



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. Ausfertigung

Wertermittlungs-Gutachten
ZV2569-23

über das bebaute Grundstück

Sperberstr. 25 in 44357 Dortmund

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



Auftraggeber:	Amtsgericht Dortmund Aktenzeichen 277 K 115/22
Zweck des Gutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes zum Stichtag im Zusammenhang mit einem Zwangsversteigerungs- verfahren
Wertermittlungsstichtag:	09.08.2023
unbelasteter Verkehrswert gem. § 194 BauGB	1.007.000,00 €
belasteter Verkehrswert	1.006.000,00 €

Dieses Gutachten besteht aus 53 Seiten inkl. 4 Anlagen mit 20 Seiten. Es wurde in dreifacher 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 nicht unterkellerten, dreigeschossigen Mehrfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss.

Auf dem Grundstück befinden sich vier Pkw-Stellplätze.

Gemäß den vorliegenden Unterlagen des Stadtplanungs- und Bauordnungsamtes ist die am 30.05.2018 erteilte Baugenehmigung aufgrund fehlender beizubringender Nachweise durch den Bauherrn nicht wirksam. Das Gebäude wird zwar bewohnt, war aber zum Ortstermin nicht fertiggestellt. Es fehlten sowohl sicherheitsrelevante als auch bauphysikalisch erforderliche Maßnahmen bzw. Bauteile.

Die Vorgehensweise gem. ImmoWertV erfordert es, zunächst von einem fertiggestellten, vermietbaren Objekt auszugehen und sodann den abweichenden tatsächlichen Zustand zu berücksichtigen, z.B. durch Abschläge.

Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Gegenstand der Wertermittlung	Verkehrswert zum Stichtag des bebauten Grundstücks Gemarkung Oestrich, Flur 3, Flurstück 247, Gebäude- und Freifläche, Sperberstr. 25	
1. Ortstermin 2. Ortstermin	9. Mai 2023 9. August 2023	
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag	9. August 2023	
Grundstücksgröße	610 m ²	
Bodenwert (relativ)	360,00 €/m ²	
Bodenwert (absolut)	220.000,00 €	
Baujahr; GND; RND	BJ 2020+; 80 Jahre; 80 Jahre	
Wohnfläche	352,00 m ²	
Vorläufiger Verkehrswert (Ertragswert)	1.600.000,00 €	
Zu- und Abschläge	- 593.000,00 €	
Unbelasteter Verkehrswert gem. § 194 BauGB	1.007.000,00 €	
Belasteter Verkehrswert	1.006.000,00 €	

Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1	Übersichtsplan	1 Seite
Anlage 2	Luftbild	1 Seite
Anlage 3	Bauzeichnungen ohne Maßstab	5 Seiten
Anlage 4	Fotodokumentation	13 Seiten



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

**Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger**

Verwendete Unterlagen und Literatur:

1. Unterlagen des Auftraggebers:
 - Grundbuchauszug vom 18.04.2023

2. Selbst beschaffte Unterlagen:
 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Liegenschaftskarte vom 27.04.2023
 - Auszug aus dem Liegenschaftsbuch vom 22.06.2023
 - Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 27.04.2023
 - Auskunft über Wohnungsbindung vom 03.07.2023
 - Auskunft aus dem Altlast-Verdachtsflächenkataster vom 29.06.2023
 - Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung vom 03.07.2023
 - Auskunft über Erschließungsbeiträge vom 23.06.2023
 - Pläne, Unterlagen aus dem Stadtplanungs- und Bauordnungsamt verschiedene Daten

3. Mündliche Auskünfte:
 - telefonische Auskunft des Stadtplanungsamtes vom 21.06.2023

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 Grundstücken 3. Auflage 2006
 - Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund Grundstücksmarktbericht 2023
 - www.boris.nrw.de: Zentrales Informationssystem der Gutachterausschüsse in NRW
 - www.destatis.de: Statistisches Bundesamt
 - www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de
 - GEOportal.NRW
 - Baukosteninformationssystem der Architektenkammer (BKI)



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).....	8
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	10
2.6	Altlasten – Auskunft gem. § 2 Umweltinformationsgesetz NRW.....	10
2.7	Auskunft über bergbauliche Verhältnisse und Bergschadensgefährdung ..	12
2.8	Feststellungen zum Ortstermin.....	12
2.9	Planungsrechtliche Ausweisung.....	12
2.10	Sonstige Besonderheiten	13
3.	Gebäude	14
3.1	Allgemeines	14
3.2	Besonderheiten	14
3.3	Baubeschreibung.....	14
3.4	Bau- und Unterhaltungszustand.....	16
3.5	Gesamteindruck	16
4.	Außenanlagen.....	17
4.1	Allgemeines	17
4.2	Bauliche Außenanlagen	17
4.3	Grünanlagen	17
5.	Flächen- und Massenangaben	17
5.1	Berechnungsgrundlagen	17
5.2	Verwendete Unterlagen.....	17
5.3	Grundstücksdaten	17
5.4	Gebäudedaten	18
6.	Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	19
7.	Bodenwert (§§ 40 - 45 ImmoWertV).....	20
7.1	Entwicklungszustand	20
7.2	Ermittlung des Bodenwertes	20
7.3	Bodenrichtwert.....	20
7.4	Abweichungen	21
7.5	Ableitung des Bodenwerts.....	21
8.	Vergleichswerte (§§ 24 - 26 ImmoWertV)	22
8.1	Grundstücksmarktbericht.....	22
8.2	Immobilienrichtwert.....	22
8.3	Vorläufiger Vergleichswert (§ 24 (2) ImmoWertV)	23
9.	Ertragswertermittlung (§§ 27 – 34 ImmoWertV).....	24
9.1	Rohertrag/ Nettokaltmiete.....	24
9.2	Bewirtschaftungskosten.....	25
9.3	Liegenschaftszinssatz	26
9.4	Restnutzungsdauer	27
9.5	Reinertrag	27
9.6	Barwertfaktor für die Kapitalisierung (Vervielfältiger)	27
9.7	Ertragswert der baulichen Anlagen	27
9.8	Bodenwert.....	28



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**

9.9	Vorläufiger Ertragswert.....	28
10.	Sachwertermittlung (§§ 35 – 39 ImmoWertV)	28
11.	Ableitung des vorläufigen Verkehrswertes	28
11.1	Zusammenstellung der Wertansätze.....	28
11.2	Vorläufiger Verkehrswert.....	28
12.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	29
12.1	Marktanpassung	29
12.2	Altlasten	29
12.3	Bergbau	29
12.4	Bauordnungsrechtliche Genehmigungen	29
12.5	Fehlende Fertigstellung	30
12.6	Baumängel und -schäden.....	31
12.7	Zu- und Abschläge gesamt.....	32
12.8	Ableitung des Verkehrswertes.....	32
13.	Rechte, Lasten und Beschränkungen	32
13.1	Grundbuch Abt. II	32
13.2	Ableitung des belasteten Verkehrswertes	33
Anlage 1:	Übersichtskarte M 1:25.000.....	35
Anlage 2:	Luftbild	36
Anlage 3:	Bauzeichnungen	37
Anlage 4:	Fotodokumentation	42



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. 277 K 115/22
mit Beschluss vom 17.04.2023

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: 8215

Eigentümer: *[Name wird nicht veröffentlicht]*

Liegenschaftskataster: Stadt Dortmund
Katasteramt
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Laufende Nummer 8

Grundstück Grundstücksfläche 610 m²
Das Grundstück besteht aus:
Flurstück 247
Flur 3
Gemarkung 1268 Oestrich

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Dortmund
Kreis Dortmund
Regierungsbezirk Arnsberg

Lage: 72886 Sperberstraße
Fläche: 610 m²
Tatsächliche Nutzung: 610 m² Wohnbaufläche

1.4 Ortsbesichtigung

1. Ortsbesichtigung am 09.05.2023

Dauer der Begehung: 9.30 – 9.45 Uhr

Das Gebäude konnte lediglich von außen besichtigt werden.

2. Ortsbesichtigung am 09.08.2023

Dauer der Begehung: 9.30 – 10.00 Uhr



Mit Ausnahme des Schlafzimmers in der Wohnung im 1. Obergeschoss konnten alle Räume und die Außenanlagen besichtigt werden.

1.5 Wertermittlungsstichtag (§ 2 (4) ImmoWertV)

Wertermittlungsstichtag ist Tag der 2. Ortsbesichtigung: **9. August 2023**

1.6 Qualitätsstichtag (§ 2 (5) ImmoWertV)

Qualitätsstichtag ist der Tag der 2. Ortsbesichtigung: **9. August 2023**

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 Oestrich (ca. 6.100 Einwohner), unmittelbar südlich an den Ortsteil Mengede anschließend. Vorherrschend sowohl Wohnbebauung als auch Industrie- und Gewerbeansiedlung.

Baugebiet: Das Wohngrundstück ist eingebettet in ein vorrangig mit Mehrfamilienhäusern bebautes Wohngebiet mit überwiegend Zeilenbebauung aus den 1950er bis 1960er Jahren und in geringerem Umfang ehemaligen Zechenhäusern.
Östlich, in ca. 500 m Entfernung das Gebiet der ehemaligen Zeche „Adolf von Hansemann“, heute ein Ausbildungszentrum.

Infrastruktur Nahversorgung und kulturelle Einrichtungen, wie Kirchen, Schulen, Kindergärten im ca. 1 km entfernten Stadtzentrum von Dortmund-Mengede.

Verkehrslage: Das Bewertungsgrundstück wird westlich von der Sperberstraße begrenzt. Die Sperberstraße ist eine Erschließungsstraße, ca. 150 m südlich verläuft die Straße Königshalt, eine überörtliche Verbindungsstraße, die Mengede mit dem Autobahnanschluss Kreuz Castrop-Rauxel Ost (A 45, A 42) verbindet.

Innenstadt Dortmund in ca. 9 km Entfernung, gute Erreichbarkeit mit ÖPNV und Bahnlinie (Haltepunkt Dortmund-Mengede in ca. 400 m Entfernung). Unmittelbar



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

**Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger**

vor dem Gebäude befindet sich eine Bushaltestelle der DSW21 (Linien 471, 472).

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

Himmelsrichtung: Sperberstraße auf der Westseite; Gebäude und Wohnungen haben im Wesentlichen eine Ost-Ausrichtung.

Beeinträchtigungen: keine

Benachbarte störende
Betriebe und Gebäude: keine

2.3 Zuschnitt/ Beschaffenheit

Entwicklungszustand: Das Grundstück ist vollständig erschlossen und mit einem Mehrfamilienhaus bebaut.

Oberfläche: eben

Aufwuchs: Rasenfläche

Zuschnitt: rechteckig; Breite ca. 17 m, Tiefe ca. 35 m

2.4 Erschließungszustand

Art der Straße: Erschließungsstraße

Versorgungsleitungen: Hausanschlüsse für Gas, Wasser, Strom, Telefon

Entsorgung: öffentliche Kanalisation

Beitrags- und
Abgabepflichten: Mit Schreiben vom 23.06.2023 teilt das das Tiefbauamt der Stadt Dortmund, Fachsparte Finanzen und Anliegerbeiträge mit, dass für die Anlage Sperberstraße ein Erschließungsbeitrag nach den Bestimmungen des BauGB nicht mehr erhoben wird.

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.



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 Bewertungsgrundstück ist somit **erschließungsbeitragsfrei**.

2.5 Rechte, Lasten und Beschränkungen

Grundbuch, Bestandsverzeichnis

Keine Herrschvermerke.

Grundbuch, Abt. II

lfd. Nr. 8

Grunddienstbarkeit (Überbaurecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Dortmund Flur 3 Flurstück 248 (Dortmund B Blatt 71072 BV Nr. 1). Bezug: Bewilligung vom 12.01.2012 (UR-Nr. 2/2012, Notar Peter Budde, Dortmund). Eingetragen und auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt am 07.02.2012.

Eine Bewertung erfolgt unter Punkt 13.

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

Gemäß schriftlicher Baulastauskunft vom 27.04.2023 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 29.06.2023 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.



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

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 weiteren 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 befindet sich keine Tankanlage.

Abwasserbehandlungsanlagen

Es befindet sich auf dem o.a. Flurstück keine Abwasserbehandlungsanlage.

Lagerung wassergefährdender Stoffe

Lagerflächen für wassergefährdende Stoffe sind nicht bekannt.

Wasserschutzzone

Das Auskunftsgrundstück liegt in keiner festgesetzten Wasserschutzzone.

C. Auskünfte der Unteren Abfallbehörde

Klärschlammaufbringungsfläche

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

Einbau von RC-Material und industriellen Nebenprodukten

Informationen zum Einbau von RC-Material oder industriellen Nebenprodukten auf dem Grundstück liegen nicht vor.

D. Auskünfte der Unteren Landschaftsbehörde

Landschaftsschutzgebiet / Naturschutzgebiet

Das Grundstück 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 03.07.2023 mit, dass das Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Adolph von Hanse mann1“ liegt.

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

2.8 Feststellungen zum Ortstermin

Bodenverunreinigungen

In den nicht versiegelten Grundstücksbereichen konnten augenscheinlich keine Bodenverunreinigung festgestellt werden. Im Zweifelsfall ist das Gutachten eines Baugrundsachverständigen hinzuzuziehen. Es wird Verunreinigungsfreiheit vorausgesetzt.

Bergschäden

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

2.9 Planungsrechtliche Ausweisung

Angaben im Flächennutzungsplan

Ausweisung im FNP: Wohnbaufläche gem. § 1 Abs 1 Nr. 1 BauNVO

Angaben im Bebauungsplan

Es besteht kein Bebauungsplan. Die Beurteilung erfolgt demnach gem. § 34 BauGB - Zulässigkeit im Zusammenhang bebauter Ortsteile. Das Gebiet, in dem sich das Bewertungsgrundstück befindet, ist wie folgt einzustufen:

WR	Reines Wohngebiet
WA	Allgemeines Wohngebiet

Die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO beträgt in beiden Fällen:

GRZ	0,4
GFZ	1,2



Tatsächliche Gegebenheiten

Tatsächliche Nutzung Wohnen

Die tatsächliche Nutzung ist zulässig.

Tatsächliches Maß der baulichen Nutzung

Grundstücksgröße		610 m ²
Überbaute Grundstücksfläche:	ca.	160 m ²
Bruttogeschossfläche:		481 m ²
GRZ	160 / 610	0,26
GFZ	481 / 610	0,79

Das Maß der baulichen Nutzung ist zulässig.

2.10 Sonstige Besonderheiten

Baugenehmigung

Gemäß Schreiben des Stadtplanungs- und Bauordnungsamtes vom 22.3.2023 wurde eine Ordnungsverfügung gegen die Eigentümerin erlassen, da folgende Unterlagen zur Baugenehmigung fehlen:

- Prüfberichte zur Statik ab dem 3. Prüfbericht bis zum Bericht zur abschließenden Prüfung
- Nachweis zum vorbeugenden Brandschutz
- Nachweise zur abschließenden Fertigstellung über stichprobenhafte Kontrollen für Standsicherheit, einschl. des statisch-konstruktiven Brandschutzes, Schallschutz, Wärmeschutz, baulicher Brandschutz
- Es fehlen außerdem die Balkonbrüstungen.

Das Stadtplanungs- und Bauordnungsamt der Stadt Dortmund teilt mit Mail vom 28.08.2023 mit, dass die Baugenehmigung für das Gebäude inzwischen erloschen ist und Nutzungsuntersagungen für das gesamte Gebäude ausgesprochen wurden, gegen die von Seiten der Nutzer Klage eingereicht wurde. Diese Klage hat aufschiebende Wirkung. Der 2. Rettungsweg aus dem Dachgeschoss sei nicht nutzbar. Die aufschiebenden Bedingungen zu den Kampfmitteln wurden nicht eingehalten, ein Absuchen ist nicht erfolgt. Es gibt daher auch keine Freigabe zu Kampfmitteln.

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 03.07.2023 mit, dass das Objekt seitens des Amtes für Wohnen nicht gefördert wurde und somit keinen wohnungsrechtlichen Bindungen unterliegt.



3. Gebäude

3.1 Allgemeines

Das Grundstück ist straßenseitig mit einem nicht unterkellerten, dreigeschossigen Wohnhaus mit Satteldach bebaut.

3.2 Besonderheiten

Aus dem Stadtplanungsamt der Stadt Dortmund liegen Bauantragspläne zum „Neubau eines Mehrfamilienhauses mit vier Wohneinheiten und vier Pkw-Garagen“ vom 30.04.2018, gestempelt am 30.05.2018, vor

Baujahr (gem. Unterlagen Stadtplanungsamt)	2020
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
rechnerische Restnutzungsdauer (ohne Modernisierungen):	77 Jahre

Erhöhung der Restnutzungsdauer aufgrund von Modernisierungen:

Aufgrund des geringen Gebäudealters sind Modernisierungen naturgemäß nicht erfolgt. Das Gebäude ist allerdings noch nicht fertiggestellt, so dass die Nutzungsdauer noch nicht begonnen hat.

Daher wird die maximale Restnutzungsdauer angenommen: **80 Jahre**

Stellplätze

Da die Nutzung der Stellplätze im Zusammenhang mit dem zu bewertenden Wohnhaus zu sehen ist, wird die gleiche rechnerische Restnutzungsdauer angesetzt:

80 Jahre

3.3 Baubeschreibung

Die folgende Baubeschreibung gibt den Zustand zum Ortstermin wieder, **nicht** den geplanten bzw. für eine Nutzung erforderlichen Ausstattungsstandard.

Rohbau

Fundamente,
Bodenplatte: wahrscheinlich Ortbeton

Außenwände: Mauerwerk, innen verputzt, außen unverputzt (fehlende Wärmedämmung – WDVS)

Innenwände: Mauerwerk, überwiegend beidseitig verputzt

Treppen: Massivtreppen aus Beton, kein Belag, kein Geländer und Handlauf (Baustellengeländer)



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**

Decken: Stahlbetondecken
Dach: Satteldach, 40 % Dachneigung, Pfanneneindeckung
Regenrinnen in Zink, Fallrohre fehlen

Ausbau

Böden: Wohnungen: Vinyl, Fliesen in den Bädern
Heizungsraum: Estrich
Treppenhaus: ohne Oberbelag

Wände: glatt
Bäder, Gäste-WCs: Fliesen auf ca. 1,20 m Höhe
Fliesenspiegel in den Küchen

Decken: glatt

Fenster: Kunststofffenster mit Dreifach-Isolierverglasung
Rollläden an allen senkrechten Fenstern ohne Abschrägung

Türen: Haustür: Kunststofftür mit großem Glasfeld
Wohnungstüren,
Innentüren: Holzwerkstofftüren in Holzumfassungszargen

Bäder: wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, Waschtisch, Badewanne und/oder Dusche

Gäste-WCs
(EG+1.OG): wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, Waschbecken

Installationen, Haustechnik

Hausanschlüsse: Wasser, Strom, Gas, Telefon, Abwasser

Elektro: Ein Anschluss im Gebäude; Unterverteilungen in den Wohnungen, zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, etc.

Wasser: Ein Anschluss im Gebäude; zentrale Warmwasserbereitung

Heizung: zentrale Gasheizung mit Wasserspeicher
Fußbodenheizung in den Wohnungen

Medien: keine Erkenntnisse

Besondere Betriebseinrichtungen

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

Besonders zu veranschlagende Bauteile, Einrichtungen und sonstige Vorrichtungen

Gem. Angabe Zisterne, jedoch noch nicht angeschlossen

Sonstige Anlagen

Nicht bekannt und nicht benannt.

3.4 Bau- und Unterhaltungszustand

Baumängel und Bauschäden

- fehlende Dämmung der Außenfassade
- fehlende Fallrohre
- fehlende Absturzsicherung an den Balkonen
- fehlende Abdichtung und Oberbelag auf den Balkonen
- fehlende Absturzsicherung im Treppenhaus
- fehlender Oberbelag im Treppenhaus
- zum Teil fehlender Putz im Treppenhaus
- Elektroinstallation nicht fertiggestellt
- Zisterne ist nicht angeschlossen

Wohnung EG:

- Küche: aufsteigende Feuchtigkeit an einer Wand
- Bad: fehlende Duschtrennung

Wohnung DG:

- Nutzungsuntersagung aus brandschutztechnischen Gründen
- Badezimmer mit geringer Stehhöhe

Wirtschaftlichkeit

Grundrisse und Geschosshöhen sind, soweit aus den Plänen und vor Ort ersichtlich, für die Nutzung geeignet und wirtschaftlich. Die Fassade mit Wärmedämmung fehlt; der Wärmedämmstandard entspricht daher nicht den aktuellen Anforderungen des GEG.

Es liegt kein Energieausweis vor.

Modernisierungen

Keine; dies ist auch aufgrund des geringen Gebäudealters nicht erforderlich.

3.5 Gesamteindruck

Das Gebäude befindet sich in weiten Bereichen noch im (Roh-)Bauzustand. Für eine Fertigstellung sind noch umfangreiche Maßnahmen erforderlich.



4. Außenanlagen

4.1 Allgemeines

Das Grundstück ist straßenseitig mittig bebaut; es bestehen ein seitlicher Zugang zum Gebäude, eine Zufahrt auf der anderen Seite sowie ein großer rückwärtiger unbebauter Bereich.

4.2 Bauliche Außenanlagen

Versorgungseinrichtungen: Hausanschlüsse für Gas, Wasser, Strom, Telefon, Abwasser

Bodenbefestigungen: Zugang zum Gebäude, Terrassen: Betonplatten, ca. 40 x 40 cm
Zufahrt zu den Stellplätzen, Vorbereich: Betonverbundsteinpflaster

Einfriedungen: Stabgitterzäune, östlich angrenzende Bebauung

4.3 Grünanlagen

Rasenfläche in den nicht versiegelten Bereichen.

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 lagen vermaßte Bauantragspläne zum Bau eines Mehrfamilienwohnhauses, gestempelt am 30.05.2018, sowie eine Berechnung der Flächen nach Wohnflächenverordnung WoFIV vor. Diese und die Erkenntnisse zum Ortstermin wurden den weiteren Berechnungen zugrunde gelegt.

5.3 Grundstücksdaten

Grundstücksgröße	610 m ²
Überbaute Grundstücksfläche:	ca. 160 m ²
Bruttogeschossfläche:	481 m ²



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

GRZ 160 / 610 **0,26**
GFZ 481 / 610 **0,79**

5.4 Gebäudedaten

Bruttogrundfläche (gem. Berechnung zum Bauantrag) 625,67 m²

Wohn- und Nutzfläche

(Grundlage: Wohnflächenberechnung zum Bauantrag)

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

Wohnflächenberechnung

(nachrichtlich, wegen fehlender wirksamer Baugenehmigung)

Wohnung EG

Flur	13,01 m ²	
WC	2,33 m ²	
Abstell	2,09 m ²	
Kochen	11,46 m ²	
Wohnen/Essen	26,48 m ²	
Kind	12,41 m ²	
Bad	5,38 m ²	
Diele	15,18 m ²	
Wohnfläche gesamt	88,34 m ²	
3 % Putzabzug	- 2,65 m ²	
	85,69 m ²	
Terrasse zu ½	18,54 m ²	
vermietbare Fläche EG	104,23 m ²	
gerundet		104,00 m²

Wohnung 1. OG

Flur	13,01 m ²	
Schlafen	15,18 m ²	
WC	2,33 m ²	
Abstell	2,09 m ²	
Kochen	11,46 m ²	
Wohnen/Essen	26,48 m ²	
Kind	12,41 m ²	
Bad	5,38 m ²	
Kind	15,18 m ²	
Wohnfläche gesamt	103,52 m ²	
3 % Putzabzug	- 3,11 m ²	
	100,41 m ²	
Balkon zu ½	2,61 m ²	
Balkon zu ½	2,61 m ²	
vermietbare Fläche	105,63 m ²	
gerundet		106,00 m²



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**

Wohnung 2. OG wie 1. OG

vermietbare Fläche	105,63 m ²	
gerundet		106,00 m²

Wohnung DG (nachrichtlich)

Appartement	29,89 m ²	
Abstell	0,91 m ²	
Bad	3,32 m ²	
Wohnfläche gesamt	34,12 m ²	
3 % Putzabzug	- 1,02 m ²	
	33,10 m ²	
Balkon zu ½	2,61 m ²	
vermietbare Fläche	35,71 m ²	
gerundet		36,00 m²

Zusammenstellung

Wohnung EG	104,00 m ²	
Wohnung 1. OG	106,00 m ²	
Wohnung 2. OG	106,00 m ²	
Wohnung DG	36,00 m ²	
vermietbare Fläche gesamt (nach Genehmigung und Fertigstellung)		352,00 m²

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:



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 Ertragswertverfahrens 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.



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

**Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger**

Grundlage: Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grund-
stückswerte in der Stadt Dortmund, Stichtag 01.01.2023 boris-
plus.nrw (s.o.). Es kommt folgender Wert in Frage:

Lage und Wert

Gemeinde:	Dortmund
Ortsteil:	Oestrich
Bodenrichtwert-Nr.:	92031
Bodenrichtwert:	320,00 €/m² (misch-/mehrgeschossig)
Stichtag:	01.01.2023

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Beitragszustand:	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach KAG
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Geschosszahl:	II
Tiefe:	35 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt:	290,00 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt:	2022-01-01
Anwendungshinweise:	örtliche Fachinformationen

Abweichungen werden im Folgenden ermittelt.

7.4 Abweichungen

Geschossigkeit

Bei der Berechnung des Bodenrichtwertes wurden zwei Vollgeschosse zu-
grunde gelegt. Das Bewertungsgrundstück verfügt über eine dreigeschossige
Bebauung. Im Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der Stadt Dortmund sind unter Punkt 4.7.3 Umrechnungs-
koeffizienten für den mehrgeschossigen Wohnungsbau angegeben worden. Im
vorliegenden Fall beträgt der Umrechnungsfaktor 1,12.

320,00 €/m ² x 1,12	gerundet	360,00 €/m²
--------------------------------	----------	-------------------------------

7.5 Ableitung des Bodenwerts

Bodenrichtwert:	360,00 €/m ²	
Grundstücksgröße:	610 m ²	
	610 m ² x 360,00 €/m ²	219.600,00 €
	gerundet	220.000,00 €

Der Bodenwert des erschließungsbeitragsfreien und unbelasteten Grundstücks beträgt	220.000,00 €
---	---------------------



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

**Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger**

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 2023 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 weist keine Vergleichsfaktoren aus, hat gleichwohl an deren Stelle Immobilienrichtwerte beschlossen, [...].“

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 22.06.2023 wurden aus boris.nrw folgende Immobilienrichtwerte entnommen:

Lage und Wert	
Gemeinde	Dortmund
Gemarkungsname	Oestrich
Ortsteil	Oestrich
Gebietsgliederung	Dortmund West
Wohnlage	mittel
Immobilienrichtwert-Nr.	4940
Immobilienrichtwert	1.220,00 €/m²
Stichtag	01.01.2023
Teilmarkt:	MFH mit bis zu 20% gewerblichem Anteil
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Beschreibende Merkmale: Gebäude	Immobilien-Richtwert	Bewertungs-objekt	An-passung
Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus	Mehrfamilienhaus	0,0 %
Baujahr	1965	2020**	31,0 %
Ausstattungs-klasse	mittel	mittel*	0,0 %
Anzahl der Einheiten	7-16	4	3,5 %
Rohertag/Wohn- und Nutzfläche	65 €/m ²	132 €/m ²	106,2 %
Wohn- und Nutzfläche	600 m ²	352 m ²	3,6 %
Sonstige Hinweise			
Ausstattungs-klasse	kein Einfluss		
Wohnlage	mittel	mittel	0,0 %
Anwendungshinweise	örtl. Fachinfor-mationen		
Entspricht	1,0 (100 %)		144,3 %

*) siehe Sonstige Hinweise: für die Ausstattung der Wohnungen wird kein Einfluss auf den Wert vorausgesetzt.

**) letzter angegebener Wert für 2019

Dies entspricht einem Anpassungsfaktor von **2,443**.

8.3 Vorläufiger Vergleichswert (§ 24 (2) ImmoWertV)

Auf Grundlage des Immobilienrichtwertes ergibt sich folgender vorläufiger Vergleichswert:

Immobilienrichtwert: 1.220,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche: 352,00 m²
Anpassungsfaktor: 2,443

1.220,00 €/m² x 352,00 m² x 2,443 1.049.122,00 €

Stellplätze (entspricht dem Ertragswert) 37.000,00 €

1.086.122,00 €

Vorläufiger Vergleichswert gesamt gerundet: 1.100.000,00 €

Das entspricht ca. 3.125,00 €/m² vermietbarer Fläche.



9. Ertragswertermittlung (§§ 27 – 34 ImmoWertV)

9.1 Rohertrag/ Nettokaltmiete

Tatsächliche Miete

Über die Höhe der tatsächlichen Nettokaltmieten liegen keine Erkenntnisse vor.

Nachhaltig erzielbare Miete

Nach § 27(1) ImmoWertV wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt.

Für die Ermittlung der nachhaltig erzielbaren Miete wird davon ausgegangen, dass der Vermietung keine bauordnungsrechtlichen Gründe entgegenstehen.

Wohnungen

Grundlage ist der Mietspiegel Dortmund für nicht preisgebundene Wohnungen Stand 01.01.2023.

Es ergibt sich folgende nachhaltig erzielbare Miete:

Baujahr	2015 – 2019*	
Mietspanne	7,84 - 12,26 €/m ²	
Mittelwert		9,86 €/m ²
Zuschlag für hochwertigen Bodenbelag (fest verklebter Vinylboden)		+ 0,20 €/m ²
Zuschlag für Fußbodenheizung		+ 0,11 €/m ²
Zuschlag für elektrisch betriebene Rollläden, überwiegend an allen Fenstern		+ 0,32 €/m ²
Zuschlag für höherwertige Wärmeschutzverglasung (U-Werte von 1,0 und darunter)		+ 0,40 €/m ²
<u>Zu- bzw. Abschlag für Gebietseinteilung (Dortmund-West)</u>		<u>0,00 €/m²</u>
Grundmiete		10,89 €/m²

*) letzte angegebene Zeitspanne Baujahr

Wohnung 1. OG

<u>Abschlag für Wohnungsgröße (80,01 – 110 m²)</u>	-	<u>0,05 €/m²</u>
		10,84 €/m²

Wohnungen EG + 2. OG

Abschlag für Wohnungsgröße (80,01 – 110 m ²)	-	0,05 €/m ²
Zuschlag für Gäste-WC	+	0,21 €/m ²
<u>Zuschlag für Badezimmer mit Dusche</u>	<u>+</u>	<u>0,15 €/m²</u>
		11,20 €/m²



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**

Wohnung DG

Zuschlag für Appartement mit Dusche bis 50 m ²	+ 0,51 €/m ²
Zuschlag Dachgeschosswohnung	+ 0,05 €/m ²
	11,45 €/m²

Nach Gewichtung der Flächenanteile wird nach sachverständiger Schätzung eine durchschnittliche Netto-Kaltmiete von **11,00 €/m²** für alle Wohnungen angesetzt.

Für die vier Stellplätze wird eine monatliche Miete von je **30,00 €** angesetzt.

Ermittlung der Mietflächen

Siehe hierzu Punkt 5.4.: **352,00 m²**

Jährlicher Rohertrag

Mietertrag:	Wohnhaus	11,00 €/m ² x 352,00 m ² x 12	46.464,00 €
	Stellplätze	30,00 € x 4 x 12	1.440,00 €
			47.904,00 €

9.2 Bewirtschaftungskosten

Betriebskosten - Laufende öffentliche Lasten und Abgaben

Die Betriebskosten werden üblicherweise in vollem Umfang auf die Mieter umgelegt. Sie sind nicht in der ermittelten Nettokaltmiete enthalten.

Verwaltungskosten

Für die jährlichen Verwaltungskosten von Wohnungen sind 344,00 € anzusetzen, für Stellplätze 45,00 € (Quelle: GMB Dortmund 2023, Punkt 8.7.2 Modellwerte Bewirtschaftungskosten).

4 Wohnungen	á 344,00 €	1.376,00 €
4 Stellplätze	á 45,00 €	180,00 €
		1.556,00 €

Instandhaltungskosten

Die Instandhaltungskosten stellen eine Rücklage dar, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung von Grundstück und Gebäude erforderlich ist. Sie entsprechen nicht unbedingt den tatsächlich aufgewendeten Kosten.

Für die jährlichen Instandhaltungskosten von bezugsfertigen Wohnungen sind **13,50 €/m²** Wohnfläche anzusetzen, für Stellplätze **102,00 €** (Index, Quelle: s.o.).

Wohnungen	352,00 m ² x 13,50 €/m ²	4.752,00 €
Stellplätze	4 x 102,00 €	408,00 €
		5.160,00 €



Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis berücksichtigt Mietausfälle, die aufgrund von Umzügen, Renovierungen, Mieterwechsel, etc. anfallen. Das Risiko konjunkturbedingter Leerstände ist im Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.

Für das Mietausfallwagnis können bei Mietwohn- und gemischt genutzten Grundstücken **2%** des Jahresrohertrags angesetzt werden (Quelle: s.o.).

Wohnungen	46.464,00 € x 0,02	929,00 €
Stellplätze	1.440,00 € x 0,02	29,00 €
		958,00 €

Zusammenstellung

	Wohnungen	Stellplätze	gesamt
Rohertrag	46.464,00 €	1.440,00 €	47.904,00 €
Verwaltung	1.376,00 €	180,00 €	1.556,00 €
Instandhaltung	4.752,00 €	408,00 €	5.160,00 €
Mietausfallwagnis	929,00 €	29,00 €	958,00 €
Bewirtschaftungs- kosten gesamt	7.057,00 € 15,2 % d. RE	617,00 € 42,9 % d. RE	7.674,00 € 16,0 % d. RE
Reinertrag	39.407,00 €	823,00 €	40.230,00 €

9.3 Liegenschaftszinssatz

Gemäß § 21 (2) ImmoWertV 2021 sind Liegenschaftszinssätze Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Der Grundstücksmarktbericht 2023 für die Stadt Dortmund weist unter 5.2.4 Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser aus.

Liegenschaftszinssatz für das Gebiet 3 (Dortmund-West)	1,95 %
Zu-/Abschlag für Baujahr (2020)	+ 0,93 %*
Zu-/Abschlag für Restnutzungsdauer (80 Jahre)	- 1,47 %**



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

**Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger**

Zu-/Abschlag für MFH	0,00 %
Zu-/Abschlag für Jahresrohertrag (47.904 €)	0,16 %
	<hr/>
	1,57 %

**) letzter Wert: 2005; **) letzter Wert: 60 Jahre*

Bei der Ableitung der Daten für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes werden Neubauten regelmäßig nicht berücksichtigt. Insbesondere aus der langen Restnutzungsdauer ergeben sich Risiken, die zinserhöhend zu berücksichtigen sind. Nach sachverständiger Schätzung wird daher ein **Liegenschaftszinssatz von 2,0 %** angesetzt.

9.4 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer des Gebäudes wurden unter Punkt 3.2 ermittelt:

80 Jahre

9.5 Reinertrag

Der Reinertrag wurde unter 9.2 ermittelt; er ergibt sich aus der Differenz von Rohertrag und Bewirtschaftungskosten:

Wohnhaus	39.407,00 €
Stellplätze	823,00 €
Gesamt	<hr/>
	40.230,00 €

Anteil des Bodenwerts am Reinertrag (Bodenwertverzinsungsbetrag)

220.000,00 € x 0,02 **4.400,00 €**

Anteil der baulichen Anlagen am Reinertrag

[Hinweis: Der Bodenwertanteil wird dem Wohnhaus zugeschlagen.]

Wohnhaus	39.407,00 € - 4.400,00 €	35.007,00 €
Stellplätze	823,00 € - 0,00 €	823,00 €

9.6 Barwertfaktor für die Kapitalisierung (Vervielfältiger)

bei RND = 80 Jahre und LZS = 2,0 % **39,7445**

9.7 Ertragswert der baulichen Anlagen

Wohnhaus	35.007,00 € x 39,7445	ger.	1.391.336,00 €
Stellplätze	823,00 € x 39,7445	ger.	32.710,00 €
gerundet			<hr/>
			1.424.000,00 €



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

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

9.8 Bodenwert

Der Bodenwert wurde unter 7.5 ermittelt: **220.000,00 €**

9.9 Vorläufiger Ertragswert

Gebäudeertragswert	1.424.000,00 €
<u>Bodenwert</u>	<u>220.000,00 €</u>
	1.644.000,00 €

Das entspricht ca. 4.670,00 €/m² vermietbarer Fläche
Rohertragsfaktor 34,32
Reinertragsfaktor 40,87

10. Sachwertermittlung (§§ 35 – 39 ImmoWertV)

Das Sachwertverfahren ist für den vorliegenden Bewertungsfall nicht geeignet.

11. Ableitung des vorläufigen Verkehrswertes

11.1 Zusammenstellung der Wertansätze

vorläufiger Vergleichswert (8)	1.100.000,00 €
vorläufiger Ertragswert (9)	1.644.000,00 €
vorläufiger Sachwert (10)	-,-- €

11.2 Vorläufiger Verkehrswert

Der vorläufige Verkehrswert beträgt zum Wertermittlungsstichtag für das unbelastete und erschließungsbeitragsfreie Grundstück Sperberstraße 25, Gemarkung Oestrich, Flur 3, Flurstück 247

1.600.000,00 € (eine Million sechshunderttausend Euro).

Der vorläufige Verkehrswert wurde aus dem Ertragswert abgeleitet. Hierbei handelt es sich um das für Mehrfamilienhausgrundstücke 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.



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

**Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger**

Der vorläufige Vergleichswert weicht deutlich (ca. 33 %) vom vorläufigen Ertragswert ab. Ursächlich hierfür ist, dass im Vergleichsverfahren keine Werte für Neubauten vorliegen. Auch die lange Restnutzungsdauer fließt modellbedingt nur mittelbar in den Vergleichswert ein.

Daher wird der vorläufige Ertragswert mit einer Anpassung auf volle hunderttausend Euro (ca. – 2,7 %) den weiteren Betrachtungen zugrunde gelegt.

12. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

12.1 Marktanpassung

Gemäß § 24 (3) ImmoWertV 2021 entspricht der vorläufige Vergleichswert dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert; gemäß § 27 (3) entspricht der vorläufige Ertragswert dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert.

Allerdings beziehen sich die zugrunde gelegten Daten auf den Stichtag 01.01.2023. Der Halbjahresbericht des Gutachterausschusses in der Stadt Dortmund führt unter 3.2.2. Entwicklung Preisindizes für bebaute Grundstücke wie folgt aus: „Beim Geschosswohnungsbau beträgt der (Preis-)Rückgang etwa 16 %, bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern etwa 13 %, bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften etwa 6 % und bei Wohnungseigentum etwa 11 %. Die Entwicklungen bei Mehrfamilienhäusern sowie freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern weisen aufgrund der geringen Anzahl der zugrunde liegenden Verträge Unsicherheiten auf und stellen lediglich eine Größenordnung dar.“

Diese Entwicklung hat sich erkennbar im 3. Quartal (und somit zum Bewertungsstichtag) fortgesetzt. Es wird daher nach sachverständiger Schätzung ein Marktanpassungsabschlag von 15 % angesetzt; das entspricht

$$1.600.000,00 \text{ €} \times -0,15 \qquad \qquad \qquad \mathbf{- 240.000,00 \text{ €}}$$

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 Bauordnungsrechtliche Genehmigungen

Das Stadtplanungs- und Bauordnungsamt teilt mit Mail vom 28.08.2023 mit, dass folgende Unterlagen zur Baugenehmigung fehlen:

- Prüfberichte zur Statik ab dem 3. Prüfbericht bis zum Bericht zur abschließenden Prüfung
- Nachweis zum vorbeugenden Brandschutz



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

**Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger**

- Nachweise zur abschließenden Fertigstellung über stichprobenhafte Kontrollen für Standsicherheit, einschl. des statisch-konstruktiven Brandschutzes, Schallschutz, Wärmeschutz, baulicher Brandschutz
- Es fehlen außerdem die Balkonbrüstungen.

Die Baugenehmigung für das Gebäude sei inzwischen erloschen und es wurden Nutzungsuntersagungen für das gesamte Gebäude ausgesprochen, gegen die von Seiten der Nutzer Klage eingereicht wurde. Diese Klage hat aufschiebende Wirkung. Der 2. Rettungsweg aus dem Dachgeschoss sei nicht nutzbar. Die aufschiebenden Bedingungen zu den Kampfmitteln wurden nicht eingehalten, ein Absuchen ist nicht erfolgt. Es gebe daher auch keine Freigabe zu Kampfmitteln.

Bewertung:

Die aus der fehlenden Einbindung des Kampfmittelräumdienstes resultierende Unwirksamkeit der Baugenehmigung sowie die anderen Versäumnisse führen dazu, dass die Nutzung des Objektes nicht zulässig ist. Da es sich um ein Renditeobjekt handelt, folgt daraus, dass keine Einnahmen generiert werden können und somit eine wirtschaftliche Nutzung nicht möglich ist. Dies führt in der Regel zur Liquidation des Objektes, d.h. der Wert des Grundstücks reduziert sich auf den Bodenwert, ggf. abzüglich der Kosten für Abriss.

Diese Vorgehensweise ist jedoch aus mehreren Gründen nicht zielführend:

- Es ist davon auszugehen, dass - wenngleich mit möglicherweise erheblichem Aufwand – die Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung (wieder-)erlangt werden kann.
- Die statischen sowie die Brandschutznachweise sind nachträglich beizubringen, wenngleich auch hier mit möglicherweise großem Aufwand. Gebäude und Außenanlagen sind nahezu fertiggestellt (Details siehe Punkt 12.5).

Es wird davon ausgegangen, dass die nachträgliche Erlangung der Baugenehmigung, die Beibringung der erforderlichen Nachweise, die Beseitigung von Baumängeln und -schäden sowie die Fertigstellung von Gebäude und Außenanlagen – trotz aller Unwägbarkeiten – **grundsätzlich möglich** ist. Daher wird diese Variante im Folgenden weiterverfolgt.

Für die beschriebenen Unwägbarkeiten wird ein **Risikoabschlag von 20.000,00 €** angesetzt, dies entspricht ca. 57,00 €/m² Wohnfläche.

12.5 Fehlende Fertigstellung

Das Gebäude war zum Ortstermin nicht fertiggestellt. Es sind im Wesentlichen noch folgende Gewerke gemäß Standardleistungsbuch erforderlich:

- 014 Natur-/Betonwerksteinarbeiten
- 020 Klempnerarbeiten
- 023 Putz-/Stuck-/Dämmungsarbeiten (außen)
- 025 Estricharbeiten (in Teilbereichen)
- 031 Metallbauarbeiten
- 018 Abdichtungsarbeiten (in Teilbereichen)



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

**Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger**

[Hinweis: die Auflistung umfasst ausdrücklich nicht Gewerke, bei denen nur Restarbeiten bzw. Mängelbeseitigung zur Fertigstellung fehlen. Diese sind unter Punkt 12.6 aufgeführt.]

Am 01.10.2023 wurden beim Baukosteninformationssystem der Architektenkammer (BKI) die aktuellen indizierten Kosten für Mehrfamilienhäuser mit bis zu sechs Wohneinheiten abgefragt. Die Kosten pro Quadratmeter Bruttogrundfläche (BGF) der Kostengruppe 300 und 400 werden mit 1.780,00 € angegeben, mit einer Spanne von 1.405 – 2.325 €. Der Anteil der o.a. Restarbeiten an den Gesamtkosten beträgt ca. 11,5 %. Somit ergibt sich:

1.780,00 €/m ² x 11,5 %	=	205,00 €/m ²
Zuschlag für nachträgliche Arbeiten (nach Abschluss der Neubaubaustelle) 10 %		21,00 €/m ²
		226,00 €/m ²
<u>Regiekosten 10 %</u>		<u>23,00 €/m²</u>
gesamt		249,00 €/m ² BGF
BGF:	626,00 m ²	
	626,00 m ² x 249,00 €/m ²	155.874,00 €

Es wird nach sachverständiger Schätzung ein **Abschlag von 156.000,00 €** angesetzt; das entspricht ca. 443,00 €/m² Wohnfläche.

12.6 Baumängel und -schäden

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

- zum Teil fehlender Putz im Treppenhaus
- Elektroinstallation nicht fertiggestellt
- Zisterne ist nicht angeschlossen

Wohnung EG:

- Küche: aufsteigende Feuchtigkeit an einer Wand

Wohnung DG:

- Badezimmer mit geringer Stehhöhe

Es wird nach sachverständiger Schätzung ein **Abschlag von 10.000,00 €** angesetzt; das entspricht ca. 35,00 €/m² Wohnfläche.

Wohnung DG:

- fehlender 2. Fluchtweg

Im Gegensatz zu den unter Punkt 12.4 angeführt „heilbaren“ Umständen wird davon ausgegangen, dass der 2. Fluchtweg für die Dachgeschosswohnung nicht hergestellt werden kann. Die Nutzung beschränkt sich somit auf einen Trockenboden/Abstellraum. Der hierfür anzusetzende Mietausfall berechnet sich wie folgt:



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**

Jahresrohertrag:	11,45 €/m ² x 36 m ² x 12	4.946,00 €
Jahresreinertrag:	4.946,00 € x (1 - 0,152)	4.194,00 €
Vervielfältiger:	80 Jahre, 2 % LZS	39,7445
	4.194,00 € x 39,7445	166.688,00 €
	gerundet	167.000,00 €

Abschläge für Baumängel und -schäden gesamt 177.000,00 €

12.7 Zu- und Abschläge gesamt

Marktanpassung	- 240.000,00 €
Altlasten	0,00 €
Bergbau	0,00 €
fehlende bauordnungsrechtliche Genehmigungen	- 20.000,00 €
fehlende Fertigstellung	- 156.000,00 €
<u>Baumängel und -schäden</u>	<u>- 177.000,00 €</u>
gesamt	- 593.000,00 €

12.8 Ableitung des Verkehrswertes

Vorläufiger Verkehrswert	1.600.000,00 €
<u>Zu- und Abschläge</u>	<u>- 593.000,00 €</u>
	1.007.000,00 €

Der Verkehrswert beträgt zum Wertermittlungsstichtag für das unbelastete und erschließungsbeitragsfreie Grundstück Sperberstraße 25, Gemarkung Oestrich, Flur 3, Flurstück 247

1.007.000,00 € (eine Million und siebentausend Euro).

Das entspricht ca. 3.186,00 €/m² vermietbarer Fläche (korrigiert; 316 m²).

13. Rechte, Lasten und Beschränkungen

13.1 Grundbuch Abt. II

lfd. Nr. 8

Grunddienstbarkeit (Überbaurecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Dortmund Flur 3 Flurstück 248 (Dortmund B Blatt 71072 BV Nr. 1). Bezug: Bewilligung vom 12.01.2012 (UR-Nr. 2/2012, Notar Peter Budde, Dortmund). Eingetragen und auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt am 07.02.2012.



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

**Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger**

Bewertung:

Die Bewilligung wurde eingesehen. Es besteht der Überbau einer Garage an der nördlichen Grundstücksgrenze in einer Größenordnung von „zwei bis drei Quadratmetern“ (siehe Bild 1). In der Vereinbarung heißt es außerdem: „Auf die Zahlung einer Überbaurente wird verzichtet.“

Der Überbau schränkt die vorgefundene Nutzung des Gesamtgrundstücks nicht ein, dennoch steht die überbaute Grundstücksfläche nicht zur Verfügung. Da keine Überbaurente vereinbart wurde, wird ein **Abschlag in Höhe von 1.000 €** angesetzt; das entspricht dem Bodenwert von knapp 3 m² Grundstücksfläche.



Bild 1

13.2 Ableitung des belasteten Verkehrswertes

Unbelasteter Verkehrswert	1.007.000,00 €
<u>Zu- und Abschläge</u>	<u>- 1.000,00 €</u>
	1.006.000,00 €

Der Verkehrswert beträgt zum Wertermittlungstichtag für das belastete und erschließungsbeitragsfreie Grundstück Sperberstraße 25, Gemarkung Oestrich, Flur 3, Flurstück 247

1.006.000,00 € (eine Million und sechstausend Euro).



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**

Die Wertermittlung wurde nach bestem Wissen und Gewissen aufgestellt. Sie umfasst 53 Seiten und 4 Anlagen mit 20 Seiten.

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 06.10.2023





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

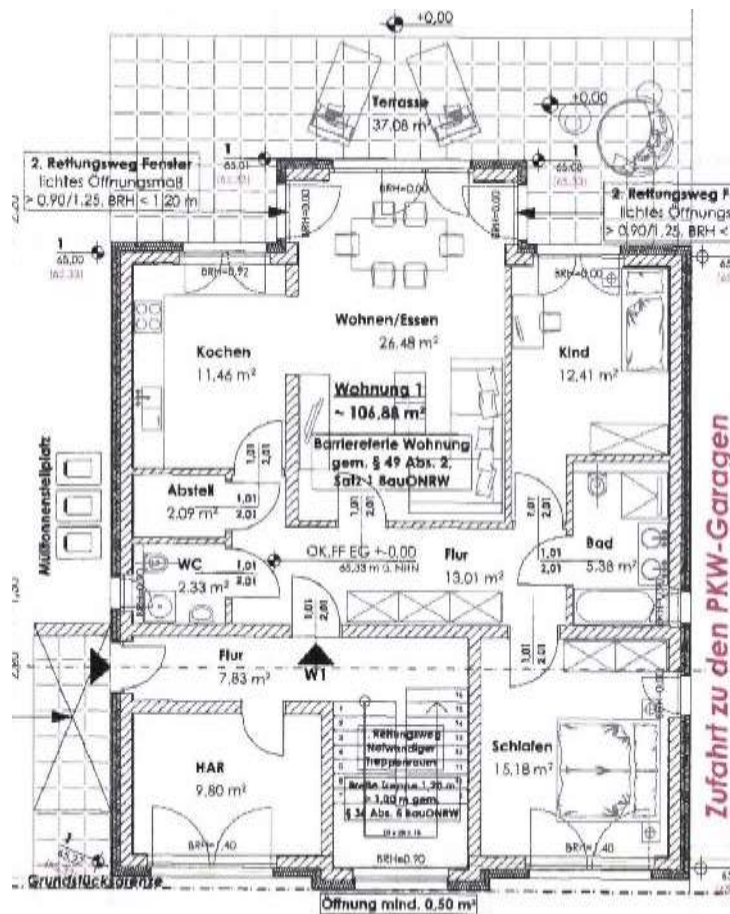
Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Anlage 3: Bauzeichnungen

Quelle: Stadtplanungs- und Bauordnungsamt



Grundriss Erdgeschoss

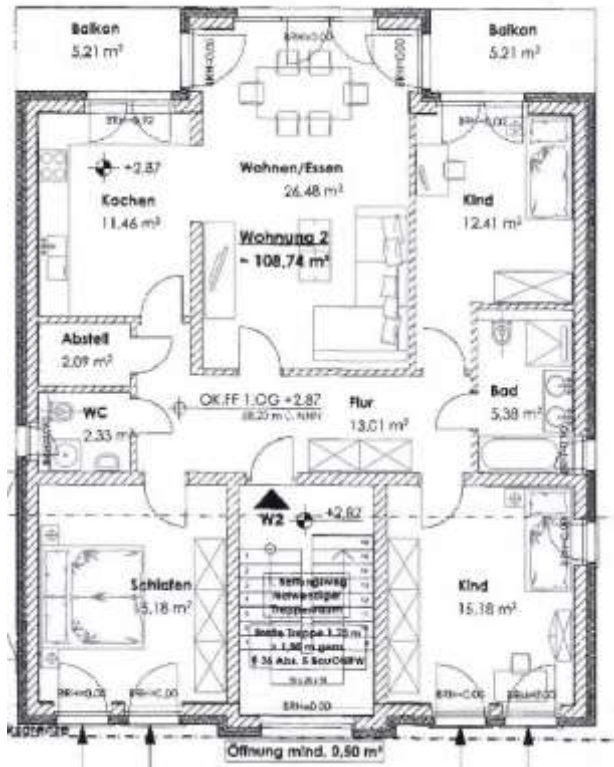


Von der Architektenkammer
Nordrhein – Westfalen öffentlich
bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

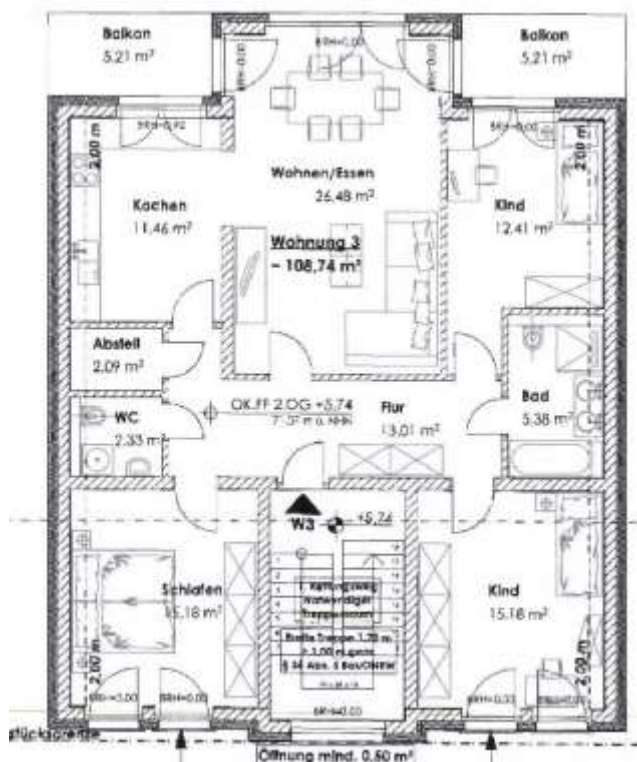
Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger



Grundriss 1. Obergeschoss



Grundriss 2. Obergeschoss

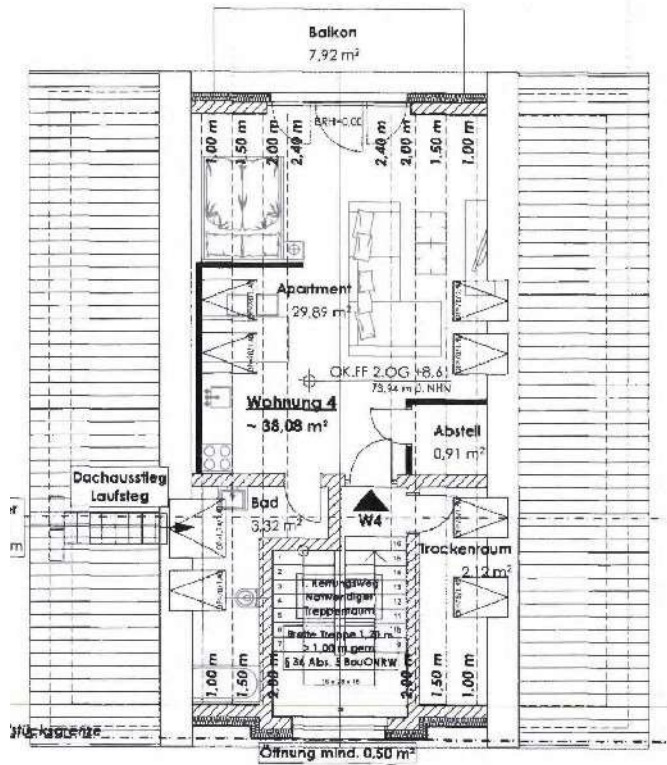


Von der Architektenkammer
Nordrhein – Westfalen öffentlich
bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger



Grundriss Dachgeschoss



Gebäudeschnitt



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**



Ansiicht West (Straße)



Ansiicht Ost

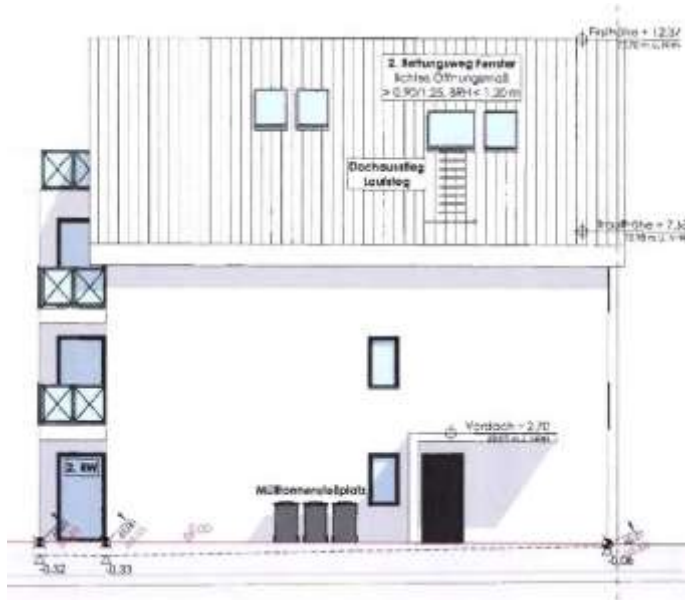


Von der Architektenkammer
Nordrhein – Westfalen öffentlich
bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

**Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger**



Ansicht Nord



Ansicht Süd



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 / Hauseingang



Südostseite, Zufahrt zu den Stellplätzen



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**



Ansicht Gartenseite (Nordost)



Stellplätze im hinteren Grundstücksteil



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

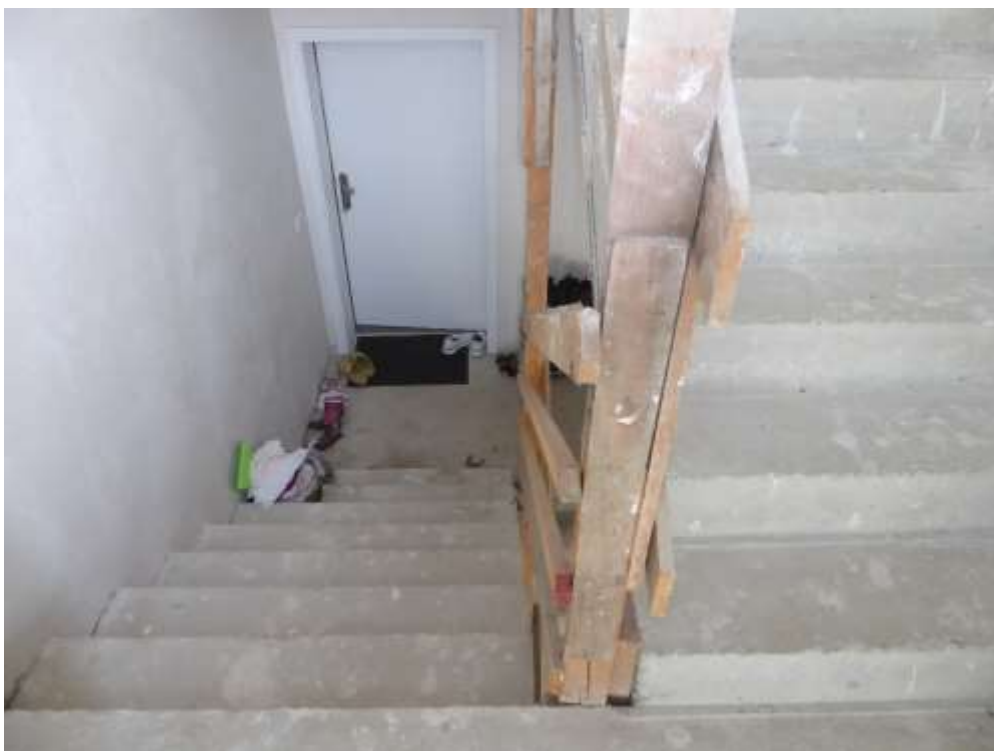
Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

**Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger**



Hauseingang, Mülltonnenabstellplatz



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: Hausanschlussraum



EG: Büro



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

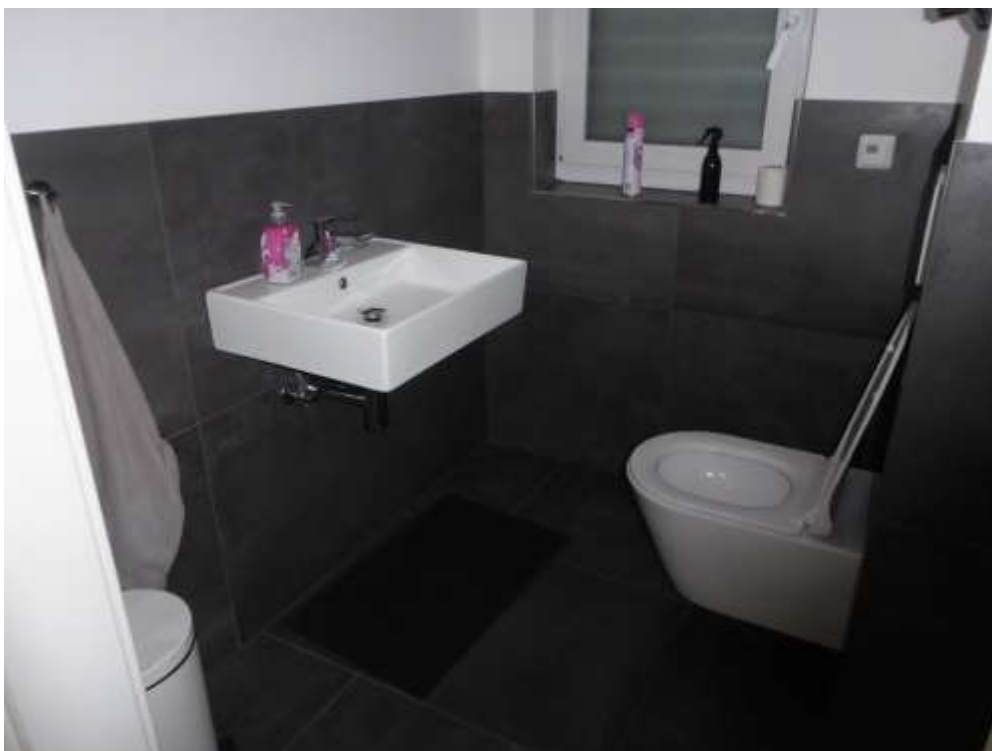
Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

**Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger**



EG: Badezimmer



EG: Gäste-WC



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. OG: Wohnungsflur



1. OG: Küche



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. OG Wohn-/Esszimmer



2. OG: Küche



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. OG: Wohn-/Esszimmer



2. OG: Schlafzimmer



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**



DG: Wasch- und Abstellraum



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**



DG: nicht ausgebauter Dachraum



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**

Baumängel und -schäden (Auswahl)



Balkon 2. OG: fehlende Abdichtung



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**



Elektroinstallation nicht fertiggestellt



EG: aufsteigende Feuchtigkeit im unteren Wandbereich