



Dipl. - Ing. Björn Blinne

von der IHK Dortmund öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

1. Ausfertigung

Wertermittlungs-Gutachten 043-24-ZV

über das mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaute Grundstück

Wellinghofer Straße 118 in 44263 Dortmund -ohne Innenbesichtigung-

Amtsgericht Dortmund, Aktenzeichen 272 K 12/23



Wertermittlungstichtag: 20. März 2024

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

264.000 €

Verkehrswert i.A. an § 194 BauGB (belastet):

262.200 €

Dieses Gutachten besteht aus 67 Seiten zzgl. Anlagen.
Es wurde in einfacher Ausfertigung erstellt.



Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	4
1.1	Allgemeine Angaben	4
1.2	Für das Gutachten verwendete Unterlagen	4
1.3	Gesetze, Verordnungen und Richtlinien	5
1.4	Literaturverzeichnis	7
1.5	Vorbemerkung	8
1.6	Hinweis	8
2.	Grundbuchbeschreibung	9
3.	Grundstücksangaben aus dem Liegenschaftskataster	13
4.	Lagebeschreibung	14
5.	Grundstücksbeschreibung	17
6.	Objektbeschreibung	29
6.1	Vorbemerkung	29
6.2	Gebäudebeschreibung	29
6.2.1	Allgemeine Gebäudeangaben	29
6.2.2	Rohbaubeschreibung	31
6.2.3	Ausbaubeschreibung	32
6.2.4	Haustechnik	34
6.2.5	Gebäudeenergiegesetz (GEG)	34
6.3	Außenanlagen	35
6.4	Mängel und Schäden/Reparaturstau	36
6.5	Allgemeinbeurteilung	37
6.6	Restnutzungsdauer	38
6.7	Hinweis	39
7.	Technische Berechnungen	40
7.1	Berechnung der Brutto-Grundfläche	40
7.2	Berechnung der Wohnfläche	40



8.	Ermittlung des Verkehrswerts	41
8.1	Grundlagen der Wertermittlung	41
8.2	Wahl des Verfahrens	43
8.3	Aufwand für die Behebung der Mängel, Schäden und des Reparaturstaus	44
9.	Ermittlung des Bodenwerts	45
9.1	Allgemeines.....	45
9.2	Grundstücks- und Entwicklungszustand.....	45
9.3	Vergleichspreise	46
9.3.1	Vergleichspreise für "baureifes Land".....	46
9.4	Bodenrichtwert.....	47
9.5	Bodenwert	48
10.	Ermittlung des Sachwerts	53
10.1	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen.....	56
10.2	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	57
10.3	Bodenwert -Normgrundstück-.....	57
10.4	Vorläufiger Sachwert	57
10.5	Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwertes	57
10.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	59
10.7	Sachwert	59
11.	Verkehrswert i.A. an § 194 BauGB (unbelastet)	60
12.	Einzelverkehrswerte i.A. an § 194 BauGB (unbelastet)	62
13.	Lasten und Beschränkungen	63
13.1	Grundbucheintragung Abteilung II, lfd.-Nr. 3	63
14.	Einzelverkehrswerte i.A. an § 194 BauGB (belastet)	66

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



1. Allgemeines

1.1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Dortmund aufgrund des Gutachterauftrags vom 19.01.2024
Zweck des Gutachtens:	Feststellung des Verkehrswerts im Zwangsversteigerungsverfahren
Ortsbesichtigung:	20. März 2024 (nur Außenbesichtigung)
Teilnehmer:	Sachverständiger Dipl.-Ing. Björn Blinne, Luca Leszczuk (Büro Blinne)
Qualitäts- und Wertermittlungstichtag:	20. März 2024

1.2 Für das Gutachten verwendete Unterlagen

Unterlagen aus der Bauakte der Stadt Dortmund

Flurkarte (Maßstab 1 : 1000), Ausdruck vom 07.02.2024

Grundbuchauszug unbeglaubigt vom 31.01.2024

Bewilligungen vom 28.07.1922/01.08.1922, 31.07.1922/03.08.1922 und vom 30.06.1998 (UR-Nr. 93/1998)

Bescheinigung der Stadt Dortmund -Tiefbauamt- über Erschließungsbeiträge vom 09.02.2024

Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Stadt Dortmund vom 07.02.2024

Baulastauskünfte der Stadt Dortmund -Vermessungs-/Katasteramt- vom 07.02.2024



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

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

Bergbaubescheinigung der E.ON SE vom 22.02.2024

Bergbaubescheinigung der Alte Haase Bergwerks-Verwaltungs-Gesellschaft mbH
vom 19.02.2024

Bergbaulich-geotechnische Stellungnahme zu Nachwirkungsmöglichkeiten des Berg-
baus des Sachverständigen Dr.-Ing. Uwe Stoffers vom 01.10.2024

Bescheinigung der Stadt Dortmund -Amt für Wohnen- vom 19.02.2024

Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in
der Stadt Dortmund

Bodenrichtwert 2024 (Stand: 01.01.2024) über Bodenwerte in Dortmund

Aufzeichnung der Ortsbesichtigung

1.3 Gesetze, Verordnungen und Richtlinien

BauGB - Baugesetzbuch

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

ImmoWertV

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien
und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverord-
nung - 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 Wertermittlungstichtag 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 2020/2021 – Instandsetzung/Sanierung/ Modernisierung/Umnutzung, Band 1 -24. Auflage 2020/21-
Kröll/Hausmann/Rolf	Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung -5. Auflage 2015-



1.5 Vorbemerkung

Zum Zeitpunkt des Ortstermins konnte das Wertermittlungsobjekt mangels Zugangs nur von außen besichtigt werden. Das Grundstück war von der Straße aus nicht einsehbar.

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Dortmund vom 05.04.2024 soll das Wertermittlungsgutachten aufgrund des äußeren Anscheins und der zugänglichen Unterlagen erstellt werden.

Unterlagen oder Informationen zum Wertermittlungsobjekt wurden dem Unterzeichner von dem Eigentümer nicht zur Verfügung gestellt.

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

unbeglaubigter Auszug vom 31.01.2024

Amtsgericht	Dortmund
Grundbuch von	Dortmund
Blatt	57257

Bestandsverzeichnis

lfd.-Nr. 1:	Gemarkung	Hörde
	Flur	1
	Flurstück	815
	Landstraße II.O.Nr. 4218	Wellinghoferstr.
	Größe	23 m ²
lfd.-Nr. 2:	Gemarkung	Hörde
	Flur	1
	Flurstück	816
	Hof- und Gebäudefläche	Wellinghofer Straße 118
	Größe	122 m ²
lfd.-Nr. 3:	Gemarkung	Hörde
	Flur	1
	Flurstück	817
	Hof- und Gebäudefläche	dasselbst 118
	Größe	105 m ²
lfd.-Nr. 4:	Gemarkung	Hörde
	Flur	1
	Flurstück	818
	Gartenland	Wellinghofer Str.
	Größe	549 m ²



5/zu 2: Das im Grundbuch von Dortmund Blatt 44956 in Abtlg. II Nr. 1 eingetragene Wegerecht

6/zu 2: Das im Grundbuch von Dortmund Blatt 29527 Abtlg. II Nr. 2 eingetragene Wegerecht

Erste Abteilung

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

Zweite Abteilung

lfd.-Nr. 3 zu 4: Wegerecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Hörde Flur 1 Flurstück 1071 (eingetragen in Dortmund Blatt 44956). Wertersatz gemäß § 882 BGB: 10.000,00 DM (zehntausend Deutsche Mark). Das Recht ist beim herrschenden Grundstück vermerkt. Eingetragen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 30.06.1998 (UR.Nr. 93/1998) am 26.10.1998.

lfd.-Nr. 4 zu 1,2,3,4 Zwangsversteigerungsvermerk
Eingetragen am 16.11.2023

Anmerkung

Der Werteeinfluss der Eintragung im Grundbuch Abt. II, lfd.-Nr. 3 (Wegerecht) wird im Rahmen der Zwangsversteigerung am Ende des Gutachtens gesondert bewertet.

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



Dritte Abteilung

Eventuell 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.

Hinweis zu Rechten zugunsten des Wertermittlungsobjekts

Gemäß Grundbuch sind im Bestandsverzeichnis zwei Herrschvermerke eingetragen. Demnach sind im Grundbuch von Dortmund Blatt 44956 in Abt. II Nr. 1 und im Grundbuch von Dortmund Blatt 29527 Abt. II Nr. 2 zugunsten des Wertermittlungsobjekts Wegerechte eingetragen. Die Herrschvermerke beziehen sich auf das Flurstück 816.

Die Bewilligung vom 31.07.1922/03.08.1922 führt hierzu Folgendes (auszugsweise) aus:

§ 6

Der jeweilige Eigentümer der Parzellen Flur III Nr. 5086/146 ist berechtigt, den Teil der Parzelle Flur III Nr. 5084/146 soweit sie in die zwischen diesen beiden Parzellen liegende Gasse fällt, zu benutzen, insbesondere darüber zu gehen und zu fahren und zwar soweit, um das hinter den Parzellen liegende Gartenland, das dem Eigentümer der berechtigten Parzelle gehört erreichen können.

Die Bewilligung vom 28.07.1922/01.08.1922 führt hierzu Folgendes (auszugsweise) aus:

§ 5

Der jeweilige Eigentümer der Parzelle Flur III Nr. 5086/146 ist berechtigt den Teil der Parzelle Flur III Nr. 5088/146 soweit sie in die zwischen diesen beiden Parzellen liegende Gasse fällt, zu benutzen, insbesondere darüber zu gehen und zu fahren und zwar soweit, um das hinter den Parzellen belegene Feld- und Gartenland, das dem Eigentümer der berechtigten Parzelle gehört, erreichen zu können.



Hinweis

Die ursprünglichen Flurstückbezeichnungen wurden fortgeschrieben. Gemäß älteren Flurkarten aus der Bauakte der Stadt Dortmund handelt es sich bei den aufgeführten Parzellen augenscheinlich um folgende Flurstücke:

Parzelle 5084/146 = Wellinghofer Straße 116 (aktuelle Bezeichnung: Flurstück 813)

Parzelle 5086/146 = Wellinghofer Straße 118 (aktuelle Bezeichnung: Flurstück 816)

Parzelle 5088/146 = Wellinghofer Straße 120 (aktuelle Bezeichnung: Flurstück 820)

Bewertung

Gemäß Schreiben vom Amtsgericht Dortmund vom 22.10.2024 sind die im Grundbuch von Dortmund Blatt 57257 im Bestandsverzeichnis unter 5/zu 2 und 6/zu 2 gebuchten Wegerechte in den Grundbüchern Dortmund Blatt 44956 und Blatt 29527 aktuell noch eingetragen.

Der Vorteil im Zusammenhang mit den eingetragenen Herrschvermerken (Wegerechten) spiegelt sich in der Ausnutzung des Grundstücks bzw. im Bodenwert wider. Eine darüberhinausgehende Anpassung ist nicht erforderlich.



3. Grundstücksangaben aus dem Liegenschaftskataster

Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 07.02.2024

Flurstück: 815
Flur: 1
Gemarkung: Hörde
Lage: Wellinghofer Straße
Fläche: 23 m²
Tatsächliche Nutzung: 23 m² Straßenverkehr

Flurstück: 816
Flur: 1
Gemarkung: Hörde
Lage: Wellinghofer Straße 118
Fläche: 122 m²
Tatsächliche Nutzung: 122 m² Wohnbaufläche

Flurstück: 817
Flur: 1
Gemarkung: Hörde
Lage: Wellinghofer Straße 118
Fläche: 105 m²
Tatsächliche Nutzung: 105 m² Wohnbaufläche

Flurstück: 818
Flur: 1
Gemarkung: Hörde
Lage: Wellinghofer Straße
Fläche: 549 m²
Tatsächliche Nutzung: 549 m² Wohnbaufläche

Hinweis:

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

4. Lagebeschreibung (siehe www.geoportal.nrw)

Ort und Einwohnerzahl: Das Grundstück liegt im Bereich des Stadtbezirks Dortmund-Hörde im gleichnamigen Ortsteil. Dieser Stadtbezirk hat etwa 57.300 Einwohner und dient sowohl den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung als auch der Gewerbe- und z.T. der Industrieansiedlung. Der Ortsteil Hörde selbst hat etwa 27.300 Einwohner.

Ausbau der Straße: Die Wellinghofer Straße ist in dem betreffenden Abschnitt zweispurig, beidseitig mit Bürgersteigen und markierten Fahrradwegen, beidseitig mit markierten Parkflächen (z.T. zwischen Baumscheiben), einseitig mit Straßenbeleuchtung sowie mit den Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung ausgebaut und dient sowohl dem Anlieger- als auch dem Durchgangsverkehr.

Bebauung der Umgebung: Die Bebauung in der unmittelbaren Nachbarschaft besteht aus drei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser in grenzständiger Straßenrandbebauung und aus zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern z.T. als freistehende Gebäude, tlw. als Doppelhaushälften.

Unmittelbar westlich, angrenzend an die Rückseite des Wertermittlungsgrundstücks, grenzen Grünflächen. Weiter westlich in ca. 200 m Luftlinie (hinter den Grünflächen) befindet sich ein Schulgelände mit entsprechenden Außenanlagen sowie eine Kleingartenanlage.

Infrastruktur: Die der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Kirchen, Schulen, Kindergärten und Geschäfte, die den täglichen Bedarf der Bevölkerung decken, sind



z.T. in der Nachbarschaft bzw. im ca. 1,5 km entfernten Ortskern von Wellinghofen und im ca. 1 km entfernten Ortskern von Hörde mit seinen vielseitigen Einkaufsmöglichkeiten innerhalb der Fußgängerzone bzw. den Geschäften am Hörder Bahnhof vorhanden.

Verkehrslage:

Das Grundstück liegt nördlich der Zillestraße bzw. nordwestlich der Straße An der Goymark, südöstlich der Nortkirchenstraße und nordöstlich des Hacheneyer Kirchwegs. Die vorgenannten Straßen gelten als stark befahrene Verbindungsstraßen im Süden von Dortmund.

Der Hacheneyer Kirchweg dient u.a. als Zubringer zur ca. 1,5 km entfernten Bundesstraße B54, die in nördlicher Richtung auf die Bundesstraße B1 bzw. in südlicher Richtung auf die Autobahn A45 führt.

Der etwa 5,5 km entfernte Stadtkern von Dortmund ist mit dem Kraftfahrzeug über gut ausgebaute Straßen oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Bus, Stadtbahn, Deutsche Bahn) erreichbar. Die nächste Bushaltestelle liegt in unmittelbarer Nähe an der Wellinghofer Straße.

Die Verkehrslage des Grundstücks kann als günstig bezeichnet werden.

Umweltzone:

Das Grundstück liegt innerhalb der Dortmunder Umweltzone. Die Umweltzone darf nur von Fahrzeugen mit einer grünen Schadstoffplakette befahren werden.

Lärmschutz:

Gemäß der Karte Umgebungslärm NRW, herausgegeben vom Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, liegt das Wer-



termittlungsgrundstück im Ballungsraum Dortmund in einem Bereich mit folgenden Umgebungslärmwerten:

Straßenverkehr (24h-Pegel)

Straßenfront und freie Giebelseiten im vorderen Bereich	ab 65 bis 69 dB(A)
Gartenbereich größtenteils	ab 55 bis 59 dB(A)
Sonstiger Grundstücksbereich	keine Ausweisungen

Straßenverkehr (Nachtpegel)

Straßenfront und freie Giebelseiten im vorderen Bereich	ab 55 bis 59 dB(A)
Sonstiger Grundstücksbereich	keine Ausweisungen

Wohnlage:

Es handelt sich um eine mittlere Vorortwohnlage an einer stark befahrenen Straße.

Die Entfernung zu den Einkaufsmöglichkeiten ist befriedigend bis gut. Naherholungsgebiete wie der Phoenix-See mit seinen weitläufigen Außenanlagen, das Gebiet Phoenix-West oder der Rombergpark sind in einem Umkreis von ca. 1 bis 1,5 km Entfernung fußläufig erreichbar.

Es sind Wohnbeeinträchtigungen durch entsprechende Verkehrsimmissionen der Wellinghofer Straße festzustellen.



5. Grundstücksbeschreibung (siehe www.geoportal.nrw)

Grundstücksart und Form: Das Grundstück besteht aus den Flurstücken 815, 816, 817 und 818, welche zusammen eine wirtschaftliche Einheit bilden.

Das dem eigentlichen Grundstück vorgelagerte Flurstück 815 dient in der Örtlichkeit als Straßenverkehrsfläche (Bürgersteig). Es hat einen rechteckigen Zuschnitt mit einer Breite von ca. 8 m und einer Tiefe von ca. 3 m.

Bei dem restlichen Grundstück handelt es sich zusammen um ein tief geschnittenes Reihengrundstück mit einer Gesamttiefe von 66 m (ohne Flurstück 815) und einer Breite zwischen 8 m (im vorderen Grundstücksbereich) und 15 m (im rückwärtigen Grundstücksbereich).

Die Straßenfront hat eine Länge von ca. 8 m und ist nach Osten ausgerichtet. Die beiden Flurstücke 816 und 817 (im vorderen Grundstücksbereich) haben einen rechteckigen Zuschnitt mit einer Breite von ca. 8 m und einer Tiefe von ca. 30 m. Das rückwärtig gelegene Flurstück 818 hat ebenfalls einen rechteckigen Zuschnitt mit einer Breite von ca. 15 m und einer Tiefe von ca. 36 m. Der Garten ist nach Westen ausgerichtet.

Art der Bebauung: Gemäß vorliegenden Unterlagen und Erkenntnissen ist das Wertermittlungsobjekt mit einem freistehenden, unterkellerten, zweigeschossigen Einfamilienhaus mit Dachgeschoss bebaut. Das Wertermittlungsobjekt sowie die beiden benachbarten Wohngebäude weisen jeweils nur einen sehr geringen Grenzabstand (ca. 50 cm) auf.



Gemäß vorliegenden Unterlagen (Bauunterlagen/Luftbildaufnahmen) befinden sich auf dem Grundstück im hinteren Grundstücksbereich noch eine Gartenlaube sowie ein Schuppen.

Oberflächenbeschaffenheit: Das Grundstück konnte mangels Zugangs nicht in Augenschein genommen werden.

Baugrund und Altlasten/

Bergbauliche Verhältnisse: Auskunft des **Umweltamts** der Stadt Dortmund:

A. *Auskünfte der Unteren Bodenschutzbehörde*

1. *Altlast, altlastenverdächtige Fläche, schädliche Bodenveränderung*

Das Auskunftsgrundstück ist im Kataster der Stadt Dortmund über altlastverdächtige Flächen und Altlasten nicht erfasst. Somit besteht nach der derzeitigen Aktenlage kein Altlastverdacht für die betreffende Fläche.

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

*Die Flurstücke 815, 816 (komplett), 817 (teilweise) des Grundstücksbereiches gehören zu den Gebieten, unter denen möglicherweise **oberflächennaher Bergbau** umgegangen ist, der sich unter Umständen noch schädigend auf die Tagesoberfläche auswirken kann.*

3. *Freie, natürliche Methangasaustritte an der Tagesoberfläche*

Der Auskunftsbereich gehört lt. Arbeitskarte der potentiellen Methangasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Dortmund (Stand: Februar 2000) zu den Gebie-



ten, 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 Flurstücken keine Abwasserbehandlungsanlage.

3. Lagerung wassergefährdender Stoffe

Lagerflächen für wassergefährdende Stoffe sind nicht bekannt.

4. Wasserschutzzone

Das Auskunftsgrundstück liegt in keiner festgesetzten Wasserschutzzone.

C. Auskünfte der Unteren Abfallbehörde

1. Klärschlammaufbringungsflächen

Nach dem Kenntnisstand der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde sind im Betrachtungszeitraum (1994 bis 2008) keine Klärschlämme aufgebracht worden.

2. Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen

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



D. Auskünfte der Unteren Landschaftsbehörde

1. Landschaftsschutzgebiet/Naturschutzgebiet

Das Grundstück befindet sich nicht in einem Landschaftsschutzgebiet/Naturschutzgebiet.

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

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

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

Für die weitere Bewertung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt. Bezüglich der bergbaulichen Situation wurden weitergehende Auskünfte eingeholt.

Auskunft der **Bezirksregierung Arnsberg**:

Das Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Clarenberg und Clarenberger Erbstollen“ (Eigentümerin der Bergbauberechtigung: Alte Haase Bergwerks-Verwaltungs-Gesellschaft mbH) und über dem auf Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Adele“ (Eigentümerin der Bergbauberechtigung: E.ON SE).

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, teile ich Ihnen zur bergbaulichen Situation und Bergschadensgefährdung nachfolgendes mit.

*Das Grundstück liegt über
- dem Steinkohlegebirge (Karbon),*



- dem Südflügel zu einer im Karbon ausgebildeten Mulde (trogartige Ablagerung des Steinkohlegebirges),
- nach Norden mit bis zu 36 gon einfallenden Gebirgsschichten, in denen Steinkohlenflöze eingelagert sind,
- einer das Karbon geringmächtig überdeckenden in seiner Zusammensetzung hier nicht bekannten Lockermassenschicht,
- der an der Karbonoberfläche konstruierten Ausbisslinie eines Steinkohlenflözes,
- Einflussbereichen eines ehemaligen Bergwerks.

In den hier vorliegenden Unterlagen sind im Umfeld des Auskunftsbereichs ein Tagesbruchereignis und ein Gebäudeschaden eingetragen (beide mit der Bemerkung: eine bergbauliche Ursache ist nicht auszuschließen).

Ein heute noch tagesbruchauslösender Abbau ist in den hier vorhandenen Unterlagen unter dem Grundstück nicht dokumentiert. Eine Pflicht zur Aufzeichnung von Gewinnungstätigkeiten besteht nach Inkrafttreten des „Allgemeinen Berggesetzes vom 24.06.1865“

Ich gebe folgende allgemeine Hinweise zum Einwirken des Bergbaus:

- *Die Einwirkungen eines senkungs- und setzungsauslösenden untertägigen Bergbaus sind nach allgemeingültiger Lehrmeinung nach 5 Jahren abgeklungen.*
- *Ein Stollen kann auf die Tagesoberfläche einwirken, wenn die Festgesteinsüberdeckung die vierfache Höhe des Stollens unterschreitet.*
- *Nach allgemeingültiger Lehrmeinung ist bei flächigem Abbau und einem Schichteneinfallen bis 75° eine ungestörte Felsgesteinsschicht mit einer Mächtigkeit von 17 m ausreichend gegen Tagesbruchgefahr.*



- Die dem sogenannten Alt- oder widerrechtlichen Bergbau zuzuordnenden im tages-/oberflächennahen Bereich vorhandenen Hohlräume oder Verbruchzonen können auch heute noch zu einem Einstürzen oder Absenken der Grundstücksoberfläche führen.

Ich gebe folgende konkrete Hinweise zum Einwirken des Bergbaus:

- Die Einwirkungen des bis in die 1910er Jahre von dem Bergwerk „Crone“ durchgeführten, senkungs- und setzungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit Einwirkungen aus diesem Bergbau auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.

- Die konstruierte Ausbisslinie eines Steinkohleflözes ist nahe der nördlichen Grenze des Auskunftsbereichs in die „Geologische Karte des Rheinisch-Westfälischen Steinkohlengebietes 1:10.000“ eingetragen.

Unter einer Ausbisslinie versteht man den Bereich an der Oberfläche des Festgesteins (hier: des Karbons), in dem der Bodenschatz (hier: ein Steinkohleflöz) ansteht.

Eine exakte Projektion der Flözlinie (Ausbisslinie des Steinkohleflözes) ist -aufgrund der hier vorliegenden Informationen und unter Berücksichtigung der Lagegenauigkeit der historischen Darstellungen- an der Karbonoberfläche nicht möglich.

Aufgrund der oben genannten Lagerstättenverhältnisse kann nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden, dass im Bereich des Grundstücks nicht verzeichneter Uraltbergbau oder widerrechtlicher Abbau Dritter



in geringer Tiefe unter der Geländeoberfläche stattgefunden hat.

Sollte unter dem Grundstück auf Grund der oben beschriebenen Lagerstättenverhältnisse in geringer Tiefe Bergbau, der nicht dokumentiert ist (z. B. Uraltbergbau oder widerrechtlicher Abbau), umgegangen sein, so könnte das auch heute noch zu einem Absenken bis hin zum Einstürzen der Tagesoberfläche führen (Tagesbruchgefahr).

Die Frage, ob und inwieweit auch heute noch mit Einwirkungen an der Tagesoberfläche zu rechnen ist, kann von hier aus nicht beantwortet werden. Zur Aufklärung der tatsächlichen Verhältnisse wären vor-Ort-Untersuchungen (möglicherweise auch Bohrungen) erforderlich.

Hier ist nicht bekannt, ob mit Blick auf den Bergbau bereits bei der Bebauung des Grundstücks Erkundungsmaßnahmen und eventuell Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen durchgeführt wurden. [...]

Ergänzend teile ich Ihnen mit, dass das Grundstück über dem Bewilligungsfeld „Hörde“ liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdwärme. Bergschäden infolge von Bodenbewegungen bei der beantragten Art der Nutzung der Erdwärme sind nicht zu erwarten.

Auskunft der **Alte Haase Bergwerks-Verwaltungs-Gesellschaft mbH:**

Das Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldeigentum der Alte Haase Bergwerks-



Verwaltungs-Gesellschaft mbH. Es handelt sich um einen Stillstandsbereich, in dem die bergbaulichen Aktivitäten bereits vor Jahrzehnten eingestellt wurden. Eine Wiederaufnahme des Bergbaus ist nicht vorgesehen.

Ausweislich der uns vorliegenden Unterlagen stellen wir fest, dass im Bereich des Grundstücks kein von unserer Gesellschaft zu vertretender Bergbau stattgefunden hat. Daher besteht in diesem Zusammenhang keine Einschränkung der Bebaubarkeit. Ob ein von unserer Gesellschaft nicht zu vertretender Abbau Dritter stattgefunden hat, ist uns unbekannt.

Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen wurden vor Baubeginn nach der vorliegenden Aktenlage nicht empfohlen.

Hinsichtlich Ihrer Frage zu Hebungen an der Tagesoberfläche durch Grubenwasseranstieg weisen wir darauf hin, dass sich das Grundstück außerhalb aktiver Grubenwasserhaltungsmaßnahmen befindet.

Ausweislich unserer Unterlagen sind uns an der Besetzung keine Bergschäden bekannt. Für etwaige Bergschadensersatzansprüche gelten die gesetzlichen Bestimmungen, soweit sich keine Einschränkungen aus dem Grundbuch ergeben. Andere oder weitergehende Vereinbarungen über Bergschäden sind uns nicht bekannt.

Auskunft der **E.ON SE:**

Die Besitzung liegt über dem stillgelegten Eisenstein-grubenfeld „Adele“ der E.ON SE.



Im Bereich der Besitzung wurde kein von der E.ON SE zu vertretender Eisensteinabbau durchgeführt. Seitens der E.ON SE ist eine Aufnahme der Abbautätigkeit in diesem Bereich nicht geplant.

Unterlagen über eine Anfrage zu Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen vor Errichtung von geplanten Bauvorhaben liegen unserer Gesellschaft nicht vor.

Wir weisen darauf hin, dass für etwaige Bergschadensersatzansprüche die gesetzlichen Bestimmungen gelten, soweit sich keine Einschränkung aus dem Grundbuch ergeben. Andere oder weitergehende Vereinbarungen über Bergschäden mit der E.ON SE sind uns nicht bekannt.

Die Bearbeitung des Schreibens beinhaltet keine bergtechnische Prüfung.

Die Beurteilung bergbaubedingter Einflüsse fällt **nicht** in das Fachgebiet des Unterzeichners. Aufgrund der Hinweise wurde im vorliegenden Fall ein Sondersachverständiger durch das Amtsgericht Dortmund hinzugezogen.

Der ö.b.u.v. Sachverständige **Dr.-Ing. Uwe Stoffers** führt in seiner **bergbaulich-geotechnischen Stellungnahme** zu Nachwirkungsmöglichkeiten des Bergbaus auf das Grundstück folgendes (auszugsweise) aus:

Die Eintrittswahrscheinlichkeit wird hier als „wenig wahrscheinlich“ eingestuft. Dies wird damit begründet, dass ein Abbau auf dem tagesnah anstehenden Flöz „Sonnenschein“ nicht dokumentiert ist und sich anhand der ausgewerteten Unterlagen keinerlei Hinweise auf



„Wilden Bergbau“ oder „Uraltbergbau“ ergeben. Dennoch kann nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden, dass hier Rohstoffe widerrechtlich oder vor der Verpflichtung amtlicher Aufzeichnungen gewonnen wurden.

Da der Bereich des Grundstücks, unter dem das Flöz „Sonnenschein“ tagesnah ansteht, nicht überbaut ist, wird das Schadensausmaß hier als „klein“ eingeschätzt. Die Risikoklasse liegt somit unterhalb des tolerierbaren Grenzzrisikos.

Aus Sicht des ö.b.u.v. Sachverständiger Dr.-Ing. Uwe Stoffers **sind keine weiteren Untersuchungen oder Maßnahmen zur Gewährleistung der Standsicherheit der Tagesoberfläche erforderlich.** Diese Einschätzung gilt auf der Grundlage des aktuellen Kenntnisstandes. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Rahmen einer Neubebauung oder genehmigungspflichtigen Nutzungsänderung oder Erweiterung des Gebäudes seitens der Behörden Standsicherheitsnachweise gefordert werden können, die dann zu Kosten führen, die heute nicht abgeschätzt werden können.

Bewertung

Für die weitere Bewertung werden für die bestehenden baulichen Anlagen und derzeitig ausgeübte Nutzung keine wertrelevanten Einflüsse unterstellt und der Baugrund wird soweit als tragfähig angenommen. Es wurden keine Bodenuntersuchungen im Rahmen dieser Wertermittlung vorgenommen.

Denkmalschutz:

Gemäß Übersicht der Baudenkmäler im geoportal.ruhr sowie nach Einsicht in die Denkmalliste der Stadt Dort-



mund (Stand 06.04.2018) ist das Wertermittlungsobjekt dort nicht als Denkmalobjekt gekennzeichnet/aufgeführt.

Baulasten:

Nach Auskünften des Vermessungs- und Katasteramts der Stadt Dortmund *sind für das Grundstück (Flurstücke 815, 816, 817 und 818) zum angegebenen Datum keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.*

Erschließungsbeiträge:

Auskunft des Tiefbauamts der Stadt Dortmund:

Das Grundstück wird von der Anlage Wellinghofer Straße erschlossen.

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

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



Bindung durch öffentliche Mittel:

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

Planungsrechtliche Ausweisung:

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

Das Grundstück liegt planungsrechtlich größtenteils im Geltungsbereich des seit dem 15.02.1974 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Hö 111 mit Namen "Wellinghofer Straße", u.a. mit folgenden Festsetzungen für das Grundstück (auszugsweise):

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse = IV
- Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ) = 1,1
- Gebäude und Hausgruppen beliebiger Länge zulässig
- Baugrenzen (max. 23 m Tiefe)
- Weitere textliche Ausführungen

Der rückwärtige Grundstücksbereich (Teilbereich des Flurstücks 818) liegt planungsrechtlich z.T. im Geltungsbereich des seit dem 16.07.2021 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Hö 273 mit Namen "westlich Wellinghofer Straße", u.a. mit folgenden Festsetzungen für das Grundstück (auszugsweise):

- Private Grünfläche (Hausgärten): 22,0 m gemessen ab der rückwärtigen Grundstücksgrenze von Flurstück 818



6. Objektbeschreibung (in den wesentlichen Merkmalen)

6.1 Vorbemerkung

Zum Zeitpunkt des Ortstermins konnte das zu bewertende Objekt mangels Zugangs nicht von innen besichtigt werden. Das Grundstück war von der Straße aus nicht einsehbar. Die weitere Beschreibung des Gebäudes bezieht sich daher nur auf die besichtigten Gebäude-/Bauteile und auf die beim Ortstermin gemachten Feststellungen.

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

6.2 Gebäudebeschreibung

6.2.1 Allgemeine Gebäudeangaben

Baugeschichte:	Zum Ursprung des Wohngebäudes sind der Bauakte der Stadt Dortmund keine Unterlagen zu entnehmen. Die archivierten Unterlagen beginnen erst mit dem Jahr 1926.	
	vor 1926	Baujahr (tatsächliches Baujahr unbekannt)
	1926	Errichtung eines Abortes hinter dem Wohnhaus Wellinghofer Straße 118
	1956	Baugenehmigung zur Errichtung einer Gartenlaube (Holzlaube)
	1957	Gebrauchsabnahme für v.g. Bauvorhaben



Hinweis

Soweit von der Straße aus ersichtlich und aus vorliegenden Flurkarten/Luftbildern erkenntlich, ist an der Rückseite des Wohngebäudes ein Anbau in der KG-Ebene mit darüber angeordneter Terrasse errichtet worden. Der Zeitpunkt der Errichtung ist nicht bekannt. Hierfür sind der Bauakte der Stadt Dortmund keinerlei Unterlagen zu entnehmen.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war die Gebäuderückseite augenscheinlich mit einem Baugerüst eingerüstet (Ursache unbekannt). Eine genaue Inaugenscheinnahme war mangels Zugangs nicht möglich.

Gebäudeart: freistehendes Einfamilienhaus

Aufbau: unterkellert, zwei Vollgeschosse, Dachgeschoss

Raumanordnung (siehe Bauzeichnungen -Anlage 3-)

Hinweis: **Zu dem Objekt liegen bis auf einen Erdgeschossgrundriss keine sonstigen Bauzeichnungen vor. In der folgenden Beschreibung ist die Raumanordnung daher auf Grundlage des vorliegenden Grundrissplans aus der Bauakte und unter Annahmen enthalten, ohne Gewähr, dass die tatsächlichen Verhältnisse hiervon abweichen können.**

Kellergeschoss: Annahme: Flur mit Treppe, Kellerräume

Erdgeschoss: Annahme: Flur, 3 Zimmer (davon vermutlich eins als Küche); Terrasse



Obergeschoss:	Annahme: Flur, 3 Zimmer (davon vermutlich eins als Badezimmer)
Dachgeschoss:	Annahme: Trockenboden bzw. einfach ausgebaut <u>Hinweis</u> Inwieweit das Dachgeschoss ausgebaut ist konnte mangels vorliegender Unterlagen nicht ermittelt werden. Soweit von der Straße und auf Luftbildern erkennbar, verfügt das Dachgeschoss über ein kleines Ausstiegsfenster an der Straßenseite, vier Giebelfenster (zwei je Giebelseite) und einem Dachflächenfenster zur Gartenseite. Dies deutet auf eine entsprechende Nutzung der Dachgeschossebene hin, wobei nicht bekannt ist wie der Zugang zum Dachgeschoss erfolgt (Geschosstreppe oder Einschubtreppe mit Bodenluke). Aufgrund des geringen Grenzabstands/Abstandes zu den Nachbarbebauungen ist die Belichtung über die Giebelfenster stark eingeschränkt.
Grundrissgestaltung:	überwiegend zweckmäßig, z.T. mit Durchgangszimmern und gefangenen Räumen
Belichtung/ Belüftung:	Belichtung und Belüftung über Fenster, Querlüftung möglich

6.2.2 Rohbaubeschreibung

Fundamente:	massiv
Kellerwände:	Mauerwerk
Kellerdecke:	massiv



Geschosswände:	Fachwerk z.T. mit Mauerwerksausfachung/ggf. Lehmausfachung
Geschossdecken:	Holzbalkendecke
Dachform/-konstruktion:	Satteldach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	Tonziegel
Dachentwässerung:	Zinkrinnen, Zinkfallrohre z.T. im Anstrich
Fassade:	Vorderfront: Putz mit Anstrich; freie Giebelseiten: z.T. Putz mit sichtbarem Fachwerk, z.T. Holzschalung

6.2.3 Ausbaubeschreibung

Hinweis:	Die tatsächliche Innenausstattung ist mangels Zugangs unbekannt. Es wird eine durchschnittliche, z.T. baujahrgemäße Ausstattung angenommen bzw. beschrieben.
Hauseingangstür:	Kunststofftür mit Lichtausschnitten (Isolierverglasung mit Sprossenteilung) und integriertem Briefeinwurf-schlitz
Treppe:	Holzwingentreppe
Wandflächen:	KG: rohbelassenes Mauerwerk EG - OG: Putz mit Tapete (tlw. mit Anstrich); Küche: Wandfliesenspiegel im Stellwandbereich, Bad/WC: gefliest



Deckenflächen:	KG: massive Decke, rohbelassen EG - OG: Tapete mit Anstrich, z.T. Gipskartondecken bzw. Spalierlattendecken mit Putz, Tapete und Anstrich
Fußböden:	KG: Estrich bzw. Ziegelflachschiicht EG - OG: PVC-Belag, Textilbelag, Bodenfliesen; Küche: Bodenfliesen; Bad/WC: Bodenfliesen
Fenster:	KG: Stahlgitterfenster EG - DG: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, z.T. noch Holzfenster mit Einfachverglasung; Straßenseitig im EG mit Holzrollläden, im OG z.T. Kunststoffrollläden; zwei z.T. kleine Dachflächenfenster (DG)
Innentüren:	KG: Holztüren/Holzbrettertüren, ggf. nur gemauerte Türdurchgänge EG - OG: Holztüren in Holzzargen
Sanitärausstattung:	Bad/WC mit WC, Waschbecken, Einbauwanne oder Einbaudusche
Dachgeschoss:	Mangels genauerer Informationen wird für das Dachgeschoss nur ein einfacher Ausbau unterstellt



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 wohnungstypische Anzahl an Schaltern und Steckdosen

6.2.5 Gebäudeenergiegesetz (GEG)

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

Aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes gelten 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 einsehbar. Die folgende Beschreibung erfolgt auf Grundlage der Unterlagen aus der Bauakte der Stadt Dortmund, aktuellen Luftbildaufnahmen sowie den Feststellungen beim Ortstermin.**
- Gartenlaube
(gem. Bauunterlagen): Abmessungen: rd. 6,8 m x 4,5 m
(gem. vorliegenden Bauzeichnungen)
Bauweise: Holzkonstruktion mit Satteldach
- Schuppen: Abmessungen: ca. 2,5 m x 5,0 m (gem. vorliegenden Lageplänen)
Bauweise: unbekannt
- Hauseingangstreppe: vierstufige Treppenanlage (Betonwerksteinstufen, seitlich mit Edelstahlgeländer)
- Garten: Annahme: überwiegend Rasenfläche, z.T. Busch- und Strauchwerk, z.T. Baumanpflanzung; augenscheinlich Terrasse über dem eingeschossigen KG-Anbau
- Einfriedung: straßenseitig über die Gebäudeaußenkanten und zwischen den Durchgängen der benachbarten Wohngebäude jeweils mit Gartentüren (eine Stahlgittertür, eine Holzbrettertür)



6.4 Mängel und Schäden/Reparaturstau

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

- Fassade:
- Vorderfront z.T. mit Putzrissen/Rissbildung (u.a. oberhalb der Hauseingangstür)
 - z.T. Putzabplatzungen bzw. Farbanstrich blättert ab
 - Seitliche Giebelseite z.T. mit Putzabplatzungen
- Fenster:
- Holzeinfachfenster (im OG) im Holz verbraucht und zu erneuern
 - Holzrollläden (EG) im Holz und Anstrich verbraucht und sanierungsbedürftig
- Hauseingangstür:
- Glasbruch an einer Scheibe

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



6.5 Allgemeinbeurteilung

- Gebäudezustand:** Soweit von außen erkennbar macht das Wertermittlungsobjekt einen dem Baujahr entsprechenden noch ausreichenden Eindruck, z.T. mit erkennbarem Instandhaltungsrückstau. Mangels nicht möglicher Innenbesichtigung ist der Zustand im Inneren des Wohngebäudes nicht bekannt. Hierfür erfolgt am Ende des Gutachtens ein Risikoabschlag.
- Energetischer Zustand:** Soweit von außen erkennbar wird der energetische Zustand des Wohngebäudes, gemessen an aktuellen energetischen Anforderungen, als nicht wesentlich modernisiert eingestuft.
- Zustand der Außenanlagen:** Mangels Besichtigungsmöglichkeit ist der Zustand der Außenanlagen nicht bekannt.
- Vermiet-/Verwertbarkeit:** Bei dem Objekt handelt es sich augenscheinlich um ein Einfamilienhaus. Gemäß vorliegenden Informationen wird das Objekt eigengenutzt. Weitere Informationen liegen dem Unterzeichner zu dem Objekt nicht vor.
- Bei derartigen Objekten steht die Eigennutzung im Vordergrund. Die Verwert-/Vermietbarkeit wird aufgrund der Marktlage, unter Berücksichtigung des vorgefundenen/unterstellten Bauzustands sowie der Lagemerkmale als ausreichend 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.

Ursprungsbaujahr	vermutlich vor 1900
Alter zum Wertermittlungsstichtag	> 120 Jahre
Übliche Gesamtnutzungsdauer nach ImmoWertV, Anlage 1 Freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser (hier nur informativ)	80 Jahre
Gesamtnutzungsdauer gemäß Modellparameter i.A. an den Grundstücksmarktbericht 2024 für die Ableitung des Sachwertfaktors Wohngebäude	80 Jahre

Die **Restnutzungsdauer** des Gebäudes wird in Anlehnung an ImmoWertV, Anlage 2 bzw. nach Modellvorgaben des Grundstücksmarktberichts 2024 abgeleitet.

Der Modernisierungsgrad wird aufgrund des Bauzustands -soweit von außen zu erkennen- in die Kategorie „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ eingestuft.

Unter Berücksichtigung des Ursprungsbaujahrs, der Konstruktion sowie des unterstellten Bauzustands wird die Restnutzungsdauer des Wohngebäudes bei einer anzunehmenden Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren (modellkonform) auf **20 Jahre** geschätzt.

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



6.7 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 z.T. den Plänen aus der Bauakte entnommen bzw. anhand der Flurkarte abgegriffen und auf Plausibilität überprüft worden) teilweise überschlägig, aber mit für den Wertermittlungszweck ausreichender Genauigkeit ermittelt. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.

7.1 Berechnung der Brutto-Grundfläche

Brutto-Grundfläche (siehe Anlage 4) gemäß Berechnung:

Wohngebäude (KG-DG) rd. 253 m²

7.2 Berechnung der Wohnfläche

Wohnfläche* (siehe Anlage 5) gemäß Berechnung rd. 70 m²

* Wohnfläche ohne Fläche im Dachgeschoss. Inwieweit das Dachgeschoss ausgebaut bzw. zu Wohnzwecken ausgebaut ist konnte mangels vorliegender Unterlagen nicht ermittelt werden. Im Rahmen der Wertermittlung wird u.a. aufgrund der vorhandenen Lichtverhältnisse unterstellt, dass das Dachgeschoss lediglich als Nutzfläche dient.



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 einzu beziehen. 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:

Gemäß vorliegenden Unterlagen und Erkenntnissen handelt es sich bei dem Wertermittlungsobjekt um ein freistehendes, unterkellertes, zweigeschossiges Einfamilienhaus mit Dachgeschoss. 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 Wertermittlungsobjekt weist zahlreiche Besonderheiten auf (u.a. schmales übergroßes/übertiefes Grundstück, nahezu grenzständige Bebauung, Ursprungsbaujahr/Alter des Gebäudes, z.T. ursprüngliche Fachwerkbauweise). Für ein derartiges Objekt liegen keine Vergleichswerte vor. In der Zone, in der das Wertermittlungsobjekt liegt, stehen zudem keine Vergleichsfaktoren (Immobilienrichtwerte) für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser zur Verfügung. Insofern wird hier auf die Heranziehung des Vergleichswertverfahrens verzichtet.

Renditeaspekte stehen bei einem derartigen Objekt nicht im Vordergrund, daher wird auf die Heranziehung des Ertragswertverfahrens ebenfalls verzichtet.

Im Rahmen der Wertermittlung wird somit nur das Sachwertverfahren herangezogen.



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

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

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

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



9. Ermittlung des Bodenwerts

9.1 Allgemeines

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

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

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

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

9.2 Grundstücks- und Entwicklungszustand

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



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

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

Das zu bewertende Grundstück ist bebaut, nach den planungs- und baurechtlichen Vorschriften baulich nutzbar und wird in Anlehnung an die planungsrechtliche Ausweisung (siehe Kapitel 5) im vorderen Grundstücksbereich der Entwicklungsstufe "**baureifes Land/Wohnbaufläche**" zugeordnet und im hinteren Grundstücksbereich als "**Grünfläche/Private Hausgärten**" eingestuft.

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 Wertermittlungstichtag 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, sind für das Jahr 2024 (Bodenrichtwertkarte 01.01.2024) folgende Bodenrichtwerte ersichtlich:



Wohnbaufläche -Individuelle Wohnbebauung- (BRW-Nr. 51057)

390 €/m²; Nutzungsart: Wohnbaufläche (W), Anzahl der Geschosse: I-II, Grundstücksgröße: 200 - 600 m², Beitragszustand: erschließungsbeitragsfrei.

Wohnbaufläche -Mehrgeschossige Bebauung/Wohnungseigentum- (BRW-Nr. 52059)

410 €/m²; Nutzungsart: Wohnbaufläche (W), Grundstückstiefe: 35 m, Anzahl der Geschosse: III, Beitragszustand: erschließungsbeitragsfrei.

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

9.5 Bodenwert

Ich leite den Bodenwert aus den in Ziffer 9.4 angegebenen Bodenrichtwerten ab und berücksichtige dabei die besonderen Eigenschaften und die Umstände, in denen das Wertermittlungsgrundstück mit seinen Merkmalen davon abweicht.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes Hö 111, der durch den Bebauungsplan Hö 273 teilweise ersetzt wurde. Aus der Begründung zum Bebauungsplan Hö 273 -westlich Wellinghofer Straße-, geht hervor, dass der bestehende Bebauungsplan Hö 111 die nördlich der ehemaligen Feuerwache bestehende, homogen wirkende Bebauung (zweigeschossig mit hohen Satteldächern) entlang der Wellinghofer Straße sichert. Gemäß den Festsetzungen des Hö 111 zum Maß der baulichen Nutzung ist künftig eine Verdichtung des Gebäudebestandes mit bis zu vier zulässigen Vollgeschossen möglich.

Die viergeschossige bauliche Ausnutzung gemäß Festsetzungen im Bebauungsplan, ist frühestens nach Abriss der vorhandenen Bestandsbebauung realisierbar. Inwieweit diese zukünftig überhaupt möglich ist, hängt von zahlreichen Einflussfaktoren und Unwägbarkeiten ab. Hierbei sind ergänzend zu den allgemeinen baurechtlichen Belangen u.a. auch die erforderliche Beteiligung/Zustimmung der direkten Nachbarn



sowie die Wartezeit bis zur baulichen Neuausrichtung des Grundstücks in Verbindung mit dem Risiko zwischenzeitlicher Änderung der Bauleitplanung aufzuführen. Insofern ist der Zeitpunkt der baulichen Ausnutzungsmöglichkeit gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan ungewiss.

Trotz des gegenwärtigen Stands der Bauleitplanung komme ich daher zu dem Ergebnis, dass die Merkmale des zu bewertenden Grundstücks (unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße bzw. des Grundstückszuschnitts und der derzeit geringeren zweigeschossigen baulichen Ausnutzung), nur z.T. denen des Bodenrichtwertgrundstücks für eine mehrgeschossige Bebauung entsprechen. Die derzeit realisierte zweigeschossige bauliche Ausnutzung entspricht tendenziell eher den Merkmalen des Bodenrichtwerts für die individuelle Wohnbebauung.

Der Ausgangswert ermittelt sich daher über den Bodenrichtwert in Höhe von 390 €/m² zzgl. eines Zuschlags für die zukünftig intensivere bauliche Ausnutzungsmöglichkeit. Der Zuschlag ermittelt sich als diskontierter Differenzbetrag der beiden Bodenrichtwerte bezogen auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes (20 Jahre) unter Berücksichtigung des Risikos/der Unwägbarkeiten mit einem Liegenschaftszinssatz von 3,5%.

Ausgangswert		390 €/m ²
Differenzbetrag	$410 \text{ €/m}^2 - 390 \text{ €/m}^2 =$	20 €/m ²
Restnutzungsdauer		20 Jahre
Liegenschaftszinssatz		3,5%
Diskontierungsfaktor		0,5026
Zuschlag	$20 \text{ €/m}^2 \times 0,5026 =$	10 €/m ²
vorläufig angepasster Ausgangswert	$390 \text{ €/m}^2 + 10 \text{ €/m}^2 =$	400 €/m ²

Lage

Die Makrolage des Wertermittlungsobjekts weicht nicht von den durchschnittlichen Lagermerkmalen der Bodenrichtwertzone ab. Somit ist keine Wertanpassung zu berücksichtigen. Die Mikrolage (Lage an einer vielbefahrenen Straße) wird unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.



Bauliche Ausnutzung/Größe/Tiefe

Aufgrund der Übertiefe/Übergröße des Grundstücks und der z.T. abweichenden Nutzungsart kann der Bodenwert nicht über die gesamte Fläche mit der gleichen Bodenqualität ermittelt werden. Im Rahmen der Wertermittlung wird das Grundstück daher fiktiv in Teilflächen unterteilt.

Flurstück 815

Das dem eigentlichen Grundstück vorgelagerte Flurstück 815 liegt örtlich im öffentlichen Straßenraum und wird in der Örtlichkeit auch als öffentliche Verkehrsfläche (Bürgersteig) genutzt. Diese Teilfläche ist gemäß den örtlichen Gegebenheiten als reine Verkehrsfläche einzustufen. Gemäß Grundstücksmarktbericht 2024 für die Stadt Dortmund wird der Bodenwert von (privaten) Erschließungsflächen mit 10 % vom Bodenrichtwert ermittelt. Im Rahmen der Wertermittlung wird hier ein ähnlicher Ansatz zu Grunde gelegt.

Flurstücke 816, 817 und 818

Unter Berücksichtigung der derzeitigen Nutzung als freistehendes Einfamilienhaus weicht die Grundstücksgröße mit 776 m² (Flurstücke 816 bis 818) von den durchschnittlichen Merkmalen des Bodenrichtwerts (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit 600 m²) ab.

Gemäß Festsetzungen im Bebauungsplan ist der rückwärtige Teilbereich des Flurstücks 818 Private Grünfläche (Hausgärten). Die Teilfläche ermittelt sich mit 22 m auf 15 m mit insgesamt 330 m². Dieser Teilbereich wird i.A. an den Grundstücksmarktbericht 2024 als Private Grünfläche mit einem Bodenwertansatz in Höhe von 15,50 €/m² berücksichtigt.

Die verbleibende Restfläche ermittelt sich mit 446 m² (= 776 m² - 330 m²). Für die Ermittlung des Bodenwerts dieser Teilfläche dient der vorläufig angepasste Ausgangswert als Grundlage. Nach der Kaufpreisauswertung des Gutachterausschusses (siehe Grundstücksmarktbericht 2024) wird der Bodenwert bei abweichender Grundstücksgröße gegenüber dem Normgrundstück mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten festgestellt. Durch die Anwendung der Umrechnungskoeffizienten wird die geringere bzw.



höhere bauliche Ausnutzung, gemessen an der Fläche des Bodenrichtwertgrundstücks (600 m²), berücksichtigt. Bei einer Grundstücksgröße von 446 m² ermittelt sich der Umrechnungsfaktor mit 1,0 (keine weitere Anpassung des vorläufigen Ausgangswerts erforderlich).

Zuschnitt

Der z.T. sehr schmale Grundstückszuschnitt in Verbindung mit der Übertiefe des Grundstücks entspricht nicht dem durchschnittlichen Zuschnitt der Bodenrichtwertgrundstücke. Hierfür wäre ein Abschlag marktgerecht. Um Doppelbewertungen zu vermeiden erfolgt der Abschlag im Rahmen der weiteren Wertermittlung unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen.

Erschließung

Wie in Kapitel 5 festgestellt, ist ein Erschließungsbeitrag für das Grundstück nicht mehr 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 815

$$23 \text{ m}^2 \quad \times \quad 10\% \quad \times \quad 390 \text{ €/m}^2 = \quad 897 \text{ €}$$

Bodenwert **rd. 900 €**

Flurstücke 816-818

$$330 \text{ m}^2 \quad \times \quad 15,50 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 5.115 \text{ €} \quad \text{rd.} \quad 5.100 \text{ €}$$

$$446 \text{ m}^2 \quad \times \quad 400 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 178.400 \text{ €} \quad \underline{178.400 \text{ €}}$$

Bodenwert **183.500 €**

Unter Berücksichtigung der Modellkonformität 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: freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser 600 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

$$600 \text{ m}^2 \quad \times \quad 390 \text{ €/m}^2 \quad = \quad \underline{\underline{234.000 \text{ €}}}$$

Bodenwertdifferenz gegenüber Normgrundstück (Flurstücke 816-818)

$$183.500 \text{ €} \quad - \quad 234.000 \text{ €} \quad = \quad \underline{\underline{-50.500 \text{ €}}}$$

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



10. Ermittlung des Sachwerts

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

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

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

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

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 (2) kann zusätzlich eine 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 2024 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 freistehendes, unterkellertes, zweigeschossiges Einfamilienhaus mit Dachgeschoss. Das Objekt wird überwiegend der Gebäudeart 1.11 (KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG) zugeordnet.

Die Kostenkennwerte für die Gebäudeart werden wie folgt ausgewiesen:

Standardstufe 1	=	570 €/m ²
Standardstufe 2	=	635 €/m ²
Standardstufe 3	=	730 €/m ²
Standardstufe 4	=	880 €/m ²
Standardstufe 5	=	1.100 €/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 für das Wohngebäude eine Gebäudestandardkennzahl von 2,0 (einfache Ausstattung).

Unter Berücksichtigung sämtlicher wertrelevanter Merkmale (u.a. mit unterstelltem, einfachsten DG-Ausbau) wird der Kostenkennwert für das Wohngebäude mit rd. 640 €/m² festgestellt.



10.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

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

Für das Wohngebäude

KG-DG	253 m ²	x	640 €/m ²	161.920 €
-------	--------------------	---	----------------------	-----------

<u>Für besondere Bauteile, soweit noch nicht erfasst</u>				0 €
--	--	--	--	-----

<u>Für Baunebenkosten</u> -bereits im Kostenkennwert enthalten-				0 €
<u>Normalherstellungskosten 2010 (Index 100)</u>				<u>161.920 €</u>

Die Normalherstellungskosten am Wertermittlungs-

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

für diesen Zeitpunkt maßgebend ist, ermittelt zu	181,2 *	293.399 €
--	---------	-----------

* Aktueller Index (Basis = 2015) 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 Wertermittlungstichtag auf 20 Jahre geschätzt.

Die übliche Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung beträgt 80 Jahre. Hieraus errechnet sich das fiktive Alter des Gebäudes zu 60 Jahren.



Übertrag: 293.399 €

Nach dem fiktiven Alter und der üblichen Gesamtnutzungsdauer ergibt sich nach linearer Abschreibung der Alterswertminderungsfaktor zu 0,25 bzw. ermittelt sich die Alterswertminderung zu 75,0%

-220.049 €
73.350 €

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen 73.400 €

10.2 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Gas-, Kanal-, Wasser-, Elektroanschluss
(pauschale Wertansätze gem. Grundstücksmarktbericht 2024) 11.550 €
Terrasse, Wegebefestigung, Einfriedung, Aufwuchs
(soweit nicht bereits im Bodenwert enthalten) rd. 2% * der
altersgeminderten Gebäudeherstellungskosten (max. 10.000 €) 1.500 €
13.050 €

Vorläufiger Sachwert der baul. Außenanlagen und sonstigen Anlagen rd. 13.050 €

10.3 Bodenwert (Normgrundstück) 234.000 €

10.4 Vorläufiger Sachwert 320.450 €

10.5 Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts

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

Gemäß Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses der Stadt Dortmund wird der unter Ziffer 10.5 ermittelte vorläufige Sachwert in dem Gebiet, in dem das zu bewertende Objekt liegt (Gebiet 7 -DO-Hörde, statistisch zusammengefasst mit Gebiet 6 b -DO-Süd-), in Abhängigkeit vom Gebäudetyp (Kategorie: freistehende Ein-/ Zweifamilienhäuser und Doppelhaushälften) und einem Sachwert bis 300.000 € mit einem Zuschlag von 24 % und bis 325.000 € mit einem Zuschlag von 21 % angepasst.

* Durchschnittlicher prozentualer Wertansatz gemäß Modell für die Ableitung der Sachwertfaktoren (GMB 2024 S. 74). Darüber hinausgehende, aufwendigere Außenanlagen sind unter "Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale" zu berücksichtigen.



Übertrag: 320.450 €

Bei den o.a. 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 Baujahrs, der (Fachwerk)Bauweise, der kleinen Gebäudegröße, der Gebäudeart (Einfamilienhaus) sowie der Wohnlage, wird i.A. an die vorgenannte Spanne zunächst ein Zuschlag in Höhe von 20 % in Ansatz gebracht.

Hiernach ermittelt sich der Sachwertfaktor =	1,20		
Marktanpassung	320.450 €	x	1,20
			384.540 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert			rd. 384.500 €



Übertrag: 384.500 €

10.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Marktkonforme Abschläge

- Bodenwertdifferenz (Flurstücke 816-818)
gegenüber Normgrundstück -50.500 €

- Baumängel und Bauschäden (*soweit von außen
erkennbar und nicht bereits in der Alterswert-
minderung berücksichtigt*) -20.000 €

- Abschlag wg. Mikrolage (Lage an
einer viel befahrenen Straße)
3% von 384.500 € = 11.535 € rd. -11.500 €

- Abschlag wg. ungünstigem Grundstückszuschnitt
für ein freistehendes Einfamilienhaus
3% von 384.500 € = 11.535 € rd. -11.500 €

Marktkonforme Zuschläge

- Bodenwert Flurstück 815 900 €

- Sonstige Außenanlagen
(u.a. Gartenhäuser) als Zeitwert pauschal 2.500 €
294.400 €

10.7 Sachwert

rd. 294.000 €



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

Der zuvor ermittelte Sachwert in Höhe von 294.000 € dient im Weiteren als Ausgangswert für weitere wertrelevante und noch nicht berücksichtigte Marktbetrachtungen.

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 mangels Zugangs nicht von innen besichtigt werden. Insofern bestehen erhebliche Unsicherheiten bezüglich der tatsächlichen Beschaffenheit, der vorhandenen Ausstattung, der Grundrissgestaltung/ Aufteilung und evtl. vorhandener Mängel/Schäden. Das Grundstück war von der Straße aus nicht einsehbar.

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. Vonseiten des Eigentümers wurden dem Unterzeichner keinerlei Unterlagen oder Informationen zu dem Objekt übermittelt.



Die Höhe des Sicherheitsabschlags liegt in der Regel zwischen 5 % und 15 % vom Ausgangswert. Im vorliegenden Fall wird der Sicherheitsabschlag in Höhe von 10 % des Ausgangswerts (entspricht rd. 30.000 €) festgelegt.

Ausgangswert	294.000 €
Abschlag wegen nicht möglicher Innenbesichtigung	rd. <u>- 30.000 €</u>
	264.000 €

Nach der Lage auf dem Grundstücksmarkt und unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale und Einflüsse ermittle ich den Verkehrswert i.A. an § 194 BauGB (unbelastet) des Grundstücks **Wellinghofer Straße 118 in 44263 Dortmund** (Gemarkung Hörde, Flurstücke 815, 816, 817, 818) zum Wertermittlungsstichtag 20. März 2024 zu

264.000 €

in Worten: zweihundertvierundsechzigtausend Euro

Dies entspricht 3.771 €/m² (bei ca. 70 m² Wohnfläche).

Die Werte der Lasten und Beschränkungen aus dem Grundbuch Abteilung II werden für die Zwecke der Zwangsversteigerung gesondert erfasst.



12. Einzelverkehrswerte i.A. an § 194 BauGB (unbelastet)

Auftragsgemäß soll der Verkehrswert der einzelnen Flurstücke ermittelt werden. Die Flurstücke bilden zusammen eine wirtschaftliche Einheit.

Die fiktiven Einzelverkehrswerte der Flurstücke 815, 817 und 818 wird auf Grundlage des jeweiligen Bodenwertanteils (zzgl. anteiliger Außenanlagen) ermittelt. Der fiktive Einzelverkehrswert des mit dem Wohngebäude bebauten Flurstücks 816 ermittelt sich aus dem Verkehrswert -gesamt- abzgl. der Einzelverkehrswerte.

Bodenwert Flurstück 815 (Grundstücksfläche = 23 m²)
23 m² x (10 % x 390 €/m²) = 897 € rd. 900 €
Verkehrswert Flurstück 815 **900 €**

Bodenwert Flurstück 817 (Grundstücksfläche = 105 m²)
105 m² x 400 €/m² = 42.000 € 42.000 €
Verkehrswert Flurstück 817 **42.000 €**

Bodenwert Flurstück 818 (Grundstücksfläche = 549 m²)
(549 m² - 330 m²) x 400 €/m² = 87.600 € 87.600 €
330 m² x 15,50 €/m² = 5.115 € rd. 5.100 €
anteiliger Außenanlagen: hier Gartenhäuser pauschal 2.500 €
Verkehrswert Flurstück 818 **95.200 €**

Verkehrswert (unbelastet) -gesamt- 264.000 €
abzgl. Verkehrswert Flurstück 815 - 900 €
abzgl. Verkehrswert Flurstück 817 - 42.000 €
abzgl. Verkehrswert Flurstück 818 - 95.200 €
Verkehrswert Flurstück 816 **125.900 €**

Anmerkung: Der Abschlag wegen nicht möglicher Innenbesichtigung erstreckt sich vorrangig auf das mit dem Wohngebäude bebaute Flurstück 816.



13. Lasten und Beschränkungen

13.1 Grundbucheintragung Abteilung II, lfd.-Nr. 3

Die Abteilung II des Grundbuchs führt unter der lfd.-Nr. 3 Folgendes aus:

Wegerecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Hörde Flur 1 Flurstück 1071 (eingetragen in Dortmund Blatt 44956). Wertersatz gemäß § 882 BGB: 10.000,00 DM (zehntausend Deutsche Mark). Das Recht ist beim herrschenden Grundstück vermerkt. Eingetragen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 30.06.1998 (UR.Nr. 93/1998) am 26.10.1998.

Die o.g. Bewilligung vom 30.06.1998 führt Folgendes [auszugsweise] aus:

[...]

Ich bewillige und beantrage hiermit zu Lasten meines vorgenannten Grundstücks Gemarkung Hörde Flur 1 Flurstück 818 und zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Gemarkung Hörde Flur 1 Flurstück 1071, Gartenland, Wellinghofer Straße, groß 3 a 11 qm, derzeit noch eingetragen im Grundbuch von Dortmund Blatt 54783, unter Vermerk der Dienstbarkeit im Bestandsverzeichnis beim herrschenden Grundstück, eine Grunddienstbarkeit (Wegerecht) mit folgendem Inhalt einzutragen:

Der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks Gemarkung Hörde Flur 1 Flurstück 1071 ist berechtigt, einen Streifen von 1 m Breite des dienenden Grundstücks Gemarkung Hörde Flur 1 Flurstück 818 an der Südgrenze des Grundstücks, angrenzend an die Flurstücke 1072 und 1071, zu begehen und mit leichten Fahrzeugen wie eine Schubkarre o.ä. -außer Motorfahrzeuge- zu befahren.

Für Art und Umfang der Benutzung des Weges ist die jetzige gärtnerische Nutzung des herrschenden Grundstücks maßgebend. Wenn sie sich ändern sollte, so darf der Weg nicht stärker in Anspruch genommen werden.



Die beigelegte Zeichnung dient einer weiteren Darstellung des mit dem Wegerecht belasteten Teiles meines Grundstücks. Der Weg ist gelb angelegt.

Ein Höchstbetrag von 10.000 DM soll als Wertersatz für den Fall im Grundbuch eingetragen werden, dass die Grunddienstbarkeit durch Zuschlag in der Zwangsvollstreckung erlischt.

Dortmund, den 30.06.1998

Anmerkung

Auf der der Bewilligung beigelegten Zeichnung ist lediglich das herrschende Flurstück 1071 farbig gekennzeichnet. Der Weg ist nicht erkenntlich.

Bewertung

Gemäß den schriftlichen Ausführungen der Eintragungsbewilligung ermittelt sich die vorzuhaltende Wegefläche auf dem Flurstück 818 über einen 1 m breiten Streifen entlang der Südgrenze des belasteten Flurstücks, angrenzend an die beiden Flurstücke 1072 und 1071 mit einer maximalen Größe von:

1 m (Breite) x 22 m (Tiefe) = 22 m² im Bereich Private Grünfläche

1 m (Breite) x 14 m (Tiefe) = 14 m² im Bereich baureifes Land

Die betroffene Grundstücksteilfläche dient in der Örtlichkeit vermutlich als Gartenfläche, so dass die ausgeübte Nutzung durch das eingetragene Wegerecht kaum beeinträchtigt werden dürfte.

Das Ausmaß der Nutzungseinschränkung ist aufgrund des geringen Flächenanteils am Gesamtgrundstück (ca. 4,6 % = 36 m² von 776 m² -ohne Flurstück 815-), der Randlage sowie der kaum vorhandenen Einschränkung als unwesentliche bis geringe Beeinträchtigung einzustufen.

Der Abschlag wird mit 30 % vom zuvor ermittelten Bodenwert, bezogen auf die belastete Fläche, als angemessen und marktgerecht festgestellt.



angepasster Bodenrichtwert		Belastete Fläche		Abschlag für Beeinträchtigung		
15,50 €/m ²	x	22 m ²	x	30 %	=	102 €
400 €/m ²	x	14 m ²	x	30 %	=	<u>1.680 €</u>
						1.782 € rd. 1.800 €

Der Werteinfluss der Eintragung in Abteilung II lfd.-Nr. 3 des Grundbuchs wird festgestellt mit -1.800 €.



14. Einzelverkehrswerte i.A. an § 194 BauGB (belastet)

Auftragsgemäß soll der Verkehrswert der einzelnen Flurstücke ermittelt werden. Die Flurstücke bilden zusammen eine wirtschaftliche Einheit.

Der Werteinfluss aus der Grundbucheintragung Abteilung II, lfd.-Nr. 3 betrifft lediglich das Flurstück 818. Der fiktive Einzelverkehrswert des Flurstücks 818 ermittelt sich aus dem Einzelverkehrswert des Flurstücks 818 (unbelastet) abzüglich des Werteinflusses der Eintragung in Abteilung II lfd.-Nr. 3 des Grundbuchs.

Der fiktive Einzelverkehrswert des Flurstücks 815 (belastet) entspricht dem Einzelverkehrswert des Flurstücks 815 (unbelastet), der fiktive Einzelverkehrswert des Flurstücks 816 (belastet) entspricht dem Einzelverkehrswert des Flurstücks 816 (unbelastet) und der fiktive Einzelverkehrswert des Flurstücks 817 (belastet) entspricht dem Einzelverkehrswert des Flurstücks 817 (unbelastet).

Verkehrswert Flurstück 815 (belastet)	<u>900 €</u>
Verkehrswert Flurstück 816 (belastet)	<u>125.900 €</u>
Verkehrswert Flurstück 817 (belastet)	<u>42.000 €</u>
Verkehrswert Flurstück 818 (unbelastet)	95.200 €
abzgl. Werteinfluss Eintragung in Abteilung II lfd.-Nr. 3 des Grundbuchs	<u>- 1.800 €</u>
Verkehrswert Flurstück 818 (belastet)	<u>93.400 €</u>
Verkehrswert Flurstück 815 (belastet)	900 €
Verkehrswert Flurstück 816 (belastet)	125.900 €
Verkehrswert Flurstück 817 (belastet)	42.000 €
Verkehrswert Flurstück 818 (belastet)	<u>93.400 €</u>
Verkehrswert -gesamt- (belastet)	<u>262.200 €</u>



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

Dortmund, 25. Oktober 2024

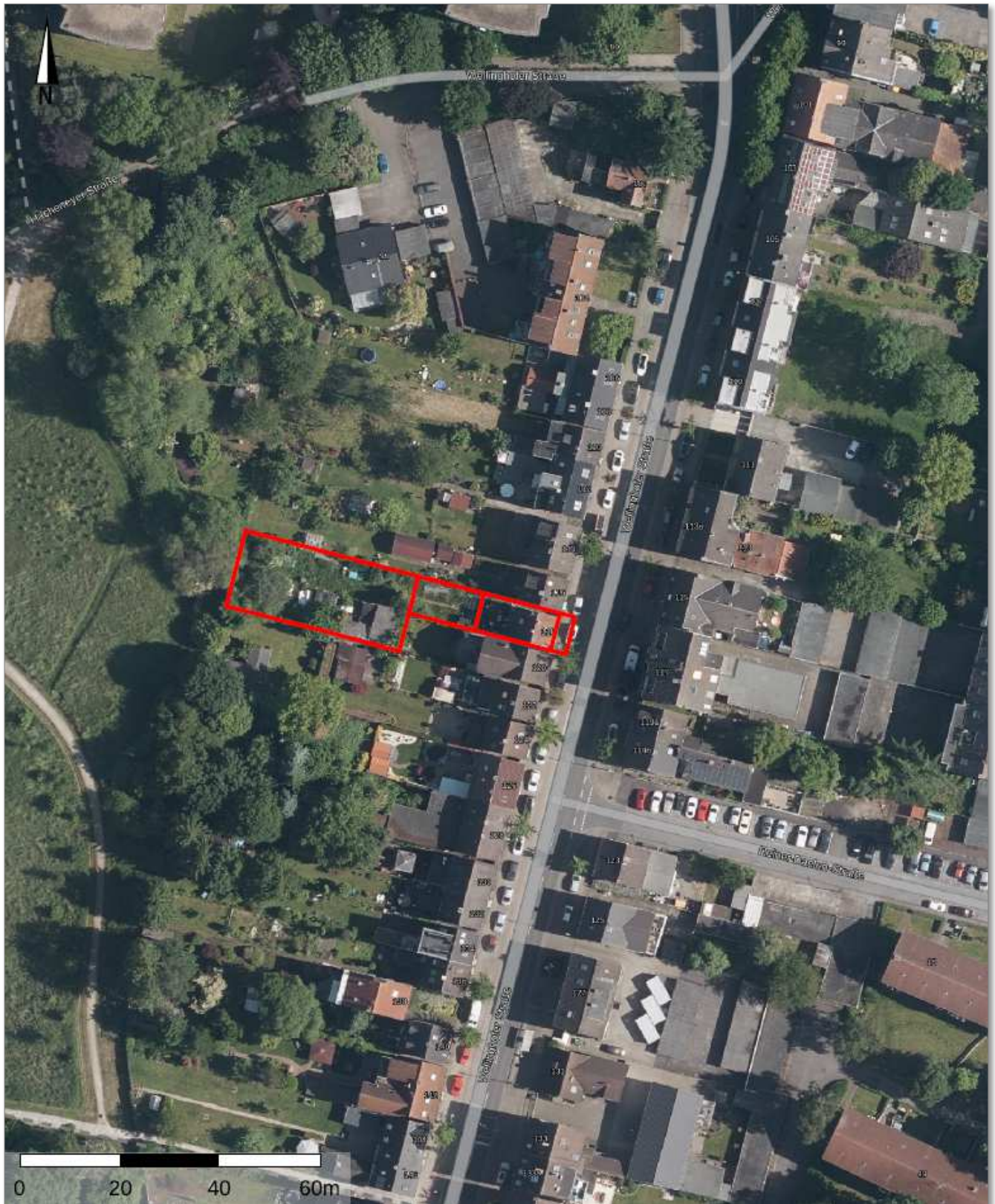
.....
Dipl.-Ing. Björn Blinne



Anlage 1

Luftbild

1 Seite(n)



Quelle: www.tim-online.nrw.de
Datenlizenz Deutschland - Zero“ (<https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0>)



Anlage 2

Flurkarte

1 Seite(n)





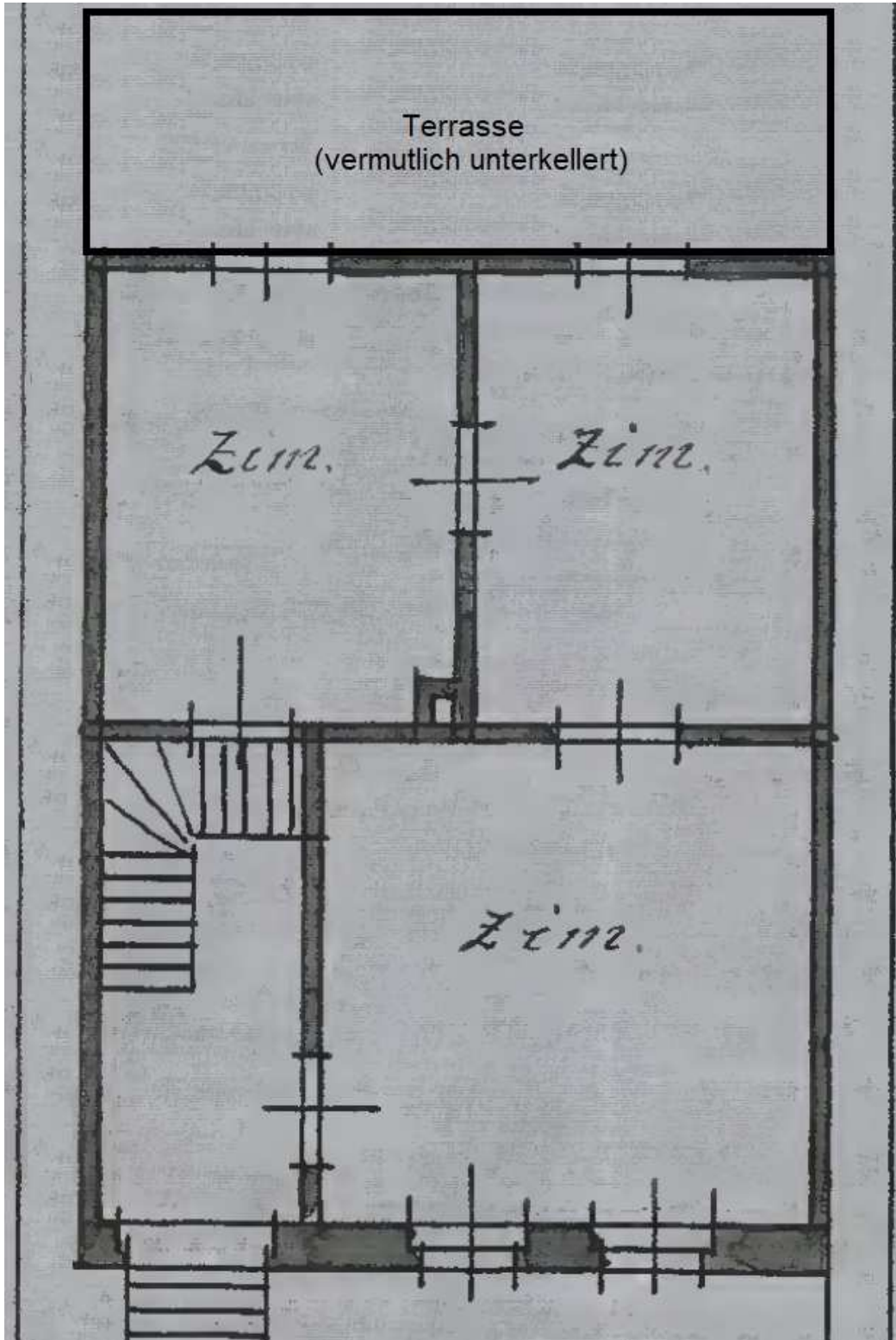
Anlage 3

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.

2 Seite(n)

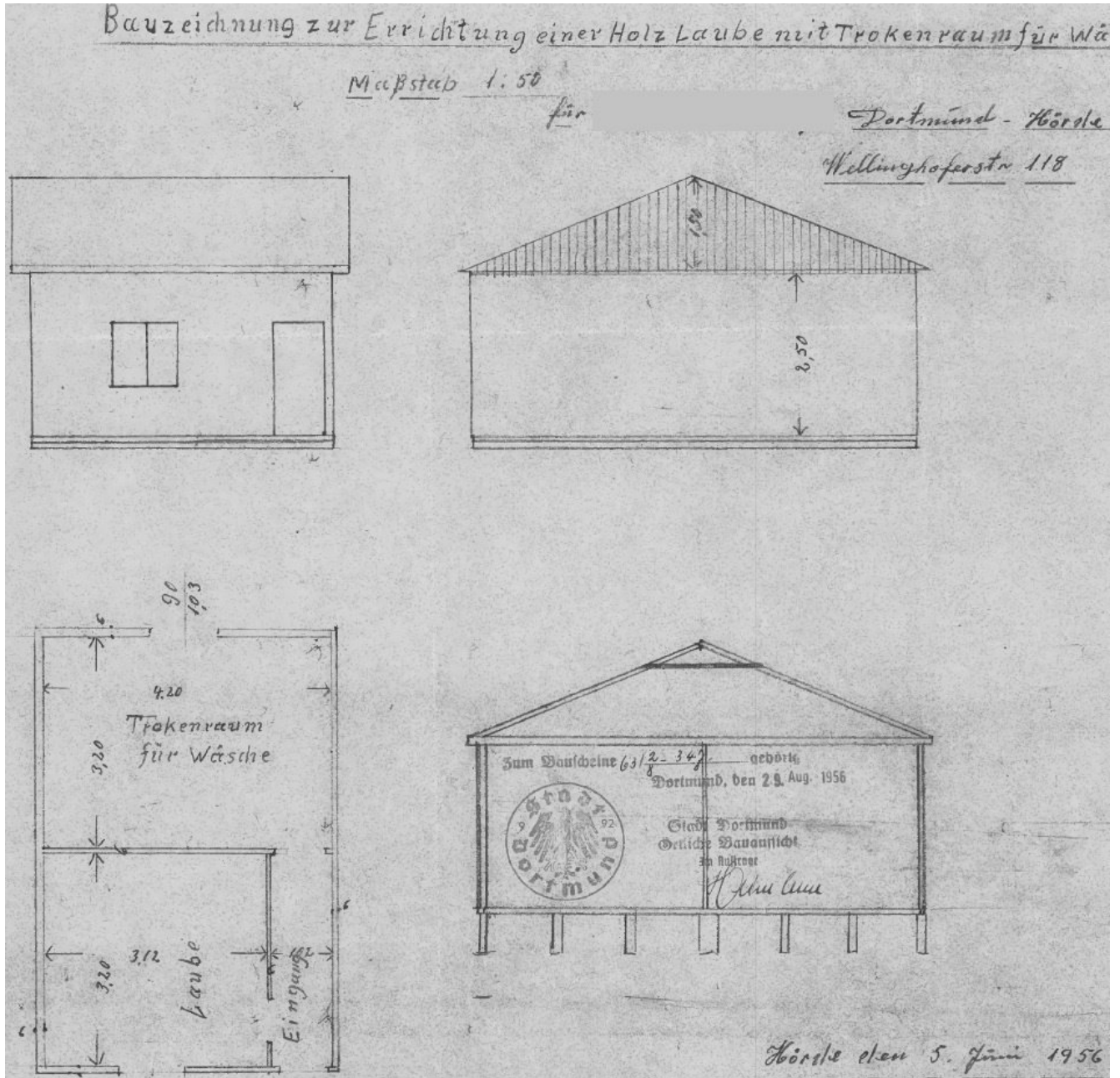
Erdgeschoss



Hinweis: Zum Wohngebäude liegen keine weiteren Bauzeichnungen vor.



Gartenlaube





Anlage 4

Berechnung der Brutto-Grundfläche

2 Seite(n)



Berechnung der Gebäude-Brutto-Grundfläche

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

Objekt: Wellinghofer Straße 118 in 44263 Dortmund

Gebäude: Wohngebäude

Hinweis: Mangels vorliegender Grundrisspläne sind die Maße z.T. aus der Flurkarte abgegriffen

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	8,500	6,500	a	55,25	0,00	0,00	
2		+	1,00	4,900	6,500	a	31,85	0,00	0,00	
3	Erdgeschoss	+	1,00	8,500	6,500	a	55,25	0,00	0,00	
4	Obergeschoss	+	1,00	8,500	6,500	a	55,25	0,00	0,00	
5	Dachgeschoss	+	1,00	8,500	6,500	a	55,25	0,00	0,00	

Summe

252,85	0,00	0,00
--------	------	------

 m²

Gesamt

252,85 m ²

Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt rd.

253 m ²

Gebäude: Gartenlaube

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	6,780	4,520	a	30,65	0,00	0,00	

Summe

30,65	0,00	0,00
-------	------	------

 m²

Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt rd.

31 m ²



Gebäude: Schuppen

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	2,500	5,000	a	12,50	0,00	0,00	

Summe

12,50	0,00	0,00
--------------	-------------	-------------

 m²

Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt rd.

12,50 m²



Anlage 5

Berechnung der Wohnfläche

1 Seite(n)



Berechnung der Wohnfläche

Objekt: Wellinghofer Straße 118 in 44263 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 (m²)	Putzfaktor	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Diele	1	+	Gesamte Fläche	1,00	3,700	1,500	5,55	0,97	5,38	1,00	5,38		
2			-	Treppe	-1,00	2,000	0,750	-1,50	0,97	-1,46	1,00	-1,46	3,92	
3	Zimmer 1	2	+	Gesamte Fläche	1,00	3,700	3,800	14,06	0,97	13,64	1,00	13,64	13,64	
4	Zimmer 2	3	+	Gesamte Fläche	1,00	3,500	2,750	9,63	0,97	9,34	1,00	9,34	9,34	
5	Zimmer 3	4	+	Gesamte Fläche	1,00	3,500	2,500	8,75	0,97	8,49	1,00	8,49	8,49	

Wohnfläche EG 35,39 m²

Hinweis: Mangels vorliegender Grundrisspläne sind die Maße aus der Flurkarte abgegriffen

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum Nr.		ggf. Raumteilbezeichnung bzw. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Fläche (m²)	Putzfaktor	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Grundfläche Raumteil (m²)	Grundfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Terrasse	1	+	Gesamte Fläche	1,00	4,850	6,450	31,28	0,97	30,34	0,25	7,59	7,59	

Terrassenfläche 7,59 m²

Geschoss: Obergeschoss

Hinweis: Mangels vorliegender Grundrisspläne sind die Maße größtenteils aus dem Erdgeschoss Grundriss übernommenen

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

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum Nr.		ggf. Raumteilbezeichnung bzw. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Fläche (m²)	Putzfaktor	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Flur	1	+	Gesamte Fläche	1,00	3,700	1,500	5,55	0,97	5,38	1,00	5,38		
2			-	Treppe	-1,00	3,700	0,750	-2,78	0,97	-2,70	1,00	-2,70	2,68	
3	Zimmer 1	2	+	Gesamte Fläche	1,00	3,700	3,800	14,06	0,97	13,64	1,00	13,64	13,64	
4	Zimmer 2	3	+	Gesamte Fläche	1,00	3,500	2,750	9,63	0,97	9,34	1,00	9,34	9,34	
5	Zimmer 3	4	+	Gesamte Fläche	1,00	3,500	2,500	8,75	0,97	8,49	1,00	8,49	8,49	

34,15 m²

Zusammenstellung der Wohnfläche

Objekt: Wellinghofer Straße 118 in 44263 Dortmund

Erdgeschoss	35,39 m²
Obergeschoss	34,15 m²
Summe	69,54 m²
Wohnfläche gesamt	rd. 70 m²



Anlage 6

Fotodokumentation

6 Seite(n)