



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 ZV2667-25

über das Grundstück

**Kötterkamp 26 in 44339 Dortmund**



Auftraggeber:

**Amtsgericht Dortmund  
271 K 8/25**

Zweck des Gutachtens:

Ermittlung des Verkehrswertes zum Stichtag  
im Zusammenhang mit einem  
Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungsstichtag:

11.11.2025

**unbelasteter Verkehrswert  
gem. § 194 BauGB**

**240.000 €**

**Verkehrswert im ZVG**

**225.000 €**

Dieses Gutachten besteht aus 41 Seiten incl. 4 Anlagen mit 10 Seiten. Es wurde in zweifacher Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.



**Michael Beisemann**

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger

### Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten!

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

### Besonderheiten

Das zu bewertende Grundstück ist bebaut mit einer nicht unterkellerten, zweigeschossigen Doppelhaushälfte.  
Zum Ortstermin befand sich das Gebäude im Rohbauzustand.

### Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Gegenstand der Wertermittlung	Verkehrswert zum Stichtag des bebauten Grundstücks Gemarkung Brechten, Flur 1, Flurstück 2063 (Gebäude- und Freifläche)	
Ortstermin	11. November 2025	
Wertermittlungsstichtag/Qualitätsstichtag	11. November 2025	
Grundstücksgröße	278 m <sup>2</sup>	
Bodenwert (relativ)	410 €/m <sup>2</sup>	
Bodenwert (absolut)	118.000,00 €	
Baujahr; GND; RND	BJ 2025; 80 Jahre; 80 Jahre	
Vorläufiger Verkehrswert (Sachwert)	300.000,00 €	
Marktanpassung	– 30.000,00 €	
Sonstige Zu- und Abschläge	– 30.000,00 €	
unbelasteter Verkehrswert	<b>240.000,00 €</b>	
Verkehrswert im ZVG	<b>225.000,00 €</b>	

### Verzeichnis der Anlagen

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



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

### Verwendete Unterlagen und Literatur:

1. Unterlagen des Auftraggebers
  - Grundbuchauszug vom 02.10.2025
2. Unterlagen der Eigentümer
  - Bauwerksvertrag, Bau- und Leistungsbeschreibung
3. Selbst beschaffte Unterlagen:
  - Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Liegenschaftskarte vom 02.10.2025
  - Auszüge aus dem Liegenschaftsbuch vom 08.10.2025
  - Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 02.10.2025
  - Auskunft über Wohnungsbindung vom 13.10.2025
  - Auskunft aus dem Altlast-Verdachtsflächenkataster vom 27.10.2025
  - Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung vom 30.10.2025
  - Auskunft über Erschließungsbeiträge vom 09.10.2025
4. Mündliche Auskünfte: keine
5. Literatur, Medien:
  - Kleiber u.a.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken 7. Auflage 2014
  - Kleiber ImmoWert 2021 13. Auflage
  - Kröll/Hausmann Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken 3. Auflage 2006
  - Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund Grundstücksmarktbericht 2025
  - [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](http://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 / Teilnehmer am Ortstermin.....	7
1.5	Wertermittlungsstichtag (§ 2 (4) ImmoWertV).....	7
1.6	Qualitätsstichtag (§ 2 (5) ImmoWertV).....	8
2.	Grundstück.....	8
2.1	Ort und Einwohnerzahl .....	8
2.2	Kleinräumliche Lage .....	8
2.3	Zuschnitt/ Beschaffenheit .....	9
2.4	Erschließungszustand .....	9
2.5	Rechte, Lasten und Beschränkungen .....	9
2.6	Altlasten – Auskunft gem. § 2 Umweltinformationsgesetz NRW.....	10
2.7	Auskunft über bergbauliche Verhältnisse und Bergschadensgefährdung ..	11
2.8	Feststellungen zum Ortstermin.....	12
2.9	Planungsrechtliche Ausweisung.....	12
2.10	Denkmalschutz .....	13
2.11	Sonstige Besonderheiten .....	13
3.	Gebäude .....	13
3.1	Allgemeines .....	13
3.2	Besonderheiten .....	13
3.3	Baubeschreibung.....	14
3.4	Bau- und Unterhaltungszustand .....	15
3.5	Werterhöhende Investitionen Dritter.....	15
3.6	Sonstige wertbeeinflussende Umstände .....	15
3.7	Gesamteindruck .....	16
4.	Außenanlagen.....	16
5.	Flächen- und Massenangaben .....	16
5.1	Berechnungsgrundlagen .....	16
5.2	Verwendete Unterlagen.....	16
5.3	Grundstücksdaten .....	16
5.4	Gebäudedaten .....	16
6.	Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	17
7.	Bodenwert (§§ 40 - 45 ImmoWertV).....	18
7.1	Entwicklungszustand .....	18
7.2	Ermittlung des Bodenwerts.....	18
7.3	Bodenrichtwert.....	18
7.4	Abweichungen .....	19
7.5	Ableitung des Bodenwerts.....	19
8.	Vergleichswerte (§ 24 - 26 ImmoWertV).....	20
8.1	Grundstücksmarktbericht.....	20
8.2	Immobilienrichtwert.....	20
8.3	Vorläufiger Vergleichswert (§ 24 (2) ImmoWertV) .....	21
9.	Ertragswertermittlung (§§ 27 – 34 ImmoWertV).....	22
10.	Sachwertermittlung (§§ 21 – 23 ImmoWertV) .....	22
10.1	Wertermittlungsstichtag, Index .....	22
10.2	Wert der Gebäude am Wertermittlungsstichtag .....	22
10.3	Sachwertermittlung – fiktiv fertiggestelltes Gebäude .....	22
10.4	Sachwertermittlung – Gebäudezustand zum Ortstermin .....	25
11.	Ableitung des vorläufigen Verkehrswertes .....	27
11.1	Zusammenstellung der Wertansätze.....	27
11.2	Vorläufiger Verkehrswert.....	27



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. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	28
12.1 Marktanpassung .....	28
12.2 Altlasten .....	28
12.3 Bergbau .....	28
12.4 Baumängel und -schäden, fehlende Fertigstellung .....	29
12.5 Zu- und Abschläge gesamt.....	29
12.6 Ableitung des Verkehrswertes.....	29
13. Verkehrswert im ZVG.....	30
13.1 Risiko durch fehlende Besichtigungsmöglichkeiten .....	30
13.2 Ableitung des Verkehrswertes gem. ZVG .....	30
Anlage 1: Übersichtskarte M 1:25.000 .....	32
Anlage 2: Luftbild .....	33
Anlage 3: Bauzeichnungen .....	34
Anlage 4: Fotodokumentation .....	37



**Michael Beisemann**

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger

## Vorbemerkung

Die vorliegende Wertermittlung erfolgt gemäß der

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



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

**Michael Beisemann**

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1 Auftraggeber, Datum

Amtsgericht Dortmund  
Geschäfts-Nr. 271 K 8/25  
mit Beschluss vom 01.10.2025

### 1.2 Zweck der Wertermittlung

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

### 1.3 Grundstück

**Grundbuch:** Amtsgericht Dortmund  
Grundbuch von Dortmund B  
Blatt: 81946

**Eigentümer:** *[Namen werden nicht genannt]*

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

**Laufende Nummer** 2

Grundstück Grundstücksfläche 278 m<sup>2</sup>  
Das Grundstück besteht aus:  
Flurstück 2063  
Flur 1  
Gemarkung 1274 Brechten

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Dortmund  
Kreis Dortmund  
Regierungsbezirk Arnsberg

Lage: 76250 Kötterkamp 26

Fläche: 278 m<sup>2</sup>

Tatsächliche Nutzung: 278 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche

### 1.4 Ortsbesichtigung / Teilnehmer am Ortstermin

Ortsbesichtigung am 11.11.2025

Dauer der Begehung: 9.30 – 9.45 Uhr

Das Gebäude war nicht zugänglich. Es konnte lediglich von außen besichtigt werden.

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

Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung: **11. November 2025**



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

Qualitätsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung: **11. November 2025**

## 2. Grundstück

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

#### 2.1 Ort und Einwohnerzahl

Dortmund, ca. 610.000 Einwohner

#### 2.2 Kleinräumliche Lage

**Ortslage:** Dortmund Brechten, nördlichster Stadtteil Dortmunds im Stadtbezirk Eving, Brechten hat knapp 9.000 Einwohner, der Stadtbezirk ca. 36.000 Einwohner

**Baugebiet:** Brechten-Nord, einziges Dortmunder Wohngebiet nördlich der A2, liegt in unmittelbarer Nähe des nördlich anschließenden Vororts Lünen-Brambauer. Der Stadtteil ist fast ausschließlich von Wohnbebauung geprägt. Neben Mehrfamilienhäusern finden sich in ca. gleichem Maße freistehende Einfamilienhäuser, wie die gesamte Bebauung in Brechten-Nord fast überwiegend aus der zweiten Hälfte des letzten Jahrhunderts stammt. Insgesamt ist der Stadtteil stark durchgrünt. Brechten wird südlich von einem Waldgebiet vom Ortsteil Eving getrennt und ist auf allen übrigen Seiten von landwirtschaftlichen Flächen umgeben.

**Infrastruktur:** Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe sowie in den benachbarten Orten Brambauer und Eving. Die Brechtener Grundschule mit Sportanlagen befindet sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Weiterführende Schulen, Einrichtungen für Verwaltung und Kultur sind in Eving, ca. 4 km südlich, bzw. in der Dortmunder Innenstadt, ca. 8 km südlich anzutreffen.

**Verkehrslage:** Der Kötterkamp ist eine Erschließungsstraße unmittelbar nördlich der überörtlichen Verbindungsstraße Brambauerstraße/ Brechtener Straße. U-Bahn-Haltestelle Ötringhauser Straße und Brechten-Zentrum jeweils ca. 500 m nordwestlich bzw. südöstlich. Von hier aus Verbindung in die Dortmunder Innenstadt.

Gute Anbindung an das Autobahnnetz: Anschlussstelle B 236 in ca. 2 km Entfernung, von hier über das Autobahnkreuz Dortmund Nordost Anschluss an den Dortmunder Autobahnring (A2m A 45, A 42, A1) Entfernung zum Hauptbahnhof ca. 8 km und zum Flughafen Dortmund ca. 20 km.



**Michael Beisemann**

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger

Himmelsrichtung: Kötterkamp auf der Südwestseite; das Gebäude hat im Wesentlichen eine Südwest-Nordost-Ausrichtung.

Beeinträchtigungen: keine

Benachbarte störende  
Betriebe und Gebäude: keine

### 2.3 Zuschnitt/ Beschaffenheit

Entwicklungszustand: Das Wohngrundstück ist vollständig erschlossen und mit einer Doppelhaushälfte bebaut.

Oberfläche: eben

Aufwuchs: keiner; Außenanlagen noch nicht fertiggestellt

Zuschnitt: nahezu rechteckig, Breite durchgängig ca. 8,50 m, Tiefe an der nördlichen Grundstücksgrenze ca. 32 m, an der südlichen ca. 34 m.

### 2.4 Erschließungszustand

Art der Straße: innerörtliche Erschließungsstraße

Versorgungsleitungen: keine Erkenntnisse über Hausanschlüsse, wahrscheinlich Wasser und Strom

Entsorgung: öffentliche Kanalisation

Beitrags- und

Abgabepflichten: Mit Schreiben vom 09.10.2025 teilt das Tiefbauamt der Stadt Dortmund mit, dass für die Anlage Kötterkamp in dem hier in Frage kommenden Abschnitt ein Erschließungsbeitrag gemäß BauGB in Verbindung mit dem KAG für das Land NRW in den jeweils aktuellen Fassungen nicht mehr zu zahlen ist.

Weiter wird mitgeteilt:

„Es ist zurzeit keine straßenbauliche Maßnahme für die Anlage Kötterkamp geplant, welche unter den § 8 des KAG fällt. Nach der derzeit gültigen Rechtslage fallen künftig beschlossene Maßnahmen unter das Beitrags-erhebungsverbot aus § 8 Abs. 1 S. 3 KAG, dementsprechend werden die von der Anlage erschlossenen Grundstücke nicht mit Beiträgen belastet.“

Das Grundstück ist somit **erschließungsbeitragsfrei**.

### 2.5 Rechte, Lasten und Beschränkungen

#### Grundbuch, Bestandsverzeichnis

Keine Herrschvermerke.



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, Abt. II**

Keine Eintragung mit Ausnahme der Anordnung der Zwangsversteigerung, eingetragen am 03.07.2025.

### **Grundbuch, Abteilung III**

Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, sind in der Regel nicht wertbeeinflussend; sie werden daher in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

### **Baulasten**

Gem. schriftlicher Baulastauskunft vom 02.10.2025 sind für die Grundstücke keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

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

Das Umweltamt der Stadt Dortmund erteilt mit Schreiben vom 27.10.2025 folgende Auskünfte:

### **A Auskünfte der Unteren Bodenschutzbehörde**

#### **Altlast, altlastenverdächtige Fläche, schädliche Bodenveränderungen**

Das Grundstück ist im Kataster der Altlastflächen der Stadt Dortmund **nicht erfasst**. Somit besteht nach der derzeitigen Aktenlage **kein Altlastverdacht**.

#### **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 m<sup>2</sup>**) in **Zone 2** vom Umweltamt die Installation einer Gasflächendränge oder vergleichbare Sicherungsmaßnahmen gegen ein Eindringen von Methangas in Gebäude empfohlen, in den **Zonen 3 und 4 hingegen gefordert** werden.

### **B Auskünfte der Unteren Wasserbehörde**

#### **Tankanlagen**

Auf dem Grundstück befinden sich keine Tankanlagen.

#### **Abwasserbehandlungsanlagen**

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



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

### **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 30.10.2025 mit, dass das Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Ver. Minister Achenbach“ und über dem auf Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Olga“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld liegt.

In den dort vorliegenden Unterlagen sei im Auskunftsbereich kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1970er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus seien abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche sei demnach nicht mehr zu rechnen.



**Michael Beisemann**

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger

## 2.8 Feststellungen zum Ortstermin

### Bodenverunreinigungen

In den nicht versiegelten Bereichen wurden zum Ortstermin augenscheinlich keine Bodenverunreinigungen festgestellt werden. Im Zweifelsfall ist das Gutachten eines Baugrundsachverständigen hinzuzuziehen. Es wird Verunreinigungsfreiheit vorausgesetzt.

### Bergschäden

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

## 2.9 Planungsrechtliche Ausweisung

### Angaben im Flächennutzungsplan

Ausweisung im FNP: Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

### Angaben im Bebauungsplan

Es gilt der Bebauungsplan Ev103 „Brambauerstraße“, rechtskräftig seit dem 10.09.1965. Für das zu bewertende Grundstück gelten folgende Festsetzungen:

GRZ	0,3
GFZ	0,6
WR	Reines Wohngebiet
II	zwei Vollgeschosse
E	Einzelhäuser
Satteldach bis 30° Dachneigung	

Darüber hinaus bestehen Baugrenzen und Baulinien.

### Tatsächliche Gegebenheiten

Tatsächliche Nutzung Wohnen

**Die tatsächliche Nutzung ist zulässig.**

### Tatsächliches Maß der baulichen Nutzung

Grundstücksgröße	278,00 m <sup>2</sup>	
Überbaute Grundstücksfläche	69,00 m <sup>2</sup>	
Bruttogeschossfläche (Vollgeschosse)	138,00 m <sup>2</sup>	
GRZ	69/278	<b>0,25</b>
GFZ	138/278	<b>0,50</b>

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



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

## 2.10 Denkmalschutz

Das zu bewertende Wohnhaus befindet sich nicht auf der Denkmalliste der Stadt Dortmund.

## 2.11 Sonstige Besonderheiten

### Wohnungsbindung

Das Amt für Wohnen, Wohnraumkontrolle, der Stadt Dortmund teilt mit Schreiben vom 13.10.2025 mit, dass das o.g. Objekt seitens des Amtes für Wohnen nicht gefördert wurde und somit keinen wohnungsrechtlichen Bindungen unterliegt.

## 3. Gebäude

### 3.1 Allgemeines

Das Wohngrundstück ist mit einer nicht unterkellerten, zweigeschossigen Doppelhaushälfte mit Satteldach bebaut. Zum Ortstermin war das Gebäude nicht fertiggestellt und nicht bewohnt.

### 3.2 Besonderheiten

#### Baujahr

Von den Eigentümern wurde der Bauvertrag vom 25.08.2021 übergeben; vom Stadtplanungsamt wurden Bauantragspläne, gestempelt am 09.04.2021, übersandt. Zum Zeitpunkt des Ortstermins war das Gebäude nicht fertiggestellt.

Als Baujahr wird üblicherweise der Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit angenommen; das Gebäude befindet sich jedoch – soweit erkennbar – im Gebäudeinneren im Rohbauzustand. Als Baujahr wird daher hilfsweise der Zeitpunkt des Ortstermins angenommen.

**Angenommenes Baujahr**

**2025**

#### Gesamtnutzungsdauer

Gemäß § 12 (5) ImmoWertV sind zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer die Modellansätze der Anlage 1 zugrunde zu legen. Hier ist die Gesamtnutzungsdauer für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser sowie Reihenhäuser mit 80 Jahren angegeben.

**Gesamtnutzungsdauer**

**80 Jahre**

**rechnerische Restnutzungsdauer  
(ohne Modernisierung):**

**80 Jahre**



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

### **Erhöhung der Restnutzungsdauer aufgrund von Modernisierungen:**

Die Restnutzungsdauer eines Gebäudes lässt sich insbesondere durch Modernisierungen verlängern. Da das Gebäude aber zum Ortstermin noch gar nicht fertiggestellt war, konnten auch keine Modernisierungen erfolgen. Es wird die tatsächliche Restnutzungsdauer angesetzt.

### **3.3 Baubeschreibung**

Es bestand kein Zugang zum Gebäude. Das Gebäude befindet sich im Rohbauzustand mit im wesentlichen abgedichteter Gebäudehülle (Außenputz, Fenster, keine Haustür).

#### Rohbau

Fundamente,

Bodenplatte: keine Erkenntnisse, dem Baujahr entsprechend wahrscheinlich Ortbeton

Außenwände: Mauerwerk, Leichthochlochziegel (Poroton etc.), außen verputzt

Innenwände: soweit erkennbar Leichthochlochziegel

Decken: Filigrandecken inkl. Stahlbewehrung

Dach: Kehlbalkendach in Holzkonstruktion mit Tonziegeln  
Dachrinnen und Fallrohre in Zink

#### Ausbau

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rollläden

Jeglicher darüberhinausgehende Ausbau fehlt.

### **Installationen, Haustechnik**

Hausan-

schlüsse: Nicht erkennbar; es wird davon ausgegangen, dass ein Strom- und ein Wasseranschluss ins Gebäude geführt wurde.

Abwasser: Erkennbar sind zwei Schächte im Vorgartenbereich, davon einer auf der Grundstücksgrenze (wahrscheinlich Schmutzwasser) und einer im Bereich der Dachentwässerung (wahrscheinlich Regenwasser).

Elektro: keine Installation vorhanden (bis auf Unterputzdosen)

Wasser: keine Installation erkennbar

Heizung: Das Nachbargebäude verfügt über eine Luftwärmepumpe im straßenseitigen Bereich. Am Gebäude auf dem



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

Bewertungsgrundstück sind an der entsprechenden Stelle zwei  
Wanddurchführungen erkennbar, sodass davon ausgegangen  
wird, dass auch hier eine Wärmepumpe vorgesehen ist.

#### **Besondere Betriebseinrichtungen**

keine

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

keine

#### **Sonstige Anlagen**

nicht bekannt und nicht benannt

### **3.4 Bau- und Unterhaltungszustand**

#### **Baumängel und Bauschäden**

Gebäude keine Ausbaugewerke, keine Installationen

Außenanlagen keine Erkenntnisse über Hausanschlüsse  
Außenanlagen nicht angelegt

Die Tatsache, dass die Arbeiten nicht fertiggestellt wurden, wird unter Punkt 12  
„Besondere Eigenschaften und Umstände“ berücksichtigt.

#### **Wirtschaftlichkeit**

Vorhandene und geplante Grundrisse, Geschosshöhen und Fassadengestal-  
tung sind, soweit aus den Plänen und vor Ort ersichtlich, für die Nutzung grund-  
sätzlich geeignet und wirtschaftlich. Der Dämmstandard der Gebäudehülle  
dürfte dem Stand des Baujahres entsprechen.

#### **Modernisierungen**

Das Gebäude ist nicht modernisiert.

### **3.5 Werterhöhende Investitionen Dritter**

Nicht bekannt und nicht benannt.

### **3.6 Sonstige wertbeeinflussende Umstände**

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

### 3.7 Gesamteindruck

Gebäude und Außenanlagen befinden sich im Rohbauzustand.

## 4. Außenanlagen

Der unbebaute Bereich ist noch nicht hergestellt. Es liegen keine Erkenntnisse über Hausanschlüsse vor. Im straßenseitigen Bereich des Gebäudes wurden zwei Abwasserschächte gefunden. Die nicht bebauten Grundstücksbereiche sind noch nicht hergestellt, werden aber augenscheinlich teilweise von den Nachbarn mitgenutzt. Ansonsten besteht selbstgesäte Vegetation. Ein endgültiges Planum wurde noch nicht hergestellt.

## 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

Aus dem Stadtplanungsamt liegen Grundrisspläne zum Bauantrag vor, die den nachfolgenden Berechnungen zugrunde gelegt werden.

### 5.3 Grundstücksdaten

Grundstücksgröße		278,00 m <sup>2</sup>
Überbaute Grundstücksfläche		69,00 m <sup>2</sup>
Bruttogeschossfläche (Vollgeschosse)		138,00 m <sup>2</sup>
GRZ	69/278	<b>0,25</b>
GFZ	138/278	<b>0,50</b>

### 5.4 Gebäudedaten

#### Bruttogrundfläche

EG	69,00 m <sup>2</sup>
OG	69,00 m <sup>2</sup>
DG	69,00 m <sup>2</sup>
gesamt	<b>207,00 m<sup>2</sup></b>

**Bruttogrundfläche gesamt gerundet 207,00 m<sup>2</sup>**



**Michael Beisemann**

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger

## Wohnfläche

Bei den vorliegenden Plänen handelt es sich um Rohbaupläne, es wird ein Putzabzug von 3 % vorgenommen.

<b>EG</b>	Wohnen/Essen	33,58 m <sup>2</sup>	
	Küche	7,58 m <sup>2</sup>	
	Flur	5,86 m <sup>2</sup>	
	WC	1,77 m <sup>2</sup>	
	HWR	3,69 m <sup>2</sup>	
	Wohnfläche EG gesamt		
<b>OG</b>	Schlafen	11,27 m <sup>2</sup>	
	Kind 1	11,25 m <sup>2</sup>	
	Kind 2	11,51 m <sup>2</sup>	
	Ankleide	5,01 m <sup>2</sup>	
	Bad	7,28 m <sup>2</sup>	
	Flur	5,42 m <sup>2</sup>	
	Wohnfläche OG gesamt		
<b>DG</b>	Kind/Gast	22,62 m <sup>2</sup>	
	Arbeiten	17,88 m <sup>2</sup>	
	Abstellraum	4,79 m <sup>2</sup>	
	Flur	3,59 m <sup>2</sup>	
	Wohnfläche DG gesamt		
gesamt			153,11 m <sup>2</sup>
Putzabzug 3 %			- 4,59 m <sup>2</sup>
Wohnfläche gesamt			148,52 m <sup>2</sup>
<b>gerundet</b>			<b>149,00 m<sup>2</sup></b>

[Hinweis: Terrassen werden bei Ein- und Zweifamilienhäusern nicht zur Wohnfläche gerechnet.]

## 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



**Michael Beisemann**

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger

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 Sachwertverfahrens vor.

## 7. Bodenwert (§§ 40 - 45 ImmoWertV)

### 7.1 Entwicklungszustand

Baureifes Land.

### 7.2 Ermittlung des Bodenwerts

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) ImmoWertV wird deshalb der Bodenrichtwert zum Preisvergleich herangezogen. Bodenrichtwerte sind aus Kaufpreisen ermittelte durchschnittliche Lagewerte für den Boden. Sie sind für lagetypische Grundstücke ermittelt, deren maßgebliche wertbestimmende Merkmale wie Erschließungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Zuschnitt in der Definition der jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücke festgelegt sind.

Bodenrichtwerte beziehen sich grundsätzlich auf unbebaute Grundstücke. Der Bodenrichtwert ist kein Verkehrswert.



**Michael Beisemann**

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger

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
PLZ:	44339
Gemarkungsname:	Brechten
Ortsteil:	Brechten-Nord
Bodenrichtwert-Nr.:	<b>11010</b>
Bodenrichtwert:	<b>410 €/m<sup>2</sup></b> (ein-/zweigeschossig)
Stichtag:	01.01.2025

#### **Beschreibende Merkmale**

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Beitragszustand:	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Geschosszahl:	I – II
Fläche:	200 – 600 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt:	360 €/m <sup>2</sup>
Hauptfeststellungszeitpunkt:	01.01.2022
Anwendungshinweise:	örtliche Fachinformationen

Abweichungen werden im Folgenden ermittelt.

#### **7.4 Abweichungen**

Der Grundstücksmarktbericht 2025 gibt für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser eine Grundstücksfläche von 300 - 360 m<sup>2</sup> an; das Bewertungsgrundstück verfügt über eine Größe von 278 m<sup>2</sup>. Zur Berücksichtigung des abweichenden Bodenwerts sind im Grundstücksmarktbericht Umrechnungskoeffizienten angegeben. Dieser beträgt 1,037.

Somit ergibt sich

410,00 €/m <sup>2</sup> x 1,037	gerundet	<b>425,00 €/m<sup>2</sup></b>
---------------------------------	----------	-------------------------------

#### **7.5 Ableitung des Bodenwerts**

278,00 m <sup>2</sup> x 425,00 €/m <sup>2</sup>	118.150,00 €
gerundet	<b>118.000,00 €</b>

**Der Bodenwert des erschließungsbeitragsfreien und unbelasteten Grundstücks (Flurstück 2063) beträgt 118.000,00 €.**



**Michael Beisemann**

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger

Begründung: Wie unter Punkt 7.2 dargelegt, ist der Bodenwert aus dem Bodenrichtwert unter Berücksichtigung notwendiger Korrekturen abzuleiten. Der Bodenwert ist demnach der Faktor von angepasstem Bodenrichtwert und Grundstücksgröße.

## 8. Vergleichswerte (§ 24 - 26 ImmoWertV)

### 8.1 Grundstücksmarktbericht

Der Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses in der Stadt Dortmund enthält unter „5.1.1 Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser“ **keine Angaben** zu Wiederverkäufen zu Reihenendhäusern und Doppelhaushälften aus der Altersklasse 2010 – 2022.

Für Neubauten sind folgende Angabe aufgeführt:

Reihenendhäuser, Doppelhaushälften, Grundstücksfläche 250 - 500 m<sup>2</sup>

Altersklasse	Neubau
Ø Grundstücksfläche	309 m <sup>2</sup>
Ø Wohnfläche	141 m <sup>2</sup>
Ø Preis/m <sup>2</sup> Wohnfläche	3.820,00 €/m <sup>2</sup>
Ø Gesamtkaufpreis	546.000,00 €

Herangezogen wurden unterkellerte Objekte in mittlerer und guter Wohnlage, mittlerer bis gehobener Ausstattungsstandard, normaler Unterhaltungszustand. Garagen, Stellplätze und sonstige Nebengebäude sind in diese Auswertung nicht einbezogen.

[Hinweis: Das zu bewertende Gebäude ist nicht unterkellert.]

### 8.2 Immobilienrichtwert

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

Am 05.02.2026 wurde aus boris.nrw folgender Immobilienrichtwert entnommen:

Lage und Wert	
Gemeinde	Dortmund
Gemarkungsname	Brechten
Ortsteil	Brechten-Nord
Gebietsgliederung	Dortmund West



**Michael Beisemann**

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger

Wohnlage	mittel		
Immobilienrichtwert-Nr.	3111		
Immobilienrichtwert	2.655,00 €/m <sup>2</sup>		
Stichtag	01.01.2025		
Teilmarkt:	Reihen- und Doppelhäuser		
Objektgruppe	Weiterverkauf		
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert		
<b>Beschreibende Merkmale: Gebäude</b>	<b>Immobilien-Richtwert</b>	<b>Bewertungs-objekt</b>	<b>An-passung</b>
Gebäudeart:	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	0,0 %
ergänzende Gebäudeart	Reihenmittelhaus	Doppelhaushälfte	7,8 %
Baujahr	1975	2025 *	24,4 %*
Wohnfläche	120 m <sup>2</sup>	149 m <sup>2</sup>	- 7,8 %
Ausstattungs-klasse	mittel	mittel - gehoben (3,4) **	1,8 %
Wohnlage	mittel	mittel	0,0 %
Keller	vorhanden	nicht vorhanden	- 7,5 %
<b>Beschreibende Merkmale: Grundstück</b>			
Grundstücksgröße	250 m <sup>2</sup>	278 m <sup>2</sup>	1,0 %
<b>Sonstige Hinweise</b>			
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0,0 %
Berechnungsverfahren Umrechnungskoeffizienten	additiv		
Anwendungshinweise	örtl. Fachinfor-mationen		
Entspricht	1,0 (100 %)		<b>19,7 %</b>

\*) Stichtag, höchster angegebener Wert (Baujahr 2019)

\*\*) Annahme, abgeleitet aus dem Sachwert

Dies entspricht einem Anpassungsfaktor von **1,197**.

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

Auf Grundlage des Immobilienrichtwertes ergeben sich folgende vorläufigen Vergleichswerte:



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

**Michael Beisemann**

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger

Immobilienrichtwert:	2.655,00 €/m <sup>2</sup>	
Wohnfläche:	149,00 m <sup>2</sup>	
Anpassungsfaktor:	1,197	
	$2.655,00 \text{ €/m}^2 \times 149,00 \text{ m}^2 \times 1,197$	473.527,00 €
<b>Vorläufiger Vergleichswert</b>		<b>475.000,00 €</b>

Hinweis:

Der Vergleichswert bezieht sich auf ein erschlossenes Grundstück mit fertiggestelltem Gebäude und fertiggestellten Außenanlagen. Er entspricht nicht dem Wert für das in der Örtlichkeit vorgefundene bebaute Grundstück.

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

Das Ertragswertverfahren ist aus unterschiedlichen Gründen für den vorliegenden Fall nicht geeignet.

## 10. Sachwertermittlung (§§ 21 – 23 ImmoWertV)

### 10.1 Wertermittlungsstichtag, Index

**Wertermittlungsstichtag** 11.11.2025

#### **Baupreisindex Wohngebäude**

(4. Quartal 2025, 2021 = 100) 135,0  
Bezogen auf die NHK 2010: Index 2010 (2021 = 100): 70,8

Somit Index 2010 bis 4. Quartal 2025:  $135,0 / 70,8 =$  **1,91**  
(Quelle: [www.destatis.de](http://www.destatis.de); Statistisches Bundesamt)

### 10.2 Wert der Gebäude am Wertermittlungsstichtag

Ermittlung des NHK-Gebäudetyps gemäß NHK 2010

**Typ 2.31** Doppel- und Reihenendhäuser,  
Erd-, Obergeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut  
nicht unterkellert

### 10.3 Sachwertermittlung – fiktiv fertiggestelltes Gebäude

#### 10.3.1 Ausstattungsstandard

Der festgelegte Standard beruht auf folgenden Annahmen:



**Michael Beisemann**

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger

Bauteil	Beschreibung	Standard- stufe	Gewich- tung
Außenwände	einschaliges Mauerwerk aus Leicht- hochlochziegeln, Wärmedämm- standard nach 2005	3 - 4	23 %
Dach	glasierte Tondachziegel, Rinnen und Fallrohre in Zinkblech, über- durchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	3 - 4	15 %
Fenster und Außentüren	Zweifachverglasung, elektrische Rollläden, Haustür mit zeitgemä- ßem Wärmeschutz	3	11 %
Innenwände und -türen	nicht tragende Innenwände in mas- siver Ausführung, leichte Türen in Holzzargen	2 - 3	11 %
Deckenk- onstruktion und Treppen	Betondecken mit Tritt- und Luft- schallschutz, gewendelte Treppen	3 - 4	11 %
Fußböden	verschiedene Beläge	3	5 %
Sanitäreinrich- tungen	1 Bad mit Badewanne und Dusche, 1 Gäste-WC	3	9 %
Heizung	Fußbodenheizung, Wärmepumpe	4 - 5	9 %
sonstige tech- nische Aus- stattung	zahlreiche Steckdosen und Licht- auslässe, mehrere LAN- und Fern- sehanschlüsse	4	6 %

#### **Ausstattungsstandard gesamt:**

Standardstufe 1	(0 %)
Standardstufe 2	(4 %)
Standardstufe 3	(54 %)
Standardstufe 4	(36 %)
Standardstufe 5	(6 %)

Das entspricht einer Gebäudekennzahl von **3,44**.

#### **Normalherstellungskosten**

(inkl. Umsatzsteuer und Baunebenkosten)  
entsprechend Kostengruppen 300 und 400  
DIN 276/ 1993; Preisstand 2010

**950,00 €/m<sup>2</sup>**

BGF gemäß DIN 277/1973/87

207,00 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

950,00 €/m<sup>2</sup> x 207,00 m<sup>2</sup> 196.650,00 €

**Besonders zu veranschlagende Bauteile:** keine

**Herstellungswert gesamt:** 196.650,00 €

Faktor Baupreisindex Bund, Wohngebäude  
am Wertermittlungsstichtag (2021 = 100) 1,91

#### Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag

196.650,00 € x 1,91 375.602,00 €  
gerundet 376.000,00 €

#### 10.3.2 Alterswertminderung

Gesamtnutzungsdauer (siehe 3.2) 80 Jahre  
Restnutzungsdauer 80 Jahre

Alterswertminderung (linear) 0 %

#### 10.3.3 Vorläufiger Gebäudesachwert (fiktiv)

376.000,00 € - 0,00 € 376.000,00 €

#### 10.3.4 Außenanlagen

Bewertet werden im Sachwertverfahren die Hausanschlüsse sowie die sonstigen baulichen Außenanlagen. Die folgenden Wertangaben basieren auf Festsetzungen des Grundstücksmarktberichtes:

Hausanschlüsse: Kanalanschluss 2.800,00 €  
Wasseranschluss 4.000,00 €  
Stromanschluss 2.850,00 €  
9.650,00 €

Bauliche Außenanlagen:  
2 % des Gebäudezeitwertes 376.000,00 x 0,02 7.520,00 €  
17.170,00 €

gerundet 17.000,00 €

#### 10.3.5 Vorläufiger Sachwert (fiktiv)

Gebäudesachwert 376.000,00 €  
Bodenwert 118.000,00 €  
Sachwert Außenanlagen 17.000,00 €

**gesamt:** 511.000,00 €

**Vorläufiger Sachwert gesamt 511.000,00 €**



**Michael Beisemann**

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger

## 10.4 Sachwertermittlung – Gebäudezustand zum Ortstermin

### 10.4.1 Ausstattungsstandard, Zustand zum Ortstermin

Der festgelegte Standard beruht auf folgenden Annahmen:

Bauteil	Beschreibung	Standard- stufe	Gewich- tung
Außenwände	einschaliges Mauerwerk aus Leicht- hochlochziegeln, Wärmedämm- standard nach 2005	3 - 4	19 %
Dach	glasierte Tondachziegel, Rinnen und Fallrohre in Zinkblech, über- durchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	3 - 4	10 %
Fenster und Außentüren	Zweifachverglasung, elektrische Rollläden, keine Haustür	3	7 %
Innenwände und -türen	nicht tragende Innenwände in mas- siver Ausführung, Innentüren nicht vorhanden	3	7 %
Deckenkon- struktion und Treppen	Betondecken mit Tritt- und Luft- schallschutz Estrich und Treppen fehlen	3	5 %
Fußböden	nicht vorhanden	0	0 %
Sanitäreinrich- tungen	nicht vorhanden	0	0 %
Heizung	nicht vorhanden	0	0 %
sonstige tech- nische Aus- stattung	nicht vorhanden	0	6 %

#### Ausstattungsstandard gesamt:

Standardstufe 1	(0 %)
Standardstufe 2	(0 %)
Standardstufe 3	(34 %)
Standardstufe 4	(14 %)
Standardstufe 5	(0 %)

Das entspricht einer Gebäudekennzahl von **1,58**.



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

### Normalherstellungskosten

(inkl. Umsatzsteuer und Baunebenkosten)  
entsprechend Kostengruppen 300 und 400  
DIN 276/ 1993; Preisstand 2010 **440,00 €/m<sup>2</sup>**

BGF gemäß DIN 277/1973/87 207,00 m<sup>2</sup>

440,00 €/m<sup>2</sup> x 207,00 m<sup>2</sup> 91.080,00 €

### Besonders zu veranschlagende Bauteile:

keine

**Herstellungswert gesamt: 91.080,00 €**

Faktor Baupreisindex Bund, Wohngebäude  
am Wertermittlungsstichtag (2021 = 100) **1,91**

### Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag

191.080,00 € x 1,91 173.963,00 €  
gerundet **174.000,00 €**

### 10.4.2 Alterswertminderung

Gesamtnutzungsdauer (siehe 3.2) 80 Jahre  
Restnutzungsdauer 80 Jahre

Alterswertminderung (linear) keine

### 10.4.3 Vorläufiger Gebäudesachwert (Zustand zum Ortstermin)

174.000,00 € – 0,00 € **174.000,00 €**

### 10.4.4 Außenanlagen

Bewertet werden im Sachwertverfahren die Hausanschlüsse sowie die sonstigen baulichen Außenanlagen. Die folgenden Wertangaben basieren auf Festsetzungen des Grundstücksmarktberichtes:

Hausanschlüsse:	Kanalanschluss	2.800,00 €	
	Wasseranschluss	4.000,00 €	
	Stromanschluss	<u>2.850,00 €</u>	
			9.650,00 €
<u>Bauliche Außenanlagen (nicht vorhanden):</u>			<u>0,00 €</u>
			9.650,00 €
	gerundet		<b>10.000,00 €</b>



**Michael Beisemann**

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger

#### 10.4.5 Vorläufiger Sachwert – Zustand zum Ortstermin

Gebäudesachwert	174.000,00 €
Bodenwert	118.000,00 €
<u>Sachwert Außenanlagen</u>	<u>10.000,00 €</u>
<b>gesamt:</b>	<b>302.000,00 €</b>
<b>Vorläufiger Sachwert gesamt</b>	<b>302.000,00 €</b>

### 11. Ableitung des vorläufigen Verkehrswertes

#### 11.1 Zusammenstellung der Wertansätze

vorläufiger Vergleichswert (8)	475.000,00 €
vorläufiger Ertragswert (9)	--,- €
vorläufiger Sachwert – fiktiv fertiggestellt	511.000,00 €
vorläufiger Sachwert – Zustand zum Ortstermin	302.000,00 €

[Hinweis: Die Systematik der Immobilienwertverordnung 2010 (ImmoWertV) in Verbindung mit der Sachwertrichtlinie (SW-RL) erfordert eine separate Betrachtung der besonderen Eigenschaften und Umstände (siehe Punkt 12). Hierzu gehört auch eine Marktanpassung, insbesondere im Sachwertverfahren. Aufgrund dieser Vorgehensweise ist eine unmittelbare Vergleichbarkeit der **vorläufigen** Vergleichs-, Ertrags- und Sachwerte nicht gegeben.]

#### 11.2 Vorläufiger Verkehrswert

**Der vorläufige Verkehrswert beträgt zum Wertermittlungsstichtag für das unbelastete und erschließungsbeitragsfreie Grundstück Kötterkamp 26, Gemarkung Brechten, Flur 1, Flurstück 2063**

**300.000 € (dreihunderttausend Euro).**

Der vorläufige Verkehrswert wurde nach dem Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV) ermittelt. Hierbei handelt es sich um das für Ein- und Zweifamilienhäuser geeignete Verfahren. Die vorliegenden Daten waren zur Ermittlung ausreichend. Soweit Unterlagen nicht zur Verfügung standen bzw. Besichtigungen nicht möglich oder gewünscht waren, ist dieses vermerkt. Es wurde dann von der Richtigkeit der vorliegenden Unterlagen ausgegangen. Besonderheiten wurden im Zuge der Wertermittlung berücksichtigt.

Vorläufiger Vergleichswert und vorläufiger Sachwert für das fiktiv fertiggestellte Gebäude weichen um ca. 8 % voneinander ab. Dies ist unter Berücksichtigung der Unwägbarkeiten sowie der im Sachwertverfahren an dieser Stelle fehlenden Marktanpassung angemessen. Für die weitere Betrachtung wird der vorläufige Sachwert mit dem Zustand zum Ortstermin und einer Rundung auf voll einhunderttausend Euro (< 1%) den weiteren Betrachtungen zugrunde gelegt.



**Michael Beisemann**

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger

## 12. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

### 12.1 Marktanpassung

Im Grundstücksmarktbericht Dortmund 2025 sind unter Punkt 5.1.4 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppelhaushälften genannt. Die Parameter zur Ermittlung der Sachwertfaktoren wurden in den bisherigen Berechnungen berücksichtigt. Allerdings wird gemäß Angabe im Grundstücksmarktbericht grundsätzlich der erschließungsbeitragsfreie Bodenwert des zutreffenden Bodenrichtwertgrundstücks in Ansatz gebracht. Im vorliegenden Fall ist dies der Bodenrichtwert von 410,00 €/m<sup>2</sup> bei einer fiktiven Grundstücksgröße von 300 m<sup>2</sup>. Außerdem sind Garagen, Stellplätze und sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale erst nach Ermittlung des marktangepassten Grundstückswert zu berücksichtigen. Somit ist folgender vorläufiger Sachwert für das Wohngrundstück zugrunde zu legen:

Gebäudesachwert		376.000,00 €
Bodenwert:	410,00 €/m <sup>2</sup> x 300,00 m <sup>2</sup>	123.000,00 €
Sachwert Außenanlagen		17.000,00 €
		<hr/>
		516.000,00 €

Für das Gebiet 3 (Dortmund West) sind im Grundstücksmarktbericht 2025 folgende Werte genannt:

Bebauung mit einer Doppelhaushälfte

Sachwert	500.000,00 €	Abschlag	13,0 %
Sachwert	550.000,00 €	Abschlag	20,0 %

[Hinweis: Beide Werte sind statistisch nicht gesichert.]

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass es sich um einen Neubau handelt, sowie in Anlehnung an die Differenz zwischen vorläufigem Vergleichswert und vorläufigem Sachwert wird nach sachverständiger Schätzung ein **Marktanpassungsabschlag von 10 %** angesetzt, das entspricht **30.000,00 €**.

Der vorläufige **marktangepasste Sachwert** für das mit einem teilweise fertigestellten Wohngebäude bebauten Grundstück beträgt somit

$$300.000,00 € - 30.000,00 € = \mathbf{270.000,00 €}$$

### 12.2 Altlasten

Es sind keine wertbeeinflussenden Umstände aufgrund von Altlasten bekannt.

### 12.3 Bergbau

Es sind keine wertbeeinflussenden Umstände durch Bergbau bekannt.



**Michael Beisemann**

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger

## 12.4 Baumängel und -schäden, fehlende Fertigstellung

Die nicht fertiggestellten Bereiche von Gebäude und Außenbereich wurden bereits im reduzierten vorläufigen Sachwert berücksichtigt. Dennoch erfordert die nachträgliche Fertigstellung eines Gebäudes einen erhöhten Aufwand. Dieser betrifft insbesondere folgende Bereiche:

- Regiekosten (restliche Ausführungsplanung und Bauleitung)
- Mehrkosten durch Einzelgewerke (im Gegensatz zu pauschalisierten Bau-trägerkosten)
- Unwägbarkeiten bezüglich der bereits fertiggestellten Gewerke
- Unwägbarkeiten bei der konjunkturell bedingten Baukostenentwicklung

Diese Mehrkosten sind in der Summe schwer zu fassen; Grundlage hierfür können lediglich Ausschreibungen der Einzelgewerke sein, die aber in einem Wert-gutachten nicht zu leisten sind. Erfahrungsgemäß beträgt der Mehraufwand durch die angesprochenen Punkte ca. 10 – 20 % der tatsächlichen Baukosten.

Somit ergibt sich:

Vorläufiger Sachwert (fiktiv fertiggestellt):	511.000,00 €
<u>Vorläufiger Sachwert (Zustand zum Ortstermin):</u>	<u>302.000,00 €</u>
Differenz:	209.000,00 €

Mehrkosten durch nachträgliche Fertigstellung (gewählt): 15 %

somit: 209.000,00 € x 0,15 31.350,00 €

Es wird nach sachverständiger Schätzung ein **Abschlag von 30.000,00 €** an-gesetzt.

## 12.5 Zu- und Abschläge gesamt

Marktanpassung	- 30.000,00 €
Altlasten	0,00 €
Bergbau	0,00 €
<u>Baumängel und –schäden. fehlende Fertigstellung</u>	<u>- 30.000,00 €</u>
Gesamt	- 60.000,00 €

## 12.6 Ableitung des Verkehrswertes

Vorläufiger Verkehrswert	300.000,00 €
<u>Zu- und Abschläge</u>	<u>- 60.000,00 €</u>
gesamt	<b>240.000,00 €</b>

**Der Verkehrswert beträgt zum Wertermittlungsstichtag für das unbelas-tete und erschließungsbeitragsfreie Grundstück Kötterkamp 26, Gemar-kung Brechten, Flur 1, Flurstück 2063**

**240.000 € (zweihundertvierzigtausend Euro).**



**Michael Beisemann**

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger

### 13. Verkehrswert im ZVG

#### 13.1 Risiko durch fehlende Besichtigungsmöglichkeiten

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

- Baumängel und –schäden im Gebäude
- Übereinstimmung von Bestand und Planunterlagen
- allgemeiner Zustand des Gebäudes
- 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.

Aufgrund Alter, äußerem Erscheinungsbild und Größe des Bewertungsobjektes wird nach sachverständiger Schätzung ein **Abschlag von 15.000,00 €** als Risikoabschlag angesetzt. Dies entspricht ca. 5 % des vorläufigen Verkehrswerts bzw. ca. 100,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

#### 13.2 Ableitung des Verkehrswertes gem. ZVG

Unbelasteter Verkehrswert	240.000,00 €
Abschläge	- 15.000,00 €
	<u>225.000,00 €</u>

**Der Verkehrswert zum Stichtag gemäß Zwangsversteigerungsverfahren unter Berücksichtigung des vorgenannten Sicherheitsabschlages für das unbelastete und erschließungsbeitragsfreie Grundstück Kötterkamp 26, Gemarkung Brechten, Flur 1, Flurstück 2063 beträgt**

**225.000,00 € (zweihundertfünfundzwanzigtausend 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  
41 Seiten und 4 Anlagen mit 10 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 01.04.2026**





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

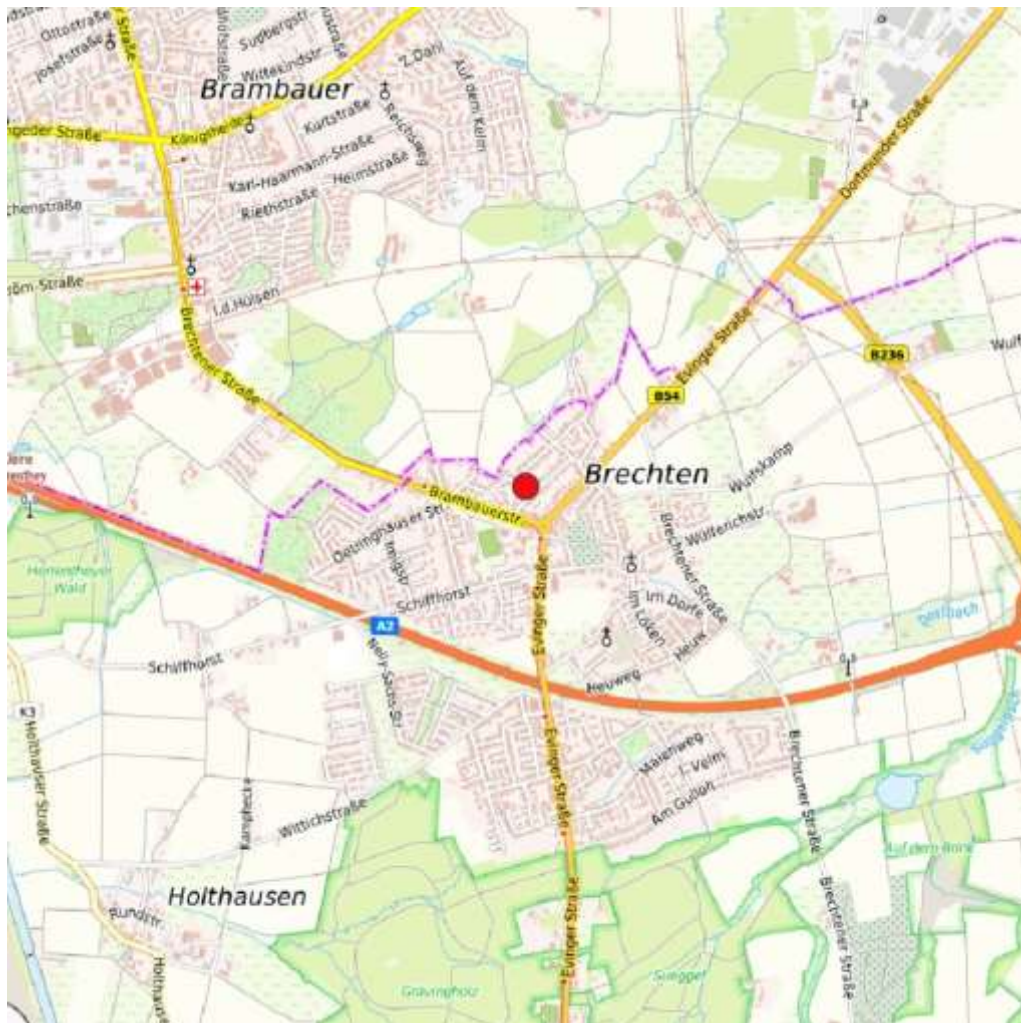
## Anlage 1: Übersichtskarte M 1:25.000

Quelle (ohne Markierungen): GEOportal.NRW

**Michael Beisemann**

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger





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

**Michael Beisemann**

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger

## Anlage 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

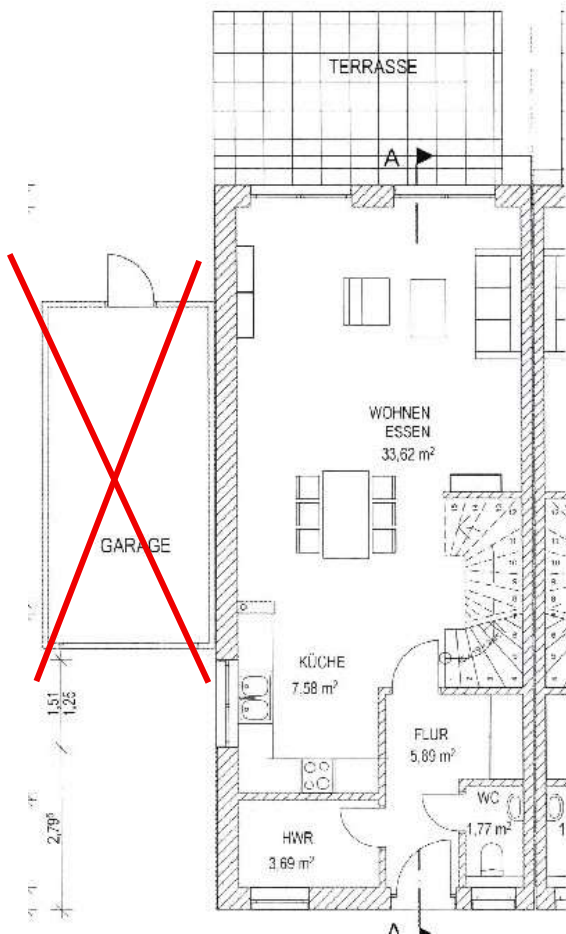
**Michael Beisemann**

Dipl.Ing. Architekt BDA

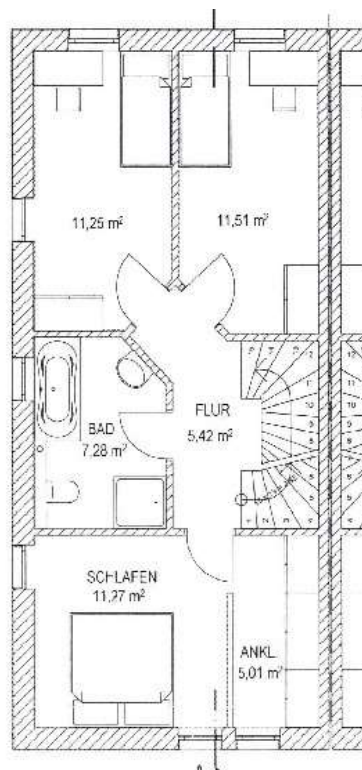
Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger

### Anlage 3: Bauzeichnungen

Quelle: Stadtplanungsamt (Grundrisspläne 2021)



Grundriss Erdgeschoss  
(die Garage wurde nicht gebaut)



Grundriss Obergeschoss

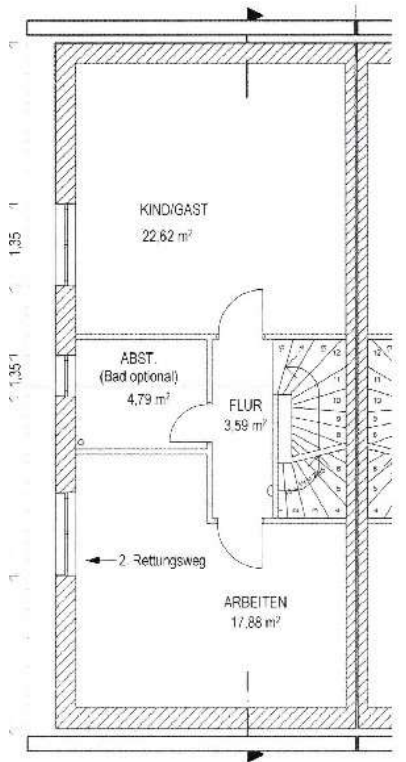


Von der Architektenkammer  
Nordrhein – Westfalen öffentlich  
bestellter und vereidigter  
Sachverständiger  
für die Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken

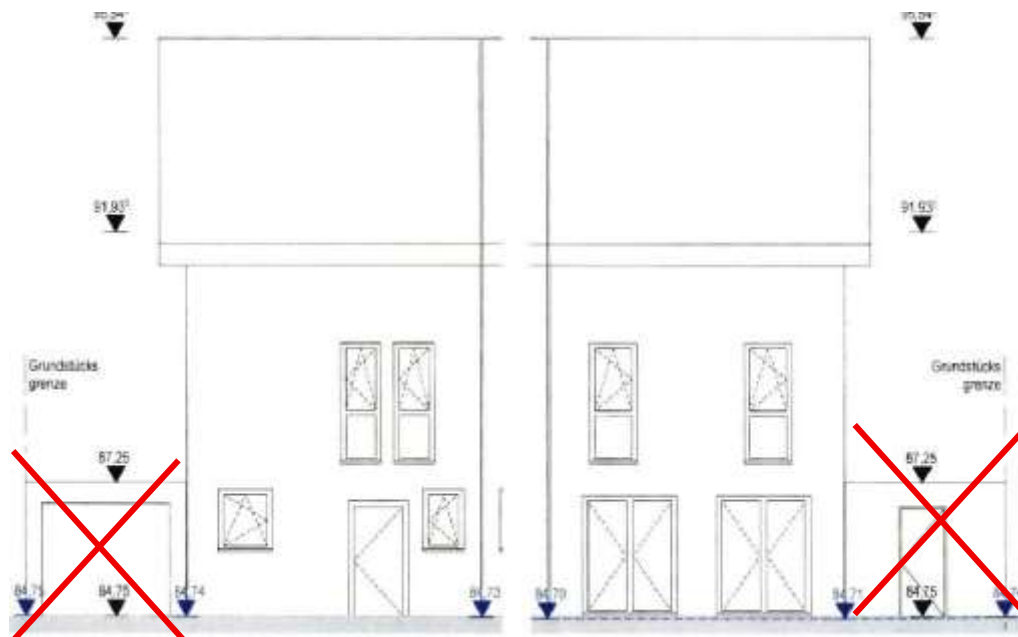
**Michael Beisemann**

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger



Grundriss Dachgeschoss



Ansicht Straßenseite

Ansicht Gartenseite

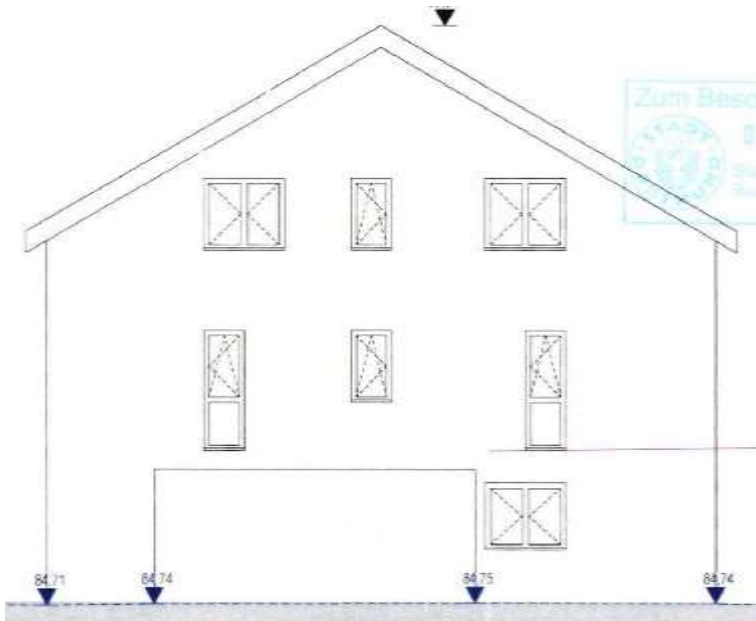


Von der Architektenkammer  
Nordrhein – Westfalen öffentlich  
bestellter und vereidigter  
Sachverständiger  
für die Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken

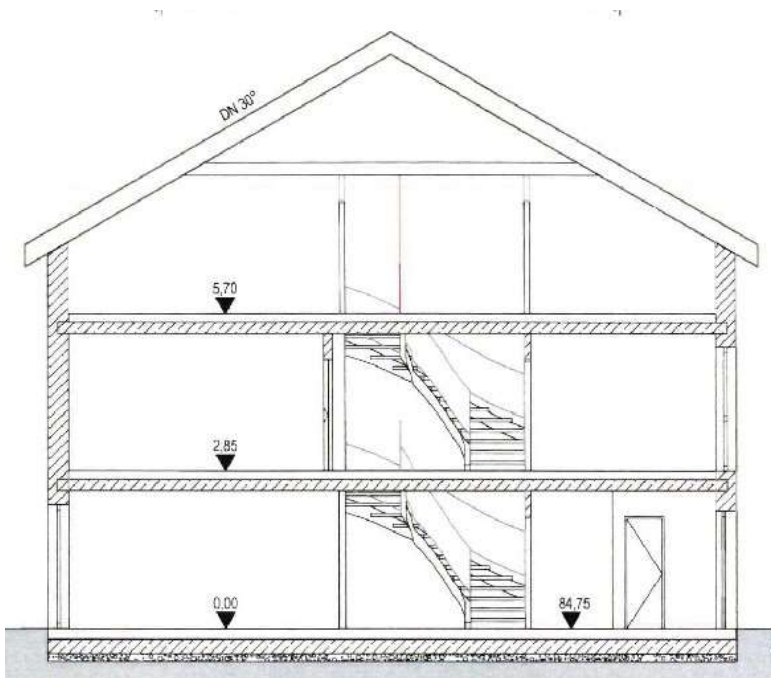
**Michael Beisemann**

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger



Seitenansicht



Gebäudeschnitt



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

**Michael Beisemann**

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger

## Anlage 4: Fotodokumentation



Straßenansicht (Südwesten)



Ansicht von Westen



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 von Nordwesten



hinterer Grundstücksteil



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

**Michael Beisemann**

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger



Entwässerungsleitung



Bauwich, gemäß Planunterlagen vorgesehener Standort für Einzelgarage



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



Schachtdeckel auf der Grundstücksgrenze



Schachtdeckel



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



Zustand Innenausbau



Eingangsbereich mit Bautür