



1. Ausfertigung

Wertermittlungs-Gutachten 001-26-ZV

über den 46,51/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Am Truxhof 5 in 44229 Dortmund

verbunden mit dem Sondereigentum an den nicht zu Wohnzwecken dienenden
Räumen im Untergeschoss links (Nr. 3 des Aufteilungsplans)

-ohne Innenbesichtigung-

Amtsgericht Dortmund, Aktenzeichen 275 K 6/25



Wertermittlungstichtag: 07. November 2025

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

58.000 €

Dieses Gutachten besteht aus 63 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	13
5.	Grundstücksbeschreibung	16
6.	Objektbeschreibung	23
6.1	Vorbemerkung	23
6.2	Allgemeine Angaben	23
6.3	Gebäudebeschreibung	25
6.3.1	Rohbaubeschreibung	25
6.3.2	Ausbaubeschreibung	25
6.3.3	Beschreibung des Sondereigentums (Teileigentum Nr. 3)	26
6.3.4	Haustechnik	28
6.3.5	Gebäudeenergiegesetz (GEG)	29
6.4	Außenanlagen	29
6.5	Mängel und Schäden/Reparaturstau	30
6.6	Allgemeinbeurteilung	32
6.7	Restnutzungsdauer	34
6.8	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	40
9.	Ermittlung des Bodenwerts	41
9.1	Allgemeines	41
9.2	Grundstücks- und Entwicklungszustand	41
9.3	Vergleichspreise	42
9.3.1	Vergleichspreise für "baureifes Land"	42
9.4	Bodenrichtwert	43
9.5	Bodenwert	44



10.	Ermittlung des Ertragswerts	47
10.1	Vorbemerkung	47
10.2	Ertragswertermittlung -Nutzfläche als Hobbyräume-	49
10.2.1	Monatsmieten (Netto-Kaltmieten)	49
10.2.2	Jahresrohertrag	50
10.2.3	Liegenschaftszinssatz	50
10.2.4	Bewirtschaftungskosten	51
10.2.5	Jahresreinertrag	51
10.2.6	Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts	52
10.2.7	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	52
10.2.8	Ertragswert -Nutzfläche als Hobbyräume-	52
10.3	Ertragswertermittlung -Nutzfläche als Büro/Praxis-	53
10.3.1	Monatsmieten (Netto-Kaltmieten)	53
10.3.2	Jahresrohertrag	54
10.3.3	Liegenschaftszinssatz	54
10.3.4	Bewirtschaftungskosten	54
10.3.5	Jahresreinertrag	55
10.3.6	Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts	55
10.3.7	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	55
10.3.8	Ertragswert -Nutzfläche als Büro/Praxis-	55
11.	Zusammenstellung der Werte	56
12.	Verkehrswert i.A. an § 194 BauGB (unbelastet)	57
13.	Lasten und Beschränkungen	60
13.1	Werteinfluss aus Grundbucheinträgen	60
13.1.1	Grundbuch Abteilung II, lfd.-Nr. 1	60

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



1. Allgemeines

1.1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Dortmund aufgrund des Gutachterauftrags vom 18.09.2025
Zweck des Gutachtens:	Feststellung des Verkehrswerts im Zwangsversteigerungsverfahren
Ortsbesichtigung:	07. November 2025 (ohne Innenbesichtigung)
Teilnehmer:	Sachverständiger Dipl.-Ing. Björn Blinne, Arian Sejdinaj (Büro Blinne)
Qualitäts- und Wertermittlungstichtag:	07. November 2025

1.2 Für das Gutachten verwendete Unterlagen

Unterlagen aus der Bauakte der Stadt Dortmund

Flurkarte (Maßstab 1 : 1000), Ausdruck vom 22.09.2025

Grundbuchauszug unbeglaubigt vom 18.09.2025

Teilungserklärung vom 27. November 1978 (UR-Nr. 271/1978) mit Änderungen/
Ergänzungen vom 13. März 1979 (UR-Nr. 86/1979), 22. März 1979 (UR-Nr. 100/199),
9. April 1979 (UR-Nr. 120/1979) und vom 25. März 1991 (UR-Nr. 39/1991)

Eintragungsbewilligung vom 15.08.1957 (UR-Nr. 129/1957)

Bescheinigung der Stadt Dortmund -Tiefbauamt- über Erschließungsbeiträge vom
23.09.2025

Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Stadt Dortmund vom 22.09.2025

Baulastauskunft der Stadt Dortmund -Vermessungs- und Katasteramt- vom
22.09.2025

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

Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung der
Bezirksregierung Arnsberg vom 16.10.2025

Bergbaubescheinigung der Alte Haase Bergwerks-Verwaltungsgesellschaft mbH vom
22.12.2025

Auskünfte der WEG-Verwaltung vom 10.11. und 16.12.2025

Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in
der Stadt Dortmund

Gewerbemietpreisspiegel 2023 der Industrie- und Handelskammer zu Dortmund

IVD-Gewerbe-Preisspiegel 2024/2025

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 mangels Zugangs nicht von innen besichtigt werden. Ein Zugang zum Gebäude (Treppenhaus und allgemeine Kellerräume) war möglich.

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Dortmund vom 14.11.2025 soll das Wertermittlungsgutachten aufgrund des äußeren Anscheins und der zugänglichen Unterlagen erstellt werden.

Aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung des Teileigentums 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 18.09.2025

Amtsgericht	Dortmund
Grundbuch von	Dortmund
Blatt	61931
Teileigentumsgrundbuch	

Bestandsverzeichnis

lfd.-Nr. 1: 46,51/ 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:

[...]

verbunden mit dem Sondereigentum an den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen im Untergeschoss links (Nr. 3 des Aufteilungsplans).

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in den Grundbüchern von Dortmund Blatt 61929 bis 61946 - ausgenommen dieses Blatt -) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

[...]

Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligungen vom 27. November 1978/13. März 1979/22. März 1979/9. April 1979 Bezug genommen. Eingetragen am 6. Juli 1979.

zu 1:	Infolge Flurstücksverschmelzung lautet die Grundstücksbezeichnung jetzt:
Gemarkung	Kirchhörde
Flur	4
Flurstück	1412
Gebäude- und Freifläche, Wohnen	Am Truxhof 5
Größe	1.106 m ²
Eingetragen am	19.09.1979



zu 1: Die Teilungserklärung (Gebrauchsregelung des Sondereigentums Nr. 2 des Aufteilungsplans) ist geändert. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 25. März 1991 eingetragen am 05. Juli 1991.

[...]

Erste Abteilung

lfd.-Nr. 6 (Eigentümer): siehe Grundbuchauszug

Zweite Abteilung

lfd.-Nr. 1 Für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Dortmund-A Band 278 Blatt 12231 eingetragenen Flurstücks Flur 3 Nr. 2799 der Gemarkung Kirchhörde ein Kanalbenutzungsrecht. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 15. August 1957 eingetragen am 13. September 1957

und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter von Dortmund Blatt 61929 bis 61946 - ausgenommen dieses Blatt - übertragen am 6. Juli 1979.

lfd.-Nr. 5 Zwangsversteigerungsvermerk
Eingetragen am 15.05.2025

Anmerkung

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



Der Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs lfd.-Nr. 5 (Zwangsversteigerungsvermerk) wird kein wertrelevanter Einfluss auf das 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 22.09.2025

Flurstück:	1412
Flur:	4
Gemarkung:	Kirchhörde
Lage:	Am Truxhof 5
Fläche:	1.106 m ²
Tatsächliche Nutzung:	1.106 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 Hombruch im Ortsteil Kirchhörde, im statistischen Unterbezirk Kirchhörde-Ost. Dieser Stadtbezirk hat etwa 57.900 Einwohner und dient sowohl den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung als auch der Gewerbesiedlung sowie der Land- und Forstwirtschaft. Der statistische Unterbezirk Kirchhörde-Ost hat etwa 2.800 Einwohner und dient überwiegend den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung.
Ausbau der Straße:	Die Straße Am Truxhof ist in dem betreffenden Abschnitt (als ausgewiesene Tempo 30-Zone) zweispurig, beidseitig mit Bürgersteigen, einseitig mit Straßenbeleuchtung sowie mit den Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung ausgebaut und dient überwiegend dem Anliegerverkehr.
Bebauung der Umgebung:	Die unmittelbare Umgebung wird weitgehend geprägt durch zweigeschossige Mehrfamilienhäuser und vereinzelt freistehende Einfamilienhäuser insgesamt in aufgelockerter Bauweise sowie durch die südöstlich gelegene Katholische St. Patrokli-Kirche.
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 näheren Nachbarschaft (im nahe gelegenen Ortskern von Kirchhörde) sowie in dem ca. 3 km entfernten Ortskern von Dortmund-Hombruch mit seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten innerhalb der Fußgängerzone vorhanden.

Verkehrslage:

Das Grundstück liegt östlich der Hagener Straße, nördlich der Kirchhörder Straße und südlich der Zillestraße. Alle vorgenannten Straßen gelten als sehr stark befahrene Ortsstraßen Dortmunds.

Der etwa 6,5 km entfernte Stadtkern von Dortmund ist mit dem Kraftfahrzeug über gut ausgebaute Straßen oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Bus in Verbindung mit der Stadt-Bahn) zu erreichen.

Die Autobahn A45 verläuft südlich in ca. 1,5 km (über die Bundesstraße B54 erreichbar in ca. 6 km) und die Bundesstraße B54 verläuft östlich in ca. 1,5 km Entfernung (nächste Anschlussstelle in ca. 3 km). Das Autobahnkreuz Dortmund-Süd befindet sich südöstlich in ca. 2,3 km Luftlinie.

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 werden.

Wohnlage:

Es handelt sich um eine bevorzugte Vorortwohnlage. Die Umgebung besteht aus aufgelockerter Wohnbebauung, vorwiegend als Mehrfamilienhäuser. Die Entfernung zu den Einkaufsmöglichkeiten sowie die Verkehrsanbindung sind als gut zu bezeichnen.

Trotz der Nähe zur Hagener Straße waren beim Orts-termin kaum Beeinträchtigungen durch entsprechende Verkehrsimmissionen festzustellen.

Büro-/Praxislage:

Gemäß ursprünglicher Baugenehmigung sind die Räumlichkeiten des Teileigentums Nr. 3 als Keller-räume mit Bad in den Bauzeichnungen gekennzeichnet. Soweit der Bauakte zu entnehmen liegt keinerlei Nut-zungsänderung für eine anderweitige Nutzung vor. Im Rahmen einer Drittverwertbarkeit und vorbehaltlich ei-ner baurechtlichen Prüfung, wäre, ähnlich der Nach-bareinheit Nr. 2 im Objekt Am Truxhof 5, eine Nutzung als Büro/Praxis denkbar.

Für eine derartige Nutzung ist die Lage des Wertermitt-lungsobjekts (als Büro/Praxis) als gut erreichbar einzu-stufen. Aufgrund der Lage in einem Vorort (in einer Ne-benstraße) besteht kaum Laufkundschaft, der Standort eignet sich daher primär für Termingeschäfte oder Dienstleistungen mit festem Kundenstamm.

Die Verkehrsanbindung ist gut und es befinden sich öf-fentliche, kostenlose Parkmöglichkeiten im Straßen-raum in der unmittelbaren Nähe des Objekts. Das Tei-leigentum Nr. 3 verfügt jedoch selber über keine eige-nen Stellplätze auf dem Grundstück.

5. Grundstücksbeschreibung

- Grundstücksart und Form: Das Grundstück ist ein Reihengrundstück mit unregelmäßigem, im rückwärtigen Bereich z.T. fast dreieckigem Zuschnitt. Es hat eine Straßenfrontbreite von ca. 30 m bei einer mittleren Grundstücksbreite von ca. 18,5 m und einer mittleren Grundstückstiefe von ca. 54 m. Die Straßenfront ist nach Nordosten ausgerichtet.
- Art der Bebauung: Das Grundstück ist mit einem ausweislich der Bauakte im Jahre 1979/80 errichteten, zweigeschossigen Mehrfamilienhaus (mit Praxis im Untergeschoss) mit Vollunterkellerung und ausgebautem Dachgeschoss und z.T. Spitzboden bebaut. Gemäß ursprünglicher Teilungserklärung bestand die Eigentumsanlage aus 6 Wohneinheiten (EG bis DG), 3 Teileigentumen (UG) sowie 9 Garagen (separate Teileigentume). Infolge Änderung der Teilungserklärung wurde das Teileigentum Nr. 2 zunächst umgewandelt zu einer Wohneinheit. Später erfolgte dann für das Teileigentum Nr. 2 eine baurechtliche Nutzungsänderung in Therapieräume (Praxis).
- Oberflächenbeschaffenheit: Die Grundstücksoberfläche ist zur Straße (Nordosten) leicht abfallend.
- Baugrund und Altlasten/
Bergbauliche Verhältnisse: Auskunft des **Umweltamts** der Stadt Dortmund:
- A. *Auskünfte der Unteren Bodenschutzbehörde*
1. *Altlast, altlastenverdächtige Fläche, schädliche Bodenveränderung*
- Das Auskunftsgrundstück ist im Kataster der Stadt Dortmund über altlastverdächtige Flächen und Altlasten nicht erfasst.*

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

2. Freie, natürliche Methangasaustritte an der Tagesoberfläche

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

B. Auskünfte der Unteren Wasserbehörde

1. Tankanlagen

Auf dem Grundstück befinden sich keine Tankanlagen.

2. Abwasserbehandlungsanlagen

Es befindet sich auf dem Flurstück keine Abwasserbehandlungsanlage.

3. Lagerung wassergefährdender Stoffe

Lagerflächen für wassergefährdende Stoffe sind nicht bekannt.

4. Wasserschutzzone

Das Auskunftsgrundstück liegt in keiner Wasserschutzzone.

C. Auskünfte der Unteren Abfallbehörde

1. Klärschlammaufbringungsflächen

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

2. Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen

Bis zum 31.07.2023 ist kein Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen bekannt. Ab dem

01.08.2023 ist, gemäß § 25 Ersatzbaustoffverordnung, der Grundstückseigentümer verpflichtet, die Dokumentation über den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen so lange aufzubewahren, wie der Ersatzbaustoff eingebaut ist.

D. Auskünfte der Unteren Landschaftsbehörde

1. Landschaftsschutzgebiet/Naturschutzgebiet

Das Grundstück befindet sich in keinem Naturschutzgebiet.

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

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

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

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

Auskunft der **Bezirksregierung Arnsberg:**

Der Auskunftsbereich liegt über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Gottessegen“ und über dem auf Bleierz und Schwefelerz verliehenen Bergwerksfeld „Argus Beilehn II“. Eigentümerin der Bergbauberechtigungen ist die Alte Haase Bergwerksverwaltungs-Gesellschaft mbH.

[...]

Es wird mitgeteilt, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Auskunftsbereich kein heute noch relevanter Bergbau dokumentiert ist. Hinweise auf einen nicht verzeichneten Uraltbergbau oder widerrechtlichen Abbau finden sich in den Unterlagen für den Auskunftsbereich nicht.

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1930er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.

Auskunft der **ALTE HAASE Bergwerks-Verwaltungs-Gesellschaft mbH:**

Das Grundstück liegt über dem auf Steinkohle, Eisenstein, Bleierz und Schwefelerz verliehenen Bergwerksfeldeigentum der Alte Haase Bergwerks-Verwaltungs-Gesellschaft mbH. Es handelt sich um einen Stillstandsbereich, in dem die bergbaulichen Aktivitäten bereits vor Jahrzehnten eingestellt wurden. Eine Wiederaufnahme des Bergbaus ist nicht vorgesehen. Ein Abbau von Eisenstein sowie Blei- und Schwefelerz hat nicht stattgefunden.

Ausweislich der uns vorliegenden bergbaulichen Unterlagen stellen wir fest, dass im Bereich des oben genannten Grundstücks kein von unserer Gesellschaft zu vertretender, heute noch als einwirkungsrelevant einzustufender Steinkohlebergbau stattgefunden hat, daher sind diesbezügliche bergbauliche Einwirkungen, Einschränkungen der Bebaubarkeit oder sonstige Beeinträchtigungen aus ehemaligem Abbau auszuschließen.

Ob ein von unserer Gesellschaft nicht zu vertretender Abbau Dritter stattgefunden hat, ist uns unbekannt. Für ein Bauvorhaben aus dem Jahre 1927 sind von der Gewerkschaft Gottesseggen die Kosten für die empfohlene „Schürmannsche Patentverankerung“ übernommen worden. Weitere Anpassungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen wurden nach unserer Aktenlage vor Baubeginn nicht empfohlen.

Die Beseitigung bzw. Kostenübernahme von im Jahr 1936 angezeigten Risssschäden wurde mit der Begründung, dass in dieser Gegend keine Bergsenkungen mehr auftreten und es sich daher nicht um Bergschäden handele, abgelehnt.

Für etwaige Bergschadensersatzansprüche gelten die gesetzlichen Bestimmungen, soweit sich keine Einschränkungen aus dem Grundbuch ergeben. Andere oder weitergehende Vereinbarungen über Bergschäden sind uns nicht bekannt.

Hinsichtlich Ihrer Frage zu Hebungen an der Tagesoberfläche durch Grubenwasseranstieg weisen wir darauf hin, dass sich das Grundstück außerhalb aktiver Grubenwasserhaltungsmaßnahmen befindet.

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

Die v.g. Maßnahmen/Untersuchungen aus den 1920er und 1930er Jahren bezogen sich auf das vormalig bestehende Gebäude, welches im Zuge der Neuerrichtung des jetzigen Gebäudes abgerissen wurde.

Denkmalschutz:	Gemäß Übersicht der Baudenkmäler im geoportal (über die Internetseite der Stadt Dortmund einsehbar) sowie nach Einsicht in die Denkmalliste der Stadt Dortmund (Stand 06.04.2018) ist das Wertermittlungsobjekt dort nicht als Denkmalobjekt gekennzeichnet/aufgeführt.
Baulasten:	Nach Auskunft des Vermessungs- und Katasteramts der Stadt Dortmund <i>sind für das Grundstück (Flurstück 1412) zum angegebenen Datum keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.</i>
Erschließungsbeiträge:	Auskunft des Tiefbauamts der Stadt Dortmund: <i>Das Grundstück wird von der Anlage Am Truxhof erschlossen.</i> <i>Hiermit wird bescheinigt, dass für die genannte Anlage in dem hier in Frage kommenden Abschnitt 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.</i> <i>Es ist zurzeit keine straßenbauliche Maßnahme für die Anlage geplant, welche unter den § 8 Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG) fällt. Künftig beschlossene Maßnahmen fallen unter das Beitragserhebungsverbot aus § 8 Abs. 1 S. 3 KAG, dementsprechend werden die von der Anlage erschlossenen Grundstücke nicht mit Beiträgen belastet.</i>
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 Bebauungsplans. Es ist daher nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.

Nach der Bebauung in der konkreten Umgebung ist das Gebiet nach § 3 BauNVO als Reines Wohngebiet (WR) einzustufen -vorbehaltlich einer planungsrechtlichen Beurteilung der Baubehörde-.

WEG-Verwaltung:

Nach Auskunft der WEG-Verwaltung bestehen keine wertrelevanten Eigentümerbeschlüsse. Es wurden keine Sonderumlagen beschlossen. Es bestehen keine Erträge aus Gemeinschaftseigentum.

Gemäß Wirtschaftsplan 2025 beträgt das Hausgeld für das zu bewertende Teileigentum Nr. 3 monatlich 179 €. Darin sind u.a. auch die Kosten für Winterdienst, Gartenpflege, Hausreinigung und Zuführung zur Rücklagenbildung (Erhaltungsrücklage) enthalten. Die Heizkosten sind darin nicht enthalten.

Gemäß Abrechnung 2024 (Stand 31.12.2024) beträgt der Stand der Erhaltungsrücklagen:

Rücklage Soll 18.794,85 €, Rücklage Ist 13.993,70 €.

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

Zum Zeitpunkt des Ortstermins konnte das zu bewertende Teileigentum mangels Zugangs nicht von innen besichtigt werden. Ein Zugang zum Gebäude (Treppenhaus und allgemeine Kellerräume) war möglich.

Die weitere Beschreibung des Gebäudes bezieht sich daher nur auf die besichtigten Gebäude-/Bauteile, auf die beim Ortstermin gemachten Feststellungen sowie auf vorliegende Erkenntnisse.

Im Übrigen wird eine durchschnittliche bzw. baujahrstypische Ausstattung unterstellt und 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

Baugeschichte

-auszugsweise-:

Dez. 1978	Genehmigung zur Errichtung eines Wohnhauses (6 WE) mit Schwimmhalle im KG und 9 Garagen einschl. Entwässerung
Dez. 1978	Beginnanzeige für v.g. Bauvorhaben
Apr. 1979	Nachtragsgenehmigung für v.g. Bauvorhaben
Mai 1979	Rohbauabnahmeschein für v.g. Bauvorhaben
Aug. 1979	Nachtragsgenehmigung für v.g. Bauvorhaben
Mai 1980	Mängel Schlussabnahme
Jul. 1980	Mängel Schlussabnahme -Erinnerung-
Jul. 1980	Mitteilungen über neu erbaute oder veränderte Gebäude



- | | |
|-----------|--|
| Okt. 1980 | Mängel Schlussabnahme -Erinnerung-
Letztmalig |
| Aug. 1981 | Befreiungsbeschluss: Ausbau des 2. Dach-
geschosses mit Aufenthaltsräumen |
| Aug. 1980 | Nachtragsgenehmigung (Ausbau des
2. Dachgeschosses mit Aufenthaltsräumen) |
| Okt. 1986 | Nachtragsgenehmigung für v.g. Bauvorha-
ben (Grundrissänderung im KG) |

Jüngere Baugeschichte

- | | |
|------|--|
| 2015 | Sondereigentum Nr. 2 (Einheit im Unter-
geschoss gespiegelt zu Nr. 3) Nutzungs-
änderung in Therapieräume für Logopädi-
sche Praxis |
|------|--|

Abgeschlossenheitsbescheinigungen

- | | |
|-----------|---|
| Mär. 1979 | Abgeschlossenheitsbescheinigung der
Stadt Dortmund (14.03.1979) |
| Jul. 1979 | Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum |
| Mär. 1991 | Abgeschlossenheitsbescheinigung der
Stadt Dortmund (21.03.1991): Abge-
schlossenheit für ein Appartement (Son-
dereigentum Nr. 2), Bescheinigung gilt nur
in Verbindung mit der Bescheinigung
63/2-7-8092 vom 14.03.1979 |

Gebäudeart: Teileigentum im Untergeschoss (Souterrain) eines
Mehrfamilienhauses (mit Praxis im Untergeschoss)

Aufbau: unterkellert, zwei Vollgeschosse, ausgebautes Dachge-
schoss, Spitzboden z.T. ausgebaut

6.3 Gebäudebeschreibung

6.3.1 Rohbaubeschreibung

Fundamente:	massiv
Kellerwände:	Mauerwerk
Kellerdecke:	Stahlbeton
Geschosswände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Dachform/-konstruktion:	Satteldach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	Betondachsteine
Dachentwässerung:	Zinkrinnen und Zinkfallrohre mit Anstrich
Fassade:	Kratzputz, Sockel und Deckenbereiche farblich abgesetzt, straßenseitig Treppenhauslisenen sowie Sockel mit Klinkerriemchen, Kamin mit Naturschiefer bekleidet

6.3.2 Ausbaubeschreibung

Treppenhaus

Hauseingangstür:	eloxierte Aluminiumtüranlage mit Einfachverglasung sowie einfachverglastem feststehenden Seitenteil; Hauseingangsüberdachung: Betonkragplatte mit Klinkerriemchen-Bekleidung und Zinkabkantung
Geschosstreppe:	Stahlbetontreppe mit Naturstein-Setz- und -Trittstufen, Metallharfengeländer mit Metallhandlauf im Anstrich
Fußboden/Podeste:	Natursteinbelag



Wandflächen:	Reibeputz mit Anstrich
Deckenflächen:	Putz mit Anstrich
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung, eine Scheibe als Messingverglasung; Holzdachflächenfenster mit Isolier- verglasung im DG

Kellergeschoss

Kellertreppe:	offenes Treppenhaus; Beschreibung siehe Treppen- haus
Deckenflächen:	Putz mit Anstrich
Wandflächen:	Putz mit Anstrich, z.T. rohbelassenes Mauerwerk mit Anstrich; Wasch-/Trockenraum: ca. halbhoch gefliest
Fußboden:	Estrich im Anstrich; Wasch-/Trockenraum: Bodenfliesen
Türen:	Eingangstür zum Allgemeinkellerbereich: FH-Tür; sonst Naturholztüren in Stahlzargen (im Anstrich)
Fenster:	Stahlgitterfenster mit Einfachverglasung
Besonderheit:	im Untergeschoss befindet sich ein Schwimmbad mit Sauna und Barbereich als separates Teileigentum (Tei- leigentum Nr. 1)

6.3.3 Beschreibung des Sondereigentums (Teileigentum Nr. 3)

Raumanordnung (siehe Bauzeichnungen, Anlage 3)

Hinweis: In der folgenden Beschreibung ist die Raumanord-
nung auf Grundlage der Grundrisspläne aus der Bau-



akte bzw. aus den Aufteilungsplänen der Teilungserklärung enthalten, ohne Gewähr, dass die tatsächlichen Verhältnisse hiervon abweichen können.

Grundriss:

Gemäß Aufteilungsplan

Flur, Kinderwagen u. Fahrräder, Bad/WC, Wasch- und Trockenraum (mit Zwischenwand unterteilt; ehem. Hobby)

Gemäß Bauzeichnung zur Baugenehmigung

Flur (mit Pantryküche), Keller/Abstellraum, Bad/WC, Keller

Grundrissgestaltung:

überwiegend zweckmäßig

Belichtung/Belüftung:

z.T. natürliche Belichtung und Belüftung, Sanitärraum innenliegend ohne Fenster; Querlüftung nicht möglich

Kellerraum:

Zum Teileigentum gehört gemäß Teilungserklärung kein zusätzlicher Kellerraum im Allgemeinkellerbereich

Zugehörige
Sondernutzungsrechte:

keine

Gemeinschaftsräume
(gem. Aufteilungsplänen):

Kellerflur, Zwischenflur im KG, Treppenhaus

Hinweis

Die Aufteilung bzw. Zuordnung im Untergeschoss stimmt nicht mit der Örtlichkeit überein. Der Wasch-/Trockenraum befindet sich im Keller, der im Aufteilungsplan mit Nr. 6 gekennzeichnet ist und nicht im Bereich des Teileigentums Nr. 3.

Innenausstattung

Hinweis: Die tatsächliche Innenausstattung des Teileigentums ist mangels Zugangs unbekannt. Es wird eine durchschnittliche Ausstattung angenommen und beschrieben.

Wandflächen: Putz mit Anstrich, z.T. Tapete mit Anstrich;
Bad/WC: deckenhoch gefliest

Deckenflächen: Putz mit Anstrich

Fußböden: Laminat o.ä.; Bad/WC: Bodenfliesen

Sanitärausstattung: Dusche, WC, Waschbecken

Eingangstür: FH-Tür

Innentüren: Holztüren mit Futter und Bekleidung

Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung (z.T. mit innenliegender Sprossenteilung -Blei-)

6.3.4 Haustechnik

Hausanschlüsse: - Wasser-, Stromanschluss
- Anschluss an den öffentlichen Entwässerungskanal

Heizung/Heizkörper: Elektrofußbodenheizung (gem. ursprünglicher Baubeschreibung); soweit i.d.Ö. ersichtlich z.T. auch Infrarot-Deckenpaneelen

Warmwasserbereitung: Annahme: über Elektrodurchlauferhitzer

Elektroinstallation: Annahme: durchschnittliche wohnungsähnliche Installationen; Klingelanlage mit elektrischem Türöffner und Gegensprechfunktion

6.3.5 Gebäudeenergiegesetz (GEG)

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. Der vorliegende Energieausweis (Ausstellungsdatum 10.02.2020) weist einen Endenergieverbrauchs-wert von 102,8 kWh/(m² a) aus.

6.4 Außenanlagen

Garagen:	Garagenanlage mit insgesamt 9 Garagen, unterteilt in eine 5er-Gruppe und eine 4er-Gruppe; Bauweise: massive Mauerwerksbauweise Decke/Dach: Stahlbeton; Flachdach mit Flachdachdichtungsbahnen und Zinkabdeckung, Attika mit Kunstschiefer Fußboden: Betonsohle Fassade: Kratzputz mit Anstrich Tore: Stahlschwingtore mit Anstrich
Befestigte Flächen:	Zuwegungsflächen zum Haus und zur Müllbox mit Natursteinplatten; Zuwegungsflächen zur Garagenanlage mit Asphalt

Garten/Vorgarten:	z.T. mit Rasen, Hecken- und Strauchbewuchs, z.T. Baumanpflanzung, Treppe zum rückwärtigen Gartenbereich aus Betonfertigstufen
Lichtschächte für das Untergeschoss:	große abgeböschte, gärtnerisch angelegte Lichtschächte zur straßenseitig angeordneten Fensterreihe im Untergeschoss; z.T. mit Bodendeckern bepflanzt, z.T. mit Kiesschüttung vor den Fenstern
Einfriedung:	im Bereich der Garagenanlage mit einer geputzten und gestrichenen Mauer, sonst Holzfängerzäune

6.5 Mängel und Schäden/Reparaturstau

Die nachfolgende Mängel- und Schadensaufzählung wird stichpunktartig erfasst (soweit beim Ortstermin feststellbar).

Kellergeschoss:	- Wasch-/ Trockenraum (Keller gem. Aufteilungsplan Nr. 6, derzeit gemeinschaftlich genutzt) im Deckenbereich mit Stockflecken, Fensterbereich z.T. mit leichten Putzschäden
Treppenhaus:	- Natursteinbelag im Eingangsbereich z.T. stark abgenutzt/z.T. schadhaft - Treppenhauskopf im Übergangsbereich Dachschräge/Decke z.T. mit Rissbildung - Holzdachflächenfenster (DG) im Holz/Anstrich z.T. verbraucht
Hauseingangstür:	- Beschädigung am Türrahmensockel
Fassade:	- Teilbereiche der Klinkerriemchen im Bereich der Treppenhauslisenen lösen sich vom Untergrund



- vereinzelt blättert der Farbanstrich am Wandsockel im Bereich der Garagenzufahrt ab

Außenanlagen:

- vereinzelt Beschädigungen an den Natursteinplatten im Hauseingangsbereich
- z.T. löst sich die Natursteinbekleidung von der Einfriedungsmauer ab
- Glasbausteinwand (als Sichtschutz zu den EG-Terrassen) z.T. mit Rissen in den Glasbausteinen

Hinweis

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

6.6 Allgemeinbeurteilung

Gebäudezustand:	Soweit beim Ortstermin feststellbar macht das Wohngebäude einen dem Baujahr entsprechend, noch befriedigenden Gesamteindruck. Der Zustand des zu bewertenden Teileigentums ist mangels Zugangs nicht bekannt. Hierfür erfolgt am Ende des Gutachtens ein Sicherheitsabschlag.
Energetischer Zustand:	Der energetische Zustand des Gebäudes, gemessen an aktuellen energetischen Anforderungen, ist als noch befriedigend mit baujahrsbedingtem Modernisierungsbedarf zu bezeichnen.
Zustand der Außenanlagen:	Die Außenanlagen sind größtenteils in einem befriedigenden Zustand.
Vermietbarkeit:	Das zu bewertende Teileigentum (nicht zu Wohnzwecken dienende Räume) war zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtags augenscheinlich leerstehend. Weitere Informationen liegen dem Unterzeichner nicht vor. Aufgrund der gemäß Aktenlage baurechtlich genehmigten Nutzung als Keller-/Hobbyraum mit Sanitärbereich ist im gegenwärtigen Zustand eher eine Vermietung an einen Hausbewohner bzw. unmittelbaren Nachbarn denkbar. Aufgrund des eingeschränkten potentiellen Mieterkreises ist das Vermietungsrisiko daher überdurchschnittlich hoch.
(Dritt-)Verwertbarkeit:	Das im Haus gelegene, benachbarte Sondereigentum Nr. 2 wird nach erfolgter Nutzungsänderung derzeit als Therapieräume (Logopädische Praxis) genutzt.

Vorbehaltlich einer baurechtlichen Prüfung und Nutzungsänderung sowie Zustimmung der Eigentümergemeinschaft -soweit erforderlich- wäre für das zu bewertende Teileigentum Nr. 3 auch eine Nutzung als Büro oder Praxis denkbar.

Hierfür wäre jedoch zunächst eine Nutzungsänderung im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens (u.a. mit Nachweisen zur Standsicherheit einschließlich des statisch-konstruktiven Brandschutzes, Schallschutz, Wärmeschutz, Stellplatznachweis) zu erwirken.

Die Genehmigungsfähigkeit einer Nutzungsänderung kann im Rahmen dieses Wertermittlungs-Gutachtens nicht geklärt werden, sondern ist primär im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens beim Bauordnungsamt der Stadt Dortmund zu stellen und zu konkretisieren.

Die Verwertbarkeit des Teileigentums wird unter Berücksichtigung der Lagemerkmale, der Größe, der möglichen Drittverwertbarkeit und einem unterstellten durchschnittlichen Zustand als noch durchschnittlich eingeschätzt.

6.7 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 1980

Alter zum Wertermittlungsstichtag ca. 45 Jahre

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

Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung 80 Jahre

Gesamtnutzungsdauer gemäß Modellparameter

i.A. an den Grundstücksmarktbericht 2025

für die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes

Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung 80 Jahre

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

Der Modernisierungsgrad ist aufgrund des Bauzustands -soweit z.T. nur von außen erkennbar- vorrangig der 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) mit **35 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.

6.8 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 der Bauakte der Stadt Dortmund entnommen bzw. daraus abgegriffen und mit den vorliegenden Plänen aus der Teilungserklärung plausibilisiert) 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 Berechnung (siehe Anlage 4)	rd. 49 m ²
--	-----------------------

Nutzfläche gemäß Angaben aus der Teilungserklärung	49,12 m ²
--	----------------------

Der Nutzflächenangabe aus der Teilungserklärung liegt keine Berechnung zur Plausibilisierung bei. Im Rahmen der Wertermittlung wird daher die Nutzfläche gemäß Berechnung mit rd. **49 m²** zugrunde gelegt.

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 ein Teileigentum (nicht zu Wohnzwecken dienende Räume) im Untergeschoss eines Mehrfamilienhauses. Das Teileigentum kann sowohl der Eigennutzung, als auch zu Vermietungszwecken dienen. Im Rahmen der Wertermittlung wird eine Nutzung als Hobby-Nutzfläche und alternativ eine Nutzung als Büro/Praxis (als mögliche Variante einer Drittverwertbarkeit -vorbehaltlich einer baurechtlichen Prüfung und Zustimmung der Eigentümergemeinschaft -soweit erforderlich-) berücksichtigt.

Nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der einschlägigen Literatur wird der Verkehrswert (Marktwert) eines derartigen Objekts vorrangig mit Hilfe des Ertragswertverfahrens ermittelt.

Vergleichswerte für Teileigentume mit den speziellen objektspezifischen Merkmalen des Wertermittlungsobjekts (Souterrainlage, Nutzung als Hobby-/Kellerraum mit Sanitärbereich) liegen nicht vor, so dass auf die Heranziehung des Vergleichswertverfahrens verzichtet wird.

Das Sachwertverfahren wird aufgrund der Objektart als Teileigentum (fehlende Sachwertfaktoren) und unter Berücksichtigung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ebenfalls nicht mit zur Wertermittlung herangezogen.

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

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

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

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

9. Ermittlung des Bodenwerts

9.1 Allgemeines

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

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

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

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

9.2 Grundstücks- und Entwicklungszustand

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

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

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

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

9.3 Vergleichspreise

9.3.1 Vergleichspreise für **"baureifes Land"**

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

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

9.4 Bodenrichtwert

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

Die Bodenrichtwerte werden aufgrund der Kaufpreissammlung vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund zum Stichtag 01. Januar des laufenden Jahres ermittelt und im amtlichen Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen www.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 **720 €/m²** (Bodenrichtwertnummer 62112) ersichtlich.

Der vorgenannte Bodenrichtwert weist folgende Merkmale auf:

35 m tiefes Bodenrichtwertgrundstück, welches in einer Wohnbaufläche (W) liegt, mit einer dreigeschossigen Bebauung baulich genutzt werden kann (III) 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 z.T. 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 Lagermerkmalen der Bodenrichtwertzone ab. Somit ist keine Wertanpassung zu berücksichtigen.

Größe/Tiefe/Ausnutzung

Die vorhandene bauliche Ausnutzung des Wertermittlungsgrundstücks mit einem unterkellerten tlw. mit ausgebautem Untergeschoss genutzten, zweigeschossigen Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und z.T. ausgebautem Spitzboden entspricht in etwa der dem Richtwertgrundstück zugrunde liegenden dreigeschossigen Wohnbebauung.

Die mittlere Grundstückstiefe von ca. 54 m entspricht nicht der dem Richtwertgrundstück zugrunde liegenden Tiefe von 35 m. Aufgrund der Übertiefe des Grundstücks kann der Bodenwert nicht über die gesamte Fläche mit der gleichen Bodenqualität ermittelt werden. Im Rahmen der Wertermittlung wird das Grundstück daher fiktiv in drei Teilflächen unterteilt.

Teilfläche 1 (Normgrundstück)

Die Teilfläche 1 bildet den vorderen Grundstücksbereich des Grundstücks bis zu einer Tiefe von 35 m. Die Fläche ermittelt sich mit rd. 835 m². Für die Ermittlung des Bodenwerts dieser Teilfläche wird der Bodenrichtwert ohne weitere Anpassungen zu Grunde gelegt. Diese Teilfläche bildet das Normgrundstück zur modellkonformen Anwendung der vom Gutachterausschuss in der Stadt Dortmund zur Verfügung gestellten Marktdaten.

Teilfläche 2 (Garagenhof mit rückwärtiger Garagenzeile)

Gemäß Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Dortmund ist bei übertiefen Grundstücken (mit einer Tiefe von mehr als 35 m) der diese Tiefe übersteigende Grundstücksanteil i.d.R. mit einem entwicklungsstufenorientierten Bodenwert als „private Grünfläche“, mit 15,80 €/m² anzusetzen. Der mittlere Grundstücksbereich kann hier jedoch als Garagenhof mit Garagenzeile baulich genutzt werden. Wenngleich dieser Teilbereich in der baulichen Ausnutzung geringer ist, als der vordere Grundstücksbereich, ist die Nutzung dennoch nicht mit der als private Grünfläche vergleichbar.

In Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht 2025 wird der mittlere Teilbereich als eine Fläche für Garagengrundstücke/Garagenhöfe mit 50 % des Bodenwerts in Ansatz gebracht. Die Teilfläche 2 ermittelt sich mit rd. 185 m².

Teilfläche 3 (Private Grünfläche)

Die Teilfläche 3 ermittelt sich als Restfläche mit 86 m² ($= 1.106 \text{ m}^2 - 835 \text{ m}^2 - 185 \text{ m}^2$). Im Rahmen der Wertermittlung wird der rückwärtige Grundstücksbereich als private Grünfläche mit einem Bodenwertansatz von 15,80 €/m² ermittelt.

Zuschnitt

Der tlw. unregelmäßige, im rückwärtigen Bereich z.T. fast dreieckige Zuschnitt des Grundstücks hat keinen wertrelevanten Einfluss auf die bauliche Ausnutzung. Eine Wertanpassung ist daher nicht erforderlich.

Erschließung

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

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

Flurstück 1412

Teilfläche 1 (Normgrundstück)

$$835 \text{ m}^2 \times 720 \text{ €/m}^2 = 601.200 \text{ €}$$

$$\text{davon } 46,51 / 1.000 \text{ Miteigentumsanteil} = 27.962 \text{ €} \quad \text{rd. } 28.000 \text{ €}$$

Teilfläche 2

angepasster Bodenrichtert

$$50\% \times 720 \text{ €/m}^2 = 360 \text{ €/m}^2$$

$$185 \text{ m}^2 \times 360 \text{ €/m}^2 = 66.600 \text{ €}$$

$$\text{davon } 46,51 / 1.000 \text{ Miteigentumsanteil} = 3.098 \text{ €} \quad \text{rd. } 3.100 \text{ €}$$

Teilfläche 3

$$86 \text{ m}^2 \times 15,80 \text{ €/m}^2 = 1.359 \text{ €}$$

$$\text{davon } 46,51 / 1.000 \text{ Miteigentumsanteil} = 63 \text{ €} \quad \text{rd. } \underline{\underline{100 \text{ €}}}$$

Gesamtbodenwert (unbelastet) = rd. 669.200 €

Bodenwertanteil (unbelastet)

31.200 €

10. Ermittlung des Ertragswerts

10.1 Vorbemerkung

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

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

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

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

Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

Allgemeines Ertragswertverfahren

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

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

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

Vereinfachtes Ertragswertverfahren

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

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

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

Periodisches Ertragswertverfahren

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

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

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

Berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind

1. die Verwaltungskosten: sie umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

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

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

10.2 Ertragswertermittlung -Nutzfläche als Hobbyräume-

10.2.1 Monatsmieten (Netto-Kaltmieten)

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

Zum Zeitpunkt der Wertermittlung war das zu bewertende Teileigentum im Untergeschoss leerstehend. Im Rahmen der weiteren Wertermittlung wird zunächst die Nutzung als Hobby-Nutzfläche (Räume für den nicht dauerhaften Aufenthalt) berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung aller Faktoren wie Baujahr, unterstellter durchschnittlicher Ausstattung (mit Sanitärbereich), Mikrolage (unmittelbares Wohnumfeld) und Größe der Nutzereinheit wird eine monatliche Netto-Kaltmiete von rd. 200 € (4,00 €/m²) für angemessen und marktüblich festgestellt.

10.2.2 Jahresrohertrag²

$$200 \text{ €/Monat} \quad \times \quad 12 \text{ Monate} \quad = \quad \underline{\underline{2.400 \text{ €}}}$$

10.2.3 Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze werden auf Grundlage von Kaufpreisauswertungen des Gutachterausschusses in der Stadt Dortmund im Grundstücksmarktbericht 2025 veröffentlicht. Spezielle Liegenschaftszinssätze für Teileigentume werden im Grundstücksmarktbericht nicht veröffentlicht. Hilfsweise wird der Liegenschaftszinssatz daher aus Objektarten wie Wohnungseigentumen und gemischt genutzten Gebäuden abgeleitet.

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. Der Liegenschaftszinssatz für gemischt genutzte Gebäude wird mit 2,8 % (Standardabweichung $\pm 2,8$ %-Punkte) ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung der unterstellten Nutzung als Hobby-Nutzfläche orientiert sich der Liegenschaftszinssatz an der Nutzung für Wohnen. Unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer des Gebäudes, dem niedrigen Mietniveau und in Anbetracht des eingeschränkten Nutzerkreises, wird der Liegenschaftszinssatz mit **2,5 %** für marktgerecht festgestellt.

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



10.2.4 Bewirtschaftungskosten

Die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis werden hier i.A. an das Modell gemäß Grundstücksmarktbericht 2025 pauschal mit 30% * angesetzt.

* Nutzung im Zusammenhang mit Wohnnutzung

30% des Jahresrohertrags von	2.400 €	rd.	720 €
------------------------------	---------	-----	-------

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

0 €

Bewirtschaftungskosten insgesamt

720 €

10.2.5 Jahresreinertrag

Jahresrohertrag	2.400 €	
-----------------	---------	--

./. Bewirtschaftungskosten	<u>-720 €</u>	1.680 €
----------------------------	---------------	---------



Übertrag: 1.680 €

10.2.6 Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts

Bodenwertverzinsung

2,5% des Bodenwertanteils (Teilfläche 1) von	28.000 €	<u>-700 €</u>
--	----------	---------------

<u>Jahresreinertrag der baulichen Anlagen</u>		980 €
---	--	-------

Ertragswert der baulichen Anlagen

Restnutzungsdauer	35 Jahre
-------------------	----------

Liegenschaftszinssatz	2,5%
-----------------------	------

Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV)	23,15
--------------------------------	-------

Reinertrag x Barwertfaktor		22.687 €
----------------------------	--	----------

Bodenwertanteil (Teilfläche 1)		<u>28.000 €</u>
		50.687 €

Vorläufiger Ertragswert		rd. 50.700 €
--------------------------------	--	---------------------

10.2.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Marktkonforme Abschläge

- Baumängel/Bauschäden, Reparaturstau anteilig am Gemeinschaftseigentum (<i>soweit nicht bereits in den Instandhaltungskosten berücksichtigt</i>)		-500 €
---	--	--------

Marktkonforme Zuschläge

- Zuschlag wg. Bodenwertanteile Teilfläche 2 und 3		<u>3.200 €</u>
		53.400 €

10.2.8 Ertragswert -Nutzfläche als Hobbyräume-		rd. <u>53.000 €</u>
---	--	----------------------------

10.3 Ertragswertermittlung -Nutzfläche als Büro/Praxis-

10.3.1 Monatsmieten (Netto-Kaltmieten)

Siehe vorherige Ausführungen unter Ziffer 10.2.1.

Für das benachbarte Sondereigentum Nr. 2 wurde in der Vergangenheit bereits eine Nutzungsänderung als Praxis genehmigt. Da sich die Einheit nicht wesentlich von den Merkmalen des zu bewertenden Teileigentums Nr. 3 unterscheidet, wird (vorbehaltlich einer baurechtlichen Prüfung) für die Alternativbetrachtung ebenfalls eine Nutzung (hier als Büro/Praxis) für das Teileigentum Nr. 3 unterstellt. Der mit der Nutzungsänderung verbundene Aufwand (Genehmigungsverfahren mit Nachweisen zur Standsicherheit einschließlich des statisch-konstruktiven Brandschutzes, Schallschutz, Wärmeschutz, Stellplatznachweis, Architekt, Gebühren etc.) bzw. damit verbundene Unwägbarkeiten (u.a. Zustimmung der Eigentümergemeinschaft -soweit erforderlich-) werden im Folgenden unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen als wertrelevanter Abschlag berücksichtigt.

Die marktübliche Miete wird im Folgenden anhand der zum Stichtag gültigen Gewerbemietenspiegel ermittelt.

Gewerbemietpreisspiegel IHK 2023 (Stand 2021/2022)

Für die Ortsteile Dortmund-Kirchhörde und Dortmund-Lücklemberg werden keine Mietspannen für Büro- und Praxisflächen ausgewiesen. Hilfsweise werden hier Mietangaben aus dem benachbarten Ortsteil Dortmund-Hombruch mit herangezogen.

Hombruch	Büro-/Praxisflächen	9,00 – 12,50 €/m ²
----------	---------------------	-------------------------------

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

IVD-Gewerbe-Preisspiegel 2024/2025

Büromieten Dortmund	einfacher Nutzungswert	= 5,50 €/m ²
	mittlerer Nutzungswert	= 8,10 €/m ²
	guter Nutzungswert	= 10,50 €/m ²

Unter Berücksichtigung aller Faktoren wie Baujahr, unterstellter durchschnittlicher Ausstattung, Mikrolage (Lage in einer Nebenstraße), der eher geringen Größe der



Nutzeinheit sowie der Geschosslage im Souterrain wird eine monatliche Netto-Kaltmiete von rd. 417 € (8,50 €/m²) für angemessen und marktüblich festgestellt.

10.3.2 Jahresrohertrag

$$417 \text{ €/Monat} \quad \times \quad 12 \text{ Monate} \quad = \quad \underline{\underline{5.004 \text{ €}}}$$

10.3.3 Liegenschaftszinssatz

Siehe vorherige Ausführungen unter Ziffer 10.2.3.

Unter Berücksichtigung der unterstellten Nutzung als Büro/Praxis orientiert sich der Liegenschaftszinssatz an der Nutzung für die Mischnutzung. Unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer des Gebäudes, dem Mietniveau und der Lage, wird der Liegenschaftszinssatz mit **3,5 %** für marktgerecht festgestellt.

10.3.4 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten i.A. an den Grundstücksmarktbericht 2025 (gewerbliche Nutzung)

Verwaltungskosten

$$1 \text{ Eigentumseinheit} \quad \times \quad 429,00 \text{ €} \quad \text{rd.} \quad 429 \text{ €}$$

Instandhaltungskosten

$$49 \text{ m}^2 \text{ Nutzfläche (Büro)} \quad \times \quad 14,00 \text{ €/m}^2 \quad \text{rd.} \quad 686 \text{ €}$$

Mietausfallwagnis

$$4,0\% \text{ des Jahresrohertrags von } 5.004 \text{ €} \quad 200 \text{ €}$$

Die Betriebskosten, wie städtische Abgaben,

Versicherung, Kosten für Allgemeinstrom werden durch Umlagen gedeckt und bleiben daher hier unberücksichtigt.

0 €

Bewirtschaftungskosten insgesamt

1.315 €

Entspricht ca. 26,28% des Jahresrohertrags



10.3.5 Jahresreinertrag

Jahresrohertrag	5.004 €	
./. Bewirtschaftungskosten	<u>-1.315 €</u>	3.689 €

10.3.6 Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts

Bodenwertverzinsung

3,5% des Bodenwertanteils (Teilfläche 1) von	28.000 €	<u>-980 €</u>
--	----------	---------------

<u>Jahresreinertrag der baulichen Anlagen</u>	2.709 €
---	---------

Ertragswert der baulichen Anlagen

Restnutzungsdauer	35 Jahre	
Liegenschaftszinssatz	3,5%	
Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV)	20,00	
Reinertrag x Barwertfaktor		54.180 €
Bodenwertanteil (Teilfläche 1)		<u>28.000 €</u>
		82.180 €

Vorläufiger Ertragswert	rd. 82.200 €
--------------------------------	---------------------

10.3.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Marktkonforme Abschläge

- Baumängel/Bauschäden, Reparaturstau anteilig am Gemeinschaftseigentum (<i>soweit nicht bereits in den Instandhaltungskosten berücksichtigt</i>)	-500 €
- Abschlag wg. Nutzungsänderung: Architekt, Sachverständige, Stellplatznachweis/-ablösung inkl. Abschlag wg. Unvorhergesehenem/Unwägbarkeiten	-20.000 €

Marktkonforme Zuschläge

- Zuschlag wg. Bodenwertanteile Teilfläche 2 und 3	<u>3.200 €</u>
	64.900 €

10.3.8 Ertragswert -Nutzfläche als Büro/Praxis-	rd. <u>65.000 €</u>
--	----------------------------



11. Zusammenstellung der Werte

Ertragswert -Nutzfläche als Hobbyräume-	<u>53.000 €</u>
---	------------------------

Ertragswert -Nutzfläche als Büro/Praxis-	<u>65.000 €</u>
--	------------------------

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

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Teileigentum (nicht zu Wohnzwecken dienende Räume) im Untergeschoss eines Mehrfamilienhauses (mit Praxis im Untergeschoss).

Der Verkehrswert (Marktwert) wird gemäß § 194 BauGB u.a. durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen wäre. Im Rahmen der Verkehrswertermittlung ist der Grundsatz des "Highest and Best Use" anzuwenden den ein verständiger Verkäufer und Erwerber im Rahmen eines Verkaufs bzw. Kaufs berücksichtigen würde. Die „höchste und beste Nutzung“ ist ein wesentlicher Bestandteil des Verkehrswertes/Marktwertes. Sie bezeichnet die Nutzung einer Immobilie, die physisch möglich, vernünftigerweise wahrscheinlich sowie zurzeit oder in Zukunft wahrscheinlich gesetzlich erlaubt ist und zum Wertermittlungsstichtag zum optimalsten Wert führt. Insofern steht hier die Drittverwertbarkeit mit der Nutzung als Büro/Praxis im Vordergrund.

Unter Abwägung der zuvor ermittelten Einzelwerte ermittelt sich in der Summe zunächst ein Ausgangswert für weitere wertrelevante und noch nicht berücksichtigte Marktbetrachtungen mit **65.000 €**.

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.

Sicherheitsabschlag wegen nicht möglicher Innenbesichtigung



Am Tage der Ortsbesichtigung konnte das zu bewertende Teileigentum nicht von innen besichtigt werden. Insofern bestehen erhebliche Unsicherheiten bezüglich der tatsächlichen Beschaffenheit, der vorhandenen Ausstattung, der Grundrissgestaltung/Aufteilung 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 ca. 10 % des vorläufigen Ausgangswerts (entspricht rd. 7.000 €) festgelegt.

Ausgangswert	65.000 €
Sicherheitsabschlag wg. nicht möglicher Innenbesichtigung	<u>- 7.000 €</u>
	58.000 €



Nach der Lage auf dem Grundstücksmarkt und unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale ermittle ich den Verkehrswert i.A. an § 194 BauGB (unbelastet) des **46,51/1.000 Miteigentumsanteils** an dem Grundstück **Am Truxhof 5** in **44229 Dortmund** (Gemarkung Kirchhörde, Flur 4, Flurstück 1412) verbunden mit dem Sondereigentum an den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen im Untergeschoss links (Nr. 3 des Aufteilungsplans) zum Wertermittlungstichtag 07. November 2025 zu

58.000 €

in Worten: achtundfünfzigtausend Euro

Dies entspricht rd. 1.184 €/m² (bei rd. 49 m² Nutzfläche).

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

13. Lasten und Beschränkungen

13.1 Werteinfluss aus Grundbucheintragungen

13.1.1 Grundbuch Abteilung II, lfd.-Nr. 1

In Abteilung II, lfd. Nr. 1 des Grundbuchs ist folgende Eintragung vorhanden:

„Für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Dortmund-A Band 278 Blatt 12231 eingetragenen Flurstücks Flur 3 Nr. 2799 der Gemarkung Kirchhörde ein Kanalbenutzungsrecht. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 15. August 1957 eingetragen am 13. September 1957 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter von Dortmund Blatt 61929 bis 61946 - ausgenommen dieses Blatt - übertragen am 6. Juli 1979.“

Die Eintragungsbewilligung vom 15. August 1957 führt Folgendes aus:

Wir, die Eheleute [...], Dortmund-Kirchhörde, Am Truxhof 7, sind Eigentümer des Grundstücks Dortmund-A Band 278 Blatt 12232. Auf diesem Grundstück haben wir ein Wohnhaus errichtet. Unsere Nachbarn, die Eheleute [...], Dortmund-Kirchhörde, Am Truxhof 7 ½, Eigentümer des Grundstücks Dortmund-A Band 278 Blatt 12231 haben ebenfalls ein Wohnhaus auf ihrem Grundstück errichtet.

Die Kanalentwässerung von der Straße zu den beiden Häusern, die Mauer an Mauer stehen, ist gemeinsam.

Demgemäß bewilligen und beantragen wir, im Grundbuche des uns gehörigen Grundstücks Dortmund-A Band 278 Blatt 12232 zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Dortmund-A Band 278 Blatt 12231 eine Grunddienstbarkeit einzutragen, des Inhalts, dass der jeweilige Eigentümer unseres

Grundstückes verpflichtet ist, die gemeinsame Kanal-Entwässerungsanlage von der Straße bis zu den beiden Wohnhäusern, soweit diese auf unserem Grundstück liegt, zu dulden.

In der Teilungserklärung vom 27. November 1978 (UR-Nr. 271/1978) – Erklärung zur Begründung von Wohnungseigentum durch Teilung – wird unter § 1 (2) ausgeführt:

Im Rahmen eines in der Abwicklung stehenden Tauschvertrages ist die östliche Grenze dieses Grundstücks in der Weise verändert worden, dass die Frontlänge des Grundstücks größer, die Breite des Gartengeländes jedoch geringer wird. Der Flächeninhalt des Grundstücks wird nicht wesentlich verändert.

Bewertung

Die o.g. Grundbucheintragung stammt aus dem Jahr 1957. Das ursprünglich belastete Flurstück 2799 ist im Jahr 1978 neu aufgeteilt worden (inkl. Grundstückstausch, siehe hierzu Anmerkungen aus dem Vertrag vom 27.11.1978) und ist danach neu fortgeschrieben worden. Anhand der ursprünglichen Flurkarten aus der Bauakte der Stadt Dortmund (siehe nachfolgende Abbildungen) ist der Tausch auch grafisch ersichtlich.

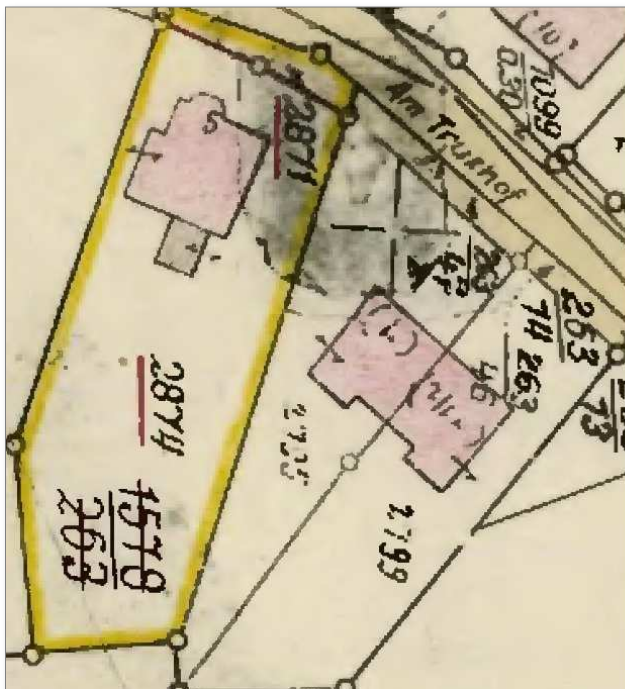


Abb.: Flurkartenausschnitt vom 19.11.1957
(Ursprüngliche Flurstückanordnung
vor Teilung und Fortschreibung mit
Altbestand vor Abriss)

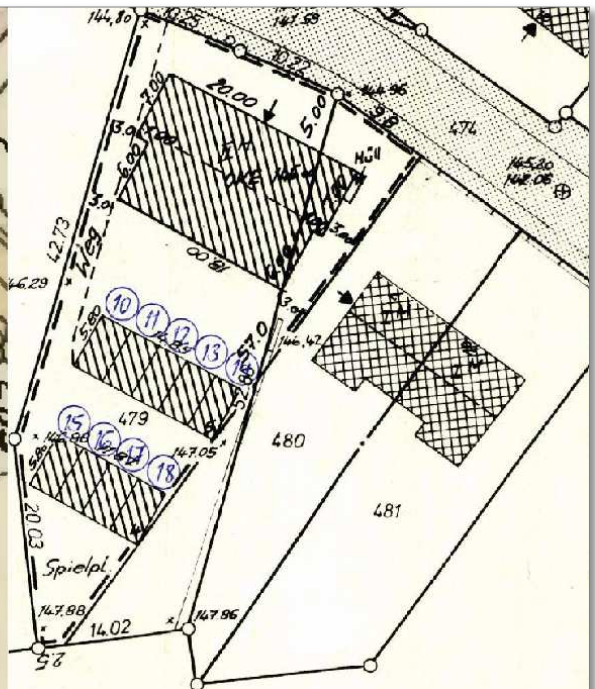


Abb.: Flurkartenausschnitt vom 14.03.1979
(Flurkarte zum Bauantrag mit überlagertem Grenzverlauf alt/neu der Tauschgrundstücke an der östlichen Grundstücksgrenze)

Bewertung

Aus den ursprünglichen Lageplänen ist ersichtlich, dass die Straße Am Truxhof zum Zeitpunkt der Eintragung der Grunddienstbarkeit, im weiteren östlichen Bereich noch nicht bebaut war und daher noch nicht mit den entsprechenden Entsorgungsleitungen ausgestattet war.

Aus dem aktuellen Lageplan zum Verlauf der öffentlichen Kanalisation in der Straße Am Truxhof ist ersichtlich, dass der öffentliche Straßenkanal mittlerweile nach Osten fortgeführt wurde. Inwieweit bei der öffentlichen Kanalerweiterung ggf. eine Änderung der privaten Kanalanschlüsse des Nachbarobjekts vorgenommen wurde, ist nicht bekannt.

Der Bewilligung ist im Übrigen kein Hinweis zur Regelung der Unterhaltung bzw. Instandhaltung der privaten Kanalleitung zu entnehmen.

Aus den vorliegenden Unterlagen ist nicht ersichtlich inwieweit der Privatkanal tatsächlich mit über das Wertermittlungsgrundstück führt bzw. es ist nicht bekannt inwieweit das Kanalbenutzungsrecht noch ausgeübt wird.

Nach den vorliegenden Informationen und örtlichen Gegebenheiten wäre eine Beeinträchtigung vermutlich allenfalls im Vorgartenbereich des Wertermittlungsgrundstücks gegeben.

Der Grad der Beeinträchtigung wird nach sachverständiger Einschätzung eher als gering unterstellt. Der Abschlag wird hier pauschal in Höhe von 1 % des unbelasteten Gesamtbodenwerts (rd. 669.200 €) in Ansatz gebracht.

unbelasteter Bodenwert	x	Abschlag für Beeinträchtigung	
669.200 €	x	1 %	= 6.692 €

Der anteilige Werteinfluss für das zu bewertende Teileigentum Nr. 3 ermittelt sich mit
 $46,51/1.000 \times 6.692 \text{ €} = 311 \text{ €}$ rd. 300 €



Der Werteinfluss der Eintragung in Abteilung II, lfd.-Nr. 1 des Grundbuchs wird festgestellt mit **- 300 €**.

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

Dortmund, 20. Januar 2026

.....

Dipl.-Ing. Björn Blinne



Anlage 1

Luftbild

1 Seite(n)

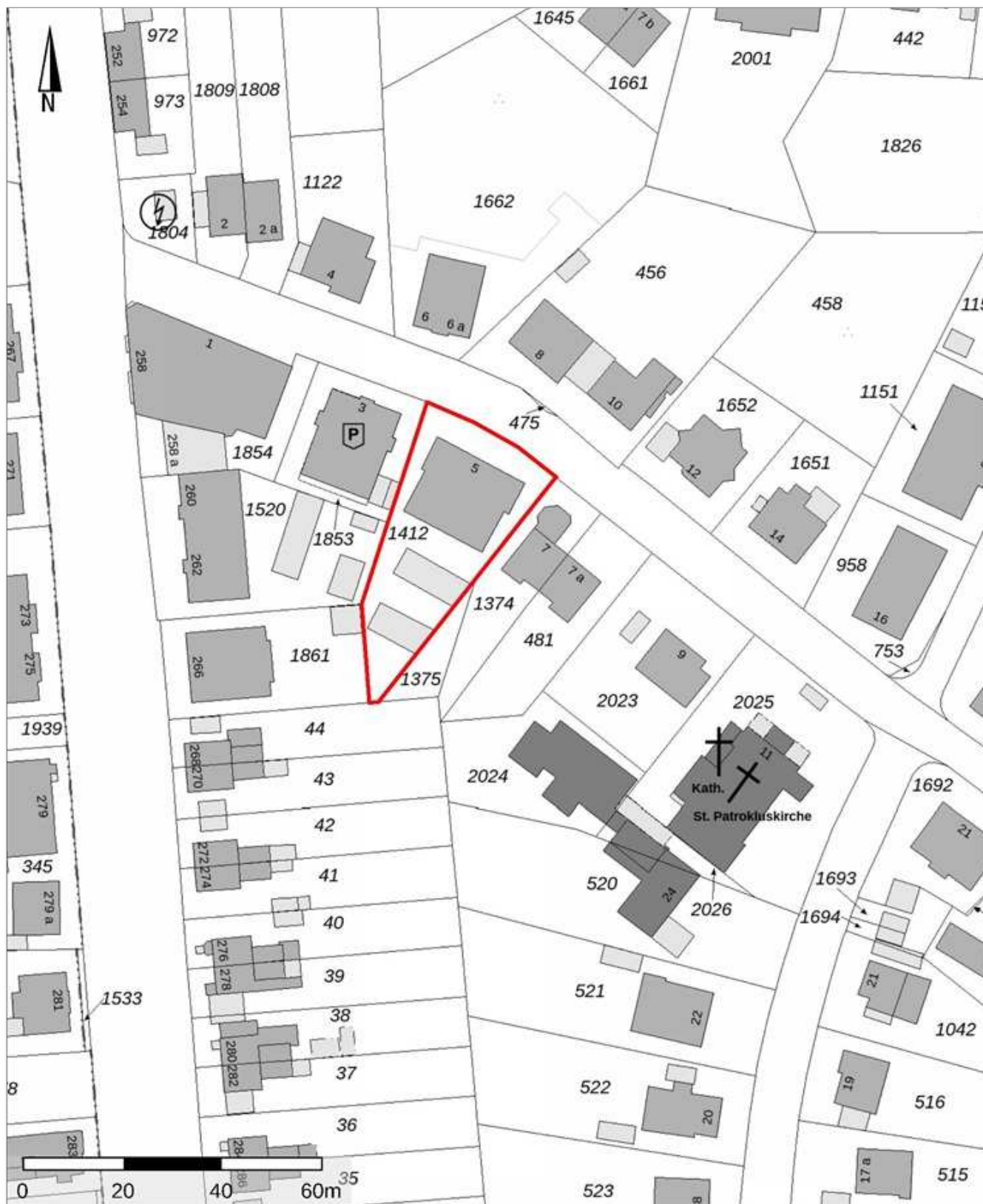




Anlage 2

Flurkarte

1 Seite(n)





Anlage 3

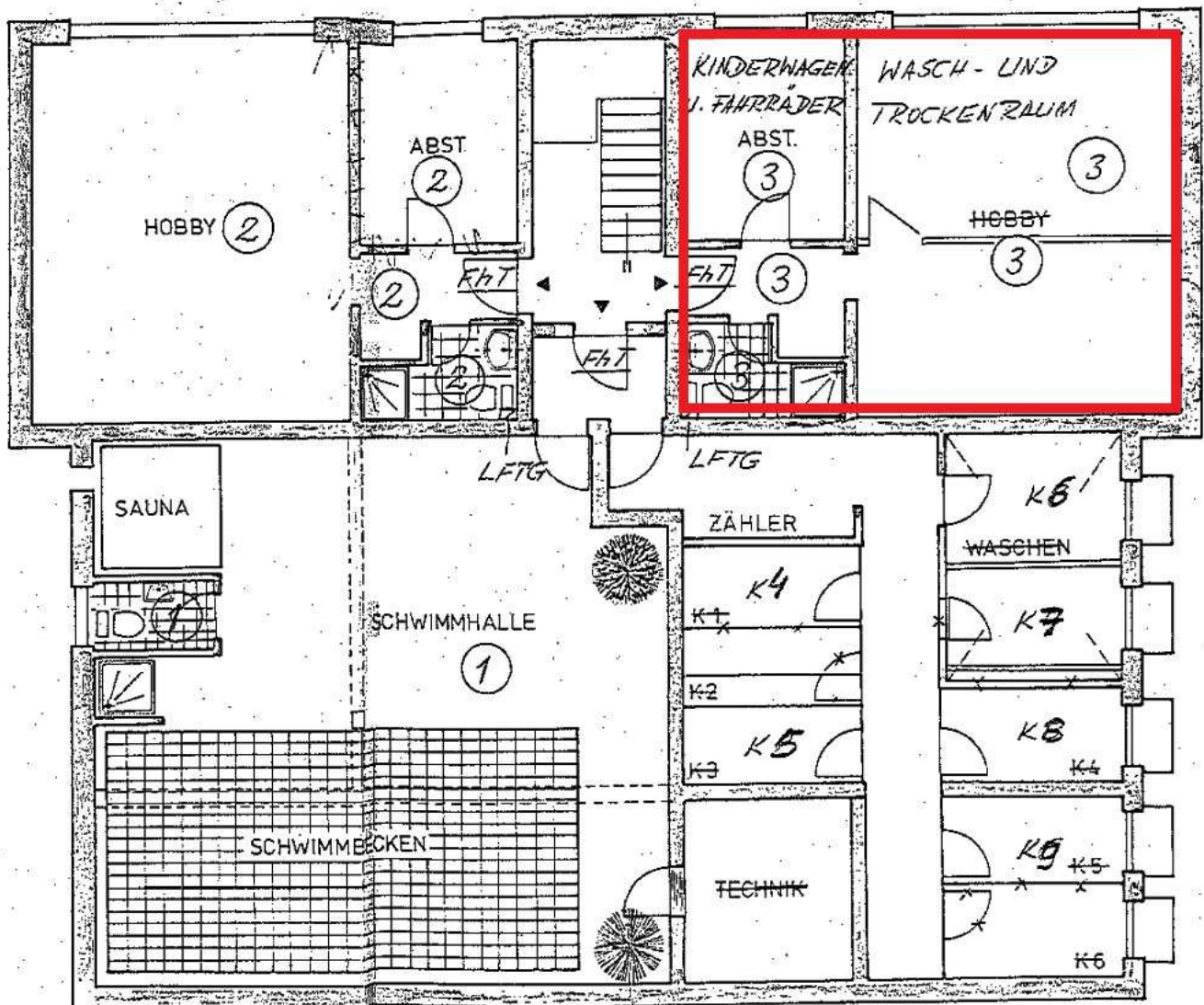
Bauzeichnungen

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

2 Seite(n)

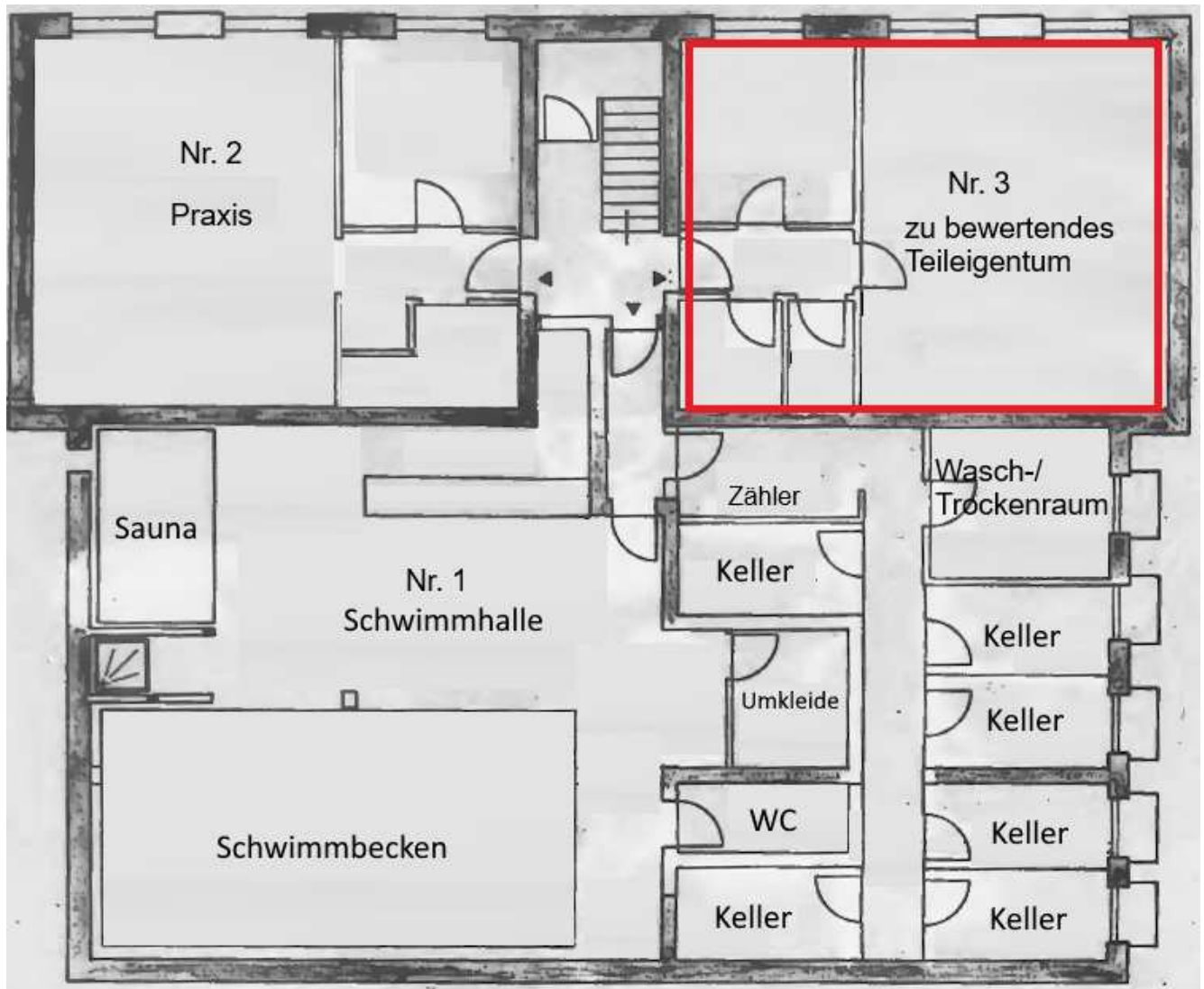


Untergeschoss gemäß ursprünglicher Teilungserklärung



Untergeschoss gemäß Örtlichkeit

(soweit beim Ortstermin und aus vorliegenden Unterlagen ersichtlich)





Anlage 4

Berechnung der Nutzfläche

1 Seite(n)



Berechnung der Nutzfläche

Objekt: Am Truxhof 5 in 44229 Dortmund

Geschoss: Kellergeschoss

Einheit: Teileigentum Nr. 3

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

Hinweis: Die Berechnung erfolgt auf Grundlage des Aufteilungsplans zur ursprünglichen Teilungserklärung

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum Nr.	(+/-)	ggf. Raumteilbezeichnung bzw. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Fläche (m²)	Putzfaktor	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (k)	Nutzfläche Raumteil (m²)	Nutzfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Hobbyraum	1	+	Gesamtfläche	1,00	6,270	5,380	33,73	0,97	32,72	1,00	32,72	32,72	
2	Abstellraum	2	+	Gesamtfläche	1,00	2,700	3,300	8,91	0,97	8,64	1,00	8,64	8,64	
3	Flur	3	+	Teilfläche	1,00	0,990	2,700	2,67	0,97	2,59	1,00	2,59		
4			+	Teilfläche	1,00	0,815	1,100	0,90	0,97	0,87	1,00	0,87	3,46	
5	Bad	4	+	Teilfläche	1,00	1,490	1,815	2,70	0,97	2,62	1,00	2,62		
6			+	Teilfläche	1,00	1,215	1,000	1,22	0,97	1,18	1,00	1,18	3,80	

48,62 m²
rd. 49 m²



Anlage 5

Fotodokumentation

6 Seite(n)