



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
ZV2649-25

über das bebaute Grundstück

Mengeder Str. 590 in 44359 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 278 K 3/25
Zweck des Gutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes zum Stichtag im Zusammenhang mit einem Zwangsversteigerungs- verfahren
Wertermittlungsstichtag:	05.08.2025
unbelasteter Verkehrswert gem. § 194 BauGB	304.000,00 €
Verkehrswert im ZVG	269.000,00 €

Dieses Gutachten besteht aus 51 Seiten inkl. 4 Anlagen mit 19 Seiten. Es wurde in zweifacher Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.



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

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten!

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

Besonderheiten

Das zu bewertende Grundstück ist bebaut:

- straßenseitig mit einem voll unterkellerten zweigeschossigen Wohngebäude mit Restaurant im Erdgeschoss und voll ausgebautem Dachgeschoss
- mit rückseitigen, eingeschossigen Anbauten an dieses Wohngebäude
- mit einer Einzelgarage

Im Gebäude befinden sich ein Restaurant im Erdgeschoss und vier Wohneinheiten. Das Restaurant im EG sowie zwei Wohnungen waren zum Ortstermin nicht zugänglich.

Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Gegenstand der Wertermittlung	Verkehrswert zum Stichtag des bebauten Grundstücks Gemarkung Mengede, Flur 4, Flurstück 284, Gebäude- und Freifläche, Mengeder Str. 590	
Ortstermin	5. August 2025	
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag	5. August 2025	
Grundstücksgröße	657 m ²	
Bodenwert (relativ)	340,00 €/m ²	
Bodenwert (absolut)	223.000,00 €	
Baujahr; GND; RND Whs./Garage	BJ 1914/56; 80/60 J.; 20 Jahre	
Wohn-/Nutzfläche	452,00 m ²	
Vorläufiger Verkehrswert	345.000,00 €	
Zu- und Abschläge	– 41.000,00 €	
unbelasteter Verkehrswert gem. § 194 BauGB	304.000,00 €	
Verkehrswert im ZVG	269.000,00 €	



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

Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1	Übersichtsplan	1 Seite
Anlage 2	Luftbild	1 Seite
Anlage 3	Bauzeichnungen ohne Maßstab	5 Seiten
Anlage 4	Fotodokumentation	12 Seiten

Verwendete Unterlagen und Literatur:

1. Unterlagen des Auftraggebers:

- Grundbuchauszug vom 03.06.2025

2. Selbst beschaffte Unterlagen:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Liegenschaftskarte vom 10.06.2025
- Auszug aus dem Liegenschaftsbuch vom 11.06.2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 10.06.2025
- Auskunft über Wohnungsbindung vom 17.06.2025
- Auskunft aus dem Altlast-Verdachtsflächenkataster vom 24.06.2025
- Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung vom 09.07.2025
- Auskunft über Erschließungsbeiträge vom 11.06.2025
- Unterlagen der Hausverwaltung
- Pläne, Unterlagen aus dem Bauaktenarchiv verschiedene Daten

3. Mündliche Auskünfte:

keine

4. Literatur, Medien:

- Kleiber u.a.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken 7. Auflage 2014
- Kleiber ImmoWertV 2021 13. Auflage
- Kröll/Hausmann Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken 3. Auflage 2006
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund Grundstücksmarktbericht 2025



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

- www.boris.nrw.de: Zentrales Informationssystem 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	Kleinträumliche Lage	8
2.3	Zuschnitt/ Beschaffenheit	9
2.4	Erschließungszustand	9
2.5	Rechte, Lasten und Beschränkungen	10
2.6	Altlasten – Auskunft gem. § 2 Umweltinformationsgesetz NRW.....	10
2.7	Auskunft über bergbauliche Verhältnisse und Bergschadensgefährdung ..	11
2.8	Feststellungen zum Ortstermin.....	12
2.9	Planungsrechtliche Ausweisung.....	12
2.10	Sonstige Besonderheiten	13
3.	Gebäude	13
3.1	Allgemeines	13
3.2	Besonderheiten	13
3.3	Baubeschreibung.....	15
3.4	Bau- und Unterhaltungszustand	17
3.5	Gesamteindruck	18
4.	Außenanlagen.....	18
4.1	Allgemeines	18
4.2	Bauliche Außenanlagen	18
4.3	Grünanlagen.....	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
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	Ableitung des Bodenwerts.....	22
8.	Vergleichswerte (§§ 24 - 26 ImmoWertV)	22
8.1	Grundstücksmarktbericht.....	22



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

8.2	Immobilienrichtwert.....	22
8.3	Vorläufiger Vergleichswert (§ 24 (2) ImmoWertV)	24
9.	Ertragswertermittlung (§§ 27 – 34 ImmoWertV)	24
9.1	Rohertrag/ Nettokaltmiete.....	24
9.2	Bewirtschaftungskosten.....	26
9.3	Liegenschaftszinssatz	28
9.4	Restnutzungsdauer	28
9.5	Reinertrag	28
9.6	Barwertfaktor für die Kapitalisierung (Vervielfältiger)	29
9.7	Ertragswert der baulichen Anlagen	29
9.8	Bodenwert.....	29
9.9	Vorläufiger Ertragswert.....	29
10.	Sachwertermittlung (§§ 35 – 39 ImmoWertV)	29
11.	Ableitung des vorläufigen Verkehrswertes	29
11.1	Zusammenstellung der Wertansätze	29
11.2	Vorläufiger Verkehrswert	29
12.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	30
12.1	Marktanpassung	30
12.2	Altlasten	30
12.3	Bergbau	30
12.4	Underrent.....	30
12.5	Baumängel und -schäden.....	31
12.6	Zu- und Abschläge	32
12.7	Ableitung des Verkehrswertes.....	32
13.	Verkehrswert im ZVG.....	32
13.1	Risiko durch fehlende Besichtigungsmöglichkeiten	32
13.2	Ableitung des Verkehrswertes gem. ZVG	33
Anlage 1:	Übersichtskarte M 1:25.000	34
Anlage 2:	Luftbild	35
Anlage 3:	Bauzeichnungen	36
Anlage 4:	Fotodokumentation	41



Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Vorbemerkung

Die vorliegende Wertermittlung erfolgt gemäß der

- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienerwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) vom 20.09.2023

Der Verkehrswert (Marktwert) gem. § 194 BauGB ist wie folgt definiert:

"Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Voraussetzungen der gutachterlichen Wertermittlung

In diesem Gutachten basieren alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens ausschließlich auf den erhaltenen Unterlagen und Informationen sowie auf der Ortsbesichtigung.

Die Gebäude und Außenanlagen werden in ihren überwiegenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Die Beschreibung dient als Grundlage für die Ableitung des Verkehrswertes auf Basis der Herstellungskosten bzw. der Mietansätze. Es können Abweichungen in einzelnen Bereichen der Gebäude und Außenanlagen bestehen, die jedoch auf den Gesamtwert keine Auswirkungen haben. Die Wertminderung infolge vorhandener Mängel und Schäden sowie anderer objektspezifischer Besonderheiten werden in angemessener Weise ermittelt und zur Ableitung des Verkehrswertes entsprechend berücksichtigt.

Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme. Es handelt sich dabei um rein visuelle Untersuchungen. Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilöffnungen und Bodenuntersuchungen ausgeführt. Auch wurden keine Untersuchungen auf gesundheitsschädigende Baumaterialien oder auf pflanzliche und tierische Schädlinge durchgeführt, ebenso keine fachtechnischen Untersuchungen eventuell vorhandener Baumängel oder Bauschäden. Im Gutachten werden nur die Baumängel oder Bauschäden beschrieben, die offensichtlich und zerstörungsfrei im Rahmen der Ortsbesichtigung zu erkennen waren. Die Beschreibung von vorhandenen Baumängeln oder Bauschäden stellt daher kein Bauschadensgutachten dar.

Es wird davon ausgegangen, dass die vorhandenen Materialien frei von gesundheitsgefährdenden Inhaltsstoffen und Schädlingen sind. Eine Funktionsprüfung haustechnischer Anlagen oder sonstiger Geräte wurde nicht vorgenommen. Die Funktionsfähigkeit dieser Anlagen wird im Gutachten unterstellt, soweit nicht anders angegeben.

Eine Überprüfung der Zulässigkeit öffentlich-rechtlicher Genehmigungen erfolgt nicht. Ferner wird in diesem Gutachten ungeprüft unterstellt, dass das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungstichtag unter ausreichendem Versicherungsschutz steht.



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

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber, Datum

Amtsgericht Dortmund
Geschäfts-Nr. 278 K 3/25
mit Beschluss vom 28.05.2025

1.2 Zweck der Wertermittlung

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

1.3 Grundstück

Grundbuch: Amtsgericht Dortmund
Grundbuch von Dortmund
Blatt: B 40368

Eigentümer: *[Namen werden nicht veröffentlicht]*

Liegenschaftskataster: Stadt Dortmund
Katasteramt
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Laufende Nummer	1
Grundstück	Grundstücksfläche 657 m ² Das Grundstück besteht aus: Flurstück 284 Flur 4 Gemarkung 1264 Mengede
Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Dortmund Kreis Dortmund Regierungsbezirk Arnsberg
Lage:	72169 Mengeder Straße 590
Fläche:	657 m ²
Tatsächliche Nutzung:	657 m ² Fläche gemischter Nutzung Gebäude- und Freifläche, Mischnutzung mit Wohnen

1.4 Ortsbesichtigung

Ortsbesichtigung am 05.08.2025

Dauer der Begehung: 9.30 – 10.25 Uhr

Das Restaurant im EG sowie die Wohnungen im 1. OG Mitte und 1. OG rechts konnten nicht besichtigt werden.



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

1.5 Wertermittlungstichtag (§ 2 (4) ImmoWertV)

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

1.6 Qualitätsstichtag (§ 2 (5) ImmoWertV)

Qualitätsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung: **5. August 2025**

2. Grundstück

Grundstückszustand und Grundstücksmerkmale (§ 2 (3) ImmoWertV)

2.1 Ort und Einwohnerzahl

Dortmund, ca. 600.000 EW

2.2 Kleinräumliche Lage

Ortslage: Stadtbezirk Dortmund-Mengede, der nordwestlichste Stadtteil Dortmunds, statistischer Unterbezirk 924 (Alte Kolonie, ca. 3.500 Einwohner) Vorherrschend Wohnbebauung sowie Gewerbe westlich der Dönnstraße.

Baugebiet: Vorwiegend ein- bis zweigeschossige Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser in aufgelockerter, stark durchgrünter Bebauung.

Infrastruktur: Nahversorgung in unmittelbarer Nähe, Schulen (alle Schulformen) sowie Kindergärten ca. 1 km südlich. Bezirksverwaltungsstelle Mengede in ca. 2 km Entfernung.

Wohnlage: mittlere Wohnlage

Verkehrslage: Bushaltestelle Händelstraße in ca. 120 m Entfernung, Innenstadt Dortmund in ca. 9 km Entfernung, gute Erreichbarkeit mit ÖPNV und Bahnlinie (Haltepunkt Dortmund-Mengede in ca. 1,5 km Entfernung).

Unmittelbare Anbindung an das Autobahnnetz, Kreuz Castrop-Rauxel Ost (A 42, A 45) sowie ABK Dortmund Nordwest mit Anschlussstelle Dortmund-Mengede (A 2) in 3 km bzw. 5 km Entfernung; Zentrum Dortmund mit Hauptbahnhof ca. 9 km; Flughafen Dortmund ca. 25 km.

Himmelsrichtung: Mengeder Straße auf der Ostseite; das Gebäude hat im Wesentlichen eine Ost-West-Ausrichtung

Beeinträchtigungen: Gemäß Umgebungslärmportal NRW besteht durch die Mengeder Straße im Bereich der straßenseitigen Fassade der Gebäude ein durchschnittlicher 24h-Pegel (L-



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

den) von 65 dB(A) bis 74 dB(A). Für den Nachtpegel (L-night) ergeben sich Werte von 55 dB(A) bis 64 dB(A).

[Hinweis: Gemäß Runderlass des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes NRW vom 07.02.2008 liegen die Auslösewerte (Werte, ab denen Maßnahmen zu ergreifen sind) in NRW einheitlich bei 70/60 dB(A) (tags/nachts)]

(Quelle: LANUV NRW; www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de)

Benachbarte störende
Betriebe und Gebäude: keine

2.3 Zuschnitt/ Beschaffenheit

Entwicklungszustand: Das Grundstück ist vollständig erschlossen und mit einem zweigeschossigen Wohn- und Restaurantgebäude sowie einem eingeschossigen Anbau und einer Garage bebaut.

Oberfläche: eben

Aufwuchs: verwilderte Grünfläche mit Baumbestand im nordwestlichen Grundstücksbereich

Zuschnitt: unregelmäßig; Breite entlang der Mengeder Straße ca. 20 m, entlang der westlichen Grundstücksgrenze ca. 10 m, Grundstückstiefe ca. 37 m

2.4 Erschließungszustand

Art der Straße: innerörtliche Verbindungsstraße mit Erschließungsfunktion

Versorgungsleitungen: Hausanschlüsse für Gas, Wasser, Strom, Telefon

Entsorgung: öffentliche Kanalisation

Beitrags- und Abgabepflichten: Mit Schreiben vom 11.06.2025 teilt das das Tiefbauamt der Stadt Dortmund mit, dass für die Anlage Mengeder Straße in dem hier in Frage kommenden Abschnitt Erschließungsbeiträge nach den Bestimmungen des BauGB nicht mehr zu zahlen sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch diese Auskunft eine Erhebung von Beiträgen nach den Vorschriften des § 8 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG) nicht ausgeschlossen wird. Aufgrund der zum 12.05.2022 in Kraft getretenen Förderrichtlinie Straßenausbaubeiträge könnten



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

anfallende Beiträge vollständig vom Land NRW übernommen werden. Eine Förderung kann erst nach Ende der Baumaßnahmen bei Vorliegen der Fördervoraussetzungen durch die Stadt Dortmund beantragt werden und hängt von der Entscheidung des Fördergebers ab.

Das Grundstück ist somit **erschließungsbeitragsfrei**.

2.5 Rechte, Lasten und Beschränkungen

Grundbuch, Bestandsverzeichnis

Keine Herrschvermerke.

Grundbuch, Abt. II

Keine Eintragungen mit Ausnahme der Anordnung der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

Grundbuch, Abteilung III

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

Baulasten

Gem. schriftlicher Baulastauskunft vom 10.06.2025 sind für das zu bewertende Grundstück keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

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

Das Umweltamt der Stadt Dortmund, Untere Bodenschutzbehörde, erteilt mit Schreiben vom 24.06.2025 für das zu bewertende Grundstück folgende Auskünfte:

Methangasaustritte an der Tagesoberfläche

Der Auskunftsbereich gehört laut Arbeitskarte der potentiellen Methangasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Dortmund (Stand Februar 2000) zu den Gebieten, die zur **Zone 0 oder 1 zählen; daher sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich**.

Es wird darauf hingewiesen, dass seit Ende 1999 bei einem Bauantragsverfahren (nur bei Neubau, Anbau etc. Grundfläche > 50 m²) in **Zone 2** vom Umweltamt die Installation einer Gasflächendränge oder vergleichbare



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

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

B. Auskünfte der Unteren Wasserbehörde

Tankanlagen

Auf dem Grundstück befinden sich keine Tankanlagen.

Abwasserbehandlungsanlagen

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

Lagerung wassergefährdender Stoffe

Lagerflächen für wassergefährdende Stoffe sind nicht bekannt.

Wasserschutzzone

Das Auskunftsgrundstück liegt in keiner Wasserschutzzone.

C. Auskünfte der Unteren Abfallbehörde

Klärschlammaufbringungsflächen

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

Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen

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

D. Auskünfte der Unteren Landschaftsbehörde

Landschaftsschutzgebiet / Naturschutzgebiet

Das Grundstück befindet sich in keinem Naturschutzgebiet.

Ausgleichszahlungen gem. §§ 135a – 135c BauGB

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

2.7 Auskunft über bergbauliche Verhältnisse und Bergschadensgefährdung

Die Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW teilt mit Schreiben vom 09.07.2025 mit, dass das Grundstück über dem über den auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeldern „Adolph 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

Hansemann 1“ und „Zeche vereinigte Stein & Hardenberg“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld liegt.

In den dort vorliegenden Unterlagen sei im Bereich des Grundstücks 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

Zum Ortstermin wurden in den unversiegelten Grundstücksbereichen augenscheinlich keine Bodenverunreinigung festgestellt. Im Zweifelsfall ist das Gutachten eines Baugrundsachverständigen hinzuzuziehen. Es wird Verunreinigungsfreiheit vorausgesetzt.

Bergschäden

Es wurden beim Ortstermin augenscheinlich keine Baumängel und -schäden festgestellt, die auf bergbauliche Tätigkeit zurückzuführen sind.

2.9 Planungsrechtliche Ausweisung

Angaben im Flächennutzungsplan

Ausweisung im FNP: Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

Angaben im Bebauungsplan

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

MI Mischgebiet

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

GRZ	0,6
GFZ	1,2

Tatsächliche Gegebenheiten

Tatsächliche Nutzung Gaststätte, Wohnen

Die tatsächliche Nutzung ist zulässig.



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

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Tatsächliches Maß der baulichen Nutzung

Überbaute Grundstücksfläche (ohne Garage)	290,00 m²	
Bruttogeschossfläche (nur Vollgeschosse):	474,00 m²	
Grundstücksgröße:	657,00 m²	
GRZ:	290 / 657	0,44
GFZ:	474 / 657	0,72

Das Maß der baulichen Nutzung ist zulässig.

2.10 Sonstige Besonderheiten

Denkmalliste

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

Wohnungsbindung

Das Amt für Wohnen, Wohnraumkontrolle, der Stadt Dortmund teilt mit Schreiben vom 17.06.2025 mit, dass das Objekt seitens des Amtes für Wohnen nicht gefördert wurde und somit keinen wohnungsrechtlichen Bindungen unterliegt.

3. Gebäude

3.1 Allgemeines

Das zu bewertende Grundstück ist bebaut:

- straßenseitig mit einem voll unterkellerten zweigeschossigen Wohngebäude mit Restaurant im Erdgeschoss und voll ausgebautem Dachgeschoss
- mit rückseitigen, eingeschossigen Anbauten an dieses Wohngebäude
- mit einer Einzelgarage

3.2 Besonderheiten

Wohn- und Geschäftsgebäude

Baujahr

Chronologie aus der Bauakte

- Erlaubnis zur Errichtung eines Wirtschafts- und Wohngebäudes vom 14.05.1914 [Hinweis: Zu diesem Zeitpunkt hatte das Gebäude noch die Bezeichnung Dortmunder Str. 106.]



Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

- Genehmigung zur Errichtung eines Anbaus zur Genehmigung vom 08.09.1924
- Bauschein für die Errichtung eines Anbaus für eine Taubeneinsatzstelle vom 13.03.1934
- Modernisierung der Erdgeschossfassade, Baugenehmigung vom 31.05.1967, Gebrauchsabnahme am 18.04.1968

Baujahr	1914
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
rechnerische Restnutzungsdauer (ohne Modernisierung):	0 Jahre

Erhöhung der Restnutzungsdauer aufgrund von 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.

Ermittlung des Modernisierungsgrades

Modernisierungselement	Punkte (max.)	Punkte (tats.)
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1 (ca. 2000)
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1 (Bj. unbekannt)
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
	20	3

Somit erfolgten am Gebäude lediglich 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 über 80 Jahren ca. 20 Jahre.

Unter Berücksichtigung des Modernisierungsgrades und der Erkenntnisse zum Ortstermin wird daher eine **Restnutzungsdauer von 20 Jahren** angesetzt.

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



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Garage

Aus der Bauakte liegen folgende Unterlagen vor:

- Zeichnung zum Antrag auf Neubau eines Stallgebäudes vom 02.05.1921
- Antrag auf Umbau eines Stallgebäudes zu einer Garage vom 24.10.1955 vor; die Gebrauchsabnahme erfolgte am 25.04.1956.

Baujahr	1956
Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre
rechnerische Restnutzungsdauer (ohne Modernisierung):	0 Jahre

Für die Garage wird die gleiche Restnutzungsdauer wie für das Hauptgebäude in Ansatz gebracht.

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

3.3 Baubeschreibung

Wohn- und Restaurantgebäude

Rohbau

Fundamente: dem Baujahr entsprechend wahrscheinlich Ziegel

Bodenplatte: Ortbeton, wahrscheinlich nachträglich betoniert

Außenwände: Mauerwerk, beidseitig verputzt
Keller: Mauerwerk, innen unverputzt

Innenwände: tragende Innenwände: Mauerwerk, beidseitig verputzt
nicht tragende Innenwände: Holzfachwerk, beidseitig verputzt
Keller: Ziegelwände, unverputzt

Treppen: Dachboden: Holztreppe
Holztreppe mit Holzgeländer, Holzhandlauf
Kellertreppe Holztreppe

Decken: Decke über KG: Betondecke
sonstige Decken: Holzbalkendecken

Dächer: Hauptgebäude: Walmdach in Holzkonstruktion, Dachneigung ca. 50°, Deckung mit Betonpfannen, Rinnen und Fallrohre in Zink
Flachdachbereiche in Holzkonstruktion, wahrscheinlich mit bituminöser Abdichtung



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

Das Restaurant im EG sowie zwei Wohnungen waren zum Ortstermin nicht zugänglich.

Böden:	Treppenhaus:	Stufen Holz gestrichen, Boden Holzdielen gestrichen, Fliesen
	Keller:	Estrich
	Wohnung DG:	Laminat, Fliesen
	Wohnung OG:	Fliesen, Laminat, Teppich
	Bäder:	gefliest
Wände:	Treppenhaus:	Kunststofftapetenputz, Flockanstrich
	Wohnungen:	teilweise Holzdielen, Tapete Fliesen in verschiedenen Höhen in den Bädern und Küchen
Decken:		Abhangdecken mit Kunststoffpaneelen in Holzoptik, Kratzputz (EG)
Fenster:	Restaurant:	Rollläden, straßenseitig
	Wohnungen:	Kunststofffenster, Holzfenster
	Treppenhaus:	Holzfenster, Einfach-/Zweifachverglasung
	Kellerfenster:	Metallkellerfenster mit Einbaurahmen
Türen:	Haustür:	Kunststoffhaustür in Holzoptik mit Glasfeld
	Wohnungstüren:	Türanlage aus Holz, Blechtüren (Kneipe)
	Innentüren:	Holztüren mit Glasfeldern und Glasoberlicht, Holztüren und Holzumfassungszargen
	Keller:	Holztüren
Bäder:	Obergeschoss:	wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, Dusche, Handtuchwärmer, Durchlauferhitzer
	Dachgeschoss:	Stand-WC mit Vorwandspülkasten, Waschbecken, Badewanne

Installationen, Haustechnik

Hausanschlüsse:	Gas, Wasser, Strom, Telefon, Abwasser
Elektro:	Es wird von einem Anschluss im Gebäude ausgegangen; keine Erkenntnisse über Unterverteilung, Absicherung, Anzahl von Steckdosen und Lichtauslässen etc.
Wasser:	Ein Anschluss im Gebäude; Warmwasserbereitung elektrisch dezentral
Heizung:	Zwei Gaszentralheizungen im Keller; keine Erkenntnisse über das Baujahr
Medien:	keine Erkenntnisse



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

Besondere Betriebseinrichtungen

Das Inventar der Gaststätte ist nicht Gegenstand dieses Zwangsversteigerungsverfahrens.

Besonders zu veranschlagende Bauteile, Einrichtungen und sonstige Vorrichtungen

Gaststätteneinrichtung, s.o.; darüber hinaus nicht bekannt und nicht benannt.

Sonstige Anlagen

Nicht bekannt und nicht benannt.

Garage

Fundamente,
Bodenplatte: Ortbeton
Wände: Kalksandsteinmauerwerk, beidseitig unverputzt
Dach: Holzkonstruktion, soweit erkennbar mit bituminöser Abdichtung
Tor: Metallschwingtor, handbetrieben
Fenster: seitliche Belichtung mit Glasbausteinen
Installationen: Innenbeleuchtung, Elektro

3.4 Bau- und Unterhaltungszustand

Baumängel und Bauschäden

In den zu besichtigenden Bereichen wurden folgende Baumängel und -schäden vorgefunden:

- teilweise Abnutzungserscheinungen
- aufsteigende Feuchtigkeit in den Kellerwänden
- Wasserschaden an der Decke im Bierkeller
- Schäden an der Fassade, Graffiti
- Schäden am Vordach im Bereich des Anbaus
- keine Absturzsicherung am Kellerabgang
- vereinzelte Rissbildungen im Treppenhaus
- Wohnung DG: Verfärbungen an einer Wand im Badezimmer

Weitere Erkenntnisse liegen nicht vor. Das Risiko unentdeckter Baumängel und -schäden wird unter Punkt 14 berücksichtigt.

Wirtschaftlichkeit

Mit Ausnahme der Fenster (ca. 2000) wurden keine Hinweise auf die Erhöhung des Wärmedämmstandards gefunden. Somit entspricht der Wärmedämmstandard nicht mehr den aktuellen Anforderungen des GEG.



Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.

Modernisierungen

Kleine Modernisierungen im Zuge der Instandhaltung.

3.5 Gesamteindruck

Gebäude und Grundstück machen einen dem Alter entsprechenden, durchschnittlichen Eindruck.

4. Außenanlagen

4.1 Allgemeines

Das Grundstück ist straßenseitig und entlang der südlichen Grundstücksgrenze bebaut.

4.2 Bauliche Außenanlagen

Versorgungseinrichtungen: Hausanschlüsse für Wasser, Strom, Gas, Telefon, Abwasser

Bodenbefestigungen: durchgängig Betonkleinpflaster

Einfriedungen: umlaufend ca. 1,50 m hohe Mauern aus Kalksandstein, unverputzt

Sonstiges: kleine Gartenhütte in Holzkonstruktion, abgängig

4.3 Grünanlagen

- verwildertes Beet im nordwestlichen Grundstücksbereich
- ein Laubbaum

5. Flächen- und Massenangaben

5.1 Berechnungsgrundlagen

Die Berechnung der Flächen und Rauminhalte erfolgte auf Grundlage von DIN 277-1973/87, sofern nicht anders angegeben.



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

5.2 Verwendete Unterlagen

Es lagen Bauantragsunterlagen (teilweise vermaßt) aus den Jahren 1914, 1921, 1924 und 1934 vor. Diese wurden den weiteren Berechnungen zugrunde gelegt.

5.3 Grundstücksdaten

Überbaute Grundstücksfläche (ohne Garage)	290,00 m²	
Bruttogeschossfläche (nur Vollgeschosse):	474,00 m²	
Grundstücksgröße:	657,00 m²	
GRZ:	290 / 657	0,44
GFZ:	474 / 657	0,72

5.4 Gebäudedaten

Wohn- und Nutzflächenberechnung

Die Hausverwaltung gibt die Flächen der einzelnen Einheiten wie folgt an:

<u>Nutzfläche</u>	
Restaurant	214,95 m ²
gerundet	215,00 m²

<u>Wohnfläche</u>	
Wohnung 1. OG links	38,40 m ²
Wohnung 1. OG Mitte	78,99 m ²
Wohnung 1. OG rechts	26,61 m ²
Wohnung DG	93,41 m ²
Wohnfläche gesamt	237,41 m ²
gerundet	237,00 m²

Zusammenstellung

Nutzfläche	215,00 m ²
<u>Wohnfläche</u>	<u>237,00 m²</u>
gesamt	452,00 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.



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

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

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

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

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

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

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

Beim Bewertungsgrundstück liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des Vergleichs- und des 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



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Lagewerte für den Boden. Sie sind für lagetypische Grundstücke ermittelt, deren maßgebliche wertbestimmende Merkmale wie Erschließungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Zuschnitt in der Definition der jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücke festgelegt sind.

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

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

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

Lage und Wert

Gemeinde:	Dortmund
PLZ:	44359
Ortsteil:	Alte Kolonie
Bodenrichtwert-Nr.:	92039
Bodenrichtwert:	340,00 €/m² (misch-/mehrgeschossig)
Stichtag:	01.01.2025

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Beitragszustand:	erschließungsbeitrags- / kosten- erstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragspflichtig nach KAG
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Geschosszahl:	II
Tiefe:	35 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt:	290,00 €/m ²
Hauptfeststellungs- zeitpunkt:	2022-01-01
Anwendungshinweise:	örtliche Fachinformationen

Abweichungen werden im Folgenden ermittelt.

7.4 Abweichungen

Grundstückstiefe

Dem Bodenrichtwert wird eine Grundstückstiefe von 35 m zugrunde gelegt. Das Bewertungsgrundstück verfügt über eine Tiefe von 37m. Das ist zu vernachlässigen.



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

7.5 Ableitung des Bodenwerts

Bodenrichtwert:	340,00 €/m ²	
Grundstücksgröße:	657 m ²	
	657 m ² x 340,00 €/m ²	223.380,00 €

**Der Bodenwert des erschließungsbeitragsfreien
und unbelasteten Grundstücks beträgt 223.000,00 €**

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

8. Vergleichswerte (§§ 24 - 26 ImmoWertV)

8.1 Grundstücksmarktbericht

Der Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund weist unter Punkt 5.2.1 keine Durchschnittspreise für ertragsorientierte Objekte aus. Zudem heißt es unter Punkt 5.2.3:

„Der Gutachterausschuss in der Stadt Dortmund weist keine Vergleichsfaktoren aus, hat gleichwohl an deren Stelle Immobilienrichtwerte beschlossen, [...]“

8.2 Immobilienrichtwert

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

Am 15.10.2025 wurden aus boris.nrw folgende Immobilienrichtwerte entnommen:

Lage und Wert	
Gemeinde	Dortmund
Gemarkungsname	Mengede
Ortsteil	Alte Kolonie
Gebietsgliederung	Dortmund West



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

Wohnlage	mittel		
Immobilienrichtwert-Nr.	4924		
Immobilienrichtwert	940,00 €/m²		
Stichtag	01.01.2025		
Teilmarkt:	MFH mit bis zu 20% gewerblichem Anteil		
Objektgruppe	Weiterverkauf		
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert		
Beschreibende Merkmale: Gebäude	Immobilien-Richtwert	Bewertungs-objekt	An-passung
Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus	MFH mit >20 bis ≤ 50% gewerbl. Anteil	- 11,0 %
Baujahr	1935	1914	- 2,2 %
Ausstattungs-klasse	mittel	mittel*	0,0 %
Anzahl der Einheiten	7-16	5	2,6 %
Rohertrag/Wohn- und Nutzfläche	65 €/m²	57 €/m²	- 13,1 %
Wohn- und Nutzfläche	600 m²	452 m²	3,0 %
Beschreibende Merkmale: Grundstück			
Beitragsrechtlicher Zustand	ebf + kostenerstattungsbeitragsfrei/kabp nach KAG	ebf + kostenerstattungsbeitragsfrei/kabp nach KAG	0,0 %
Sonstige Hinweise			
Ausstattungs-klasse	kein Einfluss		
Wohnlage	mittel	mittel	0,0 %
Berechnungsverfahren Umrechnungskoeffizienten	additiv		
Anwendungshinweise	örtl. Fachinformationen		
Entspricht	1,0 (100 %)		- 20,7 %

Dies entspricht einem Anpassungsfaktor von **0,793**.

*) siehe Sonstige Hinweise: für die Ausstattung der Wohnungen wird kein Einfluss auf den Wert vorausgesetzt.



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

8.3 Vorläufiger Vergleichswert (§ 24 (2) ImmoWertV)

Auf Grundlage des Immobilienrichtwertes ergibt sich folgender vorläufiger Vergleichswert:

Immobilienrichtwert:	940,00 €/m ²	
Wohn-/Nutzfläche:	452,00 m ²	
Anpassungsfaktor:	0,793	
940,00 €/m ² x 452,00 m ² x 0,793		336.930,00 €

Die Garage ist separat zu berechnen.
Im Grundstücksmarktbericht 2025 werden unter
Punkt 5.3 durchschnittliche Kaufpreise für Garagen
und Einstellplätze angegeben. Der Median liegt bei
Wiederverkäufen (ohne Altersangabe) bei 10.000 €
pro Außengarage mit einer Spanne von 7.000 – 13.050 €

Nach sachverständiger Schätzung wird der Wert der Garage angenommen mit	8.000,00 €
	344.930,00 €
gerundet	345.000,00 €

Vorläufiger Vergleichswert gesamt: gerundet 345.000,00 €

Das entspricht ca. 763,00 €/m² vermietbarer Fläche.

9. Ertragswertermittlung (§§ 27 – 34 ImmoWertV)

9.1 Rohertrag/ Nettokaltmiete

Tatsächliche Miete

Von der Hausverwaltung wird eine Mieterliste zum 04.08.2025. Die Nettokaltmieten werden dort wie folgt angegeben.

Mieteinheit	Fläche	mtl. Nettokaltmiete	
		absolut	pro m²
Nutzfläche			
EG Restaurant	214,95 m²	710,00 €	3,30 €
Wohnfläche			
1. OG links	38,40 m²	160,00 €	4,17 €
1. OG Mitte	78,99 m²	400,00 €	5,06 €
1. OG rechts	26,61 m²	150,00 €	5,64 €
DG	93,41 m²	370,00 €	3,96 €
	237,41 m²	1.080,00 €	4,55 €



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

Garage 30,00 €

Nachhaltig erzielbare Miete

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

Wohnungen

Grundlage ist der Mietspiegel Dortmund für nicht preisgebundene Wohnungen Stand 01.01.2023.

Es ergibt sich folgende nachhaltig erzielbare Miete:

Baujahr	1910 - 1934
Mietspanne	4,61 – 6,83 €/m ²
Mittelwert	5,73 €/m ²

Abschlag für Warmwasserbereitung über Durchlauferhitzer	- 0,08 €/m ²
Zu- bzw. Abschlag für Gebietseinteilung (Dortmund West)	0,00 €/m ²
Mietspanne	4,53 – 6,75 €/m ²

Wohnung 1. OG links

Zuschlag für Wohnungsgröße (35,01 – 40 m ²)	0,92 €/m ²
Abschlag für fehlenden Balkon	- 0,04 €/m ²
Mietspanne	5,41 – 7,63 €/m ²

Wohnung 1. OG rechts

Zuschlag für Wohnungsgröße (25,01 – 30 m ²)	1,29 €/m ²
Mietspanne	5,82 – 8,04 €/m ²

Wohnung DG

Abschlag für Wohnungsgröße (80,01 – 100 m ²)	- 0,05 €/m ²
Abschlag für „gefangene Räume“	- 0,09 €/m ²
Abschlag für fehlenden Balkon	- 0,04 €/m ²
Mietspanne	4,35 – 6,57 €/m ²

Nach Gewichtung der Flächenanteile wird nach sachverständiger Schätzung eine durchschnittliche Netto-Kaltmiete von **6,00 €/m²** für alle Wohnungen angesetzt.

Gaststätte

Im Gewerbemietspiegel 2023 der Industrie- und Handelskammer zu Dortmund finden sich ab Seite 12 Angaben zu Angebotsmieten bestimmter Hotspots in Dortmund Nord-West Unter Punkt 1 ‚Dortmund Mengede‘ werden folgende Mieten ausgewiesen:

Büro-/Praxisflächen	7,00 – 8,00 €/m ²
Ladenlokale	7,00 – 12,50 €/m ²
Hallen-/Produktionsflächen	keine Angaben

(Quelle: InWIS, Datenbank der Immobilien Scout GmbH)



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

Diese Angaben können nicht ohne Weiteres auf einen Gastronomiebetrieb übertragen werden. Aufgrund der mangelnden Besichtigungsmöglichkeiten sowie der schwierigen Lage im gesamten Gastronomiebereich wird davon ausgegangen, dass die tatsächlich vereinbarte monatliche Nettokaltmiete von 710 € (**3,30 €/m²**) angemessen ist. Sie wird daher den weiteren Berechnungen zugrunde gelegt.

Garage

Für die Garage wird die aktuelle monatliche Miete in Höhe **30,00 €** angesetzt.

Ermittlung der Mietflächen

Siehe hierzu Punkt 5.4.	Nutzfläche	215,00 m ²
	Wohnfläche	237,00 m ²
	gesamt	452,00 m²

Jährlicher Rohertrag

Mietertrag:	Restaurant	710,00 € x 12	8.520,00 €
	Wohnungen	6,00 €/m ² x 237,00 m ² x 12	17.064,00 €
	Garage	30,00 € x 12	360,00 €
	gesamt		25.944,00 €

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

Gemäß Grundstücksmarktbericht 2025 sind für **gewerbliche Objekte** Verwaltungskosten in Höhe von 3 % des Jahresrohertrages anzusetzen.

Für die jährlichen Verwaltungskosten von **Wohnungen** sind 359,00 € anzusetzen, für **Garagen** 47,00 € (Quelle: GMB Dortmund 2025, Punkt 8.7.2 Modellwerte Bewirtschaftungskosten).

Restaurant	8.520,00 € x 0,03	266,00 €
Wohnungen	4 x 359,00 €	1.436,00 €
Garage		47,00 €
gesamt		1.749,00 €

Instandhaltungskosten



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Die Instandhaltungskosten stellen eine Rücklage dar, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung von Grundstück und Gebäude erforderlich ist. Sie entsprechen nicht unbedingt den tatsächlich aufgewendeten Kosten.

Für die jährlichen Instandhaltungskosten von **Wohnungen** sind 14,00 €/m² Wohnfläche anzusetzen, für **Garagen** 106,00 € (Index, Quelle: s.o.).

Für die jährlichen Instandhaltungskosten von **Gewerbeflächen** sind 50 % der Instandhaltungskosten der Wohnnutzung anzusetzen; das entspricht 14,00 €/m² x 0,5 = 7,00 €/m².

Restaurant	215,00 m² x 7,00 €/m²	1.505,00 €
Wohnungen	237,00 m² x 14,00 €/m²	3.318,00 €
Garage		106,00 €
gesamt		4.929,00 €

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis berücksichtigt Mietausfälle, die aufgrund von Umzügen, Renovierungen, Mieterwechsel, etc. anfallen. Das Risiko konjunkturbedingter Leerstände ist im Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.

Für das Mietausfallwagnis können bei reiner bzw. gemischter gewerblicher Nutzungen **4 %** des Jahresrohertrags angesetzt werden (Quelle: s.o.).

Restaurant	8.520,00 € x 0,04	341,00 €
Wohnungen	17.064,00 € x 0,04	683,00 €
Garage	360,00 € x 0,04	14,00 €
gesamt		1.038,00 €

Bewirtschaftungskosten – Zusammenstellung

	Restaurant	Wohnungen	Garage	gesamt
Rohertrag	8.520,00 €	17.064,00 €	360,00 €	25.944,00 €
Verwaltung	266,00 €	1.436,00 €	47,00 €	1.749,00 €
Instandhaltung	1.505,00 €	3.318,00 €	106,00 €	4.929,00 €
Mietausfallwagnis	341,00 €	683,00 €	14,00 €	1.038,00 €
Bewirtschaftungskosten gesamt	2.112,00 € 24,8 % d. RE	5.437,00 € 31,9 % d. RE	167,00 € 46,4 % d. RE	7.716,00 € 29,7 % d. RE
Reinertrag	6.408,00 €	11.627,00 €	193,00 €	18.228,00 €



Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

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.

Der Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Dortmund weist unter 5.2.4 folgende Liegenschaftszinssätze aus den Jahren 2015 – 2024 aus:

Erweiterte Untersuchung nach Nutzung des gesamten Stadtgebietes:

Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil
von >20% bis ≤ 50 % des Rohertrages

Anzahl der Kauffälle:	253
Ø Liegenschaftszinssatz	4,7 % (Spanne 3,3 – 6,3 %)
Standardabweichung	2,3 Prozentpunkte
Ø Restnutzungsdauer	26 Jahre (Spanne 21 - 30 Jahre)
Standardabweichung	8 Jahre

Das Bewertungsobjekt befindet sich innerhalb eines Wohngebiets, der gewerbliche Anteil am Rohertrag liegt bei ca. 33 %, die Restnutzungsdauer liegt knapp unterhalb der angegebenen Spanne, die angesetzten Mieten sind vergleichsweise gering.

Es wird daher nach sachverständiger Schätzung ein **Liegenschaftszinssatz von 4,0 %** angesetzt.

9.4 Restnutzungsdauer

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (siehe Punkt 3.2): **20 Jahre**

9.5 Reinertrag

Der Grundstücksreinertrag wurde unter Punkt 9.2 ermittelt

Restaurant	6.408,00 €
Wohnungen	11.627,00 €
Garage	193,00 €
gesamt	18.228,00 €

Anteil des Bodenwerts am Reinertrag (Bodenwertverzinsungsbetrag)

223.000,00 € x 0,04 **8.920,00 €**

Anteil der baulichen Anlagen am Reinertrag

18.228,00 € - 8.920 € **9.308,00 €**



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

9.6 Barwertfaktor für die Kapitalisierung (Vervielfältiger)

bei RND = 20 Jahre und LZS = 4,0 % 13,5903

9.7 Ertragswert der baulichen Anlagen

9.308,00 € x 13,5903 126.499,00 €
gerundet **126.000,00 €**

9.8 Bodenwert

Der Bodenwert wurde unter 7.5 ermittelt: **223.000,00 €**

9.9 Vorläufiger Ertragswert

Gebäudeertragswert	126.000,00 €
<u>Bodenwert</u>	<u>223.000,00 €</u>
	349.000,00 €

10. Sachwertermittlung (§§ 35 – 39 ImmoWertV)

Das Sachwertverfahren ist für den vorliegenden Bewertungsfall nicht geeignet.

11. Ableitung des vorläufigen Verkehrswertes

11.1 Zusammenstellung der Wertansätze

vorläufiger Vergleichswert (8)	345.000,00 €
vorläufiger Ertragswert (9)	349.000,00 €
vorläufiger Sachwert (10)	–,-- €

11.2 Vorläufiger Verkehrswert

Der vorläufige Verkehrswert beträgt zum Wertermittlungstichtag für das unbelastete und erschließungsbeitragsfreie Grundstück Mengeder Str. 590, Gemarkung Mengede, Flur 4, Flurstück 284

345.000,00 € (dreihundertfünfundvierzigtausend Euro).



Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Das entspricht	ca. 763,00 €/m² Wohn- und Nutzfläche
Rohertragsfaktor	13,29
Reinertragsfaktor	18,93

Der vorläufige Verkehrswert wurde aus dem Ertragswert abgeleitet. Hierbei handelt es sich um das für Wohn- und Geschäftsgrundstücke geeignete Verfahren. Die vorliegenden Daten waren zur Ermittlung ausreichend. Soweit Unterlagen nicht zur Verfügung standen bzw. Besichtigungen nicht möglich oder gewünscht waren, ist dieses vermerkt. Es wurde dann von der Richtigkeit der vorliegenden Unterlagen ausgegangen. Besonderheiten wurden im Zuge der Wertermittlung berücksichtigt.

Vorläufiger Vergleichs- und Ertragswert weichen um 4.000 € (ca. 1 %) voneinander ab. Da eine Besichtigung nicht möglich war, sind beide Verfahren zu berücksichtigen und sachverständig zu gewichten. Daher wird der vorläufige Ertragswert mit einer Abrundung auf volle 5.000 € (ca. 1 %) den weiteren Betrachtungen zugrunde gelegt.

12. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

12.1 Marktanpassung

Gemäß § 24 (3) ImmoWertV 2021 entspricht der vorläufige Vergleichswert dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert; gemäß § 27 (3) entspricht der vorläufige Ertragswert dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert.

12.2 Altlasten

Es sind keine wertbeeinflussenden Umstände aufgrund von Altlasten bekannt.

12.3 Bergbau

Es sind keine wertbeeinflussenden Umstände aus Bergbau bekannt.

12.4 Underrent

Die tatsächlichen Wohnungsmieten liegen teilweise erheblich unterhalb der nachhaltig erzielbaren. Aus mietrechtlicher Sicht sind jedoch Anpassungsmöglichkeiten beschränkt, in der Regel auf max. 20% Anhebung in drei Jahren. Für die daraus resultierende Mindermiete ist ein Abschlag zu ermitteln. Zur Vereinfachung wird von einem berechtigten Erhöhungsverlangen in 3 Jahren ausgegangen.

Wohnung	Größe	Nettokaltmiete mtl.	Miete pro m²
1. OG links	38,40 m²	160,00 €	4,17 €
1. OG Mitte	78,99 m²	400,00 €	5,06 €
1. OG rechts	26,61 m²	150,00 €	5,64 €



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

DG 93,41 m² 370,00 € 3,96 €

<u>Wohnung</u>	<u>Zeitraum</u>	<u>Miete</u>	<u>€/m²</u>
1. OG links	3 Jahre	160,00 €	4,17 €/m ²
	3 Jahre	192,00 €	5,00 €/m ²
	dann	230,00 €	6,00 €/m ²
1. OG Mitte	3 Jahre	400,00 €	5,06 €/m ²
	dann	474,00 €	6,00 €/m ²
1. OG rechts	3 Jahre	150,00 €	5,64 €/m ²
	dann	192,00 €	6,00 €/m ²
DG	3 Jahre	370,00 €	3,96 €/m ²
	3 Jahre	444,00 €	4,75 €/m ²
	3 Jahre	533,00 €	5,70 €/m ²
	dann	560,00 €	6,00 €/m ²

Vervielfältiger für	3 Jahre/ LZS 4,00	2,7751
	6 Jahre/ LZS 4,00	5,2421
	9 Jahre/ LZS 4,00	7,4353

Barwert der Mindermieten:

$$\begin{aligned}
 & (160 - 192 + 400 - 474 + 150 - 192 + 370 - 444) \times 12 \times 2,7751 + \\
 & (192 - 230 + 444 - 533) \times 12 \times 5,2421 + \\
 & (533 - 560) \times 12 \times 7,4353 = \\
 & - 222 \times 12 \times 2,7751 - 127 \times 12 \times 5,2421 - 27 \times 12 \times 7,4353 = \\
 & - 7.393 - 7.989 - 2.409 = - 17.791,00 \text{ €}
 \end{aligned}$$

Es wird ein **Abschlag von 18.000 00 €** angesetzt.

12.5 Baumängel und -schäden

In den zu besichtigenden Bereichen wurden folgende Baumängel und -schäden vorgefunden:

- teilweise Abnutzungserscheinungen
- aufsteigende Feuchtigkeit in den Kellerwänden
- Wasserschaden an der Decke im Bierkeller
- Schäden an der Fassade, Graffiti
- Schäden am Vordach im Bereich des Anbaus
- keine Absturzsicherung am Kellerabgang
- vereinzelte Rissbildungen im Treppenhaus
- Wohnung DG: Verfärbungen an einer Wand im Badezimmer

Weitere Erkenntnisse liegen nicht vor, die Auswahl ist eher zufällig. Für die vorgefundenen und ggf. verdeckt gebliebenen Baumängel und -schäden in den zu besichtigenden Bereichen wird ein **Abschlag von 23.000,00 €** angesetzt; das entspricht ca. 51,00 €/m² vermietbarer Fläche.



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Das Risiko unentdeckter Baumängel und –schäden wird unter Punkt 13 bewertet.

12.6 Zu- und Abschläge

Marktanpassung	0,00 €
Altlasten / Bergbau	0,00 €
Underrent	- 18.000,00 €
Baumängel und -schäden	- 23.000,00 €
<u>gesamt</u>	<u>- 41.000,00 €</u>

12.7 Ableitung des Verkehrswertes

Vorläufiger Verkehrswert	345.000,00 €
<u>Zu- und Abschläge</u>	<u>- 41.000,00 €</u>
	304.000,00 €

Der Verkehrswert beträgt zum Wertermittlungsstichtag für das unbelastete und erschließungsbeitragsfreie Grundstück Mengeder Str. 590, Gemarkung Mengede, Flur 4, Flurstück 284

304.000,00 € (dreihundertviertausend Euro).

Das entspricht	ca. 627,00 €/m ² Wohn- und Nutzfläche
Rohetragsfaktor	11,72
Reinertragsfaktor	16,67

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 Gebäude nur eingeschränkt möglich war, bestehen Risiken insbesondere bezüglich folgender Punkte:

- Baumängel und –schäden in den nicht zugänglichen Bereichen
- Übereinstimmung von Bestand und Planunterlagen
- allgemeiner Zustand der Wohnungen und Gewerberäume
- 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.



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

Aufgrund Alter, äußerem Erscheinungsbild und Größe des Bewertungsobjektes wird nach sachverständiger Schätzung ein **Abschlag von 35.000,00 €** als Risikoabschlag angesetzt. Dies entspricht ca. 11,5 % des vorläufigen Verkehrswerts bzw. ca. 77,00 €/m² vermietbarer Fläche.

13.2 Ableitung des Verkehrswertes gem. ZVG

Unbelasteter Verkehrswert	304.000,00 €
Abschläge	- 35.000,00 €
	269.000,00 €

Der Verkehrswert zum Stichtag gemäß Zwangsversteigerungsverfahren unter Berücksichtigung des vorgenannten Sicherheitsabschlages beträgt für das unbelastete und erschließungsbeitragsfreie Grundstück Mengeder Str. 590, Gemarkung Mengede, Flur 4, Flurstück 284

269.000,00 € (zweihundertneunundsechzigtausend Euro).

Die Wertermittlung wurde nach bestem Wissen und Gewissen aufgestellt. Sie umfasst 51 Seiten und 4 Anlagen mit 19 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 13.01.2026





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

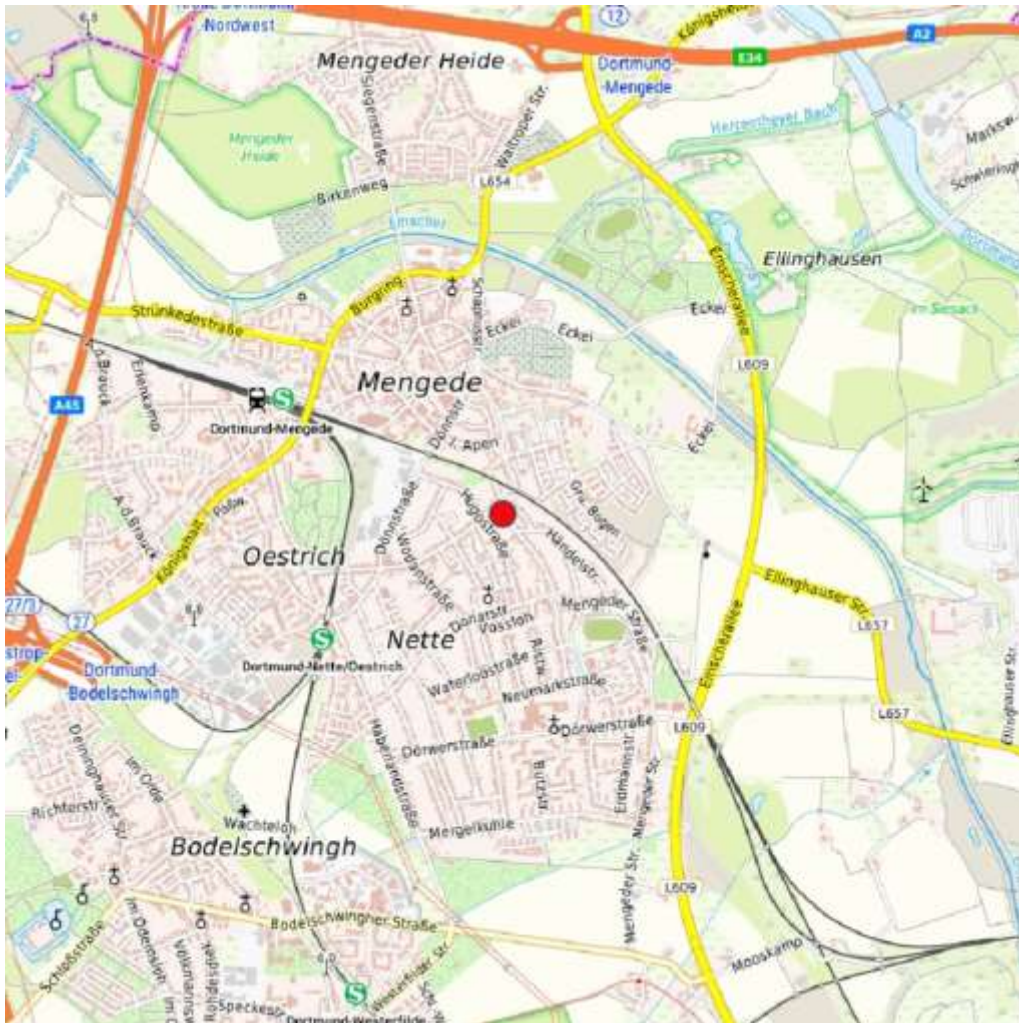
Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Anlage 1: Übersichtskarte M 1:25.000

Quelle (ohne Markierungen): GEOportal.NRW





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

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Anlage 2: Luftbild

Quelle (ohne Markierungen): GEOportal.NRW





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

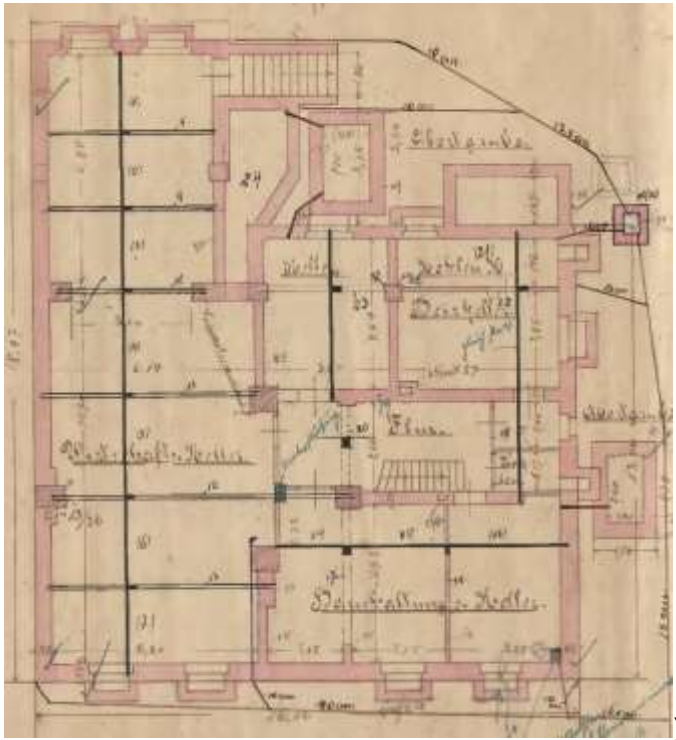
Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

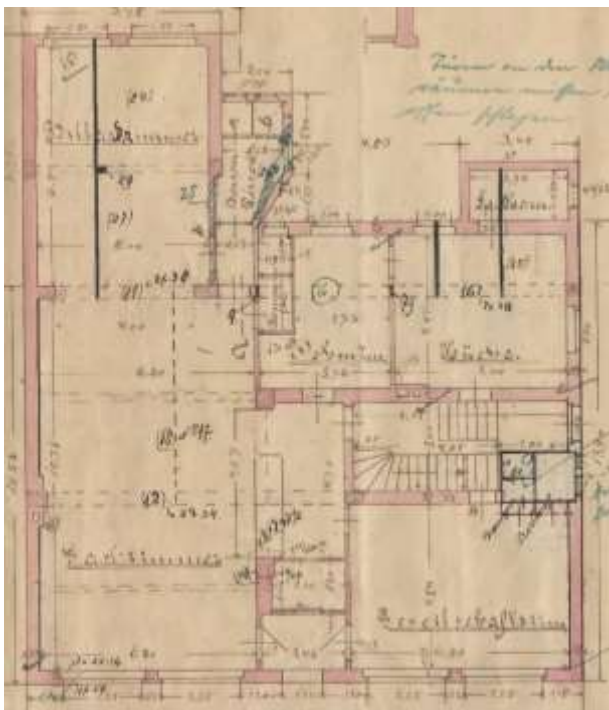
Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Anlage 3: Bauzeichnungen

Quelle: Bauaktenarchiv (Pläne 1914, 1924, 1933)



Grundriss Kellergeschoss (1914)



Grundriss Erdgeschoss (1914)

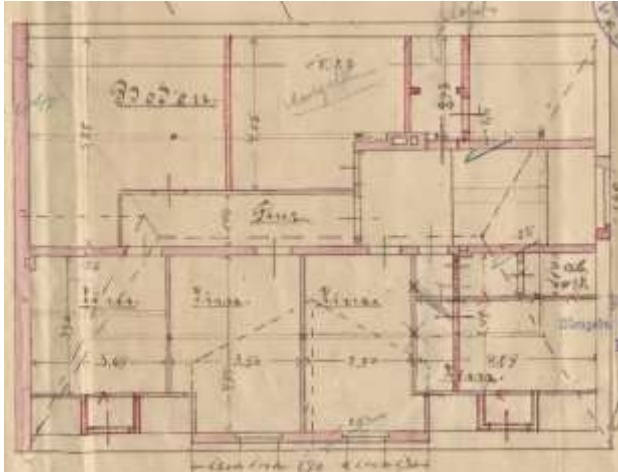


Von der Architektenkammer
Nordrhein – Westfalen öffentlich
bestellter und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

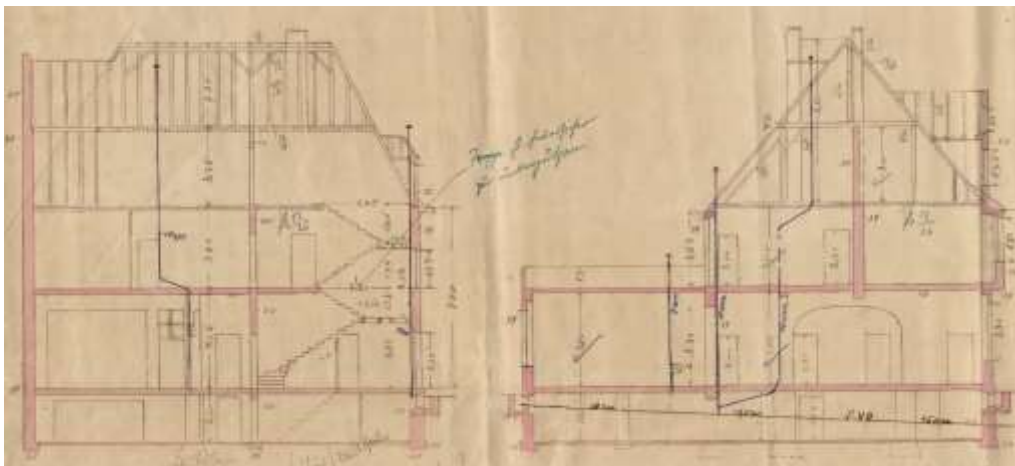
Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger



Grundriss Dachgeschoss (1914)



Gebäudeschnitte (1914)



Straßenansicht (1914)



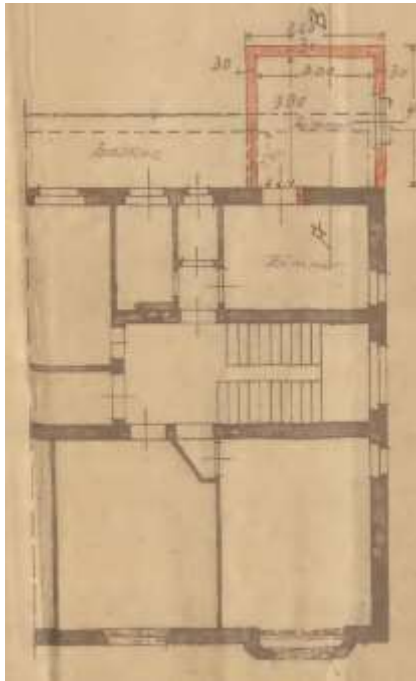
Von der Architektenkammer
Nordrhein – Westfalen öffentlich
bestellter und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Erweiterung Obergeschoss 1924



Grundriss OG



Seitenansicht



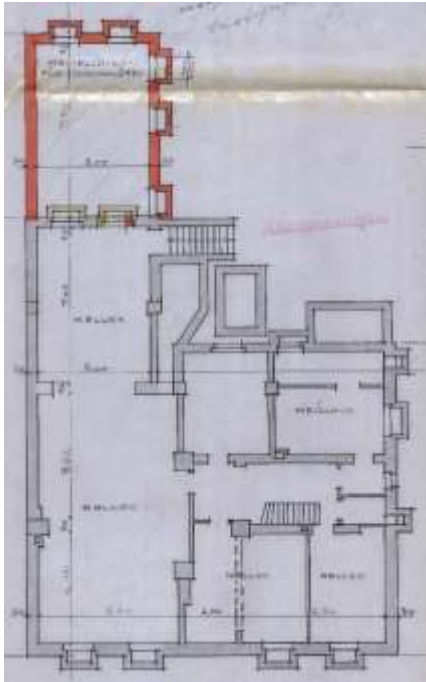
Von der Architektenkammer
Nordrhein – Westfalen öffentlich
bestellter und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Michael Beisemann

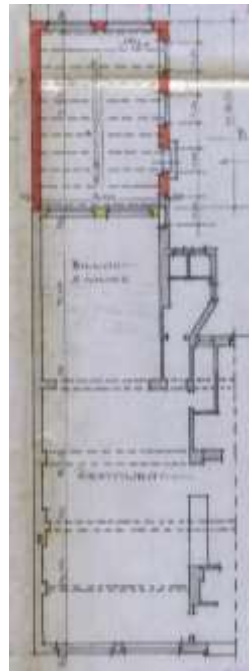
Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

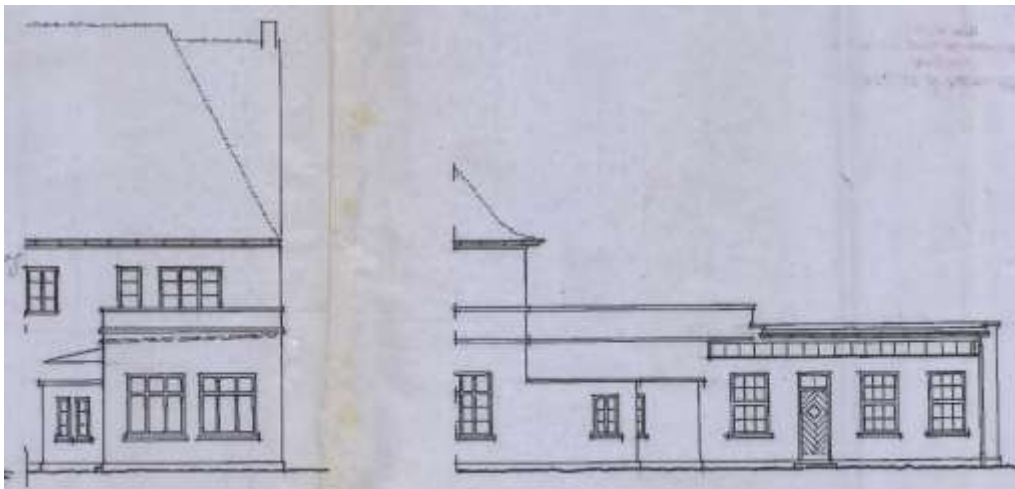
Erweiterung / Anbau 1934



Grundriss KG (1933)



Grundriss EG, Ausschnitt (1933)



Seitenansichten (1933)

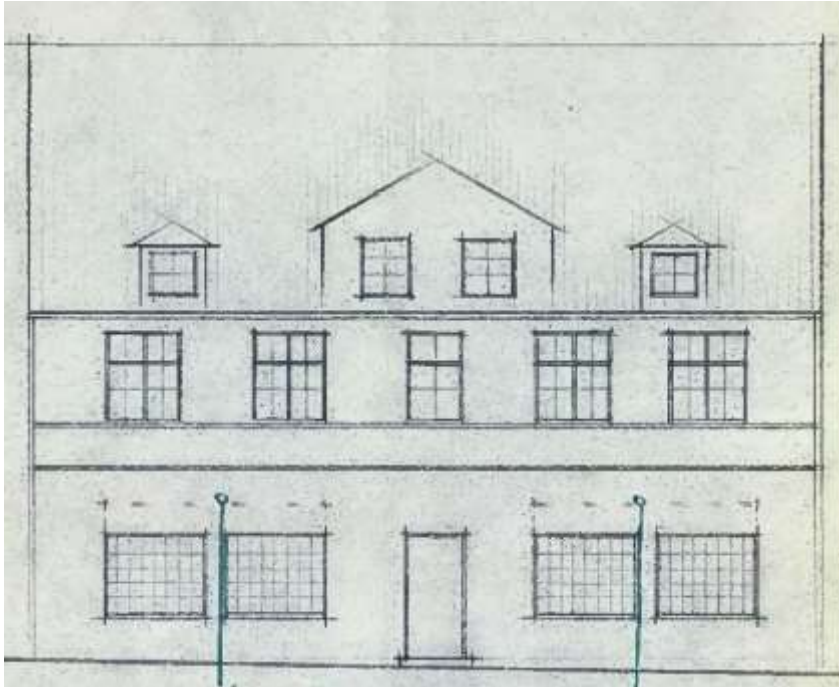


Von der Architektenkammer
Nordrhein – Westfalen öffentlich
bestellter und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger



Änderung Außenfassade 1966



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

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Anlage 4: Fotodokumentation



Straßenansicht





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



Hofzufahrt, Eingang



Gebäuderückseite



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



Seitlicher Anbau



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



Kellerabgang



Hauseingangsflur



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



Keller



Zählerkasten im Keller



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



Wasseruhren



Bierkeller



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



Treppenhaus OG



Wohnung 1. OG links: Küche



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



Wohnung 1. OG links: Badezimmer



Treppenhaus Dachgeschoss



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



Wohnungstüren DG



Wohnung DG: Küche



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



Wohnung DG: Zimmer



Wohnung DG: Badezimmer



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



Spitzboden



Garage



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



Garage innen