



Dipl. - Ing. Björn Blinne

von der IHK Dortmund öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

1. Ausfertigung

## Wertermittlungs-Gutachten 049-25-ZV

über das mit einer Zweifamilien-Doppelhaushälfte bebaute Grundstück

### Kriemhildstraße 28 in 44319 Dortmund

Amtsgericht Dortmund, Aktenzeichen 271 K 11/24



Wertermittlungsstichtag: 30. September 2025

**Verkehrswert i.A. an § 194 BauGB (unbelastet): 240.000 €**

Dieses Gutachten besteht aus 62 Seiten zzgl. Anlagen.  
Es wurde in einfacher Ausfertigung erstellt.



## *Inhaltsverzeichnis*

<b>1.</b>	<b>Allgemeines</b> .....	4
1.1	Allgemeine Angaben .....	4
1.2	Für das Gutachten verwendete Unterlagen .....	4
1.3	Gesetze, Verordnungen und Richtlinien .....	5
1.4	Literaturverzeichnis .....	6
1.5	Hinweis .....	7
<b>2.</b>	<b>Grundbuchbeschreibung</b> .....	8
<b>3.</b>	<b>Grundstücksangaben aus dem Liegenschaftskataster</b> .....	11
<b>4.</b>	<b>Lagebeschreibung</b> .....	12
<b>5.</b>	<b>Grundstücksbeschreibung</b> .....	15
<b>6.</b>	<b>Objektbeschreibung</b> .....	22
6.1	Gebäudebeschreibung .....	22
6.1.1	Allgemeine Gebäudeangaben .....	22
6.1.2	Rohbaubeschreibung .....	25
6.1.3	Ausbaubeschreibung .....	26
6.1.4	Haustechnik .....	29
6.1.5	Gebäudeenergiegesetz (GEG) .....	30
6.2	Außenanlagen .....	31
6.3	Mängel und Schäden/Reparaturstau .....	32
6.4	Allgemeinbeurteilung .....	34
6.5	Restnutzungsdauer .....	35
6.6	Hinweis .....	36
<b>7.</b>	<b>Technische Berechnungen</b> .....	37
7.1	Berechnung der Brutto-Grundfläche .....	37
7.2	Berechnung der Wohnfläche .....	37
<b>8.</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts</b> .....	38
8.1	Grundlagen der Wertermittlung .....	38
8.2	Wahl des Verfahrens .....	40
8.3	Aufwand für die Behebung der Mängel, Schäden und des Reparaturstaus .....	40



---

<b>9.</b>	<b>Ermittlung des Bodenwerts</b> .....	41
9.1	Allgemeines.....	41
9.2	Grundstücks- und Entwicklungszustand.....	41
9.3	Vergleichspreise.....	42
9.3.1	Vergleichspreise für "baureifes Land".....	42
9.4	Bodenrichtwert.....	43
9.5	Bodenwert.....	44
<b>10.</b>	<b>Ermittlung des Sachwerts</b> .....	48
10.1	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen.....	51
10.2	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen.....	52
10.3	Bodenwert (Normgrundstück).....	52
10.4	Vorläufiger Sachwert.....	52
10.5	Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts.....	52
10.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	54
10.7	Sachwert.....	54
<b>11.</b>	<b>Ermittlung des Vergleichswerts</b> .....	55
11.1	Vorbemerkung.....	55
11.2	Vergleichswert auf Grundlage von Immobilienrichtwerten.....	55
11.3	Berechnung des vorläufigen Vergleichswerts.....	57
11.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	57
11.5	Vergleichswert.....	57
<b>12.</b>	<b>Zusammenstellung der Werte</b> .....	57
<b>13.</b>	<b>Verkehrswert i.A. an § 194 BauGB (unbelastet)</b> .....	58
<b>14.</b>	<b>Lasten und Beschränkungen</b> .....	59
14.1	Werteinfluss aus Grundbucheintragungen.....	59
14.1.1	Grundbuch Abteilung II, lfd.-Nr. 1.....	59
14.1.2	Grundbuch Abteilung II, lfd.-Nr. 2.....	61

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 13.08.2025

Zweck des Gutachtens: Feststellung des Verkehrswerts im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Ortsbesichtigung: 30. September 2025

Teilnehmer: Miteigentümerinnen,  
Sachverständiger Dipl.-Ing. Björn Blinne,  
Arian Sejdinaj (Büro Blinne)

Qualitäts- und  
Wertermittlungstichtag: 30. September 2025

### 1.2 Für das Gutachten verwendete Unterlagen

Unterlagen aus der Bauakte der Stadt Dortmund

Flurkarte (Maßstab 1 : 1000), Ausdruck vom 14.08.2025

Grundbuchauszug unbeglaubigt vom 13.08.2025

Bewilligung (UR-Nr. 587/1983) vom 21.04.1983

Bescheinigung der Stadt Dortmund -Tiefbauamt- über Erschließungsbeiträge vom 14.08.2025

Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Stadt Dortmund vom 14.08.2025

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



Auskunft aus dem Altlast-Verdachtsflächenkataster der Stadt Dortmund -Umweltamt,  
Untere Bodenschutzbehörde- vom 23.10.2025

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

Bergbaubescheinigung der RAG Aktiengesellschaft vom 30.09.2025

Bescheinigung der Stadt Dortmund -Amt für Wohnen- vom 26.08.2025

Grundstücksmarktbericht 2025 und Halbjahresbericht 2025 des Gutachterausschus-  
ses 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 Dort-  
mund

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 Bekannt-  
machung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der am Wertermittlungsstichtag  
gültigen Fassung



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

II. BV - Zweite Berechnungsverordnung

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

WoFIV - Wohnflächenverordnung

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

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

KAG NRW

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

## 1.4 Literaturverzeichnis

Auszug über verwendete Literatur zur Wertermittlung

Vogels	Grundstücks- und Gebäudebewertung -5. Auflage-
Gerardy	Praxis der Grundstücksbewertung
Rössler/Langner/Simon	Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
Ross-Brachmann	Ermittlung des Verkehrswerts von Immobilien -30. Auflage-



---

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

## 1.5 Hinweis

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



## 2. Grundbuchbeschreibung

unbeglaubigter Auszug vom 13.08.2025

Amtsgericht	Dortmund
Grundbuch von	Dortmund
Blatt	76765

### Bestandsverzeichnis

lfd.-Nr. 2:	Gemarkung	Wickede
	Flur	4
	Flurstück	728
	desgl.	Kriemhildstraße 28
	Größe	692 m <sup>2</sup>

### Erste Abteilung

lfd.-Nr. 3.1, 3.2 (Eigentümer): siehe Grundbuchauszug

### Zweite Abteilung

lfd.-Nr. 1 Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Wickede Flur 4 Flurstück 729 -eingetragen im Grundbuch von Dortmund Blatt 32836-. Vorbehalten bleibt der Vorrang für später einzutragende Hypotheken oder Grundschulden bis zur Höhe von 145.000,-- DM (einhundertfünfundvierzigtausend Deutsche Mark) nebst bis zu 18 vom



Hundert Jahreszinsen und 10 vom Hundert Nebenleistungen. Eingetragen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 21. April 1983 im gleichen Rang mit der Vormerkung Abteilung II Nr. 2 am 16. Januar 1984.

lfd.-Nr. 2

Vormerkung zur Sicherung des befristeten und aufschiebend bedingten Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums für die Harpener Aktiengesellschaft in Dortmund. Vorbehalten bleibt der Vorrang für später einzutragende Hypotheken oder Grundschulden bis zur Höhe von 145.000,-- DM (einhundertfünf- undvierzigtausend Deutsche Mark) nebst bis zu 18 vom Hundert Jahreszinsen und 10 vom Hundert Nebenleistungen. Eingetragen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 21. April 1983 im gleichen Rang mit dem Recht Abteilung II Nr. 1 am 16. Januar 1984.

lfd.-Nr. 3

Zwangsversteigerungsvermerk  
Eingetragen am 31.01.2025

#### Anmerkung

Die Werteinflüsse der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs lfd.-Nr. 1 (Wege-recht) und lfd.-Nr. 2 (Vormerkung zur Sicherung des befristeten und aufschiebend bedingten Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums) werden im Rahmen der Zwangsversteigerung am Ende des Gutachtens gesondert bewertet.

Der Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs lfd.-Nr. 3 (Zwangsversteigerungsvermerk) wird kein wertrelevanter Einfluss auf das Wertermittlungsobjekt zugemessen und bleibt daher unberücksichtigt.



### **Dritte Abteilung**

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



### 3. Grundstücksangaben aus dem Liegenschaftskataster

Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 14.08.2025

Flurstück:	728
Flur:	4
Gemarkung:	Wickede
Lage:	Kriemhildstraße 28
Fläche:	692 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung:	692 m <sup>2</sup> Wohnbaufläche

#### Hinweis:

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

#### 4. Lagebeschreibung

Ort und Einwohnerzahl:	Das Wertermittlungsgrundstück liegt im Bereich des Stadtbezirks Brackel im Ortsteil Wickede. Der Stadtbezirk hat etwa 56.600 Einwohner und dient sowohl den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung als auch der Gewerbe- und Industrieansiedlung sowie z.T. der Land- und Forstwirtschaft. Der Ortsteil Wickede hat etwa 15.200 Einwohner.
Ausbau der Straße:	Die Kriemhildstraße liegt in einer ausgewiesenen Tempo 30 Zone, ist zweispurig (mit verbreiteter Straßenbreite im mittleren Straßenabschnitt), beidseitig mit Bürgersteigen, 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 weitgehend geprägt durch ein- bis zweigeschossige Ein- bzw. Zweifamilienhäuser (ehemalige Zechenhäuser) in Form von Doppelhaushälften.</p> <p>Im weiteren Umkreis (westlich und nördlich der Kriemhildstraße) befinden sich auch zwei- bis dreigeschossige Mehrfamilienhäuser.</p> <p>Südlich in ca. 170 m Entfernung verlaufen Bahntrassen der S-Bahn-Linie S 4 (Dortmund/Unna). Östlich in ca. 100 m Entfernung befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.</p>
Infrastruktur:	Die der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Kirchen, Schulen, Kindergärten und Geschäfte, die den täglichen Bedarf der Bevölkerung decken, befinden sich z.T. in der näheren Nachbarschaft,



überwiegend jedoch in dem ca. 1,5 km entfernten und südwestlich gelegenen Ortsteilzentrum von Wickede.

Verkehrslage:

Das Grundstück liegt nördlich des Altwickeder Hellwegs bzw. Massener Hellwegs, südlich des Dollerswegs und östlich der Zeche-Norm-Straße. Die vorgenannten Straßen gelten als stark befahrene Orts- und Durchgangsstraßen von Dortmund.

Der etwa 12,5 km entfernte Stadtkern der Stadt Dortmund ist mit dem Kraftfahrzeug über gut ausgebaute Straßen und mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Bus und Stadtbahn bzw. S- Bahn) gut erreichbar. Der Haltepunkt Dortmund-Wickede, der S-Bahnlinie S4, befindet sich südwestlich in ca. 700 m Entfernung.

Die Stadtgebietsgrenze der Nachbarstadt Unna verläuft östlich in ca. 100 m Entfernung. Das Zentrum von Unna ist ca. 4,5 km entfernt.

Die Bundesstraße B1 bzw. die Autobahn A44 verläuft südlich und ist über die nächstgelegene Auffahrt (Anschlussstelle Holzwickede) in ca. 5,5 km erreichbar. Die Autobahn A1 verläuft östlich und ist über die nächstgelegene Auffahrt in ca. 4 km erreichbar. Das Gelände des Dortmunder Flughafens befindet sich südwestlich mit ca. 1,8 km Luftlinie zur Start-/Landebahn.

Die Verkehrslage kann als gut bezeichnet werden.

Umweltzone:

Das Grundstück liegt nicht in der Dortmunder Umweltzone.



**Lärmschutz:**

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

**Wohnlage:**

Es handelt sich um eine mittlere Vorortwohnlage, in einer ehemaligen Zechensiedlung, mit befriedigender Infrastruktur und guter Verkehrsanbindung.

Am Tage der Ortsbesichtigung waren keine Wohnbeeinträchtigungen festzustellen.

## 5. Grundstücksbeschreibung

- Grundstücksart und Form: Das Grundstück ist ein übertiefes und übergroßes Reihengrundstück mit rechteckigem Zuschnitt.
- Die Straßenfront hat eine Länge von ca. 16,5 m und ist nach Osten orientiert. Die Grundstückstiefe beträgt ca. 41,5 m. Das Grundstück hat eine Breite von ca. 16,5 m. Der Garten ist nach Westen ausgerichtet.
- Art der Bebauung: Das Wertermittlungsgrundstück ist gemäß Bauakte mit einer ursprünglich um 1916 errichteten, teilunterkellerten, eingeschossigen Doppelhaushälfte (ehemaliges Zechenhaus) mit ausgebautem Dachgeschoss und tlw. vorhandenem Spitzboden bebaut. Seitlich und rückseitig sind eingeschossige, nicht unterkellerte Anbauten (ehemalige Stallanbauten) mit Steildächern angeordnet.
- Das Wohngebäude verfügt über zwei separate Hauseingänge (je einer für den linken und rechten Gebäudeteil).
- Auf dem Grundstück ist im vorderen Grundstücksbereich an der Straße ein Stellplatz angeordnet.
- Oberflächenbeschaffenheit: Die Grundstücksoberfläche ist nahezu eben.
- Baugrund und Altlasten/  
Bergbauliche Verhältnisse: Auskunft des **Umweltamts** der Stadt Dortmund:
- A. *Auskünfte der Unteren Bodenschutzbehörde*
1. *Altlast, altlastenverdächtige Fläche, schädliche Bodenveränderung*
- Das Auskunftsgrundstück ist im Kataster der Stadt Dortmund über altlastverdächtige Flächen und Altlasten nicht erfasst.*



*Somit besteht nach der derzeitigen Aktenlage kein Altlastverdacht für die betreffende Fläche.*

*2. 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 dem Flurstück keine Abwasserbehandlungsanlage.*

*3. Lagerung wassergefährdender Stoffe*

*Lagerflächen für wassergefährdende Stoffe sind nicht bekannt.*

*4. Wasserschutzzone*

*Das Auskunftsgrundstück liegt in keiner Wasserschutzzone.*

*C. Auskünfte der Unteren Abfallbehörde*

*1. Klärschlammaufbringungsflächen*

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



2. *Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen*

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

D. *Auskünfte der Unteren Landschaftsbehörde*

1. *Landschaftsschutzgebiet/Naturschutzgebiet*

*Das Grundstück befindet sich in keinem Naturschutzgebiet.*

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

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

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

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

Auskunft der **Bezirksregierung Arnsberg**:

*Das Auskunftsgrundstück liegt über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Massener Tiefbau I“ und über dem auf Schwefelerz verliehenen Bergwerksfeld „Massen V“.*



*Eigentümerin der Bergbauberechtigungen ist die Littelfuse GmbH, vertreten durch die RAG Aktiengesellschaft.*

*[...]*

*Bergbauliche Situation und Bergschadensgefährdung*

*Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist.*

*Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1920er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.*

*[...]*

**Auskunft der RAG Aktiengesellschaft:**

*Die Besitzung liegt über den Grubenfeldern "Massener Tiefbau I" verliehen auf Steinkohle und Eisenstein und weiterhin über dem Grubenfeld "Massen V" verliehen auf Schwefelerz der Littelfuse GmbH.*

*Fremde Bergbauberechtigungen, verliehen auf Erdwärme und Kohlenwasserstoffe überdecken ebenfalls diesen Bereich.*

*Die zeitlich befristeten Nachwirkungen des in ausschließlich tiefer Abbauführung früher betriebenen Kohlebergbaues des 1925 stillgelegten Bergwerkes Massener Tiefbau sind seit langer Zeit abgeschlossen. Eine erneute Aufnahme von bergbaulichen Aktivitäten seitens der Littelfuse GmbH ist völlig auszuschließen.*



*Weiter hat die bergbaulich-geotechnische Überprüfung ergeben, dass in dem auf Gewinnung von Eisenstein verliehenen Bergwerkseigentum "Massener Tiefbau I" und in dem auf Gewinnung von Schwefelerz verliehenen Bergwerkseigentum "Massen V" die Littelfuse GmbH zu keiner Zeit Bergbau betrieben hat.*

*Der Wiederanstieg des Grubenwassers ist in dem Bereich abgeschlossen. Daher sind zukünftig in diesem Bereich keine wiederanstiegsbedingten Hebungen zu erwarten.*

*Tagesnaher Bergbau im nachwirkungsrelevanten Teufenbereich konnte hier aufgrund der geologischen Gegebenheiten nicht umgehen. Dem Steinkohlengebirge (Karbon) liegt ein mächtiges Kreide-Deckgebirge auf. Schächte und sonstige Tagesöffnungen sind gemäß den ausgewerteten grubenbildlichen Unterlagen im Bereich der o.g. Beszung nicht vorhanden.*

*Daher besteht keine Notwendigkeit, Festlegungen bzgl. Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen für Nachwirkungen aus den von der Littelfuse GmbH zu vertretenden v.g. Kohलगewinnungsmaßnahmen zu treffen.*

*Ausweislich der uns vorliegenden Altunterlagen sind an dem in Rede stehenden Objekt keine Bergschäden bekannt.*

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](http://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 das Grundstück (Flurstück 728) zum angegebenen Datum keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.*

Erschließungsbeiträge:

Auskunft des Tiefbauamts der Stadt Dortmund:

*Das Grundstück wird von der Anlage Kriemhildstraße erschlossen.*

*Hiermit wird bescheinigt, dass für die Anlage Kriemhildstraße in dem hier in Frage kommenden Abschnitt ein Erschließungsbeitrag gem. 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 o.g. Anlage geplant, welche unter den § 8 Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG) fällt. Nach der derzeit gültigen Rechtslage fallen künftig beschlossene Maßnahmen unter das Beitrags-erhebungsverbot gemäß § 8 Abs. 1 S. 3 KAG, dementsprechend werden die von der Anlage erschlossenen Grundstücke nicht mit Beiträgen belastet.*

Bindung durch öffentliche Mittel:

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



Planungsrechtliche  
Ausweisung:

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

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

Nach der Bebauung in der konkreten Umgebung ist das Gebiet nach § 3 BauNVO als Reines Wohngebiet (WR) einzustufen.

## 6. Objektbeschreibung (in den wesentlichen Merkmalen)

### 6.1 Gebäudebeschreibung

#### 6.1.1 Allgemeine Gebäudeangaben

Baugeschichte:	1914	Bauschein für die Bauerlaubnis von 29 Arbeitswohnhäuser (u.a. Kriemhildstraße 28)
	1915	Anzeige zur Rohbaufertigstellung/Rohbauabnahme (u.a. Kriemhildstraße 28)
	1916	Gebrauchsabnahme (u.a. Kriemhildstraße 28)

#### Hinweis

Gemäß Bauakte der Stadt Dortmund wurde das Wertermittlungsobjekt ursprünglich als Teil eines Vierfamilienhauses, mit vier nebeneinander liegenden Wohnungen erstellt. Zu jeder Wohnung wurde ein zugehöriger Stallanbau errichtet. Infolge Grundstücksteilung wurde das Vierfamilienhaus in zwei Zweifamilien-Doppelhaushälften (mit je zwei Stallanbauten) geteilt.

Die beiden Stallanbauten des Wertermittlungsobjekts wurden in der Örtlichkeit als Bäder um- und ausgebaut. Darüber hinaus wurde bei dem linken Gebäudeteil rückseitig ein Wintergarten errichtet, welcher zu Wohnzwecken um- und ausgebaut wurde und als Verbindungsbau zwischen der Küche und dem Bad (ehemaliger Stallanbau) dient. Zu den v.g. baulichen Änderungen und vorgenommenen Nutzungsänderung sind der Bauakte der Stadt Dortmund keinerlei Unterlagen zu entnehmen.

Die Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit der vorgenommenen baulichen Änderungen/Nutzungsände-



rungen ist nicht Gegenstand der Wertermittlung. Die Genehmigungsfähigkeit kann ausschließlich von der Baugenehmigungsbehörde im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens beurteilt werden.

Zur Erlangung einer nachträglichen Legalisierung der vorgenommenen Maßnahmen sind i.d.R. behördliche Auflagen zu berücksichtigen bzw. umfangreiche Nachweise (z.B. Standsicherheit, Brandschutz, Schallschutz) erforderlich.

Gebäudeart: Doppelhaushälfte als Zweifamilienhaus (mit separaten Hauseingängen)

Aufbau: Linker Gebäudeteil  
Teilunterkellerung mit zusätzlichem Kriechkeller, ein Vollgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, Spitzboden; rückseitiger, nicht unterkellertes, eingeschossiger Anbau mit Steildach (ehem. Stallanbau)

Rechter Gebäudeteil  
Teilunterkellerung mit zusätzlichem Kriechkeller, ein Vollgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss; seitlicher, nicht unterkellertes, eingeschossiger Anbau mit Steildach (ehem. Stallanbau)

**Raumanordnung** (siehe Bauzeichnungen -Anlage 3-)

Kellergeschoss: Linker Gebäudeteil  
Kellertreppe mit Flur; 1 Kellerraum

Rechter Gebäudeteil  
Kellertreppe mit Flur; 1 Kellerraum



---

Erdgeschoss:	<u>Linker Gebäudeteil</u> Flur, Wohnen, Essen, Küche, Abstellkammer, Bad (Wintergarten mit Zugang zum Garten)
	<u>Rechter Gebäudeteil</u> Flur, Wohnen/Essen, Küche, Zwischenflur (mit Zugang zum Garten), Bad
Dachgeschoss:	<u>Linker Gebäudeteil</u> Flur, 3 Zimmer
	<u>Rechter Gebäudeteil</u> Flur, 1 Zimmer, Trockenboden
	<u>Hinweis</u> Es besteht derzeit die Möglichkeit ein Zimmer im DG des linken Gebäudeteils über den Flur im DG des rech- ten Gebäudeteils zu erreichen (Tür noch vorhanden).
Spitzboden:	<u>Linker Gebäudeteil</u> Mangels Zugangsmöglichkeit nicht besichtigt; vermutlich Trockenboden
	<u>Rechter Gebäudeteil</u> Kein Spitzboden
Grundrissgestaltung:	z.T. zweckmäßig, z.T. ungünstig mit gefangenen Räu- men, hintereinander gereihten Räumen und Durch- gangszimmern
	<u>Hinweis</u> Wohnebene im EG-Bereich z.T. mit Differenzstufen aufgrund der Höhenunterschiede zu den Anbauten
Belichtung/Belüftung:	überwiegend natürliche Belichtung, Querlüftung (z.T. eingeschränkt) möglich

### 6.1.2 Rohbaubeschreibung

Fundamente:	massiv
Kellerwände:	Mauerwerk
Kellerdecke:	Betondecke mit Stahlträgern; Decke über Kriechkeller Holzbalkendecke (soweit in der Örtlichkeit feststellbar)
Geschosswände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalkendecken
Dachform:	Wohngebäude: Straßenseite: Mansardenwalm- dach, Giebelseite: Sattel-Walm- dach, Rückseite: Satteldach Seitlicher Anbau: Satteldach Rückseitiger Anbau: Sattel-Walmdach
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	Betondachsteine
Dachgauben:	Vorderseite: zwei kleine Satteldachgauben und eine hälftige Satteldachgaube (im Grenzbereich) jeweils mit Beton- dachsteineindeckung, Ansichtssei- ten mit Putz und Anstrich Rückseite: eine große Satteldachgaube mit Betondachsteineindeckung, An- sichtsseiten mit Putz
Dachentwässerung:	z.T. Kupferrinnen/-fallrohre, z.T. Zinkrinnen, Zinkfallroh- re, tlw. mit Anstrich



---

Fassade:	überwiegend Wärmedämmverbundsystem, z.T. nur Dämmplatten ohne Putz bzw. Dämmplatten mit Armierungsgewebe ohne Oberputz
Besondere Bauteile:	- Hauseingangstreppen - Dachgauben

### 6.1.3 Ausbaubeschreibung

#### Kellergeschoss

Hinweis:	Jeder Gebäudeteil verfügt über einen separaten Kellerbereich mit eigenem Kellerabgang
Kellereingangstüren:	Linker Gebäudeteil: Holztür mit Beschichtung Rechter Gebäudeteil: kleine Holztür unterhalb des Treppenlaufes
Kellertreppen:	Holzwangentreppen
Wandflächen:	Mauerwerk z.T. mit Anstrich bzw. mit Schlämmputz im Anstrich
Deckenflächen:	Betondecke mit Stahlträger im Anstrich
Fußboden:	Linker Gebäudeteil: Ziegelflachschiicht Rechter Gebäudeteil: Estrich
Kellerfenster:	Holzfenster mit Einfachverglasung

#### Spitzboden

Hinweis:	Der Spitzboden war nicht zugänglich, vermutliche einfacher Trockenboden; Zugang über Holzterrappe vom Treppenhausflur im DG des linken Gebäudeteils
----------	---



Ausstattung Wohnungen

**Hinweis**

**Das Schlafzimmer im DG des linken Gebäudeteils konnte mangels Zugangs nicht besichtigt werden. Hierfür wird ein ähnlicher Zustand wie für die besichtigten Gebäudebereiche unterstellt.**

Hauseingangstüren:

Linker Gebäudeteil: Leichtmetalltür mit Lichtausschnitt und von außen vorgesetzter Metall-Zierbekleidung  
Rechter Gebäudeteil: Leichtmetalltür mit von außen vorgesetzter Metall-Zierbekleidung

Türen zum Garten:

je Gebäudeteil eine Kunststofftür mit Lichtausschnitt (Isolierverglasung)

Treppen (EG – DG):

Holzwangetreppe mit Tritt- und Setzstufen, Holzgeländer (separates Treppenhaus je Gebäudeteil)

Wandflächen:

z.T. Tapete, z.T. mit Holzpaneelen/Profilholz bekleidet; Küche linker Gebäudeteil: z.T. Wandfliesen im Küchensstellwandbereich; Sanitärräume: mit Profilholz bekleidet (linker Gebäudeteil), deckenhoch gefliest (rechter Gebäudeteil)

Deckenflächen:

Spalierlattendecken (o.ä.) z.T. mit Tapete und Anstrich, z.T. mit Styropordeckorplatten bekleidet, z.T. mit Holzpaneelen bzw. Profilholz bekleidet

Fußböden:

z.T. Bodenfliesen, z.T. PVC-Belag, z.T. Textilbelag, z.T. Holzdielen; Küchen: Bodenfliesen; Sanitärräume: Bodenfliesen



- 
- Fenster: z.T. Kunststofffenster mit Isolierverglasung (ca. aus den 1980er Jahren), z.T. noch ursprüngliche Holzfenster mit Einfachverglasung (vorwiegend an der Rückseite); überwiegend mit Kunststoffrollläden
- Innentüren: Holztüren (vereinzelt mit Lichtausschnitt) in Holzzargen, z.T. ursprüngliche Holzrahmenfüllungstüren
- Sanitärausstattung: Linker Gebäudeteil  
Stand-WC mit Spülkasten, Einbauwanne, Waschbecken mit Porzellansäule;  
Waschmaschinenanschluss  
Rechter Gebäudeteil  
Stand-WC mit Spülkasten, Einbauwanne, Waschbecken mit Porzellansäule;  
Waschmaschinenanschluss
- Wintergarten  
(Linker Gebäudeteil): Der Wintergarten ist gemäß Örtlichkeit wohnähnlich ausgebaut und dient als Verbindungsraum vom eigentlichen Wohngebäude zum Bad (ehemaliger Stallanbau). Das Bad hat eine Differenzstufe zum Wintergarten.
- Wände: z.T. Mauerwerkswände mit Putz und Anstrich des Wohnhauses bzw. Anbaus, z.T. in Holzkonstruktion mit Profilholzbekleidung
  - Decke: Holzbalken mit Profilholzbekleidung
  - Dach: Wellscobaliteindeckung
  - Fußboden: Bodenfliesen
  - Fenster/-tür: Leichtmetallfenster mit Isolierverglasung und zum Garten mit Kunststofftür mit Lichtausschnitt (Isolierverglasung)
  - Heizkörper: Stahlflachheizkörper

Trockenbodenraum im  
DG (rechter Gebäudeteil):

einfach ausgebauter Abstellraum; Fußboden: Holzdielen, Wand-/Decken-/Dachflächen mit Holzschalung bzw. Korkplatten bekleidet; Holzdachflächenfenster mit Isolierverglasung; kein Heizkörper vorhanden

#### 6.1.4 Haustechnik

Hausanschlüsse:

- Gas-, Wasser-, Stromanschluss
  - Anschluss an den öffentlichen Entwässerungskanal
- Hinweis

Der Gasanschluss und der Wasseranschluss sind im linken Gebäudeteil angeordnet. Bei dem Stromanschluss handelt es sich um einen Außenanschluss an der Vorderfront, im Vorgartenbereich.

Bezüglich der Grundstücksentwässerung geht aus dem Entwässerungsplan der Bauakte der Stadt Dortmund hervor, dass die Abwässer jeweils für mehrere Häuser zusammengefasst dem Straßenkanal zugeleitet werden. Gemäß Entwässerungsplan erfolgt die Entwässerung des Wertermittlungsobjekts über das benachbarte Grundstück Kriemhildstraße 30. Aus der Bewilligung vom 21.04.1998 (zum damaligen Grundstückskauf und der damit verbundenen Grundstücksteilung) ist hierzu unter § 5 Ziffer 1 folgendes zu entnehmen:

*Der Käufer hat die in seinem Grundstück liegenden Abwasserkanäle, die auch der Abwasserleitung der Nachbargrundstücke dienen, zu dulden. Er hat sich anteilig im Verhältnis der Grundstücksflächen an den Unterhaltungs- und Erneuerungskosten der Abwasserkanäle innerhalb einer Entwässerungsgruppe und deren Kanalhausanschlussleistungen zu beteiligen.*

Eine dingliche Sicherung der grundstücksübergreifenden Entwässerung (Entwässerungsleitungsrecht) ist im Grundbuch des betroffenen Nachbargrundstücks nicht eingetragen. Nähere Informationen liegen hierzu nicht vor. Im Rahmen der Wertermittlung erfolgt hierfür ein Risikoabschlag wg. Unwägbarkeiten unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen.

Heizung/Heizkörper:	Linker Gebäudeteil: Gaszentralheizung als Wandtherme (stillgelegt durch den Schornsteinfeger), im Kellergeschoss angeordnet; z.T. Stahlflachheizkörper, z.T. ohne Heizkörper
	Rechter Gebäudeteil: Elektronachtspeicheröfen, z.T. ohne Heizkörper
Warmwasserbereitung:	über Elektrodurchlauferhitzer (separat je Gebäudeteil); z.T. über Elektroboiler (Küche linker Gebäudeteil)
Elektroinstallation:	einfache bis durchschnittliche wohnungstypische Anzahl an Schaltern und Steckdosen

### 6.1.5 Gebäudeenergiegesetz (GEG)

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

Aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes gelten verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz auch bei bestehenden Gebäuden, die bei Eigentümerwechsel, Umbau oder Sanierung zu beachten sind. Weitere Ausführungen sind dem Gesetzestext zu entnehmen. Potenziellen Käufern oder Mietern ist ein Energieausweis vorzulegen. Im Rahmen der Wertermittlung lag kein Energieausweis vor.

## 6.2 Außenanlagen

Hauseingangstreppe:	Linker Gebäudeteil:	zweistufige massive Treppe mit Fliesenbelag
	Rechter Gebäudeteil:	vierstufige massive Treppe mit (verbrauchtem) Anstrich, seitlich mit schmiedeeisernem Geländer
Hauszuwegung:	Linker Gebäudeteil:	Fliesenbelag
	Rechter Gebäudeteil:	Beton
Stellplatz:		im vorderen Grundstücksbereich, seitlich vom Hauseingang des rechten Gebäudeteils; mit Betonplatten befestigt
Terrasse:		je Gebäudeteil nur massive Bodenplatte ohne Oberbelag
Vorgarten:		angelegte Beete mit Busch- und Strauchwerk, Zierpflanzen
Garten:		überwiegend Rasenfläche, z.T. Busch- und Strauchwerk, Zierpflanzen, z.T. Tannenbewuchs; zwei Holzgartenhäuser (davon eins komplett zugewachsen)
Einfriedung:		Gartenbereich mit Gartenzäunen, zur Straße über die Gebäudeaußenkanten
Gemeinschaftsweg:		ca. 1,50 m breiter, befestigter Gemeinschaftsweg entlang der Grundstücksgrenze der Häuser Kriemhildstraße 28 und 30 von der Straße zum Gartenbereich (hälftig angeordnet auf jedem Grundstück); Wegefläche ist z.T. überdeckt, straßenseitig mit Durchgang und Stahlgittertor, im hinteren Bereich zum Wertermittlungsgrundstück mit Einfriedungsmauer inkl. Türdurchgang (Leichtmetalltür mit Ornamentdrahtglas) abgegrenzt; Bezüglich der gemeinschaftlichen Benutzung besteht für das Nachbargrundstück ein Wegerecht (siehe Ziffer

14.1.1). Eine dingliche Sicherung der grundstücksübergreifenden Mitbenutzung zugunsten des Wertermittlungsobjekts ist im Grundbuch des betroffenen Nachbargrundstücks nicht eingetragen. Die Nutzung erfolgt i.d.Ö. dennoch augenscheinlich gemeinschaftlich grundstücksübergreifenden.

### 6.3 Mängel und Schäden/Reparaturstau

Die nachfolgende Mängel- und Schadensaufzählung wird nur stichpunktartig erfasst:

Allgemein:

in beiden Gebäudeteilen starker Instandhaltungs-/Reparatur- und Renovierungsstau, u.a.:

- Fußbodenbeläge verbraucht und zu erneuern
- Wand-/Deckenflächen renovierungsbedürftig (Tapeten verbraucht bzw. z.T. lose, Anstrich verbraucht)
- Styropordecor-Deckenbekleidungen z.T. lose/tlw. abgefallen
- gartenseitig überwiegend noch ursprüngliche Holzfenster mit Einfachverglasung; sind zu erneuern
- z.T. ältere Kunststofffenster (Baujahr 1980er Jahre), energetisch sanierungsbedürftig
- Kunststoffrollläden z.T. nicht mehr gängig (z.T. beschädigt, z.T. Rollladengurte gerissen)
- Bäder sanierungsbedürftig

#### Ergänzend zum linken Gebäudeteil

- EG, Wohnen z.T. mit Feuchtigkeitsstellen im Außenwandsockelbereich rechtsseitig des Fensters
- Vereinzelt fehlen Abdeckungen der Elektroinstallation
- Decke im DG im Bereich der Gaube mit Putzschäden (freiliegende Spalierlatten), sanierungsbedürftig
- Beschichtung der Kellereingangstür löst sich ab



- Feuchtigkeitsschäden im Übergang Wintergarten/Anbau (augenscheinlich durch eine Undichtigkeit im Dachbereich) dadurch Feuchtigkeitsschäden an der Wandseite, z.T. auch Grünspan an der Wand
- Bodenfliesen im Wintergarten beschädigt bzw. mit Rissen und sanierungsbedürftig
- **Heizungsanlage durch Schornsteinfeger stillgelegt: Feuerstätte ist nicht betriebssicher, unter Umständen besteht Lebensgefahr durch Kohlenmonoxid-Vergiftung**
- Hauseingangstreppe im Oberbelag schadhaft und sanierungsbedürftig

Ergänzend zum rechten Gebäudeteil

- Spüle in der Küche kann zurzeit nicht genutzt werden, da Teile des Abflusses demontiert sind
- Feuchtigkeitsschäden im Zwischenflur, im Bereich der Fußleisten (n.A. vermutlich durch eindringendes Regenwasser durch die Tür von außen)
- Stufen Außentür zum Garten im Oberbelag schadhaft und sanierungsbedürftig
- veraltete Elektronachtspeicheröfen

Fassade:

Hinterfront renovierungs-/sanierungsbedürftig, u.a.:

- Gaubenbereich mit Rissen/z.T. Putzausbrüche
- z.T. blättert der Farbanstrich ab
- z.T. nur Wärmedämmplatten ohne Putz
- z.T. Armierungsgewebe nicht mehr vollflächig vorhanden
- Fassade vom rechten Gebäudebereich (von der Straße aus gesehen) im Bereich des Regenfallrohrs mit Feuchtigkeitsschäden

Dach:

- Entwässerungsfallrohr an der Hinterfront nicht mehr ordnungsgemäß angeschlossen

Nicht genehmigte bauliche Veränderungen und Nutzungsänderungen:

- Um-/Ausbau der Stallanbauten als Bäder
- Errichtung eines Wintergartens mit Um-/ Ausbau zu Wohnzwecken als Verbindungsbau zwischen Küche und Bad (ehemaliger Stallanbau)

Hinweis zu gemeinsamer Haus-/Wohnungstrennwand:

Aus den Bauzeichnungen der Bauakte geht hervor, dass die gemeinschaftliche Haustrennwand zum Nachbargebäude Haus Nr. 26 nur eine Wandstärke von 12 cm aufweist, ebenso wie die Wohnungstrennwand zwischen den Gebäudeteilen links und rechts des Wertermittlungsobjekts. Augenscheinlich sind hier keine nachträglichen baulichen Veränderungen in Bezug auf Schall- und Brandschutz vorgenommen worden. Bauteilbeschädigende Untersuchungen werden im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nicht vorgenommen.

#### **6.4 Allgemeinbeurteilung**

Gebäudezustand:

Das Wohngebäude weist in allen Bereichen einen starken Instandhaltungs- und Renovierungsstau sowie in Teilbereichen auch einen Reparatur- und Sanierungsbedarf auf.

Energetischer Zustand:

Der energetische Zustand des Wohngebäudes, gemessen an aktuellen energetischen Anforderungen, wird als energetisch nicht wesentlich modernisiert und mit baujahrsbedingtem Modernisierungsbedarf eingestuft.

Zustand der Außenanlagen:

Der Zustand der Außenanlagen ist als noch befriedigend zu bezeichnen, in Teilbereichen besteht Reparaturbedarf.



Vermiet-/Verwertbarkeit: Bei dem Objekt handelt es sich um ein Zweifamilienhaus. Beide Wohnungen werden eigengenutzt. Ein derartiges Objekt dient i.d.R. vorrangig der Eigennutzung.

Im derzeitigen Zustand sind die beiden Wohnungen nicht vermietbar. Aufgrund der ungünstigen Grundrissaufteilung sowie der baujahrsbedingten, dünnen Trennwände ist zukünftig eher von einer vollständigen Eigennutzung bzw. Nutzung als Mehrgenerationenhaus auszugehen.

Unter Berücksichtigung des vorgefundenen renovierungs-/sanierungsbedürftigen Zustands des Ursprungsbaujahrs sowie der Lagemerkmale wird die Verwertbarkeit als ausreichend eingeschätzt.

## 6.5 Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer<sup>1</sup> 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 1916

Alter zum Wertermittlungsstichtag ca. 109 Jahre

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

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser,  
Doppelhäuser, Reihenhäuser 80 Jahre

<sup>1</sup> 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.

Gesamtnutzungsdauer gemäß Modellparameter

i.A. an den Grundstücksmarktbericht 2025

für die Ableitung des Sachwertfaktors

Wohngebäude

80 Jahre

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

Der Zustand des Gebäudes entspricht in Teilen noch dem Ursprungsbaujahr bzw. einem nicht zeitgemäßen Ausstattungszustand. Der Modernisierungsgrad wird daher vorrangig in die Kategorie "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" eingestuft.

Unter Berücksichtigung des Ursprungsbaujahrs, der Konstruktion sowie des vorgefundenen Bauzustands wird die Restnutzungsdauer des Gebäudes bei einer anzunehmenden Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren (modellkonform) mit **20 Jahre** ermittelt.

## 6.6 Hinweis

Die Gebäude und die Außenanlagen wurden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten bei der Wertermittlung notwendig ist. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Insofern beruhen die Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften bzw. vorliegenden Unterlagen. Die vorstehenden Feststellungen wurden **ohne** bauteilbeschädigende Untersuchungen getroffen. Die Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurde nicht geprüft. Eine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (Heizung, Sanitär, Elektro, etc.) ist nicht vorgenommen worden. Aussagen über Baumängel und Bauschäden können daher unvollständig sein. Untersuchungen auf Befall von pflanzlichen und tierischen Schädlingen (Holz oder Mauerwerk), soweit sie bei der Ortsbesichtigung nicht offensichtlich erkennbar waren, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien und weiterreichenden Untersuchungen wie z.B. auf Standsicherheit des Gebäudes, Schall- und Wärmeschutz wurden im Rahmen dieser Wertermittlung **nicht** durchgeführt. Für die Bewertung wird ohne Nachweis unterstellt, dass keine baubiologischen Belastungen vorliegen.

## 7. Technische Berechnungen

Die technischen Berechnungen sind auf der Grundlage vorhandener Zeichnungen und Unterlagen (die Maße sind z.T. durch ein örtliches Aufmaß ermittelt bzw. aus den Grundrissen der Bauakte entnommen und auf Plausibilität überprüft) teilweise überschlägig, aber mit für den Wertermittlungszweck ausreichender Genauigkeit ermittelt. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.

### 7.1 Berechnung der Brutto-Grundfläche

**Brutto-Grundfläche** (siehe Anlage 4) gemäß Berechnung:

<b>Wohngebäude (KG – DG)</b>	rd. <u>246 m<sup>2</sup></u>
<b>Seitlicher Anbau (EG)</b>	rd. <u>10 m<sup>2</sup></u>
<b>Rückseitiger Anbau (EG)</b>	rd. <u>9 m<sup>2</sup></u>

### 7.2 Berechnung der Wohnfläche

**Wohnfläche** (siehe Anlage 5) gemäß Berechnung:

Linker Gebäudeteil	rd. 87 m <sup>2</sup>
Rechter Gebäudeteil	rd. <u>59 m<sup>2</sup></u>
<b>Wohnfläche -gesamt-</b>	<u>146 m<sup>2</sup></u>

#### Hinweis

Der Flächenanteil des Wintergartens (ca. 3,4 m x 3,4 m mit ca. 11,6 m<sup>2</sup>) ist nicht mit in der Wohnfläche enthalten. Zum Wintergarten liegen keinerlei Genehmigungsunterlagen vor, daher kann die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlage nicht unterstellt werden.

## 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:

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

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

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

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

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

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

## **9. Ermittlung des Bodenwerts**

### **9.1 Allgemeines**

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

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

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

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

### **9.2 Grundstücks- und Entwicklungszustand**

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

staltung 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 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 m<sup>2</sup>-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](http://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 **400 €/m<sup>2</sup>** (Bodenrichtwertnummer 31006) ersichtlich.

Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf ein 200 bis 600 m<sup>2</sup> großes Bodenrichtwertgrundstück, welches in einer Wohnbaufläche (W) liegt, mit einer ein- bis zweigeschossigen Wohnbebauung (freistehendes Ein- bzw. Zweifamilienhaus 600 m<sup>2</sup>, Doppelhaushälfte bzw. Reihenendhäuser 300 m<sup>2</sup>, Reihenmittelhäuser 200 m<sup>2</sup>) 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 des zu bewertenden Grundstücks denen des Bodenrichtwertgrundstücks (bis auf die Grundstücksgröße/Übertiefe) entsprechen und somit der Bodenrichtwert unter Anpassung an die tatsächlichen Verhältnisse des Wertermittlungsgrundstücks herangezogen werden kann.

### Lage

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

### Größe/Tiefe/Ausnutzung

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

Das Grundstück ist mit einer Grundstücksgröße von 690 m<sup>2</sup> und einer mittleren Grundstückstiefe von ca. 41,5 m als übergroß/übertief zu bezeichnen. Das Grundstück weicht daher von den durchschnittlichen Merkmalen des Bodenrichtwerts (Doppelhaushälfte mit 300 m<sup>2</sup>) deutlich ab.

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



Nach der Kaufpreisauswertung des Gutachterausschusses (siehe Grundstücksmarktbericht 2025) wird der Bodenwert derartiger Grundstücke mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten festgestellt. Durch die Anwendung der Umrechnungskoeffizienten wird die geringere bauliche Ausnutzung, gemessen an der Fläche des Bodenrichtwertgrundstücks (300 m<sup>2</sup>), berücksichtigt.

Der Umrechnungsfaktor ermittelt sich bei Grundstücken mit einer Größe von 600 m<sup>2</sup> mit 0,68. Bei Grundstücken mit einer Gesamtfläche von mehr als 600 m<sup>2</sup> ist der diese Fläche übersteigende Grundstücksanteil mit einem entwicklungsstufenorientierten Bodenwert anzusetzen (als „private Grünfläche“ mit 15,80 €/m<sup>2</sup>).

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

Der Bodenwert der Teilfläche 1 (600 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße) wird über den mit dem Umrechnungskoeffizienten angepassten Bodenrichtwert ermittelt. Der Abschlag ermittelt sich demnach mit 32 % vom ausgewiesenen Bodenrichtwert bzw. in Höhe von 128 €/m<sup>2</sup>.

Der Bodenwert der Teilfläche 2, mit einer Restfläche von 90 m<sup>2</sup> (= 690 m<sup>2</sup> - 600 m<sup>2</sup>) wird i.A. an private Grünflächen mit einem Bodenwertansatz von 15,80 €/m<sup>2</sup> ermittelt.

#### Zuschnitt

Für den rechteckigen 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 728**

#### Teilfläche 1

Angepaster Bodenrichtwert

$$400 \text{ €/m}^2 - 128 \text{ €/m}^2 = 272 \text{ €/m}^2$$

$$600 \text{ m}^2 \times 272 \text{ €/m}^2 = 163.200 \text{ €} \qquad 163.200 \text{ €}$$

#### Teilfläche 2

$$90 \text{ m}^2 \times 15,80 \text{ €/m}^2 = 1.422 \text{ €} \qquad \text{rd. } \underline{\underline{1.400 \text{ €}}}$$

**Bodenwert -gesamt-**

**164.600 €**

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

Der Bodenwert des Normgrundstücks basiert auf dem dem Bodenrichtwert zuzuordnenden Wertanteil für "baureifes" Land im Sinne des § 3 (4) ImmoWertV - Bebauung und Größe bzw. Tiefe des Grundstücks - hier: Doppelhaushälfte 300 m<sup>2</sup>. Er bildet u.a. die Grundlage bei der Ermittlung der Marktanpassung im Sachwertverfahren.

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



**Normgrundstück**

$$300 \text{ m}^2 \quad \times \quad 400 \text{ €/m}^2 \quad = \quad \underline{\underline{120.000 \text{ €}}}$$

**Bodenwertdifferenz**

$$164.600 \text{ €} \quad - \quad 120.000 \text{ €} \quad = \quad \underline{\underline{44.600 \text{ €}}}$$

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

## 10. Ermittlung des Sachwerts

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

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

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

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

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 (2) kann zusätzlich eine 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 Objekt handelt es sich um ein Wohngebäude mit Anbauten. Das ursprüngliche Wohngebäude, als teilunterkellerte, eingeschossige Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss ist näherungsweise mit rd. 55 % der Gebäudeart 2.01 (DHH: KG, EG, ausgebautes DG) und mit rd. 45 % der Gebäudeart 2.21 (DHH: nicht unterkellert, EG, ausgebautes DG) zuzuordnen. Die nicht unterkellerten, eingeschossigen Anbauten werden der Gebäudeart 2.22 (DHH: EG, nicht ausgebautes DG) zugeordnet.

Die Kostenkennwerte für die o.a. Gebäudearten (z.T. gewichtet) werden wie folgt ausgewiesen:

	<u>Wohngebäude</u>	<u>Anbauten</u>
Standardstufe 1	705 €/m <sup>2</sup>	578 €/m <sup>2</sup>
Standardstufe 2	785 €/m <sup>2</sup>	641 €/m <sup>2</sup>
Standardstufe 3	900 €/m <sup>2</sup>	735 €/m <sup>2</sup>
Standardstufe 4	1.084 €/m <sup>2</sup>	887 €/m <sup>2</sup>
Standardstufe 5	1.355 €/m <sup>2</sup>	1.108 €/m <sup>2</sup>

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

Nach sachverständiger Einordnung des Wertermittlungsobjekts in die angegebenen Standardstufen ergibt sich eine Gebäudestandardkennzahl von 2,0 (einfach). Unter Berücksichtigung sämtlicher wertrelevanter Merkmale wird der Kostenkennwert für das Wohngebäude mit rd. 745 €/m<sup>2</sup> und für die beiden Anbauten mit 640 €/m<sup>2</sup> festgestellt.

## 10.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

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

### Für das Wohngebäude

Wohngebäude (KG-DG)	246 m <sup>2</sup> x 745 €/m <sup>2</sup>	183.270 €
Seitlicher Anbau (EG)	10 m <sup>2</sup> x 640 €/m <sup>2</sup>	6.400 €
Rückseitiger Anbau (EG)	9 m <sup>2</sup> x 640 €/m <sup>2</sup>	5.760 €

### Für besondere Bauteile, soweit noch nicht erfasst

Dachgauben, Hauseingangstreppen	26.000 €
---------------------------------	----------

### Für Baunebenkosten -bereits im Kostenkennwert enthalten-

<u>Normalherstellungskosten 2010 (Index 100)</u>	<u>0 €</u> 221.430 €
--	-------------------------

### Die Normalherstellungskosten am Wertermittlungs-

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

für diesen Zeitpunkt maßgebend ist, ermittelt zu 188,7 \* 417.838 €

\* 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 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: 417.838 €

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%

-313.379 €  
104.459 €

**Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen rd. 104.500 €**

## 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. 2.100 €

**Sachwert der baul. Außenanlagen und sonstigen Anlagen 13.650 €**

**10.3 Bodenwert (Normgrundstück) 120.000 €**

**10.4 Vorläufiger Sachwert 238.150 €**

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

Gemäß Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses der Stadt Dortmund ist 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: freistehende Ein-/ Zweifamilienhäuser und Doppelhaushälften) und einem vorläufigen Sachwert bis 225.000 € mit einem Zuschlag von 37 % und bei einem vorläufigen Sachwert bis 250.000 € mit einem Zuschlag von 29 % anzupassen.

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





Übertrag: 285.800 €

## 10.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

### Marktkonforme Abschläge

- Baumängel/Bauschäden und Reparatur-/Instandhaltungsrückstau (soweit nicht bereits in der Alterswertminderung berücksichtigt) -50.000 €
  
- Abschlag wg. nicht genehmigter Nutzungsänderungen (u.a. Einbau von Bädern in die ehem. Stallanbauten, zu Wohnzwecken umgebauter Wintergarten)  
3% von 285.800 € = 8.574 € rd. -8.600 €
  
- Abschlag wg. ungünstiger Raumaufteilung (u.a. Durchgangszimmer und gefangene Räume)  
10% von 285.800 € = 28.580 € rd. -28.600 €
  
- Risikoabschlag wg. Unwägbarkeiten im Zusammenhang mit der Entwässerung  
0,5% von 285.800 € = 1.429 € rd. -1.400 €

### Marktkonforme Zuschläge

- Bodenwertdifferenz gegenüber Normgrundstück 44.600 €  
241.800 €

## 10.7 Sachwert

rd. 242.000 €

## 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 (€/m<sup>2</sup>).

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](http://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.

<b>Immobilienrichtwert Nr. 3343 [2.515 €/m<sup>2</sup>]</b>			
<b>Stichtag</b> 01.01.2025	<b>Merkmale</b>		<b>An- passungs- faktoren</b>
	<b>Normobjekt</b>	<b>Wertermittlungs- objekt</b>	
<i>Baujahr</i>	1965	1916	-8,4%
<i>Wohnfläche</i>	120 m <sup>2</sup>	146 m <sup>2</sup>	-7,1%
<i>Wohnlage</i>	mittel	mittel * <sup>1</sup>	0,0%
<i>Grundstücksgröße</i>	250 m <sup>2</sup>	690 m <sup>2</sup>	6,5%
<i>Gebäudeart</i>	Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus	-3,6%
<i>Ergänzende Gebäudeart</i>	Reihenmittelhaus	Doppelhaushälfte	7,8%
<i>Ausstattungs-klasse</i>	mittel	einfach	-7,9% * <sup>2</sup>
<i>Mietsituation</i>	unvermietet	unvermietet	0,0%
<i>Keller</i>	vorhanden	vorhanden * <sup>3</sup>	0,0%
<b>entspricht</b>	1,0 (100 %)	<b>Summe</b>	-12,7%
	<b>Anpassungsfaktor rd.</b>		0,87

\*<sup>1</sup> In Anlehnung an die Wohnlagenbeschreibung zur Immobilienrichtwertanpassung

\*<sup>2</sup> Ausstattungs-klasse i.A. an den Gebäudestandard bzw. an die Standardstufen  
der Normalherstellungskosten NHK 2010 (Anlage 4 ImmoWertV) und der örtlichen  
Fachinformationen zur Immobilienrichtwertanpassung innerhalb der Spanne  
"einfach von 1,8 bis 2,2 (Mittelwert = 2,0) mit 2,0 interpoliert

\*<sup>3</sup> Hier Teilunterkellerung mit zusätzlichem Kriechkeller



### 11.3 Berechnung des vorläufigen Vergleichswerts

Der angepasste Immobilienrichtwert beträgt somit

$$2.515 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 0,87 \quad = \quad 2.188 \text{ €/m}^2$$

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

$$2.188 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 146 \text{ m}^2 \quad = \quad 319.448 \text{ €}$$

**Vorläufiger Vergleichswert** **rd. 319.400 €**

### 11.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

#### Marktkonforme Abschläge

- Baumängel/Bauschäden und Reparatur/  
*Instandhaltungsrückstau (soweit nicht bereits im Immobilienrichtwert berücksichtigt)* -50.000 €

- Abschlag wg. nicht genehmigter Nutzungsänderungen  
(u.a. Einbau von Bädern in die ehem. Stallanbauten,  
zu Wohnzwecken umgebauter Wintergarten)  
*siehe Sachwertverfahren* -8.600 €

- Abschlag wg. ungünstiger Raumaufteilung  
(u.a. Durchgangszimmer und gefangene Räume)  
*siehe Sachwertverfahren* -28.600 €

- Risikoabschlag wg. Unwägbarkeiten im Zusammenhang  
mit der Entwässerung  
*siehe Sachwertverfahren* -1.400 €

#### Marktkonforme Zuschläge

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

---

230.800 €

**11.5 Vergleichswert** **rd. 231.000 €**

## 12. Zusammenstellung der Werte

Sachwert 242.000 €

Vergleichswert 231.000 €



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

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um eine teilunterkellerte, eingeschossige Zweifamilien-Doppelhaushälfte mit separaten Hauseingängen.

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

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 **Kriemhildstraße 28 in 44319 Dortmund** (Gemarkung Wickede, Flur 4, Flurstück 728) zum Wertermittlungsstichtag 30. September 2025 zu

**240.000 €**

**in Worten: zweihundertvierzigtausend Euro**

Dies entspricht 1.644 €/m<sup>2</sup> (bei rd. 146 m<sup>2</sup> Wohnfläche).

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

## 14. Lasten und Beschränkungen

### 14.1 Werteinfluss aus Grundbucheintragungen

#### 14.1.1 Grundbuch Abteilung II, lfd.-Nr. 1

In Abteilung II lfd.-Nr. 1 des Grundbuchs befindet sich folgende Eintragung:

**Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Wickede Flur 4 Flurstück 729 -eingetragen im Grundbuch von Dortmund Blatt 32836-. Vorbehalten bleibt der Vorrang für später einzutragende Hypotheken oder Grundschulden bis zur Höhe von 145.000,-- DM (einhundertfünfundvierzigtausend Deutsche Mark) nebst bis zu 18 vom Hundert Jahreszinsen und 10 vom Hundert Nebenleistungen. Eingetragen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 21. April 1983 im gleichen Rang mit der Vormerkung Abteilung II Nr. 2 am 16. Januar 1984.**

Die Eintragungsbewilligung vom 21.04.1983 führt hierzu folgendes (auszugsweise) aus:

#### § 8

*Das verkaufte Grundstück Flur 4 Nr. 728 grenzt nördlich an das Nachbargrundstück Gemarkung Wickede Flur 4 Nr. 729 (Kriemhildstraße 30). Auf beiden Grundstücken ist entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze ein ca. 1,50 m breiter Zugangsweg zu den rückwärts gelegenen Gärten angelegt. Der gemeinsame Zugangsweg beginnt an der Kriemhildstraße und endet 2 m hinter den auf den Grundstücken befindlichen Stallgebäuden.*

*Der Käufer gestattet dem jeweiligen Eigentümer des vorgenannten Nachbargrundstücks, den auf seinem Grundstück befindlichen Streifen dieses Zugangsweges zum Gehen und Fahren zu benutzen, um auf das Gartengelände des herrschenden Grundstücks und zurück zu gelangen. Hierzu ist der Zugangsweg von allen Anlagen freizumachen und dauernd freizuhalten.*



*Der Käufer verpflichtet sich, diese Grunddienstbarkeit auf dem gekauften Grundstück dinglich abzusichern.*

### Bewertung

Bei der vorgenannten Grunddienstbarkeit handelt es sich um ein Wegerecht an dem gemeinschaftlich angelegten Zugangsweg entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze, hälftig verlaufend auf dem Wertermittlungsgrundstück. Gemäß vorliegenden Unterlagen betrifft das v.g. Recht einen 0,75 m breiten ca. 12,5 m langen rechteckigen Streifen entlang der Grundstücksgrenze. Die belastete Fläche ermittelt sich mit rd. 9,5 m<sup>2</sup> (= 12,5 m x 0,75 m).

Der Weg wird i.d.Ö. augenscheinlich grundstücksübergreifend gemeinschaftlich genutzt. Nach Einsicht in das Grundbuch des Nachbargrundstücks besteht für das Wertermittlungsgrundstück kein Wegerecht an der benachbarten Wegefläche.

Das Ausmaß der Nutzungseinschränkung und Beeinträchtigung ist wie folgt einzustufen:

- die Wegefläche liegt am äußersten Randbereich des Grundstücks und dient auch dem Wertermittlungsobjekt als Wegefläche
- die belastete Fläche nimmt im Verhältnis auf die Gesamtgrundstücksgröße eine geringe Fläche ein, hier rd. 1,4 % (= 9,5 m<sup>2</sup> / 690 m<sup>2</sup>) < 15 %
- die (bauliche) Nutzbarkeit des Grundstücks wird nicht eingeschränkt
- es sind keine Immissionen zu erwarten

Der Grad der Beeinträchtigung für das Grundstück wird nach sachverständiger Einschätzung als gering eingestuft und mit einem Abschlag in Höhe von 10 % bezogen auf den unbelasteten Bodenwert der betroffenen Teilfläche in Ansatz gebracht.

unbelasteter Bodenwert der Teilfläche	x	Abschlag für Beeinträchtigung	
9,5 m <sup>2</sup> x 272 €/m <sup>2</sup>	x	10 %	= 258 € rd. 260 €

Der Werteinfluss der Eintragung in Abteilung II, lfd.-Nr. 1 des Grundbuchs wird festgestellt mit **-260 €**.

#### 14.1.2 Grundbuch Abteilung II, lfd.-Nr. 2

In Abteilung II lfd.-Nr. 2 des Grundbuchs befindet sich folgende Eintragung:

**Vormerkung zur Sicherung des befristeten und aufschiebend bedingten Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums für die Harpener Aktiengesellschaft in Dortmund. Vorbehalten bleibt der Vorrang für später einzutragende Hypotheken oder Grundschulden bis zur Höhe von 145.000,-- DM (einhundertfünfundvierzigtausend Deutsche Mark) nebst bis zu 18 vom Hundert Jahreszinsen und 10 vom Hundert Nebenleistungen. Eingetragen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 21. April 1983 im gleichen Rang mit der Vormerkung Abteilung II Nr. 1 am 16. Januar 1984.**

Die Eintragungsbewilligung vom 21.04.1983 führt hierzu folgendes (auszugsweise) aus:

##### § 9

1. Der Käufer räumt Harpen für die Dauer von 10 Jahren nach Abschluss dieses Vertrages ein Wiederkaufsrecht an dem in § 1 dieses Vertrages bezeichneten Grundstück mit den darauf stehenden Gebäulichkeiten in der Art ein, dass Harpen berechtigt ist, bei einem Verkauf des Grundstücks das Wiederkaufsrecht zum Erwerbspreis gemäß § 2 dieses Vertrages zuzüglich des Zeitwertes der vom Käufer ab Vertragsabschluss nachweisbar durchgeführten Modernisierungs- und Wertverbesserungsmaßnahmen auszuüben.

*Im Streitfall soll der Zeitwert durch einen von der Industrie- und Handelskammer Dortmund zu benennenden Sachverständigen für beide Teile verbindlich festgelegt werden. Die Kosten des Sachverständigen werden zwischen den Parteien entsprechend den §§ 91, 92 ZPO aufgeteilt.*

*In Ausnahmefällen, z.T. bei Notverkäufen, kann in Abstimmung mit der Gesellschaft zur Sicherung von Bergmannswohnungen mbH, Essen (GSB) von der oben beschriebenen Kaufpreisfindung abgewichen werden.*

*Das Wiederkaufsrecht kann nur innerhalb von 2 Monaten nach Zugang der Mitteilung von dem mit einem Dritten abgeschlossenen Kaufvertrag, der Harpen in beglaubigter Abschrift zu übersenden ist, ausgeübt werden.*



*Zur Sicherung des Anspruchs von Harpen aus diesem ihr eingeräumten Wiederkaufsrecht wird der Käufer die Eintragung einer Auflassungsvormerkung auf dem erworbenen Grundstück für Harpen bewilligen und beantragen.*

*Nach Ablauf der 10-Jahresfrist ist die Auflassungsvormerkung gegenstandslos. Harpen bewilligt insoweit schon jetzt die Löschung der Auflassungsvormerkung.*

2. *Für den Fall, dass Harpen von dem ihr gemäß Ziff. 1 zustehenden Wiederkaufsrecht innerhalb eines Monats nach Zugang der Mitteilung von dem mit einem Dritten abgeschlossenen Kaufvertrag keinen Gebrauch machen will, ist Harpen verpflichtet, das ihr zustehende Wiederkaufsrecht gemäß Ziff. 1 auf den GSB zu übertragen.*

#### Bewertung

Bei der v.g. Bewilligung vom 21.04.1983 handelt es sich um den ursprünglichen Kaufvertrag. Demnach wurde dem damaligen Verkäufer ein befristeter und aufschiebend bedingter Anspruch auf Rückübertragung eingeräumt. Aus der Bewilligung geht hervor, dass die Auflassungsvormerkung nach Ablauf einer 10-Jahresfrist gegenstandslos ist und gelöscht werden kann.

Die 10-Jahresfrist ist bereits seit mehreren Jahrzehnten verstrichen. Im Rahmen der Wertermittlung wird die v.g. Eintragung daher lediglich noch als Grundbuchbeschmutzung mit einem pauschalen Abschlag in Höhe von 150 € bewertet.

Der Werteinfluss der Eintragung in Abteilung II, lfd.-Nr. 2 des Grundbuchs wird festgestellt mit **-150 €**.

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 (Ausschnitt)**

1 Seite(n)





## **Anlage 3**

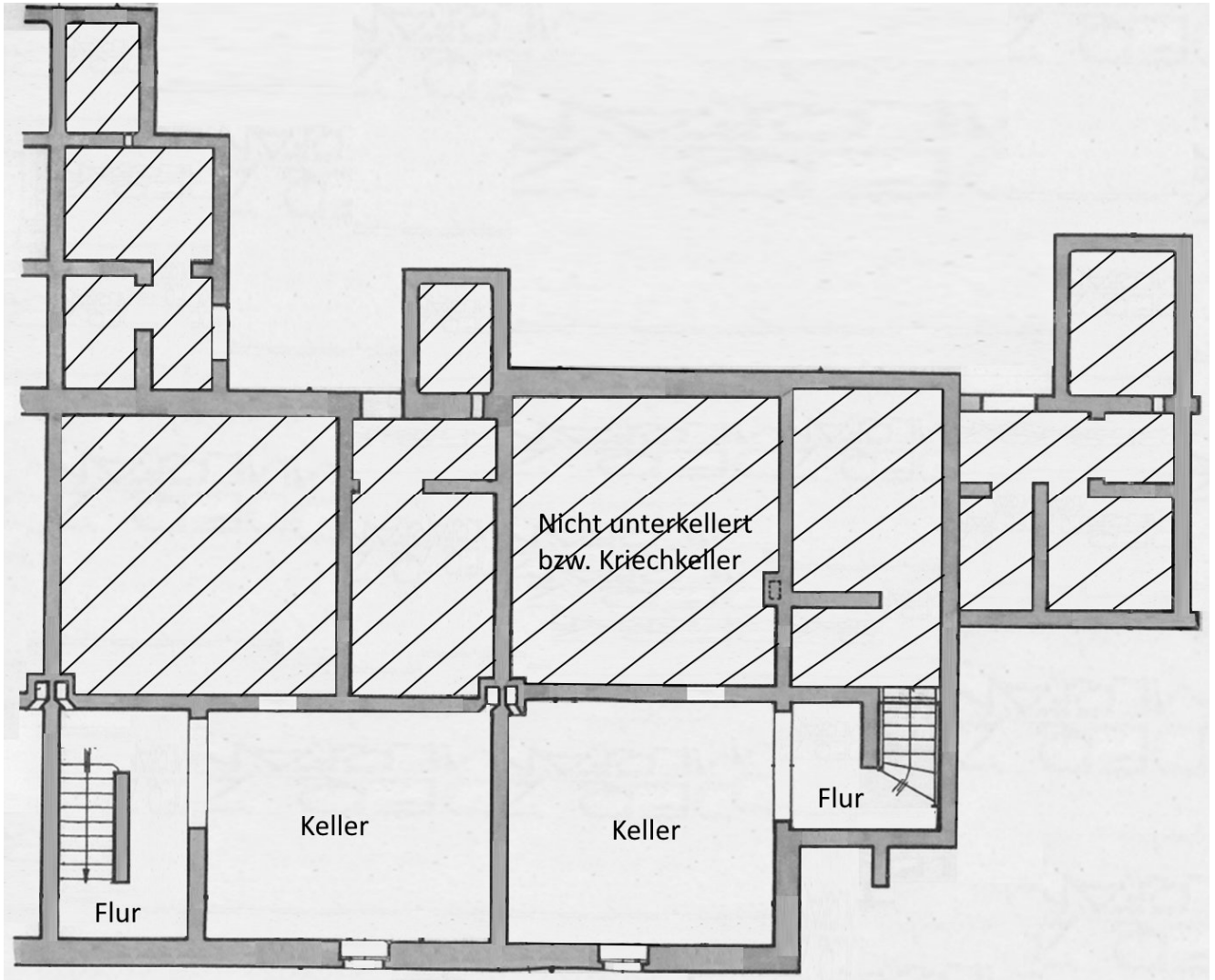
### **Bauzeichnungen**

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

3 Seite(n)

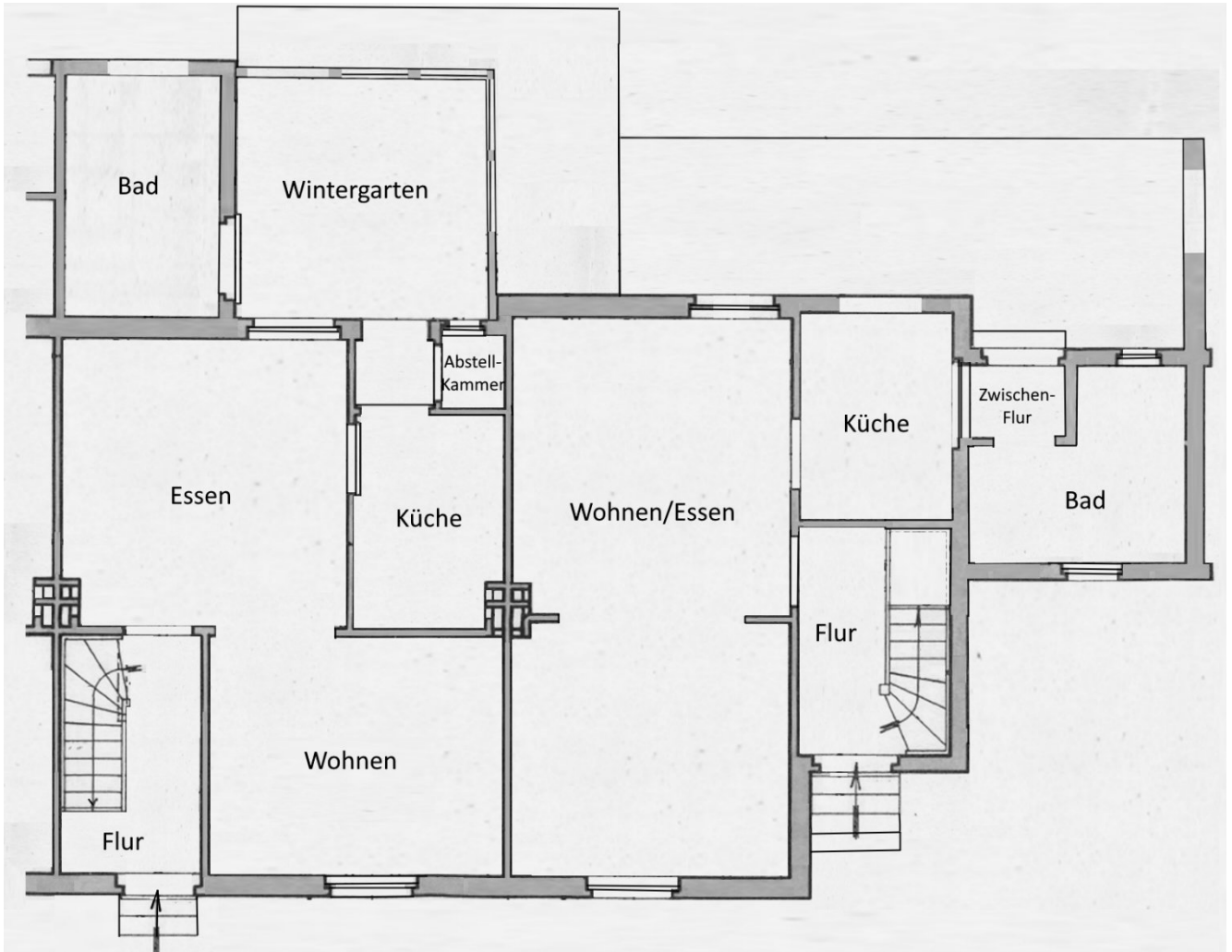


## Kellergeschoss



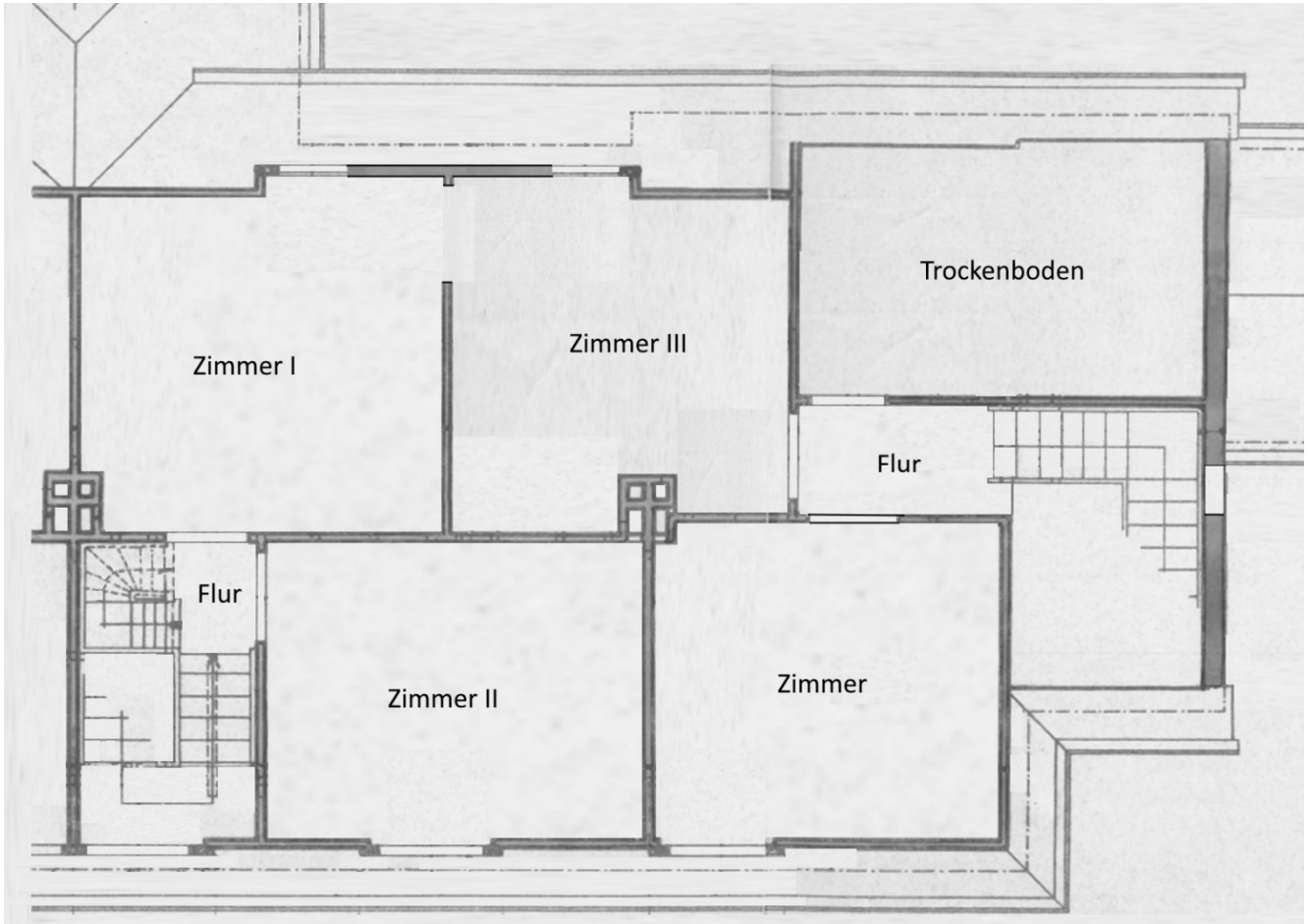


## ***Erdgeschoss***





## ***Dachgeschoss***





## **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: **Kriemhildstraße 28 in 44319 Dortmund**  
 Gebäudeteil: **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 <sup>2</sup> )			Erläuterungen
							Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	Kellergeschoss	+	1,00	4,000	4,375	a	17,50	0,00	0,00	
2		+	1,00	3,800	6,145	a	23,35	0,00	0,00	
3		+	1,00	2,150	2,250	a	4,84	0,00	0,00	45,69 m <sup>2</sup>
4	Erdgeschoss	+	1,00	6,080	8,060	a	49,00	0,00	0,00	
5		+	1,00	4,420	8,360	a	36,95	0,00	0,00	
6		+	1,00	2,150	6,570	a	14,13	0,00	0,00	100,08 m <sup>2</sup>
7	Dachgeschoss	+	1,00	6,080	8,060	a	49,00	0,00	0,00	
8		+	1,00	4,420	8,360	a	36,95	0,00	0,00	
9		+	1,00	2,150	6,570	a	14,13	0,00	0,00	100,08 m <sup>2</sup>

Summe 

245,85	0,00	0,00
--------	------	------

 m<sup>2</sup>

Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt 

245,85 m <sup>2</sup>
-----------------------

  
 rd. 246 m<sup>2</sup>

Gebäudeteil: **Seitlicher Anbau**

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 <sup>2</sup> )			Erläuterungen
							Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	Erdgeschoss	+	1,00	3,220	3,145	a	10,13	0,00	0,00	

Summe 

10,13	0,00	0,00
-------	------	------

 m<sup>2</sup>

Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt 

10,13 m <sup>2</sup>
----------------------

  
 rd. 10 m<sup>2</sup>

Gebäudeteil: **Rückseitiger Anbau**

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 <sup>2</sup> )			Erläuterungen
							Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	Erdgeschoss	+	1,00	2,430	3,570	a	8,68	0,00	0,00	

Summe 

8,68	0,00	0,00
------	------	------

 m<sup>2</sup>

Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt 

8,68 m <sup>2</sup>
---------------------

  
 rd. 9 m<sup>2</sup>



## **Anlage 5**

### **Berechnung der Wohnfläche**

2 Seite(n)



### Berechnung der Wohnfläche

Objekt: **Kriemhildstraße 28 in 44319 Dortmund**  
 Gebäudeteil: **linker Gebäudeteil**  
 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	Flur	1	+	Gesamtfläche	1,00	1,900	3,470	6,59	1,00	6,59	1,00	6,59		
2			-	Teilfläche (Treppe)	-1,00	0,940	2,480	-2,33	1,00	-2,33	1,00	-2,33	4,26	
3	Essen	2	+	Gesamtfläche	1,00	3,910	3,980	15,56	1,00	15,56	1,00	15,56		
4			-	Teilfläche (Karmin)	-1,00	0,670	0,265	-0,18	1,00	-0,18	1,00	-0,18	15,38	
5	Küche	3	+	Teilfläche	1,00	2,050	2,920	5,99	1,00	5,99	1,00	5,99		
6			+	Teilfläche	1,00	1,405	1,020	1,43	1,00	1,43	1,00	1,43		
7			-	Teilfläche (Karmin)	-1,00	0,270	0,680	-0,18	1,00	-0,18	1,00	-0,18	7,24	
8	Abstellkammer	6	+	Gesamtfläche	1,00	0,900	1,060	0,95	0,97	0,92	1,00	0,92	0,92	
9	Wohnen	7	+	Teilfläche	1,00	3,270	4,100	13,41	1,00	13,41	1,00	13,41		
10			+	Teilfläche	1,00	0,120	1,530	0,18	1,00	0,18	1,00	0,18	13,59	
11	Bad	9	+	Gesamtfläche	1,00	3,200	1,990	6,37	1,00	6,37	1,00	6,37	6,37	

**47,76 m<sup>2</sup>**  
 rd. **48 m<sup>2</sup>**

Gebäudeteil: **linker Gebäudeteil**  
 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 (m²)	Putzfaktor	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Flur	1	+	Gesamtfläche	1,00	0,950	0,950	0,90	0,97	0,87	1,00	0,87	0,87	
2	Zimmer 1	2	+	Gesamtfläche	1,00	3,910	4,040	15,80	1,00	15,80	1,00	15,80		
3			-	Teilfläche	-1,00	0,580	1,890	-1,10	1,00	-1,10	1,00	-1,10		
4			-	Dachschräge	-1,00	1,400	1,890	-2,65	1,00	-2,65	0,50	-1,33		1 m ≤ h < 2 m
5			-	Teilfläche (Karmin)	-1,00	0,680	0,255	-0,17	1,00	-0,17	1,00	-0,17	13,20	
6	Zimmer 2	3	+	Gesamtfläche	1,00	4,100	3,120	12,79	1,00	12,79	1,00	12,79		
7			-	Dachschräge	-1,00	2,410	0,200	-0,48	1,00	-0,48	0,50	-0,24	12,55	1 m ≤ h < 2 m
8	Zimmer 3	4	+	Teilfläche	1,00	3,770	3,420	12,89	1,00	12,89	1,00	12,89		
9			+	Teilfläche	1,00	0,400	1,950	0,78	1,00	0,78	1,00	0,78		
10			+	Teilfläche	1,00	0,250	1,790	0,45	1,00	0,45	1,00	0,45		
11			-	Teilfläche (Karmin)	-1,00	0,400	0,660	-0,26	1,00	-0,26	1,00	-0,26		
12			-	Dachschräge	-1,00	1,820	0,230	-0,42	1,00	-0,42	1,00	-0,42		h < 1 m
13			-	Dachschräge	-1,00	1,820	0,870	-1,58	1,00	-1,58	0,50	-0,79	12,65	1 m ≤ h < 2 m

**39,27 m<sup>2</sup>**  
 rd. **39 m<sup>2</sup>**



Gebäudeteil: **rechter Gebäudeteil**  
 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	Flur	1	+	Gesamtfläche	1,00	2,010	3,040	6,11	1,00	6,11	1,00	6,11		
2			-	Teilfläche (Treppe)	-1,00	0,980	3,040	-2,98	1,00	-2,98	1,00	-2,98	3,13	
3	Wohnen/Essen	2	+	Gesamtfläche	1,00	7,610	3,670	27,93	1,00	27,93	1,00	27,93		
4			-	Teilfläche (Karmin)	-1,00	0,260	0,840	-0,22	1,00	-0,22	1,00	-0,22		
5			-	Teilfläche	-1,00	0,710	0,150	-0,11	1,00	-0,11	1,00	-0,11	27,60	
6	Küche	3	+	Gesamtfläche	1,00	2,090	2,820	5,89	1,00	5,89	1,00	5,89	5,89	
7	Zwischenflur	4	+	Gesamtfläche	1,00	1,400	0,690	0,97	1,00	0,97	1,00	0,97	0,97	
8	Bad	5	+	Teilfläche	1,00	1,560	1,400	2,18	1,00	2,18	1,00	2,18		
9			+	Teilfläche	1,00	2,630	1,510	3,97	1,00	3,97	1,00	3,97	6,15	

**43,74 m²**  
rd. **44 m²**

Gebäudeteil: **rechter Gebäudeteil**  
 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 (m²)	Putzfaktor	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Zimmer 1	1	+	Gesamtfläche	1,00	3,850	3,540	13,63	0,97	13,22	1,00	13,22		
2			-	Dachschräge	-1,00	0,200	1,690	-0,34	1,00	-0,34	0,50	-0,17	13,05	1 m ≤ h < 2 m
3	Flur	2	+	Gesamtfläche	1,00	2,220	1,060	2,35	1,00	2,35	1,00	2,35	2,35	

**15,40 m²**  
rd. **15 m²**

## Zusammenstellung der Wohnfläche

Objekt: **Kriemhildstraße 28 in 44319 Dortmund**

	linker Gebäudeteil	rechter Gebäudeteil	
Erdgeschoss	48 m²	44 m²	92 m²
Dachgeschoss	39 m²	15 m²	54 m²
<b>Gesamt</b>	<b>87 m²</b>	<b>59 m²</b>	<b>146 m²</b>



# **Anlage 6**

## **Fotodokumentation**

7 Seite(n)