



Von der Ingenieurkammer-Bau NRW
öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Amtsgericht Dortmund
– 271 K 010/18 –
Gerichtsplatz 1
44135 Dortmund

Datum: 10.02.2020
AZ: GA 027/18

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

**des mit einem im Rohbau befindlichen Geschäftshaus
(Tull Villa)**

bebauten Grundstücks

Hörder Burgstr. 13/ Höder Burgplatz in 44263 Dortmund

Schürener Straße 35
44269 Dortmund
Tel.: 02 31-176 30 33
Fax: 02 31-18 99 98 61
E-Mail: info@rust-sv.de



Ausfertigung zur Veröffentlichung im Zwangsversteigerungsverfahren

Dieses Gutachten besteht aus 84 Seiten einschließlich Anlagen und wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.



Hörder Burgstraße 13/ Hörder Burgplatz
44263 Dortmund

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----------|
| * Deckblatt..... | 1 |
| * Luftbild..... | 2 |
| 1 Vorbemerkungen | 4 |
| 1.1 Anlass | 4 |
| 1.2 Ergänzende Angaben..... | 4 |
| 1.3 Grundstücksangaben | 5 |
| 1.4 Eigentumsverhältnisse | 5 |
| 1.5 Objektangaben..... | 6 |
| 1.6 Besonderheiten | 6 |
| 1.7 Objektbezogene Arbeitsunterlagen..... | 7 |
| 2 Grundstücksbeschreibung..... | 8 |
| 2.1 Lagebeschreibung | 8 |
| 2.2 Gestalt und Form | 12 |
| 2.3 Örtliche Gegebenheiten..... | 12 |
| 2.4 Rechtliche Gegebenheiten | 17 |
| 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen | 27 |
| 3.1 Vorbemerkungen..... | 27 |
| 3.2 Konzeption | 28 |
| 3.3 Baubeschreibung | 30 |
| 3.4 Außenanlagen | 32 |
| 3.5 Bauzustand, Kernsanierung, Restarbeiten | 33 |
| 3.6 Allgemeinbeurteilung | 35 |
| 4 Verkehrswertermittlung | 36 |
| 4.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens..... | 36 |
| 4.2 Bodenwertermittlung (§ 16 ImmoWertV) | 38 |
| 4.3 Ausgangsdaten Geschäftshaus..... | 41 |
| 4.4 Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV, EW-RL) | 42 |
| 4.5 Vorläufiger Ausgangswert..... | 48 |
| 4.6 Marktbetrachtung | 49 |
| 4.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | 49 |
| 4.8 Ausgangswert für die Ableitung des unbelasteten Verkehrswerts..... | 50 |
| 5 Verkehrswert (unbelastet) für das Zwangsversteigerungsverfahren | 51 |
| 6 Bewertung von Lasten und Beschränkungen | 52 |
| 6.1 Werteeinfluss aus den Eintragungen im Grundbuch..... | 52 |
| 6.2 Werteeinfluss aus Baulasten..... | 59 |
| 7 Zusammenstellung der Ergebnisse | 60 |
| 8 Anlagen..... | 61 |

1 Vorbemerkungen

1.1 Anlass

| | |
|------------------------|--|
| Auftraggeber: | Amtsgericht Dortmund – 271 K 010/18 – Gerichtsplatz 1 44135 Dortmund |
| Zweck: | Ermittlung des Verkehrswerts zur Vorbereitung der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft |
| Beauftragung: | Mit Schreiben vom 15.11.2018, hier eingegangen am 23.11.2018 |
| Bewertungsstichtag: | 05. Mai 2019 |
| Qualitätsstichtag: | 05. Mai 2019 |
| Ortsbesichtigung: | 05. Mai 2019 |
| Teilnehmer Ortstermin: | Liquidatorin der Eigentümerin Dipl.-Ing. Rainer Blinne und die Sachverständige |
| Zwangsverwaltung: | Nicht bekannt |

1.2 Ergänzende Angaben

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den angegebenen Zweck (Zwangsversteigerung) zu verwenden, da in der Wertableitung gegebenenfalls verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind.

Jede anderweitige Verwendung (z. B. freihändiger Verkauf außerhalb der Zwangsversteigerung) des Gutachteninhalts und seiner Anlagen bedarf einer Rückfrage und schriftlichen Genehmigung durch die Sachverständige.

Die Ermittlungen wurden mit dem Ortstermin abgeschlossen und die Unterlagen zum Wertermittlungsstichtag ausgewertet. Da sich die behördlichen Auskünfte auf den Zeitpunkt beziehen, zu dem sie erteilt wurden, können zwischenzeitliche Veränderungen nicht ausgeschlossen werden.

Die während des Ortstermins anwesenden Personen gaben Auskünfte zum Objekt. Die Informationen sind nach Plausibilisierung anhand der vorliegenden Unterlagen und der örtlichen Feststellungen in die Wertermittlung eingeflossen.

Die Vornahme sachverständiger Ermittlungen z. B. über Grund- und Hochwasserverhältnisse, Bergbau, Brand-, Schall-, Wärmeschutz, Standsicherheit, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge oder Schadstoffe in der Bausubstanz gehen über den Umfang eines Verkehrswertgutachtens hinaus. Derartige Untersuchungen können nur von Sachverständigen mit besonderer Sachkunde und Erfahrung in diesen Fachgebieten vorgenommen werden. Außergewöhnliche wertbeeinflussende Umstände bezüglich der Bodenbeschaffenheit und der Umweltverträglichkeit der verwendeten Baumaterialien sind nicht bekannt und waren augenscheinlich während der Ortsbesichtigung äußerlich nicht wahrnehmbar, sodass davon ausgegangen wird, dass keine wertrelevanten Nutzungseinschränkungen vorhanden sind.

Das in diesem Gutachten verwendete Karten- und Datenmaterial ist urheberrechtlich geschützt und wurde über die on-geo GmbH lizenziert. Die Veröffentlichung des Gutachtens einschließlich der Anlagen ist nur dem Amtsgericht Dortmund im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens (AZ 271 K 010/18) gestattet.

1.3 Grundstücksangaben

Grundbuch

Amtsgericht: Dortmund
Grundbuch von: Dortmund B
Blatt: 69304
Bestandsverzeichnis: lfd. Nr. 5
Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche,
Hörder Burgstraße 13, Höder Burgplatz

Liegenschaftskataster

Gemarkung: Hörde
Flur: 5
Flurstücke: 1046 1202
Lage: Höder Burgstraße 13 Höder Burgstraße 13
Hörder Burgplatz
Tatsächliche Nutzung: Industrie- und Gewerbefläche/
Handel und Dienstleistung Industrie- und Gewerbefläche/
Handel und Dienstleistung
Größe: 1.405 m² 8 m²
Fläche, gesamt: 1.413 m²
Hinweis: Die Flurstücke sind vereinigt und bilden eine rechtliche und wirtschaftliche Einheit.

1.4 Eigentumsverhältnisse

Eigentümer: Siehe Grundbuch

1.5 Objektangaben

| | | |
|-------------------------|---|--------------------------|
| Objekt: | Freistehendes, zwei- bis dreigeschossiges, unterkellertes, derzeit im Rohbau befindliches Geschäftshaus (Tull Villa) mit geplantem Dachgeschossausbau. | |
| Stellplätze: | 25 Außenstellplätze geplant | |
| Nutzungseinheiten (NE): | Vier Einheiten (laut genehmigtem Planungsstand) | |
| Baujahr: | Ursprungsbaujahr nach den vorliegenden Unterlagen vermutlich um 1869/70 2015/16 Beginn der Kernsanierung mit Umbau und Erweiterung | |
| Nutzfläche (geplant): | NE 1 Gastronomie (KG, EG, OG) | ca. 743 m ² |
| | NE 2 Konservatorium (KG, EG, DG) | ca. 184 m ² |
| | NE 3 Büro 1 (OG, ZG) | ca. 304 m ² |
| | NE 4 Büro 2 (DG) | ca. 103 m ² |
| Bruttogrundfläche: | Bestand | ca. 1.152 m ² |
| | Erweiterung/ Neubau | ca. 562 m ² |
| Vermietung: | Für die vier geplanten Nutzungseinheiten liegen Mietverträge vor; die Einheit Nr. 1 (Gastronomie) ist seit Ende 2019 wieder vakant. Von den 25 Außenstellplätzen sind zehn für eine Fremdvermietung reserviert. | |

1.6 Besonderheiten

| | | |
|-------------------|--|--|
| Bauordnungsrecht: | <p>Für den geplanten Umbau und die Erweiterung der „Tull Villa“ in ein Internationales Konservatorium und ein Café/ Restaurant wurde am 14.12.2016 die mängelfreie Erstellung des Rohbaus bescheinigt. Da die Baumaßnahmen seither im Wesentlichen ruhen, ist die Baugenehmigung vom 18.03.2015 durch Zeitablauf erloschen. Die zuständige Baubehörde hat signalisiert, dass sie grundsätzlich bereit wäre, eine Verlängerung positiv zu beurteilen. Eine rechtsverbindliche Entscheidung hierzu ist im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens nicht möglich. Potentiellen Erwerbern/ Bietinteressenten wird empfohlen, sich vor einer vermögenswirksamen Entscheidung bei der zuständigen Baubehörde zu informieren um die, sich aus dem weiteren Genehmigungsverfahren eventuell ergebenden Auflagen in ihr Gebot einfließen zu lassen.</p> | |
| Denkmalschutz: | <p>Das Wertermittlungsobjekt ist nicht als Baudenkmal in der Denkmalliste der Stadt Dortmund eingetragen. Es ist jedoch Bestandteil des Bodendenkmals „Burg Hörde“ und unterliegt somit den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NRW. Für den Umbau und die Erweiterung der „Tull Villa“ wurde die denkmalpflegerische Erlaubnis am 19:02:2015 erteilt. Diese Erlaubnis erlischt jedoch, wenn die Durchführung zwei Jahre unterbrochen worden ist. Die Frist kann auf Antrag verlängert werden. Ob ein Verlängerungsantrag gestellt wurde, ist nicht bekannt.</p> | |

1.7 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

- Grundbuchauszug (unbeglaubigt) vom 19.11.2018
- Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 23.11.2018
- Auszug aus dem Liegenschaftsbuch vom 06.12.2018
- Bewilligungsurkunde (Kaufvertrag), UR 470/2011 vom 03.08.2011, Notar Axel Pohlmann, Dortmund
- Berichtigungserklärung zum Kaufvertrag, UR 525/2011 vom 31.08.2011, Notar Axel Pohlmann, Dortmund
- Eintragungsbewilligung (Leitungsrechte), UR 276/2013 vom 24.05.2013, Notar Axel Pohlmann, Dortmund
- Auskunft aus dem Altlasten- und Verdachtsflächenkataster vom 19.12.2018
- Auskunft über die bergbauliche Situation vom 06.06.2018 (Eingang am 14.12.2018)
- Auskunft der Alte Haase Bergbau-Verwaltungs-Gesellschaft mbH vom 12.12.2018
- Auskunft der E.ON SE vom 08.01.2019
- Auskunft der RAG vom 09.01.2019
- Auskunft zur Wohnungsbindung vom 06.12.2018
- Auskunft aus der Denkmalliste vom 03.07.2018 (Eingang am 21.12.2018)
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 06.12.2018
- Planungsrechtliche Auskunft vom 23.01.2018
- Auskunft über Erschließungs- und Anliegerbeiträge vom 12.12.2018
- Bauakteneinsicht bei der Stadt Dortmund (Stadtarchiv) am 05.04.2019
- Bauakteneinsicht bei der Stadt Dortmund (Bauordnungsamt) am 11.12.2019
- Netzdienstauskunft der DONETZ GmbH zur Lage der Energie- und Wasserversorgungsleitungen (Erdgas-, Wasser-, Fernwärme-Rohrleitungen, Erdkabel) im Bereich des Wertermittlungsgrundstücks vom 18.12.2019
- Boden- und Immobilienrichtwert, Online-Abruf, Stichtag 01.01.2019
- Grundstücksmarktbericht 2019 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund
- Gewerbemietpreisspiegel 2019, Mietpreisspiegel für Gewerbeimmobilien in der Region Dortmund, Hamm, Kreis Unna der Industrie- und Handelskammer zu Dortmund, veröffentlicht im Mai 2019
- Protokoll und Fotodokumentation (139 Fotos) des Ortstermins
- Lageinformation von www.on-geo.de

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Lagebeschreibung

| | |
|------------------------|---|
| Bundesland: | Nordrhein-Westfalen (17.932.651 Einwohner, Dez. 2018) |
| Regierungsbezirk: | Arnsberg (3.582.497 Einwohner, Dez. 2018) |
| Ort und Einwohnerzahl: | <p>Mit 602.566 Einwohnern (Dez. 2018) steht Dortmund nach Köln und Düsseldorf an dritter Stelle der Bevölkerungsstatistik Nordrhein-Westfalens. Neben Essen ist sie zudem die größte Stadt im Ruhrgebiet mit teilweise erheblichen Strukturproblemen und vergleichsweise hoher Arbeitslosigkeit. Laut Demographiebericht der Bertelsmann-Stiftung zählt Dortmund zu den „Wirtschaftszentren mit geringer Wachstumsdynamik“ (Demographietyp 7).</p> <p>Es handelt sich hierbei im Wesentlichen um Wirtschaftszentren und Universitätsstädte sowie deren Umlandgemeinden, die charakterisiert sind durch eine geringe wirtschaftliche Dynamik, eine hohe Einwohnerdichte, viele Single-Haushalte, viele Hochqualifizierte am Arbeits- und Wohnort, aber auch durch niedrige Einkommen, geringe Kaufkraft, hohe Soziallasten und eine angespannte Haushaltslage.</p> <p>Dortmund wird von sechs Autobahnen (A1, A2, A40, A42, A44 und A45) umschlossen, die sich an Knotenpunkten sowohl untereinander als auch mit den Bundesstraßen 1, 236 und 54 kreuzen.</p> <p>Die überregionale Verkehrsanbindung wird durch den größten europäischen Kanalhafen, den Flughafen sowie den Hauptbahnhof (ICE-Haltepunkt) ergänzt.</p> <p>Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Stadtbezirk Hörde, mit rd. 56.000 Einwohnern (Dez. 2018), hier im statistischen Bezirk Hörde (rd. 25.800 Einwohner, Dez. 2018), im gleichnamigen statistischen Unterbezirk (rd. 5.000 Einwohner).</p> <p>Hörde war bereits seit 1340 selbständige Stadt. Im 19. Jahrhundert erfuhr Hörde aufgrund seiner Hochofenanlage und seines Stahlwerks ein rasantes Wachstum. 1928 wurde der bedeutende Wirtschaftsstandort eingemeindet. Nach Schließung des Stahlwerks im Jahr 2001 ist die Entwicklung des 200 ha großen Zukunftsstandorts PHOENIX in Hörde Sinnbild für den Strukturwandel in der Region.</p> |
| Statistikatlas 2015: | <p>Mit knapp 3.000 ha ist Hörde der viertgrößte Dortmunder Stadtbezirk. Er ist geprägt durch einen ehemals industriellen Kern im Norden und privilegierte Wohnlagen im Süden. Mit 32,8% ist der Grünflächenanteil der höchste aller Dortmunder Stadtbezirke, der Siedlungsflächenanteil von 29,4% entspricht in etwa dem Dortmunder Gesamtwert. Der ehemalige Stahlstandort „Phönix“ westlich und östlich des Hörder Zentrums ist heute attraktiver Standort für Wohnen, Arbeit und Freizeit.</p> <p>Die Anteile der über 64-Jährigen und damit das steigende Durchschnittsalter liegt nur gering über dem Dortmunder Durchschnitt; ebenso die Zahl der Einpersonenhaushalte älterer Menschen und</p> |

die Wohnfläche pro Kopf. Trotz Wanderungsgewinnen ist die Einwohnerzahl zwischen 2008 und 2013 leicht zurückgegangen.

Die Arbeitsmarktmerkmale sind insgesamt unauffällig, aus dem Rahmen fällt lediglich die positive Beschäftigungsentwicklung zwischen 2008 und 2013. Der Zuwachs um 3,4 Prozentpunkte ist der höchste im Stadtbezirksvergleich. Die Arbeitslosenquote ist gleichzeitig überdurchschnittlich zurückgegangen. Neben der Innenstadt-West und Aplerbeck ist Hörde zudem der einzige Stadtbezirk, in dem 2013 weniger Menschen auf Transferleistungen angewiesen waren als 2008.

Der Blick auf die 16 Unterbezirke zeigt, dass die eher unauffällige Gesamtsicht extreme Unterschiede zwischen dem Hörder Norden und dem Hörder Süden verdeckt. In keinem anderen Stadtbezirk sind die Spannen zwischen den Teilbereichen so groß.

Dabei beschreiben den Norden im Wesentlichen die Unterbezirke Clarenberg, Hörde, Brücherhof, Phönix-West und Remberg, der Süden beginnt mit Loh, Höchsten und Wichlinghofen und setzt sich fort mit Holzen, Buchholz und Syburg.

Erheblich polarisiert ist die Merkmalsausprägung im Bereich der wirtschaftlichen Situation. So ist die Transferleistungsquote in den nördlichen Unterbezirken durchweg zweistellig – mit den Extremen 47,1% am Clarenberg und 32,6% in Phönix-West. In den südlichen Bereichen bleibt der Anteil meist unter 5%, in Buchholz, Syburg und Wichlinghofen sogar unter 2%.

Die Unterbezirke im mittleren Gürtel (Benninghofen, Loh, Durchstraße, Wellinghofen) weisen keine exponierten Werte auf.

| | | |
|--|--|-------|
| Strukturdaten Dortmund: (Quelle: microm GmbH, 2019) | Index Private Kaufkraft | 92 |
| | Index einzelhandelsrelevante Kaufkraft | 95 |
| | Index Kaufkraftbindung im Einzelhandel | 103 |
| | Index Einzelhandelszentralität | 117 |
| | Index einzelhandelsrelevanter Umsatz | 111 |
| | Bonität (Risiko für Zahlungsausfälle) | 131 |
| Realsteuerhebesätze 2019: (Quelle: www.dortmund.de) | Grundsteuer A | 325% |
| | Grundsteuer B | 610% |
| | Gewerbsteuer | 485% |
| Arbeitslosenquote (12/2015): | Dortmund, insgesamt | 13,1% |
| | (Dortmund, Mai 2019) | 10,1% |
| | Stadtbezirk Hörde (Juni 2018) | 9,3% |
| | Statistischer Bezirk Hörde | 16,2% |
| | Mikromarkt (PLZ8-Bereich), Stand 2019 | 15,9% |
| SGB II - Empfängerquote (2015): | Dortmund, insgesamt | 14,4% |
| | (Dortmund, Mai 2019) | 7,8% |
| | Stadtbezirk Hörde | 12,2% |
| | Statistischer Bezirk Hörde | 21,1% |

| | | |
|---|---|-------------------------|
| Migrantenanteil (12/2015): | Dortmund, insgesamt Stadtbezirk Hörde Statistischer Bezirk Hörde | 31,0% 27,2% 39,7% |
| Ausländeranteil (12/2015): | Dortmund, insgesamt Stadtbezirk Hörde Statistischer Bezirk Hörde | 14,0% 12,5% 20,5% |
| Mikromarkt (PLZ8-Bereich): (Quelle: microm GmbH, I/2019) | Der PLZ8-Bereich umfasst ein rund 0,26 km ² großes Gebiet mit rund 1.096 Einwohnern in 628 Haushalten, darunter ca. 58% Single-Haushalte, ca. 19% Zwei-Personen-Haushalte und ca. 23% Familien-Haushalte (3 Personen und mehr). Ca. 14% der Bewohner sind jünger als 18 Jahre, ca. 16% sind älter als 65 Jahre. | |
| Bevölkerungsmilieu: | Die Bevölkerung ist dem hedonistischen Milieu (Milieu der unteren Mitte/Unterschicht) zuzurechnen. Diese wird charakterisiert durch die spaß- und erlebnisorientierte moderne Unterschicht/ untere Mittelschicht; die im Hier und Jetzt lebt und sich den Konventionen und Leistungserwartungen der Leistungsgesellschaft verweigert. Es handelt sich im Wesentlichen um junge bis mittelalte Haushalte mit einer extrem geringen beruflichen Qualifikation und einer außerordentlich schlechten Zahlungsmoral. Das monatliche Nettohaushaltseinkommen von ca. 84% der Haushalte liegt zwischen 1.000 EUR und 2.200 EUR im Monat; nur rd. 2,5% der Haushalte verfügen über ein monatliches Nettoeinkommen von 3.500 EUR und mehr. Die exponierte und nachgefragte Lage, unmittelbar am Phoenixsee ergibt bei differenzierter, kleinräumigerer Betrachtung ein deutlich positiveres Gesamtbild bezüglich der sozioökonomischen Daten. | |
| Bebaustruktur: | Es handelt sich um ein Gebiet mit starker gewerblicher Nutzung und Prägung der Bebaustrukturen. Im unmittelbaren Umfeld dominieren Gastronomie, Einzelhandel, Praxis- und Büronutzungen. | |
| Umgebung: | Das Objekt liegt in direkter Nachbarschaft zur Hörder Burg und am Hafenbecken des Phoenix Sees. Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus neuen, vier- bis sechsgeschossigen Büro- und Geschäftshäusern, teilweise mit Penthouse-Wohnungen. Die Erdgeschosszonen werden überwiegend gastronomisch genutzt. | |
| Standort/ Lage: | Seit seiner Eröffnung im Frühjahr 2011 ist das Freizeitareal rund um die Naherholungsanlage PHOENIX See ein beliebtes Ziel für alle Altersgruppen und Bevölkerungsschichten. Die gut 3 km langen Fußgänger- und Fahrradwege sind stark frequentiert. Der Phoenix See bietet zudem diverse Wassersportmöglichkeiten. Im Bereich rund um das Hafenbecken am westlichen Seeufer haben sich zahlreiche gastronomische Betriebe verschiedener Größenordnungen und Konzepte angesiedelt, die nach anfänglich teilweise holprigem Start in den letzten Jahren einen regen Zuspruch verzeichnen können. Das breit gefächerte gastronomische Angebot bietet für jeden Geschmack und Geldbeutel etwas. Der Phoenix See ist sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto gut erreichbar und zieht auch auswärtige Besucher an. | |

| | | |
|--|--|---|
| Strukturdaten Mikromarkt: (Quelle: microm GmbH, I/2019) | Index Private Kaufkraft Index einzelhandelsrelevante Kaufkraft Index Kaufkraftbindung im Einzelhandel Index Einzelhandelszentralität Index einzelhandelsrelevanter Umsatz Bonität (Risiko für Zahlungsausfälle) | 87 93 202 229 212 161 |
| Entfernungen: | Weingartenschule am See (Grundschule) Karl-Müchler-Schule (Ergänzungsschule) Phoenix-Gymnasium Marie-Reinders-Realschule Gesamtschule Gartenstadt Sparkassenakademie Nordrhein-Westfalen ÖPNV (Bus) ÖPNV (U-/ Stadtbahn) Bahnhof Hörde Grundbedarf (Discounter) Grundbedarf (Vollsortimenter) Nebenzentrum Hörde (Fußgängerzone) Bundesstraße B 1 (Ophoff-Kreuzung) Bundesstraße B 54 BAB 1 (AS Schwerte) BAB 45 (AK Dortmund-Süd) Stadtzentrum Dortmund Hauptbahnhof Dortmund Flughafen Dortmund | ca. 650 m ca. 750 m ca. 400 m ca. 1,2 km ca. 1,2 km ca. 100 m ca. 200 m ca. 600 m ca. 700 m ca. 300 m ca. 450 m ca. 500 m ca. 2,0 km ca. 3,3 km ca. 6,6 km ca. 7,1 km ca. 3,5 km ca. 5,0 km ca. 12 km |
| Geschäftslage: | Sehr guter, nachgefragter Standort für den geplanten Nutzungsmix (Gastronomie, Konservatorium, Büro) in verkehrsgünstiger Lage und mit hoher Fußgängerfrequenz | |
| Immissionen: | Lärm: Gemäß Umgebungslärmkartierung NRW wird das Wertermittlungsgrundstück teilweise durch Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr bis 60 dB(A) bezogen auf einen Zeitraum von 24 Stunden beeinträchtigt. Rund 1 km südlich und ca. 5 km östlich des Wertermittlungsgrundstücks verlaufen Flugrouten des ca. 12 km entfernten Flughafens Dortmund. Lärmimmissionen aus dem Flugverkehr sind nicht kartiert, können jedoch nicht ausgeschlossen werden. (https://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/) | |
| Mobilfunk: | Die nächstgelegenen ortsfesten Mobilfunksendeanlagen befinden sich rd. 200 m südwestlich des Bewertungsobjekts. (http://geoweb1.digistattdo.de/OWSServiceProxy/client/mobilfunk.jsp) | |
| Umweltzone: | Das Wertermittlungsgrundstück liegt innerhalb der Dortmunder Umweltzone, welche nur von Fahrzeugen mit einer grünen Schadstoffplakette befahren werden darf. (https://geoweb1.digistattdo.de/OWSServiceProxy/client/umweltzoneapp12.jsp) | |
| Topografische Grundstückslage: | Eben | |

2.2 Gestalt und Form

| | | |
|---------------|---|-----------------------|
| Straßenfront: | Hörder Burgstraße | ca. 14 m |
| | Hörder Burgplatz | ca. 97 m |
| Ausdehnung: | Nordwest – Südost | ca. 76 m |
| | Ost – West | ca. 14 m bis ca. 29 m |
| Zuschnitt: | Zweifrontengrundstück mit länglichem, polygonalem Zuschnitt | |

2.3 Örtliche Gegebenheiten

Straßenart:

Hörder Burgstraße: Sackgasse, Anliegererschließung, Zu-/Abfahrt bis zum Wertermittlungsgrundstück; im Bereich des Wertermittlungsgrundstücks als Mischnutzungsfläche (Auto, Fahrrad, Fußgänger)

Hörder Burgplatz: Fußgängerzone; Mischnutzungsfläche (Fahrrad, Fußgänger)

Straßenausbau:

Hörder Burgstraße: Im Bereich des Wertermittlungsgrundstück Ausbau als Mischverkehrsfläche; Betonpflaster, taktiles Leitsystem, Beleuchtung

Hörder Burgplatz: Ausbau als Mischverkehrsfläche und Fußgängerzone, Betonpflaster, taktiles Leitsystem, Beleuchtung, Pflanzinseln (Bäume)

Höhenlage zur Straße: Der Zugang zur geplanten Gastronomienutzung im Erdgeschoss im Süden und Südosten des Gebäudes erfolgt barrierefrei (ebenerdig). Die Zugänge zu den Treppenhäusern an der West- und Nordseite des Gebäudes liegen oberhalb des Straßenniveaus und sollen durch Treppenanlagen (voraussichtlich Westseite ca. sieben Stufen, Nordseite ca. ein bis zwei Stufen) erschlossen werden.

Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:

Strom-, Wasser- und Kanalanschluss vorhanden; Gasanschluss geplant

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Das freistehende Geschäftsgebäude ist zum Höder Burgplatz teilweise grenzständig, teilweise grenznah errichtet.

Baugrund:

Der Baugrund wird als tragfähig angenommen. Der Grundwasserstand ist nicht bekannt. Im Rahmen dieser Wertermittlung wurde keine Bodenuntersuchung vorgenommen.

Bodenbeschaffenheit:

Im Kaufvertrag (UR 470/11 vom 03. August 2011) wird unter § 6 „Beschaffenheit/Haftung für Mängel“ u. a. Folgendes ausgeführt:
„(6) Im Bereich des Kaufgrundstücks und des Umfeldes befand sich früher der Industriestandort der HOESCH AG. Bei Untersuchungen des Untergrunds auf dem Kaufgrundstück wurden in Rammkernsondierungen erhöhte Konzentrationen an Blei, Zink und PHK (EPA) nachgewiesen, die die Z2-Werte der Dortmunder Liste sowie die entsprechenden Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) überschreiten.“

Aufgrund der Schadstoffbelastungen wurde eine Bodensanierung des Grundstücks durchgeführt. Der Abschlussbericht zum Grundstück Tull Villa hinsichtlich der Untergrundverhältnisse und der Geochemie der ARGE W & W vom 18.01.2011 ist der Bezugsurkunde als Anlage 4 beigelegt. Auf den Freiflächen erfolgte im November und Dezember 2009 ein Bodenaushub bis 1 m unter Geländeoberkante. Auch im Bereich der Bäume erfolgte dieser Aushub bis etwa 1 m Abstand von den Baumstämmen. Innerhalb dieses Radius konnte im Wurzelbereich kein Aushub erfolgen, da sonst die Wurzel der gestutzten Bäume beschädigt worden wären. Hier hat gem. Maßgabe des Umweltamtes durch den Käufer je nach Nutzung ein mindestens 0,1 m mächtiger sauberer Bodenauftrag bzw. Austausch oder ggf. ergänzt durch eine Bepflanzung mit Bodendeckern zu erfolgen. Die Aushubbereiche wurden Mitte Dezember 2009 mit verwittertem Felsbruchmaterial der Einbauqualität Z 0 vom Phoenixseegelände bis auf das alte Niveau wiederaufgebaut. Die Arbeiten wurden fachgutachterlich begleitet sowie im Rahmen von Ortsbegehungen dem Umweltamt vorgestellt und mit ihm abgestimmt.

Bei der Fertigstellung der Außenfläche muss vom Käufer noch 50 cm Boden der Klasse Z 0 aufgebracht werden.

Ein Ausgleichsanspruch gegenüber dem Verkäufer gem. § 24 Abs. 2 BBodSchG, der aus der Heranziehung zur Kostenerstattung wegen einer Beseitigung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten herrührt, wird hiermit ausgeschlossen.

(7) In dem Grundstück befindet sich der stillgelegte Hörder Bachkanal (Anlage 3 zu diesem Vertrag). Wenn und soweit Abbrucharbeiten auf dem Grundstück an diesem Kanal erforderlich werden, hat sie der Käufer auf seine Kosten vornehmen zu lassen.“

(8) Dem Käufer wird empfohlen, für sein konkretes Bauvorhaben auf dem gekauften Grundstück ein baukörperbezogenes gründungstechnisches Gutachten anfertigen zu lassen, da der Boden im oberflächennahen Bereich infolge von Witterungseinflüssen seine Zustandsform verändern kann. Die Kosten trägt der Käufer.

(9) Hinsichtlich bergbaulicher Einwirkungen verweist der Käufer auf das Bergbautestat der Ingenieurgesellschaft Düffel/Zerna aus Juli 2009 (Anlage 5 der Bezugsurkunde). Danach sind keine bergbaulichen Einwirkungen auf den Kaufgegenstand zu erwarten.“

Bergbau:

Die Stadt Dortmund gehört zu den Städten im Ruhrgebiet, unter denen der Bergbau langfristig umging. Insofern können potentiell auftretende Bergschäden, insbesondere aus nicht kontrolliertem tages- und oberflächennahem Bergbau generell nicht ausgeschlossen werden. Regionale Marktteilnehmer handeln traditionsgemäß im Bewusstsein eines nicht offenkundigen Bergschadensrisikos aus dem früheren Bergbau.

Zur Eingrenzung des latent bestehenden Bergschadensrisikos wurden Anfragen an die zuständigen Stellen gerichtet. Diese haben wie folgt geantwortet:

Bezirksregierung Arnsberg: *„das oben angegebene Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Clarenberg Abspliß“, über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Clarenberg und Clarenberg Erbstoßen“ und über dem auf Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Adele“. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Clarenberger Abspliß“ ist die RAG Aktiengesellschaft, [...] Essen.
Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Clarenberg und Clarenberger Erbstoßen“ ist die Alte Haase Bergwerks-Verwaltungs-Gesellschaft mbH, [...] Dortmund.
Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Adele“ ist die E.ON SE, [...] Essen.*

Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergwerksunternehmerin oder Bergwerkseigentümerin zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde. Ihre Anfrage bitte ich in dieser Sache daher gegebenenfalls an die oben genannten Bergwerkseigentümerinnen zu richten.

Das gilt auch bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollten Sie die Bergwerkseigentümerin fragen, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche „Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen“ die Bergwerkseigentümerin im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich hält.

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen ihrer Anfrage teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist.

Die PHOENIX See Entwicklungsgesellschaft und die Emschergenossenschaft haben Flächen im Umfeld des heutigen Phoenixsees zur Nutzung für Gewerbe, Wohnen und Freizeit bergbaulich untersucht und bei Bedarf gesichert. Nach der hier vorliegenden Abschlussdokumentation über die Untersuchungs- und Sicherungsarbeiten liegt das o. g. Grundstück in einem Bereich, für den gutachterlich bescheinigt wird, „dass die aus tagesnahen Steinkohlenbergbau resultierenden Hohlräume nach dem Stand der Technik saniert wurden und sich daher keine Auswirkungen für die geplante Nutzung ergeben.“

Mit bergbaulichen Einwirkungen ist daher im Grundstücksbereich nicht mehr zu rechnen.

Die Stadtgebiete Bochum und Dortmund wurden auf Methangasausstritte an der Tagesoberfläche hin untersucht. Nach den Untersuchungen liegt das Grundstück in einem Bereich, in dem Methanausgasungen nicht zu erwarten sind.

Ergänzend teile ich Ihnen mit, dass das Grundstück über dem Bewilligungsfeld „Gartenstadt“ liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdwärme.

Alte Haase BVG:

Rechtsinhaberin dieser Bewilligung ist die RWE Power Aktiengesellschaft [...] Köln.

Eine Anfrage bezüglich des Bewilligungsfeldes auf Erdwärme dürfte entbehrlich sein, da Bergschäden infolge von Bodenbewegungen bei der beantragten Art der Gewinnung nicht zu erwarten sind.“

„der südliche Teil des o. g. Grundstücks liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldeigentum der Alte Haase Bergwerks-Verwaltungs-Gesellschaft mbH. Es handelt sich um einen Stillstandsbereich, bergbauliche Aktivitäten wurden bereits vor Jahrzehnten eingestellt. Eine Wiederaufnahme des Bergbaus ist nicht vorgesehen.

Wir entnehmen unseren Unterlagen, dass im Bereich des Grundstückes ein von uns zu vertretender Bergbau nicht stattgefunden hat. Somit machen die von unserer Gesellschaft zu vertretenden ehemaligen Bergbautätigkeiten keine Anpassungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen erforderlich.

Darüber hinaus liegt das angegebene Grundstück in einem Bereich, in dem umfangreiche bergbauliche Sanierungsmaßnahmen im Rahmen der Baureifmachung im Auftrag der PhoenixSee Entwicklungsgesellschaft mbH in einem oberflächen- bzw. tagesnahen Bereich ausgeführt wurden. Diesbezüglich liegt uns ein Schreiben vor, mit dem bescheinigt wird, dass eine restriktionsfreie Bebauung möglich ist.

Ausweislich unserer Unterlagen sind uns an der Besitzung „Hörder Burgstraße 13“ keine Bergschäden bekannt. Für etwaige Bergschadensersatzansprüche gelten die gesetzlichen Bestimmungen, soweit sich keine Einschränkungen aus dem Grundbuch ergeben. Andere oder weitergehende Vereinbarungen über Bergschäden sind uns nicht bekannt.

Die vorliegende Stellungnahme beinhaltet keine bergtechnische Prüfung. Im Falle einer zukünftigen Baumaßnahme ist eine separate Stellungnahme unserer Gesellschaft einzuholen.“

E.ON SE:

„die o. a. Besitzung liegt über dem stillgelegten Eisensteingrubenfeld „Adele“ der E.ON SE.

Im Bereich des o. g. Grundstücks hat kein von der E.ON SE zu vertretender Eisensteinabbau stattgefunden. Seitens der E.ON SE ist eine Aufnahme der Abbautätigkeit in diesem Bereich nicht geplant.

Unterlagen über Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen vor Errichtung des Gebäudes liegen uns nicht vor.

Wir weisen darauf hin, dass für etwaige Bergschadensersatzansprüche die gesetzlichen Bestimmungen gelten, soweit sich keine Einschränkungen aus dem Grundbuch ergeben.

Andere oder weitergehende Vereinbarungen über Bergschäden mit der E.ON SE sind uns nicht bekannt.

Die Bearbeitung ihres Schreibens beinhaltet keine bergtechnische Prüfung.“

RAG Aktiengesellschaft: *„Der Bereich der Liegenschaft, der unserem Grubenfeld zuzurechnen ist, liegt in unserer Steinkohle Berechtsame „Clarenberg Abspieß“. Es fand kein Abbau statt, der auf den o.g. Bereich eingewirkt haben könnte.
Eine erneute Aufnahme von bergbaulichen Aktivitäten seitens RAG ist auszuschließen.
Unterlagen zu dem Objekt liegen uns nicht vor.“*

Umweltamt:

Untere Bodenschutzbehörde:

Altlasten:

*„Das Grundstück ist im Kataster der Altlasten und Altlastverdachtsflächen als Teil des ehem. Hüttenwerks Phoenix gekennzeichnet. Im Rahmen des Phoenix-See Projektes wurde auf dem Grundstück eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt, die flächendeckende Auffüllungen mit erhöhten Schadstoffgehalten nachwies.
Im Zuge der Flächenaufbereitung wurden diese Auffüllungen bis auf eine Tiefe von 1 Meter unter GOK mit Ausnahme eines Bereiches von ca. 1 Meter Radius um den zu schützenden Baumbestand entfernt. Das Gelände wurde anschließend mit natürlichem Bodenmaterial (Tonstein) der Qualität Z 0 Dortmunder Einbauwerte bis zum Ursprungsniveau wieder aufgebaut, so dass Gefährdungen im Zusammenhang mit der bestehenden Nutzung ausgeschlossen werden können. Aufgrund des im Bereich der Bäume unterbliebenen Bodenaustauschs wurden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens aus Vorsorgegründen ergänzende Auflagen gemacht. Der Abschlussbericht über die Durchführung der entsprechenden Arbeiten steht allerdings noch aus.“*

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

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

Die Methangasaustritte sind zurückzuführen auf die im Dortmunder Raum vorhandenen Kohlevorkommen in Verbindung mit den hier spezifischen geologischen Untergrundverhältnissen (Störungszonen etc.), dem Einstellen des Bergbaus und der damit verbundenen Bewetterung bzw. Sümpfung der ehem. Schächte und Stollen.

*Wir weisen darauf hin, dass **seit Ende 1999** bei einem Bauantragsverfahren (**nur bei Neubau, Anbau, etc. Grundfläche > 50 qm**) in **Zone 2** vom Umweltamt die Installation einer Gasflächen-Drainage oder vergleichbare Sicherheitsmaßnahmen gegen ein Eindringen von Methangas in Gebäude **empfohlen**, in den **Zonen 3 und 4 gefordert** werden.“*

Untere Wasserbehörde:

Tankanlagen:

„Auf dem Grundstück sind im Lagerbehälterkataster keine Tankanlagen erfasst.“

| | |
|---------------------------|--|
| Abwasserbehandlung: | <i>„Es befindet sich auf den o.a. Flurstücken keine Abwasserbehandlungsanlage.“</i> |
| Wassergefährdende Stoffe: | <i>„Lagerflächen für wassergefährdende Stoffe sind nicht bekannt.“</i> |
| Wasserschutzzone: | <i>„Das Auskunftsgrundstück liegt in keiner festgesetzten Wasserschutzzone.“</i> |
| Untere Abfallbehörde: | |
| Klärschlammaufbringung: | <i>„Nach dem Kenntnisstand der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde sind im Betrachtungszeitraum (1994 bis 2008) keine Klärschlämme aufgebracht worden.“</i> |
| Landschafts-/Naturschutz: | <i>„Das Grundstück liegt nicht in einem Landschafts- oder Naturschutzgebiet.“</i> |
| Ausgleichszahlungen: | <i>„Es wurden keine Ausgleichsbeträge nach §§ 135 a bis 135 c BauGB gezahlt noch stehen welche aus.“</i> |
| Anmerkung: | Für die Bewertung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt. In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen erfolgten nicht. |

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Privatrechtliche Situation

| | |
|----------------------|--|
| Grundbuch: | Zwecks Bewertung liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 19.11.2018 vor. Für die Bewertung wird unterstellt, dass seither keine wertrelevanten Eintragungen erfolgt sind. |
| Bestandsverzeichnis: | Kein Herrschvermerk |
| Abteilung II: | |
| Lfd. Nr. 1: | Nur lastend auf dem Flurstück 1046 <i>„Mischwasserkanalrecht für die Stadt Dortmund. Bezug: Bewilligung vom 03.,31.08.2011 (UR-Nr. 470 ,525/2011, Notar Axel Pohlmann, Dortmund). Eingetragen am 06.09.2011.“</i> |
| Lfd. Nr. 2: | Gelöscht |
| Lfd. Nr. 3: | Nur lastend auf dem Flurstück 1046 <i>„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Nutzungsbeschränkung auf den Betrieb eines Konservatoriums nebst Nebeneinrichtungen) für die Dortmunder Stadtwerke Aktiengesellschaft, Dortmund. Bezug: Bewilligung vom 03.08.2011 (UR-Nr. 470/2011, Notar Axel Pohlmann, Dortmund). Eingetragen am 26.02.2013“</i> |
| Lfd. Nr. 4: | Nur lastend auf dem Flurstück 1046 <i>„Rückkauflassungsvormerkung für die Dortmunder Stadtwerke Aktiengesellschaft, Dortmund. Es besteht ein Vorrangsvorbehalt für Grundpfandrechte bis zu 2.600.000,00 EUR nebst bis zu 21% Zinsen jährlich ab dem</i> |

| | |
|----------------------------|---|
| | <p><i>03.08.2011 und bis zu 10 % Nebenleistung einmalig. Bezug: Bewilligung vom 03.08.2011 (UR-Nr. 470/2011, Notar Axel Pohlmann, Dortmund). Eingetragen am 26.02.2013"</i></p> |
| Lfd. Nr. 5: | <p>Nur lastend auf dem Flurstück 1046 <i>„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasser-, Strom- und Informationsleitungsrecht in Verbindung mit einer Bau- und Nutzungsbeschränkung) für die Dortmunder Energie- und Wasserversorgung GmbH, Dortmund. Bezug: Bewilligung vom 24.05.2013 (UR-Nr. 276/2013, Notar Axel Pohlmann, Dortmund). Eingetragen am 17.06.2013"</i></p> |
| Lfd. Nr. 6: | Gelöscht |
| Lfd. Nr. 7: | Gelöscht |
| Lfd. Nr. 8: | Zwangsversteigerungsvermerk (271 K 010/18), Eingetragen am 02.08.2018 |
| Hinweis: | Der Zwangsversteigerungsvermerk ist für diese Wertermittlung nicht relevant und bleibt daher unberücksichtigt. |
| Abteilung III: | Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung. Solche Eintragungen beeinflussen in der Regel den Preis und nicht den Wert. Es wird unterstellt, dass eventuelle Eintragungen bei der Preis-(Erlös-)aufteilung berücksichtigt werden. |
| Nicht eingetragene Rechte: | |
| Überbau-Vertrag: | Vom 12.11.2013/ 28.11.2013 mit der Stadt Dortmund |
| Präambel: | <i>„Der Bauherr beabsichtigt, auf dem Grundstück Hörder Burgstraße 13 (Gemarkung Hörde, Flur 5, Flurstück 1046) den Umbau und Erweiterung der Tull Villa in ein Internationales Konservatorium und ein Cafe/Restaurant mit Balkonüberbauung zu errichten. Der Balkon ragt vom [...] Obergeschoss in die zukünftige öffentliche Wegefläche (Hörder Burgplatz, Gemarkung Hörde, Flur 5, Flurstück 1095). Eigentümer des Flurstückes 1095 ist derzeit DSW21. Für den Bereich Phoenix Ost ist zwischen der Stadt und DSW 21 ein Erschließungsvertrag mit Datum vom 09.12.2009/16.12.2009 und ein Ergänzungsvertrag mit Datum vom 06.12.2010/21.12.2010 abgeschlossen worden. Danach wird zu einem späteren Zeitpunkt die Stadt Eigentümerin der vorgenannten Fläche. Die teilweise Überbauung der danach zukünftig öffentlichen Wegefläche ist in einem Gestattungsvertrag zu regeln.</i> |
| § 1: | <p><i>Gegenstand des Vertrages</i></p> <p><i>(1) Der Bauherr beabsichtigt, auf dem Grundstück Hörder Burgstraße 13, Gemarkung Hörde, Flur 5, Flurstück 1046 den Umbau und die Erweiterung der Tull Villa in ein Internationales Konservatorium und ein Café/Restaurant mit Balkonüberbauung zu errichten. [...] Dementsprechend wurde ein Bauantrag (61/5-3-043489) beim Stadtplanungs- und Bauordnungsamt gestellt.</i></p> <p><i>Nach den vom Bauherrn eingereichten Unterlagen wird durch dieses Bauvorhaben teilweise die zukünftige Wegefläche (ÖWG-Fläche) der</i></p> |

Straße „Hörder Burgplatz“ (Gemarkung Hörde, Flur 5, Flurstück 1095) teilweise überbaut.

Die überbaute Fläche wurde nach dem derzeitigen Kenntnisstand graphisch ermittelt.

Die überbaute Fläche beträgt danach ca. 10 m².

Die als Anlagen beigefügten Pläne sind Vertragsbestandteil dieses Gestattungsvertrages.

(2) Bei der geplanten Überbauung handelt es sich um eine sonstige Benutzung, die den Gemeingebrauch an öffentlichen Straßen nicht beeinträchtigt im Sinne der §§ 23 und 43 des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.1995 - StrWG NRW - (GV NRW S. 1028/SGV NRW 91), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2005 (GV NRW S. 306) in Verbindung mit der Entgeltordnung für die Einräumung von Rechten zur sonstigen Benutzung des Straßeneigentums der Stadt Dortmund durch Über- und Unterbauungen vom 21.09.2000, in der Fassung vom 31.08.2001.

(3) Die Stadt gestattet als zukünftige Eigentümerin und Träger der Straßenbaulast der Straßenfläche gemäß den §§ 23 und 43 StrWG NRW in Verbindung mit § 903 Satz 1 BGB die Überbauung und DSW21 gestattet als jetzige Eigentümerin der Fläche die Inanspruchnahme der zukünftigen öffentlichen Wegefläche nach Maßgabe der folgenden Vereinbarungen:

§ 2:

Durchführung der Arbeiten

(1) Der Bauherr verpflichtet sich, die in § 1 beschriebene Maßnahme so durchzuführen, dass der öffentliche Verkehr während und nach Durchführung der Baumaßnahme nicht gestört wird. Während der Durchführung der Baumaßnahme verpflichtet sich der Bauherr, den öffentlichen Verkehr – soweit es technisch möglich ist – nicht zu stören.

(2) Durch die Stadt oder DSW21 werden keine Sicherungen oder ähnliche Maßnahmen zum Schutz des Gestattungsgegenstandes (siehe § 1) durchgeführt.

§ 3:

Geltungsdauer

Der Vertrag wird auf unbestimmte Zeit geschlossen. Hinsichtlich einer außerordentlichen Kündigung gelten die gesetzlichen Bestimmungen. Die Kündigung bedarf der Schriftform.

§ 4

Haftung

(1) Der Bauherr verpflichtet sich, für alle aus der Benutzung des zukünftigen ÖWG-Raums ergebenden Schäden aufzukommen, die Stadt bzw. DSW21 von etwaigen Ansprüchen Dritter freizustellen, etwaige Anlagen ordnungsgemäß zu unterhalten, auf Verlangen der Stadt bzw. DSW21 auf seine Kosten zu ändern sowie bei Beendigung des Vertragsverhältnisses zu beseitigen und die Straße ordnungsgemäß wiederherzustellen. Dem Bauherrn selbst stehen aus diesem Sachverhalt gegen die Stadt bzw. DSW 21 keinerlei Ansprüche zu.

(2) Bei einer eventuellen Zerstörung bzw. einer Entfernung des Überbaus, Sperrung, Änderung oder Einziehung der Straße hat der Bauherr keinen Ersatzanspruch gegen die Stadt bzw. DSW21.

(3) Der Bauherr verpflichtet sich, der Stadt bzw. DSW21 alle Kosten zu ersetzen, die dieser durch die Benutzung zusätzlich entstehen.

(4) Von allen Ansprüchen Dritter, die infolge der Benutzung oder der Herstellung, des Bestehens, der Unterhaltung, der Änderung oder der Beseitigung der Inanspruchnahme gegen die Stadt bzw. DSW21 oder gegen einen für diese tätigen Bediensteten geltend gemacht werden, stellt der Bauherr die Stadt bzw. DSW21 und den betreffenden Bediensteten frei, es sei denn, dass diesen Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt.

§ 5

Verpflichtungen

(1) Der Bauherr hat alle zum Schutze der Straße und des Straßenverkehrs erforderlichen Vorkehrungen zu treffen. Baustellen sind abzusperren und zu kennzeichnen. Hierzu wird auf § 45 Abs. 6 Straßenverkehrsordnung (StVO) verwiesen. Sollten Bauarbeiten in den Straßenbereich eingreifen, ist vorher ein Ortstermin mit der Stadt bzw. DSW21 zu vereinbaren.

(2) Sollte die Überbauung bei späteren Straßenbau- oder Kanalarbeiten Mehraufwendungen verursachen, so sind diese vom Bauherrn zu tragen.

(3) Der Beginn der Bauarbeiten ist der Stadt, Tiefbauamt, Bezirk, 66/6 – TD – St – S [...] und DSW21 [...] rechtzeitig schriftlich anzuzeigen.

(4) Vor jeder Änderung der gestatteten Inanspruchnahme ist die Zustimmung der Stadt bzw. DSW21 einzuholen.

(5) Die Überbauung ist so zu errichten und zu unterhalten, dass sie den Anforderungen der Sicherheit und Ordnung sowie den anerkannten Regeln der Technik genügt. Sie ist auf Verlangen der Stadt bzw. DSW21 auf Kosten des Bauherrn zu ändern, soweit dies aus Gründen des Straßenbaues oder Straßenverkehrs erforderlich ist.

(6) Vor Beginn der Bauarbeiten hat sich der Bauherr eigenverantwortlich zu erkundigen, ob im Bereich der zukünftigen Inanspruchnahme Kabel, Versorgungsleitungen und dergleichen verlegt sind. Der Bauherr trägt jedoch auch nach der Erkundigung die Verantwortung dafür, dass durch die Bauarbeiten und die Inanspruchnahme Kabel, Versorgungsleitungen und dergleichen nicht beschädigt werden.

(7) Die durchzuführenden Arbeiten im zukünftigen öffentlichen Straßengrund sind nach den Richtlinien und technischen Vorschriften der Stadt von einem bei der Stadt (Tiefbauamt) zugelassenen Unternehmer unter Aufsicht der Stadt durchzuführen. Spätestens 4 Wochen vor Baubeginn sind die Arbeiten mit der Stadt bzw. DSW21 und – wegen etwa vorhandener Versorgungsleitungen – mit den infrage kommenden Versorgungsunternehmen (z.B. Dortmunder Energie- und Wasserversorgung GmbH, Deutschen Telekom AG Dortmund) abzustimmen. Hierzu ist unter Beteiligung der ausführenden Firmen mit der Stadt

bzw. DSW21 ein Ortstermin zu vereinbaren. Die Belange der beteiligten Versorgungsunternehmen sind zu wahren. Entstehende Verlegungs- und Sicherungskosten sind vom Bauherrn zu tragen.

Nach Durchführung der Arbeiten sind die Aufbruchflächen durch den bauausführenden Unternehmer entsprechend der ZTVA-StB 01 zu verfüllen und zu verdichten sowie die aufgebrochene Verkehrsfläche nach den Richtlinien der Stadt für den Straßenbau (Regelblatt 11, Bauweise mit Pflasterdecke für Fahrbahnen) nach dem vorgefundenen Zustand wiederherzustellen. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist die Baubeendigung schriftlich der Stadt bzw. DSW21 mitzuteilen und eine gemeinsame Abnahme durchzuführen.

(8) Kommt der Bauherr einer Verpflichtung, die sich aus dem Vertrag ergibt, trotz vorheriger Aufforderung innerhalb einer gesetzten Frist nicht nach, so ist die Stadt bzw. DSW21 berechtigt, das nach ihrem Ermessen Erforderliche auf Kosten des Bauherrn zu veranlassen oder die Gestattung entsprechend § 3 zu kündigen. Wird die Sicherheit des Verkehrs gefährdet, können Aufforderungen und Fristsetzung unterbleiben.

(9) Ist für die zukünftige Inanspruchnahme eine behördliche Genehmigung, Erlaubnis oder dergleichen oder eine privatrechtliche Zustimmung Dritter erforderlich, so sind diese von dem Bauherrn einzuholen.

(10) Im Bereich Hörder Burgplatz beträgt die lichte Höhe der Überbauung zwischen Straßenoberkante und Unterkante Balkon lediglich 3,50 m. Nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen soll über Fahrbahnen eine lichte Höhe von 4,50 m vorhanden sein. Die zulässige Höhe von Kraftfahrzeugen beträgt nach der Straßenverkehrs-Zulassungs-Ordnung 4,00 m. Fahrzeuge die höher sind, benötigen eine Erlaubnis zur Durchführung eines Großraumtransportes. Obwohl der Hörder Burgplatz eine Fußgängerzone ist, kann Fahrverkehr nicht ausgeschlossen werden.

Da die geplante lichte Höhe von lediglich 3,50 m für eine Befahrung mit Kraftfahrzeugen nicht ausreichend ist, ist die Verkehrsfläche „Hörder Burgplatz“ westlich des Hörder Baches durch Sperrpfosten abzuriegeln (siehe Roteintragung in Anlage 1). Die im Lageplan zu dem Gestattungsantrag dargestellten Natursteinbarrieren wurden seitens der Städteplanung abgelehnt. Die herausnehmbaren Sperrpfosten (ca. 8 Stück) sind in der jeweiligen nördlichen und südlichen Flucht des Bacheinschnittes vorzusehen. Die genaue Anzahl wird durch das Tiefbauamt, Bezirk Süd (66/6-S) festgelegt.

Die Kosten für die Installierung sowie Unterhaltung (Ersatz bei Beschädigung) der herausnehmbaren Sperrpfosten sind vom Bauherrn zu übernehmen.

Das Fabrikat der erforderlichen Sperrpfosten sowie deren Art und Beschaffenheit muss den, für den Planbereich PHOENIX See festgelegten, Vorgaben entsprechen. Hinsichtlich diesbezüglicher Vorgaben hat sich der Vorhabenträger mit der Betriebsleitung des Regiebetriebes 66/6 „Technische Dienste-Grün-Straße“ [...] in Verbindung zu setzen.

Sämtliche, durch das Bauvorhaben bedingte Umbaumaßnahmen im öffentlichen Raum sind vom Bauherrn zu seinen Kosten und Lasten (nach vorheriger Abstimmung mit dem Tiefbauamt, 66/6-S [...]) durchzuführen.

- § 6: *Zerstörung/Entfernung
Bei einer eventuellen Zerstörung bzw. Entfernung der Baulichkeiten besteht seitens des Bauherrn oder seines Rechtsnachfolgers kein Anspruch auf eine erneute Überbauung der zukünftigen öffentlichen Wegefläche.*
- § 7: *Niederschlagswasser
Das Niederschlagswasser der auskragenden Fassadenteile bzw. der Fensteranlagen ist in geeigneter Weise am Baukörper abzufangen und an die übrigen genehmigten Entwässerungseinrichtungen des Grundstückes anzuschließen.*
- § 8: *Öffentliche Wegefläche
Die überbaute Fläche wird öffentliche Wegefläche. Die öffentlich-rechtliche Eigenschaft der Fläche wird durch diesen Vertrag nicht berührt. Ebenfalls unberührt bleiben die sich hieraus für die Anlieger ergebenden Verpflichtungen.*
- § 9: *Kosten
(1) Der Bauherr verpflichtet sich, die für die Inanspruchnahme der zukünftigen öffentlichen Wegefläche durch die Überbauung ein einmaliges Entgelt in Höhe von **386,00 EURO** an die Stadt [...] zu zahlen.
(2) Die Stadt und DSW21 sind sich einig, dass das Entgelt allein von der Stadt für die Inanspruchnahme der zukünftig öffentlichen Wegefläche zu vereinnahmen ist. DSW21 verzichtet insoweit auf jegliche Ansprüche.
(3) Die obige Forderung wird mit Unterzeichnung des Vertrages durch die Vertragsparteien fällig.
(4) Nach Ablauf eines Monats vom Tage der Fälligkeit an ist der Betrag mit 9 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz zu verzinsen.*
- § 10: *Rechtsnachfolge
Der Bauherr verpflichtet sich, einem etwaigen Rechtsnachfolger die vorstehenden Rechte und Verpflichtungen vertraglich zu übertragen bzw. aufzuerlegen mit der Maßgabe, diese in Fällen weiterer Rechtsnachfolgen entsprechend weiterzugeben. Der Bauherr hat den Rechtsnachfolger vertraglich zu verpflichten, der Stadt bzw. DSW21 die Übernahme unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Bis zum Eingang einer Verpflichtungserklärung bei der Stadt bzw. DSW21 bleibt der Bauherr zur Erfüllung der in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen der Stadt gegenüber haftbar.*
- § 11: *Beendigung des Vertrages
Bei Beendigung des Vertragsverhältnisses ist die in Anspruch genommene Fläche wieder ordnungsgemäß herzustellen. Den Weisungen der Stadt ist hierbei Folge zu leisten. Kommt der Bauherr dieser Verpflichtung nicht nach, so ist die Stadt, wenn sie dem Bauherrn erfolglos eine angemessene Frist bestimmt hat, berechtigt, das nach ihrem*

Ermessen Erforderliche auf Kosten des Bauherrn zu veranlassen. Wird die Sicherheit des Verkehrs gefährdet, kann die Fristsetzung unterbleiben.

§ 12:

Allgemeine Vertragsbestimmungen

(1) Die in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen gelten vorbehaltlich etwaiger Rechte Dritter.

(2) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages – insbesondere in Ermangelung gesetzlich vorgeschriebener Form – unwirksam sein, hat dies auf die Wirksamkeit der übrigen Vertragsbestimmungen keinen Einfluss. Die Vertragsparteien verpflichten sich, anstelle solcher unwirksamen Bestimmungen neue wirksame Bestimmungen zu vereinbaren, die den unwirksamen Bestimmungen nach Sinn und Zweck möglichst nahe kommen.

(3) Die Wirksamkeit des Vertrages ist nicht von der Vollständigkeit seiner Anlagen abhängig.

(4) Änderungen, Ergänzungen und die Aufhebung des Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, soweit das Gesetz ein weiter gehendes Formerfordernis enthält. Dies gilt auch für die Aufhebung dieser Schriftformklausel. Mündliche Nebenabreden bestehen daneben zwischen den Parteien nicht.

(5) Bezüglich der vereinbarten Verpflichtungen ist der Gerichtsstand Dortmund. Erfüllungsort für die vertraglichen Leistungen ist Dortmund.

[...]"

Weitere nicht eingetragene Rechte sowie besondere Mietbindungen sind nicht bekannt. Diesbezügliche Besonderheiten sind daher ggf. zusätzlich zu berücksichtigen.

Öffentliche Mittel:

„das o. g. Objekt wurden seitens des Amtes für Wohnen und Stadterneuerung nicht gefördert und unterliegt somit keinen wohnungsrechtlichen Bindungen.“

2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Denkmalschutz:

*„das Objekt **Hörder Burgstraße 13, 44263 Dortmund** ist nicht als Baudenkmal in der Denkmalliste der Stadt Dortmund eingetragen. Jedoch ist das Grundstück Bestandteil des Bodendenkmals „Burg Hörde“ und ist unter der lfd. Nr. B 0021 als Bodendenkmal in der Denkmalliste der Stadt Dortmund eingetragen. Somit unterliegt es den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NRW.*

Auflagen entstehen in Verbindung mit denkmalpflegerischen Maßnahmen und dem daraus resultierenden Erlaubnisverfahren gem. § 9 DSchG. Genaue Auskünfte zum Umgang mit dem Bodendenkmal erteilt [...].

Des Weiteren wird das Objekt vom Umgebungsschutz gemäß § 9 Abs. 1 Buchstabe b) Denkmalschutzgesetz NRW der Baudenkmäler Hörder Burgstraße 17 und 18 und des Bodendenkmals „Hörder Burg“ berührt. Danach bedarf der Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde, wer in

der engeren Umgebung von Baudenkmalern oder ortsfesten Bodendenkmälern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird.

Hinweis:

Für die genehmigte und im Rohbau fertig gestellte Maßnahme „Erweiterung und Umbau der Tull-Villa“ wurde am 19.02.2015 von der Denkmalbehörde die denkmalpflegerische Erlaubnis gem. § 9 sowie § 12 i. V. mit § 9 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen erteilt.

„Diese Erlaubnis erlischt gemäß § 26 Abs. 2 DSchG NRW, wenn nicht innerhalb von zwei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Durchführung des Vorhabens begonnen, oder wenn die Durchführung zwei Jahre unterbrochen worden ist. Die Frist kann verlängert werden.“

Baulasten:

„Zum angegebenen Datum sind für das oben aufgeführte Grundstück [Gemarkung Hörde, Flur 5, Flurstück(e) 1046, 1202, Hörder Burgplatz, Hörder Burgstraße 13] folgende Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen:

Baulastblattnummer 13211:

„Es wird auch zu Lasten etwaiger Rechtsnachfolger die Verpflichtung übernommen, die im beigefügten Lageplan grün schraffiert dargestellte Fläche auf dem Grundstück zu 1. [Gemarkung Hörde, Flur 5, Flurstücke 1202, 1232, 1233] auf Dauer sowohl von oberirdischen Gebäuden als auch von jeglichen brennbaren Materialien freizuhalten und auf weitere Anbauten zu verzichten.

Die auf dem Grundstück zu 1. zu Gunsten des Grundstückes zu 2. [Gemarkung Hörde, Flur 5, Flurstück 1046] gem. § 6 BauO NRW belastete Abstandsfläche wird nicht auf die für das Grundstück zu 1. [Gemarkung Hörde, Flur 5, Flurstücke 1202, 1232, 1233] geltenden Abstandsflächen angerechnet.

Diese grundstücksbezogene Baulast umfasst die vorhandene, und zukünftige Nutzungen des Gebäudes, nicht jedoch zukünftige genehmigungspflichtige bauliche Veränderungen dieses Gebäudes.

Eingetragen am 07.10.2010“

Bauplanungsrecht:

Flächennutzungsplan:

*„das o.g. Grundstück ist im Flächennutzungsplan als **Sondergebiet** dargestellt.“*

Bebauungsplan:

*„Die Fläche liegt im Bereich des Bebauungsplanes / VEP **Hö 252 Teil A** rechtsverbindlich seit **13.12.2013**. Es gilt die Baunutzungsverordnung von 1990.*

Es handelt sich um ein Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan) mit folgenden Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung SO1 (Keine Wohnnutzung erlaubt)*

Zahl der Vollgeschosse I, II-III

Grundflächenzahl (GRZ) 0,8

Bauweise Offene Bauweise

Der Bebauungsplan setzt Baugrenzen fest.

Es gelten folgende textliche Festsetzungen <11>

Sonstiges: Umgrenzung TGA

Das Grundstück liegt in einem Gebiet, für das die Aufstellung eines bzw. Änderung des Bebauungsplanes am 13.12.2013 beschlossen wurde. (Änderung Nr. 1)“

Die textlichen Festsetzungen <11> beinhalten den Schutz und Erhalt von den jeweils direkt südlich und nördlich des Gebäudes befindlichen Bäumen. Für die von den textlichen Festsetzungen nicht betroffene Kastanie in der nordöstlichen Ecke des Wertermittlungsgrundstücks liegt nach Angabe während der Ortsbesichtigung eine Fällgenehmigung vor.

Darüber hinaus ist das Wertermittlungsobjekt im Bebauungsplan als „erhaltenswertes Gebäude“ [E] gekennzeichnet.

Kampfmittel:

„Hinweis: Das Vorhaben befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet (Verdachtsfläche).“

Hinweis aus der Baugenehmigung vom 18.03.2015 Ziff. (3201):

„Die Luftbilddauswertung der Grundstücke am Nordufer des PHOENIX Sees hat keine Hinweise auf Kampfmittel ergeben. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich. Es kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass sich Kampfmittel im Erdreich befinden. [...]“

Sonstiges:

„Diese Auskunft erfolgt nach dem heutigen Stand des Baurechts und der heutigen Rechtsauffassung. Andere Rechtsfragen, wie z. B. zu Gestaltungsvorschriften, bauordnungsrechtliche, denkmalschutzrechtliche, straßenrechtliche, landschaftsrechtliche u. a. Vorschriften, müssen in einem nachfolgenden Genehmigungsverfahren geprüft werden.“

Bauordnungsrecht:

Die Bauakten wurden am 05.04.2019 (Stadtarchiv) und 11.12.2019 (Bauamt) eingesehen. Nach den zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellten Bau-/Archivakten sind bezüglich des Wertermittlungsobjekts folgende Bauvorhaben aktenkundig:

AZ 40-2/4-580

| | |
|---------|---|
| 07/1938 | Bauschein für den Umbau des Wohnhauses und zum Neubau einer Probenwerkstatt |
| 07/1938 | Baubeginnanzeige |
| 02/1939 | Rohbauabnahme |
| 06/1939 | Gebrauchsabnahme |

AZ 61/5-3-043489

| | |
|---------|--|
| 05/2013 | Bauantrag für den Umbau und die Erweiterung der Tull Villa |
| 02/2015 | Denkmalpflegerische Erlaubnis für die Erweiterung und den Umbau der „Tull-Villa“ |
| 03/2015 | Genehmigung für „Umbau und Erweiterung der Tull Villa in ein internationales Konservatorium und ein Café/Restaurant“ |
| 12/2016 | Rohbauabnahmebescheinigung (mängelfrei) |

Das Ursprungsbaujahr ist nicht bekannt. Nach hier vorliegenden Unterlagen wurde das ehemalige Wohnhaus (Tull Villa) vermutlich um 1879/1880 errichtet.

Aus den zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellten städtischen Bauakten waren keine bauordnungsrechtlichen Forderungen ersichtlich.

Die Baumaßnahmen ruhen seit 2017. Somit ist davon auszugehen, dass die Baugenehmigung und auch die denkmalpflegerische Erlaubnis erloschen sind.

Die zuständige Baubehörde hat auf mündliche Anfrage signalisiert, dass sie grundsätzlich bereit ist, eine Verlängerung positiv zu beurteilen. Eine rechtsverbindliche Entscheidung hierzu ist im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens jedoch nicht möglich.

Bei dieser Wertermittlung wird, mit Ausnahme der vorgenannten Punkte, die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen sowie eine positive Beurteilung der Verlängerung der baurechtlichen Genehmigungen unterstellt.

Potentiellen Erwerbern/ Bietinteressenten wird daher empfohlen, sich diesbezüglich vor einer vermögenswirksamen Entscheidung bei der zuständigen Baubehörde zu informieren und eventuelle, aus dem weiteren Genehmigungsverfahren resultierende Besonderheiten/ Auflagen in ihr Gebot einfließen zu lassen.

Entwicklungszustand:

Baureifes Land

Abgabenrechtlicher Zustand:

„Die o. g. Flurstücke werden durch die Anlage Hörder Burgstraße erschlossen.

Hiermit wird bescheinigt, dass für die Anlage Hörder Burgstraße in dem hier in Frage kommenden Abschnitt ein Erschließungsbeitrag nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), nicht mehr zur Einziehung gelangt.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass durch diese Bescheinigung eine Erhebung von Beiträgen nach den Vorschriften des § 8 Kommunalabgabengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) nicht ausgeschlossen wird.“

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen

Die nachfolgende Gebäudebeschreibung gibt die wesentlichen wertbestimmenden Gebäudemerkmale wieder.

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Unterlagen.

Das Gebäude und die Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Ableitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden lediglich die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wertrelevant sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der baujahresüblichen Ausführung.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen/Installationen (Heizung, Elektro, Wasser) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Baumängel und Bauschäden können grundsätzlich nur insoweit aufgenommen werden, wie sie ohne zerstörende Untersuchungen, d.h. offensichtlich, erkennbar sind.

Der überschlägige Aufwand für die Behebung von Baumängeln und Bauschäden sowie der Umfang des Reparaturstaus bzw. Instandsetzungsbedarfs werden bei den nachfolgenden Berechnungen nur in der Höhe angesetzt, der dem Wertansatz eines dem Alter des Gebäudes entsprechenden Zustands ohne Wertverbesserung entspricht.

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 den Rahmen einer Verkehrswertermittlung gem. § 194 BauGB übersteigen und daher im vorliegenden Fall nicht durchgeführt werden.

3.2 Konzeption

| | |
|-----------------|---|
| Objekt: | Freistehendes, zwei- bis dreigeschossiges, unterkellertes, derzeit im Rohbau befindliches Geschäftshaus (Tull Villa) mit geplantem Dachgeschossausbau. |
| Stellplätze: | 25 Außenstellplätze geplant |
| Baujahr: | Ursprungsbaujahr nach den vorliegenden Unterlagen vermutlich um 1869/70 2015/16 Beginn der Kernsanierung mit Umbau und Erweiterung |
| Energieausweis: | Gemäß § 16 (2) Energieeinsparverordnung (EnEV) in der am Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung hat der Eigentümer bei Verkauf und Vermietung von Gebäuden, Wohnungen oder sonstigen selbständigen Nutzungseinheiten dem potentiellen Käufer bzw. Mieter einen Energieausweis vorzulegen. Für das zu bewertende Objekt wurde kein Energieausweis zur Verfügung gestellt. |

Nutzungseinheiten/Raumaufteilung (geplante Nutzung gemäß Baugenehmigungsverfahren)

Kellergeschoss:

| | |
|----------------------|---|
| Bestand: | Hausanschlussraum, Treppe zum Erdgeschoss |
| NE 1 Gastronomie: | Müllraum, Tiefkühlzelle, Kühlzelle, Flure, Personalraum, Büro, Umkleide-, Wasch- und Toilettenräume für Personal |
| NE 2 Konservatorium: | Hausmeister, Abstellraum |
| Erweiterung: | |
| NE 1 Gastronomie: | Zwei Treppenanlagen zum Erdgeschoss, Flur, Lastenaufzug, Getränkelager, Elektrozentrale, Lüftungszentrale/ Hebeanlage, Toilettenanlage Besucher |

Erdgeschoss:

| | |
|----------------------|--|
| Bestand: | Zwei Hauseingänge, zwei Treppenhäuser, Aufzugslift, Foyer |
| NE 1 Gastronomie: | Gastraum mit Thekenanlage, Behinderten-WC, Buffetlager |
| NE 2 Konservatorium: | Behinderten-WC, Flur/ Teeküche, zwei Büro-/Schulungsräume, Flur, Toilettenanlagen Damen/ Herren |
| Erweiterung: | Hauseingang, Treppenhaus, Lastenaufzug |
| NE 1 Gastronomie: | Treppenanlage zum Gastraum im Obergeschoss, Küche, Spülküche, MoPro (Molkereiprodukte), Gastraum mit Ausgang zur Terrasse mit Freisitz |

Obergeschoss:

| | |
|-------------------|--|
| Bestand: | Zwei Treppenhäuser, Aufzugslift, Flure |
| NE 1 Gastronomie: | Gastraum |
| NE 3 Büro 1: | Büroräume, Flure, Toilettenanlage |
| Erweiterung: | Gastraum mit Treppe zum Erdgeschoss |

Zwischengeschoß:

| | |
|--------------|----------------------------|
| Bestand: | Treppe zum Zwischengeschoß |
| NE 3 Büro 1: | Flur, Büroräume |
| Erweiterung: | |
| NE 3 Büro 1: | Büroräume |

Dachgeschoß:

| | |
|----------------------|------------------------|
| Bestand: | Treppenhaus, Flur |
| NE 2 Konservatorium: | Übungs-/Schulungsräume |
| NE 4 Büro 2: | Büroräume |

Nutzfläche (Berechnung siehe Anlage)

| | | | | |
|---------------------------|----------------|----|--------------------|----------------------------|
| NE 1 | Gastronomie | KG | 265 m ² | 743 m ² |
| | | EG | 305 m ² | |
| | | OG | 173 m ² | |
| NE 2 | Konservatorium | KG | 14 m ² | 184 m ² |
| | | EG | 84 m ² | |
| | | DG | 86 m ² | |
| NE 3 | Büro 1 | OG | 110 m ² | 304 m ² |
| | | ZG | 194 m ² | |
| NE 4 | Büro 2 | DG | 103 m ² | 103 m ² |
| Nutzfläche, gesamt | | | | 1.334 m² |

Bruttogrundfläche (Berechnung siehe Anlage)

| | | | |
|----------------------------------|----|--------------------|----------------------------|
| Bestand/ Umbau | KG | 298 m ² | 1.152 m ² |
| | EG | 293 m ² | |
| | OG | 293 m ² | |
| | DG | 268 m ² | |
| Neubau/ Erweiterung | KG | 155 m ² | 562 m ² |
| | EG | 164 m ² | |
| | OG | 121 m ² | |
| | ZG | 122 m ² | |
| Bruttogrundfläche, gesamt | | | 1.714 m² |

Die Berechnung der Nutz- und Bruttogrundflächen erfolgte auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen, der Angaben in der Bauakte und der örtlichen Feststellungen mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit. Sie sind ausschließlich für dieses Gutachten ermittelt bzw. überprüft worden und begründen weder mietrechtliche Änderungen noch dienen sie solchen.

3.3 Baubeschreibung

Bauweise, Konstruktionsart:

Bestand: Konventioneller Massivbau

Erweiterung: Stahlbetonskelett

Gründung, Fundamente:

Hinweis aus der Baugenehmigung vom 18.03.2015, Ziff. (6616) H:
„Es wird darauf hingewiesen, dass Grundwasser oberflächennah ansteht. Aus diesem Grund sollten die unter Flur liegenden Gebäudeteile gegen drückendes und zeitweise anstehendes Schichtenwasser abgedichtet werden („Weiße Wanne“ – Bodenplatte und Außenwände als geschlossene Wanne aus wasserdichtem Beton).“

Bestand: Heute nicht mehr feststellbar, im Zuge des Umbaus und der Erweiterung erfolgte nach Angabe der Beteiligten eine umfangreiche Er-
tüchtigung und Sanierung der Gründung

Erweiterung: Heute nicht mehr feststellbar, vermutlich Stahlbeton

Dachform, Eindeckung:

Bestand: Holzstabdach mit Zwerchgiebeln und Dachgauben, harte Bedachung

Erweiterung: Flachdach, Dachaufbau nicht ersichtlich

Fassade:

Bestand: Putz, Anstrich

Erweiterung: Deckenhohe Fensterelemente, Stahlbetonriegel/-pfosten

Außenwände:

Bestand: Mauerwerk, teilweise Porenbeton

Erweiterung: Kellergeschoss Mauerwerk bzw. Beton/Stahlbeton; ab Erdgeschoss im Wesentlichen deckenhohe Fensterelemente, teilweise Mauerwerk; teilweise Porenbeton

Innenwände:

Mauerwerk, Holzfachwerk, leichte Trennwände (Ständerwerk), Beton-/Stahlbeton, teilweise Porenbeton

Geschosdecken:

Bestand: Beton, Holzbalkendecken

Erweiterung: Stahlbeton mit großer Spannweite

Kellerdecke:

Bestand: Gewölbedecken, vermutlich gemauert; im Zuge des Umbaus teilweise Beton

Erweiterung: Stahlbeton

Hauseingangsbereiche:

Bestand (Planung): Nordseite: Barrierefreier Hauseingang zu Foyer/Treppenhaus
Westseite: Hauseingang mit Zugang zum Treppenhaus (nicht barrierefrei), Hauseingangstreppe mit mehreren Stufen geplant

Erweiterung (Planung): Ost-/Südseite: Ein-/Ausgänge für die Besucher der Gastronomie und zu Terrasse/ Freisitz

| | |
|--------------------------|--|
| | Westseite: Ebenerdiger Liefer-/Personaleingang Gastronomie |
| Treppenanlagen: | |
| Bestand: | Im Kellergeschoss diverse Differenztreppen (Stahlbeton) zum Ausgleich von Niveauunterschieden im Zusammenhang mit der Erweiterung/ Nutzungsänderung |
| Zugang ZG: | Der Zugang zum Zwischengeschoss ist noch nicht vorhanden. Geplant ist eine einläufige Treppenanlage vom Flur des Obergeschosses (Bestand) mit kleinem Podest oben. Es handelt sich laut letztem Planungsstand um eine innenliegende Treppe in der Nutzungseinheit 3 (Büro 1). |
| Treppenhaus 1: | Vom Keller- bis zum Dachgeschoss durchgehende Treppenanlage: zweiläufige Holzwangentreppe mit Holztritt- und Setzstufen und Holzgeländer |
| Treppenhaus 2: | Treppenanlage vom Erd- zum Obergeschoss: Stahlbetontreppe |
| Erweiterung: | |
| Treppenanlage 1: | Vom Keller- zum Erdgeschoss einläufige, im Antritt ein Viertel gewendelte Stahlbetontreppe |
| Treppenanlage 2: | Offene, geradläufige Stahlbetontreppe vom Keller- zum Erdgeschoss als interne Verbindung für die Besucher der Gastronomie (Zugang zu den Toilettenanlagen im KG); Die Treppenanlage vom Gastraum im Erd- zum Gastraum im Obergeschoss ist noch nicht vorhanden. Der Planungsstand zu Art und Ausführung sind nicht bekannt. |
| Fenster: | Kunststoff- bzw. Leichtmetallfenster (weiß oder Weißaluminium) mit Isolierverglasung; im Wesentlichen eingebaut, teilweise mit Vandalismusschäden |
| Innentüren: | Noch nicht vorhanden |
| Bodenbeläge: | Mit den vorbereitenden Bodenbelagsarbeiten (Fußbodenverlegeplatten) wurde begonnen. |
| Wandbekleidung: | Mit den Trockenausbauarbeiten (Ständerwände, Gipskartonbeplankung) wurde begonnen. |
| Deckenbekleidung: | Mit den Trockenausbauarbeiten (Gipskartonbeplankung) wurde begonnen. |
| Sanitäreinrichtungen: | Noch nicht vorhanden |
| Heizung: | Noch nicht vorhanden |
| Warmwasserversorgung: | Noch nicht vorhanden |
| Elektroinstallation: | Mit der Elektroinstallation wurde begonnen. |
| Besondere Bauteile: | Dachgauben (Südseite), Zwerchgiebel (Nordseite), Balkon (Obergeschoss Gastronomie, Ostseite), Runderker vom Keller- bis zum Obergeschoss (Ostseite) |
| Besondere Einrichtungen: | Geplant: Lastenaufzug für Gastronomie, Aufzugslift für Konservatorium/ Büro, Abwasserhebeanlage, Fettabscheider, Lüftungsanlage Gastronomie, Rauchabzugsanlage |

Zubehör: Während der Ortsbesichtigung wurde kein werthaltiges Zubehör vorgefunden.

Bauzustand: Das Objekt befindet sich im Wesentlichen im Rohbau.

3.4 Außenanlagen

Versorgung: Wasser- und Stromanschluss sind vorhanden; Anschlüsse an das Gas- und Telekommunikationsnetz sind im Zuge der Kernsanierung geplant

Entsorgung: Laut Kaufvertrag (UR 470/2011 vom 03.08.2011):
„Die Entwässerung des Grundstücks erfolgt durch einen Schmutzwasser- und ein Regenwasserkanalsystem gem. Anlage 4. Der Verkäufer hat einen Teil dieser Anschlüsse – und zwar jeweils vom Sammelkanal in der Straße bis zur Grundstücksgrenze – und die für das Baugenehmigungsverfahren erforderliche Entwässerungsauskunft erstellt.“
Laut Baugenehmigung vom 18.03.2015, Seite 11, Ziff. (6615) H:
„Die Anschlusskanäle für Schmutz- und Regenwasser liegen bereits auf dem Grundstück.“

Hof- und Wegebefestigung: Teilweise Schotter; im Übrigen sind folgende Anlagen der Grundstücksbefestigung geplant:
Gepflasterte Zuwegungen
25 Pkw-Stellplätze
Terrasse/ Freisitz mit ca. 32 Sitzplätzen (Fläche ca. 76 m²)

Einfriedung: Derzeit noch Bauzaun; *„gemäß Vorgabe und Absprache mit [...], Planungsamt der Stadt Dortmund, soll entlang der Stellplätze 13 bis 16 eine gelbliche Naturstein-Mauer aus Bruchsteinen entstehen, auf einem frostsicheren Fundament mit ca. 1 m Höhe und 20 cm Breite.“*

Gärtnerische Anlagen: Drei Bäume; wobei für die Kastanie an der nordöstlichen Grundstücksecke nach Angabe während der Besichtigung eine Fällgenehmigung vorliegt. Die übrigen zwei Bäume sind im Bebauungsplan als schützenswerter Baumbestand gekennzeichnet.
Im Übrigen derzeit Wildwuchs, Grünfläche (Wiese)

3.5 Bauzustand, Kernsanierung, Restarbeiten

Der während der Ortsbesichtigung vorgefundene bauliche Zustand, die augenscheinlich erkennbaren Baumängel und Bauschäden, sowie die zur Fertigstellung bzw. zum Abschluss der Kernsanierung im Zuge des geplanten Umbaus einschließlich der Erweiterung der sogenannten Tull Villa erforderlichen Arbeiten werden hier nur stichpunktartig aufgeführt und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und uneingeschränkte Aktualität.

Baufortschritt: Das im März 2015 genehmigte Bauvorhaben „Umbau und Erweiterung der Tull Villa zu einem internationalen Konservatorium und ein Café/Restaurant“ war Ende 2016 im Rohbau mängelfrei erstellt (Rohbauabnahmebescheinigung vom 14.12.2016).

Der Bereich der vorgesehenen Erweiterung war eingerüstet, die Gerüste wurden jedoch mittlerweile abgebaut. Der Einbau der Fensteranlagen ist weitgehend erfolgt. Teilweise sind im Bereich der Fenster Vandalismusschäden (gebrochene Scheiben) zu verzeichnen. Insbesondere durch offene Fensterflächen im Bereich des Dachgeschosses dringen regelmäßig Vögel, in der Regel Tauben, in das Gebäude ein. Im Bereich des Treppenhauses vom Ober- zum Dachgeschoss im Bestand sowie in den Räumlichkeiten im Dachgeschoss sind infolgedessen erhebliche Verunreinigungen durch Vogel-/Taubenkot zu verzeichnen.

Mit der Elektroinstallation und den Trockenausbauarbeiten wurde begonnen.

Hinweis: Im Zusammenhang mit der durch Zeitablauf nach Einstellung der Bauarbeiten erloschenen bau- und denkmalschutzrechtlichen Genehmigungen, gegebenenfalls erforderlichen Planungsänderungen im Zusammenhang mit der Neuvermietung der Nutzungseinheit 1 (Gastronomie) sowie der Konzessionierung des Gaststättenbetriebs sind zusätzliche bzw. ergänzende Planungsleistungen erforderlich.

Restarbeiten: Die Restarbeiten umfassen im Wesentlichen folgende Leistungen:

Kostengruppe 200 (Herrichten und Erschließen)

- 210 Herrichten des Grundstücks (u. a. Sicherungsmaßnahmen, Altlastbeseitigung, Herrichten der Geländeoberfläche)
- 220 Öffentliche Erschließung (u. a. Abwasserentsorgung, Gasversorgung, Telekommunikation, Verkehrserschließung)

Kostengruppe 300 (Bauwerk, Baukonstruktion)

- 310 Baugrube (u. a. Baugrubenumschließung, Wasserhaltung)
- 320 Gründung (u. a. Unterböden, Bodenbeläge auf Boden- und Fundamentplatten, Bauwerksabdichtung, Dränagen)
- 330 Außenwände (u. a. Außentüren und -fenster, Außenwandbekleidung innen und außen, Sonnenschutz)
- 340 Innenwände (u. a. Innentüren und -fenster, Innenwandbekleidungen, Innenstützen)
- 350 Decken (u. a. Deckenbekleidungen und Deckenbeläge)
- 360 Dächer (u. a. Dachkonstruktionen, Dachfenster, Dachbeläge, Dachbekleidungen)
- 370 Baukonstruktive Einbauten (allgemeine und besondere Einbauten)

- 390 Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen (u. a. Baustelleneinrichtung, Gerüste, Sicherungsmaßnahmen, Recycling)

Kostengruppe 400 (Bauwerk – Technische Anlagen)

- 410 Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen
- 420 Wärmeversorgungsanlagen
- 430 Lufttechnische Anlagen (u. a. Klima- und Lüftungsanlagen)
- 440 Starkstromanlagen
- 450 Fernmelde- und informationstechnische Anlagen
- 460 Förderanlagen (u. a. Aufzugsanlagen)
- 470 Nutzungsspezifische Anlagen (u. a. Küchentechnische Anlagen, Medienversorgungsanlagen, Kälteanlagen – soweit nicht von den späteren Nutzern/ Mietern zu erbringen)

Kostengruppe 500 (Außenanlagen)

- 510 Geländeflächen (u. a. Geländebearbeitung, Pflanzen, Rasen)
- 520 Befestigte Flächen (u. a. Wege, Stellplätze, Plätze)
- 530 Baukonstruktionen in Außenanlagen (u. a. Einfriedungen, Kanal- und Schachtbauanlagen)
- 540 Technische Anlagen in Außenanlagen

Kostengruppe 700 (Baunebenkosten)

- 710 Bauherrenaufgaben (u. a. Projektleitung, -steuerung, Betriebs- und Organisationsberatung)
- 720 Vorbereitung der Objektplanung (u. a. vorbereitende Untersuchungen/ Bestandsaufnahme nach Baustillstand)
- 730 Architekten- und Ingenieurleistungen (u. a. Gebäude, Freianlagen, Ausbau, Verkehrsanlagen, TGA)
- 740 Gutachten und Beratung (u. a. Bauphysik, Schallschutz und Raumakustik, Vermessung, Lichttechnik)
- 760 Finanzierung (u. a. Zinsen vor Nutzungsbeginn)
- 770 Allgemeine Baunebenkosten (u. a. Prüfungen, Genehmigungen, Abnahmen, Bewirtschaftungskosten, Betriebskosten während der Bauzeit)

Bei den vor Nutzung/Vermietung noch zu erbringenden Restarbeiten handelt es sich um indisponible Maßnahmen, deren Wert sich an grob überschlägig geschätzten Kosten orientiert. Die im Rahmen dieses Gutachtens getroffenen Wertansätze für die Fertigstellungskosten sind nicht im Sinne einer Investitionsrechnung zu interpretieren, hierzu wäre eine weitaus differenziertere Untersuchung und Kostenermittlung notwendig, die nicht Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung sein kann.

3.6 Allgemeinbeurteilung

| | |
|-----------------|--|
| Lage: | <p>Das zu bewertende Objekt befindet sich im Stadtbezirk Hörde unweit der Fußgängerzone und in unmittelbarer Nachbarschaft zur Hörder Burg (Sparkassenakademie) und dem Hafenbecken des PHOENIX-Sees.</p> <p>Seit seiner Eröffnung im Frühjahr 2011 ist das Freizeitareal rund um die Naherholungsanlage PHOENIX See ein beliebter Treffpunkt für alle Altersgruppen und Bevölkerungsschichten. Die gut 3 km langen Fußgänger- und Fahrradrundwege sind stark frequentiert. Im Bereich des Hafenbeckens am westlichen Seeufer haben sich zahlreiche gastronomische Betriebe verschiedener Größenordnungen und Konzepte angesiedelt, die einen regen Zuspruch verzeichnen können. Das breit gefächerte gastronomische Angebot bietet für jeden Geschmack und Geldbeutel etwas. Der PHOENIX-See ist sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto gut erreichbar und zieht auch auswärtige Besucher an.</p> <p>Insgesamt handelt es sich um eine für die geplante Nutzung (Gastronomie, Konservatorium, Büro) sehr gute und exponierte Lage in Dortmund.</p> |
| Grundstück: | <p>Grundstück in Nord-Süd Ausrichtung; Terrasse/Freisitz südlich des Gebäudes mit Blick zum Hafenbecken des PHOENIX-Sees.</p> |
| Gebäude: | <p>Die „Tull-Villa“, benannt nach dem Werksdirektor Ludwig Tull der früheren Hermannshütte (später Hörder Bergwerks- und Hüttenverein bzw. Hoesch-Hüttenwerk Phoenix-Ost) befindet sich nach Genehmigung von Umbau und Erweiterung im Jahr 2015 noch im Rohbauzustand. Vermutlich um 1870 als Wohnhaus für den Werksdirektor errichtet, wurde es bis zur Schließung des Hüttenwerks als Verwaltungsgebäude genutzt. Im Zusammenhang mit der Entwicklung des ehemaligen Industriestandorts zu einem Naherholungsziel begann auch für die „Tull-Villa“ eine neue Ära. Im Jahr 2015 wurden der Umbau und die Erweiterung zu einem Internationalen Konservatorium mit großflächiger gastronomischer Nutzung genehmigt und mit den Baumaßnahmen begonnen. Die Rohbauabnahme erfolgte im Dezember 2016. Seit 2017 ruht das Bauvorhaben.</p> |
| Vermietbarkeit: | <p>Aufgrund der, für die geplante Nutzung exponierten Lage, wird die Vermietbarkeit als gut eingeschätzt. Für drei der vier geplanten Nutzungseinheiten liegen nach Angabe Mietverträge vor. Im Bereich der Nutzungseinheit 1 (Gastronomie) ist der vorgesehene Mieter vom Vertrag zurückgetreten, sodass hier eine Neuvermietung ansteht. Aufgrund des Baufortschritts sind eventuelle Umplanungen bzw. Anpassungen an Mieterwünsche noch möglich.</p> |
| Verwertbarkeit: | <p>Aufgrund der aktuellen Marktlage (Verkäufermarkt) und der exponierten Lage ist mit einer ausreichenden Nachfrage zu rechnen. Die Verwertbarkeit wird unter Berücksichtigung des derzeitigen Planungs- und Vermietungsstands gut eingeschätzt. Aus sachverständiger Sicht bietet der Standort bei Nutzungsentwicklung zukünftig noch Wertsteigerungspotential.</p> |

4 Verkehrswertermittlung

4.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Praxis der Wertermittlung sieht drei Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts eines Grundstücks vor: das Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23 ImmoWertV).

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

Nach welchem Verfahren der Verkehrswert zu ermitteln ist, richtet sich 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. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung der jeweiligen Aussagekraft zu ermitteln.

Darüber hinaus sind in den Wertermittlungsverfahren gemäß § 8 Absatz 2 ImmoWertV regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

Dabei können die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (z. B. wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel und Bauschäden, von den marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge etc.), soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein mit einem, im Zuge von Umbau und Erweiterung noch im Rohbau befindlichem, **Geschäftshaus** („Tull-Villa“) bebautes Grundstück, welches nach Fertigstellung üblicherweise Renditezwecken dient. Insofern orientiert sich der Verkehrswert entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr am Ertragswert.

Das **Vergleichswertverfahren** folgt in seinen Grundzügen dem Gedanken, dass eine Sache so viel wert ist, wie üblicherweise im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dafür als Preis erzielt wird. Sind genügend Kaufpreise solcher Objekte bekannt, die hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen, kann die Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) mit Hilfe des Vergleichswerts erfolgen, da auch im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die vergleichende Betrachtungsweise bei der Preisbemessung im Vordergrund steht.

Die Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts sind in den §§ 15 und 16 ImmoWertV geregelt. Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens bei bebauten und unbebauten Grundstücken ist, dass eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen oder ein geeigneter Vergleichsfaktor bzw. Bodenrichtwert oder sonstige geeignete Daten für eine statistische Auswertung vorliegen.

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

Bei der Ermittlung des Vergleichswerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt sowohl für die bei der Anpassung von Kaufpreisen verwendeten Daten als auch für die Anwendung von Vergleichsfaktoren bzw. Bodenrichtwerten.

Eine hinreichende Übereinstimmung der Vergleichspreise bzw. -faktoren mit dem Wertermittlungsobjekt liegt vor, wenn die Vergleichsgrundstücke nur solche Abweichungen aufweisen, die unerheblich sind oder deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise berücksichtigt werden können.

Nach telefonischer Rücksprache mit der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Dortmund stehen für den vorliegenden Bewertungsfall keine hinreichend geeigneten Vergleichskaufpreise zur Verfügung. Aus diesem Grund kann das Vergleichswertverfahren hier nicht zur Anwendung kommen.

Das **Sachwertverfahren** basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale und beinhaltet primär den Substanzwert der baulichen Anlagen. Es steht dann im Vordergrund, wenn Immobilien zu bewerten sind, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht, insbesondere bei selbst genutzten Ein- und Zweifamilienhäusern. Das Sachwertverfahren kann auch zur Überprüfung anderer Verfahrensergebnisse in Betracht kommen.

Die wesentlichen wertbestimmenden Komponenten sind der Kostenkennwert der baulichen Anlagen und deren Alterswertminderung, der Wert des Grund und Bodens sowie der Sachwertfaktor (Marktpassung).

Bei der Ermittlung des Sachwerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt insbesondere in den Fällen, in denen Sachwertfaktoren zur Anwendung kommen, die auf einer von der SW-RL abweichenden Datengrundlage beruhen.

Nach Auskunft des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund stehen keine statistisch gesicherten Sachwertfaktoren für Objekte der vorliegenden Art zur Verfügung, sodass dieses Verfahren für die Ermittlung des Verkehrswerts des hier zu bewertenden Objekts ausscheidet.

Das **Ertragswertverfahren** ist in den §§ 17 bis 20 ImmoWertV geregelt. Die Ertragswert-Richtlinie (EW-RL) gibt Hinweise für die Ermittlung des Ertragswerts nach einheitlichen und marktgerechten Grundsätzen.

Das Ertragswertverfahren ist bei Grundstücken anzuwenden, bei denen sich der Wert an den erzielbaren marktüblichen Erträgen orientiert, z. B. bei Mietwohngrundstücken, Wohnungseigentum und gewerblich genutzten Immobilien. Voraussetzung für die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist, dass geeignete Daten, wie z. B. marktüblich erzielbare Erträge und Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen.

Das Ertragswertverfahren kann auch zur Überprüfung der Ergebnisse anderer Wertermittlungsverfahren herangezogen werden.

Bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt insbesondere bei der Anwendung von Liegenschaftszinssätzen bezüglich der ihnen zu Grunde liegenden Modellparameter.

Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen das allgemeine Ertragswertverfahren, das vereinfachte Ertragswertverfahren und das periodische Ertragswertverfahren zur Verfügung, die bei gleichen Ausgangsdaten zu gleichen Ertragswerten führen (EW-RL, Ziff. 3).

Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass sich der Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjekts auf Grund der zur Verfügung stehenden Marktdaten nur mit Hilfe des Ertragswertverfahrens plausibel ableiten lässt.

4.2 Bodenwertermittlung (§ 16 ImmoWertV)

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren (§ 15 ImmoWertV) zu ermitteln.

Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen (§ 16 ImmoWertV).

4.2.1 Grundstücks- und Entwicklungszustand (§ 5 ImmoWertV)

Der Zustand eines Grundstücks bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes (Grundstücksmerkmale).

Zu den Grundstücksmerkmalen zählen insbesondere der Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, die wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen, der abgabenrechtliche Zustand, die Lagemerkmale und die weiteren Merkmale (§ 4 ImmoWertV).

Das zu bewertende Grundstück ist gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Dortmund planungsrechtlich nach § 30 Abs. 1 BauGB – *Lage im Geltungsbereich eines seit dem 13.12.2013 rechtsverbindlichen Bebauungsplans* – zu beurteilen und damit der Entwicklungsstufe „Baureifes Land“ gemäß § 5 (4) ImmoWertV zuzuordnen.

4.2.2 Vergleichspreise

Für die Ableitung von Vergleichspreisen sind gemäß § 15 ImmoWertV die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück eine hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale aufweisen.

Sofern sich in dem Gebiet, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, nicht genügend Vergleichspreise finden lassen, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Nach Rücksprache mit der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der Stadt Dortmund ist keine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen solcher Grundstücke bekannt, die hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen.

Zur Ermittlung des Bodenwerts werden deshalb Bodenrichtwerte herangezogen.

Dieses ist auch in Bezug auf die Modellkonformität geboten, da den Kaufpreisauswertungen des Gutachterausschusses zur Ableitung der für die Wertermittlung bebauter Grundstücke erforderlichen Daten (u. a. Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze) Bodenrichtwerte zugrunde liegen.

4.2.3 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert (§ 196 BauGB, § 10 ImmoWertV) ist ein aus Kaufpreisen abgeleiteter, durchschnittlicher Lagewert für baureife Grundstücke mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (EUR/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten sind die Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 (1) BauGB).

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sowie Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen (§ 15 ImmoWertV).

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund hat für die Lage des Wertermittlungsobjekts zum Stichtag 01.01.2019 einen zonalen Bodenrichtwert von **370 EUR/m²** ausgewiesen (Bodenrichtwertnummer 53050).

Das Normgrundstück in der Richtwertzone ist wie folgt definiert:

| | |
|-------------------|--|
| Stichtag | = 01.01.2019 |
| Entwicklungsstufe | = Baureifes Land |
| Nutzungsart | = Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO (Baunutzungsverordnung) |
| Geschosszahl | = III - IV |
| Beitragszustand | = Erschließungsbeitrags-/ kostenerstattungsfrei und kanalanschlussbeitragspflichtig nach KAG |

Bei den Bodenrichtwerten handelt es sich um stichtagsbezogene Durchschnittswerte, so dass Abweichungen von den wertrelevanten Faktoren gesondert zu berücksichtigen sind.

4.2.4 Bodenwert

Anpassung an die Wertverhältnisse am Bewertungsstichtag

In den letzten Jahren ist ein deutlicher Preisanstieg bei den Bodenwerten, insbesondere in nachgefragten Lagen zu verzeichnen. Im Bereich des Wertermittlungsgrundstücks wurde der Bodenrichtwert zum 01.01.2017 letztmalig angepasst. Zur Berücksichtigung der konjunkturellen Entwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag wird daher ein Zuschlag von 15 EUR/m², rd. 4% des Bodenrichtwerts, als marktgerecht erachtet.

Lage

Die Lage des Bewertungsgrundstücks ist durch den Bodenrichtwert ausreichend berücksichtigt.

Geschosszahl

Die Anzahl der Vollgeschosse des Bewertungsobjekts stimmt im Wesentlichen mit der für das Richtwertgrundstück ausgewiesenen Geschossigkeit überein, sodass diesbezüglich keine Anpassung erforderlich ist.

Abgabenrechtlicher Zustand

Das Bewertungsgrundstück stimmt bezüglich seines abgabenrechtlichen Zustands mit dem Richtwertgrundstück überein, so dass insofern keine Wertabweichung gegeben ist.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen und der Verhältnisse des Grundstücksmarkts ergibt sich der unbelastete Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag wie folgt:

| Art/Nutzung | Fläche [m ²] | Bodenwert | |
|---|-----------------------------|-----------------------|----------------|
| | | [EUR/m ²] | [EUR] |
| Bodenrichtwert | | 370,00 | |
| Wertanpassung konjunkturelle Entwicklung | | 15,00 | |
| Wertanpassung Lage | | 0,00 | |
| Wertanpassung wegen Erschließungsbeitragspflicht | | 0,00 | |
| Flurstück 1046 | 1.405 | 385,00 | 540.925 |
| Flurstück 1202 | 8 | 385,00 | 3.080 |
| Bodenwert der rechtlichen und wirtschaftlichen Einheit | 1.413 | 385,00 | 544.005 |
| der Flurstücke 1046 und 1202 | | gerundet | 544.000 |

Der unbelastete Bodenwert des Gesamtgrundstücks beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund **544.000 EUR.**

4.3 Ausgangsdaten Geschäftshaus

| | |
|--|---------------------|
| Gebäudeart | Geschäftshaus |
| (Ursprungs-)Baujahr (geschätzt; nicht aktenkundig) | 1869/70 |
| Tatsächliches Alter | 120 Jahre |
| Gebäudeart (SW-RL, Anlage 1), Büro-/Geschäftshaus | Typ 6.1 |
| Gebäudestandardkennzahl (SW-RL, Anlage 2) nach Fertigstellung unterstellt | ≥ 3,0 |
| Übliche Gesamtnutzungsdauer nach SW-RL bei ordnungsgemäßer Instandhaltung, (SW-RL, Anlage 3) | |
| Geschäftshäuser | 60 Jahre ± 10 Jahre |
| Verpflegungseinrichtungen, Saalbauten/Veranstaltungszentren | 40 Jahre ± 10 Jahre |
| Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (SW-RL Anlage 4) | |

| Modernisierungselemente | Punkte | Erläuterung; unterstellte Arbeiten |
|--|-----------|---|
| Dacherneuerung mit Verbesserung der Wärmedämmung | 4 | Das ursprünglich vermutlich in der zweiten Hälfte des 19 Jahrhunderts errichtete Gebäude soll im Zuge des Umbaus und der Erweiterung nach den vorliegenden Unterlagen kernsaniert werden. Das Gebäude sowie die Erweiterung befinden sich derzeit noch im Rohbau. Mit dem Einbau der Fensteranlagen und der Elektroinstallationen wurde begonnen. |
| Fenster und Außentüren | 2 | |
| Leitungssysteme | 2 | |
| Heizungsanlage | 2 | |
| Außenwände | 4 | |
| Bäder | 2 | |
| Innenausbau | 2 | |
| Grundrissgestaltung | 2 | |
| Summe | 20 | |

Bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von im Mittel rund 50 Jahren wird die im Bewertungsmodell anzusetzende rechnerische wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach Fertigstellung der geplanten und bereits begonnenen Kernsaniierung wie folgt geschätzt (Nach Anlage 4 der SW-RL kann die Restnutzungsdauer bei kernsanierten Objekten bis zu 90% der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen.):

45 Jahre

| | |
|--|--------------------------|
| Nutzfläche gesamt (NF) | rd. 1.334 m ² |
| Bruttogrundfläche (BGF) | rd. 1.714 m ² |
| Bestand/ Umbau (ca. 67,2%) | rd. 1.152 m ² |
| Erweiterung/ Neubau (ca. 32,8%) | rd. 562 m ² |
| Bruttorauminhalt (BRI), laut Bauakte | rd. 6.832 m ³ |
| Bestand/ Umbau, laut Bauakte (ca. 72,4%) | rd. 4.944 m ³ |
| Erweiterung/ Neubau, laut Bauakte (ca. 27,6%) | rd. 1.888 m ³ |
| Ausbauverhältnis | |
| m ² BGF / m ² Nutzfläche | 1,28 |
| m ² Nutzfläche / m ² BGF | 0,78 |
| Anzahl der geplanten Nutzungseinheiten | 4 |
| Anzahl der geplanten Außenstellplätze | 25 |

4.4 Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV, EW-RL)

4.4.1 Vorbemerkungen

Das Ertragswertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung wirtschaftlicher Merkmale. Es spiegelt die Rentabilität eines Objektes aufgrund der erzielbaren Erträge wieder (§ 17 ImmoWertV). Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung, die bei gleichen Ausgangsdaten zu gleichen Ertragswerten führen:

- das **allgemeine Ertragswertverfahren** auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge unter modellhafter Aufspaltung in einen Boden- und Gebäudewertanteil (§ 17 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 ImmoWertV)
- das **vereinfachte Ertragswertverfahren** auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge und des abgezinster Bodenwerts (§ 17 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 ImmoWertV) oder
- das **periodische Ertragswertverfahren** auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge und des abgezinster Restwerts des Grundstücks (§ 17 Abs. 3 ImmoWertV)

Bei der Ermittlung des Ertragswerts ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen **Reinertrag** auszugehen. Der Reinertrag bestimmt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 18 Absatz 1 ImmoWertV).

Der **Rohertrag** umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV) sind die Kosten, die zu einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) bei zulässiger Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Sie umfassen die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungs- und Verwaltungskosten sowie das Mietausfallwagnis und sind modellkonform anzusetzen.

Der **Liegenschaftszinssatz** (§14 Absatz 3 ImmoWertV) ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Es ist der Zinssatz, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Die Liegenschaftszinssätze werden regelmäßig von den Gutachterausschüssen aus Marktdaten (Kaufpreise und den ihnen zugeordneten Reinerträgen) abgeleitet. Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung zu Grunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objekts und der zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnisse. Der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes für die Ermittlung des Ertragswertes stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert.

Der um den angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodenwerts verminderte Reinertrag ist mit dem **Barwertfaktor** gemäß Anlage 1 ImmoWertV zu kapitalisieren. Maßgebend ist der Barwertfaktor, der sich nach dem jeweiligen Liegenschaftszinssatz (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV) und der Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 Satz 1 ImmoWertV) ergibt.

Bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags sind selbstständig nutzbare Teilflächen nicht zu berücksichtigen. Eine selbstständig nutzbare Teilfläche ist der Teil eines Grundstücks, der für die angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt wird und selbstständig genutzt oder verwertet werden kann (§ 17 Absatz 2 Satz 2 ImmoWertV).

Sonstige bisher noch nicht erfasste, den Verkehrswert beeinflussende, Umstände (wohnungs- und mietrechtliche Bindungen, Abweichungen vom normalen baulichen Zustand etc.) sind durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz der Erträge oder der Restnutzungsdauer berücksichtigt wurden.

4.4.2 Mieten

4.4.2.1 Tatsächliche (Geplante) Miete

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich noch im Rohbau. Mietzahlungen sind nicht bekannt.

Im Zuge der Planung des Umbaus und der Erweiterung der Tull Villa wurden mit den avisierten Mietern bereits Mietverträge abgeschlossen und für die Bewertung im Entwurf zur Verfügung gestellt. Nach Auskunft des Gläubigers ist der avisierte Mieter der Nutzungseinheit 1 (Gastronomie) nach dem Wertermittlungsstichtag vom Vertrag zurückgetreten, sodass diese Nutzungseinheit wieder vakant ist. Ob hier bereits ein Nachmieter gefunden werden konnte, ist nicht bekannt.

Nach den vorliegenden Unterlagen sind nach Fertigstellung folgende Mieteinnahmen geplant:

| Bezeichnung | Miet-/Nutzfläche nach Angabe | Monatliche Nettokaltmiete |
|--|---------------------------------|------------------------------------|
| Nutzungseinheit 1 (Gastronomie) | rd. 667 m ² | 11.500 EUR |
| zzgl. Baukostenzuschuss von 475 TEUR, umgerechnet auf 10 Jahre Festmietzeit, rd. | | 3.960 EUR |
| entspricht inkl. Baukostenzuschuss einer monatlichen Nettokaltmiete von rd. | | 15.460 EUR |
| Nutzungseinheit 2 (Konservatorium) | rd. 931 m ² | rd. 2.029 EUR |
| Nutzungseinheit 3 (Büro 1) | rd. 318 m ² | 3.723 EUR |
| Nutzungseinheit 4 (Büro 2) | rd. 105 m ² | rd. 1.379 EUR |
| Stellplätze | | |
| Nutzungseinheit 1 | 5 Stellplätze | im Mietansatz enthalten |
| Nutzungseinheit 2 | 2 Stellplätze | 150 EUR |
| Nutzungseinheit 3 | 2 Stellplätze | im Mietansatz enthalten |
| | 3 Stellplätze | 225 EUR |
| Nutzungseinheit 4 | 3 Stellplätze | 225 EUR |
| Sonstige (Besucher-Stellplätze) | 10 Stellplätze | reserviert, geplant 700 EUR |
| Gesamt (Mietfläche ohne Stellplätze) | rd. 1.283 m² | rd. 23.891 EUR |

Die geplante durchschnittliche Gesamtmiete entspricht monatlich rund 18,60 EUR/m² Mietfläche inkl. Stellplätzen.

4.4.2.2 Marktübliche Miete

Nutzungseinheit 1 (Gastronomie)

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Verkehrswertgutachten zur Bewertung der Immobilie. Es handelt sich hier ausdrücklich nicht um eine Unternehmensbewertung des Gastronomiebetriebs.

Eine genaue Ermittlung der marktüblichen Miete aus den Ergebnissen der Gewinn- und Verlustrechnung des Gastronomiebetriebs führt zwangsläufig zu einer Unternehmensbewertung. Wird dabei mit Kapitalisierungszinssätzen gearbeitet, die bei Unternehmensbewertungen üblich sind, liegen die Ergebnisse des Unternehmenswertes in der Nähe des Objektwertes.

Eine Ertragswertermittlung auf der Basis von Pachtsätzen aus der Unternehmensbewertung und Zinssätzen aus dem Liegenschaftsbereich führt im Allgemeinen zu Werten, die mit den tatsächlichen Werten nicht mehr viel gemein haben. Auch geht es im Rahmen der Immobilienbewertung nicht darum, das Betriebskonzept des Gastronomiebetreibers (Pächter oder Eigentümer) auf seine Nachhaltigkeit und Marktakzeptanz hin zu prüfen, sondern den Wert der Immobilie anhand der jeweiligen Marktgepflogenheiten auf der Grundlage von Bausubstanz, Ausstattung und Lage zu ermitteln – und zwar unabhängig vom Betreiber.

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung werden daher die Pachtansätze in der Regel durch pauschalisierte, prozentuale Anteile des Umsatzes ermittelt.

Da es sich noch um eine geplante Nutzung handelt, liegen keine Umsatzzahlen vor. Die marktübliche jährliche Pacht wird daher auf der Grundlage durchschnittlicher Kennziffern von Gastronomiebetrieben kalkuliert.

In der Studie der **HypZert** Fachgruppe Beherbergung und Gastronomie „**Bewertung von Gastronomieimmobilien**“ vom **August 2016** werden in Abhängigkeit von der Betriebsart folgende Kennzahlen angegeben (Quelle: Miet- und Pachtverträge im Gastgewerbe, DEHOGA, 7. Auflage, Dezember 2005, eine Überarbeitung ist nicht vorgesehen):

| Betriebsart/Umsatzbereich | Basis-Pachtsatz in % | Umsatz /Platz/Jahr in EUR |
|--|----------------------|---------------------------|
| Gaststätten | | |
| Gutbürgerlich und in guter Lage | 7 - 11 | 1.500 - 4.000 |
| Restaurants | | |
| Gut | 7 - 11 | 1.500 - 5.000 |
| Spezialitätenlokale | 8 - 12 | 2.000 - 8.000 |
| Cafés/ Eisdielen | 8 - 12 | 2.000 - 5.000 |
| Schankbetriebe sehr gut ausgestattet und in sehr guter Lage | 10 - 12 | bis 5.000 |

Auf Grundlage der Sitzplatzanzahl (ca. 192 Sitzplätze im Gastraum und 32 Plätze im Außenbereich) und Betriebsart (FullService-Gastronomie, Café/Restaurant) wird das Objekt nach dem **Betriebsvergleich Hotellerie & Gastronomie Deutschland 2016** der **BBG-Consulting, Vergleichswerte 2015**, in die **Kategorien E2** (durchschnittliche Kennzahlen: 112 Sitzplätze, Speiseanteil 40% bis 60%, Betriebsumsatz 500 bis 1.250 TEUR) bis **E3** (durchschnittliche Kennzahlen: 340 Sitzplätze, Speiseanteil 40% bis 60%, Betriebsumsatz über 1.250 TEUR) eingestuft.

Aus dem Betriebsvergleich ergeben sich bei für das Wertermittlungsobjekt folgende Vergleichskennziffern (Mittelwert der Kategorien E2 und E3):

- (Netto-)Warenumsatz 9.000 EUR je Sitzplatz pro Jahr
- (Netto-)Betriebsumsatz 6.000 EUR pro Tag
- Mieten und Pachten 194.950 EUR/a bzw. 9,35%

In der Studie der **HypZert** Fachgruppe Beherbergung und Gastronomie „**Bewertung von Gastronomieimmobilien**“ vom **August 2016** werden für Gastronomieimmobilien (Systemgastronomie) mit **Fullservice** (durchschnittliche Kennzahlen: insgesamt 200 Sitzplätze (innen und außen), 2 bis 4 m² MF-G/ Sitzplatz, 358 bis 365 Öffnungstage, Öffnungszeiten 11:00 Uhr bis 24:00 Uhr, Nettoumsatz über 1.250 TEUR/a) folgende Vergleichskennziffern angegeben:

- (Netto-)Warenumsatz 10.900 EUR je Sitzplatz pro Jahr
- (Netto-)Betriebsumsatz >2.500 EUR/m² NF
- Miete ca. 9% vom Umsatz
- Mietspanne (standortabhängig) 18,00 bis 66,00 EUR/m²
- Mietpreisschwerpunkte Quickservice 20,00 bis 30,00 EUR/m²
- Fullservice 10,00 bis 35,00 EUR/m²
- Getränkegeprägte Systemgastronomie 20,00 bis 35,00 EUR/m²

Auf der Grundlage der vorstehenden Ausführungen werden für das zu bewertende Objekt folgende Kennzahlen zugrunde gelegt:

- Sitzplätze
Gastraum Innen Erdgeschoss 96 Plätze, Obergeschoss innen 96 Plätze ggfls. zzgl. Balkon Außen 32 Plätze; gesamt: 96 Plätze + 96 Plätze + 32 Plätze = 224 Plätze

| | | |
|-----------------------------|---|-------------------|
| - Jährlicher Warenumsatz | 224 Sitzplätze × 10.000 EUR/Sitzplatz | 2.240.000 EUR |
| - Jährlicher Betriebsumsatz | 365 Tage × 6.000 EUR/Tag | 2.190.000 EUR |
| - Jährlicher Betriebsumsatz | ca. 740 m ² × (>) 2.500 EUR/m ² | > 1.850.000 EUR |
| - Marktübliche Miete | | ca. 9% vom Umsatz |

Für die Ableitung der Nettokaltmiete (ohne Inventar) wird ausgehend von den vorstehenden Ausführungen ein geschätzter jährlicher Nettoumsatz von **2.100.000 EUR** (entspricht jährlich rd. 8.929 EUR pro Sitzplatz) zugrunde gelegt.

Die **marktübliche jährliche Nettomiete** für den **Gastronomiebetrieb** ergibt somit zu:

$$2.000.000 \text{ EUR} \times 9\% = \text{rd. } \mathbf{189.000 \text{ EUR}}$$

bzw. rund **15.750 EUR pro Monat** und wird bei der nachfolgenden Ertragswertberechnung **als plausibel und marktüblich erzielbar** zugrunde gelegt.

Da sich das Objekt noch in der Bau- und Planungsphase befindet, liegen tatsächliche Umsätze zur Plausibilisierung noch nicht vor.

Bezogen auf die, auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen und Nutzflächenberechnungen, mit rund 743 m² grob überschlägig ermittelte Nutzfläche für die Nutzungseinheit 1 (Gastronomie) ergibt sich eine monatliche Nettokaltmiete von rd. 21 EUR/m².

Die auf der Grundlage durchschnittlicher Vergleichswerte abgeleitete marktübliche Miete korrespondiert mit der ursprünglich vertraglich vereinbarten Miete in Höhe von 15.460 EUR/Monat (unter Berücksichtigung des Baukostenzuschusses). Der Mieter ist nach Angabe Ende 2019 vom Mietvertrag zurückgetreten.

Nutzungseinheiten Nr. 2 bis 4 (Büro-, Schulungsräume)

Im Gewerbemietpreisspiegel 2019 (Mietpreisspiegel für Gewerbeimmobilien) in der Region Dortmund, Hamm, Kreis Unna der IHK zu Dortmund werden beruhend auf einer Auswertung von Angebotsmieten des Immobilienportals Immoscout24 sowie auf Angaben von Immobilienverbänden für den Bereich Phoenix Ost/Phoenixsee folgende Quadratmetermieten zur Orientierung angegeben:

| | |
|-----------------------|---|
| • Büro-/Praxisflächen | 10,50 EUR/m ² bis 14,00 EUR/m ² |
| Ladenlokale | 18,00 EUR/m ² bis 20,00 EUR/m ² |

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

Büro- und Ladenmieten

| | | |
|-----------------|--|--------------------------|
| • IVD (2018/19) | | |
| Büromieten | guter Nutzungswert | 9,80 EUR/m ² |
| | mittlerer Nutzungswert | 7,80 EUR/m ² |
| | einfacher Nutzungswert | 5,70 EUR/m ² |
| Ladenmieten | Nebenkern 1a-Lage groß (ca. 150 m ²) | 15,00 EUR/m ² |
| | Nebenkern 1b-Lage groß (ca. 150 m ²) | 6,00 EUR/m ² |

Unter Berücksichtigung der mietwertrelevanten Faktoren wie Lage, Art, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit werden nach Fertigstellung folgende durchschnittliche monatliche Netto-Kaltmieten als marktüblich erzielbar geschätzt:

| Nr. | Nutzungsart | Lage | Nutzfläche m ² | tatsächliche Miete EUR/Monat | marktüblich erzielbare Miete | |
|---|----------------|------------|------------------------------|--|------------------------------|---------------|
| | | | | | EUR/m ² | EUR/Monat |
| 1 | Gastronomie | KG, EG, OG | 743 | 0 EUR Das Objekt befindet sich noch im Rohbau. | 21,20 | 15.750 |
| 2 | Konservatorium | KG, EG, DG | 184 | | 11,03 | 2.029 |
| 3 | Büro 1 | OG, ZwG | 304 | | 12,25 | 3.723 |
| 4 | Büro 2 | DG | 103 | | 13,39 | 1.379 |
| - | Stellplätze | Freifläche | 25 | | 70,00 | 1.750 |
| Gesamt (Nutzfläche ohne Stellplätze) | | | 1.334 | | 18,46 | 24.631 |

4.4.3 Jahresrohertrag

Der jährliche Rohertrag beträgt: 24.631 EUR/Monat × 12 Monate = **295.572 EUR**

4.4.4 Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten werden gemäß Ziffer 8.7.2 des Grundstücksmarktberichts für Dortmund wie folgt angesetzt:

- Verwaltungskosten:
Gewerbe 3% von 295.572 EUR rd. 8.867 EUR
- Instandhaltungskosten (§ 19 Abs.2 (2) ImmoWertV):
Kosten, die infolge Abnutzung und Alterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen.
Gewerbe Büro, Praxen etc. 1.334 m² × 11,60 EUR/m² rd. 15.474 EUR
Stellplätze 25 STP × 26,30 EUR/STP rd. 658 EUR
- Mietausfallrisiko (§ 19 Abs.2 (3) ImmoWertV)
ist das Wagnis einer Ertragsminderung wegen uneinbringlicher Mietrückstände oder Leerstände; es wird nach Erfahrungssätzen wie folgt ermittelt:
4% von 295.572 EUR rd. 11.823 EUR

Bewirtschaftungskosten insgesamt 36.822 EUR

Die Bewirtschaftungskosten entsprechen rd. **12,46%** des Jahresrohertrags.

4.4.5 Jahresreinertrag (§ 18 ImmoWertV)

Jahresrohertrag 295.572 EUR
Abzüglich Bewirtschaftungskosten 36.822 EUR

Jahresreinertrag 258.750 EUR

4.4.6 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit der der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Durch ihn werden die Erwartungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der Entwicklung der allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst. Er ist Ausdruck für das Risiko einer Immobilieninvestition. Je höher das potentielle Objektrisiko von den Marktteilnehmern eingeschätzt wird, umso höher ist der anzusetzende Liegenschaftszins. Die Verwendung des angemessenen und nutzungstypischen Liegenschaftszinssatzes (§ 14 Abs. 1 und 3 ImmoWertV) dient insbesondere der Marktanpassung.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat aus geeigneten Kauffällen für Geschäftsgrundstücke Liegenschaftszinssätze abgeleitet und im Grundstücksmarktbericht (Ziff. 5.2.4) veröffentlicht.

Der Ableitung der Liegenschaftszinssätze liegen marktübliche Mieten in Anlehnung an den jeweils zum Kaufzeitpunkt vorliegenden Gewerbemietenspiegel der IHK Dortmund und Bewirtschaftungskosten gem. Ziff. 8.7 des Grundstücksmarktberichts (Dortmund 2019) zugrunde.

Für **Objekte in Sondergebieten**, wurde aus 15 Kaufpreisen der Jahre 2008 bis 2018 modellartig ein Liegenschaftszinssatz in einer Spanne von **4,9% bis 5,8%** mit einem **Median** von **5,5%** und einer **Standardabweichung** von **±3,2%-Punkten** ausgewiesen (siehe Ziff. 5.2.4 des Grundstücksmarktberichts 2019).

Die dieser Auswertung zugrundeliegenden Objekte haben einen Median der Restnutzungsdauer von 51 Jahren (Spanne 45 bis 55 Jahre) mit einer Standardabweichung von 16 Jahren.

Für **Geschäftsgrundstücke in 1a-Lage in der Innenstadt**, wurde aus Kaufpreisen der Jahre 2008 bis 2018 modellartig ein Liegenschaftszinssatz in einer Spanne von **3,7% bis 6,3%** mit einem **Median** von **4,7%** und einer **Standardabweichung** von **±1,5%-Punkten** ausgewiesen (siehe Ziff. 5.2.4 des Grundstücksmarktberichts 2019).

Die dieser Auswertung zugrundeliegenden Objekte haben einen Median der Restnutzungsdauer von 30 Jahren (Spanne 30 bis 32 Jahre) mit einer Standardabweichung von 9 Jahren.

Für **Geschäftsgrundstücke in 1b-Lage in der Innenstadt**, wurde aus Kaufpreisen der Jahre 2008 bis 2018 modellartig ein Liegenschaftszinssatz in einer Spanne von **4,5% bis 6,8%** mit einem **Median** von **6,7%** und einer **Standardabweichung** von **±3,9%-Punkten** ausgewiesen (siehe Ziff. 5.2.4 des Grundstücksmarktberichts 2019).

Die dieser Auswertung zugrundeliegenden Objekte haben einen Median der Restnutzungsdauer von 30 Jahren (Spanne 25 bis 34 Jahre) mit einer Standardabweichung von 9 Jahren.

Für **Büro- und Geschäftshäuser im gesamten Stadtgebiet**, wurde aus 297 Kaufpreisen der Jahre 2008 bis 2018 modellartig ein Liegenschaftszinssatz in einer Spanne von **5,1% bis 7,4%** mit einem **Median** von **6,5%** und einer **Standardabweichung** von **±3,3%-Punkten** ausgewiesen (siehe Ziff. 5.2.4 des Grundstücksmarktberichts 2019).

Die dieser Auswertung zugrundeliegenden Objekte haben einen Median der Restnutzungsdauer von 30 Jahren (Spanne 25 bis 43 Jahre) mit einer Standardabweichung von 15 Jahren.

Die **HypZert** Fachgruppe Beherbergung und Gastronomie hat in ihrer Studie **„Bewertung von Gastronomieimmobilien“** vom **August 2016** für Gastronomieimmobilien (Systemgastronomie) folgende Bewertungsansätze für die Marktwertermittlung veröffentlicht:

| | |
|------------------------|---|
| Instandhaltung: | 6,00 EUR/m ² bis 12,00 EUR/m ² (0,5% – 1,0% der Herstellungskosten) |
| Verwaltung: | 1,0% bis 3,0% des Rohertrags |
| Mietausfallwagnis: | ≥ 2,0% |
| Modernisierungsrisiko: | objektbezogen |
| Gesamtnutzungsdauer: | Systemgebäude: bis 40 Jahre Geschäftshaus: bautypspezifisch |
| Liegenschaftszins: | 4,0% - 7,0% (nach Standort/Handel) |

Für den weiteren Berechnungsgang wird ausgehend von den vorstehenden Ausführungen unter Berücksichtigung der für die Nutzung **exponierten Lage**, des Mietniveaus (i. M. 17,62 EUR/m²), der Nutzfläche (1.334 m²) und der nach Abschluss von Umbau (Kernsanierung) und Erweiterung unterstellten Restnutzungsdauer (45 Jahre) ein **Liegenschaftszinssatz** von **4,50%** als angemessen und marktüblich zugrunde gelegt.

4.4.7 Vorläufiger Ertragswert

| | | | |
|--|-------------|----------|----------------------|
| Jahresreinertrag gemäß Ziffer 4.4.5 | | | 258.750 EUR |
| Abzüglich Bodenwertverzinsung | | | |
| Liegenschaftszinssatz (§ 14 ImmoWertV) gemäß Ziffer 4.4.6: | 4,50% | | |
| Bodenwert des Normgrundstücks gemäß Ziffer 4.2.4: | 544.000 EUR | | |
| Bodenwertverzinsung: | 4,50% | × | 544.000 EUR |
| | | | - 24.480 EUR |
| <hr/> | | | |
| Reinertrag der baulichen Anlagen | | | 234.270 EUR |
| Barwertfaktor bei | | | |
| Liegenschaftszins | 4,50% | | |
| und Restnutzungsdauer | 45 Jahre | | |
| | | × | 19,16 |
| <hr/> | | | |
| Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen | | | 4.488.613 EUR |
| Bodenwert des Normgrundstücks, siehe Ziffer 4.2.4 | | | + 544.000 EUR |
| <hr/> | | | |
| Vorläufiger Ertragswert | | | 5.032.613 EUR |
| | | gerundet | 5.033.000 EUR |

Der vorläufige Ertragswert entspricht rund 3.773 EUR/m² Nutzfläche bzw. dem rund 17,0-fachen Jahresrohertrag (Soll-Miete).

4.5 Vorläufiger Ausgangswert

Vorläufiger Ertragswert: 5.033.000 EUR

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein mit einem, im Zuge von Umbau/ Kernsanierung und Erweiterung noch im Rohbau befindlichen, Geschäftshaus (Tull-Villa) bebautes Grundstück. Da bei derartigen Objekten die Vermietung im Vordergrund steht, orientiert sich der Verkehrswert in der Regel am Ertragswert.

Vorläufiger Ausgangswert 5.033.000 EUR

4.6 Marktbetrachtung

Nach § 8 (2) ImmoWertV sind in den Wertermittlungsverfahren nach den modellkonform zu ermittelnden vorläufigen Werten regelmäßig die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) zu berücksichtigen. Die Einbeziehung dieser Marktanpassung hat jedoch nur noch insoweit zu erfolgen, wie diese in den vorangegangenen Wertermittlungsverfahren oder in bereits vorgenommenen Zu- bzw. Abschlägen noch nicht berücksichtigt wurde.

Die vorgenommene Marktanpassung unter Zugrundelegung der vom Gutachterausschuss abgeleiteten Liegenschaftszinssätze und Immobilienrichtwerte bezieht sich auf durchschnittliche Verhältnisse des jeweiligen zurückliegenden Auswertungszeitraums.

Die konjunkturelle Entwicklung der jüngsten Vergangenheit ist von einer anhaltenden Nachfrage auf allen Teilmärkten, insbesondere der Renditeimmobilien, einem geringen Immobilienangebot und einem gleichzeitig historisch niedrigen Zinsniveau gekennzeichnet. Insbesondere in nachgefragten Lagen, ist ein deutlicher Anstieg der Kaufpreise von Immobilien zu verzeichnen.

Gemessen an den Marktverhältnissen am Wertermittlungstichtag wird unter Berücksichtigung der konjunkturellen Entwicklung und des lagebedingten Wertsteigerungspotentials ein Zuschlag in Höhe von 2% auf den vorläufigen Ausgangswert als angemessen und marktüblich angesetzt.

Marktanpassung: 2% von 5.033.000 EUR = gerundet **100.000 EUR**

4.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Abschlag für die **Kosten zur abschließenden Fertigstellung** der im Jahr 2015 begonnen und im Jahr 2017 eingestellten Baumaßnahmen (Umbau/ Kernsanierung und Erweiterung) des noch im Rohbau befindlichen Geschäftshauses „Tull-Villa“ (siehe Ziffer 3.5):

Die Kosten werden auf der Grundlage der vom BKI veröffentlichten statistischen Kostenkennwerte für den Umbau und die Erweiterung von Bürogebäuden (Kostenstand 2. Quartal 2010, inkl. Mehrwertsteuer, Bundesdurchschnitt) unter Berücksichtigung einer Indexanpassung zum Wertermittlungstichtag (2. Quartal 2019), Korrekturfaktor 1,278 wie folgt geschätzt:

Kostengruppe 200

| | | |
|----------------------------|--|--------------|
| Herrichten und Erschließen | 956 m ² × (-) 80 EUR/m ² | - 76.500 EUR |
|----------------------------|--|--------------|

Kostengruppe 300

| | | |
|-----------------------------|---|-----------------|
| Bauwerk und Baukonstruktion | 1.714 m ² × (-) 630 EUR/m ² | - 1.079.800 EUR |
|-----------------------------|---|-----------------|

Kostengruppe 400

| | | |
|-----------------------------|---|---------------|
| Bauwerk und Baukonstruktion | 1.714 m ² × (-) 450 EUR/m ² | - 771.300 EUR |
|-----------------------------|---|---------------|

Kostengruppe 500

| | | |
|--------------|---|---------------|
| Außenanlagen | 956 m ² × (-) 180 EUR/m ² | - 172.100 EUR |
|--------------|---|---------------|

Kostengruppe 700

| | | |
|----------------|---|---------------|
| Baunebenkosten | 1.714 m ² × (-) 300 EUR/m ² | - 514.200 EUR |
|----------------|---|---------------|

| | | |
|-----------------------------------|-----------------|------------------------|
| Zwischensumme (Übertrag 1) | - 2.613.900 EUR | - 2.613.900 EUR |
|-----------------------------------|-----------------|------------------------|

Bei den vorstehend ausgewiesenen Kosten handelt es sich um eine grobe Schätzung ohne detaillierte Mengenermittlung und Ausschreibung. Die tatsächlich erforderlichen Aufwendungen können in Abhängigkeit von der weiteren Planung und Bauausführung sowie infolge behördlicher Auflagen von dem hier angesetzten Abschlag abweichen.

Darüber hinaus hat jeder Erwerber/ Bietinteressenten das Kostenrisiko für sich selbst zu kalkulieren und zu berücksichtigen.

Zwischensumme (Übertrag 1) - 2.613.900 EUR

Abschlag für Unwägbarkeiten im Zusammenhang mit der Fertigstellung des Bauvorhabens

Pauschal 15% der geschätzten Kosten (-) 15% × 2.613.900 EUR - 392.100 EUR

Abschlag für Risiken aus der Bodenbeschaffenheit

(u. a.ggfls. erforderliche Abbrucharbeiten am Hörder Bachkanal, Boden kann im oberflächennahen Bereich infolge von Witterungseinflüssen seine Zustandsform verändern, Restrisiko Altlasten im Bereich des Baumbestands sowie evtl. Mehraufwand bei zukünftigen Bodeneingriffen)

Pauschal 5% des unbelasteten Bodenwerts (-) 5% × 544.000 EUR - 27.200 EUR

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - 3.033.200 EUR

gerundet - 3.033.000 EUR

4.8 Ausgangswert für die Ableitung des unbelasteten Verkehrswerts

Auf der Grundlage der vorstehenden Ausführungen ergibt sich der Ausgangswert für die Schätzung des Verkehrswerts wie folgt:

Vorläufiger Ausgangswert (Ziffer 4.5) 5.033.000 EUR

Marktanpassung (Ziffer 4.6) + 100.000 EUR

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Ziffer 4.7) - 3.033.000 EUR

Ausgangswert für die Ableitung des unbelasteten Verkehrswerts 2.100.000 EUR

5 Verkehrswert (unbelastet) für das Zwangsversteigerungsverfahren

Der **unbelastete Verkehrswert** für das mit einem im Rohbau befindlichen **Geschäftshaus** (Tull Villa) bebaute Grundstück

Gemarkung Hörde

Flur 5

Flurstücke 1046 und 1202

**Hörder Burgstraße 13, Hörder Burgplatz
44263 Dortmund**

wird zum Wertermittlungsstichtag 03. Mai 2019 geschätzt mit rund

2.100.000 EUR

in Worten: **Zwei Millionen Einhunderttausend Euro**

Der vorstehend geschätzte Verkehrswert entspricht rund 1.574 EUR/m² Nutzfläche bzw. dem ca. 7,1-fachen Jahresrohertrag (Soll-Miete).

Für die Zwecke der Zwangsversteigerung wird der Wert der Lasten und Beschränkungen nachfolgend gesondert ausgewiesen.

6 Bewertung von Lasten und Beschränkungen

6.1 Werteeinfluss aus den Eintragungen im Grundbuch

6.1.1 Abteilung II, lfd. Nr. 1 (Mischwasserkanalrecht)

In Abteilung II des Grundbuchs von Dortmund B, Blatt 69304 ist unter der laufenden Nummer 1, nur das Flurstück 1046 betreffend, folgendes Recht eingetragen:

„Mischwasserkanalrecht für die Stadt Dortmund. Bezug: Bewilligung vom 03.,31.08.2011 (UR-Nr. 470, 525/2011, Notar Axel Pohlmann, Dortmund). Eingetragen am 06.09.2011.“

Die Bewilligungsurkunde vom 03. August 2011 führt dazu Folgendes aus:

„Dem Käufer ist bekannt, dass in dem Kaufgrundstück Mischwasserkanäle DN 200, DN 300 und an der südlichen Grundstücksgrenze in einem kleine Bereich DN 700/1250 unterirdisch verlegt sind. Die Lage dieser Kanäle ergibt sich aus dem in Anlage 3 beigefügten Lageplan; sie ist blau unterlegt. Des weiteren sind auf dem Grundstück 4 Kanalschächte (Anlage 4) vorhanden. Zur dinglichen Sicherung dieser Mischwasserkanäle einschließlich der Kanalschächte ist zugunsten der Stadt Dortmund eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit auf dem Kaufgrundstück in das Grundbuch einzutragen mit folgendem Inhalt:

„Die Stadt Dortmund ist berechtigt, in der im anliegenden Lageplan blau unterlegten Teilfläche des Grundstücks Mischwasserkanäle zu verlegen, in Betrieb zu nehmen und für die Zukunft dauernd zu unterhalten. Die Kanalanlagen bleiben Eigentum der Stadt. Die Stadt hat ferner das Recht, über die Anlagen jederzeit frei zu verfügen und die mit den Kanalanlagen in Benutzung genommene Grundstücksfläche durch Beauftragte betreten, zu befahren sowie Arbeiten durchführen zu lassen, soweit dieses für den Betrieb und die Unterhaltung der Kanalanlagen erforderlich ist, wobei dabei entstehende Flurschäden von der Dienstbarkeitsberechtigten zu tragen sind. Auf der in Anspruch genommenen Grundstücksfläche dürfen für die Dauer des Bestehens der Kanalanlagen keine baulichen Anlagen errichtet oder sonstige, den Bestand oder den Betrieb der Kanalanlagen gefährdende Einwirkungen vorgenommen werden. Der Wert der Dienstbarkeit beträgt 5.000,00 EUR.“

Die Beteiligten bewilligen und beantragen die Eintragung dieser Dienstbarkeit im Rang vor der Auflassungsvormerkung des Käufers.“

Mit notarieller Urkunde vom 31. August 2011 wurde der Wortlaut der Dienstbarkeit wie folgt geändert:

„Die Stadt Dortmund ist berechtigt, in der, in dem der Urkunde 470/11 des beglaubigenden Notars anliegenden Lageplan, blau unterlegten Fläche des Grundstücks Mischwasserkanäle zu verlegen, in Betrieb zu nehmen und für die Zukunft dauernd zu unterhalten. Die Stadt hat ferner das Recht, über die Anlagen jederzeit frei zu verfügen und die mit den Kanalanlagen in Benutzung genommene Grundstücksfläche durch Beauftragte zu betreten, zu befahren sowie Arbeiten durchführen zu lassen, soweit dieses für den Betrieb und die Unterhaltung der Kanalanlagen erforderlich ist, wobei dabei entstehende Flurschäden von der Dienstbarkeitsberechtigten zu tragen sind. Auf der in Anspruch genommenen Grundstücksfläche dürfen für die Dauer des Bestehens der Kanalanlagen keine baulichen Anlagen errichtet oder sonstige, den Bestand oder den Betrieb der Kanalanlagen gefährdende Einwirkungen vorgenommen werden. Der Wert der Dienstbarkeit beträgt 5.000,00 EUR.“

Bewertung

Ausmaß der Nutzungseinschränkungen

Grad der Beeinträchtigung

Die Mischwasserkanäle einschließlich der zugehörigen Schachtanlagen verlaufen gemäß den, in den Anlagen 3 und 4 der notariellen Urkunde 470/11 vom 03.08.2011, beigefügten Lageplänen in Nord-Süd-Richtung sowie nördlich der Tull-Villa in Ost-West-Richtung über das Flurstück 1046. Die Breite der belasteten Grundstücksteilfläche beträgt 3 m bzw. 4 m; die Größe der durch die Dienstbarkeit belasteten Teilfläche wird mit insgesamt ca. 180 m² angegeben.

Ein Mischwasserkanal verläuft unmittelbar westlich der Tull-Villa und liegt hier u. a. im Bereich der vorhandenen Eingangstreppe.

Aufgrund des Grundstückszuschnitts wird der Grad der Beeinträchtigung als noch vertretbar angesehen.

vertretbar

Die Größe der mit dem Mischwasserkanalrecht belasteten Teilfläche beträgt nach Angabe rund 180 m² bzw. rd. 13% der Fläche des Gesamtgrundstücks. Sie nimmt damit nur einen geringen Teil (< 15%) des Wertermittlungsgrundstücks ein.

gering

Die bauliche Nutzbarkeit wird trotz des teilweise mittigen Verlaufs auf dem Grundstück durch den unregelmäßigen, polygonalen Zuschnitt Desselben in noch vertretbarem Maße beeinträchtigt.

vertretbar

Im Rahmen der Ausübung des Rechts sind insbesondere bei erforderlichen Arbeiten an den Kanalanlagen erhebliche Beeinträchtigungen im Bereich der Stellplätze und der Hauseingänge an der Westseite des Gebäudes nicht ausgeschlossen.

vertretbar

Bei eventuellen Arbeiten anfallende Flurschäden werden durch den Berechtigten getragen. Es verbleibt jedoch das Risiko einer Behinderung der Stellplatznutzung, des Besucherverkehrs und der Außen gastronomie bei eventuell erforderlichen Kanalbauarbeiten.

vertretbar

Unter Berücksichtigung der im Wesentlichen vertretbaren Beeinträchtigungen des Wertermittlungsgrundstücks wird der Werteinfluss aus dem Mischwasserkanalrecht mit (-)20% des Bodenwerts als marktgerecht veranschlagt.

Die Wertminderung aus dem Mischwasserkanalrecht ergibt sich somit wie folgt:

| | | |
|--|--|--------------------|
| Unbelasteter Bodenwert des Flurstücks 1046 (vgl. Kapitel 4.2.4) | $1.405 \text{ m}^2 \times 385 \text{ EUR/m}^2 =$ | 540.925 EUR |
| Wertminderung durch das Wegerecht auf dem belasteten Grundstück | 20% von 540.925 EUR = rund | 108.185 EUR |
| Wertminderung, gerundet | | 108.200 EUR |

Der Wert des in **Abteilung II unter der lfd. Nummer 1** eingetragenen **Mischwasserkanalrechts** beträgt somit rund

- 108.000 EUR

in Worten:

Minus einhundertachttausend Euro

6.1.2 Abteilung II, lfd. Nr. 3 (Nutzungsbeschränkung)

In Abteilung II des Grundbuchs von Dortmund B, Blatt 69304 ist unter der laufenden Nummer 3, nur das Flurstück 1046 betreffend, folgendes Recht eingetragen:

„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Nutzungsbeschränkung auf den Betrieb eines Konservatoriums nebst Nebeneinrichtungen) für die Dortmunder Stadtwerke Aktiengesellschaft, Dortmund.

*Bezug: Bewilligung vom 03.08.2011 (UR-Nr. 470/2011, Notar Axel Pohlmann, Dortmund).
Eingetragen am 26.02.2013“*

Die Bewilligungsurkunde vom 03. August 2011 führt dazu Folgendes aus:

„Der Käufer ist verpflichtet, das erworbene Gebäude für den Betrieb eines Konservatoriums (Hauptnutzung) zu nutzen und kann es im Übrigen für den Betrieb eines Café-Restaurants, eines Ladenlokals zum Einzelhandel mit Noten und einer kleinen Werkstatt für einen Instrumentenbauer (untergeordnete Nutzung) nutzen.

Ein Abbruch der Tull-Villa oder Änderungen der vereinbarten Nutzungsart sind unzulässig.

Der Käufer bestellt zugunsten des Verkäufers eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit auf dem Kaufgrundstück folgenden Inhalts: Der Eigentümer darf das Grundstück nur für den Betrieb eines Konservatoriums (Hauptnutzung) sowie für den Betrieb eines Café-Restaurants, eines Ladenlokals zum Einzelhandel mit Noten mit bis zu 50 m² Nutzfläche und einer kleinen Werkstatt für einen Instrumentenbauer (untergeordnete Nutzung), oder für sonstige Zwecke der Kultur, der Erziehung, Volks- und Berufsbildung nutzen. Andere Nutzungen sind nur mit Zustimmung des Berechtigten zulässig, die dieser nur aus wichtigem Grund verweigern darf.“

Bewertung

Ausmaß der Nutzungseinschränkungen

Der Berechtigten (Verkäufer) hat die Nutzungsbeschränkung unter § 5 Ziffer 13 der Bewilligungsurkunde insoweit eingeschränkt, dass andere Nutzungen nur mit seiner Zustimmung zulässig sind und er diese Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern darf.

Die vorliegende Planung und auch die, teilweise im Entwurf, vorliegenden Mietverträge mit abweichenden Nutzungen (Büro) sind dem Berechtigten nach Angabe bekannt. Für abweichende, dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan entsprechende, mit der Umgebungsbebauung korrespondierende und dem städtebaulich gewünschten öffentlichen Erscheinungsbild in der vorhanden, exponierten Lage nicht widersprechende Nutzungen wird die Zustimmung des Berechtigten als sehr wahrscheinlich angesehen.

Insofern stellt das Zustimmungserfordernis aus hiesiger Sicht eher einen Makel und eine Verschmutzung des Grundbuchs dar.

Grad der Beeinträchtigung

gering

Aufgrund der als gering eingeschätzten Beeinträchtigung des Wertermittlungsgrundstücks wird der Werteinfluss aus der Nutzungsbeschränkung mit (-)3% des Bodenwerts als marktgerecht veranschlagt.

Die Wertminderung aus der Nutzungsbeschränkung ergibt sich somit wie folgt:

| | | |
|--|---|-------------------|
| Unbelasteter Bodenwert des Flurstücks 1046 (vgl. Kapitel 4.2.4) | 1.405 m ² × 385 EUR/m ² = | 540.925 EUR |
| Wertminderung durch das Wegerecht auf dem belasteten Grundstück | 3% von 540.925 EUR = rund | 16.228 EUR |
| Wertminderung, gerundet | | 16.200 EUR |

Der Wert der in **Abteilung II unter der lfd. Nummer 3** eingetragenen **Nutzungsbeschränkung** beträgt somit rund

- 16.000 EUR

in Worten: Minus Sechzehntausend Euro

6.1.3 Abteilung II, lfd. Nr. 4 (Rückauffassungsvormerkung)

In Abteilung II des Grundbuchs von Dortmund B, Blatt 69304 ist unter der laufenden Nummer 4, nur das Flurstück 1046 betreffend, folgendes Recht eingetragen:

„Rückauffassungsvormerkung für die Dortmunder Stadtwerke Aktiengesellschaft, Dortmund.

Es besteht ein Vorrangsvorbehalt für Grundpfandrechte bis zu 2.600.000,00 EUR nebst bis zu 21% Zinsen jährlich ab dem 03.08.2011 und bis zu 10 % Nebenleistung einmalig. Bezug: Bewilligung vom 03.08.2011 (UR-Nr. 470/2011, Notar Axel Pohlmann, Dortmund). Eingetragen am 26.02.2013“

Die Bewilligungsurkunde vom 03. August 2011 führt dazu in § 5 „Besondere Verpflichtungen des Käufers“ Folgendes aus:

„3. Der Käufer ist verpflichtet, das Gebäude innerhalb eines Jahres, vom Zugang der Zustimmung der Stadt Dortmund gem. § 9 [Zustimmung der Stadt, Rücktrittsrecht] an gerechnet, so in Stand zu setzen, dass es für die vorgesehene Nutzung geeignet ist. Er hat das Bauwerk in diesem Zustand zu erhalten. Alle erforderlichen behördlichen Genehmigungen für die Bauarbeiten und für die vorgesehene Art der Nutzung hat der Käufer unverzüglich einzuholen. Der Käufer verpflichtet sich darüber hinaus, die Bausubstanz schon vor Beginn der Umbaumaßnahmen durch unterhaltende Maßnahmen zu schützen (z. B. Dach- und Fensterabdichtungen etc.).

[...]

12. Wiederkaufsrecht

Wird die Verpflichtung gemäß Ziffer 3 nicht fristgerecht erfüllt, steht dem Verkäufer ein Wiederkaufsrecht (§ 456 Abs. 1 BGB) an dem gesamten Kaufgrundstück zu.

Für den Wiederkauf gelten folgende Vereinbarungen:

- a) Der Preis zu welchem verkauft wurde, gilt auch für den Wiederkauf.*
- b) Verwendungsersatz ist ausgeschlossen, es sei denn, der Käufer weist durch Gutachten Aufwendungen zum Werterhalt und/oder zur Werterhöhung nach, die nicht ausschließlich der Nutzung als Konservatorium dienen; sofern allerdings der Käufer nach Ausübung des Wiederkaufsrechts selbst oder durch einen Erwerber die Nutzung als Konservatorium fortsetzt, sind auch die ausschließlich dafür aufgewendeten Beträge zu erstatten.*
- c) Die Rückübereignung hat schulden- und lastenfrei zu erfolgen, mit Ausnahme der nach diesem Vertrag vom Käufer zu übernehmenden Rechte und Lasten.*

d) *Alle durch die Rückübertragung entstehenden Kosten, Gebühren, Steuern und Auslagen trägt der Wiederverkäufer.*

Der Käufer bewilligt und beantragt, zur Sicherung des Anspruchs des Verkäufers auf Rückkauflassung aus dem Wiederkaufsrecht zugunsten des Verkäufers eine Rückkauflassungsvormerkung in das Grundbuch einzutragen. Der Eigentümer behält sich die Befugnis vor, im Rang vor der vorstehend bewilligten Eigentumsübertragungsvormerkung Grundpfandrechte mit einer Kapitalforderung bis zu 2.600.000 EUR und Zinsen bis zu 21% jährlich ab dem heutigen Tage und Nebenleistungen bis zu 10% einmalig eintragen zu lassen. Die Eintragung des Rangvorbehaltes bei der vorstehend bewilligten Rückkauflassungsvormerkung wird bewilligt und beantragt. Dieser Rangvorbehalt ist bedingt; er gilt nur für Grundpfandrechte, die unter Mitwirkung des Käufers bestellt werden.

Wird die Verpflichtung erfüllt, erteilt der Verkäufer eine Löschungsbewilligung.“

§ 9 „Zustimmung der Stadt, Rücktrittsrecht“ der Bewilligungsurkunde vom 03. August 2011 lautet:

„Der Verkäufer benötigt zu diesem Vertrag (intern) die Zustimmung der Stadt Dortmund. Der Verkäufer wird sich um die Erteilung der Zustimmung bemühen. Dem Käufer ist bekannt, dass die Stadt über die Erteilung der Zustimmung erst dann entscheiden wird, wenn ihr die mit dem Planungsamt, dem Käufer und dem Verkäufer einvernehmlich abgestimmte Planung (vergl. auch § 5 Ziffer 3 dieses Vertrages) vorliegt. Der Käufer verpflichtet sich, diese abgestimmte Planung dem Verkäufer spätestens bis zum 30. Oktober 2011 auszuhändigen. Das gemeinsame Ziel der Vertragsparteien besteht darin, die Planung am 1. Dezember 2011 dem Gestaltungsbeirat zu präsentieren. Der Verkäufer wird die Unterlagen unverzüglich der Stadt Dortmund vorlegen. Sollte der Verkäufer eine Verweigerung der Zustimmung erhalten, sind alle Beteiligten sofort davon abschriftlich zu informieren.

Verweigert die Stadt Dortmund ihre Zustimmung zu diesem Vertrag und der Planung des Käufers endgültig nach maximal dreimal wiederholter Vorlage der – dann überarbeiteten – Planung im Gestaltungsbeirat, so kann jede Vertragspartei innerhalb eines Monats ab Kenntnis von der Verweigerung durch schriftliche Erklärung an die andere Vertragspartei von diesem Vertrag zurücktreten. Dem Notar ist eine Kopie zuzuleiten.“

Bewertung

Der Wert der Rückkauflassungsvormerkung gemäß der o. g. Eintragung in Abteilung II bzw. der dieser zugrunde liegenden Bewilligung kann ausschließlich im Rahmen des weiteren Zwangsversteigerungsverfahrens aufgrund von tatsächlichen und rechtlichen Sachverhalten bestimmt werden, die der Sachverständigen nicht bekannt sein können und die beim derzeitigen Verfahrensstand auch noch nicht zu übersehen sind.

Die Ermittlung eines Wertes für die o. g. Eintragung in diesem Gutachten würde daher auf vagen unvollständigen Informationen beruhen und keinesfalls eine verlässliche Aussage beinhalten können.

Aus diesem Grund unterbleibt an dieser Stelle eine Wertbestimmung. Bezüglich der Wertfestlegung wird insofern auf den Zwangsversteigerungstermin verwiesen.

6.1.4 Abteilung II, lfd. Nr. 5 (Wasser-, Strom- und Informationsleitungsrecht)

In Abteilung II des Grundbuchs von Dortmund B, Blatt 69304 ist unter der laufenden Nummer 5, nur das Flurstück 1046 betreffend, folgendes Recht eingetragen:

„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasser-, Strom- und Informationsleitungsrecht in Verbindung mit einer Bau- und Nutzungsbeschränkung) für die Dortmunder Energie- und Wasserversorgung GmbH, Dortmund.

*Bezug: Bewilligung vom 24.05.2013 (UR-Nr. 276/2013, Notar Axel Pohlmann, Dortmund).
Eingetragen am 17.06.2013“*

Die Bewilligungsurkunde vom 24. Mai 2013 führt dazu Folgendes aus:

„Die Dortmunder Energie- und Wasserversorgung GmbH in Dortmund ist berechtigt, in dem belasteten Flurstück

Wasser-, Strom- und Informationsleitungen

nebst Anschlussleitungen mit Zubehör – nachstehend Versorgungsanlagen genannt- zu verlegen, zu errichten, dauernd zu haben, zu unterhalten, zu betreiben und ggf. auszuwechseln, die hierzu erforderlichen Arbeiten jederzeit in und auf dem belasteten Flurstück vorzunehmen sowie das Flurstück jederzeit ungehindert zu betreten, zu befahren und in Anspruch zu nehmen.

Auf der Belastungsfläche dürfen für die Dauer des Bestehens der Versorgungsanlagen keine Gebäude errichtet, keine Materialien gelagert, keine Veränderungen der Erdoberfläche durch Auf- oder Abtrag oder sonstige den Bestand oder den Betrieb der Versorgungsanlagen gefährdenden Einwirkungen vorgenommen werden. Die Belastungsfläche ist durch die Lage der Versorgungsanlagen bestimmt, deren Achse die Mittellinie der Belastungsfläche bildet.

Anhängender Lageplan ist Bestandteil dieser Bewilligung.

Die Ausübung der Dienstbarkeit kann einem Dritten überlassen werden.“

Bewertung

Ausmaß der Nutzungseinschränkungen

Grad der Beeinträchtigung

Die Leitungen verlaufen gemäß dem, der Bewilligungsurkunde beigefügten, Lageplan entlang der westlichen Grundstücksgrenze in Nord-Süd-Richtung auf einer Länge von rund 43 m. Die Breite der belasteten Grundstücksteilfläche beträgt 2 m.

Aufgrund des Grundstückszuschnitts und der Lage der Leitungen im Bauwich wird der Grad der Beeinträchtigung als gering angesehen.

gering

Die Größe der mit dem Mischwasserkanalrecht belasteten Teilfläche beträgt rund 86 m² bzw. rd. 6% der Fläche des Gesamtgrundstücks. Sie nimmt damit nur einen geringen Teil (< 15%) des Wertermittlungsgrundstücks ein.

gering

Die bauliche Nutzbarkeit wird durch die Lage der belasteten Teilfläche im Bauwich nur in geringem Maße beeinträchtigt.

gering

Im Rahmen der Ausübung des Rechts sind auch bei erforderlichen Arbeiten aufgrund der abseitigen Lage nur geringe Beeinträchtigungen (u. a. der Stellplatznutzung) zu erwarten.

gering

Die Leitungen dienen u. a. der eigenen Versorgung und sind somit auch für die eigene Erschließung erforderlich.

gering

Unter Berücksichtigung der nur geringen Beeinträchtigungen wird der Werteinfluss aus o. g. Leitungsrechten mit 2% des Bodenwerts als marktgerecht veranschlagt.

Die Wertminderung aus den Leitungsrechten ergibt sich somit wie folgt:

| | | |
|--|--|-------------------|
| Unbelasteter Bodenwert des Flurstücks 1046 (vgl. Kapitel 4.2.4) | $1.405 \text{ m}^2 \times 385 \text{ EUR/m}^2 =$ | 540.925 EUR |
| Wertminderung durch das Wegerecht auf dem belasteten Grundstück | 2% von 540.925 EUR = rund | 10.819 EUR |
| Wertminderung, gerundet | | 10.800 EUR |

Der Wert der in **Abteilung II unter der lfd. Nummer 3** eingetragenen **Leitungsrechte** beträgt somit rund

- 11.000 EUR

in Worten:

Minus elftausend Euro

6.2 Werteinfluss aus Baulasten

6.2.1 Baulast Nr. 13211

Im Baulastenverzeichnis ist im Blatt 13211 zu Lasten des Flurstücks 1202 (Größe 8 m²) und zu Gunsten des Flurstücks 1046 (1.405 m² groß) folgende Baulast eingetragen:

Baulastblattnummer 13211:

„Es wird auch zu Lasten etwaiger Rechtsnachfolger die Verpflichtung übernommen, die im beigefügten Lageplan grün schraffiert dargestellte Fläche auf dem Grundstück zu 1. [Gemarkung Hörde, Flur 5, Flurstücke 1202, 1232, 1233] auf Dauer sowohl von oberirdischen Gebäuden als auch von jeglichen brennbaren Materialien freizuhalten und auf weitere Anbauten zu verzichten.

Die auf dem Grundstück zu 1. zu Gunsten des Grundstückes zu 2. [Gemarkung Hörde, Flur 5, Flurstück 1046] gem. § 6 BauO NRW belastete Abstandsfläche wird nicht auf die für das Grundstück zu 1. [Gemarkung Hörde, Flur 5, Flurstücke 1202, 1232, 1233] geltenden Abstandsflächen angerechnet.

Diese grundstücksbezogene Baulast umfasst die vorhandene, und zukünftige Nutzungen des Gebäudes, nicht jedoch zukünftige genehmigungspflichtige bauliche Veränderungen dieses Gebäudes.

Eingetragen am 07.10.2010“

Bewertung

Ausmaß der Nutzungseinschränkungen

Bei der o. g. Baulast handelt es sich um eine Abstandsflächenbaulast, welche für die vorhandene Altbebauung (Tull Villa) im Zusammenhang mit der Neuparzellierung im Zuge der Entwicklung des ehemaligen Industriestandorts Phoenix-Ost zu einer Naherholungsanlage erforderlich wurde, da sich die „Restflächen“ des Entwicklungsgebiets noch nicht im Eigentum der Stadt Dortmund befanden.

Mittlerweile handelt es sich bei den belasteten Flurstücken – mit Ausnahme des Flurstück 1202 - um öffentliche Verkehrsflächen. Träger der Straßenbaulast ist die Stadt Dortmund.

Abstandsflächen dürfen gemäß Landesbauordnung (LBauO NRW) auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte. Insofern ist die Baulasteintragung zu Gunsten des **Flurstücks 1046** am Wertermittlungsstichtag nicht mehr erforderlich.

Das mit der Abstandsflächenbaulast belastete **Flurstück 1202** bildet mit dem die Baulast „verursachenden“ Flurstück 1046 eine rechtliche Einheit (Vereinigung im Grundbuch). Abstandsflächen auf eigenen Grundstücken (hier Flurstück 1202) erfordern keine Sicherung durch Baulasten.

Grad der Beeinträchtigung

keine

keine

Der Werteinfluss aus der im Baulastenverzeichnis der Stadt Dortmund unter Nr. 13211 eingetragenen Abstandsflächenbaulast wird daher bewertet mit

0 EUR

in Worten:

Null Euro.

7 Zusammenstellung der Ergebnisse

Verkehrswert im unbelasteten Zustand für das Zwangsversteigerungsverfahren **2.100.000 EUR**

Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs von Dortmund B, Blatt 69304

Lfd. Nr. 1 (Mischwasserkanalrecht) **- 108.000 EUR**

Lfd. Nr. 3 (Nutzungsbeschränkung) **- 16.000 EUR**

Lfd. Nr. 4 (Rückauflassungsvormerkung) **Nicht bewertet**

Lfd. Nr. 5 (Wasser-, Strom- und Informationsleitungsrecht) **- 11.000 EUR**

Lfd. Nr. 8 (Zwangsversteigerungsvermerk) **Nicht bewertet**

Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Baulast Nr. 13211 (Abstandsflächenbaulast) **0 EUR**

Zubehör

Während der Besichtigung wurde kein Zubehör vorgefunden.

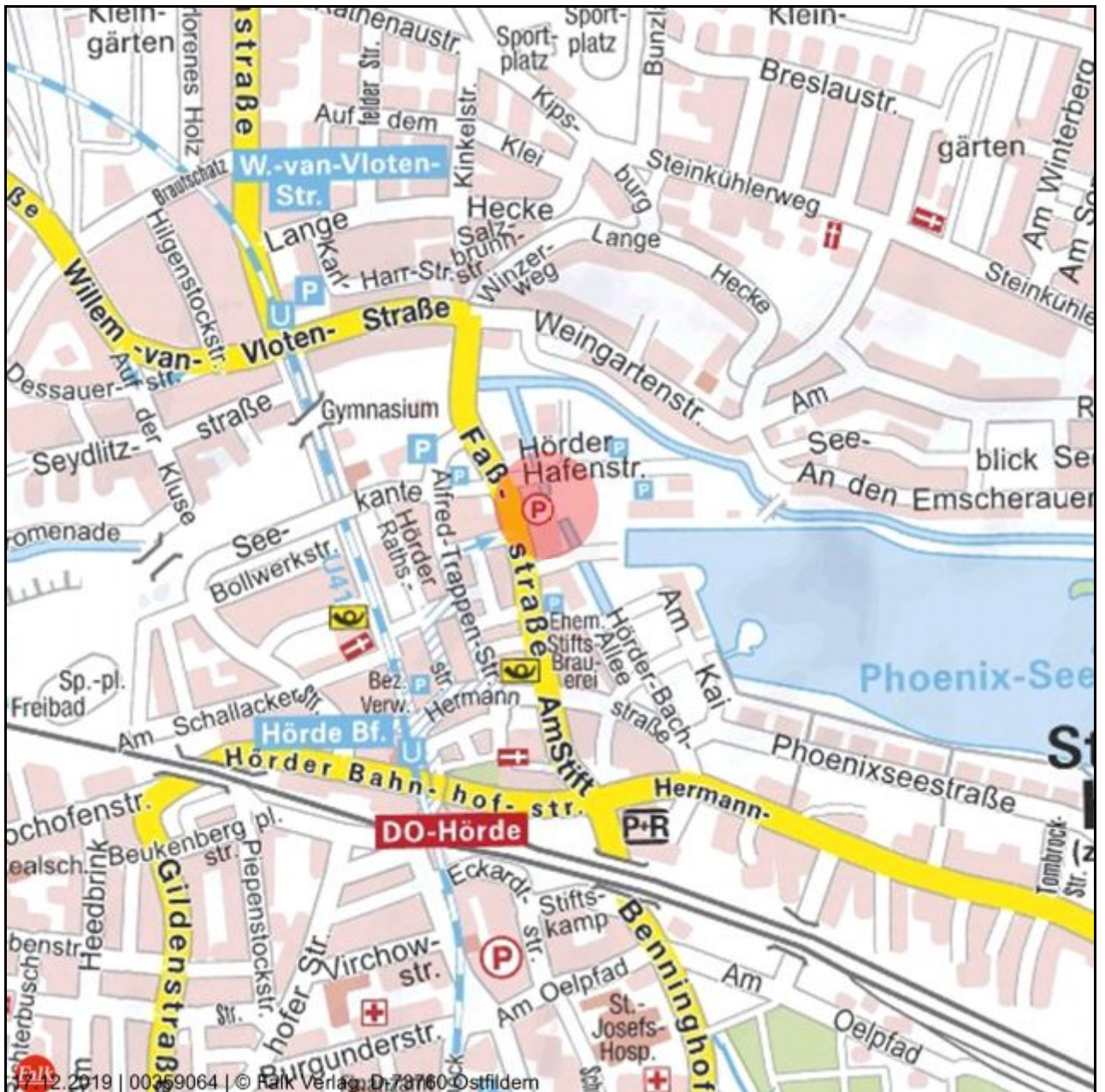
Das vorstehende Gutachten wurde nach bestem Wissen und Gewissen unparteiisch erstellt. Das Gutachten ist auf den Wertermittlungsstichtag bezogen und nur für den Auftraggeber sowie für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Sachverständigen gestattet.

Dortmund, den 10. Februar 2020

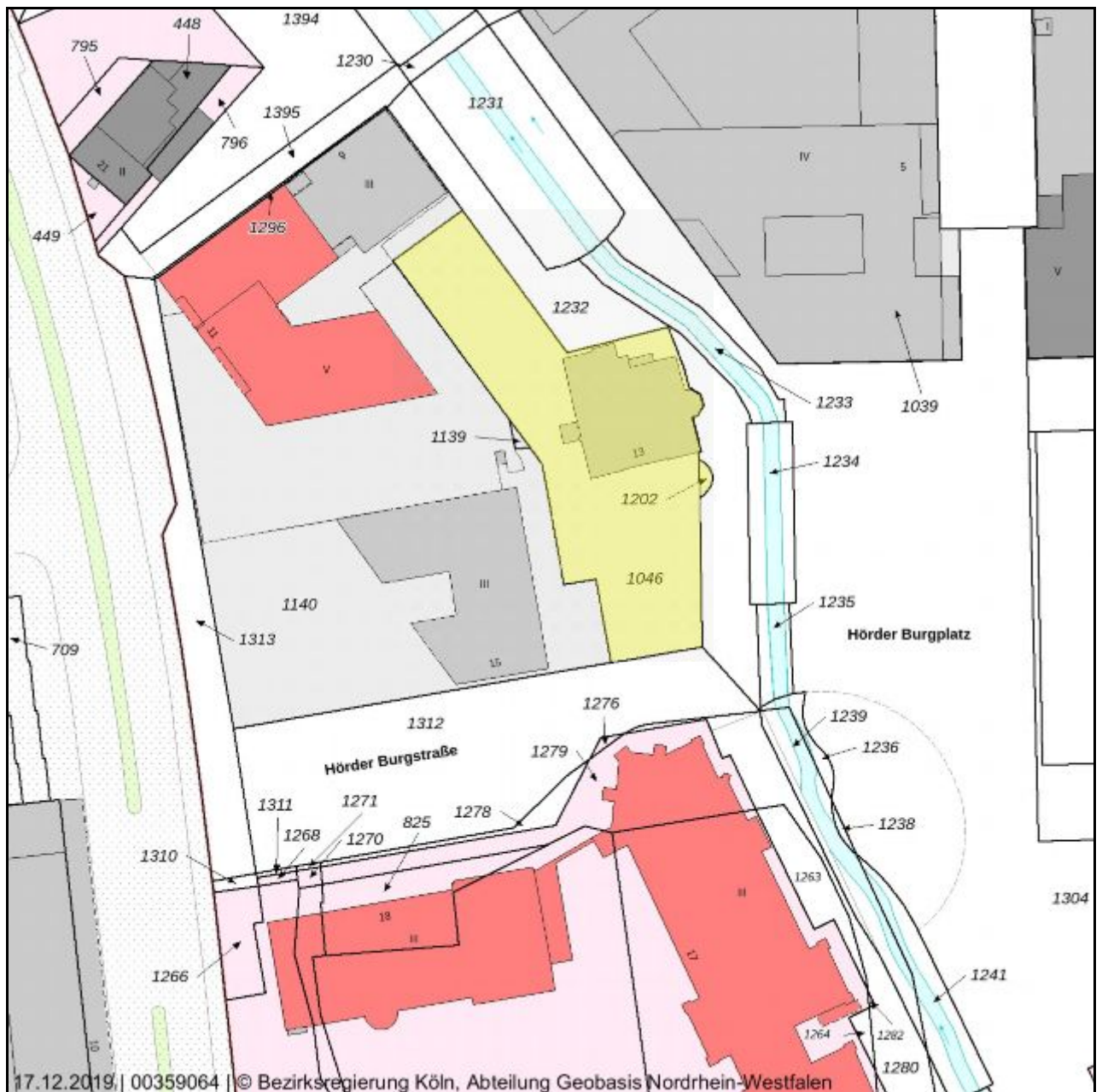
Dr. Catrin Rust

8 Anlagen

- ❖ Luftbild (hinter Deckblatt)
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- ❖ Auszug aus dem Stadtplan
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- ❖ Auszug aus der Stadtgrundkarte
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- ❖ Fotodokumentation
- ❖ Grundrisse
- ❖ Überschlägige Ermittlung der Bruttogrundfläche
- ❖ Überschlägige Ermittlung der Nutzfläche
- ❖ Literaturverzeichnis



Hörder Burgstr. 13/ Hörder Burgplatz
44263 Dortmund



Höder Burgstr. 13/ Höder Burgplatz
44263 Dortmund



Westansicht



Ostansicht, Hörder Burgplatz



Südansicht, Hörder Burgstraße/ Hör-
der Burgplatz



Nordansicht



Hörder Burgstraße, Zufahrt von der
Faßstraße zum südlichen Grundstücks-
bereich



Zufahrt zum nordwestlichen Grund-
stücksbereich (Fremdgrundstück)



Neubau/ Erweiterung, hier Nutzungseinheit 1
(Gastronomie), geplanter Gastraum im Erd-
und Obergeschoss

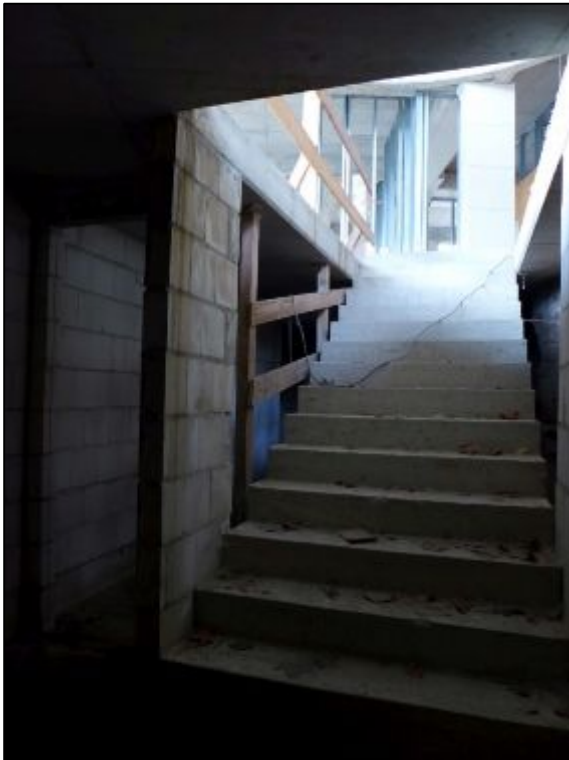
dto.



dto.



dto.



Treppe vom Gastraum im Erdgeschoss zu den geplanten WC-Anlagen im Kellergeschoss



Treppe vom Erdgeschoss (Küchenbereich) zu den Nebenräumen (Müll, Technik, Getränke, Kühlzellen, Hebeanlage, Fettabscheider, Personalräume etc.) im Kellergeschoss



Bereich des geplanten Lastenaufzugs vom Keller zum Erdgeschoss



Geplanter Müllsammelraum im Kellergeschoss



Kellergeschoss Nutzungseinheit 1, geplanter
Bereich der Toilettenanlagen für Besucher

dto.



dto.



dto.



Distanztreppe im Bereich der Flur im Kellergeschoss zum Ausgleich von Niveauunterschieden von Bestand und Neubau/Erweiterung

dto.



dto.

Bereich des geplanten Büro/Personalraums im Kellergeschoss



Kellertreppe Bestand (Holztreppe)



Treppenhaus Bestand (Holztreppe)



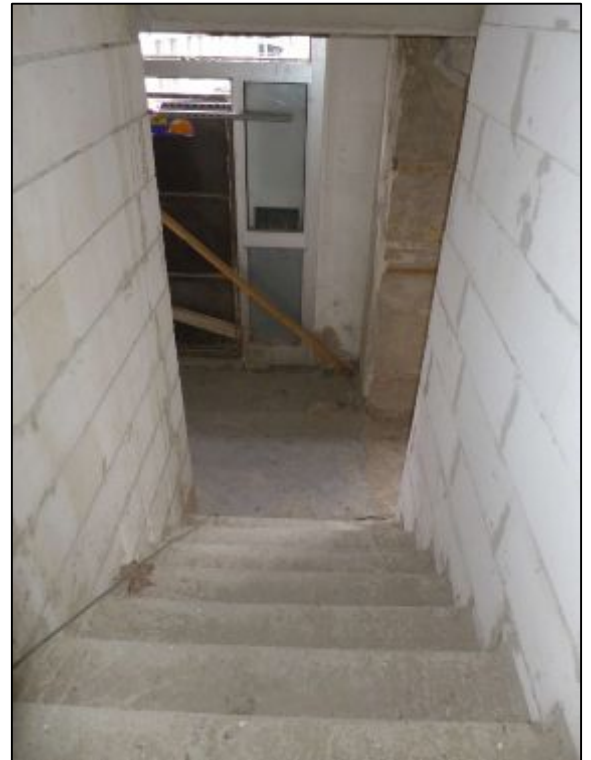
dto.



dto., vom Ober- zum Dachgeschoss mit starken Verunreinigungen durch Vogel-(Tauben-)kot



Umbau Bestand, Stahlbetontreppe vom Erdgeschoss zum Obergeschoss



dto.



Umbau Bestand im Erdgeschoss (Westseite)



dto.



Umbau Bestand im Erdgeschoss (Nord-/Ostseite)

dto.



Umbau Bestand im Obergeschoss, hier Flur
Mit Zugang zum Zwischengeschoss (Pfeil)

dto.



Umbau Bestand im Obergeschoss, hier Büro-
räume



dto.



Teilansicht Zwischengeschoss



dto.



Nutzungseinheit 1 (Gastronomie), hier Bereich
im Obergeschoss



dto., Blick durch das offene Treppenhaus vom
Ober- bis zum Kellergeschoss



Umbau Bestand, hier im Dachgeschoss



dto.



Umbau Bestand, hier im Dachgeschoss



dto.

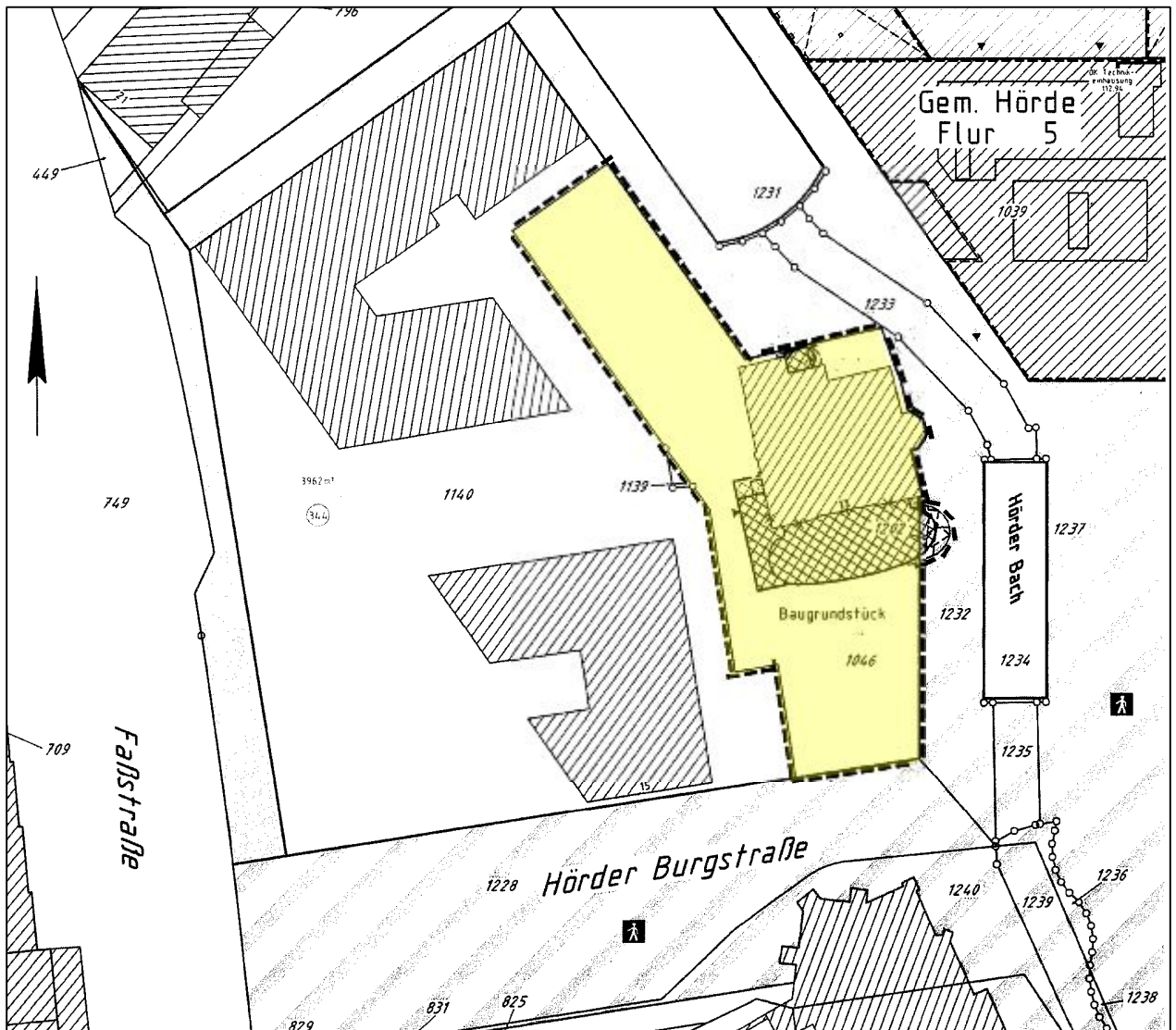


dto.

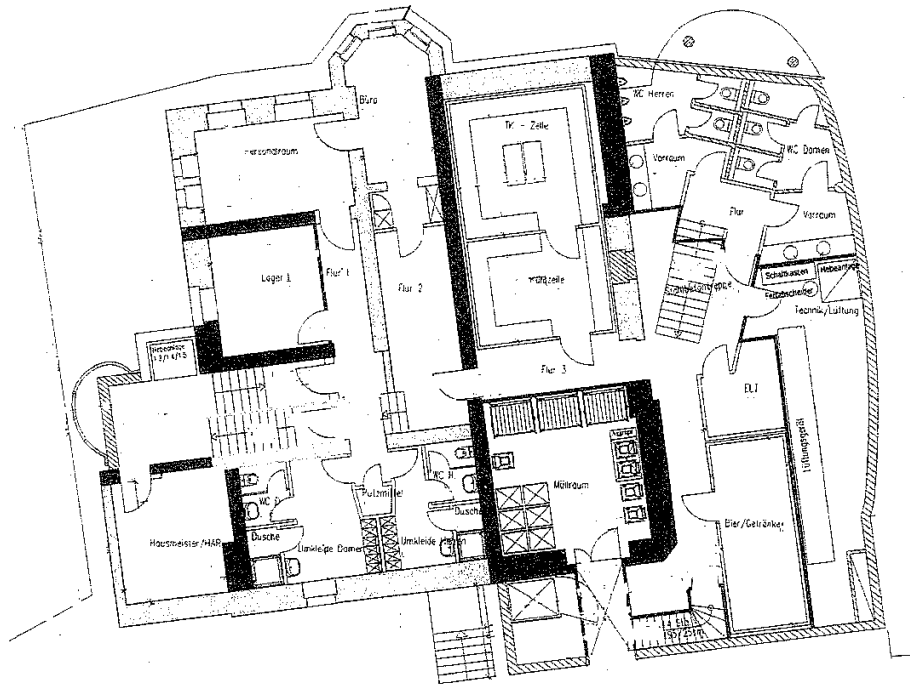


dto.

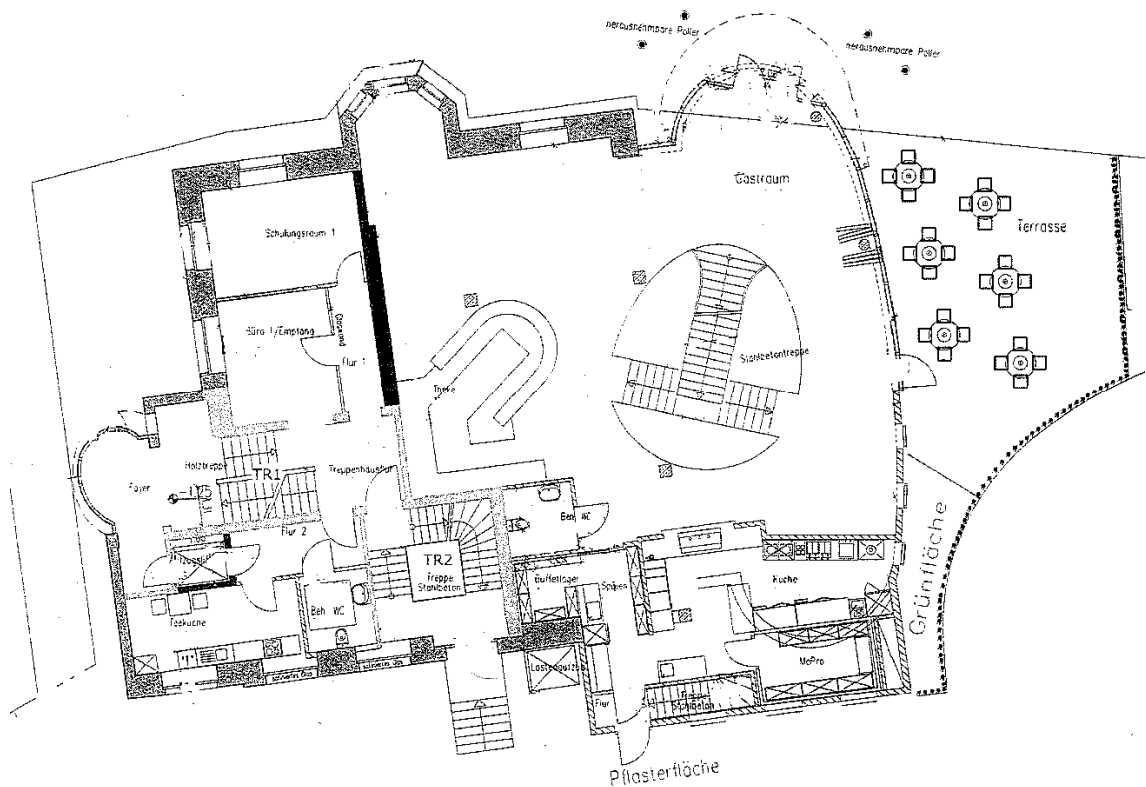
Übersichtsplan



Hörder Burgstr. 13/ Höder Burgplatz
44263 Dortmund

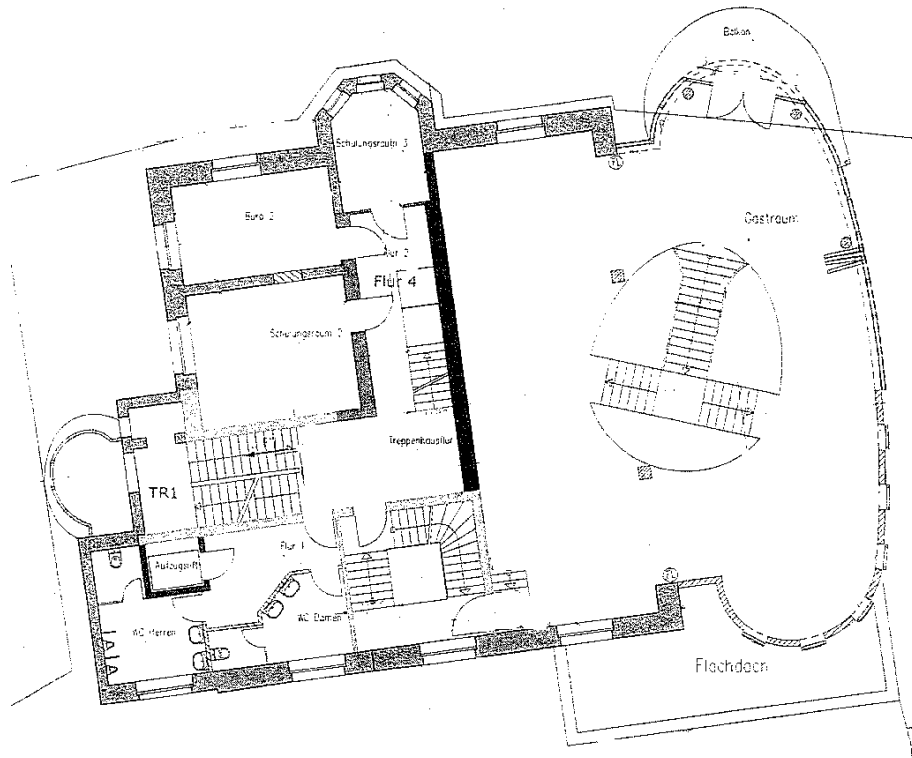


Kellergeschoss

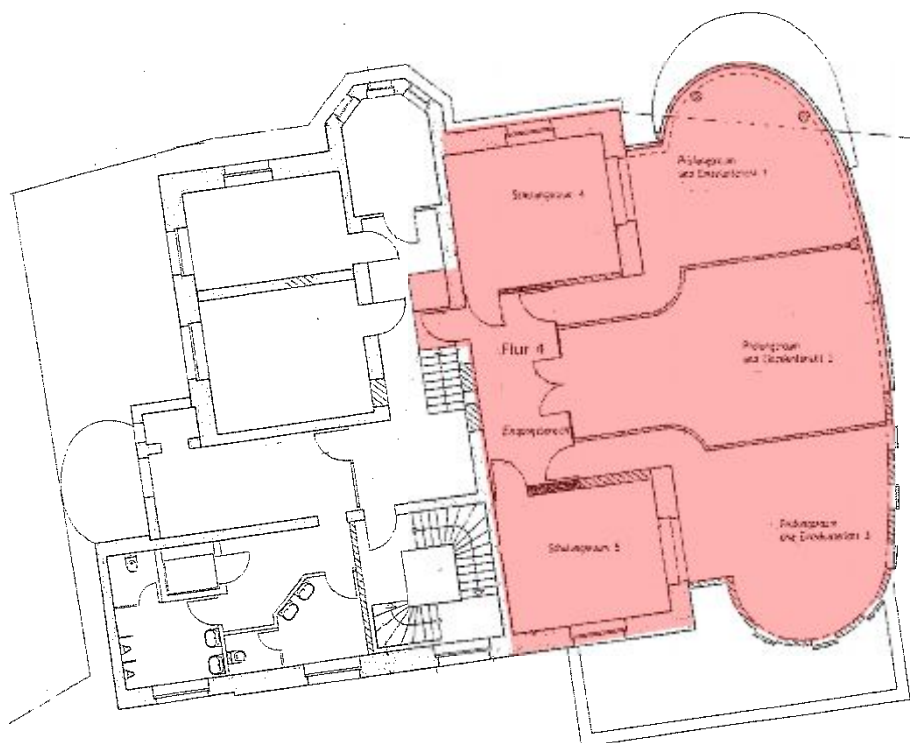


Erdgeschoss

Die Zeichnungen sind unmaßstäblich und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit oder uneingeschränkte Aktualität.
Sie sollen lediglich einen Eindruck von geplanter Aufteilung und Proportionalität vermitteln.

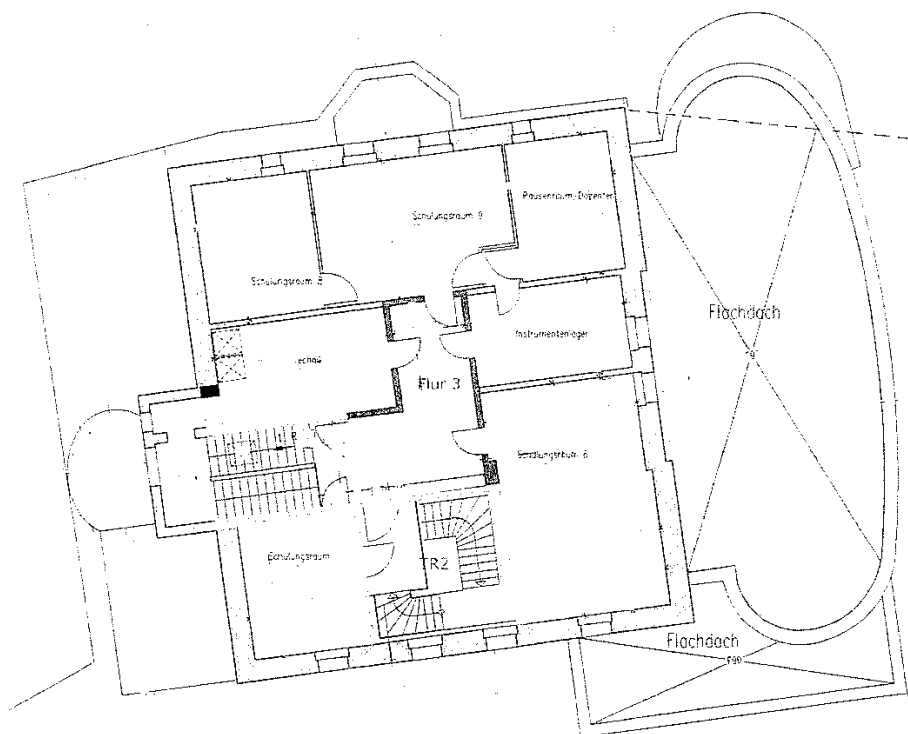


Obergeschoss

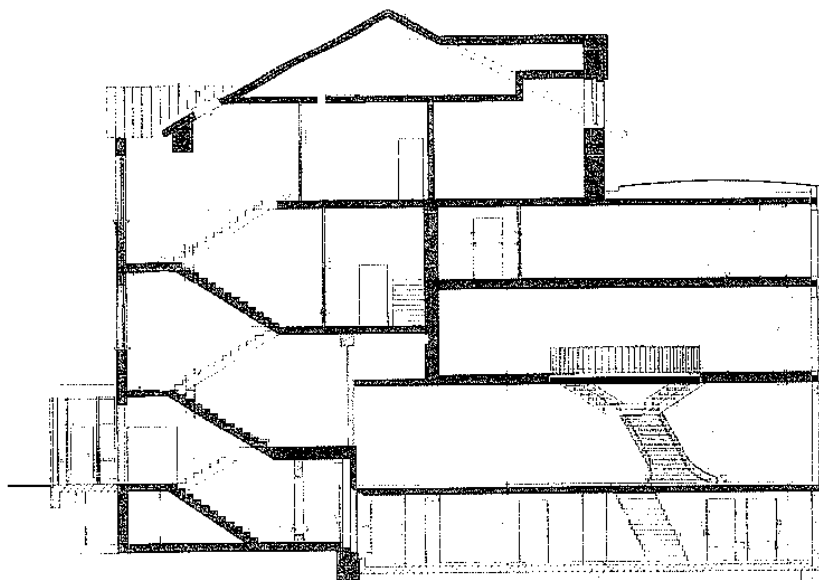


Obergeschoss/ Zwischengeschoss (rot unterlegt)
(Der Zugang zum Zwischengeschoss erfolgt vom Obergeschoss.)

Die Zeichnungen sind unmaßstäblich und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit oder uneingeschränkte Aktualität.
Sie sollen lediglich einen Eindruck von geplanter Aufteilung und Proportionalität vermitteln.



Dachgeschoss



Schnitt

Die Zeichnungen sind unmaßstäblich und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit oder uneingeschränkte Aktualität.
Sie sollen lediglich einen Eindruck von geplanter Aufteilung und Proportionalität vermitteln.

Bruttogrundfläche

Die Berechnung der Bruttogrundflächen erfolgt auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen, der Angaben in der Baugenehmigungsakte und der örtlichen Feststellungen mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit. Sie sind ausschließlich für dieses Gutachten ermittelt bzw. überprüft worden und begründen weder mietrechtliche Änderungen noch dienen sie solchen.

| Bauteil, Geschoss | | Länge [m] | Breite [m] | Faktor | Bruttogrundfläche [m ²] | | |
|---|------------------------------------|--------------------|--------------------|--------|-------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Umbau Bestand | Kellergeschoss | 15,070 | 17,130 | 1,000 | 258,15 | 297,81 | |
| | | 3,750 | 5,325 | 1,000 | 19,97 | | |
| | | 3,120 | 3,410 | 1,000 | 10,64 | | |
| | | 1,300 | 1,950 | 1,000 | 2,54 | | |
| | | 3,820 | 0,925 | 1,000 | 3,53 | | |
| | | 1,085 | 1,085 | 1,000 | 1,18 | | |
| | | 1,085 | 1,655 | 1,000 | 1,80 | | |
| | Erdgeschoss | 15,070 | 17,130 | 1,000 | 258,15 | 293,24 | |
| | | 3,750 | 5,325 | 1,000 | 19,97 | | |
| | | 4,420 | 1,950 | 1,000 | 8,62 | | |
| | | 0,925 | 3,825 | 1,000 | 3,54 | | |
| | | 1,085 | 1,085 | 1,000 | 1,18 | | |
| | | 1,085 | 1,645 | 1,000 | 1,78 | | |
| | Obergeschoss | 15,070 | 17,130 | 1,000 | 258,15 | 293,24 | |
| | | 3,750 | 5,325 | 1,000 | 19,97 | | |
| | | 4,420 | 1,950 | 1,000 | 8,62 | | |
| | | 0,925 | 3,825 | 1,000 | 3,54 | | |
| | | 1,085 | 1,085 | 1,000 | 1,18 | | |
| | | 1,085 | 1,645 | 1,000 | 1,78 | | |
| | Dachgeschoss | 15,070 | 17,130 | 1,000 | 258,15 | 267,43 | |
| | | 1,950 | 4,760 | 1,000 | 9,28 | | |
| | Zwischensumme Umbau Bestand | | | | | 1.151,72 | 1.151,72 |
| | Erweiterung (Neubau) | Kellergeschoss | 12,370 | 3,130 | 1,000 | 38,72 | 155,09 |
| | | | 6,220 | 16,295 | 1,000 | 101,35 | |
| | | | aus CAD übernommen | | | 15,02 | |
| | | Erdgeschoss | 10,600 | 3,130 | 1,000 | 33,18 | 164,10 |
| | | | 6,450 | 15,895 | 1,000 | 102,52 | |
| | | | aus CAD übernommen | | | 7,21 | |
| aus CAD übernommen | | | 6,17 | | | | |
| aus CAD übernommen | | | 15,02 | | | | |
| Obergeschoss | | 6,460 | 14,560 | 1,000 | 94,06 | 120,49 | |
| | | aus CAD übernommen | | | 6,17 | | |
| | | aus CAD übernommen | | | 10,23 | | |
| | | aus CAD übernommen | | | 10,03 | | |
| Zwischengeschoss | | 6,460 | 14,560 | 1,000 | 94,06 | 122,43 | |
| | | aus CAD übernommen | | | 8,11 | | |
| | | aus CAD übernommen | | | 10,23 | | |
| | | aus CAD übernommen | | | 10,03 | | |
| Zwischensumme Erweiterung (Neubau) | | | | | 562,11 | 562,11 | |
| Bruttogrundfläche, gesamt | | | | | 1.713,83 | 1.713,83 | |
| Anteil Umbau Bestand | | | | | 1.151,72 | 67,2% | |
| Anteil Erweiterung (Neubau) | | | | | 562,11 | 32,8% | |

Ermittlung der Nutzfläche

Die Berechnung der Nutzflächen erfolgt auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen, der Angaben in der Baugenehmigungsakte und der örtlichen Feststellungen mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit. Sie sind ausschließlich für dieses Gutachten ermittelt bzw. überprüft worden und begründen weder miethrechtliche Änderungen noch dienen sie solchen.

| Geschoss, Lage | | Bezeichnung | Länge [m] | Breite [m] | Faktor | Nutzfläche [m ²] | |
|--|------------------------------|------------------------------|--------------------|------------|--------|------------------------------|---------------|
| Nutzungseinheit 2 - Konservatorium | | | | | | | |
| KG | Umbau Bestand | Hausmeister | 3,410 | 2,250 | 1,000 | 7,67 | |
| | | | 1,850 | 1,510 | 1,000 | 2,79 | 10,46 |
| | | Abstellraum | 2,100 | 1,800 | 1,000 | 3,78 | 3,78 |
| Summe Kellergeschoss Konservatorium | | | | | | 14,24 | 14,24 |
| Erdgeschoss | Umbau Bestand | Büro | 3,500 | 4,930 | 1,000 | 17,26 | 17,26 |
| | | Büro 1/ Empfang | 3,550 | 4,125 | 1,000 | 14,64 | 14,64 |
| | | Flur 1 | 1,300 | 4,125 | 1,000 | 5,36 | 5,36 |
| | | Teeküche/Flur | 2,700 | 4,250 | 1,000 | 11,48 | 11,48 |
| | | Behinderten-WC | 2,460 | 2,670 | 1,000 | 6,57 | 6,57 |
| | | WC-Anlage, Damen + Herren | 1,000 | 2,670 | 1,000 | 2,67 | |
| | | | 2,750 | 4,250 | 1,000 | 11,69 | 14,36 |
| | | Flur 2 | aus CAD übernommen | | | 5,07 | 5,07 |
| Treppenhausflur | 3,035 | 3,085 | 1,000 | 9,36 | 9,36 | | |
| Summe Erdgeschoss Konservatorium | | | | | | 84,10 | 84,10 |
| Dachgeschoss | Umbau Bestand | Übungsraum 1 | 4,400 | 3,200 | 1,000 | 14,08 | 14,08 |
| | | Übungsraum 2 | 4,400 | 3,310 | 1,000 | 14,56 | 14,56 |
| | | Schulungsraum | 4,400 | 6,870 | 1,000 | 30,23 | 30,23 |
| | | Übungsraum 3 | 3,240 | 5,050 | 1,000 | 16,36 | 16,36 |
| | | Flur, anteilig mit Einheit 4 | 2,360 | 6,250 | 0,500 | 7,38 | |
| | | | 2,760 | 2,250 | 0,500 | 3,11 | 10,49 |
| Summe Dachgeschoss Konservatorium | | | | | | 85,72 | 85,72 |
| Nutzfläche Konservatorium, gesamt | | | | | | 184,06 | 184,06 |
| Nutzungseinheit 3 - Büro 1 | | | | | | | |
| Obergeschoss | Umbau Bestand | Büro 1 | 4,885 | 3,010 | 1,000 | 14,70 | 14,70 |
| | | Büro 2 | 4,885 | 4,410 | 1,000 | 21,54 | 21,54 |
| | | Büro 3 | 4,400 | 3,560 | 1,000 | 15,66 | 15,66 |
| | | Büro 4 | 4,400 | 5,150 | 1,000 | 22,66 | 22,66 |
| | | Flur | aus CAD übernommen | | | 10,10 | |
| | | | aus CAD übernommen | | | 16,08 | 26,18 |
| | | Büro 5 | 3,412 | 2,830 | 1,000 | 9,66 | |
| | 0,797 | 0,797 | -1,000 | -0,64 | 9,02 | | |
| Summe Obergeschoss Büro 1 | | | | | | 109,76 | 109,76 |
| Zwischengeschoss | Umbau Bestand | Büro 1 | 5,150 | 4,640 | 1,000 | 23,90 | 23,90 |
| | | Büro 2 | 4,965 | 4,280 | 1,000 | 21,25 | 21,25 |
| | | Flur | 2,830 | 6,250 | 1,000 | 17,69 | 17,69 |
| | Umbau Bestand Erweiterung | Büro 3 | aus CAD übernommen | | | 40,50 | 40,50 |
| | | Büro 4 | aus CAD übernommen | | | 49,95 | 49,95 |
| | | Büro 5 | aus CAD übernommen | | | 41,30 | 41,30 |
| Summe Zwischengeschoss Büro 1 | | | | | | 194,59 | 194,59 |
| Nutzfläche Büro 1, gesamt | | | | | | 304,35 | 304,35 |
| Nutzungseinheit 4 - Büro 2 | | | | | | | |
| Dachgeschoss | Umbau Bestand | Büro 1 | 5,640 | 3,270 | 1,000 | 18,44 | 18,44 |
| | | Büro 2 | 4,210 | 3,760 | 1,000 | 15,83 | 15,83 |
| | | Büro 3 | 4,210 | 6,340 | 1,000 | 26,69 | 26,69 |
| | | Büro 4 | 4,210 | 3,370 | 1,000 | 14,19 | 14,19 |
| | | Büro 5 | 5,050 | 3,010 | 1,000 | 15,20 | 15,20 |
| | | Serverraum | 1,720 | 0,980 | 1,000 | 1,69 | 1,69 |
| | | Flur, anteilig mit Einheit 4 | 2,360 | 6,250 | 0,500 | 7,38 | |
| | 2,760 | 2,250 | 0,500 | 3,11 | 10,49 | | |
| Nutzfläche Büro 2, gesamt | | | | | | 102,53 | 102,53 |

Ermittlung der Nutzfläche

Die Berechnung der Nutzflächen erfolgt auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen, der Angaben in der Baugenehmigungsakte und der örtlichen Feststellungen mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit. Sie sind ausschließlich für dieses Gutachten ermittelt bzw. überprüft worden und begründen weder miethrechtliche Änderungen noch dienen sie solchen.

| Geschoss, Lage | | Bezeichnung | Länge [m] | Breite [m] | Faktor | Nutzfläche [m²] | | |
|--|--|------------------------|-----------|------------|--------|-----------------|---------------|---------------|
| Nutzungseinheit 1 - Gastronomie | | | | | | | | |
| Kellergeschoss | Umbau Bestand | Personalraum | 5,000 | 3,110 | 1,000 | 15,55 | 15,55 | |
| | | Umkleide Damen | 3,195 | 1,840 | 1,000 | 5,88 | 10,46 | |
| | | | 0,120 | 2,685 | 1,000 | 0,32 | | |
| | | | 2,148 | 1,960 | 1,000 | 4,21 | | |
| | | | 0,880 | 0,120 | 0,500 | 0,05 | | |
| | | Personal-WC Damen | 1,600 | 2,040 | 1,000 | 3,26 | 3,26 | |
| | | Personal-Dusche Damen | 1,020 | 1,945 | 1,000 | 1,98 | 1,98 | |
| | | Umkleide Herren | 2,360 | 1,830 | 1,000 | 4,32 | 6,76 | |
| | | | 1,850 | 0,115 | 1,000 | 0,21 | | |
| | | | 1,014 | 2,145 | 1,000 | 2,18 | | |
| | | | 0,880 | 0,120 | 0,500 | 0,05 | | |
| | | Personal-WC Herren | 1,600 | 2,040 | 1,000 | 3,26 | 3,26 | |
| | | Personal-Dusche Herren | 0,920 | 1,945 | 1,000 | 1,79 | 1,79 | |
| | | Büro | 3,310 | 2,350 | 1,000 | 7,78 | 14,64 | |
| | | | 0,720 | 2,830 | 1,000 | 2,04 | | |
| | | | 0,795 | 0,795 | 1,000 | 0,63 | | |
| | | | 0,795 | 1,230 | 1,000 | 0,98 | | |
| | | | 0,300 | 1,010 | 1,000 | 0,30 | | |
| | | | 2,350 | 1,240 | 1,000 | 2,91 | | |
| | | Flur 1 | 1,350 | 4,500 | 1,000 | 6,08 | 12,55 | |
| | | | 2,780 | 1,630 | 1,000 | 4,53 | | |
| | | | 1,590 | 1,220 | 1,000 | 1,94 | | |
| | | Flur 2 | 2,350 | 6,720 | 1,000 | 15,79 | 15,79 | |
| | Flur 3 | 4,800 | 2,430 | 1,000 | 11,66 | 12,28 | | |
| | | 0,300 | 2,050 | 1,000 | 0,62 | | | |
| | Abstellraum/ Putzmittel | aus CAD übernommen | | | | 1,02 | 1,02 | |
| | Tiefkühlzelle | 4,460 | 4,530 | 1,000 | 20,20 | 20,20 | | |
| | Kühlzelle | 3,500 | 4,460 | 1,000 | 15,61 | 15,61 | | |
| | Lager | 3,535 | 4,010 | 1,000 | 14,18 | 14,18 | | |
| | Müllraum | 5,125 | 4,965 | 1,000 | 25,45 | 25,45 | | |
| | Zwischensumme Umbau Bestand Gastronomie | | | | | | 174,78 | 174,78 |
| | Erweiterung | Bier/Getränke | 2,480 | 6,330 | 1,000 | 15,70 | 15,70 | |
| Elektro | | 2,010 | 3,010 | 1,000 | 6,05 | 6,05 | | |
| Technik/ Lüftung | | aus CAD übernommen | | | | 31,96 | 31,96 | |
| Flur | | 2,750 | 1,500 | 1,000 | 4,13 | 5,19 | | |
| | | 0,930 | 1,135 | 1,000 | 1,06 | | | |
| Besucher WC-Herren | | aus CAD übernommen | | | | 8,37 | 8,37 | |
| Besucher WC-Herren, Vorraum | | aus CAD übernommen | | | | 5,95 | 5,95 | |
| Besucher WC-Damen | | aus CAD übernommen | | | | 10,07 | 10,07 | |
| Besucher WC-Damen, Vorraum | | aus CAD übernommen | | | | 6,62 | 6,62 | |
| Zwischensumme Erweiterung Gastronomie | | | | | | 89,91 | 89,91 | |
| Summe Kellergeschoss Gastronomie | | | | | | 264,69 | 264,69 | |
| Übertrag 1 | | | | | | 264,69 | 264,69 | |

Ermittlung der Nutzfläche

Die Berechnung der Nutzflächen erfolgt auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen, der Angaben in der Baugenehmigungsakte und der örtlichen Feststellungen mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit. Sie sind ausschließlich für dieses Gutachten ermittelt bzw. überprüft worden und begründen weder miethrechtliche Änderungen noch dienen sie solchen.

| Geschoss, Lage | | Bezeichnung | Länge [m] | Breite [m] | Faktor | Nutzfläche [m²] | | |
|--|-------------------------------|---------------------------------------|--------------------|------------|--------------------|-----------------|---------------|---------------|
| Nutzungseinheit 1 - Gastronomie | | | | | | | | |
| Übertrag 1 | | | | | | 264,69 | 264,69 | |
| Erdgeschoss | Umbau Bestand und Erweiterung | Gastraum (max. 148 Pers.) | aus CAD übernommen | | | 184,31 | 148,35 | |
| | | Abzug Treppe | aus CAD übernommen | | | -35,96 | | |
| | | Theke | aus CAD übernommen | | | 23,10 | 23,10 | |
| | | Behinderten-WC | 2,145 | 2,280 | 1,000 | 4,89 | 4,89 | |
| | | Buffetlager | 2,080 | 1,940 | 1,000 | 4,04 | 4,04 | |
| | | Spülraum | 2,140 | 4,500 | 1,000 | 9,63 | 9,63 | |
| | | Küche | 3,150 | 4,730 | 1,000 | 14,90 | 28,51 | |
| | | | 3,475 | 0,780 | 1,000 | 2,71 | | |
| | | | | | aus CAD übernommen | | | 10,90 |
| | | MoPro | 3,745 | 2,250 | 1,000 | 8,43 | 8,43 | |
| | | Flur | 1,090 | 1,880 | 1,000 | 2,05 | 2,05 | |
| | | Terrasse (zu 1/4), ca. 36 Plätze | aus CAD übernommen | | | 76,00 | 76,00 | |
| | | Summe Erdgeschoss Gastronomie | | | | | | 305,00 |
| Obergeschoss | Umbau Bestand und Erweiterung | Gastraum (max. 170 Pers.) | 5,150 | 15,730 | 1,000 | 81,01 | 169,87 | |
| | | | 14,025 | 0,700 | 1,000 | 9,82 | | |
| | | | 14,220 | 1,360 | 1,000 | 19,34 | | |
| | | | | | aus CAD übernommen | | | 95,66 |
| | | Abzug Treppe | aus CAD übernommen | | | -35,96 | | |
| | | Balkon zu 1/4 angesetzt | aus CAD übernommen | | | 3,23 | | 3,23 |
| | | Summe Obergeschoss Gastronomie | | | | | | 173,10 |
| Nutzfläche Gastronomie, gesamt | | | | | | 742,79 | 742,79 | |

Zusammenstellung der Nutzflächen

| Nr. | Nutzung | Geschoss | Nutzfläche [m²] | |
|---------------------------|-----------------------|------------------|--------------------|------------------|
| Nutzungseinheit 1 | Gastronomie | Kellergeschoss | 264,69 m² | 742,79 m² |
| | | Erdgeschoss | 305,00 m² | |
| | | Obergeschoss | 173,10 m² | |
| Nutzungseinheit 2 | Konservatorium | Kellergeschoss | 14,24 m² | 184,06 m² |
| | | Erdgeschoss | 84,10 m² | |
| | | Dachgeschoss | 85,72 m² | |
| Nutzungseinheit 3 | Büro 1 | Obergeschoss | 109,76 m² | 304,35 m² |
| | | Zwischengeschoss | 194,59 m² | |
| Nutzungseinheit 4 | Büro 2 | Dachgeschoss | 102,53 m² | 102,53 m² |
| Nutzfläche, gesamt | | | 1.333,73 m² | |

Literaturverzeichnis

Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Kleiber:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag, 7. Auflage 2014
- [2] **Kleiber Digital**, 8. vollständig neu bearbeitete Auflage, www.kleiber-digital.de
- [3] **Kleiber:** Wertermittlungsrichtlinien (2016), Bundesanzeiger Verlag, 12. Auflage, 2016
- [4] **Kleiber/Tillmann:** Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts, Bundesanzeiger Verlag, 2. Auflage 2017
- [5] **Kröll/Hausmann:** Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, Werner Verlag, 5. Auflage 2015
- [6] **Palandt:** Bürgerliches Gesetzbuch, Beck'sche Kurz-Kommentare, Verlag C.H.Beck, 74. Auflage 2015
- [8] **BKI Baukosteninformationszentrum Stuttgart:** BKI Baukosten: Statistische Kostenkennwerte Altbau, BKI, 2010, Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH
- [9] **Schwirley:** Bewertung von Mieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten, Bundesanzeiger Verlag, 2. Auflage 2006
- [10] **HypZert GmbH**, Fachgruppe Beherbergungs- und Gastronomieimmobilien der HypZert GmbH: Bewertung von Gastronomieimmobilien (Systemgastronomie), Stand August 2016

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch vom 02. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738) in der am Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. I S. 369, /13) in der am Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

BauGB: Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der am Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) in der am Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung – Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

WertR 2006: Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken vom 01. März 2006 (BAnz. Nr. 108 a vom 10. Juni 2006)

SW-RL: Sachwertrichtlinie, Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts vom 05. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012 B1)

VW-RL: Vergleichswertrichtlinie, Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014 B3)

EW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4)

II. BV: Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen i. d. F. der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (1990 S. 2178) in der am Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

BetrKV: Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346, 2347) in der am Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung.

DIN 277: Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken im Hochbau nach DIN 277/1973/87 und DIN 277/2005