

GUTACHTEN

zur Wertermittlung der Besizung des
Herrn.

44135 Dortmund

01.00 Auftrag zur Bewertung

durch
Herrn

44135 Dortmund

02.00 Zweck der Bewertung

Zur Vorlage bei der Sparkasse
späteren Erbfolge

und zum Zwecke der

03.00 Grundlagen für die Bewertung

- 03.01 Baugesetzbuch
- 03.02 Wertermittlungsordnung
- 03.03 Wertermittlungsrichtlinien
- 03.04 Anliegende Bauzeichnungen
- 03.05 Inaugenscheinnahme

04.00 Ermittlung Bodenwert

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in Dortmund, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. der Stadt Dortmund vom 21.06.1996, Gemarkung Dortmund, Flur Flurstück . Das Grundstück liegt in einer gepflegten Umgebungsbebauung ca. 1,5 km Luftlinie vom Stadtkern entfernt in guter Verkehrslage. Das Grundstück wird von der straße erschlossen.

Diese Straße ist laut Beschluß des Rates der Stadt Dortmund als reine Anliegerstraße eingestuft und liegt in einer bevorzugten, ruhigen Wohngegend mit zum Teil alten Patrizierhäusern in zwei- bzw. dreigeschossiger Bauweise.

Entsprechend der in diesem Bereich vorherrschenden, geschlossenen Bauweise hat das Grundstück eine längliche Rechteckform, wobei die Schmalseite nach Osten zur liegt, und die Längsseite nach Süden und Norden und die Rück

05.00 Ermittlung des Bauwertes

Baujahr: 1908
umbauter Raum: 1581,35 m³
Wohn- u. Nutzfläche insg.: 266,95 m²

Berechnung der Wohnfläche:

Erdgeschoss

WC	1,500 x	1,280	=	1,92 m ²
Windfang	1,440 x	1,485	=	2,13 m ²
Salon	4,200 x	4,980	=	22,86 m ²
	<u>2,650 +</u>	<u>1,495</u> x 1		
		2		
Diele	3,080 x	5,240	=	13,36 m ²
./.	1,000 x	2,770		
Küche	2,930 x	2,500	=	6,87 m ²
./.	1,000 x	0,450		
Salon	4,350 x	3,800	=	62,16 m ²
	+ 7,410 x	5,750		
	+ 3,750 x	0,810		

WF Erdgeschoss = 109,30 m²

1. Obergeschoss

WC 1,050 x 1,770 = 1,80 m²

Zimmer 1	4,200 x	5,880	
	+ 2,850 x	1,495 x 1,00	
			2
	<u>./.</u> 0,930 x	0,930	
			2
			= 25,81 m ²
Zimmer 3	3,080 x	4,650	= 14,32 m ²
WF 1. Obergeschoss			= 91,46 m ²

Dachgeschoss

Flur	3,010 x	2,040	
	<u>./.</u> 1,930 x	0,930	
	+ 1,510 x	0,930	
	+ 1,030 x	1,110	
			2
			= 6,32 m ²
Bad	1,510 x	4,560	= 6,88 m ²
Schlafen	2,775 x	5,710	= 15,84 m ²
Zimmer 2	4,200 x	5,680	
	<u>./.</u> 0,870 x	0,870	
			2
			= 23,48 m ²
Zimmer 3	3,080 x	4,440	= 13,67 m ²
WF Dachgeschoss			= 66,19 m ²

Insgesamt: = 266,95 m²

Berechnung des umbauten Raumes

Kellergeschoss

$$\begin{array}{r r r r r r} 7,800 & \times & 15,670 & & \times & 2,67 & = & 326,34 \text{ m}^3 \\ 4,335 & \times & 0,810 & & \times & 2,67 & = & 9,37 \text{ m}^3 \\ \hline 3,100 & + & 1,945 & \times & 1,00 & \times & 2,67 & \\ & & & & & & & = 8,03 \text{ m}^3 \\ & & & & & & & = 343,74 \text{ m}^3 \end{array}$$

Erdgeschoß

$$\begin{array}{r r r r r r} 7,800 & \times & 15,670 & & \times & 3,90 & = & 481,53 \text{ m}^3 \\ 4,335 & \times & 0,810 & & \times & 3,90 & = & 13,69 \text{ m}^3 \\ \hline 3,100 & + & 1,945 & \times & 1,00 & \times & 3,90 & \\ & & & & & & & = 11,73 \text{ m}^3 \\ & & & & & & & = 506,95 \text{ m}^3 \end{array}$$

1. Obergeschoss

$$\begin{array}{r r r r r r} 7,800 & \times & 15,670 & & \times & 3,70 & = & 452,21 \text{ m}^3 \\ 3,100 & \times & 1,945 & \times & 1,00 & \times & 3,70 & \\ & & & & & & & = 9,32 \text{ m}^3 \\ ./ & 3,750 & \times & 3,380 & & \times & 3,70 & = -46,89 \text{ m}^3 \\ & & & & & & & = 414,64 \text{ m}^3 \end{array}$$

Dachgeschoss

$$\begin{array}{r r r r r r} 7,800 & \times & 12,290 & & \times & 3,10 & = & 297,17 \text{ m}^3 \\ ./ & 2,770 & \times & 2,760 & & \times & 3,10 & = 23,70 \text{ m}^3 \\ & & & & & & & = 273,47 \text{ m}^3 \end{array}$$

Spitzboden

$$\begin{array}{r r r r r} 7,800 & \times & 10,010 & \times & 3,27 \\ & & & & & & & = 42,55 \text{ m}^3 \end{array}$$

Berechnung:

vor der Renovierung würde das Gebäude wie folgt zu bewerten sein:

$$\begin{aligned} 1581,35 \text{ m}^3 \times 24,00 \text{ DM/m}^3 &= 37.952,40 \text{ DM} \\ \text{Stichtag } \frac{37.952,40 \times 2190,2}{100} &= 831.233,46 \text{ DM} \end{aligned}$$

./ Wertminderung (87 Jahre)

$$\frac{831.233,46 \times 72}{100} = 598.488,09 \text{ DM}$$

Zuzüglich 20 % (pauschal) für
Baunebenkosten, Anschluß-
gebühren, etc.

$$= 46.549,07 \text{ DM}$$

GEBÄUDEWERT rd. 279.294,44 DM

nach der Renovierung 1995 ist das Gebäude wie folgt zu bewerten:

$$\begin{aligned} 1581,35 \text{ m}^3 \times 24,00 \text{ DM/m}^3 &= 37.952,40 \text{ DM} \\ \text{Stichtag } \frac{37.952,40 \times 2190,2}{100} &= 831.233,46 \text{ DM} \end{aligned}$$

./ Wertminderung nur für vorhandenes Dach

$$\frac{62.000,00 \times 72}{100} = 44.640,00 \text{ DM}$$

Lt. Kaufvertrag vom 06.05.1994 wurde das Gebäude mit dem vorbeschriebenen Grundstück von Herrn
1994 erworben.

Das Gebäude ist 2 ½ geschossig mit einem noch ausbaufähigen Spitzboden in einer Größe von 46 m². Die anspruchsvolle Architektur aus der Jugendstilepoche wurde unter Einschaltung von ausgezeichneten Fachkräften liebevoll renoviert und restauriert.

Die Grundsubstanz des Massivgebäudes in tongebanntem Ziegelsteinmauerwerk befindet sich in einem rißfreien, guten Zustand. Der Grundriß der einzelnen Geschosse hat funktional einen guten Zuschnitt. Durch Umbaumaßnahmen wurde zum Gartenbereich eine größere Belichtungsfläche geschaffen.

Raumhohe Schiebetüren öffnen sich zur Terrasse mit anschließendem Grünraum. Fest mit dem Gebäude verbunden finden sich im Salon des Erdgeschosses wertvolle Vertäfelungen die mit Vitrinen und Schränken fest verbunden mit dem Gebäude einen hohen Liebhaberwert darstellen.

Sämtliche Stuckdecken sind in der ursprünglichen, reichen Schmuckform wieder restauriert worden. Die gesamte Heizungsanlage, sanitäre Installation, Elektroinstallation, Telefon und Computerleitungen wurden neu erstellt.

Die Bäder und Toilettenanlagen des Gebäudes sind nach modernstem Technikstand neu erstellt worden. Die Ausstattung des Elternbades kann als besonders wertvoll bezeichnet werden. Sämtliche Fenster sind im Stil des Hauses, jedoch in Kunststoffbauweise mit Isolierverglasung neu erstellt worden. Durch die Renovierung kann das Haus, welches zwar bereits 1908 in grundsolider Bauweise errichtet wurde, als neuwertig eingestuft werden.

06.00 Ermittlung des Wertes der Außenanlagen

Der nach Süden, Westen und Norden offene Grundstücksbereich ist gärtnerisch neu gestaltet. In diesem Grünraum ist ein beheizbares, abgedecktes Schwimmbecken mit 60,- m³ Fassungsvermögen installiert. Die Oberbauten sind pergolenartig gestaltet und in den Grünraum mit starker Anpflanzung eingebettet. Dem Wohnraum vorgeschaltet ist eine Terrasse mit ca. 30 m² Größe.

Die Fläche wurde in Grünsandsteinplatten, polygon verlegt, gestaltet. Die Einfriedung des Grundstücks ist im hausangeschlossenen Bereich durch begrünte Holzbohlen als Sichtwand ausgebildet. Das Grundstück vor dem Gebäude, an der Bismarckstraße, wurde in Kleinmosaikpflaster aus Granit in Verbindung mit Basaltpflastersteinen ornamental gestaltet. Die Teilbegrünung ist in Beeten eingefasst.

Für die Bewertung der Außenanlagen wird folgendes in Ansatz gebracht:

- | | | |
|-----|--|---------------|
| a.) | Schwimmbad einschl. aller Nebenarbeiten mit der im Untergeschoß des Wohnhauses untergebrachten Technik mit Zu.- und Ableitungen auf dem Grundstück | = 92.000,- DM |
| b.) | befestigter Freisitz
30,-m ² á 250,- DM | = 7.500,- DM |
| c.) | Gartenwege zu Terrasse passend | = 850,- DM |
| d.) | Einfriedung und Sichtwände | = 3.200,- DM |
| e.) | Vorgarten | = 12.800,- DM |
| f.) | Gesamte gärtnerische Gestaltung | |

07.00 Zusammenstellung - vor der Renovierung

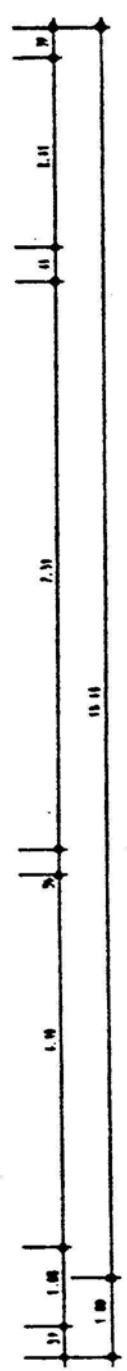
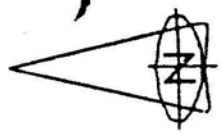
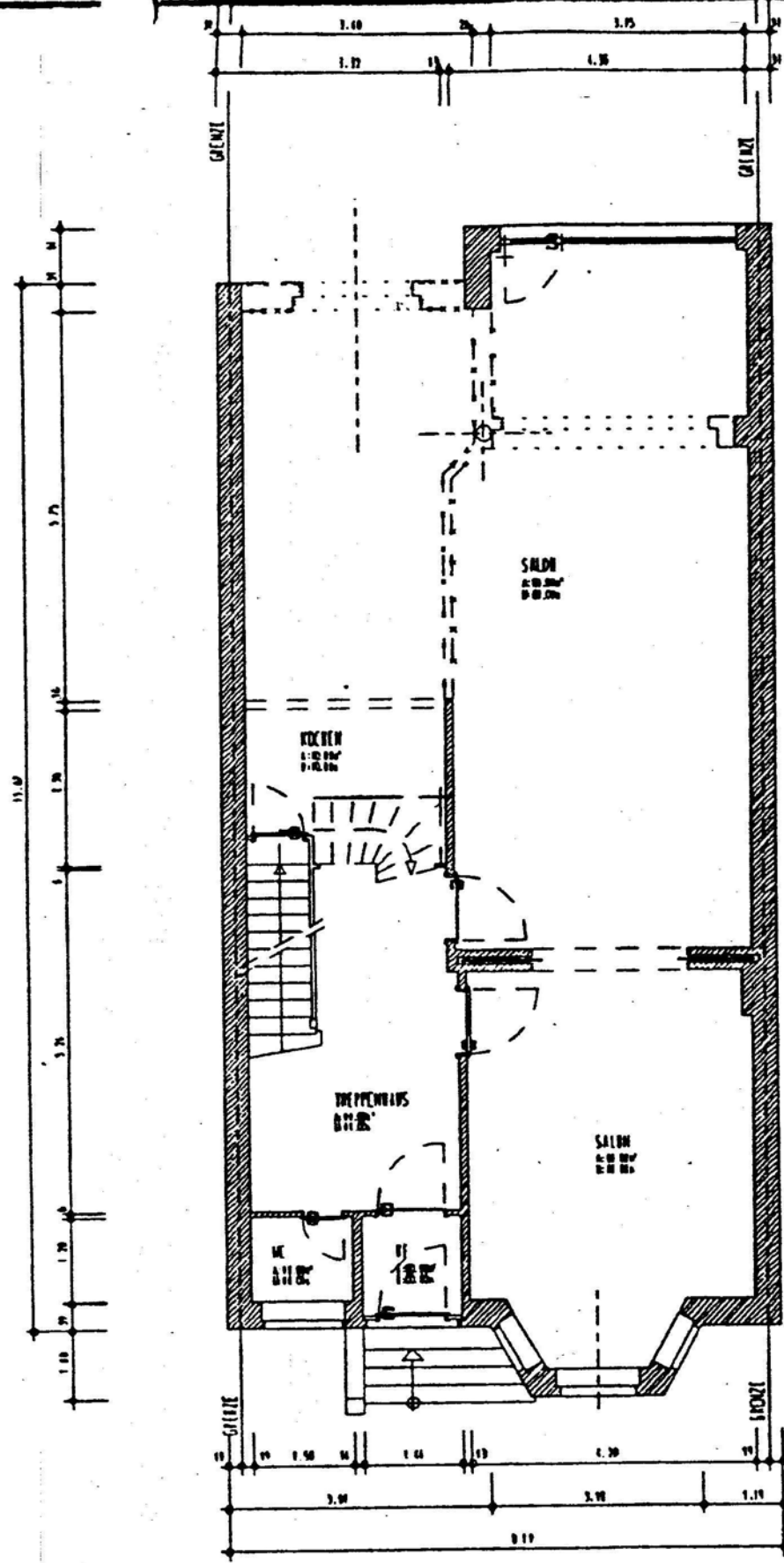
Bodenwert	=	200.800,- DM
Gebäudewert	=	279.294,- DM
besonder zu veranschlagende Bauteile	=	46.000,- DM
		<hr/>
	=	526.094,- DM
geschätzter Wert (Verkehrswert)	=	510.000,- DM
		<hr/> <hr/>

08.00 Zusammenstellung - nach der Renovierung und Umgestaltung

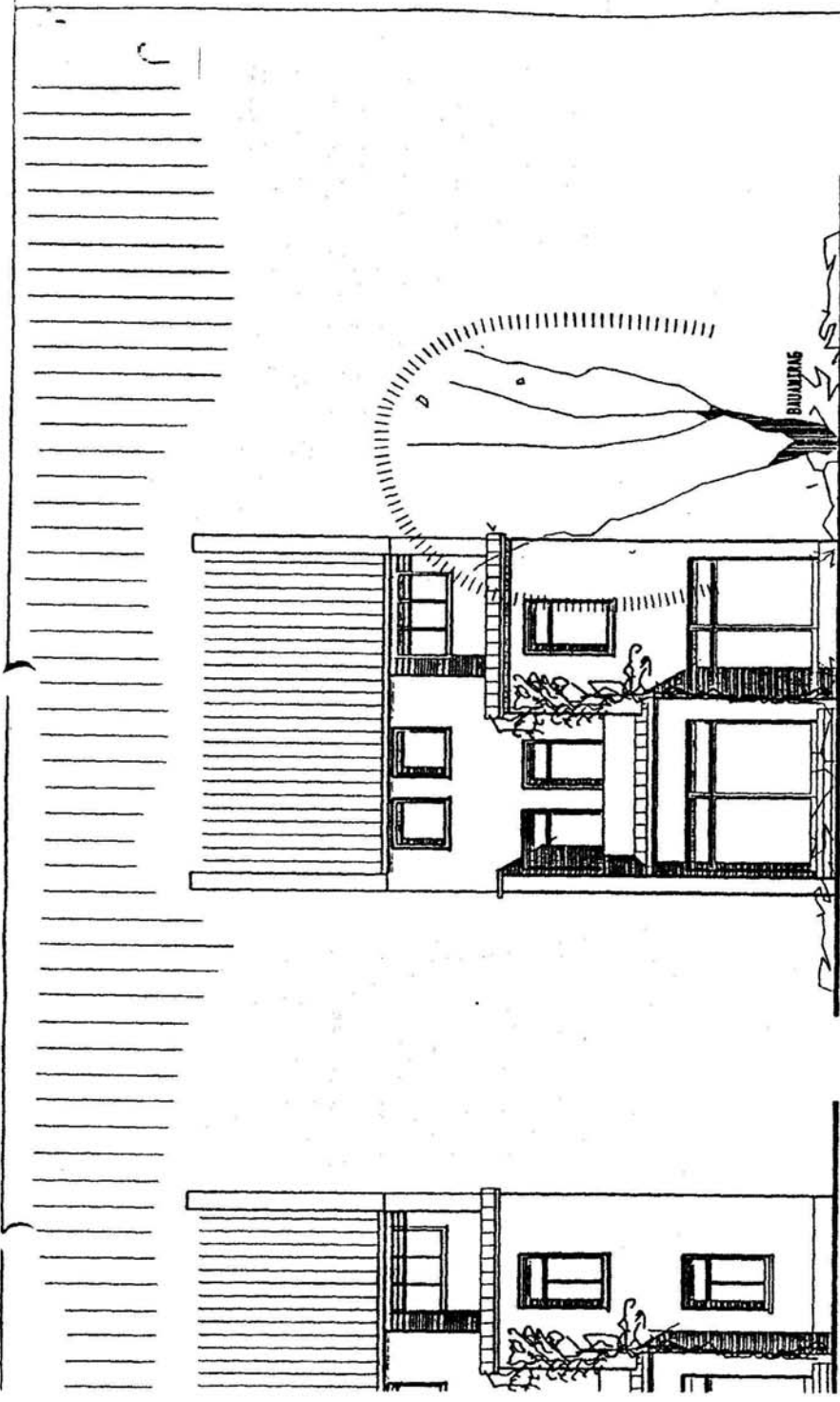
Bodenwert	=	200.800,- DM
Gebäudewert	=	940.000,- DM
Wert der Außenanlagen	=	142.350,- DM
		<hr/>
		1.283.150,- DM
Verkehrswert	=	1.250.000,- DM
		<hr/> <hr/>

Der von mir ermittelte Verkehrswert berücksichtigt aufgrund des Ermittlungsgrundes (keine Verkaufsabsicht) nicht die z.Zt. herrschende Angebotssituation und Marktlage.

Der tatsächliche Wert liegt dieser gutachterlichen Ermittlung zugrunde. Der Unterzeichner erstellt dieses Gutachten unabhängig gegenüber jedermann nach besten Wissen und Gewissen.



ERDGESCHOSS



x DORTMUND x

STAATSHAUS

ANSICHTEN N. 1:100

ANFORDERUNGEN
 1. ANFORDERUNGEN
 2. ANFORDERUNGEN
 3. ANFORDERUNGEN

ANFORDERUNGEN
 1. ANFORDERUNGEN
 2. ANFORDERUNGEN
 3. ANFORDERUNGEN

ANFORDERUNGEN
 1. ANFORDERUNGEN
 2. ANFORDERUNGEN
 3. ANFORDERUNGEN

ANFORDERUNGEN
 1. ANFORDERUNGEN
 2. ANFORDERUNGEN
 3. ANFORDERUNGEN

ANFORDERUNGEN
 1. ANFORDERUNGEN
 2. ANFORDERUNGEN
 3. ANFORDERUNGEN

OSTEN (SÜD)

B A2

