



Dipl. - Ing. Björn Blinne

von der IHK Dortmund öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

## 1. Ausfertigung

### Wertermittlungs-Gutachten 012-25-ZV

über das mit einem Mehrfamilienhaus mit Doppelgarage im Kellergeschoss  
und beidseitig angebauten Garagen bebaute Grundstück

### Harpener Hellweg 532 in 44388 Dortmund

Amtsgericht Dortmund, Aktenzeichen 278 K 2/23



Wertermittlungstichtag: 17. Januar 2025

**Verkehrswert gemäß § 194 BauGB (unbelastet): 365.000 €**

Dieses Gutachten besteht aus 73 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 .....	6
1.4	Literaturverzeichnis .....	7
1.5	Vorbemerkung .....	8
1.6	Hinweis .....	8
<b>2.</b>	<b>Grundbuchbeschreibung</b> .....	9
<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	Vorbemerkung .....	22
6.2	Gebäudebeschreibung .....	22
6.2.1	Allgemeine Gebäudeangaben .....	22
6.2.2	Rohbaubeschreibung .....	26
6.2.3	Ausbaubeschreibung .....	27
6.2.4	Haustechnik .....	32
6.3	Gebäudeenergiegesetz (GEG) .....	33
6.4	Außenanlagen .....	33
6.5	Mängel und Schäden/Reparaturstau .....	35
6.6	Allgemeinbeurteilung .....	39
6.7	Restnutzungsdauer .....	40
6.8	Hinweis .....	42
<b>7.</b>	<b>Technische Berechnungen</b> .....	43
7.1	Berechnung der Wohn-/Nutzfläche .....	43
<b>8.</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts</b> .....	44
8.1	Grundlagen der Wertermittlung .....	44
8.2	Wahl des Verfahrens .....	46
8.3	Aufwand für die Behebung der Mängel, Schäden und des Reparaturstaus .....	46



---

<b>9.</b>	<b>Ermittlung des Bodenwerts</b> .....	47
9.1	Allgemeines.....	47
9.2	Grundstücks- und Entwicklungszustand.....	47
9.3	Vergleichspreise.....	48
9.3.1	Vergleichspreise für "baureifes Land".....	48
9.4	Bodenrichtwert.....	49
9.5	Bodenwert.....	50
<b>10.</b>	<b>Ermittlung des Ertragswerts</b> .....	52
10.1	Vorbemerkung.....	52
10.2	Monatsmieten (Netto-Kaltmieten).....	55
10.3	Jahresrohertrag.....	57
10.4	Bewirtschaftungskosten.....	57
10.5	Jahresreinertrag.....	58
10.6	Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts.....	58
10.7	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	59
10.8	Ertragswert.....	59
<b>11.</b>	<b>Ermittlung des Vergleichswerts</b> .....	61
11.1	Vorbemerkung.....	61
11.2	Vergleichswert auf Grundlage von Immobilienrichtwerten.....	61
11.3	Berechnung des vorläufigen Vergleichswerts.....	63
11.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	63
11.5	Vergleichswert.....	63
<b>12.</b>	<b>Zusammenstellung der Werte</b> .....	64
<b>13.</b>	<b>Verkehrswert gemäß § 194 BauGB (unbelastet)</b> .....	64
<b>14.</b>	<b>Lasten und Beschränkungen</b> .....	67
14.1	Grundbucheintragung Abteilung II, lfd.-Nr. 1.....	67

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



## **1. Allgemeines**

### **1.1 Allgemeine Angaben**

Auftraggeber: Amtsgericht Dortmund aufgrund des Gutachterauftrags vom 06.06.2023 und Fortsetzung vom 27.11.2024

Zweck des Gutachtens: Feststellung des Verkehrswerts im Zwangsversteigerungsverfahren

Ortsbesichtigung: 17. Januar 2025

Teilnehmer: Familienangehörige der Schuldnerin,  
Sachverständiger Dipl.-Ing. Björn Blinne,  
Marlene Kehl (Büro Blinne)

Qualitäts- und  
Wertermittlungsstichtag: 17. Januar 2025

### **1.2 Für das Gutachten verwendete Unterlagen**

Unterlagen aus der Bauakte der Stadt Dortmund

Flurkarte (Maßstab 1 : 1000), Ausdruck vom 22.06.2023

Grundbuchauszug unbeglaubigt vom 27.11.2024

Bescheinigung der Stadt Dortmund -Tiefbauamt- über Erschließungsbeiträge vom 23.06.2023

Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Stadt Dortmund vom 05.03.2025

Baulastauskunft der Stadt Dortmund -Vermessungs-/Katasteramt- vom 05.03.2025



Auskunft aus dem Altlast-Verdachtsflächenkataster der Stadt Dortmund -Umweltamt,  
Untere Bodenschutzbehörde- vom 11.07.2023

Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung der  
Bezirksregierung Arnsberg vom 03.07.2023

Bergbaubescheinigung der GfV -Gesellschaft für Vermögensverwaltung mbH- vom  
16.01.2025

Bescheinigung der Stadt Dortmund -Amt für Wohnen- vom 28.06.2023

Mietspiegel Dortmund 2025/2026 für nicht preisgebundene Wohnungen

Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in  
der Stadt Dortmund

Immobilienrichtwert 2025 (Stand: 01.01.2025) für Mehrfamilienhäuser in Dortmund

Bodenrichtwert 2025 (Stand: 01.01.2025) über Bodenwerte in Dortmund

Aufzeichnung der Ortsbesichtigung



### 1.3 Gesetze, Verordnungen und Richtlinien

BauGB - Baugesetzbuch

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

ImmoWertV

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

BauNVO - Baunutzungsverordnung

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

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

II. BV - Zweite Berechnungsverordnung

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

WoFIV - Wohnflächenverordnung

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

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

KAG NRW

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

**Der Großteil des Objekts ist seit längerer Zeit leerstehend. Zum Zeitpunkt des Ortstermins waren die Wohnungen im Erdgeschoss links, das Appartement im Erdgeschoss rechts, der abgeteilte Teilbereich des Kellergeschosses zur Erdgeschoss-Wohnung links sowie die überlange Garage durch Hausrat und sonstige Gegenstände vollgestellt, so dass in diesen Teilbereichen eine vollumfängliche Begehung/Besichtigung nicht erfolgen konnte. In der überlangen Garage war zudem noch ein Auto abgestellt.**

**Aufgrund der stark eingeschränkten Besichtigung dieser Teilbereiche besteht eine Unsicherheit bezüglich der tatsächlichen Beschaffenheit, der vorhandenen Ausstattung und evtl. vorhandener Mängel und 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 27.11.2024

Amtsgericht	Dortmund
Grundbuch von	Dortmund
Blatt	48851

### Bestandsverzeichnis

lfd.-Nr. 7:	Gemarkung	Lütgendortmund
	Flur	2
	Flurstück	391
	Hof- und Gebäudefläche	Harpener Hellweg 532
	Größe	1.128 m <sup>2</sup>

### Erste Abteilung

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

### Zweite Abteilung

lfd.-Nr. 1:                                   Wohnrecht für [...], geboren am 04.02.1933;  
Eingetragen unter Bezugnahme auf die Bewil-  
ligung vom 12.02.1997 (UR 21/97) am  
13.05.1997.

lfd.-Nr. 5:                                   Zwangsversteigerungsvermerk  
Eingetragen am 06.03.2023



### Anmerkung

Aktuell ist die Berechtigte des Wohnrechts gleichzeitig auch Grundstückseigentümerin. Der Werteinfluss der Eintragung in Abt. II des Grundbuchs lfd.-Nr. 1 (Wohnrecht) wird im Rahmen der Zwangsversteigerung am Ende des Gutachtens gesondert bewertet.

Der Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs lfd.-Nr. 5 (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 05.03.2025

Flurstück:	391
Flur:	2
Gemarkung:	Lütgendortmund
Lage:	Harpener Hellweg 532
Fläche:	1.128 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung:	1.128 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 Grundstück liegt im Bereich des Stadtbezirks Dortmund-Lütgendortmund im gleichnamigen Ortsteil. Der Stadtbezirk hat ca. 48.700, der Ortsteil ca. 23.000 Einwohner und dient sowohl den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung als auch der Industrie- und Gewerbeansiedlung sowie z.T. der Land- und Forstwirtschaft.
- Ausbau der Straße: Der Harpener Hellweg ist im Bereich des Wertermittlungsobjekts zweispurig, beidseitig mit Bürgersteigen, beidseitig mit markierten Fahrradwegen auf der Fahrbahn, einseitig mit Straßenbeleuchtung, beidseitig mit ausgewiesenen Parkmöglichkeiten auf den Bürgersteigen sowie mit den Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung ausgebaut und dient sowohl dem Anlieger als auch dem Durchgangsverkehr.
- Bebauung der Umgebung: Die unmittelbare Umgebung entlang des Harpener Hellwegs wird weitgehend geprägt durch zwei- bis dreigeschossige Mehrfamilienhäuser in aufgelockerter Bauweise.
- Westlich, in unmittelbarer Nachbarschaft, befindet sich ein Wohngebiet mit ein- bis eineinhalbgeschossigen Einfamilienhäusern in aufgelockerter Bebauung.
- Südwestlich in ca. 200 m Entfernung befinden sich land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, die z.T. auf Bochumer Stadtgebiet liegen. Die westlich gelegene Naherholungsfläche "Berghofer Holz" ist ca. 1,5 km entfernt.



**Infrastruktur:**

Die der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Kirchen, Schulen, Kindergärten und Geschäfte, die den täglichen Bedarf der Bevölkerung decken, sind östlich entlang der ca. 250 m entfernten Bundesstraße B235 (Provinzialstraße) sowie im ca. 1 km entfernten Nebenzentrum von Dortmund-Lütgendortmund vorhanden.

Der Stadtkern von Dortmund ist ca. 12 km und der Stadtkern von Bochum ca. 9 km entfernt.

**Verkehrslage:**

Das Grundstück liegt südlich der Holtestraße und westlich der Provinzialstraße, unmittelbar an der Straße Harpener Hellweg. Insbesondere die Provinzialstraße als auch der Harpener Hellweg -als Verbindungsstraße zum benachbarten Stadtgebiet von Bochum- gelten als stark befahren.

Die Innenstädte von Dortmund und Bochum sind jeweils mit dem Kraftfahrzeug über gut ausgebaute Straßen in ca. 15 bis 20 Minuten oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Bus, S-Bahn) in ca. 40 bis 50 Minuten zu erreichen.

Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich fußläufig im Umkreis von ca. 300 m Entfernung (u.a. am Harpener Hellweg). Die Bundesstraße B1 mit den Anschlüssen an das überörtliche Verkehrsnetz der Bundesautobahnen ist südlich in ca. 1 km Entfernung gut zu erreichen.

Die Verkehrslage des Grundstücks kann als gut bezeichnet werden.



## 5. Grundstücksbeschreibung

- Grundstücksart und Form: Das Grundstück ist ein Reihengrundstück mit trapezförmigem Zuschnitt. Es hat eine nach Nordosten orientierte Straßenfront mit einer Breite von ca. 22 m und eine mittlere Grundstückstiefe von ca. 48 m.
- Art der Bebauung: Das Grundstück ist mit einem zweigeschossigen Mehrfamilienhaus mit Unterkellerung und z.T. ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Das Objekt verfügt über fünf Wohneinheiten.
- Seitlich neben dem Wohngebäude sind jeweils Garagen angebaut (nördlich als Wohnmobil-Garage, südlich als überlange Garage mit abgeteiltem Abstellraum auf Kellergeschossniveau). Darüber hinaus ist auf dem Grundstück noch eine weitere Kellergarage als Doppelgarage im Wohngebäude vorhanden.
- Oberflächenbeschaffenheit: Das Gelände fällt leicht nach Südosten hin ab. Des Weiteren liegt das Geländeniveau im hinteren Grundstücksbereich etwas höher als das Straßenniveau. Die Kellerdoppelgarage hat eine leicht abschüssige Zufahrtsrampe von der Straße aus.
- 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 derzei-*



*tigen Aktenlage kein Altlastverdacht für die betreffende Fläche.*

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

*Der Grundstücksbereich gehört nicht zu den Gebieten, unter denen möglicherweise oberflächennaher Bergbau betrieben worden ist.*

3. *Freie, natürliche Methangasaustritte an der Tagesoberfläche*

*Der Auskunftsbereich gehört lt. Arbeitskarte der potentiellen Methangasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Dortmund (Stand: Februar 2000) zu den Gebieten, die zur Zone 3 zählen, in denen Natur(Methan)gasaustritte sehr wahrscheinlich sind.*

*Wir weisen darauf hin, dass seit Ende 1999 bei einem Bauantragsverfahren (nur bei Neubau, Anbau etc. Grundfläche > 50 m<sup>2</sup>) in Zone 2 vom Umweltamt die Installation einer Gasflächen-Dränage oder vergleichbare Sicherungsmaßnahmen gegen ein Eindringen von Methangas in Gebäude empfohlen, in den Zonen 3 und 4 gefordert werden.*

#### *B. Auskünfte der Unteren Wasserbehörde*

1. *Tankanlagen*

*Auf dem Grundstück befindet sich ein 7.500 l oberirdischer Tank.*

##### Hinweis

Bei dem v.g. Tank handelt es sich um den kellergeschweißten Heizöltank mit einem Fassungsvermögen von 7.500 Litern im Kellergeschoss des Wohngebäudes. Näheres hierzu unter Punkt Haustechnik.



2. *Abwasserbehandlungsanlagen*

*Es befindet sich auf dem Flurstück keine Abwasserbehandlungsanlage.*

3. *Lagerung wassergefährdender Stoffe*

*Lagerflächen für wassergefährdende Stoffe sind nicht bekannt.*

4. *Wasserschutzzone*

*Das Auskunftsgrundstück liegt in keiner festgesetzten Wasserschutzzone.*

C. *Auskünfte der Unteren Abfallbehörde*

1. *Klärschlammaufbringungsflächen*

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

2. *Einbau von RC-Material und industriellen Nebenprodukten*

*Informationen zum Einbau von RC-Material oder industriellen Nebenprodukten auf dem Grundstück liegen nicht vor.*

D. *Auskünfte der Unteren Landschaftsbehörde*

1. *Landschaftsschutzgebiet/Naturschutzgebiet*

*Das Grundstück liegt nicht in einem Landschafts- oder Naturschutzgebiet.*

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

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

*Diese Umweltauskunft basiert ausschließlich auf dem derzeitigen Kenntnisstand. Weitere Erkenntnisse zu*



*den oben genannten Themenbereichen liegen uns für das Grundstück nicht vor.*

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

Auskunft der **Bezirksregierung Arnsberg:**

*Das Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Hofesaat" und über dem auf Eisen erz verliehenen Bergwerksfeld "Kirchharpen" sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigungen ist die GfV Gesellschaft für Vermögensverwaltung GmbH in Dortmund.*

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

*Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1960er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.*

*Ergänzend wird mitgeteilt, dass das Grundstück über dem Bewilligungsfeld „Somborn Gas“ liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Bergschäden infolge von Bodenbewegungen bei der beantragten Art der Gewinnung von Kohlenwasserstoffen sind nicht zu erwarten.*



Auskunft der **GfV -Gesellschaft für Vermögensverwaltung mbH-**:

*Das Grundstück liegt über dem auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeldeigentum der GfV Gesellschaft für Vermögensverwaltung 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 o.g. Grundstücks kein von unserer Gesellschaft zu vertretender, heute noch als einwirkungsrelevant einzustufender Bergbau stattgefunden hat. Daher besteht in diesem Zusammenhang keine Einschränkungen der Bebaubarkeit. Hinweise auf eine seinerzeitige Empfehlung zur Durchführung von Anpassungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen liegen uns nicht vor.*

*Ob ein von unserer Gesellschaft nicht zu vertretender Abbau Dritter stattgefunden hat, ist uns nicht bekannt.*

*Ausweislich unserer Unterlagen sind zwischen 1908 bis Ende der 1950er Jahre Bergschadensregulierungen und Minderwertentschädigungen erfolgt. Nach 1959 sind uns keine weiteren Bergschäden bzw. Bergschadensregulierungen bekannt. Das Grundstück wurde um das Jahr 1969 neu bebaut.*

*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.*



*Hinsichtlich Ihrer Frage zu Hebungen an der Tagesoberfläche durch Grubenwasseranstieg weisen wir darauf hin, dass sich das Grundstück im Einflussbereich der Zentralen Wasserhaltung Robert Müser befindet. Die Wasserhaltung wird durch die RAG Aktiengesellschaft betrieben.*

*Wir weisen darauf hin, dass natürliche Ausgasungen (insbesondere Kohlendioxid und Methan) aus dem Steinkohlengebirge nicht auszuschließen sind. Für weitere Informationen zu dieser Thematik verweisen wir an die Umweltbehörde der Stadt Dortmund.*

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 (über die Internetseite der Stadt Dortmund einsehbar) sowie nach Einsicht in die Denkmalliste der Stadt Dortmund (Stand 06.04.2018) ist das Wertermittlungsobjekt dort nicht als Denkmalobjekt gekennzeichnet/aufgeführt.

Baulasten:

Nach Auskunft des Vermessungs- und Katasteramts der Stadt Dortmund *sind für das Grundstück (Flurstück 391) zum angegebenen Datum keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.*

Erschließungsbeiträge:

Auskunft des Tiefbauamts der Stadt Dortmund:

*Das Grundstück wird von der Anlage Harpener Hellweg erschlossen.*

*Hiermit bescheinige ich Ihnen, dass Erschließungsbeiträge für die genannte Anlage nicht mehr erhoben wer-*



*den (gem. Baugesetzbuches (BauGB) in der aktuellen Fassung (BGBl. I S. 3634)).*

*Durch diese Bescheinigung wird nicht ausgeschlossen, dass bei zukünftigen Baumaßnahmen Beiträge anfallen können (gem. § 8 Kommunalabgabengesetzes 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 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 § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) einzustufen.

## 6. Objektbeschreibung (in den wesentlichen Merkmalen)

### 6.1 Vorbemerkung

Zum Zeitpunkt des Ortstermins waren die Wohnungen im Erdgeschoss links, das Appartement im Erdgeschoss rechts, der abgeteilte Teilbereich des Kellergeschosses zur Erdgeschoss-Wohnung links sowie die überlange Garage durch Hausrat und sonstige Gegenstände vollgestellt, so dass in diesen Teilbereichen eine vollumfängliche Begehung/Besichtigung nicht erfolgen konnte. In der überlangen Garage war zudem noch ein Auto abgestellt.

Die weitere Beschreibung des Gebäudes bezieht sich daher nur auf die besichtigten Gebäude-/Bauteile und auf die beim Ortstermin gemachten Feststellungen. Im Übrigen wird für die eingeschränkt zu besichtigenden Bereiche eine durchschnittliche bzw. baujahrstypische Ausstattung unterstellt.

### 6.2 Gebäudebeschreibung

#### 6.2.1 Allgemeine Gebäudeangaben

Baugeschichte:	1967	Abbruch des ehemaligen Gebäudes
	Jul. 1967	Baugenehmigung für die Errichtung eines Wohnhauses mit Doppelgarage (überlange Garage neben dem Wohngebäude)
	Jan. 1969	Rohbauabnahme
	Okt. 1969	Lagererlaubnis/Baugenehmigung für den Einbau einer Ölfeuerungsanlage
	Okt. 1969	Schlussabnahme
	Jun. 1970	Schlussabnahmeschein
	Okt. 1971	Nachtragsgenehmigung zur veränderten Ausführung (Grundfläche des Dachgeschosses größer als ursprünglich geplant)



- Aug. 1986 Genehmigung zur Errichtung einer Dachgaube
- Nov. 1986 Anzeige über die abschließende Fertigstellung für v.g. Bauvorhaben
- Sep. 1990 Genehmigung zur Errichtung einer Garage für ein Wohnmobil
- Jun. 1991 Beginnanzeige (Baubeginn 01.07.1991) für v.g. Bauvorhaben
- Okt. 1991 Bescheinigung über die Bauzustandsbesichtigung zur Rohbaufertigstellung für v.g. Bauvorhaben
- Dez. 1993 Bescheinigung über die Bauzustandsbesichtigung zur abschließenden Fertigstellung für v.g. Bauvorhaben

#### Hinweis

Gemäß Örtlichkeit wurde der ehemalige große Balkon im Obergeschoss an der Gebäuderückseite als Wintergarten umgebaut. In den archivierten Bauunterlagen der Bauakte der Stadt Dortmund sind keinerlei Unterlagen für die bauliche Änderung auffindbar. **Die formelle und materielle Legalität der v.g. baulichen Veränderung kann daher nicht unterstellt werden.**

Gebäudeart:

Mehrfamilienhaus (mit 5 Wohneinheiten)

Aufbau:

2 Vollgeschosse, unterkellert, Dachgeschoss z.T. ausgebaut, nicht ausgebauter Spitzboden



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

Kellergeschoss:	Treppenhaus;	
	Allgemeiner KG-Bereich:	Kellerflur, Öllagerraum, 4 Kellerräume; Doppelgarage
	Separat abgeteilter KG-Bereich der EG-Wohnung:	Kellerflur (mit wohnungsinter- ner Treppe zum EG), Hei- zungskeller, Waschküche mit abgeteilter Schleuse zur seit- lichen Garage, Duschbad, Bad/WC, 4 Kellerräume (da- von 2 zu Wohnzwecken ausgebaut);
	Seitliche Garage (auf KG-Niveau):	überlange Garage, abgeteilt in Pkw-Stellplatzbereich und rückwärtigem Abstellraum (mit Zugang über Schleuse zum KG-Bereich des Wohn- gebäudes)
Erdgeschoss:	Treppenhaus;	
	Whg. EG links (WE 1):	Diele (mit wohnungsinterner Treppe zum separaten KG- Bereich), Garderobe, Gäste- WC, Schlafzimmer, Bad/WC, Arbeitszimmer, Kinderzimmer, Küche, Esszimmer, Wohn- zimmer (letztere drei jeweils mit Zugang zur Terrasse)



---

	Whg. EG rechts (WE 2):	Diele, Duschbad/WC, Küche, Wohn-/Schlafzimmer (mit Zugang zum Balkon)
1. Obergeschoss:	Treppenhaus;	
	Whg. 1.OG links (WE 3):	Diele, Abstellkammer, Garderobe, Gäste-WC, Kinderzimmer, Küche, Esszimmer, Bad/WC, Wohnzimmer, Schlafzimmer (letztere beiden jeweils mit Zugang zum ehem. Balkon/jetzt Wintergarten)
	Whg. 1.OG rechts (WE 4):	Diele, Flur, Küche, Bad/WC, Schlafzimmer (mit Zugang zum Balkon), Wohnzimmer (mit Zugang zur Loggia)
Dachgeschoss:	Treppenhaus; Trockenboden;	
	Whg. DG, links (WE 5):	Diele, Abstellkammer/WC*, Bad/WC, Küche, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Kinderzimmer * im Umbau
Spitzboden:	nicht ausgebaut	
Grundrissgestaltung:	z.T. großzügig geschnittene Wohnung (EG-Wohnung mit eigenem separaten Kellerzugang und Zugang zum Garten), z.T. zweckmäßig, u.a. mit gefangenen Räumen bzw. Durchgangszimmern und innenliegende Bäder	
Belichtung/ Belüftung:	z.T. natürliche Belichtung und Belüftung auch über Querlüftung möglich, z.T. innenliegende Bäder ohne Fensterlüftung	

## 6.2.2 Rohbaubeschreibung

Fundamente:	Kiesbeton
Kellerwände:	Mauerwerk (Gitterziegel)
Kellerdecke:	Stahlbetonvollplatten
Geschosswände:	Mauerwerk (Gitterziegel)
Geschossdecken:	Stahlbetonvollplatten
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	Betondachsteine
Dachgaube:	Dacheindeckung mit bituminöser Dichtungsbahn, Fassadenansicht mit Faserzementplatten bekleidet
Zwerchdach:	Dacheindeckung mit Betondachsteinen, Fassadenansicht z.T. mit Naturschiefer bekleidet
Dachentwässerung:	Zinkrinnen und Zinkfallrohre
Fassade:	Reibputz; Hauseingangstür mit Klinker-Fasche; Treppenhaus mit Glasbausteinen
Besondere Bauteile:	<ul style="list-style-type: none"><li>- Dachgaube zum Garten</li><li>- Zwerchdach zum Garten</li><li>- zwei Balkone zur Straße</li><li>- Loggia zum Garten</li><li>- Wintergarten (ehemaliger Balkon) zum Garten</li></ul>

### 6.2.3 Ausbaubeschreibung

#### Treppenhaus

Hauseingangstür: Leichtmetalltür mit großem Lichtausschnitt (Ornamentdrahtglas), feststehendes Seitenteil als Leichtmetallkonstruktion mit Ornamentdrahtglas und integrierten Briefkästen sowie Klingel- und Gegensprechanlage

Geschosstreppe: KG – DG: Stahlbetontreppe mit Betonwerkstein-Winkelstufen-Belag; Stabstahlgeländer mit kunststoffüberzogenem Handlauf  
DG – SB: Zugang über Dachbodenluke und Einschubtreppe

Wandflächen: Reibputz mit Anstrich

Deckenflächen: Putz mit Anstrich

Fußboden: Betonwerksteinbelag

Fenster: Glasbausteine

#### KG-Bereich -Allgemein-

Kellereingangstür: Stahltür in Stahleckzarge (im Anstrich)

Kellertüren: z.T. Stahltür in Stahleckzarge (im Anstrich), z.T. Holzbrettertüren

Wandflächen: Mauerwerk überwiegend mit Anstrich, vereinzelt Tapete

Deckenflächen: Stahlbeton mit Anstrich

Fußboden: Estrich mit Beschichtung/Anstrich

Kellerfenster: Stahlgitterfenster mit Einfachverglasung



- Doppelgarage (KG):
- massive, konventionelle Bauweise (s. Rohbaubeschreibung)
  - Wände: rohbelassenes Mauerwerk
  - Decke: rohbelassene Betondecke
  - Fußboden: Estrich
  - Tor: Stahlschwingtor

#### KG-Bereich der EG-Wohnung

- Hinweis: Der über die wohnungsinterne Treppe der EG-Wohnung links zugängliche und vom übrigen Kellergeschoss abgeteilte Kellerbereich ist zum Teil zu Wohnzwecken ausgebaut. Darüber hinaus besteht ein direkter Zugang von der Waschküche, über eine Schleuse, zur überlangen Garage (mit Abstellraum).
- Treppe: freitragende Bolzentreppe mit Betonwerksteintrittstufen, Stahlgeländer
- Kellertüren: z.T. Stahltüren in Stahleckzargen (im Anstrich), z.T. Holztüren (tlw. mit Lichtausschnitt) mit Futter und Bekleidung
- Wandflächen: z.T. Putz/Reibputz mit Anstrich, z.T. Tapete, z.T. mit Holzpaneelen bekleidet, z.T. Wandfliesen im Bereich einer ehemaligen Küchenstellwandseite; Sanitärräume: deckenhoch gefliest
- Deckenflächen: z.T. Putz mit Anstrich, z.T. mit Profilholz bzw. Holzpaneelen bekleidet, z.T. roh belassene Stahlbetondecke
- Fußboden: z.T. Betonwerksteinbelag, z.T. Bodenfliesen/Mosaikfliesen, z.T. PVC-Belag, z.T. Estrich mit Beschichtung/Anstrich; Sanitärräume Bodenfliesen/Mosaikfliesen



---

Kellerfenster:	z.T. Stahlgitterfenster mit Einfachverglasung, z.T. Kunststofffenster mit Isolierverglasung, z.T. Holzfenster mit Isolierverglasung; zur Straßenseite hin mit Kunststoffrollläden
Sanitärausstattung:	Bad/WC: Einbauwanne, Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken  Hinweis: Gemäß Bauzeichnungen ist auch noch ein Duschbad vorhanden (von der Waschküche aus zugänglich), der Raum war bis unter die Decke vollgestellt mit Hausrat/Kartons etc. und konnte nicht eingesehen werden
Sonstiges:	Heizkörper in den zu wohnzwecken ausgebauten Kellerräumen

#### Ausstattung der Wohnungen

Wandflächen:	z.T. Putz, Tapete, Anstrich; z.T. Tapete; z.T. nur Putz; z.T. mit Holzpaneelen bekleidet; Küchen: Wandfliesenspiegel im Stellwandbereich; Sanitärräume: z.T. türhoch/z.T. deckenhoch/z.T. halb hoch gefliest
Deckenflächen:	z.T. Putz mit Anstrich; z.T. mit Holzpaneelen bekleidet; z.T. abgehängte Gipskartondecke mit Anstrich; Deckenbekleidung z.T. mit integrierter Beleuchtung
Fußböden:	z.T. Textilbelag, z.T. PVC-Belag/Linoleum, z.T. Parkett, z.T. ohne Oberbodenbelag; Küchen: z.T. PVC-/Linoleum-Belag, z.T. Bodenfliesen; Sanitärräume: überwiegend Bodenfliesen, z.T. PVC-Noppenboden



---

Fenster/-türen:	z.T. ursprüngliche Holzfenster/-türen mit Isolierverglasung, z.T. Kunststofffenster/-türen mit Isolierverglasung; EG: z.T. Kunststoff-Hebe-Schiebetür mit Isolierverglasung; DG: z.T. Holzdachflächenfenster mit Isolierverglasung; überwiegend Kunststoffrollläden	
Wohnungseingangstüren:	Holztüren in Holzargen	
Innentüren:	Holztüren (tlw. mit Lichtausschnitt) in Holzargen; vereinzelt Holzschiebetüren	
Sanitärausstattung:	Whg. EG links (WE 1):	<u>Bad/WC</u> Einbauwanne, Viertelkreis-Einbaudusche (mit Massage-/ Seitendüsen im Wandbereich, ohne Spritzschutzwand), wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, wandhängendes Bidet, Waschtisch
		<u>Gäste-WC</u> Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken
	Whg. EG rechts (WE 2):	<u>Duschbad/WC</u> Einbaudusche (mit Vorhang als Spritzschutz), Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken
	Whg. 1. OG links (WE 3):	<u>Bad/WC</u> Einbauwanne, Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken
		<u>Gäste-WC</u> Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken



Whg. 1. OG rechts (WE 4): Duschbad/WC

Einbauwanne, Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken

Whg. DG links (WE 5): Bad/WC

Einbauwanne, Einbaudusche, Vorinstallationen für Waschbecken und WC

Abstellkammer/Gäste-WC

(im Umbau)

z.T. ursprüngliche Vorinstallationen, gemäß Bauzeichnungen ehemaliges Bad, welches in der Örtlichkeit angefangen wurde umzubauen

Balkone (zur Straße):

zwei Balkone: Betonkragplatte mit Stahlgeländer und Kunststoffpaneele als Brüstungselemente

Großer Balkon (zum Garten): ursprünglicher Balkon, nachträglich umgebaut und vollseitig umschlossen; Brüstungs-/Wand- und Dachschrägenbereiche mit beschichteten Holzpaneelen; Kunststofffenster/z.T. Fenstertür (ohne Absturzsicherung); abgeschlepptes Dach (z.T. mit integrierten Holz-Dachliegefenstern); Ansichtsseiten z.T. mit Naturschieferplatten bekleidet

Loggia (zum Garten):

Betonkragplatte, seitlich z.T. mit Mauerwerkwandscheiben bzw. mit Stahlgeländer und Kunststoffpaneele als Brüstungselemente, Überdeckung mit Zwerchdach als Bestandteil der Dachkonstruktion

#### 6.2.4 Haustechnik

Hausanschlüsse:	- Wasser- und Stromanschluss - Anschluss an den öffentlichen Entwässerungskanal <u>Hinweis</u> Die o.g. Versorgungsanschlüsse wurden ausgebaut
Heizung:	ölbefeuerte Warmwasserzentralheizung im Kellergeschoss angeordnet; kellergeschweißter Stahlblech-Heizöltank mit 7.500 Liter Fassungsvermögen (Baujahr 1969)
Heizkörper:	z.T. Stahlradiatoren/z.T. Stahlflachheizkörper mit Thermostatventilen bzw. vereinzelt mit einfachen Drehventilen; vereinzelt Handtuchhalter als Heizkörper in den Bädern
Warmwasserbereitung:	Wohnung EG links über Warmwasserstandspeicher (mit Warmwasser-Wärmepumpe zur Trinkwassererwärmung, Baujahr 1986), sonst über Elektrodurchlauf-erhitzer bzw. Elektroboiler
Elektroinstallation:	einfache bis durchschnittliche wohnungstypische Anzahl an Schaltern und Steckdosen; elektrischer Türöffner mit Klingelanlage und Gegensprechanlage

### 6.3 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.

### 6.4 Außenanlagen

#### Bauliche Außenanlagen

Überlange Garage:	überlange Garage mit Zwischenwand unterteilt in Pkw-Stellplatzbereich und Abstellraum
Fundamente:	massiv
Fußboden:	Beton, Estrich
Wände:	Mauerwerk
Dach/-eindeckung:	Flachdach, Stahlbeton mit bituminöser Dichtungsbahn
Fassade:	z.T. Putz mit Anstrich, z.T. Klinkerriemchen
Fenster:	Glasbausteine
Tor:	Stahlschwinger (elektrisch betrieben)
Tür zum Garten:	Stahltür



---

Wohnmobilgarage:	Fundamente:	massiv
	Fußboden:	Beton
	Wände:	Mauerwerk
	Dach/-eindeckung:	Flachdach, Holzkonstruktion (Holzbalken und Holzschalung), gem. Bauakte: Heraklith und bituminöse Dichtungsbahn
	Fassade:	z.T. Putz, z.T. Klinker
	Fenster:	Glasbausteine
	Tor:	Leichtmetallrolltor (elektrisch betrieben)
	Tür zum Garten:	zweiflügelige Mehrzwecktür mit Lichtausschnitt (Ornamentdrahtglas)

Gartenhaus: seitlich der Terrasse angeordnet, augenscheinlich massive Bauweise mit Flachdach; vollständig zugewachsen und nicht zugänglich

#### Sonstige Außenanlagen

Befestigungen:	Hauszuwegung:	Waschbetonplatten
	Garagenzufahrten:	vollständig bewachsen

Außentreppe zur überlangen Garage: massive Stufen zwischen gemauerter Wange und massivem Garten Haus

Vorgarten: Busch- und Strauchwerk, mit Spontanvegetation zugewachsen

Garten: überwiegend mit Spontanvegetation zugewachsen, z.T. Busch- und Strauchwerk, z.T. Baumbewuchs; Terrasse

## 6.5 Mängel und Schäden/Reparaturstau

Die nachfolgende Mängel- und Schadensaufzählung wird nur stichpunktartig erfasst, ohne Gewähr auf Vollständigkeit:

- Hinweis: Zum Zeitpunkt des Ortstermins waren die Wohnungen im Erdgeschoss links, das Appartement im Erdgeschoss rechts, der abgeteilte Teilbereich des Kellergeschosses zur Erdgeschoss-Wohnung links sowie die überlange Garage durch Hausrat und sonstige Gegenstände vollgestellt, so dass in diesen Teilbereichen eine vollumfängliche Begehung/Besichtigung nicht erfolgen konnte. In der überlangen Garage war zudem noch ein Auto abgestellt.  
**Die vorgenannten Teilbereiche bedürfen einer vollständigen Entrümpelung und Entsorgung der vorgefundenen Gegenstände/des Hausrats etc. sowie im Anschluss daran einer Sanierung der Räumlichkeiten.**
- Fenster/-türen: - zum Teil noch Holzfenster/-türen aus dem Ursprungsbaujahr: tlw. im Holz verbraucht; energetisch sanierungsbedürftig
- Kellergeschoss: - Kellerbereich zur EG-Wohnung links:  
Im Vorratskellerraum ist augenscheinlich die Leitungsverrohrung undicht; Außenwandbereich weist in dem Bereich Feuchtigkeitsschäden auf (seitlich neben dem Fenster und in der Trennwandseite zum Nachbarkeller)
- Erdgeschoss links: - Stellwand nachträglich errichtet als Ständerwerk mit Gipskarton, tlw. noch Restarbeiten ausstehend (Putz-/Malerarbeiten)  
- z.T. nur Putz vorhanden, ursprünglich vorhandene Tapete entfernt, z.T. löst sich die Tapete  
- Türleibungen z.T. beschädigt



- Küche: Fußboden insgesamt beschädigt und verbraucht, u.a. im Kühlschrankbereich mit Feuchtigkeitsschaden (vermutlich Kühlschrank ausgelaufen nachdem der Strom abgestellt wurde), im Übergang zum Wohnzimmer im Türleibungsbereich und seitlich im angrenzenden Bereich der Küchenstellwand mit Feuchtigkeitsschaden; auf der anderen Seite der Küchenstellwandseite im Bereich Herd und Spüle auch erkennbarer Feuchtigkeitsschaden, im Fenstertürbereich ebenfalls mit Feuchtigkeitsschäden
- z.T. fehlen Holzpaneele an der Deckenbekleidung
- noch Entrümpelung, Renovierung erforderlich

Erdgeschoss rechts:

insgesamt Renovierungsstau (größtenteils noch ursprüngliche Ausstattung) u.a. im Bereich Fenster, Sanitär, Elektro, sonstige Schönheitsrenovierungen

1. Obergeschoss links:

insgesamt Renovierungsstau (größtenteils noch ursprüngliche Ausstattung) u.a. im Bereich Fenster, Sanitär, Elektro, sonstige Schönheitsrenovierungen

- Parkett z.T. verbraucht
- Wandfliesen im Bad z.T. gerissen

1. Obergeschoss rechts:

insgesamt Renovierungsstau (größtenteils noch ursprüngliche Ausstattung) u.a. im Bereich Fenster, Sanitär, Elektro, sonstige Schönheitsrenovierungen

- abgetrockneter Feuchtigkeitsschaden oberhalb der Verfliesen über der Badewanne

Dachgeschoss links:

- In der Dachgeschosswohnung wurden Renovierungs-/Modernisierungsmaßnahmen begonnen jedoch in einem frühen Stadium wieder eingestellt u.a.:

- o z.T. nur Rohputz, Tapeten wurden entfernt bzw. nur Tapetenreste vorhanden



- augenscheinlich wurden Elektroinstallationen erneuert, tlw. nur Rohinstallation vorhanden
- Bad: Maler-/Anstricharbeiten noch ausstehend, z.T. fehlen die Sanitärobjekte (u.a. Waschbecken und WC), z.T. nur Vorinstallationen vorhanden
- es fehlen z.T. Heizkörper
- Parkettboden im Wohnzimmer haftet nicht mehr vollständig mit dem Untergrund bzw. mit Verwerfungen
- Wohnzimmer im Gaubenbereich mit kleinem Brandfleck an den Holzpaneelen im Bereich der Heizleitung
- Kunststoffentertür ohne Absturzsicherung
- Wohnungseingangstür und z.T. Innentüren noch nicht eingebaut

- Wohnungseingangstüren: - z.T. weisen die Wohnungseingangstüren starke Beschädigungen im Schließbereich auf, z.T. Einbruchspuren
- Trockenboden: - z.T. löst sich die Dämmung
- Balkone/Loggien: - sämtliche Balkone/Loggien sind sanierungsbedürftig:  
z.T. sind die Brüstungsgeländer beschädigt (u.a. verrostet, nicht mehr vollflächig vorhanden/Paneele abgefallen), z.T. sind die Bodenbeläge beschädigt (u.a. lose Fliesen, tlw. wächst Unkraut aus dem beschädigten Bodenbelag), z.T. Feuchtigkeitsschäden an den Balkon-/Loggiaunterseiten, z.T. liegt Bewehrung frei bzw. Roststellen
- Sonstiges: - die Hausanschlüsse (Strom, Wasser) sind ausgebaut worden  
- Augenscheinlich Nagetierbefall im Dachgeschoss (Trockenboden), hier sind Kotreste erkennbar



- z.T. sind im Trockenboden, im Spitzboden und im allgemeinen Kellerbereich auch Hausrat, Baumaterial und sonstige Gegenstände abgestellt, die zu entrümpeln sind

Nicht genehmigte  
bauliche Änderungen:

Für den Umbau des großen Balkons im 1. OG zu einem Wintergarten sind der Bauakte der Stadt Dortmund keinerlei Unterlagen zu entnehmen. Die formelle und materielle Legalität der v.g. baulichen Veränderung kann daher nicht unterstellt werden. Darüber hinaus:

- Bodenfliesen im Wintergarten z.T. uneben verlegt
- Brüstung z.T. mit Feuchtigkeitsschäden an den beschichteten Holzpaneelen
- 2-flügelige Fenstertür zur Gartenseite ohne Absturzsicherung
- Feuchtigkeitsschäden auch im Fensterlaibungsbereich an der seitlichen Fensterseite

Überlange Garage:

- Decken-/Wandanschlussbereich an der Außenwand z.T. mit Feuchtigkeitsschäden/Stockflecken, in dem Bereich blättert z.T. auch die Farbe ab

Außenbereiche:

- Garten-/Terrassenbereich z.T. vermüllt (Kühlschrank hinter der Wohnmobilgarage abgestellt)
- Außenanlagen insgesamt vernachlässigt und pflegebedürftig; vollgewachsen mit Unkraut/Spontanvegetation
- Rückseitiger Treppenabgang zur überlangen Garage im Bereich der Treppenwangen mit starken Putz- und Feuchtigkeitsschäden, z.T. schält sich der Putz vom Wandbereich ab

Fassade:

- noch Restarbeiten im Bereich der nachträglich eingebauten Fenstertür (EG links) erforderlich

Doppelgarage im KG:

- Tor im Anstrich verbraucht

## 6.6 Allgemeinbeurteilung

- Gebäudezustand:** Das Wohngebäude hat größtenteils noch einen ursprünglichen/baujahrstypischen Ausstattungszustand. Das Objekt weist einen starken Instandhaltungsrückstau auf und hat erheblichen Renovierungs-/Modernisierungsbedarf in sämtlichen Ausbau- und Schönheitsgewerken. Darüber hinaus ist das Objekt z.T. vollgestellt und bedarf einer Entrümpelung. Die im Dachgeschoss begonnenen Umbau-/Modernisierungsarbeiten sind in einem frühen Stadium abgebrochen worden und noch fertigzustellen.
- Energetischer Zustand:** Der energetische Zustand des Gebäudes, gemessen an aktuellen energetischen Anforderungen, ist als unzureichend mit erheblichem baujahrsbedingten Modernisierungsbedarf zu bezeichnen.
- Zustand der Außenanlagen:** Die Außenanlagen waren stark vernachlässigt und sind z.T. stark zugewuchert/zugewachsen.
- Vermiet-/Verwertbarkeit:** Nach vorliegenden Informationen war das Objekt bereits seit längerer Zeit unbewohnt.
- Im vorgefundenen Zustand sind die Wohnungen nicht vermietbar. Für die Wiederherstellung eines bewohnbaren/vermietbaren Zustands sind zunächst umfangreiche Investitionen erforderlich.
- Die Verwertbarkeit ist aufgrund des schlechten Zustands und in Anbetracht der noch durchzuführenden und länger andauernden Maßnahmen für eine Nutzung/ Neuvermietung, als stark eingeschränkt zu bezeichnen.

## 6.7 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	Wohngebäude	1969
	überlange Garage	1969
	Wohnmobil-Garage	1991
Alter zum Wertermittlungsstichtag	Wohngebäude	rd. 56 Jahre
	überlange Garage	rd. 56 Jahre
	Wohnmobil-Garage	rd. 34 Jahre

Übliche Gesamtnutzungsdauer nach ImmoWertV, Anlage 1

Mehrfamilienhäuser	80 Jahre
Garagen	60 Jahre

Gesamtnutzungsdauer gemäß Modellparameter

i.A. an den Grundstücksmarktbericht 2024

Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung	80 Jahre
Garagen	60 Jahre

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

Das Wohngebäude weist einen starken Instandhaltungsrückstau und erheblichen Renovierungs-/Modernisierungsbedarf auf. Aufgrund des schlechten Bauzustandes ist eine umfangreiche Sanierung des Wohngebäudes zwingend erforderlich.

<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.



Im Rahmen der Wertermittlung wird unterstellt, dass die erforderliche Sanierung durchgeführt wird. Der dafür notwendige Aufwand wird im Folgenden als Wertansatz für Renovierungs-/Modernisierungsaufwand berücksichtigt und unter "Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale" in Ansatz gebracht.

Durch eine Sanierung wird das Gebäude in einen Zustand versetzt, der einem zeitgemäßen und nutzbaren Zustand entspricht.

Gemäß ImmoWertV, Anlage 2, II. (Allgemeines) ist bei einer Kernsanierung als Baujahr das Jahr der fachgerechten Sanierung zugrunde zu legen. Die teilweise noch verbliebene alte Bausubstanz oder der von neuen Gebäuden abweichende Zustand (z. B. des Kellers) ist durch einen Abschlag zu berücksichtigen.

Der nicht zu Wohnzwecken ausgebaute Kellerbereich hat einen Gebäudeanteil von ca. 20 %. Darüber hinaus ist der Rohbau des Gebäudes ebenfalls noch dem Ursprungsbaujahr aus 1969 anzurechnen. Insofern wird im Folgenden unterstellt, dass ca. 55 % der Gebäudesubstanz dem ursprünglichen Baujahr und ca. 45 % dem fiktiven Baujahr 2025 (nach fachgerechter Sanierung) zuzuordnen sind.

Demnach ermittelt sich das fiktive Baujahr rechnerisch wie folgt:

$$55 \% \times 1969 + 45 \% \times 2025 = 1994,2 \quad \text{rd. } 1995$$

Die Restnutzungsdauer (bei einer unterstellten Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren) ermittelt sich somit wie folgt:

$$1995 + 80 - 2025 = 50 \text{ Jahre}$$

Unter Berücksichtigung des Ursprungsbaujahres, der Konstruktion **sowie der unterstellten Sanierung** wird die Restnutzungsdauer des Wohngebäudes bei einer anzunehmenden Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren (modellkonform) auf **rd. 50 Jahre** geschätzt. Die **Restnutzungsdauer** der nicht im Wohngebäude gelegenen Garagen wird auf **rd. 30 Jahre** geschätzt.



## 6.8 Hinweis

Das 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 worden und tlw. den Bauunterlagen aus der Bauakte entnommen bzw. daraus ermittelt worden) teilweise überschlägig, aber mit für den Wertermittlungszweck ausreichender Genauigkeit ermittelt. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.

### 7.1 Berechnung der Wohn-/Nutzfläche

**Wohnfläche** (siehe Anlage 2) gemäß Berechnung

Wohnung EG links (WE 1) -ohne Terrasse-	rd.	130 m <sup>2</sup>	
Wohnung EG rechts (WE 2)	rd.	29 m <sup>2</sup>	
Wohnung OG links (WE 3)	rd.	105 m <sup>2</sup>	
Wohnung OG rechts (WE 4)	rd.	66 m <sup>2</sup>	
Wohnung DG links (WE 5)	rd.	<u>80 m<sup>2</sup></u>	
<b>Wohnfläche gesamt</b>			<b>410 m<sup>2</sup></b>

**Nutzfläche** (siehe Anlage 2) gemäß Berechnung

Kellergeschoss (zu Wohnzwecken ausgebaut)	rd.	47 m <sup>2</sup>	
<b>Nutzfläche gesamt</b>			<b><u>47 m<sup>2</sup></u></b>
<b>Wohn-/Nutzfläche gesamt</b>			<b><u>457 m<sup>2</sup></u></b>

## 8. Ermittlung des Verkehrswerts (§ 6 ImmoWertV, § 194 BauGB)

### 8.1 Grundlagen der Wertermittlung

Gegenstand der Wertermittlung ist das Grundstück einschließlich seiner Bestandteile wie Gebäude, Außenanlagen einschl. Hausanschlüssen und sonstigen Anlagen sowie des Zubehörs. Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag (§ 2 (4) ImmoWertV) und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag (§ 2 (5) ImmoWertV) zugrunde zu legen.

*Der Verkehrswert (Marktwert) wird gemäß § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.*

Zur Wertermittlung sind nach § 6 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Zur Ermittlung des Verkehrswerts wird das **Vergleichswertverfahren** im Wesentlichen bei Vorliegen von Kaufpreisen geeigneter Vergleichsgrundstücke (Vergleichspreise) herangezogen. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Verkehrswerts können für bebaute Grundstücke auch geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden.

Das **Ertragswertverfahren** - Wert der Gebäude und sonstigen Anlagen auf der Grundlage des Ertrages - wird genutzt, um die Aspekte des wirtschaftlichen Handelns mit 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 ein Mehrfamilienhaus mit fünf Wohneinheiten inklusive Doppelgarage im Kellergeschoss sowie einer überlangen Garage (mit Abstellraum) und einer Wohnmobil-Garage. Derartige Objekte dienen in erster Linie der Renditeerzielung.

Nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der einschlägigen Literatur wird der Verkehrswert (Marktwert) von Renditeobjekten vorrangig mit Hilfe des Ertragswertverfahrens ermittelt. Das Vergleichswertverfahren (hier: auf Basis des Immobilienrichtwerts) wird unterstützend mit herangezogen. Das im Wesentlichen nur kostenorientierte Sachwertverfahren ist für das zu bewertende Renditeobjekt nicht zur Verkehrswertfindung geeignet und wird daher nicht 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) der Entwicklungsstufe "**baureifes Land**" zugeordnet.

## 9.3 Vergleichspreise

### 9.3.1 Vergleichspreise für "**baureifes Land**"

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind gemäß § 25 ImmoWertV Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 (1) 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 (1) 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

#### 9.4 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert (§ 196 BauGB) ist ein aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter, durchschnittlicher Lagewert für den Boden innerhalb eines Gebiets (Bodenrichtwertzone), das nach seinem Entwicklungszustand sowie nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmende Verhältnisse aufweist, bezogen auf die 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 **350 €/m<sup>2</sup>** (Bodenrichtwertnummer 72053) ersichtlich.

Der vorgenannte Bodenrichtwert weist folgende Merkmale auf:

35 m tiefes Bodenrichtwertgrundstück, welches in einer Wohnbaufläche (W) liegt, mit einer zweigeschossigen Bebauung baulich genutzt werden kann (II) und für welches Erschließungsbeiträge nicht mehr zu entrichten sind.

Maßgebend ist die im Einzelfall lage- und nutzungstypische sowie ortsübliche Grundstücksgröße. Im Bodenrichtwert sind Erschließungsbeiträge nach § 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 begutachtenden Grundstücks z.T. denen des Richtwertgrundstücks entsprechen und somit der Richtwert unter Anpassung an die tatsächlichen Verhältnisse des Grundstücks herangezogen werden kann.

### Lage

Die Makrolage des Wertermittlungsobjekts weicht nicht von den durchschnittlichen Lagermerkmalen der Bodenrichtwertzone ab. Die Mikrolage des Wertermittlungsgrundstücks, an einer stark befahrenen Durchgangsstraße, weicht wertrelevant ab. Um Doppelbewertungen zu vermeiden wird dieser Werteeinfluss in den folgenden Wertermittlungsverfahren gesondert berücksichtigt. Somit unterbleibt an dieser Stelle eine Wertanpassung.

### Größe/Tiefe/Ausnutzung

Die vorhandene bauliche Ausnutzung des Wertermittlungsgrundstücks mit einer zweigeschossigen Wohnbebauung entspricht der dem Bodenrichtwert zugrunde liegenden zweigeschossigen Bebauung. Das Wertermittlungsgrundstück weicht mit einer Grundstückstiefe von im Mittel ca. 48 m gegenüber der Tiefe des Richtwertgrundstücks (35 m) wertrelevant ab.

Gemäß Grundstücksmarktbericht 2025 ist bei übertiefen Grundstücken, mit einer Tiefe von mehr als 35 m, der diese Tiefe übersteigende Grundstücksanteil mit einem entwicklungsstufenorientierten Bodenwert, z. B. einer Nutzung als „private Grünfläche“,





## 10. Ermittlung des Ertragswerts

### 10.1 Vorbemerkung

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

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

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

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

Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

#### Allgemeines Ertragswertverfahren

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

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



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

#### Vereinfachtes Ertragswertverfahren

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

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

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

#### Periodisches Ertragswertverfahren

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

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

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

Berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind

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

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 (2) ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 (1) 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 (1) 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Liegenschaftszinssätze werden auf Grundlage von Kaufpreisauswertungen des Gutachterausschusses in der Stadt Dortmund im Grundstücksmarktbericht 2025 veröffentlicht.

Der gebietstypische Liegenschaftszinssatz (auf das Berichtsjahr 2024 normierte Kauffälle aus dem Auswertungszeitraum 2015 bis 2024) wird für Mehrfamilienhäuser im Gebiet Dortmund-West (Gebiet 3) mit einem Ausgangswert von 3,09 % ausgewiesen. Dieser Ausgangswert ist noch für verschiedene Merkmale (Baujahr, Restnutzungsdauer, ergänzende Gebäudeart und Jahresrohertrag) über Umrechnungskoeffizienten an die Merkmale des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

In der Zusammenstellung von Liegenschaftszinssätzen für das Berichtsjahr 2024 über verschiedene Teilmärkte (bei Betrachtung des gesamten Stadtgebiets) wird der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser mit 2,4 % (Standardabweichung  $\pm 2,0$  %) ausgewiesen.

In Anlehnung an den angepassten gebietstypischen Liegenschaftszinssatz und unter Berücksichtigung der Objektgröße, der Gebäudeart, der Lage (unmittelbares Wohnumfeld) sowie der sonstigen Merkmale des Wertermittlungsobjekts wird ein Liegenschaftszinssatz mit **3,5 %** für marktgerecht festgestellt.

## 10.2 Monatsmieten (Netto-Kaltmieten)

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

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war das Objekt vollständig unbewohnt und z.T. leerstehend. Die marktüblichen Mieten werden im Folgenden anhand des Wohnmiet spiegels Dortmund 2025/2026 für nicht preisgebundene Wohnungen ermittelt.

Der Mietspiegel weist folgende Mietspannen aus:

Baualterklasse/  
Mietpreisspanne:

Ursprungsbaujahr

1960 - 1969: 5,43 - 7,18 €/m<sup>2</sup> (Mittelwert 6,30 €/m<sup>2</sup>)

i.A. an neueste Baujahrsspanne (infolge Kernsanierung)

2015 - 2019: 8,10 - 12,67 €/m<sup>2</sup> (Mittelwert 10,19 €/m<sup>2</sup>)

Wohnungsgröße: 25,01 – 30,00 m<sup>2</sup> => + 1,29 €/m<sup>2</sup>  
 60,01 – 80,00 m<sup>2</sup> => keine Anpassung  
 80,01 – 110,00 m<sup>2</sup> => – 0,05 €/m<sup>2</sup>  
 110,01 – 145,00 m<sup>2</sup> => – 0,13 €/m<sup>2</sup>

Ausstattung: Zu- bzw. Abschläge je nach Ausstattung (Balkone/Loggia, Gartennutzung, z.T. gefangene Räume, Warmwasserbereitung z.T. über Elektrodurchlauferhitzer/-boiler, Gegensprechanlage)

Modernisierungen: Zu- bzw. Abschläge je nach Modernisierungsmaßnahmen (hier renovierter/modernisierter Zustand der Wohnungen unterstellt)

Makrolage: Dortmund-West => keine Anpassung

Unter Berücksichtigung aller Faktoren wie Grundrissgestaltung, Wohnungsgrößen, Mikrolage (unmittelbares Wohnumfeld) **und unterstellter durchschnittlicher Ausstattung (nach erfolgter Sanierung)** werden folgende monatliche Netto-Kaltmieten für angemessen und marktüblich festgestellt:

<b>Einheiten</b>	<b>Art der Nutzung</b>	<b>Wohn-/Nutzfläche/ Anzahl</b>	<b>Marktübliche Miete</b>	
			<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>Miete</b>
Kellergeschoss, links	Hobby	47 m <sup>2</sup>	2,50 €/m <sup>2</sup>	117,50 €
Erdgeschoss, links	Wohnen	130 m <sup>2</sup>	8,60 €/m <sup>2</sup>	1.118,00 €
Erdgeschoss, rechts	Wohnen	29 m <sup>2</sup>	9,40 €/m <sup>2</sup>	272,60 €
1. Obergeschoss, links	Wohnen	105 m <sup>2</sup>	8,20 €/m <sup>2</sup>	861,00 €
1. Obergeschoss, rechts	Wohnen	66 m <sup>2</sup>	7,50 €/m <sup>2</sup>	495,00 €
Dachgeschoss, links	Wohnen	80 m <sup>2</sup>	7,50 €/m <sup>2</sup>	600,00 €
Einzelgarage	Pkw	1 Stk.	40 €/Stk.	40,00 €
Doppelgarage	Pkw	1 Stk.	60 €/Stk.	60,00 €
Garage	Wohnmobil	1 Stk.	80 €/Stk.	80,00 €
		457 m <sup>2</sup>		3.644,10 €
				<b>rd. 3.644 €</b>



### 10.3 Jahresrohertrag<sup>2</sup>

$$3.644 \text{ €/Monat} \quad \times \quad 12 \text{ Monate} \quad = \quad \underline{\underline{43.728 \text{ €}}}$$

### 10.4 Bewirtschaftungskosten

Die Verwaltungskosten werden in Anlehnung  
an den Grundstücksmarktbericht 2025  
wie folgt angesetzt:

5 Mieteinheiten	x	359,00 €	rd.	1.795 €
3 Garagen	x	47,00 €	rd.	141 €

Die Instandhaltungskosten werden in Anlehnung  
an den Grundstücksmarktbericht 2025  
wie folgt angesetzt:

457 m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche	x	14,00 €/m <sup>2</sup>	rd.	6.398 €
3 Garagen	x	106,00 €	rd.	318 €

Das Mietausfallwagnis wird in Anlehnung  
an den Grundstücksmarktbericht 2025  
wie folgt angesetzt:

2,0%	des Jahresrohertrags von	43.728 €		875 €
------	--------------------------	----------	--	-------

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

0 €

Bewirtschaftungskosten insgesamt

9.527 €

Entspricht ca. 21,79% des Jahresrohertrags

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



## 10.5 Jahresreinertrag

Jahresrohertrag	43.728 €	
./. Bewirtschaftungskosten	<u>-9.527 €</u>	34.201 €

## 10.6 Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts

<u>Bodenwertverzinsung</u>		
3,5% des Bodenwerts (Teilfläche 1) von	269.500 €	<u>-9.433 €</u>
<u>Jahresreinertrag der baulichen Anlagen</u>		
24.768 €		
<u>Ertragswert der baulichen Anlagen</u>		
Restnutzungsdauer	50 Jahre	
Liegenschaftszinssatz	3,5%	
Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV)	23,46	
Reinertrag x Barwertfaktor		581.057 €
Bodenwert (Teilfläche 1)		<u>269.500 €</u>
		850.557 €
<b>Vorläufiger Ertragswert</b>		<b>rd. 850.600 €</b>



Übertrag: 850.600 €

## 10.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

### Marktkonforme Abschläge

- Baumängel und Bauschäden/Reparaturstau  
inkl. Entrümpelung (*soweit nicht bereits in den  
Instandhaltungskosten berücksichtigt*) -25.000 €
  
- Abschlag wg. Renovierungs-/Modernisierungsaufwand \*<sup>1</sup>  
457 m<sup>2</sup> x 750 €/m<sup>2</sup> = 342.750 € rd. -345.000 €
  
- Abschlag wg. Regiekosten für Renovierung/Modernisierung \*<sup>2</sup>  
5% von 345.000 € = 17.250 € rd. -17.000 €
  
- Abschlag wg. Lage an viel befahrener Straße  
(bereits in vorangegangenen Wertansätzen berücksichtigt) 0 €
  
- Abschlag wg. Mühsal/Kostenübernahme/  
Ertragsausfall bis zur vollständigen Vermietung \*<sup>3</sup> -51.000 €

### Marktkonforme Zuschläge

- Zuschlag wg. Bodenwert -Teilfläche 2- 5.700 €
- 418.300 €

## 10.8 Ertragswert rd. 420.000 €

\*<sup>1</sup> Pauschaler Abschlag für die Renovierungs-/Modernisierungsaufwand unter Berücksichtigung der gewählten Restnutzungsdauer und Mietansätze

\*<sup>2</sup> Zu den Regiekosten gehören u.a. Planung, Einholung von Angeboten, Koordination der Handwerker, Bauüberwachung

\*<sup>3</sup> Bis zur Fertigstellung und Bezug der Wohnungen hat der Eigentümer außer den entgangenen Mieten auch die Betriebskosten zu übernehmen, die i.d.R. auf den Mieter umgelegt werden könnten (u.a. Steuern, öffentlich-rechtliche Lasten, Beiträge und Abgaben). Hierfür ist ein zusätzlicher Abschlag erforderlich. Siehe nachfolgende Berechnung.



Übernahme von umlegbaren Betriebskosten/Ertragsausfall

Übernahme von Betriebskosten

$$\begin{aligned} 457 \text{ m}^2 \times 2 \text{ €/m}^2 \text{ pro Monat} &= 914 \text{ €/Monat} \\ 12 \times 914 \text{ €/Monat} &= 10.968 \text{ €/Jahr} \end{aligned}$$

Entgangene Mieten -ohne Garagen-

$$\begin{aligned} 12 \times 3.464 \text{ €/Monat} &= \underline{41.568 \text{ €/Jahr}} \\ &52.536 \text{ €/Jahr} \end{aligned}$$

Zeitraum bis zur vollständigen Vermietung (geschätzt) 1 Jahr

Liegenschaftszinssatz 3,5%

Barwertfaktor 0,97

$$0,97 \times 52.536 \text{ €} = 50.960 \text{ €}$$

**Abschlag rd. 51.000 €**

## **11. Ermittlung des Vergleichswerts**

### **11.1 Vorbemerkung**

Das in §§ 24 bis 26 ImmoWertV beschriebene Vergleichswertverfahren 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 Vergleichswertverfahren nach § 24 (2) Nr. 2 ImmoWertV.

Der Immobilienrichtwert ist ein aus Kaufpreisen (§ 195 Baugesetzbuch) abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für Immobilien -hier: Mehrfamilienhäuser- 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 ([www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)).



Weitere Definitionen und Umrechnungsfaktoren sind aus der entsprechenden Karten-  
legende entnommen. Werte für Sondernutzungsrechte, weitere Grundstücksanteile  
o.ä. sind separat (ggf. nach ihrem Zeitwert) als "Besondere objektspezifische Grund-  
stücksmerkmale" zu veranschlagen.

<b>Immobilienrichtwert Nr. 4732 [1.080 €/m<sup>2</sup>]</b>			
<b>Stichtag</b> 01.01.2025	<b>M e r k m a l e</b>		<b>An- passungs- faktoren</b>
	<b>Normobjekt</b>	<b>Wertermittlungs- objekt</b>	
<i>Baujahr</i>	1965	1995 * <sup>1</sup>	8,3%
<i>Wohn-/Nutzfläche</i>	600 m <sup>2</sup>	457 m <sup>2</sup>	2,6%
<i>Wohnlage</i>	mittel	mittel * <sup>2</sup>	0,0%
<i>Anzahl der Einheiten</i>	7 - 16	5	2,6%
<i>Jahresrohertrag/ Summe der Wohn- u. Nutzungsfläche</i>	65,0	95,7 * <sup>3</sup>	48,7%
<i>Gebäudeart</i>	Mehrfamilienhaus	Mehrfamilienhaus	0,0%
<b>entspricht</b>	1,0 (100 %)	<b>Summe</b>	62,2%
	<b>Anpassungsfaktor rd.</b>		1,62

\*<sup>1</sup> fiktives Baujahr unter Berücksichtigung der unterstellten Sanierung

\*<sup>2</sup> In Anlehnung an die Wohnlagenbeschreibung zur Immobilienrichtwertanpassung

\*<sup>3</sup> fiktiver Jahresrohertrag (siehe Ertragswertverfahren)

### 11.3 Berechnung des vorläufigen Vergleichswerts

Der angepasste Immobilienrichtwert beträgt somit

$$1.080 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 1,62 \quad = \quad 1.750 \text{ €/m}^2$$

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

$$1.750 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 457 \text{ m}^2 \quad = \quad 799.750 \text{ €}$$

**Vorläufiger Vergleichswert** **rd. 799.800 €**

### 11.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

#### Marktkonforme Abschläge

- Baumängel und Bauschäden/Reparaturstau  
inkl. Entrümpelung (*soweit nicht bereits im  
Immobilienrichtwert berücksichtigt*) -25.000 €
- Abschlag wg. Renovierungs-/Modernisierungsaufwand  
(siehe Ertragswertverfahren) -345.000 €
- Abschlag wg. Regiekosten für Renovierung/Modernisierung  
(siehe Ertragswertverfahren) -17.000 €
- Abschlag wg. Lage an viel befahrener Straße  
2% von 799.800 € = 15.996 € rd. -16.000 €
- Abschlag wg. Mühsal/Kostenübernahme/  
Ertragsausfall bis zur vollständigen Vermietung  
(siehe Ertragswertverfahren) -51.000 €

#### Marktkonforme Zuschläge

- Zuschlag wg. Bodenwert -Teilfläche 2- 5.700 €  
351.500 €

**11.5 Vergleichswert** **rd. 350.000 €**

## 12. Zusammenstellung der Werte

Ertragswert	<u><u>420.000 €</u></u>
Vergleichswert	<u><u>350.000 €</u></u>

## 13. Verkehrswert gemäß § 194 BauGB (unbelastet)

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein unterkellertes, zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit z.T. ausgebautem Dachgeschoss, für das zur Wiederherstellung eines bewohnbaren/vermietbaren Zustands der Wohnungen zunächst umfangreiche Investitionen getätigt werden müssen.

Auf dem Grundstück sind zudem eine überlange Garage, eine Garage für ein Wohnmobil sowie eine Kellergarage als Doppelgarage vorhanden.

Der Verkehrswert wird hier vorrangig mit Hilfe des Ertragswerts ermittelt, da im vorliegenden Fall die wirtschaftlichen Aspekte im Vordergrund stehen.

Der Ertragswert in Höhe von **420.000 €** dient zunächst nur 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.



Sicherheitsabschlag wegen nicht vollumfänglicher Besichtigungsmöglichkeit

Zum Zeitpunkt des Ortstermins waren die Wohnung im Erdgeschoss links, das Appartement im Erdgeschoss rechts, der abgeteilte Teilbereich des Kellergeschosses zur Erdgeschoss-Wohnung links sowie die überlange Garage durch Hausrat und sonstige Gegenstände vollgestellt, so dass in diesen Teilbereichen eine vollumfängliche Begehung/Besichtigung nicht erfolgen konnte.

Aufgrund der stark eingeschränkten Besichtigung dieser Teilbereiche besteht eine Unsicherheit bezüglich der tatsächlichen Beschaffenheit, der vorhandenen Ausstattung und evtl. vorhandener Mängel und Schäden.

Für das o.g. Risiko ist ein Sicherheitsabschlag vom vorläufig gewählten Ausgangswert vorzunehmen.

Unter Berücksichtigung der bereits in Ansatz gebrachten Abschläge wird der Sicherheitsabschlag darüber hinaus in Höhe von 3 % des Ausgangswerts (entspricht rd. 12.600 €) festgelegt.

Abschlag für Aufwand/Mühsal/eingeschränkter Käuferkreis

Die schwer absehbare Dauer der notwendigen Sanierung bis zum Zeitpunkt einer möglichen Vollvermietung des Wohngebäudes, der anfallende Aufwand/die Mühsal für potentielle Erwerber im Rahmen der Sanierung sowie die stetig steigenden Baupreise führen bei einem derartigen Objekt in der Summe zu einem eingeschränkten Käuferkreis.

Aus den vorgenannten Gründen ist daher ein zusätzlicher Marktabschlag in Höhe von 10 % des vorläufigen Ausgangswerts (42.000 €) zu berücksichtigen.

Ausgangswert	420.000 €
Sicherheitsabschlag wegen nicht vollumfänglicher Besichtigungsmöglichkeit	- 12.600 €
Abschlag für Aufwand/Mühsal/eingeschränkter Käuferkreis	<u>- 42.000 €</u>
	365.400 €
	<b>rd. 365.000 €</b>



Nach der Lage auf dem Grundstücksmarkt und unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale und Einflüsse ermittle ich den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB (unbelastet) des Grundstücks **Harpener Hellweg 532 in 44338 Dortmund** (Gemarkung Lütgendortmund, Flur 2, Flurstück 391) zum Wertermittlungsstichtag 17. Januar 2025 zu

**365.000 €**

**in Worten: dreihundertfünfundsechzigtausend Euro**

Dies entspricht rd. 799 €/m<sup>2</sup> (bei rd. 457 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche) bzw. dem 8,35-fachen des fiktiven Jahresrohertrags.

Der Wert der Lasten und Beschränkungen aus Abteilung II des Grundbuchs wird für die Zwecke der Zwangsversteigerung gesondert erfasst.

## 14. Lasten und Beschränkungen

### 14.1 Grundbuch Abt. II lfd.-Nr. 1

Die im Grundbuch Abt. II lfd.-Nr. 1 eingetragene beschränkte persönliche Dienstbarkeit führt Folgendes aus:

**Wohnrecht für [...], geboren am 04.02.1933; Eingetragen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 12.02.1997 (UR 21/97) am 13.05.1997.**

Die Eintragungsbewilligung vom 12.02.1997 führt dazu (auszugsweise) folgendes aus:

#### § 4 (Gegenleistung)

1. *Als Gegenleistung räumt der Erschienenene zu 2) der Erschienenen zu 1) ein lebenslängliches Wohnrecht unter Ausschluss des jeweiligen Eigentümers an der Wohnung im Erdgeschoss nebst den der Wohnung zugeordneten Kellerräumen des Gebäudes Harpener Hellweg 532, 44338 Dortmund, ein. Die Wohnung nebst Kellerräumen, auf die sich das Wohnrecht erstreckt, ergeben sich aus den Zeichnungen, die als wesentlicher Bestandteil dieser Urkunde beigelegt sind. Die Räume, auf die sich das Wohnrecht bezieht, sind in den Zeichnungen blau schraffiert.*

2. *Schuldrechtlich gilt folgendes als vereinbart:*

*Das Wohnrecht ist unentgeltlich. Die Erschienenene zu 1) zahlt lediglich die Kosten für Strom, die Bewirtschaftungskosten gemäß Aufstellung der Kosten aus Anlage III zu § 13 - II. Berechnungsverordnung - mit Ausnahme der Grundsteuer. Im Übrigen gelten für das Wohnrecht die Bestimmungen des BGB. Die Erschienenene zu 1) ist berechtigt, das Wohnrecht Dritten, sei es entgeltlich oder unentgeltlich, zur Ausübung zu überlassen.*

*Das Wohnrecht erlischt im Zeitpunkt des Todes der Erschienenen zu 1).*

*Das Wohnrecht umfasst auch die freie Gartenbenutzung des Hausgrundstücks, insbesondere die ausschließliche Nutzung des Gartenbeetes, das vor dem*

*Wohnzimmer der Erdgeschosswohnung liegt, unter Ausschluss des jeweiligen Eigentümers.*

*[...]*

4. *Als weitere Gegenleistung übernimmt der Erschienene zu 2) im Wege der befreienden Schuldübernahme anstelle der Erschienenen zu 1) zur weiteren Verzinsung und Tilgung mit Wirkung ab dem 01.01.1996 die Forderungen samt Nebenleistungen, die durch die im Grundbuch von Dortmund Blatt 48851 Abt. III lfd. Nr. 8 bis 10 eingetragenen Grundpfandrechte gesichert sind.*

*Die Forderung wird von dem Erschienenen zu 2) in Höhe der Valutierung allein übernommen, die sich zum 01.01.1996 ergibt.*

*[...]*

### **Bewertung**

Im vorliegenden Fall ist die Berechtigte des Wohnrechts gleichzeitig auch die Grundstückseigentümerin. Für die Zwangsversteigerung wird der Werteinfluss des Wohnrechts im Folgenden gesondert bewertet.

Der Begriff des **Wohnrechts** ist nicht Bestandteil des BGB und nicht eindeutig definiert. Er umfasst -quasi als Sammelbegriff- unterschiedliche Rechtsgestaltungen, die etwa als beschränkte persönliche Dienstbarkeiten verdinglicht sein können oder aber nur schuldrechtlich vereinbart sind.

Das **Wohnungsrecht** (§ 1093 BGB) ist eine spezifische beschränkte persönliche Dienstbarkeit, durch die der Berechtigte ein Gebäude oder ein Gebäudeteil unter Ausschluss des Eigentümers als Wohnung nutzen darf.

Das **Wohnungsrecht** ist als beschränkte persönliche Dienstbarkeit unübertragbar (§ 1092 BGB). Es ist daher ausgeschlossen, dass sich durch Veräußerung derartiger Rechte ein üblicher Preis im Sinne eines Verkehrswertes herausbildet.

Das Recht erlischt in der Regel mit dem Tode der Berechtigten.

Durch die Einräumung eines derartigen Wohnungsrechtes wird die Verfügungsgewalt des Eigentümers über einen Teil seines Objekts für eine begrenzte, aber unbestimmte Zeit eingeschränkt. Dem Eigentümer steht das gesamte Eigentum im Grunde erst nach Ableben der Wohnungsrechtsberechtigten vollständig zur Verfügung.

### **Umfang des Wohnungsrechts**

Bei dem vorliegenden Wohnungsrecht handelt es sich um ein unentgeltliches Wohnungsrecht. Beim unentgeltlichen Wohnungsrecht wird unterstellt, soweit nicht anders im Vertrag ausdrücklich vereinbart, dass der Berechtigte nur die Nettokaltmiete einspart und alle umlagefähigen Bewirtschaftungskosten zahlt. Das sind üblicherweise alle mit der Bewirtschaftung zusammenhängenden Kosten insbesondere die Instandhaltungskosten.

Die der Eintragungsbewilligung beigefügten Zeichnungen kennzeichnen das gesamte Erdgeschoss sowie den unter der Wohnung links gelegenen Kellerbereich. Damit sind für den jeweiligen Eigentümer sowohl die Wohneinheit Nr. 1 (Wohnung EG links) als auch die Wohneinheit Nr. 2 (Wohnung EG rechts) und ein Großteil des Kellergeschosses durch das Wohnrecht in der freien Nutzung eingeschränkt.

Darüber hinaus wurde schuldrechtlich vereinbart, dass die Berechtigte lediglich die Kosten für Strom und die Bewirtschaftungskosten gemäß Aufstellung der Kosten aus Anlage III zu § 13 - II. Berechnungsverordnung - mit Ausnahme der Grundsteuer zahlt.

Hinweis: Gemäß II. Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.1990, zuletzt geändert 23.07.1996 (gültige Fassung zum Zeitpunkt der Eintragung der Bewilligung) bezieht sich der § 13 auf "Fremdmittel" und die Anlage III zu § 27 Abs. 1 (Aufstellung der Betriebskosten).

### **Bewertung des Werteinflusses des "Wohnrechts"**

Der Werteinfluss des Wohnungsrechts wird im Folgenden in Anlehnung an die Beispielrechnung der ImmoWertA Anhang D (D.IV.2) berechnet.



Für die nachfolgende Berechnung werden die Sterbetafeln 2021, 2023 des statistischen Bundesamtes, ein Liegenschaftszinssatz von 3,5 % (siehe Ertragswertverfahren) und eine jährlich nachschüssige Zahlungsweise zugrunde gelegt.

Gemäß Vertrag trägt die Berechtigte die Kosten für Strom und die Bewirtschaftungskosten mit Ausnahme der Grundsteuer. Die Berechtigte trägt demnach die die Wohneinheiten betreffenden Betriebskosten.

Bei der Übernahme der Verzinsung und Tilgung (mit Wirkung ab dem 01.01.1996) der im Grundbuch von Dortmund Blatt 48851 Abt. III lfd.-Nr. 8 bis 10 eingetragenen Grundpfandrechte wird unterstellt, dass diese bereits abgegolten bzw. nicht mehr wertrelevant sind.

Die Eintragungen Nr. 8 und Nr. 10 wurden am 13.05.1997 (nach Eintragung des Wohnrechts) bereits gelöscht. Bei der noch nicht gelöschten Eintragung Nr. 9 handelt es sich um eine Grundschuld in Höhe von 35.000 DM, eingetragen am 02.11.1970. Nähere Informationen liegen hierzu nicht vor. Bezogen auf den Wertermittlungsstichtag in 2025 wird für diese Eintragung unterstellt, dass sich hieraus keine wertrelevanten Nachteile mehr ergeben.

Im Rahmen der weiteren Wertermittlung werden darüber hinaus die ersparten Kosten für die Grundsteuer als Nachteil für den Eigentümer (i.A. an die Kostenangaben aus dem Grundstücksmarktbericht der Stadt Dortmund -Mietspiegel 2025/26 für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund) in Ansatz gebracht. Kosten für Grundsteuer in € je m<sup>2</sup> pro Monat für Baujahr 1960 bis 1969: 0,28 €/m<sup>2</sup> (hier bezogen auf die Flächen im Erdgeschoss und den Kellergeschoss-Teilbereich zur Wohnung mit insgesamt 206 m<sup>2</sup>).

Die Berechtigte [...], geb. am 04. Februar 1933, ist am Wertermittlungsstichtag rd. 92 Jahre alt. Nach der Sterbetafel 2021/2023 beträgt die durchschnittliche Lebenserwartung einer 92-jährigen Frau noch rd. 3 Jahre (3,49 Jahre).

Gemäß den vom Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Kiel veröffentlichten Rechenanwendungen zu Leibrentenbarwertfaktoren ermittelt sich der Leibrentenbarwertfaktor für eine Frau, mit einem versicherungsmathemati-



schen Alter von 92 Jahren unter Heranziehung der Sterbetafel 2021/2023, bei einem Zinssatz von 3,5% und einer jährlich nachschüssigen Zahlungsweise mit 2,6875.

wirtschaftlicher Nachteil

- entgangene marktüblich erzielbare Nettokaltmiete (siehe Ertragswertverfahren)				
Kellergeschoss, links	117,50 €			
Erdgeschoss, links	1.118,00 €			
Erdgeschoss, rechts	<u>272,60 €</u>			
monatlich	1.508,10 € rd.	1.508 €		
jährlich	12 Monate	x	1.508 €	rd. -18.096 €
- Übernahme von Kosten und Belastungen durch den Eigentümer (hier: Grundsteuer)				
206 m <sup>2</sup>	x	0,28 €/ m <sup>2</sup> =	57,68 €/Monat	
12 Monate	x	57,68 € =	692,16 €	rd. <u>-692 €</u>
jährlicher wirtschaftlicher Nachteil				-18.788 €
Leibrentenbarwertfaktor		x	<u>2,6875</u>	
Barwert des wirtschaftlichen Nachteils				-50.493 €
<u>wirtschaftlicher Vorteil</u>				
- Übernahme von Kosten und Belastungen durch die Berechtigten				<u>0 €</u>
jährlicher wirtschaftlicher Vorteil				0 €
Leibrentenbarwertfaktor		x	<u>2,6875</u>	
Barwert des wirtschaftlichen Vorteils				<u>0 €</u>
Vorläufiger Werteinfluss				-50.493 €
Berücksichtigung der allgemeinen Wert- verhältnisse (zusätzlicher Marktabschlag vom unbelasteten Verkehrswert)*	7,5%	von	365.000 €	<u>-27.375 €</u>
				-77.868 €
<b>Belastung durch das Wohnrecht</b>				<b>rd. -78.000 €</b>

\* Marktanpassung (hier Abschlag) infolge Wohnrecht -siehe nachfolgende Seite-

Beim Wohnungsrecht/Wohnrecht gibt es folgende wertbestimmende Tendenzen:

- (1) Je höher die Restlaufzeit des Rechts (Lebenswartung des Berechtigten), desto länger bestehen die damit zusammenhängenden Unwägbarkeiten und umso größer ist der Marktanpassungsabschlag
- (2) Mit zunehmender wirtschaftlicher Wertminderung (Barwert des Rechts) im Vergleich zum unbelasteten Verkehrswert steigt der Marktanpassungsabschlag (ist in größeren ertragsorientiert genutzten Wohngebäuden lediglich eine Wohnung mit einem Wohnungsrecht belastet, wird eine Marktanpassung in der Regel nicht notwendig sein bzw. sehr gering ausfallen. Bei einem Ein- und Zweifamilienhaus kann die Belastung mit einem Wohnungsrecht jedoch zur Unverkäuflichkeit führen.)
- (3) Bei ausreichend hohem Immobilienangebot, werden sich potentielle Kaufinteressenten in der Regel für ein nicht belastetes Objekt entscheiden. Bei hoher Nachfrage und geringem Angebot steigen die Verwertungschancen belasteter Objekte, so dass in diesem Fall die Marktanpassung geringer ausfällt

Kröll/Hausmann/Rolf<sup>3</sup> haben ein Schema zur Erfassung der Tendenzen und zur nachvollziehbaren Ermittlung des Marktanpassungsabschlags bei Wohnungs- und Nießbrauchrechten entwickelt, auf welches hier zurückgegriffen wird.

Die Marktanpassung ist im hiesigen Modell auf maximal 15 % des Verkehrswerts ohne Berücksichtigung des Wohnrechts begrenzt. Andere Obergrenzen sind durchaus möglich. Unter Berücksichtigung des Liegenschaftszinssatzes, der Laufzeit/Lebenserwartung und Werteinfluss des Rechts sowie des Flächenanteils der Wohnungen am Gesamtobjekt ist eine Begrenzung auf 15 % aus sachverständiger Sicht im vorliegenden Fall angemessen. Die Marktanpassung ermittelt sich im vorliegenden Fall wie folgt:

<b>Marktanpassung</b>					
<b>Einflussgröße</b>	<b>Ausprägung</b>			<b>Gewicht</b>	<b>Wert</b>
	0	1	2		
Lebenserwartung (Frau rd. 3 Jahre)	<b>Kurz</b>	Mittel	Lang	0,20	0,0
Wirtschaftliche Wertminderung/ unbelastetem Verkehrswert	<b>Gering</b>	<b>Mittel</b>	Hoch	0,60	0,5
Immobilienangebot	Nachfrage- überhang	<b>Ausgeglichen</b>	Angebots- überhang	0,20	1,0
				1,00	
	<b>Min</b> 5%	<b>Max</b> 15%	<b>Σ Faktor</b> 0,50		
Marktanpassung =	5% + ((15% - 5%)/2) x (0,2x0,0+0,6x0,5+0,2x1,0)			=	7,50%
					<b>7,5%</b>

<sup>3</sup> Kröll/Hausmann/Rolf; Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 5. Auflage 2015



Der Werteinfluss des Wohnrechts eingetragen im Grundbuch, Abteilung II lfd.-Nr. 1 wird festgestellt mit **-78.000 €**.

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

Dortmund, 27. März 2025

.....  
Dipl.-Ing. Björn Blinne



# **Anlage 1**

## **Luftbild -Ausschnitt-**

1 Seite(n)

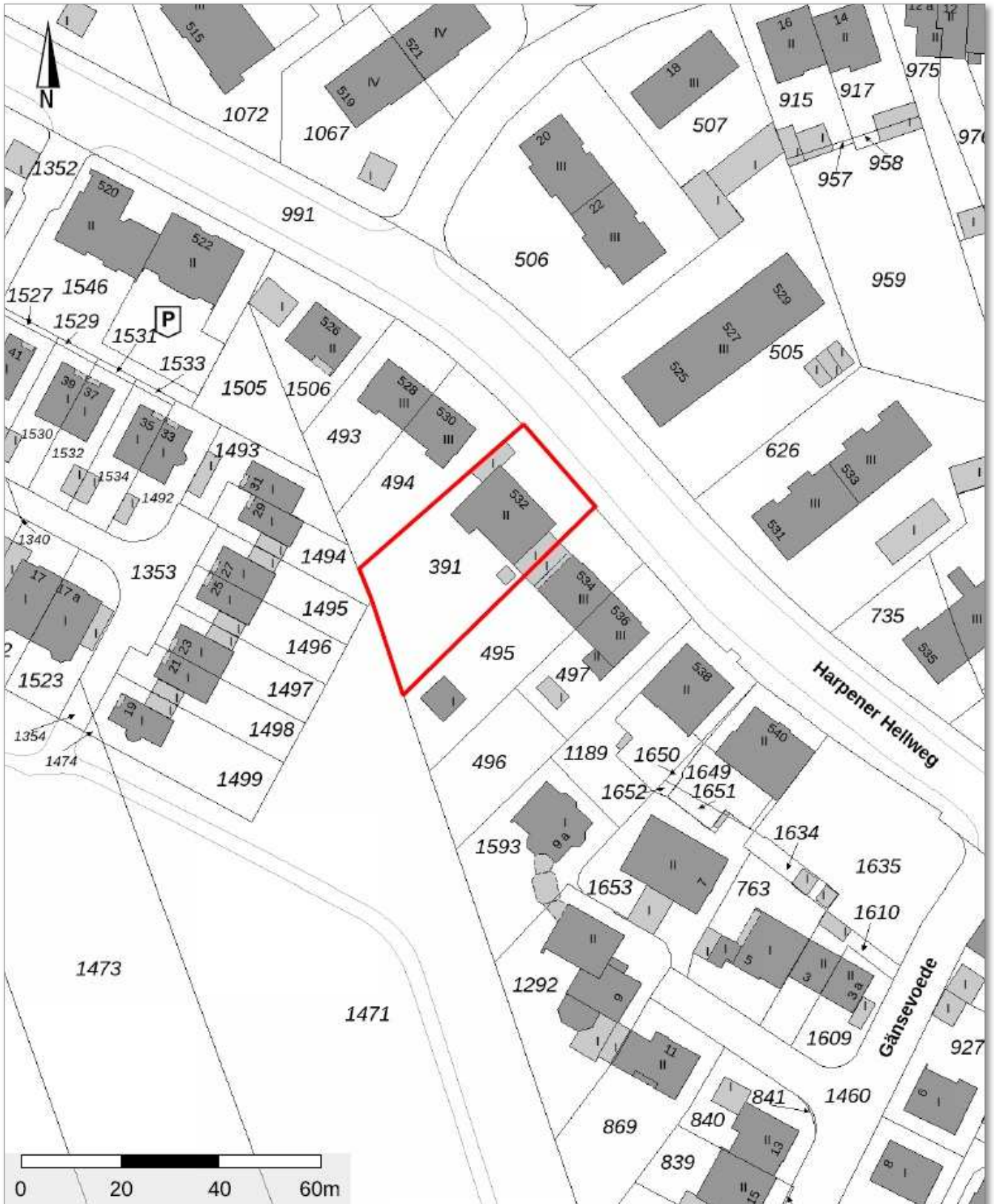




## **Anlage 2**

### **Flurkarte**

1 Seite(n)





## **Anlage 3**

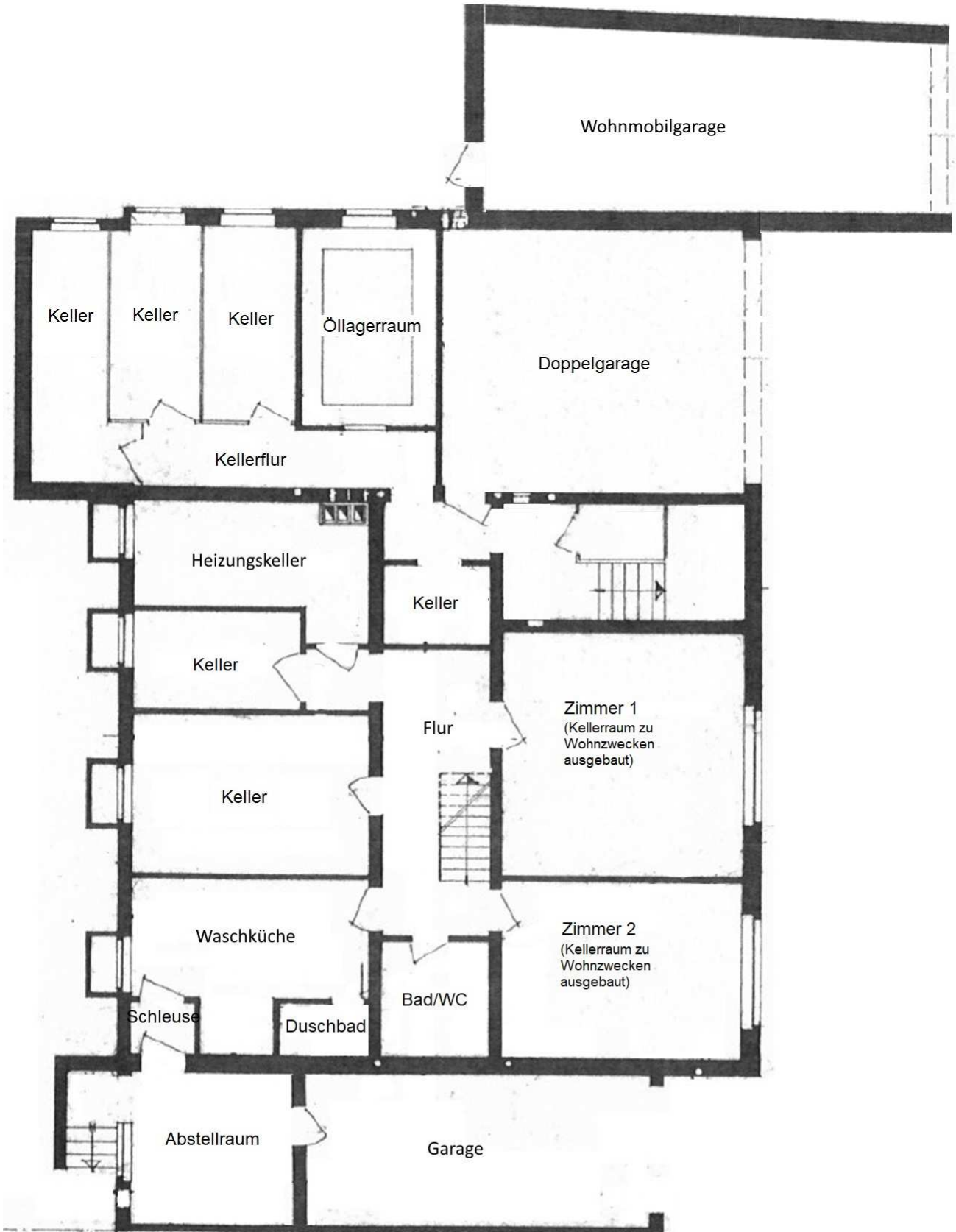
### **Bauzeichnungen**

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

4 Seite(n)

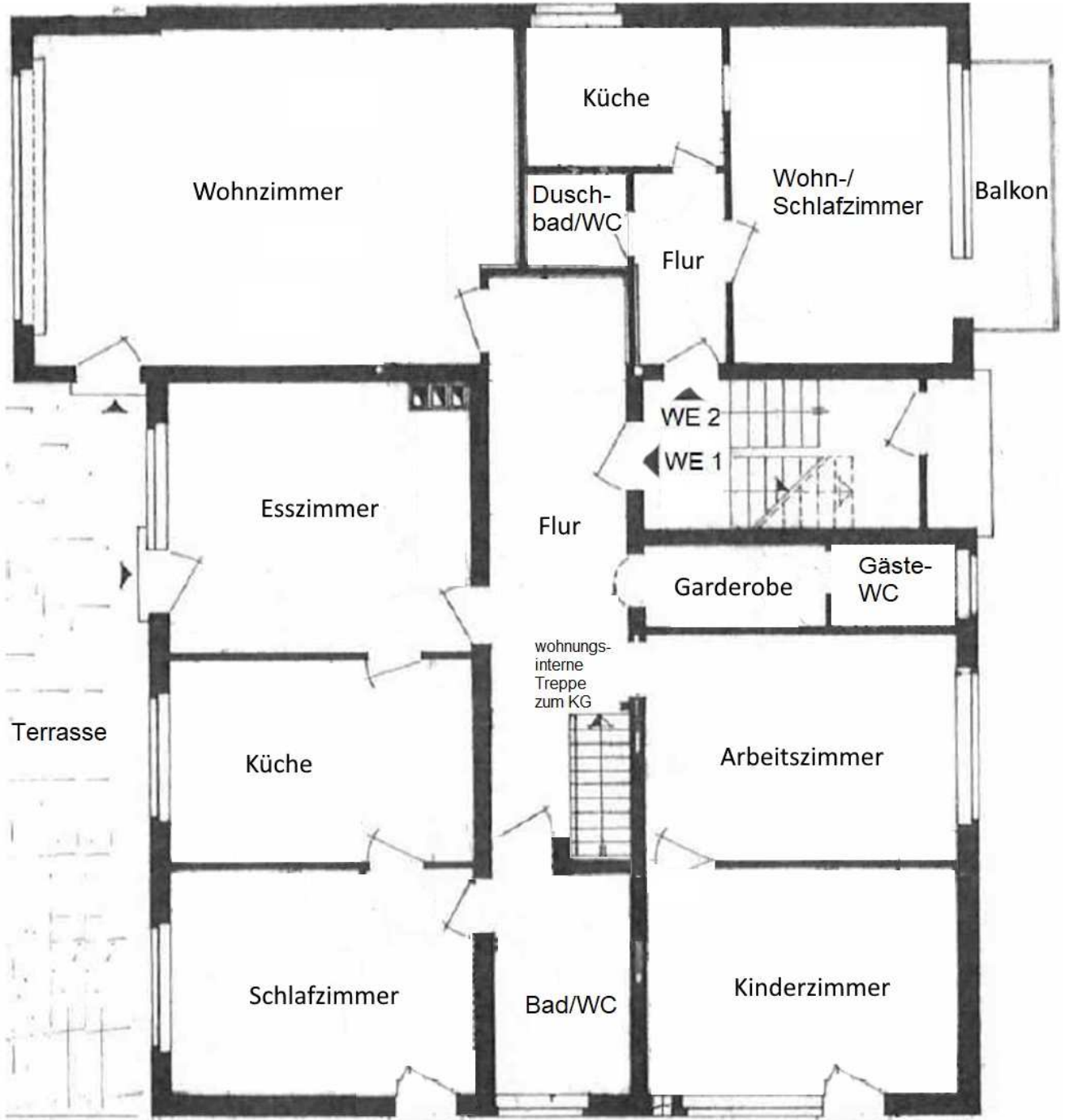


## Kellergeschoss



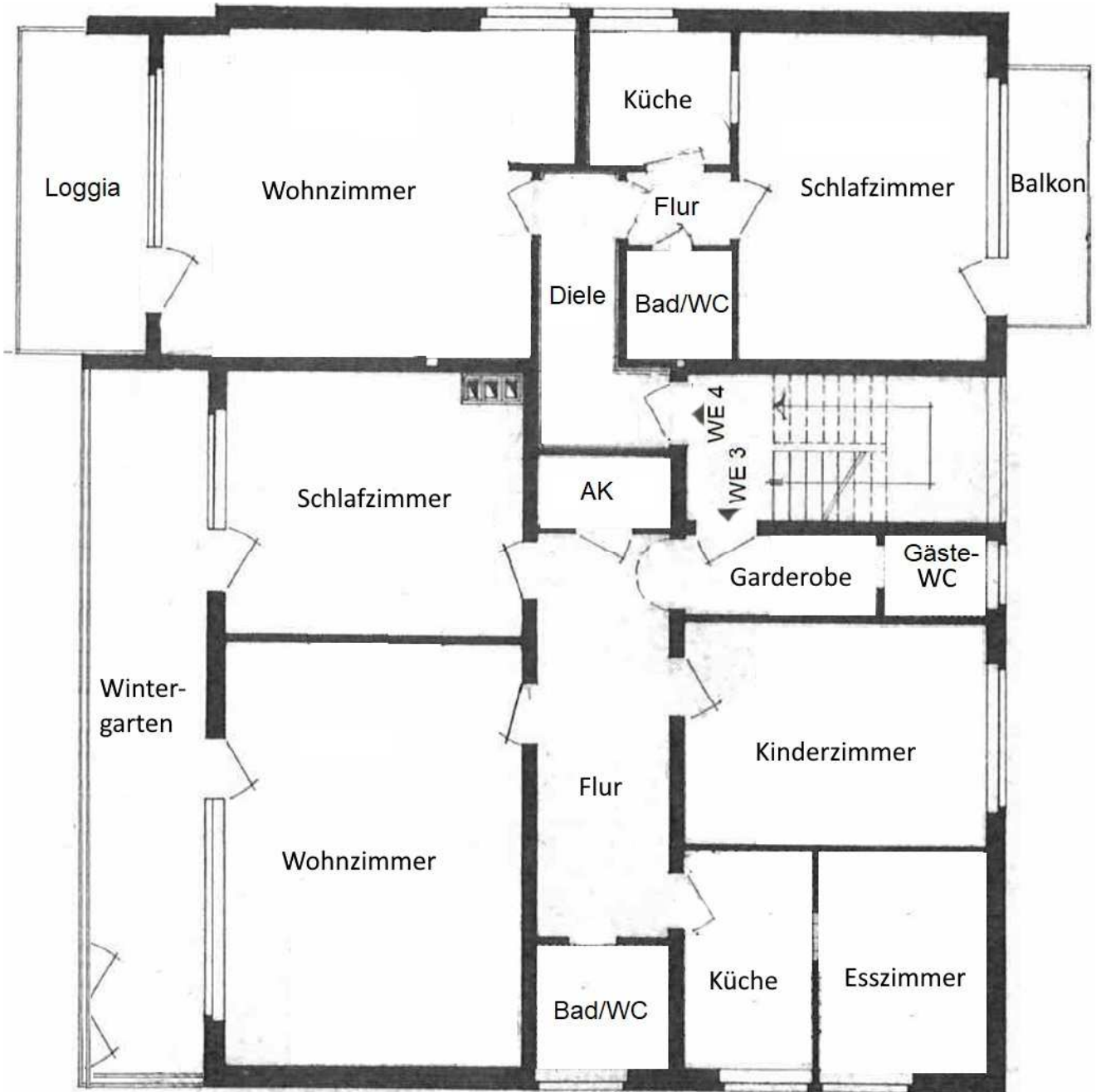


## Erdgeschoss



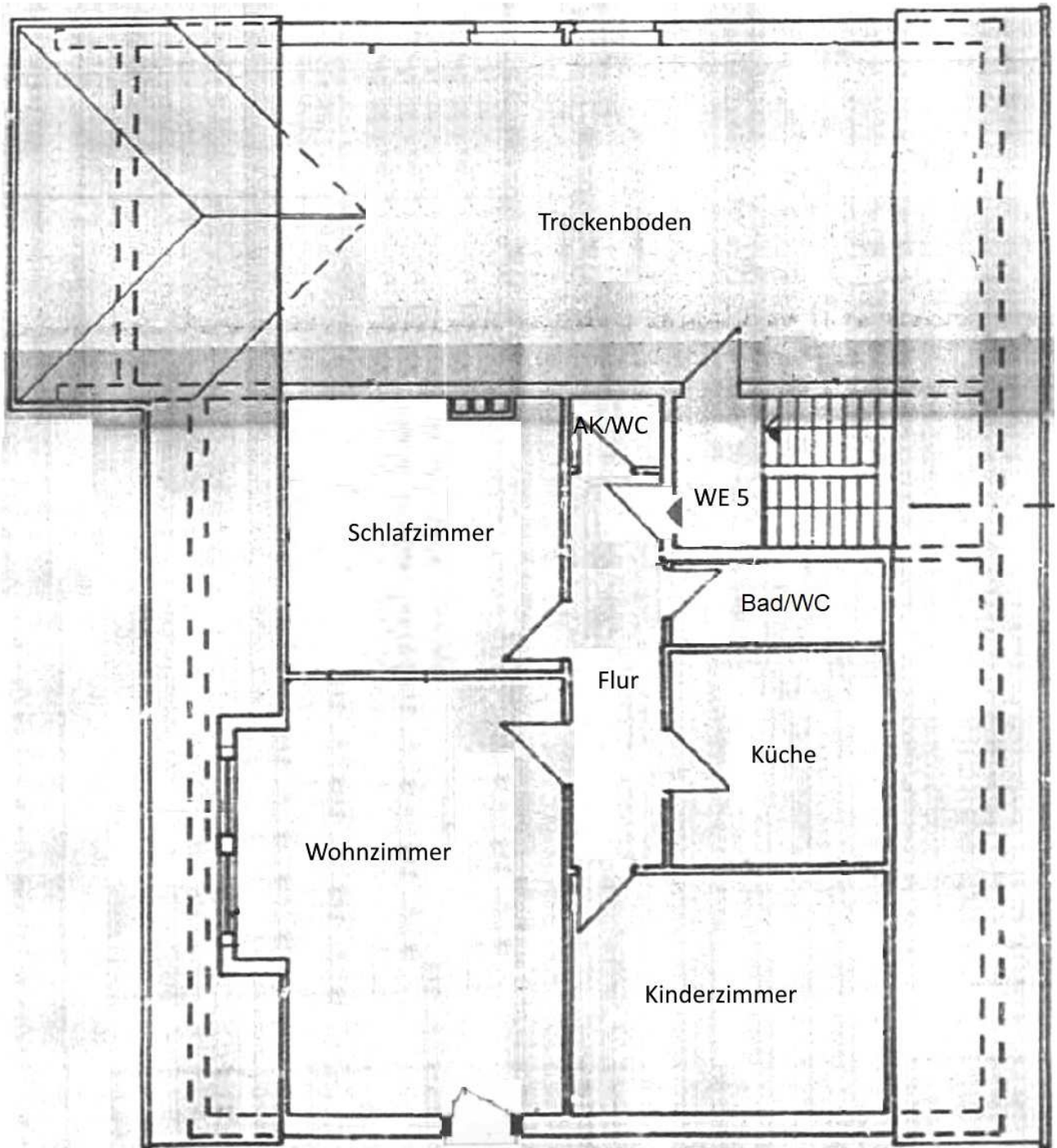


## Obergeschoss





## *Dachgeschoss*





## **Anlage 4**

### **Berechnung der Wohn-/Nutzfläche**

4 Seite(n)



### Berechnung der Wohnfläche

**Objekt:** Harpener Hellweg 532 in 44388 Dortmund  
**Geschoss:** Erdgeschoss links  
**Einheit:** Wohnung KG/EG

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	8,210	1,970	16,17	1,00	16,17	1,00	16,17		
2			-	Teiffläche	-1,00	0,300	1,220	-0,37	1,00	-0,37	1,00	-0,37		
3			-	Teiffläche	-1,00	0,750	2,250	-1,69	1,00	-1,69	1,00	-1,69	14,11	
4	Arbeitszimmer	2	+	Gesamte Fläche	1,00	4,470	3,640	16,27	1,00	16,27	1,00	16,27	16,27	
5	Kinderzimmer	3	+	Gesamte Fläche	1,00	2,570	4,210	10,82	1,00	10,82	1,00	10,82	10,82	
6	Bad	4	+	Gesamte Fläche	1,00	1,940	3,200	6,21	1,00	6,21	1,00	6,21	6,21	
7	Schlafzimmer	5	+	Gesamte Fläche	1,00	4,520	3,210	14,51	1,00	14,51	1,00	14,51	14,51	
8	Küche	6	+	Gesamte Fläche	1,00	2,865	4,380	12,55	1,00	12,55	1,00	12,55	12,55	
9	Esszimmer	7	+	Gesamte Fläche	1,00	4,360	3,880	16,92	1,00	16,92	1,00	16,92		
10			-	Teiffläche	-1,00	0,320	0,850	-0,27	1,00	-0,27	1,00	-0,27	16,65	
11	Wohnzimmer	8	+	Gesamte Fläche	1,00	7,170	4,950	35,49	1,00	35,49	1,00	35,49		
12			-	Teiffläche	-1,00	0,070	1,850	-0,13	1,00	-0,13	1,00	-0,13		
13			-	Teiffläche	-1,00	0,660	1,340	-0,88	1,00	-0,88	1,00	-0,88	34,48	
14	WC	9	+	Gesamte Fläche	1,00	1,960	1,140	2,23	1,00	2,23	1,00	2,23	2,23	
15	Garderobe	10	+	Gesamte Fläche	1,00	2,310	1,130	2,61	1,00	2,61	1,00	2,61	2,61	

**130,44 m²**  
 rd. **130 m²**

**Geschoss:** Erdgeschoss  
**Einheit:** Wohnung rechts

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	1,350	2,830	3,82	1,00	3,82	1,00	3,82	3,82	
2	Wohnraum	2	+	Gesamte Fläche	1,00	5,000	3,120	15,60	1,00	15,60	1,00	15,60	15,60	
3	Küche	3	+	Gesamte Fläche	1,00	2,000	2,920	5,84	1,00	5,84	1,00	5,84	5,84	
4	Bad	4	+	Gesamte Fläche	1,00	1,450	1,380	2,00	1,00	2,00	1,00	2,00	2,00	
5	Balkon	5	+	Gesamte Fläche	1,00	5,150	1,270	6,54	1,00	6,54	0,25	1,64	1,64	

**28,90 m²**  
 rd. **29 m²**



**Geschoss:**

**Obergeschoss**

**Einheit:**

**Wohnung links**

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	Garderobe	1	+	Gesamte Fläche	1,00	2,340	1,170	2,74	1,00	2,74	1,00	2,74	2,74	
2	WC	2	+	Gesamte Fläche	1,00	2,020	1,170	2,36	1,00	2,36	1,00	2,36	2,36	
3	Flur	3	+	Gesamte Fläche	1,00	1,990	5,840	11,62	1,00	11,62	1,00	11,62	11,62	
4	Kinderzimmer	4	+	Gesamte Fläche	1,00	4,470	3,220	14,39	1,00	14,39	1,00	14,39	14,39	
5	Küche	5	+	Gesamte Fläche	1,00	3,260	2,130	6,94	1,00	6,94	1,00	6,94	6,94	
6	Esszimmer	6	+	Gesamte Fläche	1,00	3,260	2,190	7,14	1,00	7,14	1,00	7,14	7,14	
7	Bad	7	+	Gesamte Fläche	1,00	1,960	1,940	3,80	1,00	3,80	1,00	3,80	3,80	
8	Wohnraum	8	+	Gesamte Fläche	1,00	4,350	6,270	27,27	1,00	27,27	1,00	27,27	27,27	
9	Schlafzimmer	9	+	Gesamte Fläche	1,00	3,940	4,360	17,18	1,00	17,18	1,00	17,18		
10			-	Teilfläche	-1,00	0,420	0,870	-0,37	1,00	-0,37	1,00	-0,37	16,81	
11	Abstellkammer	10	+	Gesamte Fläche	1,00	0,920	1,980	1,82	1,00	1,82	1,00	1,82	1,82	
12	Wintergarten (ehem. Balkon)	11	+	Gesamte Fläche	1,00	10,590	1,890	20,02	1,00	20,02	0,50	10,01	10,01	

**104,90 m²**

rd. **105 m²**

**Geschoss:**

**Obergeschoss**

**Einheit:**

**Wohnung rechts**

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	+	Teilfläche	1,00	1,950	1,300	2,54	1,00	2,54	1,00	2,54		
2			+	Teilfläche	1,00	2,960	1,170	3,46	1,00	3,46	1,00	3,46	6,00	
3	Wohnraum	2	+	Teilfläche	1,00	5,500	5,010	27,56	1,00	27,56	1,00	27,56		
4			+	Teilfläche	1,00	1,040	2,020	2,10	1,00	2,10	1,00	2,10	29,66	
5	Küche	3	+	Gesamte Fläche	1,00	1,990	1,660	3,30	1,00	3,30	1,00	3,30	3,30	
6	Diele	4	+	Gesamte Fläche	1,00	1,060	1,610	1,71	1,00	1,71	1,00	1,71	1,71	
7	Bad	5	+	Gesamte Fläche	1,00	1,570	1,570	2,46	1,00	2,46	1,00	2,46	2,46	
8	Schlafzimmer	6	+	Gesamte Fläche	1,00	3,620	5,010	18,14	1,00	18,14	1,00	18,14	18,14	
9	Balkon	7	+	Gesamte Fläche	1,00	5,150	1,250	6,44	1,00	6,44	0,25	1,61	1,61	
10	Loggia	8	+	Gesamte Fläche	1,00	4,920	2,190	10,77	1,00	10,77	0,25	2,69	2,69	

**65,57 m²**

rd. **66 m²**



**Geschoss:** Dachgeschoss  
**Einheit:** Wohnung links

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	5,980	1,350	8,07	1,00	8,07	1,00	8,07	8,07	
2	Abstellraum/WC	2	+	Gesamte Fläche	1,00	0,700	1,350	0,95	1,00	0,95	1,00	0,95	0,95	
3	Bad	3	+	Gesamte Fläche	1,00	3,700	1,480	5,48	1,00	5,48	1,00	5,48	4,62	1 m ≤ h < 2 m
4			-	Dachschräge	-1,00	1,480	1,160	-1,72	1,00	-1,72	0,50	-0,86		
5	Küche	4	+	Gesamte Fläche	1,00	3,790	2,710	10,27	1,00	10,27	1,00	10,27	8,70	1 m ≤ h < 2 m
6			-	Dachschräge	-1,00	2,710	1,160	-3,14	1,00	-3,14	0,50	-1,57		
7	Schlafzimmer	5	+	Gesamte Fläche	1,00	5,280	3,460	18,27	1,00	18,27	1,00	18,27	16,26	1 m ≤ h < 2 m
8			-	Dachschräge	-1,00	3,460	1,160	-4,01	1,00	-4,01	0,50	-2,01		
9	Wohnzimmer	6	+	Teilfläche	1,00	4,360	6,220	27,12	1,00	27,12	1,00	27,12	26,88	1 m ≤ h < 2 m
10			+	Teilfläche	1,00	0,640	2,760	1,77	1,00	1,77	1,00	1,77		
11			-	Dachschräge	-1,00	3,460	1,160	-4,01	1,00	-4,01	0,50	-2,01		
12	Kinderzimmer	7	+	Gesamte Fläche	1,00	3,970	4,330	17,19	1,00	17,19	1,00	17,19	14,52	1 m ≤ h < 2 m
13			-	Teilfläche	-1,00	0,890	0,400	-0,36	1,00	-0,36	1,00	-0,36		
14			-	Dachschräge	-1,00	1,160	3,970	-4,61	1,00	-4,61	0,50	-2,31		

80,00 m²

### Berechnung der Nutzfläche

**Objekt:** Harpener Hellweg 532 in 44388 Dortmund  
**Geschoss:** Kellergeschoss  
**Einheit:** Wohnung KG/EG

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

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum Nr.	(+/-)	ggf. Raumteilbezeichnung bzw. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Fläche (m²)	Putzfaktor	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Nutzfläche Raumteil (m²)	Nutzfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Zimmer 1	1	+	Gesamte Fläche	1,00	4,550	4,400	20,02	1,00	20,02	1,00	20,02	20,02	
2	Flur	2	+	Gesamte Fläche	1,00	5,610	1,990	11,16	1,00	11,16	1,00	11,16	9,35	
3			-	Treppe	-1,00	0,730	2,480	-1,81	1,00	-1,81	1,00	-1,81		
4	Zimmer 2	3	+	Gesamte Fläche	1,00	4,390	3,160	13,87	1,00	13,87	1,00	13,87	13,87	
5	Bad/WC	4	+	Gesamte Fläche	1,00	1,840	1,970	3,62	1,00	3,62	1,00	3,62	3,62	

46,86 m²

rd. 47 m²



### Zusammenstellung der Wohn-/Nutzfläche

Objekt: **Harpener Hellweg 532 in 44388 Dortmund**

	Wohnfläche	Nutzfläche	
Kellergeschoss		47 m <sup>2</sup>	
Erdgeschoss, links	130 m <sup>2</sup>		
Erdgeschoss, rechts	29 m <sup>2</sup>		
Obergeschoss, links	105 m <sup>2</sup>		
Obergeschoss, rechts	66 m <sup>2</sup>		
Dachgeschoss, links	80 m <sup>2</sup>		
<b>Summe</b>	<b>410 m<sup>2</sup></b>	<b>47 m<sup>2</sup></b>	<b>457 m<sup>2</sup></b>



# **Anlage 5**

## **Fotodokumentation**

20 Seite(n)