



1. Ausfertigung

Wertermittlungs-Gutachten 006-26-ZV

über den 36/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

**Waterloostraße 4, 6, Karl-Schurz-Straße 11, 13, 15
Paul-Gerhardt-Straße 30, 32, 34, 36
in 44359 Dortmund**

verbunden mit dem Teileigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 246

-ohne Innenbesichtigung-

Amtsgericht Dortmund, Aktenzeichen 279 K 12/25



Wertermittlungstichtag: 12. Dezember 2025

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

9.400 €

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



Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	4
1.1	Allgemeine Angaben	4
1.2	Für das Gutachten verwendete Unterlagen	4
1.3	Gesetze, Verordnungen und Richtlinien	5
1.4	Literaturverzeichnis	7
1.5	Vorbemerkung	8
1.6	Hinweis	8
2.	Grundbuchbeschreibung	9
3.	Grundstücksangaben aus dem Liegenschaftskataster	12
4.	Lagebeschreibung	14
5.	Grundstücksbeschreibung	18
6.	Objektbeschreibung	26
6.1	Vorbemerkung	26
6.2	Allgemeine Angaben	26
6.3	Gebäudebeschreibung -Tiefgarage-	28
6.4	Weitere Gebäude der Eigentümergemeinschaft (Wohngebäude)	30
6.5	Außenanlagen	31
6.6	Mängel und Schäden/Reparaturstau	32
6.7	Allgemeinbeurteilung	33
6.8	Restnutzungsdauer	34
6.9	Hinweis	35
7.	Technische Berechnungen	36
7.1	Berechnung der Nutzfläche	36
8.	Ermittlung des Verkehrswerts	37
8.1	Grundlagen der Wertermittlung	37
8.2	Wahl des Verfahrens	39
8.3	Aufwand für die Behebung der Mängel, Schäden und des Reparaturstaus	39
9.	Ermittlung des Bodenwerts	40
9.1	Allgemeines	40
9.2	Grundstücks- und Entwicklungszustand	40
9.3	Vergleichspreise	41
9.3.1	Vergleichspreise für "baureifes Land"	41
9.4	Bodenrichtwert	42
9.5	Bodenwert	43



10.	Ermittlung des Vergleichswerts	45
10.1	Vorbemerkung	45
10.2	Vergleichspreise	45
10.3	Berechnung des vorläufigen Vergleichswerts	46
10.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	46
10.5	Vergleichswert	46
11.	Ermittlung des Ertragswerts	47
11.1	Vorbemerkung	47
11.2	Monatsmieten (Netto-Kaltmieten)	50
11.3	Jahresrohertrag	51
11.4	Bewirtschaftungskosten	51
11.5	Jahresreinertrag	51
11.6	Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts	52
11.7	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	52
11.8	Ertragswert	52
12.	Zusammenstellung der Werte	52
13.	Verkehrswert i.A. an § 194 BauGB (unbelastet)	53
14.	Lasten und Beschränkungen	56
14.1	Werteinfluss aus Grundbucheintragungen	56
14.1.1	Grundbuch Abteilung II, lfd.-Nr. 1	56

- Anlage 1: Luftbild
Anlage 2: Flurkarte
Anlage 3: Lageplan Tiefgarage
Anlage 4: Fotodokumentation



1. Allgemeines

1.1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Dortmund aufgrund des Gutachterauftrags vom 27.10.2025
Zweck des Gutachtens:	Feststellung des Verkehrswerts im Zwangsversteigerungsverfahren
Ortsbesichtigung:	12. Dezember 2025 (ohne Innenbesichtigung)
Teilnehmer:	Sachverständiger Dipl.-Ing. Björn Blinne, Arian Sejdinaj (Büro Blinne)
Qualitäts- und Wertermittlungstichtag:	12. Dezember 2025

1.2 Für das Gutachten verwendete Unterlagen

Unterlagen aus der Bauakte der Stadt Dortmund

Flurkarte (Maßstab 1 : 1000), Ausdruck vom 03.11.2025

Grundbuchauszug unbeglaubigt vom 28.10.2025

Teilungserklärung vom 02.11.2000 (UR-Nr. 1489/2000) und vom 18.07.2001 (UR-Nr. 987/2001)

Eintragungsbewilligung vom 08.07.1976 (UR-Nr. 223/1976)

Bescheinigung der Stadt Dortmund -Tiefbauamt- über Erschließungsbeiträge vom 05.11.2025

Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Stadt Dortmund vom 03.11.2025

Baulastauskunft der Stadt Dortmund -Vermessungs- und Katasteramt-
vom 03.11.2025

Auskunft aus dem Altlast-Verdachtsflächenkataster der Stadt Dortmund, Fachbereich
Umweltamt -Untere Bodenschutzbehörde- vom 09.12.2025

Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung der
Bezirksregierung Arnsberg vom 25.11.2025

Bergbaubescheinigung der E.ON SE vom 17.12.2025

Bergbaubescheinigung der thyssenkrupp Steel Europe AG vom 17.12.2025

Auskunft der WEG-Verwaltung vom 21.11.2025 und vom 19.01.2026

Grundstücksmarktbericht 2025, Halbjahresbericht 2025 und Quartalsbericht über die
ersten 3 Quartale 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt
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 Wertermittlungstichtag gültigen Fassung

ImmoWertV

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

BauNVO - Baunutzungsverordnung

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

WEG - Wohnungseigentumsgesetz

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 1951 (BGBl. I S. 175) in der am Wertermittlungstichtag gültigen Fassung

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

II. BV - Zweite Berechnungsverordnung

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

WoFIV - Wohnflächenverordnung

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

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

KAG NRW

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

1.4 Literaturverzeichnis

Auszug über verwendete Literatur zur Wertermittlung

Vogels	Grundstücks- und Gebäudebewertung -5. Auflage-
Gerardy	Praxis der Grundstücksbewertung
Rössler/Langner/Simon	Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
Ross-Brachmann	Ermittlung des Verkehrswerts von Immobilien -30. Auflage-
Dr. Sprengnetter	Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten
Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken -10. Auflage 2023-
Kleiber	Marktwertermittlung nach ImmoWertV -9. Auflage 2022-
Kleiber	ImmoWertV (2021) Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken -13. Auflage 2021-
Schmitz/Krings/ Dahlhaus/Meisel	Baukosten 2024/2025 – Instandsetzung/Sanierung/ Mo- dernisierung/Umnutzung, Band 1 -25. Auflage-
Kröll/Hausmann/Rolf	Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung -5. Auflage 2015-

1.5 Vorbemerkung

Zum Zeitpunkt des Ortstermins konnte das zu bewertende Teileigentum (Tiefgaragenstellplatz als Garagenbox) mangels Zugangs nicht von innen besichtigt werden. Die Tiefgarage konnte nur sehr stark eingeschränkt über die Gittertür des Notausgangs in Augenschein genommen werden.

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Dortmund vom 15.12.2025 soll das Wertermittlungsgutachten aufgrund des äußeren Anscheins und der zugänglichen Unterlagen erstellt werden.

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

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

1.6 Hinweis

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



2. Grundbuchbeschreibung

unbeglaubigter Auszug vom 28.10.2025

Amtsgeschäftsstelle	Dortmund
Grundbuch von	Dortmund B
Blatt	39237
Teileigentumsgrundbuch	

Bestandsverzeichnis

lfd.-Nr. 1: 36/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:

Gemarkung	Nette
Flur	1
Flurstück	777
Gebäude- und Freifläche, Wohnen	Waterloostraße 4, 6
Gemarkung	Nette
Flurstück	778
Gebäude- und Freifläche, Wohnen	Waterloostraße 4,6 Karl-Schurz-Straße 11, 13, 15
Gemarkung	Nette
Flurstück	791
Gebäude- und Freifläche, Wohnen	Waterloostraße 4, 6 Karl-Schurz-Straße 11, 13, 15
Gemarkung	Nette
Flurstück	776
Gebäude- und Freifläche, Wohnen	Paul-Gerhardt-Straße 30 - 36 gerade
Gesamtgröße	16.994 m²

verbunden mit dem Teileigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 246.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in Dortmund Blatt B 38992 bis B 39249) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

[...]

Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Bewilligung vom 02.11.2000 und 18.07.2001 (UR-Nr. 1489/2000, 987/2001) Bezug genommen. Eingetragen am 27.10.2001.

Erste Abteilung

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

Zweite Abteilung

lfd.-Nr. 1 zu 1
(nur Flurstück 778)

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit
(Stromversorgungsleitungsrecht) für die [...].
Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom
08.07.1976 im gleichen Rang mit Abteilung II
Nr. 2 eingetragen am 23.12.1976.

lfd.-Nr. 3

Zwangsversteigerungsvermerk
Eingetragen am 26.08.2025

zu 1: Übergegangen auf die Dortmunder Netz GmbH, Dortmund
 -Amtsgericht Dortmund, HRB 13907-. Eingetragen am 19.07.2023.

Anmerkung

Der Werteinfluss der Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs lfd.-Nr. 1 (Stromversorgungsleitungsrecht) wird im Rahmen der Zwangsversteigerung am Ende des Gutachtens gesondert bewertet.

Der Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs lfd.-Nr. 3 (Zwangsversteigerungsvermerk) wird kein wertrelevanter Einfluss auf das zu bewertende Teileigentum 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 03.11.2025

Flurstück:	776
Flur:	1
Gemarkung:	Nette
Lage:	Paul-Gerhardt-Straße 30 Paul-Gerhardt-Straße 32 Paul-Gerhardt-Straße 34 Paul-Gerhardt-Straße 36
Fläche:	6.444 m ²
Tatsächliche Nutzung:	6.444 m ² Wohnbaufläche

Flurstück:	777
Flur:	1
Gemarkung:	Nette
Lage:	Karl-Schurz-Straße 11 Karl-Schurz-Straße 13 Karl-Schurz-Straße 15 Waterloostraße 4 Waterloostraße 6
Fläche:	150 m ²
Tatsächliche Nutzung:	150 m ² Wohnbaufläche

Flurstück:	778
Flur:	1
Gemarkung:	Nette
Lage:	Karl-Schurz-Straße 11 Karl-Schurz-Straße 13 Karl-Schurz-Straße 15 Waterloostraße 4 Waterloostraße 6
Fläche:	350 m ²
Tatsächliche Nutzung:	350 m ² Wohnbaufläche



Flurstück:	791
Flur:	1
Gemarkung:	Nette
Lage:	Karl-Schurz-Straße 11 Karl-Schurz-Straße 13 Karl-Schurz-Straße 15 Waterloostraße 4 Waterloostraße 6
Fläche:	10.050 m ²
Tatsächliche Nutzung:	10.050 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-Mengede im Ortsteil Nette. Dieser Stadtbezirk hat etwa 39.500 Einwohner und dient sowohl den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung als auch der Gewerbeansiedlung sowie z. T. der Land- und Forstwirtschaft. Der Ortsteil Nette selbst hat etwa 6.400 Einwohner.

Ausbau der Straße: Das Wertermittlungsobjekt befindet sich im Karree Karl-Schurz-Straße / Waterloostraße / Wodanstraße / Paul-Gerhardt-Straße. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Waterloostraße.

Die **Karl-Schurz-Straße** ist in dem betreffenden Bereich als verkehrsberuhigte 30er Zone, zweispurig, beidseitig mit Bürgersteigen und Baumbepflanzung, einseitig mit Straßenbeleuchtung sowie mit den Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung ausgebaut.

Die **Waterloostraße** ist in dem betreffenden Bereich als verkehrsberuhigte 30er Zone, zweispurig und z.T. mit Fahrbahnverengungen sowie Fahrbahnaufpflasterungen, beidseitig mit Bürgersteigen und Baumbepflanzung, einseitig mit Straßenbeleuchtung sowie mit den Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung ausgebaut.

Die **Paul-Gerhardt-Straße** ist in dem betreffenden Bereich als verkehrsberuhigte 30er Zone, zweispurig und z.T. mit Fahrbahnaufpflasterungen, beidseitig mit Bürgersteigen und Baumbepflanzung, einseitig mit Straßenbeleuchtung sowie mit den Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung ausgebaut.

Die drei vorgenannten Straßen dienen vorwiegend dem Anliegerverkehr.

Die **Wodanstraße** ist in dem betreffenden Bereich als verkehrsberuhigte 30er Zone, zweispurig, beidseitig mit Bürgersteigen und Baumbepflanzung, einseitig mit Straßenbeleuchtung sowie mit den Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung ausgebaut und dient als Sackgasse mit Wendehammer ausschließlich dem Anliegerverkehr.

Bebauung der Umgebung: Die unmittelbare Umgebung wird weitgehend geprägt durch zwei- bis achtgeschossige Mehrfamilienhäuser in z.T. grenzständiger bzw. in tlw. aufgelockerter Bebauung. Die z.T. vorhandenen sechs- bzw. achtgeschossigen Gebäude der Wohnungseigentumsanlage des Wertermittlungsobjekts bilden dabei eher die Ausnahme.

Im unmittelbaren Umkreis des Wertermittlungsobjekts befinden sich eine Grundschule, ein Kindergarten, eine Sporthalle sowie das Schulzentrum Nette.

Infrastruktur: Die der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Kirchen, Schulen, Kindergärten und Geschäfte, die den täglichen Bedarf der Bevölkerung decken, sind z.T. in der unmittelbaren Nachbarschaft bzw. im Ortskern von Dortmund-Mengede in ca. 1,7 km vorhanden.

Verkehrslage: Das Grundstück liegt östlich der Haberlandstraße, westlich der Mengeder Straße, südlich der Donarstraße und nördlich der Dörwerstraße. Alle vorgenannten Straßen sind als mittelstark befahrene Ortsstraßen Dortmunds einzustufen. Der etwa 10 km entfernte Stadtkern von



Dortmund ist mit dem Kraftfahrzeug über gut ausgebaute Straßen in etwa 20 bis 25 Minuten oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Bus, Stadtbahn, S-Bahn) in ca. 30 bis 40 Minuten zu erreichen.

Die Autobahn A2 verläuft nördlich (nächste Anschlussstelle in ca. 3,5 km), die Autobahn A45 -mit dem Anschluss an die Autobahn A42 (Autobahn-Anschluss Dortmund-Bodelschwingh)- verläuft westlich (nächste Anschlussstelle in ca. 3 km).

Die Verkehrslage des Grundstücks kann als gut bezeichnet werden.

Umweltzone:

Das Grundstück liegt nicht in der Dortmunder Umweltzone.

Lärmschutz:

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

Tiefgaragenlage:

Die Tiefgaragenzufahrt erfolgt von der Waterloostraße aus. Die Tiefgarage liegt im Grundstücksbereich angrenzend an den Häuserblock Waterloostraße 4, 6 und Karl-Schurz-Straße 11, 13, 15 und ist umgeben von mehrgeschossigen Wohnhäusern. Die Tiefgarage weist gemäß Aufteilungsplan 50 Tiefgaragenstellplätze aus.

Das Karree Karl-Schurz-Straße / Waterloostraße / Wodanstraße / Paul-Gerhardt-Straße bietet im Bereich des Wertermittlungsobjekts freie Kfz-Stellplatzmöglichkeiten

im Bereich der Straße und eine begrenzte Anzahl an Stellplätzen auf den zugehörigen Grundstücken.

In derartigen Wohngebieten ist die Parkplatzsituation tagsüber meist mäßig belastet, es kann in den Abend- und Wochenendstunden -insbesondere im unmittelbaren Umfeld der mehrgeschossigen Wohnhäuser der Wohnungseigentumsanlage- aber zur einer deutlich gestiegenen Parkraumnachfrage kommen.

In den unmittelbar angrenzenden Mehrfamilienhäusern der Blockbebauung sowie der weiteren Nachbarschaft befinden sich potentielle Nutzer für den Tiefgaragenstellplatz. Trotz der vereinzelt freien Parkmöglichkeiten in der Umgebung kann die Lage für einen Stellplatz in einer Tiefgarage insgesamt als befriedigend bezeichnet werden.

5. Grundstücksbeschreibung

Grundstücksart und Form: Das Grundstück besteht aus den Flurstücken 777, 778, 791 und 776, die eine wirtschaftliche Einheit bilden. Zusammengefasst bilden sie ein U-förmiges Mehrfrontengrundstück.

Die Straßenfronten betragen ca. 103 m (Karl-Schurz-Straße), ca. 95 m (Waterloostraße im westlichen Verlauf), ca. 92 m (Wodanstraße), ca. 56 m (Waterloostraße im östlichen Verlauf) und ca. 125 m (Paul-Gerhardt-Straße).

Die Straßenfronten sind nach Westen (Karl-Schurz-Straße), nach Nordwesten (Waterloostraße), nach Südwesten und Nordosten (Wodanstraße) und nach Nordosten (Paul-Gerhardt-Straße) ausgerichtet.

Art der Bebauung: Das Grundstück ist mit einem um 1976 (in mehreren Bauabschnitten) errichteten vier- bis achtgeschossigen Mehrfamilienhauskomplex mit Vollunterkellerung und Tiefgarage bebaut. Im Bereich der zugehörigen Außenanlagen sind zudem noch weitere PKW-Stellplatzflächen sowie ein Spielplatz angeordnet.

Der Gebäudekomplex besteht aus zwei Blöcken mit insgesamt 9 Mehrfamilienhäusern (207 Wohneinheiten als Wohnungseigentume) und einer Arztpraxis (als Teileigentum). Die Tiefgaragenanlage hat 50 Garagenboxen (als Teileigentume).

Block I: 5 Mehrfamilienhäuser
Waterloostraße 4, 6 und Karl-Schurz-Straße 11, 13, 15

Zu Block I: Tiefgaragenanlage mit 50 Garagenboxen

Block II: 4 Mehrfamilienhäuser
Paul-Gerhardt-Straße 30, 32, 34, 36

Oberflächenbeschaffenheit: Die Grundstücksoberfläche ist nahezu eben.

Baugrund und Altlasten/
Bergbauliche Verhältnisse: Auskunft der Stadt Dortmund -Fachbereich Umweltamt:-

A. Auskünfte der Unteren Bodenschutzbehörde

1. Altlast, altlastenverdächtige Fläche, schädliche Bodenveränderung

Das Auskunftsgrundstück ist im Kataster der Stadt Dortmund über altlastverdächtige Flächen und Altlasten nicht erfasst.

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

2. Freie, natürliche Methangasaustritte an der Tagesoberfläche

Der Auskunftsbereich gehört laut Arbeitskarte der potentiellen Methangasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Dortmund (Stand: Februar 2000) zu den Gebieten, die zur Zone 0 oder 1 zählen; daher sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

B. Auskünfte der Unteren Wasserbehörde

1. Tankanlagen

Auf dem Grundstück befinden sich keine Tankanlagen.

2. Abwasserbehandlungsanlagen

Es sind keine Unterlagen vorhanden, aus denen hervorgeht, dass sich auf den Flurstücken eine Abwasserbehandlungsanlage befindet.

3. *Lagerung wassergefährdender Stoffe*
Lagerflächen für wassergefährdende Stoffe sind auf dem Grundstück nicht bekannt.
4. *Wasserschutzzone*
Das Auskunftsgrundstück liegt in keiner Wasserschutzzone.
- C. *Auskünfte der Unteren Abfallbehörde*
 1. *Klärschlammaufbringungsflächen*
Nach dem Kenntnisstand der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde sind im Betrachtungszeitraum (1994 bis 2008) keine Klärschlämme auf dem Grundstück 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*
Der Auskunftsbereich liegt in keinem 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 zzt. nicht vor.

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

Auskunft der **Bezirksregierung Arnsberg:**

Der Auskunftsbereich liegt über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Adolph von Hansemann 1“. Eigentümerin der Bergbauberechtigung sind je zur Hälfte die E.ON SE und die thyssenkrupp Dritte Beteiligungsgesellschaft mbH.

[...]

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Auskunftsbereich kein heute noch relevanter Bergbau dokumentiert ist. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1920er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.

[...]

Auskunft der **thyssenkrupp Steel Europe AG:**

Das o.g. Grundstück liegt über dem Bergwerksfeld „Adolph von Hansemann 1“. Das Bergwerksfeld steht im gemeinsamen Eigentum der thyssenkrupp Dritte Beteiligungsgesellschaft mbH und E.ON SE.

Wir weisen darauf hin, dass die Bearbeitung von bergbaulichen Auskünften ausschließlich durch die E.ON

SE erfolgt. Eine separate Stellungnahme durch die Krupp Hoesch Stahl GmbH wird nicht erfolgen.

Auskunft der **E.ON SE**:

Die Besitzung liegt über dem stillgelegten, gemeinsamen Bergwerkseigentum der E.ON SE und der thys-senkrupp Dritte Beteiligungsgesellschaft mbH.

Einwirkungen aus dem vor Jahrzehnten eingestellten rechtlich zu vertretenden Abbau sind in diesem Bereich seit Jahren nicht mehr möglich. Eine erneute Aufnahme der Abbautätigkeit in diesem Bereich wird von uns nicht geplant. Gemäß unseren Unterlagen wurden uns keinerlei Bergschäden an der o.g. Besitzung angezeigt.

Eine Anfrage zu Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen i. S. d. §§ 110 f. Bundesberggesetz liegt uns nicht vor.

Grundsätzlich gelten für Bergschadensersatzansprüche die gesetzlichen Bestimmungen, soweit sich keine Einschränkungen aus dem Grundbuch ergeben. Andere oder weitergehende Vereinbarungen über Bergschadensersatzansprüche mit der E.ON SE oder einer ihrer Rechtsvorgängerinnen sind uns nicht bekannt.

Diese Bearbeitung beinhaltet keine bergtechnische Prüfung.

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

- Denkmalschutz: Gemäß Übersicht der Baudenkmäler im geoportal.ruhr (über die Internetseite der Stadt Dortmund einsehbar) sowie nach Einsicht 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 (Flurstücke 776, 777, 778, 791) zum angegebenen Datum keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.*
- Erschließungsbeiträge: Auskunft des Tiefbauamts der Stadt Dortmund:
Hiermit wird bescheinigt, dass für die Anlagen Waterloostraße, Karl-Schurz-Straße, Paul-Gerhardt-Straße und Wodanstraße in den hier in Frage kommenden Abschnitten ein Erschließungsbeitrag gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG) in den jeweils aktuellen Fassungen nicht mehr zu zahlen ist.

Es sind zurzeit keine straßenbaulichen Maßnahmen für die Anlagen geplant, welche unter den § 8 Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG) fallen. Nach der derzeit gültigen Rechtslage fallen künftig beschlossene Maßnahmen unter das Beitragserhebungsverbot gem. § 8 Abs. 1 S. 3 KAG, dementsprechend werden die von den Anlagen erschlossenen Grundstücke nicht mit Beiträgen belastet.

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 seit dem 26. September 1969 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Mg 115 mit folgenden Festsetzungen (auszugsweise für den betreffenden Bereich):

- Reines Wohngebiet (WR)
- Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse = VIII
- Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3
- Geschossflächenzahl (GFZ) = 1,0
- Baugrenzen

WEG-Verwaltung:

Es sind keine wertrelevanten Eigentümerbeschlüsse bekannt. Soweit der von der WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellten Beschlussammlung zu entnehmen, wurden keine Sonderumlagen beschlossen. Es bestehen keine Erträge aus Gemeinschaftseigentum.

Gemäß Wirtschaftsplan 2025 beträgt das Hausgeld für den zu bewertenden Tiefgaragenstellplatz Nr. 246 monatlich 30 € (ab 01.01.2025). Darin ist u.a. auch die anteilige Zuführung in die Erhaltungsrücklage (UG4) enthalten.

Hinweis

Gemäß Teilungserklärung besteht die Eigentümergemeinschaft aus insgesamt vier Untergemeinschaften:

1. Untergemeinschaft: Karl-Schurz-Str. 11, 13, 15
2. Untergemeinschaft: Paul-Gerhardt-Str. 30, 32, 34, 36
3. Untergemeinschaft: Waterloostraße 4, 6
4. Untergemeinschaft: 50 Tiefgarageneinstellplätze.



Der Stand der Erhaltungsrücklagen (Soll) beträgt zum 31.12.2024:

Untergemeinschaft 1:	93.823,10 €
Untergemeinschaft 2:	181.073,35 €
Untergemeinschaft 3:	203.605,15 €
Untergemeinschaft 4:	102.753,78 €

Hinweis zur
Teilungserklärung:

Die Teilungserklärung kann beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass neben der Teilungserklärung auch gegebenenfalls abweichende rechtskräftige Beschlüsse der Eigentüerversammlungen bestehen könnten.

Über Angelegenheiten, die ausschließlich die Untergemeinschaften betreffen, sind jeweils nur die jeweiligen Wohnungs-/Teileigentümer stimmberechtigt. Abweichend von § 16 WEG bilden die Eigentümer der jeweiligen Untergemeinschaften hinsichtlich Unterhaltung, Instandhaltung und Instandsetzung jeweils eigene selbständige Gemeinschaften mit der Maßgabe, dass Kosten und Lasten am gemeinschaftlichen Eigentum, die auf die jeweilige Untergemeinschaft entfallen, ausschließlich auf die Wohnungs- und Teileigentümer zu verteilen sind, die der betreffenden Untergemeinschaft angehören. Jede Untergemeinschaft hat das Recht, eigene Versammlungen abzuhalten und über die auf sie entfallenen Kosten und Lasten einen eigenen Wirtschaftsplan aufzustellen. Die Verwaltung einer jeden Untergemeinschaft obliegt stets dem von der Wohnungs- und Teileigentümergeinschaft für die gesamte WEG-Anlage bestellten Verwalter.

6. Objektbeschreibung (in den wesentlichen Merkmalen)

6.1 Vorbemerkung

Zum Zeitpunkt des Ortstermins konnte das zu bewertende Teileigentum (Tiefgaragenstellplatz als Garagenbox) mangels Zugangs nicht von innen besichtigt werden. Die Tiefgarage konnte nur sehr stark eingeschränkt über die Gittertür des Notausgangs in Augenschein genommen werden.

Die Eigentümergeinschaft umfasst das Miteigentum an den 9 Mehrfamilienhäusern Waterloostraße 4, 6, Karl-Schurz-Straße 11, 13, 15, Paul-Gerhardt-Straße 30, 32, 34, 36 sowie an der Tiefgaragenanlage. Das daran bestehende Miteigentum, insbesondere die nicht dem zu bewertenden Teileigentum zuzurechnenden baulichen Anlagen, ließ sich nicht oder nur unvollständig begehen.

Die weitere Beschreibung der Gebäude bezieht sich daher nur auf die besichtigten Bereiche. Im Übrigen wird ein Zustand zugrunde gelegt, wie er sich aus der Bauakte der Stadt Dortmund, der Teilungserklärung sowie dem äußeren Eindruck ergibt, unabhängig von der Vermutung, dass die tatsächlichen Verhältnisse hiervon abweichen könnten.

6.2 Allgemeine Angaben

Baujahr:	ca. 1976
	2000 Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt Dortmund (16. August 2000)
	2000 Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum
Gebäudeart:	Tiefgaragenstellplatz (Teileigentum) in einer Tiefgarage als Teil eines Mehrfamilienhauskomplexes mit insgesamt 9 Mehrfamilienhäusern gegliedert in zwei Blöcke



Aufbau:

Block 1

- Waterloostr. 4:** 8 Vollgeschosse mit insgesamt 48 Wohneinheiten, unterkellert, Flachdach (mit Aufzugsmaschinenraum)
- Waterloostr. 6:** 4 Vollgeschosse mit insgesamt 16 Wohneinheiten, unterkellert, Flachdach (mit Aufzugsmaschinenraum)
- Karl-Schurz-Str. 11:** 6 Vollgeschosse mit insgesamt 22 Wohneinheiten und 1 Arztpraxis, unterkellert, Flachdach (mit Aufzugsmaschinenraum)
- Karl-Schurz-Str. 13:** 4 Vollgeschosse mit insgesamt 24 Wohneinheiten, unterkellert, Flachdach (mit Aufzugsmaschinenraum)
- Karl-Schurz-Str. 15:** 4 Vollgeschosse mit insgesamt 16 Wohneinheiten, unterkellert, Flachdach (mit Aufzugsmaschinenraum)
- Tiefgaragenanlage:** Untergeschoss mit insgesamt 50 Garagenboxen

Block II

- Paul-Gerhardt-Str. 30:** 4 Vollgeschosse mit insgesamt 16 Wohneinheiten, unterkellert, Flachdach (mit Aufzugsmaschinenraum)

Paul-Gerhardt-Str. 32: 6 Vollgeschosse mit insgesamt 24 Wohneinheiten, unterkellert, Flachdach (mit Aufzugsmaschinenraum)

Paul-Gerhardt-Str. 34: 4 Vollgeschosse mit insgesamt 25 Wohneinheiten, unterkellert, Flachdach (mit Aufzugsmaschinenraum)

Paul-Gerhardt-Str. 36: 4 Vollgeschosse mit insgesamt 16 Wohneinheiten, unterkellert, Flachdach (mit Aufzugsmaschinenraum)

6.3 Gebäudebeschreibung -Tiefgarage-

Rohbau

Fundamente:	Beton
Wände:	Stahlbetonkonstruktion (Wände, Stützen)
Decke:	Stahlbetonkonstruktion (Decke, Unterzüge)
Dachform:	Flachdach
Dachkonstruktion:	Stahlbeton
Dacheindeckung:	begrüntes Flachdach
Dachentwässerung:	innenliegend
Fassade:	Beton z.T. im Anstrich, z.T. ohne Anstrich

Zufahrtsrampe:	Ortbeton zwischen Betonstützwänden mit aufgesetztem Stahlgeländer, an der linken Seite der Rampe zusätzlicher Bürgersteig ebenfalls aus Ortbeton
Tor:	Metallrolltor (Lamellen mit kleinen Lüftungsöffnungen), elektrisch betrieben
Tür:	seitlich im Bereich des Bürgersteiges FH-Tür
Notausgangstür:	Metallgittertür
Fluchttreppe:	Betonstufen zwischen Betonwangen, Metallgeländer und Metallhandlauf

Ausbau

Hinweis:	Die tatsächliche Innenausstattung der Tiefgarage ist mangels stark eingeschränkter Besichtigungsmöglichkeit nur tlw. bekannt. Es wird daher eine durchschnittliche Ausstattung angenommen bzw. beschrieben.
Wandflächen:	Beton mit Anstrich
Deckenflächen:	Beton mit Anstrich
Fußböden:	Estrich
Belüftung:	natürliche Be-/Entlüftung
Garagenstellplatz:	Soweit ersichtlich sind die Garagenstellplätze als Garagenboxen ausgeführt; jeweils in sich abgeschlossen und mit Stahlschwingtor
Anschlüsse:	Strom

6.4 Weitere Gebäude der Eigentümergemeinschaft (Wohngebäude)

Hinweis: Die 9 Mehrfamilienhäuser Waterloostraße 4, 6, Karl-Schurz-Straße 11, 13, 15, Paul-Gerhardt-Straße 30, 32, 34, 36 weisen eine ähnliche Bauweise auf.

Rohbau

Fundamente:	Beton
Kellerwände:	Stahlbeton, z.T. Mauerwerk
Kellerdecke:	Stahlbeton
Geschosswände:	Stahlbeton, z.T. Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Dachform/-konstruktion:	Flachdach (Stahlbeton)
Dacheindeckung:	Flachdachdichtungsbahnen
Dachentwässerung:	innenliegend
Fassade:	Waschbeton-Fassadenelemente, z.T. mit horizontal verlaufenden Fensterbändern mit beschichteten Fassadenplatten zwischen den Fensterelementen, Aluminium-Dachabschlusskante, Keller-/Untergeschosssockel farblich abgesetzt, Balkone aus Sichtbeton mit kleinem aufgesetztem Metallgeländer und eingebauten Blumenkästen

6.5 Außenanlagen

Befestigte Flächen:	Zuwegungsflächen zu den Gebäuden sowie im Bereich der PKW-Stellplätze mit Betonplatten, Betonverbundsteinen, bzw. Rasengittersteinen (Feuerwehrezufahrten) befestigt; grundstücksinterne Zuwegungsflächen z.T. mit Laternen
Spielplatz:	Der Spielplatz ist am Ende der Sackgasse Wodanstraße, im Bereich des Wendehammers (Flurstücke 777 und 778) angeordnet, u.a. mit Sandkasten, Rutsche, Spielgerät, Sitzgelegenheiten; umlaufend mit Stabmattenzaun eingezäunt
Grünanlagen:	- großflächige Rasenanlagen, Sträucher, Hecken und Bäume, begrünte Tiefgaragendachfläche - Zufahrtsrampe der Tiefgarage in Ortbeton
Einfriedung:	z.T. durch Hecken, z.T. Stabmattenzäune, Müllplätze durch Metallgitterzäune eingefasst

6.6 Mängel und Schäden/Reparaturstau

Die nachfolgende Mängel- und Schadensaufzählung wird stichpunktartig erfasst:

Allgemein:	Das Gemeinschaftseigentum ist in einem dem Gebäudealter entsprechenden durchschnittlichen Zustand mit einem allgemeinen, geringen baujahrsbedingten Instandhaltungs- und Reparaturbedarf.
Fassaden der Mehrfamilienhäuser:	- beschichtete Fassadenplatten vereinzelt in der Beschichtung verbraucht
Tiefgarage:	- Stützwände im Tiefgaragenzufahrtsbereich z.T. mit Betonabplatzungen, offen liegende Bewehrung angerostet - Tiefgaragentor z.T. mit Roststellen - Sturzbereich über dem Tiefgaragentor z.T. mit Feuchtigkeitsschäden - Kelleraußentreppe von der Tiefgarage im Wangenbereich z.T. mit Betonabplatzungen, offen liegende Bewehrung angerostet Hinweis: Soweit der Beschlusssammlung zu entnehmen wurde in der Vergangenheit bereits mehrfach über die Sanierung der Tiefgarage (Decke, Abdichtung der Außenwände) entschieden.

Bei vorhandenen Mängeln und Schäden bzw. Reparaturstau am Gemeinschaftseigentum wird unterstellt, dass der hierfür anfallende Aufwand zur Beseitigung aus den vorhandenen Erhaltungsrücklagen entnommen wird.

Teileigentum Nr. 246

Eine Innenbesichtigung des Tiefgaragenstellplatzes (als Garagenbox) bzw. eine Besichtigung der Tiefgarage selbst konnte mangels Zugangs nicht stattfinden. Etwaige Mängel oder Schäden werden durch einen Sicherheitsabschlag am Ende der Verkehrswertableitung gesondert berücksichtigt.

6.7 Allgemeinbeurteilung

Gebäudezustand:	Soweit bei der Ortsbesichtigung feststellbar macht die Wohnungseigentumsanlage einen dem Baujahr entsprechend, befriedigenden Gesamteindruck. Der Zustand des zu bewertenden Tiefgaragenstellplatzes ist mangels Zugangs nicht bekannt. Hierfür erfolgt am Ende des Gutachtens ein Sicherheitsabschlag.
Energetischer Zustand:	Der energetische Zustand der Wohngebäude, gemessen an aktuellen energetischen Anforderungen, ist als ausreichend mit baujahrsbedingtem Modernisierungsbedarf zu bezeichnen.
Zustand der Außenanlagen:	Der Zustand der Außenanlagen ist befriedigend.
Vermiet-/Verwertbarkeit:	Es ist nicht bekannt inwieweit der Tiefgaragenstellplatz selber genutzt wird oder vermietet ist. Die Vermietungs- und Verwertungsmöglichkeit wird unter Berücksichtigung der Lagemerkmale (unmittelbares Wohnumfeld), der Objektgröße und der Erreichbarkeit der Tiefgarage als durchschnittlich eingestuft.

6.8 Restnutzungsdauer

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

Baujahr 1976

Alter zum Wertermittlungsstichtag ca. 49 Jahre

Übliche Gesamtnutzungsdauer nach ImmoWertV, Anlage 1

i.A. an Mehrfamilienhäuser (hier nur informativ) 80 Jahre

i.A. an Einzelgaragen (hier nur informativ) 60 Jahre

Gesamtnutzungsdauer gemäß Modellparameter

i.A. an den Grundstücksmarktbericht 2025

für die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes 60 Jahre

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

Die **Restnutzungsdauer** des Mehrfamilienhauskomplexes (Waterloostraße 4, 6, Karl-Schurz-Straße 11, 13, 15 und Paul-Gerhardt-Straße 30, 32, 34, 36) wird unter Berücksichtigung des Baujahrs und der Konstruktion bei einer anzunehmenden Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren (modellkonform) mit **31 Jahre** ermittelt. Die zugehörige Tiefgarage bildet eine Schicksalsgemeinschaft mit der Wohnanlage. Infolgedessen und aufgrund der massiven Bauweise der Tiefgarage wird daher ebenfalls eine Restnutzungsdauer von **31 Jahre** ermittelt.

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

6.9 Hinweis

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

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

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

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



7. Technische Berechnungen

Die technischen Berechnungen sind auf der Grundlage vorhandener Zeichnungen und Unterlagen (die Maße sind den Plänen aus der Teilungserklärung entnommen) teilweise überschlägig, aber mit für den Wertermittlungszweck ausreichender Genauigkeit ermittelt. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.

7.1 Berechnung der Nutzfläche

Nutzfläche gemäß Maßangaben aus dem Aufteilungsplan:

$$2,60 \text{ m} \times 5,10 \text{ m} = 13,26 \text{ m}^2$$

rd. 13 m²

8. Ermittlung des Verkehrswerts

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 Wertermittlungstichtag (§ 2 (4) ImmoWertV) und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag (§ 2 (5) ImmoWertV) zugrunde zu legen.

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

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

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

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

Das **Ertragswertverfahren** - Wert der Gebäude und sonstigen Anlagen auf der Grundlage des Ertrages - wird genutzt, um die Aspekte des wirtschaftlichen Handelns mit einzubeziehen. Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der marktüblich erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Vordergrund steht.

Das **Sachwertverfahren** - Ermittlung von Boden- und Gebäudewert - ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht die aus dem Gebäude erzielbaren Erträge, sondern die Herstellungskosten für die Preisbildung maßgebend sind. Dies gilt überwiegend für individuell gestaltete bzw. eigengenutzte bebaute Grundstücke.

Je nach den besonderen Umständen des einzelnen Falles können auch mehrere dieser Verfahren unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten in Betracht kommen.

In den Wertermittlungsverfahren sind gemäß § 6 (2) ImmoWertV regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse (Marktanpassung);
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

8.2 Wahl des Verfahrens

Begründung der anzuwendenden Verfahren:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um einen Tiefgaragenstellplatz (Tiefgarage mit insgesamt 50 Garagenboxen als Teileigentume) als Teil einer Wohnungseigentumsanlage mit in zwei Blöcken unterteilten Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 207 Wohneinheiten und einer Arztpraxis (als Teileigentum). Tiefgaragenstellplätze dienen sowohl der Eigennutzung als auch der Renditeerzielung.

Nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der einschlägigen Literatur ist der Verkehrswert (Marktwert) eines derartigen Objekts sowohl mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens (hier: auf Basis von durchschnittlichen Kaufpreisen für Garagen und Einstellplätze aus dem Grundstücksmarktbericht) als auch mit Hilfe des Ertragswertverfahrens zu ermitteln.

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.borisplus.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 **340 €/m²** (Bodenrichtwertnummer 92042) 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 § 123 ff 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 Wertermittlungsobjekt vom Bodenrichtwertgrundstück abweicht.

Hierbei komme ich zu dem Ergebnis, dass die individuellen Merkmale des zu begutachtenden Grundstücks nur bedingt denen des Richtwertgrundstücks entsprechen und somit der Richtwert nur unter Anpassung an die tatsächlichen Verhältnisse des Grundstücks herangezogen werden kann.

Lage

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

Größe/Tiefe/Ausnutzung

Das übergroße und übertiefe Grundstück (als Gesamtgrundstück bestehend aus mehreren Flurstücken) weicht mit seinen Abmessungen und der Größe deutlich von den Merkmalen des Richtwertgrundstücks ab.

Die vorhandene bauliche Ausnutzung des Wertermittlungsgrundstücks mit insgesamt 9 unterkellerten, vier- bis z.T. achtgeschossigen Mehrfamilienhäusern und einer Tiefgarage ist wiederum intensiver als die dem Richtwertgrundstück zugrunde liegenden zweigeschossige Wohnbebauung (W II). Darüber hinaus bietet das Grundstück aufgrund der Ecklage bzw. des Zuschnitts als Mehrfrontengrundstück eine flexiblere Ausnutzung.

Der Vorteil der z.T. intensiveren und flexibleren baulichen Ausnutzungsmöglichkeit des Grundstücks ist der Übertiefe/Übergroße des Grundstücks (mit vorzuhaltenden nicht überbaubaren Flächen wie Feuerwehrzufahrten, grundstücksisernen Erschließungsflächen, Parkplatzflächen und Spielplatz) gegenüberzustellen.

Zur Beurteilung der Vor- und Nachteile wird im vorliegenden Fall hilfsweise die vorhandene GFZ mit der zulässigen GFZ (1,0 gem. Bebauungsplan) gegenübergestellt. Die vorhandene GFZ ermittelt sich überschlägig mit 1,1 (vorliegende Berechnung aus der Bauakte weist eine ähnliche GFZ aus).

Durch die großzügige und überproportionierte Grundstücksgröße wird die intensivere bauliche Ausnutzung nicht vollständig ausgeglichen. Für die intensivere bauliche Ausnutzung halte ich einen Zuschlag von 5 % auf den Ausgangswert (dies entspricht rd. 17 €/m²) für marktgerecht und angemessen.

Zuschnitt

Der unregelmäßige U-förmige Zuschnitt des Grundstücks entspricht nicht dem regelmäßigen Zuschnitt des Richtwertgrundstücks, hat aber keinen wertrelevanten Einfluss auf die bauliche Ausnutzung. Eine Wertanpassung ist daher nicht erforderlich.

Erschließung

Wie in Kapitel 5 festgestellt, sind für die betreffenden Abschnitte der Anlagen keine Erschließungsbeiträge 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 (unbelastet*) wie folgt ermittelt:

Flurstücke -gesamt-

Angepasster Bodenrichtwert

$$340 \text{ €/m}^2 + 17 \text{ €/m}^2 = 357 \text{ €/m}^2$$

$$16.994 \text{ m}^2 \times 357 \text{ €/m}^2 = 6.066.858 \text{ €}$$

$$\text{davon } 36 / 100.000 \text{ Miteigentumsanteil} = 2.184 \text{ €}$$

Bodenwertanteil (unbelastet)

rd. 2.200 €

* Der Werteinfluss der Eintragung im Grundbuch Abt. II (persönliche Dienstbarkeit) erfolgt separat am Ende des Gutachtens.

10. Ermittlung des Vergleichswerts

10.1 Vorbemerkung

Das in §§ 24 bis 26 ImmoWertV beschriebene Vergleichswertverfahren ist Grundlage der nachfolgenden Bewertung. Für die Ableitung des Vergleichswerts werden durchschnittliche Kaufpreise für Garagen und Einstellplätze aus dem Grundstücksmarktbericht 2025 herangezogen.

10.2 Vergleichspreise

Für die Feststellung des Vergleichswerts werden Preise aus einer Kaufpreisauswertung von Wiederverkäufen von Außengaragen, Stellplätzen in einer Tiefgarage, Stellplätzen und Garagen im Gebäude herangezogen, die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund (Grundstücksmarktbericht 2025) anhand von verkauften Objekten in den Jahren 2023 und 2024 ermittelt wurden.

Klassifizierung	Wiederverkäufe Stellplatz in einer Tiefgarage (€/Stück)
unterer Bereich	10.000
Median	12.500
oberer Bereich	19.900

Abweichungen von den wertbestimmenden Merkmalen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Der Grundstücksanteil einschließlich Außenanlagen ist in den Vergleichspreisen enthalten.

Bei dem zu bewertenden Tiefgaragenstellplatz ist aufgrund der Makrolage (Stadtgebiet Dortmund-West; Nette), der Mikrolage in Verbindung mit dem Nachfragepotential (unmittelbares Wohnumfeld), des Bodenwertanteils sowie der sonstigen Merkmale zunächst von einer Klassifizierung in "unterer Bereich" auszugehen.



10.3 Berechnung des vorläufigen Vergleichswerts

Ausgangswert

Kaufpreis für Stellplatz in einer Tiefgarage (unterer Bereich) 10.000 €

Vorläufiger Vergleichswert 10.000 €

10.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Marktkonforme Abschläge

- Baumängel/Bauschäden, Reparaturstau anteilig
am Gemeinschaftseigentum* (*soweit nicht be-
reits im Vergleichskaufpreis berücksichtigt*)

0 €

10.000 €

10.5 Vergleichswert

10.000 €

*siehe Anmerkungen unter Ziffer 6.6

11. Ermittlung des Ertragswerts

11.1 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. Speziell für Tiefgaragenstellplätze in Form von Teileigentumen werden im Grundstücksmarktbericht keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht. Hilfsweise wird hier auch der Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentume mit herangezogen.

Der gebietstypische Liegenschaftszinssatz (auf das Berichtsjahr 2024 normierte Kauffälle aus dem Auswertungszeitraum 2018 bis 2024) wird für Wohnungseigentum im Gebiet Dortmund-West (Gebiet 3) mit einem Ausgangswert von 1,67 % ausgewiesen. Dieser Ausgangswert ist noch für verschiedene Merkmale (Wohnfläche, Miete, Baujahr, Ausstattungsklasse, Vermietungssituation, Restnutzungsdauer) über Umrechnungskoeffizienten an die Merkmale des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

In der Zusammenstellung der Liegenschaftszinssätze über verschiedene Teilmärkte (Auswertungszeitraum 2024) wird der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz über ganz Dortmund für vermietetes Wohnungseigentum mit 1,1 % (Standardabweichung $\pm 1,9$ %-Punkte) bzw. für selbstgenutztes Wohnungseigentum mit 1,2 % (Standardabweichung $\pm 1,3$ %-Punkte) ausgewiesen.

Gemäß der erweiterten Untersuchung nach Nutzungen (bei Betrachtung des gesamten Stadtgebiets) wird ein Liegenschaftszinssatz für Garagen (statistisch zusammengefasst mit Warenlager, Parkhäuser, Werkstätten und Fabrikgebäude) mit einer Spanne von 5,1 – 7,5 % (Mittelwert 6,2 %) und einer Standardabweichung von $\pm 2,0$ %-Punkten ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung der Objektart (hier: Tiefgaragenstellplatz als Teileigentum), der Wohnlage (unmittelbares Wohnumfeld in Verbindung mit dem Nachfragepotential) und der sonstigen Merkmale des Wertermittlungsobjekts wird ein Liegenschaftszinssatz mit **2,5 %** für marktgerecht festgestellt.

11.2 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).

Es ist nicht bekannt inwieweit der Tiefgaragenstellplatz selber genutzt wird oder vermietet ist.

Unter Berücksichtigung aller Faktoren wie Erreichbarkeit der Tiefgarage, Ausstattung und Mikrolage (Nachfragepotential) wird eine monatliche Netto-Kaltmiete von 50 € für angemessen und marktüblich festgestellt.



11.3 Jahresrohertrag²

50 €/Monat	x	12 Monate	=	<u>600 €</u>
------------	---	-----------	---	---------------------

11.4 Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten in Anlehnung

an den Grundstücksmarktbericht 2025

1 Tiefgaragenstellplatz	x	47 €		47 €
-------------------------	---	------	--	------

Instandhaltungskosten in Anlehnung

an den Grundstücksmarktbericht 2025

1 Tiefgaragenstellplatz	x	106 €	rd.	106 €
-------------------------	---	-------	-----	-------

Mietausfallwagnis in Anlehnung

an den Grundstücksmarktbericht 2025

2,0% des Jahresrohertrags von	600 €		12 €
-------------------------------	-------	--	------

Die Betriebskosten, wie städtische Abgaben,

Versicherung, Kosten für Allgemeinstrom

werden durch Umlagen gedeckt und bleiben

daher hier unberücksichtigt.

0 €

Bewirtschaftungskosten insgesamt

165 €

Entspricht ca. 27,50% des Jahresrohertrags

11.5 Jahresreinertrag

Jahresrohertrag	600 €	
./. Bewirtschaftungskosten	<u>-165 €</u>	435 €

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.



Übertrag: 435 €

11.6 Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts

Bodenwertverzinsung

2,5% des Bodenwertanteils (unbelastet) von 2.200 € -55 €

Jahresreinertrag der baulichen Anlagen 380 €

Ertragswert der baulichen Anlagen

Restnutzungsdauer 31 Jahre

Liegenschaftszinssatz 2,5%

Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV) 21,40

Reinertrag x Barwertfaktor 8.132 €

Bodenwertanteil (unbelastet) 2.200 €

10.332 €

Vorläufiger Ertragswert rd. 10.300 €

11.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Marktkonforme Abschläge

- Baumängel/Bauschäden, Reparaturstau anteilig
am Gemeinschaftseigentum* (*soweit nicht be-
reits in den Instandhaltungskosten berücksichtigt*)

0 €

10.300 €

11.8 Ertragswert rd. 10.000 €

*siehe Anmerkungen unter Ziffer 6.6

12. Zusammenstellung der Werte

Vergleichswert 10.000 €

Ertragswert 10.000 €

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

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um einen Tiefgaragenstellplatz (Tiefgarage mit insgesamt 50 Garagenboxen als Teileigentume) als Teil einer Wohnungseigentumsanlage mit in zwei Blöcken unterteilten Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 207 Wohneinheiten und einer Arztpraxis (als Teileigentum).

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

Unter Berücksichtigung der zuvor ermittelten Einzelwerte ermittelt sich in der Summe zunächst ein Ausgangswert für weitere wertrelevante und noch nicht berücksichtigte Marktbetrachtungen mit **10.000 €**.

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

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

Konjunkturelle Einflüsse

Die aktuellsten Marktentwicklungen (z.B. Kaufpreisauswertungen aus 2025) sind in den bisher herangezogenen Marktdaten (u.a. Grundstücksmarktbericht 2025) -im Hinblick auf den Wertermittlungsstichtag- noch nicht in vollem Umfang berücksichtigt.

Speziell für Tiefgaragenstellplätze liegen noch keine Auswertungsergebnisse vor. Hilfsweise wird hier daher die konjunkturelle Entwicklung von Wohnungseigentumen mit herangezogen.

Gemäß dem Bericht des Gutachterausschusses in der Stadt Dortmund über die ersten drei Quartale 2025 über den Grundstücksmarkt in der Stadt Dortmund zeigt sich bei Bestandsimmobilien von Wohnungseigentum im Geschosswohnungsbau hinsichtlich

der Preisentwicklung - unverändert zum Halbjahresbericht 2025 - ein positiver Trend gegenüber dem Jahr 2024. Demnach ist ein durchschnittlicher Zuwachs von rd. 4% im gesamten Stadtgebiet zu verzeichnen. In den einzelnen Stadtgebieten variiert jedoch die Entwicklung. Die konjunkturelle Entwicklung im Stadtgebiet 3 -Dortmund-West- liegt ebenfalls bei etwa 4 %.

Unter Berücksichtigung der allgemeinen positiven konjunkturellen Entwicklung halte ich daher auch für den Tiefgaragenstellplatz einen Zuschlag in Höhe von 4 % vom zuvor ermittelten Ausgangswert (entspricht 400 €) für angemessen und marktgerecht.

Sicherheitsabschlag wegen nicht möglicher Innenbesichtigung

Am Tage der Ortsbesichtigung konnte das zu bewertende Teileigentum (Tiefgaragenstellplatz) mangels Zugangs nicht von innen besichtigt werden. Die Tiefgarage konnte nur sehr stark eingeschränkt über die Gittertür des Notausgangs in Augenschein genommen werden. Insofern bestehen erhebliche Unsicherheiten bezüglich der tatsächlichen Beschaffenheit und evtl. vorhandener Mängel/Schäden.

Im Rahmen der Zwangsversteigerung ist daher für das o.g. Risiko ein Sicherheitsabschlag vorzunehmen. Der Sicherheitsabschlag bemisst sich anhand des beim Ortstermin gewonnenen Eindrucks der besichtigten Gebäudeteile sowie der vorliegenden Informationen. Die Höhe des Sicherheitsabschlags liegt in der Regel zwischen 5 % und 15 %.

Im vorliegenden Fall wird der Sicherheitsabschlag in Höhe von rd. 10 % des konjunkturell angepassten Ausgangswerts festgelegt.

Zusammenstellung

Ausgangswert	10.000 €
Zuschlag wg. positiver konjunktureller Entwicklung	<u>400 €</u>
konjunkturell angepasster Ausgangswert -Zwischenwert-	10.400 €
Abschlag wg. nicht möglicher Innenbesichtigung 10 % von 10.400 € =	rd. <u>-1.000 €</u>
	9.400 €



Nach der Lage auf dem Grundstücksmarkt und unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale ermittle ich den Verkehrswert i.A. an § 194 BauGB (unbelastet) des **36/100.000 Miteigentumsanteils** an dem Grundstück **Waterloostraße 4, 6 / Karl-Schurz-Straße 11, 13, 15 / Paul-Gerhardt-Straße 30, 32, 34, 36** in **44359 Dortmund** (Gemarkung Nette, Flur 1, Flurstücke 777, 778, 791 und 776) verbunden mit dem Teileigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 246 zum Wertermittlungstichtag 12. Dezember 2025 zu

9.400 €

in Worten: neuntausendvierhundert Euro

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

14. Lasten und Beschränkungen

14.1 Werteinfluss aus Grundbucheintragungen

14.1.1 Grundbuch Abteilung II, lfd.-Nr. 1

In Abteilung II, lfd. Nr. 1 des Grundbuchs ist folgende Belastung eingetragen:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Stromversorgungsleitungsrecht) für die [...]. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 08.07.1976 im gleichen Rang mit Abteilung II Nr. 2 eingetragen am 23.12.1976.

Zu 1: Übergegangen auf die Dortmunder Netz GmbH, Dortmund
-Amtsgericht Dortmund, HRB 13907-. Eingetragen am 19.07.2023.

Von der persönlichen Dienstbarkeit ist nur das Flurstück 778 betroffen.

Die Eintragungsbewilligung vom 08. Juli 1976 führt hierzu Folgendes (auszugsweise) aus:

§ 7

Die Vertragsparteien bewilligen und beantragen weiterhin die Eintragung folgender beschränkt persönlicher Dienstbarkeit auf dem Flurstück Nr. 778 zugunsten der Vereinigten Elektrizitätswerke Aktiengesellschaft Dortmund (VEW) im gleichen Rang mit der nachfolgenden Dienstbarkeit zugunsten der Stadtwerke:

Die VEW hat das Recht auf dem belasteten Grundstück Stromversorgungsleitungen zu unterhalten und zum Zwecke des Baues, des Betriebes und der Unterhaltung der Leitungen das Grundstück jederzeit ungehindert zu betreten, jedoch vorbehaltlich des Anspruchs der Nutzungsberechtigten auf Ersatzleistung für jeden hierbei angerichteten Flurschaden. Im Übrigen bleiben die Rechte des Grundstückseigentümers auf Benutzung unberührt. Von beabsichtigten Unterhaltungsarbeiten ist der Eigentümer möglichst vorher in Kenntnis zu setzen. Die Leitungstrasse darf nicht überbaut und muss von jeglichen Lagerstoffen freigehalten werden.



Bewertung

Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Stromversorgungsleitungsrecht) ist zwischenzeitlich auf die Dortmunder Netz GmbH in Dortmund, übertragen worden.

Von der Eintragung ist nur das Flurstück 778 betroffen. Die genaue Lage der Leitungen geht nicht aus der Eintragungsbewilligung hervor. Das 350 m² große Flurstück 778 befindet sich am Ende des Wendehammers in der Wodanstraße. Die Fläche wird als Kinderspielplatz genutzt. Die Nutzung ist nicht wesentlich eingeschränkt.

Der Grad der Beeinträchtigung wird nach sachverständiger Einschätzung eher als gering eingestuft. Der Abschlag wird hier pauschal in Höhe von 5 % des unbelasteten Bodenwerts der Teilfläche (Flurstück 778) in Ansatz gebracht.

unbelasteter Bodenwert	x	Abschlag für Beeinträchtigung	
350 m ² x 357 €/m ²	x	5 %	= 6.248 €

Der anteilige Werteinfluss für das zu bewertende Teileigentum Nr. 246 ermittelt sich mit $36/100.000 \times 6.248 \text{ €} = 2,25 \text{ €}$

(liegt im Rundungsbereich und ist zu vernachlässigen)

Der Werteinfluss der Eintragung in Abteilung II, lfd.-Nr. 1 des Grundbuchs wird festgestellt mit **0 €**.

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

Dortmund, 11. Februar 2026

.....
Dipl.-Ing. Björn Blinne



Anlage 1

Luftbild

1 Seite(n)

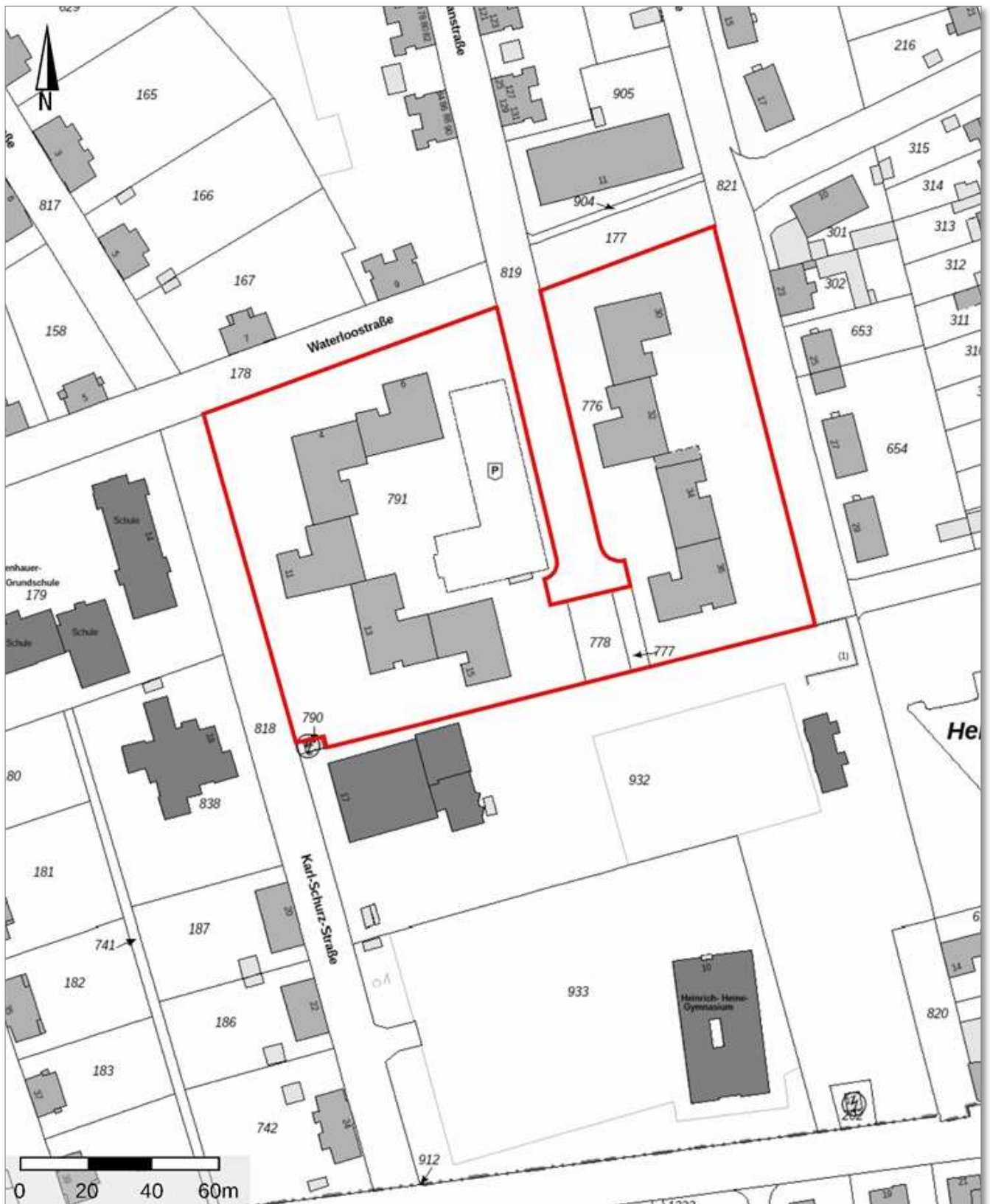




Anlage 2

Flurkarte

1 Seite(n)





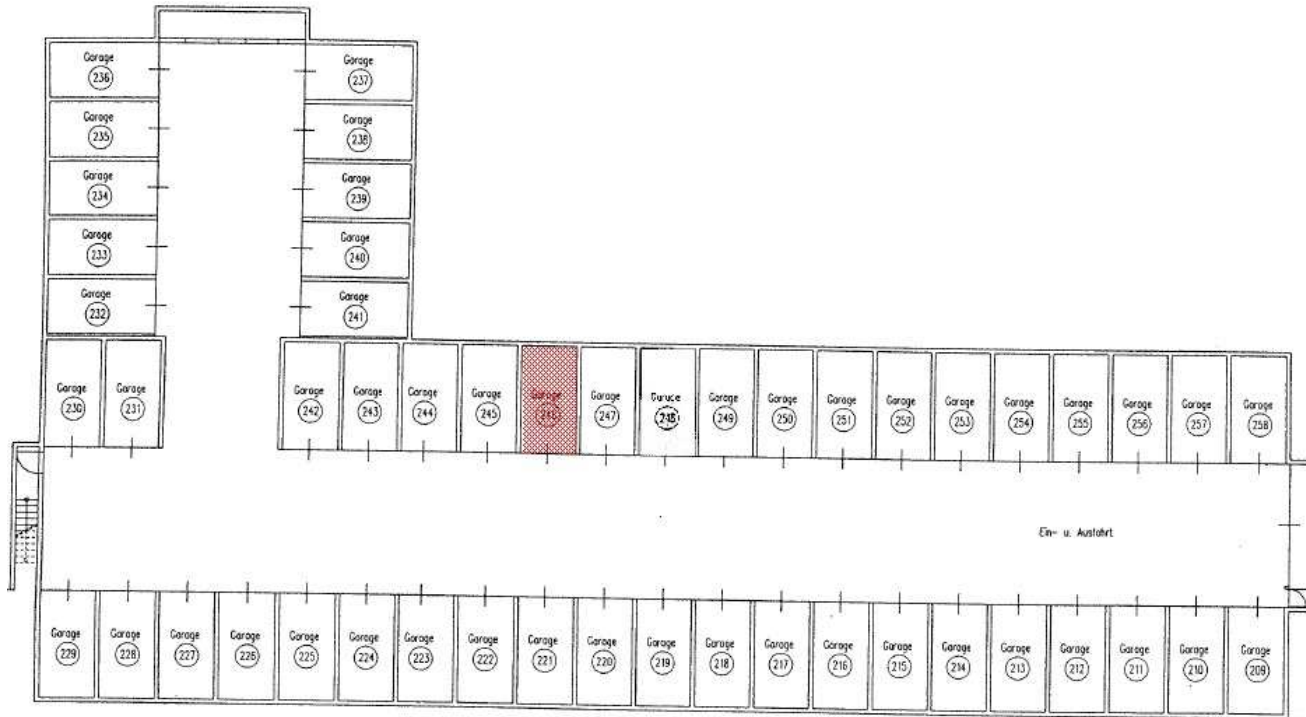
Anlage 3

Lageplan Tiefgarage

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



Lageplan Tiefgarage





Anlage 4

Fotodokumentation

7 Seite(n)