



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 ZV2683-26

über die Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss,
nebst Kellerraum und Sondernutzungsrecht an einer
Abstellkammer (jeweils Nr. 4 des Aufteilungsplans)
sowie Miteigentumsanteile an dem Grundstück

Uhlandstr. 56 in 44147 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
Aktenzeichen 274 K 9/25**

Zweck des Gutachtens:

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

Wertermittlungstichtag:

11.03.2026

unbelasteter Verkehrswert gem. § 194 BauGB: 18.000 €.

unbelasteter Verkehrswert im ZVG: 16.000 €.

Dieses Gutachten besteht aus 35 Seiten inkl. 4 Anlagen mit 5 Seiten. Es wurde in
zweifacher Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.



Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Urhaberschut, alle Rechte vorbehalten!

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

Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Gegenstand der Wertermittlung	Verkehrswert zum Stichtag von 560,67/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Dortmund, Flur 52, Flurstück 457, Hof- und Gebäudefläche, Uhlandstr. 56 verbunden mit dem Sondereigentum an der im 1. Obergeschoss gelegenen Wohnung nebst Kellerraum und dem Sondernutzungsrecht an einem Abstellraum, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 4 bezeichnet	
Ortstermin	11. März 2026	
Wertermittlungsstichtag/Qualitätsstichtag	11. März 2026	
Grundstücksgröße	Flurstück 457	169 m ²
Bodenwert (relativ)	450 €/m ²	
Bodenwert (absolut, anteilig 560,67/10.000)	4.500,00 €	
Baujahr Gebäude; GND; RND	BJ 1904; 80 Jahre; 15 Jahre	
Vorläufiger Verkehrswert	19.000,00 €	
Zu- und Abschläge	-1.000,00 €	
Wohnfläche	17,00 m ²	
Unbelasteter Verkehrswert gem. § 194 BauGB (relativ)	1.059,00 €/m²	
Unbelasteter Verkehrswert gem. § 194 BauGB (absolut)	18.000,00 €	
Unbelasteter Verkehrswert im ZVG	16.000,00 €	

Besonderheiten

Das Grundstück des Gemeinschaftseigentums ist straßenseitig in voller Breite bebaut mit einem voll unterkellerten, viergeschossigen Wohngebäude (Mehrfamilienhaus) mit ausgebautem Dachgeschoss. Die zu bewertende Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss hinten; sie besteht gemäß Planunterlagen aus einem Zimmer und einem Badezimmer. Im Zwischengeschoss befindet sich die Abstellkammer Nr. 4, für die ein Sondernutzungsrecht besteht. Insgesamt sind im Gebäude neun Wohnungen des Sondereigentums untergebracht. Es bestand zum Ortstermin kein Zugang zu Gemeinschafts- und Sondereigentum.



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

Verzeichnis der Anlagen

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

Verwendete Unterlagen und Literatur:

1. Unterlagen des Auftraggebers:

- Grundbuchauszug vom 21.01.2026

2. Selbst beschaffte Unterlagen:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster –
Liegenschaftskarte vom 28.01.2026
- Auszug aus dem Liegenschaftsbuch vom 29.01.2026
- Teilungserklärung aus der Grundakte vom 16.12.1997
- Änderung der Teilungserklärung vom 13.07.2000
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 19.11.1997
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 28.01.2026
- Auskunft über Wohnungsbindung vom 03.02.2026
- Auskunft aus dem Altlast-
Verdachtsflächenkataster vom 22.07.2026
- Auskunft über die bergbaulichen Verhält-
nisse und Bergschadensgefährdung vom 25.02.2026
- Auskünfte über Erschließungsbeiträge vom 29.01.2026

3. Mündliche Auskünfte: keine

4. Literatur, Medien:

- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund
Grundstücksmarktbericht 2026
- Mietspiegel Dortmund 2025/2026 für nicht preisgebundene Wohnun-
gen
- Kleiber u.a.:
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
7. Auflage 2014
- Kleiber
ImmoWertV 2021
13. Auflage



Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

- Kröll, Haußmann:
Rechte und Belastungen bei der
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
3. Auflage 2006
- Bärmann, Seuß
Praxis des Wohnungseigentums
5. Auflage 2010
- www.boris.nrw.de: Bodenrichtwertsystem der
Gutachterausschüsse in NRW
- www.destatis.de: Statistisches Bundesamt
- www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de
- GEOportal.NRW

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	7
1.1	Auftraggeber, Datum	7
1.2	Zweck der Wertermittlung	7
1.3	Grundstück	7
1.4	Ortsbesichtigung	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 ..	12
2.8	Feststellungen zum Ortstermin	12
2.9	Planungsrechtliche Ausweisung	12
2.10	Denkmalschutz	13
2.11	Sonstige Besonderheiten	13
3.	Gebäude	14
3.1	Allgemeines	14
3.2	Besonderheiten	14
3.3	Baubeschreibung	15
3.4	Bau- und Unterhaltungszustand	17
3.5	Werterhöhende Investitionen Dritter	18
3.6	Sonstige wertbeeinflussende Umstände	18
3.7	Gesamteindruck	18
4.	Außenanlagen	18
5.	Flächen- und Massenangaben	18
5.1	Berechnungsgrundlagen	18
5.2	Verwendete Unterlagen	19
5.3	Grundstücksdaten	19
5.4	Gebäudedaten	19
6.	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	19



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

7.	Bodenwert (§§ 40 - 45 ImmoWertV).....	20
7.1	Entwicklungszustand.....	20
7.2	Ermittlung des Bodenwertes	20
7.3	Bodenrichtwert	20
7.4	Abweichungen.....	21
7.5	Bodenwert (erschließungsbeitragsfrei)	21
7.6	Ableitung des Bodenwerts	21
8.	Vergleichswerte (§§ 24 - 26 ImmoWertV)	22
8.1	Grundstücksmarktbericht	22
8.2	Kaufpreissammlung	22
8.3	Immobilienrichtwert	22
8.4	Vorläufiger Vergleichswert (§ 24 (2) ImmoWertV)	24
9.	Ertragswertermittlung (§§ 27 – 34 ImmoWertV).....	24
9.1	Rohertrag/ Nettokaltmiete	24
9.2	Bewirtschaftungskosten	25
9.3	Liegenschaftszinssatz	25
9.4	Restnutzungsdauer	26
9.5	Reinertrag.....	26
9.6	Barwertfaktor für die Kapitalisierung (Vervielfältiger).....	26
9.7	Ertragswert der baulichen Anlage	26
9.8	Bodenwert	26
9.9	Vorläufiger Ertragswert	26
10.	Sachwertermittlung (§§ 35 – 39 ImmoWertV)	27
11.	Ableitung des vorläufigen Verkehrswertes	27
11.1	Zusammenstellung der Wertansätze	27
11.2	Vorläufiger Verkehrswert.....	27
12.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	28
12.1	Marktanpassung.....	28
12.2	Altlasten.....	28
12.3	Bergbau.....	28
12.4	Baumängel und -schäden	28
12.5	Hausverwaltung, Instandhaltungsrücklage, Zahlungsrückstände	28
12.6	Zu- und Abschläge gesamt	28
12.7	Ableitung des Verkehrswertes	28
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	35



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.



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber, Datum

Amtsgericht Dortmund
Geschäfts-Nr. 274 K 9/25
mit Beschluss vom 19.01.2026

1.2 Zweck der Wertermittlung

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

1.3 Grundstück

Grundbuch: Amtsgericht Dortmund
Grundbuch von: Dortmund B
Blatt: 14792

Eigentümer: *[Name wird nicht veröffentlicht]*

Erbbauberechtigte: keine

Liegenschaftskataster: Stadt Dortmund
Katasteramt
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Laufende Nummer 1

Wohnungs-/Teileigentum 560,67/10.000 Miteigentumsanteil am Grundstück

Grundstück Grundstücksfläche 169 m²
Das Grundstück besteht aus:
Flurstück 457
Flur 52
Gemarkung 1239 Dortmund

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Dortmund
Kreis Dortmund
Regierungsbezirk Arnsberg

Lage: Uhlandstraße 56

Fläche: 169 m²

Tatsächliche Nutzung: 169 m² Wohnbaufläche

1.4 Ortsbesichtigung

Ortsbesichtigung am 11.03.2026
Dauer des Termins: 11.00 – 11.15 Uhr



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

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Zum Ortstermin bestand kein Zugang zu Grundstück und Gebäude. Eine Besichtigung war lediglich von der Straße aus möglich.

1.5 Wertermittlungstichtag (§ 2 (4) ImmoWertV)

Wertermittlungstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung: **11. März 2026**

1.6 Qualitätsstichtag (§ 2 (5) ImmoWertV)

Qualitätsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung: **11. März 2026**

2. Grundstück

Grundstückszustand und Grundstücksmerkmale (§ 2 (3) ImmoWertV)

2.1 Ort und Einwohnerzahl

Dortmund, ca. 610.000 EW

2.2 Kleinräumliche Lage

Ortslage: Nördliche Innenstadt von Dortmund, ca. 700 m nördlich des Hauptbahnhofs gelegen.

Baugebiet: Zentrumsnahes verdichtetes Gebiet mit mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern und teilweise Ladenbesatz im EG. Vorwiegend Gründerzeit- und Nachkriegsbebauung in geschlossener Blockrandstruktur.

Infrastruktur: Alle Einrichtungen der Nahversorgung, Verwaltung, Kindergärten sowie Grund- und weiterführende Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe. In einem 500 m-Radius liegen die U- und S-Bahn-Stationen Schützenstraße und Leopoldstraße, das Helmholtz-Gymnasium, Kindergärten sowie mehrere Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs. Die Schützenstraße als quartiersbezogene Einkaufsstraße ist ca. 300 m entfernt.

Verkehrslage: Sammelstraße Uhlandstraße auf der Ostseite, die übergeordnete Verbindungsstraße Mallinckrodtstraße 40 m südlich.

Nordeingang des Hauptbahnhofs in 700 m Entfernung, Innenstadt mit Haupteinkaufsstraße Westen- und Ostenhellweg in ca. 1,5 km. Freizeit- und Kultureinrichtungen in unmittelbarer Nähe bzw. im Innenstadtring.

Anbindung an das Autobahnnetz: Anschlussstelle Hafen Autobahn in ca. 3 km Entfernung, von dort



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

	unmittelbarer Anschluss über Autobahnkreuz Marten/Hafen an die A45 und den gesamten Dortmunder Autobahnring.
Himmelsrichtung:	Uhlandstraße auf der Ostseite; Gebäude und Wohnung haben eine Ost-West-Ausrichtung.
Beeinträchtigungen:	Gemäß Lärmkartierungskarte NRW besteht im Bereich der Straßenfassade ein durchschnittlicher täglicher 24-h-Pegel L_{DEN} von 65 – 74 dB(A), für den Nachtpegel L_{NIGHT} ergeben sich Werte von 55 – 64 dB(A). Für die Rückseite des Gebäudes, zu der die zu bewertende Wohnung ausgerichtet ist, sind keine Werte zur Lärmbeeinträchtigung ausgewiesen. (Quelle: LANUV NRW; www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de)
Benachbarte störende Betriebe und Gebäude:	keine

2.3 Zuschnitt/ Beschaffenheit

Entwicklungszustand:	Das Grundstück ist vollständig erschlossen.
Oberfläche:	eben
Aufwuchs:	marginal
Zuschnitt:	Das Grundstück ist rechteckig. Breite entlang der Uhlandstraße ca. 8 m, Tiefe ca. 22 m.

2.4 Erschließungszustand

Art der Straße:	innerörtliche Sammelstraße
Versorgungsleitungen:	Wasser, Strom, Gas, Telefon
Entsorgung:	Öffentliche Kanalisation
Beitrags- und Abgabepflichten:	Das Tiefbauamt der Stadt Dortmund, Fachsparte Straßenrecht und Anliegerbeiträge teilt mit Schreiben vom 29.01.2026 mit, dass das Grundstück von der Anlage Uhlandstraße erschlossen wird. Es wird bescheinigt, dass für die genannte Anlage in dem hier in Frage kommenden Abschnitt ein Erschließungsbeitrag nach den Bestimmungen des BauGB in Verbindung mit dem KAG in den jeweils aktuellen Fassungen nicht mehr zu zahlen ist.



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Weiter wird mitgeteilt:

Es ist zurzeit keine straßenbauliche Maßnahme für die o.g. Anlage geplant, welche unter den § 8 KAG für das Land NRW fallen. Künftig beschlossene Maßnahmen fallen nach der derzeit gültigen Rechtslage unter das Beitragserhebungsverbot aus § 8 Abs. 1 S. 3 KAG, dementsprechend werden die von der Anlage erschlossenen Grundstück nicht mit Beiträgen belastet.“

Das Grundstück ist somit **erschließungsbeitragsfrei**.

2.5 Rechte, Lasten und Beschränkungen

Grundbuch, Bestandsverzeichnis

Die Teilungserklärung ist geändert. Der Miteigentumsanteil ist ferner durch die Einräumung des zu dem weiteren Miteigentumsanteil (eingetragen in Dortmund Blatt 32215) gehörenden Sondereigentumsrecht beschränkt. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 13. Juli 2000 (UR Nr. 1959/2000 [...]) eingetragen am 19. Januar 2001.

Grundbuch, Abteilung II

Keine Eintragungen mit Ausnahme 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

Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 28.01.2026 sind für das Bewertungsgrundstück keine Baulasten eingetragen.

Eine Bewertung erfolgt unter Punkt 12.

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

Das Umweltamt der Stadt Dortmund, Untere Bodenschutzbehörde, teilt mit Schreiben vom 27.07.2026 folgendes mit:

A Auskünfte der Unteren Bodenschutzbehörde

Altlast, altlastenverdächtige Fläche, schädliche Bodenveränderungen



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

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

Freie natürliche Methangasaustritte an der Tagesoberfläche

Das Grundstück gehört laut Arbeitskarte der potentiellen Methangasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Dortmund (Stand Februar 2000) zu den Gebieten, die zur **Zone 3 zählen; in denen Natur(Methan)gasaustritte sehr wahrscheinlich sind**.

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 Gasflächendränge oder vergleichbare Sicherungsmaßnahmen gegen ein Eindringen von Methangas in Gebäude **empfohlen**, in den **Zonen 3 und 4 gefordert** werden.

B Auskünfte der Unteren Wasserbehörde

Tankanlagen

Auf dem Grundstück befinden sich keine Tankanlagen.

Abwasserbehandlungsanlagen

Es sind keine Unterlagen vorhanden, aus denen hervorgeht, dass sich auf den o.g. Flurstücken eine Abwasserbehandlungsanlage befindet.

Lagerung wassergefährdender Stoffe

Lagerflächen für wassergefährdende Stoffe sind auf dem Grundstück 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.



Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

D Auskünfte der Unteren Landschaftsbehörde

Landschaftsschutzgebiet / Naturschutzgebiet

Das Grundstück befindet sich in keinem Landschafts- oder Naturschutzgebiet.

Ausgleichszahlungen gem. §§ 135a – 135c BauGB

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

2.7 Auskunft über bergbauliche Verhältnisse und Bergschadensgefährdung

Die Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW teilt mit Schreiben vom 25.02.2026 mit, dass das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen und inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Ver. Westphalia I“ liegt.

In den dort vorliegenden Unterlagen sei im Bereich des Bewertungsgrundstücks kein heute noch relevanter Bergbau dokumentiert. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1950er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus seien abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagsoberfläche sei demnach nicht mehr zu rechnen.

2.8 Feststellungen zum Ortstermin

Bodenverunreinigungen

Das Grundstück war nicht zugänglich; es konnten daher augenscheinlich keine Bodenverunreinigungen festgestellt werden. Im Zweifelsfall ist das Gutachten eines Baugrundsachverständigen einzuholen. Es wird Verunreinigungsfreiheit vorausgesetzt.

Bergschäden

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

2.9 Planungsrechtliche Ausweisung

Angaben im Flächennutzungsplan

Ausweisung im FNP: Wohnbauflächen gem. § 1, Abs. 1, Nr. 1 BauNVO

Angaben im Bebauungsplan

Es gilt der einfache Bebauungsplan InN 28 02 „Uhlandstraße, Goethestraße“, rechtskräftig seit 23.06.1961.

Für den Baublock, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet (Mallinckrodtstraße, Uhlandstraße, Herderstraße und Schillerstraße), gilt die Festsetzung CIVg (viergeschossige geschlossene Bauweise). Auf dem



Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Bewertungsgrundstück ist die Bebauung in bestehender Struktur eingetragen; das Gebäude ist als viergeschossig gekennzeichnet. Entlang der (tatsächlichen) Vorderkante der Bebauung ist umlaufend eine Baugrenze markiert.

Es gilt außerdem die Änderung Nr. 3, rechtskräftig seit dem 16.07.2021. Sie erfolgte im Zusammenhang mit der Aufstellung einer Vielzahl von Bebauungsplänen im Innenstadtbereich Dortmunds. All diesen Plänen ist gemeinsam, dass ein Gebot der Dachbegrünung für Flachdächer festgesetzt ist. Dies gilt nicht für Bestandsdächer. Die Bebauung des Bewertungsgrundstücks ist daher nicht betroffen.

Tatsächliche Gegebenheiten

Tatsächliche Nutzung: Wohnen

Die tatsächliche Nutzung ist zulässig.

Tatsächliches Maß der baulichen Nutzung:

Grundstücksgröße:	169 m²	
überbaute Grundstücksfläche:	115 m²	
Bruttogeschossfläche:	460 m²	
GRZ:	115 / 169	0,68
GFZ:	460 / 169	2,72

GRZ und GFZ liegen oberhalb des Höchstwertes für Mischgebiete (GRZ: 0,6; GFZ: 1,2 gem. § 17 BauNVO). Das Gebäude fügt sich jedoch in die umgebende Blockrandbebauung ein; es erfüllt die Festsetzung CIVg (4-geschossige geschlossene Bauweise). Zudem hatte die Bebauung bei Inkrafttreten der BauNVO bereits Bestand. Es wird daher gem. § 17 (3) BauNVO von der Zulässigkeit der Bebauung ausgegangen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist zulässig.

2.10 Denkmalschutz

Das Gebäude Uhlandstraße 56 befindet sich nicht auf der Denkmalliste der Stadt Dortmund.

2.11 Sonstige Besonderheiten

Die sonstigen Besonderheiten sind hier nachrichtlich aufgeführt. Eine Bewertung erfolgt unter Punkt 12 „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“.

Besonderheiten der Teilungserklärung

Die Teilungserklärung wurde am 13.07.2000 geändert. Der über der Wohnung 7 befindliche, nicht ausgebauten Dachraum war dieser als Sondernutzungsrecht



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

zugeschlagen. Mit der geänderten Teilungserklärung wurde dieser Raum als 1-Zimmer-Appartement mit der Bezeichnung Nr. 9 in Sondereigentum überführt.

Wohnungsbindung

Das Amt für Wohnen der Stadt Dortmund teilt mit Schreiben vom 03.02.2026 mit, dass das Objekt seitens des Amtes für Wohnen nicht gefördert wurde und somit keinen wohnungsrechtlichen Bindungen unterliegt.

Hausverwaltung / Instandhaltungsrücklage

Die Hausverwaltung konnte nicht ermittelt werden. Über eine Instandhaltungsrücklage liegen keine Informationen vor.

3. Gebäude

3.1 Allgemeines

Das Grundstück ist entlang der Uhlandstraße gemäß vorliegenden Unterlagen in voller Breite mit einem voll unterkellerten, viergeschossigen Wohngebäude (Mehrfamilienhaus) mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut.

Das Gebäude war zum Ortstermin nicht zugänglich.

3.2 Besonderheiten

Baujahr

Aus der Bauakte liegen die Genehmigung zur Errichtung eines Wohnhauses vom 09.02.1904 und das Gesuch um Gebrauchsabnahme vom 27.09.1904 vor. Als Baujahr wird daher 1904 angenommen.

Angenommenes Baujahr:	1904
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer (ohne Modernisierung)	0 Jahre

Erhöhung der Restnutzungsdauer aufgrund Modernisierungen:

Die Verlängerung der Restnutzungsdauer wird gemäß dem Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen (Anlage 2 ImmoWertV) ermittelt. Alternativ kann überprüft werden, ob das Objekt kernsaniert wurde. In diesem Fall würde sich die Restnutzungsdauer bis maximal 90 % der Gesamtnutzungsdauer erhöhen, gemessen vom Zeitpunkt der Sanierung aus.



Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Die fehlende Zugangsmöglichkeit zum Gebäude macht es erforderlich, von **Annahmen** auszugehen. Hierbei wurden alle aus den Unterlagen und dem Ortstermin abgeleiteten Erkenntnisse verwertet; eine Richtigkeit der Annahmen kann dennoch nicht garantiert werden. Das Risiko, das sich aus der mangelnden Besichtigungsmöglichkeit ergibt, wird unter Punkt 13 dieses Gutachtens bewertet.

An dem Gebäude sind zweifellos Modernisierungen im Zuge der Instandhaltung erfolgt, der äußere Eindruck lässt jedoch darauf schließen, dass diese Maßnahmen länger zurückliegen. Es wird daher nach sachverständiger Schätzung eine **Restnutzungsdauer von 15 Jahren** angesetzt.

Modifizierte Restnutzungsdauer:	15 Jahre
Fiktives Gebäudealter:	65 Jahre
Fiktives Baujahr:	1961

3.3 Baubeschreibung

Gemeinschaftseigentum

Zum Ortstermin war das Gebäude nicht zugänglich. Die folgenden Angaben basieren daher auf den Erkenntnissen aus einem zurückliegenden Ortstermin, zu dem das Wohnhaus zugänglich war.

Gemeinschaftseigentum

Rohbau

Fundamente:	keine Erkenntnisse, dem Baujahr entsprechend wahrscheinlich Mauerwerk
Bodenplatte:	Ziegelbelag auf Lehm
Außenwände:	Mauerwerk, beidseitig verputzt Keller: innen geschlämmt
Innenwände:	tragende Wände: Mauerwerk, beidseitig verputzt nicht tragende Wände: wahrscheinlich Holzständerwerk, ausgefacht
Treppen:	Holzläufe und –podeste, Holzgeländer mit gedrechselten Stäben, Holzhandlauf
Decken:	Decke über KG: Kappendecke zwischen Stahlträgern übrige Decken: Holzbalkendecken
Dach:	Satteldach, ca. 35° geneigt Pfettendach in Holzkonstruktion, Dachdeckung: Betonpfannen, auf seitlichem Anbau: Tonpfannen Wärmedämmung in Teilbereichen, nicht fertiggestellt [Hinweis: Dachboden gehört zum Sondereigentum Nr. 9]



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

Ausbau

Böden:	Treppenhaus:	EG: Fliesenbelag aus dem Ursprungs- baujahr Läufe und Podeste: Holz mit PVC belegt
	Keller:	Ziegelbelag
Wände:	Treppenhaus:	Fliesensockel, ca. 1,20 im Eingangs- bereich ansonsten glatt verputzt und mit Glasfaser- tapete tapeziert
Fenster:	Treppenhaus:	Holzfenster mit Einfachverglasung
Türen:	Haustür:	Holzhaustür aus dem Ursprungsbaupjahr mit Oberlicht und Glasfeld
	Hoftür:	Holztür mit Glasfeldern
	Kellertüren:	einfache Holztüren aus Dachlatten

Installationen, Haustechnik

Elektro:	ein Anschluss; es wird von einem durchschnittlichen Standard ausgegangen
Wasser:	ein Anschluss; es wird von einem durchschnittlichen Standard ausgegangen Warmwasserspeicher ca. 200 l im Keller
Heizung:	Gaszentralheizung mit separatem Wasserspeicher für Warm- wassererwärmung
Medien:	keine Erkenntnisse

Besondere Betriebseinrichtungen

nicht bekannt und nicht benannt

Besonders zu veranschlagende Bauteile, Einrichtungen und sonstige Vorrichtungen

nicht bekannt und nicht benannt

Sonstige Anlagen

nicht bekannt und nicht benannt

Sondereigentum, Wohnung Nr. 4

Rohbau

wie Gemeinschaftseigentum



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Ausbau

Da das Sondereigentum zum Ortstermin nicht zugänglich war, ist der Sachverständige gezwungen von Annahmen auszugehen. Diese Annahmen betreffen insbesondere die Ausstattung der Wohnung, ggf. Modernisierung der Bäder und des Innenbereichs sowie der technischen Anlagen; sie basieren auf der Ortsbesichtigung sowie auf Erfahrungswerten von Gebäuden vergleichbarer Baujahre.

Für die Richtigkeit kann im Detail keine Gewähr übernommen werden.

Böden:	verschiedene Beläge: ggf. Fliesen im Bad
Wände:	glatt, verputzt bzw. tapeziert oder gestrichen
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, ca. Anfang bis Mitte der 1980er Jahre
Türen:	Eingangstür: Holztüren in Holzumfassungszargen übrige Türen: einfache Röhrenspantüren in Stahleckzargen
Decken:	glatt verputzt
Bad:	gemäß Planunterlagen WC, Waschbecken und Badewanne

Installationen, Haustechnik

Elektro:	Elektrounterverteilung in der Wohnung
Wasser:	keine Erkenntnisse; wahrscheinlich Kalt- und Warmwasser in Bad und Küche, Warmwasser über zentrale Wassererwärmung im Keller
Heizung:	Gaszentralheizung im Keller, Heizkörper unter den Fenstern, Ableseröhrchen

Besonders zu veranschlagende Bauteile, Einrichtungen und sonstige Vorrichtungen

Keine.

3.4 Bau- und Unterhaltungszustand

Baumängel und Bauschäden

keine Erkenntnisse

Das Risiko unentdeckter Baumängel und –schäden in den nicht zu besichtigenden Bereichen wird unter Punkt 13 berücksichtigt.



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

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Wirtschaftlichkeit

Grundrisse, Geschosshöhen und Fassadengestaltung sind, soweit aus den Plänen und vor Ort ersichtlich, für die Nutzung geeignet und wirtschaftlich. Mit Ausnahme der ca. 1980 - 1985 erneuerten Fenster wurde an keiner Stelle ein Hinweis auf nachträglich angebrachte Wärmedämmung gefunden. Es ist somit nicht davon auszugehen, dass das Gebäude den Anforderungen der Energie-Einsparverordnung entspricht.

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Modernisierungen

Es wird allenfalls von kleineren Modernisierungen im Zuge der Instandhaltung 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 Gesamtanlage befindet sich in einem von außen erkennbaren durchschnittlichen Zustand. Über den Zustand der zu bewertenden Wohnung ist nichts bekannt.

4. Außenanlagen

Das Grundstück ist entlang der Umlandstraße in voller Breite bebaut. Der Zugang zur rückwärtigen Hoffläche war zum Ortstermin nicht möglich, die verbleibende Grundstücksfläche ist ausgesprochen klein. Es wird von teilweiser Befestigung ausgegangen.

5. Flächen- und Massenangaben

5.1 Berechnungsgrundlagen

Die Berechnung der Flächen und Rauminhalte erfolgte auf Grundlage von DIN 277/1973/87.



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

5.2 Verwendete Unterlagen

Es lagen vermaßte Teilungspläne aus der Grundakte und dem Bauaktenarchiv vor sowie eine Flächenaufstellung zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vor.

5.3 Grundstücksdaten

Überbaute Grundstücksfläche:	115,00 m²	
Bruttogeschossfläche:	460,00 m²	
Grundstücksgröße:	169,00 m²	
GRZ:	115 / 169	0,68
GFZ:	460 / 169	2,72

5.4 Gebäudedaten

Berechnung der Wohnfläche des Sondereigentums

(Grundlage: Flächenaufstellung zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 19.11.1997)

Wohnfläche Wohnung 4:

Wohnen/Schlafen/Küche	12,50 m ²
Bad	4,50 m ²
Wohnfläche gesamt	17,00 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:



Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

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

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

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

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

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

7. Bodenwert (§§ 40 - 45 ImmoWertV)

7.1 Entwicklungszustand

Baureifes Land.

7.2 Ermittlung des Bodenwertes

Der Bodenwert ist in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln. Gemäß § 40 (2) kann neben oder anstelle von Vergleichspreisen auch ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

7.3 Bodenrichtwert

Gemäß § 40 (2) wird deshalb der Bodenrichtwert zum Preisvergleich herangezogen. Bodenrichtwerte sind aus Kaufpreisen ermittelte durchschnittliche Lagewerte für den Boden. Sie sind für lagetypische Grundstücke ermittelt, deren maßgebliche wertbestimmenden Merkmale wie Erschließungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Zuschnitt in der Definition der jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücke festgelegt sind.

Bodenrichtwerte beziehen sich grundsätzlich auf unbebaute Grundstücke. Der Bodenrichtwert ist kein Verkehrswert. Abweichungen des einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbestimmenden Merkmalen bewirken Abweichungen seines Bodenwerts vom Bodenrichtwert.



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 01.01.2026

Lage und Wert

Gemeinde:	Dortmund
Postleitzahl:	44145
Gemarkungsname:	Dortmund
Ortsteil:	Hafen
Bodenrichtwert-Nr.:	02069
Bodenrichtwert:	450,00 €/m² (misch-/mehrgeschossig)
Stichtag:	01.01.2026

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Beitragszustand:	erschließungsbeitrags-/ kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach KAG
Nutzungsart:	Mischgebiet
Geschosszahl:	IV
Tiefe:	35 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt:	380,00 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt:	2022-01-01
Anwendungshinweise:	örtliche Fachinformationen

Abweichungen werden im Folgenden ermittelt.

7.4 Abweichungen

Grundstückstiefe

Der angegebene Bodenrichtwert bezieht sich jeweils auf eine Grundstückstiefe von 35 m; die Grundstückstiefe des Bewertungsgrundstücks liegt jedoch bei ca. 23 m.

Während bei übertiefen Grundstücken der diese Tiefe übersteigende Grundstücksteil mit einem entwicklungsstufenorientierten Bodenwert berechnet wird, wird bei Grundstücken, deren Tiefe geringer ist als die des fiktiven Bodenrichtwertgrundstücks, kein Zuschlag angesetzt.

7.5 Bodenwert (erschließungsbeitragsfrei)

Der relative Bodenwert für das unbelastete und
erschließungsbeitragsfreie Grundstück beträgt

450,00 €/m²

7.6 Ableitung des Bodenwerts

Grundstücksgröße: 169 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

	169,00 m ² x 450,00 €/m ² gerundet	76.050,00 € 76.000,00 €
Anteiliger Bodenwert:	(560,67/10.000) x 76.050,00 €	4.264,00 €
	gerundet	4.500,00 €
Der Bodenwert des erschließungsbeitragsfreien und unbelasteten Grundstücks beträgt		76.000,00 €
Der anteilige Bodenwert des erschließungsbeitragsfreien und unbelasteten Grundstücks (560,67/10.000) beträgt		4.500,00 €

Begründung: Wie unter Punkt 7.3 dargelegt, ist der Bodenwert aus dem Bodenrichtwert unter Berücksichtigung erforderlicher Korrekturen abzuleiten. Der Bodenwert ist demnach der Faktor von Bodenrichtwert, Grundstücksgröße und Miteigentumsanteil.

8. Vergleichswerte (§§ 24 - 26 ImmoWertV)

8.1 Grundstücksmarktbericht

Der Grundstücksmarktbericht 2026 des Gutachterausschusses in der Stadt Dortmund enthält unter "6. Wohnungseigentum" nur allgemeine, hier nicht verwertbare Angaben.

8.2 Kaufpreissammlung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund wertet die Kaufpreissammlung dahingehend aus, dass die Kaufpreise in zonale Immobilienrichtwerte einfließen. Für den Bereich, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, liegt ein Immobilienrichtwert für Eigentumswohnungen vor. Auf eine zusätzliche Anfrage aus der Kaufpreissammlung wurde daher verzichtet.

8.3 Immobilienrichtwert

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

Am 15.07.2026 wurde aus boris.nrw folgender Immobilienrichtwert entnommen:



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

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Lage und Wert			
Gemeinde	Dortmund		
Gemarkungsname	Dortmund		
Ortsteil	Hafen		
Gebietsgliederung	Innenstadt Nord		
Wohnlage	mittel		
Immobilienrichtwert-Nr.	1041		
Immobilienrichtwert	1.785,00 €/m²		
Stichtag	01.01.2026		
Teilmarkt:	Eigentumswohnungen		
Objektgruppe	Weiterverkauf		
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert		
Beschreibende Merkmale: Gebäude	Immobilien-Richtwert	Bewertungs-objekt	Anpas-sung
Baujahr	1955	1904	- 5,2 %
Wohnfläche	70 m²	17 m²	- 18,3 %
Ausstattungs-klasse	mittel (3,0)	mittel (3,0) *	0,0 %
Wohnlage	mittel	einfach – mittel	- 6,2 %
Geschoss-lage	1. + 2. OG	1. OG	0,0 %
Balkon	vorhanden	nicht vorhanden	- 8,6 %
Anzahl der Wohneinh.	13 - 30	9	0,5 %
Beschreibende Merkmale: Grundstück			
Beitragsrechtlicher Zu-stand	ebf + kostener-stattungsbei-tragsfrei/ kabp nach KAG	ebf + kostener-stattungsbei-tragsfrei/ kabp nach KAG	0,0 %
Sonstige Hinweise			
Mietsituation	unvermietet	vermietet *	- 6,7 %
Berechnungsverf. Um-rechnungskoeffizienten	additiv		
Entspricht	1,0 (100 %)		- 44,5 %

*) Annahme



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Dies entspricht einem Anpassungsfaktor von **0,555**.

8.4 Vorläufiger Vergleichswert (§ 24 (2) ImmoWertV)

Auf Grundlage des Immobilienrichtwertes ergibt sich folgender vorläufiger Vergleichswert:

Immobilienrichtwert:	1.785,00 €/m ²	
Wohnfläche:	17,00 m ²	
Anpassungsfaktor:	0,555	
$1.785,00 \text{ €/m}^2 \times 17,00 \text{ m}^2 \times 0,555$		16.841,00 €
Vorläufiger Vergleichswert:	gerundet	17.000,00 €

Das entspricht **1.000,00 €/m²** vermietbarer Fläche.

9. Ertragswertermittlung (§§ 27 – 34 ImmoWertV)

9.1 Rohertrag/ Nettokaltmiete

Tatsächliche Miete

Über die Höhe der Miete ist nichts bekannt.

Nachhaltig erzielbare Miete

Nach § 27(1) ImmoWertV wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt.

Zum Wertermittlungsstichtag gilt der Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund 2025/2026.

Nachhaltig erzielbare Miete:

Baujahr	bis 1909	
Mietspanne	4,73 – 7,16 €/m ²	
Mittelwert:	5,90 €/m ²	
Zuschlag für Wohnungstyp (Appartement)		+ 0,54 €/m ²
Zuschlag für Wohnungsgröße (20,00 – 25 m ²)*		+ 1,74 €/m ²
Abschlag für fehlenden Balkon		- 0,04 €/m ²
Abschlag für fehlende Gegensprechanlage		- 0,13 €/m ²
Zu-/Abschlag für Gebietszugehörigkeit (Innenstadt Nord)		+ 0,09 €/m ²
Mangels Erkenntnisse keine Zuschläge für Modernisierungen		
<u>Bodenbeläge, Badausstattung etc.</u>		
Mietspanne		6,93 – 9,36 €/m ²
Mittelwert		8,10 €/m ²

*) kleinste angegebene Wohnungsgröße



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

Nach sachverständiger Schätzung wird die nachhaltig erzielbare Miete mit 8,00 €/m² angenommen.

Ermittlung der Mietflächen

Siehe hierzu Punkt 5.4.

Die Mietfläche entspricht der Wohnfläche: **17,00 m²**

Jährlicher Rohertrag

Mietertrag: 8,00 €/m² x 17,00 m² x 12 **1.632,00 €**

9.2 Bewirtschaftungskosten

Betriebskosten - Laufende öffentliche Lasten und Abgaben

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

Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis

Der Grundstücksmarktbericht 2026 für die Stadt Dortmund weist unter 6.1.4 Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum aus. Die Modellparameter zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen sind unter 8.6 beschrieben. Für Wohnungseigentum sind demnach Bewirtschaftungskosten von pauschal 30 % des Jahresrohertrages anzusetzen.

Jährlicher Rohertrag 1.632,00 €

Bewirtschaftungskosten: 1.632,00 € x 0,30 gerundet **490,00 €**

9.3 Liegenschaftszinssatz

Gemäß § 21 (2) ImmoWertV 2021 sind Liegenschaftszinssätze Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Liegenschaftszinssatz für das Gebiet 2 (Innenstadt Nord)	0,80 %
Zu-/Abschlag für Wohnfläche (20 m ²) *	+ 0,14 %
Zu-/Abschlag für Vermietungssituation**	+ 0,45 %
Zu-/Abschlag für Restnutzungsdauer (15 Jahre)	- 0,29 %
Zu- bzw. Abschlag für Miete (8,00 €/m ²)	+ 0,60 %
Abschlag für Gebäudestandard (einfach - mittel)	0,00 %
Abschlag für Baujahr (1904)	- 0,70 %

Somit ergibt sich ein Liegenschaftszinssatz von **1,00 %**

*) höchster Wert

**) Annahme



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Nach sachverständiger Schätzung wird daher ein **Liegenschaftszinssatz von 1,00 %** angesetzt.

9.4 Restnutzungsdauer

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer
(siehe Punkt 3.2):

15 Jahre

9.5 Reinertrag

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

Anteiliger Rohertrag:	1.632,00 €
Bewirtschaftungskosten 30 %:	- 490,00 €
Ant. Grundstücksreinertrag:	1.142,00 €

Anteil des Bodenwerts am Reinertrag (Bodenwertverzinsungsbetrag)

4.500,00 € x 1,0 % **45,00 €**

Anteil der baulichen Anlagen am Reinertrag

1.142,00 € - 45,00 € **1.097,00 €**

9.6 Barwertfaktor für die Kapitalisierung (Vervielfältiger)

bei RND = 15 Jahre und LZS = 1,0 % **13,8651**

9.7 Ertragswert der baulichen Anlage

1.097,00 € x 13,8651 15.210,00 €
gerundet 15.000,00 €

9.8 Bodenwert

Der anteilige Bodenwert wurde unter 7.6 ermittelt:

4.500,00 €

9.9 Vorläufiger Ertragswert

Gebäudeertragswert	15.000,00 €
Bodenwert	4.500,00 €
	19.500,00 €



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

10. Sachwertermittlung (§§ 35 – 39 ImmoWertV)

Das Sachwertverfahren ist für den vorliegenden Fall nicht geeignet.

11. Ableitung des vorläufigen Verkehrswertes

11.1 Zusammenstellung der Wertansätze

vorläufiger Vergleichswert (8)	17.000,00 €
vorläufiger Ertragswert (9)	19.500,00 €
vorläufiger Sachwert (10)	--,-- €

11.2 Vorläufiger Verkehrswert

Der vorläufige Verkehrswert zum Stichtag von 560,67/10.000 Miteigentumsanteil an dem unbelasteten und erschließungsbeitragsfreien Grundstück Gemarkung Dortmund, Flur 52, Flurstück 457, Uhlandstr. 56, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss nebst Keller und Abstellraum im Treppenhaus – jeweils Nr. 4 des Aufteilungsplans – beträgt

19.000,00 € (neunzehntausend Euro).

Der vorläufige Verkehrswert wurde nach dem Ertragswertverfahren ermittelt. Hierbei handelt es sich um ein für Eigentumswohnungen geeignetes Verfahren. Die vorliegenden Daten waren zur Ermittlung ausreichend. Soweit Unterlagen nicht zur Verfügung standen bzw. Besichtigungen nicht möglich oder gewünscht waren, ist dieses vermerkt. Es wurde dann von der Richtigkeit der vorliegenden Unterlagen ausgegangen. Besonderheiten wurden im Zuge der Wertermittlung berücksichtigt.

Vorläufiger Vergleichswert und vorläufiger Ertragswert weichen um 2.500 € (ca. 15 %) voneinander ab. Wenngleich dies eine Tendenz aufzeigt, resultieren die Abweichungen in erster Linie aus der Anpassung (**Abschlag**) des Immobilienrichtwertes, die zwar systemisch gegeben, aber im Einzelfall nicht immer nachvollziehbar ist. So erschließt sich bspw. nicht, warum für eine Kleinwohnung von 17 m² ein Abschlag von 18,3 % anzusetzen ist, während der Mietspiegel für eine Kleinwohnung einen Miet**zuschlag** von 1,74 €/m² vorschlägt.

Daher wird der vorläufige Ertragswert mit einer Abrundung auf volle tausend Euro (ca. – 2,5 %) den weiteren Betrachtungen zugrunde gelegt.



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

12. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

12.1 Marktanpassung

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

12.2 Altlasten

Es sind keine wertbeeinflussenden Umstände aufgrund von Altlasten bekannt.

12.3 Bergbau

Es sind keine wertbeeinflussenden Umstände aufgrund von Bergbau bekannt.

12.4 Baumängel und -schäden

Keine Erkenntnisse, da das Gebäude nicht zugänglich war.

Das Risiko unentdeckter Baumängel und -schäden wird unter Punkt 13 berücksichtigt.

12.5 Hausverwaltung, Instandhaltungsrücklage, Zahlungsrückstände

Die Hausverwaltung konnte nicht ermittelt werden. Es liegen daher keine Informationen darüber vor, ob eine Instandhaltungsrücklage in ausreichender Höhe besteht bzw. ob Zahlungsrückstände einzelner Eigentümer bestehen. Hieraus resultiert das Risiko, dass ein möglicher Erwerber durch Sonderumlagen überproportional an den **zukünftigen** Kosten für Instandhaltung und laufende Abgaben beteiligt wird.

Als Abschlag werden **1.000,00 €** angesetzt; dies entspricht circa den vierfachen jährlichen Instandhaltungskosten.

12.6 Zu- und Abschläge gesamt

Marktanpassung	0,00 €
Altlasten, Bergbau	0,00 €
Baumängel und -schäden	0,00 €
<u>Instandhaltungsrücklage</u>	<u>- 1.000,00 €</u>
gesamt	- 1.000,00 €

12.7 Ableitung des Verkehrswertes

Vorläufiger Verkehrswert	19.000,00 €
<u>Zu- und Abschläge</u>	<u>- 1.000,00 €</u>
	18.000,00 €



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Unbelasteter Verkehrswert gem. § 194 BauGB

Der Verkehrswert zum Stichtag von 560,67/10.000 Miteigentumsanteil an dem unbelasteten und erschließungsbeitragsfreien Grundstück Gemarkung Dortmund, Flur 52, Flurstück 457, Uhlandstr. 56, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss nebst Keller und Abstellraum im Treppenhaus – jeweils Nr. 4 des Aufteilungsplans – beträgt

18.000,00 € (achtzehntausend Euro).

Das entspricht ca.	1.059,00 €/m ² vermietbarer Fläche.
Rohertragsfaktor:	11,03
Reinertragsfaktor:	15,76

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 Gemeinschafts- und Sondereigentum nicht möglich war, bestehen Risiken insbesondere bezüglich folgender Punkte:

- Baumängel und –schäden in Gemeinschafts- und Sondereigentum
- Übereinstimmung von Bestand und Planunterlagen
- allgemeiner Zustand der Wohnung
- Alter und Zustand der technischen Anlagen
- Schädlingsbefall

Es besteht das Risiko, dass aus einzelnen oder allen aufgeführten Punkten wertmindernde Einflüsse entstehen. Dieses Risiko ist zu bewerten.

Im Zwangsversteigerungsverfahren ist daher ein Sicherheitsabschlag für evtl. vorhandene Mängel oder Schäden von dem ermittelten Verkehrswert gemäß § 194 BauGB vorzunehmen.

Es wird daher ein **Risikoabschlag von 2.000,00 €** angesetzt. Dies entspricht ca. 10,5 % des vorläufigen Verkehrswerts bzw. ca. 147,00 €/m² vermietbarer Fläche.

13.2 Ableitung des Verkehrswertes gem. ZVG

Unbelasteter Verkehrswert	18.000,00 €
Risikoabschlag	- 2.000,00 €
	16.000,00 €



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 560,67/10.000 Miteigentumsanteil an dem unbelasteten und erschließungsbeitragsfreien Grundstück Gemarkung Dortmund, Flur 52, Flurstück 457, Umlandstr. 56, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss nebst Keller und Abstellraum im Treppenhause – jeweils Nr. 4 des Aufteilungsplans – beträgt

16.000,00 € (sechzehntausend Euro).

Die Wertermittlung wurde nach bestem Wissen und Gewissen aufgestellt. Sie umfasst 35 Seiten inkl. 4 Anlagen mit 5 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 12.08.2026





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

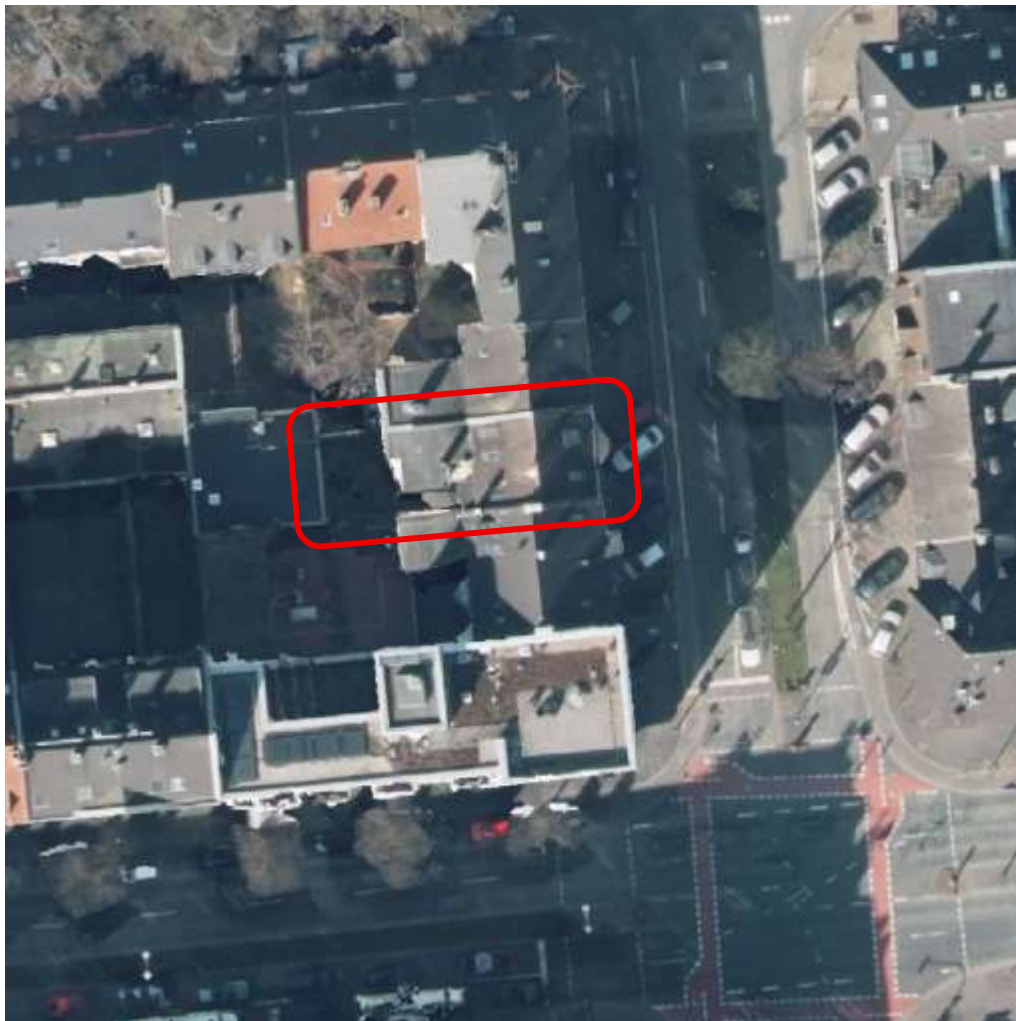
Michael Beisemann

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

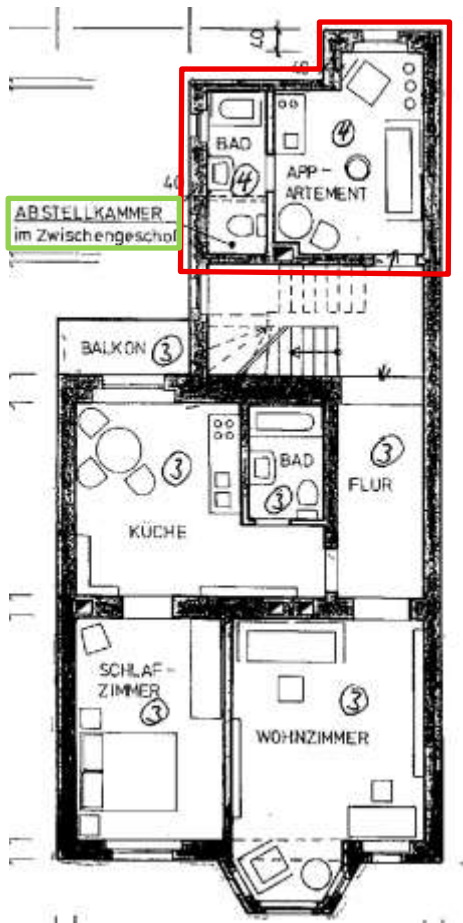
Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Anlage 3: Bauzeichnungen

Quelle: Grundakte, Bauaktenarchiv



Grundriss 1. Obergeschoss



Grundriss Kellergeschoss



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



Straßenansicht

Hofansicht



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

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Anlage 4: Fotodokumentation



Ansicht Eingangsseite (Osten)



Hauseingang