



1. Ausfertigung

Wertermittlungs-Gutachten 029-24-ZV

über den 98,11/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Altenderner Straße 92, 92 a in 44329 Dortmund

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Kellerraum
-jeweils Nr. 6 des Aufteilungsplanes- sowie dem Sondernutzungsrecht
an dem mit SN 1 gekennzeichneten Stellplatz

-ohne Innenbesichtigung-

Amtsgericht Dortmund, Aktenzeichen 272 K 14/23



Wertermittlungstichtag: 04. Juni 2024

Verkehrswert i.A. an § 194 BauGB (unbelastet): 65.000 €

Verkehrswert i.A. an § 194 BauGB (belastet): 64.950 €

Dieses Gutachten besteht aus 62 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	12
4.	Lagebeschreibung	13
5.	Grundstücksbeschreibung	16
6.	Objektbeschreibung	25
6.1	Vorbemerkung	25
6.2	Allgemeine Angaben	25
6.3	Gebäudebeschreibung -Hauptgebäude-	27
6.3.1	Rohbaubeschreibung	27
6.3.2	Ausbaubeschreibung	28
6.3.3	Beschreibung des Sondereigentums (Wohnungseigentum Nr. 6)	29
6.3.4	Haustechnik	31
6.3.5	Gebäudeenergiegesetz (GEG)	31
6.4	Sonstige Gebäude der Eigentümergemeinschaft	32
6.5	Außenanlagen	33
6.6	Mängel und Schäden/Reparaturstau	34
6.7	Allgemeinbeurteilung	36
6.8	Restnutzungsdauer	37
6.9	Hinweis	38
7.	Technische Berechnungen	39
7.1	Berechnung der Wohnfläche	39
8.	Ermittlung des Verkehrswerts	40
8.1	Grundlagen der Wertermittlung	40
8.2	Wahl des Verfahrens	42
8.3	Aufwand für die Behebung der Mängel, Schäden und des Reparaturstaus	42
9.	Ermittlung des Bodenwerts	43
9.1	Allgemeines	43
9.2	Grundstücks- und Entwicklungszustand	43
9.3	Vergleichspreise	44
9.3.1	Vergleichspreise für "baureifes Land"	44
9.4	Bodenrichtwert	45
9.5	Bodenwert	46



10.	Ermittlung des Vergleichswerts	48
10.1	Vorbemerkung	48
10.2	Vergleichswert auf Grundlage von Immobilienrichtwerten.....	48
10.3	Berechnung des vorläufigen Vergleichswerts.....	50
10.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	50
10.5	Vergleichswert.....	50
11.	Ermittlung des Ertragswerts	51
11.1	Vorbemerkung	51
11.2	Monatsmieten (Netto-Kaltmieten)	54
11.3	Jahresrohertrag	55
11.4	Bewirtschaftungskosten.....	55
11.5	Jahresreinertrag	55
11.6	Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts	56
11.7	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	56
11.8	Ertragswert	57
12.	Zusammenstellung der Werte	57
13.	Verkehrswert i.A. an § 194 BauGB (unbelastet)	58
14.	Lasten und Beschränkungen	60
14.1.1	Grundbuch Abteilung II, lfd.-Nr. 1	60
14.1.2	Grundbuch Abteilung II, lfd.-Nr. 2	61

Anlage 1:	Luftbild
Anlage 2:	Flurkarte
Anlage 3:	Bauzeichnungen
Anlage 4:	Berechnung der Wohnfläche
Anlage 5:	Fotodokumentation



1. Allgemeines

1.1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Dortmund aufgrund des Gutachterauftrags vom 01.03.2024
Zweck des Gutachtens:	Feststellung des Verkehrswerts im Zwangsversteigerungsverfahren
Ortsbesichtigung:	04. Juni 2024
Teilnehmer:	WEG-Verwalter, Sachverständiger Dipl.-Ing. Björn Blinne
Qualitäts- und Wertermittlungstichtag:	04. Juni 2024

1.2 Für das Gutachten verwendete Unterlagen

Unterlagen aus der Bauakte der Stadt Dortmund

Flurkarte (Maßstab 1 : 1000), Ausdruck vom 18.03.2024

Grundbuchauszug unbeglaubigt vom 05.03.2024

Teilungserklärung vom 07.11.2000 (UR-Nr. 503/2000) und Änderung/Ergänzung der Teilungserklärung vom 06.04.2001 (UR-Nr. 166/2001)

Bewilligungen vom 13.12.1933 und vom 25.10.1996 (UR-Nr. 595/96)

Bescheinigung der Stadt Dortmund -Tiefbauamt- über Erschließungsbeiträge vom 19.03.2024

Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Stadt Dortmund vom 18.03.2024



Baulastauskunft der Stadt Dortmund -Vermessungs- und Katasteramt- vom
18.03.2024

Auskunft aus dem Altlast-Verdachtsflächenkataster der Stadt Dortmund -Umweltamt,
Untere Bodenschutzbehörde- vom 16.04.2024

Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung der
Bezirksregierung Arnsberg vom 20.03.2024

Bergbaubescheinigung der RAG Aktiengesellschaft vom 02.04.2024

Bescheinigung der Stadt Dortmund -Amt für Wohnen- vom 15.05.2024

Auskunft des WEG-Verwalters vom 21.03.2024

Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in
der Stadt Dortmund

Mietspiegel Dortmund 2023/2024 für nicht preisgebundene Wohnungen

Bodenrichtwert 2024 (Stand: 01.01.2024) über Bodenwerte in Dortmund

Immobilienrichtwert 2024 (Stand: 01.01.2024) für Eigentumswohnungen 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 (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 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 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 die zu bewertende Wohnung mangels Zugangs nicht von innen besichtigt werden. Eine Besichtigung der allgemeinen Außenanlagen, des Treppenhauses sowie der allgemein zugängliche Bereich im Kellergeschoss war möglich.

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Dortmund vom 02.07.2024 soll das Wertermittlungsgutachten aufgrund des äußeren Anscheins und der zugänglichen Unterlagen erstellt werden.

Aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung der zu bewertenden Wohnung 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 05.03.2024

Amtsgericht	Dortmund
Grundbuch von	Dortmund B
Blatt	36711
Wohnungsgrundbuch	

Bestandsverzeichnis

lfd.-Nr. 1: 98,11/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:
[...]

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Kellerraum, jeweils Nr. 6 des Aufteilungsplanes.

Zum Sondereigentum gehört das Sondernutzungsrecht an dem im Sondernutzungsplan vom 06.04.2001 mit SN 1 gekennzeichneten Stellplatz.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in Dortmund Blatt B 36706 bis B 36720) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Bewilligungen vom 07.11.2000, 06.04.2001 (UR-Nr. 503/2000, 166/2001) Bezug genommen. Eingetragen am 11.05.2001.

zu 1:	Infolge Fortschreibung lautet die Grundstücksbezeichnung:	
	Gemarkung	Derne
	Flur	6
	Flurstück	166
	Gebäude- und Freifläche	Altenderner Straße 92
	Größe	31 m ²



Gemarkung	Derne
Flur	6
Flurstück	508
Gebäude- und Freifläche	Altenderner Straße 92, 92a
Größe	792 m ²

Erste Abteilung

lfd.-Nr. 5 (Eigentümer): siehe Grundbuchauszug

Zweite Abteilung

lfd.-Nr. 1 (nur Flurstück 166) Der jeweilige Eigentümer der Parzelle Altenderne-Oberbecker Flur 3 Nr. 2236/33 (jetzt eingetragen Band 5 Blatt 185) ist berechtigt, die Parzelle 2235/33 als Einfahrt zu benutzen und er darf in der Benutzung des Giebels seines Hauses für bauliche, geschäftliche und private Zwecke in keiner Weise behindert werden. Die Einfahrt ist von beiden Parteien stets in einer Weise freizuhalten, dass keine Behinderung in ihrer Benutzung entsteht. Eingetragen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 13.12.1933 am 16.01.1934.

lfd.-Nr. 2 (nur Flurstück 508) Gasreglerschrankerrichtungs-, -betriebs-, -unterhaltungs- und -erneuerungsrecht für [...]. Eingetragen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 25.10.1996 (UR-Nr. 595/96) am 25.11.1996.



lfd.-Nr. 10

Zwangsversteigerungsvermerk

Eingetragen am 05.01.2024

zu 2: Übergegangen auf die Dortmunder Netz GmbH, Dortmund. Eingetragen
am 02.03.2023

Anmerkung

Die Werteeinflüsse der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs lfd.-Nr. 1 (Wege-
recht) bzw. des Gasreglerschrankerrichtungs-, -betriebs-, -unterhaltungs- und -erneue-
rungsrechts (lfd.-Nr. 2) werden im Rahmen der Zwangsversteigerung am Ende des
Gutachtens gesondert bewertet.

Der Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs lfd.-Nr. 10 (Zwangsversteigerungsver-
merk) wird kein wertrelevanter Einfluss auf das zu bewertende Wohnungseigentum
zugemessen und bleibt daher unberücksichtigt.

Dritte Abteilung

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

3. Grundstücksangaben aus dem Liegenschaftskataster

Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 18.03.2024

Flurstück:	166	
Flur:	6	
Gemarkung:	Derne	
Lage:	Altenderner Straße 92	
Fläche:	31 m ²	
Tatsächliche Nutzung:	31 m ²	Wohnbaufläche

Flurstück:	508	
Flur:	6	
Gemarkung:	Derne	
Lage:	Altenderner Straße 92, Altenderner Straße 92a	
Fläche:	792 m ²	
Tatsächliche Nutzung:	792 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 Scharnhorst im Ortsteil Derne. Dieser Stadtbezirk hat etwa 47.100 Einwohner, der Ortsteil Derne selbst etwa 6.900 Einwohner und dient sowohl den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung als auch der Gewerbe- und Industrieansiedlung.
Ausbau der Straße:	Das Grundstück befindet sich im Kreuzungsbereich Ecke Altenderner Straße / Piepenbrink. Die Altenderner Straße ist in dem betreffenden Bereich dreispurig (zweispurige Fahrbahn und zusätzliche Linksabbiegerspur), beidseitig mit Bürgersteigen (z.T. mit markierten Parkstreifen), beidseitig mit auf der Fahrbahn gekennzeichneten Fahrradwegen, einseitig mit Straßenbeleuchtung sowie mit den Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung ausgebaut und dient sowohl dem Orts- und Durchgangsverkehr als auch dem Anliegerverkehr. Die Straße Piepenbrink ist in dem betreffenden Bereich zweispurig, beidseitig mit Bürgersteigen, einseitig mit Straßenbeleuchtung sowie mit den Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung ausgebaut und dient als 30er Zone vorwiegend dem Orts- und Anliegerverkehr.
Bebauung der Umgebung:	Die unmittelbare Umgebung wird weitgehend geprägt durch ältere und neuere, meist zweigeschossige Wohnbebauung in Form von Mehrfamilien- und Reihenhäusern, z.T. auch als freistehende Häuser, vereinzelt mit gewerblicher Nutzung in den Erdgeschossen.

Auf der östlichen Seite der Straße Piepenbrink und weiter im südlichen Bereich befinden sich meist zweigeschossige neuere Reihenhäuser.

Infrastruktur:

Die der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Kirchen, Schulen, Kindergärten und Geschäfte, die den täglichen Bedarf der Bevölkerung decken, sind in der Nachbarschaft bzw. im etwa 800 m entfernten Ortskern von Dortmund-Derne vorhanden.

Östlich, auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Wertermittlungsobjekts, befindet sich eine Tankstelle.

Verkehrslage:

Das Grundstück liegt nördlich der Gneisenauallee, westlich der Hostedder Straße bzw. Flughafenstraße und östlich der Walther-Kohlmann-Straße. Alle vorgenannten Straßen gelten als stark befahrene Orts- und Durchgangsstraßen von Dortmund.

Der ca. 8,5 km entfernte Stadtkern der Stadt Dortmund ist sowohl über gut ausgebaute Straßen als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Bus, Stadt-Bahn) erreichbar.

Die Bundesstraße B1 (mit dem Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz der Bundesautobahnen) liegt südlich in etwa 8 km Entfernung.

Die Bundesstraße B236 (u.a. als Zubringer zur Autobahn A2) verläuft westlich in ca. 500 m. Die Autobahn A2 ist nördlich über das Autobahnkreuz Dortmund-Nordost in ca. 2,5 km erreichbar.



Die Verkehrslage des Grundstücks kann im Hinblick auf die Anbindung an das überregionale Autobahnnetz als gut und bezogen auf die Nahverkehrsanbindung als befriedigend 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 mit nachfolgenden Umgebungslärmwerten:

Straßenverkehr (24h-Pegel)

Straßenfronten im nördlichen Grundstücksbereich ab 65 bis z.T. 74 dB(A)

Mittlerer und südlicher Grundstücksbereich ab 55 bis z.T. 64 dB(A)

Wohnlage:

Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage mit befriedigender öffentlicher bzw. privater Infrastruktur. In der Umgebung befinden sich sowohl ältere Miethäuser als auch neuere Reihenhausbauungen.

Aufgrund der Lage an einer Durchgangsstraße waren auch am Tage der Ortsbesichtigung Wohnbeeinträchtigungen (u.a. Lärmimmissionen) durch den Autoverkehr der Altenderner Straße festzustellen.

5. Grundstücksbeschreibung

Grundstücksart und Form: Das Grundstück Altenderner Straße 92, 92 a besteht aus den beiden Flurstücken 166 und 508, die zusammen eine wirtschaftliche Einheit bilden. Das Flurstück 166 grenzt mit seiner östlichen und südlichen Grenze direkt an das Flurstück 508.

Das Flurstück 166 ist ein kleines Arrondierungsgrundstück mit fast rechteckigem Zuschnitt. Es hat eine Straßenfrontbreite zur Altenderner Straße von ca. 3 m bei einer mittleren Grundstücksbreite von ca. 2,8 m und einer mittleren Grundstückstiefe von ca. 13 m. Die Straßenfront ist nach Norden ausgerichtet.

Das Flurstück 508 ist ein Eckgrundstück mit unregelmäßigem Zuschnitt. Die nördliche Straßenfront (zur Altenderner Straße) beträgt ca. 16,5 m und die östliche bzw. südliche Straßenfront (zur Straße Piepenbrink) insgesamt ca. 55 m. Das Grundstück hat eine maximale Breite in Nord-Süd-Richtung von ca. 55 m und in West-Ost-Richtung von ca. 22 m. Im südlichen Grundstücksbereich verringert sich die Breite in West-Ost-Richtung von ca. 12 m auf nur noch ca. 6,5 m.

Art der Bebauung: Das Flurstück 166 ist unbebaut und dient als Zuwegung zum Hauptgebäude sowie als notwendige Abstandsfläche zum Nachbargrundstück.

Das Flurstück 508 ist mit einem zweigeschossigen, voll unterkellerten Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, ausgebautem Spitzboden und mit rückseitigen eingeschossigen, nicht unterkellerten Anbauten bebaut.

Im südlichen Grundstücksbereich befinden sich eine Garagenanlage (bestehend aus fünf Garagen) und drei Pkw-Stellplätze.

Hinweis

Der an der westlichen Grenze gelegene Anbau des Wertermittlungsobjekts befindet sich tlw. auf dem Nachbargrundstück (Flurstück 168). Die auf dem Nachbargrundstück (Flurstück 168) vorhandene Garage befindet sich z.T. auf dem Wertermittlungsgrundstück (Flurstück 508). Somit besteht ein gegenseitiger Überbau, der im vorliegenden Fall wegen Geringfügigkeit unberücksichtigt bleibt.

Oberflächenbeschaffenheit: Die Grundstücksoberfläche ist nahezu eben.

Baugrund und Altlasten/
Bergbauliche Verhältnisse: Auskunft des **Umweltamts** der Stadt Dortmund:

A. Auskünfte der Unteren Bodenschutzbehörde

1. Altlast, altlastenverdächtige Fläche, schädliche Bodenveränderung

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

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

2. 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 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 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 zzt. nicht vor.

Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg:

Das Grundstück liegt über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Gneisenau“ (Eigentümerin der Bergbauberechtigung: RAG Aktiengesellschaft) sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.

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 1980er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen.

Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.

Ergänzend wird mitgeteilt, dass das Grundstück über dem Bewilligungsfeld „Gneisenau 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 **RAG Aktiengesellschaft**:

Der Bereich befindet sich in der Berechtsame "Gneisenau", verliehen auf Steinkohle und Eisenstein der RAG Aktiengesellschaft.

Die bergbauliche Überprüfung hat, nach Durchsicht der uns vorliegenden Grubenbilder und Archivunterlagen ergeben, dass sich Ihre Anfrage räumlich auf einen Bereich bezieht, der dem Stillstandsbereich der RAG Aktiengesellschaft zuzuordnen ist. Wir halten Maßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen aus tiefer Abbautätigkeit nicht für erforderlich. Der letzte auf dieses Grundstück einwirkende Tiefenabbau wurde 1981 eingestellt. Nach einhelliger Lehrmeinung und bergmännischer Erkenntnis sind bergbaubedingte Bodensenkungen an der Tagesoberfläche 3 bis 5 Jahre nach Abbauende auf ein nicht mehr schadensrelevantes Maß abgeklungen.

Tages- bzw. Oberflächennaher Abbau von Steinkohle ist aus geologischen Gegebenheiten (Deckgebirgsmächtigkeit > 100 m) nicht vorhanden.

Naturgasaustritte, Unstetigkeiten als auch Bruchspalten und andere bergbauliche Besonderheiten sind uns keine bekannt.

Eine erneute Aufnahme von bergbaulichen Aktivitäten seitens der RAG Aktiengesellschaft ist auszuschließen.

Ausweislich der uns vorliegenden Unterlagen sind Bergschäden bis 1986 gemeldet und durch unsere Gesellschaft behoben bzw. entschädigt worden. Eine Schiefelage von 9,86 mm/m wurde 1964 ermittelt und entschädigt. 1987 fand unsererseits die letzte Messung statt bei der eine Schiefelage von 9,62 mm/m ermittelt wurde. Diese Messung ergab keine entschädigungspflichtige Schiefelage.

Ferner wurden beim Neubau des Wohnhauses Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen umgesetzt.

Wie lange ein Grubenwasseranstieg beim weiteren Zusammenfassen von Wasserhaltungsmaßnahmen dauert, ist wiederum von vielen Faktoren abhängig. Der Anstiegsverlauf ist u.a. abhängig von dem in der Vergangenheit durchgeführten Abbau (Volumen), der Menge an zufließendem Grubenwasser, dem heutigen Wasserstand, dem Beginn des Anstiegs und dem behördlich zugelassenen Anstiegsniveau, so dass keine pauschale Aussage über die Dauer eines Grubenwasseranstiegs gegeben werden kann.

Sollte wider Erwarten am Objekt ein auf Grubenwasseranstieg nachgewiesener Schaden auftreten, wird dieser durch die RAG Aktiengesellschaft als Bergschaden nach den gesetzlichen Bestimmungen reguliert.

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 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 166 und 508) zum angegebenen Datum keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.*

Erschließungsbeiträge: Auskunft des Tiefbauamts der Stadt Dortmund:

Das Grundstück wird von den Anlagen Altenderner Straße und Piepenbrink erschlossen.

Hiermit wird bescheinigt, dass für die Anlage Altenderner Straße in dem hier in Frage kommenden Abschnitt ein Erschließungsbeitrag nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) noch nicht gezahlt worden ist.

Ob, wann und in welcher Höhe ein Erschließungsbeitrag erhoben wird, kann derzeit nicht angegeben werden.

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

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

Bindung durch öffentliche Mittel:

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

Planungsrechtliche Ausweisung:

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

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

Nach der Bebauung in der konkreten Umgebung ist das Gebiet zurzeit nach § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) einzustufen.



WEG-Verwaltung:

Nach Auskunft der WEG-Verwaltung bestehen keine wertrelevanten Eigentümerbeschlüsse. Es wurden keine Sonderumlagen beschlossen. Es bestehen keine Erträge aus dem Gemeinschaftseigentum. Die Erhaltungsrücklagen betragen 10.612,64 € (Stand Februar 2024). Das Hausgeld für das Wohnungseigentum Nr. 6 beträgt monatlich 166 €. In dem Hausgeld ist ein monatlicher Betrag in Höhe von 33 € als Zuführung in die Erhaltungsrücklage enthalten. Die Heizkosten sind in dem Hausgeld nicht enthalten.

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.

6. Objektbeschreibung (in den wesentlichen Merkmalen)

6.1 Vorbemerkung

Die Eigentümergeinschaft umfasst das Miteigentum an dem zweigeschossigen Mehrfamilienhaus (Hauptgebäude), an den eingeschossigen Anbauten (Anbau 1, 2 und 3) sowie an der Garagenanlage und an den Pkw-Stellplätzen. Das daran bestehende Miteigentum, insbesondere die nicht der zu bewertenden Eigentumswohnung zuzurechnenden baulichen Anlagen, ließen sich nicht bzw. nur unvollständig begehen. Die weitere Beschreibung des Gebäudes bezieht sich daher vorwiegend auf das Hauptgebäude Altenderner Straße 92. Die sonstige Beschreibung erfolgt auf Grundlage der beim Ortstermin gemachten Feststellungen und der Außenbesichtigung des Gemeinschaftseigentums. Im Übrigen wird ein Zustand zugrunde gelegt, wie er sich aus den Unterlagen der Bauakte der Stadt Dortmund, der Teilungserklärung und dem vorgefundenen Eindruck der besichtigten Gebäude bzw. Gebäudeteile ergibt, unabhängig von der Vermutung, dass die tatsächlichen Verhältnisse hiervon abweichen könnten.

6.2 Allgemeine Angaben

Baugeschichte -auszugsweise-:	1905	Neubau des Hauptgebäudes als Wohn- und Geschäftshaus (Restaurant) und des Anbaus (Saal)
	1906	Neubau eines Saales
	1912	Anbau einer Bühne zur Vergrößerung des Saales
	1926	Neubau der Aborte (heutiger Gemeinschaftsraum "Fahrräder" im EG neben dem Hauseingang des Hauptgebäudes)
	1955	Wiederaufbau des durch Kriegseinwirkung teilweise zerstörten Hauptgebäudes, des Anbaus und der Aborte sowie Ausbau des Dachgeschosses

- 1958 Teilung des Saals als Laden (Anbau 1) und Teilbereich einer Kegelbahn (Anbau 2) sowie Neubau der Kegelbahn und Anbau 3 als Garagenanlage
- 1995-97 Teilweiser Abriss der Kegelbahn, Umbau der Anbauten 1, 2 und 3 zu Wohnungen, Neubau der Garagenanlage sowie Umbau und Nutzungsänderung des Dachgeschosses zu einer Wohnung
- 2001 Nutzungsänderung von Garagen zu Wohnraum
- 2001 Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt Dortmund (29.03.2001)
- 2001 Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum

Gebäudeart:

Eigentumswohnung im Dachgeschoss in einer Eigentumswohnanlage bestehend aus einem zweigeschossigen Mehrfamilienhaus (Hauptgebäude) mit insgesamt sieben Wohneinheiten sowie drei eingeschossige Anbauten mit insgesamt drei Wohneinheiten

Hinweis

Nach Bezeichnung in den Aufteilungsplänen wird die Geschosslage der zu bewertenden Wohnung mit 2. Obergeschoss angegeben.

Aufbau:

Hauptgebäude: zwei Vollgeschosse, vollständig unterkellert, Dachgeschoss und Spitzboden ausgebaut

Anbauten: jeweils ein Vollgeschoss, nicht unterkellert

6.3 Gebäudebeschreibung -Hauptgebäude-

6.3.1 Rohbaubeschreibung

Fundamente:	massiv
Kellerwände:	Mauerwerk
Kellerdecke:	gemauerte Kappendecke mit Stahlträgern, z.T. Betondecke mit Stahlträgern
Geschosswände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Betondecken mit Stahlträgern
Dachform/-konstruktion:	Walmdach, im oberen Bereich als Flachdach in Holz- konstruktion
Dacheindeckung:	Tonziegel, Flachdachbereich mit Dichtungsbahnen
Dachgauben:	Flachdachgauben, Eindeckung mit Flachdachdich- tungsbahnen, seitlich mit Naturschiefer verkleidet
Dachentwässerung:	Zinkrinnen und Zinkfallrohre (z.T. im Anstrich)
Fassade:	Westansicht: Wärmedämmverbundsystem, Fensterfaschen und Sockel far- big abgesetzt Sonstige Ansichten: Putz mit Anstrich mit mehrfarbi- gen Stuckornamenten, Lisenen und Bändern, Fensterfaschen und Sockel farbig abgesetzt; Erker im OG an der nordöstli- chen Gebäudeecke

- Besondere Bauteile:
- acht Dachgauben
 - dreistufige massive Hauseingangstreppe
 - Erker (1.OG) im Gebäudeeckbereich

6.3.2 Ausbaubeschreibung

Treppenhaus

- Hauseingangstür: Leichtmetalltür (weiß beschichtet), z.T. mit Isolierverglasung, z.T. mit Leichtmetallfüllung
- Geschosstreppe: Terrazzokeilstufen, Stahlgeländer im Anstrich mit kunststoffüberzogenem Handlauf
- Fußboden: ursprüngliche Bodenfliesen
- Podeste: Terrazzobelag
- Wandflächen: Putz, Anstrich
- Decken: Putz mit Anstrich
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Briefkästen: seitlich des Hauseingangs (Wandbereich des Gemeinschaftsraums) in die Wand eingelassen

Kellergeschoss

- Kellertreppe: Betonstufen, Stahlrundhandlauf
- Kellereingangstür: FH-Tür
- Deckenflächen: z.T. Putz mit Anstrich, z.T. Anstrich

Wandflächen:	Ziegelrohbau mit Anstrich, z.T. Schlämmputz mit Anstrich
Fußboden:	Estrich
Kellertüren:	z.T. Holzbrettertüren, z.T. Holzlattentüren mit zusätzlichen Holz-/Spanplatten, z.T. Stahlblechtüren; Stahlgittertür zum Heizungskeller
Fenster:	überwiegend Stahlgitterfenster mit Einfachverglasung, vereinzelt Kunststofffenster mit Isolierverglasung

6.3.3 Beschreibung des Sondereigentums (Wohnungseigentum Nr. 6)

Raumanordnung (siehe Bauzeichnungen, Anlage 3)

Hinweis: In der folgenden Beschreibung ist die Raumanordnung auf Grundlage der Grundrisspläne aus der Bauakte bzw. aus den Aufteilungsplänen der Teilungserklärung enthalten, ohne Gewähr, dass die tatsächlichen Verhältnisse hiervon abweichen können.

Grundriss:	<u>Gemäß Aufteilungsplan:</u> Flur, Bad, Küche, Wohnen, Schlafen (mit Abstellkammer, Kind (mit Abstellkammer)
Grundrissgestaltung:	z.T. zweckmäßig; die Wohnung verfügt über <u>keinen</u> Balkon
Belichtung/Belüftung:	natürliche Belichtung und Belüftung, Querlüftung möglich, Bad mit Fenster
Kellerraum:	Zur Wohnung gehört gemäß Teilungserklärung der mit Nr. 6 gekennzeichneten Kellerraum.

Hinweis

Die grundrissliche Aufteilung der Kellerräume entspricht der Aufteilung gemäß Aufteilungsplan zur Teilungserklärung.

Zugehörige
Sondernutzungsrechte:

Zur Wohnung gehört gemäß Teilungserklärung die Befugnis zur ausschließlichen Benutzung des im Sondernutzungsplan mit SN 1 gekennzeichneten Stellplatzes.

Gemeinschaftsräume
(gem. Aufteilungsplänen):

Kellergeschoss: Kellerflure, Waschraum, Trocknen, Fahrräder, Heizung, Gemeinschaftskellerraum; Erdgeschoss: Kinderwagen; Treppenhaus

Innenausstattung

Hinweis:

Die tatsächliche Innenausstattung der Wohnung ist mangels Zugangs unbekannt. Es wird eine durchschnittliche Ausstattung angenommen bzw. beschrieben.

Wandflächen:

Putz mit Tapete; Bad halbhoch bzw. deckenhoch gefliest; Küche: Wandfliesenspiegel im Stellwandbereich

Deckenflächen:

Putz/Gipskarton mit Anstrich

Fußböden:

Laminat, z.T. Bodenfliesen; Bad: Bodenfliesen

Sanitärausstattung:

Einbaudusche bzw. Einbauwanne, WC, Waschbecken

Wohnungseingangstür:

Holztür mit Futter und Bekleidung

Innentüren:

Holztüren mit Futter und Bekleidung

Fenster:

Kunststofffenster mit Isolierverglasung

6.3.4 Haustechnik

Hausanschlüsse:	- Gas-, Wasser-, Stromanschluss - Anschluss an den öffentlichen Entwässerungskanal
Heizung:	Annahme: Gasetagenheizung (in der Wohnung angeordnet)
Heizkörper:	Annahme: Stahlflachheizkörper bzw. Strahlradiator mit Thermostatventilen
Warmwasserbereitung:	Annahme: über Gasetagenheizung
Elektroinstallation:	Annahme: einfache bis durchschnittliche Ausstattung; elektrischer Türöffner mit Klingel- und Gegensprechanlage

6.3.5 Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Die Energie-Einsparverordnung (EnEV) ist seit dem 1. November 2020 außer Kraft getreten. Ab 1. November 2020 gelten für betroffene Gebäude und ihre Anlagentechnik zum Heizen, Lüften, Wassererwärmen, Kühlen und Beleuchten das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG).

Aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes gelten verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz auch bei bestehenden Gebäuden, die bei Eigentümerwechsel, Umbau oder Sanierung zu beachten sind. Weitere Ausführungen sind dem Gesetzestext zu entnehmen.

Potenziellen Käufern oder Mietern ist ein Energieausweis vorzulegen. Im Rahmen der Wertermittlung lag kein Energieausweis vor.

6.4 Sonstige Gebäude der Eigentümergemeinschaft

Anbauten

Rohbau

Fundamente:	massiv
Geschosswände:	Mauerwerk
Dachform:	z.T. Flachdach, z.T. Steildach
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	z.T. Flachdachdachdichtungsbahnen, z.T. Betondachsteine
Dachentwässerung:	Zinkrinnen und Zinkfallrohre (z.T. mit Anstrich)
Fassade:	überwiegend Wärmedämmverbundsystem, Fensterfaschen und Sockel farbig abgesetzt, z.T. Putz; Attikabereich tlw. mit Holzverbretterung
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Kunststoffrollläden, z.T. Dachlichtkuppeln

Garagenanlage

Hinweis:	Die Garagen sind als Sondereigentum (separate Teileigentume) ausgewiesen
Bauart:	Reihengaragen (5 Stück)
Bauweise:	feuerverzinkte Stahlblechgaragenanlage, Tore: Stahlschwingtore, Dach: Flachdach mit Dichtungsbahnen

6.5 Außenanlagen

Befestigungen:	Zuwegungsflächen: z.T. Betonsteine, z.T. Asphalt Garagenzufahrten: z.T. Betonsteine, z.T. Schotter mit Spontanvegetation <u>Hinweis</u> Die Zufahrt zu den Garagen Nr. 11 und Nr. 12 ist z.T. eingeschränkt, da in dem unmittelbaren Zufahrtsbereich auf dem Bürgersteig ein Baum angeordnet ist.
PKW-Stellplätze:	drei PKW-Stellplätze, mit Zufahrt über die Straße Piepenbrink; Befestigung: Betonverbundsteinpflaster <u>Hinweis</u> Stellplätze als Sonderungsrechte zu den Wohneinheiten Nr. 6, Nr. 7 und Nr. 8
Einfriedung:	durch die Gebäudeaußenkanten selbst, z.T. durch Stabmattenzaun, z.T. Maschendrahtzaun
Sonstiges:	Auf dem Grundstück ist an der südlichen Grundstücksecke ein Gasreglerschrank aufgestellt (siehe hierzu auch die Eintragung im Grundbuch, lfd.-Nr. 2).

6.6 Mängel und Schäden/Reparaturstau

Die nachfolgende Mängel- und Schadensaufzählung wird stichpunktartig erfasst.

Gebäude

Allgemein erheblicher Instandhaltungs- und Reparaturstau, insbesondere:

Fassade:

- Sockelbereich hat z.T. erhebliche Risse/Putzabplatzungen und Feuchtigkeitsstellen
- Fassade z.T. mit Putzrissen, z.T. drohen Putzteile im Bereich des Erkers abzufallen
- Wärmedämmverbundsystem im Bereich der Hauseingangstür (Hauptgebäude) ist beschädigt
- Graffitiverschmierung im Erdgeschossbereich

Treppenhaus:

- Gegensprechanlage reparaturbedürftig
- Wandflächen z.T. mit Putzrissen bzw. -schäden, z.T. blättert der Farbanstrich ab
- z.T. sind Kabelkanäle auf den Wänden verlegt, z.T. lose, z.T. liegen Leitungen offen
- Fußboden (EG) z.T. mit starken Rissen in den Bodenfliesen
- Fußboden im 1. OG mit Loch im Terrazzobelag im Bereich des Wandanschlusses zwischen den Wohnungstüren

Hinweis

Im Treppenhaus ist eine Schiefelage wahrnehmbar (siehe hierzu auch Bergbauauskunft der RAG).

Gemeinschaftsraum
Kinderwagen (EG):

- Feuchtigkeitsschäden/Putzabplatzungen im Deckenbereich
- Wandbereich mit Briefkasteneinsatz nur grob verputzt, Restarbeiten nicht ausgeführt

- Kellergeschoss:
- z.T. erhebliche Feuchtigkeitsschäden an den Außenwänden
 - Feuchtigkeitsschäden im Kellertreppenabgang
 - Fliesen am Sockel der Waschmaschinen (Waschküche) z.T. lose, z.T. durch Mörtel ersetzt (Reparaturstau)
 - z.T. wölbt sich der Estrich im Bereich der Hausanschlüsse bzw. ist gerissen (Feuchtigkeitsschäden)
 - Decken z.T. mit angerosteten Stahlträgern

Wohnungseigentum Nr. 6

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

6.7 Allgemeinbeurteilung

Gebäudezustand:	Das Objekt weist insgesamt einen starken Sanierungsstau auf. Der Zustand der zu bewertenden Wohnung ist nicht bekannt. Mangels Innenbesichtigung erfolgt ein Sicherheitsabschlag am Ende des Gutachtens.
Energetischer Zustand:	Der energetische Zustand des Gebäudes, gemessen an aktuellen energetischen Anforderungen, ist als noch ausreichend mit baujahrsbedingtem Modernisierungsbedarf zu bezeichnen.
Zustand der Außenanlagen:	Der Zustand der Außenanlagen ist als ausreichend zu bezeichnen.
Vermietbarkeit:	Inwieweit die zu bewertende Wohnung zum Zeitpunkt des Wertermittlungstichtags vermietet oder leerstehend war ist nicht bekannt. Nach Angaben des Eigentümers soll die Wohnung zeitnah zum Wertermittlungstichtag vermietet worden sein. Hierzu liegen keine weiteren Informationen vor. Unter Berücksichtigung der Wohnlage, der Wohnungsgröße und einer unterstellten durchschnittlichen Ausstattung der Wohnung wird die Vermietungsmöglichkeit als ausreichend eingestuft.
Verwertbarkeit:	Die Verwertbarkeit der Eigentumswohnung wird unter Berücksichtigung der Lagemerkmale, der Wohnungsgröße und einem unterstellten durchschnittlichen Wohnungszustand als ausreichend eingeschätzt.

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 (Wiederaufbau)

1955

Alter zum Wertermittlungstichtag

ca. 69 Jahre

Übliche Gesamtnutzungsdauer nach ImmoWertV, Anlage 1

i.A. an Mehrfamilienhäuser (hier nur informativ)

80 Jahre

Gesamtnutzungsdauer gemäß Modellparameter

i.A. an den Grundstücksmarktbericht 2024

für die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes

Wohngebäude

80 Jahre

Die Restnutzungsdauer wird in Anlehnung an die ImmoWertV, Anl. 2 bzw. nach Modellvorgaben des Grundstücksmarktberichts 2024 abgeleitet. Hierbei bilden die Gebäudeteile (Hauptgebäude und Anbauten) eine Schicksalsgemeinschaft.

Der Modernisierungsgrad ist aufgrund des Bauzustands vorrangig in die Kategorie "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" einzustufen.

Die **Restnutzungsdauer** des Gebäudes wird unter Berücksichtigung des Baujahrs und der Konstruktion bei einer anzunehmenden Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren (modellkonform) auf **20 Jahre** geschätzt.

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

6.9 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 Wohnfläche ist der Wohnflächenberechnung zur Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum entnommen und mit den vorliegenden Aufteilungsplänen bzw. Bauzeichnungen aus der Bauakte der Stadt Dortmund -soweit möglich- auf Plausibilität überprüft) teilweise überschlägig, aber mit für den Wertermittlungszweck ausreichender Genauigkeit ermittelt. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.

7.1 Berechnung der Wohnfläche

Wohnflächenberechnung zur Aufteilung
in Wohnungs- und Teileigentum (siehe Anlage 4)

69,49 m²

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 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 eine Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhauses (mit Sondernutzungsrecht an einem Pkw-Stellplatz). Derartige Objekte dienen sowohl der Eigennutzung als auch der Renditeerzielung.

Nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der einschlägigen Literatur wird der Verkehrswert (Marktwert) eines derartigen Objekts sowohl mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens (hier: auf Basis des Immobilienrichtwerts) als auch mit Hilfe des Ertragswertverfahrens ermittelt.

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 2024 (Bodenrichtwertkarte 01.01.2024) ein Bodenrichtwert von **350 €/m²** (Bodenrichtwertnummer 22035) 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 bewertenden Grundstücks (bis auf die Ecklage an der viel befahrenden Altenderner Straße und der tlw. abweichende Erschließungszustand) denen des Bodenrichtwertgrundstücks entsprechen und somit der Bodenrichtwert unter Anpassung an die tatsächlichen Verhältnisse des Wertermittlungsgrundstücks herangezogen werden kann.

Lage

Die Makrolage des Wertermittlungsobjekts weicht nicht von den durchschnittlichen Lagemerkmale der Bodenrichtwertzone ab. Für die Mikrolage an einer stark befahrenen Straße (mit entsprechenden Verkehrsimmissionen) ist ein Abschlag zu berücksichtigen. Um Doppelbewertungen zu vermeiden erfolgt der Abschlag im Rahmen der weiteren Wertermittlung unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen.

Größe/Tiefe/Ausnutzung

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

Die Ecklage ermöglicht eine bessere/flexiblere bauliche Nutzung des Grundstücks. Die tlw. sehr geringe Grundstücksbreite (südlicher Grundstücksbereich nur ca. 6,5 m), schränkt die bauliche Nutzung z.T. ein. In der Summe heben sich Wertvor- und Wertnachteil gegeneinander auf, sodass keine Wertanpassung erforderlich ist.

Zuschnitt

Der unregelmäßige Zuschnitt beeinträchtigt die bauliche Ausnutzung des Grundstücks nicht nachteilig. Insofern ist keine zusätzliche Anpassung erforderlich.

Erschließung

Wie in Kapitel 5 festgestellt, ist ein Erschließungsbeitrag für die Anlage Piepenbrink nicht mehr zu zahlen.

Ein Erschließungsbeitrag für die Anlage Altenderner Straße wurde noch **nicht** gezahlt. Ob, wann und in welcher Höhe ein Erschließungsbeitrag erhoben wird, kann derzeit nicht angegeben werden. Der vorgenannte Bodenrichtwert für baureifes Land wurde für Grundstücke ermittelt, die der Erschließungsbeitragspflicht nicht mehr unterliegen. Somit ist eine Wertanpassung zu berücksichtigen.

Da zum Wertermittlungstichtag weder bekannt ist ob noch ein Erschließungsbeitrag anfällt bzw. wann der Zeitpunkt einer endgültigen Abrechnung sein wird, kann hier lediglich ein allgemeiner Risikoabschlag für etwaige zukünftig anfallende Beträge (anteilig für das zu bewertende Sondereigentum) berücksichtigt werden. Der Risikoabschlag erfolgt im Folgenden auf Grundlage eines pauschalen Abschlags pro m² Grundstücksfläche in Höhe von 50 €/m² (siehe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale).

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

Flurstücke 166 und 508

$$823 \text{ m}^2 \quad \times \quad 350 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 288.050 \text{ €}$$

$$\text{davon} \quad 98,11 \quad / \quad 1.000 \quad \text{Miteigentumsanteil} = 28.261 \text{ €}$$

Bodenwertanteil -fiktiv erschließungsbeitragsfrei-

rd. 28.300 €

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 geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen.

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

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

Weitere Definitionen und Umrechnungsfaktoren sind aus der entsprechenden Kartenlegende entnommen. Werte für Garagen, Stellplätze, Sondernutzungsrechte, weitere

Grundstücksanteile o.ä. sind separat (ggf. nach ihrem Zeitwert) als "Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale" zu veranschlagen.

Immobilienrichtwert Nr. 1211 [1.615 €/m²]			
Stichtag 01.01.2024	M e r k m a l e		An- passungs- faktoren
	Normobjekt	Wertermittlungs- objekt	
<i>Baujahr</i>	1970	1955 * ¹	-3,0%
<i>Wohnfläche</i>	70 m²	69,49 m²	-0,2%
<i>Wohnlage</i>	mittel	mittel * ²	0,0%
<i>Anzahl der Einheiten</i>	13 - 30	7 - 12 * ³	0,5%
<i>Ausstattungs-klasse</i>	mittel	einfach - mittel	-3,5% * ⁴
<i>Geschosslage</i>	1. Obergeschoss	2. Obergeschoss	0,0%
<i>Mietsituation</i>	unvermietet	unvermietet * ⁵	0,0%
<i>Balkon</i>	vorhanden	nicht vorhanden	-9,6%
entspricht	1,0 (100 %)	Summe	-15,8%
	Anpassungsfaktor rd.		0,84

*¹ Baujahr Wiederaufbau; Abschlag für tlw. ältere Bausubstanz (1905 Ursprungs-baujahr), unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen

*² In Anlehnung an die Wohnlagenbeschreibung zur Immobilienrichtwertanpassung (Anpassung wg. Mikrolage an stark befahrener Straße erfolgt im Nachgang unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen)

*³ Anzahl der Einheiten gemäß Teilungserklärung 10 Wohneinheiten und 5 Garagen als Teileigentume

*⁴ Ausstattungs-klasse i.A. an den Gebäudestandard bzw. an die Standardstufen der Normalherstellungskosten NHK 2010 (Anlage 4 ImmoWertV) und der örtlichen Fachinformationen zur Immobilienrichtwertanpassung innerhalb der Spanne "einfach bis mittel von 2,3 bis 2,7 (Mittelwert = 2,5)" mit 2,7 unterstellt

*⁵ Inwieweit die Wohnung zum Stichtag vermietet ist, ist nicht bekannt; siehe Risikoabschlag am Ende des Gutachtens

10.3 Berechnung des vorläufigen Vergleichswerts

Der angepasste Immobilienrichtwert beträgt somit

$$1.615 \text{ €/m}^2 \times 0,84 = 1.357 \text{ €/m}^2$$

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

$$1.357 \text{ €/m}^2 \times 69,49 \text{ m}^2 = 94.298 \text{ €}$$

Vorläufiger Vergleichswert **rd. 94.300 €**

10.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Marktkonforme Abschläge

- Baumängel/Bauschäden, Reparaturstau
anteilig am Gemeinschaftseigentum (*soweit nicht
bereits im Immobilienrichtwert berücksichtigt*) -5.000 €

- Abschlag wg. Mikrolage: stark befahrene Straße/Verkehrsaufkommen im Kreuzungsbereich/Nähe zur Tankstelle
5% von 94.300 € = 4.715 € rd. -4.700 €

- Abschlag wg. tlw. älterer Bausubstanz aus Ursprungsbaujahr
5% von 94.300 € = 4.715 € rd. -4.700 €

- Risikoabschlag wg. noch ausstehender Erschließungsbeiträge
 $823 \text{ m}^2 \times 50 \text{ €/m}^2 = 41.150 \text{ €}$ davon anteilig
 $98,11 / 1.000 = 4.037 \text{ €}$ rd. -4.000 €

Marktkonformer Zuschlag

- Sondernutzungsrecht am Stellplatz Nr. 1
(siehe Ertragswertverfahren) 1.500 €
77.400 €

10.5 Vergleichswert **rd. 77.000 €**

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 2024 veröffentlicht.

Der gebietstypische Liegenschaftszinssatz (auf das Berichtsjahr 2023 normierte Kauffälle aus dem Auswertungszeitraum 2017 bis 2023) wird für Wohnungseigentum im Gebiet Dortmund-Nord (Gebiet 4) mit einem Ausgangswert von 1,96 % ausgewiesen. Dieser Ausgangswert ist noch für verschiedene Merkmale (Wohnfläche, Miete, Baujahr, Ausstattungsklasse, Vermietungssituation, Restnutzungsdauer) über Umrechnungskoeffizienten an die Merkmale des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Unter Berücksichtigung aller Faktoren wie Baujahr, Ausstattung, Mikrolage (unmittelbares Wohnumfeld) und Wohnungsgröße wird eine monatliche Netto-Kaltmiete von 389 € (5,60 €/m²) für angemessen und marktüblich festgestellt.

11.3 Jahresrohertrag²

389 €/Monat	x	12 Monate	=	<u>4.668 €</u>
-------------	---	-----------	---	-----------------------

11.4 Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis sind gemäß Grundstücksmarktbericht 2024 (modellkonform) pauschal mit 30% anzusetzen.

30% des Jahresrohertrags von	4.668 €	rd.	1.400 €
------------------------------	---------	-----	---------

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

0 €

<u>Bewirtschaftungskosten insgesamt</u>	<u>1.400 €</u>
---	-----------------------

11.5 Jahresreinertrag

Jahresrohertrag	4.668 €	
./. Bewirtschaftungskosten	<u>-1.400 €</u>	3.268 €

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: 3.268 €

11.6 Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts

Bodenwertverzinsung

1,8% des Bodenwertanteils von	28.300 €	<u>-509 €</u>
-------------------------------	----------	---------------

<u>Jahresreinertrag der baulichen Anlagen</u>	2.759 €
---	---------

Ertragswert der baulichen Anlagen

Restnutzungsdauer	20 Jahre	
Liegenschaftszinssatz	1,8%	
Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV)	16,67	
Reinertrag x Barwertfaktor		45.993 €
Bodenwertanteil		<u>28.300 €</u>
		74.293 €

Vorläufiger Ertragswert	rd. 74.300 €
--------------------------------	---------------------

11.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Marktkonforme Abschläge

- Baumängel/Bauschäden, Reparaturstau anteilig am Gemeinschaftseigentum (<i>soweit nicht bereits in den Instandhaltungskosten berücksichtigt</i>)	-5.000 €
- Abschlag wg. Mikrolage: stark befahrene Straße/Verkehrsaufkommen im Kreuzungsbereich/Nähe zur Tankstelle (hier bereits im Mietansatz berücksichtigt)	0 €
- Abschlag wg. tlw. älterer Bausubstanz aus Ursprungsbaujahr (hier bereits in der Restnutzungsdauer berücksichtigt)	0 €
- Risikoabschlag wg. noch ausstehender Erschließungsbeiträge (siehe Vergleichswertverfahren)	<u>-4.000 €</u>
	65.300 €



Übertrag: 65.300 €

Marktkonformer Zuschlag

- Sondernutzungsrecht am Stellplatz Nr. 1

jährliche Nettokaltmiete 12 x 20 €	240 €
abzgl. Verwaltungskosten	-46 €
abzgl. Instandhaltungskosten	-104 €
abzgl. Mietausfallwagnis -2% v. 240 € =	<u>-5 €</u>
	85 €

kapitalisiert auf 20 Jahre mit 1,5% 0 €

Barwertfaktor = 17,17

Barwert 17,17 x 85 € = 1.459 €

rd. 1.500 €
66.800 €

11.8 Ertragswert

rd. 67.000 €

12. Zusammenstellung der Werte

Vergleichswert 77.000 €

Ertragswert 67.000 €

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

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung im Dachgeschoss (gemäß Bezeichnung in den Aufteilungsplänen 2. Obergeschoss) eines Mehrfamilienhauses mit Sondernutzungsrecht an einem Pkw-Stellplatz.

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

Unter Berücksichtigung der Einzelwerte ermittelt sich in der Summe zunächst ein Ausgangswert für weitere wertrelevante und noch nicht berücksichtigte Marktbetrachtungen mit **72.000 €**.

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. im Liegenschaftszinssatz oder in bereits vorgenommenen Zu- bzw. Abschlägen) eingegangen sind.

Sicherheitsabschlag wegen nicht möglicher Innenbesichtigung

Am Tage der Ortsbesichtigungen konnte die zu bewertende Wohnung nicht von innen besichtigt werden. Insofern bestehen erhebliche Unsicherheiten bezüglich der tatsächlichen Beschaffenheit, der vorhandenen Ausstattung, der Grundrissgestaltung der Wohnung, der Mietsituation und evtl. vorhandener Mängel/Schäden.

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.



Die Höhe des Sicherheitsabschlags liegt in der Regel zwischen 5 % und 15 % vom Ausgangswert. Im vorliegenden Fall wird der Sicherheitsabschlag in Höhe von 10 % des vorläufigen Ausgangswerts (entspricht rd. 7.000 €) festgelegt.

Ausgangswert	72.000 €
Abschlag wegen nicht möglicher Innenbesichtigung	<u>- 7.000 €</u>
	65.000 €

Nach der Lage auf dem Grundstücksmarkt und unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale ermittle ich den Verkehrswert i.A. an § 194 BauGB (unbelastet) des **98,11 / 1.000 Miteigentumsanteils** an dem Grundstück **Altenderner Straße 92, 92 a** in **44329 Dortmund** (Gemarkung Derne, Flur 6, Flurstücke 166 und 508) verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Kellerraum -jeweils Nr. 6 des Aufteilungsplanes- sowie dem Sondernutzungsrecht an dem mit SN 1 gekennzeichneten Stellplatz zum Wertermittlungstichtag 04. Juni 2024 zu

65.000 €

in Worten: fünfundsechzigtausend Euro

Dies entspricht rd. 935 €/m² (bei 69,49 m² Wohnfläche).

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

14. Lasten und Beschränkungen

14.1 Grundbuch Abteilung II, lfd.-Nr. 1

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

Der jeweilige Eigentümer der Parzelle Altenderne-Oberbecker Flur 3 Nr. 2236/33 (jetzt eingetragen Band 5 Blatt 185) ist berechtigt, die Parzelle 2235/33 als Einfahrt zu benutzen und er darf in der Benutzung des Giebels seines Hauses für bauliche, geschäftliche und private Zwecke in keiner Weise behindert werden. Die Einfahrt ist von beiden Parteien stets in einer Weise freizuhalten, dass keine Behinderung in ihrer Benutzung entsteht. Ingetragen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 13.12.1933 am 16.01.1934.

Bewertung

Die o.g. Eintragung bezieht sich nur auf das unter lfd.-Nr. 1 eingetragene Flurstück 166. Die o.a. Parzellen wurden fortgeführt. Aus der zugehörigen Eintragungsbewilligung vom 13.12.1933 und den vorliegenden Bauunterlagen der Bauakte der Stadt Dortmund geht hervor, dass aus den Parzellen das Flurstück 168 (ehemalige Parzelle 2236/33 -Altenderner Straße 94-) und das Flurstück 166 (Teilbereich der ehemaligen Parzelle 2235/33 -Teilbereich Altenderner Straße 92-) entstanden sind.

Durch die bauliche Neuausrichtung des benachbarten Flurstücks 168 (Altenderner Straße 94) besitzt das Nachbargrundstück nunmehr eine eigene Einfahrt. Die vorgenannte Eintragung ist somit obsolet und wird daher als gegenstandslos und lösungsfähig betrachtet.

Der anteilige Werteeinfluss der Eintragung in Abteilung II, lfd.-Nr. 1 des Grundbuchs für das zu bewertende Sondereigentum Nr. 6 wird daher festgestellt mit

0 €

in Worten: null Euro

14.2 Grundbuch Abteilung II, lfd. Nr. 2

In Abteilung II, lfd.-Nr. 2 des Grundbuchs ist folgende Last eingetragen:

Gasreglerschrankerrichtungs-, -betriebs-, -unterhaltungs- und -erneuerungsrecht für [...]. Eingetragen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 25.10.1996 (UR-Nr. 595/96) am 25.11.1996.

Anmerkung: Übergegangen auf die Dortmunder Netz GmbH, Dortmund. Eingetragen am 02.03.2023

Die Eintragungsbewilligung vom 25.10.1996 führt Folgendes (auszugsweise) aus:

DEW ist berechtigt, auf dem Grundstück Gemarkung Derne, Flur 6, Flurstück 508, an der in dem zu dieser Bewilligung gehörenden Lageplan grün gekennzeichneten Stelle einen Gasreglerschrank zu errichten, zu betreiben, zu unterhalten und ggf. zu erneuern. Weiter hat die DEW das Recht, den Gasreglerschrank mit unterirdischen Versorgungsleitungen zu verbinden, zu haben, zu betreiben, zu unterhalten und ggf. zu erneuern. Zu diesen Zwecken kann die DEW das Grundstück jederzeit ungehindert betreten und in Anspruch nehmen. Im Bereich der DEW-Anlagen dürfen keine baulichen und sonstigen Anlagen errichtet und keine Einwirkungen und Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Anlagen beeinträchtigen oder gefährden.

Bewertung

Diese Eintragung bezieht sich nur auf das unter lfd.-Nr. 1 eingetragene Flurstück 508. Der Gasreglerschrank befindet sich im Bereich der südlichen Spitze des Flurstücks 508, direkt neben der äußersten Garage der Garagenanlage. Dieser nahezu dreieckige Grundstücksbereich mit einer Fläche von ca. 7,5 m² (= 2,5 m x 6 m x 0,5), kann baulich nicht weiter genutzt werden und dient daher vorwiegend als Grünfläche o.ä. Der Bereich ist unmittelbar von der Straße aus zugänglich, so dass der übrige Grundstücksbereich von der vorgenannten Eintragung nicht beeinträchtigt wird.



Der Werteinfluss wird daher als gering eingestuft und mit einem Abschlag von 20 % vom Bodenwert der Restfläche ermittelt.

$$20 \% \times 7,5 \text{ m}^2 \times 350 \text{ €/m}^2 = 525 \text{ €}$$

Davon anteilig für das zu bewertende Sondereigentum Nr. 6

$$98,11 / 1.000 \times 525 \text{ €} = 51,51 \text{ €} \text{ rd. } 50 \text{ €}$$

Der anteilige Werteinfluss der Eintragung in Abteilung II, lfd.-Nr. 1 des Grundbuchs für das zu bewertende Sondereigentum Nr. 6 wird festgestellt mit

50 €

in Worten: fünfzig Euro

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

Dortmund, 08. August 2024

.....
Dipl.-Ing. Björn Blinne



Anlage 1

Luftbild

1 Seite(n)





Anlage 2

Flurkarte

1 Seite(n)





Anlage 3

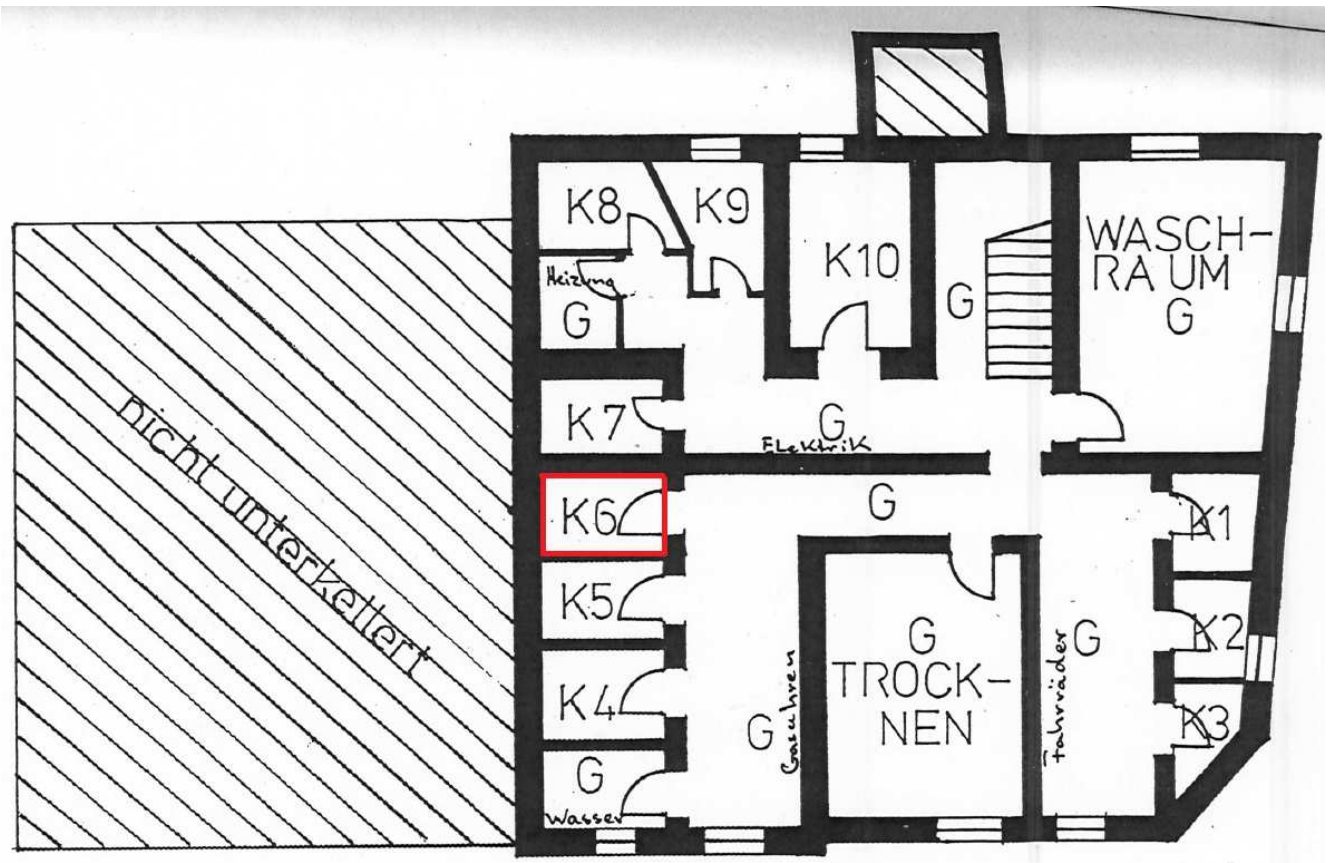
Bauzeichnungen

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

3 Seite(n)

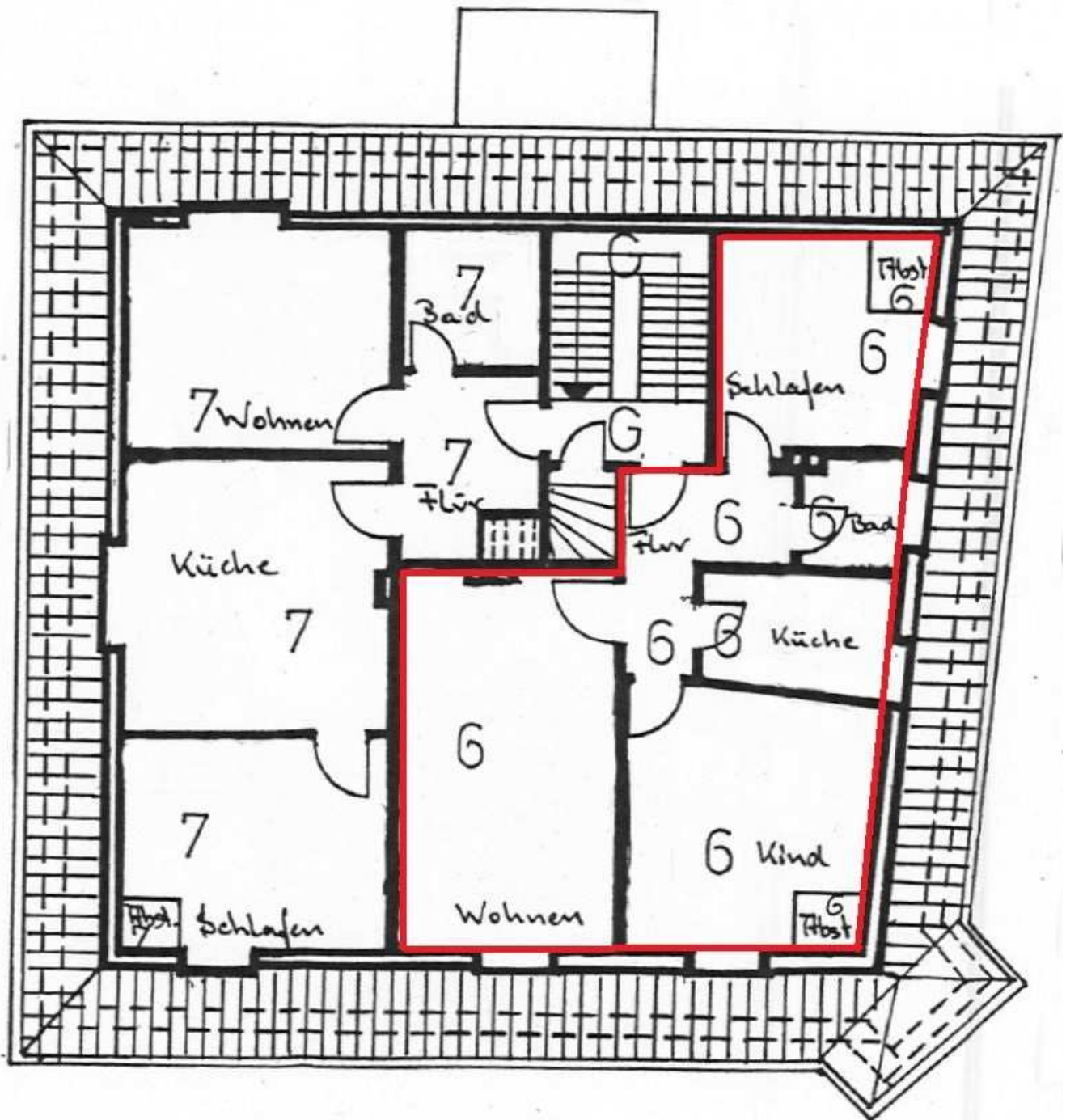
Kellergeschoss

Kellerraum Nr. 6

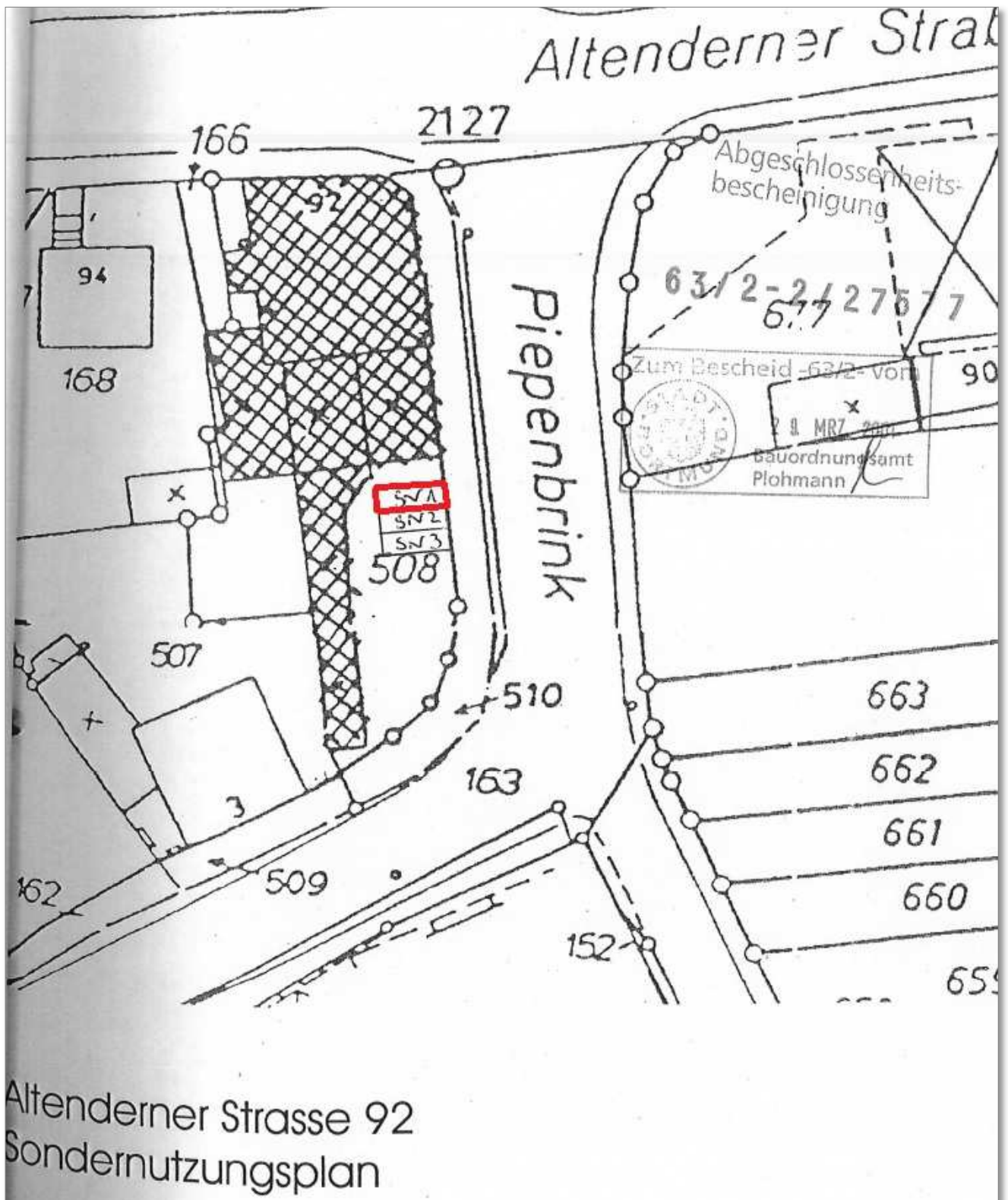


Dachgeschoss

Wohnungseigentum Nr. 6



Lageplan Sondernutzungsrecht SN 1





Anlage 4

Berechnung der Wohnfläche

1 Seite(n)



Wohnflächenberechnung zur Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum (aus der Bauakte der Stadt Dortmund)

2. Obergeschoss rechts, WE 6:

Diele	$2,75 \times 1,45 + 1,09 \times 2,46$	6,67 qm
Bad	$2,30 \times 1,57$	3,61 qm
Küche	$3,52 \times 2,11 \text{ ./. } 0,82 \times 2,11 \times 0,5$	6,57 qm
Schlafen, inkl. Abst.	$4,57 \times 4,28 \text{ ./. } (4,75 \times 0,90 \times 0,5)$ $\text{./. } (4,28 \times 0,82 \times 0,5)$	15,67 qm
Wohnen	$3,87 \times 6,23 \text{ ./. } (3,87 \times 0,90 \times 0,5)$	22,37 qm
Kind, inkl. Abst.	$4,13 \times 4,30 \text{ ./. } (4,12 \times 0,68 \times 0,5)$ $\text{./. } (4,30 \times 0,82 \times 0,5)$	14,60 qm
Wohnfläche 2. Obergeschoss rechts gesamt		69,49 qm

Hinweis

Gemäß Teilungserklärung wird die Geschosslage der zu bewertenden Wohnung Nr. 6 mit 2. Obergeschoss bezeichnet.



Anlage 5

Fotodokumentation

11 Seite(n)