



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

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Selzerstr. 52
44269 Dortmund

Fon 0231.135 60 50
Fax 0231.135 60 51

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

Steuer-Nr. 315/ 5015/ 0258

Dortmunder Volksbank
IBAN
DE76 4416 0014 3011 5546 00

1. Ausfertigung

Wertermittlungs-Gutachten ZV2590-23

über das bebaute Grundstück

Vossloh 15 in 44359 Dortmund



Auftraggeber:

**Amtsgericht Dortmund
Aktenzeichen 273 K 10/23**

Zweck des Gutachtens:

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

Wertermittlungsstichtag:

07.02.2024

**unbelasteter Verkehrswert
gem. § 194 BauGB**

229.000,00 €

Dieses Gutachten besteht aus 50 Seiten inkl. 4 Anlagen mit 18 Seiten. Es wurde in zweifacher Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Besonderheiten

Das zu bewertende Grundstück ist bebaut mit

- einem voll unterkellerten zweigeschossigen Wohnhaus als Doppelhaushälfte mit nicht ausgebautem Dachgeschoss und mit Kellerräumen unterbauter Terrasse
- einer überlangen Einzelgarage

Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Gegenstand der Wertermittlung	Verkehrswert zum Stichtag des bebauten Grundstücks Gemarkung Nette, Flur 1, Flurstück 230, Hof- und Gebäudefläche, Vossloh 15	
Ortstermin	7. Februar 2024	
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag	7. Februar 2024	
Grundstücksgröße	439 m ²	
Bodenwert (relativ)	258,00 €/m ²	
Bodenwert (absolut)	113.000,00 €	
Baujahr; GND; RND	Wohnhaus Garage	BJ 1955; 80 Jahre; 30 Jahre BJ 1955; 60 Jahre; 20 Jahre
Wohnfläche	108,00 m ²	
Vorläufiger Verkehrswert (Sachwert)	245.000,00 €	
Marktanpassung	34.000,00 €	
Sonstige Zu- und Abschläge	- 50.000,00 €	
Verkehrswert	229.000,00 €	

Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1	Übersichtsplan	1 Seite
Anlage 2	Luftbild	1 Seite
Anlage 3	Bauzeichnungen ohne Maßstab	2 Seiten
Anlage 4	Fotodokumentation	14 Seiten



Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Verwendete Unterlagen und Literatur:

1. Unterlagen des Auftraggebers:

- Grundbuchauszug vom 09.11.2023

2. Selbst beschaffte Unterlagen:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster –
Liegenschaftskarte vom 14.11.2023
- Auszug aus dem Liegenschaftsbuch vom 14.11.2023
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 14.11.2023
- Auskunft über Wohnungsbindung vom 20.11.2023
- Auskunft aus dem Altlast-
Verdachtsflächenkataster vom 01.12.2023
- Auskunft über die bergbaulichen Verhält-
nisse und Bergschadensgefährdung vom 21.11.2023
- Auskunft über Erschließungsbeiträge vom 23.11.2023
- Pläne, Unterlagen aus dem Bauaktenarchiv verschiedene Daten

3. Mündliche Auskünfte: keine

4. Literatur, Medien:

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



Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben.....	7
1.1	Auftraggeber, Datum	7
1.2	Zweck der Wertermittlung.....	7
1.3	Grundstück	7
1.4	Ortsbesichtigung.....	7
1.5	Wertermittlungsstichtag (§ 2 (4) ImmoWertV).....	7
1.6	Qualitätsstichtag (§ 2 (5) ImmoWertV).....	8
2.	Grundstück.....	8
2.1	Ort und Einwohnerzahl	8
2.2	Kleinräumliche Lage	8
2.3	Zuschnitt/ Beschaffenheit	9
2.4	Erschließungszustand	9
2.5	Rechte, Lasten und Beschränkungen	9
2.6	Altlasten – Auskunft gem. § 2 Umweltinformationsgesetz NRW.....	10
2.7	Auskunft über bergbauliche Verhältnisse und Bergschadensgefährdung ..	11
2.8	Feststellungen zum Ortstermin.....	11
2.9	Planungsrechtliche Ausweisung.....	12
2.10	Sonstige Besonderheiten	13
3.	Gebäude	13
3.1	Allgemeines	13
3.2	Besonderheiten	13
3.3	Baubeschreibung.....	15
3.4	Bau- und Unterhaltungszustand.....	17
3.5	Gesamteindruck	17
4.	Außenanlagen.....	18
4.1	Allgemeines	18
4.2	Bauliche Außenanlagen	18
4.3	Grünanlagen	18
4.4	Sonstige Außenanlagen	18
5.	Flächen- und Massenangaben	19
5.1	Berechnungsgrundlagen	19
5.2	Verwendete Unterlagen.....	19
5.3	Grundstücksdaten	19
5.4	Gebäudedaten.....	19
6.	Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	20
7.	Bodenwert (§§ 40 - 45 ImmoWertV).....	21
7.1	Entwicklungszustand	21
7.2	Ermittlung des Bodenwertes	21
7.3	Bodenrichtwert.....	21
7.4	Abweichungen	22
7.5	Ableitung des Bodenwerts.....	22
8.	Vergleichswerte (§§ 24 - 26 ImmoWertV)	23
8.1	Grundstücksmarktbericht.....	23
8.2	Immobilienrichtwert.....	23
8.3	Vorläufiger Vergleichswert (§ 24 (2) ImmoWertV)	25
9.	Ertragswertermittlung (§§ 27 – 34 ImmoWertV).....	25
10.	Sachwertermittlung (§§ 35 – 39 ImmoWertV).....	25
10.1	Wertermittlungsstichtag, Index	25
10.2	Wert der Gebäude am Wertermittlungsstichtag	25
10.3	Alterswertminderung.....	28
10.4	Vorläufiger Gebäudesachwert.....	28
10.5	Außenanlagen	28
10.6	Vorläufiger Sachwert	29



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

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

11.	Ableitung des vorläufigen Verkehrswertes	29
11.1	Zusammenstellung der Wertansätze	29
11.2	Vorläufiger Verkehrswert	29
12.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	29
12.1	Marktanpassung	29
12.2	Altlasten	30
12.3	Bergbau	30
12.4	Baumängel und -schäden.....	30
12.5	Zu- und Abschläge gesamt.....	31
12.6	Ableitung des Verkehrswertes.....	31
Anlage 1:	Übersichtskarte M 1:25.000	33
Anlage 2:	Luftbild	34
Anlage 3:	Bauzeichnungen	35
Anlage 4:	Fotodokumentation	37



Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Vorbemerkung

Die vorliegende Wertermittlung erfolgt gemäß der

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

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

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

Voraussetzungen der gutachterlichen Wertermittlung

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

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

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

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

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



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber, Datum

Amtsgericht Dortmund
Geschäfts-Nr. 273 K 10/23
mit Beschluss vom 08.11.2023

1.2 Zweck der Wertermittlung

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

1.3 Grundstück

Grundbuch: Amtsgericht Dortmund
Grundbuch von Dortmund
Blatt: 39915

Eigentümer: *[Name wird nicht veröffentlicht]*

Liegenschaftskataster: Stadt Dortmund
Katasteramt
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Laufende Nummer 2

Grundstück Grundstücksfläche 439 m²
Das Grundstück besteht aus:
Flurstück 1
Flur 230
Gemarkung 1266 Nette

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Dortmund
Kreis Dortmund
Regierungsbezirk Arnsberg

Lage: 73181 Vossloh 15

Fläche: 439 m²

Tatsächliche Nutzung: 439 m² Wohnbaufläche

1.4 Ortsbesichtigung

Ortsbesichtigung am 07.02.2024

Dauer der Begehung: 9.30 – 9.55 Uhr

Es konnten alle Räume des Wohnhauses, die Garage sowie die Außenanlagen besichtigt werden.

1.5 Wertermittlungsstichtag (§ 2 (4) ImmoWertV)

Wertermittlungsstichtag ist Tag der Ortsbesichtigung: **7. Februar 2024**



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

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

1.6 Qualitätsstichtag (§ 2 (5) ImmoWertV)

Qualitätsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung: **7. Februar 2024**

2. Grundstück

Grundstückszustand und Grundstücksmerkmale (§ 2 (3) ImmoWertV)

2.1 Ort und Einwohnerzahl

Dortmund, ca. 600.000 EW

2.2 Kleinräumliche Lage

Ortslage: Stadtbezirk Dortmund-Mengede, der nordwestlichste Stadtteil Dortmunds, Ortsteil Nette (ca. 6.000 Einwohner); vorherrschend Wohnbebauung.

Baugebiet: Das Bewertungsgrundstück befindet sich mitten in einem ausgedehnten, durchgrüntem Wohngebiet mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern.

Infrastruktur: Nahversorgung und kulturelle Einrichtungen, wie Kirchen, Schulen, Kindergärten fußläufig erreichbar bzw. im ca. 2,0 km entfernten Stadtzentrum von Dortmund Mengede.

Verkehrslage: Das Bewertungsgrundstück liegt südlich der Straße Vossloh, einer innerörtlichen Erschließungsstraße.

Innenstadt Dortmund in ca. 9 km Entfernung, gute Erreichbarkeit mit ÖPNV und Bahnlinie (Haltepunkt Dortmund-Nette/Oestrich in ca. 800 m Entfernung). Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe an der Donarstraße.

Unmittelbare Anbindung an das Autobahnnetz, Kreuz Castrop-Rauxel Ost (A 42, A 45) sowie ABK Dortmund Nordwest mit Anschlussstelle Dortmund-Mengede (A 2) in 3 km bzw. 4 km Entfernung; Zentrum Dortmund mit Hauptbahnhof ca. 9 km; Flughafen Dortmund ca. 25 km.

Himmelsrichtung: Vossloh auf der Nordseite; Gebäude und Wohnungen haben im Wesentlichen eine Nord-Süd-Ausrichtung.

Beeinträchtigungen: keine

Benachbarte störende Betriebe und Gebäude: keine



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

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

2.3 Zuschnitt/ Beschaffenheit

Entwicklungszustand: Das Grundstück ist vollständig erschlossen und mit einer Doppelhaushälfte bebaut.

Oberfläche: im Wesentlichen eben

Aufwuchs: gärtnerische Gestaltung; überwiegend Rasenfläche

Zuschnitt: nahezu rechteckig; Grundstücksbreite ca. 12,50 m, mittlere Grundstückstiefe ca. 35 m

2.4 Erschließungszustand

Art der Straße: innerörtliche Erschließungsstraße

Versorgungsleitungen: Hausanschlüsse für Gas, Wasser, Strom, Telefon

Entsorgung: öffentliche Kanalisation

Beitrags- und Abgabepflichten: Mit Schreiben vom 01.12.2023 teilt das das Tiefbauamt der Stadt Dortmund, Fachsparte Finanzen und Anliegerbeiträge mit, dass für die Anlage Vossloh in dem hier in Frage kommenden Abschnitt ein Erschließungsbeitrag nach den Bestimmungen des BauGB in der derzeit gültigen Fassung nicht mehr zu zahlen ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch diese Auskunft eine Erhebung von Beiträgen nach den Vorschriften des § 8 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG) nicht ausgeschlossen wird. Aufgrund der zum 12.05.2022 in Kraft getretenen Förderrichtlinie Straßenausbaubeiträge könnten anfallende Beiträge vollständig vom Land NRW übernommen werden. Eine Förderung kann erst nach Ende der Baumaßnahmen bei Vorliegen der Fördervoraussetzungen durch die Stadt Dortmund beantragt werden und hängt von der Entscheidung des Fördergebers ab.

Das Grundstück ist somit **erschließungsbeitragsfrei**.

2.5 Rechte, Lasten und Beschränkungen

Grundbuch, Bestandsverzeichnis

Keine Herrschvermerke.

Grundbuch, Abt. II

Keine Eintragungen bis auf die Anordnung der Zwangsversteigerung



Grundbuch, Abteilung III

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

Baulasten

Gem. schriftlicher Baulastauskunft vom 14.11.2023 ist für das zu bewertende Grundstück keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen.

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

Das Umweltamt der Stadt Dortmund, Untere Bodenschutzbehörde, erteilt mit Schreiben vom 01.12.2023 folgende Auskünfte:

A. Auskünfte der Unteren Bodenschutzbehörde

Altlast, altlastenverdächtige Fläche, schädliche Bodenveränderungen

Das Grundstück ist im Kataster der Altlastflächen der Stadt Dortmund **nicht erfasst**. Somit besteht nach der derzeitigen Aktenlage **kein Altlastverdacht**.

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

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

Methangasaustritte an der Tagesoberfläche

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

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

B. Auskünfte der Unteren Wasserbehörde

Tankanlagen

Auf dem Grundstück befinden sich keine Tankanlagen.

Abwasserbehandlungsanlagen

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



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

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Lagerung wassergefährdender Stoffe

Lagerflächen für wassergefährdende Stoffe sind nicht bekannt.

Wasserschutzzone

Das Auskunftgrundstück liegt in keiner Wasserschutzzone.

C. Auskünfte der Unteren Abfallbehörde

Klärschlammaufbringungsfläche

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

Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen

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

D. Auskünfte der Unteren Landschaftsbehörde

Landschaftsschutzgebiet / Naturschutzgebiet

Der Auskunftsbereich liegt nicht in einem Landschafts- oder Naturschutzgebiet.

Ausgleichszahlungen gem. §§ 135a – 135c BauGB

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

2.7 Auskunft über bergbauliche Verhältnisse und Bergschadensgefährdung

Die Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW teilt mit Schreiben vom 21.11.2023 mit, dass das Grundstück über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Adolph von Hansemann 1“ liegt.

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

2.8 Feststellungen zum Ortstermin

Bodenverunreinigungen

Im unversiegelten Grundstücksbereich wurden augenscheinlich keine Bodenverunreinigungen festgestellt. Im Zweifelsfall ist das Gutachten eines



Baugrundsachverständigen hinzuzuziehen. Es wird Verunreinigungsfreiheit vorausgesetzt.

Bergschäden

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

2.9 Planungsrechtliche Ausweisung

Angaben im Flächennutzungsplan

Ausweisung im FNP: Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

Angaben im Bebauungsplan

Es besteht kein Bebauungsplan. Die Beurteilung erfolgt daher gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB), Zulässigkeit im Zusammenhang bebauter Ortsteile.

Der Bereich, in dem sich die Grundstücke befinden, kann als Reines Wohngebiet (WR) bzw. als Allgemeines Wohngebiet (WA) klassifiziert werden. Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) betragen in beiden Fällen:

Grundflächenzahl GRZ:	0,4
Geschossflächenzahl GFZ:	1,2

Tatsächliche Gegebenheiten

Tatsächliche Nutzung Wohnen

Die tatsächliche Nutzung ist zulässig.

Tatsächliches Maß der baulichen Nutzung

Grundstücksgröße	Flurstück 230	439 m ²
Überbaute Grundstücksfläche (inkl. Garage, ohne unterbaute Terrasse):		103 m ²
Bruttogeschossfläche (nur Vollgeschosse):		179 m ²
GRZ	103 / 439	0,24
GFZ	179 / 439	0,41

Das Maß der baulichen Nutzung ist zulässig.



2.10 Sonstige Besonderheiten

Denkmalliste

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

Wohnungsbindung

Das Amt für Wohnen, Wohnraumkontrolle, der Stadt Dortmund teilt mit Schreiben vom 20.11.2023 mit, dass das Objekt seitens des Amtes für Wohnen nicht gefördert wurde und somit keinen wohnungsrechtlichen Bindungen unterliegt.

3. Gebäude

3.1 Allgemeines

Das zu bewertende Grundstück ist bebaut mit

- einem voll unterkellerten zweigeschossigen Wohnhaus als Doppelhaushälfte mit nicht ausgebautem Dachgeschoss und mit Kellerräumen unterbauter Terrasse
- einer überlangen Einzelgarage

3.2 Besonderheiten

Wohnhaus

Weder aus dem Bauaktenarchiv noch aus dem Stadtarchiv der Stadt Dortmund liegen Unterlagen vor, aus denen das Baujahr des Hauses zu entnehmen ist.

Die Altakte ist Bestandteil der Siedlungsakte „Hugostraße 93 – 103“. In den historischen Luftbildern 1951 – 1980 (überwiegend 1952) ist noch keine Bebauung zu erkennen. Aus dem Stadtarchiv wurde die Baugenehmigung für eine Garage Voßloh 13 von 1958 und einen Vorschlag zur Erweiterung der Erdgeschosswohnung des Eigenheimtyps ZD1 von 1961 kopiert.

Aufgrund der vorliegenden Informationen wird das Baujahr von Wohnhaus und Garage mit 1955 angenommen.

angenommenes Baujahr	1955
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
rechnerische Restnutzungsdauer (ohne Modernisierung):	11 Jahre



Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Erhöhung der Restnutzungsdauer aufgrund von Modernisierungen:

Die Restnutzungsdauer eines Gebäudes lässt sich insbesondere durch Modernisierungen verlängern. Die Verlängerung der Restnutzungsdauer wird gemäß dem Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen (Anlage 2 ImmoWertV) ermittelt. Das Modell dient zur Orientierung zurück Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen. Es ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls.

Ermittlung des Modernisierungsgrades

Modernisierungselement	Punkte (max.)	Punkte (tats.)
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1 (tlw. 2016)
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
	20	1

Somit erfolgten am Gebäude keine wesentlichen Modernisierungen. Gemäß Anlage 2 zu § 12 (5) Satz 1 ImmoWertV beträgt die rechnerische Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem Gebäudealter von 69 Jahren ca. 15 Jahre.

Unter Berücksichtigung der Erkenntnisse zum Ortstermin wird eine **Restnutzungsdauer von 20 Jahren** angesetzt.

Modifizierte Restnutzungsdauer:	20 Jahre
Fiktives Gebäudealter:	60 Jahre
Fiktives Baujahr:	1964

Garage

Angenommenes Baujahr	1955
Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre
rechnerische Restnutzungsdauer (ohne Modernisierung):	0 Jahre

Unter Berücksichtigung der Erkenntnisse zum Ortstermin wird für die Garage die gleiche Restnutzungsdauer wie für das Wohngebäude angesetzt: **20 Jahre**



3.3 Baubeschreibung

Wohnhaus Rohbau

- Fundamente,
Bodenplatte: keine Erkenntnisse, dem Baujahr entsprechend wahrscheinlich Ort beton
- Außenwände: Mauerwerk, beidseitig verputzt
Keller: unverputzt
- Innenwände: Mauerwerk, beidseitig verputzt
Waschküche: verputzt mit Ölsockel
- Treppen: Eingang: zwei Stufen, massiv
innen: Holzwangentreppe, zweiläufig mit Holzgeländer
und Holzhandlauf
Auszugtreppe zum Dachgeschoss
Kellertreppe: massiv mit Holzhandlauf
Kelleraußen-
treppe: massiv mit Handlauf
- Decken: Massivdecken in Ort beton
- Dächer: Satteldach in Holzkonstruktion, Dachneigung ca. 30°,
Deckung mit Betonpfannen
Vordach über dem Eingang in Alukonstruktion
Rinnen und Fallrohre in Zink

Ausbau

[Hinweis: Das Obergeschoss befindet sich im Renovierungszustand. Zum Orts-
termin fehlten neben den Wandoberflächen, wie Tapeten, Raufaser etc., insbe-
sondere die Türen inkl. der Zargen und Bodenbeläge über die bauzeitlichen
Holzdielen hinaus.]

- Böden: Whg. EG: Laminat, Fliesen in Küche und Bad
Whg. OG: Dielenbelag, Bad: Terrazzofliesen
Treppenhaus: Teppichboden auf dem Podest
Keller: Estrich, gestrichen
- Wände: EG: glatt, tapeziert, Küche gefliest ca. 1,80 m
OG: glatt, ohne Anstrich oder Tapeten
- Treppenhaus: glatte Wände mit Glasfasertapete
- Decken: glatt
EG: Kunststoffpaneele in der Küche
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
EG: Fenster aus dem Baujahr, ein Fenster aus 2000
Küche: Fenstertür mit Rollladenkasten (2016)
Wohnzimmer: Fenster mit Brüstung in Festverglasung



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

Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

	OG: tlw. Fenster aus dem Baujahr mit Aufsatzrolladenkästen tlw. Fenster mit integrierten Rolladenkästen (1988)
	Keller: einfache Stahlkellerfenster
Türen:	Haustür: Alu-Haustür mit großem Glasausschnitt und Gitterornamenten
	Kellerausgang: Holztür mit Glasausschnitt und Gitter
	Wohnungstüren: Holztür mit Glasausschnitt in Holzumfas- sungsarge
	Innentüren: EG: Holztüren in Holzumfassungszargen, tlw. mit Lüftungsschlitzen, tlw. mit Glasaus- schnitt, Rundbogen zur Küche
	OG: Innentüren und Zargen nicht vorhanden Rundbogen zur Küche
Bäder:	Stand-WC mit Druckspüler, Waschbecken, Badewanne
	EG: Fliesen über der Badewanne, raumhoch, Boden gefliest
	OG: kleiner Fliesenspiegel (2 Reihen) über der Badewanne, Badewannenverkleidung gefliest, Boden: Terrazzofliesen

Installationen, Haustechnik

Hausan- schlüsse:	Wasser, Strom, Gas, Telefon, Abwasser
Elektro:	ein Anschluss im Gebäude Zählerkästen und Unterverteilungen in den Wohnungen
Wasser:	ein Anschluss im Gebäude; Warmwasserbereitung: EG: Autogeyser (defekt) OG: nicht vorhanden
Heizung:	Gasheizung im Keller Heizkörper größtenteils unter den Fenstern
Medien:	Satellitenanlage

Besondere Betriebseinrichtungen

Nicht bekannt und nicht benannt.

Besonders zu veranschlagende Bauteile, Einrichtungen und sonstige Vorrichtungen

- Unterbauung der Terrasse mit Kellerräumen
- Kelleraußentreppe
- Vordach mit Windschutz und zwei Stufen am Hauseingang

Sonstige Anlagen

Nicht bekannt und nicht benannt.



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

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Garage

übergroße Garage in Massivkonstruktion

- Dach mit Betondielen und bituminöser Abdichtung
- Stahlschwinger, handbetrieben
- Metallfenster zum Schuppen

3.4 Bau- und Unterhaltungszustand

Baumängel und Bauschäden

Wohnhaus

Schäden im Außenputz und in den Fensterlaibungen

Dach: keine Unterspannbahn, keine Dämmung

Sanierungsstau in den Bädern

Wohnung EG: defekter Autogeysier

Wohnung OG: fehlende Türblätter und -zargen, fehlende Bodenbeläge

fehlende Malerarbeiten

fehlender Heizkörper in der Küche

Elektroinstallation unvollständig

Warmwasserbereitung nicht möglich

Keller: in Teilbereichen Durchfeuchtungen der Wände

Dachboden: Kamine durchsottet, Putzschäden

Garage

- Schäden im Bodenbelag
- aufsteigende Feuchtigkeit in Teilbereichen
- Putzschäden

Wirtschaftlichkeit

Grundrisse, Geschosshöhen und Fassadengestaltung sind, soweit aus den Plänen und vor Ort ersichtlich, für die Nutzung geeignet und wirtschaftlich. Der Wärmedämmstandard ist – mit Ausnahme der Fenster – bauzeitlich und entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen des GEG.

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

Modernisierungen

Keine.

3.5 Gesamteindruck

Die Gebäude befinden sich in einem allenfalls durchschnittlichen Zustand.



4. Außenanlagen

4.1 Allgemeines

Das Grundstück ist entlang der westlichen Grundstücksgrenze mit einem Wohnhaus und an der östlichen mit einer Garage bebaut. Die Bebauung gliedert das Grundstück in einen schmalen Vorgarten- und einen tieferen Hintergartenbereich.

4.2 Bauliche Außenanlagen

Versorgungseinrichtungen:	Hausanschlüsse für Gas, Wasser, Strom, Telefon, Abwasser
Bodenbefestigungen:	Garagenzufahrt, Hauseingang: Betonkleinpflaster Bodeneinlaufrinne Gartenweg in Betonplatten, tlw. Waschbetonplatten, tlw. Betonpflaster
Einfriedigungen:	kleines Stahlgittertor zwischen Garage und Wohnhaus Stabgitterzaun mit Sichtschutzelementen zum östlichen Nachbarn hin Sichtschutzelemente in Holzflechtwerk an der Südseite, dahinter Maschendrahtzaun Hecke zum westlichen Nachbarn
Terrasse:	Plattenbelag [Hinweis: Die Terrasse ist unterbaut und gehört somit zum Gebäude.]

4.3 Grünanlagen

Vorgarten:	halbhohe Hecke, U-förmig um eine kleine Rasenfläche herum mittig Kiesbeet mit Zierstauden
Rückseite:	im Wesentlichen eine große Rasenfläche, kleinere Beete in den Randbereichen mit Zierstauden und -gehölzen

4.4 Sonstige Außenanlagen

Werkzeugschuppen in Holzkonstruktion



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

5. Flächen- und Massenangaben

5.1 Berechnungsgrundlagen

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

5.2 Verwendete Unterlagen

Es lag ein teilweise vermaßter Bauantragsplan zur „möglichen Erweiterung der Erdgeschosswohnung beim Eigenheimtyp ZD1“, gestempelt am 18.05.1961 vor. Dieser wurde den weiteren Berechnungen zugrunde gelegt.

5.3 Grundstücksdaten

Grundstücksgröße	Flurstück 230	439 m ²
Überbaute Grundstücksfläche (inkl. Garage, ohne unterbaute Terrasse):		103 m ²
Bruttogeschossfläche (nur Vollgeschosse):		179 m ²
GRZ	103 / 439	0,24
GFZ	179 / 439	0,41

5.4 Gebäudedaten

Bruttogrundfläche

Wohnhaus	KG	78,00 m ²
	EG	78,00 m ²
	OG	78,00 m ²
	DG	78,00 m ²
	gesamt	312,00 m²
Garage		26,00 m²

[Hinweis: Die Kellerräume unter der Terrasse werden als besonderes Bauteil berücksichtigt.]

Wohn- und Nutzfläche

(Grundlage: teilvermaßte Planunterlagen aus dem Stadtarchiv)

Hinweis: Da es sich bei den dort eingetragenen Maßen um Rohbaumaße handelt, wird ein Putzabzug von 3% in veranschlagt.



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Wohnflächenberechnung

Wohnung EG

Wohnen	17,14 m ²	
Schlafen	13,03 m ²	
Arbeiten	10,70 m ²	
Kochen	6,14 m ²	
Bad	3,63 m ²	
Flur	4,65 m ²	
	<hr/>	
	55,29 m ²	
Putzabzug 3%	- 1,66 m ²	
Wohnfläche EG gesamt	53,63 m ²	
gerundet		54,00 m²

Wohnung OG

wie EG	53,63 m ²	
gerundet		54,00 m²

Zusammenstellung

Wohnung EG	54,00 m ²	
Wohnung OG	54,00 m ²	
Wohnfläche ges.	<hr/>	108,00 m²

[Hinweis: Terrassen werden bei Ein- und Zweifamilienhäusern nicht zur Wohnfläche gerechnet.]

6. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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



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

Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

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

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

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

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

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

7. Bodenwert (§§ 40 - 45 ImmoWertV)

7.1 Entwicklungszustand

Baureifes Land.

7.2 Ermittlung des Bodenwertes

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

7.3 Bodenrichtwert

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

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

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



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

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

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

Lage und Wert

Gemeinde:	Dortmund
Postleitzahl:	44359
Ortsteil:	Nette
Bodenrichtwert-Nr.:	91035
Bodenrichtwert:	300,00 €/m² (ein-/zweigeschossig)
Stichtag:	01.01.2024

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Beitragszustand:	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach KAG
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Geschosszahl:	I - II
Fläche:	200 – 600 m ²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt:	270,00 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt:	2022-01-01
Anwendungshinweise:	örtliche Fachinformationen

Abweichungen werden im Folgenden ermittelt.

7.4 Abweichungen

Grundstücksfläche

Bei der Berechnung des Bodenwerts wird für Doppelhaushälften und Reihendhäuser eine Grundstücksfläche von 300 - 360 m zugrunde gelegt. Das Bewertungsgrundstück verfügt über eine Größe von 439 m². Zur Berücksichtigung des abweichenden Bodenwerts sind im Grundstücksmarktbericht Umrechnungskoeffizienten angegeben. Dieser beträgt bei Doppelhaushälften bei:

425 m ²	0,88
450 m ²	0,84

Somit ergibt sich für das Bewertungsgrundstück ein Umrechnungsfaktor von 0,86.

300,00 €/m ² x 0,86	258,00 €/m²
--------------------------------	-------------------------------

7.5 Ableitung des Bodenwerts

**Der relative Bodenwert des bebauten Grundstücks
(Flurstück 230) beträgt**

258,00 €/m².



Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Berechnung des Bodenwertes

Flurstück 230	439,00 m ²		
	439,00 m ² x 258,00 €/m ²		113.262,00 €
	gerundet		113.000,00 €

**Der Bodenwert des erschließungsbeitragsfreien
und unbelasteten Grundstücks beträgt 113.000,00 €**

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

8. Vergleichswerte (§§ 24 - 26 ImmoWertV)

8.1 Grundstücksmarktbericht

Der Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund weist unter Punkt 5.2.1 keine Durchschnittspreise für ertragsorientierte Objekte aus. Zudem heißt es unter Punkt 5.2.3:

„Der Gutachterausschuss in der Stadt Dortmund hat Immobilienrichtwerte als Vergleichsfaktoren beschlossen, welche im BORIS-NRW veröffentlicht sind. Die entsprechenden Umrechnungskoeffizienten sind Bestandteil der Immobilienrichtwerte [...].“

8.2 Immobilienrichtwert

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund stellt nutzungsbezogene Immobilienrichtwerte zur Verfügung. Der Immobilienrichtwert gilt für eine fiktive Immobilie mit detailliert beschriebenen Grundstücksmerkmalen (Normobjekt). Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer Immobilie von dem Normobjekt sind mit Zu- oder Abschlägen zu bewerten. Hierfür stellt der Gutachterausschuss Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten als örtliche Fachinformationen zur Verfügung.

Am 30.04.2024 wurde aus boris.nrw folgender Immobilienrichtwert entnommen:

Lage und Wert	
Gemeinde	Dortmund
Gemarkungsname	Nette
Ortsteil	Nette
Gebietsgliederung	Dortmund West



Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Wohnlage	mittel		
Immobilienrichtwert-Nr.	3930		
Immobilienrichtwert	2.575,00 €/m²		
Stichtag	01.01.2024		
Teilmarkt:	Reihen- und Doppelhäuser		
Objektgruppe	Weiterverkauf		
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert		
Beschreibende Merkmale: Gebäude	Immobilien-Richtwert	Bewertungs-objekt	Anpas-sung
Gebäudeart:	Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus	- 3,6 %
ergänzende Gebäudeart	Reihenmittelhaus	Doppelhaushälfte	7,7 %
Baujahr	1960	1955	- 1,1 %
Ausstattungs-klasse	mittel	einfach- mittel (2,37)	- 4,6 %
Wohnfläche	120 m ²	108 m ²	4,5 %
Keller	vorhanden	vorhanden	0,0 %
Beschreibende Merkmale: Grundstück			
beitragsrechtlicher Zustand	erschließungs- und kostenerstat-tungsbeitragsfrei, kanalanschluss-beitragspflichtig nach KAG	erschließungs- und kostenerstat-tungsbeitragsfrei, kanalanschluss-beitragspflichtig nach KAG	0,0 %
Grundstücksgröße	250 m ²	439 m ²	5,0 %
Sonstige Hinweise			
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0,0 %
Wohnlage	mittel	mittel	0,0 %
Anwendungshinweise	örtl. Fachinformatio-nen		
Entspricht	1,0 (100 %)		7,9 %

Dies entspricht einem Anpassungsfaktor von 1,079.



Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

8.3 Vorläufiger Vergleichswert (§ 24 (2) ImmoWertV)

Auf Grundlage des Immobilienrichtwertes ergibt sich folgender vorläufiger Vergleichswert:

Immobilienrichtwert:	2.575,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche:	108,00 m ²
Anpassungsfaktor:	1,079

$$2.575,00 \text{ €/m}^2 \times 108,00 \text{ m}^2 \times 1,079 \quad 300.070,00 \text{ €}$$

Wert der Garage aus Sachwertermittlung	8.000,00 €
	<hr/>
	308.070,00 €

Vorläufiger Vergleichswert gesamt: gerundet 308.000,00 €

Das entspricht ca. 2.852,00 €/m² vermietbarer Fläche.

9. Ertragswertermittlung (§§ 27 – 34 ImmoWertV)

Das Ertragswertverfahren ist aus verschiedenen Gründen für den vorliegenden Bewertungsfall nicht geeignet.

10. Sachwertermittlung (§§ 35 – 39 ImmoWertV)

10.1 Wertermittlungsstichtag, Index

Wertermittlungsstichtag 07.02.2024

Baupreisindex Wohngebäude

(1. Quartal 2024, 2015 = 100) 163,3
Bezogen auf die NHK 2010: Index 2010 (2015 = 100): 90,1

Somit Index 2010 bis 1. Quartal 2024: $163,3 / 90,1 =$ **1,81**
(Quelle: www.destatis.de; Statistisches Bundesamt)

10.2 Wert der Gebäude am Wertermittlungsstichtag

Ermittlung des NHK-Gebäudetyps gemäß NHK 2010



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Wohnhaus

Typ 2.12 Ein- und Zweifamilienhäuser, einseitig angebaut,
Keller-, Erd-, Obergeschoss, Dachgeschoss nicht
ausgebaut

Ausstattungsstandard

Der festgelegte Standard beruht auf folgenden Einzelbeurteilungen:

Bauteil	Beschreibung	Standard- stufe	Gewich- tung
Außenwände	einschaliges Mauerwerk, beidseitig verputzt, nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	2	23 %
Dach	Betondachsteine oder Tonziegel, nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	2	15 %
Fenster und Außentüren	Zweifachverglasung (tlw. vor ca. 1995), Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz	2 - 3	11 %
Innenwände und -türen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung, Türen in Holzzargen	3	11 %
Deckenkonstruktion und Treppen	Betondecke mit Trittschall- und Luftschallschutz, gerade Holzwangentreppe mit Podest	2 - 3	11 %
Fußböden	verschiedene Beläge, einfache Ausführung	2	5 %
Sanitäreinrichtungen	je Wohnung ein Bad mit WC, Dusche oder Badewanne	2	9 %
Heizung	elektronisch gesteuerte Gaszentralheizung, wahrscheinlich Niedertemperatur	3	9 %
sonstige technische Ausstattung	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank mit Unterverteilung, Kippsicherungen	3	6 %



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

Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Ausstattungsstandard gesamt:

Standardstufe 1	(0 %)
Standardstufe 2	(63 %)
Standardstufe 3	(37 %)
Standardstufe 4	(0 %)
Standardstufe 5	(0 %)

Das entspricht einer Gebäudekennzahl von **2,37**.

Normalherstellungskosten

(inkl. Umsatzsteuer und Baunebenkosten)
entsprechend Kostengruppen 300 und 400
DIN 276/ 1993; Preisstand 2010 **660,00 €/m²**

BGF gemäß DIN 277/1973/87 312,00 m²

660,00 €/m² x 312,00 m² 205.920,00 €

Besonders zu veranschlagende Bauteile:

- Unterbauung der Terrasse mit Kellerräumen	18.000,00 €
- Kelleraußentreppe	5.000,00 €
- Vordach mit Windschutz und zwei Stufen	<u>5.000,00 €</u>

Herstellungswert gesamt: 233.920,00 €

Faktor Baupreisindex Bund, Wohngebäude
am Wertermittlungstichtag (2010 = 100) **1,81**

Herstellungswert am Wertermittlungstichtag

233.920,00 € x 1,81 423.395,00 €
gerundet **423.000,00 €**

Garage

Typ 14.1 Einzelgarage, Standardstufe 4 (Massivbauweise)

Normalherstellungskosten

(inkl. Umsatzsteuer und Baunebenkosten)
entsprechend Kostengruppen 300 und 400
DIN 276/ 1993; Preisstand 2010: 485,00 €/m²

- Zuschlag für Elektroausstattung	15,00 €/m ²
Normalherstellungskosten	500,00 €/m²

BGF 26,00 m²

Herstellungswert: 500,00 €/m² x 26,00 m² 13.000,00 €

Faktor Baupreisindex Bund, Wohngebäude
am Wertermittlungstichtag (2010 = 100) **1,81**



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

Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag

13.000,00 € x 1,81
gerundet 23.530,00 €
24.000,00 €

10.3 Alterswertminderung

Wohnhaus

Gesamtnutzungsdauer (siehe 3.2) 80 Jahre
Restnutzungsdauer 20 Jahre

Alterswertminderung (linear) 75,0 %

423.000,00 € x 0,75
gerundet **317.000,00 €**

Garage

Gesamtnutzungsdauer (siehe 3.2) 60 Jahre
Restnutzungsdauer 20 Jahre

Alterswertminderung (linear) 66,7 %

24.000,00 € x 0,667
gerundet **16.000,00 €**

10.4 Vorläufiger Gebäudesachwert

Wohnhaus	423.000 € – 317.000 €	106.000,00 €
Garage	24.000 € – 16.000 €	<u>8.000,00 €</u>
		114.000,00 €

10.5 Außenanlagen

Bewertet werden im Sachwertverfahren die Hausanschlüsse sowie die sonstigen baulichen Außenanlagen. Die folgenden Wertangaben basieren auf Festsetzungen des Grundstücksmarktberichtes:

Hausanschlüsse:	Kanalanschluss	2.800,00 €	
	Wasseranschluss	4.000,00 €	
	Stromanschluss	2.850,00 €	
	<u>Gasanschluss</u>	<u>1.700,00 €</u>	
	gesamt		11.350,00 €

Bauliche Außenanlagen:
2 % des Gebäudezeitwertes 114.000,00 € x 0,02 2.280,00 €

Sonstige Außenanlagen	<u>Geräteschuppen</u>	<u>3.000,00 €</u>
		16.630,00 €
	gerundet	17.000,00 €



Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

10.6 Vorläufiger Sachwert

Gebäudesachwert	114.000,00 €
Bodenwert	113.000,00 €
<u>Sachwert Außenanlagen</u>	<u>17.000,00 €</u>
Vorläufiger Sachwert gesamt:	244.000,00 €

11. Ableitung des vorläufigen Verkehrswertes

11.1 Zusammenstellung der Wertansätze

vorläufiger Vergleichswert (8)	308.000,00 €
vorläufiger Ertragswert (9)	-,-- €
vorläufiger Sachwert (10)	244.000,00 €

11.2 Vorläufiger Verkehrswert

Der vorläufige Verkehrswert beträgt zum Wertermittlungsstichtag für das unbelastete und erschließungsbeitragsfreie Grundstück Vossloh 15, Gemarkung Nette, Flur 1, Flurstück 230

245.000,00 € (zweihundertfünfundvierzigtausend Euro).

Der vorläufige Verkehrswert wurde aus dem Sachwert abgeleitet. Hierbei handelt es sich um das für Zweifamilienhausgrundstücke geeignete Verfahren. Die vorliegenden Daten waren zur Ermittlung ausreichend. Soweit Unterlagen nicht zur Verfügung standen bzw. Besichtigungen nicht möglich oder gewünscht waren, ist dieses vermerkt. Es wurde dann von der Richtigkeit der vorliegenden Unterlagen ausgegangen. Besonderheiten wurden im Zuge der Wertermittlung berücksichtigt.

Vorläufiger Vergleichs- und Sachwert weichen um ca. 25 % voneinander ab; ursächlich hierfür ist die fehlende Marktanpassung des Sachwertes. Daher wird der vorläufige Sachwert mit einer Aufrundung auf volle 5.000,00 € (< 1%) den weiteren Betrachtungen zugrunde gelegt.

12. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

12.1 Marktanpassung

Im Grundstücksmarktbericht Dortmund 2024 sind unter Punkt 5.1.4 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- oder Zweifamilienhäuser und Doppelhaushälften genannt. Die Parameter zur Ermittlung der Sachwertfaktoren wurden in den



Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

bisherigen Berechnungen berücksichtigt. Allerdings wird gemäß Angabe im Grundstücksmarktbericht grundsätzlich der erschließungsbeitragsfreie Bodenwert des zutreffenden Bodenrichtwertgrundstücks in Ansatz gebracht. Im vorliegenden Fall ist dies der Bodenrichtwert von 300,00 €/m² bei einer fiktiven Grundstücksgröße von 300 m². Außerdem sind Garagen, Stellplätze und sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale erst nach Ermittlung des marktangepassten Grundstückswert zu berücksichtigen. Somit ist folgender vorläufiger Sachwert für das Wohngrundstück zugrunde zu legen:

Gebäudesachwert (ohne Garage)	106.000,00 €
Bodenwert: 300,00 €/m ² x 300,00 m ²	90.000,00 €
Sachwert Außenanlagen (ohne sonstige)	14.000,00 €
	<hr/>
	210.000,00 €

Für das Gebiet 3 (Dortmund West) sind im Grundstücksmarktbericht 2024 folgende Werte genannt:

Bebauung mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus oder einer Doppelhaushälfte

Sachwert	200.000,00 €	Zuschlag	10,0 %
Sachwert	225.000,00 €	Zuschlag	17,0 %

Vor diesem Hintergrund wird nach sachverständiger Schätzung ein **Marktpassungszuschlag von ca. 14 %** des vorläufigen erschließungsbeitragsfreien Sachwerts angesetzt; das entspricht

245.000,00 € x 0,14	gerundet	34.000,00 €
---------------------	----------	--------------------

Der vorläufige erschließungsbeitragsfreie **marktangepasste Sachwert** für das bebaute Wohngrundstück beträgt somit

245.000,00 € + 34.000,00 €	279.000,00 €
----------------------------	---------------------

12.2 Altlasten

Es sind keine wertbeeinflussenden Umstände aufgrund von Altlasten bekannt.

12.3 Bergbau

Es sind keine wertbeeinflussenden Umstände aus Bergbau bekannt.

12.4 Baumängel und -schäden

In den zu besichtigenden Bereichen wurden folgende Baumängel und -schäden vorgefunden:

Wohnhaus

Dach: keine Unterspannbahn, keine Dämmung	- 3.000,00 €
Sanierungsstau in den Bädern	
Wohnung EG: defekter Autogeysler	- 10.000,00 €



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Wohnung OG: fehlende Türblätter und -zargen,
fehlende Bodenbeläge
fehlende Malerarbeiten
fehlender Heizkörper in der Küche
Elektroinstallation unvollständig
Warmwasserbereitung nicht möglich - 25.000,00 €

Heizung am Ende der Funktionszeit - 5.000,00 €

Keller: in Teilbereichen Durchfeuchtungen der Wände
Dachboden: Kamine durchsottet, Putzschäden
Schäden im Außenputz und in den Fensterlaibungen
Für die in diesen Bereichen vorgefundenen und eventuell
verdeckt gebliebenen Baumängel und -schäden wird
ein Abschlag angesetzt von - 5.000,00 €

Garage

- Schäden im Bodenbelag
- aufsteigende Feuchtigkeit in Teilbereichen
- Putzschäden

Abschlag: - 2.000,00 €

Abschläge gesamt - 50.000,00 €

Das entspricht ca. 463,00 €/m² Wohnfläche.

12.5 Zu- und Abschläge gesamt

Marktanpassung	34.000,00 €
Altlasten, Bergschäden	0,00 €
<u>Baumängel und -schäden</u>	<u>- 50.000,00 €</u>
	- 16.000,00 €

12.6 Ableitung des Verkehrswertes

Vorläufiger Verkehrswert	245.000,00 €
<u>Zu- und Abschläge</u>	<u>- 16.000,00 €</u>
	229.000,00 €

Der Verkehrswert beträgt zum Wertermittlungsstichtag für das unbelastete und erschließungsbeitragsfreie Grundstück Vossloh 15, Gemarkung Nette, Flur 1, Flurstück 230

229.000,00 € (zweihundertneunundzwanzigtausend Euro).

Das entspricht ca. 2.120,00 €/m² vermietbarer Fläche.



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

Die Wertermittlung wurde nach bestem Wissen und Gewissen aufgestellt. Sie umfasst
50 Seiten und 4 Anlagen mit 18 Seiten.

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Aufgestellt:

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

Selzerstr. 52
44269 Dortmund

Tel 0231 – 135 60 50
Fax 0231 – 135 60 51
beisemann@beisemann-schenk.de

Dortmund, den 31.05.2024





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

Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Anlage 1: Übersichtskarte M 1:25.000

Quelle (ohne Markierungen): GEOportal.NRW





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

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Anlage 2: Luftbild

Quelle (ohne Markierungen): GEOportal.NRW





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

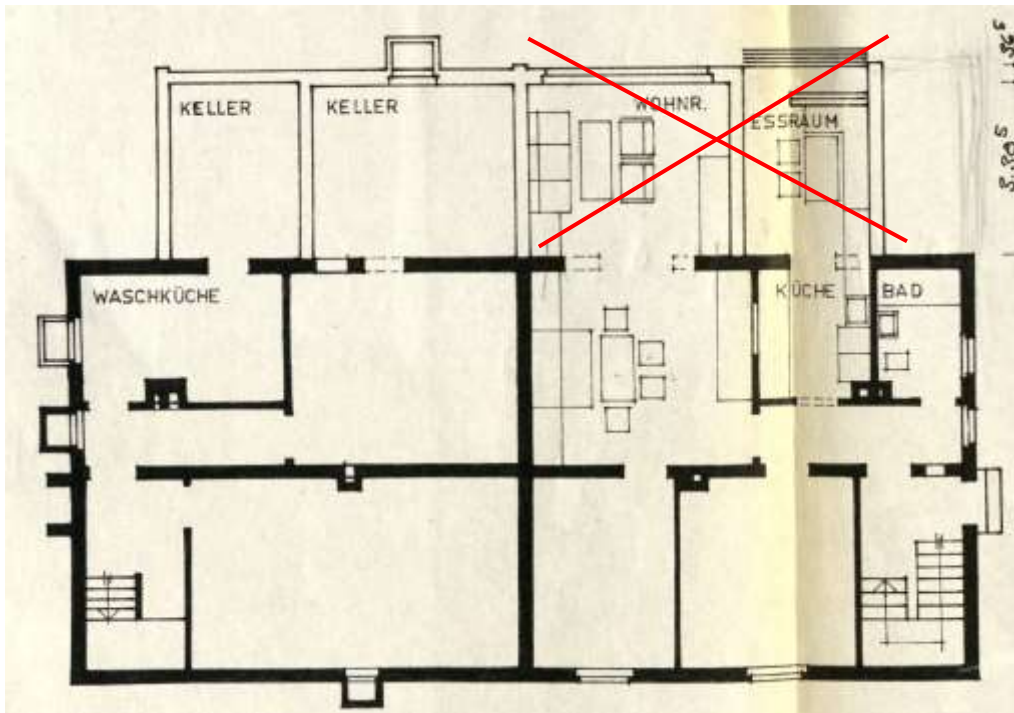
Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

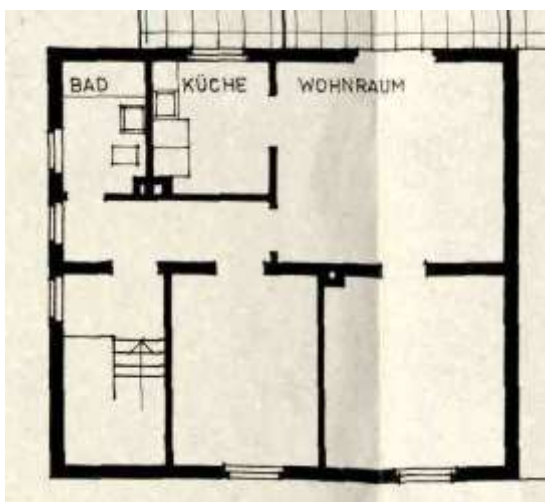
Anlage 3: Bauzeichnungen

Quelle: Stadtarchiv (Vorschlag zur Erweiterung der EG-Wohnung, 1961)



Grundriss Kellergeschoss

Grundriss Erdgeschoss (gespiegelt)
Anbau nicht ausgeführt



Grundriss Obergeschoss

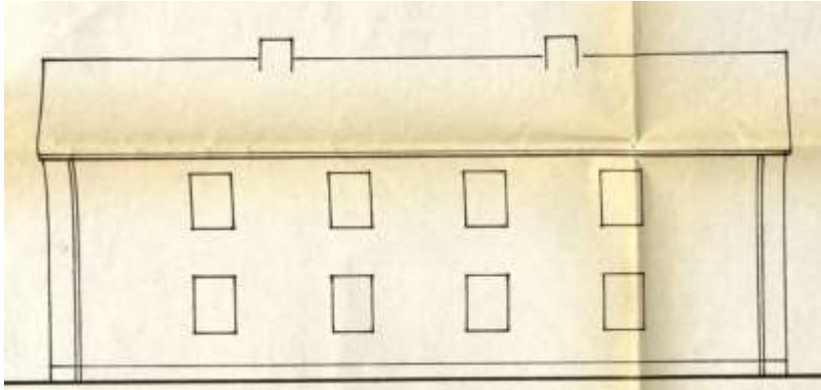


Von der Architektenkammer
Nordrhein – Westfalen öffentlich
bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

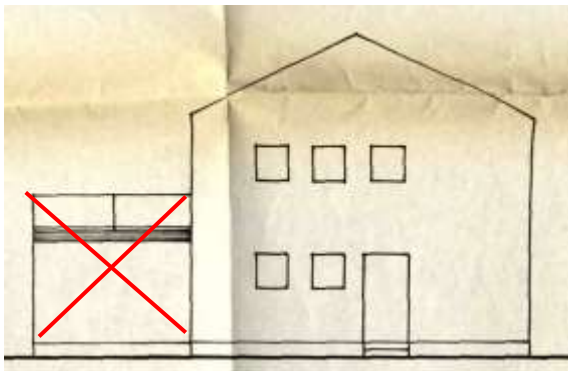
Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger



Straßenansicht



Giebelansicht (Anbau nicht ausgeführt)



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

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Anlage 4: Fotodokumentation



Straßenansicht (Nordostansicht)



Gebäuderückseite



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

Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger



Terrasse EG



Kellerabgang



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

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger



hinterer Grundstücksteil



Holzschuppen und Garage



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

Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger



Hauseingang



Treppenhaus



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

Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger



EG: Wohnungsflur



EG: Zimmer



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

Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger



EG: Küche mit Ausgang zur Terrasse



EG: Badezimmer



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

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger



OG: Wohnungseingang



OG: Zimmer



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

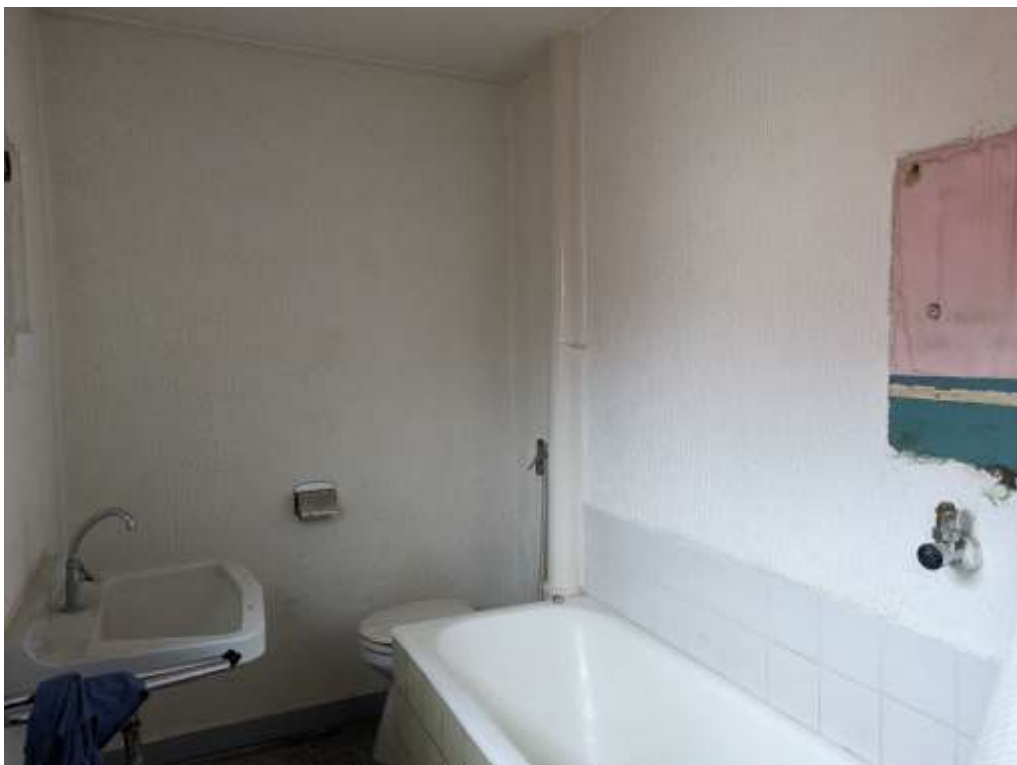
Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger



OG: Zimmer



OG: Badezimmer



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

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger



Dachgeschoss



Dachgeschoss



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

Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger



Kellertreppe



ehemaliger Waschkeller



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

Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger



Heizungskeller



Garage / Garagenzufahrt



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

Michael Beisemann

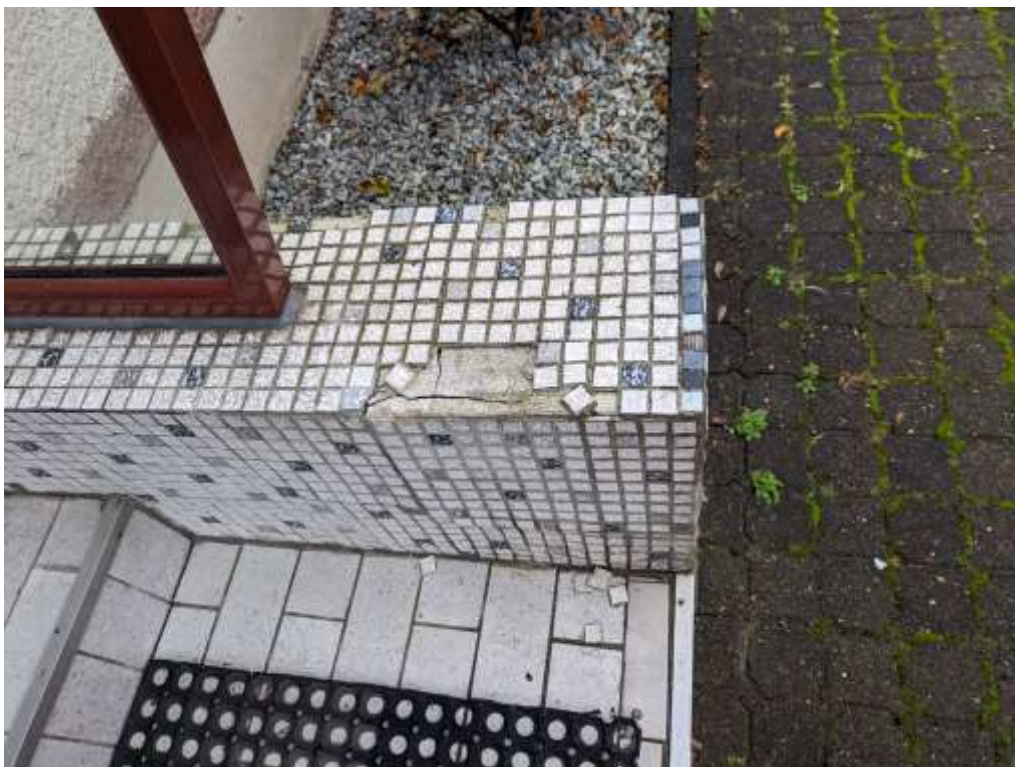
Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger



Garage

Baumängel und -schäden



Schäden an der Eingangstreppe



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

Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger



Schäden am Außenputz



Ausblühungen an einer Kellerwand



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

Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger



Garage, Schäden am Innenputz



Garage, aufsteigende Feuchtigkeit