



1. Ausfertigung

Wertermittlungs-Gutachten 044-24-ZV

über das mit einer Doppelhaushälfte mit Anbau (als Zweifamilienhaus)
bebaute Grundstück

Sichelstraße 57 in 44229 Dortmund

Amtsgericht Dortmund, Aktenzeichen 273 K 10/21



Wertermittlungstichtag: 01. Oktober 2024

Verkehrswert gemäß § 194 BauGB:

325.000 €

Dieses Gutachten besteht aus 60 Seiten zzgl. Anlagen.
Es wurde in einfacher Ausfertigung erstellt.



Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	4
1.1	Allgemeine Angaben	4
1.2	Für das Gutachten verwendete Unterlagen	4
1.3	Gesetze, Verordnungen und Richtlinien	6
1.4	Literaturverzeichnis	7
1.5	Hinweis	8
2.	Grundbuchbeschreibung	9
3.	Grundstücksangaben aus dem Liegenschaftskataster	11
4.	Lagebeschreibung	12
5.	Grundstücksbeschreibung	15
6.	Objektbeschreibung	22
6.1	Gebäudebeschreibung	22
6.1.1	Allgemeine Gebäudeangaben	22
6.1.2	Rohbaubeschreibung	24
6.1.3	Ausbaubeschreibung	25
6.1.4	Haustechnik	28
6.1.5	Gebäudeenergiegesetz (GEG)	28
6.2	Außenanlagen	29
6.3	Mängel und Schäden/Reparaturstau	30
6.4	Allgemeinbeurteilung	34
6.5	Restnutzungsdauer	35
6.6	Hinweis	36
7.	Technische Berechnungen	37
7.1	Berechnung der Brutto-Grundfläche	37
7.2	Berechnung der Wohn-/Nutzfläche	37
8.	Ermittlung des Verkehrswerts	38
8.1	Grundlagen der Wertermittlung	38
8.2	Wahl des Verfahrens	40
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 Sachwerts	47
10.1	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen.....	50
10.2	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	51
10.3	Bodenwert -Normgrundstück-.....	51
10.4	Vorläufiger Sachwert	51
10.5	Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts	52
10.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	53
10.7	Sachwert	53
11.	Ermittlung des Vergleichswerts	54
11.1	Vorbemerkung	54
11.2	Vergleichswert auf Grundlage von Immobilienrichtwerten.....	54
11.3	Berechnung des vorläufigen Vergleichswerts.....	56
11.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	56
11.5	Vergleichswert.....	57
12.	Zusammenstellung der Werte	57
13.	Verkehrswert gemäß § 194 BauGB.....	58
14.	Einzelverkehrswerte	60

Anlage 1:	Luftbild
Anlage 2:	Flurkarte
Anlage 3:	Bauzeichnungen
Anlage 4:	Berechnung der Brutto-Grundfläche
Anlage 5:	Berechnung der Wohn-/Nutzfläche
Anlage 6:	Fotodokumentation



1. Allgemeines

1.1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Dortmund aufgrund des Gutachterauftrags vom 24.07.2024
Zweck des Gutachtens:	Feststellung des Verkehrswerts im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Ortsbesichtigung:	01. Oktober 2024
Teilnehmer:	Miteigentümer mit Rechtsbeistand, Miteigentümerin, Sachverständiger Dipl.-Ing. Björn Blinne, Luca Leszczuk (Büro Blinne)
Qualitäts- und Wertermittlungstichtag:	01. Oktober 2024

1.2 Für das Gutachten verwendete Unterlagen

Unterlagen aus der Bauakte der Stadt Dortmund

Flurkarte (Maßstab 1 : 1000), Ausdruck vom 02.08.2024

Grundbuchauszug unbeglaubigt vom 24.07.2024

Bescheinigung der Stadt Dortmund -Tiefbauamt- über Erschließungsbeiträge vom 08.08.2024

Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Stadt Dortmund vom 02.08.2024

Baulastauskünfte der Stadt Dortmund -Vermessungs-/Katasteramt- vom 02.08.2024



Auskunft aus dem Altlast-Verdachtsflächenkataster der Stadt Dortmund -Umweltamt,
Untere Bodenschutzbehörde- vom 16.08.2024

Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung der
Bezirksregierung Arnsberg vom 14.08.2024

Bergbaubescheinigung der Alte Haase Bergwerks-Verwaltungs-Gesellschaft mbH vom
21.08.2024

Bescheinigung der Stadt Dortmund -Amt für Wohnen- vom 14.08.2024

Unterlagen des Miteigentümers (Bescheinigung Schornsteinfeger v. 27.09.2024, Miet-
vertrag zur Mietwohnung v. 20.01.2021, Angaben/Fotos zu erfolgten Renovierungen)

Unterlagen der Miteigentümerin (Grundsteuer- und Gebührenbescheid für das Jahr
2022, Angebot zur Dacherneuerung v. 06.05.2024, Auszüge vom Mietvertrag und An-
gaben zur Mietminderung, Bauzeichnungen, Kurzugutachten/Schätzung der Immobilie
v. 03.11.2023)

Stellungnahmen der Parteien zu Mängeln/Schäden vom 17.10. und 22.10.2024

Grundstücksmarktbericht 2024 und Halbjahresbericht 2024 des Gutachterausschus-
ses für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund

Bodenrichtwert 2024 (Stand: 01.01.2024) über Bodenwerte in Dortmund

Immobilienrichtwert 2024 (Stand 01.01.2024) für Reihen- und Doppelhäuser in Dort-
mund

Aufzeichnung der Ortsbesichtigung

1.3 Gesetze, Verordnungen und Richtlinien

BauGB - Baugesetzbuch

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der am Wertermittlungstichtag gültigen Fassung

ImmoWertV

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

BauNVO - Baunutzungsverordnung

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

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 Verkehrswertes 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 -14. Auflage 2024-
Schmitz/Krings/ Dahlhaus/Meisel	Baukosten 2020/2021 – Instandsetzung/Sanierung/ Modernisierung/Umnutzung, Band 1 -24. Auflage 2020/21-
Kröll/Hausmann/Rolf	Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung -5. Auflage 2015-



1.5 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 24.07.2024

Amtsgericht	Dortmund
Grundbuch von	Dortmund B
Blatt	32639

Bestandsverzeichnis

lfd.-Nr. 1:	Gemarkung	Lücklemberg
	Flur	5
	Flurstück	1316
	Gebäude- und Freifläche, Wohnen	Sichelstraße 57
	Größe	311 m²
lfd.-Nr. 2:	Gemarkung	Lücklemberg
	Flur	5
	Flurstück	407
	Gebäude- und Freifläche, Wohnen	Sichelstr. 57
	Größe	219 m²

Erste Abteilung

lfd.-Nr. 3.1, 3.2 (Eigentümer): siehe Grundbuchauszug

Zweite Abteilung

lfd.-Nr. 3 Zwangsversteigerungsvermerk
Eingetragen am 15.12.2021



Anmerkung

Der Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs lfd.-Nr. 3 (Zwangsversteigerungsvermerk) wird kein wertrelevanter Einfluss auf das Wertermittlungsobjekt 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 02.08.2024

Flurstück:	1316
Flur:	5
Gemarkung:	Lücklemberg
Lage:	Sichelstraße 57
Fläche:	311 m ²
Tatsächliche Nutzung:	311 m ² Wohnbaufläche

Flurstück:	407
Flur:	5
Gemarkung:	Lücklemberg
Lage:	Sichelstraße 57
Fläche:	219 m ²
Tatsächliche Nutzung:	219 m ² Wohnbaufläche

Hinweis:

Im Liegenschaftsbuch wird die tatsächliche Nutzung als eine beschreibende Angabe des Flurstücks geführt. Die darin beschriebene tatsächliche Nutzung gibt keine Auskunft über die rechtmäßige Nutzbarkeit des Flurstücks bspw. über die baurechtlich zulässige Ausnutzbarkeit.

4. Lagebeschreibung

Ort und Einwohnerzahl:	Das Grundstück liegt im Bereich des Stadtbezirks Dortmund-Hombruch im Ortsteil Bittermark. Der Stadtbezirk hat etwa 57.400 Einwohner, der Ortsteil ca. 2.700 Einwohner und dient sowohl den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung als auch der Forstwirtschaft.
Ausbau der Straße:	Die Sichelstraße ist im Bereich des Wertermittlungsobjekts zweispurig, einseitig mit Bürgersteig und einseitig mit ebenerdigem auf der Fahrbahn markierten Gehwegbereich, einseitig mit Straßenbeleuchtung sowie mit den Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung ausgebaut und dient ausschließlich dem Anliegerverkehr.
Bebauung der Umgebung:	Die unmittelbare Umgebung wird weitgehend geprägt durch ein-/z.T. zweigeschossige Ein- bzw. Zweifamilienhäuser mit ausgebauten Dachgeschossen, z.T. freistehend/tlw. als Doppelhaushälften. Die Autobahn A45 verläuft südlich in ca. 175 m in West-Ostrichtung.
Infrastruktur:	Die der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Kirchen, Schulen, Kindergärten und Geschäfte, die den täglichen Bedarf der Bevölkerung decken, sind im ca. 1,9 km entfernten Ortskern von Dortmund-Kirchhörde bzw. entlang der Hagener Straße vorhanden.



Verkehrslage:

Das Grundstück liegt südlich der Kirchhörder Straße und östlich der Hagener Straße, die beide als stark befahrene Durchgangsstraßen von Dortmund gelten.

Der etwa 10 km entfernte Stadtkern von Dortmund ist mit dem Kraftfahrzeug über gut ausgebaute Straßen in etwa 20 Minuten oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Bus, Stadtbahn, Regionalbahn) zwischen 40 bis 60 Minuten erreichbar.

Die Bundesstraße B1 mit den Anschlüssen an das überörtliche Verkehrsnetz der Bundesautobahnen ist nördlich in ca. 8 km und die B54 nordöstlich in ca. 4 km erreichbar. Die Autobahn A45 ist über die nächste Auffahrt (Autobahnkreuz DO-Süd) in ca. 7 km erreichbar.

Die Verkehrslage des Grundstücks kann als befriedigend bezeichnet werden.

Umweltzone:

Das Grundstück liegt nicht in der Dortmunder Umweltzone.

Lärmschutz:

Gemäß der Karte Umgebungslärm NRW, herausgegeben vom Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, liegt das Wertermittlungsgrundstück im Ballungsraum Dortmund in einem Bereich mit nachfolgenden Umgebungslärmwerten:

Straßenverkehr (24-h-Pegel)

Vorderer und mittlerer Grundstücksbereich ab 60 bis 64 dB(A)

Rückwärtiger Grundstücksbereich ab 55 bis 64 dB(A)



Straßenverkehr (Nachtpegel)

Vorderer Grundstücksbereich ab 50 bis 59 dB(A)

Rückwärtiger Grundstücksbereich ab 50 bis 54 dB(A)

Wohnlage:

Es handelt sich um eine bevorzugte Wohnlage mit vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern in aufgelockelter Bebauung an nahegelegenen Naherholungsgebieten (u.a. Romberg-Holz).

Der Verkehrslärm der in der Nähe befindlichen Autobahn A45 war am Tage des Ortstermins deutlich wahrnehmbar.

5. Grundstücksbeschreibung

- Grundstücksart und Form: Das Grundstück besteht aus den beiden Flurstücken 407 und 1316, die zusammen eine wirtschaftliche Einheit bilden. Gemeinschaftlich bilden die o.g. Flurstücke ein trapezförmiges Reihengrundstück.
- Die Straßenfront hat eine Länge von ca. 18,5 m und ist nach Südosten orientiert. Die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 31 m. Der Garten ist nach Nordwesten ausgerichtet.
- Art der Bebauung: Das Wertermittlungsgrundstück ist mit einer teilunterkellerten, eingeschossigen Doppelhaushälfte mit Anbau bebaut (als Zweifamilienhaus). Auf dem Grundstück sind 3 Pkw-Stellplätze vorhanden.
- Oberflächenbeschaffenheit: Die Geländeoberfläche steigt von der Straße zum rückwärtigen Grundstücksbereich an. Das Gartenniveau liegt um etwa ein Geschoss höher als das Straßenniveau. Aufgrund des vorhandenen Niveauunterschieds sind die Hauseingänge nicht barrierefrei erreichbar (nur über Treppenanlagen).
- Baugrund und Altlasten/
Bergbauliche Verhältnisse: Auskunft des **Umweltamts** der Stadt Dortmund:
- A. *Auskünfte der Unteren Bodenschutzbehörde*
1. *Altlast, altlastenverdächtige Fläche, schädliche Bodenveränderung*
- Das Auskunftsgrundstück ist im Kataster der Stadt Dortmund über altlastverdächtige Flächen und Altlasten nicht erfasst.*

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

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

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

3. *Freie, natürliche Methangasaustritte an der Tagesoberfläche*

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

B. Auskünfte der Unteren Wasserbehörde

1. *Tankanlagen*

Auf dem Grundstück befinden sich keine Tankanlagen.

2. *Abwasserbehandlungsanlagen*

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

3. *Lagerung wassergefährdender Stoffe*

Lagerflächen für wassergefährdende Stoffe sind auf dem Grundstück nicht bekannt.

4. *Wasserschutzzone*

Das Auskunftsgrundstück liegt in keiner Wasserschutzzone.

C. Auskünfte der Unteren Abfallbehörde

1. Klärschlammaufbringungsflächen

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

2. Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen

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

D. Auskünfte der Unteren Landschaftsbehörde

1. Landschaftsschutzgebiet/Naturschutzgebiet

Der Auskunftsbereich liegt nicht in einem Landschafts- oder Naturschutzgebiet.

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

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

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

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

Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg:

Der Auskunftsbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Gottesseggen“ (Eigentümerin der Bergbauberechtigung: Alte Haase Bergwerks-Verwaltungs-Gesellschaft mbH).

Es wird mitgeteilt, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Auskunftsbereich kein heute noch relevanter Bergbau dokumentiert ist.

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1940er 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:

Die Flurstücke liegen über dem auf Steinkohle 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.

Ausweislich der uns vorliegenden grubenbildlichen Unterlagen ist im Bereich des Grundstücks kein von unserer Gesellschaft zu vertretender Abbau von Steinkohle dokumentiert. Daher besteht in diesem Zusammenhang keine Einschränkung der Bebaubarkeit. Hinweise auf eine seinerzeitige Empfehlung zur Durchführung von Anpassungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen liegen uns auch nicht vor.



Ob ein von unserer Gesellschaft nicht zu vertretender Abbau Dritter stattgefunden hat ist uns nicht bekannt.

Wir weisen der Vollständigkeit halber darauf hin, dass im Grundstücksbereich die Vermessungslinie eines ehemaligen Längensfeldes verläuft. Konkrete Hinweise auf ggf. nicht dokumentierte Abbautätigkeit in diesem Bereich liegen uns allerdings nicht vor.

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

Ausweislich unserer Unterlagen sind uns an der Besetzung keine Bergschäden bekannt. 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.

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

Denkmalschutz:

Gemäß Übersicht der Baudenkmäler im geoportal.ruhr sowie nach Einsicht der 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 (Flurstücke 407 und 1316) zum angegebenen Datum keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.</i>
Erschließungsbeiträge:	Auskunft des Tiefbauamts der Stadt Dortmund: <i>Das Grundstück wird von der Anlage Sichelstraße erschlossen.</i> <i>Hiermit wird bescheinigt, dass für die Anlage Sichelstraße in dem hier in Frage kommenden Abschnitt ein Erschließungsbeitrag nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 12 a Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG) in der derzeit gültigen Fassung nicht mehr zu zahlen ist.</i> <i>Durch diese Bescheinigung wird nicht ausgeschlossen, dass bei zukünftigen Baumaßnahmen Beiträge anfallen können (gem. § 8 Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG) in der aktuellen Fassung). Aufgrund der zum 12.05.2022 in Kraft getretenen Förderrichtlinie Straßenausbaubeiträge könnten anfallende Beiträge vollständig vom Land NRW übernommen werden. Eine Förderung kann erst nach Ende der Baumaßnahme bei Vorliegen der Fördervoraussetzungen durch die Stadt Dortmund beantragt werden und hängt von der Entscheidung des Fördergebers ab.</i>
Bindung durch öffentliche Mittel:	Nach Auskunft der Stadt Dortmund <i>wurde das Objekt seitens des Amtes für Wohnen nicht gefördert und unterliegt somit keinen wohnungsrechtlichen Bindungen.</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 Bebauungsplanes. Es ist daher nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.

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

6. Objektbeschreibung (in den wesentlichen Merkmalen)

6.1 Gebäudebeschreibung

6.1.1 Allgemeine Gebäudeangaben

Baugeschichte:	ca. 1916	Ursprungsbaujahr Haupthaus
	1928	Errichtung eines Stallanbaus
	1932	Errichtung eines Schuppens als seitlicher Anbau an den Stall
	1952/53	Wiederaufbau des Wohnhauses mit zwei Wohnungen (ca. 55 % des Wohngebäudes durch Kriegseinwirkungen zerstört)
	1959	Kanalanschluss des Gebäudes an die öffentliche Entwässerungsanlage
	1981	Genehmigung zum Umbau des Wohnhauses und Errichtung eines Wohnhausanbaus
	1982	Rohbauabnahmeschein für v.g. Bauvorhaben

In den Folgejahren erfolgten vor Ort Kontrollen, ohne dass ein gravierender Baufortschritt festgestellt wurde

2001	Mängelmitteilung über die Bauzustandsbeurteilung zur abschließenden Fertigstellung für v.g. Bauvorhaben (mit Mängeln)
2004	Kontrolle vor Ort ob Mängel behoben wurden
2006	Kontrolle vor Ort ob Mängel behoben wurden
2008	Kontrolle vor Ort ob Mängel behoben wurden; handschriftlicher Hinweis, dass die Akte ohne Schlussabnahme abgeschlossen werden kann



2008 Mitteilung über neu erbaute oder veränderte Gebäude der Stadt Dortmund an das Finanzamt

Hinweis

Baurechtliche Belange können ausschließlich von der Baugenehmigungsbehörde beurteilt werden. Vorbehaltlich einer behördlichen Beurteilung wird im Rahmen der weiteren Wertermittlung die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen unterstellt.

Gebäudeart: Doppelhaushälfte mit Anbau als Zweifamilienhaus

Aufbau: Haupthaus: unterkellert, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss
Anbau: teilunterkellert, Erdgeschoss

Raumanordnung (siehe Bauzeichnungen -Anlage 3-)

Hinweis: Aufgrund des Geländeniveauunterschieds befindet sich der Kellergeschossbereich des Anbaus auf dem Erdgeschossniveau des Haupthauses und liegt zum Hofbereich hin einseitig oberhalb der Geländeoberfläche.

Kellergeschoss: Haupthaus: Kellertreppe, 3 Kellerräume
Anbau: Esszimmer, Kinderzimmer (nur über das Haupthaus zugänglich)

Erdgeschoss: Haupthaus: Diele, Bad/WC, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer
Anbau: Diele, Gäste-WC, Küche, Essen, Wohnen

Dachgeschoss:	Haupthaus:	Flur, Bad/WC, Schlafzimmer, Kinderzimmer
Spitzboden:	Haupthaus:	Studio
Grundrissgestaltung/ Sonstiges:		- beide Wohnungen verfügen jeweils über einen separaten Hauszugang, der gleichzeitig auch der jeweilige Wohnungszugang ist - beide Wohnungen sind jeweils über die beiden Gebäudeteile verteilt - die Hauptwohnung erstreckt sich über mehrere Wohnetagen - z.T. zweckmäßige/vorwiegend nicht mehr zeitgemäße Grundrissgestaltung: u.a. Durchgangszimmer und gefangene Räume, z.T. hintereinander gereihte Räume - z.T. Differenzstufen in den Wohnebenen - Bäder mit Fenster - das Kellergeschoss im Haupthaus (u.a. Standort Heizung und Warmwasserstandspeicher) ist ausschließlich über die Diele der Mietwohnung aus erreichbar
Belichtung/Belüftung:		Belichtung und Belüftung über Fenster, Querlüftung möglich (z.T. eingeschränkt möglich)

6.1.2 Rohbaubeschreibung

Fundamente:	massiv
Kellerwände:	Mauerwerk
Kellerdecke:	z.T. Betondecke mit Stahlträgern, z.T. Stahlbeton
Geschosswände:	Mauerwerk



Geschossdecken:	z.T. Stahlbeton, z.T. Holzbalkendecke	
Dachform/-konstruktion:	Haupthaus:	Satteldach in Holzkonstruktion
	Anbau:	asymmetrisches Satteldach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	Haupthaus:	Betondachsteine
	Anbau:	Welleterniteindeckung
Dachentwässerung:	Zinkrinnen, Zinkfallrohre	
Dachgauben:	Flachdachgauben mit bituminösen Flachdachdichtungsbahnen, seitliche Bekleidung mit Faserzementplatten	
Fassade:	Putz mit Anstrich; Fassaden in den Anschlussbereichen zum Dach und Giebeldreieck jeweils mit Faserzementplatten bekleidet	
Besondere Bauteile:	<u>Haupthaus</u>	
	- Dachüberstände	
	- große Dachgaube zur Straße	
	- kleine Dachgaube zum Garten	
	<u>Anbau</u>	
	- außenliegender Kaminschacht	

6.1.3 Ausbaubeschreibung

Hauseingangstüren:	Je Wohnung ein separater Hauszugang	
	<u>Haupthaus (Mietwohnung)</u>	
	Holztür (mit Anstrich)	
	<u>Anbau (Hauptwohnung)</u>	
	Holztür (mit Anstrich) und Lichtausschnitt (Isolierverglasung)	



Treppen:

Haupthaus

KG - EG: massive Stufen

Differenzstufen: Holztreppe mit kleinem Podest (insgesamt mit Textilbelag überzogen)

Anbau

Differenzstufen: jeweils mit massiven Stufen und Marmortritt- und -setzstufenbelag

DG - SB: Holzwangentreppe mit Holztritt- und -setzstufen (mit Anstrich)

Wandflächen:

KG: Putz

EG - SB: Putz/Gipskarton mit Anstrich, z.T. Tapete; Küchen: z.T. Wandfliesenspiegel im Stellwandbereich; Sanitärräume: z.T. deckenhoch, z.T. ca. halbhoch, tlw. nur im Nassbereich gefliest

Deckenflächen:

KG: Anstrich

EG - SB: z.T. Putz mit Anstrich, z.T. abgehängte Gipskartondecken mit Anstrich (tlw. mit integrierter Beleuchtung)

Fußböden:

KG: Estrich

EG - SB: z.T. Bodenfliesen (Granit bzw. Marmor), z.T. Laminat, tlw. Textilbelag; Küchen: Bodenfliesen (Granit bzw. Marmor); Sanitärräume: Bodenfliesen

Fenster/Fenstertüren:

KG: Stahlgitterfenster mit Einfachverglasung

EG-DG: z.T. Holzfenster mit Isolierverglasung, z.T. Kunststofffenster mit Isolierverglasung; zur Hofterrasse: Kunststoff-Fenstertür mit Isolierverglasung; zur Terrasse: Kunststoff-



		Schiebetür mit Isolierverglasung und seitlich mit feststehendem Kunststofffensterelement
	SB:	Holzdachflächenfenster mit Isolierverglasung
Innentüren:	KG:	nur Türdurchgänge ohne Türen
	EG - DG:	z.T. Holztüren mit Futter und Bekleidung (tlw. mit Anstrich), z.T. beschichtete Holzschiebetürelemente an Leichtmetalllaufschiene
Kellereingangstür:		Holztür mit Holzzarge im Anstrich
Sanitärausstattung:		<u>Hauptwohnung</u>
	Gäste-WC:	Wand-WC mit Unterputzspülkasten, Waschbecken (zusätzlich mit Brauseschlauch)
	Bad/WC:	Wand-WC mit Unterputzspülkasten, Doppelwaschtisch, ebenerdige Dusche mit Bodenfliesen und Bodenablauf, seitlich z.T. mit Glastrennwand als Spritzschutz
		<u>Mietwohnung</u>
	Bad/WC:	Wand-WC mit Unterputzspülkasten, Waschbecken, ebenerdige Dusche mit Bodenfliesen und Bodenablauf, seitlich z.T. mit Glastrennwand als Spritzschutz

6.1.4 Haustechnik

Hausanschlüsse:	- Gas-, Wasser-, Stromanschluss - Anschluss an den öffentlichen Entwässerungskanal
Heizung:	Gaszentralheizung (im Kellergeschoss des Haupthauses angeordnet; Baujahr 2001)
Heizkörper:	Stahlflachheizkörper mit Thermostatventilen, Anbau z.T. mit Fußbodenheizung; Bäder: jeweils mit Handtuchhalter als Heizkörper
Warmwasserbereitung:	über Warmwasserstandspeicher (im Kellergeschoss des Haupthauses angeordnet)
Elektroinstallation:	einfache bis durchschnittliche wohnungstypische Ausstattung; Mietwohnung im Haupthaus mit Gegensprechanlage und Videofunktion

6.1.5 Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Ab dem 1. November 2020 gilt für Gebäude und ihre Anlagentechnik zum Heizen, Lüften, Wassererwärmen, Kühlen und Beleuchten das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG).

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

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

6.2 Außenanlagen

Hauseingangstreppeanlage:	7-stufige massive Treppe mit Fliesenbelag								
Außentreppenanlagen:	- Hauseingangsbereich: 5-stufige massive Treppe mit Fliesenbelag; an der Hauswandseite mit Edelstahlhandlauf - Treppe Garten/Hof: Betonblockstufen, Unterbau mit Mauerwerk - Blockstufen: im Vorgartenbereich, seitlich der Pkw-Stellplätze, zwei Betonblockstufen								
Befestigungen:	<table><tr><td>Hauszuwegung:</td><td>Betonplatten im Fugenbereich z.T. mit Kies/z.T. mit Kunstrasen</td></tr><tr><td>Gartenzuwegung:</td><td>Kiesweg z.T. mit Rasengittersteinen/z.T. mit Betonplatten</td></tr><tr><td>Terrasse:</td><td>Fliesenbelag</td></tr><tr><td>Hof:</td><td>Kopfsteinpflaster (z.T. mit Verlegemuster)</td></tr></table>	Hauszuwegung:	Betonplatten im Fugenbereich z.T. mit Kies/z.T. mit Kunstrasen	Gartenzuwegung:	Kiesweg z.T. mit Rasengittersteinen/z.T. mit Betonplatten	Terrasse:	Fliesenbelag	Hof:	Kopfsteinpflaster (z.T. mit Verlegemuster)
Hauszuwegung:	Betonplatten im Fugenbereich z.T. mit Kies/z.T. mit Kunstrasen								
Gartenzuwegung:	Kiesweg z.T. mit Rasengittersteinen/z.T. mit Betonplatten								
Terrasse:	Fliesenbelag								
Hof:	Kopfsteinpflaster (z.T. mit Verlegemuster)								
Pkw-Stellplätze:	im vorderen Grundstücksbereich zur Straße angeordnet; Rasengittersteine überwiegend mit Splittfüllung, z.T. im Übergangsbereich zur Straße mit Betonplatten								
Einfriedung:	z.T. über die Gebäudeaußenwände, z.T. kleiner Gartenzaun, z.T. Heckenbewuchs, z.T. Einfriedungsmauer (mit Styropordekorbekleidung)								
Stützwände:	- kleine Stützwand im Bereich der Pkw-Stellplätze (mit Styropordekorbekleidung) - kleine Stützmauer im Vorgartenbereich seitlich des Anbaus								

Vorgarten/Garten:	z.T. Rasen, z.T. Busch- und Strauchwerk, Heckenbewuchs; Holzgartenhaus; Terrasse
Wasserbassin/Pool:	im Bereich der Terrasse ist ein Wasserbecken angeordnet, welches als Pool (inkl. Filteranlage) genutzt wird; Abmessung ca. 2,6 m x 2,0 m; Tiefe geringer als 1 m
Hof:	kleiner befestigter Hofbereich (unterhalb des Gartenniveaus) mit Zugang über die Außentreppenanlage vom Gartenbereich bzw. über die Mietwohnung

6.3 Mängel und Schäden/Reparaturstau

Die nachfolgende Mängel- und Schadensaufzählung wird nur stichpunktartig erfasst:

Dach:	- Dach (Haupthaus) im First- und Giebelanschlussbereich z.T. mit Grünspan bzw. Moosansatz - augenscheinlich scheint das Dach des Haupthauses in Teilbereichen undicht zu sein (u.a. Feuchtigkeitstellen im Bereich der Dachschrägen/Deckenanschlüsse im Schlafzimmer und im Spitzboden)
-------	---

Hinweis

Von der Miteigentümerin wurde ein Angebot zur Dachsanierung (Stand 06.05.2024) beider Dächer vorgelegt. Das Angebot beläuft sich auf rd. 71.000 € (u.a. inkl. neuer Zwischensparrendämmung).

Fassade:	- Fassaden z.T. renovierungsbedürftig: - o tlw. verschmutzt (rückseitiger Anbaubereich), z.T. mit Putz-/Feuchtigkeitsschäden (vorderer Anbaubereich)
----------	---



- Fensterlaibungsbereich (Hauptwohnung, Esszimmerfenster zum Garten) mit Feuchtigkeitsstellen
- Sockelbereich Fassade (Anbau Hofbereich) z.T. verunreinigt (Grünspan); augenscheinlich wurde der Teilbereich in der Vergangenheit bereits gegen Feuchtigkeit behandelt, hier sind Bohrlöcher erkennbar
- Kaminverkleidung (Styropordeckorbekleidung) schadhaft/z.T. nicht mehr vollflächig vorhanden (sanierungsbedürftig)

Hauptwohnung:

- Hauseingangstür z.T. im Anstrich verbraucht (Farbe blättert z.T. ab)
- Schlafzimmer: Feuchtigkeitsschäden im Deckenbereich und im Dachschrägenbereich im Anschluss zur Decke
- Schlafzimmer: Silikonverfugung am Holzfenster sanierungsbedürftig (z.T. mit Schimmel)
- z.T. ist die Holzschiebetüraufhängung behelfsmäßig montiert (z.T. ragt die Laufschiene über die Wand hinaus)
- Treppenaufgang SB: Treppe bzw. Treppenauslass im Spitzboden ohne Absturzsicherung
- Spitzboden: Feuchtigkeitsschäden an der Dachschräge im Fensterbereich
- Spitzboden: Holzdachflächenfenster mit Feuchtigkeitsschäden, z.T. im Holz verbraucht und z.T. Verfugung sanierungsbedürftig (z.T. mit Schimmel)

Mietwohnung:

- Bad/WC:
 - Stockflecken/Schimmel an der Decke im Duschbereich
 - Verfugung im Stellwandbereich der Dusche sanierungsbedürftig (z.T. Schimmel)

- Silikonverfugung am Holzfenster sanierungsbedürftig (z.T. mit Schimmel)
 - Türabdichtung der Hauseingangstür sanierungsbedürftig (Schimmel), z.T. Schimmel im Bereich des Türrahmens
 - Esszimmer: Fensterlaibungsbereich mit Feuchtigkeitsschäden
 - Kinderzimmer: z.T. Roststellen an den Fensterscharnieren
 - Sanitär-Entwässerungsinstallation z.T. unfachmännisch (behelfsmäßige Befestigung als provisorische Drahtaufhängung)
- Kellergeschoss:
- Wasch-/Hausanschlusskeller: z.T. Feuchtigkeiterscheinungen im Außenwandbereich
- Außenanlagen:
- Außentreppe zum Hof ohne Absturzsicherung (augenscheinlich nur noch Teile der ehemaligen Geländerunterkonstruktion vorhanden)
 - Dekorbekleidungen an den Stützwänden bzw. Einfriedungsmauern z.T. reperaturbedürftig
 - Fliesenbelag der Außentreppenanlagen z.T. unfachmännisch/unsauber ausgeführt
 - Hauseingangstreppe zur Hauptwohnung z.T. mit Putz- und Feuchtigkeitsschäden
- Nach Angaben der Miteigentümerin:
- Folgende Angaben wurden von der Miteigentümerin gemacht, diese konnten jedoch **nicht** überprüft werden:
- N.A. ist das Wasserbassin/der Pool undicht, für eine Sanierung sind die Außenanlagen seitlich des Pools abzutragen
 - N.A. ist die Heizzentrale reperaturbedürftig; die Heizzentrale dürfte keinen so hohen Verbrauch verursa-



chen (mit Berufung auf Hinweis des Schornsteinfegers)

- N.A. sind die Heizinstallationen im KG z.T. unfachmännisch ausgeführt
- N.A. z.T. aufsteigende Feuchtigkeit im Bereich des Kellerfußbodens
- N.A. ist die Fußbodenheizung in der Hauptwohnung defekt

Ergänzende Angaben des Miteigentümers:

- Nach Auffassung des Miteigentümers ist der Pool nicht defekt bzw. undicht. Die Außenanlagen seitlich des Pools müssen daher auch nicht abgetragen werden
- Die Heizungsanlage ist nicht reparaturbedürftig (gem. letzten Prüfungsprotokoll vom 27.09.2024 wurden keine Mängel festgestellt)
- Die aufsteigende Feuchtigkeit im Bereich des Kellerfußbodens ist dem Miteigentümer unbekannt
- Dem Miteigentümer und Vermieter der Immobilie ist nicht bekannt, dass eine Mietminderung durch den Mieter erfolgt ist, er hat auch keinerlei Aufforderung zur Beseitigung der Schäden/Mängel oder ähnliches erhalten
- Dem Miteigentümer ist nicht bekannt ob die Fußbodenheizung in der Hauptwohnung defekt ist

Einordnung der Miteigentümerangaben durch den Sachverständigen

Bei diesem Verkehrswertgutachten handelt es sich nicht um ein Bauschadensgutachten. Aufgrund der z.T. widersprechenden Darstellungen bzw. der abweichenden Aussagen der Parteien (Poolundichtigkeit/reparaturbedürftige Heizungsanlage, Ursache für Feuchtigkeit im Keller, defekte Fußbodenheizung) kann hierfür **keine verlässliche Aussage** seitens des Unterzeichners **getroffen werden**. Insofern besteht zusätzlich zu den im Gutachten in Ansatz gebrachten Mängeln/Schäden ein darüberhinausgehendes Risiko, welches am Ende des Gutachtens berücksichtigt wird.

6.4 Allgemeinbeurteilung

Gebäudezustand:	Der Zustand des Wohngebäudes ist als noch befriedigend bis ausreichend zu bezeichnen. Das Objekt weist in Teilbereichen einen Renovierungs- und Reparaturstau auf.
Energetischer Zustand:	Der energetische Zustand des Wohngebäudes, gemessen an aktuellen energetischen Anforderungen, wird als energetisch nicht wesentlich modernisiert und mit baubedingtem Modernisierungsbedarf eingestuft.
Zustand der Außenanlagen:	Der Zustand der Außenanlagen ist als ausreichend zu bezeichnen, in Teilbereichen besteht Reparaturbedarf.
Vermiet-/Verwertbarkeit:	Bei dem Objekt handelt es sich um ein Zweifamilienhaus. Die größere Wohnung (Hauptwohnung) ist eigen genutzt. Die kleinere Wohnung ist vermietet. Gemäß vorliegendem Mietvertrag (Mietbeginn: 01.02.2021) beträgt die monatliche Nettokaltmiete 550 €. Nach Angaben der Miteigentümerin wurde aufgrund der Mängel/Schäden in der Mietwohnung seitens des Mieters eine Mietminderung geltend gemacht. Hierzu liegen dem Unterzeichner jedoch keine Belege vor. Ein derartiges Objekt dient vorrangig der Eigennutzung. Trotz der guten Wohnlage wird eine Vermietungsmöglichkeit der Wohnungen unter Berücksichtigung der ungünstigen Raumaufteilung in Verbindung mit dem vorgefundenen Zustand nur als noch ausreichend eingestuft. Die Verwertungsmöglichkeit wird als noch ausreichend bis z.T. etwas eingeschränkt eingestuft.

6.5 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.

Baujahre	Haupthaus (Wiederaufbau)	1953
	Anbau (Rohbauabnahme)	1982
Alter zum Wertermittlungstichtag	Haupthaus	ca. 71 Jahre
	Anbau	ca. 42 Jahre

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

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser,
Doppelhäuser, Reihenhäuser 80 Jahre

Gesamtnutzungsdauer gemäß Modellparameter
i.A. an den Grundstücksmarktbericht 2024
für die Ableitung des Sachwertfaktors
Wohngebäude 80 Jahre

Die **Restnutzungsdauer** des Gebäudes wird in Anlehnung an ImmoWertV, Anlage 2 bzw. nach Modellvorgaben des Grundstücksmarktberichts 2024 abgeleitet. Die beiden Baukörper (Haupthaus/Anbau) bilden eine Schicksalsgemeinschaft.

Unter Berücksichtigung der ursprünglichen Baujahre, der Konstruktion sowie der erfolgten Umbaumaßnahmen wird die Restnutzungsdauer des Wohngebäudes bei einer anzunehmenden Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren (modellkonform) auf **25 Jahre** ermittelt. Das **fiktive Baujahr** ermittelt sich mit **1969** (= 2024 + 25 - 80).

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.

6.6 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 aus den Grundrissen bzw. z.T. anhand eines örtlichen Aufmaßes ermittelt worden und mit vorliegenden Flächenangaben auf Plausibilität überprüft worden) teilweise überschlägig, aber mit für den Wertermittlungszweck ausreichender Genauigkeit ermittelt. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.

7.1 Berechnung der Brutto-Grundfläche

Brutto-Grundfläche (siehe Anlage 4) gemäß Berechnung:

Haupthaus (KG, EG, DG) rd. **181 m²**

Anbau (KG - EG) rd. **104 m²**

7.2 Berechnung der Wohn-/Nutzfläche

Wohnfläche (siehe Anlage 5) gemäß Berechnung:

Hauptwohnung rd. 106 m²

Mietwohnung rd. 74 m²

rd. 180 m²

Nutzfläche (siehe Anlage 5) gemäß Berechnung:

Hauptwohnung Spitzboden rd. 10 m²

10 m²

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

8.1 Grundlagen der Wertermittlung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.2 Wahl des Verfahrens

Begründung der anzuwendenden Verfahren:

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um eine Doppelhaushälfte mit Anbau als Zweifamilienhaus. Das Objekt dient vorrangig der Eigennutzung.

Nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der einschlägigen Literatur wird der Verkehrswert (Marktwert) eines derartigen Objekts vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt. Das Vergleichswertverfahren (auf Basis des Immobilienrichtwerts) wird hier unterstützend mit herangezogen. Das Ertragswertverfahren bleibt außer Acht, da der Renditeaspekt im vorliegenden Fall nicht im Vordergrund steht.

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

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

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

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

9. Ermittlung des Bodenwerts

9.1 Allgemeines

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

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

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

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

9.2 Grundstücks- und Entwicklungszustand

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

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

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

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

9.3 Vergleichspreise

9.3.1 Vergleichspreise für "baureifes Land"

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

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

9.4 Bodenrichtwert

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

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

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

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

Für die Zone, in der das Wertermittlungsobjekt liegt, ist für das Jahr 2024 (Bodenrichtwertkarte 01.01.2024) ein Bodenrichtwert von **570 €/m²** (Bodenrichtwertnummer 61116) ersichtlich.

Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf ein 200 bis 600 m² großes Bodenrichtwertgrundstück, welches in einer Wohnbaufläche (W) liegt, mit einer ein- bis zweigeschossigen Wohnbebauung (freistehendes Ein- bzw. Zweifamilienhaus 600 m², Doppelhaushälfte bzw. Reihenendhäuser 300 m², Reihenmittelhäuser 200 m²) baulich genutzt werden kann und für welches Erschließungsbeiträge nicht mehr zu entrichten sind.

Maßgebend ist die im Einzelfall lage- und nutzungstypische sowie ortsübliche Grundstücksgröße. Im Bodenrichtwert sind Erschließungsbeiträge nach § 123ff BauGB und Kostenerstattungsbeträge nach § 135a BauGB wertmäßig enthalten.

9.5 Bodenwert

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

Hierbei komme ich zu dem Ergebnis, dass die individuellen Merkmale des zu bewertenden Grundstücks denen des Bodenrichtwertgrundstücks (bis auf die Grundstücksgröße und die Topografie) entsprechen und somit der Bodenrichtwert unter Anpassung an die tatsächlichen Verhältnisse des Wertermittlungsgrundstücks herangezogen werden kann.

Lage

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

Größe/Tiefe/Ausnutzung

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

Das Grundstück mit seiner Gesamtgröße von 530 m² (= 311 m² + 219 m²) weicht gegenüber den durchschnittlichen Merkmalen des Bodenrichtwerts (Doppelhaushälfte mit 300 m²) deutlich ab.

Nach der Kaufpreisauswertung des Gutachterausschusses (siehe Grundstücksmarktbericht 2024) wird der Bodenwert von Grundstücken mit abweichender Grundstücksgröße gegenüber dem Normgrundstück mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten

festgestellt. Durch die Anwendung der Umrechnungskoeffizienten wird die geringere bzw. höhere bauliche Ausnutzung, gemessen an der Fläche des Bodenrichtwertgrundstücks (300 m²), berücksichtigt.

Bei Grundstücken mit einer Größe von 525 m² beträgt der Umrechnungsfaktor 0,75 und bei Grundstücken mit einer Größe von 550 m² beträgt der Umrechnungsfaktor 0,72. Bezogen auf das Wertermittlungsobjekt mit 530 m² ermittelt sich der Umrechnungsfaktor somit zu 0,74, dies entspricht einem Abschlag in Höhe von 26 % vom Bodenrichtwert (bzw. rd. 148 €/m²).

Zuschnitt

Für den leicht trapezförmigen Zuschnitt des Grundstücks ist keine Wertanpassung zu berücksichtigen.

Topografie

Der Höhenunterschied gegenüber dem Straßenniveau sowie das z.T. nicht ebene Geländeniveau führt zu Erschwernissen/Mehraufwand im Rahmen der (baulichen) Nutzung des Grundstücks und weicht daher von den durchschnittlichen Merkmalen des Bodenrichtwerts ab. Hierfür wird ein Abschlag in Höhe von 5 % vom Bodenrichtwert (entspricht rd. 29 €/m²) als marktgerecht festgestellt.

Erschließung

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

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

Flurstücke 407 und 1316

Angepasster Bodenrichtwert

$$570 \text{ €/m}^2 - 148 \text{ €/m}^2 - 29 \text{ €/m}^2 = 393 \text{ €/m}^2$$

$$530 \text{ m}^2 \times 393 \text{ €/m}^2 = 208.290 \text{ €}$$

Bodenwert

rd. 208.300 €

Im weiteren Verfahren ist die Bodenwertermittlung des Normgrundstücks für die anstehenden Berechnungen erforderlich, um die Kompatibilität mit den im Grundstücksmarktbericht angeführten Daten herzustellen.

Der Bodenwert des Normgrundstücks basiert auf dem dem Bodenrichtwert zuzuordnenden Wertanteil für "baureifes" Land im Sinne des § 3 (4) ImmoWertV - Bebauung und Größe bzw. Tiefe des Grundstücks - hier: Doppelhaushälfte 300 m². Er bildet u.a. die Grundlage bei der Ermittlung der Marktanpassung im Sachwertverfahren.

Der Bodenwert des Normgrundstücks ergibt sich aus dem Bodenrichtwert, bezogen auf die Bodenrichtwertgröße. Der verbleibende Bodenwert errechnet sich aus der Differenz des ermittelten Bodenwerts für das Wertermittlungsgrundstück und dem Bodenwert des Normgrundstücks.

Normgrundstück

$$300 \text{ m}^2 \times 570 \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{171.000 \text{ €}}}$$

Bodenwertdifferenz gegenüber Normgrundstück

$$208.300 \text{ €} - 171.000 \text{ €} = \underline{\underline{37.300 \text{ €}}}$$

Im vorliegenden Fall ist beim Sachwertverfahren ein Zuschlag zu berücksichtigen, da der tatsächliche Bodenwert größer ist, als der zunächst in Ansatz zu bringende Bodenwert des Normgrundstücks. Der Zuschlag infolge der Bodenwertdifferenz erfolgt beim Sachwertverfahren unter "Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale".

10. Ermittlung des Sachwerts

Das in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV beschriebene Sachwertverfahren ist Grundlage der nachfolgenden Bewertung.

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt.

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36,
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und
3. dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 (2) kann zusätzlich eine Markt-anpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Nach § 36 ImmoWertV sind zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden.

Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige

Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Dieser wird gemäß Grundstücksmarktbericht 2024 für die Stadt Dortmund mit 1,0 angegeben.

Nach § 37 ImmoWertV ist der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann entsprechend § 36 nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Werden durchschnittliche Herstellungskosten zugrunde gelegt, richtet sich die bei Ermittlung der Alterswertminderung anzusetzende Restnutzungsdauer in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage.

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Die Ermittlung der Herstellungskosten nach Anlage 4 ImmoWertV des nachfolgenden Gebäudes erfolgt auf der Basis der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010). Die NHK 2010 enthalten neben den Kostenkennwerten weitere Angaben zu der jeweiligen Gebäudeart einschließlich der Höhe der bereits berücksichtigten Baunebenkosten. Sie unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen unterschiedlichen Standardstufen. Auf der Grundlage von Gebäude-Standardmerkmalen und ggf. anzuwendenden Korrekturfaktoren wird das Wertermittlungsobjekt entsprechend eingestuft.

Einstufung des Wertermittlungsobjekts

Die Gebäudeart ist nach ImmoWertV, Anlage 4 Nr. 2 einzustufen. Der hinreichend übereinstimmende Kostenkennwert ermittelt sich auf Grundlage der Gebäudeart und des dem Wertermittlungsobjekt zugeordneten Gebäudestandards (Standardstufe). Die Standardstufe (ImmoWertV, Anlage 4 Nr. 3) gibt den durchschnittlich gewogenen Gebäudestandard des Wertermittlungsobjekts an.

Bei dem Haupthaus handelt es sich um eine unterkellerte, eingeschossige Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss. Der Gebäudeteil ist der Gebäudeart 2.01 (DHH: KG, EG, ausgebautes DG) zuzuordnen. Bei dem Anbau handelt es sich um einen eingeschossigen Anbau mit versetzten Ebenen und asymmetrischem Dach mit Ausbau bis in die Dachschrägen und Teilunterkellerung. Der Gebäudeteil wird hilfsweise mit rd. 31 % der Gebäudeart 2.03 (DHH: KG, EG, Flachdach) und mit 69 % der Gebäudeart 2.23 (DHH: nicht unterkellert, EG, Flachdach) zugeordnet.

Die Kostenkennwerte für die o.a. Gebäudearten werden wie folgt ausgewiesen:

	Haupthaus	Anbau
Standardstufe 1	646 €/m ²	843 €/m ²
Standardstufe 2	719 €/m ²	938 €/m ²
Standardstufe 3	824 €/m ²	1.076 €/m ²
Standardstufe 4	992 €/m ²	1.299 €/m ²
Standardstufe 5	1.239 €/m ²	1.625 €/m ²

Die Baunebenkosten in Höhe von 17 % sowie der Gebäudetyp (Zweifamilienhaus) sind in den angegebenen Kostenkennwerten bereits enthalten. Die gewichtete Gebäudeart beim Anbau ist ebenfalls bereits in den angegebenen Kostenkennwerten berücksichtigt.

Nach sachverständiger Einordnung des Wertermittlungsobjekts in die angegebenen Standardstufen ergibt sich eine Gebäudestandardkennzahl von 2,5 (einfach-mittel). Unter Berücksichtigung sämtlicher wertrelevanter Merkmale wird der Kostenkennwert für das Haupthaus mit rd. 770 €/m² und für den Anbau mit 1.200 €/m² festgestellt. Im Kostenkennwert des Anbaus ist u.a. auch ein Zuschlag für die Fassadengestaltung

(KG-Bereich z.T. freiliegend über dem Geländeniveau) sowie den vollständigen Ausbau bis in die Dachschrägen enthalten.

10.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

Die Normalherstellungskosten (NHK 2010) werden nach Bauart, Ausführung und Ausstattung des Gebäudes ermittelt und mit Hilfe von geeigneten Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse zum Wertermittlungstichtag angepasst.

Wohngebäude

Haupthaus	181 m ²	x	770 €/m ²	139.370 €
Anbau	104 m ²	x	1.200 €/m ²	124.800 €

Für besondere Bauteile, soweit noch nicht erfasst

Dachüberstände, Dachgauben, außenseitiger Kaminschacht	16.500 €
---	----------

Für Baunebenkosten -bereits im Kostenkennwert enthalten-

Normalherstellungskosten 2010 (Index 100)	0 €
	280.670 €

Die Normalherstellungskosten am Wertermittlungs-

stichtag werden aufgrund des Indexes 2010, der nach

den Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamts

für diesen Zeitpunkt maßgebend ist, ermittelt zu 182,8 *

513.065 €

* Aktueller Index (Basis = 2021) umgerechnet auf das

Basisjahr 2010

Der Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

bestimmt sich nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer

der baulichen Anlagen zu deren üblichen Gesamtnutzungs-

dauer.



Übertrag: 513.065 €

Die Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung der Konstruktion, des Bauzustands und der Baujahre zum Wertermittlungsstichtag auf 25 Jahre geschätzt.

Die übliche Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung beträgt 80 Jahre. Hieraus errechnet sich das fiktive Alter des Gebäudes zu 55 Jahren.

Nach dem fiktiven Alter und der üblichen Gesamtnutzungsdauer ergibt sich nach linearer Abschreibung der Alterswertminderungsfaktor zu 0,31 bzw. ermittelt sich die Alterswertminderung zu 69,0%

-354.015 €

159.050 €

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

rd. 159.100 €

10.2 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Gas-, Kanal-, Wasser-, Elektroanschluss
(pauschale Wertansätze gem. Grundstücksmarktbericht 2024) 11.550 €

Wegebefestigung, Einfriedung, Aufwuchs (*soweit nicht bereits im Bodenwert enthalten*) rd. 2% * der alterswertgeminderten Gebäudeherstellungskosten (max. 10.000 €) rd. 3.200 €

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

rd. 14.750 €

10.3 Bodenwert (Normgrundstück)

171.000 €

10.4 Vorläufiger Sachwert

344.850 €

* Durchschnittlicher prozentualer Wertansatz gemäß Modell für die Ableitung der Sachwertfaktoren (GMB 2024 S. 74). Darüber hinausgehende, aufwendigere Außenanlagen sind unter "Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale" zu berücksichtigen.

Übertrag: 344.850 €

10.5 Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts **(§ 21, § 39 ImmoWertV) - Anpassung über Marktdaten -**

Gemäß Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses der Stadt Dortmund wird der unter Ziffer 10.4 ermittelte vorläufige Sachwert in dem Gebiet, in dem das zu bewertende Objekt liegt (Gebiet 6 -DO-Süd-, statistisch zusammengefasst mit Gebiet 7 -DO-Hörde-), in Abhängigkeit vom Gebäudetyp (Kategorie: freistehende Ein-/ Zweifamilienhäuser und Doppelhaushälften) und einem Sachwert bis 325.000 € mit einem Zuschlag von 21 % und bis 350.000 € mit einem Zuschlag von 19 % angepasst.

Bei den vorgenannten Sachwertfaktoren handelt es sich insgesamt um statistische Durchschnittswerte (normierte Kauffälle aus mehreren Jahren) bei ordnungsgemäßer Instandhaltung ohne Berücksichtigung individueller Merkmale. Diese Durchschnittswerte sind in Abhängigkeit der vorhandenen Merkmale noch an das Wertermittlungsobjekt anzupassen.

Gegenüber dem Auswertungszeitraum 2023 zum Wertermittlungsstichtag in 2024 ist aufgrund der konjunkturellen Entwicklung u.a. der Baupreisindex gestiegen und weist mittlerweile ein höheres Wertniveau auf. Diese anteilige Wertsteigerung ist bereits im vorläufigen Sachwert enthalten.

In Anbetracht der bereits im vorläufigen Sachwert enthaltenen Wertsteigerungen zum Stichtag sowie unter Berücksichtigung der Mikrolage (unmittelbares Wohnumfeld), der Gebäudeart (Doppelhaushälfte als Zweifamilienhaus) und des Gebäudealters wird zunächst ein Zuschlag von 15% in Ansatz gebracht.



Übertrag: 344.850 €

Hiernach ermittelt sich der Sachwertfaktor = 1,15

Marktanpassung 344.850 € x 1,15 396.578 €

Marktangepasster vorläufiger Sachwert rd. 396.600 €

10.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Marktkonforme Abschläge

- Baumängel und Bauschäden/Reparatur- und Renovierungsstau (*soweit nicht bereits in der Alterswertminderung berücksichtigt*) -45.000 €
- Abschlag wg. Teilunterkellerung (hier bereits in vorangegangenen Wertansätzen berücksichtigt) 0 €
- Abschlag wg. nachteiliger Grundrissgestaltung (siehe Vergleichswertverfahren) -50.000 €
- Abschlag wg. z.T. älterer Bausubstanz (hier bereits in vorangegangenen Wertansätzen berücksichtigt) 0 €

Marktkonforme Zuschläge

- Bodenwertdifferenz gegenüber Normgrundstück 37.300 €
 - Besondere Ein-/Ausbauten (Zeitwert): Einbaukamin 3.000 €
 - Sonstige Außenanlagen (Zeitwert): u.a. Stellplätze, Eingangstreppeanlage, Wasserbassin/Pool, Hof mit Treppe zum Garten, Befestigungen 6.000 €
- 347.900 €

10.7 Sachwert rd. 348.000 €

11. Ermittlung des Vergleichswerts

11.1 Vorbemerkung

Das in §§ 24 bis 26 ImmoWertV beschriebene Vergleichswertverfahren ist Grundlage der nachfolgenden Bewertung. Für die Ableitung des Vergleichswerts werden geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen.

11.2 Vergleichswert auf Grundlage von Immobilienrichtwerten

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abgebildete durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 20 ImmoWertV dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 (2) Nr. 2 ImmoWertV.

Der Immobilienrichtwert ist ein aus Kaufpreisen (§ 195 Baugesetzbuch) abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für Immobilien -hier: Reihen- und Doppelhäuser- mit im Wesentlichen gleichen wertbestimmenden Merkmalen. Dabei wurden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu Stande gekommen sind. Der für die Zone ermittelte Immobilienrichtwert bezieht sich auf ein fiktives Normobjekt einschließlich Grund und Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche (€/m²).

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

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

Weitere Definitionen und Umrechnungsfaktoren sind aus der entsprechenden Karten-
legende entnommen. Werte für Garagen, Stellplätze, Sondernutzungsrechte, weitere
Grundstücksanteile o.ä. sind separat (ggf. nach ihrem Zeitwert) als "Besondere objekt-
spezifische Grundstücksmerkmale" zu veranschlagen.

Immobilienrichtwert Nr. 3620 [3.175 €/m²]			
Stichtag 01.01.2024	M e r k m a l e		An- passungs- faktoren
	Normobjekt	Wertermittlungs- objekt	
<i>Baujahr</i>	1975	1969 * ¹	-1,7%
<i>Wohnfläche</i>	120 m ²	180 m ²	-14,6%
<i>Wohnlage</i>	mittel	gut * ²	1,6%
<i>Grundstücksgröße</i>	250 m ²	530 m ²	6,4%
<i>Gebäudeart</i>	Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus	-3,6%
<i>Ergänzende Gebäudeart</i>	Reihenmittelhaus	Doppelhaushälfte	7,7%
<i>Ausstattungs-klasse</i>	mittel	einfach - mittel	-3,3% * ³
<i>Mietsituation</i>	unvermietet	Teilvermietung	-6,0% * ⁴
<i>Keller</i>	vorhanden	vorhanden * ⁵	0,0%
entspricht	1,0 (100 %)	Summe	-13,5%
	Anpassungsfaktor rd.		0,86

*¹ Hier fiktives Baujahr mit 1969 gewählt; Abschlag für tlw. ältere Bausubstanz unter
den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen

*² In Anlehnung an die Wohnlagenbeschreibung zur Immobilienrichtwertanpassung

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

*⁴ Unvermietet = 0 %; Vollständig vermietet = -13,4 %; Teilvermietung interpoliert

*⁵ Abschlag für lediglich vorhandene Teilunterkellerung unter den besonderen
objektspezifischen Grundstücksmerkmalen

11.3 Berechnung des vorläufigen Vergleichswerts

Der angepasste Immobilienrichtwert beträgt somit

$$3.175 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 0,86 \quad = \quad 2.731 \text{ €/m}^2$$

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

$$2.731 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 180 \text{ m}^2 \quad = \quad 491.580 \text{ €}$$

Vorläufiger Vergleichswert **rd. 491.600 €**

11.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Marktkonforme Abschläge

- Baumängel und Bauschäden/Reparatur- und Renovierungsstau (<i>soweit nicht bereits in der Alterswertminderung berücksichtigt</i>)				-45.000 €
- Abschlag wg. Teilunterkellerung	2%	von	491.600 € =	9.832 €
				rd. -10.000 €
- Abschlag wg. nachteiliger Grundrissgestaltung*	10%	von	491.600 € =	49.160 €
				rd. -50.000 €
- Abschlag wg. z.T. älterer Bausubstanz	5%	von	491.600 € =	24.580 €
				rd. -25.000 €
- Bodenwertdifferenz gegenüber Normgrundstück (Größe bereits in der Immobilienrichtwertanpassung berücksichtigt; für die nachteilige Topografie erfolgt ein Abschlag i.A. an die Anpassung beim Bodenwert)				rd. <u>-15.000 €</u>
				346.600 €

* Der Grundriss der beiden Wohnungen entspricht in seiner jetzigen Aufteilung nicht mehr heutigen Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen (u.a. Wohneinheit über mehrere Wohnebenen bzw. mit Differenzstufen in den Wohnebenen; Durchgangszimmer und gefangene Räume; z.T. hintereinander gereihte Räume). Dies hat z.T. deutliche Auswirkungen auf die Nutzung bzw. führt tlw. zu Einschränkungen in der Nutzung und ist daher mit einem Abschlag zu berücksichtigen.



Übertrag: 346.600 €

Marktkonforme Zuschläge

- Besondere Ein-/Ausbauten (Zeitwert): Einbaukamin	3.000 €
- Sonstige Außenanlagen (Zeitwert): u.a. Stellplätze, Eingangstreppenanlage, Wasserbassin/Pool, Hof mit Treppe zum Garten, Befestigungen	<u>6.000 €</u>
	355.600 €

11.5 Vergleichswert **rd. 356.000 €**

12. Zusammenstellung der Werte

Sachwert	<u>348.000 €</u>
Vergleichswert	<u>356.000 €</u>

13. Verkehrswert gemäß § 194 BauGB

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um eine teilunterkellerte, eingeschossige Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss und Anbau als Zweifamilienhaus. Auf dem Grundstück sind drei Pkw-Stellplätze angeordnet.

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

Unter Berücksichtigung der Einzelwerte ermittelt sich in der Summe zunächst ein Ausgangswert für weitere wertrelevante und noch nicht berücksichtigte Marktbetrachtungen mit **350.000 €**.

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. in bereits vorgenommenen Zu- bzw. Abschlägen) eingegangen sind.

Zusätzliche Marktanpassung

Die gestiegenen Baupreise/Handwerksleistungen, gestiegenen Energiekosten und die gegenüber den vorherigen Jahren veränderte Situation für Baufinanzierungen (Erschwernisse bei Beleihungen) führt zu einem geringeren potentiellen Käufer-/ Interessentenkreis und wirkt sich unmittelbar auf das Kaufgeschehen aus. Insbesondere energetisch erforderlich werdende Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen bei Objekten älterer Baujahre bzw. Objekte mit einem hohen Energieverbrauch beeinflussen potentielle Käufer bei der Kaufpreisfindung.

Gemäß Halbjahresbericht 2024 des Gutachterausschusses der Stadt Dortmund sind weiterhin leicht rückläufige Preisentwicklungen zu erkennen. Bei freistehenden Ein-/ Zweifamilienhäusern liegt die Größenordnung des Rückgangs bei etwa 5 %, bei



Doppelhaushälften und Reihenhäusern liegt das Preisniveau annähernd in der Größenordnung des Vorjahres.

Das Wertermittlungsobjekt weicht deutlich von klassischen Doppelhaushälften ab. Darüber hinaus besteht z.T. Renovierungs-/Reparaturbedarf und in diesem Zusammenhang auch ein zusätzliches Risiko in Bezug auf die widersprüchlichen Aussagen der Parteien zu einigen Mängeln/Schäden. Ein potentieller Kaufinteressent wird diesen Besonderheiten (Unwägbarkeiten/Mehraufwand) in seinen Kaufpreisüberlegungen entsprechend Rechnung tragen.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Ausführungen ist eine zusätzliche Marktanpassung vorzunehmen. Die Höhe des Abschlags wird im vorliegenden Fall mit ca. 7 % des vorläufigen Ausgangswerts (entspricht rd. 25.000 €) als marktgerecht festgestellt.

Ausgangswert	350.000 €
Zusätzliche Marktanpassung	<u>- 25.000 €</u>
	325.000 €

Nach der Lage auf dem Grundstücksmarkt und unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale und Einflüsse ermittle ich den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB des Grundstücks **Sichelstraße 57 in 44229 Dortmund** (Gemarkung Lücklemberg, Flur 5, Flurstücke 407 und 1316) zum Wertermittlungstichtag 01. Oktober 2024 zu

325.000 €

in Worten: dreihundertfünfundzwanzigtausend Euro

Dies entspricht 1.806 €/m² (bei rd. 180 m² Wohnfläche).



14. Einzelverkehrswerte

Auftragsgemäß soll der Verkehrswert der einzelnen Flurstücke ermittelt werden. Die Flurstücke bilden zusammen eine wirtschaftliche Einheit (u.a. Gebäude auf beide Flurstücke überbaut).

Der fiktive Einzelverkehrswert des Flurstücks 407 ermittelt sich hilfsweise auf Grundlage der anteiligen Wohnfläche des Gebäudeanteils auf dem Flurstück 407 in Bezug auf den Verkehrswert -gesamt-. Der fiktive Einzelverkehrswert des Flurstücks 1316 ermittelt sich auf Grundlage des Verkehrswert -gesamt- abzüglich des fiktiven Einzelverkehrswerts des Flurstücks 407.

Die anteilige Wohnfläche bezogen auf das Flurstück 407 ermittelt sich wie folgt:

$$73,87 \text{ m}^2 - 10,99 \text{ m}^2 + 57,51 \text{ m}^2 \times 50 \% + 48,08 \text{ m}^2 = 139,72 \text{ m}^2 \text{ rd. } 140 \text{ m}^2$$

$$325.000 \text{ €} \times 140 \text{ m}^2 / 180 \text{ m}^2 = 252.778 \text{ €}$$

rd. 252.800 €

Fiktiver Verkehrswert Flurstück 407

252.800 €

Verkehrswert -gesamt-

325.000 €

abzgl. fiktiver Verkehrswert Flurstück 407

- 252.800 €

Fiktiver Verkehrswert Flurstück 1316

72.200 €

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

Dortmund, 19. November 2024

.....

Dipl.-Ing. Björn Blinne



Anlage 1

Luftbild (Ausschnitt)

1 Seite(n)





Anlage 2

Flurkarte (Ausschnitt)

1 Seite(n)





Anlage 3

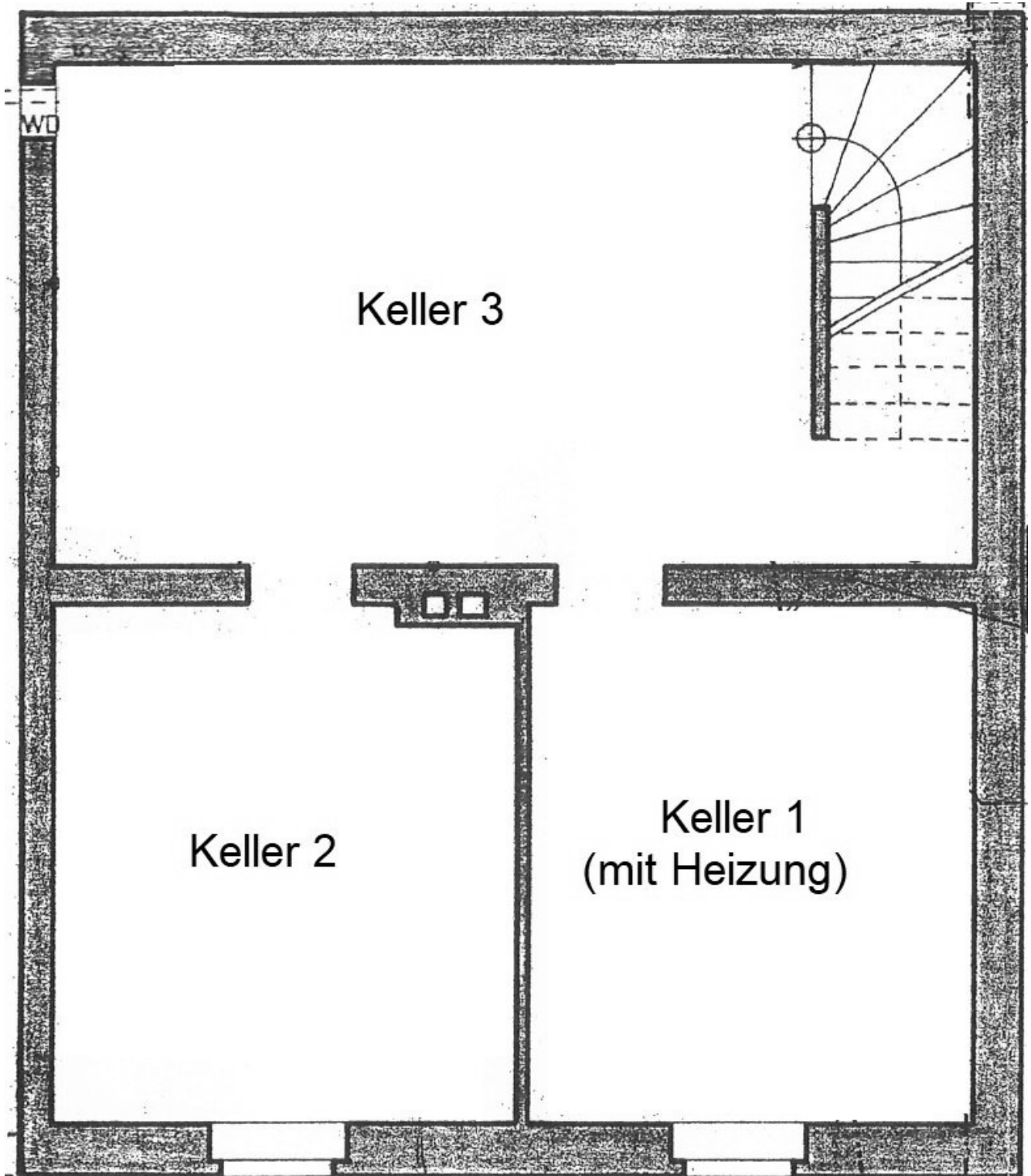
Bauzeichnungen

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

4 Seite(n)

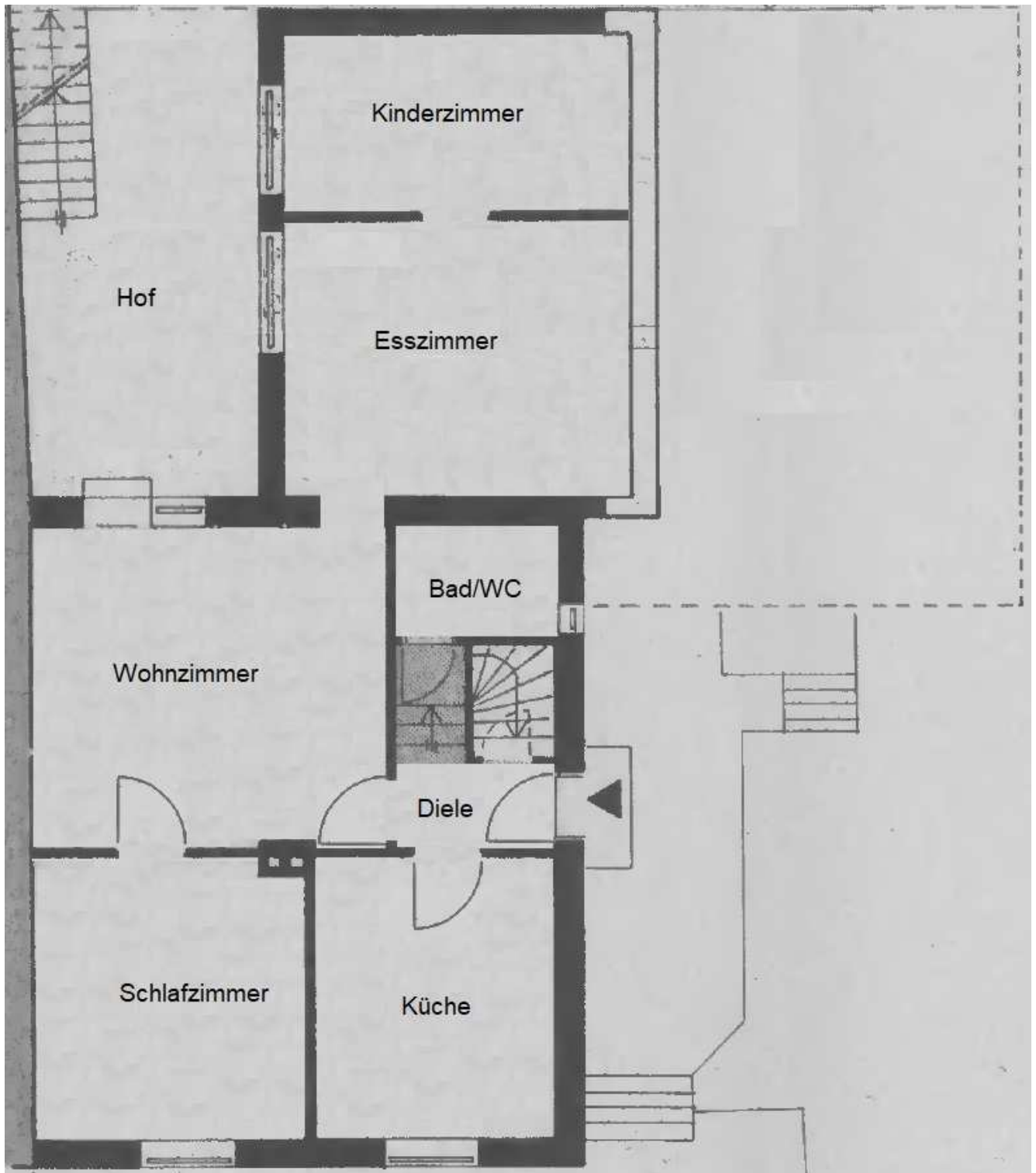


Haupthaus -Kellergeschoss-



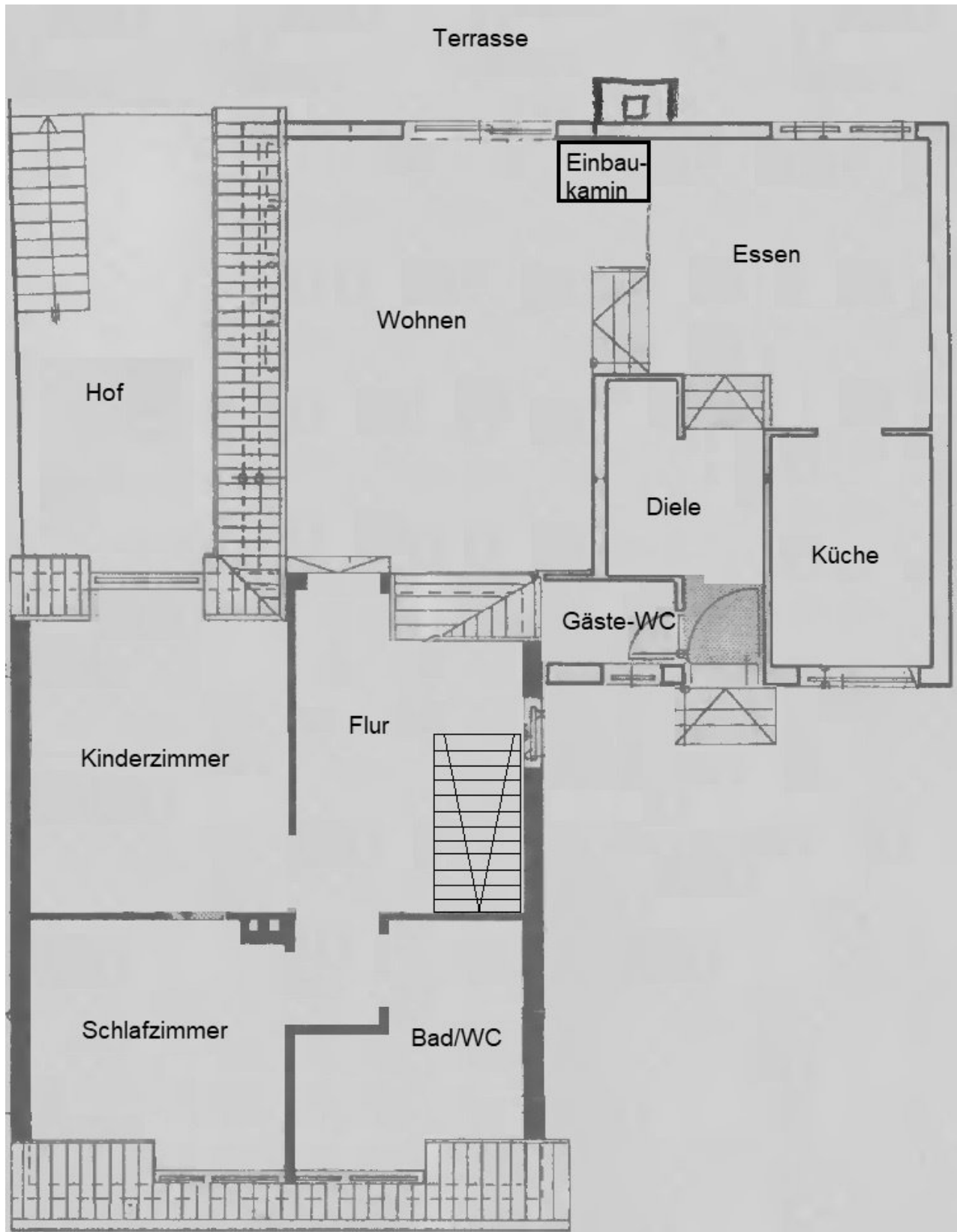


Haupthaus -Erdgeschoss- Anbau -Kellergeschoss-



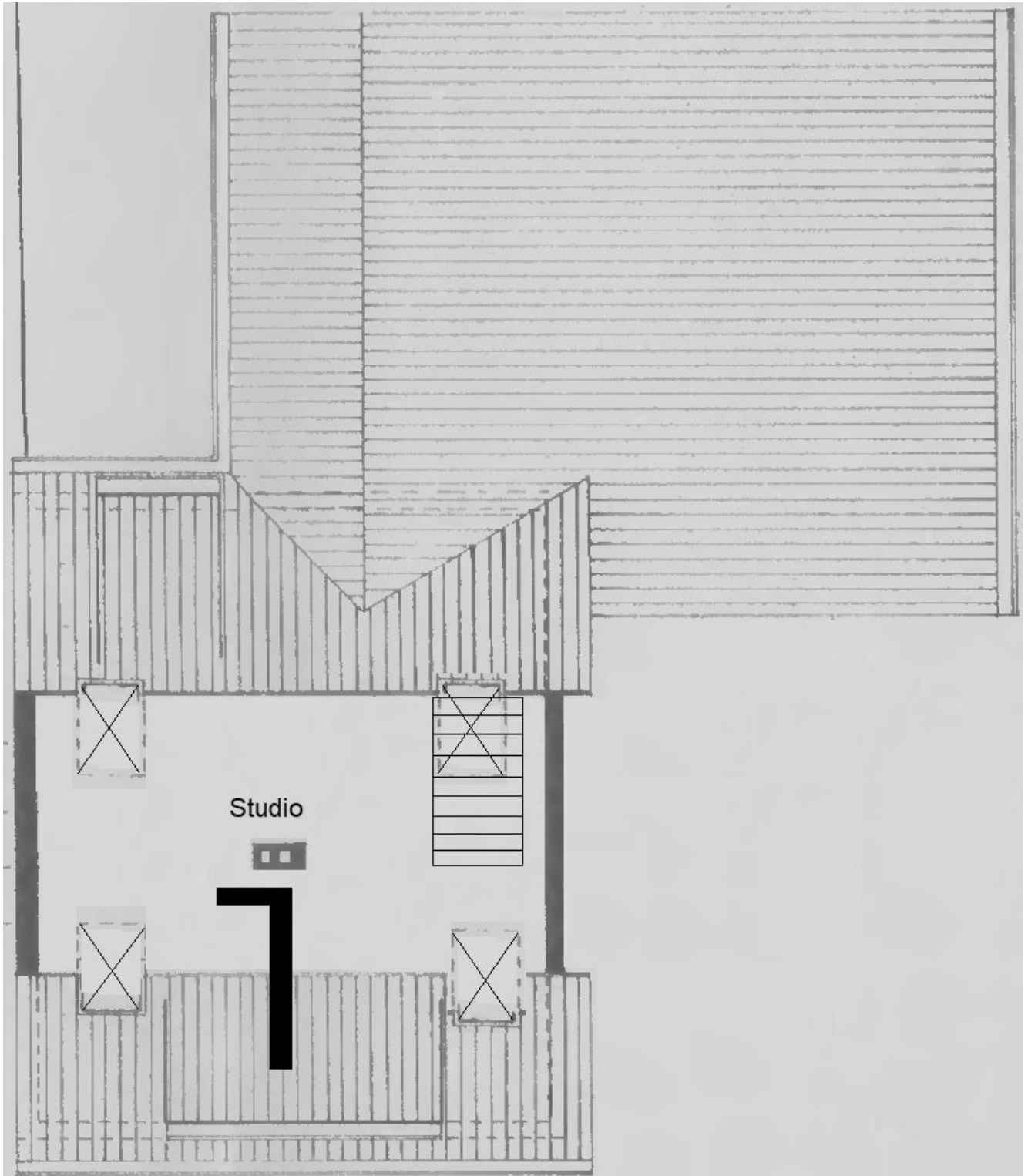


Haupthaus -Dachgeschoss- Anbau -Erdgeschoss-





Haupthaus -Spitzboden-





Anlage 4

Berechnung der Brutto-Grundfläche

1 Seite(n)



Berechnung der Gebäude-Brutto-Grundfläche

Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277 (Fassung 2005)

Objekt: Sichelstraße 57 in 44229 Dortmund
Gebäudeteil: Haupthaus

Die Berechnung erfolgt aus ☐ Fertigmaßen auf der Grundlage von ☐ örtlichem Aufmaß
☒ Rohbaumaßen ☒ Bauzeichnungen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen ☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächen- faktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)			Erläuterun- gen
							Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	Kellergeschoss	+	1,00	8,280	7,200	a	59,62	0,00	0,00	
2	Erdgeschoss	+	1,00	8,200	7,390	a	60,60	0,00	0,00	
3	Dachgeschoss	+	1,00	8,200	7,390	a	60,60	0,00	0,00	

Summe **180,82 0,00 0,00 m²**

Gesamt **180,82 m²**

Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt rd. **181 m²**

Gebäudeteil: Anbau

Die Berechnung erfolgt aus ☐ Fertigmaßen auf der Grundlage von ☐ örtlichem Aufmaß
☒ Rohbaumaßen ☒ Bauzeichnungen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen ☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächen- faktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)			Erläuterun- gen
							Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	Kellergeschoss	+	1,00	6,310	5,175	a	32,65	0,00	0,00	
2	Erdgeschoss	+	1,00	9,985	6,375	a	63,65	0,00	0,00	
3		+	1,00	5,520	1,425	a	7,87	0,00	0,00	

Summe **104,17 0,00 0,00 m²**

Gesamt **104,17 m²**

Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt rd. **104 m²**



Anlage 5

Berechnung der Wohn-/Nutzfläche

3 Seite(n)



Berechnung der Wohnfläche

Objekt: Sichelstraße 57 in 44229 Dortmund
Einheit: Hauptwohnung
Geschoss: Erdgeschoss

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

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum Nr.	ggf. Raumteilbezeichnung bzw. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Fläche (m²)	Putzfaktor	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Gäste-WC	1	+	Gesamte Fläche	1,00	0,840	1,500	1,26	1,00	1,26	1,00	1,26	
2	Diele	2	+	Teilfläche	1,00	1,170	1,060	1,24	1,00	1,24	1,00	1,24	
3			+	Teilfläche	1,00	2,080	1,860	3,87	1,00	3,87	1,00	3,87	
4			+	Teilfläche	1,00	0,830	0,850	0,71	1,00	0,71	1,00	0,71	5,82
5	Essen	3	+	Gesamte Fläche	1,00	3,660	3,120	11,42	1,00	11,42	1,00	11,42	11,42
6	Küche	4	+	Gesamte Fläche	1,00	3,930	2,190	8,61	1,00	8,61	1,00	8,61	8,61
7	Wohnen	5	+	Teilfläche	1,00	4,710	5,960	28,07	1,00	28,07	1,00	28,07	
8			+	Teilfläche	1,00	1,150	2,030	2,33	1,00	2,33	1,00	2,33	30,40

57,51 m²

Einheit: Hauptwohnung
Geschoss: Dachgeschoss

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

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum Nr.	ggf. Raumteilbezeichnung bzw. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Fläche (m²)	Putzfaktor	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Flur	1	+	Teilfläche	1,00	4,500	3,080	13,86	1,00	13,86	1,00	13,86	
2			+	Teilfläche	1,00	1,280	0,880	1,13	1,00	1,13	1,00	1,13	
3			-	Treppe	-1,00	1,970	0,860	-1,69	1,00	-1,69	1,00	-1,69	
4			+	Teilfläche	1,00	0,600	0,860	0,52	1,00	0,52	0,50	0,26	13,56
5	Kind	2	+	Gesamte Fläche	1,00	3,600	4,390	15,80	1,00	15,80	1,00	15,80	
6			-	Dachschräge	-1,00	0,100	0,800	-0,08	1,00	-0,08	1,00	-0,08	
7			-	Dachschräge	-1,00	1,000	0,800	-0,80	1,00	-0,80	0,50	-0,40	15,32
8	Schlafen	3	+	Gesamte Fläche	1,00	3,550	3,410	12,11	1,00	12,11	1,00	12,11	
9			-	Dachschräge	-1,00	0,050	1,880	-0,09	1,00	-0,09	1,00	-0,09	h < 1 m
10			-	Dachschräge	-1,00	1,050	1,880	-1,97	1,00	-1,97	0,50	-0,99	11,03 1 m ≤ h < 2 m
11	Bad/WC	4	+	Teilfläche	1,00	1,970	1,170	2,30	1,00	2,30	1,00	2,30	
12			+	Teilfläche	1,00	2,300	2,840	6,53	1,00	6,53	1,00	6,53	
13			-	Dachschräge	-1,00	0,050	1,140	-0,06	1,00	-0,06	1,00	-0,06	h < 1 m
14			-	Dachschräge	-1,00	1,050	1,140	-1,20	1,00	-1,20	0,50	-0,60	8,17 1 m ≤ h < 2 m

48,08 m²



Einheit: Mietwohnung
Geschoss: Erdgeschoss

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

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum Nr.	ggf. Raumteilbezeichnung bzw. Besonderheit (+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Fläche (m²)	Putzfaktor	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Nutzwert)	Nutzfläche Raumteil (m²)	Nutzfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Diele	1	+	Teilfläche	1,00	2,130	1,186	2,53	1,00	2,53	1,00	2,53	
2			+	Teilfläche	1,00	1,720	1,000	1,72	1,00	1,72	1,00	1,72	4,25
3	Bad/WC	2	+	Gesamte Fläche	1,00	2,120	1,400	2,97	1,00	2,97	1,00	2,97	
4	Küche	3	+	Gesamte Fläche	1,00	3,150	3,660	11,53	1,00	11,53	1,00	11,53	
5			-	Teilfläche	-1,00	0,550	0,340	-0,19	1,00	-0,19	1,00	-0,19	11,34
6	Wohnen	4	+	Gesamte Fläche	1,00	4,150	4,500	18,68	1,00	18,68	1,00	18,68	
7			-	Teilfläche	-1,00	0,130	0,850	-0,11	1,00	-0,11	1,00	-0,11	18,57
8	Schlafen	5	+	Gesamte Fläche	1,00	3,520	3,670	12,92	1,00	12,92	1,00	12,92	
9			-	Teilfläche	-1,00	0,150	0,800	-0,12	1,00	-0,12	1,00	-0,12	12,80
10	Essen	6	+	Gesamte Fläche	1,00	3,090	4,190	12,95	1,00	12,95	1,00	12,95	
11	Kind	7	+	Gesamte Fläche	1,00	2,630	4,180	10,99	1,00	10,99	1,00	10,99	

73,87 m²

Zusammenstellung der Wohnfläche

Objekt: Sichelstraße 57 in 44229 Dortmund

Hauptwohnung	Erdgeschoss	57,51 m²	
	Dachgeschoss	<u>48,08 m²</u>	
		105,59 m²	rd. 106 m²
Mietwohnung	Erdgeschoss	73,87 m²	rd. 74 m²
Wohnfläche gesamt			rd. 180 m²



Berechnung der Nutzfläche

Objekt: Sichelstraße 57 in 44229 Dortmund

Einheit: Hauptwohnung

Geschoss: Spitzboden

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

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum Nr.		ggf. Raumteilbezeichnung bzw. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Fläche (m²)	Putzfaktor	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Nutzwert) (k)	Nutzfläche Raumteil (m²)	Nutzfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Studio	1	+	Teilfläche	1,00	3,290	4,900	16,12	1,00	16,12	1,00	16,12	9,76	
2			+	Teilfläche	1,00	2,260	0,850	1,92	1,00	1,92	1,00	1,92		
3			+	Teilfläche	1,00	4,300	2,800	12,04	1,00	12,04	1,00	12,04		
4			+	Teilfläche	1,00	1,600	0,800	1,28	1,00	1,28	1,00	1,28		
5			-	Dachschräge	-1,00	6,890	1,020	-7,03	1,00	-7,03	1,00	-7,03		$h < 1 \text{ m}$
6			-	Dachschräge	-1,00	6,890	0,830	-5,72	1,00	-5,72	0,50	-2,86		$1 \text{ m} \leq h < 2 \text{ m}$
7			-	Dachschräge	-1,00	6,950	1,020	-7,09	1,00	-7,09	1,00	-7,09		$h < 1 \text{ m}$
8			-	Dachschräge	-1,00	6,950	0,830	-5,77	1,00	-5,77	0,50	-2,89		$1 \text{ m} \leq h < 2 \text{ m}$
9			-	Treppenauslass	-1,00	1,200	1,150	-1,38	1,00	-1,38	1,00	-1,38		
9			-	Treppenauslass	-1,00	0,600	1,150	-0,69	1,00	-0,69	0,50	-0,35	9,76	$1 \text{ m} \leq h < 2 \text{ m}$

9,76 m²

rd. 10 m²



Anlage 6

Fotodokumentation

14 Seite(n)