



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. Ausfertigung

Wertermittlungs-Gutachten
ZV2669-25

über das bebaute Grundstück

Disselhoffstr. 1 in 44141 Dortmund

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



Auftraggeber:	Amtsgericht Dortmund 275 K 8/25
Zweck des Gutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes zum Stichtag im Zusammenhang mit einem Zwangsversteigerungsverfahren
Wertermittlungstichtag:	25.11.2025
unbelasteter Verkehrswert gem. § 194 BauGB	1.670.000 €
Verkehrswert im ZVG	1.500.000 €

Dieses Gutachten besteht aus 37 Seiten incl. 4 Anlagen mit 7 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 einem teilunterkellerten, zweigeschossigen Wohnhaus mit Anbauten sowie einer Doppelgarage. An der nordwestlichen Grundstücksecke ist ein Gartenhaus in Holzkonstruktion erkennbar. Das Grundstück war zum Ortstermin nicht zugänglich und auch nicht einsehbar.

Im Luftbild erkennbar sind

- eine Überdachung / ein Pavillon, augenscheinlich in Glaskonstruktion an der westlichen Gebäudeseite
- ein Außenschwimmbecken, das auch im Bauantrag vermerkt ist
- an der Nordseite im Bereich der nordwestlichen Gebäudeecke möglicherweise eine Luftwärmepumpe

Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Gegenstand der Wertermittlung	Verkehrswert zum Stichtag des bebauten Grundstücks Gemarkung Dortmund, Flur 59, Flurstück 384 (Hof- und Gebäudefläche)	
Ortstermin	25. November 2025	
Wertermittlungsstichtag/Qualitätsstichtag	25. November 2025	
Grundstücksgröße	1.129 m ²	
Bodenwert (relativ)	574,00 €/m ²	
Bodenwert (absolut)	648.000,00 €	
Baujahr; GND; RND	Wohnhaus Garage	BJ 2007; 80 Jahre; 65 Jahre BJ 2007; 60 Jahre; 40 Jahre
Vorläufiger Verkehrswert (Sachwert)		1.600.000,00 €
Marktanpassung		+ 70.000,00 €
Sonstige Zu- und Abschläge		0,00 €
unbelasteter Verkehrswert		1.670.000,00 €
Verkehrswert im ZVG		1.500.000,00 €



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Verzeichnis der Anlagen

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

Verwendete Unterlagen und Literatur:

1. Unterlagen des Auftraggebers
 - Grundbuchauszug vom 09.10.2025
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 Verhältnisse 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 Grundstücken 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



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)	8
1.6	Qualitätsstichtag (§ 2 (5) ImmoWertV)	8
2.	Grundstück.....	8
2.1	Ort und Einwohnerzahl	8
2.2	Kleinräumliche Lage	8
2.3	Zuschnitt/ Beschaffenheit	9
2.4	Erschließungszustand	9
2.5	Rechte, Lasten und Beschränkungen	10
2.6	Altlasten – Auskunft gem. § 2 Umweltinformationsgesetz NRW.....	10
2.7	Auskunft über bergbauliche Verhältnisse und Bergschadensgefährdung ..	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	14
3.3	Baubeschreibung.....	14
3.4	Bau- und Unterhaltungszustand	16
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	17
4.3	Grünanlagen	17
5.	Flächen- und Massenangaben	18
5.1	Berechnungsgrundlagen	18
5.2	Verwendete Unterlagen.....	18
5.3	Grundstücksdaten	18
5.4	Gebäudedaten.....	18
6.	Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	19
7.	Bodenwert (§§ 40 - 45 ImmoWertV).....	20
7.1	Entwicklungszustand	20
7.2	Ermittlung des Bodenwerts.....	20
7.3	Bodenrichtwert.....	20
7.4	Abweichungen	21
7.5	Ableitung des Bodenwerts	22
8.	Vergleichswerte (§ 24 - 26 ImmoWertV).....	22
8.1	Grundstücksmarktbericht.....	22
8.2	Immobilienrichtwert.....	22
9.	Ertragswertermittlung (§§ 27 – 34 ImmoWertV)	23
10.	Sachwertermittlung (§§ 21 – 23 ImmoWertV)	23
10.1	Wertermittlungsstichtag, Index	23
10.2	Wert der Gebäude am Wertermittlungsstichtag - Wohnhaus.....	23
10.3	Wert der Gebäude am Wertermittlungsstichtag – Doppelgarage	25
10.4	Alterswertminderung.....	26
10.5	Vorläufiger Gebäudesachwert	26



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

10.6	Außenanlagen	26
10.7	Vorläufiger Sachwert	26
11.	Ableitung des vorläufigen Verkehrswertes	27
11.1	Zusammenstellung der Wertansätze	27
11.2	Vorläufiger Verkehrswert	27
12.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	27
12.1	Marktanpassung	27
12.2	Altlasten	28
12.3	Bergbau	28
12.4	Baumängel und -schäden	28
12.5	Zu- und Abschläge gesamt	28
12.6	Ableitung des Verkehrswertes	29
13.	Verkehrswert im ZVG	29
13.1	Risiko durch fehlende Besichtigungsmöglichkeiten	29
13.2	Ableitung des Verkehrswertes gem. ZVG	29
Anlage 1:	Übersichtskarte M 1:25.000	31
Anlage 2:	Luftbild	32
Anlage 3:	Bauzeichnungen	33
Anlage 4:	Fotodokumentation	36



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. 275 K 8/25
mit Beschluss vom 06.10.2025

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: 78113

Eigentümer: *[Name wird nicht genannt]*

Liegenschaftskataster: Stadt Dortmund
Katasteramt
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Laufende Nummer 2

Grundstück Grundstücksfläche 1.129 m²
Das Grundstück besteht aus:
Flurstück 384
Flur 59
Gemarkung 1239 Dortmund

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Dortmund
Kreis Dortmund
Regierungsbezirk Arnsberg

Lage: 70826 Disselhoffstraße 1

Fläche: 1.129 m²

Tatsächliche Nutzung: 1.129 m² Wohnbaufläche

1.4 Ortsbesichtigung / Teilnehmer am Ortstermin

Ortsbesichtigung am 25.11.2025

Dauer der Begehung: 9.30 – 9.45 Uhr

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



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

1.5 Wertermittlungstichtag (§ 2 (4) ImmoWertV)

Wertermittlungstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung: **25. November 2025**

1.6 Qualitätsstichtag (§ 2 (5) ImmoWertV)

Qualitätsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung: **25. 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 befindet sich im statistischen Bezirk 84 in der Innenstadt Ost, unmittelbar südlich der B1. Im Süden schließt der Stadtbezirk Hörde mit dem statistischen Bezirken 531 und 532 (Phoenixsee) an.

Baugebiet: Südliche Gartenstadt, gestalterisch herausragendes Wohngebiet aus der Frühzeit des 20. Jahrhunderts. Eine harmonische und komplexe Gestaltung der Gebäude sowie des öffentlichen Raums sind die Ursache dafür, dass die südliche Gartenstadt eines der bevorzugtesten Wohngebiete in Dortmund ist. Es befindet sich südlich der B1 und nördlich des Phoenixsees.

Infrastruktur: Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sowohl 800 m südöstlich an der Freie-Vogel-Straße als auch ca. 700 m nordwestlich am Westfalendamm. Weitere Nahversorgung sowie Einrichtungen für Verwaltung, Einkauf und Schulen im Zentrum von Hörde, ca. 3 km südlich. Weitere kulturelle und Verwaltungseinrichtungen befinden sich in der Dortmunder Innenstadt, in ca. 5 km Entfernung.

Verkehrslage: Innerörtliche Erschließungsstraße auf der Ostseite; Stadtbahnhaltestelle Max-Eyth-Straße ca. 600 m entfernt am Westfalendamm.

Gute Anbindung an das Autobahnnetz; Zufahrt zur B1 über Max-Eyth-Straße, Anschlussstelle B 236 in ca. 1 km Entfernung, von hier aus Anschluss an den Dortmunder Autobahnring sowie die B1/A40.

Entfernung zum Hauptbahnhof sowie zum Flughafen Dortmund jeweils ca. 8 km.



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

Himmelsrichtung: Disselhoffstraße auf der Ostseite; Stadtrat-Cremer-Allee auf der Nordseite. Grundstück und Gebäude haben im Wesentlichen eine West-Ausrichtung.

Beeinträchtigungen: keine

Benachbarte störende
Betriebe und Gebäude: keine

2.3 Zuschnitt/ Beschaffenheit

Entwicklungszustand: Das Bewertungsgrundstück ist vollständig erschlossen und mit einem freistehenden Einfamilienhaus und einer Doppelgarage bebaut.

Oberfläche: im Wesentlichen eben, leicht erhöhte Lage gegenüber der Stadtrat-Cremer-Allee

Aufwuchs: gärtnerische Gestaltung mit Rasenfläche

Zuschnitt: rechteckig mit Ausrundung im Einmündungsbereich (Nordostecke), Tiefe in Ost-West-Richtung ca. 44 m, Breite in Nord-Süd-Richtung ca. 26 m.

2.4 Erschließungszustand

Art der Straßen: Disselhoffstraße: innerörtliche Erschließungsstraße
Stadtrat-Cremer-Allee: innerörtliche Erschließungsstraße

Versorgungsleitungen: Hausanschlüsse für Gas, Wasser, Strom,

Entsorgung: öffentliche Kanalisation

Beitrags- und
Abgabepflichten: Mit Schreiben vom 09.10.2025 teilt das Tiefbauamt der Stadt Dortmund mit, dass das zu bewertende Grundstück von den Anlagen Disselhoffstraße und Stadtrat-Cremer-Allee erschlossen wird. Es wird bescheinigt, dass für die benannten Anlagen in den hier in Frage kommenden Abschnitten 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 sind zurzeit keine straßenbaulichen Maßnahmen für die Anlagen geplant, welche unter den § 8 des KAG fallen. Nach der derzeit gültigen Rechtslage fallen künftig beschlossene Maßnahmen unter das Beitragserhebungsverbot aus § 8 Abs. 1 S. 3 KAG, dementsprechend wird das von den Anlagen erschlossene Grundstück nicht mit Beiträgen belastet.

Das Grundstück ist somit **erschließungsbeitragsfrei**.



Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

2.5 Rechte, Lasten und Beschränkungen

Grundbuch, Bestandsverzeichnis

Keine Herrschvermerke.

Grundbuch, Abt. II

Ifd. Nr. 8

Auflösend bedingte Eigentumsübertragungsvormerkung für die [Name wird nicht genannt]. Bezug: Bewilligung vom 30.09.2024 (UVZ-Nr. 305/2024), eingetragen am 07.01.2025

Diese Eintragung ist nicht wertbeeinflussend.

Ifd. Nr. 9

Anordnung der Zwangsversteigerung, eingetragen am 07.08.2025.

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 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



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

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

Lagerung wassergefährdender Stoffe

Lagerflächen für wassergefährdende Stoffe sind nicht bekannt.

Wasserschutzzone

Das Auskunftsgrundstück liegt in keiner Wasserschutzzone.

C. Auskünfte der Unteren Abfallbehörde

Klärschlammaufbringungsfläche

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

Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen

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

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 Steinkohle



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

verliehenen Bergwerksfeld „Freie Vogel und Unverhofft“ und über dem auf Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Adele“ liegt.

In den dort vorliegenden Unterlagen sei im Auskunftsgebiet kein heute noch relevanter Bergbau dokumentiert. Die Auswirkungen des in diesem Bereich bis in die 1910er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus seien abgeklungen. Mit bergbaulichen Auswirkungen auf die Tagesoberfläche sei demnach nicht mehr zu rechnen.

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

2.8 Feststellungen zum Ortstermin

Bodenverunreinigungen

Der zugängliche östliche Grundstücksteil war vollständig versiegelt, daher konnten in den nicht zugänglichen und nicht versiegelten Bereichen 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 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

Nachrichtlich: Die InO-Satzung Gartenstadt gilt nördlich der Stadtrat-Cremer-Allee und somit nicht im Bereich des Bewertungsgrundstücks.



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

Tatsächliche Gegebenheiten

Tatsächliche Nutzung Wohnen (zurzeit Leerstand)

Die tatsächliche Nutzung ist zulässig.

Tatsächliches Maß der baulichen Nutzung

GRZ und GFZ gemäß Berechnung vom 19.04.2006
[Hinweis: Die Terrassenflächen wurden hinzugezogen.]

Grundstücksgröße	1.129,00 m ²
Überbaute Grundstücksfläche	
Bebaute Fläche EG	267,53 m ²
<u>Terrasse</u>	<u>108,73 m²</u>
	376,26 m ²
Bruttogeschossfläche EG	376,26 m ²
Bruttogeschossfläche OG	42,12 m ²
	12,96 m ²
	82,68 m ²
	59,21 m ²
	<u>196,97 m²</u>
Bruttogeschossfläche	573,23 m ²
GRZ	376,26 / 1.129
GFZ	573,23 / 1.129
	0,33
	0,50

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 teilunterkellerten, zweigeschossigen Wohngebäude sowie einer Doppelgarage bebaut.



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

3.2 Besonderheiten

Baujahr

Aus dem Bauaktenarchiv liegt die Baugenehmigung zur Errichtung eines Wohnhauses und einer Garage vom 11.07.2006 vor sowie die Bescheinigung zur abschließenden Fertigstellung vom 24.04.2007.

Baujahr

2007

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, für Garagen mit 60 Jahren.

Wohnhaus

Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
rechnerische Restnutzungsdauer (ohne Modernisierung):	62 Jahre

Erhöhung der Restnutzungsdauer aufgrund von Modernisierungen:

Die Restnutzungsdauer eines Gebäudes lässt sich insbesondere durch Modernisierungen verlängern. Zum Ortstermin wurden keine Hinweise auf wesentliche, restnutzungsdauerverlängernde Modernisierungen gefunden. Dies ist bei dem geringen Gebäudealter (ca. 18 Jahre zum Stichtag) auch nicht zu erwarten. Es wird daher nach sachverständiger Schätzung und unter Vermeidung einer Scheingenauigkeit von einer **Restnutzungsdauer von 65 Jahren** ausgegangen.

Garage

Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre
rechnerische Restnutzungsdauer (ohne Modernisierung):	42 Jahre

Es wird nach sachverständiger Schätzung eine **Restnutzungsdauer von 40 Jahren** in Ansatz gebracht.

3.3 Baubeschreibung

Wohnhaus

Es bestand kein Zugang zum Gebäude. Die folgenden Angaben basieren zum Teil aus der Baubeschreibung, zum Teil aus Erfahrungswerten von Gebäuden



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

vergleichbarer Baujahre. Für die Richtigkeit kann im Detail keine Gewähr übernommen werden.

Rohbau

Fundamente,
Bodenplatte: keine Erkenntnisse, dem Baujahr entsprechend wahrscheinlich Ortbeton

Außenwände: verputzt und gestrichen (Wärmedämmverbundsystem)
Seitenflügel 1. OG mit hinterlüfteter Bekleidung

Innenwände: massiv

Treppen: keine Erkenntnisse, soweit erkennbar Massivtreppen

Decken: Stahlbetondecken

Dächer: Pult- und Satteldach in Holzkonstruktion mit Zinkblecheindeckung
Flachdächer massiv mit Abdichtungsbahn und Dämmung
Vordach: Glasdach auf der Edelstahlkonstruktion
Dachrinnen und Fallrohre in Zink

Ausbau

Böden: verschiedene Beläge
soweit erkennbar im Erdgeschoss hochwertige Fliesen

Wände: glatt

Decken glatt

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Türen: Haustür: Metall-Glas-Element
Innentüren: keine Erkenntnisse, es wird von schweren
Holztüren in Holzzargen ausgegangen

Installationen, Haustechnik

Hausanschlüsse: Strom, Wasser, Gas, Abwasser, Telefon

Elektro: ein Anschluss im Gebäude, es wird von einem zeitgemäßen,
hochwertigen Standard ausgegangen
Photovoltaikmodule auf dem Dach

Wasser: ein Anschluss im Gebäude, es wird von einem zeitgemäßen
Standard ausgegangen
Kalt- und Warmwasser in Küche und Bädern
Warmwassererwärmung wahrscheinlich über Photovoltaik

Heizung: Es wird von einer Gaszentralheizung ausgegangen, dem Baujahr entsprechend wahrscheinlich mit Brennwerttechnik.



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

[Hinweis: Im Luftbild ist an der Nordfassade ein Objekt erkennbar, bei dem es sich um eine Luftwärmepumpe handeln könnte. Mangels Zugänglichkeit und Einsehbarkeit zum Ortstermin kann dies jedoch nicht verifiziert werden.]

Medien: Satellitenanlage

Besondere Betriebseinrichtungen

nicht bekannt und nicht benannt

Besonders zu veranschlagende Bauteile, Einrichtungen und sonstige Vorrichtungen

- Vordach

Sonstige Anlagen

nicht bekannt und nicht benannt

Garage

Doppelgarage

3.4 Bau- und Unterhaltungszustand

Baumängel und Bauschäden

- keine erkennbaren

Erkenntnisse über Baumängel und -schäden in den nicht zugänglichen Bereiche 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

Grundrisse, Geschosshöhen und Fassadengestaltung sind, soweit aus den Plänen und vor Ort ersichtlich, für die Nutzung geeignet und wirtschaftlich. Der Dämmstandard der Gebäudehülle dürfte dem Stand des Baujahres entsprechen.

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Modernisierungen

Das Gebäude ist nicht modernisiert.



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

3.5 Werterhöhende Investitionen Dritter

Nicht bekannt und nicht benannt.

3.6 Sonstige wertbeeinflussende Umstände

Nicht bekannt und nicht benannt.

3.7 Gesamteindruck

Gebäude und Grundstück machen in den einsehbaren Bereichen einen guten bis sehr guten, hochwertigen Eindruck.

4. Außenanlagen

4.1 Allgemeines

Die Bebauung gliedert das Grundstück im Wesentlichen in einen östlichen zugänglichen und einen westlichen abgeschirmten Grundstücksbereich.

4.2 Bauliche Außenanlagen

Versorgungseinrichtungen:	Hausanschlüsse für Wasser, Strom, Gas, Abwasser
Bodenbefestigungen:	Gebäudezugang und Garagenzufahrt: Betonsteinpflaster Terrasse (soweit erkennbar): Betonplatten
Einfriedungen:	kleine Stützmauer im straßenseitigen südlichen Bereich dichte Hecken, insbesondere im Bereich der Stadtrat-Cremer-Allee sowie zu den südlichen und westlichen Nachbargrundstücken
besondere Außenanlagen:	Außenschwimmbecken und Schwimmbadtechnik Gartenhäuschen in Holzkonstruktion Glasüberdachung / Pavillon

4.3 Grünanlagen

Vorgarten:	nahezu keine Begrünung, Gestaltung als Steingarten ein Laubbaum
------------	--



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

Hintergarten: nicht versiegelter Bereich als Rasenfläche, vereinzelte
Zierstauden und -gehölze in den Randbereichen

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 Grundrisspläne sowie eine Wohn- und Nutzflächenberechnung zum Bauantrag vor, die den nachfolgenden Berechnungen zugrunde gelegt werden.

5.3 Grundstücksdaten

Grundstücksgröße	1.129,00 m ²
Überbaute Grundstücksfläche	
Bebaute Fläche EG	267,53 m ²
Terrasse	108,73 m ²
	376,26 m ²
Bruttogeschossfläche EG	376,26 m ²
Bruttogeschossfläche OG	42,12 m ²
	12,96 m ²
	82,68 m ²
	59,21 m ²
	196,92 m ²
Bruttogeschossfläche	573,23 m ²
GRZ	376,26 / 1.129
GFZ	573,23 / 1.129
	0,33
	0,50

5.4 Gebäudedaten

Grundlage: Berechnung des bebauten Raums zum Bauantrag.

Bruttogrundfläche

Wohnhaus	KG	100,94 m ²
	EG	219,67 m ²
	OG	196,66 m ²
		517,27 m ²
Garage		47,86 m ²
Bruttogrundfläche gesamt, gerundet		565,00 m²



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

Wohnfläche

Quelle: Wohnflächenberechnung vom 19.04.2006 aus dem Bauaktenarchiv.

EG	Eingang	8,92 m ²	
	Halle	15,86 m ²	
	Kochen/Essen	51,45 m ²	
	Wohnen	49,61 m ²	
	Bibliothek	16,12 m ²	
	Arbeitszimmer	16,34 m ²	
	Gast	11,93 m ²	
	Dusche	3,77 m ²	
	HWR	5,67 m ²	
	Wohnfläche EG		179,67 m ²
OG	Eltern	49,41 m ²	
	Kind 1	17,22 m ²	
	Kind 2	20,12 m ²	
	Arbeitszimmer	12,86 m ²	
	Galerie	9,87 m ²	
	Bad 1	4,63 m ²	
	Bad 2	16,45 m ²	
	Flur 1	10,25 m ²	
	Flur 2	1,33 m ²	
	HWR	14,01 m ²	
	Wohnfläche OG		<u>156,15 m²</u>
	Wohnfläche gesamt		335,82 m ²
	gerundet		336,00 m²

[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 ausschlaggebend ist. Voraussetzung für die Anwendung ist das Vorliegen



Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

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.

Abweichungen des einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbestimmenden Merkmalen bewirken Abweichungen seines Bodenwerts vom Bodenrichtwert.



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

Grundlage: Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grund-
stückswerte in der Stadt Dortmund, Stichtag 01.01.2025
boris.nrw (s.o.). Es kommt folgender Wert in Frage:

Lage und Wert

Gemeinde:	Dortmund
PLZ:	44141
Gemarkungsname:	Dortmund
Ortsteil:	Gartenstadt-Süd
Bodenrichtwert-Nr.:	01030
Bodenrichtwert:	820 €/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 m ²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt:	700 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt:	01.01.2022
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 1.129 m². Zur Berücksichtigung des abweichenden Bodenwerts sind im Grundstücksmarktbericht Umrechnungskoeffizienten angegeben. Dieser beträgt bei:

1.100 m ²	0,71
1.150 m ²	0,69

Somit ergibt sich für das Bewertungsgrundstück ein Umrechnungsfaktor von 0,70.

820,00 €/m ² x 0,70	gerundet	574,00 €/m²
--------------------------------	----------	-------------------------------



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

7.5 Ableitung des Bodenwerts

Es ergibt sich folgender Bodenwert

Flurstück 384: 1.129 m²

1.129,00 m ² x 574,00 €/m ²	648.046,00 €
gerundet	648.000,00 €

Der Bodenwert des erschließungsbeitragsfreien und unbelasteten Grundstücks (Flurstück 384) beträgt 648.000,00 €.

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.

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	1995 - 2009
Ø Grundstücksfläche	611 m ²
Ø Wohnfläche	186 m ²
Ø Preis/m ² Wohnfläche	4.290,00 €/m ²
Ø Gesamtkaufpreis	813.000,00 €

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.

Der Grundstücksmarktbericht 2025 weist für freistehende Einfamilienhäuser im Gebiet Gartenstadt Süd einen Immobilienrichtwert von 4.865,00 €/m² aus (Immobilienrichtwert-Nr. 2084, Stichtag 1.1.2025). Dieser Wert ist jedoch aufgrund der deutlich abweichenden Wohnfläche (336 m² zu 240 m² - höchster



angegebener Wert) nicht ohne Weiteres anwendbar. Daher wird an dieser Stelle auf die Ableitung eines Vergleichswertes verzichtet.

9. Ertragswertermittlung (§§ 27 – 34 ImmoWertV)

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

10. Sachwertermittlung (§§ 21 – 23 ImmoWertV)

10.1 Wertermittlungstichtag, Index

Wertermittlungstichtag 25.11.2025

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; Statistisches Bundesamt)

10.2 Wert der Gebäude am Wertermittlungstichtag - Wohnhaus

Ermittlung des NHK-Gebäudetyps gemäß NHK 2010

Das Gebäude ist nicht eindeutig einem Gebäudetyp zuzuordnen:

Typ 2.13	Ein- und Zweifamilienhäuser, Keller-, Erd-, Obergeschoss, Flachdach oder flach geneigtes Dach, einseitig angebaut	zu 58,5 %
Typ 2.33	Ein- und Zweifamilienhäuser Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert, Flachdach oder flach geneigtes Dach, einseitig angebaut	zu 37,0 %
Typ 2.23	Ein- und Zweifamilienhäuser, Erdgeschoss, einseitig angebaut, nicht unterkellert, flaches oder flach geneigtes Dach	zu 4,5 %

Der festgelegte Standard beruht auf folgenden Einzelbeurteilungen:



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

Bauteil	Beschreibung	Standard- stufe	Gewich- tung
Außenwände	einschaliges Mauerwerk, tw. Ver- blendung, Wärmedämmstandard nach 2005	3 - 4	23 %
Dach	hochwertige Eindeckung aus Zink- blech, gegliederte Dachlandschaft, Wärmedämmung nach 2005	4 - 5	15 %
Fenster und Außentüren	Kunststofffenster, tw. Metallfenster, große Fensterflächen	4 - 5	11 %
Innenwände und -türen	nicht tragende Innenwände in mas- siver Ausführung, schwere Türblät- ter	4	11 %
Deckenkon- struktion und Treppen	Decken mit größerer Spannweite, Massivtreppe, einläufig oder gerade	4 - 5	11 %
Fußböden	verschiedene Beläge, großforma- tige Fliesen auf gedämmter Unter- konstruktion etc.	4	5 %
Sanitäreinrich- tungen	mehrere Bäder mit Duschen und Badewannen, Gäste-WC	4	9 %
Heizung	elektronisch gesteuerte Zentralhei- zung, wahrscheinlich Fußbodenhei- zung, Kachelofen	4	9 %
sonstige tech- nische Aus- stattung	zahlreiche Steckdosen und Licht- auslässe, hochwertige Abdeckung, Photovoltaik, Video- und zentrale Alarmanlage	4 - 5	6 %

Ausstattungsstandard gesamt:

Standardstufe 1	(0 %)
Standardstufe 2	(0 %)
Standardstufe 3	(12 %)
Standardstufe 4	(68 %)
Standardstufe 5	(20 %)

Das entspricht einer Gebäudekennzahl von **4,08**.



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

1.075,00 €/m²

BGF gemäß DIN 277/1973/87

517,00 m²

$1.075,00 \text{ €/m}^2 \times 517,00 \text{ m}^2$

555.775,00 €

Besonders zu veranschlagende Bauteile:

- Vordach

4.000,00 €

Herstellungswert gesamt:

559.775,00 €

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

1,91

Herstellungswert am Wertermittlungstichtag

$559.775,00 \text{ €} \times 1,91$

1.069.170,00 €

gerundet **1.069.000,00 €**

10.3 Wert der Gebäude am Wertermittlungstichtag – Doppelgarage

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

- Zuschlag für technische Ausstattung (Annahme)
elektrisch betriebenes Tor, Elektroausstattung
Außentür etc.

50,00 €/m²

535,00 €/m²

BGF 47,86 m²,

Herstellungswert: $47,86 \text{ m}^2 \times 535,00 \text{ €/m}^2$

25.605,00 €

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

1,91

Herstellungswert am Wertermittlungstichtag

$25.605,00 \text{ €} \times 1,91$

48.906,00 €

gerundet

49.000,00 €



Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

10.4 Alterswertminderung

Wohnhaus

Gesamtnutzungsdauer (siehe 3.2)	80 Jahre		
Restnutzungsdauer	65 Jahre		
Alterswertminderung (linear)	18,75 %		
1.069.000,00 € x 0,1875	gerundet		200.000,00 €

Doppelgarage

Gesamtnutzungsdauer (siehe 3.2)	60 Jahre		
Restnutzungsdauer	40 Jahre		
Alterswertminderung (linear)	33,3 %		
49.000 x 0,333	gerundet		16.000,00 €

10.5 Vorläufiger Gebäudesachwert

Wohnhaus	1.069.000 € – 200.000 €	869.000,00 €
Doppelgarage	49.000 € – 16.000 €	33.000,00 €
		902.000,00 €

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	902.000,00 x 0,02		18.040,00 €
<u>Zeitwert Pool mit Pooltechnik</u>			40.000,00 €
			69.540,00 €
	gerundet		70.000,00 €

10.7 Vorläufiger Sachwert

Gebäudesachwert	902.000,00 €
Bodenwert	648.000,00 €
<u>Sachwert Außenanlagen</u>	70.000,00 €
Vorläufiger Sachwert gesamt:	1.620.000,00 €



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

11. Ableitung des vorläufigen Verkehrswertes

11.1 Zusammenstellung der Wertansätze

vorläufiger Vergleichswert (8)	--,- €
vorläufiger Ertragswert (9)	--,- €
vorläufiger Sachwert (10)	1.620.000,00 €

[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 Disselhoffstr. 1, Gemarkung Dortmund, Flur 59, Flurstück 384

1.600.000 € (eine Million sechshunderttausend 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.

Die Ableitung eines Vergleichswertes war sachgerecht nicht möglich. Daher wird der vorläufige Sachwert mit einer Abrundung auf volle einhunderttausend Euro (ca. -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



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

vorliegenden Fall ist dies der Bodenrichtwert von 820,00 €/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 (ohne Garage)	869.000,00 €
Bodenwert: 820,00 €/m ² x 600,00 m ²	492.000,00 €
<u>Sachwert Außenanlagen (ohne Pool etc.)</u>	<u>29.000,00 €</u>
	1.390.000,00 €

Für das Gebiet 1 (Innenstadt Mitte) sind im Grundstücksmarktbericht 2025 folgende Werte genannt:

Baujahr 2005	Zuschlag 6,0 %
Baujahr 2010	Zuschlag 4,0 %

Somit ergibt sich für das Baujahr 2007 ein **Zuschlag von ca. 5 %**; das entspricht gerundet **70.000,00 €**.

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

$$1.600.000,00 € + 70.000,00 € = \mathbf{1.670.000,00 €}$$

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

- keine erkennbaren

Erkenntnisse über Baumängel und -schäden in den nicht zugänglichen Bereiche 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

12.5 Zu- und Abschläge gesamt

Marktanpassung	+ 70.000,00 €
Altlasten	0,00 €
Bergbau	0,00 €
<u>Baumängel und -schäden</u>	<u>0,00 €</u>
Gesamt	70.000,00 €



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

12.6 Ableitung des Verkehrswertes

Vorläufiger Verkehrswert	1.600.000,00 €
<u>Zu- und Abschläge</u>	<u>+ 70.000,00 €</u>
gesamt	1.670.000,00 €

Der Verkehrswert beträgt zum Wertermittlungstichtag für das unbelastete und erschließungsbeitragsfreie Grundstück Disselhoffstr. 1, Gemarkung Dortmund, Flur 59, Flurstück 384

1.670.000 € (eine Million sechshundertsiebzigtausend Euro).

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 170.000,00 €** als Risikoabschlag angesetzt. Dies entspricht ca. 10,6 % des vorläufigen Verkehrswerts bzw. ca. 506,00 €/m² vermietbarer Fläche.

13.2 Ableitung des Verkehrswertes gem. ZVG

Unbelasteter Verkehrswert	1.670.000,00 €
<u>Abschläge</u>	<u>- 170.000,00 €</u>
	1.500.000,00 €



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 Verkehrswert zum Stichtag gemäß Zwangsversteigerungsverfahren
unter Berücksichtigung des vorgenannten Sicherheitsabschlages für das
unbelastete und erschließungsbeitragsfreie Grundstück Disselhoffstr. 1,
Gemarkung Dortmund, Flur 59, Flurstück 384 beträgt**

1.500.000 € (eine Million fünfhunderttausend Euro).

Die Wertermittlung wurde nach bestem Wissen und Gewissen aufgestellt. Sie umfasst
37 Seiten und 4 Anlagen mit 7 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 23.04.2026





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

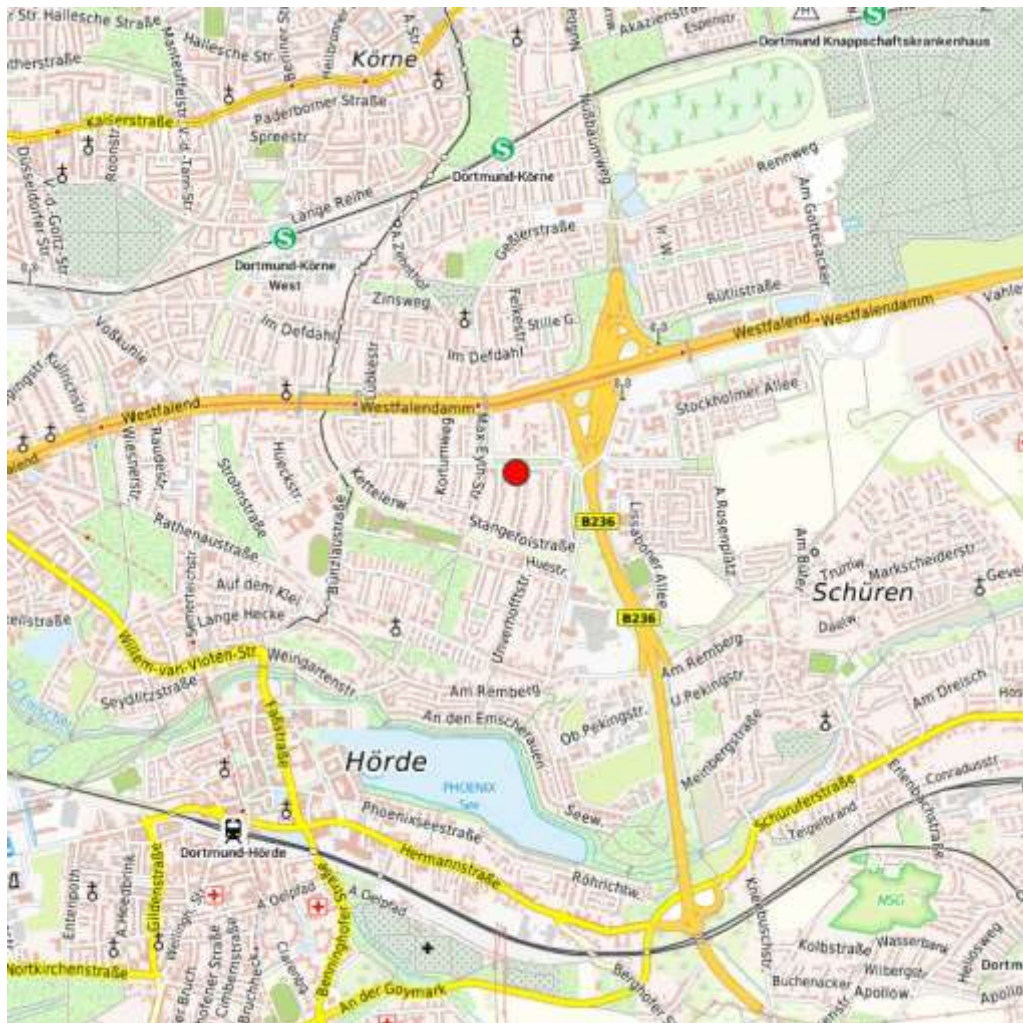
Michael Beisemann

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

Anlage 2: Luftbild

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

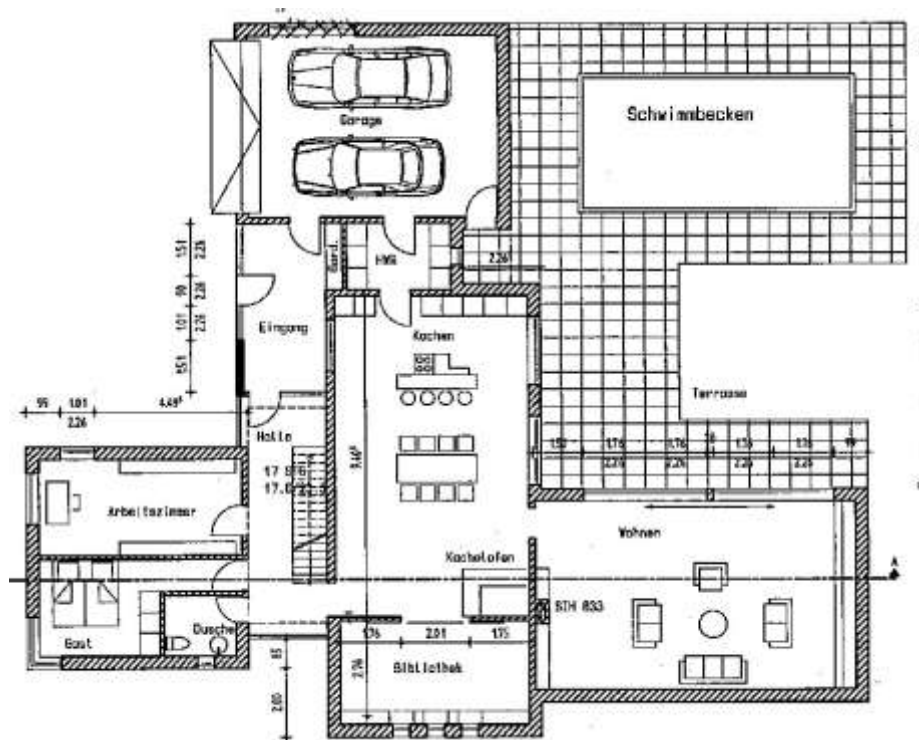
Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

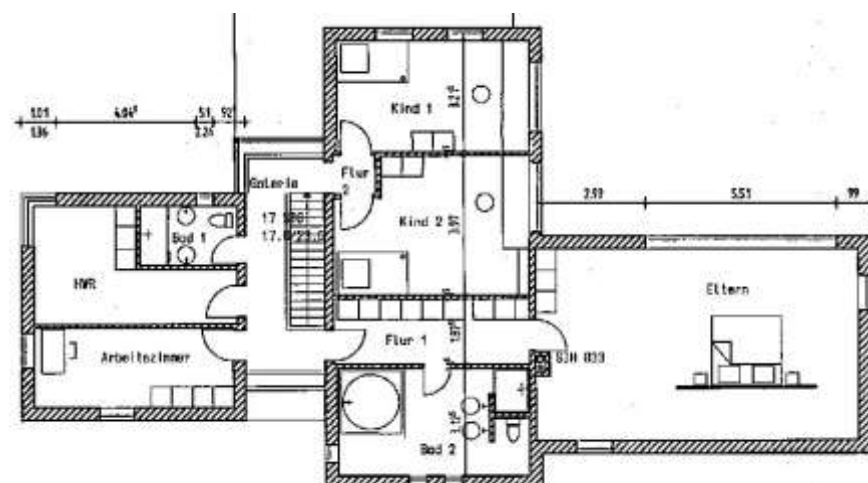
Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Anlage 3: Bauzeichnungen

Quelle: Bauaktenarchiv, Bauantragspläne



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss

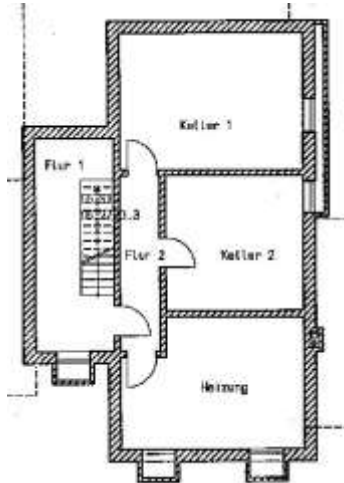


Von der Architektenkammer
Nordrhein – Westfalen öffentlich
bestellter und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger



Grundriss Kellergeschoss



Ansicht von Osten, Hauseingang (Disselhoffstraße)



Ansicht von Westen



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

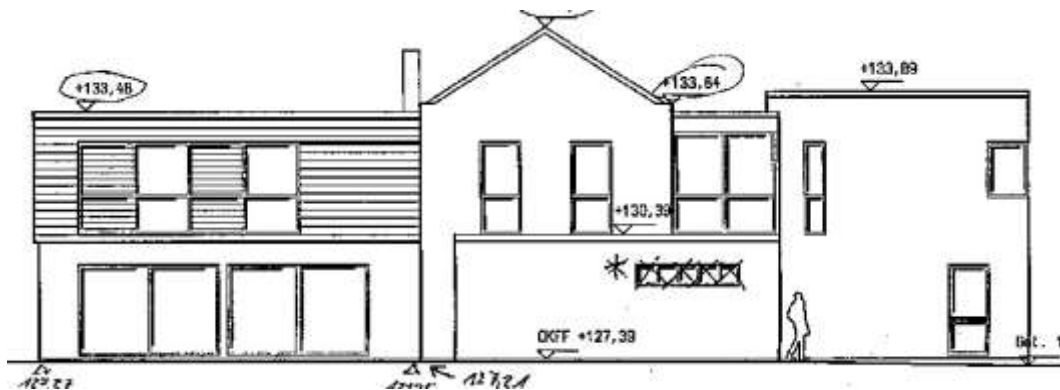
Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

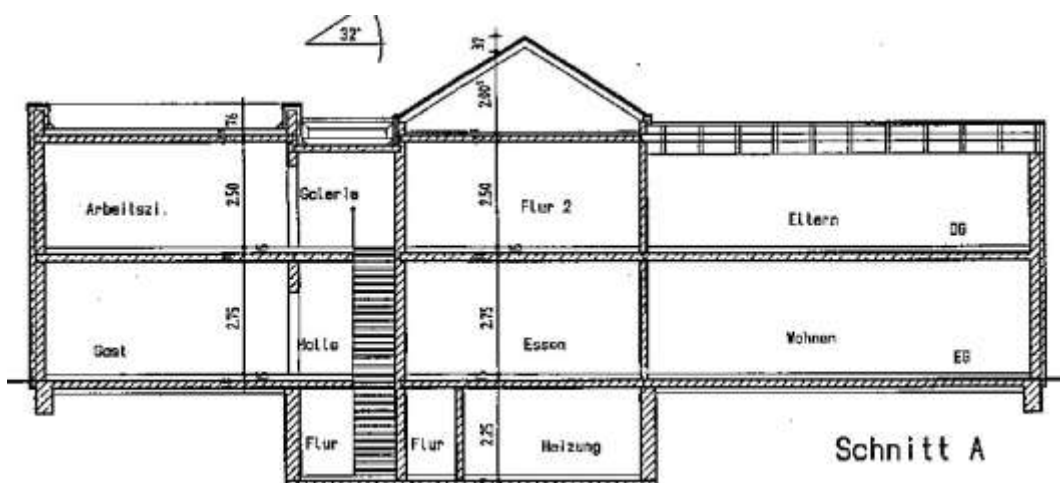
Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger



Ansicht von Norden (Stadtrat-Cremer-Allee)



Ansicht von Süden



Schnitt A



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

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Anlage 4: Fotodokumentation



Ansicht von der Disselhoffstraße (Osten)



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

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger



Ansicht von Nordosten



Ansicht von der Stadtrat-Cremer-Allee (Norden)