



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 ZV2670-25

über das bebaute Grundstück
Hövelteichstraße 32 in 44289 Dortmund



Auftraggeber: **Amtsgericht Dortmund
278 K 10/25**

Zweck des Gutachtens: Ermittlung des Verkehrswertes zum Stichtag
im Zusammenhang mit einem
Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungsstichtag: 05.11.2025

**unbelasteter Verkehrswert
gem. § 194 BauGB 557.000 €**

Verkehrswert im ZVG 490.000 €

Dieses Gutachten besteht aus 40 Seiten incl. 4 Anlagen mit 8 Seiten. Es wurde in
zweifacher Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten!

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

Besonderheiten

Das zu bewertende Grundstück ist gemäß vorliegenden Planunterlagen bebaut mit einem voll unterkellerten, zweigeschossigen Wohnhaus sowie zwei Garagen. Über den Ausbau des Dachgeschosses ist nichts bekannt.

Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Gegenstand der Wertermittlung	Verkehrswert zum Stichtag des bebauten Grundstücks Gemarkung Sölde, Flur 1, Flurstück 86, Hövelteichstr. 32	
Ortstermin	5. November 2025	
Wertermittlungsstichtag/Qualitätsstichtag	5. November 2025	
Grundstücksgröße	1.667 m ²	
Bodenwert (relativ)	295 / 15,80 €/m ²	
Bodenwert (absolut)	361.000,00 €	
Baujahr; GND; RND	Wohnhaus Garagen	BJ 1925; 80 Jahre; 20 Jahre BJ 1967/76; 60 Jahre; 20 Jahre
Vorläufiger Verkehrswert (Sachwert)		610.000,00 €
Marktanpassung		- 53.000,00 €
Sonstige Zu- und Abschläge		0,00 €
unbelasteter Verkehrswert		557.000,00 €
Verkehrswert im ZVG		490.000,00 €

Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1	Übersichtsplan	1 Seite
Anlage 2	Luftbild	1 Seite
Anlage 3	Bauzeichnungen ohne Maßstab	4 Seiten
Anlage 4	Fotodokumentation	2 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 13.10.2025

2. Selbst beschaffte Unterlagen:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster –
Liegenschaftskarte vom 14.10.2025
- Auszüge aus dem Liegenschaftsbuch vom 30.10.2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 14.10.2025
- Auskunft über Wohnungsbindung vom 06.11.2025
- Auskunft aus dem Altlast-
Verdachtsflächenkataster vom 10.12.2025
- Auskunft über die bergbaulichen Verhält-
nisse und Bergschadensgefährdung vom 24.11.2025
- Auskunft über Erschließungsbeiträge vom 04.11.2025

3. Mündliche Auskünfte: keine

4. 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 Grund-
stücken
3. Auflage 2006
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund
Grundstücksmarktbericht 2025
- www.boris.nrw.de: Bodenrichtwertsystem der
Gutachterausschüsse in NRW
- www.destatis.de: Statistisches Bundesamt
- www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de
- 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

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.....	11
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.....	15
3.4	Bau- und Unterhaltungszustand	17
3.5	Werterhöhende Investitionen Dritter.....	17
3.6	Sonstige wertbeeinflussende Umstände	17
3.7	Gesamteindruck	17
4.	Außenanlagen.....	17
4.1	Allgemeines	17
4.2	Bauliche Außenanlagen	18
4.3	Grünanlagen	18
5.	Flächen- und Massenangaben	18
5.1	Berechnungsgrundlagen	18
5.2	Verwendete Unterlagen.....	18
5.3	Grundstücksdaten	18
5.4	Gebäudedaten.....	19
6.	Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	20
7.	Bodenwert (§§ 40 - 45 ImmoWertV).....	21
7.1	Entwicklungszustand	21
7.2	Ermittlung des Bodenwerts.....	21
7.3	Bodenrichtwert.....	21
7.4	Abweichungen	22
7.5	Ableitung des Bodenwerts	22
8.	Vergleichswerte (§ 24 - 26 ImmoWertV).....	23
8.1	Grundstücksmarktbericht.....	23
8.2	Immobilienrichtwert.....	23
8.3	Vorläufiger Vergleichswert (§ 24 (2) ImmoWertV)	24
9.	Ertragswertermittlung (§§ 27 – 34 ImmoWertV)	25
10.	Sachwertermittlung (§§ 21 – 23 ImmoWertV)	25
10.1	Wertermittlungsstichtag, Index	25
10.2	Wert der Gebäude am Wertermittlungsstichtag - Wohnhaus.....	25
10.3	Wert der Gebäude am Wertermittlungsstichtag – Garagen	27
10.4	Alterswertminderung.....	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

10.5	Vorläufiger Gebäudesachwert	27
10.6	Außenanlagen	28
10.7	Vorläufiger Sachwert	28
11.	Ableitung des vorläufigen Verkehrswertes	28
11.1	Zusammenstellung der Wertansätze	28
11.2	Vorläufiger Verkehrswert	28
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	Zu- und Abschläge gesamt	30
12.6	Ableitung des Verkehrswertes	30
13.	Verkehrswert im ZVG	31
13.1	Risiko durch fehlende Besichtigungsmöglichkeiten	31
13.2	Ableitung des Verkehrswertes gem. ZVG	31
Anlage 1:	Übersichtskarte M 1:25.000	33
Anlage 2:	Luftbild	34
Anlage 3:	Bauzeichnungen	35
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 (Immobilienerwertermittlungsverordnung – 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. 278 K 10/25
mit Beschluss vom 09.10.2025

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
Blatt: 12515

Eigentümer: *[Namen werden nicht genannt]*

Liegenschaftskataster: Stadt Dortmund
Katasteramt
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Laufende Nummer 1

Grundstück Grundstücksfläche 1.667 m²
Das Grundstück besteht aus:
Flurstück 86
Flur 1
Gemarkung 1237 Sölde

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Dortmund
Kreis Dortmund
Regierungsbezirk Arnsberg

Lage: 71460 Hövelteichstraße 32

Fläche: 1.667 m²

Tatsächliche Nutzung: 1.667 m² Wohnbaufläche

1.4 Ortsbesichtigung / Teilnehmer am Ortstermin

Ortsbesichtigung am 05.11.2025

Dauer der Begehung: 9.30 – 9.45 Uhr

Grundstück und Gebäude waren nicht zugänglich. Es konnte lediglich eine Besichtigung von der Straße aus erfolgen.

1.5 Wertermittlungstichtag (§ 2 (4) ImmoWertV)

Wertermittlungstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung: **5. November 2025**



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

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

1.6 Qualitätsstichtag (§ 2 (5) ImmoWertV)

Qualitätsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung: **5. 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:	Das Bewertungsgrundstück liegt am nördlichen Rand des Ortsteils Sölde im Stadtbezirk Aplerbeck, im Südosten Dortmunds. Der Stadtbezirk Aplerbeck hat ca. 55.500 Einwohner, der Ortsteil Sölde ca. 5.500. Er ist zu allen Seiten von Grünzügen (landwirtschaftliche Flächen) umgeben.
Baugebiet:	Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem kleinen durchgrünten Baugebiet mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern und teilweise kleineren Mehrfamilienhäusern nördlich der Emschertalstraße (L821) und südlich der B1.
Infrastruktur:	Alle Einrichtungen der Nahversorgung befinden sich im Ortskern von Sölde bzw. im Gewerbegebiet Aplerbeck, jeweils ca. 1 km entfernt. Kindergärten, Grundschule ebenfalls in Sölde, weiterführende Schulen befinden sich im Ortsteil Aplerbeck (ca. 3 km), ebenso die Bezirksverwaltungsstelle.
Wohnlage:	Mittel; Nähe zur B1 (Westfalendamm) jedoch Abschirmung durch eine Lärmschutzwand.
Verkehrslage:	Bushaltestellen befinden sich an der Sölder Straße, ca. 100 m entfernt, eine S-Bahn-Haltestelle in ca. 1500 m Entfernung (Bahnlinie Dortmund – Unna). Die Auffahrt zur Bundesstraße 1 ist ca. 1,5 km entfernt; von hier aus gute Anbindung an den Dortmunder Autobahnring. Entfernung zum Hauptbahnhof Dortmund ca. 5 km, zum Flughafen Dortmund ca. 2 km.
Himmelsrichtung:	Hövelteichstraße auf der Ostseite; Grundstück und Gebäude haben im Wesentlichen eine Ost-West-Ausrichtung.
Beeinträchtigungen:	keine



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

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Benachbarte störende
Betriebe und Gebäude: keine

2.3 Zuschnitt/ Beschaffenheit

Entwicklungszustand: Das Bewertungsgrundstück ist vollständig erschlossen und mit einem Zweifamilienhaus sowie einer Doppelgarage bebaut.

Oberfläche: soweit erkennbar eben

Aufwuchs: straßenseitig kleine Rasenflächen, gartenseitig – soweit aus dem Luftbild erkennbar – gärtnerische Gestaltung mit ausgedehnten Rasenflächen

Zuschnitt: trapezförmig, Breite entlang der Hövelteichstraße ca. 18 m, entlang der westlichen Grundstücksgrenze ca. 32 m, mittlere Grundstückstiefe in Ost-West-Richtung ca. 67 m

2.4 Erschließungszustand

Art der Straße: innerörtliche Erschließungsstraße

Versorgungsleitungen: Hausanschlüsse für Gas, Wasser, Strom

Entsorgung: öffentliche Kanalisation

Beitrags- und Abgabepflichten: Mit Schreiben vom 04.11.2025 teilt das Tiefbauamt der Stadt Dortmund mit, dass das zu bewertende Grundstück von der Anlage Hövelteichstraße erschlossen wird. Es wird bescheinigt, dass für die benannten Anlagen in dem hier in Frage kommenden Abschnitt im Jahr 1967/1973 eine Vorauszahlung von insgesamt 4.470,00 DM auf den Erschließungsbeitrag nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches gezahlt worden ist.

Ob diese Vorausleistung zur Deckung des endgültigen Erschließungsbeitrags ausreicht, könne derzeit ebenso wenig angegeben werden wie der Zeitpunkt der endgültigen Abrechnung.

Das Grundstück ist somit **erschließungsbeitragsfrei**.

2.5 Rechte, Lasten und Beschränkungen

Grundbuch, Bestandsverzeichnis

Keine Herrschvermerke.



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Grundbuch, Abt. II

Keine Eintragungen; mit Ausnahme der Eröffnung des Insolvenzverfahrens für eine(n) Eigentümer(in) und der Anordnung der Zwangsversteigerung.

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 14.10.2025 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 10.12.2025 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 m²**) in **Zone 2** vom Umweltamt die Installation einer Gasflächendränage oder vergleichbare Sicherungsmaßnahmen gegen ein Eindringen von Methangas in Gebäude empfohlen, in den **Zonen 3 und 4 hingegen gefordert** werden.

B Auskünfte der Unteren Wasserbehörde

Tankanlagen

Auf dem Grundstück befinden sich keine Tankanlagen.

Abwasserbehandlungsanlagen

Es befindet sich auf dem o.a. Flurstück keine Abwasserbehandlungsanlage.



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Lagerung wassergefährdender Stoffe

Lagerflächen für wassergefährdende Stoffe sind nicht bekannt.

Wasserschutzzone

Das Auskunftsgrundstück liegt in keiner Wasserschutzzone.

C. Auskünfte der Unteren Abfallbehörde

Klärschlammaufbringungsfläche

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

Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen

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

D. Auskünfte der Unteren Landschaftsbehörde

Landschaftsschutzgebiet / Naturschutzgebiet

Das Grundstück befindet sich in keinem Naturschutzgebiet.

Ausgleichszahlungen gem. §§ 135a – 135c BauGB

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

2.7 Auskunft über bergbauliche Verhältnisse und Bergschadensgefährdung

Die Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW teilt mit Schreiben vom 24.11.2025 mit, dass das Grundstück über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Rausingen IV“ und über dem auf Steinkohle verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Ver. Margarethe“ liegt.

In den dort vorliegenden Unterlagen sei im Auskunftsbereich kein heute noch relevanter Bergbau dokumentiert. Hinweise auf einen nicht verzeichneten Uraltbergbau oder widerrechtlichen Abbau fänden sich in den Unterlagen nicht. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1920er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus seien abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche sei demnach nicht mehr zu rechnen.

2.8 Feststellungen zum Ortstermin

Bodenverunreinigungen

Das Grundstück war nicht zugänglich, daher konnten in den nicht versiegelten Bereichen zum Ortstermin augenscheinlich keine Bodenverunreinigungen



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

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 besteht kein Bebauungsplan. Die Beurteilung erfolgt demnach gem. § 34 BauGB - Zulässigkeit im Zusammenhang bebauter Ortsteile. Das Gebiet, in dem sich das Bewertungsgrundstück befindet, ist wie folgt einzustufen:

WR Reines Wohngebiet oder
WA Allgemeines Wohngebiet

Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO betragen für beide Bereiche:

GRZ	0,4
GFZ	1,2

Tatsächliche Gegebenheiten

Tatsächliche Nutzung Wohnen

Die tatsächliche Nutzung ist zulässig.

Tatsächliches Maß der baulichen Nutzung

Grundstücksgröße	1.667,00 m ²
davon Baulandanteil	600,00 m ²
Überbaute Grundstücksfläche	
Wohnhaus	172,00 m ²
Garagen	54,00 m ²
	<u>226,00 m²</u>
Bruttogeschossfläche (Vollgeschosse)	
Wohnhaus EG	172,00 m ²
OG	<u>166,00 m²</u>
	338,00 m ²
Garagen	54,00 m ²
	<u>392,00 m²</u>



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

GRZ	226 / 600	0,38
GFZ	392 / 600	0,66

Das Maß der baulichen Nutzung ist zulässig.

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 06.11.2025 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 Bewertungsgrundstück ist mit einem voll unterkellerten, zweigeschossigen Wohngebäude mit augenscheinlich nicht ausgebautem Dachgeschoss sowie einer Doppelgarage bebaut.

3.2 Besonderheiten

Wohnhaus

Baujahr

Gemäß vorliegender Unterlagen aus dem Bauaktenarchiv hatte das Gebäude bereits im Jahr 1925 Bestand. Aus dem Jahr 1973 liegen Bauantragsunterlagen zur Aufstockung des Wohnhauses, Errichtung eines Anbaus sowie einer Garage vor. Als Ursprungsbaujahr wird daher zunächst 1925 angenommen.

angenommenes Baujahr	1925
-----------------------------	-------------

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
----------------------------	-----------------



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

**rechnerische Restnutzungsdauer
(ohne Modernisierung):**

0 Jahre

**Erhöhung der Restnutzungsdauer
aufgrund von Modernisierungen:**

Die Restnutzungsdauer eines Gebäudes lässt sich insbesondere durch Modernisierungen verlängern. Die Verlängerung der Restnutzungsdauer wird gemäß dem Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen (Anlage 2 ImmoWertV) ermittelt.

Hierzu heißt es:

„Den Tabellenwerten liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer auf maximal 70 % der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer gestreckt und nach der Formel [Formel siehe Anlage 2 ImmoWertV] und den nachfolgenden Werten von a, b und c berechnet wird [es folgt eine Tabelle, siehe oben]. Bei kernsanierten Objekten kann die Restnutzungsdauer bis zu 90% der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen.“

Die Gebäude waren nicht zugänglich; von außen wirken Wohnhaus und Garagen homogen und lassen erkennen, dass im Zuge der Erweiterung im Jahre 1973 augenscheinlich eine Modernisierung des gesamten Bereichs erfolgt ist. Daher wird für die weitere Betrachtung angenommen, dass 1973 eine Kernsaniierung mit Verlängerung der Restnutzungsdauer um 70 Jahre erfolgt ist. Es wurden keine Hinweise auf weitere Sanierungen vorgefunden.

Bei einem angenommenen Sanierungszeitpunkt 1973 und einer angenommenen Restnutzungsdauer von 70 Jahren beträgt die Restnutzungsdauer zum Wertermittlungsstichtag 05.11.2025 daher ca. 18 Jahre.

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

Modifizierte Restnutzungsdauer:	20 Jahre
Fiktives Gebäudealter:	60 Jahre
Fiktives Baujahr:	1965

Garagen

Die östliche Garage wurde gemäß vorliegenden Unterlagen 1967 errichtet; die westliche im Jahr 1976.

östliche Garage

Baujahr	1967
Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre
rechnerische Restnutzungsdauer (ohne Modernisierung):	2 Jahre

westliche Garage

Baujahr	1976
Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre
rechnerische Restnutzungsdauer (ohne Modernisierung):	11 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

Für die Garagen wird die gleiche **Restnutzungsdauer** wie für das Wohngebäude angenommen: **20 Jahre**

Garagen

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

3.3 Baubeschreibung

Wohnhaus

Es bestand kein Zugang zum Gebäude. Die folgenden Angaben basieren zum Teil aus der Baubeschreibung aus dem Jahr 1973, zum Teil aus Erfahrungswerten von Gebäuden vergleichbarer Baujahre. Für die Richtigkeit kann im Detail keine Gewähr übernommen werden.

Rohbau

Fundamente: Altbau: keine Erkenntnisse, dem Baujahr entsprechend wahrscheinlich Ziegel,
Anbau: dem Baujahr entsprechend wahrscheinlich Ort beton

Bodenplatte: Ort beton, im Altbau wahrscheinlich nachträglich betoniert

Außenwände: Mauerwerk, beidseitig verputzt

Innenwände: Mauerwerk, beidseitig verputzt

Treppen: Hauseingang: sechs Stufen mit Metallgeländer
Innentreppen: wahrscheinlich gradläufige Holzwan-
gentreppen

Decken: Kellerdecke Altbau: Kappendecke
übrige Decken Altbau: Holzbalkendecken
Decken Anbau: Stahlbeton

Dach: zwei verschränkte Satteldächer in Holzkonstruktion
Deckung, soweit erkennbar, mit Betonpfannen
keine Erkenntnisse über Dämmstandard
Vordach: Holzkonstruktion mit Walmdach und mit Schiefer
verkleidet
Dachrinnen und Fallrohre in Zink
ein Fallrohr in Kunststoff

Ausbau

Böden: verschiedene Beläge

Wände: glatt, ggf. tapeziert

Decken glatt



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

Fenster:	Aluminiumfenster mit Isolierverglasung Rollläden Treppenhaus: Glasbausteine
Türen:	Haustür: Alu-Haustür mit Glasausschnitten und feststehendem Seitenteil mit integrierter Klingel- und Briefkastenanlage Innentüren: Holzwerkstofftüren in Holzumfassungszargen

Installationen, Haustechnik

Hausanschlüsse:	Strom, Wasser, Gas, Abwasser, Telefon
Elektro:	ein Anschluss im Gebäude, es wird von einem durchschnittlichen Standard ausgegangen
Wasser:	ein Anschluss im Gebäude; Kalt- und Warmwasser in Küche und Bädern, Warmwasser elektrisch dezentral oder über Zentralheizung
Heizung:	Gaszentralheizung, keine Erkenntnisse über Baujahr Heizkörper unter den Fenster
Medien:	keine Erkenntnisse

Besondere Betriebseinrichtungen

nicht bekannt und nicht benannt

Besonders zu veranschlagende Bauteile, Einrichtungen und sonstige Vorrichtungen

- 6 Stufen zum Hauseingang
- Vordach in Holzkonstruktion
- Außenkellertreppe mit Kellerhals

Sonstige Anlagen

nicht bekannt und nicht benannt

Garagen

Garagen in Massivbauweise

- Fundamente und Bodenplatte in Beton
- Wände in Mauerwerk
- Dachkonstruktion wahrscheinlich Holz mit Deckung aus Welleternit, dem Baujahr entsprechend wahrscheinlich asbesthaltig
- zwei Metallschwingtore, wahrscheinlich handbetrieben
- gemäß Plan ggf. weiteres Schwingtor zum Garten hin



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

3.4 Bau- und Unterhaltungszustand

Baumängel und Bauschäden

- Wohnhaus: Abplatzungen an der Hauseingangstreppe
- Garagen: Deckung aus Welleternit (möglicherweise asbesthaltig)

Weitere Erkenntnisse liegen nicht vor, die Auswahl ist eher zufällig. Das Risiko unentdeckter Baumängel und –schäden in den nicht zu besichtigenden Bereichen wird unter Punkt 13 berücksichtigt.

Wirtschaftlichkeit

Vorhandene und geplante Grundrisse, Geschosshöhen und Fassadengestaltung sind, soweit aus den Plänen und vor Ort ersichtlich, für die Nutzung grundsätzlich geeignet und hinlänglich wirtschaftlich. Der Dämmstandard der Gebäudehülle entspricht wahrscheinlich dem Stand der Kernsanierung 1973 und erfüllt somit nicht die aktuellen Anforderungen des GEG.

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

Modernisierungen

Es wird von einer Kernsanierung im Zuge der Erweiterung 1973 ausgegangen.

3.5 Werterhöhende Investitionen Dritter

Nicht bekannt und nicht benannt.

3.6 Sonstige wertbeeinflussende Umstände

Nicht bekannt und nicht benannt.

3.7 Gesamteindruck

Die Gebäude sind straßenseitig in einem durchschnittlichen Zustand.

4. Außenanlagen

4.1 Allgemeines

Der unbebaute Grundstücksbereich gliedert sich in einen 5 - 10 m tiefen Vorgarten– und einen ca. 45 m tiefen hinteren Gartenbereich.



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

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

4.2 Bauliche Außenanlagen

Versorgungseinrichtungen: Hausanschlüsse für Wasser, Strom, Gas, Abwasser

Bodenbefestigungen: Hauszugang und Garagenzufahrt in Betonverbundsteinpflaster

Einfriedungen: straßenseitig: keine

4.3 Grünanlagen

Vorgarten: kleinere Beete

Hintergarten: im Luftbild sind größere Rasenflächen mit individuellem Baumbestand erkennbar

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 Bauaktenarchiv liegen Planunterlagen zum Anbau und Aufstockung sowie die Flächenberechnung aus dem Jahr 1973 vor, die den nachfolgenden Berechnungen zugrunde gelegt werden.

5.3 Grundstücksdaten

Grundstücksgröße		1.667,00 m ²
davon Baulandanteil		600,00 m ²
Überbaute Grundstücksfläche		
Wohnhaus		172,00 m ²
Garagen		<u>54,00 m²</u>
		226,00 m ²
Bruttogeschossfläche (Vollgeschosse)		
Wohnhaus	EG	172,00 m ²
	OG	<u>166,00 m²</u>
		338,00 m ²
Garagen		<u>54,00 m²</u>
		392,00 m ²
GRZ	226 / 600	0,38
GFZ	392 / 600	0,66



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

5.4 Gebäudedaten

Bruttogrundfläche

Wohnhaus	KG	157,00 m ²
	EG	172,00 m ²
	OG	166,00 m ²
	DG	113,00 m ²
	gesamt	608,00 m²

Garagen	54,00 m²
---------	----------------------------

Bruttogrundfläche gesamt	662,00 m²
---------------------------------	-----------------------------

Wohnfläche

Es liegen Planunterlagen zum Anbau und Aufstockung sowie die Flächenberechnung aus dem Jahr 1973 vor, die dieser Berechnung zugrunde gelegt wurden.

EG	Bestand	49,75 m ²
	Küche	12,42 m ²
	Esszimmer	11,94 m ²
	Schlafzimmer	16,58 m ²
	Wohnzimmer	28,79 m ²
		69,73 m ²
	abzgl. 3 % Putz	- 2,09 m ²
	Anbau gesamt	67,64 m ²
	Wohnfläche EG	117,39 m ²
	Terrasse zu ½ *)	6,98 m ²
	vermietbare Fläche EG	124,37 m ²

OG	Bestand	37,30 m ²
	Wohnzimmer	24,72 m ²
	Eltern	16,58 m ²
	Esszimmer	12,19 m ²
	Küche	12,88 m ²
	Bad	8,91 m ²
	Diele	6,50 m ²
	WC	2,09 m ²
		83,87 m ²
	abzgl. 3 % Putz	- 2,52 m ²
	Anbau gesamt	81,35 m ²
	vermietbare Fläche OG gesamt	118,65 m ²
	Balkon zu ½	4,20 m ²
	vermietbare Fläche OG	122,85 m ²

*) Hinweis: Da die Terrasse unterbaut ist, ist sie wie ein Balkon zu betrachten.



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Zusammenstellung

vermietbare Fläche EG	124,37 m ²
vermietbare Fläche OG	122,85 m ²
vermietbare Fläche gesamt	247,22 m ²
gerundet	247,00 m²

6. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Für die Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die besonderen Grundsätze zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren sind aufgeführt in Teil 3 (Vergleichswert-, Ertragswert- und Sachwertverfahren) sowie in Teil 4 (Bodenwertermittlung) der ImmoWertV 2021. Sie sind im Folgenden kurz erläutert.

Voraussetzung für die Anwendung des **Vergleichswertverfahrens** bei bebauten und unbebauten Grundstücken ist, dass eine ausreichende Zahl von geeigneten Kaufpreisen oder ein geeigneter Vergleichsfaktor bzw. Bodenrichtwert oder sonstige geeignete Daten für eine statistische Auswertung vorliegen (vgl. §§ 24 – 26 ImmoWertV 2021).

Das **Ertragswertverfahren** kann dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist. Voraussetzung für die Anwendung ist das Vorliegen geeigneter Daten, wie z.B. marktüblich erzielbare Erträge und Liegenschaftszinssätze (vgl. § 27 – 34 ImmoWertV 2021). Unterschieden werden folgende Verfahrensvarianten:

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

Das Ertragswertverfahren kann auch zur Überprüfung der Ergebnisse anderer Wertermittlungsverfahren in Betracht kommen.

Das **Sachwertverfahren** ist in der Regel dann anzuwenden, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei selbst genutzten Ein- und Zweifamilienhäusern (vgl. §§ 35 – 39 ImmoWertV 2021). Das Sachwertverfahren kann ebenfalls zur Plausibilisierung anderer Verfahrensergebnisse in Betracht kommen.

Der **Bodenwert** wird i.d.R. im Vergleichswertverfahren auf Grundlage von Bodenrichtwerten ermittelt. Verfahrensgrundsätze und -besonderheiten sind in den §§ 40 – 45 ImmoWertV 2021 geregelt.

Beim Bewertungsgrundstück liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des Vergleichs- und des Sachwertverfahrens vor.



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

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.

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:	44289
Gemarkungsname:	Sölde
Ortsteil:	Sölde-Nord
Bodenrichtwert-Nr.:	41097
Bodenrichtwert:	440 €/m² (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 m²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt:	350 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt:	01.01.2022



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Anwendungshinweise: örtliche Fachinformationen

Abweichungen werden im Folgenden ermittelt.

7.4 Abweichungen

Grundstücksgröße

Der Grundstücksmarktbericht 2025 gibt für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser eine Grundstücksfläche von 600 m² an; das Bewertungsgrundstück verfügt über eine Größe von 1.667 m². Zur Berücksichtigung des abweichenden Bodenwerts sind im Grundstücksmarktbericht Umrechnungskoeffizienten angegeben. Dieser beträgt bei einer Fläche von 1.200 m² 0,67.

$$440,00 \text{ €} \times 0,67 = 295,00 \text{ €/m}^2$$

Bei Grundstücken mit einer Gesamtfläche von mehr als 1.200 m² ist der diese Fläche übersteigende Grundstücksanteil mit einem entwicklungszustandsorientierten Bodenwert anzusetzen, z.B. einer Nutzung als „private Grünfläche“ mit **15,80 €/m²**.

7.5 Ableitung des Bodenwerts

Flurstück 86: 1.667 m²

Der relative Bodenwert für das unbelastete und erschließungsbeitragsfreie Grundstück beträgt

bis zu einer Fläche von 1.200 m ²	295,00 €/m²
für eine Fläche von 467 m ²	15,80 €/m²
1.200 m ² x 295,00 €/m ²	354.000,00 €
467 m ² x 15,80 €/m ²	7.379,00 €
	361.379,00 €
gerundet	361.000,00 €

Der Bodenwert des erschließungsbeitragsfreien und unbelasteten Grundstücks (Flurstück 86) beträgt 361.000,00 €.

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



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

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“ folgende Angaben zu Wiederverkäufen:

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Grundstücksfläche 350 - 800 m²

Altersklasse	1920 - 1949
Ø Grundstücksfläche	573 m ²
Ø Wohnfläche	150 m ²
Ø Preis/m ² Wohnfläche	2.850,00 €/m ²
Ø Gesamtkaufpreis	435.000,00 €

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.

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 16.03.2026 wurde aus boris.nrw folgender Immobilienrichtwert entnommen:

Lage und Wert	
Gemeinde	Dortmund
Gemarkungsname	Sölde
Ortsteil	Sölde-Nord
Gebietsgliederung	Dortmund Ost
Wohnlage	mittel
Immobilienrichtwert-Nr.	2441
Immobilienrichtwert	2.630,00 €/m²
Stichtag	01.01.2025
Teilmarkt:	Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Beschreibende Merkmale: Gebäude	Immobilien-Richtwert	Bewertungs-objekt	An-passung
Gebäudeart:	Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus	- 8,2 %
ergänzende Gebäudeart	freistehend	freistehend	0,0 %
Baujahr	1960	1925	- 6,0 %
Wohnfläche	140 m ²	247 m ²	- 11,9 %*
Ausstattungs-klasse	mittel	einfach - mittel (2,54)	- 5,9 %
Wohnlage	mittel	mittel	0,0 %
Keller	vorhanden	vorhanden	0,0 %
Beschreibende Merkmale: Grundstück			
Grundstücksgröße	600 m ²	1.667 m ²	15,2 %**
Sonstige Hinweise			
Mietsituation	unvermietet	keine Erkenntnisse	0,0 %
Berechnungsverfahren Umrechnungskoeffizienten	additiv		
Anwendungshinweise	örtl. Fachinfor-mationen		
Entspricht	1,0 (100 %)		- 16,8 %

*) höchster angegebener Wert (240 m²)

**) höchster angegebener Wert (1.600 m²)

Dies entspricht einem Anpassungsfaktor von **0,832**.

8.3 Vorläufiger Vergleichswert (§ 24 (2) ImmoWertV)

Auf Grundlage des Immobilienrichtwertes ergeben sich folgende vorläufigen Vergleichswerte:

Immobilienrichtwert: 2.630,00 €/m²
Wohnfläche: 247,00 m²
Anpassungsfaktor: 0,832

2.630,00 €/m² x 247,00 m² x 0,832 540.476,00 €

Die Garagen sind separat zu berechnen. Hierzu wird
der unter Punkt 10 ermittelte Sachwerte eingesetzt: 17.000,00 €

557.476,00 €

Vorläufiger Vergleichswert 557.000,00 €



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 05.11.2025

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: $135 / 70,8 =$ **1,91**
(Quelle: www.destatis.de; Statistisches Bundesamt)

10.2 Wert der Gebäude am Wertermittlungsstichtag - Wohnhaus

Ermittlung des NHK-Gebäudetyps gemäß NHK 2010

Typ 1.12 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Keller-,
Erd-, Obergeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut

Der festgelegte Standard beruht auf folgenden Einzelbeurteilungen:

Bauteil	Beschreibung	Standard- stufe	Gewich- tung
Außenwände	einschaliges Mauerwerk, verputzt, nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca.1995)	2	23 %
Dach	Betondachsteine, nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995), Rin- nen und Fallrohre in Zinkblech	2 - 3	15 %
Fenster und Außentüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995), Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz	2	11 %
Innenwände und -türen	nicht tragende Innenwände in mas- siver Ausführung bzw. Holzständer- wände, Türen mit Holzzargen	2 - 3	11 %



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

Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken bzw. Betondecken mit Trittschallschutz, geradläufige Treppen	3	11 %
Fußböden	verschiedene Beläge	3	5 %
Sanitäreinrichtungen	je ein Bad mit WC, Dusche, Gäste-WC	3	9 %
Heizung	elektronisch gesteuerte Zentralheizung, Niedertemperatur oder Brennwert	3	9 %
sonstige technische Ausstattung	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen	3	6 %

Ausstattungsstandard gesamt:

Standardstufe 1	(0 %)
Standardstufe 2	(46 %)
Standardstufe 3	(54 %)
Standardstufe 4	(0 %)
Standardstufe 5	(0 %)

Das entspricht einer Gebäudekennzahl von **2,54**.

Normalherstellungskosten

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

720,00 €/m²

BGF gemäß DIN 277/1973/87

608,00 m²

$720,00 \text{ €/m}^2 \times 608,00 \text{ m}^2$

437.760,00 €

Besonders zu veranschlagende Bauteile:

- Außenkellertreppe mit Kellerhals 6.000,00 €
- Außentreppe mit Vordach 4.000,00 €

Herstellungswert gesamt:

447.760,00 €

Faktor Baupreisindex Bund, Wohngebäude
am Wertermittlungstichtag (2021 = 100)

1,91

Herstellungswert am Wertermittlungstichtag

$447.760,00 \text{ €} \times 1,91$

855.221,00 €

gerundet

855.000,00 €



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

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

10.3 Wert der Gebäude am Wertermittlungstichtag – Garagen

Ermittlung des NHK-Gebäudetyps aus Sachwertrichtlinie 2010

Typ 14.1 Einzelgarage bzw. Mehrfachgarage
Standardstufe 4 (Massivbauweise)

Normalherstellungskosten

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

485,00 €/m²

Elektroausstattung (Annahme)

15,00 €/m²

500,00 €/m²

BGF 54,00 m²

Herstellungswert: 54,00 m² x 500,00 €/m²

27.000,00 €

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

Herstellungswert am Wertermittlungstichtag

27.000,00 € x 1,91

51.570,00 €

gerundet

52.000,00 €

10.4 Alterswertminderung

Wohnhaus

Gesamtnutzungsdauer (siehe 3.2) 80 Jahre

Restnutzungsdauer 20 Jahre

Alterswertminderung (linear) 75 %

855.000,00 € x 0,75

gerundet

641.000,00 €

Garagen

Gesamtnutzungsdauer (siehe 3.2) 60 Jahre

Restnutzungsdauer 20 Jahre

Alterswertminderung (linear) 66,7 %

52.000,00 € x 0,667

gerundet

35.000,00 €

10.5 Vorläufiger Gebäudesachwert

Wohnhaus 855.000 € – 641.000 € 214.000,00 €

Garagen 52.000 € – 35.000 € 17.000,00 €

231.000,00 €



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

10.6 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 €	
	Gasanschluss	1.850,00 €	
	Wasseranschluss	4.000,00 €	
	Stromanschluss	<u>2.850,00 €</u>	
			11.500,00 €
Bauliche Außenanlagen:			
2 % des Gebäudezeitwertes	231.000,00 x 0,02	<u>4.620,00 €</u>	
			16.120,00 €
	gerundet		16.000,00 €

10.7 Vorläufiger Sachwert

Gebäudesachwert	231.000,00 €
Bodenwert	361.000,00 €
<u>Sachwert Außenanlagen</u>	<u>16.000,00 €</u>
Vorläufiger Sachwert gesamt:	608.000,00 €

11. Ableitung des vorläufigen Verkehrswertes

11.1 Zusammenstellung der Wertansätze

vorläufiger Vergleichswert (8)	557.000,00 €
vorläufiger Ertragswert (9)	--,- €
vorläufiger Sachwert (10)	608.000,00 €

[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 Wertermittlungstichtag für das unbelastete und erschließungsbeitragsfreie Grundstück Hövelteichstr. 32, Gemarkung Sölde, Flur 1, Flurstück 86

610.000 € (sechshundertzehntausend Euro).



Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

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.

Der vorläufige Vergleichswert weicht um ca. 8 % nach unten ab; ursächlich hierfür ist die noch nicht berücksichtigte Marktanpassung des vorläufigen Sachwerts. Daher wird der vorläufige Sachwert mit einer Aufrundung auf volle zehntausend Euro (< 1%) den weiteren Betrachtungen zugrunde gelegt.

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 440,00 €/m² bei einer fiktiven Grundstücksgröße von 600 m². 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		214.000,00 €
Bodenwert:	440,00 €/m ² x 600,00 m ²	264.000,00 €
<u>Sachwert Außenanlagen</u>		<u>16.000,00 €</u>
		494.000,00 €

Für das Gebiet 5 (Dortmund Ost) sind im Grundstücksmarktbericht 2025 folgende Werte genannt:

Bebauung mit einem freistehenden Ein- oder Zweifamilienhaus

Sachwert	450.000,00 €	Abschlag	7,0 %
Sachwert	500.000,00 €	Abschlag	11,0 %

Zudem heißt es: Liegen die Sachwerte zwischen den Tabellenwerten, so ist linear zu interpolieren.

Somit ergibt sich für einen vorläufigen Sachwert von 494.000,00 € ein **Abschlag von ca. 10,7 %**; das entspricht gerundet **53.000,00 €**.



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

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Der vorläufige **marktangepasste Sachwert** für das bebaute Wohngrundstück beträgt somit

610.000,00 € - 53.000,00 € **557.000,00 €**

12.2 Altlasten

Es sind keine wertbeeinflussenden Umstände aufgrund von Altlasten bekannt.

12.3 Bergbau

Es sind keine wertbeeinflussenden Umstände durch Bergbau bekannt.

12.4 Baumängel und -schäden

- Wohnhaus: Abplatzungen an der Hauseingangstreppe
- Garagen: Deckung aus Welleternit (möglicherweise asbesthaltig)

Weitere Erkenntnisse liegen nicht vor, die Auswahl ist eher zufällig. Eine Bewertung erfolgt unter Punkt 13.

12.5 Zu- und Abschläge gesamt

Marktanpassung	- 53.000,00 €
Altlasten	0,00 €
Bergbau	0,00 €
<u>Baumängel und -schäden</u>	<u>0,00 €</u>
Gesamt	- 53.000,00 €

12.6 Ableitung des Verkehrswertes

Vorläufiger Verkehrswert	610.000,00 €
<u>Zu- und Abschläge</u>	<u>- 53.000,00 €</u>
gesamt	557.000,00 €

Der Verkehrswert beträgt zum Wertermittlungstichtag für das unbelastete und erschließungsbeitragsfreie Grundstück Hövelteichstr. 32, Gemarkung Sölde, Flur 1, Flurstück 86

557.000 € (fünfhundertsiebenundfünfzigtausend 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 in den Gebäuden
- Übereinstimmung von Bestand und Planunterlagen
- allgemeiner Zustand der Gebäude
- 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 67.000,00 €** als Risikoabschlag angesetzt. Dies entspricht ca. 11 % des vorläufigen Verkehrswerts bzw. ca. 271,00 €/m² vermietbarer Fläche.

13.2 Ableitung des Verkehrswertes gem. ZVG

Unbelasteter Verkehrswert	557.000,00 €
Abschläge	- 67.000,00 €
	490.000,00 €

Der Verkehrswert zum Stichtag gemäß Zwangsversteigerungsverfahren unter Berücksichtigung des vorgenannten Sicherheitsabschlages für das unbelastete und erschließungsbeitragsfreie Grundstück Hövelteichstr. 32, Gemarkung Sölde, Flur 1, Flurstück 86 beträgt

490.000,00 € (vierhundertneunzigtausend Euro).



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

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

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

Aufgestellt:

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

Selzerstr. 52
44269 Dortmund

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

Dortmund, den 17.04.2026





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

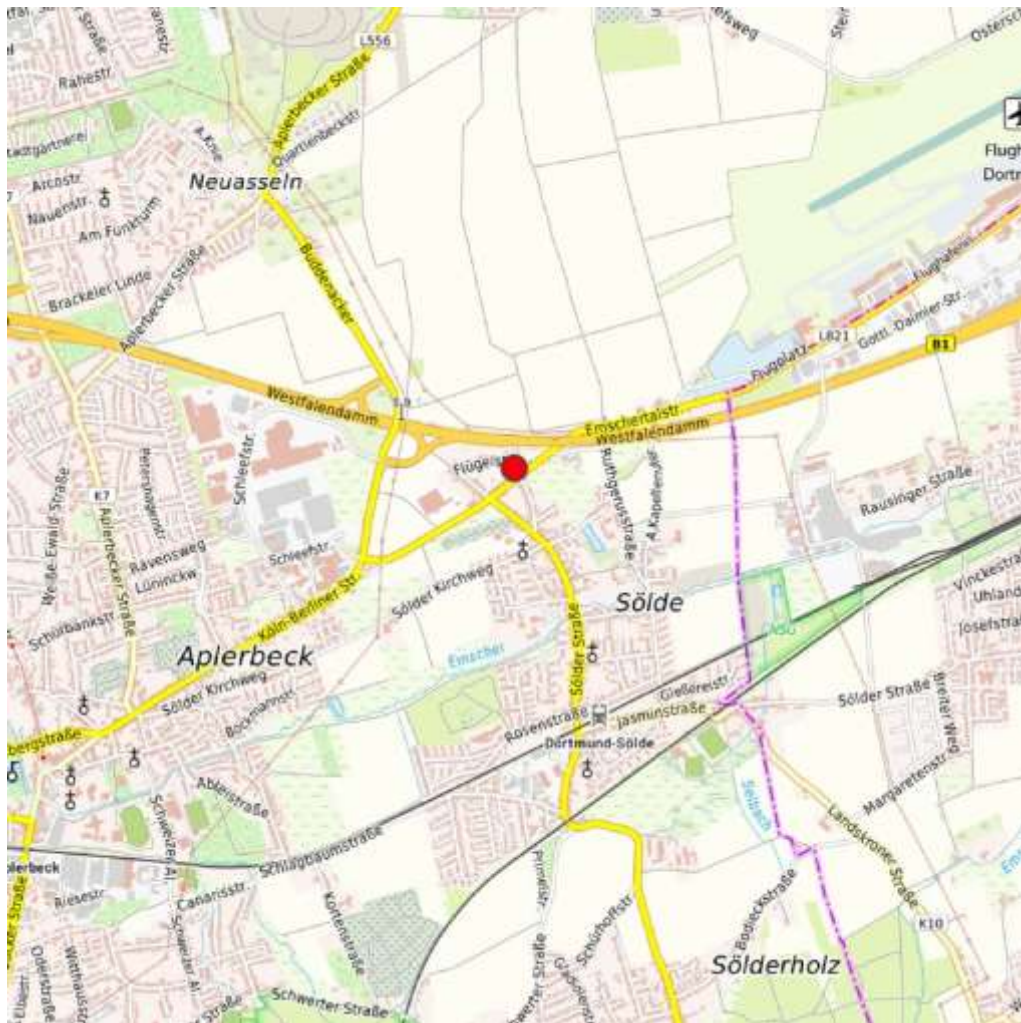
Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Anlage 1: Übersichtskarte M 1:25.000

Quelle (ohne Markierungen): GEOportal.NRW





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

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Anlage 2: Luftbild

Quelle (ohne Markierungen): GEOportal.NRW





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

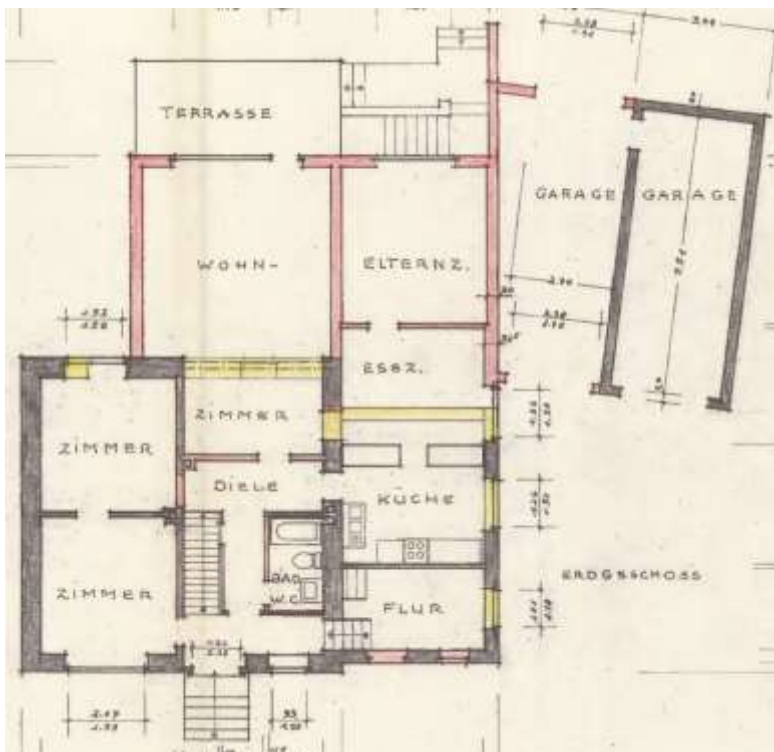
Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

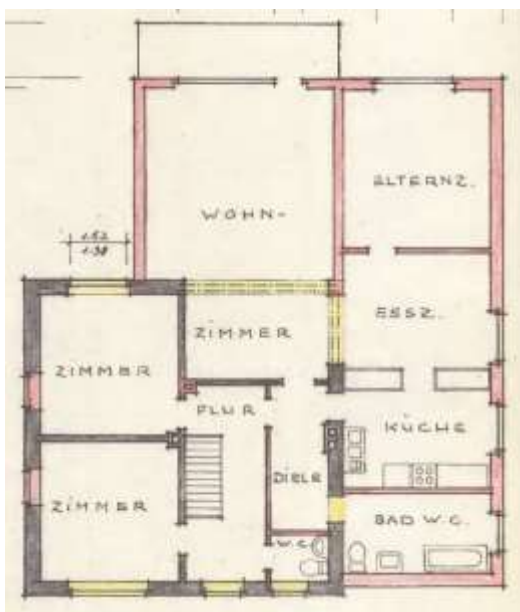
Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Anlage 3: Bauzeichnungen

Quelle: Bauaktenarchiv, Bauantragspläne zum Um- und Anbau 1973



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss

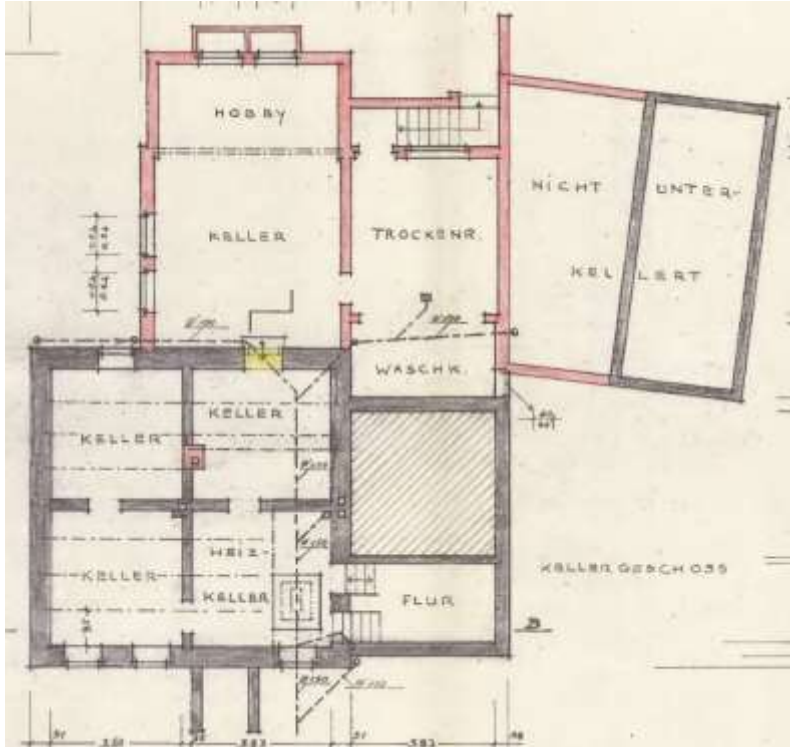


Von der Architektenkammer
Nordrhein – Westfalen öffentlich
bestellter und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

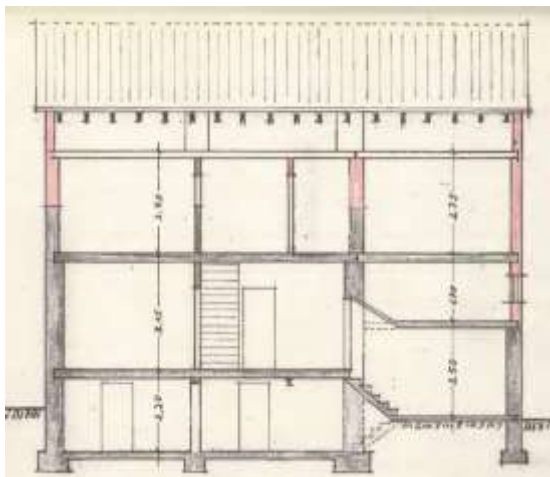
Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger



Grundriss Kellergeschoss



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

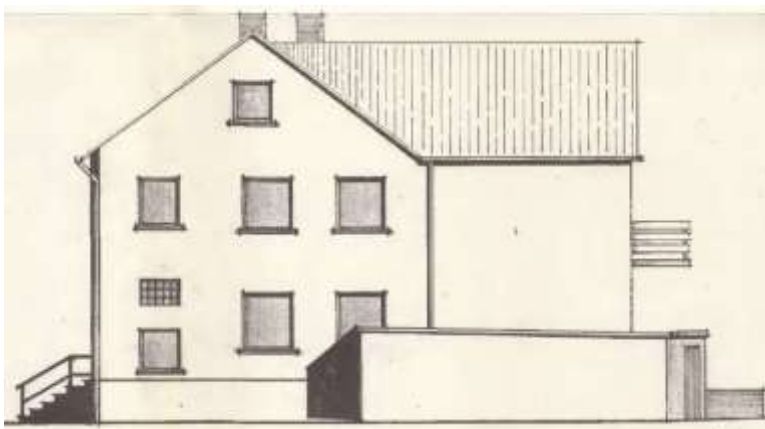
Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger



Ansicht von Osten, Hauseingang



Ansicht von Westen



Ansicht von Norden

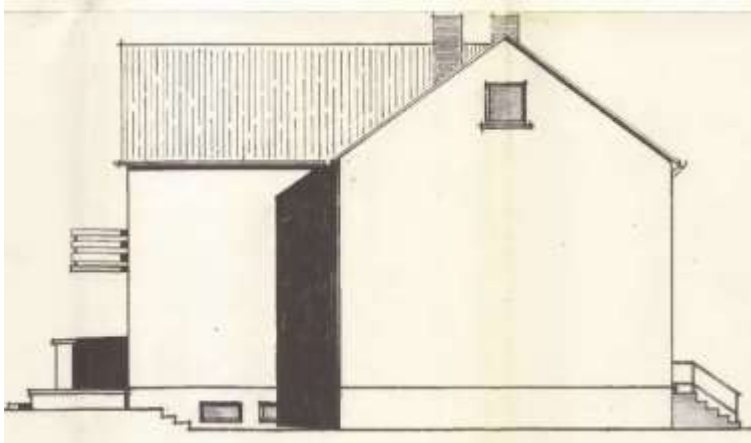


Von der Architektenkammer
Nordrhein – Westfalen öffentlich
bestellter und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger



Ansicht von Süden



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 von Osten



Ansicht von Nordosten



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 Südosten



Hauseingang