



Dipl.-Ing. Björn Blinne

von der IHK Dortmund öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

1. Ausfertigung

Wertermittlungs-Gutachten 024-24-ZV

über den 307/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Worderfeld 2 - 16 gerade in 44357 Dortmund

verbunden mit dem Sondereigentum an der Gewerbeinheit
(Schwimmbad, Sauna) im Kellergeschoss der Häuser Worderfeld 10 und 12
- jeweils Nr. 73 des Aufteilungsplans -

Amtsgericht Dortmund, Aktenzeichen 273 K 13/23



Wertermittlungstichtag: 21. März 2024

Verkehrswert gemäß § 194 BauGB: 0 €

Dieses Gutachten besteht aus 60 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	6
1.4	Literaturverzeichnis	7
1.5	Hinweis	8
2.	Grundbuchbeschreibung	9
3.	Grundstücksangaben aus dem Liegenschaftskataster	11
4.	Lagebeschreibung	12
5.	Grundstücksbeschreibung	15
6.	Objektbeschreibung	24
6.1	Vorbemerkung	24
6.2	Allgemeine Gebäudeangaben	24
6.3	Gebäudebeschreibung -Worderfeld 10-	25
6.3.1	Rohbaubeschreibung	25
6.3.2	Ausbaubeschreibung	26
6.3.3	Beschreibung des Sondereigentums (Teileigentum Nr. 73)	27
6.3.4	Haustechnik	30
6.3.5	Gebäudeenergiegesetz (GEG)	31
6.4	Weitere Gebäude der Eigentumsgemeinschaft	32
6.5	Außenanlagen	33
6.6	Mängel und Schäden/Reparaturstau	34
6.7	Allgemeinbeurteilung	36
6.8	Restnutzungsdauer	38
6.9	Hinweis	39
7.	Technische Berechnungen	40
7.1	Berechnung der Nutzfläche	40
8.	Ermittlung des Verkehrswerts	41
8.1	Grundlagen der Wertermittlung	41
8.2	Wahl des Verfahrens	43
8.3	Aufwand für die Behebung der Mängel, Schäden und des Reparaturstaus	43
9.	Ermittlung des Bodenwerts	45
9.1	Allgemeines	45
9.2	Grundstücks- und Entwicklungszustand	45
9.3	Vergleichspreise	46
9.3.1	Vergleichspreise für "baureifes Land"	46
9.4	Bodenrichtwert	47
9.5	Bodenwert	48



10.	Ermittlung des Ertragswerts	50
10.1	Vorbemerkung	50
10.2	Monatsmieten (Netto-Kaltmieten)	53
10.3	Jahresrohertrag	54
10.4	Bewirtschaftungskosten.....	55
10.5	Jahresreinertrag	55
10.6	Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts	55
10.7	Vorläufiges Fazit.....	56
11.	Alternativbetrachtung	57
11.1	Vorbemerkung	57
11.2	Alternativbewertung	58
11.3	Fazit.....	59
12.	Verkehrswert gemäß § 194 BauGB	60

- Anlage 1: Bauzeichnungen
Anlage 2: Nutzflächenberechnung
Anlage 3: Fotodokumentation



1. Allgemeines

1.1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber: Amtsgericht Dortmund aufgrund des Gutachterauftrags vom 26.01.2024

Zweck des Gutachtens: Feststellung des Verkehrswerts im Zwangsversteigerungsverfahren

Ortsbesichtigung: 21. März 2024

Teilnehmer: Hausmeister,
Sachverständiger Dipl.-Ing. Björn Blinne,
Luca Leszczuk (Büro Blinne)

Qualitäts- und
Wertermittlungstichtag: 21. März 2024

1.2 Für das Gutachten verwendete Unterlagen

Unterlagen aus der Bauakte der Stadt Dortmund

Flurkarte (Maßstab 1 : 1000), Ausdruck vom 08.02.2024

Grundbuchauszug unbeglaubigt vom 31.01.2024

Bewilligungen vom 15.08.1988 (UR-Nr. 227/1988) und 25.10.1988 (UR-Nr. 338/1988)

Bescheinigung der Stadt Dortmund -Tiefbauamt- über Erschließungsbeiträge vom 13.02.2024

Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Stadt Dortmund vom 08.02.2024

Baulastauskunft der Stadt Dortmund -Vermessungs- und Katasteramt- vom 08.02.2024



Auskunft aus dem Altlast-Verdachtsflächenkataster der Stadt Dortmund -Umweltamt,
Untere Bodenschutzbehörde- vom 22.02.2024

Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung der
Bezirksregierung Arnsberg vom 15.02.2024

Bergbaubescheinigung der E.ON SE vom 23.08.2023 (aus einem anderen Verfahren
übernommen)

Bergbaubescheinigung der thyssenkrupp Steel Europe AG vom 15.03.2022 (aus ei-
nem anderen Verfahren übernommen)

Auskunft der WEG-Verwaltung vom 09.02.2024

Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in
der Stadt Dortmund

Gewerbemietpreisspiegel 2023 der Industrie- und Handelskammer zu Dortmund

Bodenrichtwert 2024 (Stand: 01.01.2024) über Bodenwerte 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

WEG - Wohnungseigentumsgesetz

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 1951 (BGBl. I S. 175) in der am Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

ZVG - Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der Fassung vom 20. Mai 1898 (RGBl. 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 (BGBl. 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 (BGBl. 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 Wertermittlungstichtag 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 2020/2021 – Instandsetzung/Sanierung/
Modernisierung/Umnutzung, Band 1
-24. Auflage 2020/21-

Kröll/Hausmann/Rolf

Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung
-5. Auflage 2015-

1.5 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

unbeglaubigter Auszug vom 31.01.2024

Amtsgeschäftsstelle	Dortmund
Grundbuch von	Dortmund
Blatt	88736
Teileigentumsgrundbuch	

Bestandsverzeichnis

lfd.-Nr. 1: 307/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung	Oestrich
Flur	2
Flurstück	531
Hof- und Gebäudefläche	Worderfeld 2 - 16 gerade
Größe	11.326 m ²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Gewerbeeinheit (Schwimmbad, Sauna)
-jeweils Nr. 73 des Aufteilungsplans-.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen
(eingetragen in Dortmund Blatt 88664 bis 88918 - ausgenommen dieses Blatt -) gehö-
renden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Im Übrigen wird wegen des Gegenstands und des Inhalts des Sondereigentums auf
die Eintragungsbewilligungen vom 15. August, 25. Oktober 1988 Bezug genommen.
Eingetragen am 09. Dezember 1988.



Erste Abteilung

lfd.-Nr. 1 (Eigentümer): siehe Grundbuchauszug

Zweite Abteilung

lfd.-Nr. 8 Zwangsversteigerungsvermerk
Eingetragen am 29.11.2023

Anmerkung

Der Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs lfd.-Nr. 8 (Zwangsversteigerungsvermerk) wird kein wertrelevanter Einfluss auf das zu bewertende Teileigentum 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 08.02.2024

Flurstück:	531
Flur:	2
Gemarkung:	Oestrich
Lage:	Worderfeld 2, Worderfeld 4, Worderfeld 6, Worderfeld 8, Worderfeld 10, Worderfeld 12, Worderfeld 14, Worderfeld 16
Fläche:	11.326 m ²
Tatsächliche Nutzung:	11.326 m ² 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 (siehe www.geoportal.nrw)

- Ort und Einwohnerzahl: Das zu bewertende Grundstück liegt im Bereich des Stadtbezirks Dortmund-Mengede im Ortsteil Oestrich. Der Stadtbezirk hat ca. 39.500 Einwohner, der Ortsteil Oestrich hat etwa 6.200 Einwohner und dient überwiegend den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und z.T. der Gewerbeansiedlung.
- Ausbau der Straße: Der Gebäudekomplex liegt an der Straße Worderfeld, die in die Breisenbachstraße einmündet und im Norden durch den Treckmannweg begrenzt wird. Die Straßen Worderfeld und die Breisenbachstraße sind jeweils zweispurig, beidseitig mit Bürgersteigen und Parkbuchten, einseitiger Straßenbeleuchtung sowie mit den Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung ausgebaut und dienen ausschließlich dem Orts- und Anliegerverkehr.
- Der Treckmannweg ist zweispurig mit einseitigem Bürgersteig, entlang des zu bewertenden Objekts ohne Straßenbeleuchtung (Straßenlaternen sind auf den an die Straße angrenzenden Grundstücken angeordnet) sowie mit den Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung ausgebaut. Der Treckmannweg dient als Zufahrtsweg zum nördlichen Teil des zu bewertenden Objekts und der benachbarten zweieinhalbgeschossigen Reihenhausbebauung (u.a. als Feuerwehrezufahrt).
- Bebauung der Umgebung: Die unmittelbare Umgebung besteht aus zwei- bis dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern in offener, teils riegelartiger Blockbauweise, einem fünfgeschossigen Flachdachkomplex im Nordwesten sowie z.T. einer zweieinhalbgeschossigen Reihenhausbebauung (nordwestlich gelegen).



Darüber hinaus wird sie durch die massive Bebauung des Gebäudekomplexes von acht Häusern mit bis zu acht Geschossen auf dem zu bewertenden Grundstück geprägt.

Das Gewerbegebiet Oestrich befindet sich in ca. 400 m Entfernung in westlicher Richtung.

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 unmittelbaren Nachbarschaft und den nahegelegenen Ortskernen von Mengede, Nette und Bodelschwingh sowie in dem ca. 11 km entfernten Stadtkern von Dortmund vorhanden.

Verkehrslage:

Der etwa 11 km entfernte Stadtkern von Dortmund ist mit dem Kraftfahrzeug über gut ausgebaute Straßen in etwa 20 bis 25 Minuten oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Bus, S-Bahn) in etwa 30 bis 45 Minuten zu erreichen.

Eine S-Bahn- und Bushaltestelle befinden sich in ca. 250 m Entfernung. Die Autobahnanschlussstelle Dortmund-Mengede an die A2 befindet sich ca. 2,5 km (Luftlinie) in nördlicher Richtung, die Autobahnanschlussstelle Dortmund-Bodelschwingh an die A42/A45 ca. 1,2 km (Luftlinie) in westlicher Richtung.

Die Verkehrslage des Grundstücks kann als befriedigend, in Bezug auf die Anbindung an das überörtliche Fernstraßennetz als günstig bezeichnet werden.

Umweltzone:

Das Grundstück liegt nicht innerhalb der Dortmunder Umweltzone.



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 mit nachfolgenden Umgebungslärmwerten:

Straßenverkehr (24h-Pegel):

Südlicher Grundstücksbereich
(entlang der Breisenbachstraße) ab 60 bis 64 dB(A)

Nördlicher Grundstücks-
eckbereich z.T. ab 55 bis 59 dB(A)

Gartenbereich z.T. ab 55 bis 59 dB(A)

Sonst keine Ausweisung

Wohnlage:

Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage mit z.T. mehrgeschossiger Bebauung, befriedigender Verkehrsanbindung zu den Einkaufsmöglichkeiten und den öffentlichen Einrichtungen sowie günstiger Anbindung zu den Bundesautobahnen.

Gewerbelage:

Die Gewerbelage für ein Schwimmbad mit Sauna innerhalb eines Wohngebiets ist als sehr stark eingeschränkt zu bezeichnen.

Für die Ausübung einer gewerblichen Nutzung stehen keine eigenen Stellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung.

Die Wahrnehmung der Gewerbeeinheit im Kellergeschoss der Wohngebäude ist von der Straße aus kaum gegeben.

5. Grundstücksbeschreibung (siehe www.geoportal.nrw)

Grundstücksart und Form: Das Grundstück ist ein Dreifrontengrundstück mit unregelmäßigem Zuschnitt. Es hat eine östliche Straßenfrontbreite zur Straße Worderfeld von ca. 110 m, im Nordosten zum Treckmannweg von ca. 70 m und im Süden zur Breisenbachstraße von ca. 55 m sowie eine durchschnittliche Grundstückstiefe von etwa 70 m.

Art der Bebauung: Das Grundstück ist mit einer Eigentumsanlage mit insgesamt acht unterkellerten Häusern als vier- bis achtgeschossiger, L-förmiger Gebäudekomplex mit gartenseitiger, terrassenförmiger Abstufung und Flachdach bebaut.

Die Wohnanlage besteht gemäß Teilungserklärung aus 144 Wohnungen und einem stillgelegten Schwimmbad. Die Tiefgaragenanlage (mit 110 PKW-Stellplätzen) sowie die oberseitige Grünanlage mit Kinderspielplatzbereich ist im Bereich der rückseitigen Außenanlagen angeordnet.

Die Schenkel des L-förmigen Gebäudekomplexes liegen zur Nordost- und Nordwestseite des Grundstücks. Der Gebäudekomplex öffnet sich in Richtung Süden und Südwesten.

Oberflächenbeschaffenheit: Die Grundstücksoberfläche ist nahezu eben.

Baugrund und Altlasten/
Bergbauliche Verhältnisse: Auskunft des **Umweltamts** der Stadt Dortmund:

A. *Auskünfte der Unteren 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 Auskunftsbereich 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 befindet sich keine Tankanlage.

- 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 festgesetzten 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 liegt nicht in einem Landschafts- oder 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:**

Das Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Adolph von Hansemann 1“. Eigentümerinnen der Bergbauberechtigung sind je zur Hälfte die E.ON SE und die thyssenkrupp Dritte Beteiligungsgesellschaft mbH.

Es wird mitgeteilt, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist.

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1960er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen.

Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.

Auskunft der **E.ON SE:**

Die Besitzung liegt über dem stillgelegten Bergwerkseigentum der thyssenkrupp Dritte Beteiligungsgesellschaft mbH und der E.ON SE.

Einwirkungen aus dem vor Jahrzehnten eingestellten rechtlich zu vertretenden Abbau sind in diesem Bereich seit Jahren nicht mehr möglich. Seitens der o.a. Gesellschaften ist eine erneute Aufnahme der Abbautätigkeit in diesem Bereich nicht geplant.

Gemäß unseren Unterlagen sind uns an der Besitzung keinerlei Bergschäden bekannt.

Nach unseren Hausakten liegt uns eine Anfrage zu Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen für die Besitzung vor.



Die diesbezügliche Stellungnahme der Gelsenberg Aktiengesellschaft, einer Rechtsvorgängergesellschaft der E.ON SE, vom 22.09.1972 führt folgendes -auszugsweise- aus:

[...] haben wir die untertägigen Verhältnisse im Bereich des o.a. Bauvorhabens anhand unserer Unterlagen untersucht. Der von uns zu vertretende Abbau macht besondere Sicherungsmaßnahmen nicht notwendig. [...]

Wir weisen darauf hin, dass für etwaige Bergschadensersatzansprüche die gesetzlichen Bestimmungen gelten, soweit sich keine Einschränkungen aus dem Grundbuch ergeben.

Andere oder weitergehende Vereinbarungen über Bergschäden mit den v.g. Gesellschaften sind uns nicht bekannt. Die Bearbeitung des Schreibens beinhaltet keine bergtechnische Prüfung.

Zu Hebungen an der Tagesoberfläche durch Grubenwasseranstieg können wir keine Auskünfte geben. Das sogenannte Grubenwasserkonzept Ruhr wird ausschließlich durch die RAG Aktiengesellschaft umgesetzt.

Auskunft der *thyssenkrupp Steel Europe AG*:

Das Grundstück liegt über dem Bergwerksfeld „Adolph von Hansemann 1“. Das Bergwerksfeld steht im gemeinsamen Eigentum der Krupp Hoesch Stahl GmbH und der E.ON SE.

Bezüglich der Bearbeitung von bergbaulichen Auskünften wird auf die E.ON SE verwiesen.

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 in die 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 531) zum angegebenen Datum keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.*

Erschließungsbeiträge:

Auskunft des Tiefbauamts der Stadt Dortmund:

Das Grundstück wird von den Anlagen Worderfeld und Breisenbachstraße erschlossen.

Hiermit bescheinige ich Ihnen, dass Erschließungsbeiträge für die genannten Anlagen nicht mehr erhoben werden (gem. Baugesetzbuches (BauGB) in der aktuellen Fassung (BGBl. I S. 3634)).

Bei der Anlage Treckmannweg handelt es sich im betroffenen Abschnitt derzeit nicht um eine beitragsfähige Erschließungsanlage nach § 127 des Baugesetzbuches (BauGB). Solange dies so bleibt, kann ein Erschließungsbeitrag nicht erhoben werden.

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 übernom-





men 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.

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 im Geltungsbereich des seit dem 08.02.1974 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Mg 104 mit Namen „Oestrich, Schragmüllerstraße“ mit folgenden Festsetzungen für das Wertermittlungsgrundstück (auszugsweise):

- Reines Wohngebiet: WR
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ): 1,1 im östlichen/
1,2 im westlichen
Grundstücksteil
- Höchstgrenze der Zahl
der Vollgeschosse: 6 Geschosse im östlichen/
12 Geschosse
im westlichen Grundstücksteil
-  offene Bauweise mit der Abweichung, dass Gebäude über 50 m zulässig sind
-  Die mit den roten Ziffern 1 - 5 gekennzeichneten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen sind für die mit den gleichen Ziffern gekennzeichneten Baugebiete zur Erfüllung ihrer Stellplatzpflicht bestimmt (§ 70 BauO NW).



WEG-Verwaltung:

Gemäß Auskunft der WEG-Verwaltung bestehen wertrelevante Eigentümerbeschlüsse (siehe nachfolgenden Hinweis zur Beschlussammlung). Es wurden keine Sonderumlagen beschlossen. Es bestehen Erträge aus dem Gemeinschaftseigentum (Pacht für Nutzung von Gartenflächen und Kellervermietung mit rd. 2.000 €/Jahr). Die Rücklagen der Eigentümergemeinschaft belaufen sich auf 516.951,84 €.

Die jährliche Zuführung zu den Erhaltungsrücklagen beträgt insgesamt 240.000 €. **Das monatliche Hausgeld für das zu bewertende Teileigentum Nr. 73 beträgt 1.263 €.** Aufgrund des bereits seit mehreren Jahren bestehenden Leerstands des Teileigentums sind Heizkosten im Hausgeld noch nicht berücksichtigt.

Anmerkung: In Anbetracht des Nutzwerts des Teileigentums (siehe hierzu spätere Ausführungen unter Ziffer 6.7) ist das Hausgeld als überdurchschnittlich hoch einzustufen.

Hinweise aus der Beschlussammlung

Gemäß Beschlussammlung wurde in 2023 die Durchführung eines hydraulischen Abgleichs/Heizungschecks gemäß gesetzlichen Vorgaben beschlossen (voraussichtliche Kosten ca. 132.000 €).

Bezüglich der Tiefgarage geht aus der Beschlussammlung hervor, dass in den vergangenen Jahren folgende notwendige Maßnahmen durchgeführt wurden u.a.:

- Verpressungs- und Abdichtungsarbeiten
- Erstellung eines neuen Brandschutzkonzepts (Tiefgarage wurde abweichend der ursprünglichen



- Baugenehmigung ohne Sprinkleranlage errichtet)
- Instandsetzung/Neuinstallation der Sicherheitsbeleuchtung und der elektrischen Anlage
 - Fluchtkennzeichnung erneuert
 - Entfernung der Deckendämmung, da diese von der Feuerwehr als Brandlast bemängelt wurde
 - Austausch der Tiefgaragentore

Des Weiteren geht aus der Beschlussammlung hervor, dass innerhalb der Eigentumsanlage in jüngerer Vergangenheit bereits mehrere Zwangsversteigerungsverfahren erfolgt sind.

Anmerkung

Der Wertvorteil der gemeinschaftlichen Pachteinnahmen ist in Bezug auf den Miteigentumsanteil sowie der ausstehenden Sanierungsmaßnahmen marginal und wird im Rahmen der Wertermittlung nicht zusätzlich berücksichtigt.



6. Objektbeschreibung (in den wesentlichen Merkmalen)

6.1 Vorbemerkung

Es konnte das zu bewertende Teileigentum Nr. 73 besichtigt werden sowie die Tiefgarage und stichprobenhaft das Treppenhaus des Gebäudes Worderfeld Nr. 10.

Die Eigentümergeinschaft umfasst das Miteigentum an der Eigentumsanlage bestehend aus acht Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 144 Eigentumswohnungen, stillgelegtem Schwimmbad sowie an der Tiefgaragenanlage mit 110 Einstellplätzen.

Das daran bestehende Miteigentum, insbesondere die nicht dem Wohngebäude Worderfeld Nr. 10 zuzurechnenden baulichen Anlagen, ließ sich nicht oder nur unvollständig begehen bzw. konnte nur von außen besichtigt werden. Die weitere Beschreibung bezieht sich daher nur auf die besichtigten Bereiche.

Im Übrigen wird ein Zustand zugrunde gelegt, wie er sich aus der Teilungserklärung, den Unterlagen aus der Bauakte der Stadt Dortmund und dem vorgefundenen äußerlichen Eindruck ergibt, unabhängig von der Vermutung, dass die tatsächlichen Verhältnisse hiervon abweichen könnten.

6.2 Allgemeine Gebäudeangaben

Baugeschichte:	1972	Baugenehmigung
	1974	Genehmigung zur Aufstockung der Häuser Nr. 2, 4, 6 und 8 um ein Geschoss
	1974	Schlussabnahme
	1975	Schlussabnahme Tiefgarage
	1975/76	Nachtragsgenehmigung zur veränderten Ausführung des Kellergeschosses mit Schwimmbad, Sauna, Solarium,



	Toilettenanlage, Dusche, Ruhe- und Massageräume
1988	Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt Dortmund (15.08.1988)
1988	Aufteilung in Wohnungs- und Teileigen- tume
ab ca. 1998	Sanierung der Flachdächer
Gebäudeart:	Teileigentum im Kellergeschoss eines vier- bzw. sechs- geschossigen Mehrfamilienhauses
Aufbau:	Eigentumsanlage bestehend aus insgesamt 8 vier- bis achtgeschossigen Mehrfamilienhäusern in L-förmiger Anordnung

6.3 Gebäudebeschreibung -Worderfeld Nr. 10-

6.3.1 Rohbaubeschreibung

Fundamente:	massiv
Kellerwände:	Stahlbeton; nichttragende Trennwände: Mauerwerk
Kellerdecke:	Stahlbeton
Geschosswände:	Stahlbetonfertigteilelemente, z.T. Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbetondecken
Dachform:	Flachdach
Dachkonstruktion:	Stahlbetonkonstruktion, gedämmt
Dacheindeckung:	Dachdichtungsbahnen (ggfls. mit Kiesschüttung)



Dachentwässerung: innenliegende Entwässerung

Fassade: Straßenfronten: Putz, Anstrich
Gartenfronten: Stahlbetonfertigteile

Hinweis

Teilweise wurden die Fassadenseiten der Nachbargebäude nachträglich mit Wärmedämmverbundsystem versehen (u.a. Giebelwand Haus Nr. 16 bzw. Fassadenplatten an der Giebelwand Haus Nr. 2).

6.3.1 Ausbaubeschreibung

Treppenhaus

Hauseingangstür: Aluminiumtür mit Isolierverglasung, feststehendes Seitenteil mit Querriegeln und Isolierverglasung;
Klingel- und Gegensprechanlage sowie Briefkastenanlage jeweils seitlich neben der Hauseingangstür angeordnet

Geschosstreppe: Stahlbetonkonstruktion mit Betonwerksteinwinkelstufen;
Podeste mit Betonwerksteinplatten

Fußboden/Podeste: Betonwerksteinbelag

Wandflächen: Reibputz, Anstrich

Decken: Raufaseranstrich

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Aufzug: Aufzugsanlage für 6 Personen, Tragfähigkeit 450 kg, Baujahr 1974 (Umbaujahr 2017); der Aufzug hält jeweils in den Zwischenpodestebenen

Kellergeschoss

Kellertreppe:	offenes Treppenhaus; Beschreibung siehe Treppenhaus
Türen zum Treppenhaus:	FH-Türen
Deckenflächen:	Stahlbetondecke überwiegend rohbelassen
Wandflächen:	Mauerwerk, z.T. Bimsstein, gestrichen, z.T. Holzbretterverkleidung, z.T. Spanplatten im Anstrich
Fußboden:	Estrich
Kellertüren:	Holzbrettertüren; Trennwandtüren: einfache Holztüren

6.3.3 Beschreibung des Sondereigentums (Teileigentum Nr. 73)

Raumanordnung (siehe Bauzeichnung -Anlage 1-)

Grundriss:	Windfang, Damen-Umkleide, Herren-Umkleide, Massage (I), Solarium, Sauna, Duschen, Ruheraum, Installationsraum (Schwimmbadtechnik), Schwimmhalle (mit Schwimmbecken und Tresen), Personal, Lager, Massage (II), Massage (III), Unterwassermassage (UWM), Fango, Damen-WC, Herren-WC
------------	--

Hinweis

Die Raumbezeichnung ist den Aufteilungsplänen entnommen. Das Objekt ist leerstehend und die Raumbezeichnungen entsprechen nicht mehr in allen Räumen der ursprünglichen Nutzung.

Gemäß Aufteilungsplan ist seitlich des Windfangs noch ein Freiplatz angeordnet. Dieser Freiplatz ist in der Örtlichkeit nicht vorhanden.



Grundrissgestaltung:	überwiegend zweckmäßig (z.T. gefangene Räume, z.T. Durchgangsräume); keine Fenster vorhanden; separater Zugang von der Straße aus vorhanden
Belichtung/Belüftung:	keine natürliche Belichtung/Belüftung vorhanden
Zugehörige Sondernutzungsrechte:	keine
Gemeinschaftsräume (gem. Aufteilungsplänen):	Treppenhaus, Flure, Hauswirtschaftsraum, Hausanschlussraum, Hausmeisterbüro, Wasch-/Trockenraum, Heizungsraum, Tiefgaragenzufahrt/-abfahrt, Tiefgaragenzugang/-abgang, Tiefgaragenlüftungsraum, Aufzug

Innenausstattung

Eingangstür:	Leichtmetalltür mit Faserzementplattenfüllung
Wandflächen:	z.T. Putz mit Tapete und Anstrich, z.T. Putz mit Anstrich, z.T. Wandfliesen, z.T. Kunststoffpaneele mit Anstrich bzw. imprägnierte Holzverkleidung, z.T. Profilholzverkleidung (mit z.T. dahinter liegender Styropordämmung) in den ehemaligen Saunabereichen, z.T. Glasbausteine, tlw. Klinker; Sanitärbereiche: deckenhoch gefliest
Deckenflächen:	z.T. rohbelassene Stahlbetondecken, z.T. abgehängte Decken mit Metalllamellen, z.T. Stahlbetondecken mit verbliebener Unterkonstruktion der ehemaligen Deckenabhängung, z.T. Styropordeckenbekleidung, z.T. Spanplatten im Anstrich (z.T. mit integrierter Beleuchtung), z.T. Profilholzverkleidung



Hinweis

Deckenbereich z.T. mit Be- und Entlüftungsinstallationen (oberhalb der ursprünglich vollflächig vorhandenen abgehängten Decke angeordnet)

Fußböden: z.T. Bodenfliesen, z.T. rutschfester Keramikbelag

Innentüren: Stahlzargen, größtenteils fehlen die Türblätter;
Installationsraum: Stahltür in Stahlzarge

Tür zum allgemeinen Kellerbereich (Notausgang): FH-Tür

Sanitärausstattung: Duschen: ebenerdige Duschen mit rutschfesten Bodenfliesen und Bodenablauf; Armaturen der Duschen nicht mehr vorhanden
WC-Anlagen: Stand-WC`s mit Spülkasten, z.T. Urinale, Waschbecken (z.T. in gefliester Konsole eingelassen)

Schwimmbecken: Wasserbecken: Polyester (gem. Bauakte)
Abmessung: Länge x Breite ca. 12,90 m x 4,75 m
Tiefe ca. 1,67 m

Sonstiges: Aufgrund der z.T. großen Stützweiten sind im Bereich des Schwimmbads und im Fangraum Stahlbetonstützen angeordnet

6.3.4 Haustechnik

Hausanschlüsse:	- Wasser-, Strom-, Kabel-TV-Anschluss - Anschluss an den öffentlichen Entwässerungskanal <u>Hinweis</u> Gasanschluss und Heizzentralen sind nur in den Gebäuden Worderfeld Nr. 6 und Nr. 14 zentral vorhanden.
Heizung:	Anschluss an die Heizzentrale der Wohnhäuser; gem. Bauakte: Fußbodenheizung, i.d.Ö. z.T. Stahl-flachheizkörper <u>Hinweis</u> Heizzentrale ist im Haus Nr. 6 (für die Häuser Nr. 2 bis Nr. 10) und im Haus Nr. 14 (für die Häuser Nr. 12 bis Nr. 16) angeordnet
Warmwasserbereitung:	ursprüngliche Warmwasserbereitung zentral; das Teileigentum ist seit mehreren Jahren nicht mehr in Betrieb
Elektroinstallation:	nutzungsspezifische Ausstattung
Ursprüngliche Schwimmbadtechnik:	Mechanische Be- und Entlüftungsanlage (mit Entfeuchtung); Filteranlage System Ospa; Ospa-Wärmetauscher



6.3.5 Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Ab 1. November 2020 gelten für betroffene 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 verschärfte 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.

Der vorliegende Energieausweis (Ausstellungsdatum 23.10.2019) weist einen Endenergieverbrauch von 174 kWh/(m²a) aus. Der Energieverbrauch für Warmwasser ist darin enthalten.

6.4 Weitere Gebäude der Eigentümergemeinschaft

Weitere Wohngebäude

Hinweis: Die Wohngebäude Worderfeld 2-16 (gerade) haben eine ähnliche Bauweise.

Tiefgarage

Deckenflächen: Stahlbetondecke mit Stahlbetonunterzügen

Wandflächen: Stahlbetonwände, Stahlbetonstützen

Fußboden: Beton

Türen zu den Treppenhäusern: FH-Türen

Ein-/Ausfahrtstor: luftdurchlässige Rollgittertore (elektrisch betrieben, die Bedienung erfolgt u.a. über Schlüsselschalter); Ausfahrtstor mit seitlicher Leichtmetall-Fluchttür

Be- und Entlüftung: mechanische Abluft (Technikraum im rückwärtigen Bereich der Tiefgarage angeordnet) sowie über luftdurchlässige Rollgittertore

Notausgangstreppe zum Garten: Betontreppe mit massivem Treppenhaus zum Garten, Zugang über FH-Tür



6.5 Außenanlagen

Zufahrt zur Tiefgarage (Haus Worderfeld Nr. 8):	Befestigung mit Betonsteinpflaster; seitliche Stützwände als Verbundpalisaden, z.T. oberhalb mit Stabmattenzaun als Absturzsicherung
Garten-/Hofanlagen:	Grünfläche und Spielplatzbereich (z.T. über der Tiefgarage) gärtnerisch angelegt; z.T. Befestigung mit Rasengittersteinen als Feuerwehzufahrt
Hauseingangsbereiche:	Betonsteinpflaster, Rasenfläche, überdachter Eingangsbereich, Mülltonnenabstellbereich
Briefkastenanlagen:	im Außenbereich, seitlich neben den jeweiligen Hauseingangstüren angeordnet
Einfriedung:	überwiegend Stabmattenzaun; zweiflügeliges Stahlgittertor zur Breisenbachstraße (Feuerwehzufahrt)

6.6 Mängel und Schäden/Reparaturstau

Die nachfolgende Mängel- und Schadensaufzählung wird stichpunktartig erfasst.

Gebäude

- Fassadenflächen tlw. verunreinigt
- Beton-Fertigelemente (u.a. Balkone und Pflanztröge) an den Hinterfronten z.T. schadhaft und sanierungsbedürftig

Tiefgarage

- Feuchtigkeitsschäden: - z.T. starke Feuchtigkeitsschäden an den Außenwänden und z.T. im Bereich der Decken-/Wandanschlüsse
- z.T. Feuchtigkeitsschäden im Treppenaufgang (Notausgang Garten)

Anmerkung

In der Vergangenheit wurde damit begonnen die Feuchtigkeitsschäden durch eine Fachfirma sanieren zu lassen.

Beim Ortstermin sind weiterhin noch Feuchtigkeitsschäden erkennbar, die einer Sanierung bedürfen, ggf. auch wieder aufgetretene Feuchtigkeitsschäden

- Brandschutz: - Anpassung des Brandschutzkonzeptes für die Tiefgarage aufgrund von Mängeln (soweit beim Ortstermin ersichtlich z.T. bereits erfolgt)
- ursprünglich unterseitig angebrachte Deckendämmung (Ein-/Ausfahrtsbereich) musste wg. Brandschutzauflagen entfernt werden; nur noch Kleberestückstände vorhanden

Teileigentum Nr. 73

Das Teileigentum ist seit mehreren Jahren leerstehend und in einem sehr schlechten Zustand. Es besteht allgemeiner Sanierungs-/Renovierungsstau an sämtlichen Ausbau- und Schönheitsgewerken u.a.:

- Maler-/Tapezierarbeiten erforderlich
- Fliesenarbeiten zu erneuern



- Elektrik veraltet, z.T. hängen Leitungen offen von der Decke; insgesamt sanierungsbedürftig
- Deckenbekleidung komplett zu erneuern
- Sanitärinstallationen veraltet, beschädigt, z.T. ohne Armaturen, verdreckt; insgesamt sanierungsbedürftig
- Schwimmbecken veraltet, verdreckt und zu erneuern
- Schwimmbadtechnik veraltet und zu erneuern

Darüber hinaus:

- an einzelnen Wänden bzw. im Bereich der Wandsöckel z.T. Feuchtigkeits-/ Putzschäden und z.T. Schimmel
- größtenteils fehlen die Türblätter
- z.T. sind die noch vorhandenen Deckenbekleidungen beschädigt bzw. die Metallmatten verbogen
- z.T. sind die ehemaligen Saunabereiche im Decken- und Wandbereich beschädigt mit offen liegender Unterkonstruktion und lose umherliegender Dämmung

6.7 Allgemeinbeurteilung

Gebäudezustand:	<p>Die Wohngebäude (als Teil der Eigentumsgemeinschaft) wurden augenscheinlich in den vergangenen Jahren in Teilbereichen modernisiert und machen einen noch befriedigenden Eindruck, in Teilbereichen besteht Sanierungsbedarf.</p> <p>Die Tiefgarage ist trotz z.T. bereits erfolgter Sanierungsmaßnahmen weiterhin als sanierungsbedürftig zu bezeichnen.</p> <p>Das zu bewertende Teileigentum ist n.A. bereits seit mehreren Jahren/Jahrzehnten leerstehend und insgesamt in einem schlechten und sehr stark sanierungsbedürftigen Zustand.</p>
Energetischer Zustand:	<p>Der energetische Zustand des Gebäudes, gemessen an aktuellen energetischen Anforderungen, ist als energetisch nicht wesentlich modernisiert und mit baujahrsbedingtem Modernisierungsbedarf zu bezeichnen.</p>
Zustand der Außenanlagen:	<p>Die Außenanlagen machen einen noch befriedigenden Gesamteindruck.</p>
Vermietbarkeit:	<p>Das zu bewertende Teileigentum ist im vorgefundenen Zustand <u>nicht</u> vermietbar. Es sind umfangreiche Sanierungsmaßnahmen und Aufwendungen erforderlich, um das Teileigentum in einen durchschnittlichen Zustand zu versetzen. Darüber hinaus ist der Hausgeldanteil sehr hoch. Gemäß Wirtschaftsplan 2023 beträgt allein der Anteil der umlegbaren Kosten ca. 424 € im Monat. Das Vermietungsrisiko ist als sehr hoch einzustufen.</p>



Drittverwertbarkeit:

Aufgrund der Lage im Kellergeschossbereich (ohne Fenster und natürliche Belüftung) ist die Nutzung als stark eingeschränkt zu bezeichnen.

Darüber hinaus sind im Rahmen einer Drittverwertbarkeit auch bauordnungsrechtliche Aspekte (u.a. Brandschutz, Fluchtwege, Belichtung, Belüftung, Stellplätze) zu berücksichtigen. Des Weiteren wäre für eine anderweitige Nutzung auch die Änderung der Teilungserklärung (Schwimmbad mit Sauna) erforderlich.

Zusammenfassend ist eine Drittverwertbarkeit als sehr stark eingeschränkt einzustufen.

Verwertbarkeit:

Das Teileigentum war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung bereits seit mehreren Jahren/Jahrzehnten leerstehend.

Unter Berücksichtigung des vorgefundenen baulichen Zustands des Teileigentums, der Größe und der Drittverwertbarkeitmöglichkeiten ist das Verwertungsrisiko als hoch einzustufen.

6.8 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 ca. 1974

Alter zum Wertermittlungsstichtag ca. 50 Jahre

Übliche Gesamtnutzungsdauer nach ImmoWertV, Anlage 1
i.A. an Mehrfamilienhäuser (hier nur informativ) 80 Jahre

Gesamtnutzungsdauer gemäß Modellparameter
i.A. an den Grundstücksmarktbericht 2024
für die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes 80 Jahre

Im Rahmen der Wertermittlung wird zunächst unterstellt, dass das zu bewertende Sondereigentum durch einfache Sanierungsmaßnahmen revitalisiert wird und das Objekt in einen nutzbaren Ausstattungszustand versetzt und einer angemessenen Nutzung zugeführt wird.

Der dafür notwendige Aufwand wird als Wertabschlag unter "Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale" in Ansatz gebracht.

Unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Konstruktion sowie **der unterstellten Revitalisierung** wird die Restnutzungsdauer bei einer anzunehmenden Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren (modellkonform) auf **33 Jahre** geschätzt.

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.



6.9 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 Nutzfläche ist der Nutzflächenberechnung der Bauakte entnommen und z.T. durch ein stichprobenartiges Aufmaß bzw. mit den Angaben aus der Teilungserklärung auf Plausibilität überprüft) teilweise überschlägig, aber mit für den Wertermittlungszweck ausreichender Genauigkeit ermittelt. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.

7.1 Berechnung der Nutzfläche

Nutzfläche gemäß Angaben aus der Teilungserklärung: 378 m²

Nutzfläche gemäß ursprünglicher Berechnung aus
der Bauakte der Stadt Dortmund: rd. 344 m²

Nutzfläche gemäß ursprünglicher Berechnung aus der
Bauakte der Stadt Dortmund -korrigiert um den i.d.Ö.
nicht vorhandenen Freiplatz- (-7,13 m²): rd. 336 m²

Nutzfläche gemäß Berechnung nach Maßen
aus der Bauzeichnung (siehe Anlage 2) 335,30 m²

Im Rahmen der weiteren Wertermittlung wird die Nutzfläche des zu bewertenden Teileigentums mit **rd. 336 m²** zugrunde gelegt.

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 Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung 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) herangezogen. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Verkehrswerts können für bebaute Grundstücke auch geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden.

Das **Ertragswertverfahren** - Wert der Gebäude und sonstigen Anlagen auf der Grundlage des Ertrages - wird genutzt, um die Aspekte des wirtschaftlichen Handelns mit ein-

zubeziehen. 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. eigengenutzte 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. Bodenschätzen 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 zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Teileigentum (Schwimmbad mit Sauna) in einer Eigentumsanlage bestehend aus acht Mehrfamilienhäusern sowie einer Tiefgaragenanlage. Das zu bewertende Teileigentum dient vorrangig der Renditezielung.

Nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der einschlägigen Literatur wird der Verkehrswert (Marktwert) eines derartigen Objekts vorrangig mit Hilfe des Ertragswertverfahrens ermittelt.

Auf die Heranziehung des Vergleichswertverfahrens wird im vorliegenden Fall verzichtet, da für ein derartiges Objekt mit den vorhandenen sehr individuellen Merkmalen (Schwimmbad mit Sauna) keine Vergleichswerte vorliegen. Das im Wesentlichen nur kostenorientierte Sachwertverfahren ist mangels vorliegender Marktanpassungsfaktoren zur Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt ebenfalls nicht zur Verkehrswertfindung geeignet.

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 Lagermerkmale, die Ertragsverhältnisse, die Grundstücksgröße, der Grundstückszuschnitt, die Bodenbeschaffenheit; bei bebauten

Grundstücken zusätzlich: die Art der baulichen Anlagen, die Bauweise und die Baugegestaltung 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 Ausweisung (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 m²-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.borisplus.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 2024 (Bodenrichtwertkarte 01.01.2024) ein Bodenrichtwert von **320 €/m²** (Bodenrichtwertnummer 92073) ersichtlich.

Der vorgenannte Bodenrichtwert weist folgende Merkmale auf:

35 m tiefes Bodenrichtwertgrundstück, welches in einer Wohnbaufläche (W) liegt, mit einer zweigeschossigen Bebauung baulich genutzt werden kann (II) 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 § 123 ff BauGB und Kostenerstattungsbeiträge 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 Wertermittlungsobjekt vom Bodenrichtwertgrundstück abweicht.

Hierbei komme ich zu dem Ergebnis, dass die individuellen Merkmale des zu begutachtenden Grundstücks denen des Richtwertgrundstücks (bis auf die Größe/Abmessungen und die höhere Geschosszahl) z.T. entsprechen und somit der Richtwert unter Anpassung an die tatsächlichen Verhältnisse des Grundstücks herangezogen werden kann.

Lage

Die Makrolage des Wertermittlungsobjekts weicht nicht von den durchschnittlichen Lagermerkmalen der ausgewiesenen Bodenrichtwertzone ab. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

Die Mikrolage, als Ecklage, hat den Vorteil einer flexibleren baulichen Ausnutzungsmöglichkeit und besseren Erschließungsmöglichkeit des Wertermittlungsgrundstücks. Dieser Vorteil wird im Folgenden mit unter der baulichen Ausnutzung berücksichtigt.

Größe/Tiefe/Ausnutzung

Die vorhandene bauliche Ausnutzung des Wertermittlungsgrundstücks mit 8 Mehrfamilienhäusern (zwischen drei- und acht Vollgeschossen) sowie der Tiefgarage entspricht nur z.T. der dem Richtwertgrundstück zugrunde liegenden zweigeschossigen Wohnbebauung (W II). Durch die Lage an mehreren Straßenzügen ist das Grundstück zudem baulich flexibler auszunutzen.

Andererseits ist das Grundstück mit einer Grundstücksgröße von insgesamt 11.326 m² und Grundstückstiefen von ca. 70 m (Treckmannweg) bzw. ca. 55 m (Breisenbach-



straße) als übergroßes bzw. übertiefes Grundstück (Richtwerttiefe nur 35 m) zu bezeichnen.

Durch die großzügige und überproportionierte Grundstücksgröße wird die intensivere bauliche Ausnutzung nicht vollständig ausgeglichen. Für die intensivere bauliche Ausnutzung halte ich einen Zuschlag von 15 % auf den Ausgangswert (dies entspricht rd. 48 €/m²) für marktgerecht und angemessen.

Zuschnitt

Der unregelmäßige Zuschnitt des Wertermittlungsgrundstücks hat keinen wertrelevanten Einfluss auf die bauliche Ausnutzung. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

Erschließung

Wie in Kapitel 5 festgestellt, sind in dem hier in Frage kommenden Abschnitt für die Straßen Worderfeld und Breisenbachstraße Erschließungsbeiträge nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) nicht mehr zu zahlen.

Bei der Anlage Treckmannweg handelt es sich zurzeit nicht um eine Erschließungsanlage i.S. des §§ 127 BauGB, für die ein Erschließungsbeitrag erhoben werden kann.

Der vorgenannte Bodenrichtwert wurde für Grundstücke ermittelt, die der Erschließungsbeitragspflicht ebenfalls nicht mehr unterliegen. Somit ist hier keine Anpassung zu berücksichtigen.

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

Angepasster Bodenrichtwert

$$320 \text{ €/m}^2 + 48 \text{ €/m}^2 = 368 \text{ €/m}^2$$

Flurstück 531

$$11.326 \text{ m}^2 \times 368 \text{ €/m}^2 = 4.167.968 \text{ €}$$

$$\text{davon } 307 / 10.000 \text{ Miteigentumsanteil} \quad 127.957 \text{ €}$$

Bodenwertanteil

rd. 128.000 €

10. Ermittlung des Ertragswerts

10.1 Vorbemerkung

Das in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV beschriebene Ertragswertverfahren ist Grundlage der nachfolgenden Bewertung.

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 (1), der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 (3) und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt.

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert. Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

Allgemeines Ertragswertverfahren

Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und
2. dem Bodenwert.



Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Vereinfachtes Ertragswertverfahren

Im vereinfachten Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungstichtag (Barwert des Reinertrags) und
2. dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert.

Der Kapitalisierung des jährlichen Reinertrags und der Abzinsung des Bodenwerts ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungs- oder Abzinsungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Periodisches Ertragswertverfahren

Im periodischen Ertragswertverfahren kann der vorläufige Ertragswert ermittelt werden durch Bildung der Summe aus

1. den zu addierenden und auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträgen der Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraums und
2. dem über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten Restwert des Grundstücks.

Der **Reinertrag** ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind

1. die Verwaltungskosten: sie umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.
2. die Instandhaltungskosten: sie umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.
3. das Mietausfallwagnis: es umfasst das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind; es umfasst auch das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.
4. die Betriebskosten im Sinne des § 556 (1) 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 (2) ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine 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.

Liegenschaftszinssätze werden auf Grundlage von Kaufpreisauswertungen des Gutachterausschusses in der Stadt Dortmund im Grundstücksmarktbericht 2024 veröffentlicht. Für Teileigentume werden keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht. Aufgrund der Besonderheiten des Teileigentums kann auch nicht hilfsweise auf die Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum zurückgegriffen werden.

Im Rahmen der Wertermittlung werden daher Liegenschaftszinssätze herangezogen, die aufgrund einer gewerblichen Nutzung abgeleitet wurden.

In der Zusammenstellung von Liegenschaftszinssätzen für das Berichtsjahr 2023 über verschiedene Teilmärkte (bei Betrachtung des gesamten Stadtgebiets) wird der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz für gemischt genutzte Gebäude (mit einem gewerblichen Anteil über 20 % des Rohertrags) mit 4,3 % (Standardabweichung $\pm 2,4$ %) ausgewiesen.

Der Liegenschaftszinssatz für Mischnutzungen -mit einem gewerblichen Anteil von mehr als 20 % bis 50 % des Rohertrags- wird in einer Spanne von 3,8 bis 6,5 %, im Durchschnitt mit 5,1 % (Standardabweichung $\pm 2,8$ %) und der für Mischnutzungen -mit einem gewerblichen Anteil von mehr als 50 % des Rohertrags- wird mit einer Spanne von 3,8 bis 6,3 %, im Durchschnitt mit 4,4 % (Standardabweichung $\pm 2,1$ %) ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung der Objektgröße, der gewählten Restnutzungsdauer, der ausschließlich gewerblichen Nutzung und der sonstigen Merkmale des Wertermittlungsobjekts wird ein Liegenschaftszinssatz mit **4,5 %** für marktgerecht festgestellt.

10.2 Monatsmieten (Netto-Kalmmieten)

Die Monatsmieten umfassen alle bei ordnungsgemäßer Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen (§ 32 (1) ImmoWertV).

Nach Angaben des Hausmeisters ist das Teileigentum bereits seit mehreren Jahren/Jahrzehnten leerstehend. Eine Nutzung als Schwimmbad ist unter Berücksichtigung des damit einhergehenden hohen Sanierungsaufwands, den gestiegenen Betriebs-/Energiekosten, den baurechtlichen Auflagen zur Erwirkung einer neuen Nutzungsgenehmigung (u.a. Nachweis erforderlicher Stellplätze, Brandschutz etc.) als unwirtschaftlich anzusehen.



Im Rahmen der weiteren Wertermittlung wird zunächst unterstellt, dass das Teileigentum durch einfache Sanierungsmaßnahmen revitalisiert wird, in einen nutzbaren Ausstattungszustand versetzt und anschließend einer angemessenen Nutzung (bspw. als einfache Lager-/Kellerräume) zugeführt wird.

Die marktübliche Miete wird im Folgenden hilfsweise anhand des zum Stichtag gültigen Gewerbemietenspiegels abgeleitet.

Gewerbemietpreisspiegel IHK 2023 (Stand 2021/2022)

Hallen-/Produktionsflächen (DO-Nord-West) 4,00 - 6,50 €/m²

Quelle: Berechnungen der InWIS Forschung & Beratung GmbH
auf Datengrundlage der Immobilien Scout GmbH.

Bei den vorgenannten Mieten handelt es sich um Angebotsmieten für Hallen- und Produktionsflächen, die nur bedingt mit den Merkmalen des Wertermittlungsobjekts vergleichbar sind.

Unter Berücksichtigung aller Faktoren wie Grundrissgestaltung, Belichtung/Belüftung, Zufahrts-/Zugangsmöglichkeiten, unterstellter einfacher bis durchschnittlicher Ausstattung, Mikrolage und Größe wird eine monatliche Netto-Kaltmiete in Höhe von 504 € (entspricht 1,50 €/m²) für angemessen und marktüblich festgestellt.

10.3 Jahresrohertrag²

504 €/Monat	x	12 Monate	=	<u>6.048 €</u>
-------------	---	-----------	---	-----------------------

² Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.



10.4 Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Verwaltungskosten in Anlehnung an
den Grundstücksmarktbericht 2024

1 Teileigentum	x	420,00 €	420 €
----------------	---	----------	-------

Instandhaltungskosten in Anlehnung an
den Grundstücksmarktbericht 2024

336 m ² Nutzfläche	x	4,14 €/m ² * rd.	1.391 €
-------------------------------	---	-----------------------------	---------

* 30 % von 13,80 €/m²

Mietausfallwagnis in Anlehnung an
den Grundstücksmarktbericht 2024

4,0% des Jahresrohertrags von 6.048 €			242 €
---------------------------------------	--	--	-------

Die Betriebskosten, wie städtische Abgaben,
Versicherung, Kosten für Allgemeinstrom
werden durch Umlagen gedeckt und
bleiben daher hier unberücksichtigt.

0 €

Bewirtschaftungskosten insgesamt

2.053 €

Entspricht ca. 33,95% des Jahresrohertrags

10.5 Jahresreinertrag

Jahresrohertrag	6.048 €	
./. Bewirtschaftungskosten	<u>-2.053 €</u>	3.995 €

10.6 Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts

Bodenwertverzinsung

4,5% des Bodenwertanteils von 128.000 €		<u>-5.760 €</u>
---	--	-----------------

<u>Jahresreinertrag der baulichen Anlagen</u>		-1.765 €
---	--	-----------------



10.7 Vorläufiges Fazit

Aufgrund der gewählten Wertansätze ermittelt sich ein negativer Jahresreinertrag. Demnach wäre das Objekt i.d.R. als Liquiditätsobjekt einzustufen.

Da es sich hierbei jedoch um ein Teileigentum im Kellergeschoss eines Mehrfamilienhauses (als Teil einer Eigentumsanlage, bestehend aus insgesamt acht Mehrfamilienhäusern sowie einer Tiefgaragenanlage) handelt, ist eine vorzeitige Liquidation nicht möglich.

Darüber hinaus ist noch zu berücksichtigen, dass die erforderlichen Revitalisierungsaufwendungen sowie die sonstigen wertbeeinflussenden Umstände (u.a. das hohe Hausgeld und der eingeschränkte Käuferkreis als zusätzlicher Marktabschlag) noch in Ansatz gebracht werden müssten. Dies würde dazu führen, dass sich trotz des vorhandenen hohen Bodenwertanteils für das Teileigentum Nr. 73 kein positiver Wert darstellen lässt.



11. Alternativbetrachtung

11.1 Vorbemerkung

Aufgrund des vorhandenen hohen Bodenwertanteils für das Teileigentum Nr. 73 erfolgt im Folgenden noch eine Alternativbetrachtung. Hierbei dient der Bodenwertanteil des Teileigentums zunächst als Ausgangswert. Von diesem Ausgangswert werden im Nachgang die sonstigen wertrelevanten Besonderheiten in Abzug gebracht.

Vereinfacht wird unterstellt, dass das Teileigentum einer realisierbaren Nutzung zugeführt wird und ein potentieller Nutzer den Teilbereich unentgeltlich bis zum Ablauf der Restnutzungsdauer des Gebäudes nutzen kann. Dafür werden lediglich einfachste Aufräum- und Sanierungsmaßnahmen im Teileigentum durch den Eigentümer vorgenommen. Im Gegenzug trägt der Nutzer die umlegbaren Betriebskosten (aktuell 424 €/Monat -ohne Heizkosten-).

Die weiterhin vom Eigentümer zu tragenden überdurchschnittlich hohen und nicht umlegbaren Betriebskosten (aktuell 839 €/Monat) sind gegenüber den durchschnittlichen Modellansätzen (gem. Modellvorgaben des Gutachterausschusses der Stadt Dortmund) als Differenzbetrag, kapitalisiert über die Restnutzungsdauer des Gebäudes, als wertrelevanter Abschlag zu berücksichtigen.



11.2 Alternativbewertung

Bodenwertanteil -als Ausgangswert- rd. 128.000 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Marktkonforme Abschläge

- Baumängel/Bauschäden, Reparaturstau
anteilig am Gemeinschaftseigentum (*soweit nicht
bereits in den Instandhaltungskosten berücksichtigt*)
hierbei wird unterstellt, dass etwaige Aufwendungen
aus den Erhaltungsrücklagen entnommen werden 0 €

- Abschlag für einfachste Aufräum-/Sanierungs-
maßnahmen für das Teileigentum Nr. 73
336 m² x 35 €/m² = 11.760 € rd. -12.000 €

- Abschlag wg. überdurchschnittlich hoher nicht
umlegbarer Betriebskosten
Jährlicher Hausgeldanteil
12 x 839 € = 10.068 €
Modellansätze (siehe 11.4)
-ohne Mietausfallwagnis-
420 € + 1.391 € = 1.811 €
Differenz 8.257 €

kapitalisiert auf Restnutzungsdauer 33 Jahre
Liegenschaftszinssatz 4,5%
Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV) 17,02
17,02 x 8.257 € = 140.558 € rd. -140.000 €

Summe -24.000 €



11.3 Fazit

Die Gesamtmengelage des zu bewertenden Teileigentums infolge

- sehr schlechtem und stark sanierungsbedürftigem Zustand
- sehr stark eingeschränkter Drittverwertbarkeit
- der hohen anfallenden Betriebskosten (hier zu tragendes Hausgeld) in Bezug auf den eigentlichen Nutzwert
- dem hohen Vermietungsrisiko
- der sonstigen Umstände/Erschwernisse für die Realisierung einer Alternativnutzung (u.a. erforderliche Änderung der Teilungserklärung in Verbindung mit der Einholung der Erlaubnis der Eigentümergemeinschaft)

führt auch in der Alternativbetrachtung -trotz des vorhandenen hohen Bodenwertanteils- nicht dazu, dass sich ein positiver Wert für das Teileigentum abbilden lässt.



12. Verkehrswert gemäß § 194 BauGB

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein stark sanierungsbedürftiges Teileigentum (Schwimmbad, Sauna) mit sehr stark eingeschränkter Drittverwertbarkeit, im Kellergeschoss einer Eigentumsanlage bestehend aus insgesamt acht Häusern als vier- bis achtgeschossiger Gebäudekomplex mit u.a. 144 Wohnungen und 110 PKW-Stellplätzen in der Tiefgarage.

Nach der Lage auf dem Grundstücksmarkt und unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale ermittle ich den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB des **307/10.000 Miteigentumsanteils** an dem Grundstück **Worderfeld 2 - 16 gerade in 44357 Dortmund** (Gemarkung Oestrich, Flur 2, Flurstück 531) verbunden mit dem Sondereigentum an der Gewerbeinheit (Schwimmbad, Sauna) -jeweils Nr. 73 des Aufteilungsplans- zum Wertermittlungstichtag 21. März 2024 mit

0 €

in Worten: null Euro

Ergänzender Hinweis

Außerhalb des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs sind Szenarien der Übernahme des hier zu bewertenden Sondereigentums bspw. durch die Eigentümergemeinschaft denkbar. Ein derartiger Erwerb würde jedoch vor dem Hintergrund ungewöhnlicher und/oder persönlicher Verhältnisse erfolgen und entspricht nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Auch sind hierbei i.d.R. keine Verkaufserlöse zu erwarten, da diese die Unterhalts- und Betriebskosten ohne erwartbare Gegenleistung zu tragen haben.

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

Dortmund, 21. Juni 2024

.....
Dipl.-Ing. Björn Blinne



Anlage 1

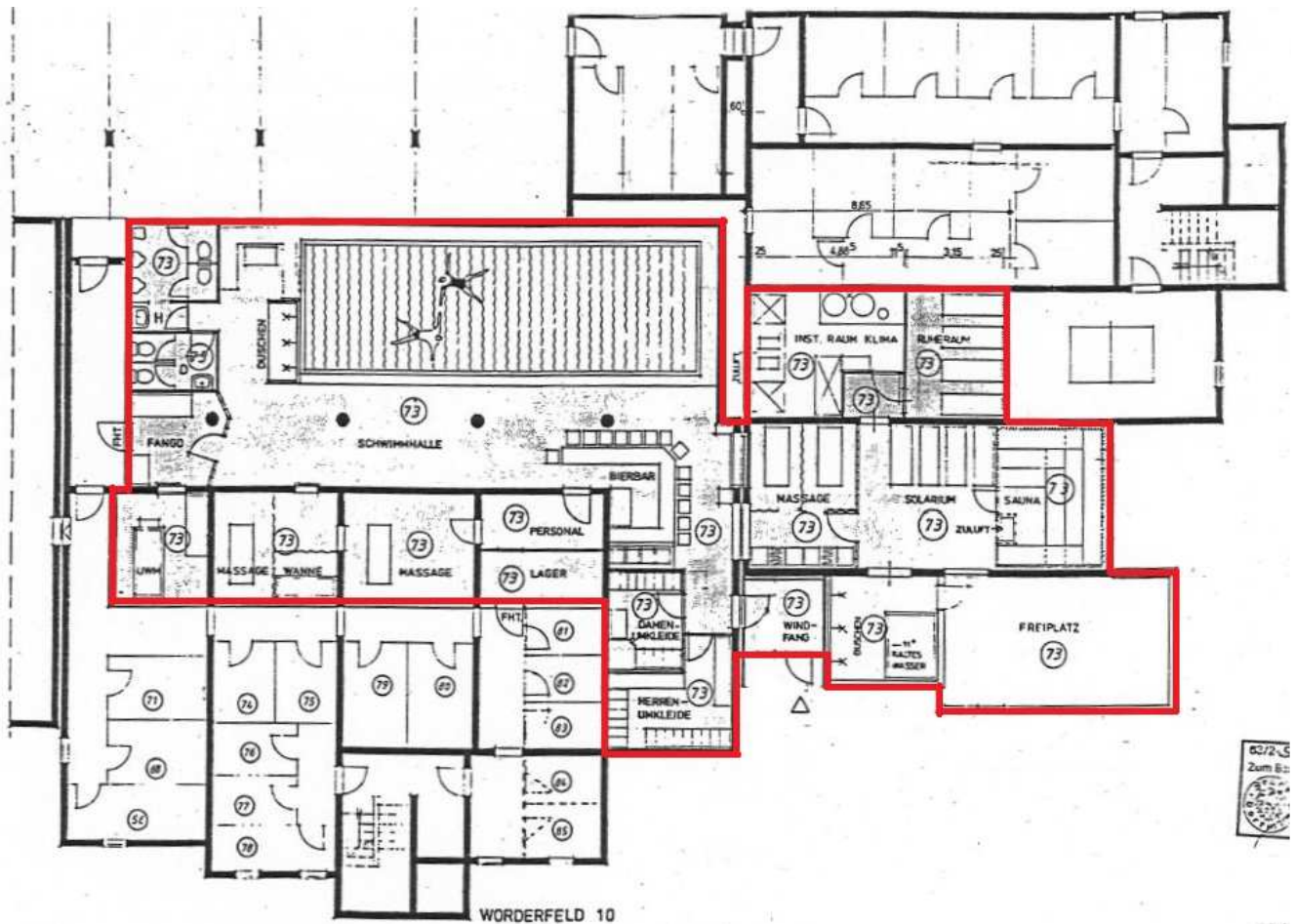
Bauzeichnungen

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

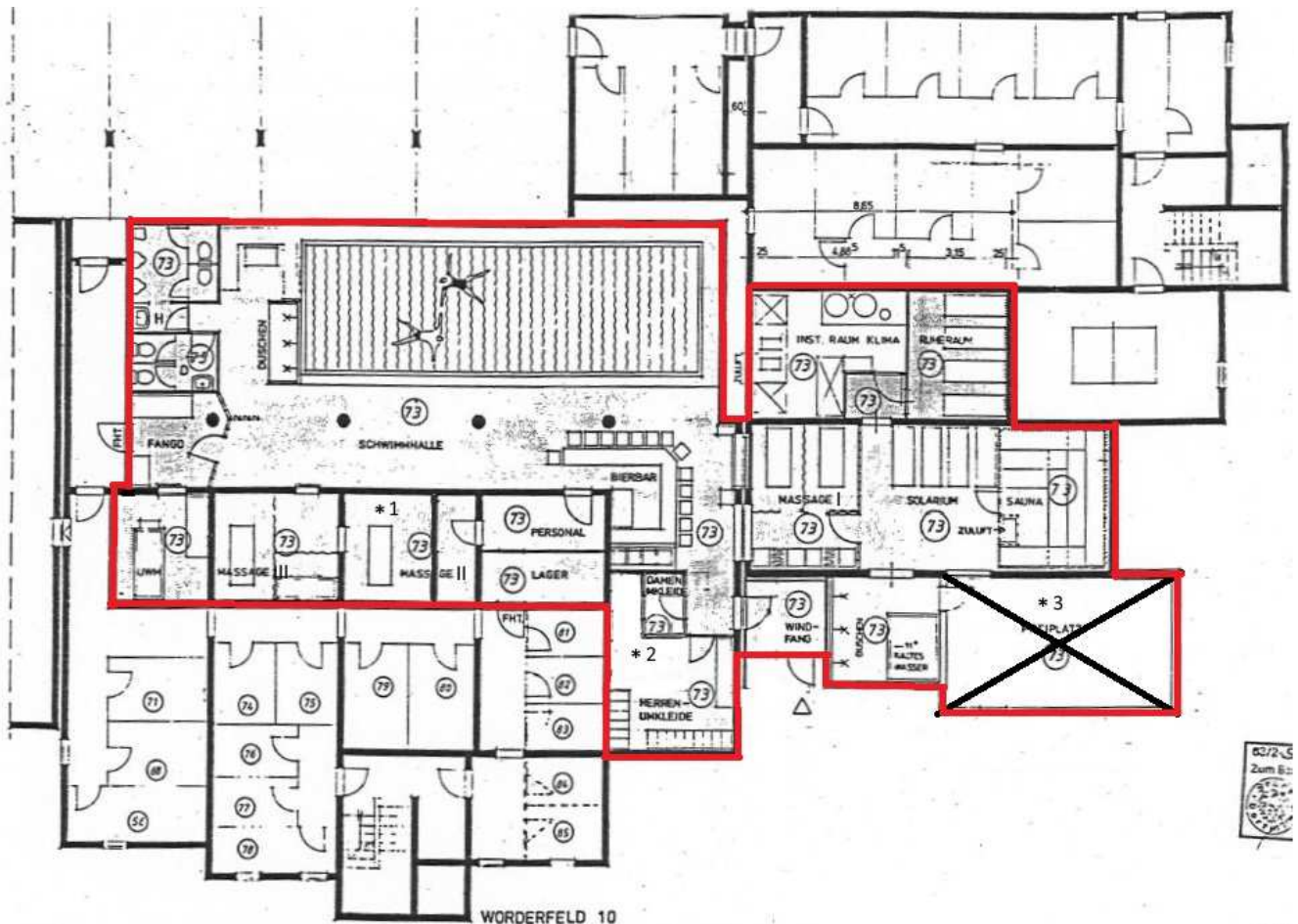
2 Seite(n)



Kellergeschoss TE 73 -gemäß Teilungserklärung-



Kellergeschoss TE 73 -gemäß Örtlichkeit-



Hinweis

- *1 Der Raum "Massage II" ist in der Örtlichkeit unterteilt (z.T. als Sauna)
- *2 Die Herren-/Damen-Umkleide ist in der Örtlichkeit gegenüber den Aufteilungsplänen abweichend aufgeteilt
- *3 Der in den Aufteilungsplänen dargestellte "Freiplatz", seitlich des Eingangsbereichs, ist in der Örtlichkeit nicht vorhanden



Anlage 2

Nutzflächenberechnung

1 Seite(n)



Berechnung der Nutzfläche

Objekt: Worderfeld 2 - 16 gerade in 44357 Dortmund
Gebäudeteil: Worderfeld 10 und 12
Geschoss: Kellergeschoss
Einheit: Teileigentum Nr. 73

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 WoFIV

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum Nr.	(+/-)	ggf. Raumteilbezeichnung bzw. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Fläche (m²)	Putzfaktor	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Nutzfläche Raumteil (m²)	Nutzfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Windfang	1	+	Gesamtfläche	1,00	2,510	2,250	5,65	0,97	5,48	1,00	5,48	5,48	
2	Herren-Umkleide	2	+	Teilfläche	1,00	3,980	3,500	13,93	0,97	13,51	1,00	13,51	16,19	
3			+	Teilfläche	1,00	1,230	2,240	2,76	0,97	2,68	1,00	2,68		
4	Damen-Umkleide	3	+	Gesamtfläche	1,00	2,125	1,020	2,17	0,97	2,10	1,00	2,10	2,10	
5	Massage (I)	4	+	Gesamtfläche	1,00	4,500	3,500	15,75	0,97	15,28	1,00	15,28	15,28	
6	Solarium	5	+	Gesamtfläche	1,00	4,500	4,500	20,25	0,97	19,64	1,00	19,64	19,64	
7	Sauna	6	+	Gesamtfläche	1,00	4,500	3,500	15,75	0,97	15,28	1,00	15,28	15,28	
8	Duschen	7	+	Gesamtfläche	1,00	3,500	3,500	12,25	0,97	11,88	1,00	11,88	11,88	
9	Installationsraum	8	+	Gesamtfläche	1,00	4,885	4,000	19,54	0,97	18,95	1,00	18,95	18,95	
10	Ruherraum	9	+	Gesamtfläche	1,00	3,150	4,000	12,60	0,97	12,22	1,00	12,22	12,22	
11	Schwimmhalle	10	+	Teilfläche	1,00	2,240	1,500	3,36	0,97	3,26	1,00	3,26	149,07	
12			+	Teilfläche	1,00	3,980	2,500	9,95	0,97	9,65	1,00	9,65		
13			+	Teilfläche	1,00	1,340	0,885	1,19	0,97	1,15	1,00	1,15		
14			+	Teilfläche	1,00	2,000	16,885	33,77	0,97	32,76	1,00	32,76		
15			+	Teilfläche	1,00	6,375	16,535	105,41	0,97	102,25	1,00	102,25		
16	Personal	11	+	Gesamtfläche	1,00	4,000	1,573	6,29	0,97	6,10	1,00	6,10	6,10	
17	Lager	12	+	Gesamtfläche	1,00	4,000	1,573	6,29	0,97	6,10	1,00	6,10	6,10	
18	Massage (II)	13	+	Gesamtfläche	1,00	3,375	4,250	14,34	0,97	13,91	1,00	13,91	13,91	Raum in der Örtlichkeit nochmal unterteilt
19	Massage (III)	14	+	Gesamtfläche	1,00	3,375	4,000	13,50	0,97	13,10	1,00	13,10	13,10	
20	Unterwassermassage (UWM)	15	+	Gesamtfläche	1,00	3,375	3,000	10,13	0,97	9,83	1,00	9,83	9,83	
21	Fango	16	+	Gesamtfläche	1,00	2,750	3,000	8,25	0,97	8,00	1,00	8,00	8,00	
22	Damen-WC	17	+	Gesamtfläche	1,00	2,750	1,760	4,84	0,97	4,69	1,00	4,69	4,69	
23	Herren-WC	18	+	Teilfläche	1,00	0,885	1,295	1,15	0,97	1,12	1,00	1,12	7,48	
24			+	Teilfläche	1,00	2,385	2,750	6,56	0,97	6,36	1,00	6,36		

335,30 m²



Anlage 3

Fotodokumentation

15 Seite(n)