



Dipl. - Ing. Björn Blinne

von der IHK Dortmund öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

1. Ausfertigung

Wertermittlungs-Gutachten 048-25-ZV

über das mit einem Reihenmittelhaus bebaute Grundstück

Edelweißstraße 21 in 44289 Dortmund (Flurstück 500)

sowie dem zugehörigen Garagengrundstück (Flurstück 505) und dem
2/18 Miteigentumsanteil an dem Garagenhof (Flurstücke 511, 512)

-ohne Innenbesichtigung-

Amtsgericht Dortmund, Aktenzeichen 273 K 6/25



Wertermittlungsstichtag: 18. September 2025

Verkehrswert i.A. an § 194 BauGB:

270.000 €

Dieses Gutachten besteht aus 57 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	Vorbemerkung	7
1.6	Hinweis	8
2.	Grundbuchbeschreibung	9
2.1	Grundbuchblatt 47445	9
2.2	Grundbuchblatt 57185	10
2.3	Grundbuchblatt 47447	11
3.	Grundstücksangaben aus dem Liegenschaftskataster	13
4.	Lagebeschreibung	14
5.	Grundstücksbeschreibung	17
6.	Objektbeschreibung	22
6.1	Vorbemerkung	22
6.2	Gebäudebeschreibung	22
6.2.1	Allgemeine Gebäudeangaben	22
6.2.2	Rohbaubeschreibung	25
6.2.3	Ausbaubeschreibung	25
6.2.4	Haustechnik	27
6.2.5	Gebäudeenergiegesetz (GEG)	27
6.3	Außenanlagen	28
6.4	Mängel und Schäden/Reparaturstau	29
6.5	Allgemeinbeurteilung	30
6.6	Restnutzungsdauer	31
6.7	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	44
10.1	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen.....	47
10.2	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen.....	48
10.3	Bodenwert (Normgrundstück).....	48
10.4	Vorläufiger Sachwert.....	48
10.5	Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts.....	48
10.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	50
10.7	Sachwert.....	50
11.	Ermittlung des Vergleichswerts	51
11.1	Vorbemerkung.....	51
11.2	Vergleichswert auf Grundlage von Immobilienrichtwerten.....	51
11.3	Berechnung des vorläufigen Vergleichswerts.....	53
11.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	53
11.5	Vergleichswert.....	53
12.	Zusammenstellung der Werte	53
13.	Verkehrswert i.A. an § 194 BauGB	54
14.	Einzelverkehrswerte	56

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 22.07.2025
Zweck des Gutachtens:	Feststellung des Verkehrswerts im Zwangsversteigerungsverfahren
Ortsbesichtigung:	18. September 2025 (ohne Innenbesichtigung)
Teilnehmer:	Miteigentümerin, Sachverständiger Dipl.-Ing. Björn Blinne, Arian Sejdinaj (Büro Blinne)
Qualitäts- und Wertermittlungstichtag:	18. September 2025

1.2 Für das Gutachten verwendete Unterlagen

Unterlagen aus der Bauakte der Stadt Dortmund

Flurkarte (Maßstab 1:1000), Ausdruck vom 08.08.2025

Grundbuchauszüge unbeglaubigt vom 23.07.2025

Bescheinigung der Stadt Dortmund -Tiefbauamt- über Erschließungsbeiträge vom 12.08.2025

Auszüge aus dem Liegenschaftskataster der Stadt Dortmund vom 08.08.2025

Baulastauskünfte der Stadt Dortmund -Vermessungs-/Katasteramt- vom 08.08.2025

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 02.09.2025

Bescheinigung der Stadt Dortmund -Amt für Wohnen- vom 14.08.2025

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

Bodenrichtwert 2025 (Stand: 01.01.2025) über Bodenwerte in Dortmund

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

Aufzeichnung der Ortsbesichtigung

1.3 Gesetze, Verordnungen und Richtlinien

BauGB - Baugesetzbuch

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

ImmoWertV

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

BauNVO - Baunutzungsverordnung

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

ZVG - Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der Fassung vom 20. Mai 1898 (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 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 Vorbemerkung

Zum Zeitpunkt des Ortstermins konnten das Wohngebäude sowie die zugehörige Garage mangels Zugangs nur von außen besichtigt werden.

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Dortmund vom 22.09.2025 soll das Wertermittlungsgutachten aufgrund des äußeren Anscheins und der zugänglichen Unterlagen erstellt werden.

Aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung bestehen erhebliche Unsicherheiten bezüglich der tatsächlichen Beschaffenheit, der vorhandenen Ausstattung, der Grundrissgestaltung, der genauen Wohnfläche des Wohngebäudes sowie des Ausbausumfangs im Dachgeschoss und bezüglich evtl. vorhandener Mängel/Schäden.

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



1.6 Hinweis

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



2. Grundbuchbeschreibung

2.1 Grundbuchblatt 47445

unbeglaubigter Auszug vom 23.07.2025

Amtsgericht	Dortmund
Grundbuch von	Dortmund
Blatt	47445

Bestandsverzeichnis

Ifd.-Nr. 1:	Gemarkung	Sölde
	Flur	6
	Flurstück	500
	Hof- und Gebäudefläche	Edelweißstraße 21
	Größe	184 m ²
Ifd.-Nr. 2:	Gemarkung	Sölde
	Flur	6
	Flurstück	505
	desgl.	Edelweißstraße
	Größe	17 m ²

Erste Abteilung

Ifd.-Nr. 6.1, 6.2 (Eigentümer): siehe Grundbuchauszug

Zweite Abteilung

Ifd.-Nr. 7 Zwangsversteigerungsvermerk
Eingetragen am 27.05.2025



Anmerkung

Der Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs lfd.-Nr. 7 (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.

2.2 Grundbuchblatt 57185

unbeglaubigter Auszug vom 23.07.2025

Amtsgericht	Dortmund
Grundbuch von	Dortmund
Blatt	57185

Bestandsverzeichnis

lfd.-Nr. 1:	Gemarkung	Sölde
	Flur	6
	Flurstück	512
	Weg	Edelweißstraße
	Größe	70 m ²

Erste Abteilung (auszugsweise)

[...]

lfd.-Nr. 2.34, 2.35 (Eigentümer):	siehe Grundbuchauszug
	2.34 -zu 1/18 Anteil-
	2.35 -zu 1/18 Anteil-



Zweite Abteilung (auszugsweise)

[...]

lfd.-Nr. 16

Zwangsversteigerungsvermerk lastend auf
den je 1/18 Anteilen des [...] und [...]
Eingetragen am 27.05.2025

Anmerkung

Der Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs lfd.-Nr. 16 (Zwangsversteigerungsvermerk) wird kein wertrelevanter Einfluss auf das Wertermittlungsobjekt zugemessen und bleibt daher unberücksichtigt.

Dritte Abteilung

Siehe hierzu Anmerkungen unter Ziffer 2.1

2.3 Grundbuchblatt 47447

unbeglaubigter Auszug vom 23.07.2025

Amtsgeschäftsstelle	Dortmund
Grundbuch von	Dortmund
Blatt	47447

Bestandsverzeichnis

lfd.-Nr. 1:	Gemarkung	Sölde
	Flur	6
	Flurstück	511
	Weg	Edelweißstraße
	Größe	334 m ²

3. Grundstücksangaben aus dem Liegenschaftskataster

Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 08.08.2025

Flurstück: 500
Flur: 6
Gemarkung: Sölde
Lage: Edelweißstraße 21
Fläche: 184 m²
Tatsächliche Nutzung: 184 m² Wohnbaufläche

Flurstück: 505
Flur: 6
Gemarkung: Sölde
Lage: Edelweißstraße
Fläche: 17 m²
Tatsächliche Nutzung: 17 m² Wohnbaufläche

Flurstück: 511
Flur: 6
Gemarkung: Sölde
Lage: Edelweißstraße
Fläche: 334 m²
Tatsächliche Nutzung: 334 m² Weg

Flurstück: 512
Flur: 6
Gemarkung: Sölde
Lage: Edelweißstraße
Fläche: 70 m²
Tatsächliche Nutzung: 70 m² Weg

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-Aplerbeck im Ortsteil Sölderholz. Der Stadtbezirk hat etwa 55.700 Einwohner und dient sowohl den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung als auch der Gewerbeansiedlung sowie z.T. der Land- und Forstwirtschaft. Der Ortsteil Sölderholz selbst hat etwa 5.900 Einwohner und dient den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und z.T. der Land- und Forstwirtschaft.
Ausbau der Straße:	Die Edelweißstraße ist im betreffenden Bereich zweispurig, beidseitig mit Bürgersteigen, beidseitig mit Parkmöglichkeiten auf der Fahrbahn, einseitig mit Straßenbeleuchtung sowie mit den Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung ausgebaut und dient dem Anliegerverkehr.
Bebauung der Umgebung:	<p>Die unmittelbare Umgebung wird geprägt durch zweigeschossige, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie zweigeschossige Reihenhäuser mit zugehörigen Garagenanlagen.</p> <p>Westlich in ca. 50 m Entfernung befindet sich ein Spielplatz.</p> <p>Westlich des Wohngebiets (in ca. 200 m Luftlinie) befinden sich größere Flächen der Landwirtschaft.</p>
Infrastruktur:	Die der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Kirchen, Schulen, Kindergärten und Geschäfte, die den täglichen Bedarf der Bevölkerung de-



cken, befinden sich im Umkreis von 1,5 bis 3,5 km Entfernung in den Ortsteilen von Lichtendorf, Sölde und Aplerbeck (mit entsprechenden Einkaufsmöglichkeiten).

Verkehrslage:

Das Grundstück liegt südlich der Sölder Waldstraße und westlich der Lichtendorfer Straße. Insbesondere die Lichtendorfer Straße gilt als stärker befahrene Ortsstraße von Dortmund.

Die Bundesstraße B1 verläuft nördlich (nächste Anschlussstelle in ca. 4 km erreichbar) und die Bundesstraße B236 (als Zubringer zur südlich gelegenen Autobahn A1) verläuft westlich (nächste Anschlussstelle in ca. 5 km erreichbar).

Der etwa 13 km entfernte Stadtkern von Dortmund ist mit dem Kraftfahrzeug über gut ausgebaute Straßen und mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Bus und Stadtbahn) erreichbar.

Nördlich in ca. 1,8 km Entfernung liegt der Bahnhof Dortmund-Sölde. Das Gelände des Dortmunder Flughafens liegt nordöstlich in etwa 4,5 km Luftlinie zur Start- und Landebahn.

Die Verkehrslage des Grundstücks kann als befriedigend 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 im Ballungsraum Dortmund in einem Bereich für den keine Umgebungslärmwerte ausgewiesen sind.

Wohnlage:

Es handelt sich um eine gute Vorortwohnlage in einer aufgelockerten Wohnbebauung mit noch angemessener Entfernung zu den Geschäften des täglichen Bedarfs.

Östlich in ca. 350 m befindet sich ein Waldgebiet (Sölder Holz bzw. Hixterwald).

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

5. Grundstücksbeschreibung

Grundstücksart und Form: Das Hausgrundstück (Flurstück 500) ist ein Reihengrundstück mit rechteckigem Zuschnitt. Die Grundstücksbreite beträgt ca. 5,2 m und die Grundstückstiefe ca. 35 m.

Das Einzelgrundstück (Flurstück 505) ist ein Garagengrundstück mit rechteckigem Zuschnitt und den Abmessungen von etwa 3 m Breite und x 5,5 m Tiefe.

Der gemeinschaftlich genutzte Garagenhof mit An- und Abfahrtsbereich (Flurstücke 511 und 512, jeweils 2/18 Anteil), dient als Zufahrt zu den Garagengrundstücken der Reihengaragenanlage im rückwärtigen Bereich der Reihenhauszeile. Der Garagenhof ist von der nördlich gelegenen Edelweißstraße aus anzufahren und hat annähernd einen L-förmigen Zuschnitt.

Art der Bebauung: Das Hausgrundstück (Flurstück 500) ist mit einem um 1977 errichteten, zweigeschossigen, unterkellerten Einfamilien-Reihenmittelhaus mit Dachgeschoss bebaut. N.A. der Miteigentümerin ist das Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut.

Oberflächenbeschaffenheit: Das Geländeniveau des Hausgrundstücks bzw. die Garagenhofzufahrt steigen in Richtung Süden hin um etwa 1,5 m bis 2 m an.

Baugrund und Altlasten/
Bergbauliche Verhältnisse: Auskunft des **Umweltamts** der Stadt Dortmund zu den Flurstücken 500, 505, 511 und 512:

A. *Auskünfte der Unteren Bodenschutzbehörde*

1. *Altlast, altlastenverdächtige Fläche, schädliche Bodenveränderung*

Das o.a. 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. 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 Auskunftsgrundstück liegt in keiner Wasserschutzzone.

C. Auskünfte der Unteren Abfallbehörde

1. Klärschlammaufbringungsflächen

Nach dem Kenntnisstand der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde sind im Betrachtungszeitraum

(1994 bis 2008) keine Klärschlämme aufgebracht worden.

2. Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen

Bis zum 31.07.2023 ist kein Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen bekannt.

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

D. Auskünfte der Unteren Landschaftsbehörde

1. Landschaftsschutzgebiet/Naturschutzgebiet

Das Grundstück befindet sich in keinem Naturschutzgebiet.

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

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

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

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

Auskunft der **Bezirksregierung Arnsberg** zu den Flurstücken 500, 505, 511 und 512:

Der o.a. Auskunftsbereich liegt über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.



*In den hier vorhandenen Unterlagen ist im Auskunftsbe-
reich kein Bergbau dokumentiert.*

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 500, 505, 511 und 512 zum angegebenen Datum keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.*

Erschließungsbeiträge: Auskunft des Tiefbauamts der Stadt Dortmund zu den Flurstücken 500, 505, 511 und 512:
Die o.g. Flurstücke werden durch die Erschließungsanlage Edelweißstraße erschlossen.

Hiermit wird bescheinigt, dass für die Anlage Edelweißstraße 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 Edelweißstraße 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 gefördert. Die Darlehen sind in der Vergangenheit bereits vollständig abgelöst worden. Die Zweckverbindung endete mit Ablauf des 30.05.2007.

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

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 18.11.1966 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Ap 110 mit folgenden Festsetzungen (auszugsweise für den betreffenden Hausbereich):

- Reines Wohngebiet (WR)
- Zwingend vorgeschriebene Zahl der Vollgeschosse = II
- Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,7
- Satteldach (SD), 30° Dachneigung
- Baugrenzen

6. Objektbeschreibung (in den wesentlichen Merkmalen)

6.1 Vorbemerkung

Zum Zeitpunkt des Ortstermins konnten das Wohngebäude sowie die zugehörige Garage mangels Zugangs nur von außen besichtigt werden. Die weitere Beschreibung bezieht sich daher nur auf die besichtigten Gebäude-/Bauteile, auf die vorliegenden Unterlagen, die Angaben der Miteigentümerin beim Ortstermin und auf die beim Ortstermin durch den Unterzeichner gemachten Feststellungen.

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

6.2 Gebäudebeschreibung

6.2.1 Allgemeine Gebäudeangaben

Baugeschichte:

Wohngebäude

- | | |
|-----------|---|
| Sep. 1975 | Baugenehmigung für die Errichtung von 11 Einfamilien-Wohnhäusern einschl. Entwässerung (u.a. Edelweißstr. 21) |
| Feb. 1976 | Beginnanzeige für v.g. Bauvorhaben |
| Jul. 1976 | Rohbauabnahmeschein für v.g. Bauvorhaben (u.a. Edelweißstr. 21) |
| Nov. 1977 | Schlussabnahmeschein für v.g. Bauvorhaben (u.a. Edelweißstr. 21) |

Garage

- | | |
|-----------|---|
| Jun. 1977 | Baugenehmigung zur Errichtung von 11 Garagen (u.a. Garage zu Edelweißstr. 21) |
| Dez. 1977 | Schlussabnahmeschein für v.g. Bauvorhaben (u.a. Garage zu Edelweißstr. 21) |



Hinweis

Nach Angaben der Miteigentümerin beim Ortstermin ist das Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut (u.a. mit einem weiteren WC). Eine Genehmigung zum Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken konnte weder anhand der zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellten Bauakte der Stadt Dortmund noch durch die Eigentümer belegt werden. Gemäß den Bauunterlagen zur ursprünglichen Errichtung des Gebäudes (Bauzeichnungen und Wohnflächenberechnung) sind lediglich das Erd- und Obergeschoss als Wohnfläche genehmigt, wenngleich das Treppenhaus (als durchgehendes Treppenhaus) bis in die Dachgeschossebene dargestellt ist. Somit wurde bereits mit der ursprünglichen Errichtung eine bessere Nutzungsmöglichkeit des Dachgeschosses realisiert.

Mangels Zugangs konnte der tatsächliche Umfang des Dachgeschossausbaus nicht festgestellt werden.

Die Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit des DG-Ausbaus ist nicht Gegenstand der Wertermittlung. Die Genehmigungsfähigkeit kann ausschließlich von der Baugenehmigungsbehörde im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens beurteilt werden.

Zur Erlangung einer nachträglichen Legalisierung des DG-Ausbaus zu Wohnzwecken sind i.d.R. behördliche Auflagen zu berücksichtigen bzw. umfangreiche Nachweise erforderlich (z.B. Nachweis der Standsicherheit, des Brandschutzes, des Schallschutzes).

Gebäudeart:

Einfamilien-Reihenmittelhaus

Aufbau: unterkellert, zwei Vollgeschosse, ausgebautes Dachgeschoss (nach Angaben)

Raumanordnung (siehe Bauzeichnungen -Anlage 3-)

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

Kellergeschoss: Flur, 4 Kellerräume (davon einer als Heizungskeller)
Hinweis
N.A. der Miteigentümerin wurde der ehemalige Kellerzugang zur Außenwand hin versetzt und der Heizungskeller vergrößert.

Erdgeschoss: Windfang, Gäste-WC, Flur (mit Abstellkammer), Kochen, Wohnen/Essen (mit Zugang zur Terrasse)

Obergeschoss: Kind 1, Kind 2, Bad, Eltern, Flur, Abstellraum
Hinweis
N.A. der Miteigentümerin weicht die Raumaufteilung gegenüber der ursprünglichen Aufteilung etwas ab. Das Bad wurde vergrößert indem ein Teilbereich vom Zimmer "Kind 1" hinzugenommen wurde. Die beiden Kinderzimmer wurden zusammengelegt indem die Zwischenwand entfernt wurde.

Dachgeschoss: Studio mit räumlich abgeteiltem WC

Grundrissgestaltung: typischer Reihenhausgrundriss, z.T. zweckmäßig (u.a. innenliegendes Bad im OG)

Belichtung/Belüftung: überwiegend natürliche Belichtung, Querlüftung größtenteils möglich

6.2.2 Rohbaubeschreibung

Fundamente:	Betonfundamente
Kellerwände:	Mauerwerk
Kellerdecke:	Stahlbeton
Geschosswände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton; Decke über DG: Holzbalkendecke
Dachform/-konstruktion:	Satteldach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	Betondachsteine
Dachentwässerung:	Kupferrinnen, Kupferfallrohre
Fassade:	EG: mit Klinkerfliesen bekleidet (Vorderfront), Putz mit Anstrich (Hinterfront); OG: Fassadenbekleidung mit Faserzementplatten (Vorder- und Hinterfront)
Besondere Bauteile:	- Hauseingangsüberdachung (massives Flachdach) - Kellerlichtschächte - Hauseingangstreppe mit Podest und seitlichem Geländer - Kelleraußentreppe

6.2.3 Ausbaubeschreibung

Hinweis:	Die tatsächliche Innenausstattung ist mangels Zugangs unbekannt. Es wird eine durchschnittliche, baujahrgemäße Ausstattung angenommen bzw. beschrieben.
-----------------	--



Hauseingangstür:	Holztür, in der oberen Hälfte mit Sprossenteilung und Lichtausschnitten (Butzenglasscheiben als Isolierverglasung)
Treppe:	Holztreppe mit Holztrittstufen
Wandflächen:	KG: Putz mit Anstrich EG-DG: Tapete mit Anstrich; Sanitärräume: überwiegend deckenhoch gefliest, WC im DG nur mit kleinem Fliesenspiegel; Küche: Wandfliesenspiegel im Stellwandbereich
Deckenflächen/ Dachschrägen:	KG: Stahlbetondecke mit Anstrich EG-OG: z.T. Putz mit Anstrich, z.T. Tapete mit Anstrich, z.T. mit Holzpaneelen bekleidet DG: Gipskarton (o.ä.) mit Anstrich bzw. Tapete mit Anstrich
Fußböden:	KG: Estrich EG-DG: z.T. Bodenfliesen, z.T. Laminat, z.T. Vinylbelag
Fenster/-tür:	KG: Stahlgitterfenster EG-OG: Holzfenster mit Isolierverglasung, Fenstertür zur Terrasse; Kunststoffrollläden DG: Dachflächenfenster mit Isolierverglasung (überwiegend mit außenseitiger Verschattung)
Innentüren:	Holztüren (vereinzelt mit Lichtausschnitt) mit Futter und Bekleidung
Sanitärausstattung:	Dusche (KG): n.A. Waschküche mit ehemaliger Duscheinrichtung und Waschbecken Gäste-WC (EG): WC, Waschbecken



Bad (OG):	Einbauwanne, Dusche, WC, Waschbecken
WC (DG):	WC, Waschbecken

6.2.4 Haustechnik

Hausanschlüsse:	- Gas-, Wasser-, Stromanschluss (soweit den Leitungsplänen des Versorgungsunternehmens zu entnehmen) - Anschluss an den öffentlichen Entwässerungskanal
Heizung:	Annahme: Gaszentralheizung
Heizkörper:	Annahme: Stahlflachheizkörper bzw. Strahlradiator mit Thermostatventilen
Warmwasserbereitung:	Annahme: über Heizungsanlage
Elektroinstallation:	Annahme: baujahrgemäße/durchschnittliche Anzahl an Schaltern und Steckdosen

6.2.5 Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Ab dem 1. November 2020 gilt für Gebäude und ihre Anlagentechnik zum Heizen, Lüften, Wassererwärmen, Kühlen und Beleuchten das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG).

Aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes gelten 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.

6.3 Außenanlagen

Hinweis: Das Grundstück war von der Straße aus nicht und vom Garagenhof aus z.T. eingeschränkt einsehbar. Die folgende Beschreibung erfolgt auf Grundlage aktueller Luftbildaufnahmen sowie den Feststellungen beim Ortstermin.

Flurstück 500 (Hausgrundstück)

Vorgarten: Kiesbeete mit Busch- und Strauchwerk; befestigter Mülltonnenstellplatzbereich mit einem Mülltonnengeschränk

Garten: Rasen, Busch- und Strauchwerk;
Terrasse mit Pflastersteinen befestigt;
Freisitz mit Waschbetonplatten und Überdeckung in Holzkonstruktion mit Welllichtplatten;
Kleines Holzgartenhaus

Einfriedung: z.T. Stabmattenzaun, z.T. Holzzaun, z.T. Sichtschutzwand im Terrassenbereich

Flurstück 505 (Garage)

Hinweis: Das Garagengrundstück ist vollständig bebaut mit einer Garage als Teil einer Reihengaragenanlage

Garage: massive Fertigelementgarage als Teil einer Reihengarage; Stahlschwinger (elektrisch betrieben: Schlüsselbetrieb und n.A. mit zusätzlicher Funkfernbedienung)

Flurstücke 511 und 512 (Garagenhof)

Befestigung: Garagenhof und Garagenzufahrt von der Edelweißstraße insgesamt befestigt mit Betonverbundsteinpflaster

6.4 Mängel und Schäden/Reparaturstau

Wohngebäude

Nach Angaben der Miteigentümerin sind aufgrund eines Leitungsschadens im Badezimmer (OG) etwa im Jahr 2021/22 Teile des Oberbodenbelags im OG entfernt worden sowie die Dusche im Bad demontiert. Darüber hinaus hat sich der Schaden bis ins Erdgeschoss fortgesetzt. Inwieweit dieser Schaden vollständig behoben worden ist, ist nicht bekannt.

Eine Innenbesichtigung des Objekts konnte mangels Zugangs nicht stattfinden. Die vorgenannten Angaben konnten daher nicht überprüft werden.

Etwaige Mängel oder Schäden werden durch einen Sicherheitsabschlag am Ende der Verkehrswertableitung gesondert berücksichtigt.

6.5 Allgemeinbeurteilung

- Gebäudezustand:** Der Gebäudezustand des Wohngebäudes und der Garage -soweit von außen erkennbar- ist überwiegend als baujahrgemäß und befriedigend zu bezeichnen. Mangels nicht möglicher Innenbesichtigung ist der tatsächliche Zustand nicht bekannt. Hierfür erfolgt am Ende des Gutachtens ein Risikoabschlag.
- Energetischer Zustand:** Soweit von außen erkennbar wird der energetische Zustand des Wohngebäudes, gemessen an aktuellen energetischen Anforderungen, als noch befriedigend mit baujahrsbedingtem Modernisierungsbedarf eingestuft.
- Zustand der Außenanlagen:** Der Zustand der Außenanlagen wird als befriedigend unterstellt.
- Vermiet-/Verwertbarkeit:** Ein derartiges Objekt dient vorrangig der Eigennutzung. Zum Zeitpunkt des Ortstermins wurde das Objekt von einem der Miteigentümer eigengenutzt.
- Die Verwertbarkeit wird aufgrund der Mikrolage und unter Berücksichtigung eines unterstellten durchschnittlichen Zustands als durchschnittlich eingeschätzt.

6.6 Restnutzungsdauer

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

Baujahr (Wohngebäude und Garage) 1977

Alter zum Wertermittlungsstichtag (Wohngebäude und Garage) ca. 48 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 -soweit von außen erkennbar- vorrangig in die Kategorie "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" einzustufen.

Die **Restnutzungsdauer** des **Wohngebäudes** wird unter Berücksichtigung des Baujahrs und der Konstruktion bei einer anzunehmenden Gesamtnutzungsdauer von

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.

80 Jahren (modellkonform) mit **35 Jahren** ermittelt. Die **Restnutzungsdauer** der **Garage** wird bei einer anzunehmenden Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren (modellkonform) mit **20 Jahre** ermittelt.

6.7 Hinweis

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

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

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

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

7. Technische Berechnungen

Die technischen Berechnungen sind auf der Grundlage vorhandener Zeichnungen und Unterlagen (die Maße sind den Bauzeichnungen entnommen und mit vorliegenden Flächenberechnung aus der Bauakte der Stadt Dortmund 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>225 m²</u>
Garage	<u>16,50 m²</u>

7.2 Berechnung der Wohn-/Nutzfläche

Wohnfläche gemäß Berechnung (siehe Anlage 5):

Erd- und Obergeschoss	rd. <u>87 m²</u>
Nutzfläche gemäß Berechnung (siehe Anlage 5):	
Kellergeschoss	rd. <u>40 m²</u>
Dachgeschoss (zu Wohnzwecken ausgebaut)	rd. <u>22 m²</u>

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 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 der 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 Lagemerkmale, 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.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 **480 €/m²** (Bodenrichtwertnummer 41105) 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 nur teilweise entsprechen und somit der Bodenrichtwert nur unter Anpassung an die tatsächlichen Verhältnisse der Wertermittlungsgrundstücke herangezogen werden kann.

Flurstück 500 (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 184 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 höhere 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 500 (Hausgrundstück)

$$184 \text{ m}^2 \quad \times \quad 480 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 88.320 \text{ €}$$

Bodenwert

rd. **88.300 €**

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

$$200 \text{ m}^2 \quad \times \quad 480 \text{ €/m}^2 \quad = \quad \underline{\underline{96.000 \text{ €}}}$$

Bodenwertdifferenz

$$88.300 \text{ €} \quad - \quad 96.000 \text{ €} \quad = \quad \underline{\underline{-7.700 \text{ €}}}$$

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

Flurstück 505 (Garagengrundstück)

Ausgehend von der Nutzung als Garagengrundstück wird der Bodenwertansatz in Höhe von 50 % vom Bodenrichtwert (entspricht 240 €/m²) für marktgerecht festgestellt.

Angepaster Bodenrichtwert

$$50\% \quad \times \quad 480 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 240 \text{ €/m}^2$$

$$17 \text{ m}^2 \quad \times \quad 240 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 4.080 \text{ €}$$

Bodenwert

rd. 4.100 €

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

Flurstücke 511 und 512 (Garagenhof)

Ausgehend von der Nutzung als reine Wege- bzw. Verkehrsfläche (Garagenhof und Garagenhofzufahrt) für die angrenzenden Garagengrundstücke wird der Bodenwertansatz in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht 2025 mit dem Bodenwertansatz für Private Wegefläche in Höhe von 10 % vom Bodenrichtwert (entspricht 46 €/m²) für marktgerecht festgestellt.

Flurstück 511

Angepaster Bodenrichtwert

$$10\% \times 480 \text{ €/m}^2 = 48 \text{ €/m}^2$$

$$334 \text{ m}^2 \times 48 \text{ €/m}^2 = 16.032 \text{ €}$$

$$\text{davon } 2 / 18 \text{ Miteigentumsanteil} = 1.781 \text{ €}$$

Bodenwertanteil **rd. 1.800 €**

Flurstück 512

Angepaster Bodenrichtwert

$$10\% \times 480 \text{ €/m}^2 = 48 \text{ €/m}^2$$

$$70 \text{ m}^2 \times 48 \text{ €/m}^2 = 3.360 \text{ €}$$

$$\text{davon } 2 / 18 \text{ Miteigentumsanteil} = 373 \text{ €}$$

Bodenwertanteil **rd. 400 €**

Die zuvor ermittelten Bodenwertanteile werden mit einem Zuschlag unter den besonderen objektspezifische 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 Dachgeschoss. Da bereits mit der Errichtung des Gebäudes eine bessere, höherwertigere Nutzungsmöglichkeit des Dachgeschosses realisiert wurde (u.a. mit durchgehendem Treppenhaus bis ins DG) und darüber hinaus das Dachgeschoss n.A. der Miteigentümerin (und soweit von außen feststellbar) ausgebaut wurde, wird beim Sachwertverfahren zunächst ein ausgebautes Dachgeschoss unterstellt. Für den gemäß Aktenlage nicht genehmigten Dachgeschossausbau zu Wohnzwecken erfolgt im Nachgang, unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen, ein Abschlag. Das Objekt wird der Gebäudeart 3.11 (Reihenmittelhaus als Einfamilienhaus: KG, EG, OG, ausgebautes DG) zugeordnet.

Die Kostenkennwerte für die Gebäudeart werden wie folgt ausgewiesen:

Standardstufe 1	=	575 €/m ²
Standardstufe 2	=	640 €/m ²
Standardstufe 3	=	735 €/m ²
Standardstufe 4	=	885 €/m ²
Standardstufe 5	=	1.105 €/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 2,8 (mittel). Unter Berücksichtigung sämtlicher wertrelevanter Merkmale (u.a. fehlender Drempe) wird der Kostenkennwert mit rd. 690 €/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 Wertermittlungsstichtag angepasst.

Für das Wohngebäude

KG-DG	225 m ²	x	690 €/m ²	155.250 €
-------	--------------------	---	----------------------	-----------

Für besondere Bauteile, soweit noch nicht erfasst

Hauseingangüberdachung, Kellerlichtschächte, Hauseingangstreppe, Kelleraußentreppe				10.000 €
---	--	--	--	----------

<u>Für Baunebenkosten</u> -bereits im Kostenkennwert enthalten-				0 €
<u>Normalherstellungskosten 2010 (Index 100)</u>				165.250 €

<u>Die Normalherstellungskosten</u> am Wertermittlungsstichtag werden aufgrund des Indexes 2010, der nach den Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamts für diesen Zeitpunkt maßgebend ist, ermittelt zu	188,7 *	311.827 €
--	---------	-----------

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

Der Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

bestimmt sich nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu deren üblichen Gesamtnutzungsdauer.

Die Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung der Konstruktion, des Bauzustands, und des Baujahrs zum Wertermittlungsstichtag auf 35 Jahre geschätzt.

Die übliche Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung beträgt 80 Jahre. Hieraus errechnet sich das fiktive Alter des Gebäudes zu 45 Jahren.



Übertrag: 311.827 €

Nach dem fiktiven Alter und der üblichen Gesamtnutzungsdauer ergibt sich nach linearer Abschreibung der Alterswertminderungsfaktor zu 0,44 bzw. ermittelt sich die Alterswertminderung zu 56,0%

-174.623 €

137.204 €

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen rd. 137.200 €

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. 2.700 €

Sachwert der baul. Außenanlagen und sonstigen Anlagen 14.250 €

10.3 Bodenwert (Normgrundstück) 96.000 €

10.4 Vorläufiger Sachwert 247.450 €

10.5 Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts (§ 21, § 39 ImmoWertV) - Anpassung über Marktdaten -

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 225.000 € mit einem Zuschlag von 37 % und bei einem Sachwert bis 250.000 € mit einem Zuschlag von 29 % 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: 247.450 €

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.

Unter Berücksichtigung der Merkmale des Wertermittlungsobjekts (u.a. Baujahr, Wohnlage und unterstellter durchschnittlicher Bauzustand), halte ich einen Zuschlag in Höhe von 29 % für marktgerecht.

Hiernach ermittelt sich der Sachwertfaktor	=	1,29	
Marktanpassung	247.450 €	x	1,29
			319.211 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert			rd. 319.200 €



Übertrag: 319.200 €

10.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Marktkonforme Abschläge

- Baumängel und Bauschäden (*soweit von außen erkennbar und nicht bereits in der Alterswertminderung berücksichtigt*) 0 €
- Bodenwertdifferenz gegenüber Normgrundstück -7.700 €
- Abschlag wg. nicht genehmigtem DG-Ausbau zu Wohnzwecken
2,5% von 319.200 € = 7.980 € rd. -8.000 €

Marktkonforme Zuschläge

- Zuschlag wg. Bodenwert Flurstück 505 (Garagengrundstück) 4.100 €
 - Zuschlag wg. Garage (Zeitwert) 4.000 €
 - Zuschlag wg. Bodenwertanteil Flurstück 511 (Garagenhof)
zzgl. anteiligem Zeitwert der Außenanlagen: Befestigung 2.100 €
 - Zuschlag wg. Bodenwertanteil Flurstück 512 (Garagenhof)
zzgl. anteiligem Zeitwert der Außenanlagen: Befestigung 500 €
- 314.200 €

10.7 Sachwert

rd. 314.000 €

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. 3451 [2.780 €/m²]			
Stichtag 01.01.2025	M e r k m a l e		An- passungs- faktoren
	Normobjekt	Wertermittlungs- objekt	
<i>Baujahr</i>	1975	1977	0,6%
<i>Wohnfläche</i>	120 m ²	87 m ² * ¹	13,1%
<i>Wohnlage</i>	mittel	gut * ²	1,4%
<i>Grundstücksgröße</i>	250 m ²	184 m ² * ³	-3,6%
<i>Gebäudeart</i>	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	0,0%
<i>Ergänzende Gebäudeart</i>	Reihenmittelhaus	Reihenmittelhaus	0,0%
<i>Ausstattungs-klasse</i>	mittel	mittel	-1,1% * ⁴
<i>Mietsituation</i>	unvermietet	unvermietet	0,0%
<i>Keller</i>	vorhanden	vorhanden	0,0%
entspricht	1,0 (100 %)	Summe	10,4%
	Anpassungsfaktor rd.		1,10

*¹ Baurechtlich genehmigte Wohnfläche gemäß Bauakte

*² In Anlehnung an die Wohnlagenbeschreibung zur Immobilienrichtwertanpassung

*³ Grundstücksgröße Hausgrundstück; sonstige separate Grundstücke werden unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt

*⁴ 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 "mittel" von 2,8 bis 3,2 (Mittelwert = 3,0) mit 2,8 unterstellt

11.3 Berechnung des vorläufigen Vergleichswerts

Der angepasste Immobilienrichtwert beträgt somit

$$2.780 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 1,10 \quad = \quad 3.058 \text{ €/m}^2$$

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

$$3.058 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 87 \text{ m}^2 \quad = \quad 266.046 \text{ €}$$

Vorläufiger Vergleichswert **rd. 266.000 €**

11.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Marktkonforme Abschläge

- Baumängel und Bauschäden (*soweit von außen erkennbar und nicht bereits im Immobilienrichtwert berücksichtigt*) 0 €

- Bodenwertdifferenz gegenüber Normgrundstück (Grundstücksgröße bereits in der Immobilienrichtwertanpassung berücksichtigt) 0 €

Marktkonforme Zuschläge

- Zuschlag wg. höherem Nutzwert im DG infolge Ausbau (Zeitwert)
 $22 \text{ m}^2 \quad \times \quad 1.000 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 22.000 \text{ €}$ 22.000 €

 - Zuschlag wg. Bodenwert Flurstück 505 (Garagengrundstück) 4.100 €

 - Zuschlag wg. Garage (Zeitwert) 4.000 €

 - Zuschlag wg. Bodenwertanteil Flurstück 511 (Garagenhof)
zzgl. anteiligem Zeitwert der Außenanlagen: Befestigung 2.100 €

 - Zuschlag wg. Bodenwertanteil Flurstück 512 (Garagenhof)
zzgl. anteiligem Zeitwert der Außenanlagen: Befestigung 500 €
- 298.700 €

11.5 Vergleichswert **rd. 299.000 €**

12. Zusammenstellung der Werte

Sachwert	<u>314.000 €</u>
Vergleichswert	<u>299.000 €</u>

13. Verkehrswert i.A. an § 194 BauGB

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

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

Unter Berücksichtigung der Einzelwerte ermittelt sich in der Summe zunächst ein Ausgangswert für weitere wertrelevante und noch nicht berücksichtigte Marktbetrachtungen mit **305.000 €**.

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.

Aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung ist ein Sicherheitsabschlag zu berücksichtigen.

Sicherheitsabschlag wegen nicht möglicher Innenbesichtigung

Am Tage der Ortsbesichtigung konnte das Wertermittlungsobjekt nicht von innen besichtigt werden. Insofern bestehen erhebliche Unsicherheiten bezüglich der tatsächlichen Beschaffenheit, der vorhandenen Ausstattung, der Grundrissgestaltung, der genauen Wohnfläche des Wohngebäudes, des Ausbausumfangs im Dachgeschoss und evtl. vorhandener Mängel/Schäden.

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



Der Sicherheitsabschlag bemisst sich anhand des beim Ortstermin gewonnenen Eindrucks der besichtigten Gebäudeteile sowie der vorliegenden Informationen.

Die Höhe des Sicherheitsabschlags liegt in der Regel zwischen 5 % und 15 % vom Ausgangswert. Im vorliegenden Fall wird der Sicherheitsabschlag in Höhe von 35.000 € (entspricht 11,5 % vom Ausgangswert) festgelegt.

Ausgangswert	305.000 €
Abschlag wegen nicht möglicher Innenbesichtigung	<u>- 35.000 €</u>
	270.000 €

Nach der Lage auf dem Grundstücksmarkt und unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale und Einflüsse ermittle ich den Verkehrswert in Anlehnung an § 194 BauGB des Grundstücks **Edelweißstraße 21 in 44289 Dortmund** (Gemarkung Sölde, Flur 6, Flurstück 500) mit zugehörigem Garagengrundstück (Gemarkung Sölde, Flur 6, Flurstück 505) sowie dem 2/18 Miteigentumsanteil am Garagenhof (Gemarkung Sölde, Flur 6, Flurstücke 511 und 512) zum Wertermittlungsstichtag 18. September 2025 zu

270.000 €

in Worten: zweihundertsiebzigttausend Euro

Dies entspricht 3.103 €/m² (bei rd. 87 m² Wohnfläche) inkl. zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss sowie Garage und separaten Grundstücken/Grundstücksanteilen.

14. Einzelverkehrswerte

Auftragsgemäß soll der Verkehrswert der einzelnen Flurstücke ermittelt werden.

Der jeweilige Verkehrswert der Flurstücke 511 und 512 wird auf Grundlage des jeweiligen Bodenwertanteils zuzüglich Zeitwert der (anteiligen) Außenanlagen ermittelt. Der Verkehrswert des Flurstücks 505 wird auf Grundlage des Bodenwerts zuzüglich Zeitwert der Garage unter Berücksichtigung des Sicherheitsabschlags ermittelt. Der Verkehrswert des Flurstücks 500 (Hausgrundstück) ermittelt sich aus dem Verkehrswert (gesamt) abzgl. der Verkehrswerte der vorgenannten Flurstücke.

Das Garagengrundstück (Flurstück 505) mit den Anteilen am Garagenhof (Flurstücke 511 und 512) bilden dabei zusammen eine wirtschaftliche Einheit und das Hausgrundstück bildet eine separate wirtschaftliche Einheit.

Bodenwert Flurstück 505	rd. 4.100 €	
zzgl. Zeitwert der Garage	rd. <u>4.000 €</u>	8.100 €
Abschlag wg. nicht möglicher Innenbesichtigung (anteilig)	rd. <u>-900 €</u>	
Verkehrswert Flurstück 505		7.200 €
Bodenwertanteil Flurstück 511	rd. 1.800 €	
zzgl. anteiligem Zeitwert an den Außenanlagen	rd. <u>300 €</u>	
Verkehrswert Flurstück 511		2.100 €
Bodenwertanteil Flurstück 512	rd. 400 €	
zzgl. anteiligem Zeitwert an den Außenanlagen	rd. <u>100 €</u>	
Verkehrswert Flurstück 512		500 €
Wirtschaftliche Einheit Garage mit Garagenhofanteil (Flurstücke 505, 511 und 512)		<u>9.800 €</u>



Verkehrswert (gesamt)	270.000 €
abzgl. Verkehrswert Flurstück 505	- 7.200 €
abzgl. Verkehrswert Flurstück 511	- 2.100 €
abzgl. Verkehrswert Flurstück 512	<u>- 500 €</u>
Verkehrswert Flurstück 500	260.200 €

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

Dortmund, 01. Dezember 2025

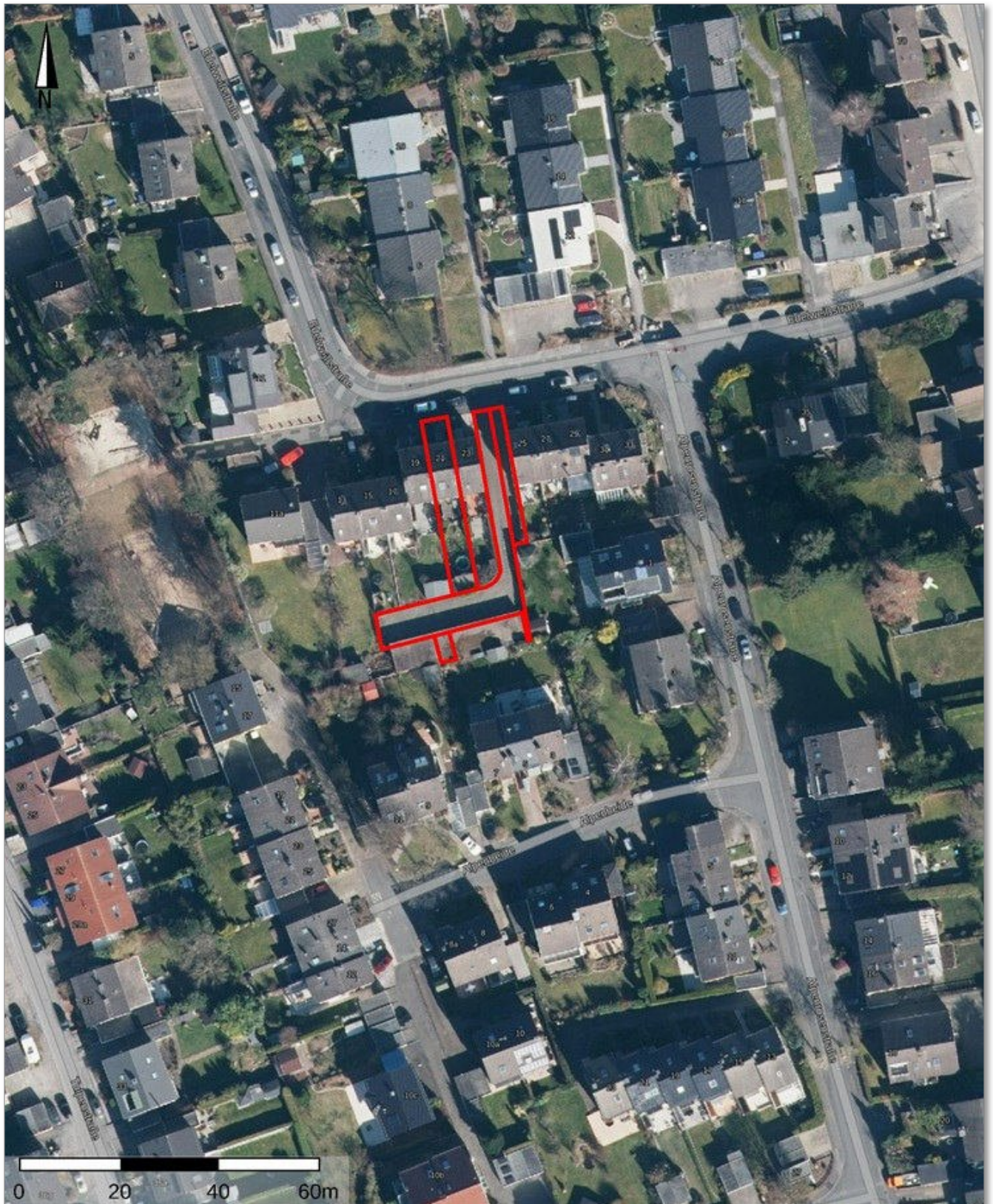
.....
Dipl.-Ing. Björn Blinne



Anlage 1

Luftbild (Ausschnitt)

1 Seite(n)





Anlage 2

Flurkarte

1 Seite(n)





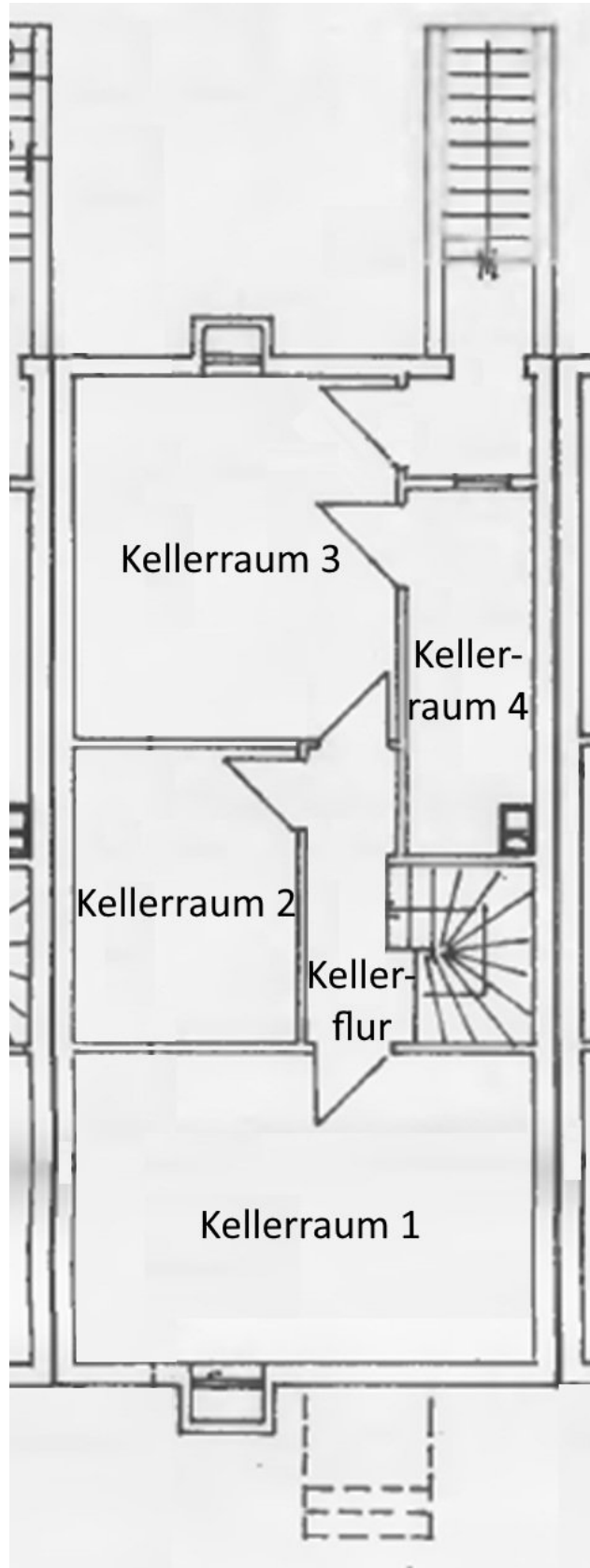
Anlage 3

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.

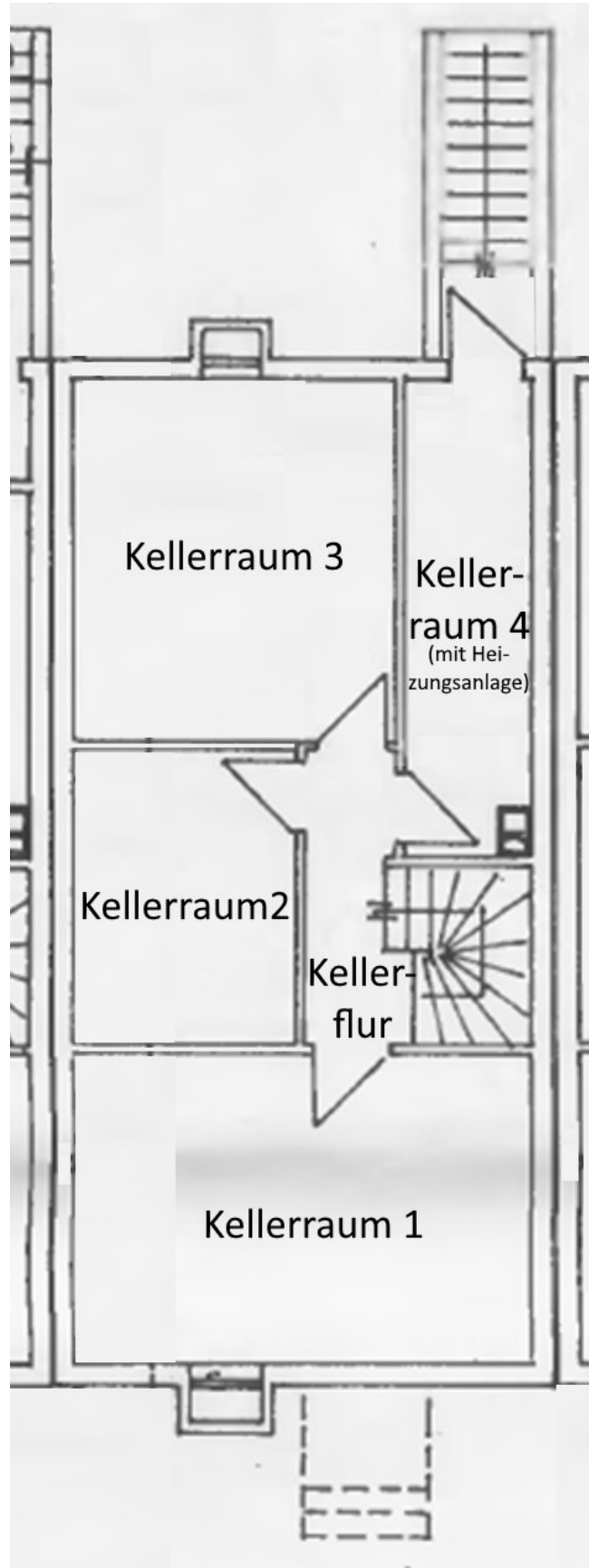
8 Seite(n)

Kellergeschoss (gemäß Bauakte)



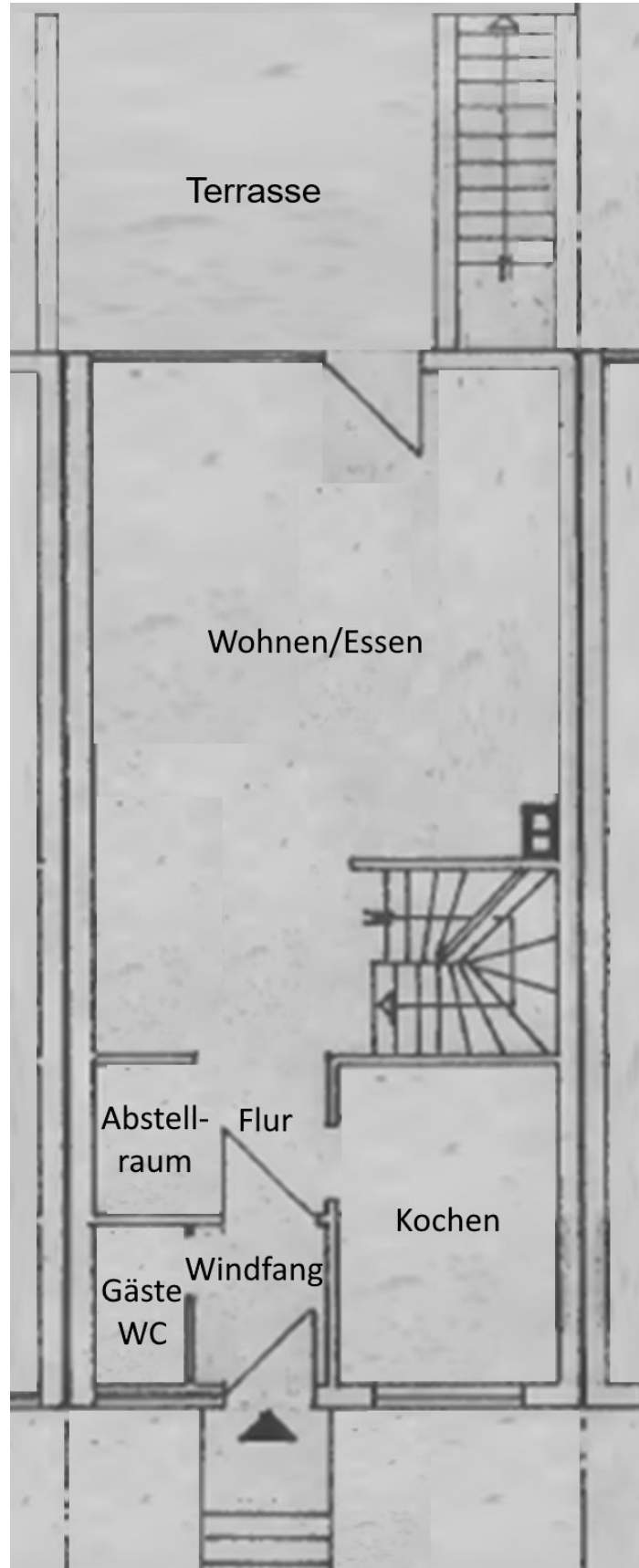


Kellergeschoss (gemäß Angaben)



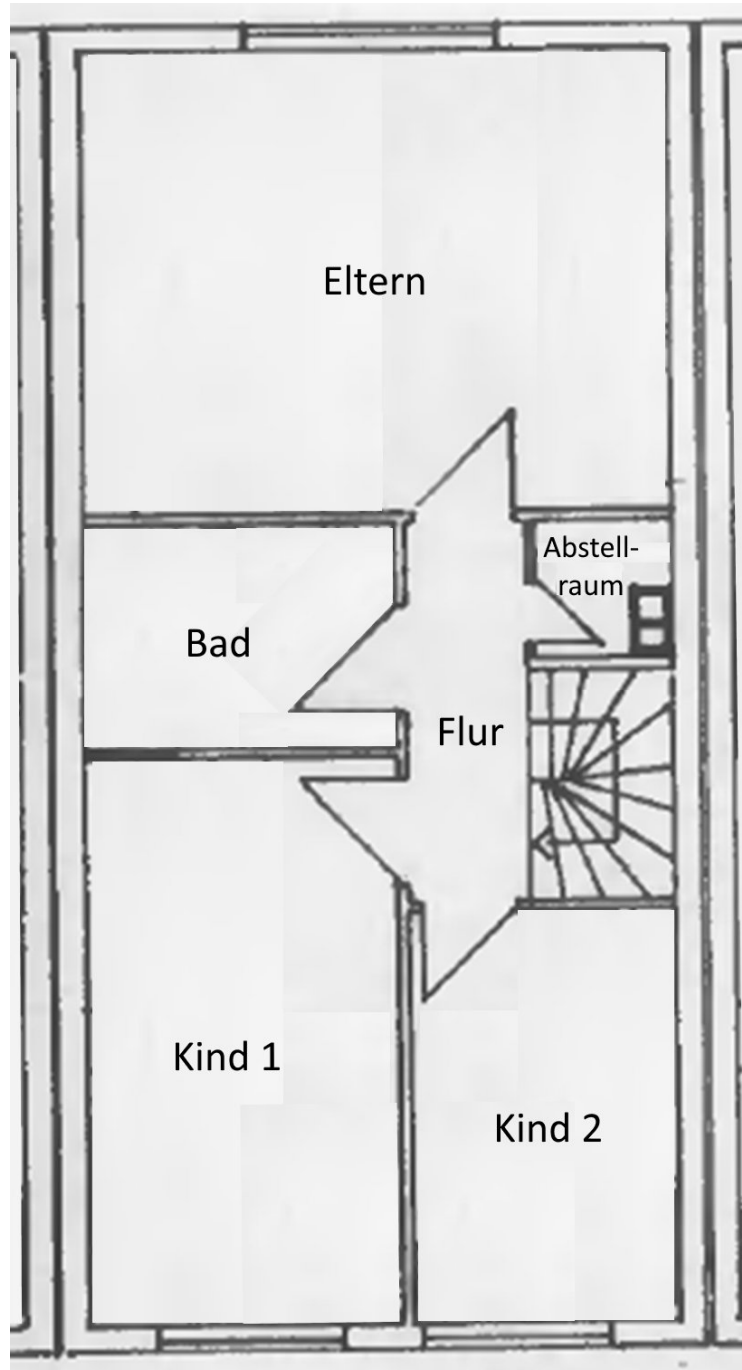


Erdgeschoss



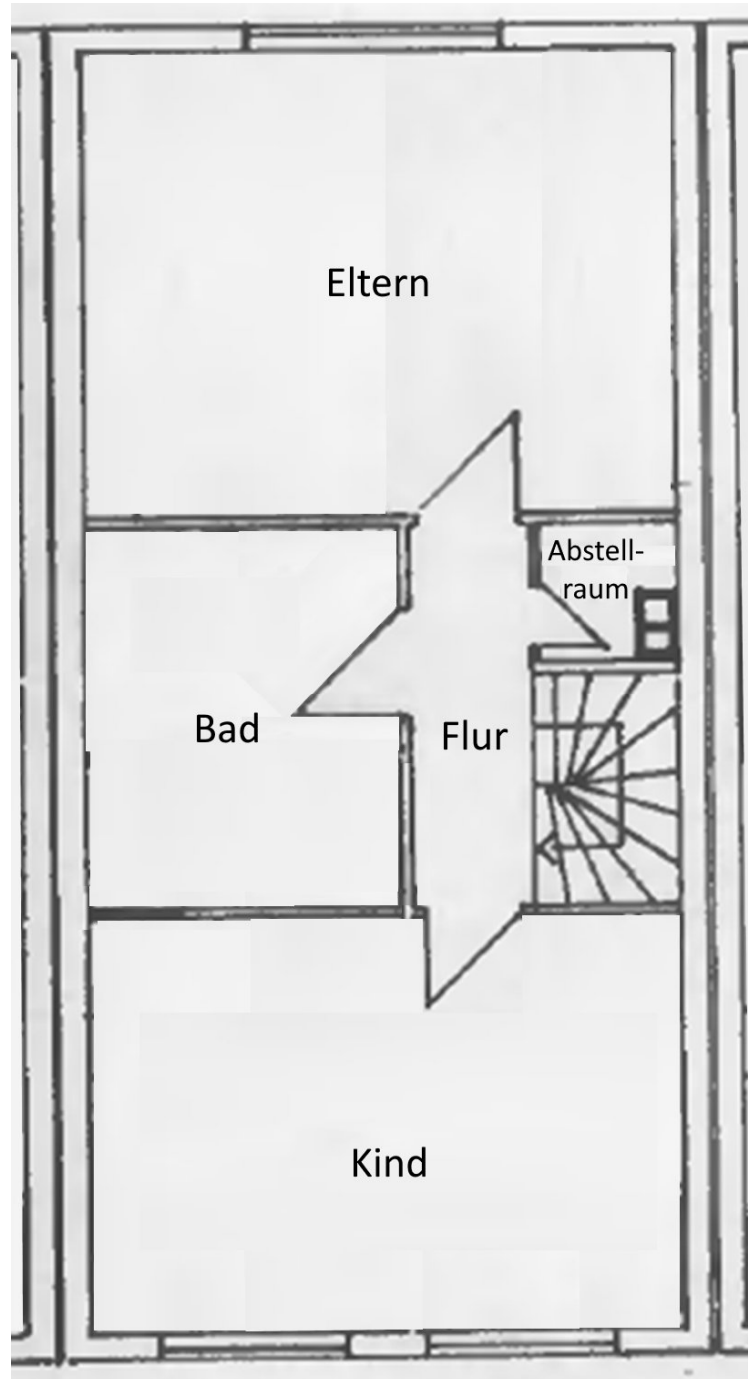


Obergeschoss (gemäß Bauakte)



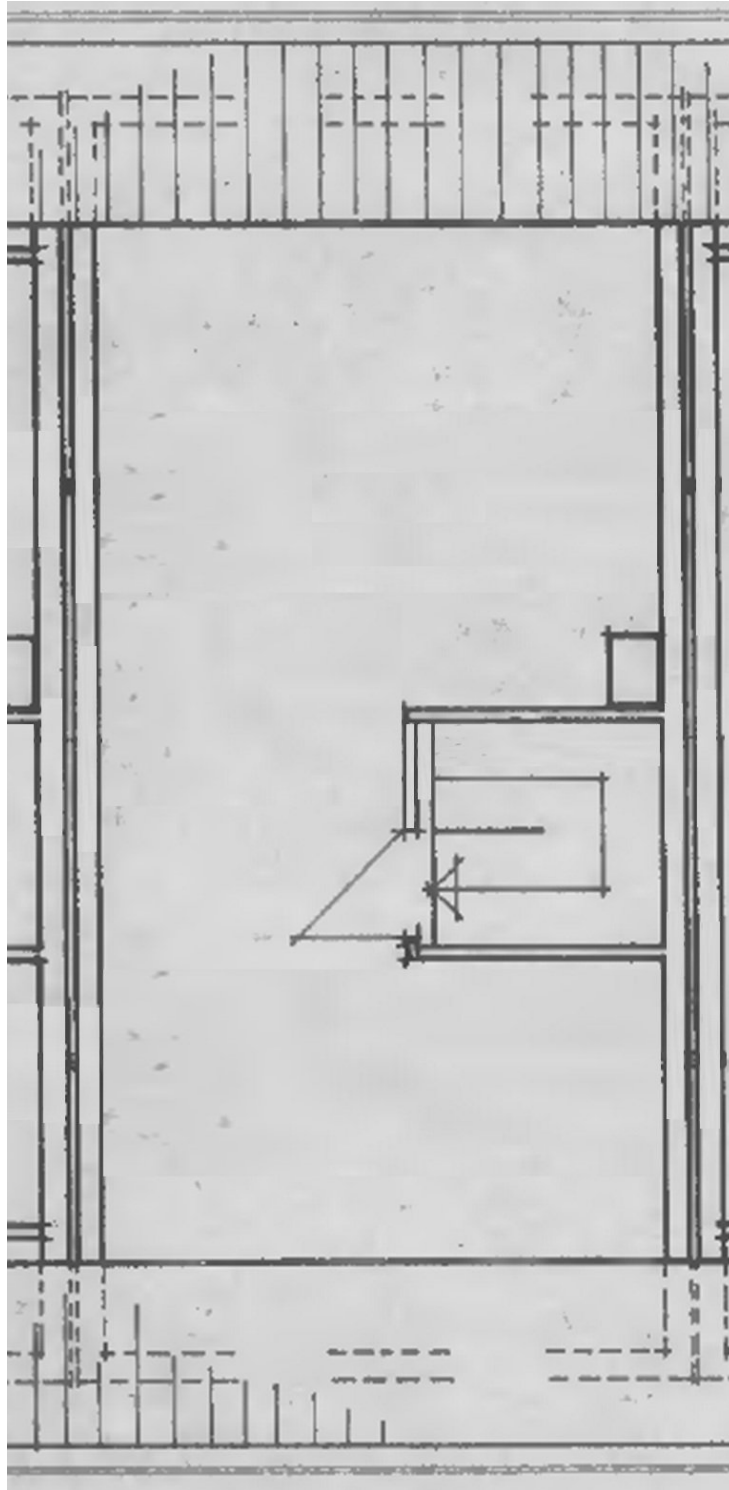


Obergeschoss (nach Angaben)



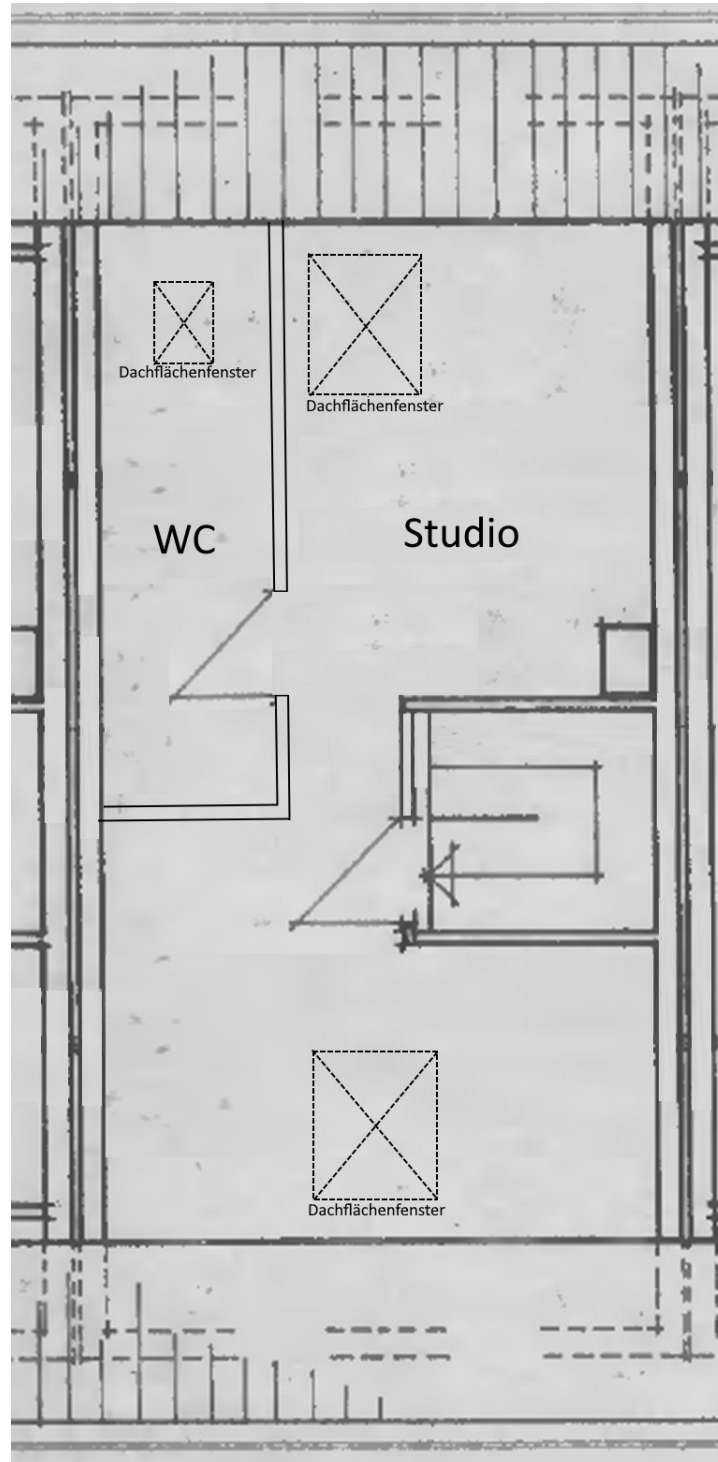


Dachgeschoss (gemäß Bauakte)



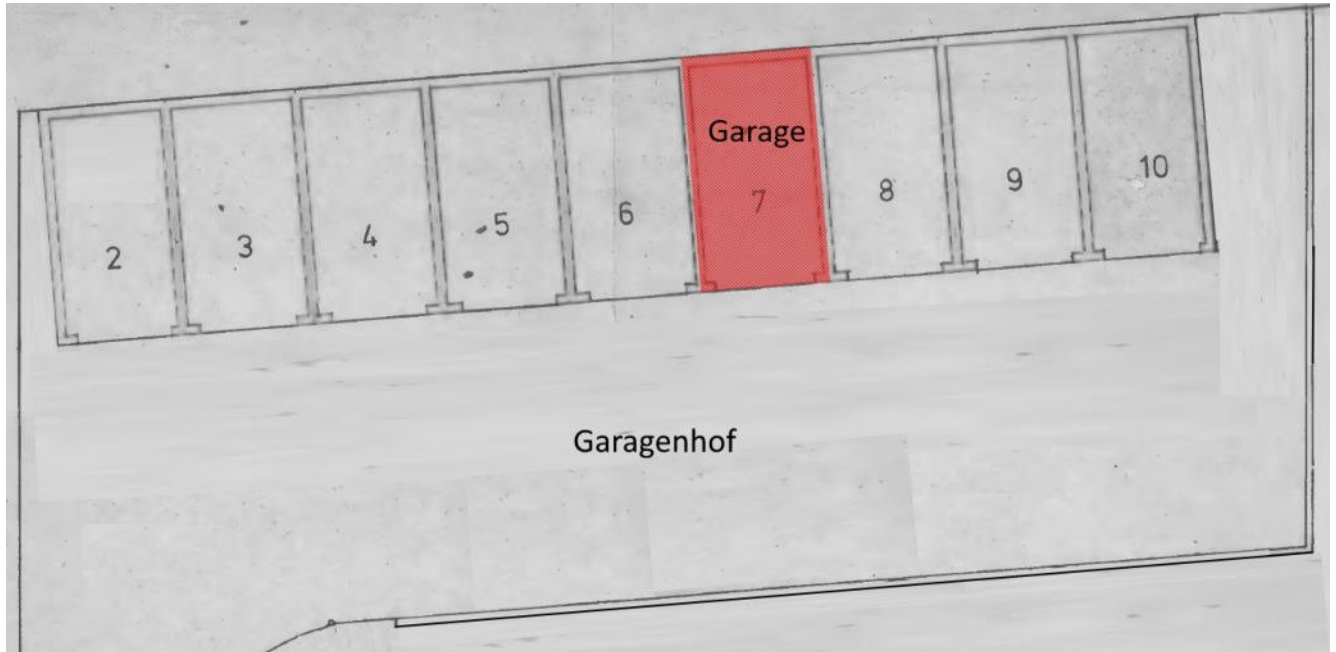


Dachgeschoss (nach Angaben)





Garage





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: Edelweißstraße 21 in 44289 Dortmund
Gebäude: Wohngebäude

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

Ifd. 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	10,750	5,240	a	56,33	0,00	0,00	
2	Erdgeschoss	+	1,00	10,750	5,240	a	56,33	0,00	0,00	
3	Obergeschoss	+	1,00	10,750	5,240	a	56,33	0,00	0,00	
4	Dachgeschoss	+	1,00	10,750	5,240	a	56,33	0,00	0,00	

Summe

225,32	0,00	0,00
--------	------	------

 m²

Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt

225,32 m ²

rd. 225 m²

Hinweis: Der gem. Bauzeichnungen aus der Bauakte zurückversetzte Kellerausgangsbereich ist nahezu vollständig umschlossen und überdeckt und wird daher vollständig dem Bereich "a" zugeordnet; im Übrigen geht der Kellerraum 4 n.A. der Miteigentümerin -infolge Umbau- mittlerweile bis zur Außenwand

Gebäude: Garage

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

Ifd. 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	3,000	a	16,50	0,00	0,00	

Summe

16,50	0,00	0,00
-------	------	------

 m²

Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt

16,50 m ²



Anlage 5

Berechnung der Wohn-/Nutzfläche

2 Seite(n)



Berechnung der Wohnfläche

Objekt: Edelweißstraße 21 in 44289 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

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum Nr.	(+/-)	ggf. Raumteilbezeichnung bzw. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Fläche (m ²)	Putzfaktor	Grundfläche (m ²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m ²)	Wohnfläche Raum (m ²)	Erläuterung
1	Windfang	1	+	Gesamtfläche	1,00	1,385	1,630	2,26	0,97	2,19	1,00	2,19	2,19	
2	Gäste-WC	2	+	Gesamtfläche	1,00	0,915	1,630	1,49	0,97	1,45	1,00	1,45	1,45	
3	Abstellraum	3	+	Gesamtfläche	1,00	0,850	1,580	1,34	0,97	1,30	1,00	1,30	1,30	
4	Flur	4	+	Gesamtfläche	1,00	1,550	1,580	2,45	0,97	2,38	1,00	2,38	2,38	
5	Kochen	5	+	Gesamtfläche	1,00	2,260	3,310	7,48	0,97	7,26	1,00	7,26	7,26	
6	Wohnen/Essen	6	+	Teilfläche	1,00	4,760	4,870	23,18	0,97	22,48	1,00	22,48		
7			+	Teilfläche	1,00	3,600	1,975	7,11	0,97	6,90	1,00	6,90		
8			-	Teilfläche	-1,00	0,360	0,700	-0,25	0,97	-0,24	1,00	-0,24		

43,72 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

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum Nr.	(+/-)	ggf. Raumteilbezeichnung bzw. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Fläche (m ²)	Putzfaktor	Grundfläche (m ²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m ²)	Wohnfläche Raum (m ²)	Erläuterung
1	Kind 1	1	+	Gesamtfläche	1,00	2,550	4,500	11,48	0,97	11,14	1,00	11,14	11,14	
2	Kind 2	2	+	Gesamtfläche	1,00	2,110	3,310	6,98	0,97	6,77	1,00	6,77	6,77	
3	Bad	3	+	Gesamtfläche	1,00	2,550	1,800	4,59	0,97	4,45	1,00	4,45	4,45	
4	Eltern	4	+	Gesamtfläche	1,00	4,760	3,770	17,95	0,97	17,41	1,00	17,41	17,41	
5	Flur	5	+	Gesamtfläche	1,00	0,950	3,015	2,86	0,97	2,77	1,00	2,77	2,77	
6	Abstellraum	6	+	Gesamtfläche	1,00	1,100	1,100	1,21	0,97	1,17	1,00	1,17		
7			-	Teilfläche (Karmin)	-1,00	0,360	0,700	-0,25	0,97	-0,24	1,00	-0,24		

43,47 m²



Zusammenstellung der Wohnfläche

Objekt: **Edelweißstraße 21 in 44289 Dortmund**

Erdgeschoss	43,72 m ²
Obergeschoss	43,47 m ²
Summe	87,19 m ²
Wohnfläche -gesamt-	rd. 87 m²

Berechnung der Nutzfläche

Objekt: **Edelweißstraße 21 in 44289 Dortmund**
Geschoss: **Kellergeschoss**

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 (m ²)	Putzfaktor	Grundfläche (m ²)	Gewichtsfaktor (k)	Nutzfläche Raumteil (m ²)	Nutzfläche Raum (m ²)	Erläuterung
1	Kellerraum 1	1	+	Gesamtfläche	1,00	3,250	4,640	15,08	0,97	14,63	1,00	14,63	14,63	
2	Kellerraum 2	2	+	Gesamtfläche	1,00	3,100	2,200	6,82	0,97	6,62	1,00	6,62	6,62	
3	Kellerraum 3	3	+	Gesamtfläche	1,00	3,520	3,260	11,48	0,97	11,14	1,00	11,14	11,14	
4	Kellerraum 4	4	+	Gesamtfläche	1,00	3,745	1,280	4,79	0,97	4,65	1,00	4,65		
5			-	Teilfläche (Karmin)	-1,00	0,370	0,560	-0,21	0,97	-0,20	1,00	-0,20		4,45
6	Kellerflur	5	+	Gesamtfläche	1,00	3,100	0,960	2,98	0,97	2,89	1,00	2,89	2,89	

Hinweis: Gemäß KG-Grundriss aus der Bauakte mit zurückversetztem Ausgang zum Kelleraußentreppe, n.A. der Miteigentümerin geht der Kellerraum 4 -infolge Umbau- bis zur Außenwand; hier Aufteilung gem. Bauakte berücksichtigt

39,73 m²
rd. **40 m²**

Geschoss: **Dachgeschoss**

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 (m ²)	Putzfaktor	Grundfläche (m ²)	Gewichtsfaktor (k)	Nutzfläche Raumteil (m ²)	Nutzfläche Raum (m ²)	Erläuterung
1	Studio	1	+	Teilfläche	1,00	4,740	3,780	17,92	1,00	17,92	1,00	17,92		
2			+	Teilfläche	1,00	4,740	2,165	10,26	1,00	10,26	1,00	10,26		
3			+	Teilfläche	1,00	2,540	2,115	5,37	1,00	5,37	1,00	5,37		
4			-	Dachschräge	-1,00	0,375	4,740	-1,78	1,00	-1,78	1,00	-1,78		h < 1 m
5			-	Dachschräge	-1,00	0,375	4,740	-1,78	1,00	-1,78	1,00	-1,78		h < 1 m
4			-	Dachschräge	-1,00	1,730	4,740	-8,20	1,00	-8,20	0,50	-4,10		1 m ≤ h < 2 m
5	-	Dachschräge	-1,00	1,730	4,740	-8,20	1,00	-8,20	0,50	-4,10		1 m ≤ h < 2 m		
6			-	Teilfläche (Karmin)	-1,00	0,360	0,700	-0,25	1,00	-0,25	1,00	-0,25	21,54	

21,54 m²
rd. **22 m²**



Anlage 6

Fotodokumentation

5 Seite(n)