



Von der Architektenkammer Nordrhein – Westfalen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

1. Ausfertigung

Wertermittlungs-Gutachten ZV2598-24

über das bebaute Grundstück

Breisenbachstr. 84 in 44357 Dortmund

Selzerstr. 52
44269 Dortmund

Fon 0231.135 60 50
Fax 0231.135 60 51

beisemann@
beisemann-schenk.de
www.beisemann-schenk.de

Steuer-Nr. 315/ 5015/ 0258

Dortmunder Volksbank
IBAN
DE76 4416 0014 3011 5546 00



Auftraggeber:

**Amtsgericht Dortmund
Aktenzeichen 274 K 11/23**

Zweck des Gutachtens:

Ermittlung des Verkehrswertes zum Stichtag
im Zusammenhang mit einem Zwangsversteigerungs-
verfahren

Wertermittlungsstichtag:

03.04.2024

unbelasteter Verkehrswert gem. § 194 BauGB 445.000,00 €

belasteter Verkehrswert gem. § 194 BauGB 415.000,00 €

unbelasteter Verkehrswert im ZVG 420.000,00 €

belasteter Verkehrswert im ZVG 390.000,00 €

Dieses Gutachten besteht aus 43 Seiten inkl. 4 Anlagen mit 7 Seiten. Es wurde in zweifacher Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Besonderheiten

Das Bewertungsgrundstück ist gemäß vorliegenden Unterlagen bebaut mit

- einem nicht unterkellerten, zweigeschossigen Wohn- und Betriebsgebäude mit Büroräumen im EG und einer Wohnung im OG
- einem daran angebauten Carport
- mutmaßlich einem Gebäude im hinteren Grundstücksteil

Für den Carport sowie das Gebäude im hinteren Grundstücksteil liegen keine Baugenehmigungen vor.

Auf dem Grundstück sind im straßenseitigen Bereich vier Stellplätze ausgewiesen.

Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Gegenstand der Wertermittlung	Verkehrswert zum Stichtag des bebauten Grundstücks Gemarkung Bodelschwingh, Flur 1, Flurstück 3652, Gebäude- und Freifläche, Breisenbachstr. 84	
Ortstermin	3. April 2024	
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag	3. April 2023	
Grundstücksgröße	1.137 m ²	
Bodenwert (relativ)	65,00 €/m ²	
Bodenwert (absolut)	74.000,00 €	
Baujahr; GND; RND	Wohn- / Betriebsgebäude Stellplätze	BJ 2008; 70 Jahre; 54 Jahre BJ 2008; 60 Jahre, 54 Jahre
Wohn-/ Nutzfläche	178 m ²	
Vorläufiger Verkehrswert (Ertragswert)	450.000,00 €	
Zu- und Abschläge	- 5.000,00 €	
Unbelasteter Verkehrswert gem. § 194 BauGB	445.000,00 €	
Belasteter Verkehrswert	415.000,00 €	
Unbelasteter Verkehrswert im ZVG	420.000,00 €	
Belasteter Verkehrswert im ZVG	390.000,00 €	

Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1	Übersichtsplan	1 Seite
Anlage 2	Luftbild	1 Seite
Anlage 3	Bauzeichnungen ohne Maßstab	2 Seiten
Anlage 4	Fotodokumentation	3 Seiten



Von der Architektenkammer Nordrhein – Westfalen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Verwendete Unterlagen und Literatur:

1. Unterlagen des Auftraggebers:

- Grundbuchauszug vom 02.02.2024

2. Selbst beschaffte Unterlagen:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Liegenschaftskarte vom 05.02.2024
- Auszug aus dem Liegenschaftsbuch vom 07.02.2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 05.02.2024
- Auskunft über Wohnungsbindung vom 12.02.2024
- Auskunft aus dem Altlast-Verdachtsflächenkataster vom 23.02.2024
- Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung vom 14.02.2024
- Auskunft über Erschließungsbeiträge vom 06.02.2024

3. Mündliche Auskünfte:

- keine

4. Literatur, Medien:

- Kleiber u.a.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken 7. Auflage 2014
- Kleiber ImmoWertV 2021 13. Auflage
- Kröll/Hausmann Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken 3. Auflage 2006
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund Grundstücksmarktbericht 2024
- www.boris.nrw.de: Zentrales Informationssystem der Gutachterausschüsse in NRW
- www.destatis.de: Statistisches Bundesamt
- www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de
- GEOportal.NRW



Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben.....	7
1.1	Auftraggeber, Datum	7
1.2	Zweck der Wertermittlung.....	7
1.3	Grundstück	7
1.4	Ortsbesichtigung	7
1.5	Wertermittlungsstichtag (§ 2 (4) ImmoWertV)	7
1.6	Qualitätsstichtag (§ 2 (5) ImmoWertV)	8
2.	Grundstück.....	8
2.1	Ort und Einwohnerzahl	8
2.2	Kleinräumliche Lage	8
2.3	Zuschnitt/ Beschaffenheit	9
2.4	Erschließungszustand	9
2.5	Rechte, Lasten und Beschränkungen	9
2.6	Altlasten – Auskunft gem. § 2 Umweltinformationsgesetz NRW.....	11
2.7	Auskunft über bergbauliche Verhältnisse und Bergschadensgefährdung ..	13
2.8	Feststellungen zum Ortstermin.....	13
2.9	Planungsrechtliche Ausweisung	13
2.10	Sonstige Besonderheiten	14
3.	Gebäude	14
3.1	Allgemeines	14
3.2	Besonderheiten	15
3.3	Baubeschreibung.....	16
3.4	Bau- und Unterhaltungszustand	18
3.5	Gesamteindruck	18
4.	Außenanlagen.....	18
4.1	Bauliche Außenanlagen	18
4.2	Grünanlagen.....	18
5.	Flächen- und Massenangaben	19
5.1	Berechnungsgrundlagen	19
5.2	Verwendete Unterlagen.....	19
5.3	Grundstücksdaten	19
5.4	Gebäudedaten	19
6.	Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	20
7.	Bodenwert (§§ 40 - 45 ImmoWertV).....	21
7.1	Entwicklungszustand	21
7.2	Ermittlung des Bodenwertes	21
7.3	Bodenrichtwert.....	21
7.4	Abweichungen	22
7.5	Ableitung des Bodenwerts.....	22
8.	Vergleichswerte (§§ 24 - 26 ImmoWertV)	22
8.1	Grundstücksmarktbericht.....	22
8.2	Kaufpreissammlung	22
8.3	Gewerbemietpreisspiegel IHK Dortmund 2023	23
8.4	Vorläufiger Vergleichswert (§ 24 (2) ImmoWertV)	23
9.	Ertragswertermittlung (§§ 27 – 34 ImmoWertV)	23
9.1	Rohertrag/ Nettokaltmiete.....	23
9.2	Bewirtschaftungskosten.....	25
9.3	Liegenschaftszinssatz	26
9.4	Restnutzungsdauer	27
9.5	Reinertrag	27
9.6	Barwertfaktor für die Kapitalisierung (Vervielfältiger)	27
9.7	Ertragswert der baulichen Anlagen	27
9.8	Bodenwert.....	27
9.9	Vorläufiger Ertragswert.....	28



Von der Architektenkammer Nordrhein – Westfalen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

10.	Sachwertermittlung (§§ 35 – 39 ImmoWertV)	28
11.	Ableitung des vorläufigen Verkehrswertes	28
11.1	Zusammenstellung der Wertansätze	28
11.2	Vorläufiger Verkehrswert	28
12.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	28
12.1	Marktanpassung	28
12.2	Altlasten	29
12.3	Bergbau	29
12.4	Baumängel und -schäden	29
12.5	Fehlende Baugenehmigungen	29
12.6	Überbau	29
12.7	Zu- und Abschläge gesamt	30
12.7	Ableitung des Verkehrswertes	30
13.	Rechte, Lasten und Beschränkungen	30
13.1	Baulasten allgemein	30
13.2	Baulastblatt 12380	30
13.3	Baulastblatt 13180	31
13.4	Baulastblatt 12378	32
13.5	Baulastblatt 12379	33
13.6	Zusammenstellung Rechte, Lasten und Beschränkungen	34
13.7	Ableitung des belasteten Verkehrswerts	35
14.	Verkehrswert im ZVG	35
14.1	Risiko durch fehlende Besichtigungsmöglichkeiten	35
14.2	Ableitung des Verkehrswertes im ZVG	35
Anlage 1:	Übersichtskarte M 1:25.000	37
Anlage 2:	Luftbild	38
Anlage 3:	Bauzeichnungen	39
Anlage 4:	Fotodokumentation	41



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Vorbemerkung

Die vorliegende Wertermittlung erfolgt gemäß der

- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienerwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021

Der Verkehrswert (Marktwert) gem. § 194 BauGB ist wie folgt definiert:

"Der Verkehrswert wird 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 oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Voraussetzungen der gutachterlichen Wertermittlung

In diesem Gutachten basieren alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens ausschließlich auf den erhaltenen Unterlagen und Informationen sowie auf der Ortsbesichtigung.

Die Gebäude und Außenanlagen werden in ihren überwiegenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Die Beschreibung dient als Grundlage für die Ableitung des Verkehrswertes auf Basis der Herstellungskosten bzw. der Mietansätze. Es können Abweichungen in einzelnen Bereichen der Gebäude und Außenanlagen bestehen, die jedoch auf den Gesamtwert keine Auswirkungen haben. Die Wertminderung infolge vorhandener Mängel und Schäden sowie anderer objektspezifischer Besonderheiten werden in angemessener Weise ermittelt und zur Ableitung des Verkehrswertes entsprechend berücksichtigt.

Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme. Es handelt sich dabei um rein visuelle Untersuchungen. Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilöffnungen und Bodenuntersuchungen ausgeführt. Auch wurden keine Untersuchungen auf gesundheitsschädigende Baumaterialien oder auf pflanzliche und tierische Schädlinge durchgeführt, ebenso keine fachtechnischen Untersuchungen eventuell vorhandener Baumängel oder Bauschäden. Im Gutachten werden nur die Baumängel oder Bauschäden beschrieben, die offensichtlich und zerstörungsfrei im Rahmen der Ortsbesichtigung zu erkennen waren. Die Beschreibung von vorhandenen Baumängeln oder Bauschäden stellt daher kein Bauschadensgutachten dar.

Es wird davon ausgegangen, dass die vorhandenen Materialien frei von gesundheitsgefährdenden Inhaltsstoffen und Schädlingen sind. Eine Funktionsprüfung haustechnischer Anlagen oder sonstiger Geräte wurde nicht vorgenommen. Die Funktionsfähigkeit dieser Anlagen wird im Gutachten unterstellt, soweit nicht anders angegeben.

Eine Überprüfung der Zulässigkeit öffentlich-rechtlicher Genehmigungen erfolgt nicht. Ferner wird in diesem Gutachten ungeprüft unterstellt, dass das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag unter ausreichendem Versicherungsschutz steht.



Von der Architektenkammer Nordrhein – Westfalen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber, Datum

Amtsgericht Dortmund
Geschäfts-Nr. 274 K 11/23
mit Beschluss vom 02.02.2024

1.2 Zweck der Wertermittlung

Der Zweck wird mit der Ermittlung des Verkehrswertes im Zusammenhang mit einer Zwangsversteigerung zum Stichtag festgelegt.

1.3 Grundstück

Grundbuch: Amtsgericht Dortmund
Grundbuch von Dortmund
Blatt: B 6921

Eigentümer: *[Name wird nicht veröffentlicht]*

Liegenschaftskataster: Stadt Dortmund
Katasteramt
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Laufende Nummer 4

Grundstück Grundstücksfläche 1.137 m²
Das Grundstück besteht aus:
Flurstück 3652
Flur 1
Gemarkung 1249 Bodelschwingh

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Dortmund
Kreis Dortmund
Regierungsbezirk Arnsberg

Lage: 76058 Breisenbachstr. 84

Fläche: 1.137 m²

Tatsächliche Nutzung: 1.137 m² Wohnbaufläche

1.4 Ortsbesichtigung

Ortsbesichtigung am 03.04.2024

Dauer der Begehung: 9.30 – 9.45 Uhr

Es bestand kein Zugang zu Grundstück und Gebäude

1.5 Wertermittlungsstichtag (§ 2 (4) ImmoWertV)

Wertermittlungsstichtag ist Tag der Ortsbesichtigung: **3. April 2024**



Von der Architektenkammer Nordrhein – Westfalen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

1.6 Qualitätsstichtag (§ 2 (5) ImmoWertV)

Qualitätsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung: **3. April 2024**

2. Grundstück

Grundstückszustand und Grundstücksmerkmale (§ 2 (3) ImmoWertV)

2.1 Ort und Einwohnerzahl

Dortmund, ca. 600.000 EW

2.2 Kleinräumliche Lage

Ortslage: Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Ortsteil Oestrich (statistischer Bezirk 94) im Stadtbezirk Mengede, dem nordwestlichsten Stadtbezirk Dortmunds. Oestrich hat ca. 6.000 Einwohner, der Stadtbezirk Mengede ca. 39.000.

Baugebiet: Gewerbegebiet am Südrand von Oestrich, nördlich eines Grünzugs zwischen Oestrich und Bodelschwingh und östlich der A45.

Verkehrslage: Das Gewerbegebiet ist im Wesentlichen erschlossen über die Breisenbachstraße sowie die Straße Kammerstück. Von hier aus über Königshalt Anschluss an den Dortmunder Autobahnring in ca. 3 km (Autobahnkreuz Castrop-Rauxel Ost; hier Anschluss an die A45 und die A42 im weiteren Verlauf A2, A40, A44). U- und S-Bahnhaltstelle Dortmund Westerdal in ca. 1,2 km Entfernung; von hier Verbindung in die Dortmunder Innenstadt in ca. 7 km.

Infrastruktur Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich ebenso wie Freizeit-, Verwaltungs- und Kultureinrichtungen im Stadtteil Mengede (Bezirksverwaltungsstelle) oder der Dortmunder Innenstadt. Grund- und Hauptschule in Westerdal, Gymnasium in Nette (ca. 4 km Entfernung). Universität Dortmund in ca. 10 km, Innenstadt Dortmund ca. 8 km. Naherholungsgebiet Wischlingen in ca. 5 km, Flughafen Dortmund ca. 20 km.

Himmelsrichtung: Breisenbachstraße auf der Nordostseite; das Wohn- und Betriebsgebäude ist im Wesentlichen nach Süden hin orientiert

Beeinträchtigungen: keine

Benachbarte störende

Betriebe und Gebäude: Überbau durch eine benachbarte Überdachung (siehe hierzu auch Baulasten)



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

2.3 Zuschnitt/ Beschaffenheit

Entwicklungszustand:	Das Grundstück ist vollständig erschlossen und mit einem Wohn- und Betriebsgebäude, einem daran anschließenden Carport für ca. 2 Pkw sowie Teilen einer Halle (Überbau) bebaut
Oberfläche:	eben
Aufwuchs:	schmäler begrünter Streifen entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze und im Bereich des Einfahrtstores ansonsten vollständig versiegelt
Zuschnitt:	rechteckig; Breite ca. 28 m, Tiefe ca. 39 m

2.4 Erschließungszustand

Art der Straße:	innerörtliche Erschließungsstraße in einem Gewerbegebiet
Versorgungsleitungen:	Hausanschlüsse für Gas, Wasser, Strom, Telefon
Entsorgung:	öffentliche Kanalisation
Beitrags- und Abgabepflichten:	Mit Schreiben vom 06.02.2024 teilt das das Tiefbauamt der Stadt Dortmund, Fachsparte Finanzen und Anliegerbeiträge mit, dass für die Anlage Breisenbachstraße in dem hier in Frage kommenden Abschnitt ein Erschließungsbeitrag nach den Bestimmungen des BauGB nicht mehr zu zahlen ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch diese Auskunft eine Erhebung von Beiträgen nach den Vorschriften des § 8 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG) nicht ausgeschlossen, wird. 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 Baumaßnahmen bei Vorliegen der Fördervoraussetzungen durch die Stadt Dortmund beantragt werden und hängt von der Entscheidung des Fördergebers ab.

Das Bewertungsgrundstück ist somit **erschließungsbeitragsfrei**.

2.5 Rechte, Lasten und Beschränkungen

Grundbuch, Bestandsverzeichnis

Keine Herrschvermerke.

Grundbuch, Abt. II

Keine Eintragungen mit Ausnahme der Anordnung der Zwangsversteigerung.



Von der Architektenkammer Nordrhein – Westfalen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Grundbuch, Abteilung III

Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, sind in der Regel nicht wertbeeinflussend; sie werden daher in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Baulasten

Gemäß schriftlicher Baulastauskunft vom 05.02.2024 sind für das zu bewertende Grundstück (Flurstück 3652) folgende Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen:

Baulastblatt 12380

Belastetes und begünstigtes Grundstück

Gemarkung Bodelschwingh, Flur 1
Flurstück 3652

Inhalt der Baulasteintragung

Es wird auch zu Lasten etwaiger Rechtsnachfolger die Verpflichtung übernommen, dass die in dem beigefügten Lageplan und in der beigefügten Bauantragszeichnung grün gekennzeichnete Betriebswohnung auf Dauer wirtschaftlicher Bestandteil des auf dem Grundstück zu 1. vorhandenen Gewerbebetriebes bleibt und dass diese ausschließlich von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie vom Betriebsinhaber und Betriebsleiter genutzt wird.

Diese Baulast ist grundstücksbezogen und gilt sowohl für vorhandene als auch für zukünftige, baurechtlich zulässige bauliche Anlagen und Nutzungsarten des Gewerbebetriebes auf dem Grundstück zu 1.

Eingetragen am 17.04.2008

Baulastblatt 13180

Belastete und begünstigte Grundstücke

Gemarkung Bodelschwingh, Flur 1
Flurstücke 3479 und **3652**

Inhalt der Baulasteintragung

Für die Flurstücke 3479 und 3652 wird auch zu Lasten des Rechtsnachfolgers die Verpflichtung übernommen, bezogen auf die Errichtung einer Überdachung entsprechend der Baugenehmigung 61/5-2-037848 das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als ob diese Flurstücke gemeinsam ein einziges Baugrundstück bilden.

Diese vorhabenbezogene Baulast wird jeweils zu Lasten und zu Gunsten jedes der Flurstücke übernommen.

Eingetragen am 03.09.2010

Baulastblatt 12378

Belastetes Grundstück

Gemarkung Bodelschwingh, Flur 1
Flurstück 3479, Breisenbachstraße

Begünstigtes Grundstück

Gemarkung Bodelschwingh, Flur 1
Flurstück 3652, Breisenbachstr. 84



Von der Architektenkammer Nordrhein – Westfalen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Inhalt der Baulasteintragung

Es wird auch zu Lasten etwaiger Rechtsnachfolger die Verpflichtung übernommen, die im beigegeführten Lageplan grün schraffiert dargestellte Fläche auf dem Grundstück zu 1. auf Dauer von oberirdischen Gebäuden freizuhalten zur Sicherung der gemäß § 6 BauO NRW erforderlichen Abstandfläche für die auf dem Grundstück zu 2. vorgesehene Bebauung.

Ausgenommen sind Anlagen, die in Abstandflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Die auf dem Grundstück zu 1. zu Gunsten des Grundstückes zu 2. belastete Fläche wird nicht auf die für das Grundstück zu 1. geltenden Abstandflächen angerechnet.

Diese vorhabenbezogene Baulast zur Sicherung einer Abstandfläche gilt nur für die unter dem Aktenzeichen 61/5-2-035459 erteilte Baugenehmigung und kann nicht auf andere Bauvorhaben oder Nutzungsarten auf dem Grundstück zu 2. übertragen werden.

Baulastblatt 12379

Belastetes Grundstück

Gemarkung Bodelschwingh, Flur 1
Flurstück 3479, Breisenbachstraße

Begünstigtes Grundstück

Gemarkung Bodelschwingh, Flur 1
Flurstück 3652, Breisenbachstr. 84

Inhalt der Baulasteintragung

Es wird auch zu Lasten des Rechtsnachfolgers die Verpflichtung übernommen, die im anliegenden Lageplan grün schraffiert dargestellte Fläche auf dem Grundstück zu 1, von jeglichen brennbaren Materialien freizuhalten und auf die Errichtung von baulichen Anlagen zu verzichten.

Diese vorhabenbezogene Baulast umfasst die vorhandene und zukünftige Nutzung des Gebäudes auf dem Grundstück zu 2., nicht jedoch zukünftige genehmigungspflichtige bauliche Veränderungen hieran.

Eingetragen am 17.04.2008

2.6 Altlasten – Auskunft gem. § 2 Umweltinformationsgesetz NRW (UIG NRW)

Das Umweltamt der Stadt Dortmund, Untere Bodenschutzbehörde, erteilt mit Schreiben vom 23.02.2024 folgende Auskünfte:

A. Auskünfte der Unteren Bodenschutzbehörde

Altlast, altlastenverdächtige Fläche, schädliche Bodenveränderungen

Das Auskunftsgrundstück ist im Kataster der Stadt Dortmund über altlastverdächtige Flächen **nicht erfasst**; somit besteht nach derzeitiger Aktenlage **kein Altlastverdacht**.

Oberflächennaher Bergbau (0,0 – 100 m unter Tagesoberfläche)

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



Von der Architektenkammer Nordrhein – Westfalen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

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.

Es wird darauf hingewiesen, dass seit Ende 1999 bei einem Bauantragsverfahren (nur bei Neubau, Anbau etc. Grundfläche > 50 m²) in **Zone 2** vom Umweltamt die Installation einer Gasflächendränage oder vergleichbare Sicherungsmaßnahmen gegen ein Eindringen von Methangas in Gebäude empfohlen, in den **Zonen 3 und 4** hingegen gefordert werden.

B. Auskünfte der Unteren Wasserbehörde

Tankanlagen

Auf dem Grundstück befindet sich keine Tankanlage.

Abwasserbehandlungsanlagen

Es befindet sich auf dem o.a. Flurstück keine Abwasserbehandlungsanlage.

Lagerung wassergefährdender Stoffe

Lagerflächen für wassergefährdende Stoffe sind nicht bekannt.

Wasserschutzzone

Das Auskunftsgrundstück liegt in keiner festgesetzten Wasserschutzzone.

C. Auskünfte der Unteren Abfallbehörde

Klärschlammaufbringungsfläche

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

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

Landschaftsschutzgebiet / Naturschutzgebiet

Der Auskunftsbereich liegt nicht in einem Landschafts- oder Naturschutzgebiet.



Von der Architektenkammer Nordrhein – Westfalen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Ausgleichszahlungen gem. §§ 135a – 135c BauGB

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

2.7 Auskunft über bergbauliche Verhältnisse und Bergschadensgefährdung

Die Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW teilt mit Schreiben vom 14.02.2024 mit, dass das Grundstück über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Adolph von Hanseemann 1“ liegt.

In den dort vorliegenden Unterlagen sei im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. Die Einwirkungen des bis in die 1960er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus seien abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche sei demnach nicht mehr zu rechnen.

2.8 Feststellungen zum Ortstermin

Bodenverunreinigungen

Das Grundstück war nicht zugänglich; daher konnten augenscheinlich keine Bodenverunreinigung festgestellt werden. Im Zweifelsfall ist das Gutachten eines Baugrundsachverständigen hinzuzuziehen. Es wird von der Richtigkeit der Altlastenauskunft ausgegangen.

Bergschäden

Es wurden beim Ortstermin von der Straßenseite aus keine Baumängel und -schäden festgestellt, die augenscheinlich auf bergbauliche Tätigkeit zurückzuführen sind.

2.9 Planungsrechtliche Ausweisung

Angaben im Flächennutzungsplan

Ausweisung im FNP: Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

Angaben im Bebauungsplan

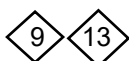
Es gilt der Bebauungsplan Mg139 „Breisenbachstraße“, rechtskräftig seit dem 13.8.1988

Es gelten folgende Festsetzungen:

GE Gewerbegebiet
III drei Vollgeschosse



offene Bauweise mit der Abweichung, dass Gebäude über 50 m zulässig sind



Es gelten die textlichen Festsetzungen 9 und 13, diese regeln die Zulässigkeit von Anlagen bestimmter Abstandsklassen sowie von



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Einzelhandelsbetrieben und Verkaufsstellen, die sich an Endverbraucher richten.

GRZ 0,8
GFZ 2,0

Tatsächliche Gegebenheiten

Tatsächliche Nutzung Gewerbe, Betriebswohnen

Die tatsächliche Nutzung ist zulässig.

Tatsächliches Maß der baulichen Nutzung

Aus der Vereinigungsbaulast (Baulast Nr. 13180) geht hervor, dass das Bewertungsgrundstück zusammen mit dem benachbarten Flurstück 3479 zu bewerten ist. Dieses ist augenscheinlich bebaut. Über Art und Maß der Bebauung liegen aber keine detaillierten Informationen vor. Es ist davon auszugehen, dass im Zuge der Baulastbestellung eine bauordnungsrechtliche Prüfung erfolgt ist.

Es wird von der Zulässigkeit des Maßes der baulichen Nutzung ausgegangen.

2.10 Sonstige Besonderheiten

Denkmalliste

Das Gebäude ist in der Denkmalliste der Stadt Dortmund nicht erfasst.

Wohnungsbindung

Das Amt für Wohnen, Wohnraumkontrolle, der Stadt Dortmund teilt mit Schreiben vom 12.02.2024 mit, dass das Objekt seitens des Amtes für Wohnen nicht gefördert wurde und somit keinen wohnungsrechtlichen Bindungen unterliegt.

3. Gebäude

3.1 Allgemeines

Das Bewertungsgrundstück ist bebaut mit einem nicht unterkellerten, zweigeschossigen Büro- und Wohngebäude mit Zeltdach

An der Südecke des Grundstücks befindet sich ein langgezogenes, schmales eingeschossiges Gebäude mit einer aufgeständerten, terrassenartigen Einfassung. Da der Zugang zum Grundstück verwehrt wurde, konnte dies nicht genau untersucht werden. Es wird von folgenden zwei Möglichkeiten ausgegangen:



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

- Es handelt sich um ein eingeschossiges Wohngebäude, für das keine Baugenehmigung vorliegt.
- Es handelt sich um ein aufgestelltes, nicht fest mit dem Grundstück verbundenes Gebäude (fliegender Bau), das ohne wesentliche Bodeneingriffe rückgebaut werden kann.

Beide Alternativen sind in einer Grundstückswertermittlung nicht zu berücksichtigen. Das Risiko von Rückbaukosten wird unter Punkt 12 berücksichtigt.

3.2 Besonderheiten

Der Bauantrag zur „Errichtung eines Schaustellerbetriebes mit Bürogebäude und Betriebsleiterwohnung“ datiert vom 09.05.2008, die abschließende Fertigstellung erfolgte am 19.09.2008.

Baujahr	2008
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
rechnerische Restnutzungsdauer (ohne Modernisierung):	54 Jahre

Erhöhung der Restnutzungsdauer aufgrund Modernisierungen:

Die Verlängerung der Restnutzungsdauer wird gemäß dem Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen (Anlage 2 ImmoWertV) ermittelt. Alternativ kann überprüft werden, ob das Objekt kernsaniert wurde. In diesem Fall würde sich die Restnutzungsdauer bis maximal 90 % der Gesamtnutzungsdauer erhöhen, gemessen vom Zeitpunkt der Sanierung aus.

Da das Gebäude nicht zugänglich war, ist der Sachverständige gezwungen von Annahmen auszugehen. Aufgrund des Gebäudealters von 16 Jahren ist anzunehmen, dass noch keine die Restnutzungsdauer verlängernden und somit werterhöhenden Modernisierungen erfolgt sind. Für die Bewertung wird daher die tatsächliche Restnutzungsdauer von 54 Jahren zugrunde gelegt.

Modifizierte Restnutzungsdauer (entspricht der tatsächlichen Restnutzungsdauer):	54 Jahre
Fiktives Gebäudealter (entspricht dem tatsächlichen Gebäudealter):	16 Jahre
Fiktives Baujahr:	2008

Stellplätze, Freilager

Für die Stellplätze und das Freilager wird die gleiche Restnutzungsdauer angesetzt.



3.3 Baubeschreibung

Da das Gebäude zum Ortstermin nicht zugänglich war, ist der Sachverständige gezwungen von Annahmen auszugehen. Diese Annahmen betreffen insbesondere die Ausstattung, ggf. Modernisierung der Bäder und des Innenbereichs sowie der technischen Anlagen.

Rohbau

Fundamente,

Bodenplatte: keine Erkenntnisse, soweit erkennbar Ort beton

Außenwände: zweischalige Porenbetonwände mit dazwischenliegender Luftschicht und Dämmung

Innenwände: Porenbeton

Treppen: gerade einläufige Treppe vom EG ins OG, wahrscheinlich Stahlkonstruktion mit Holzstufen oder Holztreppe
gemäß Zeichnung Dachluke zum Dachboden (nicht begehbar)

Decken: Decke über EG: Stahlbetonfertigteildecke

Dächer: Dach in Holzkonstruktion, Dachneigung ca. 15°
ca. 1 m zu jeder Seite auskragend
Unterseite mit Holzschalung
Deckung mit Betonpfannen auf Lattung, Abdichtung und Dichtung
Rinnen und Fallrohre in Zink

Vordach im Eingangsbereich als Stahlkonstruktion mit Metalldach

Balkonplatte: Beton

Ausbau

Über den Ausbau liegen überhaupt keine Erkenntnisse vor; jegliche Angaben sind rein spekulativ.

Böden: tlw. gefliest, tlw. andere Beläge (Vinyl, Laminat etc.)

Wände: glatt, außer Sanitärbereiche
wahrscheinlich Fliesenspiegel in der Küche

Decken: glatt

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung,
Gitter an den bodentiefen Fenstern
Fensterbänke: Zinkblech

Türen: Haustür: Kunststoff oder Leichtmetallhaustür mit feststehenden Seitenteilen, Glasfeldern und Oberlicht
Innentüren: Holzwerkstofftüren in Holzumfassungszargen



Von der Architektenkammer Nordrhein – Westfalen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

- Bäder: gemäß Plänen
EG: Gäste-WC mit Waschbecken und wandhängendem WC
OG: Kinderbad: Dusche, Waschbecken, wandhängendes WC mit Einbauspülkasten
Elternbad: Doppelwaschtisch, Dusche, Eckbadewanne, WC mit Einbauspülkasten, Handtuchwärmer
- Balkon: Platte in Beton mit umlaufendem Gitter, keine Erkenntnisse über Bodenbelag, Geländer in verzinktem Stahl

Installationen, Haustechnik

- Hausanschlüsse: Wasser, Strom, Gas, Telefon, Abwasser
Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss
- Elektro: ein Anschluss im Gebäude; es wird von einem zeitgemäßen Standard ausgegangen
- Wasser: ein Anschluss im Gebäude; es wird von einem zeitgemäßen Standard ausgegangen
Warmwasserbereitung wahrscheinlich über Heizungsanlage (Solarthermie)
- Heizung: augenscheinlich Gaszentralheizung mit Anschluss an Solarthermie auf der Südseite des Daches
- Medien: Satellitenanlage

Besondere Betriebseinrichtungen

nicht bekannt und nicht benannt

Besonders zu veranschlagende Bauteile, Einrichtungen und sonstige Vorrichtungen

nicht bekannt und nicht benannt

Sonstige Anlagen

nicht bekannt und nicht benannt

Carport

Carport für zwei Stellplätze in Holzkonstruktion mit Doppelstegplatten



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

3.4 Bau- und Unterhaltungszustand

Baumängel und Bauschäden

Im einsehbaren – straßenseitigen – Fassadenbereich des Gebäudes wurden keine erkennbaren Baumängel und -schäden festgestellt.

Das Risiko verdeckt gebliebener Baumängel und -schäden im Gebäudeinneren und im nicht einsehbaren Grundstücksbereich wird unter Punkt 14 behandelt.

Wirtschaftlichkeit

Grundrisse, Geschosshöhen und Fassadengestaltung sind, soweit aus den Plänen und vor Ort ersichtlich, für die Nutzung geeignet und wirtschaftlich. Der Dämmstandard ist gemäß vorliegenden Unterlagen zeitgemäß.

Es liegt kein Energieausweis vor.

Modernisierungen

Aufgrund des geringen Gebäudealters wird nicht von Modernisierungen ausgegangen.

3.5 Gesamteindruck

Das Gebäude befindet sich – soweit von der Straße einsehbar - in einem dem Alter entsprechenden guten Zustand.

4. Außenanlagen

4.1 Bauliche Außenanlagen

Versorgungseinrichtungen:	Hausanschlüsse für Gas, Wasser, Strom, Telefon, Abwasser
Bodenbefestigungen:	Der gesamte versiegelte Bereich ist in Betonverbundpflaster.
Einfriedungen:	soweit erkennbar Stabgitterzaun umlaufend Terrasse: seitlich Sichtschutzelemente erkennbar
Türen und Tore:	Grundstückszufahrt mit großem Rolltor

4.2 Grünanlagen

schmale Beete im Bereich des Rolltors und der südöstlichen Grundstücksgrenze



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

5. Flächen- und Massenangaben

5.1 Berechnungsgrundlagen

Die Berechnung der Flächen und Rauminhalte erfolgte auf Grundlage von DIN 277-1973/87, sofern nicht anders angegeben.

5.2 Verwendete Unterlagen

Aus dem Bauaktenarchiv lag eine Wohn- und Nutzflächenberechnungen (nach Fertigmaßen) vor. Diese und die Erkenntnisse zum Ortstermin wurden den weiteren Berechnungen zugrunde gelegt.

5.3 Grundstücksdaten

Aus der Vereinigungsbaulast (Baulast Nr. 13180) geht hervor, dass das Bewertungsgrundstück zusammen mit dem benachbarten Flurstück 3479 zu bewerten ist. Dieses ist augenscheinlich bebaut. Über Art und Maß der Bebauung liegen aber keine detaillierten Informationen vor. Es ist davon auszugehen, dass im Zuge der Baulastbestellung eine bauordnungsrechtliche Prüfung erfolgt ist.

5.4 Gebäudedaten

Wohn- und Nutzfläche

Nutzfläche EG

Besprechung/Büro	49,60 m ²	
Pantry	14,99 m ²	
Taschen	1,50 m ²	
HWR	6,20 m ²	
WC	3,36 m ²	
Garderobe	2,12 m ²	
Entree	8,04 m ²	
Nutzfläche gesamt	85,81 m ²	
gerundet		86,00 m²

Wohnfläche OG

Schlafen	21,00 m ²	
Ankleide	7,37 m ²	
Kind	17,44 m ²	
Wohnen/Pantry	13,15 m ²	
Bad	13,69 m ²	
Kinderbad	7,77 m ²	
Empore	7,94 m ²	
Wohnfläche gesamt	88,36 m ²	
Balkon zu 1/2	4,00 m ²	
vermietbare Fläche gesamt	92,36 m ²	
gerundet		92,00 m²

vermietbare Fläche gesamt

178,00 m²



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Hofffläche

Für die vermietbare Hofffläche werden folgende Annahmen getroffen:

Grundstücksgröße:		1.137 m ²
dem Gebäude zuzuordnender Grundstücksbereich:	ca.	337 m ²
verbleibende Hofffläche:	ca.	800 m ²
davon Rangierfläche	ca.	300 m ²
somit als Lager bzw. Abstellfläche zu nutzender, vermietbarer Bereich	ca.	500 m²

6. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Für die Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die besonderen Grundsätze zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren sind aufgeführt in Teil 3 (Vergleichswert-, Ertragswert- und Sachwertverfahren) sowie in Teil 4 (Bodenwertermittlung) der ImmoWertV 2021. Sie sind im Folgenden kurz erläutert.

Voraussetzung für die Anwendung des **Vergleichswertverfahrens** bei bebauten und unbebauten Grundstücken ist, dass eine ausreichende Zahl von geeigneten Kaufpreisen oder ein geeigneter Vergleichsfaktor bzw. Bodenrichtwert oder sonstige geeignete Daten für eine statistische Auswertung vorliegen (vgl. §§ 24 – 26 ImmoWertV 2021).

Das **Ertragswertverfahren** kann dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist. Voraussetzung für die Anwendung ist das Vorliegen geeigneter Daten, wie z.B. marktüblich erzielbare Erträge und Liegenschaftszinssätze (vgl. § 27 – 34 ImmoWertV 2021). Unterschieden werden folgende Verfahrensvarianten:

- das allgemeine Ertragswertverfahren
- das vereinfachte Ertragswertverfahren
- das periodische Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren kann auch zur Überprüfung der Ergebnisse anderer Wertermittlungsverfahren in Betracht kommen.

Das **Sachwertverfahren** ist in der Regel dann anzuwenden, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei selbst genutzten Ein- und Zweifamilienhäusern (vgl. §§ 35 – 39 ImmoWertV 2021). Das Sachwertverfahren kann ebenfalls zur Plausibilisierung anderer Verfahrensergebnisse in Betracht kommen.

Der **Bodenwert** wird i.d.R. im Vergleichswertverfahren auf Grundlage von Bodenrichtwerten ermittelt. Verfahrensgrundsätze und -besonderheiten sind in den §§ 40 – 45 ImmoWertV 2021 geregelt.



Von der Architektenkammer Nordrhein – Westfalen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Beim Bewertungsgrundstück liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des Vergleichs- und des Ertragswertverfahrens vor.

7. Bodenwert (§§ 40 - 45 ImmoWertV)

7.1 Entwicklungszustand

Baureifes Land.

7.2 Ermittlung des Bodenwertes

Der Bodenwert ist in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln. Gemäß § 40 (2) kann neben oder anstelle von Vergleichspreisen auch ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

7.3 Bodenrichtwert

Gemäß § 40 (2) wird deshalb der Bodenrichtwert zum Preisvergleich herangezogen. Bodenrichtwerte sind aus Kaufpreisen ermittelte durchschnittliche Lagewerte für den Boden. Sie sind für lagetypische Grundstücke ermittelt, deren maßgebliche wertbestimmende Merkmale wie Erschließungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Zuschnitt in der Definition der jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücke festgelegt sind.

Bodenrichtwerte beziehen sich grundsätzlich auf unbebaute Grundstücke. Der Bodenrichtwert ist kein Verkehrswert.

Abweichungen des einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbestimmenden Merkmalen bewirken Abweichungen seines Bodenwerts vom Bodenrichtwert.

Grundlage: Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund, Stichtag 01.01.2024 boris.nrw (s.o.). Es kommt folgender Wert in Frage:

Lage und Wert

Gemeinde:	Dortmund
Ortsteil:	Bodelschwingh
Bodenrichtwert-Nr.:	93044
Bodenrichtwert:	65,00 €/m² (Gewerbe/Industrie/Sondergebiete)
Stichtag:	01.01.2024

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Beitragszustand:	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach KAG
Nutzungsart:	Gewerbegebiet



Von der Architektenkammer Nordrhein – Westfalen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Grundflächenzahl: 0,8
Bodenrichtwert zum
Hauptfeststellungszeitpunkt: 65,00 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt: 2022-01-01
Anwendungshinweise: örtliche Fachinformationen

Abweichungen werden im Folgenden ermittelt.

7.4 Abweichungen

keine

7.5 Ableitung des Bodenwerts

Der relative Bodenwert für das unbelastete und erschließungsbeitragsfreie Grundstück beträgt **65,00 €/m²**

Grundstücksgröße gesamt: 1.137 m²

somit ergibt sich folgender Bodenwert

1.137 m ² x 65,00 €/m ²	73.905,00 €
gerundet	74.000,00 €

Der Bodenwert des erschließungsbeitragsfreien und unbelasteten Grundstücks beträgt 74.000,00 €

Begründung: Wie unter Punkt 7.2 dargelegt, ist der Bodenwert aus dem Bodenrichtwert unter Einbeziehung notwendiger Korrekturen abzuleiten. Der Bodenwert ist demnach der Faktor von Grundstücksfläche und Bodenrichtwert.

8. Vergleichswerte (§§ 24 - 26 ImmoWertV)

8.1 Grundstücksmarktbericht

Der Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund enthält keine detaillierten Angaben zu Gewerbegrundstücken.

8.2 Kaufpreissammlung

Gemäß Grundstücksmarktbericht 2024 wurden in den Jahren 2014 bis 2023 lediglich 72 Kauffälle für Objekte in Gewerbegebieten ausgewertet; die Spanne des Liegenschaftszinssatzes lag hierbei zwischen 3,5 und 6,3 %, die der Restnutzungsdauer zwischen 20 und 37 Jahren. Aufgrund der Individualität der unterschiedlichen gewerblichen Nutzungen und der zuzuordnenden bebauten Grundstücke kann davon ausgegangen werden, dass die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für den hier zu bewertenden Fall keine verlässliche Aussage treffen kann. Auf eine Anfrage aus der Kaufpreissammlung wurde daher verzichtet.



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

8.3 Gewerbemietpreisspiegel IHK Dortmund 2023

Die Industrie- und Handwerkskammern sowie verschiedene Immobilienunternehmen führen Statistiken über die Preisentwicklung von Gewerbeimmobilien. Diese beziehen sich in der Regel auf Mieten. Der Gewerbemietpreisspiegel 2023 der Industrie- und Handelskammer zu Dortmund fasst die vorliegenden Ergebnisse weitgehend umfassend zusammen. Daher wird er zu Ermittlung der Mietpreishöhe im Ertragswertverfahren herangezogen. Unmittelbar anzuwendende Vergleichspreise finden sich hier aus den o.g. Gründen jedoch nicht.

8.4 Vorläufiger Vergleichswert (§ 24 (2) ImmoWertV)

Die vorliegenden Informationen reichen nicht aus, um einen Verkehrswert verlässlich abzuleiten. Daher wird an dieser Stelle auf die Ermittlung eines Verkehrswertes aus Vergleichswerten verzichtet.

9. Ertragswertermittlung (§§ 27 – 34 ImmoWertV)

9.1 Rohertrag/ Nettokaltmiete

Tatsächliche Miete

Über die tatsächliche Miete ist nichts bekannt.

Nachhaltig erzielbare Miete

Nach § 27(1) ImmoWertV ist der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge zu ermitteln, soweit die Ertragsverhältnisse nicht absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen.

Der Mietpreisspiegel für Gewerbeimmobilien in der Region Dortmund, Hamm, Kreis Unna der IHK zu Dortmund 2023 macht über Angebotsmieten von gewerblichen Flächen in Dortmund Oestrich und Bodelschwingh keine Angaben. Im Gebiet Dortmund Mengede werden für **Büro- und Praxisflächen** 7,00 – 8,00 €/m² ausgewiesen.

Zusätzlich ist folgender Hinweis zu beachten:

„Grundlage ist die Angebotsdatenbank des Internetportals der Immobilien Scout GmbH. Die Angebotsmiete ist nicht gleichzusetzen mit dem zum Abschluss des Mietvertrages vereinbarten Mietpreis. Nach Angaben des InWIS (Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung GmbH an der Ruhruniversität Bochum) erscheint ein Abschlag von 5 – 10 % der bei der Immobilien Scout GmbH angegebenen Angebotsmiete als realistisch. Um bessere Ergebnisse zu erzielen, wurde der Rohdatensatz bereits um mehrfach identische Angebote, um unrealistische Mietforderungen etc. bereinigt.“

Für die Wohnung wird der Mietspiegel 2023/2024 der Stadt Dortmund für frei finanzierte Wohnungen hinzugezogen.



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Auf Grundlage dieser Mietspiegel werden nach sachverständiger Schätzung folgende Mieten angesetzt:

Wohn- und Betriebsgebäude

Wohnung OG

Gemäß Mietspiegel Dortmund, Stand 01.01.2023 ergibt sich folgende nachhaltig erzielbare Miete:

Baujahr	1995 - 2009	
Mietspanne	5,55 – 7,70 €/m ²	
Mittelwert	6,62 €/m ²	
gewählt aufgrund Baujahr (+)		
und Lage im Gewerbegebiet (-)		7,00 €/m ²
Abschlag für Wohnungsgröße (80,01 – 110 m ²)	-	0,05 €/m ²
Zuschlag für Badezimmer mit Dusche		0,15 €/m ²
Zuschlag für 2. Badezimmer mit Dusche u. WC		0,28 €/m ²
Zu- bzw. Abschlag für Gebietseinteilung (Dortmund West)		0,00 €/m ²
<u>Mangels Erkenntnisse keine Zuschläge für Bodenbeläge etc.</u>		
		7,38 €/m ²

Es wird nach sachverständiger Schätzung eine Netto-Kaltmiete von **7,50 €/m²** angesetzt.

Büroflächen EG

Für die **Büroflächen im Erdgeschoss** wird nach sachverständiger Schätzung eine Miete von **7,00 €/m²** zugrunde gelegt.

Stellplätze

Für die vier Stellplätze wird eine monatliche Miete von je **30,00 €** angesetzt.

Freilager

Die befestigten Außenflächen des Grundstücks werden gegenwärtig augenscheinlich als Abstellplätze für Fahrzeuge und Fahrgeschäfte genutzt. Über Mietvereinbarungen liegen keine Erkenntnisse vor. Zur Ableitung einer nachhaltig erzielbaren Miete wird von folgendem Ansatz ausgegangen:

- Von der Grundstücksfläche von 1.137 m² sind als hausnaher Bereich 337 m² abzuziehen.
- 300 m² sind als notwendige Fahrfläche auszuweisen (Rangierfläche, Zufahrt zur Überdachung; hierfür wird ein Mietansatz von 0,00 €/m² gewählt.
- 500 m² der Freiflächen sind als Freilager nutzbar; hierzu zählen auch Abstellflächen für Fahrgeschäfte und Lkw. Für diese Fläche wird ein Mietansatz von **2,50 €/m²** gewählt



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Ermittlung der Mietflächen

vermietbare Flächen (siehe hierzu Punkt 5.4):

Wohn- und Betriebsgebäude	Wohnfläche	92,00 m ²
	Bürofläche	86,00 m ²
Freilager		500,00 m ²

Jährlicher Rohertrag

Wohn- und Betriebsgebäude		
Wohnung	7,50 €/m ² x 92,00 m ² x 12	8.280,00 €
Büro	7,00 €/m ² x 86,00 m ² x 12	7.224,00 €
Freilager	2,50 €/m ² x 500,00 m ² x 12	15.000,00 €
Stellplätze	30,00 € x 4 x 12	1.440,00 €
gesamt		31.944,00 €

9.2 Bewirtschaftungskosten

Betriebskosten - Laufende öffentliche Lasten und Abgaben

Die Betriebskosten werden üblicherweise in vollem Umfang auf die Mieter umgelegt. Sie sind nicht in der ermittelten Nettokaltmiete enthalten.

Verwaltungskosten

Gemäß Punkt 8.7.2 des Grundstücksmarktberichts 2024 betragen die jährlichen Verwaltungskosten für Wohnungen 351,00 € und für gewerbliche Objekte 3 % des Jahresrohertrages, für Stellplätze sind 46,00 € anzusetzen.

Wohn- und Betriebsgebäude		
Wohnung OG		351,00 €
Büro EG	7.224,00 € x 0,03	217,00 €
Freilager	15.000,00 € x 0,03	450,00 €
Stellplätze	46,00 € x 4	184,00 €
gesamt		1.202,00 €

Instandhaltungskosten

Die Instandhaltungskosten stellen eine Rücklage dar, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung von Grundstück und Gebäude erforderlich ist. Sie entsprechen nicht unbedingt den tatsächlich aufgewendeten Kosten.

Für die jährlichen Instandhaltungskosten von Wohnungen sind 13,80 €/m² Wohnfläche anzusetzen. Für Büroflächen sind 100 % und für das Freilager 15 % der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung anzusetzen.

Für die Stellplätze sind je **104,00 €** anzusetzen (Index, Quelle: s.o.).

Wohnung	92 m ² x 13,80 €/m ²	1.270,00 €
Büro	86 m ² x 13,80 €/m ²	1.187,00 €
Freilager	500 m ² x 13,80 €/m ² x 0,15	1.035,00 €



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Stellplätze	4 x 104,00 €	416,00 €
gesamt		3.908,00 €

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis berücksichtigt Mietausfälle, die aufgrund von Umzügen, Renovierungen, Mieterwechsel, etc. anfallen. Das Risiko konjunkturbedingter Leerstände ist im Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.

Für das Mietausfallwagnis können bei Geschäftsgrundstücken. **4 %** der Nettokaltmiete angesetzt werden (Quelle: s.o.).

Wohnung	8.280,00 € x 0,04	331,00 €
Büro	7.224,00 € x 0,04	289,00 €
Freilager	15.000,00 € x 0,04	600,00 €
Stellplätze	1.440,00 € x 0,04	58,00 €
		1.278,00 €

Zusammenstellung

	Wohnung	Büro	Freilager	Stellplätze	gesamt
Roh-ertrag	8.280 €	7.224 €	15.000 €	1.440 €	31.994 €
Verw.	351 €	217 €	450 €	184 €	1.202 €
Inst.	1.270 €	1.187 €	1.035 €	416 €	3.908 €
MAW	331 €	289 €	600 €	58 €	1.278 €
BWK gesamt	1.952 € 23,6 % d.RE	1.693 € 23,4 % d.RE	2.085 € 13,0 % d.RE	658 € 45,7 % d.RE	6.388 € 19,97 % d. RE
Rein-ertrag	6.328 €	5.531 €	12.915 €	782 €	25.606 €

9.3 Liegenschaftszinssatz

Gemäß § 21 (2) ImmoWertV 2021 sind Liegenschaftszinssätze Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Der Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund enthält unter Punkt 5.2.4 – Liegenschaftszinssätze 2014 – 2023 in Geschäftslagen, Gewerbe- und Sondergebieten folgende Angaben:



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Gewerbegebiete:

Anzahl der Kauffälle	72		
Liegenschaftszinssatz	3,5 – 6,3 %	Mittelwert	5,1 %
Standardabweichung:	2,3		
Restnutzungsdauer:	20 - 37 Jahre	Mittelwert	29 Jahre
Standardabweichung:	13		

Die Restnutzungsdauer von 54 Jahren liegt deutlich oberhalb der angegebenen Spanne; dies wirkt sich zinserhöhend aus. Nach sachverständiger Schätzung wird daher ein **Liegenschaftszinssatz von 5,4 %** angesetzt.

9.4 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauern der vermietbaren Flächen (Gebäude- und Freiflächen) wurden unter Punkt 3.2 ermittelt: 54 Jahre

9.5 Reinertrag

Der Reinertrag wurde unter 9.2 ermittelt:

Wohnung	6.328,00 €
Büro	5.531,00 €
Freilager	12.915,00 €
Stellplätze	782,00 €
Gesamt	25.606,00 €

Anteil des Bodenwerts am Reinertrag (Bodenwertverzinsungsbetrag)

74.000,00 €	x	0,054	3.996,00 €
-------------	---	-------	-------------------

Anteil der baulichen Anlagen am Reinertrag

25.606,00 €	-	3.996,00 €	21.610,00 €
-------------	---	------------	--------------------

9.6 Barwertfaktor für die Kapitalisierung (Vervielfältiger)

bei RND = 54 Jahre und LZS = 5,4 %	17,4366
------------------------------------	----------------

9.7 Ertragswert der baulichen Anlagen

21.610,00 €	x	17,4366	376.804,00 €
		gerundet	377.000,00 €

9.8 Bodenwert

Der Bodenwert wurde unter 7.5 ermittelt:	74.000,00 €
--	--------------------



Von der Architektenkammer Nordrhein – Westfalen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

9.9 Vorläufiger Ertragswert

	377.000,00 €
Bodenwert	74.000,00 €
	451.000,00 €

10. Sachwertermittlung (§§ 35 – 39 ImmoWertV)

Das Sachwertverfahren ist für den vorliegenden Bewertungsfall nicht geeignet.

11. Ableitung des vorläufigen Verkehrswertes

11.1 Zusammenstellung der Wertansätze

vorläufiger Vergleichswert (8)	–,– €
vorläufiger Ertragswert (9)	451.000,00 €
vorläufiger Sachwert (10)	–,– €

11.2 Vorläufiger Verkehrswert

Der vorläufige Verkehrswert beträgt zum Wertermittlungsstichtag für das unbelastete und erschließungsbeitragsfreie Grundstück Gemarkung Bodelschwingh, Flur 1, Flurstück 3652, Breisenbachstr. 84

450.000,00 € (vierhundertfünzigtausend Euro).

Der vorläufige Verkehrswert wurde aus dem Ertragswert abgeleitet. Hierbei handelt es sich um ein für Gewerbegrundstücke geeignetes Verfahren. Die vorliegenden Daten waren zur Ermittlung ausreichend. Soweit Unterlagen nicht zur Verfügung standen bzw. Besichtigungen nicht möglich oder gewünscht waren, ist dieses vermerkt. Es wurde dann von der Richtigkeit der vorliegenden Unterlagen ausgegangen. Besonderheiten wurden im Zuge der Wertermittlung berücksichtigt. Es erfolgt eine Rundung auf volle Zehntausend Euro (< 1%).

12. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

12.1 Marktanpassung

Der dem vorläufigen Verkehrswert zugrundeliegende vorläufige Ertragswert beinhaltet alle bekannten marktbestimmenden Faktoren.



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

12.2 Altlasten

Es sind keine wertbeeinflussenden Umstände aufgrund von Altlasten bekannt.

12.3 Bergbau

Es sind keine wertbeeinflussenden Umstände aus Bergbau bekannt.

12.4 Baumängel und -schäden

Das Gebäude konnte nur von außen in Augenschein genommen werden; hier wurden keine Baumängel und -schäden vorgefunden. Das Risiko unentdeckter Baumängel und -schäden im Gebäudeinneren wird unter Punkt 14 bewertet.

Es wird **kein Abschlag** angesetzt.

12.5 Fehlende Baugenehmigungen

Es liegen keine Unterlagen über die bauordnungsrechtliche Genehmigung des Gebäudes an der südlichen Grundstücksgrenze vor.

An der südlichen Ecke des Grundstücks befindet sich ein langgezogenes, schmales eingeschossiges Gebäude mit einer aufgeständerten, terrassenartigen Einfassung. Da der Zugang zum Grundstück verwehrt wurde, konnte dies nicht genau untersucht werden. Es wird von folgenden zwei Möglichkeiten ausgegangen:

- Es handelt sich um ein eingeschossiges Wohngebäude, für das keine Baugenehmigung vorliegt.
- Es handelt sich um ein aufgestelltes, nicht fest mit dem Grundstück verbundenes Gebäude (fliegender Bau), das ohne wesentliche Bodeneingriffe rückgebaut werden kann.

Wie unter Punkt 3.1 dargestellt, wird die vorgefundene Anlage in der Wertermittlung nicht werterhöhend berücksichtigt. Es besteht das Risiko, dass aus bauordnungsrechtlichen Gründen ein Rückbau oder eine Nachtragsgenehmigung erforderlich sind. Hierfür wird ein pauschaler **Risikoabschlag von 5.000,00 €** in Ansatz gebracht.

12.6 Überbau

Das zu bewertende Flurstück 3652 sowie das nordwestlich anschließende Flurstück 3479 bilden eine wirtschaftliche Einheit. Es besteht zudem eine Vereinigungsbaulast. Auf dem Flurstück 3479 wurde eine Überdachung realisiert, die das Flurstück 3652 überbaut. Hierzu bestehen Baulasten (siehe Punkt 13.1). Die Einschränkungen, die sich aus dem Überbau ergeben, werden daher dort behandelt.

Es wird an dieser Stelle **kein Abschlag** in Ansatz gebracht.



Von der Architektenkammer Nordrhein – Westfalen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

12.7 Zu- und Abschläge gesamt

Marktanpassung	0,00 €
Altlasten	0,00 €
Bergbau	0,00 €
Baumängel und –schäden	0,00 €
Fehlende Baugenehmigungen	- 5.000,00 €
Überbau	0,00 €
gesamt	- 5.000,00 €

12.7 Ableitung des Verkehrswertes

Vorläufiger Verkehrswert	450.000,00 €
<u>Zu- und Abschläge</u>	<u>- 5.000,00 €</u>
	445.000,00 €

Der Verkehrswert beträgt zum Wertermittlungstichtag für das unbelastete und erschließungsbeitragsfreie Grundstück Gemarkung Bodelschwingh, Flur 1, Flurstück 3652, Breisenbachstr. 84

445.000,00 (vierhundertfünfundvierzigtausend Euro).

13. Rechte, Lasten und Beschränkungen

13.1 Baulasten allgemein

Baulasten stellen weder ein Recht am Grundstück noch eine öffentliche Last dar. Dennoch können sie wertbeeinflussend sein und werden daher hier betrachtet.

Mit Baulasten wird die Genehmigungsfähigkeit von Bauvorhaben erreicht, die sonst nicht genehmigungsfähig wären. Die öffentlich-rechtliche Verpflichtung spielt zunächst für die Baugenehmigung eine Rolle. Nutzungs- oder andere wertbeeinflussende Einschränkungen entstehen i.d.R. erst, wenn die Baulast zusätzlich durch eine privatrechtliche Vereinbarung (Vertrag, Eintragung im Grundbuch) gesichert wird.

13.2 Baulastblatt 12380

Belastetes und begünstigtes Grundstück

Gemarkung Bodelschwingh, Flur 1
Flurstück 3652

Inhalt der Baulasteintragung

Es wird auch zu Lasten etwaiger Rechtsnachfolger die Verpflichtung übernommen, dass die in dem beigefügten Lageplan und in der beigefügten Bauantragszeichnung grün gekennzeichnete Betriebswohnung auf Dauer wirtschaftlicher Bestandteil des auf dem Grundstück zu 1. vorhandenen Gewerbebetriebes



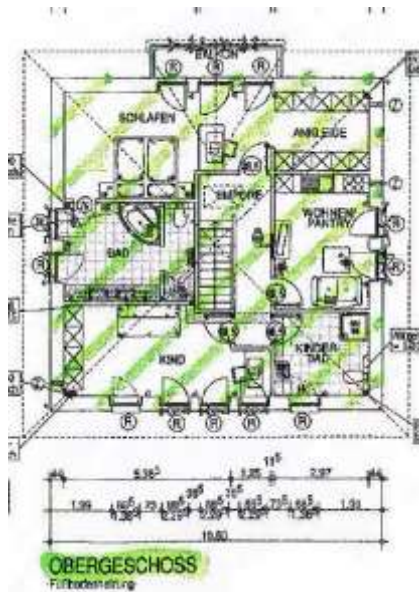
Von der Architektenkammer Nordrhein – Westfalen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

bleibt und dass diese ausschließlich von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie vom Betriebsinhaber und Betriebsleiter genutzt wird.
Diese Baulast ist grundstücksbezogen und gilt sowohl für vorhandene als auch für zukünftige, baurechtlich zulässige bauliche Anlagen und Nutzungsarten des Gewerbebetriebes auf dem Grundstück zu 1.
Eingetragen am 17.04.2008



Bewertung

Die in der Baulast festgeschriebene Nutzungseinschränkung kann zu längeren Leerständen führen, da die Wohnung im Bedarfsfall nicht auf dem freien Markt angeboten werden kann. Aus diesem Grund wird ein Abschlag in Höhe von ca. 30 % des Barwerts der Wohnung (ohne Bodenanteil) angesetzt:

Reinertrag:	4.998,00 €	
Barwertfaktor für die Kapitalisierung:	17,4366	
somit:	$4.998,00 \text{ €} \times 17,4366 \times 0,30$	26.144,00 €

Es wird ein **Abschlag von 25.000,00 €** in Ansatz gebracht.

13.3 Baulastblatt 13180

Belastete und begünstigte Grundstücke

Gemarkung Bodelschwingh, Flur 1
Flurstücke 3479 und **3652**

Inhalt der Baulasteintragung

Für die Flurstücke 3479 und 3652 wird auch zu Lasten des Rechtsnachfolgers die Verpflichtung übernommen, bezogen auf die Errichtung einer Überdachung entsprechend der Baugenehmigung 61/5-2-037848 das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als ob diese Flurstücke gemeinsam ein einziges Baugrundstück bilden.

Diese vorhabenbezogene Baulast wird jeweils zu Lasten und zu Gunsten jedes der Flurstücke übernommen.



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Eingetragen am 03.09.2010

Bewertung

Die Baulast bildet den gegenwärtigen Zustand ab (Nutzung beider Grundstücke als wirtschaftliche Einheit). Die Vereinigungsbaulast regelt jedoch ausschließlich bauordnungs- und planungsrechtliche Belange; sie führt nicht dazu, dass beide Flurstücke weiter gemeinsam genutzt werden oder im gemeinsamen Eigentum stehen müssen. Hieraus ergeben sich mehrere Konsequenzen:

- Das Bewertungsgrundstück (Flurstück 3652) kann gegenüber dem benachbarten Flurstück 3479 abgegrenzt werden (z.B. durch Zaun). In diesem Fall ist die stirnseitige Zufahrt zur Überdachung auf dem Nachbargrundstück nicht mehr möglich; eine seitliche Zufahrt vom eigenen Grundstück aus jedoch sehr wohl.
- Die Überdachung ist als Überbau zu berücksichtigen; die Einschränkungen sind jedoch gegenüber einem „normalen“ Überbau sehr gering; sie bestehen lediglich im Flächenverlust durch einen Stahlrahmen auf dem Bewertungsgrundstück. Andererseits bietet die Teilüberdachung der als Lager- und Freifläche genutzten Grundstücksbereiche sogar einen Vorteil.
- Vor diesem Hintergrund ist auch **nicht** von einer Überbaurente auszugehen.
- Für eine volle Nutzung der Überdachung durch den Eigentümer des Nachbargrundstücks sind ggf. weitere Regelungen erforderlich.

Für das Risiko eventuell notwendiger tatsächlicher oder urkundlicher Anpassungen wird nach sachverständiger Schätzung ein **Risiko-Abschlag von 5.000,00 €** in Ansatz gebracht.

13.4 Baulastblatt 12378

Belastetes Grundstück	Gemarkung Bodelschwingh, Flur 1 Flurstück 3479, Breisenbachstraße
Begünstigtes Grundstück	Gemarkung Bodelschwingh, Flur 1 Flurstück 3652 , Breisenbachstr. 84

Inhalt der Baulasteintragung

Es wird auch zu Lasten etwaiger Rechtsnachfolger die Verpflichtung übernommen, die im beigefügten Lageplan grün schraffiert dargestellte Fläche auf dem Grundstück zu 1. auf Dauer von oberirdischen Gebäuden freizuhalten zur Sicherung der gemäß § 6 BauO NRW erforderlichen Abstandfläche für die auf dem Grundstück zu 2. vorgesehene Bebauung.

Ausgenommen sind Anlagen, die in Abstandflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Die auf dem Grundstück zu 1. zu Gunsten des Grundstückes zu 2. belastete Fläche wird nicht auf die für das Grundstück zu 1. geltenden Abstandflächen angerechnet.

Diese vorhabenbezogene Baulast zur Sicherung einer Abstandfläche gilt nur für die unter dem Aktenzeichen 61/5-2-035459 erteilte Baugenehmigung und



Von der Architektenkammer Nordrhein – Westfalen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

kann nicht auf andere Bauvorhaben oder Nutzungsarten auf dem Grundstück zu 2. übertragen werden.



13.5 Baulastblatt 12379

Belastetes Grundstück

Gemarkung Bodelschwingh, Flur 1
Flurstück 3479, Breisenbachstraße

Begünstigtes Grundstück

Gemarkung Bodelschwingh, Flur 1
Flurstück 3652, Breisenbachstr. 84

Inhalt der Baulasteintragung

Es wird auch zu Lasten des Rechtsnachfolgers die Verpflichtung übernommen, die im anliegenden Lageplan grün schraffiert dargestellte Fläche auf dem Grundstück zu 1, von jeglichen brennbaren Materialien freizuhalten und auf die Errichtung von baulichen Anlagen zu verzichten.

Diese vorhabenbezogene Baulast umfasst die vorhandene und zukünftige Nutzung des Gebäudes auf dem Grundstück zu 2., nicht jedoch zukünftige genehmigungspflichtige bauliche Veränderungen hieran.

Eingetragen am 17.04.2008



Von der Architektenkammer Nordrhein – Westfalen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger



Bewertung zu Baulast-Blatt 12378 und 12379

Bei dem Büro- und Wohngebäude handelt sich um eine Grenzbebauung. Um dennoch auf der grenzständigen Nordwestseite des Gebäudes Öffnungen zu ermöglichen, sind ungeachtet der Vereinigungsbaulast die beiden hier zu bewertenden Baulasten erforderlich. Durch diese wird der in diesem Gutachten bewertete Zustand ermöglicht. Weitere Vorteile für das Bewertungsgrundstück ergeben sich hieraus nicht.

Es wird **kein Zuschlag** angesetzt.

13.6 Zusammenstellung Rechte, Lasten und Beschränkungen

Baulast Blatt-Nr.	belastetes Flurstück	begünstigtes Flurstück	Eintragung	Zu- oder Abschlag
12380	3652	3652	Nutzungseinschränkung	- 25.000 €
13180	3479, 3652	3479, 3652	Vereinigungsbaulast	- 5.000 €
12378	3479	3652	Abstandflächenbaulast	0,00 €
12379	3479	3652	Abstandflächenbaulast	0,00 €
Summe				- 30.000 €



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

13.7 Ableitung des belasteten Verkehrswerts

Unbelasteter Verkehrswert	445.000,00 €
Zu- und Abschläge	- 30.000,00 €
	415.000,00 €

Der belastete Verkehrswert beträgt zum Wertermittlungstichtag für das erschließungsbeitragsfreie Grundstück Gemarkung Bodelschwingh, Flur 1, Flurstück 3652, Breisenbachstr. 84

415.000,00 (vierhundertfünfzehntausend Euro).

14. Verkehrswert im ZVG

14.1 Risiko durch fehlende Besichtigungsmöglichkeiten

Der Sinn des Ortstermins besteht darin, dem Sachverständigen die Möglichkeit zu geben, durch Besichtigung des Bewertungsobjektes einen persönlichen, umfassenden Eindruck von dem tatsächlichen Zustand von Grundstück und Gebäude zu erlangen. Da der Zugang zum Grundstück nicht möglich war, bestehen Risiken insbesondere bezüglich folgender Punkte:

- Baumängel und –schäden in Büro und Wohnung
- Übereinstimmung von Bestand und Planunterlagen
- allgemeiner Zustand des Gebäudeinneren
- Alter und Zustand der technischen Anlagen
- Schädlingsbefall

Es besteht das Risiko, dass aus einzelnen oder allen aufgeführten Punkten wertmindernde Einflüsse entstehen. Dieses Risiko ist zu bewerten.

Im Zwangsversteigerungsverfahren ist daher ein Sicherheitsabschlag für evtl. vorhandene Mängel oder Schäden von dem ermittelten Verkehrswert gemäß § 194 BauGB vorzunehmen.

Aufgrund des geringen Alters, dem äußeren Erscheinungsbild und der Größe des Bewertungsobjektes wird nach sachverständiger Schätzung ein **Abschlag von 25.000,00 €** als Risikoabschlag angesetzt. Dies entspricht ca. 5,5 % des vorläufigen Verkehrswerts.

14.2 Ableitung des Verkehrswertes im ZVG

Unbelasteter Verkehrswert	445.000,00 €
Abschläge	- 25.000,00 €
	420.000,00 €



Von der Architektenkammer Nordrhein – Westfalen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Der Verkehrswert zum Stichtag gemäß Zwangsversteigerungsverfahren unter Berücksichtigung des vorgenannten Sicherheitsabschlages für das unbelastete und erschließungsbeitragsfreie Grundstück Gemarkung Bodelschwingh, Flur 1, Flurstück 3652, Breisenbachstr. 84

420.000,00 € (vierhundertzwanzigtausend Euro).

Belasteter Verkehrswert	415.000,00 €
Abschläge	- 25.000,00 €
	390.000,00 €

Der Verkehrswert zum Stichtag gemäß Zwangsversteigerungsverfahren unter Berücksichtigung des vorgenannten Sicherheitsabschlages für das belastete und erschließungsbeitragsfreie Grundstück Gemarkung Bodelschwingh, Flur 1, Flurstück 3652, Breisenbachstr. 84

390.000,00 € (dreihundertneunzigtausend Euro).

Die Wertermittlung wurde nach bestem Wissen und Gewissen aufgestellt. Sie umfasst 43 Seiten und 4 Anlagen mit 7 Seiten.

Aufgestellt:

Michael Beisemann
Dipl.Ing. Architekt BDA
ö.b.u.v. Sachverständiger

Selzerstr. 52
44269 Dortmund
Tel 0231 – 135 60 50
Fax 0231 – 135 60 51
beisemann@beisemann-schenk.de

Dortmund, den 20.08.2024





Von der Architektenkammer Nordrhein – Westfalen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

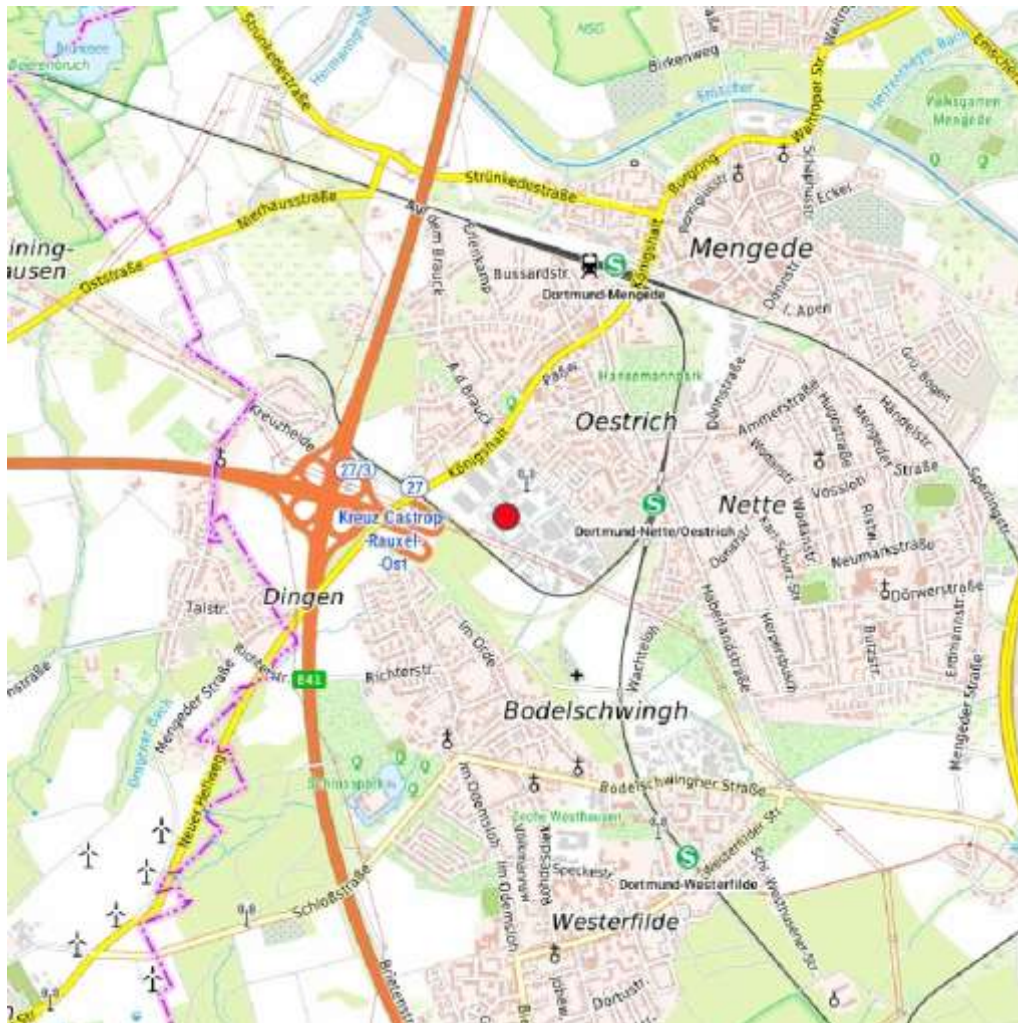
Anlage 1: Übersichtskarte M 1:25.000

Quelle (ohne Markierungen): GEOportal.NRW

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger





Von der Architektenkammer Nordrhein – Westfalen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

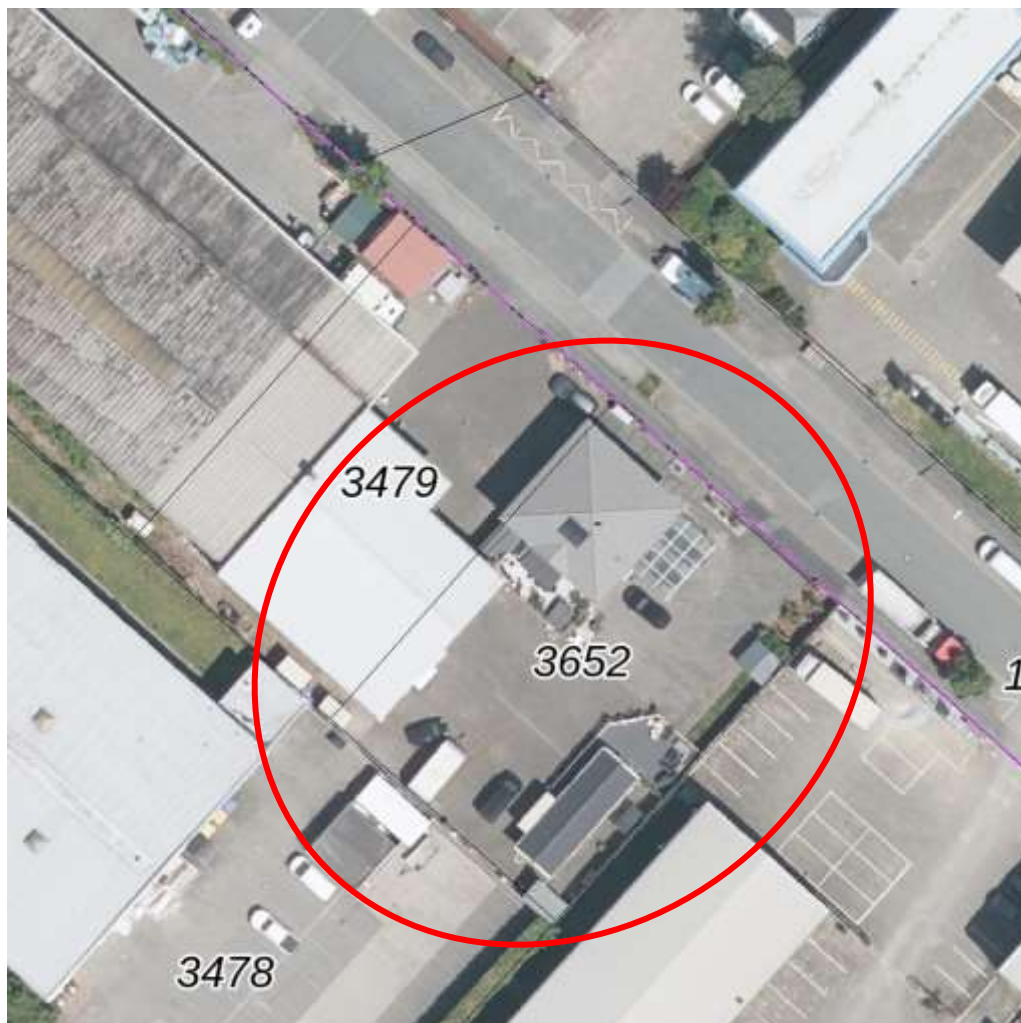
Anlage 2: Luftbild

Quelle (ohne Markierungen): GEOportal.NRW

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger





Von der Architektenkammer Nordrhein – Westfalen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

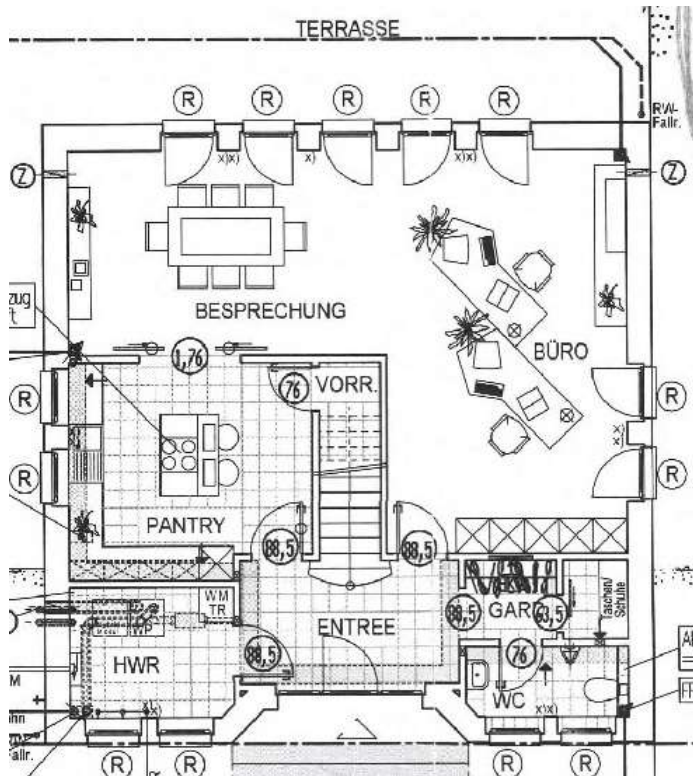
Anlage 3: Bauzeichnungen

Quelle: Bauaktenarchiv

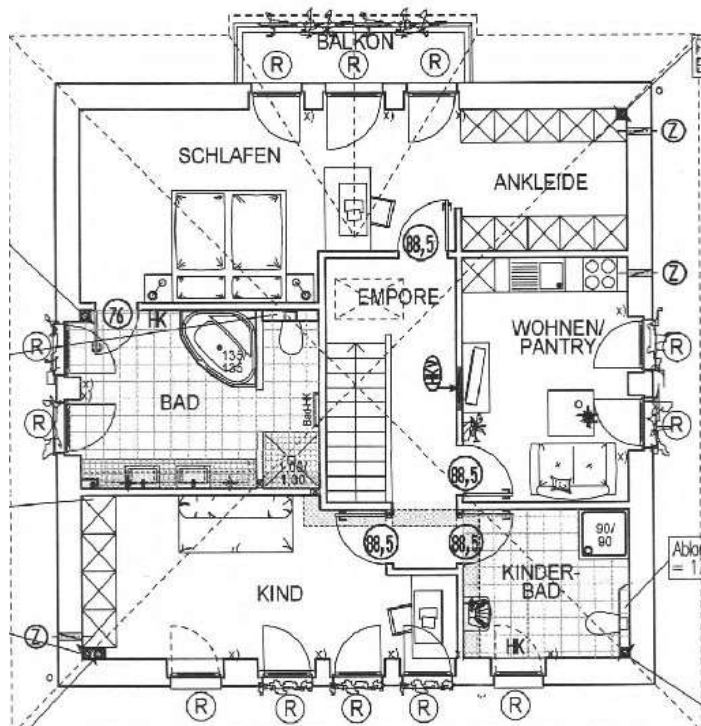
Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Von der Architektenkammer Nordrhein – Westfalen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger



Ansicht Nordost (Straßenansicht)



Ansicht Südwest



Ansicht Nordwest



Ansicht Südost



Gebäudeschnitt



Von der Architektenkammer Nordrhein – Westfalen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Anlage 4: Fotodokumentation

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger



Straßenansicht Grundstück



Wohn- und Bürogebäude, Nordostansicht



Von der Architektenkammer Nordrhein – Westfalen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger



Wohn- und Bürogebäude, Südostansicht



Wohn- und Bürogebäude, Nordwestansicht



Von der Architektenkammer Nordrhein – Westfalen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger



Freifläche mit Carport und Gebäude rechts



auf das Bewertungsgrundstück ragende Überdachung von Flurstück 3479 (Baulastblatt 13180)