



Dipl. - Ing. Björn Blinne

von der IHK Dortmund öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

1. Ausfertigung

Wertermittlungs-Gutachten 002-26-ZV

über das mit einem Reihemittelhaus bebaute Grundstück

Botdingweg 27 in 44309 Dortmund (Flurstück 1408)

sowie dem zugehörigen Garagengrundstück (Flurstück 1673)

Amtsgericht Dortmund, Aktenzeichen 279 K 8/25



Wertermittlungstichtag: 09. Oktober 2025

Verkehrswert gemäß § 194 BauGB:

260.000 €

Dieses Gutachten besteht aus 55 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	6
1.5	Hinweis	7
2.	Grundbuchbeschreibung	8
3.	Grundstücksangaben aus dem Liegenschaftskataster	10
4.	Lagebeschreibung	11
5.	Grundstücksbeschreibung	14
6.	Objektbeschreibung	21
6.1	Gebäudebeschreibung	21
6.1.1	Allgemeine Gebäudeangaben	21
6.1.2	Rohbaubeschreibung	22
6.1.3	Ausbaubeschreibung	23
6.1.4	Haustechnik	25
6.1.5	Gebäudeenergiegesetz (GEG)	25
6.2	Außenanlagen	26
6.3	Mängel und Schäden/Reparaturstau	27
6.4	Allgemeinbeurteilung	30
6.5	Restnutzungsdauer	31
6.6	Hinweis	32
7.	Technische Berechnungen	33
7.1	Berechnung der Brutto-Grundfläche	33
7.2	Berechnung der Wohn-/Nutzfläche	33
8.	Ermittlung des Verkehrswerts	34
8.1	Grundlagen der Wertermittlung	34
8.2	Wahl des Verfahrens	36
8.3	Aufwand für die Behebung der Mängel, Schäden und des Reparaturstaus	36
9.	Ermittlung des Bodenwerts	37
9.1	Allgemeines	37
9.2	Grundstücks- und Entwicklungszustand	37
9.3	Vergleichspreise	38
9.3.1	Vergleichspreise für "baureifes Land"	38
9.4	Bodenrichtwert	39
9.5	Bodenwert	40



10.	Ermittlung des Sachwerts	43
10.1	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen.....	45
10.2	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	47
10.3	Bodenwert (Normgrundstück).....	47
10.4	Vorläufiger Sachwert	47
10.5	Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts	47
10.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	49
10.7	Sachwert	49
11.	Ermittlung des Vergleichswerts	50
11.1	Vorbemerkung	50
11.2	Vergleichswert auf Grundlage von Immobilienrichtwerten.....	50
11.3	Berechnung des vorläufigen Vergleichswerts.....	52
11.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	52
11.5	Vergleichswert.....	52
12.	Zusammenstellung der Werte	52
13.	Verkehrswert gemäß § 194 BauGB	53
14.	Einzelverkehrswerte	55

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



1. Allgemeines

1.1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Dortmund aufgrund des Gutachterauftrags vom 12.08.2025
Zweck des Gutachtens:	Feststellung des Verkehrswerts im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Ortsbesichtigung:	09. Oktober 2025
Teilnehmer:	Nachbar (kurzzeitig zu Beginn), Sachverständiger Dipl.-Ing. Björn Blinne, Arian Sejdinaj (Büro Blinne)
Qualitäts- und Wertermittlungstichtag:	09. Oktober 2025

1.2 Für das Gutachten verwendete Unterlagen

Unterlagen aus der Bauakte der Stadt Dortmund

Flurkarte (Maßstab 1:1000), Ausdruck vom 14.08.2025

Grundbuchauszug unbeglaubigt vom 12.08.2025

Bescheinigung der Stadt Dortmund -Tiefbauamt- über Erschließungsbeiträge vom 19.08.2025

Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Stadt Dortmund vom 14.08.2025

Baulastauskünfte der Stadt Dortmund -Vermessungs-/Katasteramt- vom 14.08.2025

Auskunft aus dem Altlast-Verdachtsflächenkataster der Stadt Dortmund -Umweltamt, Untere Bodenschutzbehörde- vom 03.09.2025



Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung der Bezirksregierung Arnsberg vom 12.09.2025

Bergbaubescheinigung der E.ON SE vom 30.09.2025

Bescheinigung der Stadt Dortmund -Amt für Wohnen- vom 21.08.2025

Grundstücksmarktbericht 2025, Halbjahresbericht 2025 und Bericht über die ersten drei Quartale 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 (RGBl. I S. 369, 713) in der am Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag 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 2024/25 – Instandsetzung/Sanierung/ Modernisierung/Umnutzung, Band 1 -25. Auflage-
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 12.08.2025

Amtsgericht	Dortmund
Grundbuch von	Dortmund
Blatt	17638

Bestandsverzeichnis

Ifd.-Nr. 1:	Gemarkung	Brackel
	Flur	5
	Flurstück	1408
	Hof- und Gebäudefläche	Botdingweg Nr. 27
	Größe	208 m ²
Ifd.-Nr. 2:	Gemarkung	Brackel
	Flur	5
	Flurstück	1673
	Hof- und Gebäudefläche	Botdingweg
	Größe	16 m ²

Erste Abteilung

Ifd.-Nr. 4.1, 4.2.1, 4.2.2 (Eigentümer): siehe Grundbuchauszug

Zweite Abteilung

Ifd.-Nr. 3
Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke
der Aufhebung der Gemeinschaft
Eingetragen am 18.06.2025



Anmerkung

Der Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs lfd.-Nr. 3 (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 14.08.2025

Flurstück:	1408
Flur:	5
Gemarkung:	Brackel
Lage:	Botdingweg 27
Fläche:	208 m ²
Tatsächliche Nutzung:	208 m ² Wohnbaufläche

Flurstück:	1673
Flur:	5
Gemarkung:	Brackel
Lage:	Botdingweg
Fläche:	16 m ²
Tatsächliche Nutzung:	16 m ² Fläche besonderer funktionaler Prägung

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 Dortmund-Brackel im Ortsteil Brackel. Der Stadtbezirk hat etwa 56.600 Einwohner und dient sowohl den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung als auch der Gewerbeansiedlung sowie z.T. der Land- und Forstwirtschaft. Der Ortsteil Brackel selbst hat etwa 24.900 Einwohner.
- Ausbau der Straße: Der Botdingweg ist im betreffenden Bereich zweispurig, beidseitig mit Bürgersteigen, beidseitig mit Parkmöglichkeiten (z.T. auf der Fahrbahn und einseitig auf einem Parkstreifen), einseitig mit Straßenbeleuchtung sowie mit den Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung ausgebaut und dient dem Anliegerverkehr.
- Bebauung der Umgebung: Die unmittelbare Umgebung wird überwiegend geprägt durch zweigeschossige Reihenhäuser mit zugehörigen Garagenanlagen.
- Südwestlich in ca. 170 m Entfernung befindet sich ein Seniorenheim mit zugehörigen Außenanlagen. Die Knappschaft Kliniken befinden sich südlich in ca. 1 km Entfernung.
- Weiter südlich in ca. 1 km Luftlinie befinden sich der Hauptfriedhof Dortmund sowie die Galopprennbahn Wambel mit Golfplatz.
- Nördlich in ca. 300 m Entfernung befindet sich das Gewerbegebiet Wambel-Nord.



-
- Infrastruktur:** Die der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Kirchen, Schulen, Kindergärten und Geschäfte, die den täglichen Bedarf der Bevölkerung decken, befinden sich in ca. 1 km Entfernung im Ortsteil Brackel (mit entsprechenden Einkaufsmöglichkeiten u.a. entlang des Brackeler Hellwegs).
- Verkehrslage:** Das Grundstück liegt westlich der Flughafenstraße, nördlich des Brackeler Hellwegs, südlich der Hannöversche Straße und östlich der Rüschebrinkstraße. Insbesondere die drei erstgenannten Straßen gelten als stark befahrene Orts- und Durchgangsstraßen von Dortmund.
- Die Bundesstraße B1 verläuft südlich (nächste Anschlussstelle in ca. 2,7 km erreichbar) und die Bundesstraße B236 verläuft westlich (nächste Anschlussstelle in ca. 1,5 km erreichbar).
- Der etwa 6 km entfernte Stadtkern von Dortmund ist mit dem Kraftfahrzeug über gut ausgebaute Straßen und mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Bus und Stadtbahn) erreichbar.
- Südlich in ca. 650 m Entfernung befindet sich die nächstgelegene Stadtbahnhaltestelle (Knappschafts-krankenhaus). Die gleichnamige S-Bahn Haltestelle liegt südlich in ca. 1,3 km Entfernung.
- Die Verkehrslage des Grundstücks kann sowohl im Hinblick auf den Nah- als auch den Fernverkehr als gut bezeichnet werden.
- Umweltzone:** Das Grundstück liegt nicht in der Dortmunder Umweltzone.



Lärmschutz:

Gemäß der Karte Umgebungslärm NRW, herausgegeben vom Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, liegt das Wertermittlungsgrundstück (Hausgrundstück -Flurstück 1408-) im Ballungsraum Dortmund in einem Bereich für den keine Umgebungslärmwerte ausgewiesen sind.

Wohnlage:

Es handelt sich um eine gute bis mittlere Vorortwohnlage mit guter Infrastruktur und guter Verkehrsanbindung.

Am Tage der Ortsbesichtigung waren keine Wohnbeeinträchtigungen (bspw. durch Verkehrsimmissionen) wahrzunehmen.

5. Grundstücksbeschreibung

Grundstücksart und Form: Das Hausgrundstück (Flurstück 1408) ist ein Reihengrundstück mit rechteckigem Zuschnitt. Die Grundstücksbreite beträgt ca. 7,5 m und die Grundstückstiefe ca. 27 m. Die Erschließung der Reihenhauszeile erfolgt über einen öffentlichen Gemeinschaftsweg (Flurstück 1437).

Das Garagengrundstück (Flurstück 1673) ist ein ausparzeliertes Reihengrundstück mit rechteckigem Zuschnitt, mit den Abmessungen von ca. 2,9 m Breite und ca. 5,5 m Tiefe. Die Erschließung des Garagengrundstücks erfolgt über einen Garagenhof (Fremdgrundstück).

Hinweis

Bei dem i.d.Ö. genutzten Garagenhof (u.a. Flurstück 1701) handelt es sich um ein Fremdgrundstück, welches von allen Garageneigentümern gemeinschaftlich genutzt wird. Soweit den historischen Unterlagen zu entnehmen bestand an den Haus- und Garagengrundstücken nebst Garagenhof ein Erbbaurecht, an welchen im Nachgang Einzelerbbaurechte gebildet wurden. Das zu bewertende Hausgrundstück (Flurstück 1408) sowie das zugehörige Garagengrundstück (Flurstück 1673) wurden im Jahre 1972 in das Grundbuch Blatt 17638 übertragen (Aufhebung des Erbbaurechts).

Der Garagenhof (Erbbaurecht), ist im Eigentum der ehemaligen Wohnungsbaugesellschaft (mittlerweile umfirmiert) verblieben, welche damals die Reihenhaussiedlung und Garagenanlage erstellt hat. Ein dinglich gesichertes Wegerecht von der öffentlichen Straße über den Garagenhof (Fremdgrundstück) zum Garagengrundstück



besteht nicht. Nach Angaben der Erbbauberechtigten besteht ein schuldrechtlich vereinbartes Wegerecht zugunsten der jeweiligen Garagengrundstückseigentümer, welches bei Verkauf der jeweiligen Garagengrundstücke an den neuen Eigentümer mit zu übertragen wäre.

Das Erbbaurecht wurde mit einer Laufzeit von 99 Jahren, beginnend mit der Eintragung im Grundbuch im Jahre 1968, vereinbart.

Nach Auskunft der Erbbauberechtigten werden die Kosten (u.a. anteiliger Erbbauzins, Pflege, Instandhaltung) für den Garagenhof, als Gemeinschaftsfläche, vom Erbbauberechtigten auf die Garagennutzer (insgesamt 97 Garageneigentümer) umgelegt.

Gegenwärtig ist die Nutzung des Fremdgrundstücks als Garagenhof somit geregelt. Gegenüber Garagengrundstücken mit gleichzeitigem Anteil am zugehörigen Garagenhof besteht hier jedoch ein entsprechendes Restriktio in Bezug auf die Nutzung, welches im Rahmen der weiteren Wertermittlung mit einem Risikoabschlag berücksichtigt wird.

Art der Bebauung:

Das Hausgrundstück (Flurstück 1408) ist mit einem um 1968 errichteten, zweigeschossigen, unterkellerten Einfamilien-Reihenmittelhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss bebaut.

Das Garagengrundstück (Flurstück 1673) ist mit einer Garage, als Teil einer Reihengaragenanlage, bebaut. Das Grundstück ist vollständig bebaut.

Oberflächenbeschaffenheit:

Die Grundstücksoberfläche des Haus- und Garagengrundstücks ist nahezu ebenerdig.

Baugrund und Altlasten/
Bergbauliche Verhältnisse:

Auskunft des **Umweltamts** der Stadt Dortmund zu den Flurstücken 1408, 1673:

A. Auskünfte der Unteren Bodenschutzbehörde

1. Altlast, altlastenverdächtige Fläche, schädliche Bodenveränderung

Das o.a. Auskunftgrundstück 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. 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 befinden sich keine Tankanlagen.

2. Abwasserbehandlungsanlagen

Es befindet sich auf den o.a. Flurstücken keine Abwasserbehandlungsanlage.

3. Lagerung wassergefährdender Stoffe

Lagerflächen für wassergefährdende Stoffe sind nicht bekannt.

4. Wasserschutzzone

Das Auskunftgrundstück 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 o.a. Grundstück nicht vor.

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



Auskunft der **Bezirksregierung Arnsberg** zu den Flurstücken 1408 und 1673:

Beide Flurstücke liegen über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Hörder Kohlenwerk“, das Flurstück 1673 liegt über dem auf Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Eisen Flottauf II b“ und das Flurstück 1408 liegt über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Eisen Flottauf“. Eigentümerin der Bergbauberechtigungen ist die E.ON SE. [...]

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Auskunftsbereich kein Bergbau dokumentiert ist. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht zu rechnen. [...]

Auskunft der **E.ON SE** zu den Flurstücken 1408 und 1673:

Die o. a. Besetzung liegt über dem stillgelegten Bergwerkseigentum 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 E.ON SE ist eine erneute Aufnahme der Abbautätigkeit in diesem Bereich nicht geplant.

Gemäß unseren Unterlagen sind uns an der o. a. Besetzung keinerlei Bergschäden bekannt. Unterlagen über Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen vor Errichtung des Gebäudes liegen uns nicht vor.

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 der E.ON SE sind uns nicht bekannt. Die Bearbeitung Ihres Schreibens beinhaltet keine bergtechnische Prüfung.

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 (über die Internetseite der Stadt Dortmund einsehbar) 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 die Flurstücke 1408 und 1673 zum angegebenen Datum keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.*

Erschließungsbeiträge:

Auskunft des Tiefbauamts der Stadt Dortmund zu den Flurstücken 1408 und 1673:

Das o.g. Grundstück wird durch die Erschließungsanlage Botdingweg erschlossen.

Hiermit wird bescheinigt, dass für die Anlage Botdingweg in dem hier in Frage kommenden Abschnitt ein Erschließungsbeitrag gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit dem Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG) in den jeweils aktuellen Fassungen nicht mehr zu zahlen ist.



Es ist zurzeit keine straßenbauliche Maßnahme für die Anlage Botdingweg geplant, welche unter den § 8 Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG) fällt. Nach der derzeit gültigen Rechtslage fallen künftig beschlossene Maßnahmen unter das Beitragserhebungsverbot gemäß § 8 Abs. 1 S. 3 KAG, dementsprechend werden die von der Anlage erschlossenen Grundstücke nicht mit Beiträgen belastet.

Bindung durch öffentliche Mittel:

Nach Auskunft der Stadt Dortmund wurde das Objekt seitens des Amtes für Wohnen nicht gefördert und unterliegt somit keinen wohnungsrechtlichen Bindungen.

Planungsrechtliche Ausweisung:

Die zu bewertenden Grundstücke liegen gemäß Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund vom 31.12.2004 (aktualisierte Fassung, Stand 01.08.2022) in einer Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO).

Die Grundstücke liegen planungsrechtlich im Geltungsbereich des seit dem 17.04.1970 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Br 126 mit folgenden Festsetzungen (auszugsweise für den jeweils betreffenden Bereich):

Hausgrundstück

- Reines Wohngebiet (WR)
- Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse = II
- Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,7
- Satteldach (SD)
- Baugrenzen

Garagengrundstück

- GSt. bzw. GGa = Flächen für Gemeinschaftsstellplätze oder Gemeinschaftsgaragen

6. Objektbeschreibung (in den wesentlichen Merkmalen)

6.1 Gebäudebeschreibung

6.1.1 Allgemeine Gebäudeangaben

Baugeschichte:	Mär. 1967	Baugenehmigung für die Errichtung von 80 Wohnhäusern einschl. Entwässerung (u.a. Botdingweg 27)
	Mai 1968	Rohbauabnahmeschein für v.g. Bauvorhaben (u.a. Botdingweg 27)
	Jul. 1968	Schlussabnahmeschein für v.g. Bauvorhaben (u.a. Botdingweg 27)

Die Garagenanlage (u.a. zugehörige Garage zum Objekt Botdingweg 27) wurde im Zusammenhang mit der Erstellung der Reihenhäuser errichtet. Hierzu sind den vorliegenden Bauakten (Siedlungsakten) der Stadt Dortmund keine Unterlagen zu entnehmen. Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen wird unterstellt.

Hinweis

Soweit in der Örtlichkeit feststellbar wurde der ehemalige Loggiabereich im Obergeschoss des Wohnhauses Botdingweg 27 durch Umbau mit in den Wohnraum integriert. Eine Genehmigung zum Umbau konnte weder anhand der zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellten Bauakte der Stadt Dortmund noch durch die Eigentümer belegt werden.

Gebäudeart: Einfamilien-Reihenmittelhaus

Aufbau: unterkellert, zwei Vollgeschosse, nicht ausgebautes Dachgeschoss



Raumanordnung (siehe Bauzeichnungen -Anlage 3-)

Kellergeschoss:	Kellerflur (mit Treppe), 4 Kellerräume (davon einer als Heizungskeller und einer als Waschküche)
Erdgeschoss:	Flur (mit Treppe), Gäste-WC, Küche, Wohnen (mit Ausgang zur Terrasse)
Obergeschoss:	Flur (mit Treppe), Bad, Eltern, 2 Kinderzimmer
Dachgeschoss:	Dachboden (nicht ausgebaut)
Grundrissgestaltung:	gute Raumaufteilung
Belichtung/Belüftung:	natürliche Belichtung, Querlüftung möglich

6.1.2 Rohbaubeschreibung

Fundamente:	Kiesbeton
Kellerwände:	Mauerwerk, z.T. Schwerbetonsteine (gem. Baubeschreibung)
Kellerdecke:	Stahlbeton
Geschosswände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton; Decke über DG: Holzbalkendecke
Dachform/-konstruktion:	Satteldach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	Betondachsteine
Dachentwässerung:	Zinkrinnen, beschichtete Fallrohre

Fassade: Vorderfront: z.T. Klinker, z.T. Putz mit Anstrich
Hinterfront: überwiegend Klinker, z.T. mit Leichtmetallelementen bekleidet (ehemaliger Loggiabereich)

Besondere Bauteile: - Hauseingangsüberdachung
- Kellerlichtschächte
- Kelleraußentreppe
- Zurückversetzter Gebäudeteil als tlw. Terrassenüberdachung (unterhalb des ehemaligen Loggiabereiches)

6.1.3 Ausbaubeschreibung

Hauseingangstür: Leichtmetalltür mit Lichtausschnitten (Isolierverglasung)

Treppe: KG-OG: Holztrittstufen, einseitig als Wangentreppe/einseitig mit Metallwinkel auf Mittelstütze aufgelagert; wandseitig mit Vierkantholzhandlauf

Wandflächen: KG: Putz (z.T. Sperrputz) mit Anstrich, z.T. Mauerwerk mit Anstrich
EG-OG: z.T. Putz/z.T. Gipskarton o.ä. mit Tapete (tlw. mit Anstrich); Sanitärräume: z.T. ca. halbhoch/z.T. türhoch gefliest; Küche: z.T. Wandfliesenspiegel bzw. ca. halbhoch gefliest im Stellwandbereich

Deckenflächen: KG: Stahlbetondecke mit Anstrich, z.T. Putz mit Anstrich
EG-OG: z.T. Putz/z.T. Gipskarton o.ä. mit Anstrich, z.T. mit Tapete



Fußböden:	KG: z.T. Bodenfliesen, z.T. Estrich mit Anstrich EG-OG: z.T. Bodenfliesen, z.T. Textilbelag; Sanitär- räume: Bodenfliesen, Küche: Textilbelag
Fenster/-tür:	KG: Ornamentdrahtglasfenster EG-OG: z.T. ursprüngliche Holzfenster mit Einfachver- glasung, Holzfenstertür mit Einfachverglasung zur Terrasse, z.T. Leichtmetallfenster mit Iso- lierverglasung (tlw. mit Leichtmetallbrüstungs- elementen); überwiegend mit Kunststoffrolllä- den (z.T. über elektrische Gurtwickler betrie- ben)
Innentüren:	KG: Holztüren in Stahleckzargen EG-OG: Holztüren (vereinzelt mit Lichtausschnitt) in in Stahlzargen
Kellerausgangstür:	Holztür in Stahleckzarge
Sanitärausstattung:	Gäste-WC (EG): Stand-WC mit Spülkasten, Waschbe- cken (nur Kaltwasseranschluss) Bad (OG): Einbauwanne, Stand-WC mit Spülkas- ten, Waschbecken
Dachgeschoss (Dachboden):	- Zugang über Bodenluke mit Holzeinschubleiter - Fußboden: Holzdielung mit PVC-Belag - Giebelwände: Putz - Dachschrägen: Gitterfolie mit Zwischensparrendäm- mung (Dämmwolle) - Fenster: Dachflächenfenster (System Velux) mit Isolierverglasung

6.1.4 Haustechnik

Hausanschlüsse:	- Gas-, Wasser-, Stromanschluss - Anschluss an den öffentlichen Entwässerungskanal
Heizung:	Gaszentralheizung (Datum der Inbetriebnahme: 15.10.1993)
Heizkörper:	Stahlflachheizkörper z.T. mit Drehventilen/z.T. mit Thermostatventilen
Warmwasserbereitung:	Bad: Elektrodurchlauferhitzer Küche und Gäste-WC: nur Kaltwasseranschluss
Elektroinstallation:	einfache bis mittlere wohnungstypische Ausstattung; Rollläden z.T. über elektrische Gurtwickler betrieben

6.1.5 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 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. Im Rahmen der Wertermittlung lag kein Energieausweis vor.

6.2 Außenanlagen

Flurstück 1408 (Hausgrundstück)

Hauszuwegung:	Waschbetonplatten
Vorgarten:	z.T. mit Busch- und Strauchwerk; z.T. eingefasste Pflanzbeete
Garten:	Rasen, Busch- und Strauchwerk, Heckenbewuchs; Terrasse mit Waschbetonplatten befestigt
Kelleraußentreppe:	Betonstufen mit Fliesenbelag, Stahlhandlauf und Kellerwangenseite zur Terrasse mit Stahlgeländer als Absturzsicherung; Kellerwangen mit Putz und Anstrich
Einfriedung:	z.T. über die Gebäudeaußenkanten, z.T. Heckenbewuchs, Terrassenbereich mit grenztändigen Sichtschutzwänden, Gartentor an der Grundstücksrückseite

Flurstück 1673 (Garagengrundstück)

Hinweis:	Das Garagengrundstück ist vollständig bebaut mit einer Garage als Teil einer Reihengaragenanlage
Garage:	Stahlbeton-Fertigelementgarage (System Kesting) mit Flachdach; Fassadenseiten z.T. mit Klinker bekleidet; Stahlschwingtor

6.3 Mängel und Schäden/Reparaturstau

Die nachfolgende Mängel- und Schadensaufzählung wird nur stichpunktartig erfasst:

- Allgemein: - insgesamt Renovierungs- und Modernisierungsstau, z.T. noch ursprüngliche Ausstattung vorhanden, u.a.:
- Fenster/-türen z.T. noch in Holz mit Einfachverglasung aus dem Ursprungsbaujahr und zu erneuern
 - Textilbeläge sind verbraucht und zu erneuern
 - Wandflächen z.T. vergilbt, insgesamt Maler- und Tapezierarbeiten erforderlich
 - Modernisierungsstau in den Sanitärräumen
 - Heizkörper z.T. nur mit einfachen Drehventilen
- Gäste-WC (EG): Augenscheinlich Wasseraustritt im Bereich WC bzw. Heizkörper, Boden mit Handtüchern ausgelegt; Ursache nicht bekannt.
- Heizungsanlage: Nach Hinweis beim Ortstermin soll die Heizungsanlage nicht mehr funktionstüchtig sein. Eine Überprüfung kann im Rahmen der Verkehrswertermittlung nicht vorgenommen werden.
- Bauliche Veränderungen ohne Genehmigung: Gegenüber den ursprünglich genehmigten Bauunterlagen zur Errichtung des Wohngebäudes wurde der ehemalige Loggiabereich im Obergeschoss nachträglich durch Umbau mit in den Wohnraum integriert. Eine Genehmigung zum Umbau konnte weder anhand der zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellten Bauakte der Stadt Dortmund noch durch die Eigentümer belegt werden.
- Die Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit des Umbaus ist nicht Gegenstand der Wertermittlung. Die Ge-



nehmungsfähigkeit kann ausschließlich von der Baugenehmigungsbehörde im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens beurteilt werden. Soweit in der Nachbarschaft ersichtlich, wurden bereits einige der baugleichen Reihenhäuser in ähnlicher Form umgebaut.

Zur Erlangung einer nachträglichen Legalisierung des vorgenommenen Umbaus sind i.d.R. behördliche Auflagen zu berücksichtigen bzw. umfangreiche Nachweise erforderlich (z.B. Nachweis der Standsicherheit, des Brandschutzes, des Schall- und Wärmeschutzes). Hierfür erfolgt ein Risikoabschlag unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen.

Sonstiges:

Zum Zeitpunkt des Ortstermins war das Wohngebäude noch möbliert und z.T. durch Hausrat und sonstige Gegenstände vollgestellt, so dass in diesen Teilbereichen eine vollumfängliche Begehung/Besichtigung nicht erfolgen konnte.

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Dortmund vom 26.11.2025 sind *im Rahmen der Zwangsversteigerung nur solche Gegenstände zu bewerten, die als Zubehör mitversteigert werden. Bewegliche Sachen, insbesondere Hausrat und Einrichtungsgegenstände, die nicht als Zubehör zum Grundstück gehören, sind nicht Gegenstand der Versteigerung und daher auch nicht im Gutachten zu berücksichtigen. Die Wertigkeit einzelner, im Objekt verbliebener Gegenstände ist für das Verkehrswertgutachten somit unerheblich.*

Im Versteigerungstermin werden die Interessenten ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese Gegenstände nicht mitversteigert werden, Der spätere Ersteher ist für



*die weitere Behandlung dieser Gegenstände verantwort-
wortlich.*

Im Rahmen der weiteren Wertermittlung bleiben die v.g.
Gegenstände somit unberücksichtigt.

Außenanlagen:

Gärtnerische Anlagen aufgrund des Leerstands z.T. ur-
wüchsig und vernachlässigt bzw. pflegebedürftig

Garage:

- Stahlschwinger und Rückwand z.T. mit Graffiti ver-
schmiert
- Feuchtigkeitsschäden an der Rückwand (innen und
außen) und z.T. im Bereich der Decken-/Wandan-
schlüsse
- z.T. abgeplatzte Betonüberdeckung im Wand- und De-
ckenbereich, freiliegende Bewehrung mit Rostbefall
- Garage z.T. auch mit verbliebenen Gegenständen
(u.a. Autoreifen/Felgen, Eimer mit Bitumenkleber, Ka-
nister, Eimer etc.)

6.4 Allgemeinbeurteilung

Gebäudezustand: Aufgrund des Ursprungsbaujahrs in Verbindung mit den in der Vergangenheit nur in geringem Umfang durchgeführten Instandhaltungsmaßnahmen besteht ein starker Renovierungs- und Modernisierungsbedarf in sämtlichen Ausbau- und Schönheitsgewerken.

Die Garage ist in Teilen sanierungsbedürftig.

Energetischer Zustand: Der energetische Zustand des Wohngebäudes, gemessen an aktuellen energetischen Anforderungen, ist als ungenügend mit umfangreichem Modernisierungsbedarf einzustufen.

Zustand der Außenanlagen: Der Zustand der Außenanlagen ist ausreichend, aufgrund des Leerstands z.T. vernachlässigt.

Vermiet-/Verwertbarkeit: Ein derartiges Objekt dient vorrangig der Eigennutzung. Zum Zeitpunkt des Ortstermins war das Objekt n.A. seit etwa zwei Jahren unbewohnt.

Aufgrund des renovierungs- und modernisierungsbedürftigen Zustands wird die Verwertbarkeit als ausreichend eingeschätzt.

6.5 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 1968

Alter zum Wertermittlungsstichtag ca. 57 Jahre

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

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser,

Doppelhäuser, Reihenhäuser 80 Jahre

Einzelgaragen 60 Jahre

Gesamtnutzungsdauer gemäß Modellparameter

i.A. an den Grundstücksmarktbericht 2025

für die Ableitung des Sachwertfaktors

Wohngebäude 80 Jahre

Garage 60 Jahre

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

Der Modernisierungsgrad des Wohngebäudes ist aufgrund des Bauzustands zwischen den Kategorien "nicht modernisiert" und "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" einzustufen.

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.

Die **Restnutzungsdauer** des **Wohngebäudes** wird unter Berücksichtigung des Baujahrs und der Konstruktion bei einer anzunehmenden Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren (modellkonform) mit **25 Jahren** ermittelt. Die **Restnutzungsdauer** der **Garage** wird bei einer anzunehmenden Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren (modellkonform) mit **20 Jahre** ermittelt.

6.6 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 z.T. durch ein örtliches Aufmaß ermittelt bzw. aus den Grundrissen der Bauakte entnommen und 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 Brutto-Grundfläche

Brutto-Grundfläche gemäß Berechnung (siehe Anlage 4):

Wohngebäude (KG - DG)	rd. <u>279 m²</u>
Garage	<u>16 m²</u>

7.2 Berechnung der Wohn-/Nutzfläche

Wohnfläche* gemäß Berechnung (siehe Anlage 5):

Erd- und Obergeschoss	rd. <u>106 m²</u>
------------------------------	-------------------------------------

* Aus Kompatibilitätsgründen zu den im Grundstücksmarktbericht ausgewerteten Marktdaten ist die Terrasse nicht anteilig in der Wohnfläche enthalten, sondern wird unter den Außenanlagen berücksichtigt.

Nutzfläche gemäß Berechnung (siehe Anlage 5):

Kellergeschoss	rd. <u>51 m²</u>
-----------------------	------------------------------------

8. Ermittlung des Verkehrswerts

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 Vergleichswerts 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 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. 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 Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilien-Reihenmittelhaus mit zugehörigem Garagengrundstück. Das Objekt dient in erster Linie 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 (auf Basis des Immobilienrichtwerts) wird hier unterstützend mit herangezogen. Das Ertragswertverfahren bleibt außer Acht, da ein etwaiger Renditeaspekt im vorliegenden Fall nicht im Vordergrund steht.

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.

Die zu bewertenden Grundstücke sind bebaut, nach den planungs- und baurechtlichen Vorschriften baulich nutzbar und werden 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.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 **460 €/m²** (Bodenrichtwertnummer 31061) ersichtlich.

Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf ein 200 bis 600 m² großes Bodenrichtwertgrundstück, welches in einer Wohnbaufläche (W) liegt, mit einer ein- bis zweigeschossigen Wohnbebauung (freistehendes Ein- bzw. Zweifamilienhaus 600 m², Doppelhaushälfte bzw. Reihenendhäuser 300 m², Reihenmittelhäuser 200 m²) 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 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 Wertermittlungsgrundstück vom Bodenrichtwertgrundstück abweicht.

Hierbei komme ich zu dem Ergebnis, dass die individuellen Merkmale der zu bewertenden Grundstücke denen des Bodenrichtwertgrundstücks z.T. nur teilweise entsprechen und somit der Bodenrichtwert nur unter Anpassung an die tatsächlichen Verhältnisse der Wertermittlungsgrundstücke herangezogen werden kann.

Flurstück 1408 (Hausgrundstück)

Lage

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

Größe/Tiefe/Ausnutzung

Die bauliche Ausnutzung des zu bewertenden Grundstücks mit einer zweigeschossigen Wohnbebauung entspricht der dem Bodenrichtwert zugrunde liegenden ein- bis zweigeschossigen Bebauung. Eine Wertanpassung ist daher nicht erforderlich.

Das Grundstück weicht in der Grundstücksgröße mit 208 m² geringfügig von den durchschnittlichen Merkmalen des Bodenrichtwerts (Reihenmittelhaus mit 200 m²) ab.

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 (200 m²), berücksichtigt.

Für Grundstücke mit einer Größe zwischen 180 m² und 220 m² wird der Umrechnungskoeffizient mit 1,0 ausgewiesen. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

Zuschnitt

Für den regelmäßigen 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 1408 (Hausgrundstück)

$$208 \text{ m}^2 \quad \times \quad 460 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 95.680 \text{ €}$$

Bodenwert

rd. 95.700 €

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: Reihenmittelhaus 200 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

$$200 \text{ m}^2 \quad \times \quad 460 \text{ €/m}^2 \quad = \quad \underline{\underline{92.000 \text{ €}}}$$

Bodenwertdifferenz

$$95.700 \text{ €} \quad - \quad 92.000 \text{ €} \quad = \quad \underline{\underline{3.700 \text{ €}}}$$

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".

Flurstück 1673 (Garagengrundstück)

Ausgehend von der Nutzung als Garagengrundstück wird der Bodenwertansatz in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht 2025 mit 50 % vom Bodenrichtwert (entspricht 230 €/m²) für marktgerecht festgestellt.

Angepaster Bodenrichtwert

$$50\% \quad \times \quad 460 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 230 \text{ €/m}^2$$

$$16 \text{ m}^2 \quad \times \quad 230 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 3.680 \text{ €}$$

Bodenwert

rd. 3.700 €

Der zuvor ermittelte Bodenwert wird mit einem Zuschlag unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

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 Markt-anpassung 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 Wertermittlungstichtag 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 ein unterkellertes, zweigeschossiges Einfamilien-Reihenmittelhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss. Das Objekt wird der Gebäudeart 3.12 (Reihenmittelhaus als Einfamilienhaus: KG, EG, OG, nicht ausgebaut DG) zugeordnet.

Die Kostenkennwerte für die Gebäudeart werden wie folgt ausgewiesen:

Standardstufe 1	=	505 €/m ²
Standardstufe 2	=	560 €/m ²
Standardstufe 3	=	640 €/m ²
Standardstufe 4	=	775 €/m ²
Standardstufe 5	=	965 €/m ²

Die Baunebenkosten in Höhe von 17 % sind in den angegebenen Kostenkennwerten bereits enthalten. Nach sachverständiger Einordnung des Wertermittlungsobjekts in die angegebenen Standardstufen ergibt sich eine Gebäudestandardkennzahl von 2,3 (einfach-mittel). Unter Berücksichtigung sämtlicher wertrelevanter Merkmale wird der Kostenkennwert mit rd. 590 €/m² festgestellt. Die Garage, auf dem separaten Garagengrundstück, wird mit einem Zuschlag als Zeitwert unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

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 Wertermittlungstichtag angepasst.



Für das Wohngebäude

KG-DG 279 m² x 590 €/m² 164.610 €

Für besondere Bauteile, soweit noch nicht erfasst

Hauseingangsüberdachung, Kellerlichtschächte,
Kelleraußentreppe

7.500 €

Für Baunebenkosten -bereits im Kostenkennwert enthalten-
Normalherstellungskosten 2010 (Index 100)

0 €

172.110 €

Die Normalherstellungskosten am Wertermittlungs-

stichtag werden aufgrund des Indexes 2010, der nach
den Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamts

für diesen Zeitpunkt maßgebend ist, ermittelt zu 189,7 *

326.493 €

* 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 Gesamtnutzungs-
dauer.

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

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



Übertrag: 326.493 €

Nach dem fiktiven Alter und der üblichen Gesamtnutzungsdauer ergibt sich nach linearer Abschreibung der Alterswertminderungsfaktor zu 0,31 bzw. ermittelt sich die Alterswertminderung zu 69,0%

-225.280 €

101.213 €

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen rd. 101.200 €

10.2 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Gas-, Kanal-, Wasser-, Elektroanschluss
(pauschale Wertansätze gem. Grundstücksmarktbericht 2025) 11.550 €

Terrasse, Wegebefestigung, Einfriedung, Aufwuchs (*soweit nicht bereits im Bodenwert enthalten*) rd. 2%* der alterswertgeminderten Gebäudeherstellungskosten (max. 10.000 €) rd. 2.000 €

Sachwert der baul. Außenanlagen und sonstigen Anlagen 13.550 €

10.3 Bodenwert (Normgrundstück) 92.000 €

10.4 Vorläufiger Sachwert 206.750 €

10.5 Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts

Gemäß Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses der Stadt Dortmund wird der unter Ziffer 10.4 ermittelte vorläufige Sachwert in dem Gebiet, in dem das zu bewertende Objekt liegt (Gebiet 5 -DO-Ost-), in Abhängigkeit vom Gebäudetyp (Kategorie: Reihenmittel- oder Reihenendhäuser) und einem Sachwert bis 200.000 € mit einem Zuschlag von 44 % und bei einem Sachwert bis 225.000 € mit einem Zuschlag von 37 % angepasst.

* 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: 206.750 €

Bei den v.g. 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.

Aufgrund des z.T. noch ursprünglichen Bauzustands weicht das Objekt von einem durchschnittlichen Zustand ab.

Unter Berücksichtigung der sonstigen Merkmale des Wertermittlungsobjekts (u.a. Baujahr, Wohnlage), halte ich daher einen geringeren Zuschlag in Höhe von 35 % für marktgerecht.

Hiernach ermittelt sich der Sachwertfaktor =	1,35	
Marktanpassung	206.750 €	x 1,35
		279.113 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		rd. 279.100 €



Übertrag: 279.100 €

10.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Marktkonforme Abschläge

- Baumängel/Bauschäden und Reparatur-/Instandhaltungsstau (soweit nicht bereits in der Alterswertminderung berücksichtigt) -20.000 €
- Risikoabschlag wg. nicht genehmigter Umbauten
3% von 279.100 € = 8.373 € rd. -8.400 €
- Risikoabschlag wg. Garagenhofnutzung (Fremdgrundstück)
10% von 7.700 € = 770 € rd. -800 €

Marktkonforme Zuschläge

- Bodenwertdifferenz gegenüber Normgrundstück 3.700 €
 - Zuschlag wg. Bodenwert Flurstück 1673 (Garagengrundstück) 3.700 €
 - Zuschlag wg. Garage (Zeitwert) 4.000 €
- 261.300 €

10.7 Sachwert

rd. 261.000 €

11. Ermittlung des Vergleichswerts

11.1 Vorbemerkung

Das in §§ 24 bis 26 ImmoWertV beschriebene Vergleichsverfahren 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 Vergleichsverfahren 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 Karten-
legende 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. 3322 [2.690 €/m²]			
Stichtag 01.01.2025	M e r k m a l e		An- passungs- faktoren
	Normobjekt	Wertermittlungs- objekt	
<i>Baujahr</i>	1965	1968	0,7%
<i>Wohnfläche</i>	120 m ²	106 m ²	4,8%
<i>Wohnlage</i>	mittel	mittel * ¹	0,0%
<i>Grundstücksgröße</i>	250 m ²	208 m ² * ²	-2,0%
<i>Gebäudeart</i>	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	0,0%
<i>Ergänzende Gebäudeart</i>	Reihenmittelhaus	Reihenmittelhaus	0,0%
<i>Ausstattungs-klasse</i>	mittel	einfach-mittel	-4,8% * ³
<i>Mietsituation</i>	unvermietet	unvermietet	0,0%
<i>Keller</i>	vorhanden	vorhanden	0,0%
entspricht	1,0 (100 %)	Summe	-1,3%
	Anpassungsfaktor rd.		0,99

*¹ In Anlehnung an die Wohnlagenbeschreibung zur Immobilienrichtwertanpassung

*² Grundstücksgröße Hausgrundstück; das separate Garagengrundstück wird unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt

*³ Ausstattungs-klasse 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 bis mittel" von 2,3 bis 2,7 (Mittelwert = 2,5) mit 2,3 interpoliert



11.3 Berechnung des vorläufigen Vergleichswerts

Der angepasste Immobilienrichtwert beträgt somit

$$2.690 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 0,99 \quad = \quad 2.663 \text{ €/m}^2$$

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

$$2.663 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 106 \text{ m}^2 \quad = \quad 282.278 \text{ €}$$

Vorläufiger Vergleichswert **rd. 282.300 €**

11.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Marktkonforme Abschläge

- Baumängel/Bauschäden und Reparatur-/Instandhaltungsstau (*soweit nicht bereits im Immobilienrichtwert berücksichtigt*) -20.000 €
- Risikoabschlag wg. nicht genehmigter Umbauten siehe Sachwertverfahren rd. -8.400 €
- Risikoabschlag wg. Garagenhofnutzung (Fremdgrundstück) siehe Sachwertverfahren rd. -800 €

Marktkonforme Zuschläge

- Bodenwertdifferenz gegenüber Normgrundstück (Grundstücksgröße bereits in der Immobilienrichtwertanpassung berücksichtigt) 0 €
 - Zuschlag wg. Bodenwert Flurstück 1673 (Garagengrundstück) 3.700 €
 - Zuschlag wg. Garage (Zeitwert) 4.000 €
- 260.800 €

11.5 Vergleichswert **rd. 261.000 €**

12. Zusammenstellung der Werte

Sachwert 261.000 €

Vergleichswert 261.000 €

13. Verkehrswert gemäß § 194 BauGB

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein unterkellertes, zweigeschossiges Einfamilien-Reihenmittelhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss. Zum Wertermittlungsobjekt gehört ein separates Garagengrundstück.

Der Verkehrswert wird hier sowohl mit Hilfe des Sachwerts als auch unter Hinzuziehung des Vergleichswerts in angemessener Gewichtung ermittelt.

Das Wertermittlungsobjekt weist 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.

Konjunkturelle Einflüsse

Die aktuellsten Marktentwicklungen (z.B. Kaufpreisauswertungen aus 2025) sind in den bisher herangezogenen Marktdaten (u.a. Grundstücksmarktbericht 2025) -im Hinblick auf den Wertermittlungsstichtag- noch nicht in vollem Umfang berücksichtigt.

Gemäß dem Bericht des Gutachterausschusses in der Stadt Dortmund über die ersten drei Quartale 2025 über den Grundstücksmarkt in der Stadt Dortmund ergeben sich bei vergleichbaren Baujahren für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser und Reihenmittelhäuser gleichbleibende Durchschnittspreise. Für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser ist ein leichter Anstieg erkennbar. Im Vergleich zum Jahresindex für Ein-/Zweifamilienhäuser zeigt sich hinsichtlich der Preisentwicklung – unverändert zum Halbjahresbericht 2025 – weiterhin ein stabiles Preisniveau gegenüber dem Jahr 2024. Dieser Trend deckt sich mit dem im Quartalsbericht abgebildeten Durchschnittszahlen.



Unter Berücksichtigung des vorgefundenen Zustands des Objekts sowie der vorliegenden Marktdaten (hier Reihenmittelhaus) wird auf eine Marktanpassung für die konjunkturelle Entwicklung verzichtet.

Nach der Lage auf dem Grundstücksmarkt und unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale und Einflüsse ermittle ich den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB des Grundstücks **Botdingweg 27 in 44309 Dortmund** (Gemarkung Brackel, Flur 5, Flurstück 1408) mit zugehörigem Garagengrundstück (Gemarkung Brackel, Flur 5, Flurstück 1673) zum Wertermittlungsstichtag 09. Oktober 2025 zu

260.000 €

in Worten: zweihundertsechzigtausend Euro

Dies entspricht 2.453 €/m² (bei rd. 106 m² Wohnfläche) inkl. der Garage und dem separaten Garagengrundstück.



14. Einzelverkehrswerte

Auftragsgemäß soll der Verkehrswert der einzelnen Flurstücke ermittelt werden.

Der Verkehrswert des Flurstücks 1673 wird auf Grundlage des Bodenwerts zuzüglich Zeitwert der Garage unter Berücksichtigung des Risikoabschlags wg. der Erschließungssituation ermittelt. Der Verkehrswert des Flurstücks 1408 (Hausgrundstück) ermittelt sich aus dem Verkehrswert (gesamt) abzgl. des Verkehrswerts des Flurstücks 1673.

Bodenwert Flurstück 1673	rd. 3.700 €	
zzgl. Zeitwert der Garage	rd. <u>4.000 €</u>	
		7.700 €
Risikoabschlag wg. Erschließungssituation -10 % x 7.700 =	rd. <u>-800 €</u>	
Verkehrswert Flurstück 1673		6.900 €

Verkehrswert (gesamt)	260.000 €
abzgl. Verkehrswert Flurstück 1673	<u>- 6.900 €</u>
Verkehrswert Flurstück 1408	253.100 €

Aufgrund der separaten Grundstücke in Verbindung mit der räumlichen Trennung bilden das Hausgrundstück (Flurstück 1408) und die Garage (Flurstück 1673) keine wirtschaftliche Einheit.

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

Dortmund, 20. Januar 2026

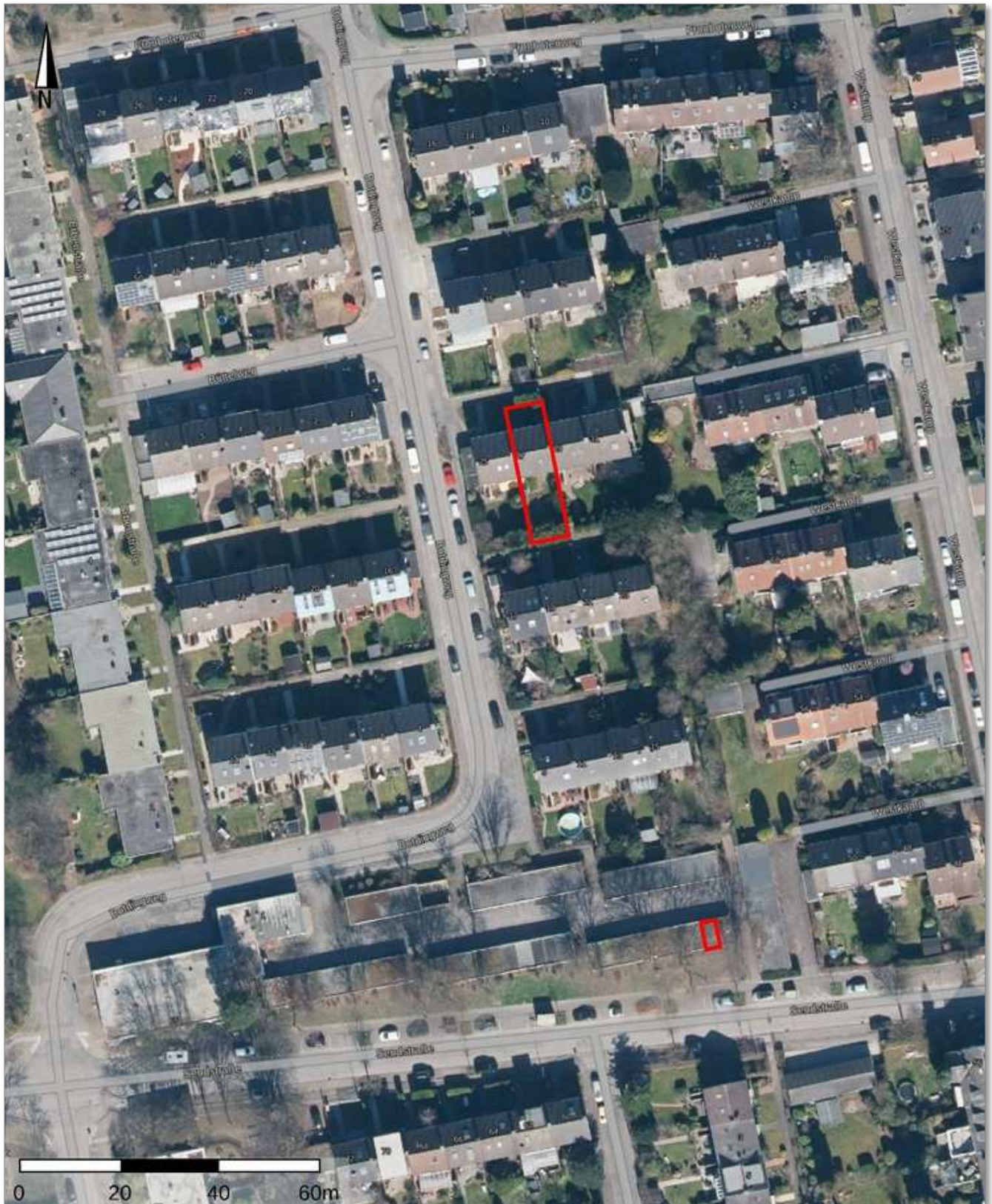
.....
Dipl.-Ing. Björn Blinne



Anlage 1

Luftbild (Ausschnitt)

1 Seite(n)





Anlage 2

Flurkarte

1 Seite(n)





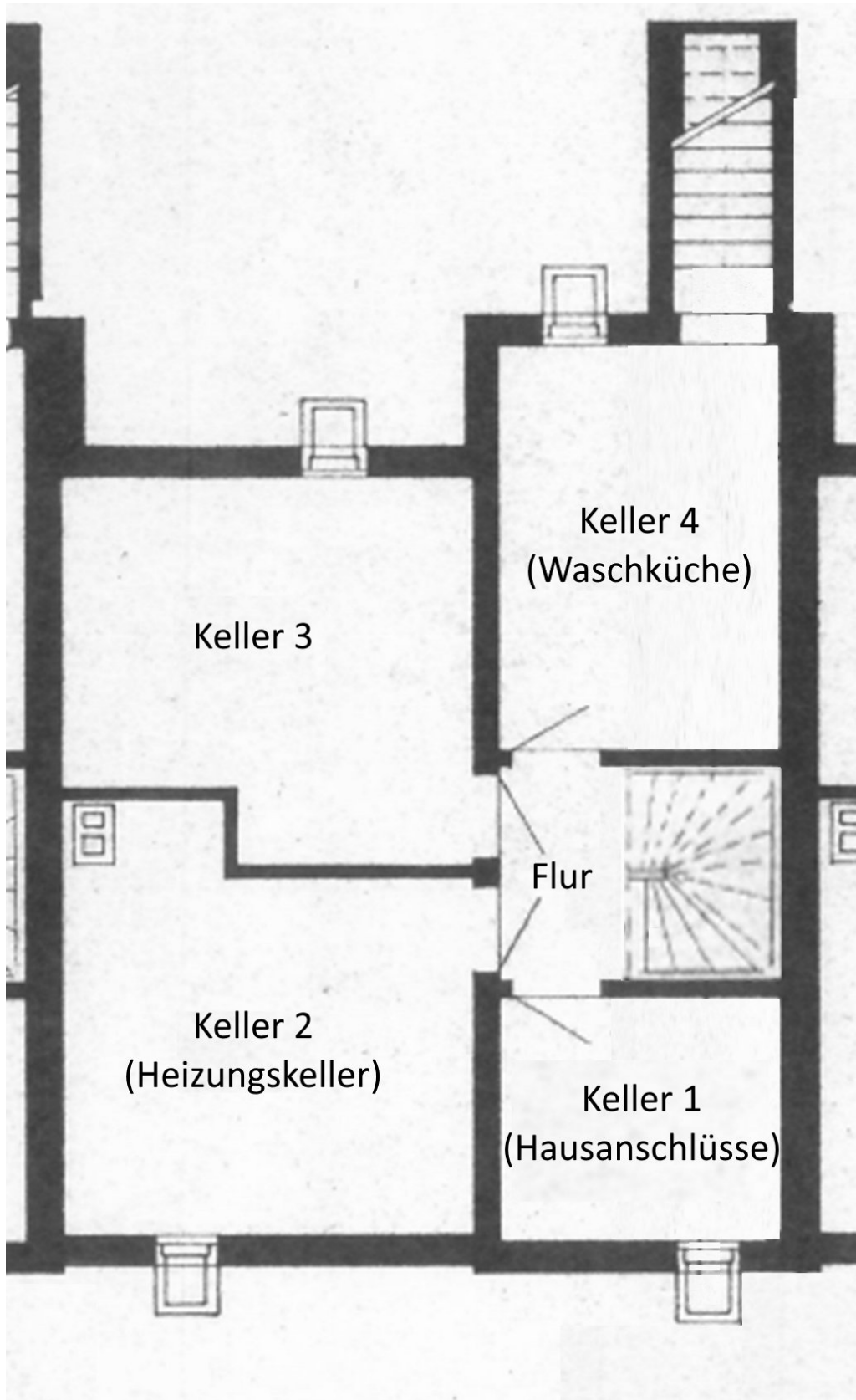
Anlage 3

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.

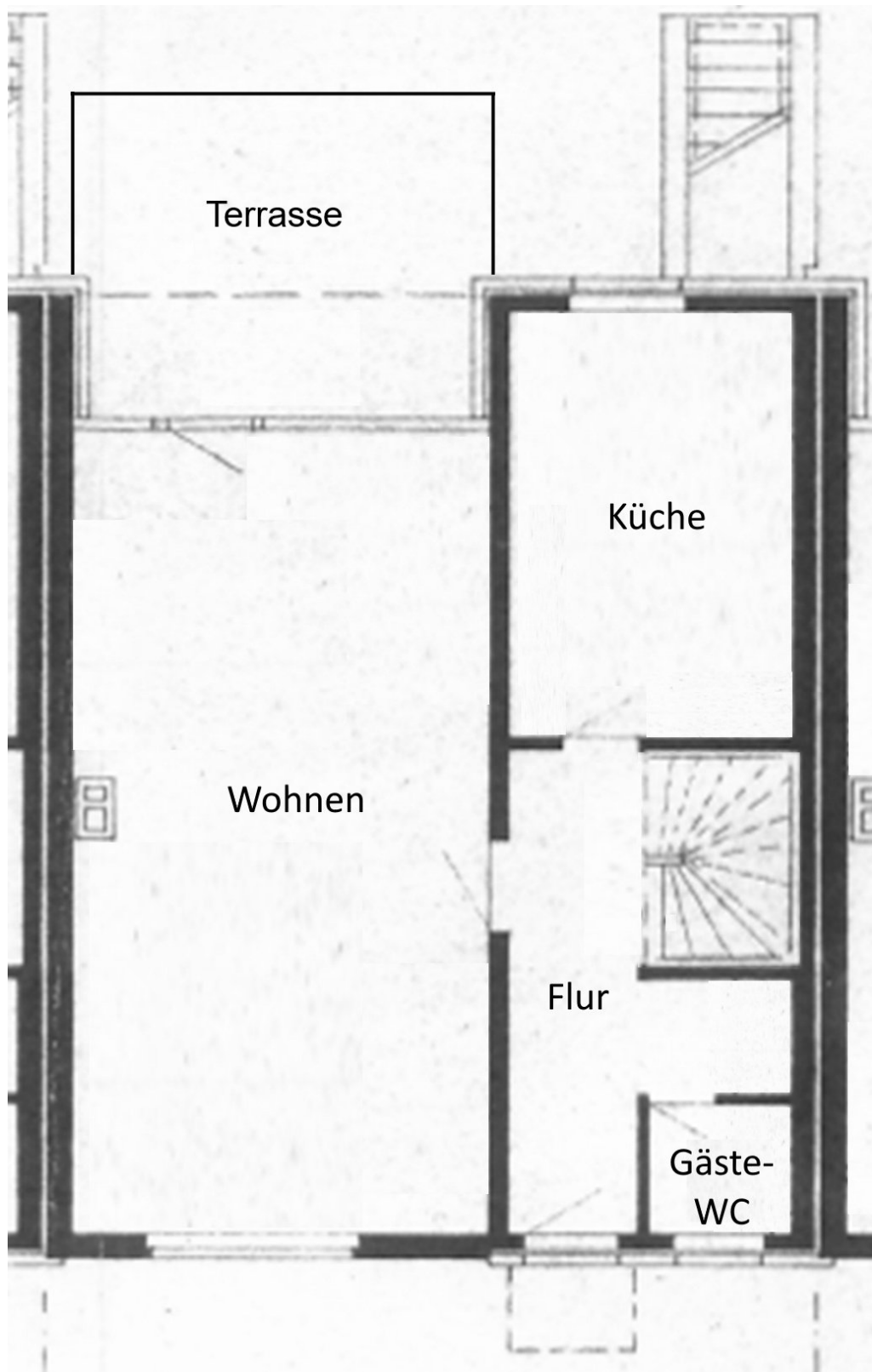
3 Seite(n)

Kellergeschoss



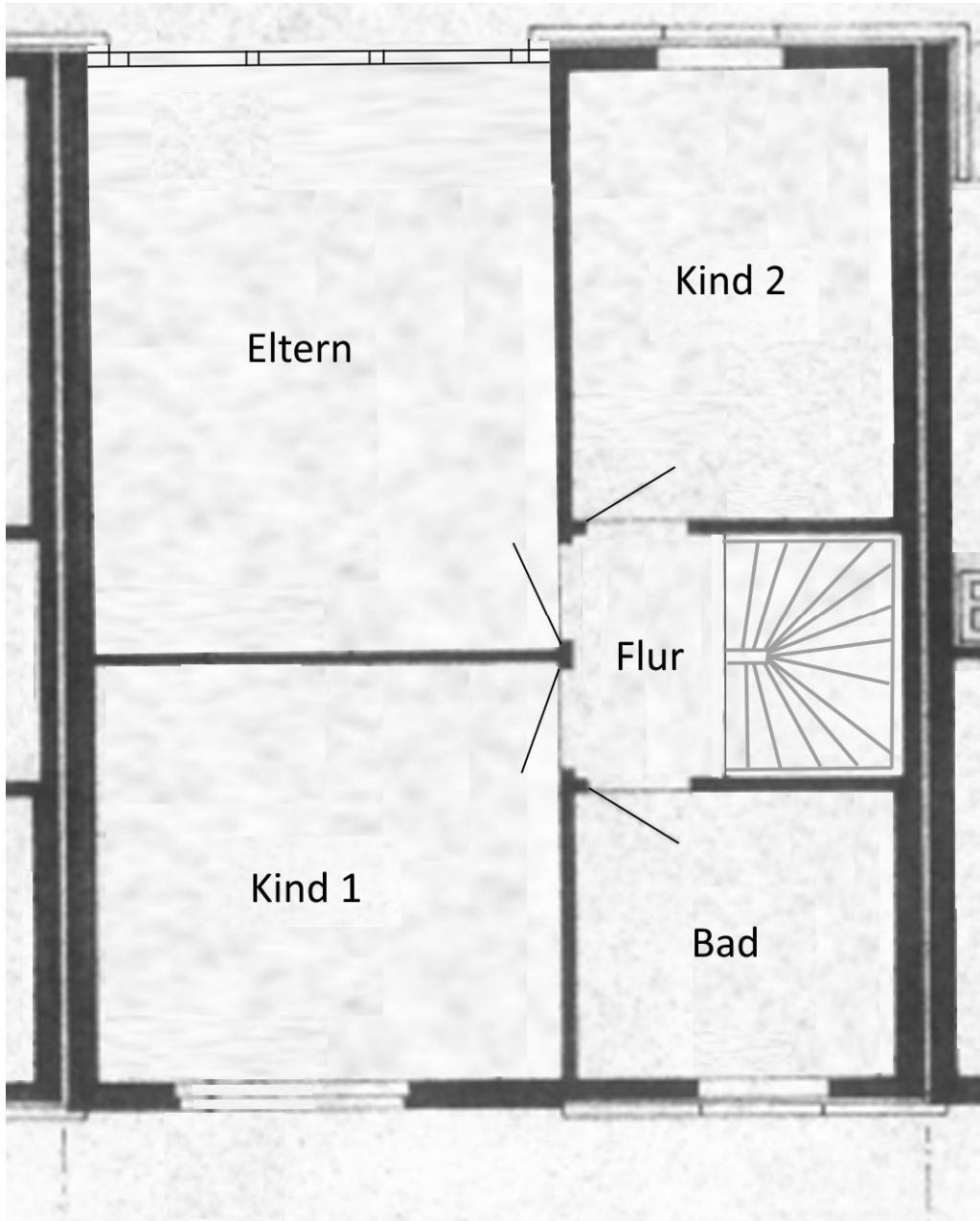


Erdgeschoss





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: **Botdingweg 27 in 44309 Dortmund**
Gebäude: **Wohngebäude**

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

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)			Erläuterungen
							Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	Kellergeschoss	+	1,00	7,565	8,005	a	60,56	0,00	0,00	65,25 m ²
2		+	1,00	3,260	0,060	a	0,20	0,00	0,00	
3		+	1,00	1,360	3,305	a	4,49	0,00	0,00	
4	Erdgeschoss	+	1,00	7,565	8,040	a	60,82	0,00	0,00	70,81 m ²
5		+	1,00	3,185	0,080	a	0,25	0,00	0,00	
6		+	1,00	1,345	3,330	a	4,48	0,00	0,00	
7		+	1,00	3,910	1,345	b	0,00	5,26	0,00	
8	Obergeschoss	+	1,00	7,565	9,385	a	71,00	0,00	0,00	70,92 m ²
9		-	-1,00	4,170	0,080	a	-0,33	0,00	0,00	
10		+	1,00	3,185	0,080	a	0,25	0,00	0,00	
11	Dachgeschoss	+	1,00	7,565	9,465	a	71,60	0,00	0,00	71,60 m ²

Summe

273,32	5,26	0,00
--------	------	------

 m²

Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt

278,58 m ²

rd. 279 m²

Gebäude: **Garage**

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

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)			Erläuterungen
							Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	Erdgeschoss	+	1,00	5,500	2,900	a	15,95	0,00	0,00	

Summe

15,95	0,00	0,00
-------	------	------

 m²

Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt

15,95 m ²

rd. 16 m²



Anlage 5

Berechnung der Wohn-/Nutzfläche

2 Seite(n)



Berechnung der Wohnfläche

Objekt: **Botdingweg 27 in 44309 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 WoFIV

Ifd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum Nr.	ggf. Raumteilbezeichnung bzw. Besonderheit (+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Fläche (m ²)	Putzfaktor	Grundfläche (m ²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert)	Wohnfläche Raumteil (m ²)	Wohnfläche Raum (m ²)	Erläuterung
1	Flur	1	+	Teilfläche	1,00	4,700	1,220	5,73	1,00	5,73	1,00	5,73	
2			+	Teilfläche	1,00	1,500	1,040	1,56	1,00	1,56	1,00	1,56	7,29
3	Gäste-WC	2	+	Gesamtfläche	1,00	1,220	1,360	1,66	1,00	1,66	1,00	1,66	1,66
4	Küche	3	+	Gesamtfläche	1,00	3,840	2,710	10,41	1,00	10,41	1,00	10,41	10,41
5	Wohnen	4	+	Gesamtfläche	1,00	7,670	4,060	31,14	1,00	31,14	1,00	31,14	
6			-	Teilfläche (Karmin)	-1,00	0,590	0,410	-0,24	1,00	-0,24	1,00	-0,24	30,90

50,26 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 WoFIV

Ifd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum Nr.	ggf. Raumteilbezeichnung bzw. Besonderheit (+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Fläche (m ²)	Putzfaktor	Grundfläche (m ²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert)	Wohnfläche Raumteil (m ²)	Wohnfläche Raum (m ²)	Erläuterung
1	Flur	1	+	Gesamtfläche	1,00	2,080	1,295	2,69	1,00	2,69	1,00	2,69	2,69
2	Bad	2	+	Gesamtfläche	1,00	2,450	2,730	6,69	1,00	6,69	1,00	6,69	6,69
3	Kind 1	3	+	Gesamtfläche	1,00	3,420	4,135	14,14	1,00	14,14	1,00	14,14	14,14
4	Eltern	4	+	Gesamtfläche	1,00	5,235	4,100	21,46	1,00	21,46	1,00	21,46	
5			-	Teilfläche (Karmin)	-1,00	0,585	0,415	-0,24	1,00	-0,24	1,00	-0,24	21,22
6	Kind 2	5	+	Gesamtfläche	1,00	2,730	3,900	10,65	1,00	10,65	1,00	10,65	10,65

55,39 m²

Zusammenstellung der Wohnfläche

Objekt: **Botdingweg 27 in 44309 Dortmund**

Erdgeschoss 50,26 m²

Obergeschoss 55,39 m²

Summe 105,65 m²

Wohnfläche -gesamt- rd. 106 m²



Berechnung der Nutzfläche

Objekt: **Botdingweg 27 in 44309 Dortmund**
Geschoss: **Kellergeschoss**

Die Berechnung erfolgt aus Fertigmaßen Rohbaumaßen Fertig- und Rohbaumaßen auf der Grundlage von örtlichem Aufmaß Bauzeichnungen örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen wohnwertabhängig i.A. an II. BV 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 (k)	Nutzfläche Raumteil (m²)	Nutzfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Flur	1	+	Teilfläche	1,00	1,040	2,790	2,90	1,00	2,90	1,00	2,90		
2			+	Teilfläche (Treppen)	1,00	1,050	1,395	1,46	1,00	1,46	0,50	0,73	3,63	1 m < h ≤ 2m
3	Waschen	2	+	Gesamtfläche	1,00	3,890	2,840	11,05	1,00	11,05	1,00	11,05	11,05	
4	Vorrat	3	+	Teilfläche	1,00	4,135	3,080	12,74	1,00	12,74	1,00	12,74		
5			+	Teilfläche	1,00	0,585	2,010	1,18	1,00	1,18	1,00	1,18	13,92	
6	Heizen	4	+	Teilfläche	1,00	4,125	3,590	14,81	1,00	14,81	1,00	14,81		
7			+	Teilfläche	1,00	0,580	1,995	1,16	1,00	1,16	1,00	1,16		
8			-	Teilfläche (Karmin)	-1,00	0,485	0,590	-0,29	1,00	-0,29	1,00	-0,29	15,68	
9	Hausanschlussraum	5	+	Gesamtfläche	1,00	2,450	2,830	6,93	1,00	6,93	1,00	6,93	6,93	

51,21 m²

rd. **51 m²**



Anlage 6

Fotodokumentation

15 Seite(n)