



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 ZV2647-25a

über die ETW Nr. 17 im 3. Obergeschoss links
des Hauses Gneisenastr. 46 nebst Kellerraum
sowie Miteigentumsanteile an dem Grundstück

Gneisenastr. 44, 46 in 44147 Dortmund



Auftraggeber:

**Amtsgericht Dortmund
Aktenzeichen 274 K 2/25**

Zweck des Gutachtens:

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

Wertermittlungsstichtag:

17.06.2025

unbelasteter Verkehrswert gem. § 194 BauGB:

75.000 €.

unbelasteter Verkehrswert im ZVG:

67.000 €.

Dieses Gutachten besteht aus 40 Seiten inkl. 4 Anlagen mit 9 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.

Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Gegenstand der Wertermittlung	Verkehrswert zum Stichtag von 25/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Dortmund, Flur 56, Flurstücke 158, 159, Hof- und Gebäudefläche, Gneisenastr. 44, 46, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 3. Obergeschoss links des Hauses Gneisenastr. 46 nebst Keller (jeweils Nr. 17 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 25/1.000)	18.000,00 €	
Baujahr Gebäude; GND; RND	BJ 1957; 80 Jahre; 25 Jahre	
Vorläufiger Verkehrswert	75.000,00 €	
Zu- und Abschläge	0,00 €	
Wohnfläche	55,00 m ²	
Unbelasteter Verkehrswert gem. § 194 BauGB (relativ)	1.364,00 €/m²	
Unbelasteter Verkehrswert gem. § 194 BauGB (absolut)	75.000,00 €	
Unbelasteter Verkehrswert im ZVG	67.000,00 €	

Besonderheiten

Das Grundstück ist bebaut mit zwei fünfgeschossigen Mehrfamilienhäusern mit teilweise 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).



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 zu bewertende Wohnung des Sondereigentums befindet sich im 3. Obergeschoss links des Gebäudes Gneisenaustr. 46; sie besteht gemäß Planunterlagen aus zwei Zimmern, Wohnküche, Badezimmer und Flur. In den Gebäuden Gneisenaustr. 44 und 46 sind insgesamt 20 Wohnungen untergebracht. Eine Gewerbeeinheit im Sondereigentum befindet sich in einem eingeschossigen Hofgebäude. Zudem bestehen ein Garagen- und Lagergebäude, 20 Einzelgaragen im Hofbereich sowie 23 Stellplätze in der Tiefgarage.

Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1	Übersichtsplan	1 Seite
Anlage 2	Luftbild	1 Seite
Anlage 3	Bauzeichnungen	3 Seiten
Anlage 4	Fotodokumentation	4 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
 - Änderungsurkunde zur Teilung 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 über Wohnungsbindung vom 02.06.2025
 - 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



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

4. Literatur, Medien:

- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund
Grundstücksmarktbericht 2025
- Mietspiegel Dortmund 2025/2026 für nicht preisgebundene Wohnun-
gen
- Kleiber u.a.:
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
7. Auflage 2014
- 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	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	Denkmalschutz.....	13
2.11	Sonstige Besonderheiten	13
3.	Gebäude	14
3.1	Allgemeines.....	14



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

3.2	Besonderheiten	14
3.3	Baubeschreibung	15
3.4	Bau- und Unterhaltungszustand	18
3.5	Werterhöhende Investitionen Dritter	18
3.6	Sonstige wertbeeinflussende Umstände.....	18
3.7	Gesamteindruck	18
4.	Außenanlagen	19
5.	Flächen- und Massenangaben.....	19
5.1	Berechnungsgrundlagen	19
5.2	Verwendete Unterlagen	19
5.3	Grundstücksdaten	19
5.4	Gebäudedaten	19
6.	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	20
7.	Bodenwert (§§ 40 - 45 ImmoWertV).....	21
7.1	Entwicklungszustand.....	21
7.2	Ermittlung des Bodenwertes	21
7.3	Bodenrichtwert	21
7.4	Abweichungen.....	22
7.5	Bodenwert (erschließungsbeitragsfrei)	22
7.6	Ableitung des Bodenwerts	22
8.	Vergleichswerte (§§ 24 - 26 ImmoWertV)	23
8.1	Grundstücksmarktbericht	23
8.2	Kaufpreissammlung	23
8.3	Immobilienrichtwert	23
8.4	Vorläufiger Vergleichswert (§ 24 (2) ImmoWertV)	24
9.	Ertragswertermittlung (§§ 27 – 34 ImmoWertV).....	25
9.1	Rohertrag/ Nettokaltmiete	25
9.2	Bewirtschaftungskosten	26
9.3	Liegenschaftszinssatz	26
9.4	Restnutzungsdauer	26
9.5	Reinertrag.....	27
9.6	Barwertfaktor für die Kapitalisierung (Vervielfältiger).....	27
9.7	Ertragswert der baulichen Anlage	27
9.8	Bodenwert	27
9.9	Vorläufiger Ertragswert	27
10.	Sachwertermittlung (§§ 35 – 39 ImmoWertV)	27
11.	Ableitung des vorläufigen Verkehrswertes	28
11.1	Zusammenstellung der Wertansätze	28
11.2	Vorläufiger Verkehrswert.....	28
12.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	28
12.1	Marktanpassung.....	28
12.2	Altlasten.....	28
12.3	Bergbau.....	29
12.4	Baumängel und -schäden	29
12.5	Hausverwaltung, Instandhaltungsrücklage	29
12.6	Zu- und Abschläge gesamt	29
12.7	Ableitung des Verkehrswertes	29
13.	Verkehrswert im ZVG	30
13.1	Risiko durch fehlende Besichtigungsmöglichkeiten	30
13.2	Ableitung des Verkehrswertes gem. ZVG.....	30
Anlage 1:	Übersichtskarte M 1:25.000.....	32
Anlage 2:	Luftbild	33
Anlage 3:	Bauzeichnungen	34
Anlage 4:	Fotodokumentation.....	37



Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Vorbemerkung

Die vorliegende Wertermittlung erfolgt gemäß der

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

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

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

Voraussetzungen der gutachterlichen Wertermittlung

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

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

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

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

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



Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber, Datum

Amtsgericht Dortmund
Geschäfts-Nr. 274 K 2/25
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: 27881

Eigentümer: zu 2a) und 2b) je zu ½ Anteil
[Namen werden nicht veröffentlicht]

Erbbauberechtigte: keine

Liegenschaftskataster: Stadt Dortmund
Katasteramt
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Laufende Nummer 1

Wohnungs-/Teileigentum 25/1.000 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 Gneisenastraße 44
71184 Gneisenastraße 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

Die Wohngebäude waren nicht zugänglich. Eine Besichtigung konnte lediglich von außen erfolgen.

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 Gneisenastraße, Feldherrnstraße, Scharnhorststraße und Kesselstraße, im Wesentlichen Nachkriegsbebauung (bis in die 1960er Jahre), ca. vier- bis fünfgeschossig, teilweise noch Vorkriegsbestand. Die Gneisenastraße ist im Bereich des Bewertungsgrundstücks nur auf der Westseite bebaut; östlich befindet sich eine ca. 65 m



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

	breite und knapp 300 m lange Grünanlage zur Martha-Gillessen-Straße.
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. Diese 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 236N). 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



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

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:

A Auskünfte der Unteren Bodenschutzbehörde



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

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 mineralischen Ersatzbaustoffen so lange aufzubewahren, wie der Ersatzbaustoff eingebaut 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

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 Tagsoberfläche 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 Bebauung mit Ausnahme der Garagen dargestellt. Das straßenseitige Wohngebäude ist viergeschossig, die beiden zum Wohnen genutzten Hofgebäude als eingeschossig gekennzeichnet. Eine zeichnerische Darstellung der



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

Tiefgaragenzufahrt 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.

Wohnungsbindung

Das Amt für Wohnen der Stadt Dortmund teilt mit Schreiben vom 02.06.2025 mit, dass das Objekt seitens des Amtes für Wohnen nicht gefördert wurde und somit keinen wohnungsrechtlichen Bindungen unterliegt.



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 wurde.

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

Aus dem Bauaktenarchiv liegen Pläne zum Bauantrag aus dem Jahr 1957 vor.

angenommenes Baujahr:	1957
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer (ohne Modernisierung)	12 Jahre

Erhöhung der Restnutzungsdauer aufgrund Modernisierungen:

Die Verlängerung der Restnutzungsdauer wird gemäß dem Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen (Anlage 2 ImmoWertV) ermittelt. Alternativ kann überprüft werden, ob das Objekt kernsaniert wurde. In diesem Fall würde sich die Restnutzungsdauer bis maximal 90 % der Gesamtnutzungsdauer erhöhen, gemessen vom Zeitpunkt der Sanierung aus.

Die fehlende Zugangsmöglichkeit zu den Gebäuden macht es erforderlich, von **Annahmen** auszugehen. Hierbei wurden alle aus den Unterlagen und dem Ortstermin abgeleiteten Erkenntnisse verwertet; eine Richtigkeit der Annahmen kann dennoch nicht garantiert werden. Das Risiko, das sich aus der mangelnden Besichtigungsmöglichkeit ergibt, wird unter Punkt 13 dieses Gutachtens bewertet.



Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Ermittlung des Modernisierungsgrades

Modernisierungselement	Punkte (max.)	Punkte (tats.)
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	3
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0 (ca. 1980)
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1 (tlw.)
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0 (tw. ca. 1992) (Pumpe 8/2021)
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	1 (tlw.)
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
	20	5

Somit erfolgten am Gebäude Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung. Gemäß Anlage 2 zu § 12 (5) Satz 1 ImmoWertV beträgt die rechnerische Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem Gebäudealter von ca. 68 Jahren ca. 26,5 Jahre.

Unter Berücksichtigung des Modernisierungsgrades und der Erkenntnisse zum Ortstermin wird eine **Restnutzungsdauer von 25 Jahren** angesetzt.

Modifizierte Restnutzungsdauer:	25 Jahre
Fiktives Gebäudealter:	55 Jahre
Fiktives Baujahr:	1970

3.3 Baubeschreibung

Gemeinschaftseigentum

Das Gebäude war 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



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

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:	Blechschwingtore	

Installationen, Haustechnik

Elektro:	Ein Anschluss pro Mehrfamilienhaus; es wird von einem durchschnittlichen Standard ausgegangen.
Wasser:	Ein Anschluss pro Gebäude; es wird von einem durchschnittlichen Standard ausgegangen.
Heizung:	Gaszentralheizung
Medien:	Straßenseitig sind Satellitenschüsseln an der Fassade befestigt.

Besondere Betriebseinrichtungen

nicht bekannt und nicht benannt

Besonders zu veranschlagende Bauteile, Einrichtungen und sonstige Vorrichtungen

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

Sonstige Anlagen

nicht bekannt und nicht benannt

Sondereigentum, Wohnung Nr. 17

Rohbau

wie Gemeinschaftseigentum

Ausbau

Da das Sondereigentum zum Ortstermin nicht zugänglich war, ist der Sachverständige gezwungen von Annahmen auszugehen. Diese Annahmen betreffen insbesondere die Ausstattung der Wohnung, ggf. Modernisierung der Bäder und des Innenbereichs sowie der technischen Anlagen; sie basieren auf der Ortsbesichtigung sowie auf Erfahrungswerten von Gebäuden vergleichbarer Baujahre.

Für die Richtigkeit kann im Detail keine Gewähr übernommen werden.

Böden: verschiedene Beläge: ggf. Fliesen im Bad
Wände: glatt, verputzt bzw. tapeziert oder gestrichen
Fenster: Kunststofffenster, ca. Anfang 1980er Jahre
Türen: einfache Holztüren in Holzumfassungszargen
Decken: glatt
Bad: keine Erkenntnisse (nicht im Plan eingezeichnet); es wird von WC, Waschbecken, Badewanne oder Dusche ausgegangen

Installationen, Haustechnik

Elektro: keine Unterverteilungen im Treppenhaus, somit wahrscheinlich in den Wohnungen. Zähler im Keller, keine Erkenntnisse über Installationsstandard, Gegensprechanlage etc.
Wasser: keine Erkenntnisse, wahrscheinlich Kalt- und Warmwasser in Bad und Küche; Warmwasser elektrisch dezentral
Heizung: Gaszentralheizung im Keller, wahrscheinlich Wärmemengenzähler an den Heizkörpern
Medien: Satellitenschüssel

Besonders zu veranschlagende Bauteile, Einrichtungen und sonstige Vorrichtungen

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

3.4 Bau- und Unterhaltungszustand

Baumängel und Bauschäden

Gemeinschaftseigentum

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

Sondereigentum

keine Erkenntnisse

Wirtschaftlichkeit

Grundrisse, Geschosshöhen und Fassadengestaltung sind, soweit aus den Plänen und vor Ort ersichtlich, für die Nutzung geeignet und wirtschaftlich. Im Zuge der Dacherneuerung der Gebäude ist von einer zusätzlich eingebrachten Wärmedämmung auszugehen.

Es liegt ein Energieausweis für Wohngebäude gem. den §§ 16ff. der Energie-Einsparverordnung (EnEV) vom 14.02.2019 vor. Hierbei handelt es sich um einen sogenannten Verbrauchsausweis. Der Energieverbrauchskennwert ist mit 212,1 kWh/(m²a) angegeben.

Modernisierungen

Es erfolgten lediglich Modernisierungen 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. Über den Zustand der zu bewertenden Wohnung ist nichts bekannt.



Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

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 zugeschlagen 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 zweiflügliges Metalltor zum Flurstück 155 (Feldherrnstr. 54ff).

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. Die Ermittlung der Wohnfläche basiert auf den Teilungsplänen sowie der Wohnflächenberechnung zur Teilungserklärung.

5.3 Grundstücksdaten

Grundstücksgröße: 1.700,00 m²

5.4 Gebäudedaten

Berechnung der Wohnfläche des Sondereigentums

(Grundlage: Bauantragspläne und Wohnflächenberechnung der Teilungserklärung)

[Hinweis: In der Wohnflächenberechnung befindet sich offensichtlich ein Fehler in der Berechnung der Fläche der Wohnküche. Dieser wurde in der nachstehenden Berechnung korrigiert.]

Wohnfläche Wohnung 17:

Wohnküche	17,72 m ²
Kinderzimmer	14,82 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

Schlafzimmer	16,47 m ²
Diele	3,44 m ²
Badezimmer	3,02 m ²
Wohnfläche gesamt	55,47 m ²
gerundet	55,00 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:

- 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 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:

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 €/m²
Umrechnungsfaktor Geschossigkeit: 1,16

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 m²

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	(25/1.000) x 706.100,00 €	17.653,00 €
	gerundet	18.000,00 €



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

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

**Der anteilige Bodenwert des erschließungsbeitragsfreien
und unbelasteten Grundstücks (25/1.000) beträgt 18.000,00 €.**

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)

8.1 Grundstücksmarktbericht

Der Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses in der Stadt Dortmund enthält unter "7. Wohnungseigentum" nur allgemeine, hier nicht verwertbare Angaben.

8.2 Kaufpreissammlung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund wertet die Kaufpreissammlung dahingehend aus, dass die Kaufpreise in zonale Immobilienrichtwerte einfließen. Für den Bereich, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, liegt ein Immobilienrichtwert für Eigentumswohnungen vor. Auf eine zusätzliche Anfrage aus der Kaufpreissammlung wurde daher verzichtet.

8.3 Immobilienrichtwert

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

Am 28.07.2025 wurde aus boris.nrw folgender Immobilienrichtwert entnommen:

Lage und Wert	
Gemeinde	Dortmund
Gemarkungsname	Dortmund
Ortsteil	Hafen-Süd



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Gebietsgliederung	Innenstadt-Nord		
Wohnlage	mittel		
Immobilienrichtwert-Nr.	1042		
Immobilienrichtwert	1.510,00 €/m²		
Stichtag	01.01.2025		
Teilmarkt:	Eigentumswohnungen		
Objektgruppe	Weiterverkauf		
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert		
Beschreibende Merkmale: Gebäude	Immobilien-Richtwert	Bewertungs-objekt	Anpas-sung
Baujahr	1955	1957	0,5 %
Wohnfläche	70 m ²	55 m ²	- 3,2 %
Ausstattungs-klasse	mittel (3,0)	mittel (3,0)*	0,0 %
Wohnlage	mittel	mittel	0,0 %
Geschoss-lage	1. + 2. OG	3. OG	- 2,9 %
Balkon	vorhanden	nicht vorhanden	- 8,7 %
Anzahl der Wohn-einheiten	13 - 30	20	0,0 %
Beschreibende Merkmale: Grundstück			
Beitragsrechtlicher Zu-stand	ebf + kostener-stattungsbei-tragsfrei/ kabp nach KAG	ebf + kostener-stattungsbei-tragsfrei/ kabp nach KAG	0 %
Sonstige Hinweise			
Mietsituation	unvermietet	vermietet *	- 6,6 %
Entspricht	1,0 (100 %)		- 20,9 %

*) Annahme

Dies entspricht einem Anpassungsfaktor von **0,791**.

8.4 Vorläufiger Vergleichswert (§ 24 (2) ImmoWertV)

Auf Grundlage des Immobilienrichtwertes ergibt sich folgender vorläufiger Vergleichswert:



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

Immobilienrichtwert:	1.510,00 €/m ²	
Wohnfläche:	55,00 m ²	
Anpassungsfaktor:	0,791	
1.510,00 €/m ² x 55,00 m ² x 0,791		65.693,00 €
Vorläufiger Vergleichswert:	gerundet	66.000,00 €

Das entspricht 1.200,00 €/m² vermietbarer Fläche.

9. Ertragswertermittlung (§§ 27 – 34 ImmoWertV)

9.1 Rohertrag/ Nettokaltmiete

Tatsächliche Miete

Über den Vermietungszustand und eine eventuelle Miete ist nichts bekannt.

Nachhaltig erzielbare Miete

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

Zum Wertermittlungsstichtag gilt der Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund 2025/2026.

Nachhaltig erzielbare Miete:

Baujahr	1935 - 1959		
Mietspanne		5,23 – 7,41 €/m ²	
Mittelwert:		6,29 €/m ²	
Gewählt (wegen Baujahr):			6,75 €/m ²
Zuschlag für Wohnungsgröße (50,01 – 60 m ²)			+ 0,20 €/m ²
Abschlag für fehlenden Balkon o. Loggia			- 0,04 €/m ²
Zu-/Abschlag für Gebietszugehörigkeit (Innenstadt-Nord)			+ 0,09 €/m ²
Mangels Erkenntnisse keine Zuschläge für Bodenbeläge etc.			
			7,00 €/m²

Nach sachverständiger Schätzung wird die nachhaltig erzielbare Miete mit 7,00 €/m² angenommen.

Ermittlung der Mietflächen

Siehe hierzu Punkt 5.4.

Die Mietfläche entspricht der Wohnfläche: **55,00 m²**

Jährlicher Rohertrag

Mietertrag: 7,00 €/m² x 55,00 m² x 12 **4.620,00 €**



Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

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, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis

Der Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Dortmund weist unter 6.1.4 Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum aus. Die Modellparameter zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen sind unter 8.6 beschrieben. Für Wohnungseigentum sind demnach Bewirtschaftungskosten von pauschal 30 % des Jahresrohertrages anzusetzen.

Jährlicher Rohertrag	4.620,00 €	
Bewirtschaftungskosten:	4.620,00 € x 0,30	1.386,00 €

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.

Liegenschaftszinssatz für das Gebiet 2 (Innenstadt Nord)	1,28 %
Zu-/Abschlag für Wohnfläche (55 m ²)	+ 0,14 %
Zu-/Abschlag für Vermietungssituation	+ 0,47 %
Zu-/Abschlag für Restnutzungsdauer (25 Jahre)	- 0,11 %
Zu- bzw. Abschlag für Miete (7,00 €/m ²)	+ 0,30 %
Abschlag für Gebäudestandard (einfach - mittel)	0,00 %
Abschlag für Baujahr (1957)	- 0,27 %
Somit ergibt sich ein Liegenschaftszinssatz von	1,81 %

Nach sachverständiger Schätzung wird daher ein **Liegenschaftszinssatz von 1,8 %** angesetzt.

9.4 Restnutzungsdauer

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (siehe Punkt 6):	25 Jahre
-------------------------------------------------------	-----------------



Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

9.5 Reinertrag

Der anteilige Grundstücksreinertrag errechnet sich aus der Differenz des anteiligen Grundstücksrohertrages (9.1) und den Bewirtschaftungskosten von pauschal 30 %:

Anteiliger Rohertrag:		4.620,00 €
<u>Bewirtschaftungskosten 30 %:</u>	-	<u>1.386,00 €</u>
Ant. Grundstücksreinertrag:		3.234,00 €

Anteil des Bodenwerts am Reinertrag (Bodenwertverzinsungsbetrag)

18.000,00 €	x	1,80 %	324,00 €
-------------	---	--------	-----------------

Anteil der baulichen Anlagen am Reinertrag

3.234,00 €	-	324,00 €	2.910,00 €
------------	---	----------	-------------------

9.6 Barwertfaktor für die Kapitalisierung (Vervielfältiger)

bei RND = 25 Jahre und LZS = 1,8 %		19,9897
------------------------------------	--	----------------

9.7 Ertragswert der baulichen Anlage

2.910,00 €	x	19,9897	58.170,00 €
		gerundet	58.000,00 €

9.8 Bodenwert

Der anteilige Bodenwert wurde unter 7.6 ermittelt: **18.000,00 €**

9.9 Vorläufiger Ertragswert

Gebäudeertragswert	58.000,00 €
<u>Bodenwert</u>	<u>18.000,00 €</u>
	76.000,00 €

10. Sachwertermittlung (§§ 35 – 39 ImmoWertV)

Das Sachwertverfahren ist für den vorliegenden Fall nicht geeignet.



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

11. Ableitung des vorläufigen Verkehrswertes

11.1 Zusammenstellung der Wertansätze

vorläufiger Vergleichswert (8)	66.000,00 €
vorläufiger Ertragswert (9)	76.000,00 €
vorläufiger Sachwert (10)	--,-- €

11.2 Vorläufiger Verkehrswert

Der vorläufige Verkehrswert zum Stichtag von 25/1.000 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 der Wohnung im 3. Obergeschoss links (Haus 46), nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 17 bezeichnet, beträgt

75.000,00 € (fünfundsiebzigttausend Euro).

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

Vorläufiger Vergleichswert und Ertragswert weichen um ca. 14 % voneinander ab; ursächlich hierfür ist der vergleichsweise hohe anteilige Bodenwert, der im Immobilienrichtwert nicht die volle Berücksichtigung findet. Daher wird der vorläufige Ertragswert mit einer Anpassung auf volle fünftausend Euro (ca. -1,3 %) den weiteren Betrachtungen zugrunde gelegt.

12. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

12.1 Marktanpassung

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

12.2 Altlasten

Es sind keine wertbeeinflussenden Umstände aufgrund von Altlasten bekannt.



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

12.3 **Bergbau**

Es sind keine wertbeeinflussenden Umstände aufgrund von Bergbau bekannt.

12.4 **Baumängel und -schäden**

Gemeinschaftseigentum

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

Sondereigentum

keine Erkenntnisse

Aufgrund der fehlenden Zugänglichkeit zum Wohnhaus ist die Liste der vorgefundenen Baumängel und -schäden nicht abschließend. Daher wird das Risiko vorhandener und unentdeckter Baumängel und -schäden unter Punkt 13 berücksichtigt.

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 1.113,10 €. Dies entspricht knapp den zweifachen jährlichen Instandhaltungskosten und wird als ausreichend angesehen.

12.6 **Zu- und Abschläge gesamt**

Keine

12.7 **Ableitung des Verkehrswertes**

Vorläufiger Verkehrswert	75.000,00 €
<u>Zu- und Abschläge</u>	<u>0,00 €</u>
	75.000,00 €

Unbelasteter Verkehrswert gem. § 194 BauGB

Der Verkehrswert zum Stichtag von 25/1.000 Miteigentumsanteil an dem unbelasteten und erschließungsbeitragsfreien Grundstück Gemarkung Dortmund, Flur 56, Flurstücke 158, 159, Hof- und Gebäude- fläche, Gneisenaustr. 44, 46, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 3. Obergeschoss links (Haus 46), nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 17 bezeichnet, beträgt



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

75.000,00 € (fünfundsiebzigtausend Euro).

Das entspricht ca. 1.364,00 €/m² vermietbarer Fläche.
Rohetragsfaktor: 16,23
Reinertragsfaktor: 23,06

13. Verkehrswert im ZVG

13.1 Risiko durch fehlende Besichtigungsmöglichkeiten

Der Sinn des Ortstermins besteht darin, dem Sachverständigen die Möglichkeit zu geben, durch Besichtigung des Bewertungsobjektes einen persönlichen, umfassenden Eindruck von dem tatsächlichen Zustand von Grundstück und Gebäude zu erlangen. Da der Zugang zum Gemeinschafts- und Sondereigentum nicht möglich war, bestehen Risiken insbesondere bezüglich folgender Punkte:

- Baumängel und –schäden in Gemeinschafts- und Sondereigentum
- Übereinstimmung von Bestand und Planunterlagen
- allgemeiner Zustand der Wohnung
- Alter und Zustand der technischen Anlagen
- Schädlingsbefall

Es besteht das Risiko, dass aus einzelnen oder allen aufgeführten Punkten wertmindernde Einflüsse entstehen. Dieses Risiko ist zu bewerten.

Im Zwangsversteigerungsverfahren ist daher ein Sicherheitsabschlag für evtl. vorhandene Mängel oder Schäden von dem ermittelten Verkehrswert gemäß § 194 BauGB vorzunehmen.

Das Risiko unentdeckter Baumängel und -schäden wird insgesamt mit einem **Abschlag von 8.000,00 €** gewürdigt. Dies entspricht ca. 11 % des vorläufigen Verkehrswerts bzw. ca. 145,00 €/m² vermietbarer Fläche.

13.2 Ableitung des Verkehrswertes gem. ZVG

Unbelasteter Verkehrswert	75.000,00 €
Abschläge	- 8.000,00 €
	<u>67.000,00 €</u>

Der Verkehrswert zum Stichtag gemäß Zwangsversteigerungsverfahren unter Berücksichtigung des vorgenannten Sicherheitsabschlages für 25/1.000 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 der Wohnung im 3. Obergeschoss links (Haus 46), nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 17 bezeichnet, beträgt

67.000,00 € (siebenundsechzigtausend 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

Das entspricht	1.218,00 €/m ² vermietbarer Fläche.
Rohetragsfaktor:	14,50
Reinertragsfaktor:	20,60

Die Wertermittlung wurde nach bestem Wissen und Gewissen aufgestellt. Sie umfasst 40 Seiten inkl. 4 Anlagen mit 9 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 04.08.2025





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

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

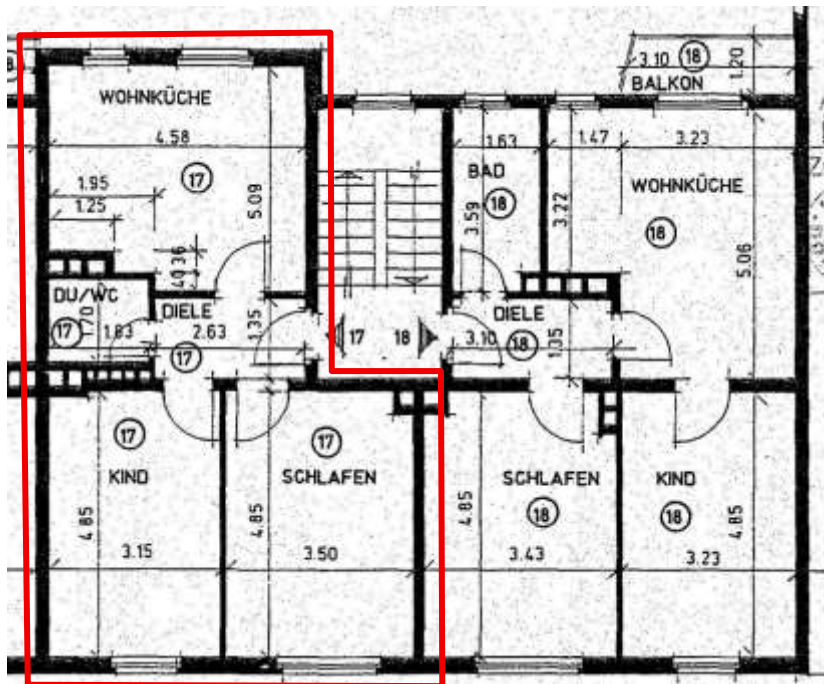
Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

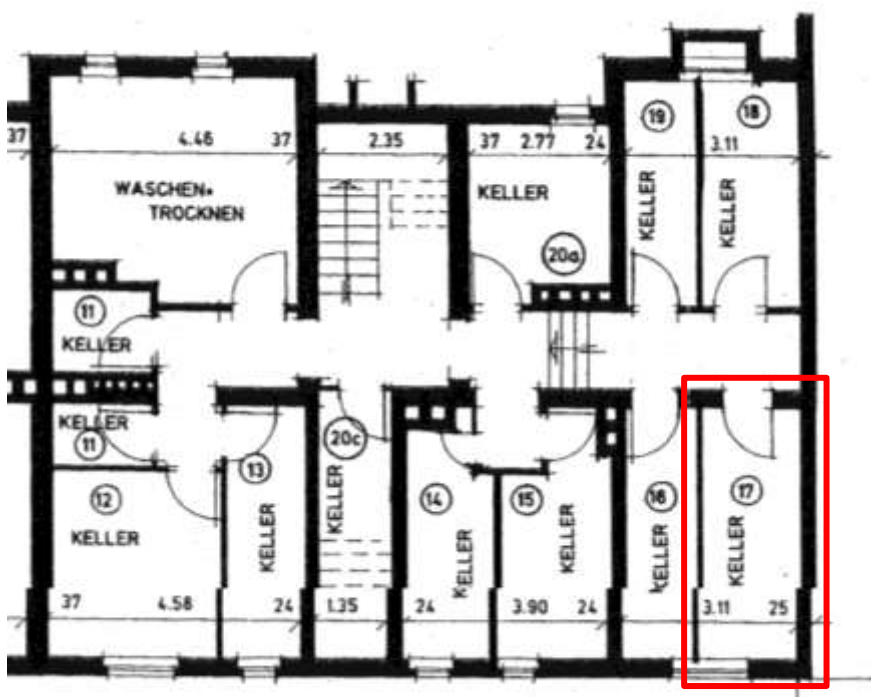
Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Anlage 3: Bauzeichnungen

Quelle: Teilungspläne aus der Grundakte, Bauaktenarchiv



Grundriss 3. Obergeschoss, Wohnung Nr. 17



Grundriss Kellergeschoss, Keller Nr. 17



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

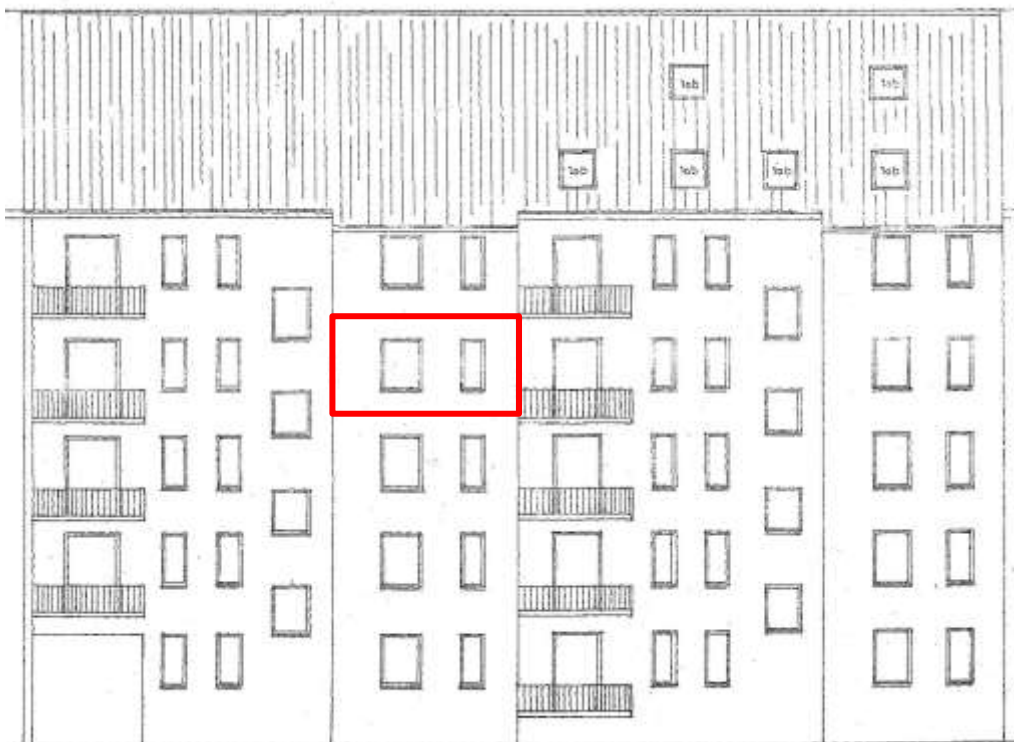
Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger



Ansicht Straßenseite



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 zu den Garagen



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 Gebäuderückseite



Garagenhof



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



Haustür mit beschädigtem Glasfeld



Graffiti



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



Rissbildung im hofseitigen Anbau