



1. Ausfertigung

Wertermittlungs-Gutachten 012-24-ZV

über das mit einem Mehrfamilienhaus mit
rückseitigem Lageranbau bebaute Grundstück

Zimmerstraße 57 in 44145 Dortmund -ohne Innenbesichtigung-

Amtsgericht Dortmund, Aktenzeichen 271 K 6/23



Wertermittlungstichtag: 04. Dezember 2023

Verkehrswert i.A. an § 194 BauGB: 171.000 €

Dieses Gutachten besteht aus 57 Seiten zzgl. Anlagen.
Es wurde in einfacher Ausfertigung erstellt.



Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	4
1.1	Allgemeine Angaben	4
1.2	Für das Gutachten verwendete Unterlagen	4
1.3	Gesetze, Verordnungen und Richtlinien	6
1.4	Literaturverzeichnis	7
1.5	Vorbemerkung	8
1.6	Hinweis	8
2.	Grundbuchbeschreibung	9
3.	Grundstücksangaben aus dem Liegenschaftskataster	11
4.	Lagebeschreibung	12
5.	Grundstücksbeschreibung	16
6.	Objektbeschreibung	23
6.1	Vorbemerkung	23
6.2	Allgemeine Objektangaben	23
6.3	Gebäudebeschreibung Wohngebäude	24
6.3.1	Allgemeine Angaben	24
6.3.2	Rohbaubeschreibung	25
6.3.3	Ausbaubeschreibung	26
6.4	Gebäudebeschreibung Lageranbau	28
6.4.1	Allgemeine Angaben	28
6.4.2	Rohbaubeschreibung	29
6.4.3	Ausbaubeschreibung	29
6.5	Haustechnik	30
6.6	Gebäudeenergiegesetz (GEG)	30
6.7	Mängel und Schäden/Reparaturstau	31
6.8	Allgemeinbeurteilung	32
6.9	Restnutzungsdauer	33
6.10	Hinweis	34
7.	Technische Berechnungen	35
7.1	Berechnung der Wohn-/Nutzfläche	35



8.	Ermittlung des Verkehrswerts	36
8.1	Grundlagen der Wertermittlung	36
8.2	Wahl des Verfahrens	38
8.3	Aufwand für die Behebung der Mängel, Schäden und des Reparaturstaus	38
9.	Ermittlung des Bodenwerts.....	39
9.1	Allgemeines	39
9.2	Grundstücks- und Entwicklungszustand.....	39
9.3	Vergleichspreise	40
9.3.1	Vergleichspreise für "baureifes Land"	40
9.4	Bodenrichtwert.....	41
9.5	Bodenwert	42
10.	Ermittlung des Ertragswerts	44
10.1	Vorbemerkung	44
10.2	Monatsmieten (Netto-Kaltmieten)	47
10.3	Jahresrohertrag	49
10.4	Bewirtschaftungskosten.....	49
10.5	Jahresreinertrag	50
10.6	Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts	50
10.7	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	51
10.8	Ertragswert	51
11.	Ermittlung des Vergleichswerts.....	52
11.1	Vorbemerkung	52
11.2	Vergleichswert auf Grundlage von Immobilienrichtwerten.....	52
11.3	Berechnung des vorläufigen Vergleichswerts.....	54
11.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	54
11.5	Vergleichswert am Wertermittlungsstichtag.....	54
12.	Zusammenstellung der Werte	54
13.	Verkehrswert i.A. an § 194 BauGB.....	55

Anlage 1: Bauzeichnungen

Anlage 2: Berechnung der Wohn-/Nutzfläche

Anlage 3: Fotodokumentation



1. Allgemeines

1.1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Dortmund aufgrund des Gutachterauftrags vom 10.10.2023
Zweck des Gutachtens:	Feststellung des Verkehrswerts im Zwangsversteigerungsverfahren
Ortsbesichtigung:	04. Dezember 2023 (nur Außenbesichtigung)
Teilnehmer:	Sachverständiger Dipl.-Ing. Björn Blinne, Maren Adams (Büro Blinne)
Qualitäts- und Wertermittlungstichtag:	04. Dezember 2023

1.2 Für das Gutachten verwendete Unterlagen

Unterlagen aus der Bauakte der Stadt Dortmund

Flurkarte (Maßstab 1 : 1000), Ausdruck vom 23.10.2023

Grundbuchauszug unbeglaubigt vom 12.10.2023

Bescheinigung der Stadt Dortmund -Tiefbauamt- über Erschließungsbeiträge vom 22.11.2023

Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Stadt Dortmund vom 23.10.2023

Baulastauskunft der Stadt Dortmund -Vermessungs-/Katasteramt- vom 24.10.2023



Auskunft aus dem Altlast-Verdachtsflächenkataster der Stadt Dortmund -Umweltamt,
Untere Bodenschutzbehörde- vom 02.11.2023

Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung der
Bezirksregierung Arnsberg vom 27.10.2023

Bergbaubescheinigung der thyssenkrupp Business Services GmbH vom 18.01.2018
(aus einem älteren Verfahren)

Bescheinigung der Stadt Dortmund -Amt für Wohnen- vom 02.11.2023

Mietspiegel Dortmund 2023/2024 für nicht preisgebundene Wohnungen

Gewerbemietpreisspiegel 2023 der Industrie- und Handelskammer zu Dortmund

Grundstücksmarktbericht 2023 und Halbjahresbericht 2023 des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund

Immobilienrichtwert 2023 (Stand: 01.01.2023) für Mehrfamilienhäuser in Dortmund

Bodenrichtwert 2023 (Stand: 01.01.2023) 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

Zum Zeitpunkt des Ortstermins konnte das Wertermittlungsobjekt mangels Zugangs nur von außen besichtigt werden.

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Dortmund vom 13.12.2023 soll das Wertermittlungsgutachten aufgrund des äußeren Anscheins und der zugänglichen Unterlagen erstellt werden.

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

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

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 12.10.2023

Amtsgericht	Dortmund
Grundbuch von	Dortmund
Blatt	52420

Bestandsverzeichnis

lfd.-Nr. 1:	Gemarkung	Dortmund
	Flur	40
	Flurstück	237
	Gebäude- und Freifläche, Wohnen	Zimmerstr. 57
	Größe	170 m ²

Erste Abteilung

lfd.-Nr. 3 (Eigentümer):	siehe Grundbuchauszug
--------------------------	-----------------------

Zweite Abteilung

lfd.-Nr. 8	Zwangsversteigerungsvermerk Eingetragen am 21.06.2023
------------	--

Anmerkung

Der Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs lfd.-Nr. 8 (Zwangsversteigerungsvermerk) wird kein wertrelevanter Einfluss auf das Wertermittlungsobjekt zugemessen und bleibt daher unberücksichtigt.



Dritte Abteilung

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



3. Grundstücksangaben aus dem Liegenschaftskataster

Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 23.10.2023

Flurstück:	237
Flur:	40
Gemarkung:	Dortmund
Lage:	Zimmerstraße 57
Fläche:	170 m ²
Tatsächliche Nutzung:	170 m ² 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-Innenstadt-Nord. Dieser Stadtbezirk hat etwa 60.600 Einwohner und dient sowohl den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung als auch der Gewerbe- und Industrieansiedlung.
Ausbau der Straße:	Das Wertermittlungsobjekt liegt in unmittelbarer Nähe zum Eckbereich Zimmerstraße und Heckenstraße. Die Zimmerstraße ist in diesem Bereich zweispurig, beidseitig mit Bürgersteigen, wechselseitig mit Straßenbeleuchtung, im weiteren Verlauf der Straße -in südlicher Richtung- mit einseitigen Parkbuchten und Baumanpflanzungen sowie mit den Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung ausgebaut und dient vorwiegend dem Anliegerverkehr. Die Heckenstraße ist zweispurig, beidseitig mit Bürgersteigen, zur Leopoldstraße hin beidseitig mit Parkstreifen, einseitig mit Straßenbeleuchtung sowie mit den Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung ausgebaut und dient als Verbindungsstraße zwischen der Münsterstraße und der Leopoldstraße vorwiegend dem Anliegerverkehr.
Bebauung der Umgebung:	Die unmittelbare Umgebung wird weitgehend geprägt durch drei- bis sechsgeschossige z.T. ältere Mehrfamilienhäuser mit z.T. ausgebauten Dachgeschossen, vorwiegend in geschlossener Blockbebauung. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite in südlicher Richtung ist eine großzügige Grünanlage mit Spielplatz angelegt.



Infrastruktur:	Die der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Kirchen, Schulen, Kindergärten und Geschäfte, die den täglichen Bedarf der Bevölkerung decken, sind in der unmittelbaren Nachbarschaft vorhanden.
Verkehrslage:	Das Grundstück liegt östlich der Leopoldstraße (Bundesstraße B54), nördlich der Heiligegartenstraße und südlich der Mallinckrodtstraße. Alle vorgenannten Straßen gelten als stark befahrene Orts- und Durchgangsstraßen. Der nahegelegene, ca. 1 km entfernte Stadtkern der Stadt Dortmund ist in ca. 15 Gehminuten gut erreichbar. Der Dortmunder Hauptbahnhof ist ebenfalls etwa 15 Gehminuten entfernt. Haltepunkte der öffentlichen Verkehrsmittel (Bus bzw. Stadtbahn) sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Die Bundesstraße B236 mit dem Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz der Bundesautobahnen liegt östlich in ca. 4,5 km Entfernung. Die Bundesstraße B1 ist in etwa 3,5 km südlich zu erreichen. Die Verkehrslage des Grundstücks kann als günstig bezeichnet werden.
Umweltzone:	Das Grundstück liegt innerhalb der Dortmunder Umweltzone. Die Umweltzone darf nur von Fahrzeugen mit einer grünen Schadstoffplakette befahren werden.
Lärmschutz:	Gemäß der Karte Umgebungslärm NRW, herausgegeben vom Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen, liegt das Wertermittlungsgrund-

stück im Ballungsraum Dortmund in einem Bereich mit nachfolgenden Umgebungslärmwerten:

Straßenverkehr (24h-Pegel)

Vorderfront und tlw. Hinterfront ab 55 bis 59 dB(A)

Sonst keine weiteren Ausweisungen

Wohnlage:

Es handelt sich um eine mittlere, zentrale Wohnlage in der Dortmunder Nordstadt mit guter Infrastruktur.

Die unmittelbare Umgebung wird geprägt durch drei- bis sechsgeschossige z.T. ältere Mehrfamilienhäuser vorwiegend in geschlossener Blockbebauung.

Der Nordmarkt, mit dem zweimal wöchentlich stattfindenden und stark frequentierten Wochenmarkt, ist nordöstlich in ca. 500 m Entfernung, innerstädtische Grünanlagen wie der Dietrich-Keuning-Park bzw. der Bürgergarten sind westlich in ca. 250 m fußläufig gut erreichbar.

Gewerbelage:

Die Gewerbelage (für Lagerflächen) innerhalb eines Wohngebiets an einer Wohnstraße ist als sehr stark eingeschränkt zu bezeichnen. Die Wahrnehmung der Gewerbeinheit (u.a. Werbung) von den umliegenden, stärker frequentierten Straßen ist kaum gegeben.

Für die Ausübung einer gewerblichen Nutzung sind keine eigenen Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden. Es besteht lediglich eine behelfsmäßige Parkmöglichkeit innerhalb der Durchfahrt zum Anbau. Im unmittelbaren Bereich der Straße stehen z.T. öffentliche Parkplätze zur Verfügung.



Die gute Verkehrsanbindung ist als positives Lage-merkmal zu nennen.

Die Gewerbelage (für Lagerflächen) innerhalb eines Wohngebietes wird, insbesondere wegen der nut-zungsbedingten Lärmemission bei der Anlieferung und Abfahrt, als stark eingeschränkt eingestuft.

5. Grundstücksbeschreibung

- Grundstücksart und Form: Das Grundstück ist ein Reihengrundstück innerhalb einer geschlossenen Blockbebauung mit leicht trapezförmigem Zuschnitt. Es hat eine nach Südwesten orientierte Straßenfront mit einer Breite von etwa 9,5 m und eine mittlere Grundstückstiefe von etwa 19 m.
- Art der Bebauung: Das Grundstück ist mit einem ausweislich in der Bauakte im Jahre 1889 errichteten und im Jahre 1960 umgebauten, dreigeschossigen Mehrfamilienhaus mit Teilunterkellerung, nicht ausgebautem Spitzboden und Durchfahrt zum rückwärtigen Anbau bebaut.
- Der Hofbereich ist vollständig mit einem im Jahre um 1957 errichteten, nicht unterkellerten, eingeschossigen rückseitigen Flachdachanbau bebaut.
- Gemäß Bauakte besteht das Objekt aus insgesamt drei Wohneinheiten im Mehrfamilienhaus und einer Gewerbeeinheit (Lager) im Anbau.
- Oberflächenbeschaffenheit: Das Grundstück ist vollständig bebaut.
- Baugrund und Altlasten/
Bergbauliche Verhältnisse: Auskunft des **Umweltamts** der Stadt Dortmund:
- A. *Auskünfte der Unteren Bodenschutzbehörde*
1. *Altlast, altlastenverdächtige Fläche, schädliche Bodenveränderung*
- Das Auskunftsgrundstück ist im Kataster der Stadt Dortmund über altlastverdächtige Flächen und Altlasten nicht erfasst. Somit besteht nach der derzeitigen Aktenlage kein Altlastverdacht für die betreffende Fläche.*

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

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 m²) 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 befinden sich keine Tankanlagen.

2. *Abwasserbehandlungsanlagen*

Es befindet sich auf dem Flurstück keine Abwasserbehandlungsanlage.

3. *Lagerung wassergefährdender Stoffe*

Lagerflächen für wassergefährdende Stoffe sind nicht bekannt.

4. Wasserschutzzone

Das Auskunftsgrundstück liegt in keiner festgesetzten Wasserschutzzone.

C. Auskünfte der Unteren Abfallbehörde

1. Klärschlammaufbringungsflächen

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

2. Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen

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

D. Auskünfte der Unteren Landschaftsbehörde

1. Landschaftsschutzgebiet/Naturschutzgebiet

Das Grundstück 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**:

Der Auskunftsbereich liegt über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin des ehemals auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeldes „Westfalia I“ war die Hoesch Werke Aktiengesellschaft (Rechtsnachfolgerin: thyssenkrupp AG, vertreten durch die thyssenkrupp Information Management GmbH).

Es wird mitgeteilt, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1960er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach aus diesem Bergbau nicht mehr zu rechnen.

Ergänzend wird mitgeteilt, dass das Grundstück über dem Bewilligungsfeld „Westfalia-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 **ThyssenKrupp Business Services GmbH** vom 18.01.2018:

Das Bergwerk wurde bereits im Jahr 1966 endgültig stillgelegt. Senkungen aus dem alten Abbau sind nicht mehr zu erwarten. Weitere Unterlagen zu dem Objekt liegen nicht vor.



Für die weitere Bewertung werden keine wertrelevanten Einflüsse unterstellt. Der Baugrund wird als tragfähig angenommen. Es wurden keine Bodenuntersuchungen im Rahmen dieser Wertermittlung vorgenommen.

Denkmalschutz:

Gemäß Übersicht der Baudenkmäler im geoportal.ruhr sowie nach Einsicht der von der Stadt Dortmund veröffentlichten Denkmalliste (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 237) zum angegebenen Datum keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.*

Erschließungsbeiträge:

Auskunft des Tiefbauamts der Stadt Dortmund:

Das Flurstück wird von der Anlage Zimmerstraße erschlossen.

Hiermit wird bescheinigt, dass für die Anlage Zimmerstraße in dem hier in Frage kommenden Abschnitt ein Erschließungsbeitrag nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) nicht mehr zu zahlen ist.

Durch diese Bescheinigung wird nicht ausgeschlossen, dass bei zukünftigen Baumaßnahmen Beiträge anfallen können (gem. § 8 Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG) in der aktuellen Fassung). Aufgrund der zum 12.05.2022 in Kraft getretenen Förderrichtlinie Straßenausbaubeiträge könnten anfallende Beiträge vollständig vom Land NRW übernommen werden. Eine Förderung kann erst nach Ende der

Baumaßnahme bei Vorliegen der Fördervoraussetzungen durch die Stadt Dortmund beantragt werden und hängt von der Entscheidung des Fördergebers ab.

Bindung durch öffentliche Mittel:

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

Planungsrechtliche Ausweisung:

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

Das Grundstück liegt planungsrechtlich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nord III -Ost/2 mit Namen „Zimmerstraße“, rechtskräftig seit dem 17.01.1981, mit folgenden Festsetzungen für das Grundstück (auszugsweise):

- Besonderes Wohngebiet (WB)
- geschlossene Bauweise (g)
- Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse = IV
- Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse im Hofbereich = II
- Grundflächenzahl (GRZ) = 0,7
- Geschossflächenzahl (GFZ) = 2,2
- Baugrenzen



Änderung Nr. 5 des Bebauungsplans Nord III Ost/2
-Zimmerstraße- (Textsatzung):

Dachbegrünung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB in Verbindung mit
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die nachfolgenden Festsetzungen gelten für alle Gebäu-
de im bauordnungsrechtlichen Sinne einschließlich Ga-
ragen und Tiefgaragen im Geltungsbereich. Festsetzun-
gen der Dachform werden dadurch nicht aufgehoben.

- Begrünung der Dächer (Flachdächer und Pultdächer)
und Garagen
- Begrünung der Tiefgaragen

6. Objektbeschreibung (in den wesentlichen Merkmalen)

6.1 Vorbemerkung

Zum Zeitpunkt des Ortstermins konnte das Wertermittlungsobjekt mangels Zugangs nicht von innen besichtigt werden.

Die weitere Beschreibung des Gebäudes bezieht sich daher nur auf die von außen besichtigten Gebäude-/Bauteile und auf die beim Ortstermin gemachten Feststellungen.

Im Übrigen wird eine durchschnittliche bzw. baujahrstypische Ausstattung unterstellt und ein Zustand zugrunde gelegt, wie er sich aus der Bauakte der Stadt Dortmund sowie dem äußeren Eindruck ergibt, unabhängig von der Vermutung, dass die tatsächlichen Verhältnisse hiervon abweichen könnten. Es bestehen z.T. auch Erkenntnisse aus einem älteren Gutachten zu dem Objekt. Inwieweit diese Erkenntnisse noch mit dem aktuellen Zustand in der Örtlichkeit übereinstimmen ist nicht bekannt.

6.2 Allgemeine Objektangaben

Baugeschichte:	ca. 1889	Ursprungsbaujahr Wohngebäude
	1914	Umbau des Wohnhauses
	1957/58	Errichtung des Anbaus
	ca. 1960	Umbaumaßnahmen am Wohngebäude
Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus mit gewerblicher Nutzung (Lagerflächen) im Anbau	
Aufbau:	Wohngebäude:	3 Vollgeschosse, teilunterkellert, Spitzboden nicht ausgebaut
	Lageranbau:	1 Vollgeschoss, nicht unterkellert, Flachdach

6.3 Gebäudebeschreibung Wohngebäude

6.3.1 Allgemeine Angaben

Raumanordnung (siehe Bauzeichnungen -Anlage 1-)

Hinweis: In der folgenden Beschreibung ist die Raumanordnung auf Grundlage der Grundrisspläne aus der Bauakte bzw. aus Erkenntnissen eines vorhergehenden Gutachtens zu dem Objekt enthalten, ohne Gewähr, dass die tatsächlichen Verhältnisse hiervon abweichen können.

Kellergeschoss: Kellerflur mit Treppe, 2 Kellerräume, Heizungskeller

Erdgeschoss: Durchfahrt zum Anbau;
Hauseingangsflur mit Treppenhaus;
Wohnung EG: Wohn-/Schlafzimmer, Küche mit Zugangstreppe zum Lager 2 (im rückwärtigen Anbau), Bad/WC

1. Obergeschoss: Treppenhaus mit Abstellraum im Zwischenpodest;
Wohnung 1.OG: Flur, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche, Bad/WC

Hinweis

Gemäß älteren Erkenntnissen besteht ein Zugang zum Flachdach über das Zwischenpodest vom Wohngebäude aus und die ehemalige Loggia wurde zusätzlich mit zum Bad/WC ausgebaut.

2. Obergeschoss: Treppenhaus mit Abstellraum im Zwischenpodest;
Zugang zum Spitzboden;
Wohnung 2.OG: Flur, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche, Bad/WC, Balkon

Spitzboden:	nicht ausgebaut
Grundrissgestaltung:	z.T. zweckmäßig, z.T. ungünstig (soweit den Grundrissplänen zu entnehmen bzw. aus älteren Erkenntnissen) Wohnung EG: gefangener Raum (Bad/WC) mit Zugang über die Küche und Durchgangszimmern (Wohn-/ Schlafzimmer, Küche), Wohnungseingang führt unmittelbar ins Wohnzimmer Wohnung 2.OG: Zugang zum Balkon erfolgt über das Badezimmer
	<u>Hinweis</u> In dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die Wohnung im EG getrennt von den Lagerräumen im Anbau als eine separate Wohnung genutzt wird.
Belichtung/ Belüftung:	z.T. natürliche Belichtung und Belüftung, z.T. unzureichende Belichtung/Belüftung in der EG-Wohnung (gem. Grundrissplänen Küche ohne Fenster wg. Anbau, innenliegendes Bad/WC)

6.3.2 Rohbaubeschreibung

Fundamente:	massiv
Kellerwände:	Mauerwerk
Kellerdecke:	massiv
Geschosswände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalkendecken
Dachform/-konstruktion:	Satteldach in Holzkonstruktion

Dacheindeckung:	Tonziegel
Dachentwässerung:	Zinkrinnen und Zinkfallrohre
Fassade:	Putz
Durchfahrtstor:	zweiflügeliges Holztor im Anstrich mit feststehendem Oberlicht (mit Sprossenteilung)
Besondere Bauteile:	2-stufige Hauseingangstreppe

6.3.3 Ausbaubeschreibung

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

Treppenhaus

Eingangstüren: Straßenfront: Holztür im Anstrich mit Lichtausschnitt und Briefeinwurfschlitz

Hinweis

Gemäß Bauzeichnungen besteht eine zusätzliche Eingangstür zum Treppenhaus von der Durchfahrt aus

Treppe:	EG - 2.OG: Holzwangentreppe 2.OG - SB: einfache Holzwangentreppe
Wandflächen:	Putz, Anstrich
Deckenflächen:	Putz, Anstrich
Fußboden:	Betonwerksteinplatten, z.T. ursprüngliche Bodenfliesen
Fenster:	Holzfenster mit Einfachverglasung



Kellergeschoss

Treppe:	KG - EG: massive Treppe
Kellertüren:	Holzbrettertüren bzw. Holztüren
Wandflächen:	Mauerwerk mit Anstrich, Schlämmputz
Deckenflächen:	Anstrich
Fußboden:	Estrich
Kellerfenster:	Stahlgitterfenster mit zusätzlichem Außengitter

Ausstattung Wohnungen

Wandflächen:	Putz, Tapeten, Anstrich; Küchen: Wandfliesen im Küchenstellwandbereich; Sanitärräume: z.T. deckenhoch gefliest, z.T. halbhoch gefliest
Deckenflächen:	z.T. Putz mit Anstrich, z.T. Tapete mit Anstrich
Fußböden:	z.T. Holzdielen, z.T. Laminat, z.T. Textilbelag, z.T. Bodenfliesen; Küchen: z.T. Holzdielen, z.T. Bodenfliesen; Sanitärräume: Bodenfliesen
Fenster/-tür:	z.T. Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Kunststoffrollläden, z.T. ursprüngliche Holzfenster
Wohnungseingangstüren:	Holztüren mit Futter und Bekleidung (tlw. mit Lichtausschnitt)
Innentüren:	Holztüren z.T. mit Futter und Bekleidung/z.T. in Stahlzargen
Sanitärausstattung:	je Wohnung ein Bad/WC mit Einbauwanne oder Einbaudusche, WC und Waschbecken

6.4 Gebäudebeschreibung Lageranbau

6.4.1 Allgemeine Angaben

Raumanordnung (siehe Bauzeichnungen -Anlage 1-)

Hinweis: In der folgenden Beschreibung ist die Raumanordnung auf Grundlage der Grundrisspläne aus der Bauakte bzw. aus Erkenntnissen eines vorhergehenden Gutachtens zu dem Objekt enthalten, ohne Gewähr, dass die tatsächlichen Verhältnisse hiervon abweichen können.

Kellergeschoss: nicht unterkellert

Erdgeschoss: Lagerraum 1 (mit Zugang über Holzzwischentreppe von der Durchfahrt), Lagerraum 2 (mit Zugang über Holzzwischentreppe von der Wohnung im Erdgeschoss)

Hinweis

Soweit aus Luftbildern erkenntlich wurde das Flachdach des Anbaus in der Örtlichkeit als Dachterrasse umfunktioniert. Gemäß älteren Erkenntnissen besteht ein Zugang zum Flachdach über das Zwischenpodest vom Hauptgebäude aus.

Grundrissgestaltung: überwiegend zweckmäßig; Höhenunterschied zwischen den Lagerräumen im Anbau und dem Wohngebäude

Belichtung/ Belüftung: soweit den Luftbildern zu entnehmen erfolgt die Belichtung über Lichtauslässe im Flachdach

6.4.2 Rohbaubeschreibung

Fundamente:	massiv
Wände:	Mauerwerk
Dachform/-konstruktion:	Flachdach (Stahlbetonkonstruktion)
Dacheindeckung:	Flachdachdichtungsbahnen (Flachdach z.T. als Dachterrasse umfunktioniert)
Eingangstür:	eine Tür von der EG-Wohnung aus, eine Tür von der Durchfahrt aus

6.4.3 Ausbaubeschreibung

Hinweis:	Die Innenausstattung des Gebäudes ist wegen des nicht möglichen Zugangs unbekannt. Es wird ein standardmäßiger Ausbau -soweit nicht durch andere Informationen bekannt- beschrieben und angenommen.
Wandflächen:	Putz, Tapeten, Anstrich
Deckenflächen:	Putz mit Anstrich
Fußböden:	Estrich
Fenster/Belichtung:	keine Fenster, Glasbausteine im Deckenbereich des Flachdaches bzw. Dachlichtkuppeln
Sanitärbereich:	nicht vorhanden

6.5 Haustechnik

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

6.6 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.

6.7 Mängel und Schäden/Reparaturstau

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

Fassade:

- z.T. Feuchtigkeits-/Putzschäden, z.T. Putzrisse
- Farbabblätterung im Hauseingangstürbereich
- Graffitiverschmierungen im EG-Bereich und an der freien Giebelseite
- Grünspan/ Feuchtigkeitserscheinungen im Kellersockelbereich bzw. Giebelseite augenscheinlich mit Feuchtigkeitsschaden im hinteren Bereich

Klingel-/Gegensprechanlage: - augenscheinlich beschädigt

Fenster:

- Graffitiverschmierungen an einer Kunststoffrolllade im EG-Bereich
- Fensterbänke (Spaltklinker) z.T. beschädigt

Dach:

- augenscheinlich ältere Dacheindeckung, z.T. bereits nachgebessert

6.8 Allgemeinbeurteilung

Gebäudezustand:	Soweit von außen erkennbar macht das Wertermittlungsobjekt einen dem Baujahr entsprechenden ausreichenden Eindruck z.T. mit baujahrsbedingtem Renovierungsbedarf bzw. tlw. mit erkennbarem Sanierungsbedarf im Bereich der Fassaden. Mangels nicht möglicher Innenbesichtigung ist der Zustand im Inneren des Objekts nicht bekannt. Hierfür erfolgt am Ende des Gutachtens ein Risikoabschlag.
Energetischer Zustand:	Soweit von außen erkennbar wird der energetische Zustand des Wohngebäudeteils, gemessen an aktuellen energetischen Anforderungen, als nicht wesentlich modernisiert eingestuft.
Zustand der Außenanlagen:	Das Grundstück ist vollständig bebaut.
Vermiet-/Verwertbarkeit:	Bei dem Objekt handelt es sich gemäß Bauunterlagen um ein Mehrfamilienhaus (mit drei Wohneinheiten) und eine gewerbliche Nutzung (Lager) im Anbau. Gemäß vorliegenden Informationen wird das Objekt (zumindest teilweise) eigengenutzt. Weitere Informationen liegen dem Unterzeichner zu dem Objekt nicht vor. Inwieweit ein Mietverhältnis für diverse Einheiten besteht bzw. ein Leerstand vorhanden ist, ist nicht bekannt. Die Vermietbarkeit der Wohnungen wird aufgrund der aktuellen Marktlage, unter Berücksichtigung des vorgefundenen/unterstellten Bauzustands sowie der Lage-merkmale als noch durchschnittlich unterstellt. Die Vermietbarkeit der gewerblichen Lagerfläche wird als stark eingeschränkt eingestuft. Die Verwertbarkeit des Objekts wird insgesamt als ausreichend eingestuft.

6.9 Restnutzungsdauer

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

Ursprungsbaujahr	Wohngebäude	1889
	Anbau	1957

Alter zum Wertermittlungsstichtag	Wohngebäude	rd. 134 Jahre
	Anbau	rd. 66 Jahre

Übliche Gesamtnutzungsdauer nach ImmoWertV, Anlage 1

Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung	80 Jahre
--	----------

Gesamtnutzungsdauer gemäß Modellparameter

i.A. an den Grundstücksmarktbericht 2023

Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung	80 Jahre
--	----------

Die **Restnutzungsdauer** wird in Anlehnung an ImmoWertV, Anlage 2 bzw. nach Modellvorgaben des Grundstücksmarktberichts 2023 abgeleitet.

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

Das Wohngebäude und der Anbau bilden eine Schicksalsgemeinschaft. Die **Restnutzungsdauer** des Gebäudes wird unter Berücksichtigung des Ursprungsbaujahres und des Um- und Anbaus in den 50'er/60'er Jahren, der Konstruktion und des unterstellten

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

Bauzustands -soweit von außen erkennbar- bei einer anzunehmenden Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren (modellkonform) auf **20 Jahre** geschätzt.

6.10 Hinweis

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

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

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

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

7. Technische Berechnungen

Die technischen Berechnungen sind auf der Grundlage vorhandener Zeichnungen und Unterlagen (die Maße bzw. Flächen sind den Bauunterlagen aus der Bauakte entnommen bzw. daraus ermittelt worden und z.T. aus einem älteren Gutachten entnommen) 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 Erdgeschoss	rd. 32 m ²	
Wohnung 1. Obergeschoss	rd. 64 m ²	
Wohnung 2. Obergeschoss	rd. <u>68 m²</u>	
Wohnfläche gesamt		rd. 164 m²

Nutzfläche (siehe Anlage 2) gemäß Berechnung

Lager (Anbau)	<u>59,81 m²</u>	
Nutzfläche		rd. <u>60 m²</u>
Gesamte Wohn-/Nutzfläche		<u>224 m²</u>

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

8.1 Grundlagen der Wertermittlung

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

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

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

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

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

Das **Ertragswertverfahren** - Wert der Gebäude und sonstigen Anlagen auf der Grundlage des Ertrages - wird genutzt, um die Aspekte des wirtschaftlichen Handelns mit 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 gemäß Bauunterlagen um ein Mehrfamilienhaus (mit drei Wohneinheiten) und eine gewerbliche Nutzung (Lager) im Anbau.

Derartige Objekte dienen vorrangig 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 Lagemerkmale, die Ertragsverhältnisse, die Grundstücksgröße, der Grundstückszuschnitt, die Bodenbeschaffenheit; bei bebauten

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

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

Das zu bewertende Grundstück ist bebaut, nach den planungs- und baurechtlichen Vorschriften baulich nutzbar und wird in Anlehnung an die planungsrechtliche Ausweisung (siehe Kapitel 5) der Entwicklungsstufe "**baureifes Land**" zugeordnet.

9.3 Vergleichspreise

9.3.1 Vergleichspreise für "baureifes Land"

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

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

9.4 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert (§ 196 BauGB) ist ein aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter, durchschnittlicher Lagewert für den Boden innerhalb eines Gebiets (Bodenrichtwertzone), das nach seinem Entwicklungszustand sowie nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmende Verhältnisse aufweist, bezogen auf die m²-Fläche bzw. Tiefe eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück).

Die Bodenrichtwerte werden aufgrund der Kaufpreissammlung vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund zum Stichtag 01. Januar des laufenden Jahres ermittelt und im amtlichen Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen www.boris.nrw.de verzeichnet.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestaltung (insbesondere Grundstücksgröße/-tiefe) bewirken in der Regel Abweichungen vom Bodenrichtwert.

Maßgebend für die Wertermittlung ist die besondere Art der baulichen Nutzung (§ 1 (2) BauNVO), die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässig ist und auf dem Bodenrichtwertgrundstück in vollem Umfang verwirklicht werden kann.

Für die Zone, in der das Wertermittlungsobjekt liegt, ist für das Jahr 2023 (Bodenrichtwertkarte 01.01.2023) ein Bodenrichtwert von **480 €/m²** (Bodenrichtwertnummer 02256) ersichtlich.

Der vorgenannte Bodenrichtwert weist folgende Merkmale auf:

35 m tiefes Bodenrichtwertgrundstück, welches in einer Wohnbaufläche (W) liegt, mit einer viergeschossigen Bebauung baulich genutzt werden kann (IV) 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 Kostenerstattungsbeträge nach § 135a BauGB wertmäßig enthalten.

9.5 Bodenwert

Ich leite den Bodenwert aus dem in Ziffer 9.4 angegebenen Bodenrichtwert ab und berücksichtige dabei die besonderen Eigenschaften und die Umstände, in denen das Wertermittlungsgrundstück vom Bodenrichtwertgrundstück abweicht.

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

Lage

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

Größe/Tiefe/Ausnutzung

Aufgrund der vorhandenen Bebauung mit einem dreigeschossigen Wohngebäude in Verbindung mit dem eingeschossigen Anbau ist das Grundstück vollständig bebaut. Die bauliche Ausnutzung des Grundstücks weicht von der, dem Bodenrichtwert zugrunde liegenden viergeschossigen Bebauung mit einer Richtwerttiefe von 35 m ab.

Unter Berücksichtigung der nur geringen Grundstückstiefe von i. M. 19 m und vollständiger Bebauung der Grundstücksfläche ist das Grundstück, trotz der abweichenden Geschossigkeit der Bestandsbebauung, gegenüber dem Bodenrichtwertgrundstück baulich intensiver ausgenutzt.

Für die intensivere bauliche Ausnutzung des Grundstücks wird ein Zuschlag in Höhe von 25 % vom Bodenrichtwert (entspricht 120 €/m²) als marktgerecht festgestellt.

Zuschnitt

Der leicht trapezförmige Zuschnitt des Grundstücks hat keinen wertrelevanten Einfluss auf die bauliche Ausnutzung. Eine Wertanpassung ist daher nicht erforderlich.

Erschließung

Wie in Kapitel 5 festgestellt, ist ein Erschließungsbeitrag für das Grundstück nicht mehr zu zahlen. Der vorgenannte Bodenrichtwert wurde für Grundstücke ermittelt, die der Erschließungsbeitragspflicht nicht mehr unterliegen. Somit ist keine Wertanpassung zu berücksichtigen.

Hiernach und mit Rücksicht auf die Verhältnisse des Grundstücksmarkts wird der Bodenwert wie folgt ermittelt:

Flurstück 237**Angepasster Bodenrichtwert**

$$480 \text{ €/m}^2 \quad + \quad 120 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 600 \text{ €/m}^2$$

$$170 \text{ m}^2 \quad \times \quad 600 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 102.000 \text{ €}$$

Bodenwert**102.000 €**

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 2023 veröffentlicht.

Der gebietstypische Liegenschaftszinssatz (auf das Berichtsjahr 2022 normierte Kauffälle aus dem Auswertungszeitraum 2014 bis 2022) wird für Mehrfamilienhäuser im Gebiet Innenstadt-Nord (Gebiet 2) mit einem Ausgangswert von 1,8 % 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 2022 über verschiedene Teilmärkte (bei Betrachtung des gesamten Stadtgebiets) wird der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz für reine Mehrfamilienhäuser mit 1,0 % (Standardabweichung $\pm 2,7$ %) und für gemischt genutzte Gebäude -mit einem gewerblichen Anteil über 20 % des Rohertrages- mit 1,5 % (Standardabweichung $\pm 2,8$ %) ausgewiesen.

In Anlehnung an den angepassten gebietstypischen Liegenschaftszinssatz und unter Berücksichtigung der Objektgröße, der Lage, des Gewerbeanteils und der sonstigen Merkmale des Wertermittlungsobjekts wird ein Liegenschaftszinssatz mit **1,6 %** 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).

Gemäß vorliegenden Informationen wird das Objekt (zumindest teilweise) eigengenutzt. Weitere Informationen liegen dem Unterzeichner zu dem Objekt nicht vor. Die marktüblichen Mieten werden im Folgenden anhand der aktuellen Gewerbe- und Wohnmietspiegel abgeleitet.

Gewerbemietpreisspiegel IHK 2023 (Stand 2021/2022)

Hallen-/Produktionsflächen DO-Nord

zwischen 4,00 - 6,50 €/m²

Quelle: Berechnungen der InWIS Forschung & Beratung GmbH
auf Datengrundlage der Immobilien Scout GmbH.

Bei den vorgenannten Mieten handelt es sich um Angebotsmieten für Hallen- und Produktionsflächen, die nur bedingt mit der Lagerfläche und den Merkmalen des Wertermittlungsobjekts vergleichbar sind.

Wohnmietspiegel Dortmund 2023/2024 (für nicht preisgebundene Wohnungen)

Der Mietspiegel weist folgende Mietspannen aus:

Baualtersklasse:	bis 1909
Mietpreisspanne:	4,49 bis 6,79 €/m ² (Mittelwert 5,60 €/m ²)
Wohnungsgröße:	30,01 – 35,00 m ² => + 1,22 €/m ² 60,01 – 80,00 m ² => keine Anpassung
Ausstattung:	Zu- bzw. Abschläge je nach Ausstattung
Modernisierungen:	Zu- bzw. Abschläge je nach Modernisierungsmaßnahmen
Makrolage:	Innenstadt-Nord => + 0,09 €/m ²

Unter Berücksichtigung aller Faktoren wie Grundrissgestaltung und Zugangsmöglichkeiten (insbesondere Lager mit Treppen), unterstellter durchschnittlicher Ausstattung, Mikrolage (unmittelbares Wohnumfeld) und Größe der jeweiligen Mieteinheiten werden folgende monatliche Netto-Kaltmieten für angemessen und marktüblich festgestellt:

Einheiten	Art der Nutzung	Wohn-/ Nutz- fläche/ Anzahl	Marktübliche Miete	
			€/m²	Miete
Erdgeschoss, Anbau	Lager	60 m ²	2,50 €/m ²	150,00 €
Wohnung EG	Wohnen	32 m ²	6,90 €/m ²	220,80 €
Wohnung 1. OG	Wohnen	64 m ²	6,25 €/m ²	400,00 €
Wohnung 2. OG	Wohnen	68 m ²	6,25 €/m ²	425,00 €
				1.195,80 €
				rd. 1.196 €



10.3 Jahresrohertrag²

$$1.196 \text{ €/Monat} \quad \times \quad 12 \text{ Monate} \quad = \quad \underline{\underline{14.352 \text{ €}}}$$

10.4 Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Verwaltungskosten werden in Anlehnung
an den Grundstücksmarktbericht 2023
wie folgt angesetzt:

$$4 \text{ Mieteinheiten} \quad \times \quad 344,00 \text{ €} \quad \text{rd.} \quad 1.376 \text{ €}$$

Die Instandhaltungskosten werden in Anlehnung
an den Grundstücksmarktbericht 2023
wie folgt angesetzt:

$$\begin{array}{llll} 164,00 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} & \times & 13,50 \text{ €/m}^2 & \text{rd.} \quad 2.214 \text{ €} \\ 60,00 \text{ m}^2 \text{ Nutzfläche (Lager)} & \times & 4,05 \text{ €/m}^2 & \text{rd.} \quad 243 \text{ €} \end{array}$$

Das Mietausfallwagnis werden in Anlehnung
an den Grundstücksmarktbericht 2023
wie folgt angesetzt:

$$\begin{array}{ll} 2,5\% \text{ * des Jahresrohertrags von } 14.352 \text{ €} & 359 \text{ €} \\ \text{* unter Berücksichtigung des gewerblichen Anteils (Lagernutzung)} & \end{array}$$

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

0 €

Bewirtschaftungskosten insgesamt 4.192 €

Entspricht ca. 29,21% des Jahresrohertrags

² 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	14.352 €	
./. Bewirtschaftungskosten	<u>-4.192 €</u>	10.160 €

10.6 Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts

Bodenwertverzinsung

1,6% des Bodenwerts von	102.000 €	<u>-1.632 €</u>
-------------------------	-----------	-----------------

<u>Jahresreinertrag der baulichen Anlagen</u>	8.528 €
---	---------

Ertragswert der baulichen Anlagen

Restnutzungsdauer	20 Jahre	
Liegenschaftszinssatz	1,6%	
Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV)	17,00	
Reinertrag x Barwertfaktor		144.976 €

Bodenwert	<u>102.000 €</u>
	246.976 €

Vorläufiger Ertragswert	rd. 247.000 €
--------------------------------	----------------------

Übertrag: 247.000 €

10.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Marktkonforme Abschläge

- Baumängel und Bauschäden/Reparaturstau (soweit von außen erkennbar und nicht bereits in den Instandhaltungskosten berücksichtigt)	-23.000 €
- Abschlag wg. konjunktureller Entwicklung* 12% von 247.000 € = 29.640 €	rd. -30.000 €
- Abschlag wg. tlw. gewerblicher Nutzung (beim Ertragswertverfahren bereits in den zu- vor gewählten Wertansätzen berücksichtigt)	0 €
- Abschlag wg. mangelhafter Belichtung/Raum- aufteilung: u.a. Küche EG (beim Ertragswertverfahren bereits in den zu- vor gewählten Wertansätzen berücksichtigt)	0 €
	<u>194.000 €</u>

10.8 Ertragswert

rd. 194.000 €

- * Die herangezogenen Marktdaten des Gutachterausschusses basieren auf dem Jahresdurchschnitt des Berichtsjahres 2022. Gegenüber dem Auswertungszeitraum haben sich z.T. die Rahmenbedingungen geändert: u.a. gestiegene Baupreise/Handwerksleistungen, gestiegene Energiekosten, gestiegene Finanzierungszinsen einhergehend mit einem geringeren potentiellen Käufer-/Interessentenkreis. Insofern ist hier eine entsprechende konjunkturelle Anpassung als zusätzliche Marktanpassung vorzunehmen.

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 (€/m²).

Der Immobilienwert gilt für eine fiktive Immobilie mit detailliert beschriebenen Grundstücksmerkmalen (Normobjekt), Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer Immobilie von dem Normobjekt sind mit Zu- oder Abschlägen zu bewerten. Hierfür stellen die Gutachterausschüsse Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten als örtliche Fachinformationen zur Verfügung.

Die Einordnung des Wertermittlungsobjekts in eine Wohnlage sowie eine Ausstattungsklasse ist nach www.boris.nrw.de erfolgt.

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

Immobilienrichtwert Nr. 4051 [1.010 €/m²]			
Stichtag 01.01.2023	M e r k m a l e		Anpassungs-faktoren
	Normobjekt	Wertermittlungs-objekt	
<i>Baujahr</i>	1955	1889	-5,2% * ¹
<i>Wohn-/Nutzfläche</i>	600 m ²	224 m ²	6,6%
<i>Wohnlage</i>	mittel	mittel * ²	0,0%
<i>Anzahl der Einheiten</i>	7 - 16	4 * ³	3,5%
<i>Jahresrohertrag/ Summe der Wohn- u. Nutzungsfläche</i>	65,0	64,1 * ⁴	-1,5%
<i>Gebäudeart</i>	Mehrfamilienhaus	Dreifamilienhaus * ⁵	18,8%
entspricht	1,0 (100 %)	Summe	22,2%
	Anpassungsfaktor rd.		1,22

*¹ Gemäß Tabelle bei Immobilienrichtwert mit Baujahr 1955 und Vergleichsobjekt mit Baujahr bis 1917 => -5,2%

*² In Anlehnung an die Wohnlagenbeschreibung zur Immobilienrichtwertanpassung

*³ Gemäß Bauunterlagen 3 Wohneinheiten und 1 gewerblich genutzte Einheit

*⁴ fiktiver Jahresrohertrag (siehe Ertragswertverfahren)

*⁵ Hier zunächst Wertansatz als Dreifamilienhaus (Wohngebäude mit 3 Wohneinheiten) gewählt; die untergeordnete gewerbliche Nutzung wird im Nachgang mit einem Abschlag unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt

11.3 Berechnung des vorläufigen Vergleichswerts

Der angepasste Immobilienrichtwert beträgt somit

$$1.010 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 1,22 \quad = \quad 1.232 \text{ €/m}^2$$

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

$$1.232 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 224 \text{ m}^2 \quad = \quad 275.968 \text{ €}$$

Vorläufiger Vergleichswert **rd. 276.000 €**

11.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Marktkonforme Abschläge

- Baumängel und Bauschäden/Reparaturstau (soweit von außen erkennbar und nicht bereits im Immobilienrichtwert berücksichtigt)	-23.000 €
- Abschlag wg. konjunktureller Entwicklung (siehe Ertragswertverfahren)	-30.000 €
- Abschlag wg. tlw. gewerblicher Nutzung (Lager) 5% von 276.000 € = 13.800 €	rd. -14.000 €
- Abschlag wg. mangelhafter Belichtung/Raum- aufteilung: u.a. Küche EG 3% von 276.000 € = 8.280 €	rd. -8.000 €
	<u>201.000 €</u>

11.5 Vergleichswert **201.000 €**

12. Zusammenstellung

Ertragswert **194.000 €**

Vergleichswert **201.000 €**

13. Verkehrswert i.A. an § 194 BauGB

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein unterkellertes, dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit nicht ausgebautem Spitzboden und einem nicht unterkellerten, eingeschossigen Lageranbau mit Flachdach.

Der Verkehrswert wird hier sowohl mit Hilfe des Ertragswerts als auch unter Hinzuziehung des Vergleichswerts in angemessener Gewichtung ermittelt. Hierbei steht das Ertragswertverfahren im Vordergrund.

Unter Berücksichtigung der Einzelwerte ermittelt sich in der Summe zunächst ein Ausgangswert für weitere wertrelevante und noch nicht berücksichtigte Marktbetrachtungen mit **195.000 €**.

Das Wertermittlungsobjekt weist jedoch Einflüsse auf, die Anpassungen an den Ausgangswert erforderlich machen. Diese werden im Folgenden unter Berücksichtigung von Einflüssen des Marktgeschehens abgeleitet, die zum Stichtag auf den Wert des Grundstücks einschließlich seiner baulichen und sonstigen Anlagen wirken.

Die Einbeziehung dieser Markteinflüsse erfolgt nur noch insoweit, als dass sie nicht bereits in vorangegangenen Ermittlungsverfahren (z.B. in bereits vorgenommenen Zu- bzw. Abschlägen) eingegangen sind.

Aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung ist ein Sicherheitsabschlag zu berücksichtigen.

Sicherheitsabschlag wegen nicht möglicher Innenbesichtigung

Am Tage der Ortsbesichtigung konnte das Wertermittlungsobjekt mangels Zugangs nicht von innen besichtigt werden. Insofern bestehen erhebliche Unsicherheiten bezüglich der tatsächlichen Beschaffenheit, der vorhandenen Ausstattung, der Grundrissgestaltung/ Aufteilung und evtl. vorhandener Mängel.

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



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

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

Die Höhe des Sicherheitsabschlags liegt in der Regel zwischen 5 % und 15 % vom Ausgangswert. Im vorliegenden Fall wird der Sicherheitsabschlag in Höhe von ca. 12,5 % des Ausgangswerts (entspricht rd. 24.000 €) festgelegt.

Ausgangswert	195.000 €
Abschlag wegen nicht möglicher Innenbesichtigung	<u>- 24.000 €</u>
	171.000 €



Nach der Lage auf dem Grundstücksmarkt und unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale und Einflüsse ermittle ich den Verkehrswert i.A. an § 194 BauGB des Grundstücks **Zimmerstraße 57 in 44145 Dortmund** (Gemarkung Dortmund, Flur 40, Flurstück 237) zum Wertermittlungstichtag 04. Dezember 2023 zu

171.000 €

in Worten: einhunderteinundsiebzigtausend Euro

Dies entspricht rd. 763 €/m² (bei rd. 224 m² Wohn-/Nutzfläche) bzw. dem 11,91-fachen des fiktiven Jahresrohertrags.

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

Dortmund, 01. März 2024

.....
Dipl.-Ing. Björn Blinne



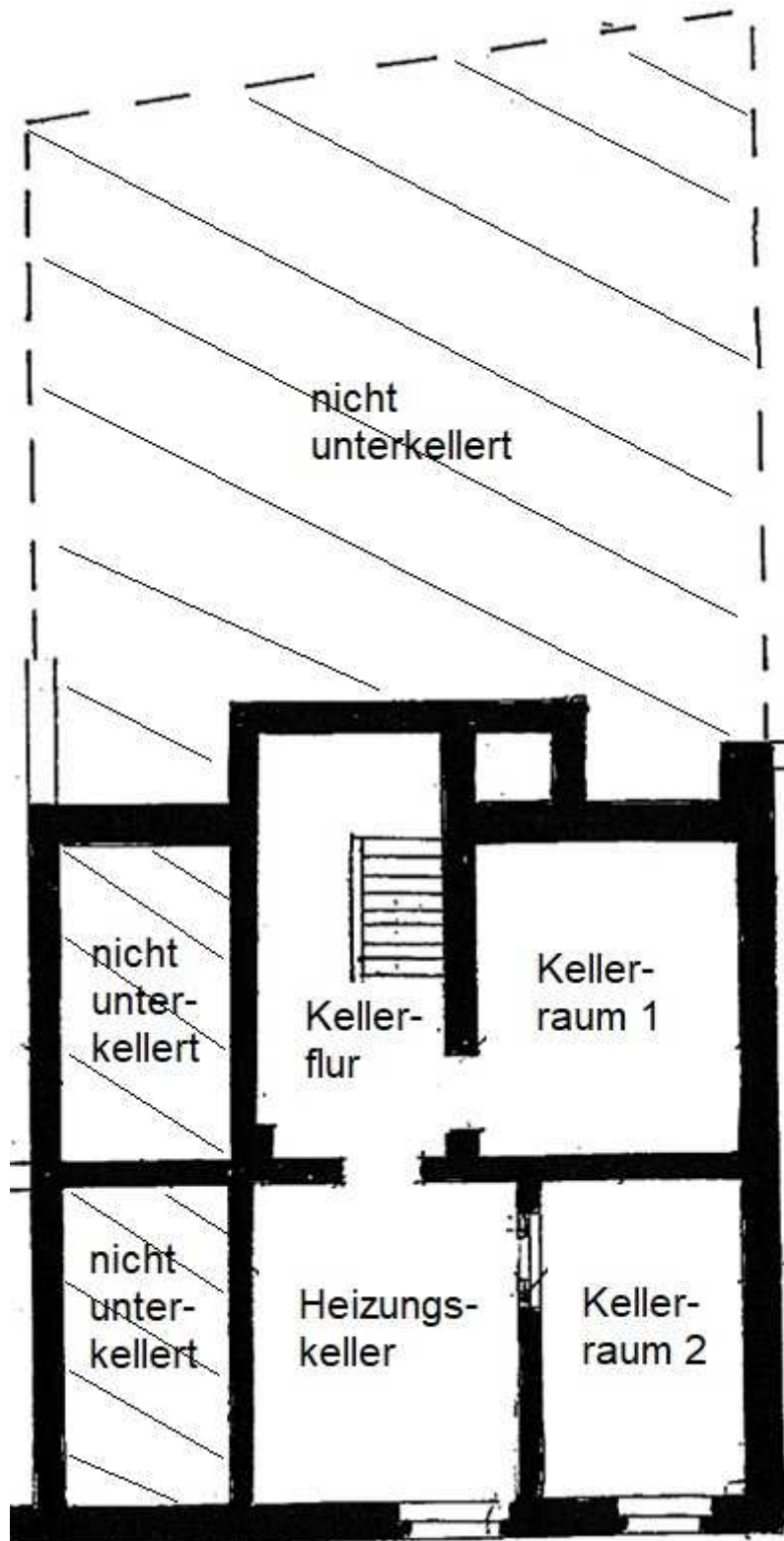
Anlage 1

Bauzeichnungen

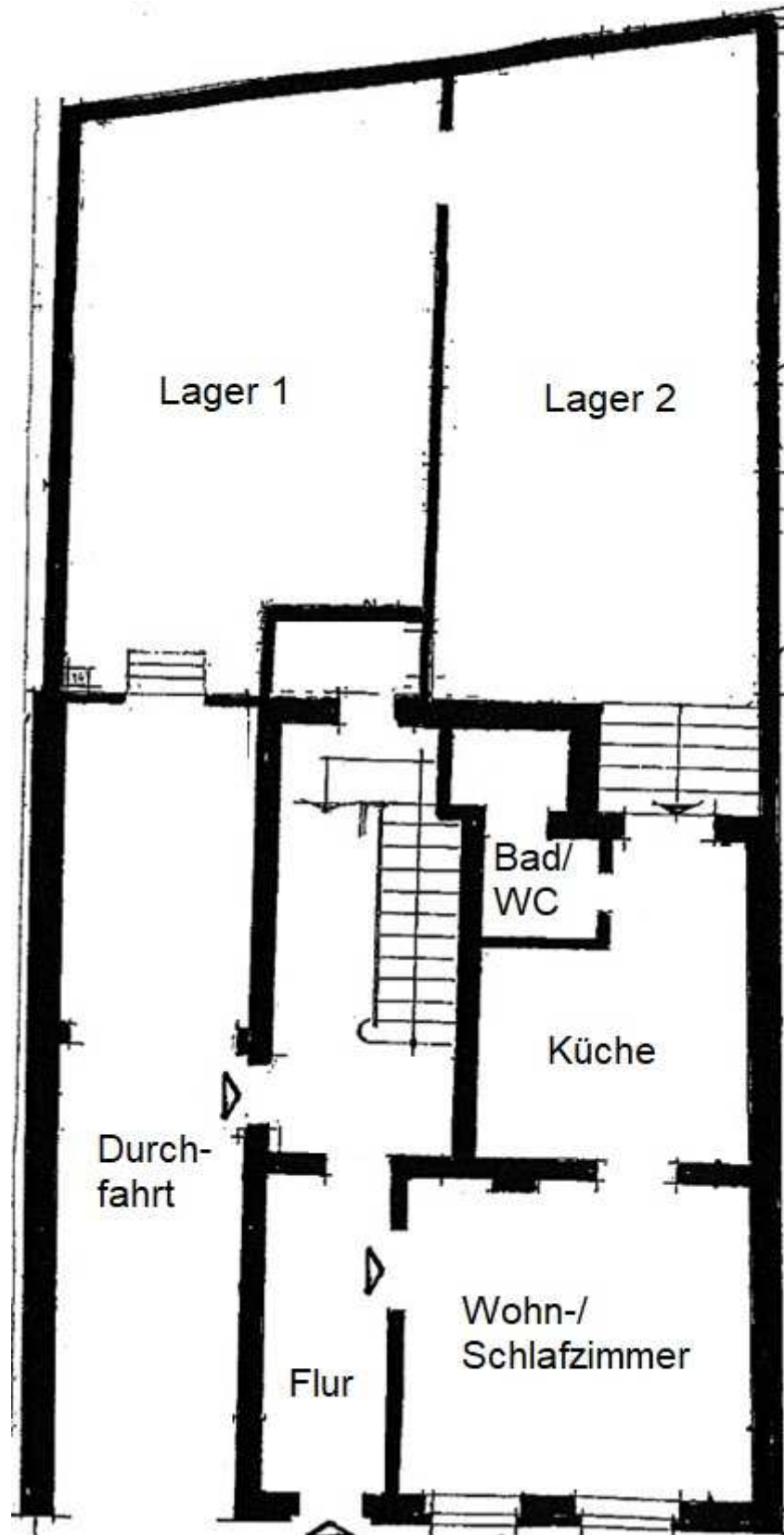
Die Pläne sind nicht maßstäblich und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit oder uneingeschränkte Aktualität.
Sie sollen lediglich einen Eindruck von Aufteilung und Proportionen vermitteln.

5 Seite(n)

Kellergeschoss

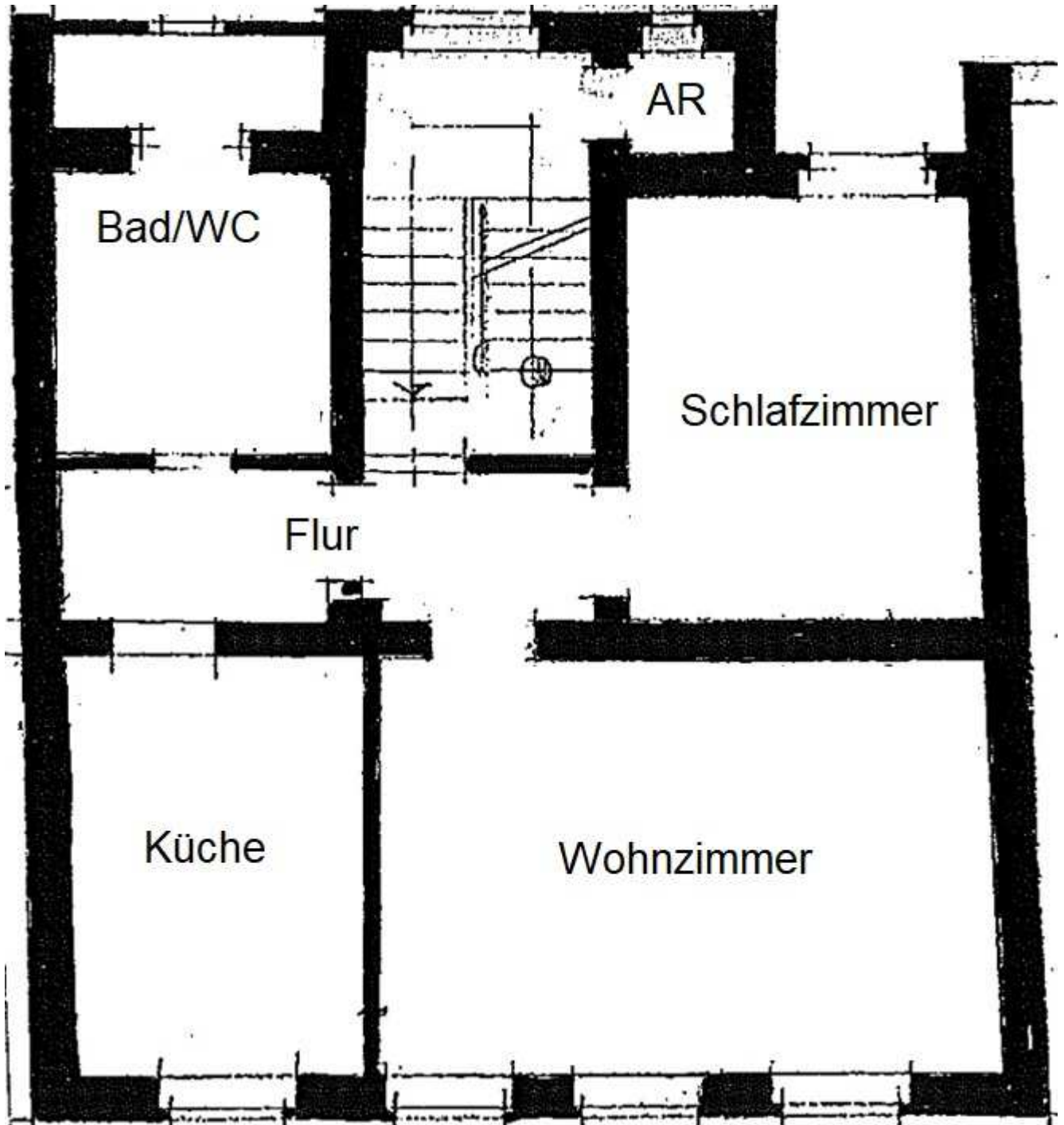


Erdgeschoss



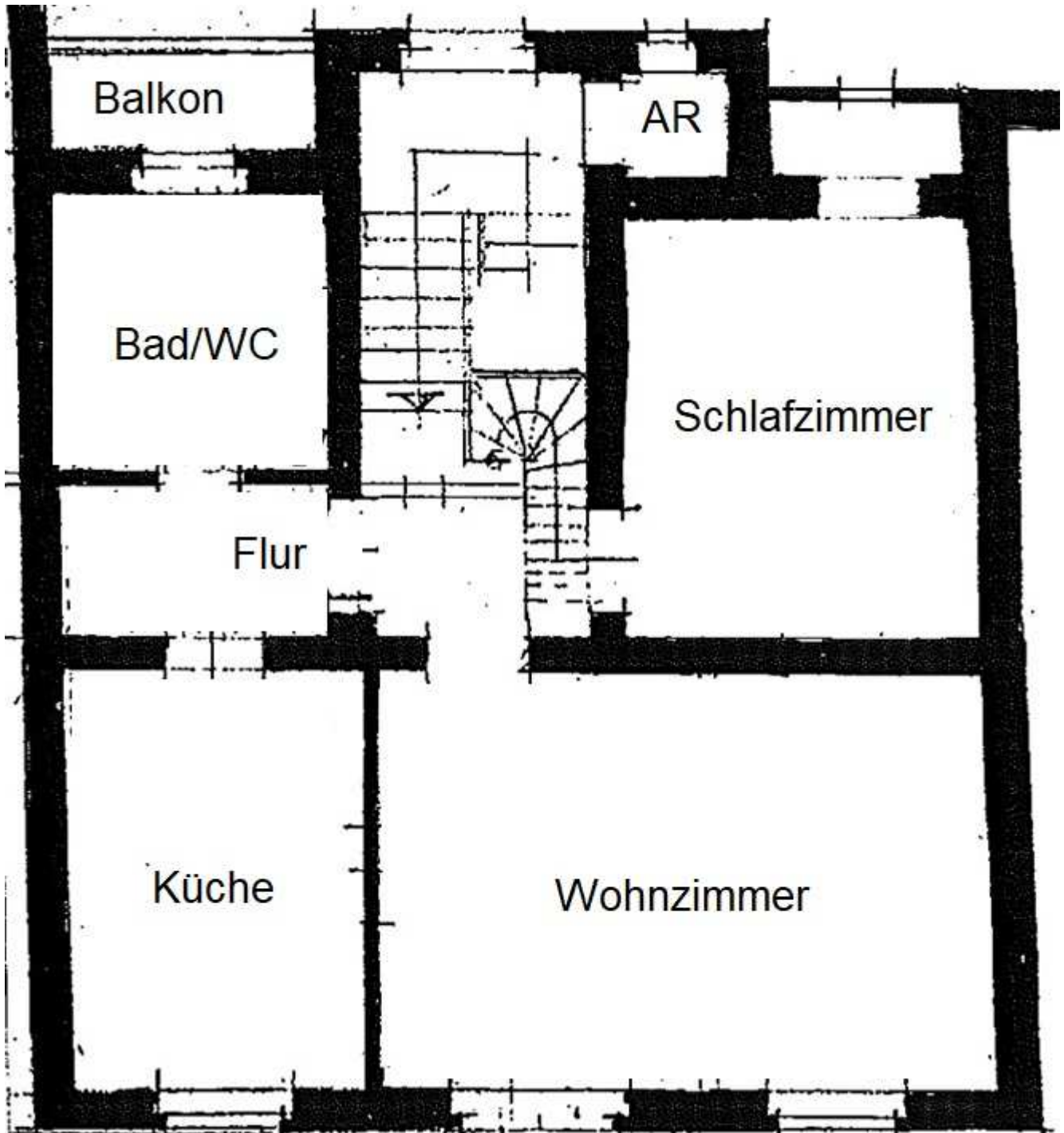


1. Obergeschoss



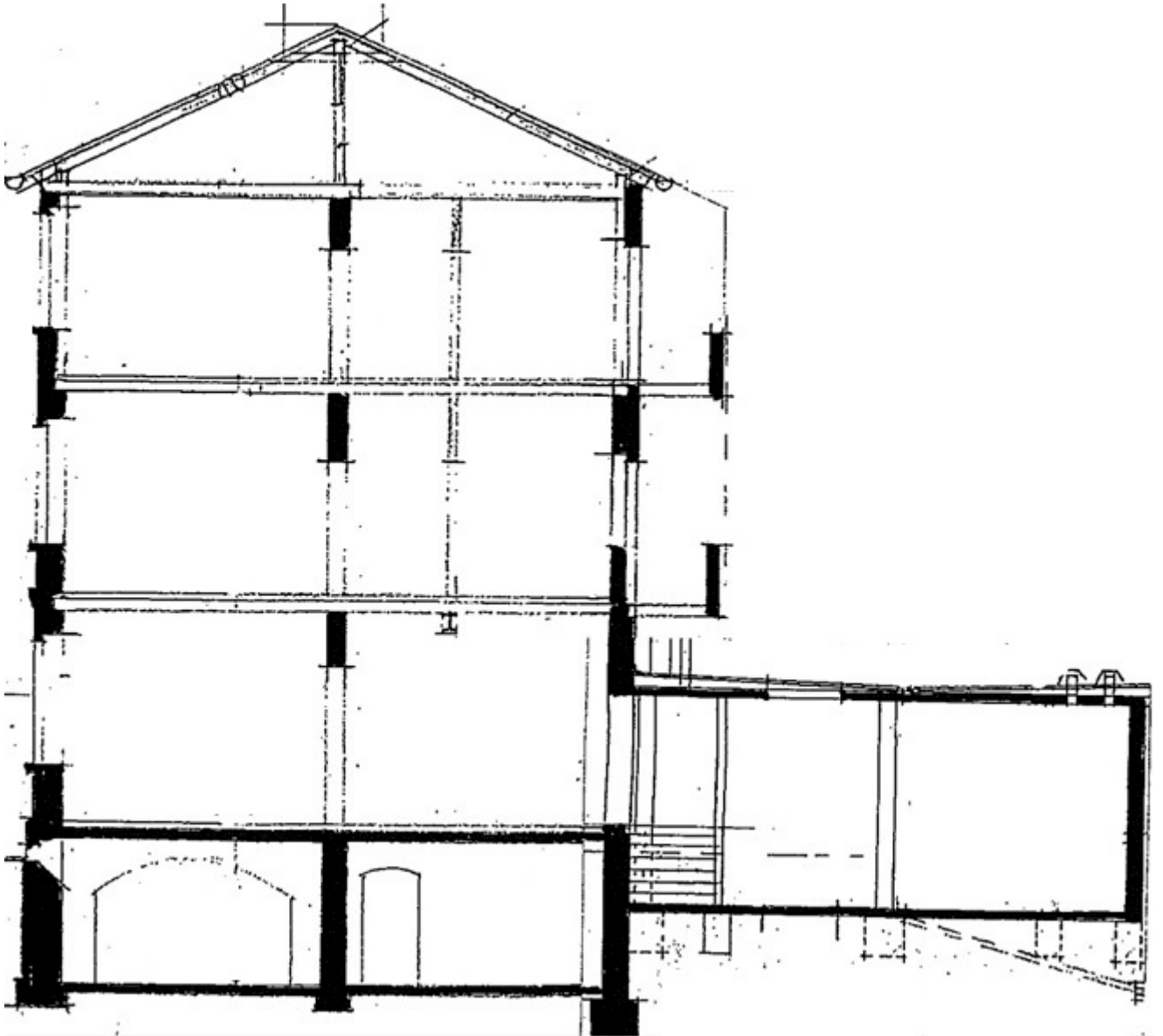


2. Obergeschoss





Schnitt





Anlage 2

Berechnung der Wohn-/Nutzfläche

2 Seite(n)



Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Zimmerstraße 57 in 44145 Dortmund
Geschoss: Erdgeschoss

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

Hinweis: Die Maßangaben wurde aus einem vorhergehenden Gutachten übernommen!

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	Wohn-/Schlafzimmer	1	+	Gesamte Fläche	1,00	4,205	4,050	17,03	1,00	17,03	1,00	17,03	
2	Küche	2	+	Teilfläche	1,00	3,370	4,230	14,26	1,00	14,26	1,00	14,26	
3			-	Teilfläche	-1,00	1,550	1,650	-2,56	1,00	-2,56	1,00	-2,56	11,70
4	Bad / WC	3	+	Teilfläche	1,00	1,430	1,260	1,80	1,00	1,80	1,00	1,80	
5			+	Teilfläche	1,00	0,550	0,580	0,32	1,00	0,32	1,00	0,32	
6			+	Teilfläche	1,00	1,450	0,980	1,42	1,00	1,42	1,00	1,42	3,54

Summe Wohnfläche Wohnung EG **32,27 m²**
rd. **32 m²**

Geschoss: 1. Obergeschoss

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

Hinweis: Die Maßangaben wurde aus einem vorhergehenden Gutachten übernommen!

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	5,020	1,450	7,28	1,00	7,28	1,00	7,28	
2	Schlafzimmer	2	+	Gesamte Fläche	1,00	3,390	4,010	13,59	1,00	13,59	1,00	13,59	
3	Wohnzimmer	3	+	Teilfläche	1,00	5,830	4,040	23,55	1,00	23,55	1,00	23,55	
4			+	Teilfläche	0,50	0,090	4,040	0,18	1,00	0,18	1,00	0,18	23,73
5	Küche	4	+	Teilfläche	1,00	2,580	4,030	10,40	1,00	10,40	1,00	10,40	
6			+	Teilfläche	0,50	0,170	4,030	0,34	1,00	0,34	1,00	0,34	10,74
7	Bad / WC	5	+	Teilfläche	1,00	2,540	2,400	6,10	1,00	6,10	1,00	6,10	
8			+	Teilfläche	1,00	1,170	0,400	0,47	1,00	0,47	1,00	0,47	
9			+	Teilfläche	1,00	2,450	0,740	1,81	1,00	1,81	1,00	1,81	8,38

Summe Wohnfläche Wohnung 1. OG **63,72 m²**
rd. **64 m²**



Geschoss: 2. Obergeschoss

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

Hinweis: Die Maßangaben wurde aus einem vorhergehenden Gutachten übernommen!

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	2,250	1,470	3,31	1,00	3,31	1,00	3,31		
2			+ Teilfläche	1,00	2,570	1,470	3,78	1,00	3,78	1,00	3,78	7,09	
3	Schlafzimmer	2	+ Teilfläche	1,00	3,560	4,235	15,08	1,00	15,08	1,00	15,08		
4			+ Teilfläche	1,00	1,050	0,300	0,32	1,00	0,32	1,00	0,32		
5			+ Teilfläche	1,00	2,190	0,730	1,60	1,00	1,60	1,00	1,60	17,00	
6	Wohnzimmer	3	+ Teilfläche	1,00	5,795	4,280	24,80	1,00	24,80	1,00	24,80		
7			+ Teilfläche	0,50	0,190	4,280	0,41	1,00	0,41	1,00	0,41	25,21	
8	Küche	4	+ Teilfläche	1,00	2,710	4,160	11,27	1,00	11,27	1,00	11,27		
9			+ Teilfläche	0,50	0,120	4,160	0,25	1,00	0,25	1,00	0,25	11,52	
10	Bad / WC	5	+ Teilfläche	1,00	2,570	2,595	6,67	1,00	6,67	1,00	6,67	6,67	
11	Balkon	6	+ Gesamte Fläche	1,00	2,595	0,750	1,95	1,00	1,95	0,25	0,49	0,49	

Summe Wohnfläche Wohnung 2. OG **67,98** m²
rd. **68** m²

ZUSAMMENSTELLUNG DER WOHNFLÄCHEN

Gebäude: Zimmerstraße 57 in 44145 Dortmund

Erdgeschoss	rd.	32 m²
1. Obergeschoss	rd.	64 m²
2. Obergeschoss	rd.	68 m²
Gesamt	rd.	164 m²

Berechnung der Nutzfläche

Gebäude: Zimmerstraße 57 in 44145 Dortmund

Gebäudeteil: Anbau (Lagerräume)

Geschoss: Erdgeschoss

Die Berechnung erfolgt aus ☐ Fertigmaßen auf der Grundlage von ☐ örtlichem Aufmaß ☒ i.A. an WoFIV
☐ Rohbaumaßen ☐ Bauzeichnungen ☐ nach DIN 283
☒ Fertig- und Rohbaumaßen ☒ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen ☐ nach DIN 277

Hinweis: Die Maßangaben wurde aus einem vorhergehenden Gutachten übernommen!

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum Nr.	ggf. Raumteilbezeichnung bzw. Besonderheit (+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Fläche (m²)	Putzfaktor	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Nutzwert) (k)	Nutzfläche Raumteil (m²)	Nutzfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Lageraum 1	1	+ Teilfläche	1,00	4,500	6,480	29,16	1,00	29,16	1,00	29,16		
2			+ Teilfläche	0,50	4,500	0,300	0,68	1,00	0,68	1,00	0,68		
3			- Teilfläche	-1,00	1,920	0,990	-1,90	1,00	-1,90	1,00	-1,90	27,94	
4	Lageraum 2	2	+ Teilfläche	1,00	4,150	7,520	31,21	1,00	31,21	1,00	31,21		
5			+ Teilfläche	0,50	4,150	0,320	0,66	1,00	0,66	1,00	0,66	31,87	

Summe Nutzfläche Gewerbeinheit (Lagerräume) im Anbau **59,81** m²
rd. **60** m²



Anlage 3

Fotodokumentation

4 Seite(n)