



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 ZV2658-25

über die Eigentumswohnung Elchweg 6
nebst Kellerraum (jeweils Nr. 10 des Aufteilungsplans)
sowie Miteigentumsanteile an dem Grundstück

Elchweg 2, 4, 6, 6A in 44309 Dortmund



Auftraggeber: **Amtsgericht Dortmund
Aktenzeichen 279 K 6/25**

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

Wertermittlungsstichtag: 21.10.2025

unbelasteter Verkehrswert gem. § 194 BauGB: 207.000 €.

unbelasteter Verkehrswert im ZVG: 185.000 €.

Dieses Gutachten besteht aus 43 Seiten inkl. 4 Anlagen mit 8 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 519/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Brackel, Flur 3, Flurstück 1089, 1208, Elchweg 2, 4, 6, 6A, Flurstück 1226 Rahestraße, Flurstück 1084 In der Deintelle, Flurstück 1207 Elchweg, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 10 gekennzeichneten Wohnung im Erdgeschoss des Hauses Elchweg 6 und dem Kellerraum im Untergeschoss, jeweils gleicher Nummer		
Ortstermin	21. Oktober 2025		
Wertermittlungsstichtag/Qualitätsstichtag	21. Oktober 2025		
Grundstücksgröße	Flurstück 1089	145 m ²	
	Flurstück 1208	4.932 m ²	
	Flurstück 1226	421 m ²	
	Flurstück 1084	146 m ²	
	Flurstück 1207	229 m ²	
Bodenwert (relativ)	440/ 220/ 44/ 15,80 €/m ²		
Bodenwert (absolut, anteilig 519/10.000)	95.000,00 €		
Baujahr Gebäude; GND; RND	BJ 1973; 80 Jahre; 35 Jahre		
Vorläufiger Verkehrswert	210.000,00 €		
Zu- und Abschläge	– 3.000,00 €		
Wohnfläche	96,00 m ²		
Unbelasteter Verkehrswert gem. § 194 BauGB (relativ)	2.156,00 €/m²		
Unbelasteter Verkehrswert gem. § 194 BauGB (absolut)	207.000,00 €		
Unbelasteter Verkehrswert im ZVG	185.000,00 €		

Besonderheiten

Zum Gemeinschaftseigentum gehören folgende Gebäude

- drei aneinandergebaute, voll unterkellerte zweigeschossige Mehrfamilienhäuser (Elchweg 2, 4, 6)



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

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

- ein daran angebautes, voll unterkellertes dreigeschossiges Mehrfamilienhaus (Elchweg 6A)
- zehn Garagen im südwestlichen Grundstücksteil

Die zu bewertende Wohnung Nr. 10 befindet sich im Erdgeschoss rechts des Gebäudes Elchweg 6; sie besteht gemäß Planunterlagen aus fünf Zimmern, Küche, Flur, Bad und Loggia. Zur WEG gehören 21 Wohnungen und 10 Garagen des Sondereigentums.

Westlich der Garagen befindet sich ein Wegegrundstück, das ebenfalls zum Bewertungsobjekt gehört. Es bestand zum Ortstermin kein Zugang zu den Gebäuden.

Verzeichnis der Anlagen

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

Verwendete Unterlagen und Literatur:

1. Unterlagen des Auftraggebers:
 - Grundbuchauszug vom 01.08.2025
2. Selbst beschaffte Unterlagen:
 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Liegenschaftskarte vom 07.08.2025
 - Auszug aus dem Liegenschaftsbuch vom 11.08.2025
 - Teilungserklärung vom 06.11.2003
 - Änderung der Teilungserklärung vom 27.11.2003
 - Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 11.08.2025
 - Auskunft über Wohnungsbindung vom 14.08.2025
 - Auskunft aus dem Altlast-Verdachtsflächenkataster vom 03.09.2025
 - Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung vom 05.09.2025
 - Auskünfte über Erschließungsbeiträge vom 20.08.2025
3. Mündliche Auskünfte: 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

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	8
1.1	Auftraggeber, Datum	8
1.2	Zweck der Wertermittlung	8
1.3	Grundstück	8
1.4	Ortsbesichtigung	9
1.5	Wertermittlungsstichtag (§ 2 (4) ImmoWertV).....	10
1.6	Qualitätsstichtag (§ 2 (5) ImmoWertV).....	10
2.	Grundstück	10
2.1	Ort und Einwohnerzahl.....	10
2.2	Kleinräumliche Lage.....	10
2.3	Zuschnitt/ Beschaffenheit.....	11
2.4	Erschließungszustand.....	11
2.5	Rechte, Lasten und Beschränkungen	12
2.6	Altlasten – Auskunft gem. § 2 Umweltinformationsgesetz NRW	13
2.7	Auskunft über bergbauliche Verhältnisse und Bergschadensgefährdung ..	14
2.8	Feststellungen zum Ortstermin	14
2.9	Planungsrechtliche Ausweisung	15
2.10	Denkmalschutz.....	15
2.11	Sonstige Besonderheiten	15
3.	Gebäude	16
3.1	Allgemeines.....	16
3.2	Besonderheiten	16
3.3	Baubeschreibung	17
3.4	Bau- und Unterhaltungszustand	20
3.5	Werterhöhende Investitionen Dritter	20
3.6	Sonstige wertbeeinflussende Umstände.....	20
3.7	Gesamteindruck	21
4.	Außenanlagen	21
4.1	Allgemeines.....	21
4.2	Bauliche Außenanlagen.....	21
4.3	Grünanlagen	21
4.4	Sonstige Außenanlagen.....	21
5.	Flächen- und Massenangaben.....	22
5.1	Berechnungsgrundlagen	22
5.2	Verwendete Unterlagen	22
5.3	Grundstücksdaten	22
5.4	Gebäudedaten	22
6.	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	22
7.	Bodenwert (§§ 40 - 45 ImmoWertV).....	23
7.1	Entwicklungszustand.....	23
7.2	Ermittlung des Bodenwertes	23
7.3	Bodenrichtwert	24
7.4	Abweichungen.....	24
7.5	Bodenwert (erschließungsbeitragsfrei)	25
7.6	Ableitung des Bodenwertes	25
8.	Vergleichswerte (§§ 24 - 26 ImmoWertV)	26
8.1	Grundstücksmarktbericht	26
8.2	Kaufpreissammlung	26
8.3	Immobilienrichtwert	26
8.4	Vorläufiger Vergleichswert (§ 24 (2) ImmoWertV)	28
9.	Ertragswertermittlung (§§ 27 – 34 ImmoWertV).....	28
9.1	Rohertrag/ Nettokaltmiete	28



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

9.2	Bewirtschaftungskosten	29
9.3	Liegenschaftszinssatz	29
9.4	Restnutzungsdauer	30
9.5	Reinertrag	30
9.6	Barwertfaktor für die Kapitalisierung (Vervielfältiger)	30
9.7	Ertragswert der baulichen Anlage	30
9.8	Bodenwert	30
9.9	Vorläufiger Ertragswert	30
10.	Sachwertermittlung (§§ 35 – 39 ImmoWertV)	31
11.	Ableitung des vorläufigen Verkehrswertes	31
11.1	Zusammenstellung der Wertansätze	31
11.2	Vorläufiger Verkehrswert	31
12.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	31
12.1	Marktanpassung	31
12.2	Altlasten	32
12.3	Bergbau	32
12.4	Baumängel und -schäden	32
12.5	Hausverwaltung, Instandhaltungsrücklage	32
12.6	Zu- und Abschläge gesamt	32
12.7	Ableitung des Verkehrswertes	33
13.	Bewertung von Rechten und Lasten	33
13.1	Grundbuch, Abteilung II	33
14.	Verkehrswert im ZVG	34
14.1	Risiko durch fehlende Besichtigungsmöglichkeiten	34
14.2	Ableitung des Verkehrswertes gem. ZVG	35
Anlage 1:	Übersichtskarte M 1:25.000	36
Anlage 2:	Luftbild	37
Anlage 3:	Bauzeichnungen	38
Anlage 4:	Fotodokumentation	40



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
- Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) vom 20.09.2023

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 eventueller 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. 279 K 6/25
mit Beschluss vom 01.08.2025

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: 55026

Eigentümer: *[Name wird nicht veröffentlicht]*

Erbbauberechtigte: keine

Liegenschaftskataster: Stadt Dortmund
Katasteramt
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Laufende Nummer 1

Wohnungs-/Teileigentum 519/10.000 Miteigentumsanteil am Grundstück

Grundstück Grundstücksfläche 5.873 m²
Das Grundstück besteht aus:

Flurstück 1084
Flur 2
Gemarkung 1242 Brackel

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Dortmund
Kreis Dortmund
Regierungsbezirk Arnsberg

Lage: Elchweg

Fläche: 146 m²

Tatsächliche Nutzung: 146 m² Wohnbaufläche

Flurstück 1089
Flur 2
Gemarkung 1242 Brackel

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Dortmund
Kreis Dortmund
Regierungsbezirk Arnsberg



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

Lage: Elchweg 2
Elchweg 4
Elchweg 6
Elchweg 6 A

Fläche: 145 m²

Tatsächliche Nutzung: 145 m² Wohnbaufläche

Flurstück	1207
Flur	2
Gemarkung	1242 Brackel

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Dortmund
Kreis Dortmund
Regierungsbezirk Arnsberg

Lage: Elchweg

Fläche: 229 m²

Tatsächliche Nutzung: 229 m² Wohnbaufläche

Flurstück	1208
Flur	2
Gemarkung	1242 Brackel

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Dortmund
Kreis Dortmund
Regierungsbezirk Arnsberg

Lage: Elchweg 2
Elchweg 4
Elchweg 6
Elchweg 6 A

Fläche: 4.932 m²

Tatsächliche Nutzung: 4.932 m² Wohnbaufläche

Flurstück	1226
Flur	2
Gemarkung	1242 Brackel

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Dortmund
Kreis Dortmund
Regierungsbezirk Arnsberg

Lage: Rahestraße

Fläche: 421 m²

Tatsächliche Nutzung: 421 m² Wohnbaufläche

1.4 Ortsbesichtigung

Ortsbesichtigung am 21.10.2025

Dauer des Termins: 9.30 – 9.45 Uhr



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 Gebäude waren zum Ortstermin nicht zugänglich. Es konnte lediglich eine Besichtigung von außen erfolgen.

1.5 Wertermittlungsstichtag (§ 2 (4) ImmoWertV)

Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung: **21. Oktober 2025**

1.6 Qualitätsstichtag (§ 2 (5) ImmoWertV)

Qualitätsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung: **21. Oktober 2025**

2. Grundstück

Grundstückszustand und Grundstücksmerkmale (§ 2 (3) ImmoWertV)

2.1 Ort und Einwohnerzahl

Dortmund, ca. 600.000 EW

2.2 Kleinräumliche Lage

Ortslage: Die Bewertungsgrundstücke liegen im südlichen Bereich des Stadtteils Dortmund Brackel im gleichnamigen Ortsbezirk. Der Stadtbezirk Brackel hat ca. 56.500 Einwohner, davon knapp 25.000 im Ortsteil Brackel.

Baugebiet: Vorwiegend ein- bis zweigeschossige Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser in aufgelockerter, stark durchgrünter Bebauung. Im näheren Umfeld überwiegend viergeschossige, tlw. bis zu zehngeschossige zusammenhängende Mehrfamilienhäuser, in dem sich auch das Bewertungsobjekt befindet. Es handelt sich vorwiegend um Nachkriegsbebauung bis circa in die 1980er Jahre hinein.

Das Baugebiet liegt südlich der S-Bahn-Strecke Dortmund-Unna; ca. 500 m westlich schließt der Hauptfriedhof an; ein großes zusammenhängendes Erholungsgebiet. Das Gewerbegebiet Dortmund-Brackel Süd befindet sich ca. 600 m nordöstlich; hiervon gehen jedoch keine wesentlichen Emissionen aus.

Infrastruktur: Alle Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs, der Verwaltung sowie Grund- und weiterführende Schulen im Ortszentrum Brackel (ca. 1.500 m) bzw. in der Dortmunder Innenstadt.

Verkehrslage: Die Bewertungsgrundstücke liegen auf der Ostseite des Elchwegs, einer innerörtlichen Erschließungs-



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

straße (Sackgasse). Über die Rahestraße Verbindung zum Graffweg sowie zur Leni-Rommel-Straße und den Hellweg, als wichtigste innerstädtische Ost-West-Verbindung. Zusätzlich über die Bundesstraße 1 / A 40 (1 km südlich) Anschluss an das gesamte Dortmunder Autobahnnetz.

Bushaltestellen am Graffweg sowie an der Holzwickeder Straße, jeweils ca. 400 m westlich bzw. östlich.

U-Bahn-Station Brackel Verwaltungsstelle bzw. Brackel Kirche in ca. 1 km Entfernung (nördlich), S-Bahn-Haltepunkt Dortmund Brackel ca. 700 m nördlich.

Stadtkern von Dortmund in ca. 7 km Entfernung, Flughafen Dortmund in 5 km.

Himmelsrichtung: Elchweg auf der Westseite; Wohnung und Gebäude haben im Wesentlichen eine Ost-West-Ausrichtung.

Beeinträchtigungen: keine

Benachbarte störende Betriebe und Gebäude: keine

2.3 Zuschnitt/ Beschaffenheit

Entwicklungszustand: Das Grundstück ist vollständig erschlossen.

Oberfläche: nach Süden hin leicht ansteigend, Böschung entlang der östlichen Grundstücksgrenze (Rahestraße)

Aufwuchs: vereinzelte Laubbäume, hausnahe Beete, ansonsten überwiegend Rasenflächen

Zuschnitt: unregelmäßig, dem Straßenverlauf teilweise folgend; größte Ausdehnung in Nord-Süd-Richtung ca. 135 m, in Ost-West-Richtung ca. 65 m

2.4 Erschließungszustand

Art der Straßen: Elchweg: innerörtliche Erschließungsstraße (Sackgasse)
Rahestraße (auf der Ostseite): im Bereich des Bewertungsgrundstücks ebenfalls Sackgasse

Versorgungsleitungen: Wasser, Strom, Telefon, ggf. Gas (Heizung über Contracting)

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 20.08.2025, dass für die Anlagen Elchweg und Rahestraße in den hier in Frage kommenden Abschnitten ein Erschließungsbeitrag nach den Bestimmungen des BauGB in der derzeit gültigen Fassung nicht mehr zu zahlen ist.

Weiter wird mitgeteilt:

„Es sind zurzeit keine straßenbaulichen Maßnahmen für die Anlagen geplant, welche unter den § 8 des KAG fallen. Künftig beschlossene Maßnahmen fallen unter das Beitragserhebungsverbot aus § 8 Abs. 1 S. 3 KAG, dementsprechend werden die von der Anlage erschlossenen Grundstück nicht mit Beiträgen belastet.“

Das Grundstück ist somit **erschließungsbeitragsfrei**.

2.5 Rechte, Lasten und Beschränkungen

Grundbuch, Bestandsverzeichnis

Keine Herrschvermerke.

Grundbuch, Abteilung II

Folgende Rechte

lfd. Nr. 1 (zu Flurstück 1208 und 1207)

Ein Recht auf Führung und Aufstellung von Masten für eine 220 KV-Freileitung und in Verbindung damit ein beschränktes Bau- und Benutzungsverbot sowie ein Betretungsrecht an den belasteten Grundstücken für [Name wird nicht genannt]. Unter Bezugnahme im Übrigen auf die Bewilligung vom 28.04.1966 eingetragen am 06.09.1966.

lfd. Nr. 2 (nur Flurstück 1084)

Die Stadt Dortmund ist berechtigt, auf dem Grundstück einen Entwässerungskanal mit Einsteigeschächten herzustellen, in Betrieb zu nehmen und für die Zukunft dauernd zu halten. Die Stadt Dortmund hat ferner das Recht, über die Anlage jederzeit frei zu verfügen und das mit der Kanalanlage in Benutzung genommene Grundstück durch Beauftragte zu betreten sowie Arbeiten ausführen zu lassen, soweit dieses für den Betrieb und die Unterhaltung der Kanalanlage erforderlich ist. Auf dem in Anspruch genommenen Grundstück dürfen für die Dauer des Bestehens der Kanalanlage keine Gebäude errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand des Kanals gefährden oder die Zugänglichkeit behindern. Die Schachtabdeckungen dürfen nicht zugeschüttet werden. Ingetragen am 05. November 1973.



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

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 11.08.2025 sind für die zu bewertenden Grundstücke 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 03.09.2025 folgendes mit:

A Auskünfte der Unteren Bodenschutzbehörde

Altlast, altlastenverdächtige Fläche, schädliche Bodenveränderungen

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

Methangasaustritte an der Tagesoberfläche

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

Es wird darauf hingewiesen, dass seit **Ende 1999** bei einem Bauantragsverfahren (**nur bei Neubau, Anbau etc. Grundfläche > 50 m²**) in **Zone 2** vom Umweltamt die Installation einer Gasflächendränage 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.



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

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.

D Auskünfte der Unteren Landschaftsbehörde

Landschaftsschutzgebiet / Naturschutzgebiet

Der Auskunftsbereich 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 05.09.2025 mit, dass das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Hörder Kohlenwerk“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld liegt.

In den dort vorliegenden Unterlagen sei im Bereich des Bewertungsgrundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1920er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus seien abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche sei demnach nicht mehr zu rechnen.

2.8 Feststellungen zum Ortstermin

Bodenverunreinigungen

Es wurden augenscheinlich keine Bodenverunreinigungen festgestellt. Im Zweifelsfall ist das Gutachten eines Baugrundsachverständigen einzuholen. Es wird Verunreinigungsfreiheit vorausgesetzt.



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

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 gem. § 1, Abs. 1, Nr. 1 BauNVO

Angaben im Bebauungsplan

Für das Gebiet, in dem sich das Bewertungsgrundstück befindet, gilt der Bebauungsplan BR_149, rechtskräftig seit dem 17.04.1970.

Es gelten folgende Festsetzungen:

WR	Reines Wohngebiet
II / III	zwei bzw. drei Vollgeschosse
GRZ	0,4
GFZ	1,2

Tatsächliche Gegebenheiten

Tatsächliche Nutzung: Wohnen

Die tatsächliche Nutzung ist zulässig.

Tatsächliches Maß der baulichen Nutzung:

Das Grundstück ist bebaut mit vier Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 21 Wohneinheiten und 10 Garagen. Es gibt keine Hinweise darauf, dass die vorhandene Bebauung unzulässig ist. Der Aufwand für eine Überprüfung der Zulässigkeit steht in keinem Verhältnis zur Ermittlung des Verkehrswertes einer einzelnen Wohnung.

Es wird daher von einer Zulässigkeit des Maßes der baulichen Nutzung ausgegangen.

2.10 Denkmalschutz

Die Gebäude Elchweg 2, 4, 6, 6A 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“.



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

Besonderheiten der Teilungserklärung

Gemäß § 9 der Teilungserklärung werden folgende Untergemeinschaften gebildet:

1. Untergemeinschaft: Elchweg 2 – 6A
2. Untergemeinschaft: Garagenhof

Gemäß § 12 der Teilungserklärung wird das Objekt von einer Wärmeerzeugungsanlage (WEA) aus mit Heizwärme und Warmwasser versorgt. Diese WEA wird von einem gewerblichen Wärmelieferanten in dem dafür vorgesehenen Heizraum betrieben. (Contracting)

Änderung der Teilungserklärung vom 27.11.2003

Das Sondereigentum an einem der beiden mit Nr. 9 bezeichneten Kellerräume wird aufgehoben und wird Gemeinschaftseigentum. Es ergeben sich lediglich neue Miteigentumsanteile für das Sondereigentum Nr. 9.

Wohnungsbindung

Das Amt für Wohnen der Stadt Dortmund teilt mit Schreiben vom 14.08.2025 mit, dass das Objekt seitens des Amtes für Wohnen nicht gefördert wurde und somit keinen wohnungsrechtlichen Bindungen unterliegt.

Hausverwaltung / Instandhaltungsrücklage

Die Hausverwaltung konnte nicht ermittelt werden. Informationen zur Instandhaltungsrücklage und ein Energieausweis liegen nicht vor.

3. Gebäude

3.1 Allgemeines

Zum Gemeinschaftseigentum gehören folgende Gebäude

- drei aneinandergebaute, voll unterkellerte zweigeschossige Mehrfamilienhäuser (Elchweg 2, 4, 6)
- ein daran angebautes, voll unterkellertes dreigeschossiges Mehrfamilienhaus (Elchweg 6A)
- zehn Garagen im südwestlichen Grundstücksteil

Die Gebäude waren zum Ortstermin nicht zugänglich.

3.2 Besonderheiten

Baujahr

In den Unterlagen des Bauaktenarchivs zum Antrag auf Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 14.08.2003 wird das Baujahr der Gebäude mit 1973 bezeichnet.



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

angenommenes Baujahr:	1973
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer (ohne Modernisierung) Erhöhung der Restnutzungsdauer aufgrund Modernisierungen:	28 Jahre

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 14 dieses Gutachtens bewertet.

Eine Umwandlung in Wohnungseigentum wird – wegen der anstehenden Vermarktung – in der Regel als Anlass für Modernisierungsmaßnahmen gewählt, die üblicherweise mit Wärmedämmmaßnahmen des Daches einhergehen. Diese Umwandlung erfolgte im Jahre 2003.

Unter Berücksichtigung des nun mehr als 20 Jahre zurückliegenden Zeitpunkts einer angenommenen Modernisierung sowie aufgrund Alter, äußerer Erscheinungsform der Gebäude und Erfahrung mit vergleichbaren Objekten wird nach sachverständiger Schätzung eine **Restnutzungsdauer von 35 Jahren** angesetzt.

Modifizierte Restnutzungsdauer:	35 Jahre
Fiktives Gebäudealter:	45 Jahre
Fiktives Baujahr:	1980

3.3 Baubeschreibung

Gemeinschaftseigentum

Die Gebäude waren zum Ortstermin nicht zugänglich. In der Bauakte wurde keine Baubeschreibung vorgefunden. Die folgenden Angaben basieren daher auf der Außenbesichtigung zum Ortstermin. Für die Richtigkeit kann im Detail keine Gewähr übernommen werden.

Wohnhaus

Rohbau

Fundamente,
Bodenplatte: keine Erkenntnisse, wahrscheinlich Ortbeton



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Außenwände:	Mauerwerk, beidseitig verputzt, ggf. in Teilbereichen Betonfertigteile Keller innen geschlämmt, außen Kiesputz
Innenwände:	Mauerwerk, beidseitig verputzt Keller geschlämmt
Treppen:	massive Treppenläufe und –podeste, Metall- oder Holzgeländer
Decken:	Stahlbeton
Dach:	Flachdach mit bituminöser Abdichtung

Ausbau

Über den Ausbau liegen überhaupt keine Erkenntnisse vor; jegliche Angaben sind rein spekulativ. Der Sachverständige ist gezwungen von Annahmen auszugehen.

Böden:	Treppenhaus: Keller:	Läufe und Podeste: Terrazzo Estrich gestrichen
Wände:	Treppenhaus:	glatt mit Schutzanstrich
Fenster:	Treppenhaus: Keller:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung Metallfenster
Türen:	Haustür: Kellertüren: Kelleraußentür:	Metallhaustür mit feststehendem Seitenteil und integrierter Briefkasten- anlage sowie Glasfeldern einfache Holztüren Metalltür in Haus Nr. 6A

Installationen, Haustechnik

Elektro:	ein Anschluss; es wird von einem durchschnittlichen Standard ausgegangen
Wasser:	ein Anschluss; es wird von einem durchschnittlichen Standard ausgegangen
Heizung:	Zentralheizung / Contracting (Wärmelieferung gem. § 12 Teil- ungserklärung)
Medien:	keine Erkenntnisse

Besondere Betriebseinrichtungen

nicht bekannt und nicht benannt



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

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Besonders zu veranschlagende Bauteile, Einrichtungen und sonstige Vorrichtungen

nicht bekannt und nicht benannt

Sonstige Anlagen

nicht bekannt und nicht benannt

Sondereigentum, Wohnung Nr. 10

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, Fliesen im Bad, ggf. auch in der Küche
Wände:	glatt, verputzt bzw. tapeziert oder Raufaser gestrichen
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Türen:	Holztüren in Holzumfassungszargen
Decken:	glatt
Sanitär:	gemäß Teilungsplan Bad: Badewanne und Waschbecken WC: WC und Waschbecken
Loggia:	massive Brüstung mit tlw. Metallgeländer und Betonblumenkästen

Installationen, Haustechnik

Elektro: Annahme: Zählerschränke mit Schraubsicherungen im Keller, zwischenzeitlich erneuert, Elektrounterverteilung mit Kippsicherungen in den Wohnungen

Wasser: Kalt- und Warmwasser in Bad und Küche



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

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Heizung: Heizkörper unter den Fenstern

**Besonders zu veranschlagende Bauteile,
Einrichtungen und sonstige Vorrichtungen**

Keine.

Garagen

Fertigaragen als Einzelgaragen

3.4 Bau- und Unterhaltungszustand

Baumängel und Bauschäden

Gemeinschaftseigentum

Riss im Kellermauerwerk, nahe des Eingangsbereiches Haus Nr. 6

Darüber hinaus keine in den zu besichtigenden Bereichen.

Sondereigentum

keine Erkenntnisse

Das Risiko unentdeckter Baumängel und –schäden in den nicht zu besichtigen-
den Bereichen wird unter Punkt 14 berücksichtigt.

Wirtschaftlichkeit

Grundrisse, Geschosshöhen und Fassadengestaltung sind, soweit aus den
Plänen und vor Ort ersichtlich, für die Nutzung geeignet und hinlänglich wirt-
schaftlich. Abgesehen von zwischenzeitlich erneuerten Kunststofffenstern mit
Isolierverglasung sind an den Fassaden keinerlei nachträgliche Dämmmaßnah-
men erkennbar.

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Modernisierungen

Es wird allenfalls von Modernisierungen im Zuge der Instandhaltung ausgegan-
gen.

3.5 Werterhöhende Investitionen Dritter

Nicht bekannt und nicht benannt.

3.6 Sonstige wertbeeinflussende Umstände

Nicht bekannt und nicht benannt.



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

3.7 Gesamteindruck

Die Gesamtanlage befindet sich in einem von außen erkennbaren guten Zustand. Über den Zustand der zu bewertenden Wohnung ist nichts bekannt.

4. Außenanlagen

4.1 Allgemeines

Das Bewertungsgrundstück besteht aus zahlreichen Flurstücken, die eine wirtschaftliche Einheit bilden. Die Nutzung gliedert sich im Wesentlichen in eine mittig angeordnete und in Nord-Süd-Richtung verlaufende Wohnbebauung, einen Garagenhof mit Stellplätzen an der südwestlichen und einem Spielplatz an der südöstlichen Grundstücksecke.

4.2 Bauliche Außenanlagen

Versorgungseinrichtungen:	Hausanschlüsse für Wasser, Strom, Telefon, Abwasser
Bodenbefestigungen:	Hauszuwegung: Waschbetonplatten, im hausnahen Bereich Kleinpflaster Betonblockstufen
Einfriedungen:	tlw. Hecken (Mülltonnenabstellplatz) Holzzaun im Bereich des Spielplatzes kleine Mauer aus Waschbeton im Bereich einer Sitzgruppe am Spielplatz Stabgitterzaun mit Metalltörchen im Bereich der südlichen Grundstücksgrenze
Sonstiges:	Spielplatz mit Klettergerüsten in Holz

4.3 Grünanlagen

- im Wesentlichen Rasenflächen und hausnahe Beete mit Bodendeckern
- vereinzelter Laubbaumbestand auf dem Grundstück
- im östlichen Grundstücksbereich zur Rahestraße hin Böschung

4.4 Sonstige Außenanlagen

einzelnes Gartenhaus in Holzbauweise in Spielplatznähe (Zuordnung nicht möglich)



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 vermaßte Teilungspläne aus dem Bauaktenarchiv und aus der Grundakte und vor.

5.3 Grundstücksdaten

Grundstücksgröße	Flurstück 1089	145 m ²
	Flurstück 1208	4.932 m ²
	Flurstück 1226	421 m ²
	Flurstück 1084	146 m ²
	Flurstück 1207	229 m ²
	gesamt	5.873 m ²

5.4 Gebäudedaten

Berechnung der Wohnfläche des Sondereigentums (Grundlage: Pläne der Teilungserklärung)

Wohnfläche Wohnung 10:

Wohnzimmer	22,77 m ²
Esszimmer	8,32 m ²
Schlafzimmer	14,30 m ²
Kinderzimmer 1	10,65 m ²
Kinderzimmer 2	9,15 m ²
Küche	4,81 m ²
Bad	4,01 m ²
WC	1,74 m ²
Flur	14,27 m ²
Abstellkammer	2,15 m ²
Wohnfläche gesamt	92,18 m ²
Loggia	3,89 m ²
vermietbare Fläche	96,06 m ²
gerundet	96,00 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



Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

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.



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

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
Postleitzahl:	44309
Gemarkungsname:	Brackel
Ortsteil:	Hauptfriedhof
Bodenrichtwert-Nr.:	32052
Bodenrichtwert:	440,00 €/m² (misch-/mehrgeschossig)
Stichtag:	01.01.2025

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Beitragszustand:	erschließungsbeitrags-/ kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach KAG
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Geschosszahl:	III
Tiefe:	35 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt:	370,00 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt:	2022-01-01
Anwendungshinweise:	örtliche Fachinformationen

Abweichungen werden im Folgenden ermittelt.

7.4 Abweichungen

Geschossigkeit

Bei der Berechnung des Bodenrichtwertes wurden drei Vollgeschosse zugrunde gelegt. Die Wohnhäuser Elchweg 2, 4, und 6 verfügen nur über zwei Vollgeschosse. Da dem Bodenrichtwert grundsätzlich unbebaute Grundstücke zugrunde gelegt werden und eine dreigeschossige Bebauung aufgrund der Grundstücksgröße grundsätzlich möglich ist, wird an dieser Stelle kein Abschlag angesetzt.



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Grundstückstiefe

Das Grundstück verfügt in Ost-West-Richtung (zwischen Elchweg und Rahestraße im Bereich der Bebauung über eine Breite zwischen 27 und 65 m; dies ist im Wesentlichen dem Straßenverlauf des Elchwegs geschuldet. Im übertiefen südlichen Bereich befindet sich zudem eine Nutzung als Garagen- und Stellplatzanlage (siehe unten).

Eine Anpassung des Bodenwerts erfolgt daher an dieser Stelle nicht.

Nutzung

Garagen / Stellplätze

Auf einem Teil des Bewertungsgrundstücks befindet sich eine Garagen- und Stellplatzanlage inklusive der Zufahrt. Für diese Nutzung, die eine Nebennutzung des Wohnens ist, wird daher nach sachverständiger Schätzung **ein Abschlag von 50 %** vom Bodenrichtwert in Ansatz gebracht. Die betroffene Fläche hat eine Fläche von ca. **600 m²**.

Private Grünfläche

Der gesamte südliche Grundstücksteil inklusive des Spielplatzes ist als private Grünfläche zu bewerten. Hierfür schlägt der Grundstücksmarktbericht einen Bodenwert von **15,80 €/m²** vor. Die betroffene Fläche hat eine Breite von ca. 60 m und eine mittlere Tiefe von ca. 22 m; ihre Größe sind somit **1.320 m²**.

Wegefläche

Das Flurstück 1084 an der westlichen Grundstücksgrenze wird als Fußweg genutzt. Es dient nicht der inneren Erschließung des Wohngrundstücks. Daher ist ein geringerer Wert anzusetzen. Nach sachverständiger Schätzung wird ein Wert in Höhe von ca. 10 % des Bodenrichtwerts, das entspricht ca. **44,00 €/m²**, in Ansatz gebracht.

7.5 Bodenwert (erschließungsbeitragsfrei)

Der relative Bodenwert für das unbelastete und erschließungsbeitragsfreie Grundstück beträgt

für eine Fläche von 3.807 m ²	440,00 €/m²
für eine Fläche von 600 m ²	220,00 €/m²
für eine Fläche von 1.320 m ²	15,80 €/m²
für eine Fläche von 146 m ² (Flurstück 1084)	44,00 €/m²

7.6 Ableitung des Bodenwerts

Grundstücksgröße: 5.873 m²

Davon	3.807 m ² x	440,00 €/m ²	1.675.080,00 €
	600 m ² x	220,00 €/m ²	132.000,00 €
	1.320 m ² x	15,80 €/m ²	20.856,00 €



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

	$146 \text{ m}^2 \times 44,00 \text{ €/m}^2$	<u>6.424,00 €</u>
		1.834.360,00 €
	gerundet	1.834.000,00 €
Anteiliger Bodenwert	$(519/10.000) \times 1.834.360,00 \text{ €}$	95.203,00 €
	gerundet	95.000,00 €

**Der Bodenwert des erschließungsbeitragsfreien
und unbelasteten Grundstücks beträgt 1.834.000,00 €**

**Der anteilige Bodenwert des erschließungsbeitragsfreien
und unbelasteten Grundstücks (519/10.000) beträgt 95.000,00 €**

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 10.12.2025 wurde aus boris.nrw folgender Immobilienrichtwert entnommen:



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

Lage und Wert			
Gemeinde	Dortmund		
Gemarkungsname	Brackel		
Ortsteil	Hauptfriedhof		
Gebietsgliederung	Dortmund Ost		
Wohnlage	mittel		
Immobilienrichtwert-Nr.	1327		
Immobilienrichtwert	2.565,00 €/m²		
Stichtag	01.01.2025		
Teilmarkt:	Eigentumswohnungen		
Objektgruppe	Weiterverkauf		
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert		
Beschreibende Merkmale: Gebäude	Immobilien-Richtwert	Bewertungs-objekt	Anpas-sung
Baujahr	1975	1973	- 0,5 %
Wohnfläche	70 m ²	96 m ²	3,4 %
Gebäudestandard	mittel (3,0)	einfach - mittel (2,5) *	- 5,3 %
Wohnlage	mittel	mittel	0,0 %
Geschosslage	1. + 2. OG	EG	1,3 %
Balkon	vorhanden	vorhanden	0,0 %
Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage	13 - 30	31	- 5,7 %
Beschreibende Merkmale: Grundstück			
Beitragsrechtlicher Zustand	ebf + kostenerstattungsbeitragsfrei/ kabp nach KAG	ebf + kostenerstattungsbeitragsfrei/ kabp nach KAG	0,0 %
Sonstige Hinweise			
Mietsituation	unvermietet	unvermietet *	0,0 %
Entspricht	1,0 (100 %)		- 6,8 %

*) Annahme



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Dies entspricht einem Anpassungsfaktor von **0,932**

8.4 Vorläufiger Vergleichswert (§ 24 (2) ImmoWertV)

Auf Grundlage des Immobilienrichtwertes ergibt sich folgender vorläufiger Vergleichswert:

Immobilienrichtwert:	2.565,00 €/m ²	
Wohnfläche:	96,00 m ²	
Anpassungsfaktor:	0,932	
2.565,00 €/m ² x 96,00 m ² x 0,932		229.495,00 €
Vorläufiger Vergleichswert:	gerundet	229.000,00 €

Das entspricht ca. 2.198,00 €/m² vermietbarer Fläche.

9. Ertragswertermittlung (§§ 27 – 34 ImmoWertV)

9.1 Rohertrag/ Nettokaltmiete

Tatsächliche Miete

Zum Ortstermin war die zu bewertende Wohnung augenscheinlich selbstgenutzt. Eine tatsächliche Miete fällt daher nicht an.

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	1970 - 1981		
Mietspanne		4,98 – 6,96 €/m ²	
Mittelwert:		6,00 €/m ²	
Gewählt:		Mittelwert + 5 %	6,30 €/m ²
Abschlag für Wohnungsgröße (80,01 – 110 m ²)			- 0,05 €/m ²
Abschlag für Fernwärmeheizung			- 0,07 €/m ²
Zu-/Abschlag für Gebietszugehörigkeit (Dortmund -Ost)			+ 0,28 €/m ²
<u>Mangels Erkenntnisse keine Zuschläge für Bodenbeläge etc.</u>			
			6,46 €/m²

Nach sachverständiger Schätzung wird die nachhaltig erzielbare Miete mit 6,50 €/m² angenommen.



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

Ermittlung der Mietflächen

Siehe hierzu Punkt 5.4.

Die Mietfläche entspricht der Wohnfläche
zzgl. der anteiligen Fläche der Loggia:

96,00 m²

Jährlicher Rohertrag

Mietertrag: 6,50 €/m² x 96,00 m² x 12

7.488,00 €

9.2 Bewirtschaftungskosten

Betriebskosten - Laufende öffentliche Lasten und Abgaben

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

Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis

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

Jährlicher Rohertrag 7.488,00 €

Bewirtschaftungskosten: 7.488,00 € x 0,30

2.246,00 €

9.3 Liegenchaftszinssatz

Gemäß § 21 (2) ImmoWertV 2021 sind Liegenchaftszinssätze Kapitalisie-
rungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grund-
stücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenchaftszinssätze
werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage
von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen er-
mittelt.

Liegenchaftszinssatz für das Gebiet 5 (Dortmund Ost)	1,40 %
Zu-/Abschlag für Wohnfläche (96 m ²)	- 0,13 %
Zu-/Abschlag für Vermietungssituation	0,00 % *
Zu-/Abschlag für Restnutzungsdauer (35 Jahre)	0,00 %
Zu- bzw. Abschlag für Miete (6,50 €/m ²)	+ 0,20 %
Zu-/Abschlag für Gebäudestandard (einfach - mittel)	0,00 %
Abschlag für Baujahr (1973)	- 0,08 %
<hr/>	
Somit ergibt sich ein Liegenchaftszinssatz von	1,39 %

*) Annahme

Nach sachverständiger Schätzung wird daher ein **Liegenchaftszinssatz von 1,4 %** angesetzt.



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):

35 Jahre

9.5 Reinertrag

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

Anteiliger Rohertrag:	7.488,00 €
Bewirtschaftungskosten 30 %:	- 2.246,00 €
Ant. Grundstücksreinertrag:	5.242,00 €

Anteil des Bodenwerts am Reinertrag (Bodenwertverzinsungsbetrag)

95.000,00 € x 1,4 % **1.330,00 €**

Anteil der baulichen Anlagen am Reinertrag

5.242,00 € - 1.330,00 € **3.912,00 €**

9.6 Barwertfaktor für die Kapitalisierung (Vervielfältiger)

bei RND = 35 Jahre und LZS = 1,4 % **27,5206**

9.7 Ertragswert der baulichen Anlage

3.912,00 € x 27,5206 107.661,00 €
gerundet 108.000,00 €

9.8 Bodenwert

Der anteilige Bodenwert wurde unter 7.6 ermittelt: **95.000,00 €**

9.9 Vorläufiger Ertragswert

Gebäudeertragswert	108.000,00 €
Bodenwert	95.000,00 €
	203.000,00 €



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)	229.000,00 €
vorläufiger Ertragswert (9)	203.000,00 €
vorläufiger Sachwert (10)	--,-- €

11.2 Vorläufiger Verkehrswert

Der vorläufige Verkehrswert zum Stichtag von 519/10.000 Miteigen-
tumsanteil an dem unbelasteten Grundstück

**Gemarkung Brackel, Flur 3,
Flurstück 1089, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Elchweg 2, 4, 6, 6A,
Flurstück 1208, Gebäude- und Freifläche, Elchweg 2, 4, 6, 6A,
Flurstück 1226, Gebäude- und Freifläche, Rahestraße,
Flurstück 1207, Gebäude- und Freifläche, Elchweg,
Flurstück 1084, Weg, In der Deintelle,**

**verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG des Hauses
Elchweg 6 nebst Kellerraum – jeweils Nr. 10 des Aufteilungsplans - beträgt**

210.000,00 € (zweihundertzehntausend 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 vorläufiger Ertragswert weichen um 26.000 € (ca. 12,8 %) voneinander ab. Daher wird der vorläufige Ertragswert mit einer Anpassung auf volle Zehntausend Euro (ca. 3,4 %) 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

Riss im Kellermauerwerk, nahe des Eingangsbereiches Haus Nr. 6

Darüber keine in den zu besichtigenden Bereichen.

Es wird **kein Abschlag** angesetzt.

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 14 berücksichtigt.

12.5 Hausverwaltung, Instandhaltungsrücklage

Die Hausverwaltung konnte nicht ermittelt werden. Es liegen keine Informationen darüber vor, ob eine Instandhaltungsrücklage in ausreichender Höhe besteht. Nach dem äußeren Eindruck befindet sich die Gesamtanlage in einem guten, gepflegten Zustand.

Hieraus resultiert das Risiko, dass ein möglicher Erwerber durch Sonderumlagen überproportional an den **zukünftigen** Kosten für Instandhaltung und laufende Abgaben beteiligt wird.

Als Abschlag werden **3.000,00 €** angesetzt; dies entspricht etwas mehr als den zweifachen jährlichen Instandhaltungskosten.

12.6 Zu- und Abschläge gesamt

Marktanpassung	0,00 €
Altlasten, Bergbau	0,00 €
Baumängel und -schäden	0,00 €
<u>Instandhaltungsrücklage</u>	<u>- 3.000,00 €</u>
gesamt	- 3.000,00 €



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

12.7 Ableitung des Verkehrswertes

Vorläufiger Verkehrswert	210.000,00 €
<u>Zu- und Abschläge</u>	<u>- 3.000,00 €</u>
	207.000,00 €

Unbelasteter Verkehrswert gem. § 194 BauGB

Der Verkehrswert zum Stichtag von 519/10.000 Miteigentumsanteil an dem unbelasteten Grundstück

**Gemarkung Brackel, Flur 3,
Flurstück 1089, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Elchweg 2, 4, 6, 6A,
Flurstück 1208, Gebäude- und Freifläche, Elchweg 2, 4, 6, 6A,
Flurstück 1226, Gebäude- und Freifläche, Rahestraße,
Flurstück 1207, Gebäude- und Freifläche, Elchweg,
Flurstück 1084, Weg, In der Deintelle,**

**verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG des Hauses
Elchweg 6 nebst Kellerraum – jeweils Nr. 10 des Aufteilungsplans - beträgt**

207.000,00 € (zweihundertsiebentausend Euro).

Das entspricht ca.	2.156,00 €/m ² vermietbarer Fläche.
Rohetragsfaktor:	27,64
Reinertragsfaktor:	39,49

13. Bewertung von Rechten und Lasten

13.1 Grundbuch, Abteilung II

lfd. Nr. 1 (nur Flurstück 1208 und 1207)

Ein Recht auf Führung und Aufstellung von Masten für eine 220 KV-Freileitung und in Verbindung damit ein beschränktes Bau- und Benutzungsverbot sowie ein Betretungsrecht an den belasteten Grundstücken für [Name wird nicht genannt]. Unter Bezugnahme im Übrigen auf die Bewilligung vom 28.04.1966 eingetragen am 06.09.1966.

Bewertung:

Die Bewilligung wurde eingesehen.

Eine Hochspannungsleitung verläuft südlich des Bewertungsgrundstücks; nach Lage der Masten ist davon auszugehen, dass sich der Schutzstreifen bis auf den südlichen unbebauten Grundstücksteil erstreckt. Da das recht bereits 1966 eingetragen wurde, die Bebauung des Grundstücks aber erst ab 1971 erfolgte, sind die Einflüsse augenscheinlich bei der Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück berücksichtigt worden. Die Unbebaubarkeit des südlichen



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

Grundstücksbereichs wurde bereits bei der Ermittlung des Bodenwerts berücksichtigt (private Grünfläche).

Ein Abschlag wird nicht angesetzt.

lfd. Nr. 2 (nur Flurstück 1084)

Die Stadt Dortmund ist berechtigt, auf dem Grundstück einen Entwässerungskanal mit Einsteigeschächten herzustellen, in Betrieb zu nehmen und für die Zukunft dauernd zu halten. Die Stadt Dortmund hat ferner das Recht, über die Anlage jederzeit frei zu verfügen und das mit der Kanalanlage in Benutzung genommene Grundstück durch Beauftragte zu betreten sowie Arbeiten ausführen zu lassen, soweit dieses für den Betrieb und die Unterhaltung der Kanalanlage erforderlich ist. Auf dem in Anspruch genommenen Grundstück dürfen für die Dauer des Bestehens der Kanalanlage keine Gebäude errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand des Kanals gefährden oder die Zugänglichkeit behindern. Die Schachtabdeckungen dürfen nicht zugeschüttet werden. Eingetragen am 05. November 1973.

Bewertung:

Das Recht belastet das Flurstück 1084, das als Wegefläche gekennzeichnet und bei der Ermittlung des Bodenwertes entsprechend bewertet wurde. Ein weiterer Abschlag ist nicht angemessen.

Aus Lasten und Beschränkungen ergeben sich keine Wertbeeinflussungen; der belastete Verkehrswert entspricht daher dem unbelasteten.

14. Verkehrswert im ZVG

14.1 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.



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 Risiko unentdeckter Baumängel und -schäden wird insgesamt mit einem **Abschlag von 22.000,00 €** gewürdigt. Dies entspricht ca. 10,4 % des vorläufigen Verkehrswerts bzw. ca. 229,00 €/m² vermietbarer Fläche.

14.2 Ableitung des Verkehrswertes gem. ZVG

Unbelasteter Verkehrswert	207.000,00 €
Abschläge	- 22.000,00 €
	185.000,00 €

Der Verkehrswert zum Stichtag gemäß Zwangsversteigerungsverfahren unter Berücksichtigung des vorgenannten Sicherheitsabschlages für 519/10.000 Miteigentumsanteil an dem unbelasteten Grundstück

**Gemarkung Brackel, Flur 3,
Flurstück 1089, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Elchweg 2, 4, 6, 6A,
Flurstück 1208, Gebäude- und Freifläche, Elchweg 2, 4, 6, 6A,
Flurstück 1226, Gebäude- und Freifläche, Rahestraße,
Flurstück 1207, Gebäude- und Freifläche, Elchweg,
Flurstück 1084, Weg, In der Deintelle,**

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG des Hauses Elchweg 6 nebst Kellerraum – jeweils Nr. 10 des Aufteilungsplans – beträgt

185.000,00 € (einhundertfünfundachtzigtausend Euro).

Die Wertermittlung wurde nach bestem Wissen und Gewissen aufgestellt. Sie umfasst 43 Seiten inkl. 4 Anlagen mit 8 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 05.01.2026





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





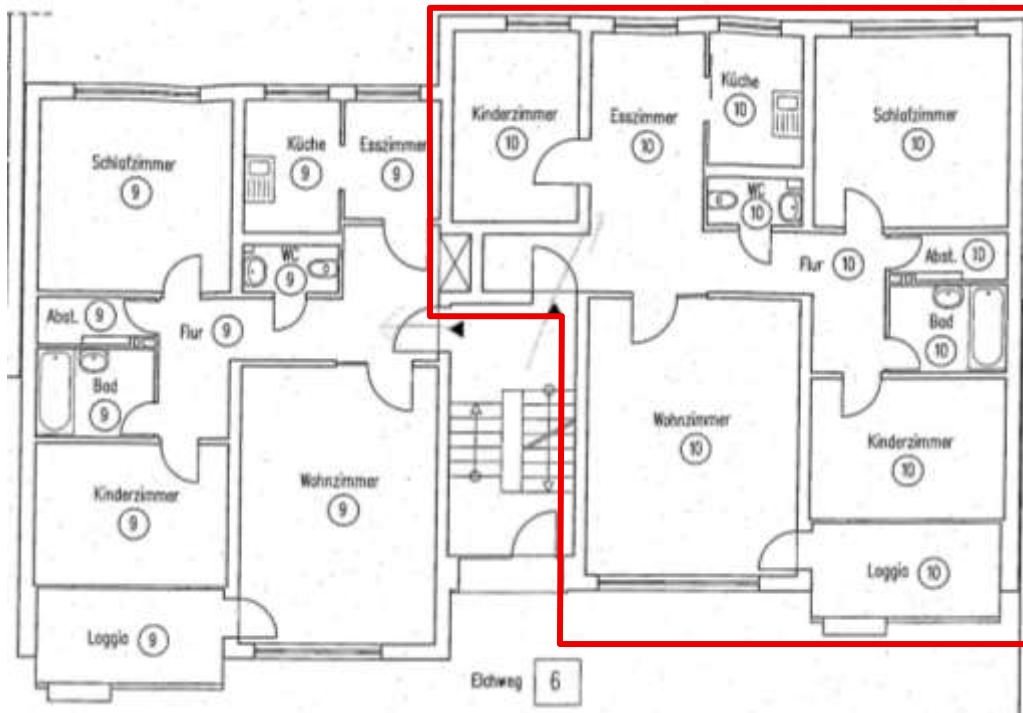
Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Anlage 3: Bauzeichnungen

Quelle: Teilungspläne aus der Grundakte



Grundriss Erdgeschoss, Wohnung Nr. 10



Grundriss Kellergeschoss, Elchweg 6

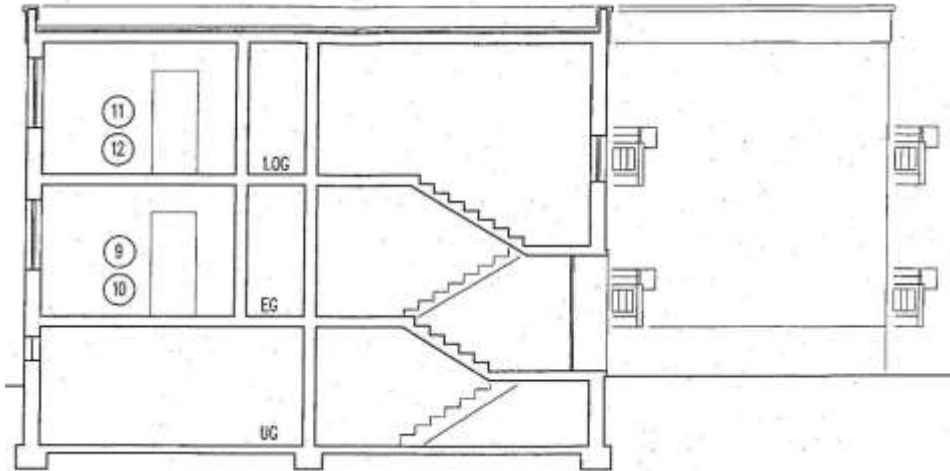


Von der Architektenkammer
Nordrhein – Westfalen öffentlich
bestellter und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

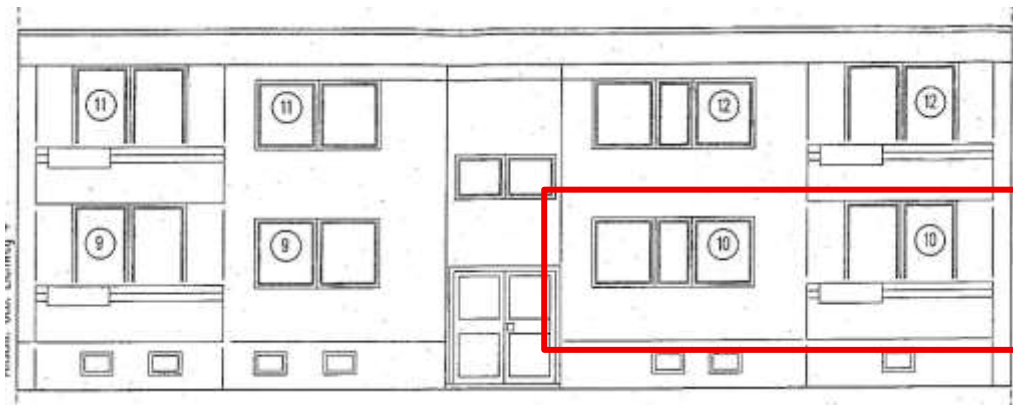
Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

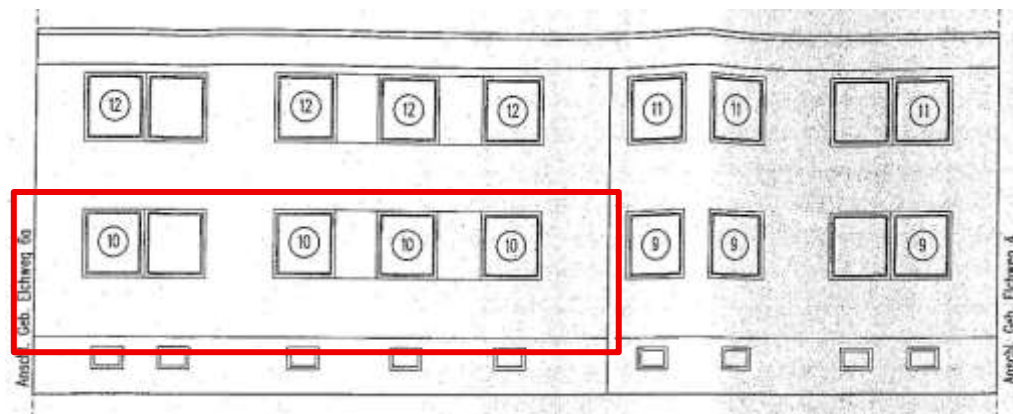
Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger



Gebäudeschnitt



Ansicht Hauseingang (Westen)



Ansicht Gebäuderückseite (Osten)



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 Eingangsseite, Elchweg 6



Ansicht Elchweg 2 – 6 von Osten



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



Flurstück 1226, Gebäude- und Freifläche Rahestraße



Elchweg 6A und Zufahrt 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



Flurstück 1089 (Garagen)



Flurstück 1207 (Spielplatz)



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

Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger



Hauseingang Elchweg 6



Wohnung Nr. 10, Balkon