



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 ZV2653-25

über die ETW Nr. 26 im 2. Obergeschoss  
des Hauses Körner Hellweg 97 nebst Kellerraum,  
das Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz Nr. 23  
sowie Miteigentumsanteile an dem Grundstück

**Körner Hellweg 97, 99, 101, 103 in 44143 Dortmund**



Auftraggeber:

**Amtsgericht Dortmund  
Aktenzeichen 278 K 5/25**

Zweck des Gutachtens:

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

Wertermittlungsstichtag:

09.09.2025

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

**36.000 €.**

**unbelasteter Verkehrswert im ZVG:**

**32.000 €.**

Dieses Gutachten besteht aus 43 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 11,9002/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Dortmund, Flur 38, Flurstück 703, Gebäude- und Freifläche, Körner Hellweg 97, 99, 101, 103, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss (Nr. 26 des Aufteilungsplans). Zum Sondereigentum gehört das Sondernutzungsrecht an dem Kfz.-Stellplatz Nr. 23 des Lageplans.	
Ortstermin	9. September 2025	
Wertermittlungsstichtag/Qualitätsstichtag	9. September 2025	
Grundstücksgröße	1.591 m <sup>2</sup>	
Bodenwert (relativ)	480 € / 285 €/m <sup>2</sup>	
Bodenwert (absolut, anteilig 11,9002/1.000)	8.000,00 €	
Baujahr Gebäude; GND; RND	BJ 1994; 80 Jahre; 40 Jahre	
Vorläufiger Verkehrswert	38.000,00 €	
Zu- und Abschläge	– 2.000,00 €	
Wohnfläche	21,00 m <sup>2</sup>	
Unbelasteter Verkehrswert gem. § 194 BauGB (relativ)	<b>1.714,00 €/m<sup>2</sup></b>	
Unbelasteter Verkehrswert gem. § 194 BauGB (absolut)	<b>36.000,00 €</b>	
Unbelasteter Verkehrswert im ZVG	<b>32.000,00 €</b>	

**Verzeichnis der Anlagen**

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



**Michael Beisemann**

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger

## Besonderheiten

Das Grundstück ist bebaut mit vier dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern mit ausgebautem Dachgeschoss. Das Gebäude Nr. 97, in dem sich die zu bewertende Eigentumswohnung befindet, ist gemäß vorliegenden Planunterlagen teilunterkellert.

Bei dem zu bewertenden Sondereigentum handelt es sich um ein Appartement im 2. Obergeschoss des Gebäudes Körner Hellweg 97; es besteht gemäß Planunterlagen aus einem Zimmer mit Bad. In den Gebäuden Körner Hellweg 97 – 103 (ungerade) befinden sich gemäß Teilungserklärung 66 Wohneinheiten und 5 Gewerbeeinheiten des Sondereigentums. Zudem befinden sich 32 Kfz-Stellplätze auf dem Grundstück. Es besteht das Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz Nr. 23.

## Verwendete Unterlagen und Literatur:

1. Unterlagen des Auftraggebers:
  - Grundbuchauszug vom 01.07.2025
  
2. Selbst beschaffte Unterlagen:
  - Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Liegenschaftskarte vom 16.07.2025
  - Auszug aus dem Liegenschaftsbuch vom 21.07.2025
  - Teilungserklärung aus der Grundakte vom 03.12.1991
  - Ergänzung zur Teilungserklärung vom 01.06.1992
  - Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 21.07.2025
  - Auskunft über Wohnungsbindung vom 23.07.2025
  - Auskunft aus dem Altlast-Verdachtsflächenkataster vom 30.07.2025
  - Auskünfte über Erschließungsbeiträge vom 17.07.2025
  - Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung vom 13.08.2025
  
3. Mündliche Auskünfte: keine
  
4. Literatur, Medien:
  - Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund Grundstücksmarktbericht 2025
  - Mietspiegel Dortmund 2025/2026 für nicht preisgebundene Wohnungen
  - Kleiber u.a.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken 7. Auflage 2014



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

- 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](http://www.boris.nrw.de): Bodenrichtwertsystem der  
Gutachterausschüsse in NRW
- [www.destatis.de](http://www.destatis.de): Statistisches Bundesamt
- [www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de](http://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de)
- GEOportal.NRW

## Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben .....	7
1.1	Auftraggeber, Datum .....	7
1.2	Zweck der Wertermittlung .....	7
1.3	Grundstück .....	7
1.4	Ortsbesichtigung .....	8
1.5	Wertermittlungstichtag (§ 2 (4) ImmoWertV).....	8
1.6	Qualitätsstichtag (§ 2 (5) ImmoWertV).....	8
2.	Grundstück .....	8
2.1	Ort und Einwohnerzahl.....	8
2.2	Kleinräumliche Lage.....	8
2.3	Zuschnitt/ Beschaffenheit.....	9
2.4	Erschließungszustand.....	10
2.5	Rechte, Lasten und Beschränkungen .....	10
2.6	Altlasten – Auskunft gem. § 2 Umweltinformationsgesetz NRW .....	11
2.7	Auskunft über bergbauliche Verhältnisse und Bergschadensgefährdung ..	12
2.8	Feststellungen zum Ortstermin .....	13
2.9	Planungsrechtliche Ausweisung .....	13
2.10	Denkmalschutz.....	14
2.11	Sonstige Besonderheiten .....	14
3.	Gebäude .....	14
3.1	Allgemeines.....	14
3.3	Besonderheiten .....	15
3.4	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



**Michael Beisemann**

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger

5.3	Grundstücksdaten .....	19
5.4	Gebäudedaten .....	19
6.	Wahl des Wertermittlungsverfahrens .....	20
7.	Bodenwert (§§ 40 - 45 ImmoWertV).....	20
7.1	Entwicklungszustand.....	20
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) .....	25
9.	Ertragswertermittlung (§§ 27 – 34 ImmoWertV).....	25
9.1	Rohrertrag/ Nettokaltmiete .....	25
9.2	Bewirtschaftungskosten .....	26
9.3	Liegenschaftszinssatz .....	27
9.4	Restnutzungsdauer .....	27
9.5	Reinertrag.....	27
9.6	Barwertfaktor für die Kapitalisierung (Vervielfältiger).....	28
9.7	Ertragswert der baulichen Anlage .....	28
9.8	Bodenwert .....	28
9.9	Vorläufiger Ertragswert .....	28
10.	Sachwertermittlung (§§ 35 – 39 ImmoWertV) .....	29
11.	Ableitung des vorläufigen Verkehrswertes .....	29
11.1	Zusammenstellung der Wertansätze .....	29
11.2	Vorläufiger Verkehrswert.....	29
12.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	29
12.1	Marktanpassung.....	29
12.2	Altlasten.....	30
12.3	Bergbau.....	30
12.4	Baumängel und -schäden .....	30
12.5	Hausverwaltung, Instandhaltungsrücklage .....	30
12.6	Zahlungsrückstand .....	31
12.7	Zu- und Abschläge gesamt .....	31
12.8	Ableitung des Verkehrswertes .....	31
13.	Bewertung von Rechten und Lasten .....	31
13.1	Grundbuch Abt. II .....	31
13.2	Baulast .....	32
14.	Verkehrswert im ZVG .....	33
14.1	Risiko durch fehlende Besichtigungsmöglichkeiten .....	33
14.2	Ableitung des Verkehrswertes gem. ZVG .....	33
Anlage 1:	Übersichtskarte M 1:25.000.....	35
Anlage 2:	Luftbild .....	36
Anlage 3:	Bauzeichnungen .....	37
Anlage 4:	Fotodokumentation .....	39



**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 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. 278 K 5/25  
mit Beschluss vom 11.04.2025  
berichtigt am 05.11.2025

### 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 C  
Blatt: 6486

**Eigentümer:** *[Name wird nicht veröffentlicht]*

**Erbbauberechtigte:** keine

**Liegenschaftskataster:** Stadt Dortmund  
Katasteramt  
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

**Laufende Nummer 1**

Wohnungs-/Teileigentum 11,9/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück  
verbunden mit dem Sondereigentum laut Aufteilungsplan Nr. 26

Grundstück Grundstücksfläche 1591 m<sup>2</sup>  
Das Grundstück besteht aus:

<b>Flurstück</b>	<b>703</b>
Flur	38
Gemarkung	1239 Dortmund

**Gebietszugehörigkeit:** Gemeinde Dortmund  
Kreis Dortmund  
Regierungsbezirk Arnsberg

**Lage:** Körner Hellweg 97  
Körner Hellweg 99  
Körner Hellweg 101  
Körner Hellweg 103

**Fläche:** 1.591 m<sup>2</sup>

**Tatsächliche Nutzung:** 1.041 m<sup>2</sup> Fläche besonderer funktionaler  
Prägung  
550 m<sup>2</sup> Fläche gemischter Nutzung /  
Gebäude- und Freifläche, Misch-  
nutzung mit Wohnen



**Michael Beisemann**

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger

#### **1.4 Ortsbesichtigung**

Ortsbesichtigung am 09.09.2025  
Dauer des Termins: 9.30 – 9.45 Uhr

Die Wohnung Nr. 26 war nicht zugänglich. Es konnte lediglich das Treppenhaus und das Kellergeschoss des Hauses Nr. 97 in Augenschein genommen werden.

#### **1.5 Wertermittlungsstichtag (§ 2 (4) ImmoWertV)**

Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung: **9. September 2025**

#### **1.6 Qualitätsstichtag (§ 2 (5) ImmoWertV)**

Qualitätsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung: **9. September 2025**

## **2. Grundstück**

### **Grundstückszustand und Grundstücksmerkmale (§ 2 (3) ImmoWertV)**

#### **2.1 Ort und Einwohnerzahl**

Dortmund, ca. 600.000 EW

#### **2.2 Kleinräumliche Lage**

Ortslage: Körne, im Stadtbezirk Innenstadt-Ost, zwischen Wallring und Stadtteil Wambel gelegener Stadtteil im gleichnamigen Stadtbezirk. Der Stadtbezirk verfügt über ca. 52.700 Einwohner. Das Bewertungsobjekt befindet sich im statistischen Bezirk Körne (073) mit ca. 9.200 Einwohnern.

Baugebiet: Körne erschließt sich beidseitig des Körner Hellwegs von der S-Bahn-Linie S4 im Süden bis hin zur Hannöverschen Straße im Norden. Die Bebauung gliedert sich im Wesentlichen in eine großformatige Blockstruktur, teilweise findet sich auch Zeilenbebauung.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich an der Nordseite eines Baublocks zwischen Körner Hellweg, Liboristraße, Paderborner Straße und Leppinghof. Abgesehen von Stellplatzanlagen ist der Hofbereich überwiegend begrünt.

Verkehrslage: Der Körner Hellweg bildet die wichtigste in Ost-West-Richtung verlaufende innerörtliche Verbindungsstraße in Dortmund. Hier verläuft oberirdisch die U-Bahnlinie U43, die das gesamte Stadtgebiet in Ost-West-



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

Richtung durchquert. Die Haltestelle Am Zehnthof liegt ca. 130 m westlich des Bewertungsgrundstücks.

Entfernung zur Dortmunder Innenstadt ca. 3,5 km, Anschluss an die Bundesstraße 1 / A 40 ca. 2 km, ebenso an die B 236. Von hier aus Anschluss an den Dortmunder Autobahnring (A 2, A 45, A 1, B 236). Hauptbahnhof ca. 3,5 km, Flughafen Dortmund ca. 12 km entfernt.

**Infrastruktur:** Alle Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs, kulturelle und Verwaltungs-Einrichtungen finden sich im Bereich Berliner Straße/Körner Hellweg sowie Hamburger Straße und Kaiserstraße (ca. 0,7 km bis 2 km) sowie im Stadtzentrum Dortmund (3,5 km) entfernt. Grundschulen, Kindergärten und weiterführende Schulen im Umkreis von ca. 1 bis 2 km.

**Himmelsrichtung:** Körner Hellweg auf der Nordwestseite; das Gebäude hat im Wesentlichen eine Nordwest-Südost-Ausrichtung, das Appartement eine reine Nordwestausrichtung

**Beeinträchtigungen:** Gemäß Umgebungslärmportal NRW besteht im Bereich der Straßenfassade ein durchschnittlicher 24h-Pegel ( $L_{DEN}$ ) von ab 75 dB, für den Nachtpegel ( $L_{NIGHT}$ ) ergibt sich ein Wert von ca. 65 – 69 dB.

[Hinweis: Gemäß Runderlass des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes NRW vom 07.02.2008 liegen die Auslösewerte (Werte, ab denen Maßnahmen zu ergreifen sind) in NRW einheitlich bei 70/60 dB(A) (tags/nachts)]

(Quelle: LANUV NRW; [www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de](http://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de))

Benachbarte störende  
Betriebe und Gebäude: keine

### 2.3 Zuschnitt/ Beschaffenheit

**Entwicklungszustand:** Das Grundstück ist vollständig erschlossen.

**Oberfläche:** nahezu eben

**Aufwuchs:** geringfügige Vegetation in den Randbereichen

**Zuschnitt:** Das Grundstück ist nahezu L-förmig; Breite entlang des Körner Hellwegs ca. 47 m, Grundstückstiefe ca. 25 m, im Bereich der westlichen Grundstücksgrenze (Stellplatzanlage) bis zu 57 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

## 2.4 Erschließungszustand

Art der Straße:	Innerörtliche Verbindungsstraße
Versorgungsleitungen:	Wasser, Strom, Gas, Telefon, Kabelanschluss
Entsorgung:	Öffentliche Kanalisation
Beitrags- und Abgabepflichten:	<p>Das Tiefbauamt der Stadt Dortmund, Fachsparte Straßenrecht und Anliegerbeiträge bescheinigt mit Schreiben vom 17.07.2025, dass für die Anlage Körner Hellweg in dem hier in Frage kommenden Abschnitt ein Erschließungsbeitrag nach den Bestimmungen des BauGB nicht mehr erhoben werden.</p> <p>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.</p> <p>Das Bewertungsgrundstück ist somit <b>erschließungsbeitragsfrei</b>.</p>

## 2.5 Rechte, Lasten und Beschränkungen

### Grundbuch, Bestandsverzeichnis

Es besteht ein Sondernutzungsrecht an dem oberirdischen Kfz-Stellplatz Nr. 23.

### Grundbuch, Abteilung II

#### lfd. Nr. 1

Folgendes Recht

Grunddienstbarkeit (Verbot, ein Geschäft zur Herstellung, Bearbeitung, Betrieb, Vertrieb einschließlich Vermietung, Ausstellung, Servicierung und Reparatur von Spielgeräten und Spielautomaten aller Art zu betreiben oder durch Dritte betreiben zu lassen oder Dritten die Erlaubnis zum Betrieb eines solchen Geschäfts zu erteilen) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Dortmund Flur 38 Flurstück 487 (eingetragen in Dortmund Blatt 8623). Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 4. Februar 1992 eingetragen und gemäß § 9 GBO vermerkt am 25. Mail 1992.

### 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.





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

### **Abwasserbehandlungsanlagen**

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

### **Lagerung wassergefährdender Stoffe**

Lagerflächen für wassergefährdende Stoffe sind auf dem Grundstück nicht bekannt.

### **Wasserschutzzone**

Das Auskunftgrundstück liegt in keiner Wasserschutzzone.

## **C      Auskünfte der Unteren Abfallbehörde**

### **Klärschlammaufbringungsfläche**

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

### **Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen**

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

## **D      Auskünfte der Unteren Landschaftsbehörde**

### **Landschaftsschutzgebiet / Naturschutzgebiet**

Das Grundstück liegt nicht in einem Landschafts- oder Naturschutzgebiet.

### **Ausgleichszahlungen gem. §§ 135a – 135c BauGB**

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

## **2.7      Auskunft über bergbauliche Verhältnisse und Bergschadensgefährdung**

Die Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW teilt mit Schreiben vom 03.05.2022 mit, dass das Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Körne“ sowie über dem auf Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Eisen Lucas I a“ liegt.

Weiter wird mitgeteilt, dass der Auskunftsbereich über dem Bewilligungsfeld „Gartenstadt“ liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdwärme. Bergschäden seien infolge von Bodenbewegungen bei der beantragten Art der Gewinnung nicht zu erwarten.

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; es konnten daher augenscheinlich keine Bodenverunreinigungen festgestellt werden. 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: Gemischte Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 (BauNVO)  
SSP = Siedlungsschwerpunkt gemäß § 6 Landesentwicklungsprogramm

### Angaben im Bebauungsplan

Es gilt der qualifizierte **Bebauungsplan InO215 „Körner Hellweg“**, rechtskräftig seit dem 15.11.1996.

Im Bereich des Bewertungsgrundstücks gelten folgende Festsetzungen:

WB	Besonderes Wohngebiet
GRZ	0,6
GFZ	1,6
g	geschlossene Bauweise
I	ein Vollgeschoss im Blockinnenbereich
III – IV	drei- bis viergeschossige Bebauung bis zu einer Tiefe von ca. 12 – 13 m

Außerdem ist die Firstrichtung parallel zur Straße vorgegeben.

Folgende textlichen Festsetzung gelten darüber hinaus.

1. Untersagung der gem. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsart „Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind.“
2. Untersagung von Tankstellen
3. Gebot von baulichen und sonstigen Vorkehrungen zur Lärminderung, Angabe von nutzungsabhängigen Innenschallpegeln

Es gilt außerdem die **Änderung Nr. 1 InO215 „Körner Hellweg“**, rechtskräftig seit dem 16.07.2021. Dieser Plan wurde im Zusammenhang mit einer Vielzahl



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

von Bebauungsplänen im Innenstadtbereich Dortmunds aufgestellt; all diesen Plänen ist gemeinsam, dass ein Gebot der Dachbegrünung für Flachdächer festgesetzt ist.

### **Tatsächliche Gegebenheiten**

Tatsächliche Nutzung: Wohnen

**Die tatsächliche Nutzung ist zulässig.**

Tatsächliches Maß der baulichen Nutzung:

Da die Gebäude unmittelbar vor bzw. im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans errichtet wurden, wird von einer Zulässigkeit der Bebauung ausgegangen. Auf eine Ermittlung von GRZ und GFZ wird verzichtet.

**Das Maß der baulichen Nutzung ist zulässig.**

### **2.10 Denkmalschutz**

Die Gebäude Körner Hellweg 97 – 103 (ungerade) 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 23.07.2025 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.

## **3. Gebäude**

### **3.1 Allgemeines**

Das Grundstück ist bebaut mit vier dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern mit ausgebautem Dachgeschoss.



**Michael Beisemann**

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger

### 3.3 Besonderheiten

#### Baujahr

Aus dem Bauaktenarchiv liegt die Baugenehmigung vom 23.04.1992 zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses vor. Gemäß Mitteilung über neu erbaute oder veränderte Gebäude an das Finanzamt Dortmund war das Gebäude seit Dezember 1994 bezugsfertig. Als Baujahr wird daher 1994 angenommen.

<b>Angenommenes Baujahr:</b>	1994
<b>Gesamtnutzungsdauer:</b>	80 Jahre
<b>Restnutzungsdauer (ohne Modernisierung)</b>	49 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.

Zum Ortstermin befand sich das Gebäude in einem stark vernachlässigten Zustand. Das ist zumindest für ein ca. 30 Jahre altes Gebäude ungewöhnlich. Es wurden in allen zugänglichen Bereichen keine Hinweise auf Modernisierungen vorgefunden. Vielmehr besteht ein deutlicher Reparaturanstau. Nach sachverständiger Schätzung wird daher die **Restnutzungsdauer mit 40 Jahren angenommen.**

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

Für den **Stellplatz Nr. 23** wird nach sachverständiger Schätzung eine **Restnutzungsdauer von 30 Jahren** angenommen.

### 3.4 Baubeschreibung

#### Gemeinschaftseigentum

Zum Ortstermin waren lediglich das Treppenhaus sowie die Flure des Hauses Nr. 97 zugänglich. Aus dem Grundakte liegt die Baubeschreibung als Anlage III der Teilungserklärung vor.

#### Rohbau

Fundamente,  
Bodenplatte: Ortbeton



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

Außenwände: Mauerwerk mit Klinkervorsatzschale, innen verputzt  
Erdgeschoss: straßenseitig überwiegend Schaufensteranlagen  
Keller: verputzt

Innenwände: Mauerwerk, beidseitig verputzt

Treppen: Stahlbetonläufe und -podeste

Decken: Stahlbeton

Dach: Satteldach in Holzkonstruktion, ca. 45° geneigt,  
Deckung mit Betondachsteinen  
Gaubenbekleidungen tw. in Zinkblech  
Rinnen und Fallrohre in Zinkblech

#### **Ausbau**

Böden: Treppenhaus: Läufe und Podeste: Fliesen  
Metallgeländer  
Keller: Fliesen

Wände: Treppenhaus: Ölsockel, darüber Kratzputz

Fenster: Treppenhaus: Kunststofffenster mit Isolierverglasung  
Gewerbe: Schaufenster mit Alu-Rahmen

Türen: Haustür: Metallhaustür mit großem Glasfeld und  
Oberlicht  
Kellertüren: keine Erkenntnisse, soweit erkennbar  
Metalltüren  
Hofdurchfahrt: Stahlgittertor

#### **Installationen, Haustechnik**

Elektro: Keine Erkenntnisse, wahrscheinlich ein Anschluss in Haus Nr.  
97, es wird von einem durchschnittlichen Standard ausgegan-  
gen.  
Elektrozählerschränke im Kellerbereich.

Wasser: Keine Erkenntnisse, wahrscheinlich ein Anschluss im Gebäude  
Nr. 97. Es wird von einem durchschnittlichen Standard ausge-  
gangen.

Heizung: keine Erkenntnisse, wahrscheinlich Gaszentralheizung

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, Appartement Nr. 26**

#### **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 des Bades 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:	Fliesen im Bad, ansonsten Laminat oder PVC
Wände:	glatt, verputzt bzw. tapeziert oder gestrichen Fliesenspiegel in der Küche Bad raumhoch gefliest
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Türen:	einfache Holztüren in Holzumfassungszargen
Decken:	glatt
Bad:	gemäß Planunterlagen Ausstattung mit WC, Waschbecken und Dusche

#### **Installationen, Haustechnik**

Elektro:	keine Erkenntnisse, wahrscheinlich Elektro-Unterverteilung in der Wohnung
Wasser:	Kalt- und Warmwasser in Bad und Küche; Warmwasser elektrisch dezentral
Heizung:	Gaszentralheizung im Keller, wahrscheinlich Wärmemengenzähler an den Heizkörpern
Medien:	keine Erkenntnisse



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**

Gemäß Baubeschreibung sind die Apartments mit einer kompletten Singleküche mit Eisschrank, Spüle, Zweiplattenherd und Oberschrank ausgestattet. Ob diese noch Bestand hat und funktionsfähig ist, konnte nicht festgestellt werden.

## **3.4 Bau- und Unterhaltungszustand**

### **Baumängel und Bauschäden**

#### Gemeinschaftseigentum

- Graffiti im gesamten Innenbereich
- Putz- und Anstrichschäden
- zahlreiche Schäden am Fliesenbelag sowie an den Treppenstufen
- insgesamt verfallener Zustand

#### Sondereigentum

keine Erkenntnisse

### **Wirtschaftlichkeit**

Grundrisse, Geschosshöhen und Fassadengestaltung sind, soweit aus den Plänen und vor Ort ersichtlich, für die Nutzung grundsätzlich geeignet und wirtschaftlich.

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

### **Modernisierungen**

Es wurden keinerlei Hinweise auf Modernisierungen vorgefunden.

## **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 desolaten, verfallenen 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 des Körner Hellwegs in voller Breite mit vier mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern bebaut. Der Hofbereich ist über eine Tordurchfahrt zugänglich. Das Grundstück ist nahezu vollständig versiegelt; im Hofbereich befinden sich Fahrflächen in Betonverbundsteinpflaster sowie Stellplätze, augenscheinlich mit versickerungsfähigen Fugen. In den Randbereichen finden sich kleinere Beete mit einfacher Vegetation.

Abgrenzungen zu den Nachbargrundstücken mit Metallgitterzäunen, tlw. Stützwänden. Es ist nicht eindeutig zu klären, ob diese zum Bewertungsgrundstück gehören.

## 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 Bauantragspläne aus dem Bauaktenarchiv sowie Teilungspläne aus der Grundakte vor. Die Ermittlung der Wohnfläche basiert auf den Teilungsplänen sowie der Wohnflächenberechnung zur Teilungserklärung.

### 5.3 Grundstücksdaten

Grundstücksgröße: 1.591,00 m<sup>2</sup>

### 5.4 Gebäudedaten

#### Berechnung der Wohnfläche des Sondereigentums

(Grundlage: Pläne und Wohnflächenberechnung der Teilungserklärung)

Wohnfläche Appartement 26:

Appartement	17,77 m <sup>2</sup>
Badezimmer	3,16 m <sup>2</sup>
Wohnfläche gesamt	20,93 m <sup>2</sup>
<b>gerundet</b>	<b>21,00 m<sup>2</sup></b>



**Michael Beisemann**

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger

## 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.



**Michael Beisemann**

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger

## 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
Postleitzahl:	44143
Gemarkungsname:	Dortmund
Ortsteil:	Körne
Bodenrichtwert-Nr.:	<b>02045</b>
Bodenrichtwert:	<b>570,00 €/m<sup>2</sup></b> (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:	500,00 €/m <sup>2</sup>
Hauptfeststellungszeitpunkt:	2022-01-01
Anwendungshinweise:	örtliche Fachinformationen

Abweichungen werden im Folgenden ermittelt.



**Michael Beisemann**

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger

## 7.4 Abweichungen

### Geschossigkeit

Bei der Berechnung des Bodenrichtwertes wurden vier Vollgeschosse zugrunde gelegt. Das Bewertungsgrundstück verfügt über eine dreigeschossige Bebauung. Im Grundstücksmarktbericht 2025 unter Punkt 4.7.3 Umrechnungskoeffizienten für den gemischt genutzten Wohnungsbau angegeben worden. Im vorliegenden Fall beträgt der **Umrechnungsfaktor für eine dreigeschossige Bebauung 0,84**.

### Grundstückstiefe, Nutzung

Der angegebene Bodenrichtwert bezieht auf eine Grundstückstiefe von 35 m; die Grundstückstiefe des Bewertungsgrundstücks beträgt jedoch ca. 25 m im Bereich der Häuser 99, 101, 103 und ca. 60 m im übrigen Bereich (Stellplatzanlage).

Trotz der deutlich größeren Tiefe handelt es sich auch im straßenabgewandten Grundstücksbereich um baureifes Land im Sinne des § 5 (4) ImmoWertV. Allerdings ist für die vorgefundene Nutzung – insbesondere als Stellplatzanlage – ein **Abschlag vom Bodenwert** anzusetzen; dieser beträgt 50 % des Bodenrichtwertes, somit **285,00 €/m<sup>2</sup>, bezogen auf eine Fläche von ca. 450 m<sup>2</sup>**.

## 7.5 Bodenwert (erschließungsbeitragsfrei)

Bodenrichtwert: 570,00 €/m<sup>2</sup>  
Umrechnungsfaktor Geschossigkeit: 0,84  
Umrechnungsfaktor Stellplatzanlage: 0,5

straßenseitig: 570,00 €/m<sup>2</sup> x 0,84 480,00 €/m<sup>2</sup>  
im Bereich der Stellplätze: 570,00 €/m<sup>2</sup> x 0,5 285,00 €/m<sup>2</sup>

## 7.6 Ableitung des Bodenwerts

Grundstücksgröße: 1.591 m<sup>2</sup>

Davon 1.141 m<sup>2</sup> x 480,00 €/m<sup>2</sup> 547.680,00 €  
450 m<sup>2</sup> x 285,00 €/m<sup>2</sup> 128.250,00 €

675.930,00 €

**gerundet 676.000,00 €**

Anteiliger Bodenwert (11,9002/1.000) x 675.930,00 € 8.044,00 €

**gerundet 8.000,00 €**

**Der Bodenwert des erschließungsbeitragsfreien  
und unbelasteten Grundstücks beträgt**

**676.000,00 €.**



**Michael Beisemann**

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger

**Der anteilige Bodenwert des erschließungsbeitragsfreien  
und unbelasteten Grundstücks (11,9002/1.000) beträgt 8.000,00 €.**

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 24.11.2025 wurde aus boris.nrw folgender Immobilienrichtwert entnommen:

Lage und Wert	
Gemeinde	Dortmund
Gemarkungsname	Dortmund
Ortsteil	Körne
Gebietsgliederung	Innenstadt-Mitte



**Michael Beisemann**

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger

Wohnlage	mittel		
Immobilienrichtwert-Nr.	<b>1073</b>		
Immobilienrichtwert	<b>2.400,00 €/m<sup>2</sup></b>		
Stichtag	01.01.2025		
Teilmarkt:	Eigentumswohnungen		
Objektgruppe	Weiterverkauf		
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert		
<b>Beschreibende Merkmale: Gebäude</b>	<b>Immobilien-Richtwert</b>	<b>Bewertungs-objekt</b>	<b>Anpas-sung</b>
Baujahr	1975	1994	6,2 %
Wohnfläche	70 m <sup>2</sup>	21 m <sup>2</sup>	- 19,9 %
Ausstattungs-klasse	mittel (3,0)	einfach - mittel*	- 5,3 %
Wohnlage	mittel	mittel**	0,0 %
Geschoss-lage	1. + 2. OG	2. OG	0,0 %
Balkon	vorhanden	nicht vorhanden	- 8,7 %
Anzahl der Wohn-einheiten	13 - 30	71	- 8,0 %
<b>Beschreibende Merkmale: Grundstück</b>			
Beitrags-rechtlicher Zu-stand	ebf + kostener-stattungsbei-tragsfrei/ kabp nach KAG	ebf + kostener-stattungsbei-tragsfrei/ kabp nach KAG	0,0 %
<b>Sonstige Hinweise</b>			
Mietsituation	unvermietet	unvermietet *	0,0 %
Berechnungs-verb. Um-rechnungskoeffizienten	additiv		
Anwendungshinweise	örtliche Fachin-formationen		
Entspricht	1,0 (100 %)		- 35,7 %

\*) Annahme

\*\*) zentrale Lage im Siedlungsschwerpunkt und Lärmbelastung gleichen sich aus

Dies entspricht einem Anpassungsfaktor von **0,643**.



**Michael Beisemann**

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger

#### 8.4 Vorläufiger Vergleichswert (§ 24 (2) ImmoWertV)

Auf Grundlage des Immobilienrichtwertes ergibt sich folgender vorläufiger Vergleichswert:

Immobilienrichtwert:	2.400,00 €/m <sup>2</sup>	
Wohnfläche:	21,00 m <sup>2</sup>	
Anpassungsfaktor:	0,643	
2.400,00 €/m <sup>2</sup> x 21,00 m <sup>2</sup> x 0,643		32.407,00 €

Das Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr. 23 ist separat zu berechnen. Hierzu wird der unter Punkt 9 ermittelte Ertragswert eingesetzt: 5.000,00 €

<b>Vorläufiger Vergleichswert:</b>	37.407,00 €
<b>gerundet</b>	<b>37.000,00 €</b>

Das entspricht ca. 2.190,00 €/m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche.

### 9. Ertragswertermittlung (§§ 27 – 34 ImmoWertV)

#### 9.1 Rohertrag/ Nettokaltmiete

##### Tatsächliche Miete

Aufgrund der vorliegenden Unterlagen und den Erkenntnissen zum Ortstermin wird davon ausgegangen, dass das Appartement vom Eigentümer selbst genutzt wird. Eine tatsächliche Miete fällt somit 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	1982 - 1994	
Mietspanne	5,45 – 7,68 €/m <sup>2</sup>	
Mittelwert:		6,50 €/m <sup>2</sup>
Zuschlag für Appartement		+ 0,54 €/m <sup>2</sup>
Zuschlag für Wohnungsgröße (20,00 – 25 m <sup>2</sup> )		+ 1,74 €/m <sup>2</sup>
Abschlag für fehlenden Balkon o. Loggia		- 0,04 €/m <sup>2</sup>
Warmwasserbereitung nicht über Heizung		- 0,08 €/m <sup>2</sup>



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

Zu-/Abschlag für Gebietszugehörigkeit (Dortmund-Ost)	+ 0,28 €/m <sup>2</sup>
Mangels Erkenntnisse keine Zuschläge für Bodenbeläge etc.	
	<b>8,94 €/m<sup>2</sup></b>

**Nach sachverständiger Schätzung wird die nachhaltig erzielbare Miete mit 9,00 €/m<sup>2</sup> angenommen.**

Für den Kfz-Stellplatz Nr. 23 wird eine monatliche Miete von **30,00 €** zugrunde gelegt.

### Ermittlung der Mietflächen

Siehe hierzu Punkt 5.4: **21,00 m<sup>2</sup>**

### Jährlicher Rohertrag

Mietertrag:	Wohnung	9,00 €/m <sup>2</sup> x 21,00 m <sup>2</sup> x 12	2.268,00 €
	Stellplatz	30,00 € x 12	360,00 €
	<b>gesamt</b>		<b>2.628,00 €</b>

## 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.

### Wohnung

#### 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	2.268,00 €	
<b>Bewirtschaftungskosten:</b>	2.268,00 € x 0,30	<b>680,00 €</b>

### Stellplatz

Abweichend hiervon werden für den Stellplatz folgende Bewirtschaftungskosten angesetzt:

Verwaltungskosten	47,00 €
Instandhaltungskosten	0,00 €*
Mietausfallwagnis 360,00 € x 0,02	7,00 €
<b>Bewirtschaftungskosten gesamt</b>	<b>54,00 €</b>



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

\*) Gemäß Punkt 8.7.2 des GMB sind für reine Außenstellflächen/-plätze bei der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze keine Instandhaltungskosten in Ansatz zu bringen.

### Zusammenstellung Bewirtschaftungskosten

Wohnung	680,00 €
Stellplatz	54,00 €
<u>gesamt</u>	<u>734,00 €</u>

Das entspricht ca. 27,9 % des Rohertrages.

### 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 5 (Dortmund-Ost)	<b>1,40 %</b>
Zu-/Abschlag für Wohnfläche (21 m <sup>2</sup> )	+ 1,15 %
Zu-/Abschlag für Vermietungssituation	0,00 %
Zu-/Abschlag für Restnutzungsdauer (40 Jahre)	+ 0,05 %
Zu- bzw. Abschlag für Miete (9,00 €/m <sup>2</sup> )	+ 0,70 %
Abschlag für Gebäudestandard (einfach - mittel)	0,00 %
<u>Zuschlag für Baujahr (1994)</u>	<u>+ 0,17 %</u>

Somit ergibt sich ein Liegenschaftszinssatz von **3,47 %**

Die Gesamtsituation innerhalb des Gebäudes wird in dieser Auflistung nicht erfasst, führt aber zu einem deutlich erhöhten Risiko für Mietausfälle, Vandalismus, etc. Auch dieses Risiko schlägt sich in einem erhöhten Liegenschaftszinssatz nieder.

Nach sachverständiger Schätzung wird daher ein **Liegenschaftszinssatz von 4,0 %** angesetzt.

### 9.4 Restnutzungsdauer

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer  
(siehe Punkt 6):

**40 Jahre**

### 9.5 Reinertrag

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



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

**Michael Beisemann**

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger

Wohnung	
Anteiliger Rohertrag:	2.268,00 €
Bewirtschaftungskosten:	- 680,00 €
Ant. Grundstücksreinertrag:	<b>1.588,00 €</b>
Stellplatz	
Anteiliger Rohertrag:	360,00 €
Bewirtschaftungskosten:	- 54,00 €
Ant. Grundstücksreinertrag:	<b>306,00 €</b>

#### Anteil des Bodenwerts am Reinertrag (Bodenwertverzinsungsbetrag)

8.000,00 €	x	4,0 %	<b>320,00 €</b>
------------	---	-------	-----------------

#### Anteil der baulichen Anlagen am Reinertrag

[Hinweis: Der Bodenwertanteil wird der Wohnung zugeschlagen.]

Wohnung:	1.588,00 €	- 320,00 €	<b>1.268,00 €</b>
Stellplatz:	306,00 €	- 0,00 €	<b>306,00 €</b>

#### 9.6 Barwertfaktor für die Kapitalisierung (Vervielfältiger)

bei RND = 40 Jahre und LZS = 4,0 %	<b>19,7928</b>
bei RND = 30 Jahre und LZS = 4,0 %	<b>17,2920</b>

#### 9.7 Ertragswert der baulichen Anlage

Wohnung	1.268,00 €	x	19,7928	25.097,00 €
			gerundet	<b>25.000,00 €</b>
Stellplatz	306,00 €	x	17,2920	5.291,00 €
			gerundet	<b>5.000,00 €</b>

#### 9.8 Bodenwert

Der anteilige Bodenwert wurde unter 7.6 ermittelt: **8.000,00 €**

#### 9.9 Vorläufiger Ertragswert

Gebäudeertragswert	Wohnung	25.000,00 €
	Stellplatz	5.000,00 €
Bodenwert		8.000,00 €
<b>Vorläufiger Ertragswert gesamt</b>		<b>38.000,00 €</b>



**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)	37.000,00 €
vorläufiger Ertragswert (9)	38.000,00 €
vorläufiger Sachwert (10)	--,-- €

### 11.2 Vorläufiger Verkehrswert

**Der vorläufige Verkehrswert zum Stichtag von 11,9002/1.000 Miteigentumsanteil an dem unbelasteten und erschließungsbeitragsfreien Grundstück Gemarkung Dortmund, Flur 38, Flurstück 703, Gebäude- und Freifläche, Körner Hellweg 97, 99, 101, 103, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Appartement 2. Obergeschoss (Haus 97), im Aufteilungsplan mit Nr. 26 bezeichnet, sowie für das Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz Nr. 23 beträgt**

**38.000,00 € (achtunddreißigtausend 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 stimmen nahezu überein. Daher wird der vorläufige Ertragswert den weiteren Betrachtungen zugrunde gelegt.

## 12. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

### 12.1 Marktanpassung

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



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

**Michael Beisemann**

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger

## 12.2 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

- Graffiti im gesamten Innenbereich
- Putz- und Anstrichschäden
- zahlreiche Schäden am Fliesenbelag sowie an den Treppenstufen
- insgesamt verfallener Zustand

Der Allgemeinzustand des Gebäudes wurde bereits bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer sowie des Liegenschaftszinssatzes teilweise berücksichtigt. Weitere Abschläge erfolgen unter den Punkten „Hausverwaltung, Instandhaltungsrücklage“. Daher wird **an dieser Stelle kein Abschlag** angesetzt.

### Sondereigentum

keine Erkenntnisse

Aufgrund der fehlenden Zugänglichkeit zum Sondereigentum ist die Liste der vorgefundenen Baumängel und -schäden nicht abschließend. Daher wird das Risiko vorhandener und unentdeckter Baumängel und -schäden im Sondereigentum unter Punkt 14 berücksichtigt.

## 12.5 Hausverwaltung, Instandhaltungsrücklage

Die Hausverwaltung ist nicht bekannt. Auskünfte zur Instandhaltungsrücklage und zu Zahlungsrückständen liegen somit nicht vor. Das hieraus entstehende Risiko wird im Folgenden bewertet.

### **Instandhaltungsrücklage**

Es liegen keine Informationen darüber vor, ob eine Instandhaltungsrücklage in ausreichender Höhe besteht. Hieraus resultiert das Risiko, dass ein möglicher Erwerber durch Sonderumlagen überproportional an den **zukünftigen** Kosten für Instandhaltung und laufende Abgaben beteiligt wird.

Es wird ein Abschlag von **1.000,00 €** angesetzt; dies entspricht ca. den dreifachen jährlichen Instandhaltungskosten.



**Michael Beisemann**

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger

## 12.6 Zahlungsrückstand

Über Zahlungsrückstände einzelner Eigentümer liegen keine Informationen vor. Aufgrund des allgemeinen Zustands kann nicht von regelmäßigen Einnahmen ausgegangen werden. Das Risiko des Ausfalls größerer Beträge, die im Bedarfsfall vom neuen Eigentümer zu tragen sein wird, wird für die zu bewertende Wohnung mit einem Abschlag von **1.000,00 €** berücksichtigt.

## 12.7 Zu- und Abschläge gesamt

Marktanpassung	0,00 €
Altlasten	0,00 €
Bergbau	0,00 €
Baumängel und -schäden	0,00 €
Instandhaltungsrücklage	- 1.000,00 €
Zahlungsrückstand	- 1.000,00 €
	<b>- 2.000,00 €</b>

## 12.8 Ableitung des Verkehrswertes

Vorläufiger Verkehrswert	38.000,00 €
<u>Zu- und Abschläge</u>	<u>- 2.000,00 €</u>
	<b>36.000,00 €</b>

### Unbelasteter Verkehrswert gem. § 194 BauGB

**Der Verkehrswert zum Stichtag von 11,9002/1.000 Miteigentumsanteil an dem unbelasteten und erschließungsbeitragsfreien Grundstück Gemarkung Dortmund, Flur 38, Flurstück 703, Gebäude- und Freifläche, Körner Hellweg 97, 99, 101, 103, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Appartement 2. Obergeschoss (Haus 97), im Aufteilungsplan mit Nr. 26 bezeichnet, sowie für das Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz Nr. 23 beträgt**

**36.000,00 € (sechsdreißigtausend Euro).**

Das entspricht ca.	1.714,00 €/m <sup>2</sup> vermietbarer Fläche.
Rohetragsfaktor:	13,70
Reinertragsfaktor:	19,01

## 13. Bewertung von Rechten und Lasten

### 13.1 Grundbuch Abt. II

#### lfd. Nr. 1

Grunddienstbarkeit (Verbot, ein Geschäft zur Herstellung, Bearbeitung, Betrieb, Vertrieb einschließlich Vermietung, Ausstellung, Servicierung und Reparatur von Spielgeräten und Spielautomaten aller Art zu betreiben oder durch Dritte betreiben zu lassen oder Dritten die Erlaubnis zum Betrieb eines solchen





**Michael Beisemann**

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger

**Aus Rechten und Belastungen ergeben sich keine wertbeeinflussenden Umstände; der belastete Verkehrswert entspricht 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.

Das Risiko unentdeckter Baumängel und -schäden wird insgesamt mit einem **Abschlag von 4.000,00 €** gewürdigt. Dies entspricht ca. 10,5 % des vorläufigen Verkehrswerts bzw. ca. 190,00 €/m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche.

### 14.2 Ableitung des Verkehrswertes gem. ZVG

Unbelasteter Verkehrswert	36.000,00 €
Abschläge	- 4.000,00 €
	<hr/>
	<b>32.000,00 €</b>

**Der Verkehrswert zum Stichtag gemäß Zwangsversteigerungsverfahren unter Berücksichtigung des vorgenannten Sicherheitsabschlages für 11,9002/1.000 Miteigentumsanteil an dem unbelasteten und erschließungsbeitragsfreien Grundstück Gemarkung Dortmund, Flur 38, Flurstück 703, Gebäude- und Freifläche, Körner Hellweg 97, 99, 101, 103, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Appartement 2. Obergeschoss (Haus 97), im Aufteilungsplan mit Nr. 26 bezeichnet, sowie für das Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz Nr. 23 beträgt**

**32.000,00 € (zweiunddreißigtausend Euro).**



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

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

**Michael Beisemann**

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger

Aufgestellt:

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

**Selzerstr. 52**  
**44269 Dortmund**

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

Dortmund, den 12.12.2025

*M. Beisemann*

Von der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen  
Dipl.-Ing.  
Michael Beisemann  
Architekt  
Sachverständiger für  
Bewertung von bebauten  
und unbebauten  
Grundstücken  
Öffentlich bestellt und vereidigt



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

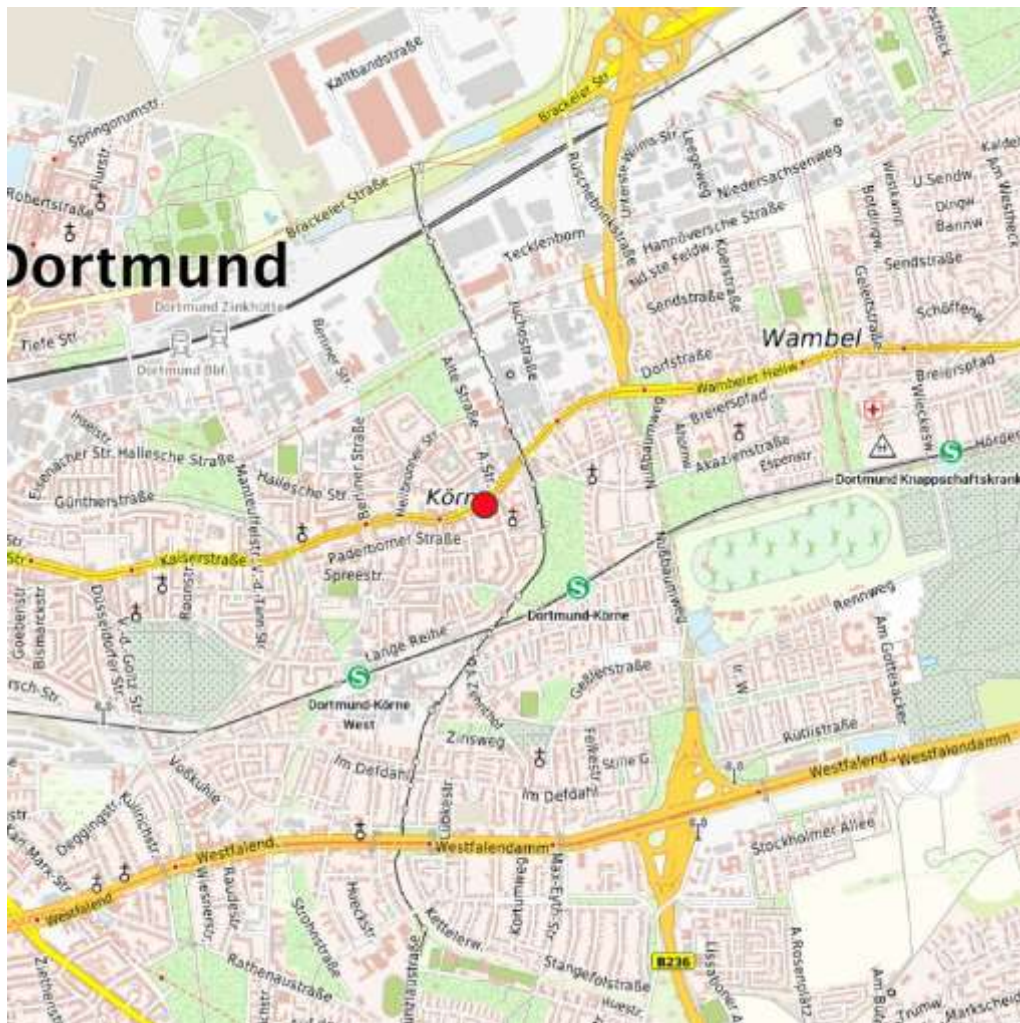
**Michael Beisemann**

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

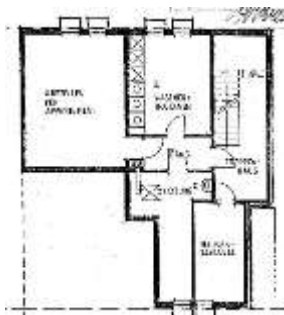
Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger

### Anlage 3: Bauzeichnungen

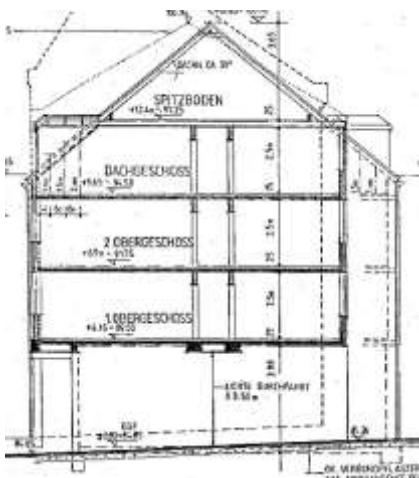
Quelle: Teilungspläne aus der Grundakte



Grundriss 2. Obergeschoss, Appartement Nr. 26



Grundriss Teilunterkellerung Haus Nr. 97



Schnitt A-A

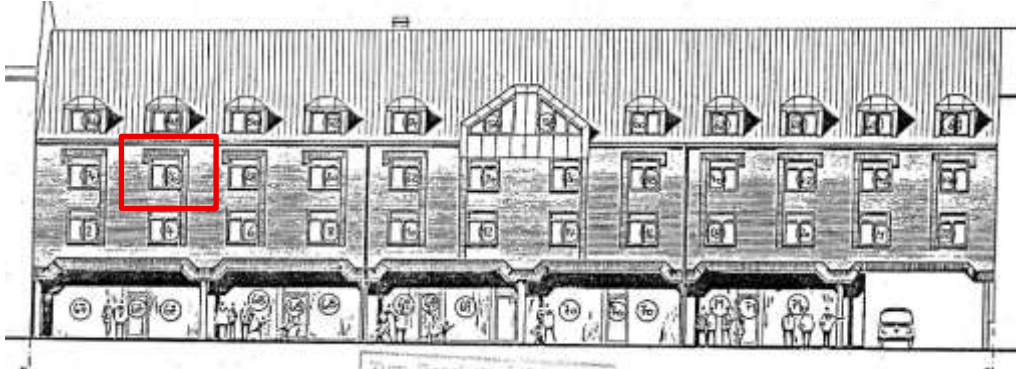


Von der Architektenkammer  
Nordrhein – Westfalen öffentlich  
bestellter und vereidigter  
Sachverständiger  
für die Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken

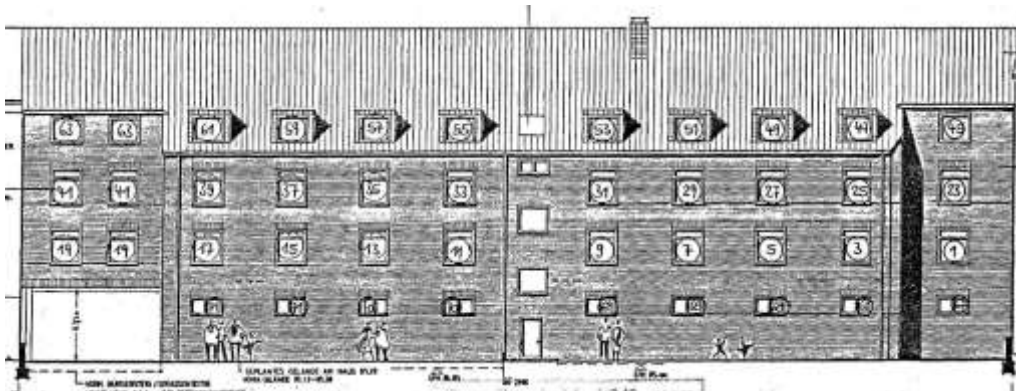
**Michael Beisemann**

Dipl.-Ing. Architekt BDA

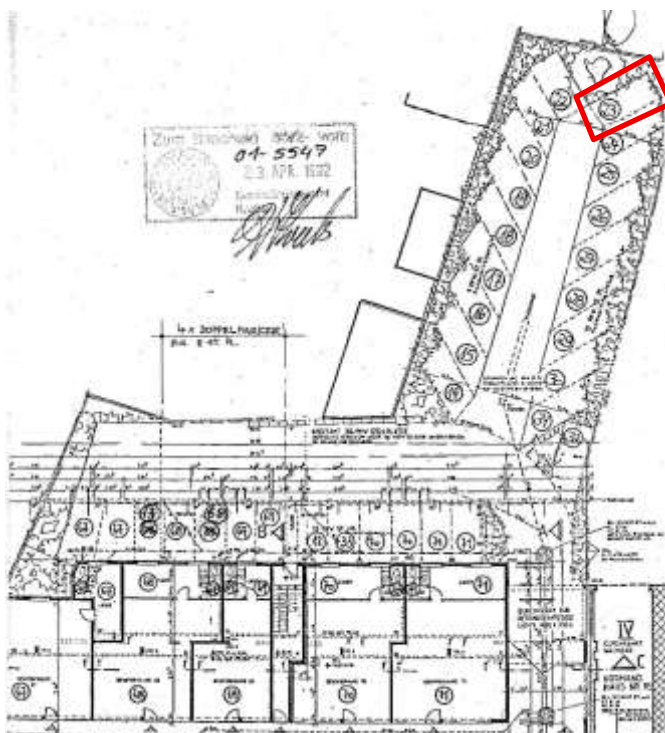
Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger



Ansicht Straßenseite



Ansicht Hofseite



Lageplan Stellplätze



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



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



Durchfahrt zu den Stellplätzen



Durchfahrt



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



Pkw-Stellplätze



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



Pkw-Stellplatz Nr. 23 (Sondernutzungsrecht)



Treppenhaus, Ausgang Hofseite



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

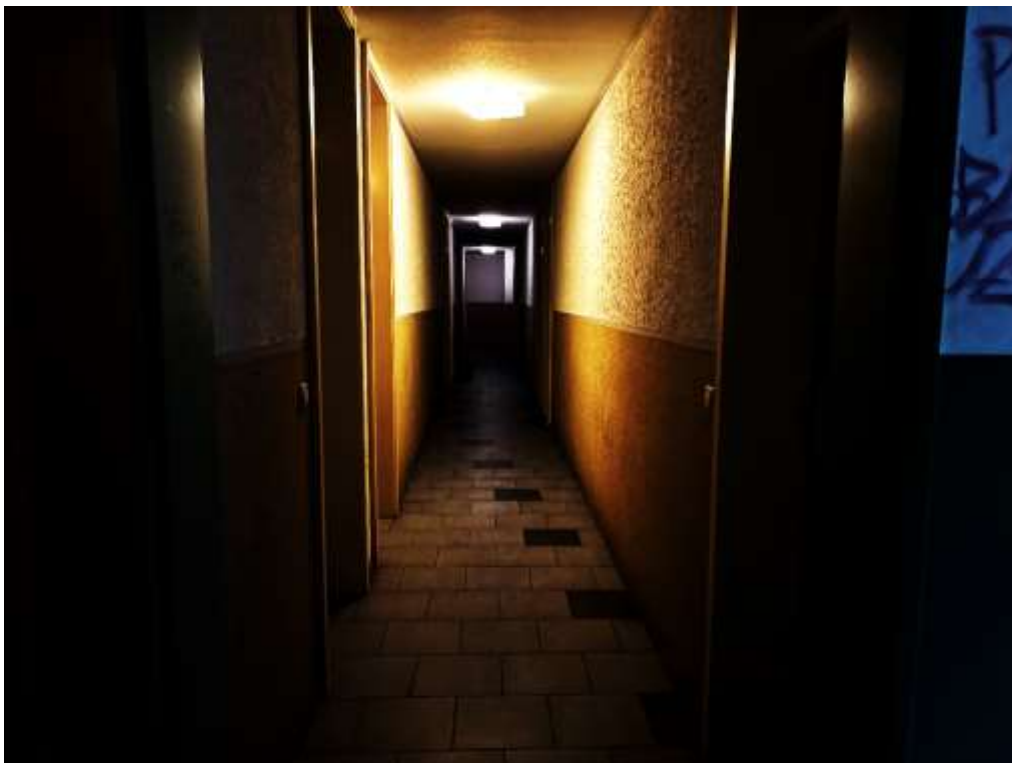
**Michael Beisemann**

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger



Treppenhaus



Hausflur 2. Obergeschoss