



Sachverständigenbüro Blinne

BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

Dipl. - Ing. Björn Blinne

von der IHK Dortmund öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

1. Ausfertigung

Wertermittlungs-Gutachten 039-25-ZV

über das mit einer Zweifamilien-Doppelhaushälfte bebaute Grundstück

Preußische Straße 182 in 44339 Dortmund

-ohne Innenbesichtigung-

Amtsgericht Dortmund, Aktenzeichen 277 K 11/25



Wertermittlungsstichtag: 16. Juli 2025

Verkehrswert i.A. an § 194 BauGB (unbelastet): 280.000 €

Verkehrswert gemäß § 74 a ZVG: 280.000 €

Dieses Gutachten besteht aus 59 Seiten zzgl. Anlagen.
Es wurde in einfacher Ausfertigung erstellt.



Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	4
1.1	Allgemeine Angaben	4
1.2	Für das Gutachten verwendete Unterlagen	4
1.3	Gesetze, Verordnungen und Richtlinien	5
1.4	Literaturverzeichnis	7
1.5	Vorbemerkung	8
1.6	Hinweis	8
2.	Grundbuchbeschreibung	9
3.	Grundstücksangaben aus dem Liegenschaftskataster	11
4.	Lagebeschreibung	12
5.	Grundstücksbeschreibung	15
6.	Objektbeschreibung	23
6.1	Vorbemerkung	23
6.2	Gebäudebeschreibung	23
6.2.1	Allgemeine Gebäudeangaben	23
6.2.2	Rohbaubeschreibung	25
6.2.3	Ausbaubeschreibung	25
6.2.4	Haustechnik	27
6.2.5	Gebäudeenergiegesetz (GEG)	28
6.3	Außenanlagen	29
6.4	Mängel und Schäden/Reparaturstau	30
6.5	Allgemeinbeurteilung	31
6.6	Restnutzungsdauer	32
6.7	Hinweis	33
7.	Technische Berechnungen	34
7.1	Berechnung der Brutto-Grundfläche	34
7.2	Berechnung der Wohnfläche	34
8.	Ermittlung des Verkehrswerts	35
8.1	Grundlagen der Wertermittlung	35
8.2	Wahl des Verfahrens	37
8.3	Aufwand für die Behebung der Mängel, Schäden und des Reparaturstaus	37



9.	Ermittlung des Bodenwerts	38
9.1	Allgemeines	38
9.2	Grundstücks- und Entwicklungszustand	38
9.3	Vergleichspreise	39
9.3.1	Vergleichspreise für "baureifes Land"	39
9.4	Bodenrichtwert	40
9.5	Bodenwert	41
10.	Ermittlung des Sachwerts	45
10.1	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	48
10.2	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	49
10.3	Bodenwert (Normgrundstück)	49
10.4	Vorläufiger Sachwert	49
10.5	Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts	49
10.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	51
10.7	Sachwert	51
11.	Ermittlung des Vergleichswerts	52
11.1	Vorbemerkung	52
11.2	Vergleichswert auf Grundlage von Immobilienrichtwerten	52
11.3	Berechnung des vorläufigen Vergleichswerts	54
11.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	54
11.5	Vergleichswert	54
12.	Zusammenstellung der Werte	54
13.	Verkehrswert i.A. an § 194 BauGB (unbelastet)	55
14.	Lasten und Beschränkungen	57
14.1	Werteinfluss aus Baulasten	57
14.1.1	Vorbemerkung	57
14.1.2	Baulistenblatt-Nr. 09768	58
15.	Verkehrswert gemäß § 74 a ZVG	59

Anlage 1:	Luftbild
Anlage 2:	Flurkarte
Anlage 3:	Bauzeichnungen
Anlage 4:	Berechnung der Brutto-Grundfläche
Anlage 5:	Berechnung der Wohnfläche
Anlage 6:	Fotodokumentation



1. Allgemeines

1.1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber: Amtsgericht Dortmund aufgrund des Gutachterauftrags vom 15.05.2025

Zweck des Gutachtens: Feststellung des Verkehrswerts im Zwangsversteigerungsverfahren

Ortsbesichtigung: 16. Juli 2025 (**ohne Innenbesichtigung**)

Teilnehmer: Sachverständiger Dipl.-Ing. Björn Blinne, Marlene Kehl (Mitarbeiterin Büro Blinne)

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag: 16. Juli 2025

1.2 Für das Gutachten verwendete Unterlagen

Unterlagen aus der Bauakte der Stadt Dortmund

Flurkarte (Maßstab 1 : 1000), Ausdruck vom 26.05.2025

Grundbuchauszug unbeglaubigt vom 16.05.2025

Bescheinigung der Stadt Dortmund -Tiefbauamt- über Erschließungsbeiträge vom 02.06.2025

Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Stadt Dortmund vom 26.05.2025

Baulastauskunft der Stadt Dortmund -Vermessungs-/Katasteramt- vom 26.05.2025

Auskunft aus dem Altlast-Verdachtsflächenkataster der Stadt Dortmund -Umweltamt, Untere Bodenschutzbehörde- vom 10.06.2025



Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung der Bezirksregierung Arnsberg vom 25.06.2025

Bergbaubescheinigung der RAG Aktiengesellschaft vom 01.09.2025

Bescheinigung der Stadt Dortmund -Amt für Wohnen- vom 02.06.2025

Grundstücksmarktbericht 2025 und Halbjahresbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund

Bodenrichtwert 2025 (Stand: 01.01.2025) über Bodenwerte in Dortmund

Immobilienrichtwert 2025 (Stand 01.01.2025) für Reihen- und Doppelhäuser in Dortmund

Aufzeichnung der Ortsbesichtigung

1.3 Gesetze, Verordnungen und Richtlinien

BauGB - Baugesetzbuch

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der am Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

ImmoWertV

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

BauNVO - Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der am Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung



ZVG - Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der Fassung vom 20. Mai 1898 (RGBI. I S. 369, 713) in der am Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

II. BV - Zweite Berechnungsverordnung

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBI. I S. 2178) in der am Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

WoFIV - Wohnflächenverordnung

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. November 2003 (BGBI. I S. 2346)

DIN 277 - Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau nach DIN 277/1973/87 und DIN 277/2005

KAG NRW

Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Oktober 1969 (GV. NRW S. 712) in der am Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung



1.4 Literaturverzeichnis

Auszug über verwendete Literatur zur Wertermittlung

Vogels	Grundstücks- und Gebäudebewertung -5. Auflage-
Gerardy	Praxis der Grundstücksbewertung
Rössler/Langner/Simon	Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
Ross-Brachmann	Ermittlung des Verkehrswerts von Immobilien -30. Auflage-
Dr. Sprengnetter	Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten
Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken -10. Auflage 2023-
Kleiber	Marktwertermittlung nach ImmoWertV -9. Auflage 2022-
Kleiber	ImmoWertV (2021) Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken -13. Auflage 2021-
Schmitz/Krings/ Dahlhaus/Meisel	Baukosten 2024/2025 – Instandsetzung/Sanierung/ Modernisierung/Umnutzung, Band 1 -25. Auflage -
Kröll/Hausmann/Rolf	Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung -5. Auflage 2015-



1.5 Vorbemerkung

Zum Zeitpunkt des Ortstermins konnte das Gebäude nur von außen besichtigt werden. Ein Zugang zum Gebäude war nicht möglich. Das Grundstück konnte nur eingeschränkt besichtigt werden.

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Dortmund vom 18.07.2025 soll das Wertermittlungsgutachten aufgrund des äußereren Anscheins und der zugänglichen Unterlagen erstellt werden.

Aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung bestehen erhebliche Unsicherheiten bezüglich der tatsächlichen Beschaffenheit, der vorhandenen Ausstattung, der Grundrissgestaltung und evtl. vorhandener Mängel.

Für die oben genannten Risiken wird am Ende der Verkehrswertableitung ein Sicherheitsabschlag berücksichtigt.

1.6 Hinweis

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den angegebenen Zweck zu verwenden. Eventuell in die Wertfindung mit eingeflossene Besonderheiten, die ausschließlich auf den v.g. Zweck abgestimmt wurden, können dieses Gutachten für andere Verwendungen einschränken. Jede anderweitige Verwendung des Gutachtens und seiner Anlagen, auch auszugsweise, bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichners.



2. Grundbuchbeschreibung

unbeglaublicher Auszug vom 16.05.2025

Amtsgericht	Dortmund
Grundbuch von	Dortmund B
Blatt	55525

Bestandsverzeichnis

Ifd.-Nr. 1:	Gemarkung	Eving
	Flur	5
	Flurstück	985
	Gebäude- und Freifläche	Preußische Str. 182
	Größe	753 m ²

Erste Abteilung

Ifd.-Nr. 4 (Eigentümer): siehe Grundbuchauszug

Zweite Abteilung

Ifd.-Nr. 4 Zwangsversteigerungsvermerk
Eingetragen am 13.03.2025

Anmerkung

Der Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs Ifd.-Nr. 4 (Zwangsversteigerungsvermerk) wird kein wertrelevanter Einfluss auf das Wertermittlungsobjekt zugemessen und bleibt daher unberücksichtigt.



Dritte Abteilung

Eingetragene Grundschulden in Abteilung III des Grundbuchs werden in diesem Wertermittlungsgutachten nicht berücksichtigt, da solche Eintragungen nicht wert-, sondern allenfalls preisbeeinflussend sind. Es wird davon ausgegangen, dass diese Eintragungen im Verkaufsfalle ausgeglichen bzw. gelöscht werden.



3. Grundstücksangaben aus dem Liegenschaftskataster

Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 26.05.2025

Flurstück: 985
Flur: 5
Gemarkung: Eving
Lage: Preußische Straße 182
Fläche: 753 m²
Tatsächliche Nutzung: 753 m² Wohnbaufläche

Hinweis:

Im Liegenschaftsbuch wird die tatsächliche Nutzung als eine beschreibende Angabe des Flurstücks geführt. Die darin beschriebene tatsächliche Nutzung gibt keine Auskunft über die rechtmäßige Nutzbarkeit des Flurstücks bspw. über die baurechtlich zulässige Ausnutzbarkeit.



4. Lagebeschreibung

- Ort und Einwohnerzahl: Das Grundstück liegt im Bereich des Stadtbezirks Eving im gleichnamigen Ortsteil. Dieser Stadtbezirk hat etwa 39.600 Einwohner und dient sowohl den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung als auch der gewerblichen und industriellen Ansiedlung. Der Ortsteil Eving selbst hat etwa 22.400 Einwohner.
- Ausbau der Straße: Die Preußische Straße liegt in einer ausgewiesenen Tempo 30 Zone, ist zweispurig, beidseitig mit Bürgersteigen, beidseitig mit versetzten Parkstreifen auf der Fahrbahn, einseitig mit Straßenbeleuchtung sowie mit den Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung ausgebaut und dient vorrangig dem Anliegerverkehr (u.a. als Zufahrtsstraße in das Wohngebiet).
- Bebauung der Umgebung: Die unmittelbare Umgebung wird weitgehend geprägt durch zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. kleinere zweigeschossige Mehrfamilienhäuser in Form von freistehenden Häusern und z.T. als Doppelhäuser, größtenteils in aufgelockerter Bebauung und vorwiegend begrünten Vorgärten. Das Wertermittlungsobjekt ist Teil der Kolonie Kirdorf.
- Westlich in ca. 60 m befindet sich eine Grünanlage mit Spielplatz. Östlich in ca. 350 m Entfernung befindet sich ein Schulkomplex bestehend aus der Theodor-Heuss-Realschule und dem Heisenberg-Gymnasium (mit entsprechenden Außenanlagen) sowie der Sporthalle Eving. Südöstlich in ca. 250 m Entfernung befindet sich die Kleingartenanlage „Grüne Tanne“.

**Infrastruktur:**

Die der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Kirchen, Schulen, Kindergärten und Geschäfte, die den täglichen Bedarf der Bevölkerung decken, sind z.T. in der Nachbarschaft bzw. im ca. 2 km entfernten Ortsteilzentrum Dortmund-Eving (Neue Evinger Mitte) vorhanden.

Verkehrslage:

Das Grundstück liegt nordwestlich der Derner Straße (L 684) und nordöstlich der Bayrische Straße. Beide Straßen gelten als stark befahren. Die Derner Straße und deren nördliche Verlängerung, die Walther-Kohlmann-Straße, dienen auch als Zubringer der östlich verlaufenden Bundesstraße B236.

Die ca. 5 km entfernte Dortmunder Innenstadt ist mit dem Kraftfahrzeug über gut ausgebauten Straßen in ca. 10 Minuten bzw. mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Bus und Stadtbahn) in ca. 20 bis 25 Minuten zu erreichen. Die nächstgelegenen Haltestationen des öffentlichen Personennahverkehrs befinden sich in ca. 300 m (Bus-Haltestelle an der Bayrische Straße) sowie in ca. 600 m Entfernung (Stadtbahnhaltestelle an der Derner Straße).

Die Bundesstraße B236, als Zubringer zur Autobahn A2 (mit Anschluss an das überregionale Netz der Autobahnen), ist nordöstlich in etwa ca. 2,5 km und die Bundesstraße B54 ist westlich in etwa 2 km Entfernung erreichbar.

Die Verkehrslage des Grundstücks kann sowohl im Hinblick auf den Nah- als auch auf den Fernverkehr als gut bezeichnet werden.



-
- Umweltzone:** Das Grundstück liegt in der Dortmunder Umweltzone. Die Umweltzone darf nur von Fahrzeugen mit einer grünen Schadstoffplakette befahren werden.
- Lärmschutz:** Gemäß der Karte Umgebungslärm NRW, herausgegeben vom Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, liegt das Wertermittlungsgrundstück im Ballungsraum Dortmund in einem Bereich für den keine Umgebungslärmwerte ausgewiesen sind.
- Wohnlage:** Es handelt sich um eine mittlere Vorortwohnlage mit überwiegend aufgelockerter Wohnbebauung in der Bergbausiedlung Kolonie Kirdorf.
Am Tage der Ortsbesichtigung waren keine Wohnbeinträchtigungen festzustellen.



5. Grundstücksbeschreibung

- Grundstücksart und Form: Das Grundstück ist ein übertiefes und über großes Reihengrundstück mit z.T. unregelmäßigem Zuschnitt.
- Die Straßenfront hat eine Länge von ca. 13 m und ist nach Südosten orientiert. Die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 49,5 m. Im vorderen Grundstücksbereich (hinter der Bebauung) verspringt der Grenzverlauf beidseitig nach Osten (um ca. 2 m an der westlichen und ca. 5 m an der östlichen Grundstücksgrenze). Im rückwärtigen Gartenbereich ist der Grenzverlauf tlw. etwas unregelmäßig. Die Grundstücksbreite im Garten beträgt ca. 16,5 m. Der Garten ist nach Nordwesten ausgerichtet.
- Art der Bebauung: Gemäß Bauakte ist das Wertermittlungsgrundstück mit einer ursprünglich um 1912 errichteten, teilunterkellerten, zweigeschossigen Doppelhaushälfte mit nicht ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Auf dem Grundstück sind im Gartenbereich zwei Gartenhäuser angeordnet.
- Oberflächenbeschaffenheit: Soweit von der Straße aus erkennbar ist das Geländeneiveau nahezu eben.
- Baugrund und Altlasten/
Bergbauliche Verhältnisse: Auskunft des **Umweltamts** der Stadt Dortmund:
- A. *Auskünfte der Unterer Bodenschutzbehörde*
1. *Altlast, altlastenverdächtige Fläche, schädliche Bodenveränderung*
- Das Auskunftsgrundstück ist im Kataster der Stadt Dortmund über altlastverdächtige Flächen und Altlasten nicht erfasst.*
- Somit besteht nach der derzeitigen Aktenlage kein Altlastverdacht für die betreffende Fläche.*



2. Bereiche oberflächennaher Bergbau (0,0 bis 100 m unter Tagesoberfläche)

Der Grundstücksbereich gehört nicht zu den Gebieten, unter denen möglicherweise oberflächennaher Bergbau betrieben worden ist.

3. Freie, natürliche Methangasaustritte an der Tagesoberfläche

Der Auskunftsgebiet gehört laut Arbeitskarte der potentiellen Methangasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Dortmund (Stand: Februar 2000) zu den Gebieten, die zur Zone 0 oder 1 zählen; daher sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

B. Auskünfte der Unteren Wasserbehörde

1. Tankanlagen

Auf dem Grundstück befinden sich keine Tankanlagen.

2. Abwasserbehandlungsanlagen

Es befindet sich auf dem Flurstück keine Abwasserbehandlungsanlage.

3. Lagerung wassergefährdender Stoffe

Lagerflächen für wassergefährdende Stoffe sind nicht bekannt.

4. Wasserschutzzone

Das Auskunftsgrundstück liegt in keiner Wasserschutzzone.

C. Auskünfte der Unteren Abfallbehörde

1. Klärschlammaufbringungsflächen

Nach dem Kenntnisstand der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde sind im Betrachtungszeitraum



(1994 bis 2008) keine Klärschlämme aufgebracht worden.

2. *Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen*

Bis zum 31.07.2023 ist kein Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen bekannt. Ab dem 01.08.2023 ist gemäß § 25 Ersatzbaustoffverordnung der Grundstückseigentümer verpflichtet, die Dokumentation über den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen so lange aufzubewahren wie der Ersatzbaustoff eingebaut ist.

D. *Auskünfte der Unteren Landschaftsbehörde*

1. *Landschaftsschutzgebiet/Naturschutzgebiet*

Das Grundstück befindet sich in keinem Naturschutzgebiet.

2. *Ausgleichszahlungen gemäß §§ 135a bis 135c BauGB*

Es wurden keine Ausgleichsbeträge nach §§ 135a bis 135c BauGB gezahlt noch stehen welche aus.

Diese Umweltauskunft basiert ausschließlich auf dem derzeitigen Kenntnisstand. Weitere Erkenntnisse zu den oben genannten Themenbereichen liegen uns für das Grundstück nicht vor.

Für die weitere Bewertung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

Auskunft der **Bezirksregierung Arnsberg**:

Der Auskunftsgebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Zeche vereinigte Stein &



Hardenberg“. Eigentümerin der Bergbauberechtigung ist die RAG Aktiengesellschaft.

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Auskunftsreich kein heute noch relevanter Bergbau dokumentiert ist.

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1980er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.

Weiterhin teile ich Ihnen mit, dass der Auskunftsreich über dem Bewilligungsfeld „Minister Stein Gas“ liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin dieser Bewilligung ist die Minegas GmbH.

Bergschäden infolge von Bodenbewegungen bei der beantragten Art der Gewinnung sind nicht zu erwarten.

Auskunft der RAG Aktiengesellschaft:

Der Bereich befindet sich in der Berechtsame "Zeche vereinigte Stein & Hardenberg", verliehen auf Steinkohle der RAG Aktiengesellschaft.

Die bergbauliche Überprüfung hat, nach Durchsicht der uns vorliegenden Grubenbilder und Archivunterlagen ergeben, dass sich Ihre Anfrage räumlich auf einen Bereich bezieht, der dem Stillstandsbereich der RAG Aktiengesellschaft zuzuordnen ist. Wir halten Maßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen aus tiefer Abbautä-



tigkeit nicht für erforderlich. Der letzte auf dieses Grundstück einwirkende Tiefenabbau wurde 1987 eingestellt. Nach einhelliger Lehrmeinung und bergmännischer Erkenntnis sind bergbaubedingte Bodensenkungen an der Tagesoberfläche 3 bis 5 Jahre nach Abbauende auf ein nicht mehr schadensrelevantes Maß abgeklungen.

Tages- bzw. Oberflächennaher Abbau von Steinkohle ist aus geologischen Gegebenheiten (Deckgebirgsmächtigkeit > 100 m) nicht vorhanden.

Naturgasaustritte, Unstetigkeiten als auch Bruchspalten und andere bergbauliche Besonderheiten sind uns keine bekannt.

Eine erneute Aufnahme von bergbaulichen Aktivitäten seitens der RAG Aktiengesellschaft ist auszuschließen.

Unterlagen, insbesondere zu etwaigen Schadensmeldungen, liegen uns zu dem Objekt nicht vor.

Für die weitere Bewertung werden keine wertrelevanten Einflüsse unterstellt. Der Baugrund wird als tragfähig angenommen. Es wurden keine Bodenuntersuchungen im Rahmen dieser Wertermittlung vorgenommen.

Denkmalschutz: Gemäß Übersicht der Baudenkmäler im geoportal.ruhr sowie nach Einsicht der Denkmalliste der Stadt Dortmund (Stand 06.04.2018) ist das Wertermittlungsobjekt dort nicht als Denkmalobjekt gekennzeichnet/aufgeführt.

Baulasten: Nach Auskunft des Vermessungs- und Katasteramts der Stadt Dortmund sind für das Grundstück (Flurstück 985)



folgende Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen:

Baulastenblattnummer 09768 (Vereinigungsbaulast)

Hinweis

Der Werteinfluss der Baulast wird am Ende des Gutachtens gesondert bewertet.

Erschließungsbeiträge:

Auskunft des Tiefbauamts der Stadt Dortmund:

Hiermit wird bescheinigt, dass für die Preußische Straße in dem hier in Frage kommenden Abschnitt ein Erschließungsbeitrag nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung nicht mehr zu zahlen ist.

Durch diese Bescheinigung wird nicht ausgeschlossen, dass bei zukünftigen Baumaßnahmen Beiträge anfallen können (gem. § 8 Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG) in der aktuellen Fassung). Aufgrund der zum 12.05.2022 in Kraft getretenen Förderrichtlinie Straßenausbaubeiträge könnten anfallende Beiträge vollständig vom Land NRW übernommen werden. Eine Förderung kann erst nach Ende der Baumaßnahme bei Vorliegen der Fördervoraussetzungen durch die Stadt Dortmund beantragt werden und hängt von der Entscheidung des Fördergebers ab.

Bindung durch öffentliche Mittel:

Nach Auskunft der Stadt Dortmund wurde das Objekt seitens des Amtes für Wohnen gefördert. Die Darlehen sind in der Vergangenheit bereits vollständig abgelöst worden. Die Zweckbindung endete mit Ablauf des 31.12.2012.



Die Vorschriften des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) sind nicht mehr anzuwenden.

Planungsrechtliche Ausweisung:

Das Grundstück liegt gemäß Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund vom 31.12.2004 (aktualisierte Fassung, Stand 01.08.2022) in einer Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO).

Das Grundstück liegt planungsrechtlich nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Es ist daher nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung Ev S01 mit Namen „Kolonie Kirdorf“, rechtskräftig seit dem 12.08.2004.

Soweit der Satzung zu entnehmen wurde die Satzung erlassen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt, die sowohl einzelnen Häusern als auch Gebäudeensembles der Kolonie Kirdorf die Unverwechselbarkeit geben (§ 172 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch). Diverse Gebäude sind renoviert (neuer Anstrich, neue Fenster und Türen, neue Dacheindeckungen etc.). Das Ergebnis der Renovierung ist im Wesentlichen positiv, d.h. das „Gesicht“ der Siedlung wurde nicht wesentlich durch die Erneuerungen verändert. Aufgrund der fortschreitenden Privatisierung soll in Punkt Renovierung und Umbau der Häuser die städtebauliche Eigenart des Gebietes gewahrt werden. Die Erhaltung der städtebau-



lichen Merkmale ist mehr als eine bloße Unterbindung von schädigenden Einwirkungen und nicht nur Bewahrung des Bestehenden, sondern auch die zweckgerechte Erneuerung und Unterhaltung der Bausubstanz.

Die Satzung stellt die Errichtung, den Abriss, die Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen unter Genehmigungsvorbehalt, d.h. es besteht nur Aussicht auf Genehmigung, wenn die Änderungsabsichten sich mit den Zielen der Erhaltungssatzung decken.

Restliche Ausführungen siehe Erhaltungssatzung.



6. Objektbeschreibung (in den wesentlichen Merkmalen)

6.1 Vorbemerkung

Zum Zeitpunkt des Ortstermins konnte das zu bewertende Objekt nicht von innen besichtigt werden. Das Grundstück konnte nur eingeschränkt besichtigt werden. Die weitere Beschreibung des Gebäudes bezieht sich daher nur auf die besichtigen Gebäude-/Bauteile, auf die vorliegenden Unterlagen und auf die beim Ortstermin gemachten Feststellungen.

Im Übrigen wird eine durchschnittliche bzw. baujahrstypische Ausstattung unterstellt und ein Zustand zugrunde gelegt, wie er sich aus der Bauakte der Stadt Dortmund sowie dem äußeren Eindruck ergibt, unabhängig von der Vermutung, dass die tatsächlichen Verhältnisse hiervon abweichen könnten.

6.2 Gebäudebeschreibung

6.2.1 Allgemeine Gebäudeangaben

Baugeschichte:	1912	Bauschein/Rohbau- und Gebrauchsabnahme
	1989	Bauantrag zur Durchführung von Modernisierungsarbeiten (abschnittsweise Sanierung Kirdorfsiedlung durch die damalige Wohnungsgesellschaft)
	1990	Genehmigung zum Umbau des Wohnhauses Preußische Straße 182 im Zusammenhang mit der v.g. Sanierung
	1993	Bescheinigung über die Bauzustandsbesichtigung zur Rohbaufertigstellung
	1993	Bescheinigung über die Bauzustandsbesichtigung zur abschließenden Fertigstellung



Hinweis

Zu den Gartenhäusern sind der Bauakte der Stadt Dortmund keinerlei Unterlagen zu entnehmen. Augenscheinlich weisen diese eine massive Bauweise auf. Die Gartenhäuser sind zudem nicht in der Flurkarte gekennzeichnet bzw. eingemessen. Inwieweit diese, grenzständig bzw. grenznah angeordneten Gebäude baurechtlich genehmigt sind, geht aus den vorliegenden Unterlagen nicht hervor.

Gebäudeart:	Doppelhaushälfte als Zweifamilienhaus
Aufbau:	teilunterkellert, zwei Vollgeschosse, nicht ausgebautes Dachgeschoss

Raumanordnung (siehe Bauzeichnungen -Anlage 3-)

Hinweis: **In der folgenden Beschreibung ist die Raumanordnung auf Grundlage der Grundrisspläne aus der Bauakte enthalten, ohne Gewähr, dass die tatsächlichen Verhältnisse hiervon abweichen können.**

Kellergeschoss:	Kellertreppe; 2 Kellerräume	
Erdgeschoss:	Treppenhaus; Whg. EG: Diele, WC, Küche, Wohnen, Schlafen, Bad, Abstellkammer	
Obergeschoss:	Treppenhaus; Whg. OG: Diele, WC, Küche, Wohnen, Schlafen, Bad, Gast	
Dachgeschoss:	nicht ausgebaut	
Grundrissgestaltung:	überwiegend zweckmäßig	



Belichtung/Belüftung: überwiegend natürliche Belichtung, Querlüftung möglich

6.2.2 Rohbaubeschreibung

Fundamente:	massiv
Kellerwände:	Mauerwerk
Kellerdecke:	massive Decke mit Stahlträgern
Geschoßwände:	Mauerwerk, z.T. Gipskarton-Leichtbauwände in Ständerbauweise
Geschoßdecken:	Holzbalkendecken
Dachform:	Mansardenwalmdach und zur Straße mit Satteldacherweiterung
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	Betondachsteine
Dachentwässerung:	Zinkrinnen, Zinkfallrohre
Fassade:	Putz mit Anstrich
Besondere Bauteile:	<ul style="list-style-type: none">- fünfstufige Hauseingangstreppe- Außentreppe vom EG zum Garten

6.2.3 Ausbaubeschreibung

Hinweis:	Die tatsächliche Innenausstattung ist mangels Zugangs nicht bekannt. Es wird eine durchschnittliche, standardmäßige Ausstattung angenommen.
----------	--



Treppenhaus

Hauseingangstür:	erneuerte Leichtmetalltür mit schmalem rechteckigen Lichtausschnitten (Isolierverglasung)
Treppe:	EG - OG: Holzwangentreppe mit Tritt- und Setzstufen
Wandflächen:	Putz mit Anstrich
Deckenflächen:	Putz mit Anstrich
Fußboden:	z.T. Bodenfliesen, Zwischenpodest als Holzpodest
Fenster:	Kunststoff-Dachflächenfenster mit Isolierverglasung

Kellergeschoss

Kellereingangstür:	Holztür
Kellertreppe:	Holztreppe
Kellertüren:	Holzbrettertüren
Wandflächen:	z.T. rohbelassenes Mauerwerk (tlw. mit Anstrich)
Deckenflächen:	z.T. rohbelassen, z.T. mit Anstrich
Fußboden:	Estrich
Kellerfenster:	Stahlgitterfenster mit Einfachverglasung

Dachgeschoss

Hinweis:	Dachgeschoss nicht ausgebaut, vermutlich einfacher Trockenboden; soweit den Bauunterlagen zu entnehmen vermutlich Zugang über Einschubtreppe
----------	--



Ausstattung Wohneinheiten

Wandflächen:	Tapete (z.T. mit Anstrich), Küchen: Wandfliesen im Küchenstellwandbereich; Sanitärräume: halb- bzw. deckenhoch gefliest
Deckenflächen:	Gipskarton bzw. Spannplatten (o.ä.) mit Tapete und Anstrich
Fußböden:	z.T. Bodenfliesen, z.T. Laminat, z.T. Vinylbelag; Küchen: Bodenfliesen; Sanitärräume: Bodenfliesen
Fenster/Fenstertür:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, EG: Kunststofffenstertür mit Isolierverglasung zur Terrasse; Kunststoffrollläden
Wohnungseingangstüren:	Holztüren in Holzzargen
Innentüren:	Holztüren in Holzzargen
Sanitärausstattung:	Whg. EG: WC: WC, Waschbecken Bad: WC, Einbauwanne, Einbaudusche, Waschbecken Whg. OG: WC: WC, Waschbecken Bad: WC, Einbauwanne, Waschbecken

6.2.4 Haustechnik

Hausanschlüsse:	- Wasser-, Strom- und Fernwärmeanschluss (soweit der Bauakte und den Unterlagen des Energieversorgers zu entnehmen) - Anschluss an den öffentlichen Entwässerungskanal
Heizung:	Fernwärme (soweit der Bauakte zu entnehmen)



Heizkörper:	Annahme: Stahlflachheizkörper bzw. Stahlradiatoren
Warmwasserbereitung:	Elektrodurchlauferhitzer (soweit der Bauakte zu entnehmen)
Elektroinstallation:	Annahme: baujahrsgemäße/durchschnittliche wohnungstypische Anzahl an Schaltern und Steckdosen

6.2.5 Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Ab dem 1. November 2020 gilt für Gebäude und ihre Anlagentechnik zum Heizen, Lüften, Wassererwärmen, Kühlen und Beleuchten das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG). Aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes gelten verschärzte Anforderungen an den Wärmeschutz auch bei bestehenden Gebäuden, die bei Eigentümerwechsel, Umbau oder Sanierung zu beachten sind. Weitere Ausführungen sind dem Gesetzestext zu entnehmen.

Potenziellen Käufern oder Mietern ist ein Energieausweis vorzulegen. Im Rahmen der Wertermittlung lag kein Energieausweis vor.



6.3 Außenanlagen

Hinweis:	Das Grundstück konnte nur eingeschränkt besichtigt werden.
Hauseingangstreppe:	massive Treppe mit Fliesenbelag, seitliche Wangen ohne Bekleidung (augenscheinlich noch nicht fertiggestellt)
Grundstückszufahrt/Stellplatz/Hauszuwegung:	Betonpflastersteine
Terrasse:	Betonpflastersteine
Vorgarten:	überwiegend Rasenfläche, z.T. Heckenbewuchs
Garten:	überwiegend Rasenfläche, Terrasse; zwei Gartenhäuser (Geräteschuppen o.ä.) augenscheinlich in massiver Bauweise - mangels vorliegender Genehmigungsunterlagen ohne Wertansatz im Rahmen der Wertermittlung-
Einfriedung:	Gartenbereich mit Gartenzäunen, zur Straße mit Heckenbewuchs bzw. Holzzaun mit Tor zwischen Wohngebäude und Gartenzaun



6.4 Mängel und Schäden/Reparaturstau

Die nachfolgende Mängel- und Schadensaufzählung wird nur stichpunktartig erfasst (soweit von außen erkennbar):

Hauseingangstreppe: - z.T. noch nicht fertiggestellt und Restarbeiten erforderlich (Verfügung der Fliesen fehlt noch, seitliche Bekleidung fehlt)

Fassade: - Kellersockel z.T. provisorisch mit Dämmplatten bekleidet, unsaubere Fassadenanschlüsse bzw. z.T. Dämmplatten ohne Oberputz

Hauseingangstürlaibung: - Türlaibung z.T. mit Putzschäden

Eine Innenbesichtigung des Objekts konnte mangels Zugangs nicht stattfinden. Etwaige Mängel oder Schäden werden durch einen Sicherheitsabschlag am Ende der Verkehrswertableitung gesondert berücksichtigt.



6.5 Allgemeinbeurteilung

- Gebäudezustand:** Soweit von außen erkennbar macht das Wertermittlungsobjekt einen dem Baujahr entsprechenden befriedigenden Eindruck. Mangels nicht möglicher Innenbesichtigung ist der Zustand im Inneren des Wohngebäudes nicht bekannt. Hierfür erfolgt am Ende des Gutachtens ein Risikoabschlag.
- Energetischer Zustand:** Soweit von außen erkennbar und aufgrund des Baujahrs wird der energetische Zustand des Wohngebäudes, gemessen an aktuellen energetischen Anforderungen, als ausreichend eingestuft.
- Zustand der Außenanlagen:** Die Außenanlagen -soweit bei der Ortsbesichtigung feststellbar- machen überwiegend einen guten Gesamteindruck.
- Vermiet-/Verwertbarkeit:** Bei dem Objekt handelt es sich um ein Zweifamilienhaus. Gemäß vorliegenden Informationen wird das Objekt eigengenutzt bzw. familiär genutzt. Weitere Informationen liegen dem Unterzeichner zu dem Objekt nicht vor. Ein derartiges Objekt dient i.d.R. vorrangig der Eigennutzung, kann z.T. jedoch auch zur Renditezielung dienen.
- Die Vermietungsmöglichkeit wird unter Berücksichtigung der kleinen Wohnungsgrößen, der unterstellten durchschnittlichen Ausstattung sowie der Wohnlage als durchschnittlich eingestuft.
- Unter Berücksichtigung des vorgefundenen/unterstellten Bauzustands, des Ursprungsbaujahrs sowie der Lagemerkmale wird die Verwertbarkeit ebenfalls als durchschnittlich eingeschätzt.



6.6 Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer¹ ist die Zahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Baujahr 1912

Alter zum Wertermittlungsstichtag ca. 113 Jahre

Übliche Gesamtnutzungsdauer nach ImmoWertV, Anlage 1
(hier nur informativ)

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser,

Doppelhäuser, Reihenhäuser

80 Jahre

Gesamtnutzungsdauer gemäß Modellparameter

i.A. an den Grundstücksmarktbericht 2025

für die Ableitung des Sachwertfaktors

Wohngebäude

80 Jahre

Die **Restnutzungsdauer** des Wohngebäudes wird in Anlehnung an ImmoWertV, Anlage 2 bzw. nach Modellvorgaben des Grundstücksmarktberichts 2025 abgeleitet.

Aufgrund des äußeren Eindrucks wird der Modernisierungsgrad vorwiegend mit der Kategorie "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" unterstellt.

Unter Berücksichtigung des Ursprungsbaujahrs, der Konstruktion sowie des äußeren Eindrucks wird die Restnutzungsdauer des Wohngebäudes bei einer anzunehmenden Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren (modellkonform) mit **25 Jahre** ermittelt.

¹ Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt.



6.7 Hinweis

Die Gebäude und die Außenanlagen wurden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten bei der Wertermittlung notwendig ist.

Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Insofern beruhen die Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften bzw. vorliegenden Unterlagen. Die vorstehenden Feststellungen wurden **ohne** bauteilbeschädigende Untersuchungen getroffen.

Die Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurde nicht geprüft. Eine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (Heizung, Sanitär, Elektro, etc.) ist nicht vorgenommen worden. Aussagen über Baumängel und Bauschäden können daher unvollständig sein.

Untersuchungen auf Befall von pflanzlichen und tierischen Schädlingen (Holz oder Mauerwerk), soweit sie bei der Ortsbesichtigung nicht offensichtlich erkennbar waren, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien und weiterreichenden Untersuchungen wie z.B. auf Standsicherheit des Gebäudes, Schall- und Wärmeschutz wurden im Rahmen dieser Wertermittlung **nicht** durchgeführt. Für die Bewertung wird ohne Nachweis unterstellt, dass keine baubiologischen Belastungen vorliegen.



7. Technische Berechnungen

Die technischen Berechnungen sind auf der Grundlage vorhandener Zeichnungen und Unterlagen (die Maße sind aus den Grundrissen der Bauakte entnommen und mit vorliegenden Flächenberechnungen aus der Bauakte auf Plausibilität überprüft worden) teilweise überschlägig, aber mit für den Wertermittlungszweck ausreichender Genauigkeit ermittelt. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.

7.1 Berechnung der Brutto-Grundfläche

Brutto-Grundfläche (siehe Anlage 4) gemäß Berechnung:

Wohngebäude (KG - DG) rd. 297 m²

7.2 Berechnung der Wohnfläche

Wohnfläche (siehe Anlage 5) gemäß Berechnung:

Erdgeschoss rd. 64 m²

Obergeschoss rd. 61 m²

Wohnfläche -gesamt- 125 m²



8. Ermittlung des Verkehrswerts (§ 6 ImmoWertV, § 194 BauGB)

8.1 Grundlagen der Wertermittlung

Gegenstand der Wertermittlung ist das Grundstück einschließlich seiner Bestandteile wie Gebäude, Außenanlagen einschl. Hausanschlüssen und sonstigen Anlagen sowie des Zubehörs. Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag (§ 2 (4) ImmoWertV) und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag (§ 2 (5) ImmoWertV) zugrunde zu legen.

Der Verkehrswert (Marktwert) wird gemäß § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Zur Wertermittlung sind nach § 6 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsbjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Ge pflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfü gung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Zur Ermittlung des Verkehrswerts wird das **Vergleichswertverfahren** im Wesentlichen bei Vorliegen von Kaufpreisen geeigneter Vergleichsgrundstücke (Vergleichspreise) her angezogen. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts können für bebaute Grundstücke auch geeignete Vergleichsfaktoren herangezo gen werden.



Das **Ertragswertverfahren** - Wert der Gebäude und sonstigen Anlagen auf der Grundlage des Ertrages - wird genutzt, um die Aspekte des wirtschaftlichen Handelns mit einzubeziehen. Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der marktüblich erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Vordergrund steht.

Das **Sachwertverfahren** - Ermittlung von Boden- und Gebäudewert - ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht die aus dem Gebäude erzielbaren Erträge, sondern die Herstellungskosten für die Preisbildung maßgebend sind. Dies gilt überwiegend für individuell gestaltete bzw. eigenge-nutzte bebaute Grundstücke.

Je nach den besonderen Umständen des einzelnen Falles können auch mehrere dieser Verfahren unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten in Betracht kommen.

In den Wertermittlungsverfahren sind gemäß § 6 (2) ImmoWertV regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse (Marktanpassung);
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzten sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.



Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

8.2 Wahl des Verfahrens

Begründung der anzuwendenden Verfahren:

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um eine Zweifamilien-Doppelhaushälfte. Das Objekt dient vorrangig der Eigennutzung.

Nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der einschlägigen Literatur wird der Verkehrswert (Marktwert) eines derartigen Objekts vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt. Das Vergleichswertverfahren (hier: auf Basis des Immobilienrichtwerts) wird unterstützend mit herangezogen. Renditeaspekte stehen bei einem derartigen Objekt nicht im Vordergrund, daher wird auf die Heranziehung des Ertragswertverfahrens verzichtet.

8.3 Aufwand für die Behebung der Mängel, Schäden und des Reparaturstaus

Der überschlägige Aufwand für die Behebung der Mängel, Schäden sowie der Umfang des Reparaturstaus wird in der Regel in den nachfolgenden Berechnungen nur in der Höhe angesetzt, die dem Wertansatz der geschätzten Wiederherstellung eines dem Alter des Gebäudes entsprechenden Zustands ohne Wertverbesserung entspricht.

Hierbei ist zu beachten, dass der überschlägige Aufwand unter Berücksichtigung der Alterswertminderung des Gebäudes - marktkonform - anzusetzen ist und nicht mit den tatsächlichen aufzuwendenden Kosten gleichgesetzt werden kann.

Der überschlägige Aufwand ist daher nicht als Investitionsaufwand für die Beseitigung der Mängel, Schäden sowie Reparaturen zu verstehen. Hierzu wären Untersuchungen und Kostenermittlungen notwendig, die im vorliegenden Fall nicht durchgeführt werden.



9. Ermittlung des Bodenwerts

9.1 Allgemeines

Nach § 40 (1) ImmoWertV ist der Bodenwert in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26) zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können nach ImmoWertV § 40 (2) auch geeignete Bodenrichtwerte (objektspezifisch angepasst) herangezogen werden.

Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert nach § 40 (3) ImmoWertV deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gemäß § 41 ImmoWertV kommt bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße eine getrennte Ermittlung des Werts der über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehenden selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilflächen in Betracht; der Wert der Teilfläche ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV zu berücksichtigen.

9.2 Grundstücks- und Entwicklungszustand

Der Grundstückszustand ergibt sich gemäß § 2 (3) ImmoWertV aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale). Zu den Grundstücksmerkmalen können insbesondere zählen der Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, die tatsächliche Nutzung, der beitragsrechtliche Zustand, die Lagemerkmale, die Ertragsverhältnisse, die Grundstücksgröße, der Grundstückszuschnitt, die Bodenbeschaffenheit; bei bebauten



Grundstücken zusätzlich: die Art der baulichen Anlagen, die Bauweise und die Baugestaltung der baulichen Anlagen, die Größe der baulichen Anlagen, die Ausstattung und die Qualität der baulichen Anlagen einschließlich ihrer energetischen Eigenschaften und ihrer Barrierefreiheit, der bauliche Zustand der baulichen Anlagen, das Alter, die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen; bei landwirtschaftlichen Grundstücken Dauerkulturen und bei forstwirtschaftlichen Grundstücken die Bestockung sowie die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen.

Bei der Bestimmung des Entwicklungszustands ist zunächst zu prüfen, welcher Entwicklungszustand [Flächen der Land- oder Forstwirtschaft, Bauerwartungsland, Rohbauland, baureifes Land oder sonstige Flächen (Flächen, die sich keinem der vorgenannten Entwicklungszustände zuordnen lassen)] dem Wertermittlungsobjekt beizumessen ist.

Das zu bewertende Grundstück ist bebaut, nach den planungs- und baurechtlichen Vorschriften baulich nutzbar und wird in Anlehnung an die planungsrechtliche Ausweitung (siehe Kapitel 5) der Entwicklungsstufe **"baureifes Land"** zugeordnet.

9.3 Vergleichspreise

9.3.1 Vergleichspreise für "baureifes Land"

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind gemäß § 25 ImmoWertV Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 (1) 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 (1) 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.



9.4 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert (§ 196 BauGB) ist ein aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter, durchschnittlicher Lagewert für den Boden innerhalb eines Gebiets (Bodenrichtwertzone), das nach seinem Entwicklungszustand sowie nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmende Verhältnisse aufweist, bezogen auf die m^2 -Fläche bzw. Tiefe eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück).

Die Bodenrichtwerte werden aufgrund der Kaufpreissammlung vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund zum Stichtag 01. Januar des laufenden Jahres ermittelt und im amtlichen Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen www.boris.nrw.de verzeichnet.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestaltung (insbesondere Grundstücksgröße/-tiefe) bewirken in der Regel Abweichungen vom Bodenrichtwert.

Maßgebend für die Wertermittlung ist die besondere Art der baulichen Nutzung (§ 1 (2) BauNVO), die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässig ist und auf dem Bodenrichtwertgrundstück in vollem Umfang verwirklicht werden kann.

Für die Zone, in der das Wertermittlungsobjekt liegt, ist für das Jahr 2025 (Bodenrichtwertkarte 01.01.2025) ein Bodenrichtwert von **350 €/m²** (Bodenrichtwertnummer 11001) ersichtlich.

Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf ein 200 bis 600 m^2 großes Bodenrichtwertgrundstück, welches in einer Wohnbaufläche (W) liegt, mit einer ein- bis zweigeschossigen Wohnbebauung (freistehendes Ein- bzw. Zweifamilienhaus 600 m^2 , Doppelhaushälfte bzw. Reihenendhäuser 300 m^2 , Reihenmittelhäuser 200 m^2) baulich genutzt werden kann und für welches Erschließungsbeiträge nicht mehr zu entrichten sind.



Maßgebend ist die im Einzelfall lage- und nutzungstypische sowie ortsübliche Grundstücksgröße. Im Bodenrichtwert sind Erschließungsbeiträge nach § 123ff BauGB und Kostenerstattungsbeträge nach § 135a BauGB wertmäßig enthalten.

9.5 Bodenwert

Ich leite den Bodenwert aus dem in Ziffer 9.4 angegebenen Bodenrichtwert ab und berücksichtige dabei die besonderen Eigenschaften und die Umstände, in denen das Wertermittlungsgrundstück vom Bodenrichtwertgrundstück abweicht.

Hierbei komme ich zu dem Ergebnis, dass die individuellen Merkmale des zu bewertenden Grundstücks denen des Bodenrichtwertgrundstücks (bis auf die Grundstücksgröße/Übertiefe) entsprechen und somit der Bodenrichtwert unter Anpassung an die tatsächlichen Verhältnisse des Wertermittlungsgrundstücks herangezogen werden kann.

Lage

Die Lage des Wertermittlungsobjekts weicht nicht von den durchschnittlichen Lagemerkmalen der Bodenrichtwertzone ab. Somit ist keine Wertanpassung zu berücksichtigen.

Größe/Tiefe/Ausnutzung

Die vorhandene bauliche Ausnutzung des Wertermittlungsgrundstücks mit einer zweigeschossigen Bebauung entspricht der dem Bodenrichtwertgrundstück zugrunde liegenden ein- bis zweigeschossigen Bebauung.

Das Grundstück ist mit einer Grundstücksgröße von 753 m² und einer mittleren Grundstückstiefe von ca. 49,5 m als über groß/übertief zu bezeichnen. Das Grundstück weicht daher von den durchschnittlichen Merkmalen des Bodenrichtwerts (Doppelhaushälfte mit 300 m²) deutlich ab.

Aufgrund der Übergröße und Übertiefe kann der Bodenwert nicht über die gesamte Fläche mit der gleichen Bodenqualität ermittelt werden.



Nach der Kaufpreisauswertung des Gutachterausschusses (siehe Grundstücksmarktbericht 2025) wird der Bodenwert derartiger Grundstücke mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten festgestellt. Durch die Anwendung der Umrechnungskoeffizienten wird die geringere bauliche Ausnutzung, gemessen an der Fläche des Bodenrichtwertgrundstücks (300 m²), berücksichtigt.

Der Umrechnungsfaktor ermittelt sich bei Grundstücken mit einer Größe von 600 m² mit 0,68. Bei Grundstücken mit einer Gesamtfläche von mehr als 600 m² ist der diese Fläche übersteigende Grundstücksanteil mit einem entwicklungsstufenorientierten Bodenwert anzusetzen (als „private Grünfläche“ mit 15,80 €/m²).

Im Rahmen der Wertermittlung wird das Grundstück daher fiktiv in zwei Teilflächen unterteilt.

Der Bodenwert der Teilfläche 1 (600 m² Grundstücksgröße) wird über den mit dem Umrechnungskoeffizienten angepassten Bodenrichtwert ermittelt. Der Abschlag ermittelt sich demnach mit 32 % vom ausgewiesenen Bodenrichtwert bzw. in Höhe von 112 €/m².

Der Bodenwert der Teilfläche 2, mit einer Restfläche von 153 m² (= 753 m² - 600 m²) wird i.A. an private Grünflächen mit einem Bodenwertansatz von 15,80 €/m² ermittelt.

Zuschnitt

Für den leicht unregelmäßigen Zuschnitt des Grundstücks ist keine Wertanpassung zu berücksichtigen.

Erschließung

Wie in Kapitel 5 festgestellt, sind keine Erschließungsbeiträge mehr für die Anlage zu zahlen. Der vorgenannte Bodenrichtwert wurde für Grundstücke ermittelt, die der Erschließungsbeitragspflicht nicht mehr unterliegen. Somit ist keine Wertanpassung zu berücksichtigen.



Hiernach und mit Rücksicht auf die Verhältnisse des Grundstücksmarkts wird der Bodenwert wie folgt ermittelt:

Flurstück 985

Teilfläche 1

Angepaster Bodenrichtwert

$$350 \text{ €/m}^2 - 112 \text{ €/m}^2 = 238 \text{ €/m}^2$$

$$600 \text{ m}^2 \times 238 \text{ €/m}^2 = 142.800 \text{ €}$$

Teilfläche 2

$$153 \text{ m}^2 \times 15,80 \text{ €/m}^2 = 2.417 \text{ €} \quad \text{rd.} \quad \underline{\underline{2.400 \text{ €}}}$$

Bodenwert -gesamt-

145.200 €

Im weiteren Verfahren ist die Bodenwertermittlung des Normgrundstücks für die anstehenden Berechnungen erforderlich, um die Kompatibilität mit den im Grundstücksmarktbericht angeführten Daten herzustellen.

Der Bodenwert des Normgrundstücks basiert auf dem dem Bodenrichtwert zuzuordnenden Wertanteil für "baureifes" Land im Sinne des § 3 (4) ImmoWertV - Bebauung und Größe bzw. Tiefe des Grundstücks - hier: Doppelhaushälfte 300 m². Er bildet u.a. die Grundlage bei der Ermittlung der Marktanpassung im Sachwertverfahren.

Der Bodenwert des Normgrundstücks ergibt sich aus dem Bodenrichtwert, bezogen auf die Bodenrichtwertgröße. Der verbleibende Bodenwert errechnet sich aus der Differenz des ermittelten Bodenwerts für das Wertermittlungsgrundstück und dem Bodenwert des Normgrundstücks.



Normgrundstück

$$300 \text{ m}^2 \quad \times \quad 350 \text{ €/m}^2 \quad = \quad \underline{\underline{105.000 \text{ €}}}$$

Bodenwertdifferenz

$$145.200 \text{ €} \quad - \quad 105.000 \text{ €} \quad = \quad \underline{\underline{40.200 \text{ €}}}$$

Im vorliegenden Fall ist ein Zuschlag zu berücksichtigen, da der tatsächliche Bodenwert größer ist, als der in Ansatz zu bringende Bodenwert des Normgrundstücks. Der Zuschlag infolge der Bodenwertdifferenz erfolgt unter "Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale".



10. Ermittlung des Sachwerts

Das in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV beschriebene Sachwertverfahren ist Grundlage der nachfolgenden Bewertung.

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt.

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36,
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und
3. dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 (2) kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Nach § 36 ImmoWertV sind zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden.

Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige



Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Dieser wird gemäß Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Dortmund mit 1,0 angegeben.

Nach § 37 ImmoWertV ist der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann entsprechend § 36 nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Werden durchschnittliche Herstellungskosten zugrunde gelegt, richtet sich die bei Ermittlung der Alterswertminderung anzusetzende Restnutzungsdauer in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage.

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Die Ermittlung der Herstellungskosten nach Anlage 4 ImmoWertV des nachfolgenden Gebäudes erfolgt auf der Basis der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010). Die NHK 2010 enthalten neben den Kostenkennwerten weitere Angaben zu der jeweiligen Gebäudeart einschließlich der Höhe der bereits berücksichtigten Baunebenkosten. Sie unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen unterschiedlichen Standardstufen. Auf der Grundlage von Gebäude-Standardmerkmalen und ggf. anzuwendenden Korrekturfaktoren wird das Wertermittlungsobjekt entsprechend eingestuft.



Einstufung des Wertermittlungsobjekts

Die Gebäudeart ist nach ImmoWertV, Anlage 4 Nr. 2 einzustufen. Der hinreichend übereinstimmende Kostenkennwert ermittelt sich auf Grundlage der Gebäudeart und des dem Wertermittlungsobjekt zugeordneten Gebäudestandards (Standardstufe). Die Standardstufe (ImmoWertV, Anlage 4 Nr. 3) gibt den durchschnittlich gewogenen Gebäudestandard des Wertermittlungsobjekts an.

Bei dem Wohngebäude handelt es sich um eine teilunterkellerte, zweigeschossige Doppelhaushälfte mit nicht ausgebautem Dachgeschoss. Das Objekt ist somit näherungsweise mit rd. 55 % der Gebäudeart 2.12 (DHH: KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG) und mit rd. 45 % der Gebäudeart 2.32 (DHH: nicht unterkellert, EG, OG, nicht ausgebautes DG) zuzuordnen.

Die Kostenkennwerte für die o.a. Gebäudearten -gewichtet- werden wie folgt ausgewiesen:

Standardstufe 1	=	583 €/m ²
Standardstufe 2	=	648 €/m ²
Standardstufe 3	=	748 €/m ²
Standardstufe 4	=	899 €/m ²
Standardstufe 5	=	1.127 €/m ²

Die Baunebenkosten in Höhe von 17 % sowie der Zuschlag für den Gebäudetyp „Zweifamilienhaus“ sind in den angegebenen Kostenkennwerten bereits enthalten.

Nach sachverständiger Einordnung des Wertermittlungsobjekts in die angegebenen Standardstufen ergibt sich eine Gebäudestandardkennzahl von 2,5 (einfach - mittel). Unter Berücksichtigung sämtlicher wertrelevanter Merkmale wird der Kostenkennwert für das Wohngebäude mit rd. 700 €/m² festgestellt.



10.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

Die Normalherstellungskosten (NHK 2010) werden nach Bauart, Ausführung und Ausstattung des Gebäudes ermittelt und mit Hilfe von geeigneten Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag angepasst.

Für das Wohngebäude

KG-DG	297 m ²	x	700 €/m ²	207.900 €
-------	--------------------	---	----------------------	-----------

Für besondere Bauteile, soweit noch nicht erfasst

Außentreppen	2.000 €
--------------	---------

<u>Für Baunebenkosten</u> -bereits im Kostenkennwert enthalten-	0 €
<u>Normalherstellungskosten 2010 (Index 100)</u>	209.900 €

Die Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag werden aufgrund des Indexes 2010, der nach den Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamts für diesen Zeitpunkt maßgebend ist, ermittelt zu 188,7 * 396.081 €

* Aktueller Index (Basis = 2021) umgerechnet auf das Basisjahr 2010

Der Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV) bestimmt sich nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu deren üblichen Gesamtnutzungsdauer.

Die Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung der Konstruktion, des Bauzustands, und des Baujahrs zum Wertermittlungsstichtag auf 25 Jahre geschätzt.

Die übliche Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung beträgt 80 Jahre. Hieraus errechnet sich das fiktive Alter des Gebäudes zu 55 Jahren.



	Übertrag:	396.081 €
Nach dem fiktiven Alter und der üblichen Gesamtnutzungs- dauer ergibt sich nach linearer Abschreibung der Alterswertminderungsfaktor zu 0,31 bzw. ermittelt sich die Alterswertminderung zu 69,0%		
	-273.296 €	
	122.785 €	

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen rd. 122.800 €

10.2 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Fernwärme-, Kanal-, Wasser-, Elektroanschluss
(pauschale Wertansätze gem. Grundstücksmarktbericht 2025) 12.350 €

Terrasse, Wegebefestigung, Einfriedung, Aufwuchs (soweit
nicht bereits im Bodenwert enthalten) rd. 2%* der alterswert-
geminderten Gebäudeherstellungskosten (max. 10.000 €) rd. 2.500 €

Sachwert der baul. Außenanlagen und sonstigen Anlagen 14.850 €

10.3 Bodenwert (Normgrundstück) 105.000 €

10.4 Vorläufiger Sachwert 242.650 €

10.5 Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts

(§ 21, § 39 ImmoWertV) - Anpassung über Marktdaten -

Gemäß Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachteraus-
schusses der Stadt Dortmund ist der unter Ziffer 10.4 er-
mittelte vorläufige Sachwert in dem Gebiet, in dem das zu
bewertende Objekt liegt (Gebiet 4 -DO-Nord-), in Abhän-
gigkeit vom Gebäudetyp (Kategorie: freistehende Ein-/
Zweifamilienhäuser und Doppelhaushälften) und einem
vorläufigen Sachwert bis 225.000 € mit einem Zuschlag
von 19 % und bei einem vorläufigen Sachwert bis
250.000 € mit einem Zuschlag von 14 % anzupassen.

* Durchschnittlicher prozentualer Wertansatz gemäß Modell für die Ableitung der Sachwertfaktoren (GMB 2025 S. 74). Darüber hinausgehende, aufwendigere Außenanlagen sind unter "Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale" zu berücksichtigen.



Übertrag: 242.650 €

Bei den Sachwertfaktoren handelt es sich insgesamt um statistische Durchschnittswerte (normierte Kauffälle aus mehreren Jahren) bei ordnungsgemäßer Instandhaltung ohne Berücksichtigung individueller Merkmale. Diese Durchschnittswerte sind in Abhängigkeit der vorhandenen Merkmale noch an das Wertermittlungsobjekt anzupassen.

Unter Berücksichtigung des Ursprungsbaujahrs/Alters des Objekts, der Gebäudeart als Zweifamilien-Doppelhaushälfte, der Wohnlage sowie des unterstellten durchschnittlichen Bauzustands, halte ich einen Zuschlag in Höhe von 15 % für marktgerecht.

Hiernach ermittelt sich der Sachwertfaktor = 1,15

Marktanpassung	242.650 €	x	1,15	279.048 €
----------------	-----------	---	------	-----------

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	rd. 279.000 €
--	----------------------



Übertrag: 279.000 €

10.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Marktkonforme Abschläge

- Baumängel und Bauschäden (*soweit von außen erkennbar und nicht bereits in der Alterswertminderung berücksichtigt*) -1.000 €
- Abschlag wg. Teilunterkellerung (bereits in vorangegangenen Wertansätzen berücksichtigt) 0 €

Marktkonforme Zuschläge

- Bodenwertdifferenz gegenüber Normgrundstück 40.200 €
 - Zuschlag wg. sonstiger Außenanlagen (u.a. überdurchschnittlich große Flächenbefestigung im Garten) 2.500 €
-
- 320.700 €

10.7 Sachwert

rd. 321.000 €



11. Ermittlung des Vergleichswerts

11.1 Vorbemerkung

Das in §§ 24 bis 26 ImmoWertV beschriebene Vergleichswertverfahren ist Grundlage der nachfolgenden Bewertung. Für die Ableitung des Vergleichswerts werden geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen.

11.2 Vergleichswert auf Grundlage von Immobilienrichtwerten

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abgebildete durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 20 ImmoWertV dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 (2) Nr. 2 ImmoWertV.

Der Immobilienrichtwert ist ein aus Kaufpreisen (§ 195 Baugesetzbuch) abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für Immobilien -hier: Reihen- und Doppelhäuser- 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. Der für die Zone ermittelte Immobilienrichtwert bezieht sich auf ein fiktives Normobjekt einschließlich Grund und Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche (€/m²).

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.

Die Einordnung des Wertermittlungsobjekts in eine Wohnlage sowie eine Ausstattungsklasse ist nach www.boris.nrw.de erfolgt.



Weitere Definitionen und Umrechnungsfaktoren sind aus der entsprechenden Kartenlegende entnommen. Werte für Garagen, Stellplätze, Sondernutzungsrechte, weitere Grundstücksanteile o.ä. sind separat (ggf. nach ihrem Zeitwert) als "Besondere objekt spezifische Grundstücksmerkmale" zu veranschlagen.

Immobilienrichtwert Nr. 3123 [2.375 €/m²]			
Stichtag 01.01.2025	Merkmale		An passungs faktoren
	Normobjekt	Wertermittlungs objekt	
<i>Baujahr</i>	1955	1912	-6,9%
<i>Wohnfläche</i>	120 m ²	125 m ²	-1,5%
<i>Wohnlage</i>	mittel	mittel ^{*1}	0,0%
<i>Grundstücksgröße</i>	250 m ²	753 m ²	6,8%
<i>Gebäudeart</i>	Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus	-3,6%
<i>Ergänzende Gebäudeart</i>	Reihenmittelhaus	Doppelhaushälfte	7,8%
<i>Ausstattungsklasse</i>	mittel	einfach - mittel	-3,1% ^{*2}
<i>Mietsituation</i>	unvermietet	unvermietet ^{*3}	0,0%
<i>Keller</i>	vorhanden	vorhanden ^{*4}	0,0%
entspricht	1,0 (100 %)	Summe	-0,5%
	Anpassungsfaktor rd.		1,00

^{*1} In Anlehnung an die Wohnlagenbeschreibung zur Immobilienrichtwertanpassung

^{*2} Ausstattungsklasse i.A. an den Gebäudestandard bzw. an die Standardstufen der Normalherstellungskosten NHK 2010 (Anlage 4 ImmoWertV) und der örtlichen Fachinformationen zur Immobilienrichtwertanpassung innerhalb der Spanne "einfach - mittel von 2,3 bis 2,7 (Mittelwert = 2,5) mit 2,5 unterstellt

^{*3} Eigennutzung bzw. familiäre Nutzung unterstellt

^{*4} Wertermittlungsobjekt nur mit Teilunterkellerung; Abschlag gegenüber dem zuvor gewählten Wertansatz erfolgt im Nachgang unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen



11.3 Berechnung des vorläufigen Vergleichswerts

Der angepasste Immobilienrichtwert beträgt somit

$$2.375 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 1,00 \quad = \quad 2.375 \text{ €/m}^2$$

Auf der Grundlage des angepassten Immobilienrichtwerts wird der vorläufige Vergleichswert wie folgt ermittelt

$$2.375 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 125 \text{ m}^2 \quad = \quad 296.875 \text{ €}$$

Vorläufiger Vergleichswert rd. **296.900 €**

11.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Marktkonforme Abschläge

- Baumängel und Bauschäden (soweit von außen erkennbar und nicht bereits im Immobilienrichtwert berücksichtigt) -1.000 €
- Abschlag wg. Teilunterkellerung
1,5% von 296.900 € = 4.454 € rd. -4.500 €

Marktkonforme Zuschläge

- Bodenwertdifferenz gegenüber Normgrundstück (Grundstücksgröße bereits in der Immobilienrichtwertanpassung berücksichtigt) 0 €
- Zuschlag wg. sonstiger Außenanlagen (u.a. überdurchschnittlich große Flächenbefestigung im Garten) 2.500 €
293.900 €

11.5 Vergleichswert rd. **294.000 €**

12. Zusammenstellung der Werte

Sachwert	<u>321.000 €</u>
Vergleichswert	<u>294.000 €</u>



13. Verkehrswert i.A. an § 194 BauGB (unbelastet)

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um eine teilunterkellerte, zweigeschossige Zweifamilien-Doppelhaushälfte.

Der Verkehrswert wird hier sowohl mit Hilfe des Sachwerts als auch unter Hinzuziehung des Vergleichswerts in angemessener Gewichtung ermittelt. Hierbei steht das Sachwertverfahren tendenziell im Vordergrund.

Unter Berücksichtigung der Einzelwerte ermittelt sich in der Summe zunächst ein Ausgangswert für weitere wertrelevante und noch nicht berücksichtigte Marktbetrachtungen mit **310.000 €**.

Das Wertermittlungsobjekt weist jedoch Einflüsse auf, die Anpassungen an den Ausgangswert erforderlich machen. Diese werden im Folgenden unter Berücksichtigung von Einflüssen des Marktgeschehens abgeleitet, die zum Stichtag auf den Wert des Grundstücks einschließlich seiner baulichen und sonstigen Anlagen wirken.

Die Einbeziehung dieser Markteinflüsse erfolgt nur noch insoweit, als dass sie nicht bereits in vorangegangenen Ermittlungsverfahren (z.B. in bereits vorgenommenen Zu- bzw. Abschlägen) eingegangen sind.

Aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung ist ein Sicherheitsabschlag zu berücksichtigen.

Sicherheitsabschlag wegen nicht möglicher Innenbesichtigung

Am Tage der Ortsbesichtigung konnte das Wertermittlungsobjekt nicht von innen besichtigt werden. Insofern bestehen erhebliche Unsicherheiten bezüglich der tatsächlichen Beschaffenheit, der vorhandenen Ausstattung, der Grundrissgestaltung/ Aufteilung und evtl. vorhandener Mängel/Schäden.

Im Rahmen der Zwangsversteigerung ist daher für das o.g. Risiko ein Sicherheitsabschlag vom vorläufig gewählten Ausgangswert vorzunehmen.



Der Sicherheitsabschlag bemisst sich anhand des beim Ortstermin gewonnenen Eindrucks der besichtigten Gebäudeteile sowie der vorliegenden Informationen. Die Höhe des Sicherheitsabschlags liegt in der Regel zwischen 5 % und 15 % vom Ausgangswert.

Im vorliegenden Fall wird der Sicherheitsabschlag in Höhe von ca. 10 % des Ausgangswerts (entspricht rd. 30.000 €) festgelegt.

Ausgangswert	310.000 €
Abschlag wegen nicht möglicher Innenbesichtigung	<u>- 30.000 €</u>
	280.000 €

Nach der Lage auf dem Grundstücksmarkt und unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale und Einflüsse ermittle ich den Verkehrswert i.A. an § 194 BauGB (unbelastet) des Grundstücks **Preußische Straße 182 in 44339 Dortmund** (Gemar-kung Eving, Flur 5, Flurstück 985) zum Wertermittlungsstichtag 16. Juli 2025 zu

280.000 €

in Worten: zweihundertachtzigtausend Euro

Dies entspricht 2.240 €/m² (bei rd. 125 m² Wohnfläche).

Die Werte der Lasten und Beschränkungen werden für die Zwecke der Zwangsversteigerung gesondert erfasst.



14. Lasten und Beschränkungen

14.1 Werteinfluss aus Baulisten

14.1.1 Vorbemerkung

Die Baulast ist eine freiwillig übernommene öffentlich-rechtliche Verpflichtung, die den Grundstückseigentümer zu einem sein Grundstück betreffendem Tun, Dulden oder Überlassen verpflichtet. Die Baulast kommt insbesondere in den Fällen zur Anwendung, in denen eine rechtliche Sicherung einer bestimmten Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung gefordert ist bzw. zur Ausräumung bestehender und zukünftiger baurechtlicher Verstöße.

Die Baulast begründet kein Recht, welches gegenüber Dritten geltend gemacht werden kann. Sie verpflichtet den Eigentümer des belasteten Grundstücks nicht, die Nutzung tatsächlich zu dulden. Der Begünstigte hat keinen Nutzungsanspruch.

Der Werteinfluss infolge einer Baulasteintragung bestimmt sich nach den Einschränkungen der Nutzbarkeit des Grundstücks, nach Art und Umfang sowie der Dauer der Einschränkung.

Begünstigende Baulisten haben für den Wert des begünstigten Grundstücks im Allgemeinen dann keinen Werteinfluss, wenn das begünstigte Grundstück bebaut ist. Da die Baulast ausschließlich zur Erlangung der Baugenehmigung dient, ist der Werteinfluss der Baulast bereits im Gebäude- bzw. Bodenwert aufgegangen, da die Bebauung bzw. die bauliche Ausnutzung des Grundstücks in dem realisierten Umfang nicht möglich gewesen wäre.

Belastende Baulisten haben für den Wert des belasteten Grundstücks einen Werteinfluss, der dem Umfang der Nutzungseinschränkung entspricht.



14.1.2 Baulistenblatt-Nr. 09768

Die nachfolgende Baulast ist im Baulistenverzeichnis wie folgt eingetragen:

1. Zu belastende und zu begünstigende Grundstücke

Königgrätzer Str. 2, 4, 4a, 6, 6a, 8, 8a,

Wrangelstr. 1, 1a, 3, 5, 5a,

Preußische Str. 180, 180a, 182, 182a, 184,

Nachoder Str. 2, 2a, 4, 6, 6a

Gemarkung Eving, Flur 5, Flurstücke 110 – Teilfläche T 1 bis T 21

Inhalt der Baulasteintragung:

Lfd. Nr. 1

Für die Flurstücke zu 1. wird auch zu Lasten des Recht-nachfolgers die Verpflichtung übernommen, bei beste-henden baulichen Anlagen und bei sonstigen Einrichtun-gen dieser Flurstücke das öffentliche Baurecht so einzu-halten, als ob diese Flurstücke bzw. zukünftigen Flurstücke gemeinsam ein einziges Baugrundstück bilden.

Diese Baulast wird jeweils zu Lasten und zu Gunsten je-des der Flurstücke bzw. zukünftigen Flurstücke über-nommen.

Eingetragen am 26.02.2003

Bemerkung:

Das Flurstück 110 wurde fortgeführt. Es entstanden die Flurstücke 971 – 991.

Bewertung

Für die betreffenden Flurstücke wurde zur Ausräumung bestehender und zukünftiger baurechtlicher Verstöße eine grundstücksbezogene Vereinigungsbaulast eingetragen. Dabei wurde die Baulast auf Gegenseitigkeit übernommen. Der Vor- und Nachteil als Werteinfluss für das zu bewertende Grundstück gleicht sich somit aus. Eine darüber hinausgehende Anpassung ist somit nicht erforderlich.



15. Verkehrswert gemäß § 74 a ZVG

Nach der Lage auf dem Grundstücksmarkt und unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale und Einflüsse ermittle ich den Verkehrswert gemäß § 74 a ZVG des Grundstücks **Preußische Straße 182 in 44339 Dortmund** (Gemarkung Eving, Flur 5, Flurstück 985) zum Wertermittlungsstichtag 16. Juli 2025 zu

280.000 €

in Worten: **zweihundertachtzigtausend Euro**

Vorstehendes Gutachten wurde von mir nach
bestem Wissen und Gewissen unparteiisch erstellt.

Dortmund, 09. September 2025

.....
Dipl.-Ing. Björn Blinne



Anlage 1

Luftbild (Ausschnitt)

1 Seite(n)

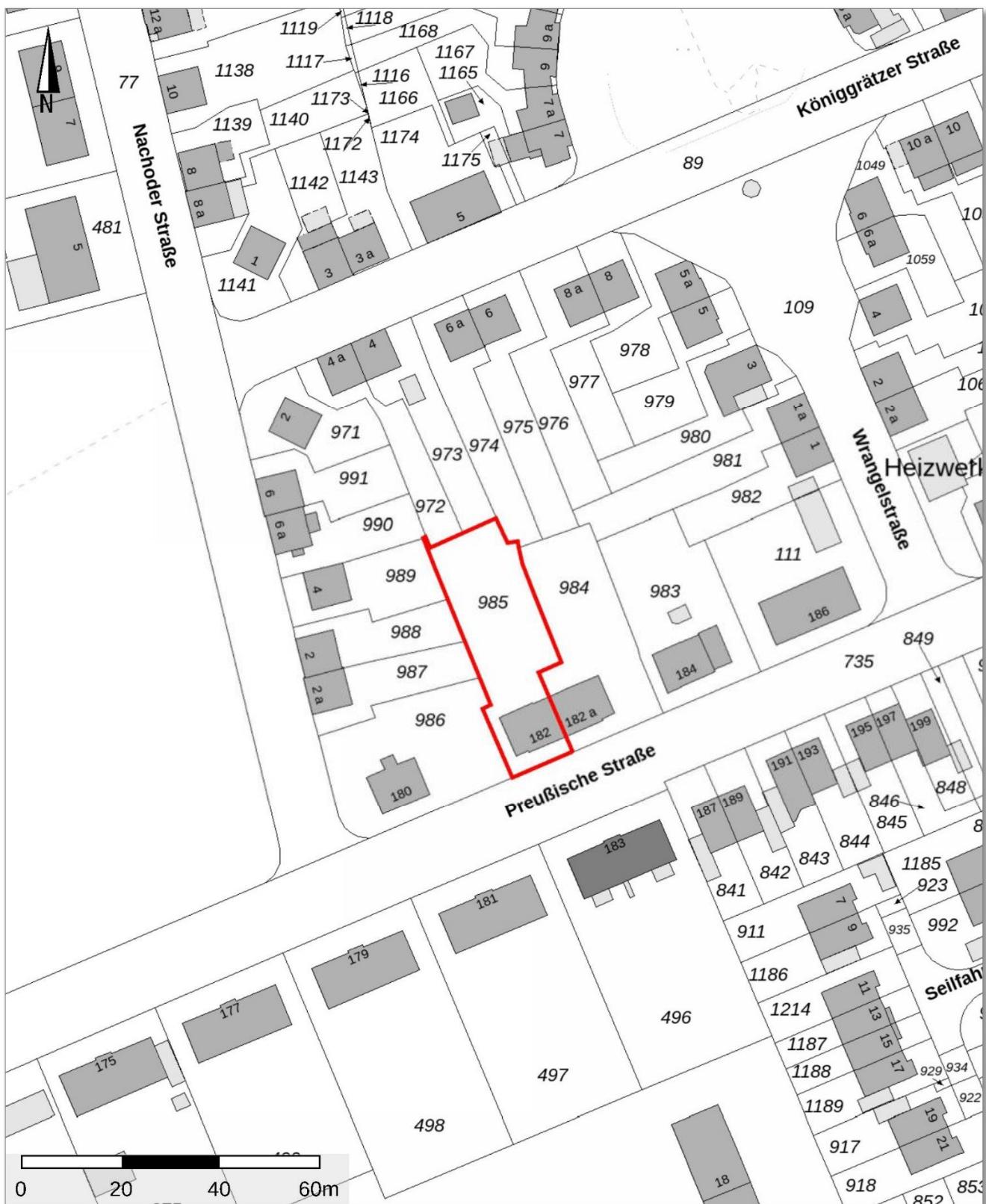




Anlage 2

Flurkarte (Ausschnitt)

1 Seite(n)





Anlage 3

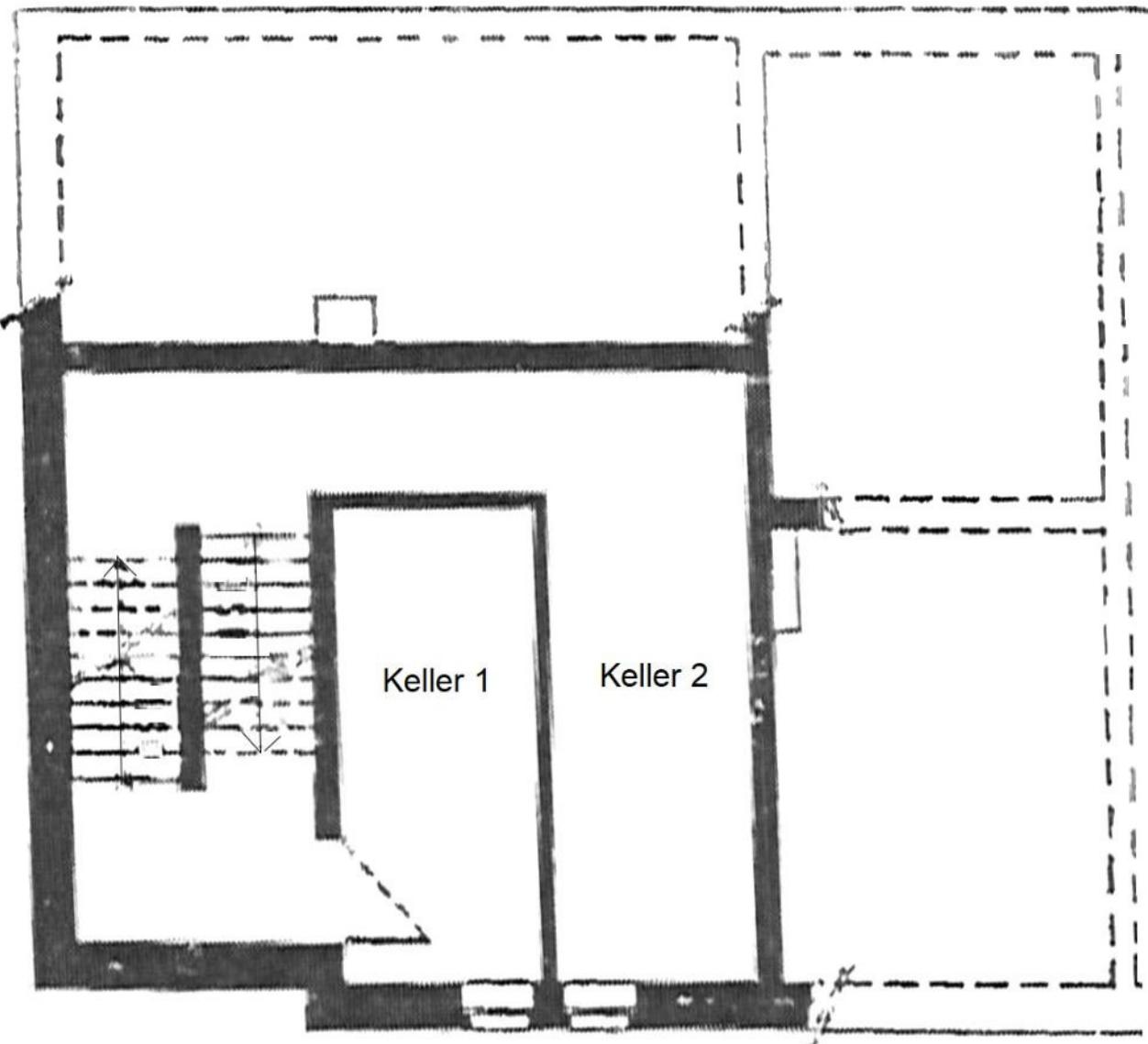
Bauzeichnungen

Die Pläne sind nicht maßstäblich und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit oder uneingeschränkte Aktualität.
Sie sollen lediglich einen Eindruck von Aufteilung und Proportionen vermitteln.

3 Seite(n)

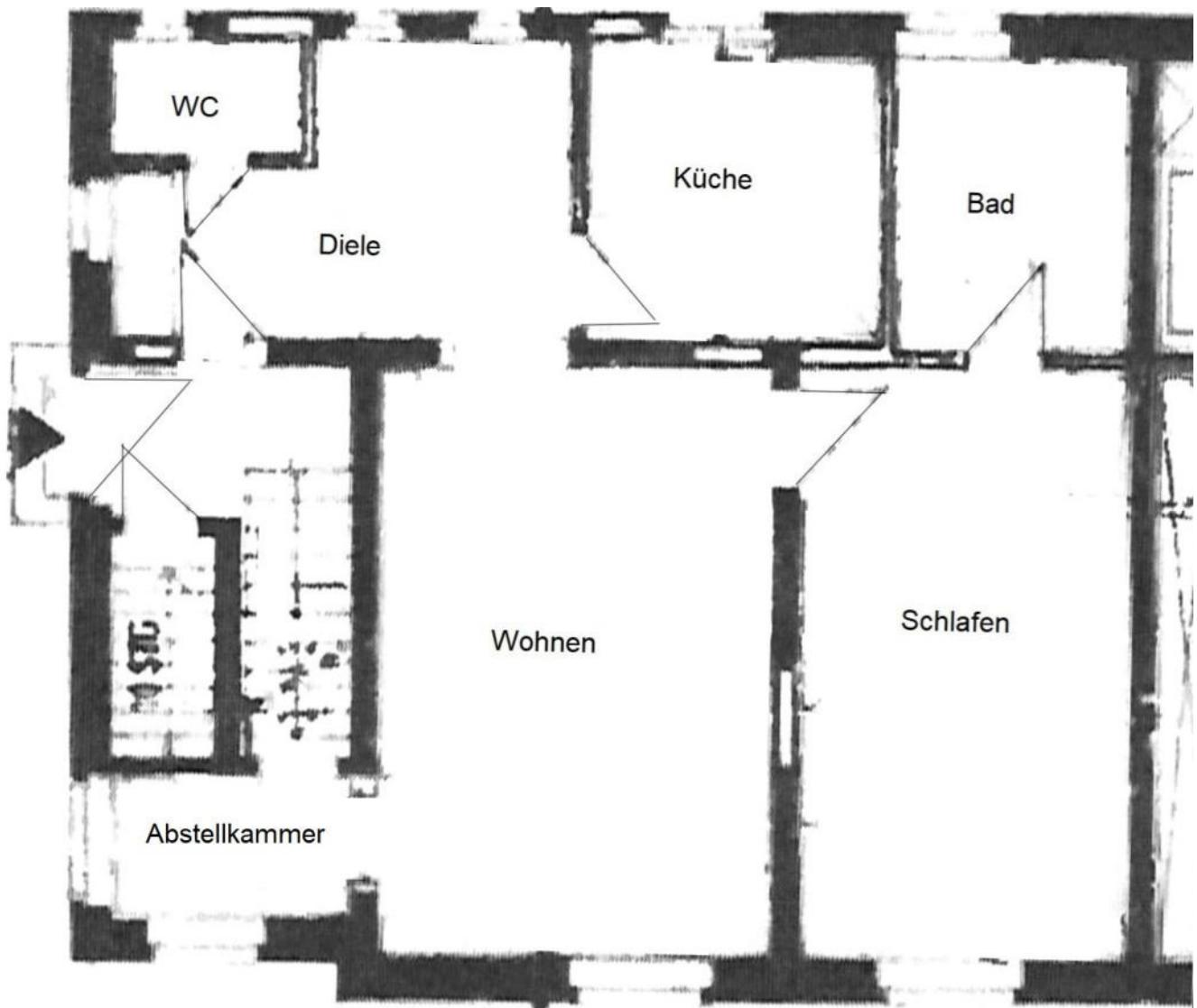


Kellergeschoß



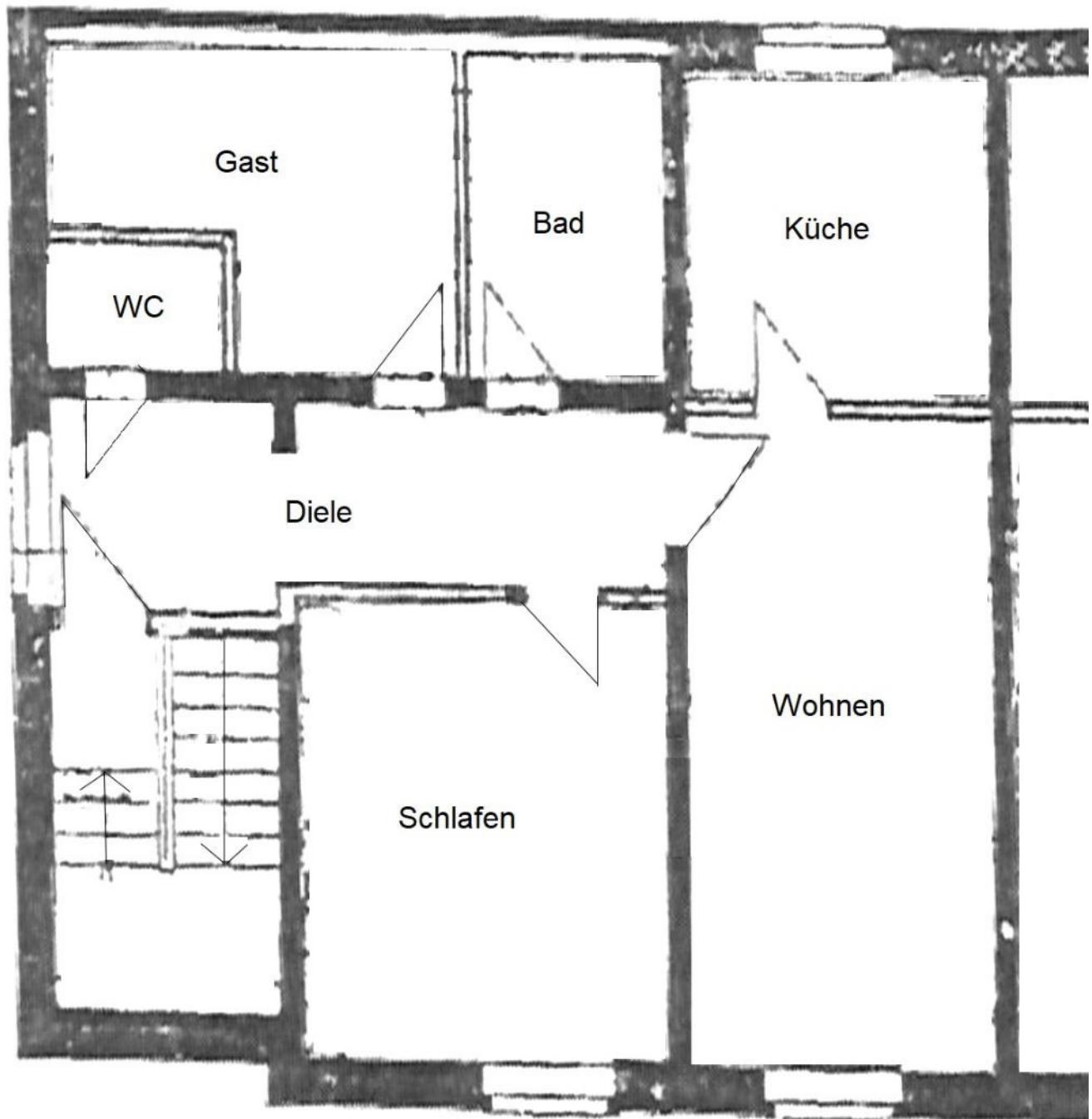


Erdgeschoss





Obergeschoss





Anlage 4

Berechnung der Brutto-Grundfläche

1 Seite(n)



Berechnung der Gebäude-Brutto-Grundfläche

Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277 (Fassung 2005)

Objekt: Preußische Straße 182 in 44339 Dortmund

Die Berechnung erfolgt aus Fertigmaßen auf der Grundlage von örtlichem Aufmaß
 Rohbaumaßen Bauzeichnungen
 Fertig- und Rohbaumaßen örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundriss ebene	(+/-)	Flächen- faktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)			Erläuterun- gen
							Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	Kellergeschoss	+	1,00	7,280	5,400	a	39,31	0,00	0,00	41,10 m²
2		+	1,00	4,480	0,400	a	1,79	0,00	0,00	
3	Erdgeschoss	+	1,00	10,685	8,290	a	88,58	0,00	0,00	91,79 m²
4		+	1,00	8,035	0,400	a	3,21	0,00	0,00	
5	Obergeschoss	+	1,00	10,685	8,290	a	88,58	0,00	0,00	91,79 m²
6		+	1,00	8,035	0,400	a	3,21	0,00	0,00	
7	Dachgeschoss	+	1,00	10,685	6,510	a	69,56	0,00	0,00	72,42 m²
8		+	1,00	7,145	0,400	a	2,86	0,00	0,00	

Summe

297,10	0,00	0,00
--------	------	------

 m²

297,10 m ²

Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt

297,10 m ²

rd.

297 m ²



Anlage 5

Berechnung der Wohnfläche

2 Seite(n)



Berechnung der Wohnfläche

Objekt: Preußische Straße 182 in 44339 Dortmund

Geschoss: Erdgeschoss

Die Berechnung erfolgt aus Fertigmaßen auf der Grundlage von örtlichem Aufmaß wohnwertabhängig
 Rohbaumaßen Bauzeichnungen i.A. an II. BV
 Fertig- und Rohbaumaßen örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen i.A. an WoFlV

Ifd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum Nr.		ggf. Raumteilbezeichnung bzw. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Fläche (m²)	Putzfaktor	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Diele	1	+	Teilfläche	1,00	1,490	2,000	2,98	0,97	2,89	1,00	2,89	9,68	
2				Teilfläche	1,00	2,640	2,650	7,00	0,97	6,79	1,00	6,79		
3	WC	2	+	Gesamtfläche	1,00	1,000	1,850	1,85	0,97	1,79	1,00	1,79	1,79	
4	Küche	3	+	Gesamtfläche	1,00	2,490	2,810	7,00	0,97	6,79	1,00	6,79	6,79	
5	Wohnen	4	+	Gesamtfläche	1,00	5,150	3,980	20,50	0,97	19,89	1,00	19,89	19,89	
6	Schlafen	5	+	Gesamtfläche	1,00	5,150	3,280	16,89	0,97	16,38	1,00	16,38	16,38	
7	Bad	6	+	Gesamtfläche	1,00	2,640	2,400	6,34	0,97	6,15	1,00	6,15	6,15	
8	Abstellkammer	7	+	Gesamtfläche	1,00	1,250	2,400	3,00	0,97	2,91	1,00	2,91	2,91	

63,59 m²

rd. 64 m²

Geschoss: Obergeschoss

Die Berechnung erfolgt aus Fertigmaßen auf der Grundlage von örtlichem Aufmaß wohnwertabhängig
 Rohbaumaßen Bauzeichnungen i.A. an II. BV
 Fertig- und Rohbaumaßen örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen i.A. an WoFlV

Ifd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum Nr.		ggf. Raumteilbezeichnung bzw. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Fläche (m²)	Putzfaktor	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Diele	1	+	Teilfläche	1,00	1,635	2,420	3,96	0,97	3,84	1,00	3,84	9,15	
2				Teilfläche	1,00	1,370	3,990	5,47	0,97	5,31	1,00	5,31		
3	WC	2	+	Gesamtfläche	1,00	1,000	1,850	1,85	0,97	1,79	1,00	1,79	1,79	
4	Küche	3	+	Gesamtfläche	1,00	3,310	2,700	8,94	0,97	8,67	1,00	8,67	8,12 1 m ≤ h < 2 m	
5				Dachschräge	-1,00	3,310	0,340	-1,13	0,97	-1,10	0,50	-0,55		
6	Wohnen	4	+	Gesamtfläche	1,00	5,170	3,280	16,96	0,97	16,45	1,00	16,45	16,45	
7	Schlafen	5	+	Gesamtfläche	1,00	3,990	3,650	14,56	0,97	14,12	1,00	14,12	14,04 1 m ≤ h < 2 m	
8				Dachschräge	-1,00	0,400	0,400	-0,16	0,97	-0,16	0,50	-0,08		
9	Bad	6	+	Gesamtfläche	1,00	2,150	2,600	5,59	0,97	5,42	1,00	5,42	4,43 h < 1 m	
10				Dachschräge	-1,00	2,150	0,300	-0,65	0,97	-0,63	1,00	-0,63		
11				Dachschräge	-1,00	2,150	0,340	-0,73	0,97	-0,71	0,50	-0,36		
12	Gast	7	+	Teilfläche	1,00	2,360	2,600	6,14	0,97	5,96	1,00	5,96	6,78 1 m ≤ h < 2 m	
13				Teilfläche	1,00	1,450	2,000	2,90	0,97	2,81	1,00	2,81		
14				Dachschräge	-1,00	4,360	0,300	-1,31	0,97	-1,27	1,00	-1,27		
15				Dachschräge	-1,00	4,360	0,340	-1,48	0,97	-1,44	0,50	-0,72		

60,76 m²

rd. 61 m²



Zusammenstellung der Wohnfläche

Objekt: **Preußische Straße 182 in 44339 Dortmund**

Erdgeschoss	64 m ²
Obergeschoss	61 m ²
Wohnfläche -gesamt-	125 m²



Dipl.-Ing. Björn Blinne
Wertermittlungs-Gutachten 039-25-ZV

Amtsgericht Dortmund
277 K 11/25

Anlage 6

Fotodokumentation

4 Seite(n)