



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 ZV2647-25b

über das Sondereigentum an dem Tiefgaragen-
stellplatz (Nr. 59 des Aufteilungsplans)
sowie Miteigentumsanteile an dem Grundstück

Gneisenastr. 44, 46 in 44147 Dortmund



Auftraggeber:

**Amtsgericht Dortmund
Aktenzeichen 274 K 3/25**

Zweck des Gutachtens:

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

Wertermittlungsstichtag:

17.06.2025

**unbelasteter Verkehrswert
gem. § 194 BauGB:**

9.000 €.

Dieses Gutachten besteht aus 37 Seiten inkl. 4 Anlagen mit 10 Seiten. Es wurde in zweifacher Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.



Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten!

Dieses Gutachten einschließlich aller Anlagen ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte, einschließlich der Verbreitung von Inhalten, auch auszugsweise sowie in beschreibender Form, insbesondere in Medien jeder Art ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Verfassers (Sachverständigen) gestattet.

Besonderheiten

Das Grundstück ist bebaut mit zwei fünfgeschossigen Mehrfamilienhäusern mit zum Teil ausgebautem Dachgeschoss (Haus Nr. 44) entlang der Gneisenaustraße (Blockrandbebauung, Flurstück 158) sowie einem eingeschossigen Bürogebäude, zahlreichen aneinander gereihten Einzelgaragen und einer Tiefgarage im Blockinnenbereich (Flurstück 159).

Das Gemeinschaftseigentum der Gesamtanlage umfasst auch die allgemein zugänglichen Flächen der übrigen Gebäude, insbesondere der Wohngebäude. Daher werden diese Bereiche, soweit erforderlich, berücksichtigt.

Das zu bewertende Sondereigentum des Stellplatzes befindet sich in der Tiefgarage.

Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Gegenstand der Wertermittlung	Verkehrswert zum Stichtag von 7/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Dortmund, Flur 56, Flurstücke 158, 159, Hof- und Gebäudefläche, Gneisenaustr. 44, 46, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Stellplatz in der Tiefgarage (Nr. 59 des Aufteilungsplans)	
Ortstermin	17. Juni 2025	
Wertermittlungsstichtag/Qualitätsstichtag	17. Juni 2025	
Grundstücksgröße	Flurstück 158 Flurstück 159 gesamt	528 m ² 1.172 m ² 1.700 m ²
Bodenwert (relativ)	487 € / 277 €/m ²	
Bodenwert (absolut, anteilig 7/1.000)	5.000,00 €	
Baujahr Gebäude; GND; RND	Wohnhaus Tiefgarage	BJ 1957; 80 Jahre; 25 Jahre BJ 1983; 60 Jahre; 20 Jahre
Vorläufiger Verkehrswert	10.000,00 €	
Zu- und Abschläge	- 1.000,00 €	
Unbelasteter Verkehrswert gem. § 194 BauGB (absolut)	9.000,00 €	



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1	Übersichtsplan	1 Seite
Anlage 2	Luftbild	1 Seite
Anlage 3	Bauzeichnungen	2 Seiten
Anlage 4	Fotodokumentation	6 Seiten

Verwendete Unterlagen und Literatur:

1. Unterlagen des Auftraggebers:

- Grundbuchauszug vom 20.05.2025

2. Selbst beschaffte Unterlagen:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Liegenschaftskarte vom 21.05.2025
- Auszug aus dem Liegenschaftsbuch vom 27.05.2025
- Teilungserklärung aus der Grundakte vom 09.07.1982
- Änderung zur Teilungserklärung vom 16.06.2000
- Änderung zur Teilungserklärung vom 04.07.2000
- Änderung zur Teilungserklärung vom 13.12.2000
- Änderung der Teilungserklärung vom 11.02.2014
- Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 21.05.2025
- Auskunft aus dem Altlast-Verdachtsflächenkataster vom 10.06.2025
- Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung vom 25.06.2025
- Auskünfte über Erschließungsbeiträge vom 27.05.2025
- Unterlagen der Hausverwaltung vom 17.06.2025

3. Mündliche Auskünfte: keine

4. Literatur, Medien:

- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund
Grundstücksmarktbericht 2025
- Kleiber u.a.:
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
7. Auflage 2014



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

- Kleiber
ImmoWertV 2021
13. Auflage
- Kröll, Haußmann:
Rechte und Belastungen bei der
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
3. Auflage 2006
- Bärmann, Seuß
Praxis des Wohnungseigentums
5. Auflage 2010
- www.boris.nrw.de: Bodenrichtwertsystem der
Gutachterausschüsse in NRW
- www.destatis.de: Statistisches Bundesamt
- www.umgebungslaerm-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	8
1.5	Wertermittlungstichtag (§ 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	Denkmalschutz.....	13
2.11	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	Werterhöhende Investitionen Dritter	17
3.6	Sonstige wertbeeinflussende Umstände.....	17
3.7	Gesamteindruck	17
4.	Außenanlagen	17
5.	Flächen- und Massenangaben.....	18
5.1	Berechnungsgrundlagen	18



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

5.2	Verwendete Unterlagen	18
5.3	Grundstücksdaten	18
5.4	Gebäudedaten	18
6.	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	18
7.	Bodenwert (§§ 40 - 45 ImmoWertV).....	19
7.1	Entwicklungszustand.....	19
7.2	Ermittlung des Bodenwertes	19
7.3	Bodenrichtwert	19
7.4	Abweichungen.....	20
7.5	Bodenwert (erschließungsbeitragsfrei)	20
7.6	Ableitung des Bodenwerts	21
8.	Vergleichswerte (§§ 24 - 26 ImmoWertV)	21
9.	Ertragswertermittlung (§§ 27 – 34 ImmoWertV).....	22
9.1	Rohertrag/ Nettokaltmiete	22
9.2	Bewirtschaftungskosten	22
9.3	Liegenschaftszinssatz	23
9.4	Restnutzungsdauer	24
9.5	Reinertrag.....	24
9.6	Barwertfaktor für die Kapitalisierung (Vervielfältiger).....	24
9.7	Ertragswert der baulichen Anlage	24
9.8	Bodenwert	24
9.9	Vorläufiger Ertragswert	24
10.	Sachwertermittlung (§§ 35 – 39 ImmoWertV)	25
11.	Ableitung des vorläufigen Verkehrswertes	25
11.1	Zusammenstellung der Wertansätze	25
11.2	Vorläufiger Verkehrswert.....	25
12.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	25
12.1	Marktanpassung.....	25
12.2	Altlasten.....	26
12.3	Bergbau.....	26
12.4	Baumängel und -schäden	26
12.5	Hausverwaltung, Instandhaltungsrücklage	26
12.6	Zu- und Abschläge gesamt	26
12.7	Ableitung des Verkehrswertes	27
Anlage 1:	Übersichtskarte M 1:25.000.....	28
Anlage 2:	Luftbild	29
Anlage 3:	Bauzeichnungen	30
Anlage 4:	Fotodokumentation.....	32



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. 274 K 3/25
mit Beschluss vom 20.05.2025

1.2 Zweck der Wertermittlung

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

1.3 Grundstück

Grundbuch: Amtsgericht Dortmund
Grundbuch von: Dortmund B
Blatt: 27929

Eigentümer: zu 2.1 und 2.2 je zu ½ Anteil
[Namen werden nicht veröffentlicht]

Erbbauberechtigte: keine

Liegenschaftskataster: Stadt Dortmund
Katasteramt
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Laufende Nummer 1

Wohnungs-/Teileigentum 7/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück

Grundstück Grundstücksfläche 1700 m²
Das Grundstück besteht aus:

Flurstück 158
Flur 56
Gemarkung 1239 Dortmund

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Dortmund
Kreis Dortmund
Regierungsbezirk Arnsberg

Lage: 71184 Gneisenaustraße 44
71184 Gneisenaustraße 46

Fläche: 528 m²

Tatsächliche Nutzung: 528 m² Wohnbaufläche

Flurstück 159
Flur 56
Gemarkung 1239 Dortmund



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

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Dortmund
Kreis Dortmund
Regierungsbezirk Arnsberg

Lage: 71184 Gneisenaustraße 44
71184 Gneisenaustraße 46

Fläche: 1.172 m²

Tatsächliche Nutzung: 1.172 m² Fläche besonderer funktionaler
Prägung / Parken

1.4 Ortsbesichtigung

Ortsbesichtigung am 17.06.2025
Dauer des Termins: 9.30 – 9.45 Uhr

1.5 Wertermittlungsstichtag (§ 2 (4) ImmoWertV)

Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung: **17. Juni 2025**

1.6 Qualitätsstichtag (§ 2 (5) ImmoWertV)

Qualitätsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung: **17. Juni 2025**

2. Grundstück

Grundstückszustand und Grundstücksmerkmale (§ 2 (3) ImmoWertV)

2.1 Ort und Einwohnerzahl

Dortmund, ca. 600.000 EW

2.2 Kleinräumliche Lage

Ortslage: Nördliche Innenstadt von Dortmund, ca. 650 m südöstlich des Hafenbereichs gelegen.

Baugebiet: Geschlossene Blockstruktur zwischen Gneisenaustraße, Feldherrnstraße, Scharnhorststraße und Kesselstraße, im Wesentlichen Nachkriegsbebauung (bis in die 1960er Jahre), ca. vier- bis fünfgeschossig, teilweise noch Vorkriegsbestand. Die Gneisenaustraße ist im Bereich des Bewertungsgrundstücks nur auf der Westseite bebaut; östlich befindet sich eine ca. 65 m breite und knapp 300 m lange Grünanlage zur Martha-Gillessen-Straße.



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Infrastruktur:	Läden des täglichen Bedarfs in 300 – 500 m (Schützenstraße). Freizeit- und Kultureinrichtungen in unmittelbarer Nähe bzw. im Innenstadtring.
Wohnlage:	ruhige Wohnlage
Verkehrslage:	Die Gneisenaustraße ist eine Erschließungsstraße mit geringem Verkehrsaufkommen. Sie schließt ca. 300 m nördlich an die Mallinckrodtstraße an. Dieses ist eine überörtliche Verbindungsstraße; sie stellt eine der meistbefahrenen Ost-West-Verbindungen in der nördlichen Innenstadt dar. Von hier aus Anbindung an das Autobahnnetz: ca. 5 km westlich (AS Marten/Hafen; A 45) bzw. 5 km östlich (B 236). Flughafen Dortmund in ca. 15 km Entfernung. U-Bahnhaltestelle Schützenstraße in ca. 300 m Entfernung. Hauptbahnhof Dortmund (Nordeingang) in ca. 1 km Entfernung.
Himmelsrichtung:	Gneisenaustraße auf der Ostseite; Gebäude und Wohnung haben eine Ost-West-Ausrichtung.
Beeinträchtigungen:	keine
Benachbarte störende Betriebe und Gebäude:	keine

2.3 Zuschnitt/ Beschaffenheit

Entwicklungszustand:	Das Grundstück ist vollständig erschlossen.
Oberfläche:	eben (vollständig versiegelt)
Aufwuchs:	Kleinere Grünfläche unmittelbar westlich des Mehrfamilienhauses, den Erdgeschossnutzungen zugeschlagen.
Zuschnitt:	Das Grundstück ist nahezu rechteckig; Länge entlang der Straße ca. 28 m, Gesamttiefe des Grundstücks ca. 61 m.

2.4 Erschließungszustand

Art der Straße:	Erschließungsstraße
Versorgungsleitungen:	Wasser, Strom, Gas, Telefon, Kabelanschluss
Entsorgung:	Öffentliche Kanalisation



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Beitrags- und
Abgabepflichten:

Das Tiefbauamt der Stadt Dortmund, Fachsparte Straßenrecht und Anliegerbeiträge bescheinigt mit Schreiben vom 27.05.2025, dass für die Anlage Gneisenaustraße in dem hier in Frage kommenden Abschnitt ein Erschließungsbeitrag nach den Bestimmungen des BauGB nicht mehr erhoben werden.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass durch diese Bescheinigung eine Erhebung von Beiträgen nach den Vorschriften des § 8 Kommunalabgabengesetz für das Land NRW nicht ausgeschlossen wird.

Das Bewertungsgrundstück ist somit **erschließungsbeitragsfrei**.

2.5 Rechte, Lasten und Beschränkungen

Grundbuch, Bestandsverzeichnis

Änderungen der Teilungserklärung vom 13.12.2000 (UR 1743/2000 des Notars Dr. Bodo Wolter) und vom 11.02.2014 (UR-Nr. 27/2014 des Notars Paul Beckmann, Dortmund).

Grundbuch, Abteilung II

Keine Eintragungen mit Ausnahme der Anordnung der Zwangsversteigerung. Eingetragen am 12.02.2025.

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 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 12.12.2024 sind für das Bewertungsgrundstück keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

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

Das Umweltamt der Stadt Dortmund, Untere Bodenschutzbehörde, teilt mit Schreiben vom 10.06.2025 folgendes mit:



Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

A Auskünfte der Unteren Bodenschutzbehörde

Altlast, altlastenverdächtige Fläche, schädliche Bodenveränderungen

Nicht erfasst, somit besteht nach derzeitiger Aktenlage **kein Altlastverdacht**.

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

Der Grundstücksbereich gehört **nicht** zu den Gebieten, unter denen möglicherweise oberflächennaher Bergbau umgegangen ist, der sich unter Umständen noch schädigend auf die Tagesoberfläche auswirken kann.

Methangasaustritte an der Tagesoberfläche

Das Grundstück gehört laut Arbeitskarte der potentiellen Methangasaustrittsgebiete im Stadtgebiet Dortmund (Stand Februar 2000) zu den Gebieten, die zur **Zone 3 zählen; in denen Natur(Methan)gasaustritte sehr wahrscheinlich sind**.

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 Gasflächendrängung oder vergleichbare Sicherungsmaßnahmen gegen ein Eindringen von Methangas in Gebäude **empfohlen**, in den **Zonen 3 und 4 gefordert** werden.

B Auskünfte der Unteren Wasserbehörde

Tankanlagen

Auf dem Grundstück befinden sich keine Tankanlagen.

Abwasserbehandlungsanlagen

Es befindet sich auf den o.a. Flurstück(en) keine Abwasserbehandlungsanlage.

Lagerung wassergefährdender Stoffe

Lagerflächen für wassergefährdende Stoffe sind nicht bekannt.

Wasserschutzzone

Das Auskunftsgrundstück 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



Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

mineralischen Ersatzbaustoffen so lange aufzubewahren, wie der Ersatzbaustoff eingebaut ist.

D Auskünfte der Unteren Landschaftsbehörde

Landschaftsschutzgebiet / Naturschutzgebiet

Das Grundstück befindet sich in keinem 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 25.06.2025 mit, dass das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Ver. Westphalia I“ liegt.

In den dort vorliegenden Unterlagen sei im Bereich des Bewertungsgrundstücks kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche sei demnach nicht zu rechnen.

2.8 Feststellungen zum Ortstermin

Bodenverunreinigungen

Das Grundstück ist nahezu vollständig versiegelt; die wenigen nicht versiegelten Bereiche waren zum Ortstermin nicht zugänglich. Im Zweifelsfall ist das Gutachten eines Baugrundsachverständigen einzuholen. Es wird Verunreinigungsfreiheit vorausgesetzt.

Bergschäden

Es wurden beim Ortstermin an den Gebäuden keine Schäden festgestellt, die augenscheinlich auf bergbauliche Tätigkeit als Ursache zurückzuführen wären.

2.9 Planungsrechtliche Ausweisung

Angaben im Flächennutzungsplan

Ausweisung im FNP: Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO), gegenüberliegend (östliche Straßenseite): Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB), hier: Parkanlage

Angaben im Bebauungsplan

Es gilt der Bebauungsplan 23 „Gneisenaustraße“, rechtskräftig seit 20.06.1958. Im Plan ist in Breite des Bewertungsgrundstücks die Struktur der oberirdischen



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Bebauung mit Ausnahme der Garagen dargestellt. Das straßenseitige Wohngebäude ist viergeschossig, die beiden zum Wohnen genutzten Hofgebäude als eingeschossig gekennzeichnet. Eine zeichnerische Darstellung der Tiefgaranzufahrt sowie der Garagen, mit denen gesamte südliche und westliche Grundstücksgrenze bebaut ist, besteht nicht.

Der Bebauungsplan hat nach wie vor Rechtskraft, auch wenn seine Aktualität nicht mehr gegeben ist. So findet sich im Plan beispielsweise auf dem südlich angrenzenden Nachbargrundstück die Eintragung: „Von einer weiteren Hofbebauung freizuhalten“; tatsächlich aber ist der gesamte Grundstücksbereich versiegelt und mit ca. 60 Garagen bebaut. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass auch die Tiefgarage und die Einzelgaragen auf dem Bewertungsgrundstück bauordnungs- und planungsrechtlich genehmigt wurden, ggf. im Zuge einer Befreiung vom B-Plan.

Die Änderung Nr. 3 wurde am 21.07.2021 rechtskräftig; sie umfasst das Begrünnungsgebot für Flachdächer und Decken von Tiefgaragen. Diese Forderung bezieht sich jedoch nur auf Neubaumaßnahmen.

Tatsächliche Gegebenheiten

Tatsächliche Nutzung: Wohnen, Parken

Die tatsächliche Nutzung ist zulässig.

Tatsächliches Maß der baulichen Nutzung:

Wie oben erläutert, wird von einer Zulässigkeit der Bebauung ausgegangen, und zwar sowohl für die straßenseitige fünfgeschossige Wohnbebauung, die vor Aufstellung des B-Plans fertiggestellt wurde, als auch für die Hofbebauung mit Tief- und Einzelgaragen. Auf eine Ermittlung von GRZ und GFZ wird verzichtet.

Das Maß der baulichen Nutzung ist zulässig.

2.10 Denkmalschutz

Die Gebäude Gneisenaustraße 44 und 46 befinden sich nicht auf der Denkmalliste der Stadt Dortmund.

2.11 Sonstige Besonderheiten

Die sonstigen Besonderheiten sind hier nachrichtlich aufgeführt. Eine Bewertung erfolgt unter Punkt 12 „Besondere Eigenschaften und Umstände“.

Besonderheiten der Teilungserklärung

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

Hausverwaltung

Die Hausverwaltung übersendet am 17.06.2025 folgende Unterlagen:

- Protokoll der Eigentümerversammlung vom 11.03.2025
- Wirtschaftsplan 2025
- Energieausweis vom 14.02.2019

Der Rücklagenstand wird per 31.03.2024 mit 44.523,97 € angegeben.

Weiter wird mitgeteilt, dass im Jahr 2024 auf dem Haus Nr. 44 ein neues Dach aufgebracht wurde und im Jahr 2025 im Haus Nr. 46 die Klingelanlage erneuert werden soll.

3. Gebäude

3.1 Allgemeines

Das Grundstück ist im Wesentlichen bebaut mit zwei voll unterkellerten fünfgeschossigen Mehrfamilienhäusern mit zum Teil ausgebautem Satteldach (Gneisenaustr. 44 und 46); hinzu kommen verschiedene eingeschossige Gebäude im Hofbereich sowie zwanzig Garagen und eine Tiefgarage.

3.2 Besonderheiten

Baujahr

Das Baujahr der Wohngebäude ist ca.1957; die Restnutzungsdauer wurde mit 25 Jahren ermittelt.

Aus der Grundakte liegt ein Plan der Tiefgarage zum Bauantrag, gestempelt am 27.07.1982, vor. Unter Anrechnung einer angemessenen Bauzeit wird daher 1983 als Baujahr angenommen.

angenommenes Baujahr Tiefgarage:	1983
Gesamtnutzungsdauer:	60 Jahre
Restnutzungsdauer (ohne Modernisierung)	18 Jahre

Es wird eine **Restnutzungsdauer von 20 Jahren** angenommen.

Modifizierte Restnutzungsdauer:	20 Jahre
Fiktives Gebäudealter:	40 Jahre
Fiktives Baujahr:	1985

3.3 Baubeschreibung

Die folgende Baubeschreibung umfasst auch das Gemeinschaftseigentum der Wohnhäuser.



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Gemeinschaftseigentum

Die Wohnhäuser waren zum Ortstermin nicht zugänglich. In der Bauakte wurde keine Baubeschreibung vorgefunden. Die folgenden Angaben basieren daher auf der Außenbesichtigung zum Ortstermin sowie auf Erkenntnissen aus einem Ortstermin im Jahr 2022 in einer anderen Sache, zu dem das Treppenhaus zugänglich war. Für die Richtigkeit kann im Detail keine Gewähr übernommen werden.

Rohbau

Fundamente, Bodenplatte:	keine Erkenntnisse, dem Baujahr entsprechend, wahrscheinlich Ortbeton
Außenwände:	Mauerwerk, beidseitig verputzt Erdgeschoss außen straßenseitig Ziegelsichtmauerwerk, farbig überstrichen, Keller innen gekälkt
Innenwände:	Mauerwerk, beidseitig verputzt Keller gekälkt
Treppen:	Stahlbetonläufe und -podeste
Decken:	Stahlbeton
Dach:	Satteldach, ca. 45° geneigt, offensichtlich Holzkonstruktion Nach Angabe der Hausverwaltung wurde die Dachfläche des Hauses Nr. 44 im Jahr 2024 erneuert.

Ausbau

Böden:	Treppenhaus:	Läufe und Podeste: Terrazzo, Holzgeländer und -handlauf
	Keller:	Estrich, ungestrichen
	Dachboden:	keine Erkenntnisse
Wände:	Treppenhaus:	Fliesensockel, ca. 1,50 im EG, ansonsten Kratzputz
Fenster:	Treppenhaus:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Türen:	Haustür:	Aluminiumhaustür mit großen Glasfeldern (Isolierverglasung mit Strukturglas)
	Kelleraußentür:	Holztür
	Kellertüren:	einfache Holztüren
	Heizraum:	Stahltür
	Hofdurchfahrt:	kein Tor
	Zufahrt zur Tiefgarage:	Rolltor
Garagentore:	Blechschiwingtore	



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Tiefgarage

Rohbau

Fundamente, Bodenplatte,
Außenwände, Rampe,
Stützen und Unterzüge,
Deckenplatte, Fluchttreppe: Ortbeton

Abstützung des freien Deckenrandes (Einfahrt) in Stahlkonstruktion.

Dach: Hofabdichtung bituminös, der genaue Aufbau ist nicht bekannt.
Es wurden in der Tiefgarage keine Hinweise auf eindringende
Feuchtigkeit gefunden.

Zugänge: 1 Einfahrtsrampe, 1 Fluchttreppenhaus

Ausbau

Bodenbelag: Verbundestrich

Türen, Tore: 1 Rolltor, elektrisch betrieben
1 Stahltür zum Fluchttreppenhaus

Installationen

Dachentwässerung längs eines Unterzuges; keine Entwässerung innerhalb der
Tiefgarage (Verdunstung).

Elektro: Elektroanschluss für Rolltor, Beleuchtung

Besonders zu veranschlagende Bauteile, Einrichtungen und sonstige Vorrichtungen

Keine.

3.4 Bau- und Unterhaltungszustand

Baumängel und Bauschäden

Gemeinschaftseigentum - Wohnhaus

- Graffiti an der straßenseitigen Fassade, der Hauseingangstür und der Durchfahrt zum Hof
- Hauseingangstür: Schaden an einem Glasfeld
- Riss an der Fassade im Anbau

Gemeinschaftseigentum - Tiefgarage

- Korrosionsschäden an der Betonkonstruktion, sowohl im Einfahrtsbereich als auch an Stützen und Unterzügen
- Estrichschäden im Bereich der Stützen
- größtenteils entfernte Bekleidung seitlich der Tiefgarageneinfahrt



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Sondereigentum

Der Stellplatz ist markiert, hat aber ansonsten keine weiteren Abgrenzungen, daher wurden keine Baumängel und –schäden vorgefunden.

Eine Bewertung erfolgt unter Punkt 12.5.

Modernisierungen

Modernisierungen am Gemeinschaftseigentum erfolgten im Zuge der Instandhaltung.

3.5 Werterhöhende Investitionen Dritter

Nicht bekannt und nicht benannt.

3.6 Sonstige wertbeeinflussende Umstände

Nicht bekannt und nicht benannt.

3.7 Gesamteindruck

Die Gesamtanlage befindet sich in einem von außen erkennbaren durchschnittlichen Zustand. Der Zustand der Tiefgarage entspricht dem.

4. Außenanlagen

Das Grundstück ist entlang der Straße in voller Breite mit zwei fünfgeschossigen Gebäude bebaut. Der Hofbereich ist über eine Tordurchfahrt zugänglich. Im unmittelbar an das Gebäude angrenzenden Bereich bestehen kleinere Gartenflächen, die offensichtlich den Erdgeschosswohnungen zuge schlagen sind. Sie sind nahezu nicht einsehbar. Der Hofbereich ist größtenteils mit einer Tiefgarage unterbaut und erdgeschossig mit 20 Einzelgaragen sowie einem kleinen Bürogebäude und weiteren eingeschossigen Gebäuden bebaut. Die nicht überbaute Fläche ist vollständig versiegelt. Die Oberfläche ist im Wesentlichen ein Asphaltbelag.

Die Einfriedung in den nicht grenzbebauten Bereichen ist eine ca. 2,00 – 2,50 m hohe verputzte Ziegelmauer. In dieser besteht ein 2-flügliges Metalltor zum Flurstück 155 (Feldherrnstr. 54ff).



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.

5.2 Verwendete Unterlagen

Es lagen Bauantragspläne aus dem Bauaktenarchiv sowie Teilungspläne aus der Grundakte und dem Bauaktenarchiv vor.

5.3 Grundstücksdaten

Grundstücksgröße: 1.700,00 m²

5.4 Gebäudedaten

Der Tiefgaragenstellplatz Nr. 59 wird in der Flächenberechnung der Teilungserklärung mit einer Größe von 12,83 m² angegeben; das entspricht der Örtlichkeit.

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:

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



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

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 wertbestimmenden 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.

Grundlage: Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund, Stichtag 01.01.2025; boris.nrw (s.o.). Es kommt folgender Wert in Frage:



Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Lage und Wert

Gemeinde:	Dortmund
Gemarkungsname:	Dortmund
Ortsteil:	Hafen-Süd
Bodenrichtwert-Nr.:	02092
Bodenrichtwert:	420,00 €/m² (misch-/mehrgeschossig)
Stichtag:	01.01.2025

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Beitragszustand:	erschließungsbeitrags-/ kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach KAG
Nutzungsart:	Mischgebiet
Geschosszahl:	IV
Tiefe:	35 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt:	350,00 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt:	2022-01-01
Anwendungshinweise:	örtliche Fachinformationen

Abweichungen werden im Folgenden ermittelt.

7.4 Abweichungen

Geschossigkeit

Bei der Berechnung des Bodenrichtwertes wurden vier Vollgeschosse zugrunde gelegt. Das Bewertungsgrundstück verfügt über eine fünfgeschossige Bebauung. Im Grundstücksmarktbericht 2025 unter Punkt 4.7.3 Umrechnungskoeffizienten für den gemischt genutzten Wohnungsbau angegeben worden. Im vorliegenden Fall beträgt der **Umrechnungsfaktor 1,16**.

Grundstückstiefe, Nutzung

Der angegebene Bodenrichtwert bezieht auf eine Grundstückstiefe von 35 m; die Grundstückstiefe des Bewertungsgrundstücks beträgt jedoch ca. 60 m. Trotz der deutlich größeren Tiefe handelt es sich auch im straßenabgewandten Grundstücksbereich um baureifes Land im Sinne des § 5 (4) ImmoWertV; neben der Unterbauung mit der Tiefgarage sowie der Hofbebauung mit Einzelgaragen befindet sich hier auch ein eingeschossiges Bürogebäude.

Allerdings ist für die vorgefundene Nutzung – insbesondere als Stellplatzanlage – ein **Abschlag vom Bodenwert** anzusetzen; dieser beträgt 50 % des Bodenrichtwertes, somit **210,00 €/m², bezogen auf eine Fläche von ca. 580 m²**.

7.5 Bodenwert (erschließungsbeitragsfrei)

Bodenrichtwert:	420,00 €/m ²
Umrechnungsfaktor Geschossigkeit:	1,16



Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Bis zu einer Tiefe von 35 m:	420,00 €/m ² x 1,16	487,00 €/m ²
Darüber hinaus:	487,00 €/m ² - 210,00 €/m ²	277,00 €/m ²

7.6 Ableitung des Bodenwerts

Grundstücksgröße:	1.700 m ²	
Davon	1.120 m ² x 487,00 €/m ²	545.440,00 €
	580 m ² x 277,00 €/m ²	160.660,00 €
		<hr/>
		706.100,00 €
	gerundet	706.000,00 €
Anteiliger Bodenwert	(7/1.000) x 706.100,00 €	4.943,00 €
	gerundet	5.000,00 €

Der Bodenwert des erschließungsbeitragsfreien und unbelasteten Grundstücks beträgt 706.000,00 €.

Der anteilige Bodenwert des erschließungsbeitragsfreien und unbelasteten Grundstücks (7/1.000) beträgt 5.000,00 €.

Begründung: Wie unter Punkt 7.3 dargelegt, ist der Bodenwert aus dem Bodenrichtwert unter Berücksichtigung erforderlicher Korrekturen abzuleiten. Der Bodenwert ist demnach der Faktor von angepasstem Bodenrichtwert, Grundstücksgröße und Miteigentumsanteil.

8. Vergleichswerte (§§ 24 - 26 ImmoWertV)

Im Grundstücksmarktbereich Dortmund 2025 sind unter Punkt 5.3 durchschnittliche Kaufpreise für Garagen und Einstellplätze angegeben. Für Stellplätze in einer Tiefgarage liegen die Werte bei Wiederverkäufen im Bereich zwischen 10.000,00 € und 19.900,00 € mit einem Median von 12.500,00 €.

Diese eher allgemeinen Angaben sind nicht ausreichend zur Ableitung von Vergleichswerten; sie dienen der Plausibilitätskontrolle des im Ertragswertverfahren ermittelten Verkehrswertes.



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

9. Ertragswertermittlung (§§ 27 – 34 ImmoWertV)

9.1 Rohertrag/ Nettokaltmiete

Tatsächliche Miete

Es liegen keine Erkenntnisse vor.

Nachhaltig erzielbare Miete

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

Bei der Ermittlung der nachhaltig erzielbaren Miete sind folgende Parameter zu beachten:

- Der Tiefgaragenstellplatz bietet gegenüber einer Einzelgarage keine Abgeschlossenheit.
- Übliche Vorteile einer Einzelgarage, wie z. B. die zeitweise oder auch dauerhafte Nutzung als Lager- und Abstellraum (komplett oder in Teilbereichen, z. B. in Zusammenhang mit einem Motorrad bzw. Fahrradabstellplatz) scheiden aufgrund der Bauweise aus.
- Das Stellplatzangebot im näheren Umfeld des Objektes ist höchst komfortabel:
 - o Im Hofbereich des Objektes befinden sich 20 Einzelgaragen.
 - o Die Gneisenaustraße verfügt beidseitig über Längsparkstreifen, ist jedoch nur einseitig bebaut.
- Aufgrund der zentralen, innenstadtnahen Lage ist davon auszugehen, dass die bauordnungsrechtlich festgelegte Richtzahl von einem Stellplatz pro Wohneinheit tatsächlich unterschritten wird.

Nach sachverständiger Schätzung und unter Berücksichtigung der oben aufgeführten Parameter wird die nachhaltig erzielbare Miete mit 45,00 €/Stellplatz angesetzt.

Jährlicher Rohertrag

45,00 €/Stellplatz x 12

540,00 €

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.



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Verwaltungskosten

Für die jährlichen Verwaltungskosten für Garagen oder ähnliche Einstellplätze sind **47,00 €** anzusetzen. (Quelle: GMB Dortmund 2025, 8.7 Bewirtschaftungskosten)

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 Garagen o.ä. Einstellplätzen sind **106,00 €** anzusetzen. (Index, Quelle: s.o.).

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 Miet-, Wohn- und gemischt genutzten Grundstücken **2%** des Jahresrohertrags angesetzt werden (Index, Quelle: s.o.).

540,00 € x 0,02 gerundet **11,00 €**

Bewirtschaftungskosten – Zusammenstellung

Verwaltung	47,00 €
Instandhaltung	106,00 €
Mietausfallwagnis	11,00 €
gesamt	164,00 €

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.

Im Grundstücksmarktbericht Dortmund 2025 wird der Liegenschaftszinssatz für das Gebiet 2 (Innenstadt Nord) mit 1,28 % angegeben. Auf dieser Grundlage wurde der Liegenschaftszinssatz für die Wohnbebauung mit ca. 1,8 % ermittelt.

Für den zu bewertenden Tiefgaragenstellplatz wird dieser Liegenschaftszinssatz zugrunde gelegt: **LZS = 1,8 %**



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

9.4 Restnutzungsdauer

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer
(siehe Punkt 6):

20 Jahre

9.5 Reinertrag

Der anteilige Grundstücksreinertrag errechnet sich aus der Differenz des anteiligen Grundstücksrohertrages (9.1) und den Bewirtschaftungskosten:

Anteiliger Rohertrag:		540,00 €
Bewirtschaftungskosten:	-	164,00 €
Ant. Grundstücksreinertrag:		376,00 €

Anteil des Bodenwerts am Reinertrag (Bodenwertverzinsungsbetrag)

5.000,00 €	x	1,8 %	90,00 €
------------	---	-------	----------------

Anteil der baulichen Anlagen am Reinertrag

376,00 €	-	90,00 €	286,00 €
----------	---	---------	-----------------

9.6 Barwertfaktor für die Kapitalisierung (Vervielfältiger)

bei RND = 20 Jahre und LZS = 1,8 %	16,6715
------------------------------------	----------------

9.7 Ertragswert der baulichen Anlage

286,00 €	x	16,6715	4.768,00 €
		gerundet	5.000,00 €

9.8 Bodenwert

Der anteilige Bodenwert wurde unter 7.6 ermittelt: **5.000,00 €**

9.9 Vorläufiger Ertragswert

Gebäudeertragswert	5.000,00 €
Bodenwert	5.000,00 €
	10.000,00 €



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

10. Sachwertermittlung (§§ 35 – 39 ImmoWertV)

Das Sachwertverfahren ist für den vorliegenden Fall nicht geeignet.

11. Ableitung des vorläufigen Verkehrswertes

11.1 Zusammenstellung der Wertansätze

vorläufiger Vergleichswert (8)	10.000 – 19.900,00 €
vorläufiger Ertragswert (9)	10.000,00 €
vorläufiger Sachwert (10)	--,-- €

11.2 Vorläufiger Verkehrswert

Der vorläufige Verkehrswert zum Stichtag von 7/1.000 Miteigentumsanteil an dem unbelasteten und erschließungsbeitragsfreien Grundstück Gemarkung Dortmund, Flur 56, Flurstücke 158, 159, Hof- und Gebäudefläche, Gneisenastr. 44, 46, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz, im Aufteilungsplan mit Nr. 59 bezeichnet, beträgt

10.000,00 € (zehntausend Euro).

Der vorläufige Verkehrswert wurde nach dem Ertragswertverfahren ermittelt. Hierbei handelt es sich um ein für Renditeobjekte geeignetes 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.

Vergleichswerte lagen nicht vor. Der ermittelte vorläufige Ertragswert liegt jedoch am unteren Rand im Grundstücksmarktbericht angegebenen Spanne. Dies entspricht im Wesentlichen der Lage unter Berücksichtigung der Parkplatzsituation in der näheren Umgebung.

Daher wird der im Ertragswertverfahren ermittelte vorläufige Verkehrswert den weiteren Betrachtungen zugrunde gelegt.

12. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

12.1 Marktanpassung

In den zugrunde gelegten vorläufigen Ertragswert sind alle bekannten marktbestimmenden Faktoren eingeflossen.



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

12.2 Altlasten

Es sind keine wertbeeinflussenden Umstände aufgrund von Altlasten bekannt.

12.3 Bergbau

Es sind keine wertbeeinflussenden Umstände aufgrund von Bergbau bekannt.

12.4 Baumängel und -schäden

Gemeinschaftseigentum - Wohnhaus

- Graffiti an der straßenseitigen Fassade, der Hauseingangstür und der Durchfahrt zum Hof
- Hauseingangstür: Schaden an einem Glasfeld
- Riss an der Fassade im Anbau

Gemeinschaftseigentum - Tiefgarage

- Korrosionsschäden an der Betonkonstruktion, sowohl im Einfahrtsbereich als auch an Stützen und Unterzügen
- Estrichschäden im Bereich der Stützen
- größtenteils entfernte Bekleidung seitlich der Tiefgarageneinfahrt

Sondereigentum

Der Stellplatz ist markiert, hat aber ansonsten keine weiteren Abgrenzungen, daher wurden keine Baumängel und -schäden vorgefunden.

Für die im Bereich der Tiefgarage vorgefundenen Baumängel und -schäden wird ein **pauschaler Abschlag von 1.000,00 €** angesetzt.

12.5 Hausverwaltung, Instandhaltungsrücklage

Gemäß Protokoll der Eigentümerversammlung ist folgende Maßnahme geplant:

- neue Klingelanlage in Haus Nr. 46

Die Hausverwaltung gibt die Höhe der Instandhaltungsrücklage per 31.03.2024 mit 44.523,97 € an. Auf das zu bewertende Sondereigentum entfällt somit rein rechnerisch ein Betrag in Höhe von 311,67 €. Dies entspricht knapp den dreifachen jährlichen Instandhaltungskosten und wird als ausreichend angesehen.

12.6 Zu- und Abschläge gesamt

Marktanpassung	0,00 €
Altlasten	0,00 €
Bergbau	0,00 €
Baumängel und -schäden	- 1.000,00 €
<u>Instandhaltungsrücklage</u>	<u>0,00 €</u>
gesamt	- 1.000,00 €



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

12.7 Ableitung des Verkehrswertes

Vorläufiger Verkehrswert	10.000,00 €
Zu- und Abschläge	- 1.000,00 €
	9.000,00 €

Unbelasteter Verkehrswert gem. § 194 BauGB

Der Verkehrswert zum Stichtag von 7/1.000 Miteigentumsanteil an dem unbelasteten und erschließungsbeitragsfreien Grundstück Gemarkung Dortmund, Flur 56, Flurstücke 158, 159, Hof- und Gebäudefläche, Gneisenaustr. 44, 46, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz, im Aufteilungsplan mit Nr. 59 bezeichnet, beträgt

9.000,00 € (neuntausend Euro).

Die Wertermittlung wurde nach bestem Wissen und Gewissen aufgestellt. Sie umfasst 37 Seiten inkl. 4 Anlagen mit 10 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 05.08.2025





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

Anlage 2: Luftbild

Quelle (ohne Markierungen): GEOportal.NRW

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger





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

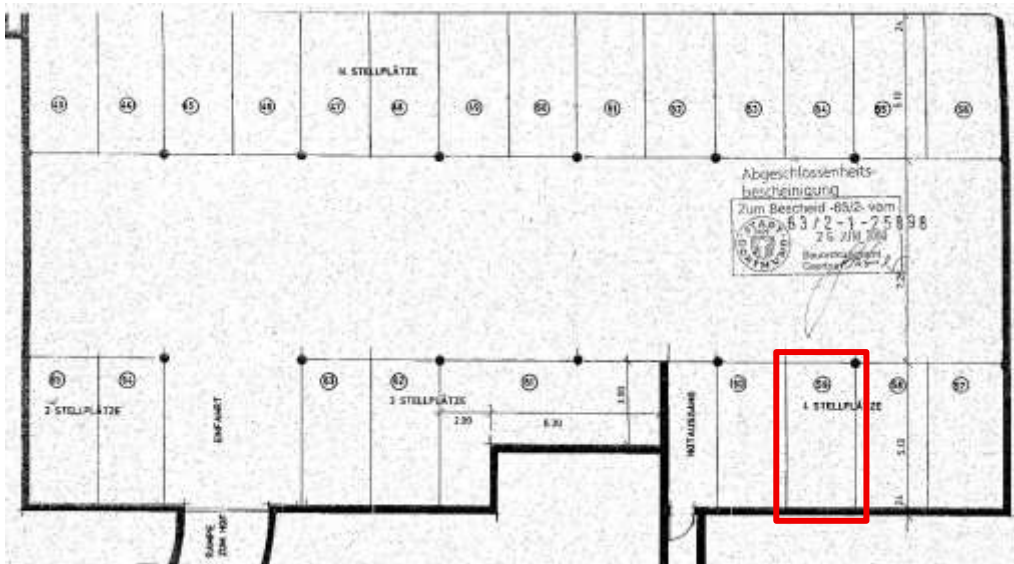
Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

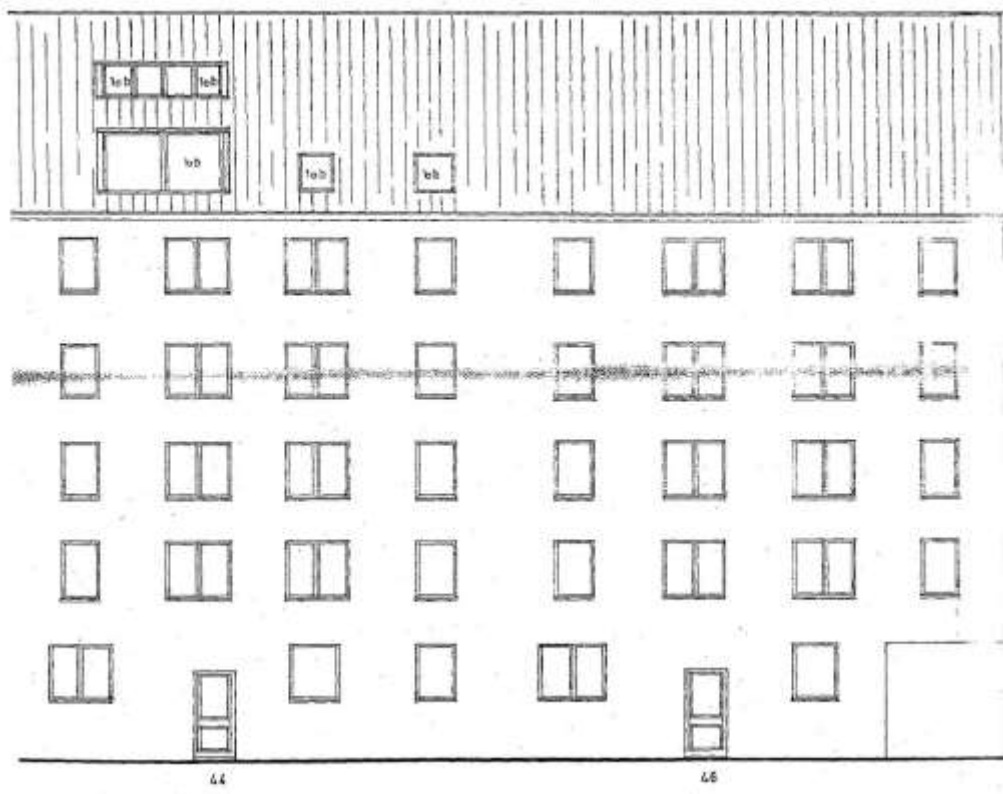
Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Anlage 3: Bauzeichnungen

Quelle: Teilungspläne aus der Grundakte



Grundriss Tiefgarage, Stellplatz Nr. 59



Ansicht Straßenseite

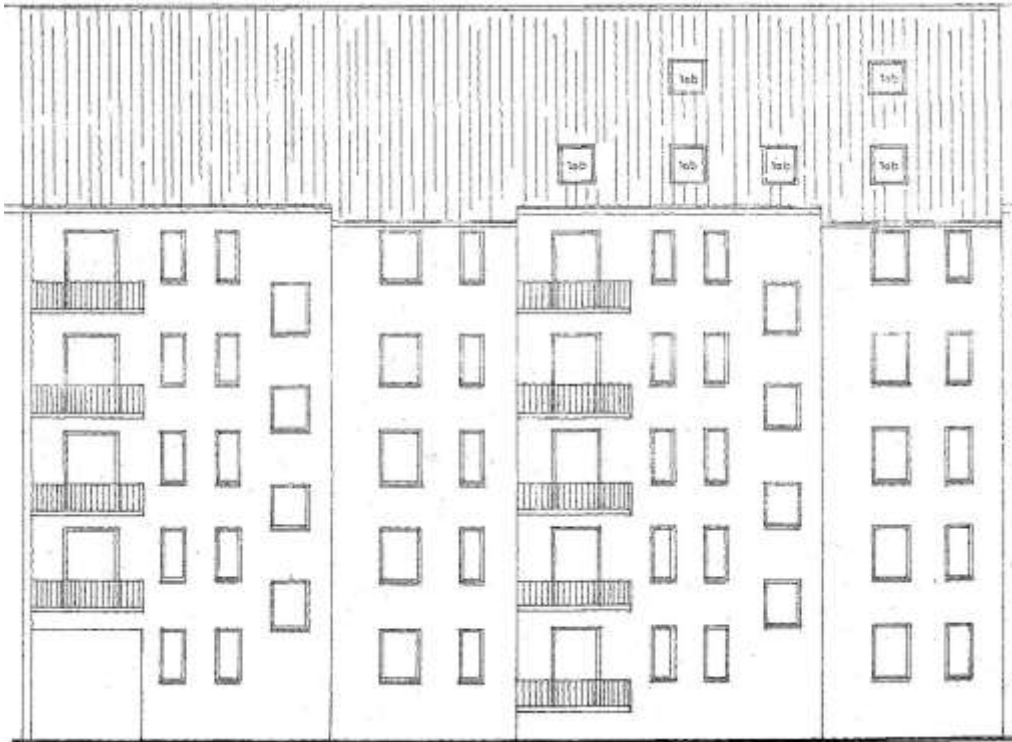


Von der Architektenkammer
Nordrhein – Westfalen öffentlich
bestellter und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger



Ansicht Hofseite



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



Ansicht Straßenseite



Durchfahrt zum Hof, den Garagen und der Tiefgarage



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



Garagenhof



Zufahrt zur Tiefgarage



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



Einfahrt Tiefgarage



Tiefgarage



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

Michael Beisemann

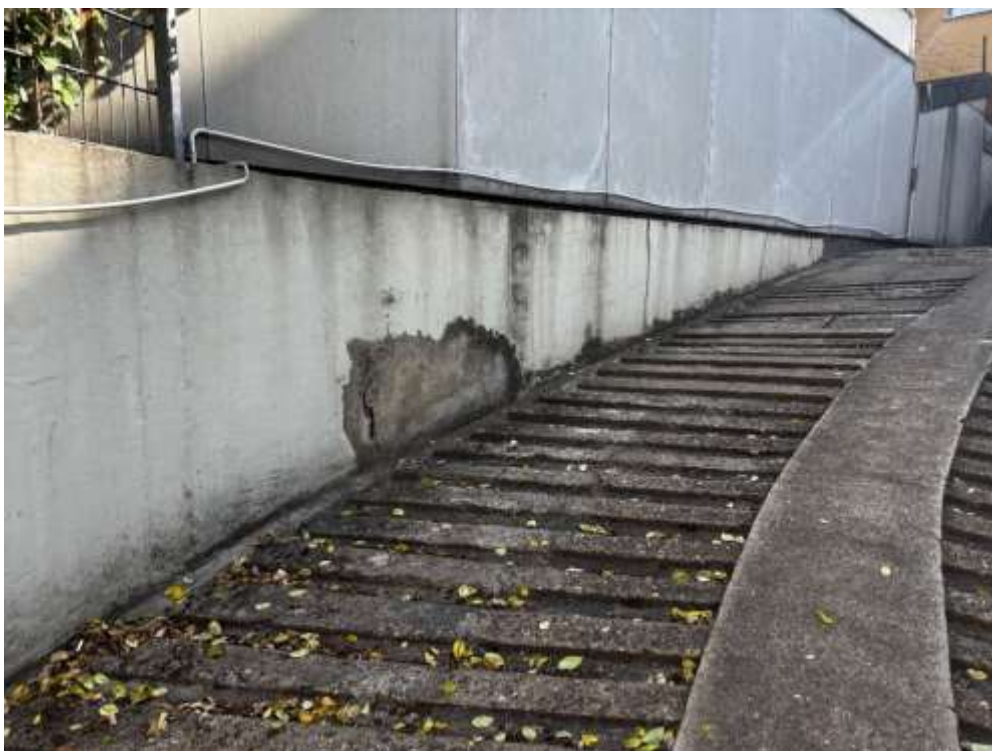
Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger



Stellplatz Nr. 59

Baumängel und -schäden



Putzschäden im Bereich der Tiefgarageneinfahrt



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

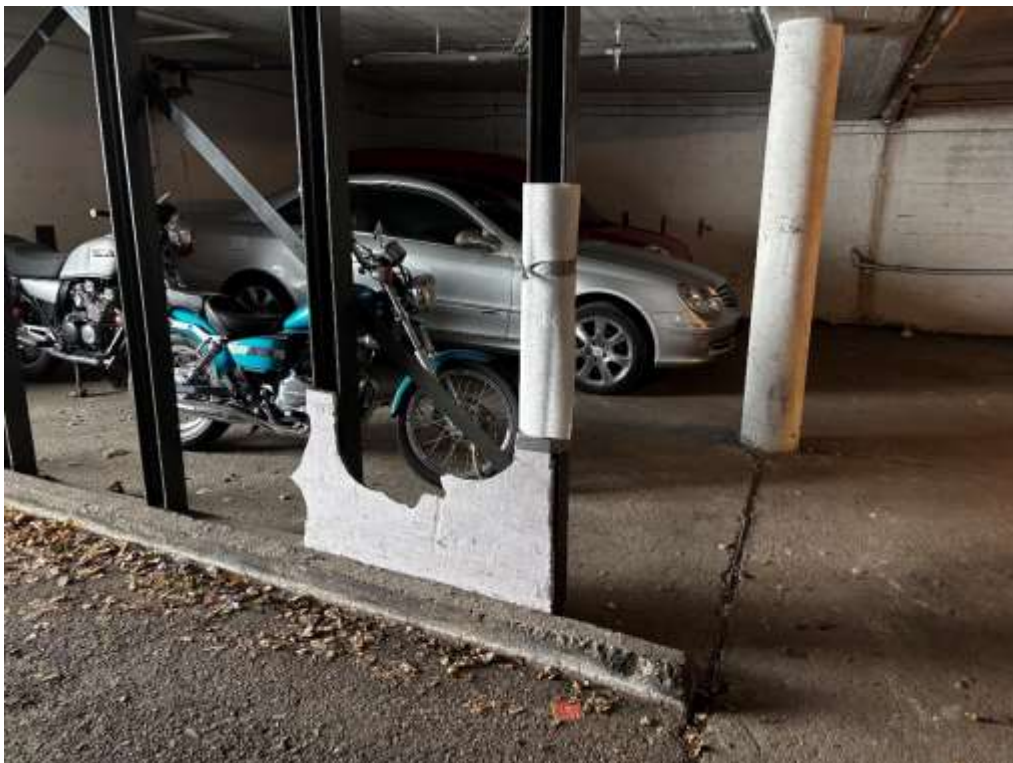
Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger



Estrichschäden im Bereich der Stützen



teilweise demontierte Bekleidung zur Tiefgaragenabfahrt hin



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



Korrosionsschaden an einem Unterzug