



Dipl. - Ing. Björn Blinne

von der IHK Dortmund öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

## 1. Ausfertigung

### Wertermittlungs-Gutachten 008-26-ZV

über das mit zwei Mehrfamilienhäusern (mit tlw. gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss) und einer 3er Garagenanlage bebaute Grundstück

**Husener Straße 102, 104 in 44319 Dortmund**

**-ohne Innenbesichtigung der vermieteten Wohnungen-**

Amtsgericht Dortmund, Aktenzeichen 278 K 6/25



Wertermittlungstichtag: 16. Dezember 2025

**Verkehrswert i.A. an § 194 BauGB (unbelastet): 700.000 €**

Dieses Gutachten besteht aus 74 Seiten zzgl. Anlagen.  
Es wurde in einfacher Ausfertigung erstellt.



## *Inhaltsverzeichnis*

<b>1.</b>	<b>Allgemeines</b> .....	4
1.1	Allgemeine Angaben .....	4
1.2	Für das Gutachten verwendete Unterlagen .....	4
1.3	Gesetze, Verordnungen und Richtlinien .....	6
1.4	Literaturverzeichnis .....	7
1.5	Vorbemerkung .....	8
1.6	Hinweis .....	8
<b>2.</b>	<b>Grundbuchbeschreibung</b> .....	9
<b>3.</b>	<b>Grundstücksangaben aus dem Liegenschaftskataster</b> .....	12
<b>4.</b>	<b>Lagebeschreibung</b> .....	13
<b>5.</b>	<b>Grundstücksbeschreibung</b> .....	16
<b>6.</b>	<b>Objektbeschreibung</b> .....	23
6.1	Vorbemerkung .....	23
6.2	Gebäudebeschreibung .....	23
6.2.1	Allgemeine Gebäudeangaben .....	23
6.2.2	Rohbaubeschreibung .....	27
6.2.3	Ausbaubeschreibung .....	29
6.2.4	Haustechnik .....	33
6.3	Gebäudeenergiegesetz (GEG) .....	35
6.4	Außenanlagen .....	35
6.5	Mängel und Schäden/Reparaturstau .....	37
6.6	Allgemeinbeurteilung .....	40
6.7	Restnutzungsdauer .....	42
6.8	Hinweis .....	43
<b>7.</b>	<b>Technische Berechnungen</b> .....	44
7.1	Berechnung der Wohn-/Nutzfläche .....	44
<b>8.</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts</b> .....	46
8.1	Grundlagen der Wertermittlung .....	46
8.2	Wahl des Verfahrens .....	48
8.3	Aufwand für die Behebung der Mängel, Schäden und des Reparaturstaus .....	48



---

<b>9.</b>	<b>Ermittlung des Bodenwerts</b> .....	49
9.1	Allgemeines.....	49
9.2	Grundstücks- und Entwicklungszustand.....	49
9.3	Vergleichspreise.....	50
9.3.1	Vergleichspreise für "baureifes Land".....	50
9.4	Bodenrichtwert.....	51
9.5	Bodenwert.....	52
<b>10.</b>	<b>Ermittlung des Ertragswerts</b> .....	58
10.1	Vorbemerkung.....	58
10.2	Monatsmieten (Netto-Kaltmieten).....	61
10.3	Jahresrohertrag.....	64
10.4	Bewirtschaftungskosten.....	64
10.5	Jahresreinertrag.....	65
10.6	Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts.....	65
10.7	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	65
10.8	Ertragswert.....	66
<b>11.</b>	<b>Verkehrswert i.A. an § 194 BauGB (unbelastet)</b> .....	67
<b>12.</b>	<b>Einzelverkehrswerte i.A. an § 194 BauGB (unbelastet)</b> .....	70
<b>13.</b>	<b>Lasten und Beschränkungen</b> .....	71
13.1	Werteinfluss aus Grundbucheintragungen.....	71
13.1.1	Grundbuch Abteilung II, lfd.-Nr. 1.....	71

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



## 1. Allgemeines

### 1.1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber: Amtsgericht Dortmund aufgrund des Gutachterauftrags vom 20.10.2025

Zweck des Gutachtens: Feststellung des Verkehrswerts im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Ortsbesichtigung: 16. Dezember 2025 (**ohne Innenbesichtigung der vermieteten Wohnungen**)

Teilnehmer: Miteigentümer,  
Sachverständiger Dipl.-Ing. Björn Blinne,  
Felix Uffermann (Büro Blinne)

Qualitäts- und  
Wertermittlungstichtag: 16. Dezember 2025

### 1.2 Für das Gutachten verwendete Unterlagen

Unterlagen aus der Bauakte der Stadt Dortmund

Flurkarte (Maßstab 1 : 1000), Ausdruck vom 23.10.2025

Grundbuchauszug unbeglaubigt vom 21.10.2025

Eintragungsbewilligungen vom 20.03.1962 (UR-Nr. 34/1962), 03.10.1975 (UR-Nr. 269/1975), 30.08.2001 (UR-Nr. 484/2001) und 17.03.2014 (UR-Nr. 165/2014)

Bescheinigung der Stadt Dortmund -Tiefbauamt- über Erschließungsbeiträge vom 24.10.2025

Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Stadt Dortmund vom 23.10.2025



Baulastauskünfte der Stadt Dortmund -Vermessungs-/Katasteramt- vom 23.10.2025

Auskunft aus dem Altlast-Verdachtsflächenkataster der Stadt Dortmund -Fachbereich Umweltamt, Untere Bodenschutzbehörde- vom 09.12.2025

Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung der Bezirksregierung Arnsberg vom 19.11.2025

Bergbaubescheinigung der RAG Aktiengesellschaft vom 19.12.2025

Bescheinigung der Stadt Dortmund -Amt für Wohnen- vom 30.10.2025

Schreiben der Dortmunder Netz GmbH vom 08.01.2026 bzgl. der Eintragung im Grundbuch Abt. II, lfd.-Nr. 1 (Gasrohrleitungsrecht)

Mietspiegel Dortmund 2025/2026 für nicht preisgebundene Wohnungen

Gewerbemietpreisspiegel 2025 der Industrie- und Handelskammer zu Dortmund

Grundstücksmarktbericht 2025, Halbjahresbericht 2025 und Quartalsbericht über die ersten 3 Quartale 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund

Bodenrichtwert 2025 (Stand: 01.01.2025) über Bodenwerte in Dortmund

Aufzeichnung der Ortsbesichtigung



### 1.3 Gesetze, Verordnungen und Richtlinien

BauGB - Baugesetzbuch

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



## 1.4 Literaturverzeichnis

Auszug über verwendete Literatur zur Wertermittlung

Vogels	Grundstücks- und Gebäudebewertung -5. Auflage-
Gerardy	Praxis der Grundstücksbewertung
Rössler/Langner/Simon	Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
Ross-Brachmann	Ermittlung des Verkehrswerts von Immobilien -30. Auflage-
Dr. Sprengnetter	Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten
Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken -10. Auflage 2023-
Kleiber	Marktwertermittlung nach ImmoWertV -9. Auflage 2022-
Kleiber	ImmoWertV (2021) Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken -13. Auflage 2021-
Schmitz/Krings/ Dahlhaus/Meisel	Baukosten 2024/2025 – Instandsetzung/Sanierung/ Modernisierung/Umnutzung, Band 1 -25. Auflage-
Kröll/Hausmann/Rolf	Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung -5. Auflage 2015-



## 1.5 Vorbemerkung

**Zum Zeitpunkt des Ortstermins konnten die vermieteten Wohnungen im Erdgeschoss rechts (Hauseingang Nr. 104), im Obergeschoss rechts (Hauseingang Nr. 104), im Obergeschoss (Hauseingang Nr. 102) sowie die beiden Dachgeschosswohnungen (Hauseingang Nr. 102 und 104) mangels Zugangs nicht von innen besichtigt werden. Ein Zugang zu den Gebäuden und Besichtigung der beiden Treppenhäuser, der allgemeinen Kellerräume sowie der beiden Leerstände im Erdgeschoss (ehemalige Spielhalle) und der Wohnung im Obergeschoss links (Hauseingang Nr. 104) war möglich. Von der Garagenanlage konnte eine Garage exemplarisch und stichprobenartig in Augenschein genommen werden.**

**Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Dortmund vom 18.12.2025 soll das Wertermittlungsgutachten aufgrund des äußeren Anscheins und der zugänglichen Unterlagen erstellt werden.**

**Aufgrund der stark eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeit (ohne Innenbesichtigung der vermieteten Wohnungen) bestehen erhebliche Unsicherheiten bezüglich der tatsächlichen Beschaffenheit, der vorhandenen Ausstattung, der Grundrissgestaltung und evtl. vorhandener Mängel/Schäden.**

**Für die oben genannten Risiken wird am Ende der Verkehrswertableitung ein Sicherheitsabschlag berücksichtigt.**

## 1.6 Hinweis

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den angegebenen Zweck zu verwenden. Eventuell in die Wertfindung mit eingeflossene Besonderheiten, die ausschließlich auf den v.g. Zweck abgestimmt wurden, können dieses Gutachten für andere Verwendungen einschränken. Jede anderweitige Verwendung des Gutachtens und seiner Anlagen, auch auszugsweise, bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichners.



## 2. Grundbuchbeschreibung

unbeglaubigter Auszug vom 21.10.2025

Amtsgeschäftsstelle	Dortmund
Grundbuch von	Dortmund
Blatt	29727

### Bestandsverzeichnis

lfd.-Nr. 5:	Gemarkung	Husen
	Flur	1
	Flurstück	924
	Gebäude- und Freifläche	Husener Straße 102, 104
	Größe	81 m <sup>2</sup>
lfd.-Nr. 7:	Gemarkung	Husen
	Flur	1
	Flurstück	925
	Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche	Husener Straße 102, 104
	Größe	1.966 m <sup>2</sup>

### Erste Abteilung

lfd.-Nr. 3.1 - 3.4 (Eigentümer): siehe Grundbuchauszug

### Zweite Abteilung

lfd.-Nr. 1: Ein Recht auf Verlegung und Unterhaltung einer Gasrohrleitung mit Zubehör und in Verbindung damit ein Bau- und ein beschränktes Benutzungsverbot auf einem sechs Meter



breiten Streifen über der Leitung, sowie ein Betretungsrecht an dem Grundstück für die [ ... ]. Die Ausübung dieser Dienstbarkeit kann einem Dritten übertragen werden. Im Übrigen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 20.03.1962 eingetragen am 10.04.1962. Umgeschrieben am 25.07.1973.

lfd.-Nr. 2:

Wohnungsrecht für [...]. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 03.10.1975 eingetragen am 22.09.1976.

lfd.-Nr. 3:

[...], ist Vorerbin. Die Nacherbfolge tritt bei Tod des Vorerben ein. Nacherbe ist [...]. Ersatznacherben sind: [...].  
Eingetragen am 18.07.2023

lfd.-Nr. 4:

Hinsichtlich des Erbanteils der [...] ist Testamentsvollstreckung angeordnet (Amtsgeschäftsstelle Unna, [...]). Eingetragen am 18.07.2023.

lfd.-Nr. 5:

Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.  
Eingetragen am 21.07.2025

Zu 1: Übertragen auf die Dortmunder Netz GmbH, Dortmund -Amtsgeschäftsstelle Dortmund, HRB 13907-. Eingetragen am 21.07.2023.

#### Anmerkung

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



Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Dortmund vom 30.01.2026 wird mitgeteilt, dass die Berechtigte des Wohnungsrechts II/2 bereits verstorben ist. Eine Begutachtung diesbezüglich kann daher entfallen.

Den Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs lfd.-Nr. 3 (Erbregelung), lfd.-Nr. 4 (Testamentsvollstreckung) und lfd.-Nr. 5 (Zwangsversteigerungsvermerk) werden im Rahmen der Zwangsversteigerung keine wertrelevanten Einflüsse auf das Wertermittlungsobjekt zugemessen und bleiben 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 23.10.2025

Flurstück:	924
Flur:	1
Gemarkung:	Husen
Lage:	Husener Straße 102, Husener Straße 104
Fläche:	81 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung:	81 m <sup>2</sup> Wohnbaufläche

Flurstück:	925
Flur:	1
Gemarkung:	Husen
Lage:	Husener Straße 102, Husener Straße 104
Fläche:	1.966 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung:	88 m <sup>2</sup> Straßenverkehr 1.878 m <sup>2</sup> 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 in der nordöstlichen Peripherie des Dortmunder Stadtgebietes, im Bereich des Stadtbezirks Dortmund-Scharnhorst. Es befindet sich im Ortsteil Husen, im statistischen Unterbezirk Husen-Nord/Husen-Süd. Der Stadtbezirk hat ca. 47.300, der statistische Unterbezirk hat ca. 3.700 Einwohner und dient überwiegend den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und z.T. der Land- und Forstwirtschaft.
- In der näheren Umgebung sind noch größere land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen vorzufinden.
- Ausbau der Straße: Das zu bewertende Objekt liegt an der Husener Straße sowie an der Privatstraße Trewinkel (Fremdgrundstück).
- Die Husener Straße ist in dem betreffenden Bereich zweispurig, beidseitig mit Bürgersteigen, vereinzelt mit Parkbuchten, einseitiger Straßenbeleuchtung sowie mit den Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung ausgebaut und dient überwiegend dem Durchgangsverkehr.
- Bebauung der Umgebung: Die unmittelbare Umgebung entlang der Husener Straße besteht aus zwei- bis dreigeschossiger, zumeist älterer Wohnbebauung in z.T. grenzständiger Bauweise. Westlich der Straßenrandbebauung in 2. bzw. 3. Reihe, unmittelbar hinter dem Wertermittlungsobjekt gelegen, befinden sich vereinzelt freistehende zweigeschossige Wohnhäuser, welche z.T. über die Privatstraße Trewinkel erschlossen werden.



Im weiteren Bereich sind überwiegend zweigeschossige Wohnhäuser in offener Bebauung angeordnet.

Südlich, in ca. 80 m Luftlinie des Wertermittlungsgrundstücks, verläuft eine Bahnstrecke (mit Verlauf von Südwesten nach Nordosten). Ein Bahnübergang befindet sich südwestlich in ca. 150 m Entfernung an der Huser Straße.

**Infrastruktur:**

Die der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Kirchen, Schulen, Kindergärten und Geschäfte, die den täglichen Bedarf der Bevölkerung decken, sind z.T. fußläufig (in ca. 700 m) entlang der Husener Straße, im ca. 3,5 km entfernten Ortsteil Dortmund-Wickede bzw. in dem benachbarten Stadtteil Methler der Stadt Kamen in ca. 1,5 km Entfernung vorhanden.

**Verkehrslage:**

Der ca. 13 km entfernte Stadtkern von Dortmund ist mit dem Kraftfahrzeug über gut ausgebaute Straßen in ca. 20 bis 25 Minuten oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln (u.a. Bus in Verbindung mit Stadtbahn, Regionalbahn) in ca. 40-50 Minuten zu erreichen.

Eine Bushaltestelle befindet sich südlich in ca. 300 m Entfernung an der Husener Straße. Der Bahnhof "Dortmund-Kurl" ist südwestlich in ca. 1,5 km und der Bahnhof "Kamen-Methler" nordöstlich in ca. 1,2 km entfernt.

Die Bundesautobahn A2 mit Verbindung an das weitere überörtliche Autobahnnetz (A45 / A44 / A40 / A1) ist nordwestlich über die Anschlussstelle Dortmund-Lanstrop in ca. 5,5 km Entfernung zu erreichen.



Die Verkehrslage des Grundstücks kann im Hinblick auf die Anbindung an das überörtliche Fernstraßennetz sowie des öffentlichen Personennahverkehrs als ausreichend bezeichnet werden.

Umweltzone:

Das Grundstück liegt nicht innerhalb der Dortmunder Umweltzone.

Lärmschutz:

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

Straßenverkehr (24h-Pegel)

Straßenfront und  
Gebäudevorderfront                      ab 60 bis z.T. 74 dB(A)

Gartenbereich                                z.T. ab 55 bis 59 dB(A),  
z.T. ohne Ausweisung

Schienenverkehr (24h-Pegel)

Keine Ausweisung

Wohnlage:

Es handelt sich um eine mittlere Vorortwohnlage im nordöstlichen Stadtrandgebiet von Dortmund mit zwei- bis dreigeschossiger, zumeist älterer Wohnbebauung sowie in der näheren Umgebung gelegenen größeren land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen.

Aufgrund der Lage an einer für den Durchgangsverkehr genutzten Straße sowie der Nähe zu Bahnlinien sind geringe Wohnbeeinträchtigungen durch entsprechende Verkehrsimmissionen nicht auszuschließen.

## 5. Grundstücksbeschreibung

Grundstücksart und Form: Das Grundstück besteht aus den beiden Flurstücken 924 und 925, welche zusammen eine wirtschaftliche Einheit bilden. Das Grundstück ist ein tief geschnittenes Reihengrundstück mit nahezu trapezförmigem Zugschnitt, welches im östlichen Bereich an die öffentliche Straße und im südlichen Bereich an eine Privatstraße (Fremdgrundstück) grenzt.

Die Grundstückstiefe beträgt ca. 58,5 m an der nördlichen und ca. 51 m an der südlichen Grundstücksgrenze. Die nach Osten orientierte Straßenfront hat eine Länge von ca. 37,5 m. Der Straßenfrontverlauf ist nicht ganz geradlinig, sondern verspringt auf etwa 2/3 Länge um ca. 1,8 m nach Westen. Die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 56,5 m.

Art der Bebauung: Das Grundstück ist mit zwei aneinander gebauten zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern (mit tlw. gewerblicher Nutzung -ehem. Spielhalle- im Erdgeschoss), mit Vollunterkellerung und ausgebauten Dachgeschossen bebaut. Gemäß Örtlichkeit verfügt das Objekt über sechs Wohneinheiten und eine Gewerbeeinheit.

Im rückwärtigen Bereich des Gebäudes Haus Nr. 102 sind drei Fertiggaragen sowie vier PKW-Stellplätze angeordnet. Im Straßenrandbereich vor dem Gebäude Nr. 102 befindet sich eine PKW-Stellplatzmöglichkeit (vormals vermutlich zugehörig zur gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss des Gebäudes Nr. 102).

Oberflächenbeschaffenheit: Die Grundstücksoberfläche ist nahezu eben.

Baugrund und Altlasten/  
Bergbauliche Verhältnisse:

Auskunft der Stadt Dortmund -Fachbereich Umweltamt-:

*A. Auskünfte der Unteren Bodenschutzbehörde*

*1. Altlast, altlastenverdächtige Fläche, schädliche Bodenveränderung*

*Das Auskunftsgrundstück ist im Kataster der Stadt Dortmund über altlastverdächtige Flächen und Altlasten nicht erfasst. Somit besteht nach der derzeitigen Aktenlage kein Altlastverdacht für die betreffende Fläche.*

*2. Freie, natürliche Methangasaustritte an der Tagesoberfläche*

*Der Auskunftsbereich gehört 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 in keinem 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 und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Kurl“.*

*Eigentümerin der Bergbauberechtigung ist die RAG Aktiengesellschaft.*

*[...]*

*Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Auskunftsbereich kein heute noch relevanter Bergbau dokumentiert ist. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1920er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.*

*[...]*

Auskunft der **RAG Aktiengesellschaft:**

*Der Bereich befindet sich in der Berechtsame “Kurl“, verliehen auf Steinkohle und Eisenstein der RAG Aktiengesellschaft.*

*Die bergbauliche Überprüfung hat, nach Durchsicht der uns vorliegenden Grubenbilder und Archivunterlagen ergeben, dass sich Ihre Anfrage räumlich auf einen Bereich bezieht, der dem Stillstandsbereich der RAG Aktiengesellschaft zuzuordnen ist. Wir halten Maßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen aus tiefer Abbautätigkeit nicht für erforderlich. Der letzte auf dieses Grundstück einwirkende Tiefenabbau wurde vor 1969 eingestellt. Nach einhelliger Lehrmeinung und bergmännischer Erkenntnis sind bergbaubedingte Bodensenkungen an der Tagesoberfläche 3 bis 5 Jahre nach*



*Abbauende auf ein nicht mehr schadensrelevantes Maß abgeklungen.*

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

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

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

*Ausweislich der uns vorliegenden Altunterlagen sind an den in Rede stehenden Objekten Bergschäden durch den Voreigentümer gemeldet und durch unsere Gesellschaft reguliert worden.*

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

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

*Sollte wider Erwarten am Objekt ein auf Grubenwasseranstieg nachgewiesener Schaden auftreten, wird*



*dieser durch die RAG Aktiengesellschaft als Bergschatzen nach den gesetzlichen Bestimmungen reguliert.*

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

Denkmalschutz:

Gemäß Übersicht der Baudenkmäler im geoportal.ruhr (über die Internetseite der Stadt Dortmund einsehbar) sowie nach Einsicht in die Denkmalliste der Stadt Dortmund (Stand 06.04.2018) ist das Wertermittlungsobjekt dort nicht als Denkmalobjekt gekennzeichnet/aufgeführt.

Baulasten:

Nach Auskunft des Vermessungs- und Katasteramts der Stadt Dortmund *sind für das Grundstück (Flurstücke 924 und 925) zum angegebenen Datum keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.*

Erschließungsbeiträge:

Auskunft des Tiefbauamts der Stadt Dortmund:

*Das Grundstück wird von den Anlagen Husener Straße und Trewinkel erschlossen.*

*Bei der Anlage Husener Straße in dem hier in Frage kommenden Abschnitt handelt es sich derzeit um die Ortsdurchfahrt einer klassifizierten Straße (K9). Ob ein Erschließungsbeitrag nach Herabstufung zur Gemeindestraße zu erheben ist, kann derzeit nicht angegeben werden.*

*Bei der Anlage Trewinkel in dem hier in Frage kommenden Abschnitt handelt es sich um eine Privatstraße, für die kein Erschließungsbeitrag gemäß Baugesetzbuch (BauGB) erhoben werden kann. Ob für einen Ausbau der Anlage nach einer eventuellen Übernahme*



*ins Eigentum der Stadt Dortmund noch Erschließungsbeiträge erhoben werden müssen, kann derzeit nicht angegeben werden.*

*Es ist zurzeit keine straßenbauliche Maßnahme für die Anlage geplant, welche unter den § 8 Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG) fällt. Künftig beschlossene Maßnahmen fallen unter das Beitragserhebungsverbot aus § 8 Abs. 1 S. 3 KAG, dementsprechend werden die von der Anlage erschlossenen Grundstücke nicht mit Beiträgen belastet.*

Bindung durch öffentliche Mittel:

*Nach Auskunft der Stadt Dortmund wurden die Objekte seitens des Amtes für Wohnen nicht gefördert und unterliegen somit keinen wohnungsrechtlichen Bindungen.*

Planungsrechtliche Ausweisung:

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

Das Grundstück liegt planungsrechtlich nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Der Grundstücksbereich liegt in einem Bereich für den eine Klarstellungs- und Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauGB gilt. 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 § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) einzustufen.

## **6. Objektbeschreibung** (in den wesentlichen Merkmalen)

### **6.1 Vorbemerkung**

Zum Zeitpunkt des Ortstermins konnten die vermieteten Wohnungen im Erdgeschoss rechts (Hauseingang Nr. 104), im Obergeschoss rechts (Hauseingang Nr. 104), im Obergeschoss (Hauseingang Nr. 102) sowie die beiden Dachgeschosswohnungen (Hauseingang Nr. 102 und Nr. 104) mangels Zugangs nicht von innen besichtigt werden. Ein Zugang zu den Gebäuden und Besichtigung der beiden Treppenhäuser, der allgemeinen Kellerräume sowie der beiden Leerstände (Erdgeschoss -ehemalige Spielhalle-, Wohnung Obergeschoss links -Hauseingang Nr. 104-) war möglich. Von der Garagenanlage konnte eine Garage exemplarisch und stichprobenartig in Augenschein genommen werden.

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

Im Übrigen wird eine durchschnittliche bzw. baujahrstypische Ausstattung unterstellt und ein Zustand zugrunde gelegt, wie er sich aus der Bauakte der Stadt Dortmund sowie dem äußeren Eindruck ergibt, unabhängig von der Vermutung, dass die tatsächlichen Verhältnisse hiervon abweichen könnten.

### **6.2 Gebäudebeschreibung**

#### **6.2.1 Allgemeine Gebäudeangaben**

Baugeschichte: Zum Ursprung des Wohngebäudes Haus Nr. 104 sind den archivierten Bauunterlagen der Stadt Dortmund keinerlei Unterlagen zu entnehmen. Die archivierten Unterlagen bei der Stadt Dortmund beginnen mit dem Jahr 1902: Neubau eines Gastwirtschaftsgebäudes



(Haus Nr. 102) als Anbau an das bestehende Wohnhaus (Haus Nr. 104).

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Unterlagen sowie der Bauweise des Wertermittlungsobjekts wird das Ursprungsbaujahr für das Wohngebäude Haus Nr. 104 vor dem Jahr 1900 unterstellt.

1974	Baugenehmigung zum Anbau einer Toilettenanlage für die Gastwirtschaft (und Abbruch eines Stallgebäudes)
1975	Nachtragsgenehmigung für bauliche Veränderungen am Haus Husener Straße 102 (Einbau von Sanitäranlagen im Erd- und 1. Obergeschoss)
1978	Schlussabnahme für v.g. Bauvorhaben
ca. 1980er Jahre	Aufstellung von 3 Fertiggaragen
1990	Nutzungsänderung einer Gaststätte zu einer Spielhalle
1991	Nachtragsgenehmigung für v.g. Bauvorhaben
1991	Bescheinigung über die Bauzustandsbesichtigung zur abschließenden Fertigstellung für v.g. Bauvorhaben

#### Hinweis

Zur Aufstellung und Errichtung der 3er Garagenanlage sind in den archivierten Bauunterlagen der Bauakte der Stadt Dortmund keinerlei Bauunterlagen auffindbar. Für die Fertiggaragen konnten durch die Eigentümer lediglich rudimentär typisierte Statik-Unterlagen und Bauzeichnungen vorgelegt werden aber keine Genehmigungsunterlagen.



Die Dachgeschosse in den beiden Gebäudeteilen sind nach Angaben und soweit i.d.Ö. ersichtlich zu Wohnzwecken ausgebaut. In den archivierten Bauunterlagen der Bauakte der Stadt Dortmund sind keinerlei Unterlagen für den Um- und Ausbau sowie die vorgenommene Nutzungsänderung auffindbar. Auch durch die Eigentümer konnte die baurechtliche Genehmigung des DG-Ausbaus zu Wohnzwecken nicht belegt werden. Die DG-Wohnung mit Zugang über den Hauseingang Nr. 104 ist nach Angaben bereits seit den 1960er ausgebaut. Die DG-Wohnung mit Zugang über den Hauseingang Nr. 102 ist nach Angaben um 1995 ausgebaut worden.

Gebäudeart: zwei aneinander gebaute Mehrfamilienhäuser mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss des Hauses Nr. 102

Aufbau: zwei Vollgeschosse, überwiegend unterkellert, Dachgeschosse ausgebaut

**Raumanordnung** (siehe Bauzeichnungen -Anlage 3-)

**Hinweis:** **In der folgenden Beschreibung ist die Raumanordnung auf Grundlage der Grundrisspläne aus der Bauakte und nach Angaben der Beteiligten beim Ortstermin enthalten, ohne Gewähr, dass die tatsächlichen Verhältnisse hiervon abweichen können.**

**Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um zwei Gebäude Haus Nr. 102 und 104, welche jeweils über separate Treppenhäuser verfügen. Die Wohnungen sind z.T. gebäudeübergreifend angeordnet.**



Kellergeschoss:	Haus Nr. 102:	Kellerflure, 5 Kellerräume (davon ein ehemaliger Bierkeller)
	Haus Nr. 104:	Kellerflure, 4 Kellerräume, Waschküche (mit abgeteilten Waschmaschieneaufstellplätzen), Trockenraum
Erdgeschoss:	Treppenhäuser Haus Nr. 102 und 104; Gewerbeeinheit EG:	in Haus Nr. 102 gelegen; Windfang, Spielhalle, Anrichte, Abstellkammer; separate Toilettenanlage für Damen und Herren (über den Treppenhausflur von Haus Nr. 102 erreichbar)
	Whg. EG rechts (WE 1):	in Haus Nr. 104 gelegen; Küche, Bad/WC, 3 Zimmer (ein Zimmer mit Zugang zur Terrasse)
	Obergeschoss:	Treppenhäuser Haus Nr. 102 und 104; Whg. OG rechts (WE 2):
Whg. OG links (WE 3):		in Haus Nr. 102 und 104 gelegen; Eingangsfur, Küche, Bad/WC, 3 Zimmer
Whg. OG (WE 4):		in Haus Nr. 102 gelegen; Flur, Küche, 3 Zimmer (da- von vermutlich ein abgeteil- tes Bad/WC)



---

Dachgeschoss:	Treppenhäuser Haus Nr. 102 und 104;
Whg. DG (WE 5):	in Haus Nr. 104 gelegen; Flur, Küche, Bad/WC, 3 Zimmer
Whg. DG (WE 6):	in Haus Nr. 102 gelegen; Flur, Gäste-WC, Bad/WC, Küche 2 Zimmer
Grundrissgestaltung:	z.T. zweckmäßig, z.T. nicht mehr zeitgemäß (u.a. mit Durchgangszimmern, hintereinander gereihten Räumen und gefangenen Räumen); z.T. innenliegende Bäder; keine Balkone vorhanden <u>Hinweis</u> Die Waschmaschinenstellplätze sind im Kellergeschoss des Gebäudes Haus Nr. 104 angeordnet. Die Mieter aus Haus Nr. 102 können diese nicht direkt über das Treppenhaus erreichen, sondern über den Kelleraußeneingang von Haus Nr. 104.
Belichtung/ Belüftung:	z.T. natürliche Belichtung und Belüftung (auch über Querlüftung möglich), z.T. innenliegende Bäder ohne Fensterlüftung

### 6.2.2 Rohbaubeschreibung

Fundamente:	massiv
Kellerwände:	Mauerwerk
Kellerdecke:	Kappendecke mit Stahlträgern
Geschosswände:	Mauerwerk; baujahrsbedingt ggf. z.T. auch noch Holz-Fachwerk
Geschossdecken:	Holzbalkendecken



---

Dachform:	Satteldächer in Holzkonstruktion; Toilettenanbau: Flachdach in Stahlbeton
Dacheindeckung:	Betondachsteine; Toilettenanbau: bituminöse Flachdachdichtungsbahnen
Dachgauben:	Dacheindeckung mit bituminösen Flachdachdichtungsbahnen, Fassadenansicht mit Faserzementplatten bekleidet
Kleiner Turm:	kleiner Zwiebelturm ohne Spitze, im Gebäudeeckbereich zur Straße von Haus Nr. 102: Dach in Holzkonstruktion, Eindeckung mit Bitumenschindeln; Ansichten z.T. Putz mit Anstrich, z.T. mit Faserzementplatten bekleidet
Zwerchdach:	kleines Zwerchdach zur Straße von Haus Nr. 104; Dacheindeckung mit Betondachsteinen, Fassadenansicht mit Faserzementplatten bekleidet
Dachentwässerung:	überwiegend Zinkrinnen und Zinkfallrohre (z.T. mit Anstrich)
Fassade:	größtenteils mit Faserzementplatten bekleidet; Toilettenanbau sowie EG-Bereiche z.T. mit Putz und Anstrich; Kellersockel: Putz mit Anstrich; Fassade im Turmbereich: Putz mit Anstrich
Besondere Bauteile:	<ul style="list-style-type: none"><li>- Dachgauben</li><li>- Kleiner Turm im Gebäudeeckbereich</li><li>- Zwerchdach</li><li>- Kelleraußentreppe</li><li>- Hauseingangstreppe mit Überdachung Haus-Nr. 104</li><li>- Hauseingangsüberdachung Haus-Nr. 102</li></ul>



### 6.2.3 Ausbaubeschreibung

#### Treppenhäuser

Vorbemerkung: Der Hauseingang von Haus Nr. 104 ist an der Straßenseite, der Hauseingang von Haus Nr. 102 ist an der Rückseite angeordnet

#### Haus Nr. 102

Hinweis: Das Treppenhaus ist von seinen Abmessungen, in der Breite sowie insbesondere der Breite der Treppenläufe EG-OG, als großzügig zu bezeichnen

Hauseingangstür: Leichtmetalltür, im oberen Bereich mit Lichtausschnitten (Butzenscheiben) und Sprossenteilung

Geschosstreppe: EG – OG: Holzwangentreppe mit Holztritt- und -setzstufen, schmiedeeisernes Geländer  
OG – DG: Stahlunterkonstruktion mit Holztrittstufen, schmiedeeisernes Geländer

Wandflächen: z.T. Buntsteinputz, z.T. Reibputz mit Anstrich;  
EG-Bereich z.T. ca. 1,70 m hoch gefliest

Deckenflächen: Putz/Spachtelung mit Anstrich

Fußboden: EG: Bodenfliesen, sonst PVC-Belag

Fenster: z.T. Glasbausteine, z.T. Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Kunststoffrollläden

#### Haus Nr. 104

Hauseingangstür: Leichtmetalltür mit Lichtausschnitten (Butzenscheiben) und Sprossenteilung, feststehendes Oberlicht und Seitenteil als Leichtmetallkonstruktion mit Lichtausschnitten; Seitenteil mit integrierten Briefkästen



---

Geschosstreppe (EG - DG):	Holzwangentreppe mit Holztritt- und -setzstufen, Holzgeländer
Wandflächen:	Reibputz mit Anstrich, z.T. mit Profilholz/z.T. mit Laminat bekleidet
Deckenflächen:	Tapete mit Anstrich
Fußboden:	EG: großformatige Bodenfliesen OG: PVC-Belag
Fenster:	Kunststofffenster mit Kunststoffrolllade

### **Kellergeschosse**

#### *Kellergeschoss Haus Nr. 102*

Kellertreppe:	massive Stufen mit Anstrich, Stahlrundhandlauf
Kellereingangstür:	Holztür im Holzblendrahmen
Kellertüren:	Holztüren
Wandflächen:	Putz mit Anstrich, ehem. Bierkeller deckenhoch gefliest
Deckenflächen:	Putz mit Anstrich
Fußboden:	Estrich mit Beschichtung/Anstrich
Kellerfenster:	nicht in Augenschein zu nehmen

#### *Kellergeschoss Haus Nr. 104*

Kellertreppe:	Stahlunterkonstruktion mit Metall-Lochgittertrittstufen, Stahlrundhandlauf im Anstrich
Kellereingangstür:	Holztür in Holzzarge



---

Kellertüren:	Holztüren bzw. Holzbrettertüren
Kelleraußentür:	Metalltür im Anstrich
Wandflächen:	überwiegend Putz mit Anstrich, z.T. Wandfliesen, vereinzelt Mauerwerk mit Anstrich
Deckenflächen:	Putz mit Anstrich
Fußboden:	z.T. Bodenfliesen, z.T. Estrich
Kellerfenster:	z.T. Stahlgitterfenster mit Einfachverglasung, z.T. Glasbausteine

#### Ausstattung der Wohnungen

<b>Hinweis:</b>	<b>Die tatsächliche Innenausstattung der vermieteten Wohnungen ist mangels Zugangs unbekannt. Es wird eine durchschnittliche Ausstattung angenommen bzw. beschrieben (z.T. auch nach Angaben der Beteiligten beim Ortstermin).</b>
Wandflächen:	z.T. Putz, Tapete, Anstrich; z.T. Tapete, z.T. Holzpaneele; Küchen: Wandfliesenspiegel im Stellwandbereich; Sanitärräume: z.T. türhoch/z.T. deckenhoch/z.T. halb hoch gefliest
Deckenflächen:	Spanplatten/Gipskarton bzw. ggf. noch Spalierlattendecken mit Anstrich bzw. Tapete und Anstrich; z.T. mit Deckenbekleidung
Fußböden:	z.T. Textilbelag, z.T. Vinylbelag, z.T. Laminat, z.T. Bodenfliesen; Sanitärräume: Bodenfliesen; Leerstandwohnung überwiegend ohne Oberbodenbelag und nur mit Spanplatten



---

Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, überwiegend mit Kunststoffrollläden; DG: z.T. Dachflächenfenster
Wohnungseingangstüren:	Holztüren in Holzzargen
Innentüren:	Holztüren in Holzzargen
Sanitärausstattung:	je Wohnung: Bad mit Einbauwanne bzw. Dusche, WC, Waschbecken Ausnahme: DG-Wohnung (Hauseingang Nr. 102): zusätzliches Gäste-WC (mit WC und Waschbecken)

#### Ausstattung der Gewerbeinheit

Eingangstür:	separate Eingangstür an der Straßenseite; Leichtmetalltür mit großem Lichtausschnitt (Isolierverglasung), feststehendes Seitenteil als Leichtmetallkonstruktion mit Isolierverglasung; außenseitig mit Kunststoffrolllade
Wandflächen:	z.T. Putz bzw. Gipskarton mit Putz/Tapete und Anstrich, Spielhallenbereich insgesamt mit Holzvertäfelungen und dekorativen Ausschnitten (z.T. mit Spiegelementen, z.T. mit Tapete); Anrichte und Abstellkammer z.T. mit Wandfliesen; Toilettenanlage: z.T. ca. türhoch/z.T. ca. 1,70 m hoch gefliest
Deckenflächen:	abgehängte Decke überwiegend mit Metalllamellen (z.T. mit integrierter Beleuchtung), z.T. als Rasterdecke; Spielhallenbereich mit Deckenauslässen für künstliche Be- und Entlüftung; Toilettenanlage: Putz mit Anstrich
Fußböden:	größtenteils Textilfliesen; Anrichte, Abstellkammer: Bodenfliesen; Toilettenanlagen: Bodenfliesen



---

Fenster:	Leichtmetallfenster mit Isolierverglasung (aus den 1980er Jahren); Kunststoffrollläden (Handbetrieb)
Tür zum Treppenhaus:	FH-Tür in Stahleckzarge
Türen Toilettenanlage zum Treppenhaus:	Holztüren in Stahleckzargen
Innentüren:	Windfangbereich mit Ganzglastüren, sonst nur vereinzelt Holztüren in Holzzargen
Sanitärausstattung:	Toilettenanlage für Damen und Herren im Anbau gelegen, über das Treppenhaus von Haus Nr. 102 erreichbar;
Herren-WC:	Waschbecken (im Vorraum); zwei Stand-WC's mit Spülkasten (mit WC-Trennwänden abgeteilt), drei Urinale, Expektorierbecken (viereckiges Porzellanbecken mit abgerundeten Kanten mit Wasserspülung und ein Fallrohr ähnlich einer Toilettenspülung mit größerem Durchmesser der Spülöffnung)
Damen-WC:	Waschbecken; zwei Stand-WC's mit Spülkasten (mit WC-Trennwänden abgeteilt)

#### 6.2.4 Haustechnik

Hausanschlüsse:	- Gas-, Wasser- und Stromanschluss - Anschluss an den öffentlichen Entwässerungskanal
	<u>Hinweis</u> Die Hausanschlüsse sind jeweils gemeinschaftlich für beide Häuser: Wasseranschluss in Haus Nr. 102,



Stromanschluss in Haus Nr. 102, Gasanschluss in  
Haus Nr. 104

Heizung:	Wohnen:	nach Angaben größtenteils Gasetagenheizungen in den Wohnungen, für die EG-Wohnung im Kellergeschoss angeordnet; Whg. OG rechts (Haus- eingang Nr. 104) noch mit Elektro- nachtspeicheröfen
	Gewerbe:	Gasheizkessel als Standkessel (im Kellergeschoss angeordnet, Baujahr 1990)
Heizkörper:	Wohnen:	Annahme: überwiegend Stahlflach- heizkörper, vereinzelt Elek- tronachtspeicheröfen
	Gewerbe:	Stahlflachheizkörper
Warmwasserbereitung:	Wohnen:	Annahme: z.T. über Elektrodurch- lauferhitzer/Elektroboiler, z.T. über Gasetagenhei- zungen
	Gewerbe:	Toilettenanlage nur Kaltwasseran- schluss; Tresenbereich mit Elektroun- terischgerät
Elektroinstallation:	Annahme:	einfache bis durchschnittliche wohn- ungstypische Anzahl an Schaltern und Steckdosen; elektrischer Türöff- ner mit Klingelanlage und Gegen- sprechanlage
	Gewerbe:	nutzungsspezifische Anzahl an Schal- tern und Steckdosen (u.a. für die Auf- stellplätze der ehemaligen Spielauto-



maten), z.T. mit Kabelkanalinstallation auf der Wand; Alarmanlage (nicht mehr in Betrieb)

Sonstiges: Nach Angaben sind in den Kellerbereichen der beiden Häuser jeweils Grundwasserpumpen installiert

### **6.3 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.

### **6.4 Außenanlagen**

Garagen: Garagenanlage bestehend aus 3 Stahlbeton-Fertigaragen; Flachdach; Stahlschwinger

PKW-Stellplätze: insgesamt 5 PKW-Stellplatzmöglichkeiten auf dem Grundstück:

- Seitlich der Garagenanlage (rückseitig des Gebäudes Haus Nr. 102) ist eine PKW-Stellplatzfläche mit Rasengittern angelegt worden; Stellplatzfläche für ca. 4 PKW's



- im vorderen Grundstücksbereich, zwischen Gebäudevorderfront und Straße, ist in dem befestigten Grundstücksstreifen parallel zur Straße (vor der Gewerbeeinheit) eine PKW-Stellplatzfläche ausgeschildert (1 Stellplatzmöglichkeit)

Kelleraußentreppe  
(Haus Nr. 102):

fünfstufige, massive Treppe

Hauseingang Nr. 102:

Hauseingangsüberdachung als Flachdach (einseitig auf kleinen Stahlstützen aufgeständert) mit bituminöser Dacheindeckung, unterseitig mit Holz bekleidet

Hauseingang Nr. 104:

Hauseingangsüberdachung in Holzkonstruktion mit Faserzementplatteneindeckung; Hauseingangstreppe: Holmtreppe mit Natursteinstufen und schmiedeeisernem Geländer

Befestigungen:

Hauszuwegung und  
Garagenzufahrt:

Betonwabensteinpflaster

Podestbereich zur  
Kelleraußentreppe:

Bodenfliesen

Garten:

überwiegend Rasenfläche, z.T. Busch- und Strauchwerk, vereinzelt Baumbewuchs;

Terrasse (EG-Wohnung) mit Bodenfliesen und Holzüberdachung;

befestigter Freisitz (dreiseitig mit Büschen eingefasst);  
kleines Holzgartenhaus im Gartenbereich seitlich des Wohngebäudes Haus Nr. 104

Einfriedung:

z.T. mit Stabmattenzäunen, z.T. mit Einfriedungsmauern

#### Hinweis

Nach Angaben beim Ortstermin ist der eingezäunte Bereich entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze, zum

Nachbargrundstück (Flurstück 865), nicht identisch mit dem tatsächlichen Grenzverlauf des Grundstücks. Hier wurde dem Nachbarn eine Teilfläche zur Nutzung überlassen. Für die Fremdnutzung des Grundstücks wird eine Entschädigung von 45 € monatlich gezahlt.

Soweit den Luftbildern zu entnehmen handelt es sich bei der fremdgenutzten Fläche um das Flurstück 924 zzgl. einer kleinen Dreiecksfläche (Verbreiterung des Grundstückseinfahrtsbereich von der Straßenfläche Trewinkel) im südwestlichen Eckbereich des Flurstücks 925 mit insgesamt rd. 84 m<sup>2</sup>. Weitere Informationen liegen hierzu nicht vor. Die Fremdnutzung auf dem Wertermittlungsgrundstück ist grundbuchlich **nicht** gesichert.

## 6.5 Mängel und Schäden/Reparaturstau

Die nachfolgende Mängel- und Schadensaufzählung wird nur stichpunktartig erfasst.

### Haus Nr. 102

Fassade:

Fassade von Haus Nr. 102 z.T. mit Putzrissen/Putzabplatzungen bzw. tlw. blättert der Farbanstrich ab

Treppenhaus:

- Hauseingangstür mit geringer Durchgangshöhe aufgrund der Eintrittsstufe zum Treppenhaus hin
- Wand-/Deckenanschluss oberhalb des Glasbausteinfensters vom Obergeschoss z.T. mit Feuchtigkeitsschäden

### Haus Nr. 104

Kellergeschoss:

- z.T. Feuchtigkeitsschäden im Sockelbereich an der Außenwandseite zur Straße, z.T. blättert der Farbanstrich ab



- Treppenhaus:
- Fußbodenbelag im OG z.T. reparaturbedürftig (Wohnungseingangsbereich OG links)
  - Treppenaufgang zum DG ohne Antrittspodest zur Wohnungseingangstür der DG-Wohnung
  - Wandseite zur Straße im OG z.T. mit Putzrissen
- Wohnung OG links:
- insgesamt renovierungsbedürftig, u.a. veraltete Ausstattung, keine Oberbodenbeläge mehr vorhanden, Heizkörper z.T. nur mit einfachen Drehventilen, Sanitärbereich insgesamt renovierungsbedürftig
- Außenanlagen:
- Einfriedungsmauer an der Straßenseite mit Graffitiverschmierungen

#### Sonstiges

Fehlende Baugenehmigung für die 3er Garagenanlage:

Zur Aufstellung und Errichtung der 3er Garagenanlage sind in den archivierten Bauunterlagen der Bauakte der Stadt Dortmund keinerlei Bauunterlagen auffindbar. Für die Fertiggaragen konnten durch die Eigentümer lediglich rudimentär typisierte Statik-Unterlagen und Bauzeichnungen vorgelegt werden aber keine Genehmigung.

Gemäß § 62 BauO NRW 2018 sind Garagen einschließlich überdachter Stellplätze mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Brutto-Grundfläche bis zu insgesamt 30 m<sup>2</sup> (außer im Außenbereich) verfahrensfrei. Soweit den vorliegenden Eigentümerunterlagen zu entnehmen, haben die Garagen (6 m x 2,98 m x 3 St.) eine BGF von insgesamt 53,64 m<sup>2</sup> und sind daher genehmigungspflichtig.

Im Rahmen der weiteren Wertermittlung wird die Genehmigungsfähigkeit (nachträgliche Legalisierung) der



Nicht genehmigte  
bauliche Änderungen/  
Nutzungsänderungen:

Garagen unterstellt. Der hierfür erforderliche Aufwand/Unwägbarkeiten wird mit einem Abschlag unter Mängel/Schäden berücksichtigt.

**Aus der Bauakte der Stadt Dortmund geht nicht hervor, dass der Umbau und die Nutzungsänderung zu Wohnzwecken in den Dachgeschossen genehmigt worden sind.**

**Für eine baurechtliche Legalisierung der Wohnnutzung in den Dachgeschossen wäre nach vorliegenden Erkenntnissen somit ein vollständig neues Genehmigungsverfahren erforderlich (u.a. mit Nachweisen zur Standsicherheit einschließlich des statisch-konstruktiven Brandschutzes, Schallschutz, Wärmeschutz).**

Der Zeitpunkt der vorgenommenen Ausbauten liegt bereits mehrere Jahrzehnte zurück. Aufgrund der seit Jahren stetig gestiegenen Anforderungen an Wohnnutzungen sind hier unter Umständen auch Rückbaukosten bzw. Bauteilöffnungen für die erforderlichen Nachweise sowie ggf. Umbaumaßnahmen zur Erfüllung der heutigen Anforderungen erforderlich. Darüber hinaus ist im Zusammenhang mit dem Brandschutz der erforderliche 2. Rettungsweg nachzuweisen.

Die Möglichkeit der Genehmigungsfähigkeit der vorgenommenen Nutzungsänderungen können im Rahmen dieses Wertermittlungs-Gutachtens nicht geklärt werden, sondern sind primär im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens beim Bauordnungsamt der Stadt Dortmund zu stellen und zu konkretisieren.

Die formelle und materielle Legalität der v.g. baulichen Veränderungen und Nutzungsänderungen in den Dachgeschossen kann im Rahmen der Wertermittlung nicht unterstellt werden.

**Nichtbesichtigung einzelner Bereiche:**

**Eine Innenbesichtigung der vermieteten Wohnungen konnte mangels Zugangs nicht stattfinden. Etwaige Mängel oder Schäden werden durch einen Sicherheitsabschlag am Ende der Verkehrswertableitung gesondert berücksichtigt.**

## 6.6 Allgemeinbeurteilung

Gebäudezustand:

Soweit bei der eingeschränkten Besichtigung feststellbar, macht das Objekt einen dem Baujahr entsprechenden und noch befriedigenden Eindruck. Die beiden Leerstände weisen einen Renovierungsbedarf auf. Der Zustand der vermieteten Wohnungen ist mangels Zugangs nicht bekannt. Hierfür erfolgt am Ende des Gutachtens ein Sicherheitsabschlag.

Energetischer Zustand:

Der energetische Zustand des Gebäudes, gemessen an aktuellen energetischen Anforderungen, ist als "noch ausreichend" mit baujahrsbedingtem Modernisierungsbedarf zu bezeichnen.

Zustand der Außenanlagen:

Der Zustand der Außenanlagen ist befriedigend.

Vermiet-/Verwertbarkeit:

Nach vorliegenden Informationen war das Objekt (bis auf die beiden Leerstände) vermietet.

Unter Berücksichtigung der Wohnlage, der Wohnungsgrößen und einer unterstellten, durchschnittlichen Ausstattung der Wohnungen wird die allgemeine Vermie-



tungsmöglichkeit der Wohnungen als noch durchschnittlich eingestuft.

Für die Vermietung der Leerstandwohnung sind zunächst umfangreiche Renovierungsmaßnahmen erforderlich, um die Wohnung in einen durchschnittlichen/vermietbaren Zustand zu versetzen.

Für eine Vermietung der Gewerbeeinheit sind ebenfalls Investitionen erforderlich (Renovierung ggf. Umbauten für anderweitige Drittverwertbarkeit als Büro o.ä.). Alternativ bietet sich auch eine Nutzungsänderung als Wohnung an. Der hierfür anfallende Aufwand wäre jedoch nochmal höher als die Revitalisierung für eine Fortführung einer gewerblichen Nutzung.

Die Verwertbarkeit des Objekts wird als ausreichend eingestuft.

## 6.7 Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer<sup>1</sup> ist die Zahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Baujahr	Wohnhäuser	vor bzw. um 1902
	Garagen	ca. 1980er Jahre
Alter zum Wertermittlungsstichtag	Wohnhäuser	mindestens 123 Jahre
	Garagen	ca. 40 Jahre

Übliche Gesamtnutzungsdauer nach ImmoWertV, Anlage 1

Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung	80 Jahre
Garagen	60 Jahre

Gesamtnutzungsdauer gemäß Modellparameter

i.A. an den Grundstücksmarktbericht 2025

Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung	80 Jahre
Garagen	60 Jahre

Die **Restnutzungsdauer** wird in Anlehnung an ImmoWertV, Anlage 2 bzw. nach Modellvorgaben des Grundstücksmarktberichts 2025 abgeleitet. Die beiden Wohnhäuser bilden aufgrund der gebäudeübergreifenden Nutzung eine Schicksalsgemeinschaft.

Der Modernisierungsgrad ist aufgrund des feststellbaren Bauzustands (z.T. nur von außen erkennbar) vorrangig in die Kategorie "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" einzustufen.

---

<sup>1</sup> 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.

Im Rahmen der Wertermittlung wird unterstellt, dass bei den Leerständen fiktive Renovierungsmaßnahmen durchgeführt werden und die Einheiten in einen durchschnittlichen/vermietbaren Ausstattungszustand versetzt werden. Der dafür notwendige Aufwand wird als Abschlag unter "Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale" in Ansatz gebracht.

Die **Restnutzungsdauer der Wohnhäuser** wird unter Berücksichtigung des Baujahrs und der Konstruktion sowie der unterstellten Renovierungsmaßnahmen, bei einer anzunehmenden Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren (modellkonform), mit **20 Jahre** ermittelt. Die Restnutzungsdauer **der Garagen** wird hier, ähnlich der Wohnhäuser, mit **20 Jahre** in Ansatz gebracht.

## **6.8 Hinweis**

Das 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 z.T. durch ein örtliches Aufmaß ermittelt worden und tlw. den Bauunterlagen aus der Bauakte entnommen bzw. daraus ermittelt worden) teilweise überschlägig, aber mit für den Wertermittlungszweck ausreichender Genauigkeit ermittelt.

Zu den beiden Wohnungen im Dachgeschoss lagen z.T. keine bzw. nur eigentümerspezifisch rudimentär beigebrachte Bauzeichnungen (mit unzureichender Vermaßung) vor. Diese Flächen wurden daher nur überschlägig auf Grundlage der ermittelten Flächen aus dem Obergeschoss in Verbindung mit den vorhandenen Unterlagen und sonstigen Hilfsmitteln (u.a. Luftbildern) abgeleitet. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.

### 7.1 Berechnung der Wohn-/Nutzfläche

**Wohnfläche** (siehe Anlage 4) gemäß Berechnung

Wohnung EG rechts -Hauseingang Nr. 104- (WE 1)	rd.	72 m <sup>2</sup>
Wohnung OG rechts -Hauseingang Nr. 104- (WE 2)	rd.	45 m <sup>2</sup>
Wohnung OG links -Hauseingang Nr. 104- (WE 3)	rd.	64 m <sup>2</sup>
Wohnung OG -Hauseingang Nr. 102- (WE 4)	rd.	76 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche gesamt**

**257 m<sup>2</sup>**

**Nutzfläche** (siehe Anlage 4) gemäß Berechnung

Erdgeschoss (Gewerbeeinheit)

nach örtlichem Aufmaß rd. 134 m<sup>2</sup>

nach Berechnung aus Bauakte

140,55 m<sup>2</sup> abzgl. 3 % Putz = 136,33 m<sup>2</sup> rd. 136 m<sup>2</sup>

rd. 136 m<sup>2</sup> \*

Dachgeschosse (zu Wohnzwecken ausgebaut)

Wohnung DG -Hauseingang Nr. 102- (WE 5) rd. 69 m<sup>2</sup>

Wohnung DG -Hauseingang Nr. 104- (WE 6) rd. 99 m<sup>2</sup>

**Nutzfläche gesamt** **304 m<sup>2</sup>**

**Wohn-/Nutzfläche gesamt** **561 m<sup>2</sup>**

\*Hinweis

Aufgrund der vorherigen Nutzung als Spielhalle ist die Gewerbeeinheit größtenteils mit Wandbekleidungen ausgestattet und weicht daher mit der ermittelten Nutzfläche nach örtlichem Aufmaß (mit rd. 134 m<sup>2</sup>) geringfügig gegenüber der Nutzfläche gemäß Berechnung anhand der Rohbaumaße aus der Bauakte der Stadt Dortmund (mit rd. 136 m<sup>2</sup> -ohne Wandbekleidungen-) ab. Im Rahmen der weiteren Wertermittlung wird daher eine Nutzfläche von 136 m<sup>2</sup> für die Gewerbeeinheit zugrunde gelegt.

## 8. Ermittlung des Verkehrswerts

### 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 Wertermittlungsstichtag (§ 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 zwei aneinander gebaute Mehrfamilienhäuser mit tlw. gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss (ehem. Spielhalle) und sechs Wohnungen (gemäß Örtlichkeit) sowie einer 3'er Garagenanlage. Derartige Objekte dienen in erster Linie der Renditeerzielung.

Nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der einschlägigen Literatur wird der Verkehrswert (Marktwert) von Renditeobjekten vorrangig mit Hilfe des Ertragswertverfahrens ermittelt. Immobilienrichtwerte, als zonale Vergleichsfaktoren, liegen für die betreffende Zone nicht vor. Darüber hinaus weicht das Objekt von durchschnittlichen Merkmalen (hier u.a. 2 Gebäude auf einem Grundstück, übergroßes Grundstück) eines Mehrfamilienhauses ab. Daher wird auf die Heranziehung des Vergleichswertverfahrens verzichtet. Das im Wesentlichen nur kostenorientierte Sachwertverfahren ist für das zu bewertende Renditeobjekt nicht zur Verkehrswertfindung geeignet und wird daher nicht herangezogen.

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

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

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

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

## **9. Ermittlung des Bodenwerts**

### **9.1 Allgemeines**

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

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

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

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

### **9.2 Grundstücks- und Entwicklungszustand**

Der Grundstückszustand ergibt sich gemäß § 2 (3) ImmoWertV aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale). Zu den Grundstücksmerkmalen können insbesondere zählen der Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, die tatsächliche Nutzung, der beitragsrechtliche Zustand, die Lagermerkmale, 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 m<sup>2</sup>-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](http://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 2025 (Bodenrichtwertkarte 01.01.2025) ein Bodenrichtwert von **370 €/m<sup>2</sup>** (Bodenrichtwertnummer 22010) ersichtlich.

Der vorgenannte Bodenrichtwert weist folgende Merkmale auf:

35 m tiefes Bodenrichtwertgrundstück, welches in einer Wohnbaufläche (W) liegt, mit einer zweigeschossigen Bebauung baulich genutzt werden kann (II) und für welches Erschließungsbeiträge nicht mehr zu entrichten sind.

Maßgebend ist die im Einzelfall lage- und nutzungstypische sowie ortsübliche Grundstücksgröße. Im Bodenrichtwert sind Erschließungsbeiträge nach § 123ff BauGB und Kostenerstattungsbeiträge 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 begutachtenden Grundstücks nur z.T. denen des Richtwertgrundstücks entsprechen und somit der Richtwert nur unter Anpassung an die tatsächlichen Verhältnisse des Grundstücks herangezogen werden kann.

### Lage

Die Makrolage des Wertermittlungsobjekts weicht nicht von den durchschnittlichen Lagermerkmalen der Bodenrichtwertzone ab.

### Größe/Tiefe/Ausnutzung

Der den beiden Häusern zur Straße vorgelagerte Grundstücksbereich dient in der Örtlichkeit z.T. als öffentliche Bürgersteigfläche.

Die vorhandene bauliche Ausnutzung des Wertermittlungsgrundstücks, mit einer zweigeschossigen Bebauung, entspricht der dem Bodenrichtwert zugrunde liegenden zweigeschossigen Bebauung. Das Wertermittlungsgrundstück weicht mit einer Grundstückstiefe von im Mittel ca. 56,5 m gegenüber der Tiefe des Richtwertgrundstücks (35 m) wertrelevant ab.

Gemäß Grundstücksmarktbericht 2025 ist bei übertiefen Grundstücken, mit einer Tiefe von mehr als 35 m, der diese Tiefe übersteigende Grundstücksanteil mit einem entwicklungsstufenorientierten Bodenwert, z. B. einer Nutzung als „private Grünfläche“ anzusetzen. Im vorliegenden Fall entspricht dies jedoch nicht der Qualität des Bodenwerts im rückwärtigen Bereich.

Hier handelt es sich um ein übergroßes (Gesamtfläche 2.047 m<sup>2</sup>) und übertiefes Grundstück. Der gesamte Grundstücksbereich ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich gemäß Klarstellungs- und Entwicklungssatzung der Stadt Dortmund nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) -innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile-. Der v.g. Bereich erstreckt sich dabei auch auf den rückwärtigen Bereich in zweiter und dritter Reihe hinter der vorhandenen Straßenrandbebauung an der Husener Straße, entlang der Straße Trewinkel. Ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB besteht nicht in diesem Bereich.

Das Wertermittlungsgrundstück wird derzeit über die öffentliche Anlage der Husener Straße erschlossen. Gemäß Klarstellungs- und Entwicklungssatzung der Stadt Dortmund ist die angrenzende Privatstraße -Trewinkel- als städtische Wegefläche gekennzeichnet. Eine privatrechtliche Sicherung zur zusätzlichen Erschließung über die benachbarte Privatstraße -zugunsten des Wertermittlungsobjekts- besteht nach vorliegenden Informationen nicht. Eine Erschließung des rückwärtigen Grundstücksbereiches wäre aber grundstücksintern auf dem Wertermittlungsgrundstück selber realisierbar.

Im Rahmen der Wertermittlung wird das Grundstück fiktiv in zwei Teilflächen unterteilt: Teilfläche 1 Verkehrsfläche, Teilfläche 2 baureifes Land.

#### *Teilfläche 1*

Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten sowie des im vorderen Straßbereich unregelmäßig verlaufenden Grenzverlaufs wird ein dreieckförmiger Teilbereich, der gemäß Örtlichkeit als öffentlicher Bürgersteig genutzt wird, der Qualität einer Verkehrsfläche zugeordnet. Die Fläche ermittelt sich mit rd. 23 m<sup>2</sup>. Der Bodenwert von Verkehrsflächen wird i.d.R. mit 10 % vom Bodenrichtwert ermittelt. Im Rahmen der Wertermittlung wird daher ein ähnlicher Ansatz zu Grunde gelegt, dies entspricht bei 370 €/m<sup>2</sup> einem Bodenwertansatz von 37 €/m<sup>2</sup> (= 370 €/m<sup>2</sup> x 10 %).

#### *Teilfläche 2*

Die Teilfläche 2 ermittelt sich mit rd. 2.024 m<sup>2</sup> (2.047 m<sup>2</sup> - 23 m<sup>2</sup>). Für die Ermittlung des Bodenwerts dieser Teilfläche wird der Bodenrichtwert als baureifes Land ohne weitere Anpassungen zu Grunde gelegt.

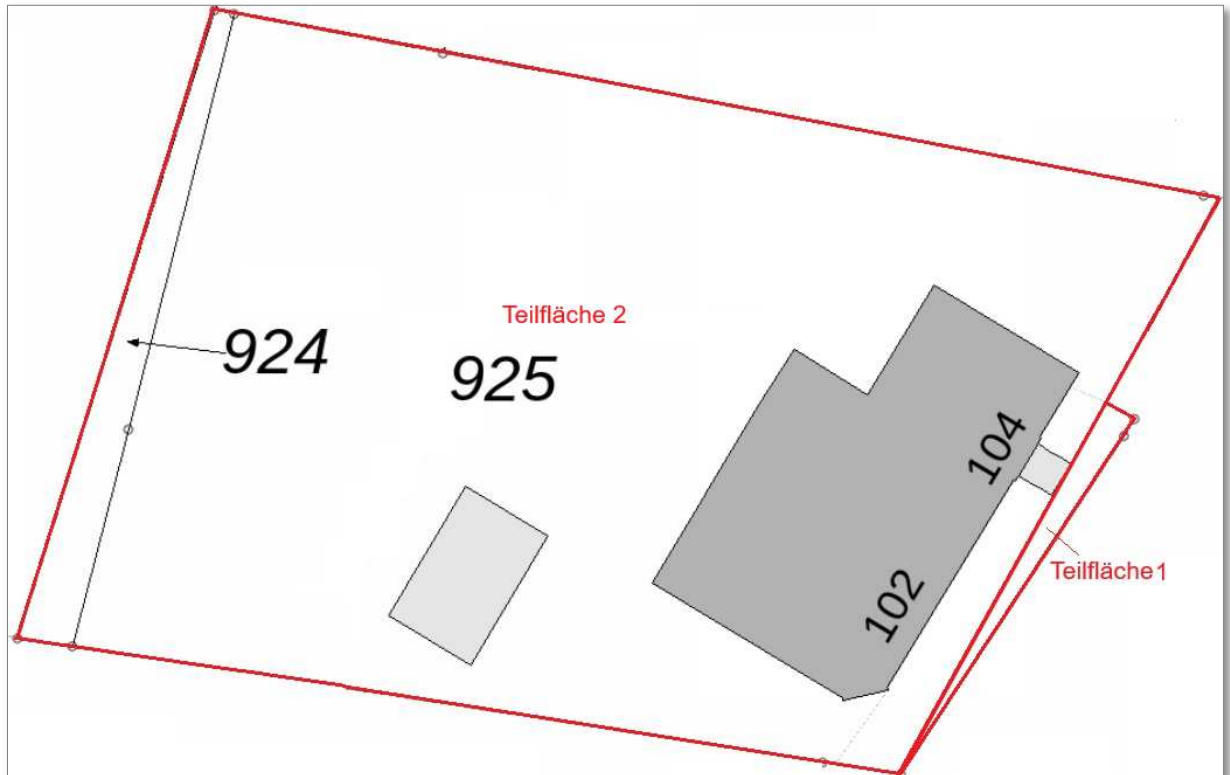


Abb.: Übersicht über die gewählten Teilflächen

Der tatsächliche Umfang einer baulichen Nutzung bzw. separate Nutzung des rückwärtigen Grundstücksbereichs, hängt von vielen Einflussfaktoren ab, u.a. -und nicht abschließend-:

- baurechtliche Genehmigung unter Einbeziehung der jeweiligen Ämter (u.a. Bauamt, Umweltamt, Tiefbauamt)
- Errichtung und Vorhaltung einer grundstücksinternen Erschließungsfläche als Zu- und Abfahrt des rückwärtigen Grundstücksbereiches, wobei die Erschließungsfläche und die Lage auf dem Grundstück in Abhängigkeit der baulichen Nutzung zu erfolgen hätte; der Bodenwert privater Erschließungsflächen weicht vom Bodenwert für baureifes Land ab
- Herstellung von Ver- und Entsorgungsanschlüssen (Gas-, Wasser-, Stromanschluss-, Grundstücksentwässerung) auf dem Grundstück, ausgehend von der öffentlichen Erschließungsanlage bis zum rückwärtigen Grundstücksbereich
- Nachbarschaftsrechtliche Belange (Verschattung durch Neubebauung, Einhaltung von Abstandsflächen o.ä.)
- Versetzen der Fertiggaragen bzw. eines Teils der Fertiggaragen



- Wiederherstellung des rechtmäßigen Grenzverlaufs an der rückwärtigen Grundstücksgrenze
- Löschung der Grunddienstbarkeit (Gasrohrleitungsrecht), siehe hierzu Ziffer 13.1.1

Der erforderliche Realisierungsaufwand bzw. sonstige sich dadurch ergebende noch nicht berücksichtigte wertrelevante Einflüsse und Unwägbarkeiten werden im Rahmen der weiteren Wertermittlung über einen pauschalen Abschlag vom Bodenwert der Teilfläche 1 unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

#### Zuschnitt

Der nahezu größtenteils trapezförmige Zuschnitt des Grundstücks hat keinen wertrelevanten Einfluss auf die bauliche Ausnutzung. Eine Wertanpassung ist daher nicht erforderlich.

#### Erschließung

Wie in Kapitel 5 festgestellt, handelt es sich bei der Anlage Husener Straße in dem hier in Frage kommenden Abschnitt um die Ortsdurchfahrt einer klassifizierten Straße (K9). Ob ein Erschließungsbeitrag nach Herabstufung zur Gemeindestraße zu erheben ist, kann derzeit nicht angegeben werden.

Bei der Anlage Trewinkel handelt es sich um eine Privatstraße, für die kein Erschließungsbeitrag gemäß Baugesetzbuch (BauGB) erhoben werden kann. Ob für einen Ausbau der Anlage nach einer eventuellen Übernahme ins Eigentum der Stadt Dortmund noch Erschließungsbeiträge erhoben werden müssen, kann derzeit nicht angegeben werden.

Derzeit sind keine Erschließungsbeiträge für das Grundstück ausstehend. Der vorgenannte Bodenrichtwert wurde für Grundstücke ermittelt, die der Erschließungsbeitragspflicht nicht mehr unterliegen. Somit ist keine Wertanpassung zu berücksichtigen.

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

### **Teilfläche 1**

Angepasster Bodenrichtwert

$$\begin{array}{rclcl} 10\% & \times & 370 \text{ €/m}^2 & = & 37 \text{ €/m}^2 \\ 23 \text{ m}^2 & \times & 37 \text{ €/m}^2 & = & 851 \text{ €} \end{array}$$

### **Teilfläche 2**

$$\begin{array}{rclcl} 2.024 \text{ m}^2 & \times & 370 \text{ €/m}^2 & = & \frac{748.880 \text{ €}}{749.731 \text{ €}} \end{array}$$

**Bodenwert** **rd. 750.000 €**

\* Der Werteeinfluss der Eintragung im Grundbuch Abt. II (Gasrohrleitungsrecht) erfolgt separat am Ende des Gutachtens.

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

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.

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.

Unter Berücksichtigung der vorangegangenen Ausführungen wird hier die hälftige Fläche der Teilfläche 1 als Fläche für das Normgrundstück zugrunde gelegt.



### **Normgrundstück**

$$1.012 \text{ m}^2 \quad \times \quad 370 \text{ €/m}^2 \quad = \quad \text{rd. } \underline{\underline{374.400 \text{ €}}}$$

### **Bodenwertdifferenz**

$$750.000 \text{ €} \quad - \quad 374.400 \text{ €} \quad = \quad \underline{\underline{375.600 \text{ €}}}$$

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

## **10. Ermittlung des Ertragswerts**

### **10.1 Vorbemerkung**

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

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

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

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

Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

#### Allgemeines Ertragswertverfahren

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

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

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

#### Vereinfachtes Ertragswertverfahren

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

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

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

#### Periodisches Ertragswertverfahren

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

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

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

Berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind

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



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

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

Liegenschaftszinssätze werden auf Grundlage von Kaufpreisauswertungen des Gutachterausschusses in der Stadt Dortmund im Grundstücksmarktbericht 2025 veröffentlicht.

Der gebietstypische Liegenschaftszinssatz (auf das Berichtsjahr 2024 normierte Kauffälle aus dem Auswertungszeitraum 2015 bis 2024) wird für Mehrfamilienhäuser im Gebiet Dortmund-Nord (Gebiet 4) mit einem Ausgangswert von 2,81 % ausgewiesen. Dieser Ausgangswert ist noch für verschiedene Merkmale (Baujahr, Restnutzungsdauer, ergänzende Gebäudeart und Jahresrohertrag) über Umrechnungskoeffizienten an die Merkmale des Wertermittlungsobjekts anzupassen.



In der Zusammenstellung von Liegenschaftszinssätzen für das Berichtsjahr 2024 über verschiedene Teilmärkte (bei Betrachtung des gesamten Stadtgebiets) wird der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser mit 2,4 % (Standardabweichung  $\pm 2,0$  %) und für gemischt genutzte Gebäude mit 2,8 % (Standardabweichung  $\pm 2,8$  %) ausgewiesen.

In Anlehnung an den angepassten gebietstypischen Liegenschaftszinssatz und unter Berücksichtigung der Objektgröße, der Gebäudeart, der Lage (unmittelbares Wohnumfeld) sowie der sonstigen Merkmale des Wertermittlungsobjekts (hier tlw. gewerbliche Nutzung) wird ein Liegenschaftszinssatz mit **3,5 %** für marktgerecht festgestellt.

## 10.2 Monatsmieten (Netto-Kalmmieten)

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

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war das Objekt bis auf die beiden Leerstände (Gewerbeeinheit im Erdgeschoss -ehemalige Spielhalle- und Wohnung im Obergeschoss links -Hauseingang Nr. 104-) vermietet. Für die vermieteten Wohnungen lag eine Mietaufstellung (ohne Flächenangaben) vor.

Die Ist-Mieten bzw. die Mieten für die Leerstände werden im Folgenden anhand der zum Stichtag gültigen Gewerbe- und Wohnmietenspiegel überprüft bzw. abgeleitet.

Hierbei wird im Rahmen der weiteren Wertermittlung unterstellt, dass für die beiden Leerstände (Gewerbe EG und Wohnung im OG links) fiktive Renovierungsmaßnahmen durchgeführt werden und die beiden Einheiten in einen durchschnittlichen, vermietbaren Ausstattungszustand versetzt werden. Für den Leerstand im Erdgeschoss wird dabei weiterhin eine gewerbliche Nutzung (Büro o.ä.) unterstellt.



### Gewerbemietpreisspiegel IHK 2025

Dortmund Kurl/Husen Büro-/Praxisflächen 5,00 – 11,00 €/m<sup>2</sup>

Quelle: Berechnungen der InWIS Forschung & Beratung GmbH  
auf Datengrundlage der Immobilien Scout GmbH. Beraten  
und ggf. angepasst durch vor Ort tätige Marktakteure

Büromieten Dortmund	einfacher Nutzungswert	=	5,00 €/m <sup>2</sup>
	mittlerer Nutzungswert	=	8,00 €/m <sup>2</sup>
	guter Nutzungswert	=	10,00 €/m <sup>2</sup>

Quelle: IVD-Gewerbe-Preisspiegel 2025

### Wohnmietenspiegel Dortmund 2025/2026 (für nicht preisgebundene Wohnungen)

Baualtersklasse: Baujahr bis 1909

Mietpreisspanne: 4,73 – 7,16 €/m<sup>2</sup> (Mittelwert 5,90 €/m<sup>2</sup>)

Wohnungsgröße: 40,01 – 45,00 m<sup>2</sup> => + 0,57 €/m<sup>2</sup>  
60,01 – 80,00 m<sup>2</sup> => keine Anpassung  
80,01 – 110,00 m<sup>2</sup> => – 0,05 €/m<sup>2</sup>

Ausstattung: Zu- bzw. Abschläge je nach Ausstattung (keine Balkone/Loggien, z.T. gefangene Räume, Etagenheizungen vorhanden, Warmwasserbereitung z.T. über Elektrodurchlauf-erhitzer, Gegensprechanlage vorhanden)

Modernisierungen: Zu- bzw. Abschläge je nach Modernisierungsmaßnahmen

Makrolage: Dortmund-Nord => + 0,04 €/m<sup>2</sup>

Gemäß ImmoWertV ist der Rohertrag aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und **zulässiger** Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen zu ermitteln. Die Wohnnutzungen im Dachgeschoss sind gemäß Aktenlage nicht genehmigt. Im Rahmen der Wertermittlung bleiben die beiden DG-Wohnungen daher ohne Mietansatz.

Der höherwertigere Ausbau zu Wohnzwecken in den Dachgeschossen wird im Folgenden mit einem Zuschlag (als Zeitwert) unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt. Es wird dabei unterstellt, dass für die Räumlichkeiten im Dachgeschoss im Gegenwärtigen Zustand eine Nutzung als Hobbyräume mit Sanitärausstattung (Räume zum nicht dauerhaften Aufenthalt) möglich ist.

Unter Berücksichtigung aller Faktoren wie Grundrissgestaltung, Wohnungsgrößen, Mikrolage (unmittelbares Wohnumfeld) **und unterstellter durchschnittlicher Ausstattung (z.T. nach unterstellter Renovierung)** werden folgende monatliche Nettokaltmieten für angemessen und marktüblich festgestellt:

<b>Einheiten</b>	<b>Art der Nutzung</b>	<b>Wohn-/ Nutzfläche/ Anzahl</b>	<b>Ist-Miete gemäß Mietaufstellung</b>	<b>Marktübliche Miete</b>	
				<b>€/m<sup>2</sup> bzw. €/St.</b>	<b>Miete</b>
Erdgeschoss	Gewerbe	136 m <sup>2</sup>	Leerstand	6,00 €/m <sup>2</sup>	816,00 €
Erdgeschoss re., WE 1 (Hauseingang 104)	Wohnen	72 m <sup>2</sup>	450,00 €	6,25 €/m <sup>2</sup>	450,00 €
Obergeschoss re., WE 2 (Hauseingang 104)	Wohnen	45 m <sup>2</sup>	240,00 €	5,50 €/m <sup>2</sup>	247,50 €
Obergeschoss li., WE 3 (Hauseingang 104)	Wohnen	64 m <sup>2</sup>	Leerstand	6,50 €/m <sup>2</sup>	416,00 €
Obergeschoss, WE 4 (Hauseingang 102)	Wohnen	76 m <sup>2</sup>	390,00 €	5,50 €/m <sup>2</sup>	418,00 €
Dachgeschoss, WE 5 (Hauseingang 104)	Wohnen	69 m <sup>2</sup>	320,00 €	ohne Ansatz	0,00 €
Dachgeschoss, WE 6 (Hauseingang 102)	Wohnen	99 m <sup>2</sup>	495,00 €	ohne Ansatz	0,00 €
Außenstellplätze	Stellplatz	5 St.	k.A.	20,00 €	100,00 €
Garagen	Garage	3 St.	85,00 €	50,00 €	150,00 €
		561 m <sup>2</sup>	1.895,00 €		2.597,50 €
					<b>rd. 2.598 €</b>

Wohnanteil (inkl. Garagen/Stellplätze)	1.781,50 €	68,59%
Gewerbeanteil	<u>816,00 €</u>	<u>31,41%</u>
Summe	2.597,50 €	100,00%





## 10.5 Jahresreinertrag

Jahresrohertrag	31.176 €	
./. Bewirtschaftungskosten	<u>-8.926 €</u>	22.250 €

## 10.6 Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts

### Bodenwertverzinsung

3,5% des Bodenwerts (Normgrundstück) von 374.400 € -13.104 €

Jahresreinertrag der baulichen Anlagen 9.146 €

### Ertragswert der baulichen Anlagen

Restnutzungsdauer	20 Jahre	
Liegenschaftszinssatz	3,5%	
Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV)	14,21	
Reinertrag x Barwertfaktor		129.965 €
Bodenwert (Normgrundstück)		<u>374.400 €</u>
		504.365 €
<b>Vorläufiger Ertragswert</b>		<b>rd. 504.400 €</b>

## 10.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

### Marktkonforme Abschläge

- Baumängel und Bauschäden/Reparaturstau (soweit <i>nicht bereits in den Instandhaltungskosten berücksichtigt</i> )		-10.000 €
- Abschlag wg. Revitalisierung Leerstand Gewerbeinheit*		
136 m <sup>2</sup> x 300 €/m <sup>2</sup> = 40.800 €	rd.	-41.000 €
- Abschlag wg. Renovierung Leerstand Wohneinheit*		
64 m <sup>2</sup> x 600 €/m <sup>2</sup> = 38.400 €	rd.	-38.000 €
- Abschlag wg. Realisierungsaufwand/Sonstige wertrelevante Einflüsse/Unwägbarkeiten im Zusammenhang mit der Baureifmachung des rückwärtigen Grundstücksbereichs		
10% von 748.880 € = 74.888 €	rd.	<u>-75.000 €</u>
		340.400 €

\* Pauschale Abschläge für Revitalisierungs-/Renovierungsaufwand der Leerstände unter Berücksichtigung der gewählten Restnutzungsdauer und der jeweiligen Mietansätze



---

Übertrag: 340.400 €

Marktkonforme Zuschläge

- Zuschlag wg. Bodenwerdifferenz gegenüber dem Normgrundstück 375.600 €

- Zuschlag wg. höherwertigem Ausbau im DG (Zeitwert)  
168 m<sup>2</sup> x 250 €/m<sup>2</sup> = 42.000 € 42.000 €

758.000 €

**10.8 Ertragswert**

**rd. 760.000 €**

## **11. Verkehrswert i.A. an § 194 BauGB (unbelastet)**

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um zwei aneinander gebaute Mehrfamilienhäuser mit tlw. gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss (ehem. Spielhalle) und sechs Wohnungen (gemäß Örtlichkeit) sowie einer 3'er Garagenanlage. Die Wohnnutzung in den Dachgeschossen ist nach Aktenlage nicht genehmigt.

Derartige Objekte dienen in erster Linie der Renditeerzielung.

Der Ertragswert in Höhe von **760.000 €** dient zunächst nur als Ausgangswert für weitere wertrelevante und noch nicht berücksichtigte Marktbetrachtungen.

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.

### Konjunkturelle Einflüsse

Die aktuellsten Marktentwicklungen (z.B. Kaufpreisauswertungen aus 2025) sind in den bisher herangezogenen Marktdaten (u.a. Grundstücksmarktbericht 2025) -im Hinblick auf den Wertermittlungsstichtag- noch nicht in vollem Umfang berücksichtigt.

Gemäß dem Bericht des Gutachterausschusses in der Stadt Dortmund über die ersten drei Quartale 2025 über den Grundstücksmarkt in der Stadt Dortmund zeigt sich bei Bestandsimmobilien des Geschosswohnungsbaus über den Berichtszeitraum 01.01.2025 - 30.09.2025 ein unverändertes Preisniveau gegenüber dem Jahr 2024. Die Preisentwicklung von Bestandsimmobilien des Geschosswohnungsbaus kann in den einzelnen Ortsteilen variieren.

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Marktdaten wird daher auf eine Marktanpassung für die konjunkturelle Entwicklung verzichtet.

Sicherheitsabschlag wegen nicht vollumfänglicher Besichtigungsmöglichkeit

Zum Zeitpunkt des Ortstermins konnten die vermieteten Wohnungen mangels Zugangs nicht von innen besichtigt werden. Aufgrund der stark eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeit bestehen daher erhebliche Unsicherheiten bezüglich der tatsächlichen Beschaffenheit, der vorhandenen Ausstattung, der Grundrissgestaltung und evtl. vorhandener Mängel/Schäden.

Im Rahmen der Zwangsversteigerung ist daher für das o.g. Risiko ein Sicherheitsabschlag vorzunehmen. Der Sicherheitsabschlag bemisst sich anhand des beim Ortstermin gewonnenen Eindrucks der besichtigten Gebäudeteile sowie der vorliegenden Informationen. Die Höhe des Sicherheitsabschlags liegt in der Regel zwischen 5 % und 15 %.

Unter Berücksichtigung der bereits in Ansatz gebrachten Abschläge wird der Sicherheitsabschlag darüber hinaus in Höhe von ca. 8 % des Ausgangswerts (entspricht rd. 60.000 €) festgelegt.

Ausgangswert	760.000 €
Sicherheitsabschlag wegen nicht vollumfänglicher Besichtigungsmöglichkeit	<u>- 60.000 €</u>
	700.000 €



Nach der Lage auf dem Grundstücksmarkt und unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale und Einflüsse ermittle ich den Verkehrswert i.A. an § 194 BauGB (unbelastet) des Grundstücks **Husener Straße 102, 104 in 44319 Dortmund** (Gemarkung Husen, Flur 1, Flurstücke 924 und 925) zum Wertermittlungsstichtag 16. Dezember 2025 zu

**700.000 €**

**in Worten: siebenhunderttausend Euro**

Dies entspricht rd. 1.248 €/m<sup>2</sup> (bei rd. 561 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche) bzw. dem 22,45-fachen des fiktiven Jahresrohertrags.

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

## 12. Einzelverkehrswerte i.A. an § 194 BauGB (unbelastet)

Auftragsgemäß soll der Verkehrswert der einzelnen Flurstücke ermittelt werden.

Der Verkehrswert des Flurstücks 924 ermittelt sich auf der Grundlage des Bodenwerts abzüglich des anteiligen Abschlags wg. Realisierungsaufwand/Sonstige wertrelevante Einflüsse/Unwägbarkeiten im Zusammenhang mit der Baureifmachung des rückwärtigen Grundstücksbereichs und ohne anteiligem Sicherheitsabschlag wegen nicht vollumfänglicher Besichtigungsmöglichkeit. Der Verkehrswert des Flurstücks 925 ermittelt sich aus dem Verkehrswert (gesamt) abzgl. des Verkehrswerts von Flurstück 924.

### Flurstück 924

Bodenwert Flurstück 924	81 m <sup>2</sup> x 370 €/m <sup>2</sup> =	31.400 €
Abschlag wg. Realisierungsaufwand/ Sonstige wertrelevante Einflüsse/ Unwägbarkeiten im Zusammenhang mit der Baureifmachung des rückwärtigen Grundstücksbereichs (hier anteilig)	10 % von 31.400 € =	<u>- 3.140 €</u> 28.260 €
<b>Verkehrswert Flurstück 924 i.A. an § 194 BauGB (unbelastet)</b>		<b>rd. <u>28.300 €</u></b>

### Flurstück 925

Verkehrswert (gesamt)		700.000 €
abzgl. Verkehrswert (Flurstück 924)		<u>- 28.300 €</u>
<b>Verkehrswert Flurstück 925 i.A. an § 194 BauGB (unbelastet)</b>		<b><u>671.700 €</u></b>

Die beiden Flurstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit.

## 13. Lasten und Beschränkungen

### 13.1 Werteinfluss aus Grundbucheintragungen

#### 13.1.1 Grundbuch Abteilung II, lfd.-Nr. 1

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

**Ein Recht auf Verlegung und Unterhaltung einer Gasrohrleitung mit Zubehör und in Verbindung damit ein Bau- und ein beschränktes Benutzungsverbot auf einem sechs Meter breiten Streifen über der Leitung, sowie ein Betretungsrecht an dem Grundstück für die [ ... ]. Die Ausübung dieser Dienstbarkeit kann einem Dritten übertragen werden. Im Übrigen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 20.03.1962 eingetragen am 10.04.1962. Umgeschrieben am 25.07.1973.**

Zu 1: Übertragen auf die Dortmunder Netz GmbH, Dortmund -Amtsgericht Dortmund, HRB 13907-. Eingetragen am 21.07.2023.

Die Eintragungsbewilligung vom 20.03.1962 führt dazu (auszugsweise) folgendes aus:

*Wir beantragen, im Grundbuch von Dortmund-A Band 189 Blatt 9030 Abt. 2 an rangbereitesten Stelle folgendes einzutragen:*

*1 auf 2: Die Dortmunder Stadtwerke Aktiengesellschaft in Dortmund ist berechtigt, in dem belasteten Flurstück eine Gasrohrleitung mit Zubehör zu verlegen und dauernd zu haben, sowie die zur Unterhaltung, Ausbesserung und Auswechsellung der Leitung erforderlichen Arbeiten jederzeit in und auf dem belasteten Flurstück vorzunehmen, jedoch vorbehaltlich des Anspruchs der Nutzungsberechtigten auf Ersatzleistung für jeden hierbei entstehenden Flurschaden.*



*Auf dem 6 m breiten Schutzstreifen des in Anspruch genommenen Flurstücks dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitung keine Gebäude errichtet, keine Materialien gelagert, keine Veränderungen der Erdoberfläche durch Auf- oder Abtrag oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand der Leitung gefährden, vorgenommen werden.*

*Die Außengrenzen des Schutzstreifens werden bestimmt durch die Lage der Gasrohrleitung, deren Achse unter der Mittellinie des 6 m breiten Streifens liegt.*

*Die Ausübung dieser Dienstbarkeit kann einem Dritten übertragen werden.*

### **Bewertung**

Der Bewilligung ist kein Hinweis zu entnehmen, wo die Gasfernleitung auf dem Grundstück geplant war bzw. her verläuft.

Nach Rückfrage beim berechtigten Energieversorger wurde mit Schreiben vom 08.01.2026 Folgendes mitgeteilt:

*Im Zuge der Bearbeitung Ihres Antrags wurde festgestellt, dass die in Frage stehende beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Recht auf Verlegung und Unterhaltung einer Gasrohrleitung) nicht ausgeübt wird, da die entsprechende Gasmitteldruckleitung inzwischen außer Betrieb genommen wurde. Wir werden das Grundbuchamt Dortmund hierüber informieren und die Dienstbarkeit aus dem Grundbuchblatt 29727 löschen lassen.*

Nach ergänzender Auskunft des berechtigten Energieversorgers gibt es Hinweise dafür, dass die Gasleitung bereits 1984 außer Betrieb genommen, bzw. ausgebaut wurde, da Feldbücher der Aufmessung der heutigen Gasniederdruckleitung auf dem Grundstück Husener Straße 102/104 keinen Hinweis auf eine Gasmitteldruckleitung DN300 enthalten. Ohne nötige Suchschachtung bleibt dies aber nur eine Vermutung.

Gemäß übermitteltem Lageplan zur Eintragung der Dienstbarkeit (siehe nachfolgende Seite) verläuft die Gasrohrleitung im vorderen Grundstückseckbereich, vor dem Haus Nr. 102 bzw. im Bereich der Zufahrt.





Der Werteinfluss der Eintragung in Abteilung II, lfd.-Nr. 1 des Grundbuchs wird festgestellt mit - **610 €**.

Hinweis: Der Werteinfluss betrifft nur das Flurstück 925.

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

Dortmund, 12. Februar 2026

.....  
Dipl.-Ing. Björn Blinne



# **Anlage 1**

## **Luftbild -Ausschnitt-**

1 Seite(n)





## **Anlage 2**

### **Flurkarte**

1 Seite(n)





## **Anlage 3**

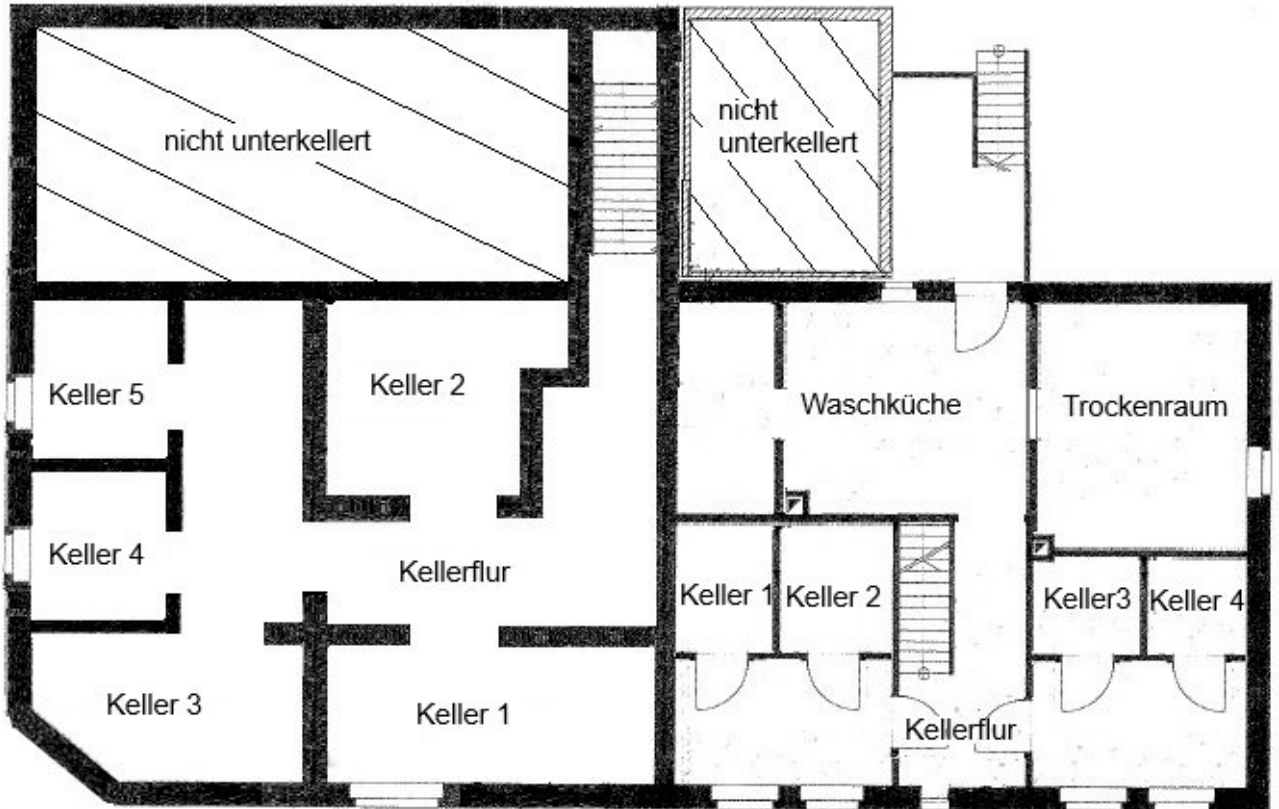
### **Bauzeichnungen**

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

4 Seite(n)



## Kellergeschoss

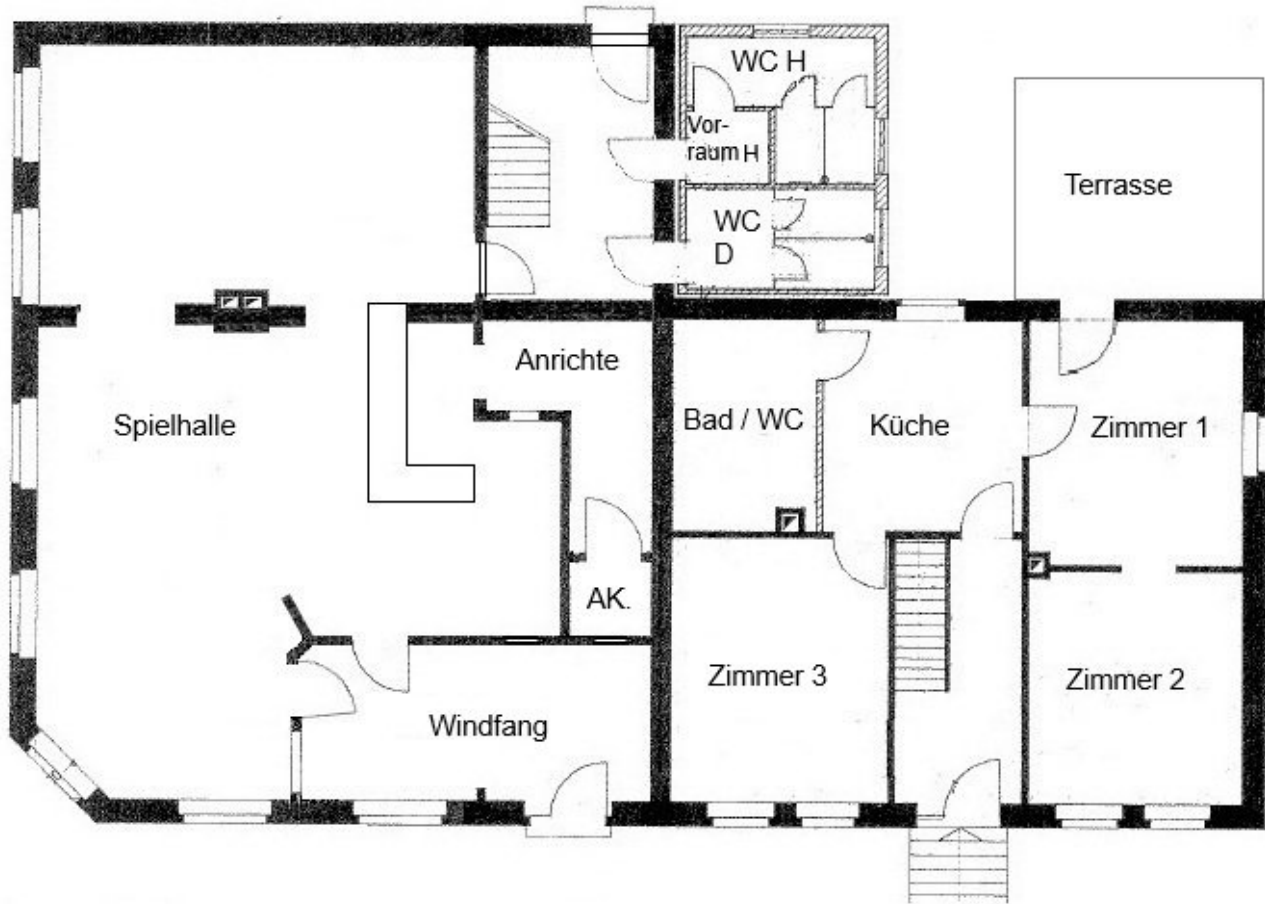


Haus Nr. 102

Haus Nr. 104



## ***Erdgeschoss***

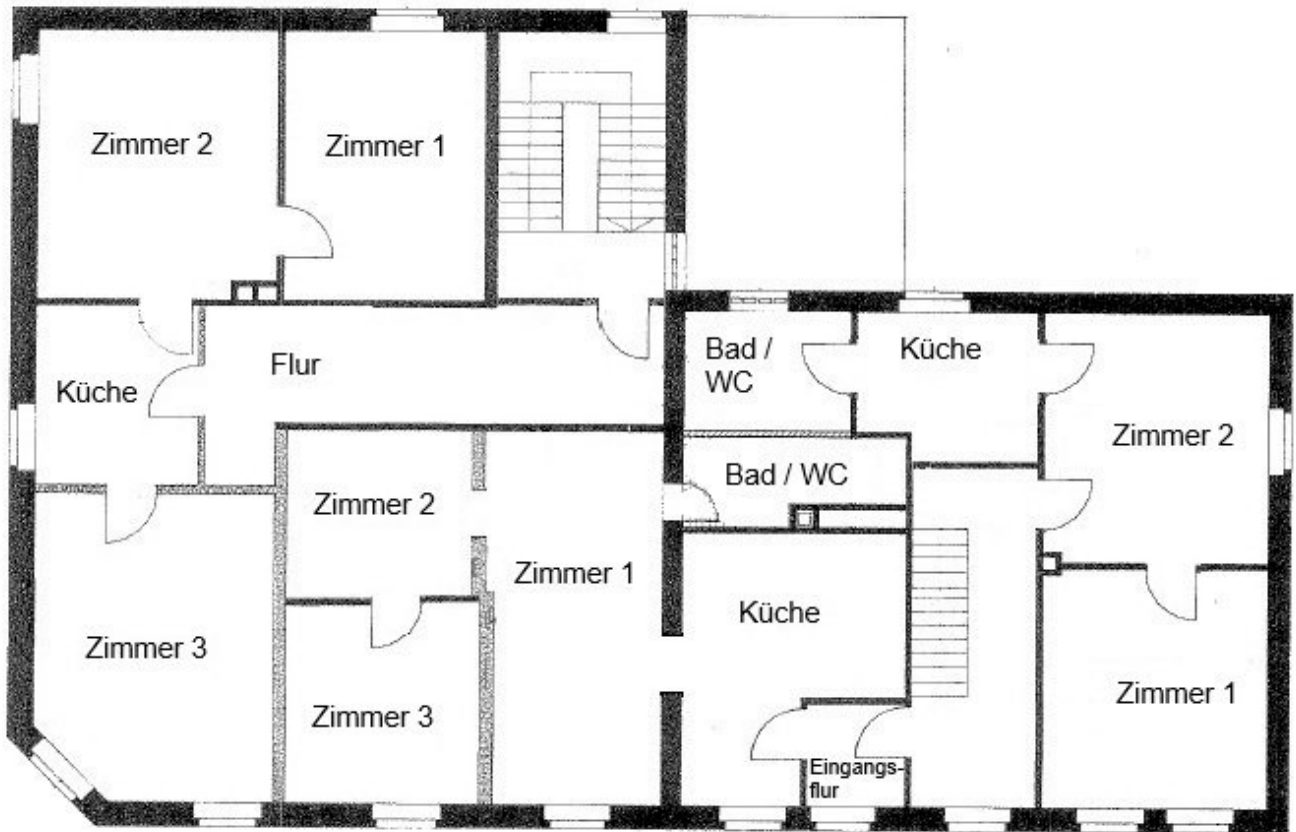


Haus Nr. 102

Haus Nr. 104



## Obergeschoss



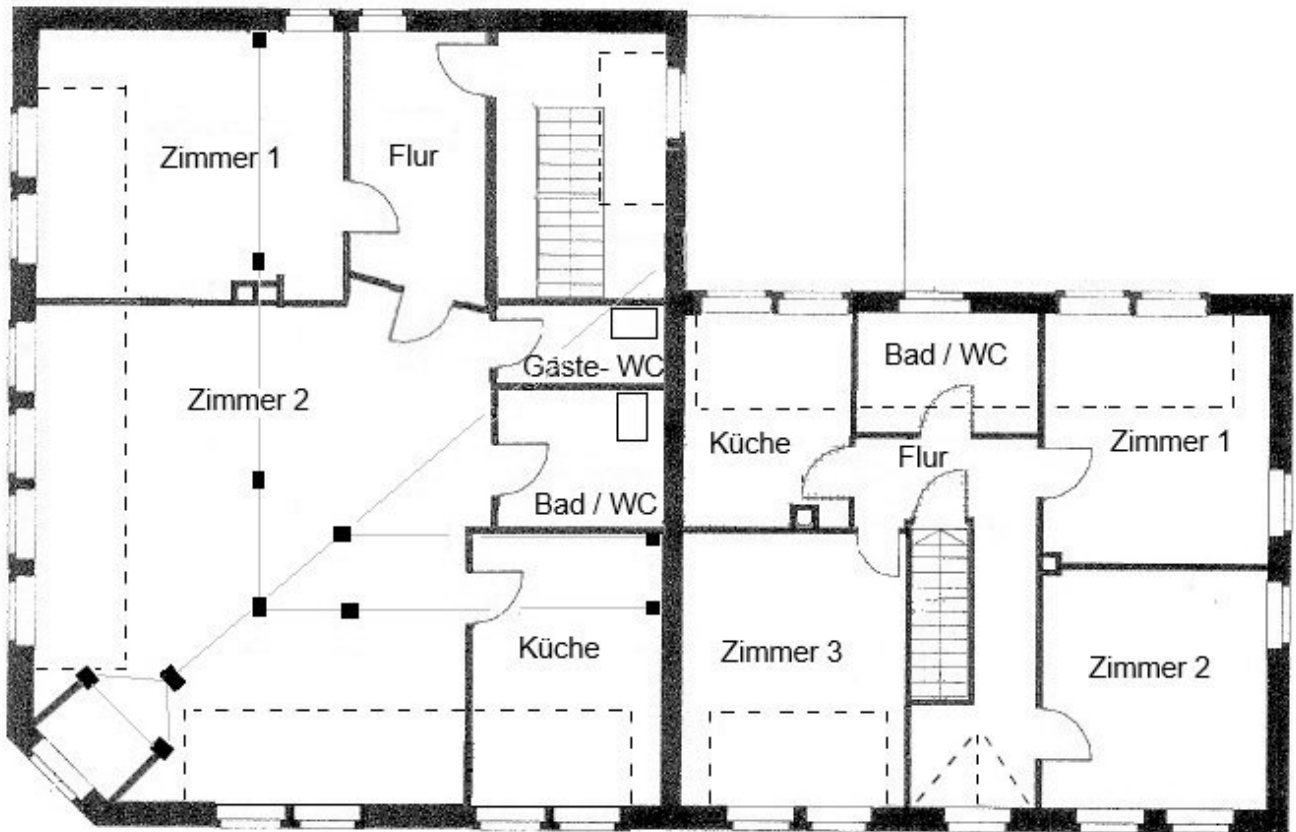
Haus Nr. 102

Haus Nr. 104

### Hinweis

Für die Wohnung OG Haus Nr. 102 wird das Vorhandensein einer Sanitärausstattung unterstellt (genaue Lage/Aufteilung nicht bekannt)

## *Dachgeschoss*



Haus Nr. 102

Haus Nr. 104

### Hinweis

Eventuell vorhandene Stützen der Dachkonstruktion in den Räumlichkeiten des Dachgeschosses sind nur z.T. anhand der vorliegenden Unterlagen ersichtlich.



## **Anlage 4**

### **Berechnung der Wohn-/Nutzfläche**

5 Seite(n)



### Berechnung der Wohnfläche

**Objekt:** Husener Straße 102, 104 in 44319 Dortmund  
**Geschoss:** Erdgeschoss rechts -Hauseingang Nr. 104-  
**Einheit:** WE 1

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	Küche	1	+	Gesamtfläche	1,00	4,200	3,500	14,70	0,97	14,26	1,00	14,26		
2			-	Teilfläche	-1,00	0,470	0,380	-0,18	0,97	-0,17	1,00	-0,17	14,09	
3	Bad/WC	2	+	Gesamtfläche	1,00	3,500	1,900	6,65	0,97	6,45	1,00	6,45	6,45	
4	Zimmer 1	3	+	Gesamtfläche	1,00	4,350	3,900	16,97	0,97	16,46	1,00	16,46	16,46	
5	Zimmer 2	4	+	Gesamtfläche	1,00	4,250	3,900	16,58	0,97	16,08	1,00	16,08	16,08	
6	Zimmer 3	5	+	Gesamtfläche	1,00	5,000	3,900	19,50	0,97	18,92	1,00	18,92	18,92	

**72,00 m²**

rd. **72 m²**

**Geschoss:** Obergeschoss rechts -Hauseingang Nr. 104-  
**Einheit:** WE 2

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	Küche	1	+	Gesamtfläche	1,00	3,200	2,050	6,56	0,97	6,36	1,00	6,36	6,36	
2	Bad/WC	2	+	Gesamtfläche	1,00	2,900	2,050	5,95	0,97	5,77	1,00	5,77	5,77	
3	Zimmer 2	3	+	Gesamtfläche	1,00	4,350	3,900	16,97	0,97	16,46	1,00	16,46	16,46	
4	Zimmer 1	4	+	Gesamtfläche	1,00	4,250	3,900	16,58	0,97	16,08	1,00	16,08	16,08	

**44,67 m²**

rd. **45 m²**



**Geschoss:** Obergeschoss links -Hauseingang Nr. 104-  
**Einheit:** WE 3

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	Eingangstür	1	+	Gesamtfläche	1,00	1,780	2,020	3,60	1,00	3,60	1,00	3,60	
2	Küche	2	+	Teilfläche	1,00	2,020	2,180	4,40	1,00	4,40	1,00	4,40	
3			+	Teilfläche	1,00	2,740	3,890	10,66	1,00	10,66	1,00	10,66	15,06
4	Zimmer 1	3	+	Teilfläche	1,00	2,970	3,590	10,66	1,00	10,66	1,00	10,66	
5			+	Teilfläche	1,00	2,900	3,280	9,51	1,00	9,51	1,00	9,51	20,17
6	Bad/WC	4	+	Gesamtfläche	1,00	2,830	1,500	4,25	1,00	4,25	1,00	4,25	
7			-	Teilfläche	-1,00	1,130	0,380	-0,43	1,00	-0,43	1,00	-0,43	3,82
8	Zimmer 2	5	+	Gesamtfläche	1,00	2,920	3,290	9,61	1,00	9,61	1,00	9,61	
9	Zimmer 2	6	+	Gesamtfläche	1,00	3,490	3,450	12,04	1,00	12,04	1,00	12,04	

**64,30 m²**  
 rd. 64 m²

**Geschoss:** Obergeschoss -Hauseingang Nr. 102-  
**Einheit:** WE 4

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	6,850	2,050	14,04	0,97	13,62	1,00	13,62	
2			+	Teilfläche	1,00	1,250	3,300	4,13	0,97	4,01	1,00	4,01	17,63
3	Zimmer 1	2	+	Gesamtfläche	1,00	3,710	4,540	16,84	0,97	16,33	1,00	16,33	
4	Zimmer 2	3	+	Gesamtfläche	1,00	4,200	4,540	19,07	0,97	18,50	1,00	18,50	
5			-	Teilfläche	-1,00	0,850	0,120	-0,10	0,97	-0,10	1,00	-0,10	18,40
6	Küche	4	+	Gesamtfläche	1,00	2,850	3,300	9,41	0,97	9,13	1,00	9,13	
7	Zimmer 3	5	+	Gesamtfläche	1,00	4,200	3,710	15,58	0,97	15,11	1,00	15,11	
8			-	Teilfläche	-0,50	1,270	1,270	-0,81	0,97	-0,79	1,00	-0,79	14,32

**75,81 m²**  
 rd. 76 m²

## Zusammenstellung der Wohnfläche

**Objekt:** Husener Straße 102, 104 in 44319 Dortmund

Erdgeschoss, WE 1	72 m²
Obergeschoss rechts, WE 2	45 m²
Obergeschoss links, WE 3	64 m²
Obergeschoss, WE 4	76 m²
<b>Summe</b>	<b>257 m²</b>



### Berechnung der Nutzfläche

Objekt: **Husener Straße 102, 104 in 44319 Dortmund**  
 Geschoss: **Erdgeschoss**  
 Einheit: **Gewerbeeinheit EG**

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 (k)	Nutzfläche Raumteil (m²)	Nutzfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Windfang	1	+ Teilfläche	1,00	2,780	2,340	6,51	1,00	6,51	1,00	6,51		
2			+ Teilfläche	1,00	2,680	2,570	6,89	1,00	6,89	1,00	6,89	13,40	
3	Anrichte	2	+ Teilfläche	1,00	1,960	1,560	3,06	1,00	3,06	1,00	3,06		
4			+ Teilfläche	1,00	2,850	1,310	3,73	1,00	3,73	1,00	3,73	6,79	
5	Abstellkammer	3	+ Gesamtfläche	1,00	1,930	1,330	2,57	1,00	2,57	1,00	2,57	2,57	
6	Spielhalle	4	+ Teilfläche	1,00	7,110	2,050	14,58	1,00	14,58	1,00	14,58		
7			+ Teilfläche	1,00	9,400	3,760	35,34	1,00	35,34	1,00	35,34		
8			+ Teilfläche	1,00	4,230	2,695	11,40	1,00	11,40	1,00	11,40		
9			+ Teilfläche	1,00	7,600	4,520	34,35	1,00	34,35	1,00	34,35		
10			+ Teilfläche	1,00	1,970	0,450	0,89	1,00	0,89	1,00	0,89		
11			+ Teilfläche	1,00	1,930	0,450	0,87	1,00	0,87	1,00	0,87		
12			- Teilfläche	-1,00	1,050	0,170	-0,18	1,00	-0,18	1,00	-0,18		
13			- Teilfläche	-1,00	1,140	0,150	-0,17	1,00	-0,17	1,00	-0,17	97,08	

**119,84 m²**  
 rd. 120 m²

Geschoss: **Erdgeschoss**  
 Einheit: **Gewerbeeinheit EG (separater Toilettenanbau)**

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 (k)	Nutzfläche Raumteil (m²)	Nutzfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	WC-Damen	1	+ Gesamtfläche	1,00	3,230	1,760	5,68	1,00	5,68	1,00	5,68	5,68	
2	WC-Herren Vorraum	2	+ Gesamtfläche	1,00	1,830	1,080	1,98	1,00	1,98	1,00	1,98	1,98	
3	WC-Herren	3	+ Teilfläche	1,00	3,210	1,350	4,33	1,00	4,33	1,00	4,33		
4			+ Teilfläche	1,00	1,790	1,190	2,13	1,00	2,13	1,00	2,13	6,46	

**14,12 m²**  
 rd. 14 m²

### Zusammenstellung der Nutzfläche -Gewerbeeinheit-

Objekt: **Husener Straße 102, 104 in 44319 Dortmund**

Erdgeschoss	Gewerbeeinheit EG	120 m²
	separater Toilettenanbau	14 m²
<b>Summe</b>		<b>134 m²</b>



### Berechnung der Nutzfläche (zu Wohnzwecken ausgebaut)

Objekt: Husener Straße 102, 104 in 44319 Dortmund  
Geschoss: Dachgeschoss -Hauseingang Nr. 102-  
Einheit: WE 5

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

Hinweis: Die Fläche der Wohneinheit Nr. 5 im DG konnte z.T. nur grob überschlägig auf Grundlage der Maße aus dem Obergeschoss und unter Berücksichtigung der Dachschrägen (soweit aus dem Luftbild abzugreifen) ermittelt werden

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum Nr.		ggf. Raumteilbezeichnung bzw. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Fläche (m²)	Putzfaktor	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (k)	Nutzfläche Raumteil (m²)	Nutzfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Flur	1	+	Teilfläche	1,00	6,450	2,200	14,19	0,97	13,76	1,00	13,76		
2			-	Teilfläche	-1,00	3,200	1,100	-3,52	0,97	-3,41	1,00	-3,41		
3			+	Teilfläche	1,00	1,000	1,350	1,35	0,97	1,31	1,00	1,31		
4			-	Dachschräge	-1,00	2,100	2,200	-4,62	0,97	-4,48	0,50	-2,24		9,42
5	Bad/WC	2	+	Gesamtfläche	1,00	3,200	2,050	6,56	0,97	6,36	1,00	6,36	6,36	
6	Küche	3	+	Gesamtfläche	1,00	3,500	2,900	10,15	0,97	9,85	1,00	9,85	9,64	
7			-	Teilfläche	-1,00	0,570	0,380	-0,22	0,97	-0,21	1,00	-0,21		
8	Zimmer 3	4	+	Gesamtfläche	1,00	5,000	3,900	19,50	0,97	18,92	1,00	18,92	18,44	
9			-	Dachschräge	-1,00	0,310	0,920	-0,29	0,97	-0,28	1,00	-0,28		h < 1 m
10			-	Dachschräge	-1,00	0,310	1,320	-0,41	0,97	-0,40	0,50	-0,20		1 m < h ≤ 2 m
11	Zimmer 1	5	+	Gesamtfläche	1,00	4,350	3,900	16,97	0,97	16,46	1,00	16,46	14,77	
12			-	Dachschräge	-1,00	1,100	0,920	-1,01	0,97	-0,98	1,00	-0,98		h < 1 m
13			-	Dachschräge	-1,00	1,100	1,320	-1,45	0,97	-1,41	0,50	-0,71		1 m < h ≤ 2 m
14	Zimmer 2	6	+	Gesamtfläche	1,00	4,250	3,900	16,58	0,97	16,08	1,00	16,08	10,10	
15			-	Dachschräge	-1,00	3,900	0,920	-3,59	0,97	-3,48	1,00	-3,48		h < 1 m
16			-	Dachschräge	-1,00	3,900	1,320	-5,15	0,97	-5,00	0,50	-2,50		1 m < h ≤ 2 m

**68,73 m<sup>2</sup>**  
rd. 69 m<sup>2</sup>



Geschoss: Dachgeschoss -Hauseingang Nr. 104-  
 Einheit: WE 6

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

Hinweis: Die Fläche der Wohneinheit Nr. 6 im DG konnte nur grob überschlägig auf Grundlage der Flächen aus der Obergeschossebene und unter Berücksichtigung der Dachschrägen (soweit aus dem Luftbild abzugreifen) ermittelt werden

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum Nr.	(+/-)	ggf. Raumteilbezeichnung bzw. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Fläche (m²)	Putzfaktor	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (k)	Nutzfläche Raumteil (m²)	Nutzfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Wohnfläche -gesamt- aus WE 4	1	+	Gesamtfläche									75,81	
2	Teilfläche Zimmer 1 aus WE 3	2	+	Gesamtfläche									9,61	
3	Teilfläche Zimmer 2 aus WE 3	3	+	Gesamtfläche									12,04	
4	Teilfläche Wohnen aus WE 3	4	+	Teilfläche									20,17	

Wohnfläche aus Obergeschossebene als Zwischenwert 117,63 m²

1	Dachschräge	1	-	Dachschräge	-1,00	4,300	1,720	-7,40	0,97	-7,18	1,00	-7,18	-7,18	h < 1 m
2	Dachschräge	2	-	Dachschräge	-1,00	4,300	0,840	-3,61	0,97	-3,50	0,50	-1,75	-1,75	1 m < h ≤ 2 m
3	Dachschräge	5	-	Dachschräge	-1,00	1,580	0,920	-1,45	0,97	-1,41	1,00	-1,41	-1,41	h < 1 m
4	Dachschräge	6	-	Dachschräge	-1,00	1,580	1,320	-2,09	0,97	-2,03	0,50	-1,02	-1,02	1 m < h ≤ 2 m
5	Dachschräge	7	-	Dachschräge	-1,00	1,580	1,720	-2,72	0,97	-2,64	1,00	-2,64	-2,64	h < 1 m
6	Dachschräge	8	-	Dachschräge	-1,00	1,580	0,840	-1,33	0,97	-1,29	0,50	-0,65	-0,65	1 m < h ≤ 2 m
7	Dachschräge	9	-	Dachschräge	-1,00	0,850	0,920	-0,78	0,97	-0,76	1,00	-0,76	-0,76	h < 1 m
8	Dachschräge	10	-	Dachschräge	-1,00	0,850	1,320	-1,12	0,97	-1,09	0,50	-0,55	-0,55	1 m < h ≤ 2 m
9	Dachschräge	11	-	Dachschräge	-1,00	1,070	1,720	-1,84	0,97	-1,78	1,00	-1,78	-1,78	h < 1 m
10	Dachschräge	12	-	Dachschräge	-1,00	1,070	0,840	-0,90	0,97	-0,87	0,50	-0,44	-0,44	1 m < h ≤ 2 m

Abzugsflächen für Dachschrägen -18,18 m²

Wohnfläche aus Obergeschossebene als Zwischenwert 117,63 m²

99,45 m²

rd. 99 m²



# **Anlage 5**

## **Fotodokumentation**

25 Seite(n)