



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

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

2. Ausfertigung Wertermittlungs-Gutachten ZV2646-25a

**über die Eigentumswohnung Alfred-Nobel-Str. 3
nebst Kellerraum (jeweils Nr. 9 des Aufteilungsplans)
sowie Miteigentumsanteile an dem Grundstück**

**Alfred-Nobel-Str. 3, 5, 7, Fine-Frau-Str. 77, 79, 81
in 44149 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 279 K 3/25**

Zweck des Gutachtens:

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

Wertermittlungstichtag:

18.06.2025

unbelasteter Verkehrswert gem. § 194 BauGB:

100.000 €

unbelasteter Verkehrswert im ZVG:

90.000 €

Dieses Gutachten besteht aus 44 Seiten inkl. 4 Anlagen mit 9 Seiten. Es wurde in
zweifacher Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

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 458/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Dorstfeld, Flur 3, Flurstück 165, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Alfred-Nobel-Str. 3, 5, 7, Fine-Frau-Str. 77, 79, 81 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus Alfred-Nobel-Str. 3 nebst Kellerraum – jeweils Nr. 9 des Aufteilungsplans	
Ortstermin	18. Juni 2025	
Wertermittlungstichtag/Qualitätstichtag	18. Juni 2025	
Grundstücksgröße	Flurstück 165	2.775 m ²
Bodenwert (relativ)	403 €/ 180 €/ 36 €/m ²	
Bodenwert (absolut, anteilig 458/10.000)	47.000,00 €	
Baujahr Gebäude; GND; RND	BJ ca. 1953; 80 Jahre; 25 Jahre	
Vorläufiger Verkehrswert	110.000,00 €	
Zu- und Abschläge	- 10.000,00 €	
Wohnfläche	67,00 m ²	
Unbelasteter Verkehrswert gem. § 194 BauGB (relativ)	1.493,00 €/m²	
Unbelasteter Verkehrswert gem. § 194 BauGB (absolut)	100.000,00 €	
Unbelasteter Verkehrswert im ZVG	90.000,00 €	

Besonderheiten

Zum Gemeinschaftseigentum gehören folgende Gebäude

- zwei aneinander gebaute, voll unterkellerte dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit teilweise ausgebauten Dachgeschossen (Alfred-Nobel-Str. 3 + 5)
- ein zweigeschossiges, voll unterkellertes Mehrfamilienhaus mit mehreren Eingängen (Alfred-Nobel-Str. 7, Fine-Frau-Str. 77 + 79)
- ein eingeschossiges, voll unterkellertes Gebäude, das an das 2-geschossige Gebäude über Eck angebaut ist (Fine-Frau-Str. 81)



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

An der nordöstlichen Grundstücksgrenze befinden sich zwei Einzelgaragen in Fertigbauweise. Ob diese als separates Sondereigentum bestehen oder ggf. einer Wohnung zugeschlagen wurden, konnte aus den umfangreichen Änderungen zur Teilungserklärung nicht ermittelt werden.

Die zu bewertende Wohnung Nr. 9 befindet sich im Erdgeschoss rechts des Gebäudes Alfred-Nobel-Str. 3; sie besteht gemäß Planunterlagen aus zwei Zimmern, Küche, Flur, Bad und Balkon. Gemäß Änderung der Teilungserklärung vom 30.07.2003 besteht das Sondernutzungsrecht an der Terrasse SN9. Insgesamt befinden sich im Gebäude Alfred-Nobel-Str. 3 sechs Wohnungen im Sondereigentum. Zur WEG gehören 18 Einheiten. Die Wohnung war zum Ortstermin nicht zugänglich.

Das Grundstück liegt entgegen der Adressangabe nicht an der Alfred-Nobel-Straße, sondern im Eckbereich Am Hardtweg / Fine-Frau-Straße. Es ist von der Alfred-Nobel-Straße aus über eine private Zuwegung zugänglich.

Verzeichnis der Anlagen

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

Verwendete Unterlagen und Literatur:

1. Unterlagen des Auftraggebers:
 - Grundbuchauszug vom 13.05.2025
2. Selbst beschaffte Unterlagen:
 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Liegenschaftskarte vom 21.05.2025
 - Auszug aus dem Liegenschaftsbuch vom 22.05.2025
 - Grundakte
 - o Teilungserklärung vom 16.03.1998
 - o 1. Änderung der Teilungserklärung vom 06.08.1998
 - o 2. Änderung der Teilungserklärung vom 01.04.1999
 - o 3. Änderung der Teilungserklärung vom 30.12.2002
 - o 4. Änderung der Teilungserklärung vom 07.04.2003
 - o 5. Änderung der Teilungserklärung vom 03.07.2003
 - o 6. Änderung der Teilungserklärung vom 30.07.2003
 - Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 21.05.2025
 - Auskunft über Wohnungsbindung vom 27.05.2025
 - Auskunft aus dem Altlast-Verdachtsflächenkataster vom 10.06.2025



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

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

- Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung vom 25.06.2025
- Auskünfte über Erschließungsbeiträge vom 22.05.2025
- Unterlagen der Hausverwaltung vom 07.08.2025

3. Mündliche Auskünfte:

- Auskunft der Hausverwaltung vom 06.10.2025

4. Literatur, Medien:

- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund
Grundstücksmarktbericht 2025
- Mietspiegel Dortmund 2025/2026 für nicht preisgebundene Wohnungen
- Kleiber u.a.:
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
7. Auflage 2014
- Kleiber
ImmoWertV 2021
13. Auflage
- Kröll, Haußmann:
Rechte und Belastungen bei der
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
3. Auflage 2006
- Bärmann, Seuß
Praxis des Wohnungseigentums
5. Auflage 2010
- www.boris.nrw.de: 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	8
1.1	Auftraggeber, Datum	8
1.2	Zweck der Wertermittlung	8
1.3	Grundstück	8
1.4	Ortsbesichtigung	9
1.5	Wertermittlungsstichtag (§ 2 (4) ImmoWertV)	9
1.6	Qualitätsstichtag (§ 2 (5) ImmoWertV)	9
2.	Grundstück	9
2.1	Ort und Einwohnerzahl	9
2.2	Kleinräumliche Lage	9
2.3	Zuschnitt/ Beschaffenheit	10
2.4	Erschließungszustand	10
2.5	Rechte, Lasten und Beschränkungen	11
2.6	Altlasten – Auskunft gem. § 2 Umweltinformationsgesetz NRW	11
2.7	Auskunft über bergbauliche Verhältnisse und Bergschadensgefährdung	13
2.8	Feststellungen zum Ortstermin	13
2.9	Planungsrechtliche Ausweisung	13
2.10	Denkmalschutz	14
2.11	Sonstige Besonderheiten	14
3.	Gebäude	16
3.1	Allgemeines	16
3.2	Besonderheiten	16
3.3	Baubeschreibung	18
3.4	Bau- und Unterhaltungszustand	20
3.5	Werterhöhende Investitionen Dritter	21
3.6	Sonstige wertbeeinflussende Umstände	21
3.7	Gesamteindruck	21
4.	Außenanlagen	21
5.	Flächen- und Massenangaben	21
5.1	Berechnungsgrundlagen	21
5.2	Verwendete Unterlagen	21
5.3	Grundstücksdaten	21
5.4	Gebäudedaten	22
6.	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	22
7.	Bodenwert (§§ 40 - 45 ImmoWertV)	23
7.1	Entwicklungszustand	23
7.2	Ermittlung des Bodenwertes	23
7.3	Bodenrichtwert	23
7.4	Abweichungen	24
7.5	Bodenwert (erschließungsbeitragsfrei)	25
7.6	Ableitung des Bodenwerts	25
8.	Vergleichswerte (§§ 24 - 26 ImmoWertV)	26
8.1	Grundstücksmarktbericht	26
8.2	Kaufpreissammlung	26
8.3	Immobilienrichtwert	26
8.4	Vorläufiger Vergleichswert (§ 24 (2) ImmoWertV)	27
9.	Ertragswertermittlung (§§ 27 – 34 ImmoWertV)	28
9.1	Rohertrag/ Nettokaltmiete	28
9.2	Bewirtschaftungskosten	28
9.3	Liegenschaftszinssatz	29
9.4	Restnutzungsdauer	29
9.5	Reinertrag	29



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

9.6	Barwertfaktor für die Kapitalisierung (Vervielfältiger).....	30
9.7	Ertragswert der baulichen Anlage	30
9.8	Bodenwert	30
9.9	Vorläufiger Ertragswert	30
10.	Sachwertermittlung (§§ 35 – 39 ImmoWertV)	30
11.	Ableitung des vorläufigen Verkehrswertes	30
11.1	Zusammenstellung der Wertansätze	30
11.2	Vorläufiger Verkehrswert.....	30
12.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	31
12.1	Marktanpassung.....	31
12.2	Altlasten.....	31
12.3	Bergbau.....	31
12.4	Baumängel und -schäden	32
12.5	Hausverwaltung, Instandhaltungsrücklage	32
12.6	Fehlende Terrasse	32
12.7	Zu- und Abschläge gesamt	33
12.8	Ableitung des Verkehrswertes	33
13.	Verkehrswert im ZVG	33
13.1	Risiko durch fehlende Besichtigungsmöglichkeiten	33
13.2	Ableitung des Verkehrswertes gem. ZVG	34
Anlage 1:	Übersichtskarte M 1:25.000.....	36
Anlage 2:	Luftbild	37
Anlage 3:	Bauzeichnungen	38
Anlage 4:	Fotodokumentation	40



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. 279 K 3/25
mit Beschluss vom 13.05.2025

1.2 Zweck der Wertermittlung

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

1.3 Grundstück

Grundbuch: Amtsgericht Dortmund
Grundbuch von: Dortmund B
Blatt: 15517

Eigentümer: *[Name wird nicht veröffentlicht]*

Erbbauberechtigte: keine

Liegenschaftskataster: Stadt Dortmund
Katasteramt
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Laufende Nummer 1

Wohnungs-/Teileigentum 458/10000 Miteigentumsanteil am Grundstück

Grundstück Grundstücksfläche 2.775 m²
Das Grundstück besteht aus:

Flurstück 165
Flur 3
Gemarkung 1287 Dortmund

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Dortmund
Kreis Dortmund
Regierungsbezirk Arnsberg

Lage: Alfred-Nobel-Straße 3
Alfred-Nobel-Straße 5
Alfred-Nobel-Straße 7
Fine Frau 77
Fine Frau 79
Fine Frau 81

Fläche: 2.775 m²

Tatsächliche Nutzung: 2.775 m² Wohnbaufläche



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

1.4 Ortsbesichtigung

Ortsbesichtigung am 18.06.2025
Dauer des Termins: 9.30 – 9.50 Uhr

Zum Ortstermin konnten das Treppenhaus und das Kellergeschoss besichtigt werden. Das Sondereigentum war nicht zugänglich.

1.5 Wertermittlungsstichtag (§ 2 (4) ImmoWertV)

Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung: **18. Juni 2025**

1.6 Qualitätsstichtag (§ 2 (5) ImmoWertV)

Qualitätsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung: **18. Juni 2025**

2. Grundstück

Grundstückszustand und Grundstücksmerkmale (§ 2 (3) ImmoWertV)

2.1 Ort und Einwohnerzahl

Dortmund, ca. 600.000 EW

2.2 Kleinräumliche Lage

Ortslage: Ortsteil Dorstfeld im Stadtbezirk Innenstadt West, engerer Bereich Oberdorstfeld. Der Ortsteil Dorstfeld hat insgesamt ca. 15.500 Einwohner, davon leben ca. 6.500 in Oberdorstfeld.

Baugebiet: Stark durchgrüntes, mit Mehrfamilienhäusern aus der Nachkriegszeit bebautes Wohngebiet westlich der denkmalgeschützten Werkssiedlung Oberdorstfeld.

Infrastruktur: Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs im Ortskern Dorstfeld sowie in Oberdorstfeld (ca. 500 – 1000 m entfernt). Kulturelle Einrichtungen, wie Schulen, Kindergärten, Sporteinrichtung, ebenfalls in Dorstfeld. Universität mit Technologie-Zentrum ca. 2 km entfernt.

Wohnlage: Ruhige Wohnlage inmitten des von Grün durchzogenen Wohngebietes.

Verkehrslage: Innerörtliche Erschließungsstraßen Fine-Frau-Straße und Am Hardtweg auf Südwest- bzw. Südostseite, überörtliche Verbindungsstraße Planetenfeldstraße in ca. 250 m Entfernung. Hier auch eine Bushaltestelle.



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

Stadtkern von Dortmund ca. 7 km, Naherholungsgebiet
Revierpark Wischlingen in ca. 2 km Entfernung.

Gute Anbindung an das Autobahnnetz: Anschlussstelle
Dortmund-Dorstfeld (A 40) in ca. 1 km Entfernung, von
dort gute Anbindung über das Autobahnkreuz Dort-
mund-West an die A 45 sowie den restlichen Dortmun-
der Autobahnring

S-Bahn-Haltepunkt Dortmund-Marten-Süd in ca. 1,5
km Entfernung, Dortmund Hauptbahnhof in ca. 7 km,
Flughafen Dortmund ca. 16 km.

Himmelsrichtung: Erschließungsstraße Am Hardtweg auf der Westseite,
Fine-Frau-Straße auf der Südseite, beides öffentliche
Straßen. Privater Erschließungsweg auf der Ostseite.
Gebäude und Wohnung haben eine Ost-West-Ausrich-
tung.

Beeinträchtigungen: keine

Benachbarte störende
Betriebe und Gebäude: keine

2.3 Zuschnitt/ Beschaffenheit

Entwicklungszustand: Das Grundstück ist vollständig erschlossen.

Oberfläche: weitgehend eben, leichtes Gefälle entlang des Wohn-
weges nach Norden.

Aufwuchs: Vereinzelte Laubbäume, ansonsten überwiegend Ra-
senflächen.

Zuschnitt: Das Grundstück entwickelt sich L-förmig im Eckbereich
des Hardtweges und der Fine-Frau-Straße. Straßen-
länge entlang der A.-Nobel-Straße ca. 50 m, Grund-
stückstiefe ca. 28 m.
Länge entlang der Fine-Frau-Str. ca. 62 m, Grund-
stückstiefe ca. 38 m.

2.4 Erschließungszustand

Art der Straße: Hardtweg und Fine-Frau-Straße: innerörtliche Er-
schließungsstraßen

Versorgungsleitungen: Wasser, Strom, Gas, Telefon

Entsorgung: Öffentliche Kanalisation



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

Beitrags- und
Abgabepflichten:

Das Tiefbauamt der Stadt Dortmund, Fachsparte Straßenrecht und Anliegerbeiträge bescheinigt mit Schreiben vom 22.05.2025, dass für die Anlage Alfred-Nobel-Straße 3, 5, 7/ Fine Frau 77, 79, 81 in dem hier in Frage kommenden Abschnitt ein Erschließungsbeitrag nach den Bestimmungen des BauGB in der derzeit gültigen Fassung nicht mehr zu zahlen ist.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass durch diese Bescheinigung eine Erhebung von Beiträgen nach den Vorschriften des § 8 Kommunalabgabengesetz für das Land NRW nicht ausgeschlossen wird.

Das Grundstück ist somit **erschließungsbeitragsfrei**.

2.5 Rechte, Lasten und Beschränkungen

Grundbuch, Bestandsverzeichnis

Änderungen der Teilungserklärung vom 25.01.1999, 28.09.1999, 17.02.2003 und 16.02.2004.

Grundbuch, Abteilung II

lfd. Nr. 1

Auflösend bedingte Eigentumsübertragungsvormerkung – verfügungsbeschränkter Anspruch für [Namen werden nicht genannt]

Die Vormerkung hat Rang nach Abt. III Nr. 6

Bewilligung vom 12.05.2023

lfd. Nr. 2

Anordnung der Zwangsversteigerung. Eingetragen am 06.03.2025.

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 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 21.05.2025 sind für das Bewertungsgrundstück keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

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

Das Umweltamt der Stadt Dortmund, Untere Bodenschutzbehörde, teilt mit Schreiben vom 10.06.2025 folgendes mit:



Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

A Auskünfte der Unteren Bodenschutzbehörde

Altlast, altlastenverdächtige Fläche, schädliche Bodenveränderungen

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

Oberflächennaher Bergbau (0,0 – 100 m unter Tagesoberfläche)

Der Grundstücksbereich **gehört** zu den Gebieten, unter denen möglicherweise **oberflächennaher** Bergbau umgegangen ist, der sich unter Umständen noch schädigend auf die Tagesoberfläche auswirken kann.

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 befindet sich auf den o.a. Flurstück(en) keine Abwasserbehandlungsanlage.

Lagerung wassergefährdender Stoffe

Lagerflächen für wassergefährdende Stoffe sind nicht bekannt.

Wasserschutzzone

Das Auskunftsgrundstück liegt in keiner festgesetzten 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



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

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 25.06.2025 mit, dass das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Ver. Germania“ liegt.

In den dort vorliegenden Unterlagen sei im Bereich des Bewertungsgrundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1960er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus seien abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche sei demnach nicht mehr zu rechnen.

2.8 Feststellungen zum Ortstermin

Bodenverunreinigungen

Es wurden augenscheinlich keine Bodenverunreinigungen festgestellt. 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 Bebauungsplan InW 224 „Oberdorstfeld“, rechtskräftig seit 07.08.2020. Dieser Plan wurde im Zusammenhang mit einer Vielzahl von



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

Bebauungsplänen im Innenstadtbereich Dortmunds aufgestellt; all diesen Plänen ist gemeinsam, dass ein Gebot der Dachbegrünung für Flachdächer festgesetzt ist. Die Bebauung des Bewertungsgrundstücks ist daher nicht betroffen (Satteldach).

Es handelt sich somit nicht um einen qualifizierten Bebauungsplan. Die Beurteilung erfolgt daher nach § 34 BauGB. Das Bewertungsgrundstück ist wie folgt einzustufen:

Allgemeines Wohngebiet (WA) bzw. Reines Wohngebiet (WR)

Die Obergrenzen gem. § 17 BauNVO
betragen für beide Bereiche: GRZ 0,4 GFZ 1,2

Tatsächliche Gegebenheiten

Tatsächliche Nutzung: Wohnen

Die tatsächliche Nutzung ist zulässig.

Tatsächliches Maß der baulichen Nutzung:

Grundstücksgröße:	2.775,00 m ²
Überbaute Grundstücksfläche (ohne Erschließungs- und Nebenanlagen):	700,00 m ²
Bruttogeschossfläche:	1.500,00 m ²
GRZ	700 / 2.775
GFZ	1.500 / 2.775
	0,25
	0,54

Das Maß der baulichen Nutzung ist zulässig.

2.10 Denkmalschutz

Die Gebäude Alfred-Nobel-Straße 3, 5, 7 und Fine Frau 77, 79, 81 befinden sich nicht auf der Denkmalliste der Stadt Dortmund.

2.11 Sonstige Besonderheiten

Die sonstigen Besonderheiten sind hier nachrichtlich aufgeführt. Eine Bewertung erfolgt unter Punkt 12 „Besondere Eigenschaften und Umstände“.

Besonderheiten der Teilungserklärung

In der Grundakte befinden sich die Teilungserklärung vom 16.03.1998 sowie sechs in der Folge durchgeführte Änderungen hierzu. Die Teilungserklärung selbst weist keine für die Wohnung 9 wertrelevanten Besonderheiten auf.



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

Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Die **1. Änderung** der Teilungserklärung vom 06.08.1998 betrifft ausschließlich das Sondereigentum 15 - 18 (im Gebäude Fine-Frau-Str. 77 – 81).

Die **2. Änderung** der Teilungserklärung betrifft das Sondereigentum 15 und 15a, hier insbesondere die Kellerräume.

Die **3. Änderung** der Teilungserklärung betrifft die Wohnungen und das sonstige Sondereigentum 1 - 14; es handelt sich um die Korrektur falsch angegebener Hausnummern, somit einer Anpassung der Teilungserklärung an die Teilungspläne. Zudem beinhaltet die Änderung die Berechtigung, im Gemeinschaftseigentum stehende Wände zwischen zwei Einheiten des Sondereigentums, die dem gleichem Eigentümer gehören zu durchbrechen; gleiches gilt für Decken bei übereinanderliegenden Einheiten des Sondereigentums. Die Änderungen bedürfen der Zustimmung der übrigen Miteigentümer [namentliche Aufzählung] sowie der dinglichen Gläubiger.

Die **4. Änderung** vom 07.04.2003 stellt ergänzend zu den oben beschriebenen Baumaßnahmen fest, dass diese den bauordnungsrechtlichen Vorschriften und einer einwandfreien Handwerksleistung entsprechen müssen. Ferner heißt es: „Jeder Eigentümer einer Wohnung im 1. oder 2. Obergeschoss ist berechtigt, auf seine eigenen Kosten je einen Balkon 12 m² Grundfläche in den Grenzen seines Sondereigentums anzulegen, ausgenommen an der Vorderseite der Häuser, und hierfür Fenster- und Türöffnungen anzulegen. Fenster und Türen müssen hinsichtlich Ober- und Unterkante in einer Flucht mit den Nachbarfenstern/-türen einer Hausseite einheitliche platziert werden. Die baulichen Maßnahmen müssen den bauordnungsrechtlichen Vorschriften und einer einwandfreien Handwerksleistung entsprechen.“

Ähnliche Regelungen gelten für die Besitzer von Wohnungen im Erd- sowie im Dachgeschoss, hier bzgl. Terrassen- bzw. Dachterrassenausbauten. Ferner wird festgestellt, dass durch die Errichtung von Terrassen/Balkonen/Dachterrassen die 10.000stel Miteigentumsanteile nicht verändert werden.

Einziger Inhalt der **5. Änderung** der Teilungserklärung vom 03.07.2003 ist es, die vorgenannten Änderungen in die Grundbücher Dortmund Blatt B 15509 bis B 15526 eintragen zu lassen.

In der **6. Änderung** der Teilungserklärung vom 30.07.2003 werden Sondernutzungsrechte begründet. Die zu bewertende Wohnung betreffend heißt es hierzu: „Wohnungsgrundbuch von Dortmund Blatt B 15517: Zur Erdgeschosswohnung Nr. 9 des Aufteilungsplans das Sondernutzungsrecht an der Terrassenfläche SN9.“ Anzumerken ist, dass die im anliegenden Plan bezeichnete und mit Sondernutzungsrecht versehene Terrasse nicht mit der vorherigen Version (5. Änderung) übereinstimmt.

Wohnungsbindung

Das Amt für Wohnen der Stadt Dortmund teilt mit Schreiben vom 27.05.2025 mit, dass das Objekt seitens des Amtes für Wohnen nicht gefördert wurde und somit keinen wohnungsrechtlichen Bindungen unterliegt.



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Hausverwaltung

Die Hausverwaltung übersendet am 07.08.2025 folgende Unterlagen:

- Protokoll der Eigentümerversammlung vom 07.11.2024
- Hausgeldabrechnung 2024
- Wirtschaftsplan 2024
- Energieausweis vom 29.09.2023
- Angebot für die Dachsanierung Haus Nr. 7

Weiter wird mitgeteilt,

- dass die zu bewertende Wohnung vermietet ist,
- dass die Dachsanierung für die Häuser Alfred-Nobel-Straße 3 und 5 in der Planung ist.

3. Gebäude

3.1 Allgemeines

Das Grundstück ist mit folgenden Gebäuden bebaut:

- zwei aneinander gebaute, voll unterkellerte dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit teilweise ausgebauten Dachgeschossen (Alfred-Nobel-Str. 3 + 5)
- ein zweigeschossiges, voll unterkellertes Mehrfamilienhaus mit mehreren Eingängen (Alfred-Nobel-Str. 7, Fine-Frau-Str. 77 + 79)
- ein eingeschossiges, voll unterkellertes Gebäude, das an das zweigeschossige Gebäude über Eck angebaut ist (Fine-Frau-Str. 81)

3.2 Besonderheiten

Baujahr

Im Bauaktenarchiv liegen keine Unterlagen vor, aus denen das Baujahr der Gebäude hervorgeht. Im Energieausweis ist das Baujahr mit 1953 angegeben. Nach Abgleich mit historischen Luftbildern des RVR im Geoportal.nrw erscheint dies realistisch. Es wird daher als Ursprungsbaupjahr der Gebäude 1953 angenommen.

angenommenes Baujahr:	1953
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer (ohne Modernisierung)	8 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



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

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.

Die fehlende Zugangsmöglichkeit zu den Gebäuden 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.

Aus den Unterlagen des Bauaktenarchivs geht hervor, dass ca. im Jahr 1998 eine Umwandlung der Eigentumswohnungen erfolgte. Dies ist üblicherweise der Anlass für Modernisierungen im Gebäudeinneren, insbesondere für den Austausch von Fenstern und Badmodernisierungen. Im Jahr 1998 erfolgte zudem ein Ausbau der Dachgeschosse, der mit einer Dachdämmung einhergeht.

Ermittlung des Modernisierungsgrades

Modernisierungselement	Punkte (max.)	Punkte (tats.)
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	2
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1 (ca. 1998)
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1 (ca. 2008)
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	1 (ca. 1998)
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
	20	5

Somit erfolgten am Gebäude Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung. Gemäß Anlage 2 zu § 12 (5) Satz 1 ImmoWertV beträgt die rechnerische Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem Gebäudealter von ca. 72 Jahren ca. 25,4 Jahre.

Unter Berücksichtigung des Modernisierungsgrades und der Erkenntnisse zum Ortstermin wird eine **Restnutzungsdauer von 25 Jahren** angesetzt.

Modifizierte Restnutzungsdauer:	25 Jahre
Fiktives Gebäudealter:	55 Jahre
Fiktives Baujahr:	1970



3.3 Baubeschreibung

Gemeinschaftseigentum

Das Sondereigentum war zum Ortstermin nicht zugänglich. Besichtigt werden konnte lediglich das Treppenhaus des Gebäudes Nr. 3 sowie die verbundenen Keller der Gebäude 3 und 5.

In der Bauakte wurde keine Baubeschreibung vorgefunden. Die folgenden Angaben basieren daher auf der eingeschränkten Besichtigung zum Ortstermin. Für die Richtigkeit kann im Detail keine Gewähr übernommen werden.

Rohbau

Fundamente,
Bodenplatte: Ortbeton

Außenwände: Mauerwerk, beidseitig verputzt
Keller innen geschlämmt, außen Klinkersockel

Innenwände: Mauerwerk, beidseitig verputzt
Keller geschlämmt, Kellerflur mit Zementputzsockel bis ca.
1,50 m.

Treppen: Stahlbetonläufe und –podeste
Stahlgeländer mit Stahlhandlauf

Decken: Stahlbeton

Dach: Satteldach in Holzkonstruktion, ca. 30° geneigt
Deckung in Ton- bzw. Betonpfannen,
Wärmedämmung (DG-Ausbau)
Rinnen und Fallrohre in Zinkblech
Vordach Kunststoffplatte auf zwei Metallhaltern

Ausbau

Böden:	Treppenhaus:	Läufe und Podeste: Terrazzo
	Keller:	Estrich ungestrichen

Wände:	Treppenhaus:	Kratzputz mit farbig abgesetztem Sockel
--------	--------------	---

Fenster:	Treppenhaus:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung 1993
	Keller:	einfache Kellerfenster

Türen:	Haustür:	Kunststoffhaustür mit Glasfeldern
	Kelleraußentür:	Holzür mit Glasfeld
	Kellertüren:	einfache Holztüren aus Dachlatten
	Heizraumtür:	Blechtür



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

Installationen, Haustechnik

Elektro:	ein Anschluss; es wird von einem durchschnittlichen Standard ausgegangen Erneuerung des Zählerkastens
Wasser:	ein Anschluss; es wird von einem durchschnittlichen Standard ausgegangen
Heizung:	Gaszentralheizung, Baujahr ca. 2008
Medien:	Satellitenanlage

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. 9

Rohbau

wie Gemeinschaftseigentum

Ausbau

Da das Sondereigentum zum Ortstermin nicht zugänglich war, ist der Sachverständige gezwungen von Annahmen auszugehen. Diese Annahmen betreffen insbesondere die Ausstattung der Wohnung, ggf. Modernisierung 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. 1998
Türen:	einfache Holztüren in Holzumfassungszargen
Decken:	glatt



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

Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Bad: keine Erkenntnisse, gemäß Planunterlagen WC, Waschbecken
und Badewanne

Installationen, Haustechnik

Elektro: ggf. Unterverteilung in der Wohnung

Wasser: Kalt- und Warmwasser in Bad und Küche; WW elektrisch de-
zentral, ggf. über Autogeyser im Badezimmer

Heizung: Gaszentralheizung im Keller, Heizkörper mit Ablesevorrich-
tung

Besonders zu veranschlagende Bauteile, Einrichtungen und sonstige Vorrichtungen

Keine.

3.4 Bau- und Unterhaltungszustand

Baumängel und Bauschäden

Gemeinschaftseigentum

- allgemeine Abnutzungerscheinungen
- Verfärbungen der Außenfassade
- Einbruchspuren an der Eingangstür
- Feuchtigkeiterscheinungen im Keller (Boden, unterer Wandbereich)

Sondereigentum

keine Erkenntnisse

Wirtschaftlichkeit

Grundrisse, Geschosshöhen und Fassadengestaltung sind, soweit aus den Plänen und vor Ort ersichtlich, für die Nutzung geeignet und hinlänglich wirtschaftlich. Im Zuge der Dacherneuerung der Gebäude ist von einer zusätzlich eingebrachten Wärmedämmung auszugehen.

Es liegt ein Energieausweis für Wohngebäude gem. den §§ 79ff. der Energie-Einsparverordnung (EnEV) vom 29.09.2023 vor. Hierbei handelt es sich um einen sogenannten Verbrauchsausweis. Der Energieverbrauchskennwert ist mit 117,8,1 kWh/(m²a) angegeben.

Modernisierungen

Es wird von Modernisierungen im Zuge der Instandhaltung ausgegangen.



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

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

3.5 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

Es handelt sich um eine typische Mehrfamilienhausbebauung aus den 1950er bis 1960er Jahren, zwischen den aneinandergereihten Wohngebäuden finden sich ausgedehnte Rasenflächen und Zuwegungen. Ein Teil dieser Flächen ist als Sondernutzung einzelnen Einheiten zugeordnet.

Als Besonderheit ist die ca. 3 m breite Fahrstraße mit angegliedertem Parkplatz zu erwähnen.

Die befestigten Flächen sind mit einfachem Betonpflaster bzw. Asphalt befestigt. Grünflächen wie beschrieben; mit Ausnahme der nordwestlichen Grundstücksgrenze befinden sich an allen drei anderen Grenzen als Einfriedung höhere Hecken.

5. Flächen- und Massenangaben

5.1 Berechnungsgrundlagen

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

5.2 Verwendete Unterlagen

Es lagen Teilungspläne aus dem Bauaktenarchiv und aus der Grundakte und vor.

5.3 Grundstücksdaten

Grundstücksgröße: 2.775,00 m²



Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

5.4 Gebäudedaten

Berechnung der Wohnfläche des Sondereigentums

(Grundlage: Pläne der Teilungserklärung)

Wohnfläche Wohnung 9:

Wohnen	17,83 m ²
Schlafen	15,52 m ²
Küche	15,93 m ²
Flur	4,91 m ²
Bad	4,96 m ²
Wohnfläche gesamt	59,18 m ²
Balkon zu ½	1,81 m ²
Terrasse zu ½ (Sondernutzungsrecht)	6,00 m ²
vermietbare Fläche gesamt	66,99 m ²
gerundet	67,00 m²

6. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

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

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

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



Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

verfahren 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.

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

Lage und Wert

Gemeinde:	Dortmund
Postleitzahl:	44149
Gemarkungsname:	Dorstfeld
Ortsteil:	Oberdorstfeld
Bodenrichtwert-Nr.:	02013
Bodenrichtwert:	360,00 €/m² (misch-/mehrgeschossig)
Stichtag:	01.01.2025



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

Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Beitragszustand:	erschließungsbeitrags-/ kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach KAG
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Geschlosszahl:	II
Tiefe:	35 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt:	310,00 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt:	2022-01-01
Anwendungshinweise:	örtliche Fachinformationen

Abweichungen werden im Folgenden ermittelt.

7.4 Abweichungen

Geschossigkeit

Bei der Berechnung des Bodenrichtwertes wurden zwei Vollgeschosse zugrunde gelegt. Das Bewertungsgrundstück verfügt über eine dreigeschossige Bebauung. Im Grundstücksmarktbericht 2025 unter Punkt 4.7.3 Umrechnungskoeffizienten für den mehrgeschossigen Wohnungsbau angegeben worden. Im vorliegenden Fall beträgt der **Umrechnungsfaktor 1,12**.

$$360,00 \text{ €/m}^2 \times 1,12 \quad \quad \quad \mathbf{403,00 \text{ €/m}^2}$$

Grundstückstiefe

Das Eckgrundstück verfügt über unterschiedliche Grundstückstiefen; die größte Tiefe von der Fine-Frau-Straße aus beträgt ca. 40 m. Der Bodenrichtwert bezieht sich dem gegenüber auf eine Grundstückstiefe von 35 m.

Aufgrund der Lage und Form der Bebauung auf dem Grundstück ist **kein Abschlag** für die größere Grundstückstiefe anzusetzen.

Nebenanlagen (Stellplätze und Zufahrten)

Wegeflächen

Auf dem Grundstück befindet sich die als befahrbarer Weg ausgebaute Privatstraße Alfred-Nobel-Straße in einer Breite von ca. 3,50 m und einer Länge von ca. 50 m; das entspricht **175 m²**.

Private Wegeflächen, die der Erschließung und Zuwegung der anliegenden Wohnbebauung dienen, sind gemäß GMB 2025 mit 10 % des Bodenwerts zu bewerten; das entspricht **36,00 €/m²**.



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Stellplätze

Von der Privatstraße aus erschlossen werden ein Stellplatz auf der Südwestseite sowie 5 Stellplätze auf der Nordostseite. Die Fläche dieser Stellplatzanlagen beträgt insgesamt **120 m²**.

Stellplatzflächen sind gemäß GMB 2025 mit 50 % des Bodenwerts zu bewerten; das entspricht **180,00 €/m²**.

7.5 Bodenwert (erschließungsbeitragsfrei)

Grundstücksgröße:
Der relative Bodenwert für das unbelastete und
erschließungsbeitragsfreie Grundstück beträgt

für eine Fläche von 2.480 m ²	403,00 €/m²
für eine Fläche von 175 m ²	36,00 €/m²
für eine Fläche von 120 m ²	180,00 €/m²

7.6 Ableitung des Bodenwerts

Grundstücksgröße: 2.775 m²

Davon	2.480 m ² x	403,00 €/m ²	999.440,00 €
	175 m ² x	36,00 €/m ²	6.300,00 €
	120 m ² x	180,00 €/m ²	21.600,00 €
			1.027.340,00 €
	gerundet		1.027.000,00 €

Anteiliger Bodenwert	(458/10.000) x 1.027.340,00 €	47.052,00 €
	gerundet	47.000,00 €

**Der Bodenwert des erschließungsbeitragsfreien
und unbelasteten Grundstücks beträgt 1.027.000,00 €**

**Der anteilige Bodenwert des erschließungsbeitragsfreien
und unbelasteten Grundstücks (458/10.000) beträgt 47.000,00 €**

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



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

8. Vergleichswerte (§§ 24 - 26 ImmoWertV)

8.1 Grundstücksmarktbericht

Der Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses in der Stadt Dortmund enthält unter "7. Wohnungseigentum" nur allgemeine, hier nicht verwertbare Angaben.

8.2 Kaufpreissammlung

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

8.3 Immobilienrichtwert

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

Am 27.08.2025 wurde aus boris.nrw folgender Immobilienrichtwert entnommen:

Lage und Wert	
Gemeinde	Dortmund
Gemarkungsname	Dorstfeld
Ortsteil	Oberdorstfeld
Gebietsgliederung	Dortmund West
Wohnlage	mittel
Immobilienrichtwert-Nr.	1033
Immobilienrichtwert	2.345,00 €/m²
Stichtag	01.01.2025
Teilmarkt:	Eigentumswohnungen
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert



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

Beschreibende Merkmale: Gebäude	Immobilien-Richtwert	Bewertungs-objekt	Anpas-sung
Baujahr	1970	1953	- 3,1 %
Wohnfläche	70 m ²	67 m ²	- 0,6 %
Ausstattungs-klasse	mittel (3,0)	einfach – mittel*	- 5,3 %
Wohnlage	mittel	mittel	0,0 %
Geschoss-lage	1. + 2. OG	EG (Hochparterre)	0,0 %
Balkon	vorhanden	vorhanden	0,0 %
Anzahl der Wohn-einheiten	13 - 30	18	0,0 %
Beschreibende Merk-male: 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 **	- 6,6 %
Entspricht	1,0 (100 %)		- 15,6 %

*) Annahme

**) Angabe der Hausverwaltung

Dies entspricht einem Anpassungsfaktor von **0,844**.

8.4 Vorläufiger Vergleichswert (§ 24 (2) ImmoWertV)

Auf Grundlage des Immobilienrichtwertes ergibt sich folgender vorläufiger Vergleichswert:

Immobilienrichtwert:	2.345,00 €/m ²	
Wohnfläche:	67,00 m ²	
Anpassungsfaktor:	0,844	
2.345,00 €/m ² x 67,00 m ² x 0,844		132.605,00 €
Vorläufiger Vergleichswert:	gerundet	133.000,00 €

Das entspricht ca. 1.985,00 €/m² vermietbarer Fläche.



9. Ertragswertermittlung (§§ 27 – 34 ImmoWertV)

9.1 Rohertrag/ Nettokaltmiete

Tatsächliche Miete

Gemäß Auskunft der Hausverwaltung ist die zu bewertende Wohnung vermietet. Über die tatsächliche 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	1935 - 1959	
Mietspanne	5,23 – 7,41 €/m ²	
Mittelwert:	6,29 €/m ²	
Gewählt wg. Baujahr:		7,00 €/m ²
Zu-/Abschlag für Gebietszugehörigkeit (Dortmund West)		0,00 €/m ²
<u>Mangels Erkenntnisse keine Zuschläge für Bodenbeläge etc.</u>		
		7,00 €/m²

Nach sachverständiger Schätzung wird die nachhaltig erzielbare Miete mit 7,00 €/m² angenommen.

Ermittlung der Mietflächen

Siehe hierzu Punkt 5.4.

Die Mietfläche entspricht der Wohnfläche
zzgl. der anteiligen Flächen für Balkon und Terrasse (SNR): **67,00 m²**

Jährlicher Rohertrag

Mietertrag: 7,00 €/m² x 67,00 m² x 12 **5.628,00 €**

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 2025 für die Stadt Dortmund weist unter 6.1.4 Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum aus. Die Modellparameter zur



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Ableitung von Liegenschaftszinssätzen sind unter 8.6 beschrieben. Für Wohnungseigentum sind demnach Bewirtschaftungskosten von pauschal 30 % des Jahresrohertrages anzusetzen.

Jährlicher Rohertrag	5.628,00 €	
Bewirtschaftungskosten:	5.628,00 € x 0,30	1.688,00 €

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 3 (Dortmund West)	1,67 %
Zu-/Abschlag für Wohnfläche (67 m²)	+ 0,02 %
Zu-/Abschlag für Vermietungssituation	+ 0,47 %
Zu-/Abschlag für Restnutzungsdauer (25 Jahre)	- 0,11 %
Zu- bzw. Abschlag für Miete (7,00 €/m²)	+ 0,30 %
Abschlag für Gebäudestandard (einfach - mittel)	0,00 %
<u>Abschlag für Baujahr (1953)</u>	<u>- 0,32 %</u>
Somit ergibt sich ein Liegenschaftszinssatz von	2,03 %

Nach sachverständiger Schätzung wird daher ein **Liegenschaftszinssatz von 2,0 %** angesetzt.

9.4 Restnutzungsdauer

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (siehe Punkt 6):	25 Jahre
---	-----------------

9.5 Reinertrag

Der anteilige Grundstücksreinertrag errechnet sich aus der Differenz des anteiligen Grundstücksrohertrages (9.1) und den Bewirtschaftungskosten von pauschal 30 %:

Anteiliger Rohertrag:	5.628,00 €
Bewirtschaftungskosten 30 %:	- 1.688,00 €
<u>Ant. Grundstücksreinertrag:</u>	<u>3.940,00 €</u>

Anteil des Bodenwerts am Reinertrag (Bodenwertverzinsungsbetrag)

47.000,00 €	x	2,0 %	940,00 €
-------------	---	-------	-----------------



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

Anteil der baulichen Anlagen am Reinertrag

3.940,00 € - 940,00 € **3.000,00 €**

9.6 Barwertfaktor für die Kapitalisierung (Vervielfältiger)

bei RND = 25 Jahre und LZS = 2,0 % **19,5235**

9.7 Ertragswert der baulichen Anlage

3.000,00 € x 19,5235 58.570,00 €

gerundet 59.000,00 €

9.8 Bodenwert

Der anteilige Bodenwert wurde unter 7.6 ermittelt: **47.000,00 €**

9.9 Vorläufiger Ertragswert

Gebäudeertragswert 59.000,00 €
Bodenwert 47.000,00 €

106.000,00 €

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) 133.000,00 €

vorläufiger Ertragswert (9) 106.000,00 €

vorläufiger Sachwert (10) --,-- €

11.2 Vorläufiger Verkehrswert

**Der vorläufige Verkehrswert zum Stichtag von 458/10.000 Miteigen-
tumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Dorstfeld, Flur 3, Flurstück
165, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Alfred-Nobel-Str. 3, 5, 7, Fine-Frau**



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

**77, 79, 81 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus
Alfred-Nobel-Str. 3 nebst Kellerraum – jeweils Nr. 9 des Aufteilungsplans
- beträgt**

110.000,00 € (einhundertzehntausend 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.

Der vorläufiger Vergleichswert weicht deutlich nach oben ab; dies wird tendenziell berücksichtigt. Allerdings entspricht der Allgemeinzustand des Wertermittlungsobjektes augenscheinlich bei Weitem nicht dem ermittelten Vergleichswert. Daher wird der vorläufige Ertragswert mit einer Anpassung auf volle zehntausend Euro (ca. + 3,8 %) den weiteren Betrachtungen zugrunde gelegt.

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

Zum Bergbau liegen scheinbar widersprüchliche Aussagen der Unteren Bodenschutzbehörde (siehe 2.6) und der Bezirksregierung Arnsberg (siehe 2.8) vor. Tatsächlich ist aber die Aussage der Bezirksregierung deutlich präziser; sie benennt

- das Bewertungsgrundstück
- die darunter befindlichen Bergwerksfelder
- den Dokumentationsstand von heute noch einwirkungsrelevantem Bergbau
- den Dokumentationsstand von tiefem Bergbau

und endet mit der Aussage:

„[...] teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Bewertungsgrundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

dokumentiert. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1960er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.“

Somit sind keine wertbeeinflussenden Umstände aufgrund von Bergbau bekannt.

12.4 Baumängel und -schäden

Gemeinschaftseigentum

- allgemeine Abnutzungserscheinungen
- Verfärbungen der Außenfassade
- Einbruchspuren an der Eingangstür
- Feuchtigkeiterscheinungen im Keller (Boden, unterer Wandbereich)

Sondereigentum

keine Erkenntnisse

Aufgrund der fehlenden Zugänglichkeit zum Wohnhaus ist die Liste der vorgefundenen Baumängel und -schäden nicht abschließend. Daher wird das Risiko vorhandener und unentdeckter Baumängel und -schäden unter Punkt 13 berücksichtigt.

12.5 Hausverwaltung, Instandhaltungsrücklage

Gemäß Protokoll der Eigentümerversammlung ist folgende Maßnahme geplant:

- Dachsanierung des Hauses Alfred-Nobel-Str. 7, finanziert durch eine Sonderumlage der drei Eigentümer

Die Hausverwaltung gibt die Höhe der Instandhaltungsrücklage per 31.12.2024 mit 36.443,93 € an. Auf das zu bewertende Sondereigentum entfällt somit rein rechnerisch ein Betrag in Höhe von 1.669,40 €. Dies entspricht knapp den zweifachen jährlichen Instandhaltungskosten und wird als ausreichend angesehen.

12.6 Fehlende Terrasse

Gemäß mündlicher Auskunft der Hausverwaltung vom 06.10.2025 ist eine Herstellung der nicht vorhandenen, in der Teilungserklärung jedoch aufgeführten und mit einem Sondernutzungsrecht belegten Terrassen vor den Erdgeschosswohnungen nicht geplant.

Ungeachtet einer rechtlichen Einordnung resultieren hieraus Mindereinnahmen. Zudem ist ein erhöhter Aufwand zur Herstellung des Zustandes, wie er in der Teilungserklärung beschrieben ist, zu berücksichtigen.

anteilige Fläche der Terrasse:	6 m ²
Mietansatz:	7,00 €/m ²
Bewirtschaftungskosten:	30 %



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

Vervielfältiger
bei LZS 2 % und RND 25 Jahre: 19,5235

Mindereinnahmen:	
somit: $6 \text{ m}^2 \times 7,00 \text{ €/m}^2 \times 12 \times 0,7 \times 19,5235$	6.888,00 €
<u>erhöhte Aufwendungen (geschätzt):</u>	<u>3.000,00 €</u>
	9.888,00 €

Es wird ein **Abschlag von 10.000,00 €** angesetzt.

12.7 Zu- und Abschläge gesamt

Marktanpassung	0,00 €
Altlasten, Bergbau	0,00 €
Baumängel und -schäden	0,00 €
Instandhaltungsrücklage	0,00 €
<u>fehlende Terrasse</u>	<u>- 10.000,00 €</u>
gesamt	- 10.000,00 €

12.8 Ableitung des Verkehrswertes

Vorläufiger Verkehrswert	110.000,00 €
<u>Zu- und Abschläge</u>	<u>- 10.000,00 €</u>
	100.000,00 €

Unbelasteter Verkehrswert gem. § 194 BauGB

Der Verkehrswert zum Stichtag von 458/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Dorstfeld, Flur 3, Flurstück 165, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Alfred-Nobel-Str. 3, 5, 7, Fine-Frau 77, 79, 81 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus Alfred-Nobel-Str. 3 nebst Kellerraum – jeweils Nr. 9 des Aufteilungsplans - beträgt

100.000,00 € (einhunderttausend Euro).

Das entspricht ca.	1.493,00 €/m ² vermietbarer Fläche.
Rohertragsfaktor:	17,77
Reinertragsfaktor:	25,38

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 Sonder-



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

eigentum nicht möglich war, bestehen Risiken insbesondere bezüglich folgender Punkte:

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

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

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

Das Risiko unentdeckter Baumängel und -schäden wird insgesamt mit einem **Abschlag von 10.000,00 €** gewürdigt. Dies entspricht 10 % des vorläufigen Verkehrswerts bzw. ca. 149,00 €/m² vermietbarer Fläche.

13.2 Ableitung des Verkehrswertes gem. ZVG

Unbelasteter Verkehrswert	100.000,00 €
Abschläge	- 10.000,00 €
	90.000,00 €

Der Verkehrswert zum Stichtag gemäß Zwangsversteigerungsverfahren unter Berücksichtigung des vorgenannten Sicherheitsabschlages für 458/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Dorstfeld, Flur 3, Flurstück 165, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Alfred-Nobel-Str. 3, 5, 7, Fine-Frau 77, 79, 81 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus Alfred-Nobel-Str. 3 nebst Kellerraum – jeweils Nr. 9 des Aufteilungsplans - beträgt

90.000,00 € (neunzigtausend Euro).

Das entspricht	1.343,00 €/m ² vermietbarer Fläche.
Rohertragsfaktor:	15,99
Reinertragsfaktor:	22,84



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

Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Die Wertermittlung wurde nach bestem Wissen und Gewissen aufgestellt. Sie umfasst
44 Seiten inkl. 4 Anlagen mit 9 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 08.10.2025





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

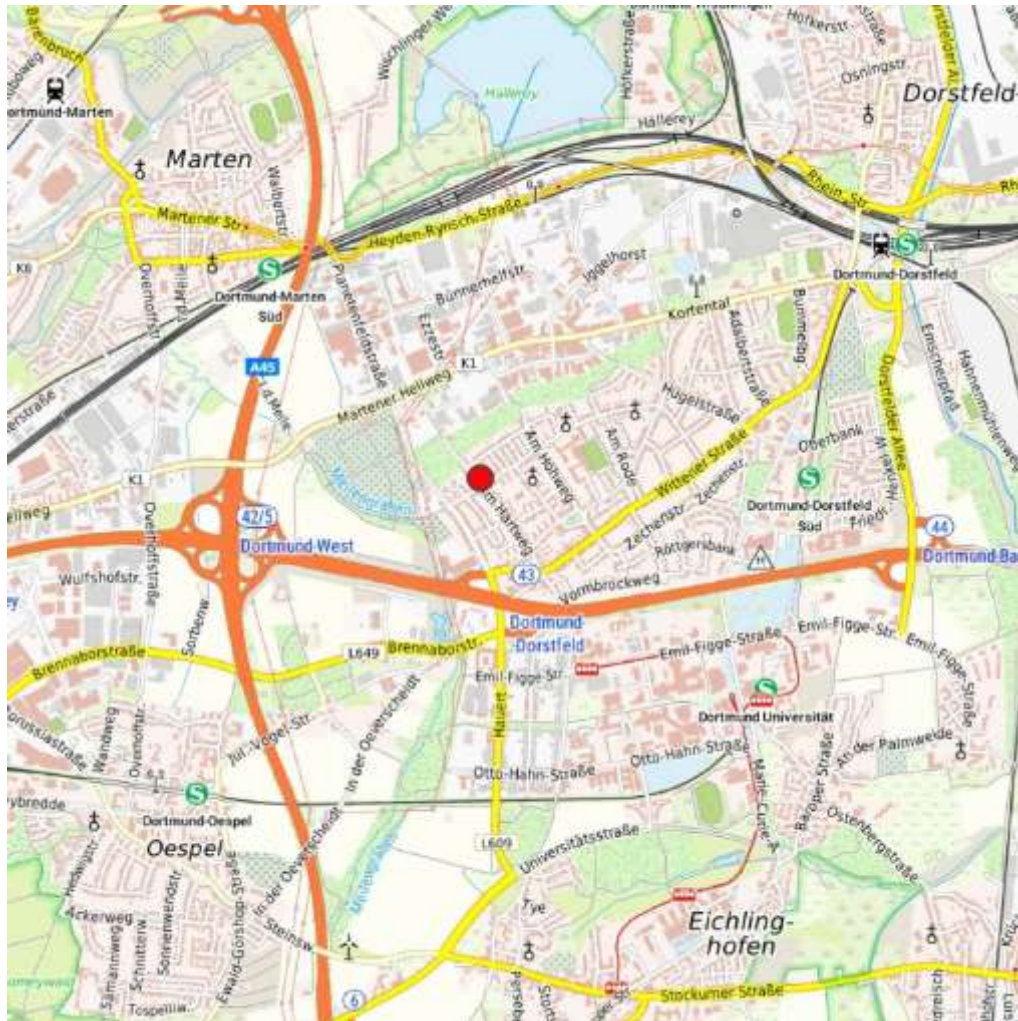
Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

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





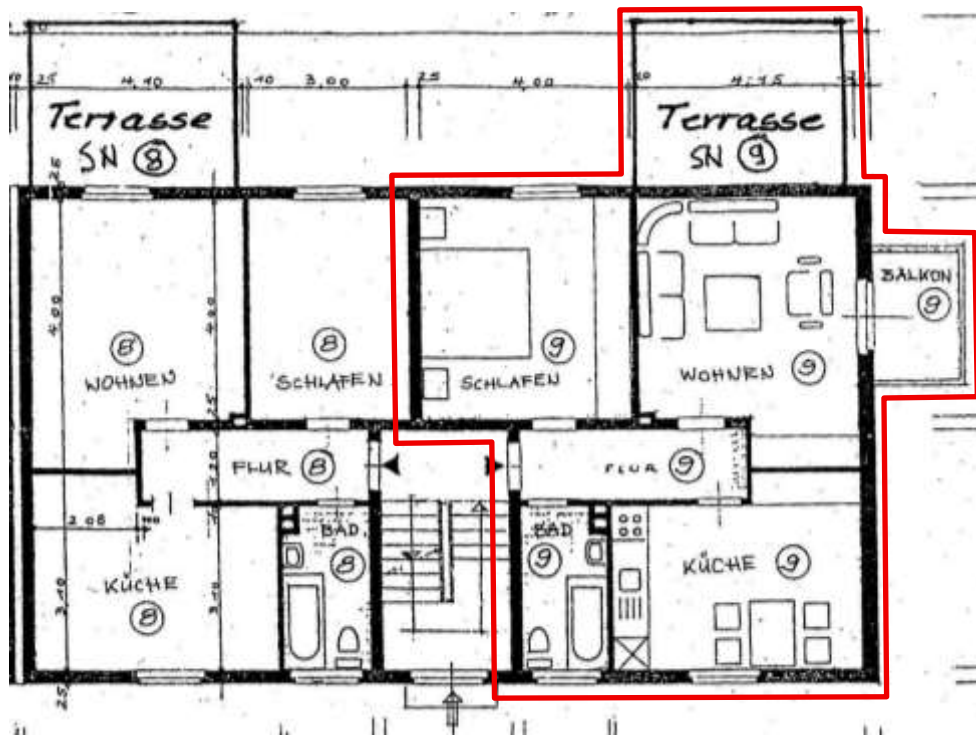
Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

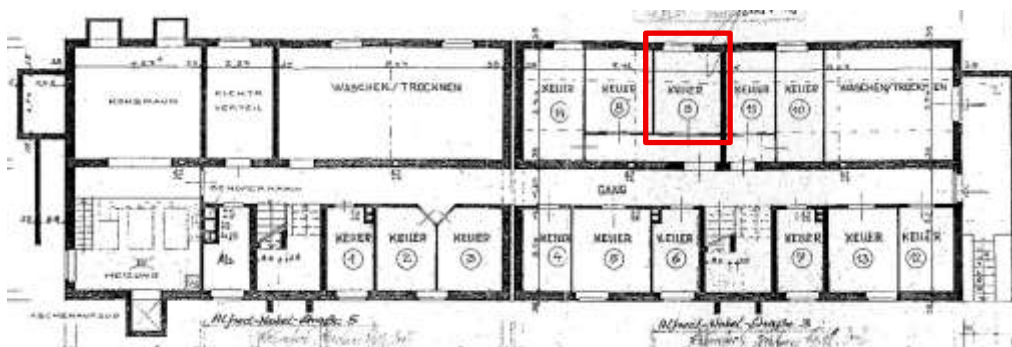
Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Anlage 3: Bauzeichnungen

Quelle: Teilungspläne aus der Grundakte



Grundriss Erdgeschoss, Wohnung Nr. 9



Grundriss Kellergeschoss Haus Nr. 5 und 3

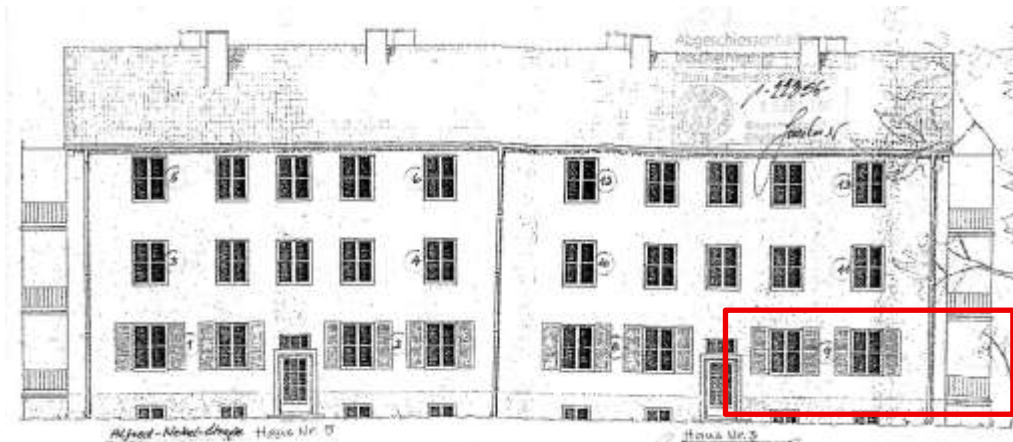


Von der Architektenkammer
Nordrhein – Westfalen öffentlich
bestellter und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

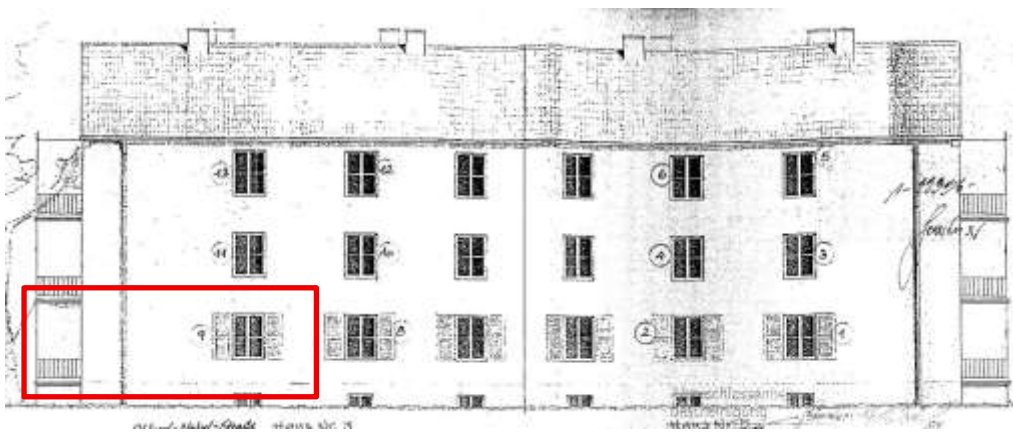
Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger



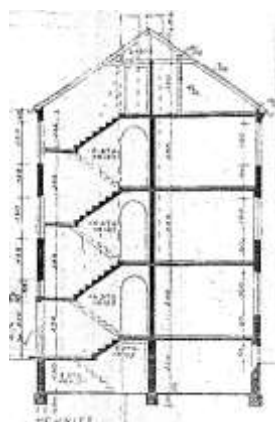
Nordost-Ansicht



Südwest-Ansicht



Südost-Ansicht



Gebäudeschnitt



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

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Anlage 4: Fotodokumentation



Ansicht Eingangsseite



Ansicht von Südwesten



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



Kellerabgang



Hauseingang



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



Hauseingang, Treppenhaus



Wohnungstür



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



Treppe ins Kellergeschoss, Gasuhren



Kellerflur



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



Zählerkasten



Mieterkeller