-6	-4	-3	0	0	6
2000	-17	-17	-15	-15	-13	-12	-12	-11	-9	-8	-6	-6	-2	-2	3
2005	-20	-20	-17	-17	-15	-15	-14	-13	-11	-11	-9	-9	-5	-5	0

Interpolationsfunktion:

$$y = \frac{(49,57 - 0,0245 * X_{RW})^{1/8} * 100}{(49,57 - 0,0245 * X_w)^{1/8}} - 100$$

X_{RW} = Baujahr des Immobilienrichtwertes

X_w = Baujahr des Bewertungsobjekts



Ausstattungsmerkmale

Die verwendeten Baumaterialien eines Gebäudes / einer Wohnung bestimmen maßgeblich die Beschaffenheit und damit den Wert einer Immobilie.

Für die Einordnung in die Ausstattungsklassen sind die Ausstattungsmerkmale der nachfolgenden Tabelle maßgeblich.

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



Wohnlagebeschreibung

Die Wohnlage wird wie folgt unterschieden:

Sehr gute Wohnlage

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

Gute Wohnlage

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

Mittlere Wohnlage

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

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

Neben den Wohnlagemerkmalen können Immissionseinflüsse (Lärm, Staub, Gerüche) und das Image den Wert eines Wohnquartiers beeinflussen.



Beispiel:

Die Ermittlung des Vergleichswertes erfolgt unter Berücksichtigung von Abweichungen einzelner Merkmale von der Richtwertnorm. Die Daten des Wertermittlungsobjekts sind zu ermitteln, die Anpassungsfaktoren den beigefügten Tabellen zu entnehmen und zu summieren.

Merkmale			Anpassungs-faktoren
Immobilienrichtwert	800 € / m ²	Wertermittlungsobjekt	
Baujahr	1965	1975	2 %
Wohn/Nutzfläche	451 - 700	330	8 %
Wohn/Geschäftslagelage	mittel	einfach	- 1 %
Wohn/Geschäftseinheiten	7 - 16	8	0
Ausstattungs-klasse	mittel	mittel	0
Gebäudeart	Mehrfamilienhaus (19)	Mehrfamilienhaus < 20 % Gewerbe	- 6 %
Jahresrohertrag/Nutzfläche	53	58	rd. 13 %
entspricht	1,0 (100)	Summe	16 %
Dies entspricht einem Anpassungsfaktor von			1,16

Vergleichswert nach § 13 ImmoWertV

ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

$$800 \text{ € / m}^2 \times 1,16 = \text{gerundet } \underline{928 \text{ € / m}^2}$$

Werte für Garagen, Stellplätze und Sondernutzungsrechte sind separat nach ihrem Zeitwert zu veranschlagen.

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



Nutzungsbedingungen

Für BORISplus.NRW gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl-de/by-2-0).

Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 einsehen.

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0

(1) Jede Nutzung ist unter den Bedingungen dieser „Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0“ zulässig.

Die bereitgestellten Daten und Metadaten dürfen für die kommerzielle und nicht kommerzielle Nutzung insbesondere

- vielfältig, ausgedruckt, präsentiert, verändert, bearbeitet sowie an Dritte übermittelt werden;
- mit eigenen Daten und Daten Anderer zusammengeführt und zu selbständigen neuen Datensätzen verbunden werden;
- in interne und externe Geschäftsprozesse, Produkte und Anwendungen in öffentlichen und nicht öffentlichen elektronischen Netzwerken eingebunden werden.

(2) Bei der Nutzung ist sicherzustellen, dass folgende Angaben als Quellenvermerk enthalten sind:

- Bezeichnung des Bereitstellers nach dessen Maßgabe,
- der Vermerk „Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0“ oder „dl-de/by-2-0“ mit Verweis auf den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 sowie
- einen Verweis auf den Datensatz (URI).

Dies gilt nur soweit die datenhaltende Stelle die Angaben 1. bis 3. zum Quellenvermerk bereitstellt.

(3) Veränderungen, Bearbeitungen, neue Gestaltungen oder sonstige Abwandlungen sind im Quellenvermerk mit dem Hinweis zu versehen, dass die Daten geändert wurden.