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

enteignungsrechtlichen Gesichtspunkten und unter Berücksichtigung der jeweiligen konkreten Situation vom Gutachterausschuss ermittelt. Eine solche Situation besteht nach Kenntnis des Unterzeichners im vorliegenden Fall derzeit jedoch nicht.

2. Die Nutzung als öffentlicher Straßenraum führt dazu, dass der Bodenrichtwert für unbebaute, jedoch bebaubare Grundstücke nicht anzuwenden ist.

Die Flurstücke werden daher mit **15,00 €/m²** bewertet. Das entspricht unter Berücksichtigung einer angemessenen Rundung ca. 10 % des Bodenrichtwertes.

7.5 Ableitung des Bodenwerts

Der relative Bodenwert für das unbelastete und erschließungsbeitragsfreie Grundstück **(Flurstück 929)** beträgt	**120,00 €/m²**	
577 m² x 120,00 €/m²		69.240,00 €
Der relative Bodenwert für die unbelasteten und erschließungsbeitragsfreien Grundstücke **(Flurstücke 816 und 817)** beträgt	**15,00 €/m²**	
Fläche Flurstück 816 und 817: 2,2 m²		
2,2 m² x 15,00 €/m²		33,00 €
gesamt		69.273,00 €
	gerundet	**69.000,00 €**
Der Bodenwert des erschließungsbeitragsfreien und unbelasteten Grundstücks beträgt		**69.000,00 €.**
Der anteilige Bodenwert 611,94/1.000 des erschließungsbeitragsfreien und unbelasteten Grundstücks beträgt		42.391,00 €
	gerundet	**42.000,00 €**

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 Bodenwert, Grundstücksgröße und Miteigentumsanteil.

8. Vergleichswerte (§§ 24 - 26 ImmoWertV)

8.1 Grundstücksmarktbericht

Der Grundstücksmarktbericht 2026 des Gutachterausschusses im Märkischen Kreis enthält unter "6. Wohnungs- und Teileigentum" nur allgemeine, hier nicht verwertbare Angaben.

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 Kaufpreissammlung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Märkischen Kreis wertet die Kaufpreissammlung dahingehend aus, dass die Kaufpreise in zonale Immobilienrichtwerte einfließen. Für den Bereich, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, liegt kein Immobilienrichtwert für Eigentumswohnungen vor. Auf eine Anfrage aus der Kaufpreissammlung wurde verzichtet.

8.3 Immobilienrichtwert

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Märkischen Kreis stellt nutzungsbezogene Immobilienrichtwerte zur Verfügung. Im Bereich des Bewertungsgrundstücks liegt kein Immobilienrichtwert für Eigentumswohnungen vor. Hilfsweise wird daher auf den Immobilienrichtwert für den Bereich Hemer zurückgegriffen. Dabei wird ein Wertunterschied, der sich beispielsweise aus den unterschiedlichen Werten für Ein- und Zweifamilienhäuser ableiten lässt, im Nachgang berücksichtigt. Der Immobilienrichtwert wird lediglich zur Plausibilisierung des im Ertragswertverfahren ermittelten Verkehrswertes hinzugezogen.

Der Immobilienrichtwert für Ein- und Zweifamilienhäuser in Hemer liegt im Bereich zwischen 1.850 €/m² und 2.000 €/m², der Immobilienrichtwert für Ein- und Zweifamilienhäuser in Apricke bei 1.700,00 €/m². Dies entspricht einem Faktor von 0,85 – 0,92.

Zur Plausibilisierung des Ertragswerts wird daher der im Folgenden ermittelte Vergleichswert auf Grundlage der Daten aus Hemer nach sachverständiger Schätzung mit einem Faktor von 0,9 multipliziert.

Am 03.06.2026 wurde aus boris.nrw folgender Immobilienrichtwert für Hemer entnommen:

Lage und Wert	
Gemeinde	Hemer
Name	Hemer
Wohnlage	mittel
Immobilienrichtwert-Nr.	**1005**
Immobilienrichtwert	**1.350,00 €/m²**
Stichtag	01.01.2026
Teilmarkt:	Eigentumswohnungen
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert
Gebäudestandard	mittel - gehoben

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**	**Umrechnungsko-effizient**
Baujahr	1970	1976 *	1,01
Wohnfläche	56 - 85 m²	154 m²	0,97
Modernisierungstyp	baujahrtypisch, (nicht moderni-siert)		1,00 **
Wohnlage	mittel	mittel	1,00
Geschosslage	EG-3.OG	1.+2. OG	1,00
Beschreibende Merkmale: Grundstück	keine		
Sonstige Hinweise			
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	1,00
Berechnungsverfahren Umrechnungskoeffiz.	multiplikativ		
Anwendungshinweise	örtliche Fachin-formation		
Entspricht	1,0 (100 %)		0,98

Dies entspricht einem Anpassungsfaktor von **0,98.**

* fiktives Baujahr
** im fiktiven Baujahr berücksichtigt

8.4 Vorläufiger Vergleichswert (§ 24 (2) ImmoWertV)

Auf Grundlage des Immobilienrichtwertes ergibt sich folgender vorläufiger Vergleichswert:

Immobilienrichtwert:	1.350,00 €/m²
Wohnfläche:	154 m²
Anpassungsfaktor:	0,98
Faktor für abweichende Lage (Apricke – Hemer):	0,9
1.350,00 €/m² x 154,00 m² x 0,98 x 0,9	183.368,00 €
Die Stellplätze sind separat zu berechnen. Hierzu wird der unter Punkt 9 ermittelte Ertragswert eingesetzt:	10.298,00 €
	193.666,00 €
gerundet	**194.000,00 €**
Vorläufiger Vergleichswert:	**194.000,00 €**

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

9. Ertragswertermittlung (§§ 27 – 34 ImmoWertV)

9.1 Rohertrag/ Nettokaltmiete

Tatsächliche Miete

Die Wohnung wurde zum Ortstermin vom Eigentümer genutzt. Eine tatsächliche Miete fällt daher nicht an.

Nachhaltig erzielbare Miete

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

Zum Wertermittlungsstichtag gilt der Mietspiegel für freifinanzierten, nicht preisgebundene Wohnraum des Hochsauerland- und Märkischen Kreises sowie der Stadt Schwerte, gültig ab 01.12.2023. Die Preise beziehen sich auf Wohnraum

- mit Heizung (auch Nachtspeicheröfen), Bad und WC
- mit einer Größe von 46 – 100 m²
- exkl. Betriebskosten
- dessen Größe sich nach der Wohnflächenverordnung berechnet.

Nachhaltig erzielbare Miete:

Es wird davon ausgegangen, dass die Erdgeschosswohnung ca. in den 1990er Jahren erstellt wurde. Es werden daher die Werte von 1995 – 2001 zugrunde gelegt.

Baujahr:		1995 – 2001
Mietspanne (mittlere Wohnlage):		6,47 – 6,90 €/m²
Mittelwert:		6,69 €/m²
Zuschlag für zusätzliches Bad		6 %
Zuschlag für alleinige Gartennutzung (Sondernutzungsrecht		5 %
Zuschlag für Balkon mit mind. 6 m²		5 %
Abschlag für ländliche Lage		- 10 %
Abschlag für Wohnungsgröße (> 120 m²):		- 10 %
Zu-/Abschlag gesamt		**- 6,2 %**
Somit	Mietspanne	6,07 – 6,47 €/m²
Mittelwert		6,27 €/m²

Nach sachverständiger Schätzung wird die nachhaltig erzielbare Miete mit 6,25 €/m² angenommen.

Für die Stellplätze wird eine monatliche Miete von **25,00 €** angesetzt.

Ermittlung der Mietflächen

Siehe hierzu Punkt 5.4. **154,00 m²**

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

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Jährlicher Rohertrag

Mietertrag:	Wohnung	6,25 €/m² x 154,00 m² x 12	11.550,00 €
	Stellplätze	25,00 € x 12 x 2	600,00 €
			12.150,00 €

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

Für die jährlichen Verwaltungskosten von **Eigentumswohnungen** sind **439,00 €** anzusetzen, für **Stellplätze** je **48,00 €.** (Quelle: GMB des Märkischen Kreises 2026, Punkt 11.8 Modellwerte der Bewirtschaftungskosten).

Instandhaltungskosten

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 bezugsfertigen **Wohnungen** sind **14,40 €/m²** Wohnfläche anzusetzen (Index, Quelle: s.o.).

Wohnung	154,00 m² x 14,40 €/m²	2.218,00 €
Stellplätze *		0,00 €
		2.218,00 €

*) Gemäß des Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen: In Anlage 3 Nummer I.3 ImmoWertV wird – anders als noch in Anlage 1 Nummer 1.b EW-RL – von „ähnlichen Einstellplätzen“ und nicht nur von „Einstellplätzen“ gesprochen. In der Begründung zur ImmoWertV (BR-Drs. 407/21, Seite 131) heißt es dazu: *„Damit soll deutlich werden, dass es sich hier um Kosten handelt, die für Garagen und ähnliche Einstellplätze gelten, nicht jedoch wie zum Teil angenommen, um Kosten für bloße Stellflächen.“* Danach wären für bloße Außenstellflächen/-plätze bei der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze keine Instandhaltungskosten in Ansatz zu bringen.

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 Wohnnutzung **2%** des Jahresrohertrags angesetzt werden (Quelle: s.o.).

Wohnung	11.550,00 € x 0,02	231,00 €
Stellplätze	600,00 € x 0,02	12,00 €
		243,00 €

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

Zusammenstellung

Wohnung	Verwaltung	439,00 €
	Instandhaltung	2.218,00 €
	Mietausfallwagnis	231,00 €
	gesamt	**2.888,00 €**

Das entspricht ca. 25 % des Jahresrohertrages.

Stellplätze	Verwaltung	96,00 €
	Instandhaltung	0,00 €
	Mietausfallwagnis	12,00 €
	gesamt	**108,00 €**

Bewirtschaftungskosten gesamt **2.996,00 €**

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.

Der Grundstücksmarktbericht 2026 für den Märkischen Kreis weist unter 6.1.3 Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum aus. Die Modellparameter zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen sind unter 11.8 beschrieben.

Der im Grundstücksmarktbericht des Märkischen Kreises 2026 veröffentlichte Liegenschaftszinssatz basiert auf der Auswertung von 156 Kauffällen aus dem Jahr 2025 für den Weiterverkauf von Eigentumswohnungen.

Anzahl der Kauffälle	156	
Liegenschaftszinssatz	2,2 %	± 1,0

Kenngrößen, Mittelwert und Standardabweichung

Wohnfläche	77 m²	± 19
Kaufpreis	1.533 €	± 395
Bew.-Kosten	28 %	± 3
Miete	6,30 €/m²	± 0,6
RND	41 Jahre	± 11

Das Bewertungsobjekt weicht hinsichtlich der Wohnfläche und der Restnutzungsdauer von den zugrunde gelegten Spannen ab; dies wirkt sich durchgängig zinserhöhend aus.

Daher wird nach sachverständiger Schätzung ein **Liegenschaftszinssatz von 2,5 %** angesetzt.

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

9.4 Restnutzungsdauer

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer
(siehe Punkt 3.2): **30 Jahre**

9.5 Reinertrag

Der anteilige Grundstücksreinertrag errechnet sich aus der Differenz des anteiligen Grundstücksrohertrages (9.1) und den Bewirtschaftungskosten (9.2):

Wohnung

Anteiliger Rohertrag:		11.550,00 €
Bewirtschaftungskosten:	-	2.888,00 €
Ant. Grundstücksreinertrag:		**8.662,00 €**

Stellplätze

Anteiliger Rohertrag:		600,00 €
Bewirtschaftungskosten:	-	108,00 €
Ant. Grundstücksreinertrag:		**492,00 €**

Anteil des Bodenwerts am Reinertrag (Bodenwertverzinsungsbetrag)

42.000,00 € x 0,025 **1.050,00 €**

Anteil der baulichen Anlagen am Reinertrag

[Hinweis: Der Bodenwertanteil wird ausschließlich der Wohnung zugeschlagen.]

Wohnung:	8.662,00 €	–	1.050,00 €	**7.612,00 €**
Stellplätze:	492,00 €	–	0,00 €	**492,00 €**

9.6 Barwertfaktor für die Kapitalisierung (Vervielfältiger)

bei RND = 30 Jahre und LZS = 2,5 %: **20,9303**

9.7 Ertragswert der baulichen Anlage

Wohnung	7.612,00 €	x	20,9303		159,321,00 €
Stellplätze	492,00 €	x	20,9303		10.298,00 €
gesamt					169.619,00 €
				gerundet	**170.000,00 €**

9.8 Bodenwert

Der anteilige Bodenwert wurde unter 7.5 ermittelt: **42.000,00 €**

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

9.9 Vorläufiger Ertragswert

Gebäudeertragswert	170.000,00 €
Bodenwert	42.000,00 €
	212.000,00 €

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)	194.000,00 €
vorläufiger Ertragswert (9)	212.000,00 €
vorläufiger Sachwert (10)	--,-- €

11.2 Vorläufiger Verkehrswert

Der vorläufige Verkehrswert zum Stichtag von 611,94/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Deilinghofen, Flur 1, Flurstücke 816, 817, 929, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Ober- und Dachgeschoss, nebst zwei Kellerräumen sowie dem Sondernutzungsrecht an zwei Stellplätzen und einer Gartenfläche (im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 2 bezeichnet)

210.000,00 € (zweihundertzehntausend 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 vorläufige Vergleichswert weicht um ca. 8,5 % nach unten ab; dies ist im Rahmen einer angemessenen Spanne und weist zudem eine Tendenz auf. Daher wird der vorläufige Ertragswert mit einer Abrundung auf volle zehntausend Euro (ca. -1,5 %) den weiteren Betrachtungen zugrunde gelegt.

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

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 Baumängel und -schäden

Außenbereich:
- gartenseitige Fassade verfärbt
- Abnutzungserscheinungen an der Holzkonstruktion von Balkon und Treppe in den Garten
- Stromkästen im Bereich eines Stellplatzes (Sondernutzungsrecht)
- stark verwilderte Vegetation, Abgrenzung der Sondernutzungsbereiche nicht erkennbar

Gemeinschaftseigentum:
- Putz- und Anstrichschäden im Bereich des Sockels der straßenseitigen Fassade
- kleinere Risse im Putz

Sondereigentum:
- Zugang zum Keller nur über Außenbereich möglich
- Keller: Putz- und Anstrichschäden, Risse, aufsteigende Feuchtigkeit, Durchfeuchtung der Bruchsteinwände
- Korrosion an der Zarge der Blechtür im Keller sowie an der Blechtür
- tw. veraltete Badausstattung (OG)
- defekte Fensterscheibe im Bad OG
- Putzriss in einem Zimmer im DG
- Laminatbelag nicht vollständig verlegt
- Ausbauzustand nicht fertiggestellt (z. B. tw. abgehängte Decke entfernt, Putzschäden, freigelegte Holzbalken etc.)
- starke Verfärbungen an einer Außenwand

Es besteht ein erheblicher Sanierungsbedarf, sowohl im Gemeinschafts- wie im Sondereigentum. Modernisierungen, die mit derartigen Sanierungen in der Regel einhergehen, sind im folgenden Abschlag nicht berücksichtigt.

Für die vorgefundenen und ggf. verdeckt gebliebenen Baumängel und Bauschäden wird nach sachverständiger Schätzung **ein Abschlag von 30.000,00 €** in Ansatz gebracht; das entspricht ca. 195,00 €/m² vermietbarer Fläche.

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

12.4 Sondernutzungsrecht Stellplatz

Im Bereich eines der beiden mit Sondernutzungsrecht gesicherten Stellplätze befinden sich mehrere Elektrokästen im öffentlichen Raum, sodass eine Nutzung gar nicht bzw. eingeschränkt (z.B. für Motorräder) möglich ist. Da eine Änderung dieses Zustands nicht abzusehen ist, ist ein Abschlag anzusetzen.

Es wird nach sachverständiger Schätzung ein **Abschlag von 10.000,00 €** angesetzt; dies entspricht ca. dem Verkehrswert eines Stellplatzes.

12.5 Fehlende Informationen der Hausverwaltung

Instandhaltungsrücklage

Es liegen keine Informationen darüber vor, ob eine Instandhaltungsrücklage in ausreichender Höhe besteht. Hieraus resultiert das Risiko, dass ein möglicher Erwerber durch Sonderumlagen überproportional an den **zukünftigen** Kosten für Instandhaltung und laufende Abgaben beteiligt wird.

Als **Abschlag** werden **7.000,00 €** angesetzt; dies entspricht knapp den dreifachen jährlichen Instandhaltungskosten.

12.6 Zusammenstellung

Marktanpassung	0,00 €
Baumängel- und schäden	– 30.000,00 €
Sondernutzungsrecht Stellplatz	– 10.000,00 €
Instandhaltungsrücklage / Zahlungsrückstand	– 7.000,00 €
Zu- und Abschläge gesamt	**– 47.000,00 €**

12.7 Ableitung des Verkehrswertes

Vorläufiger Verkehrswert	210.000,00 €
Zu- und Abschläge	– 47.000,00 €
	163.000,00 €

Unbelasteter Verkehrswert gem. § 194 BauGB

Der Verkehrswert zum Stichtag von 611,94/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Deilinghofen, Flur 1, Flurstücke 816, 817, 929, ver-bunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Ober- und Dachgeschoss, nebst zwei Kellerräumen sowie dem Sondernutzungsrecht an zwei Stellplätzen und einer Gartenfläche (im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 2 bezeichnet)

163.000,00 € (einhundertdreiundsechzigtausend Euro).

Das entspricht	1.052,00 €/m² Wohnfläche
Rohertragsfaktor:	13,3
Reinertragsfaktor:	17,7

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 45 Seiten inkl. 4 Anlagen mit 14 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 15.06.2026



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

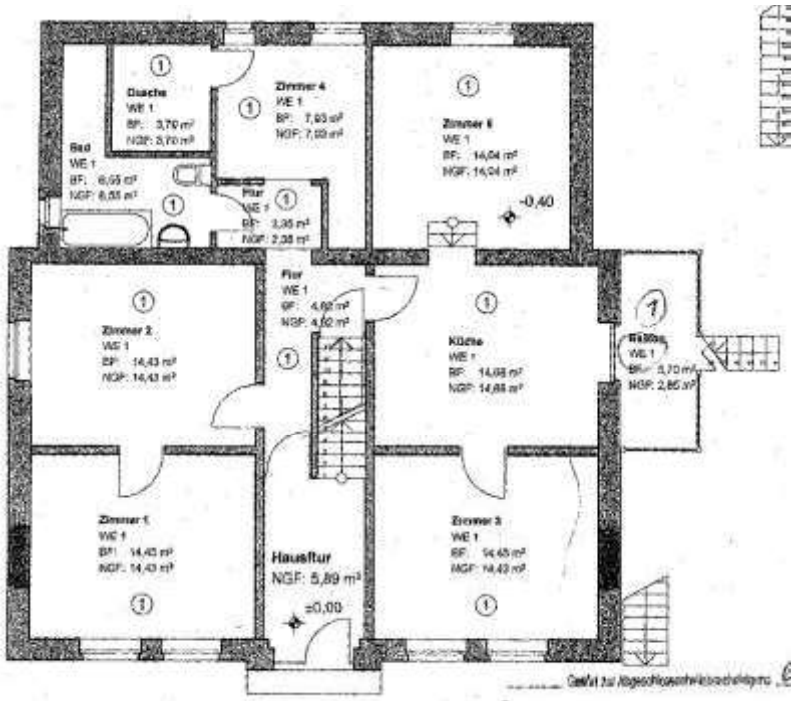
Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

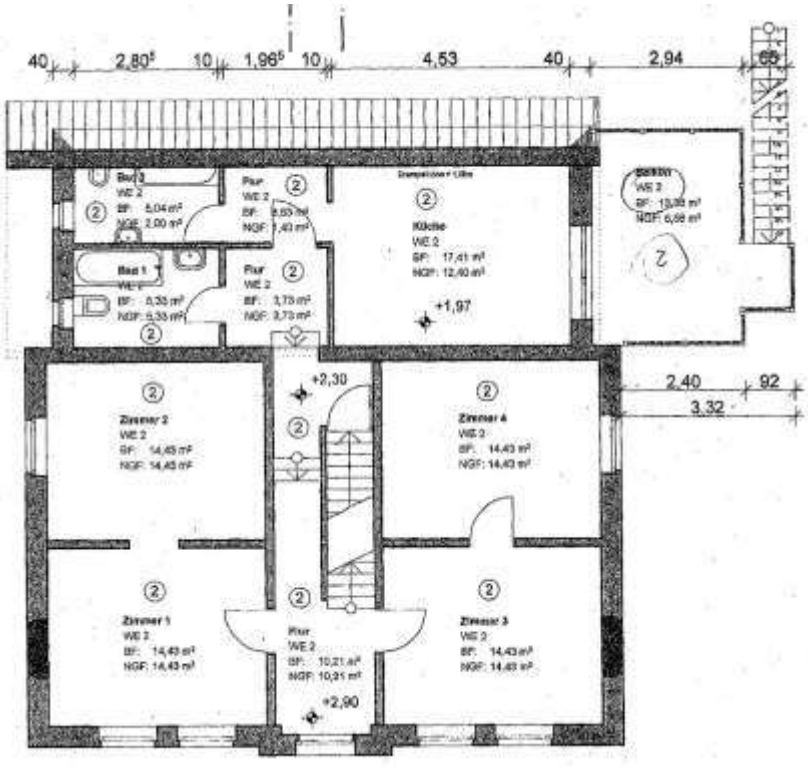
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Anlage 3: Bauzeichnungen

Quelle: Teilungspläne aus der Grundakte



Grundriss Erdgeschoss, ETW Nr. 1



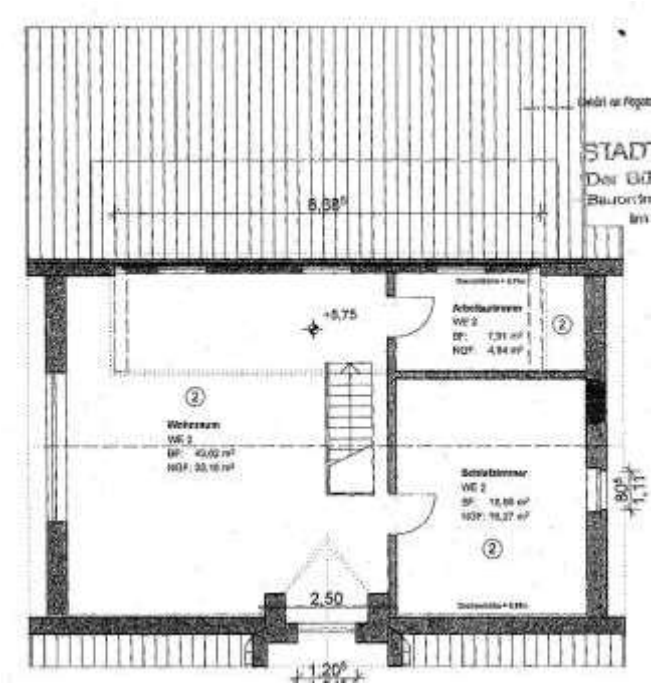
Grundriss Obergeschoss, ETW Nr. 2

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

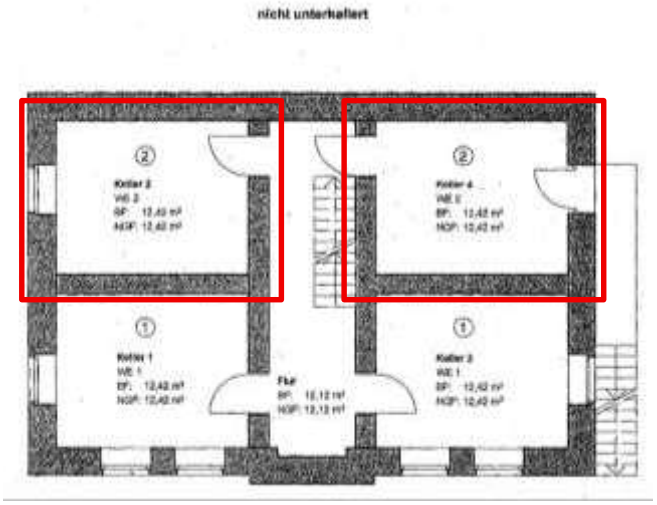
Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger



Grundriss Dachgeschoss, ETW Nr. 2



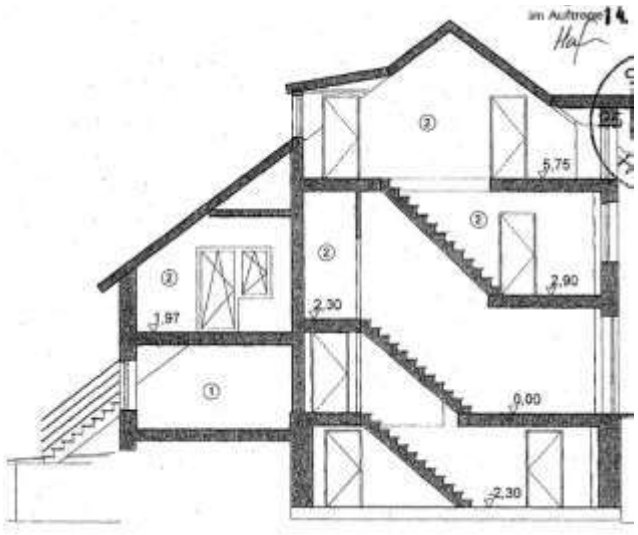
Grundriss Kellergeschoss

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

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

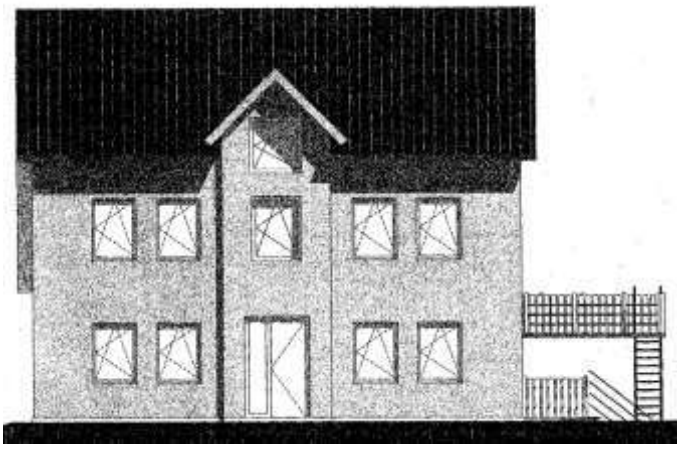
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger



Gebäudeschnitt



Teilungsplan Außenanlagen



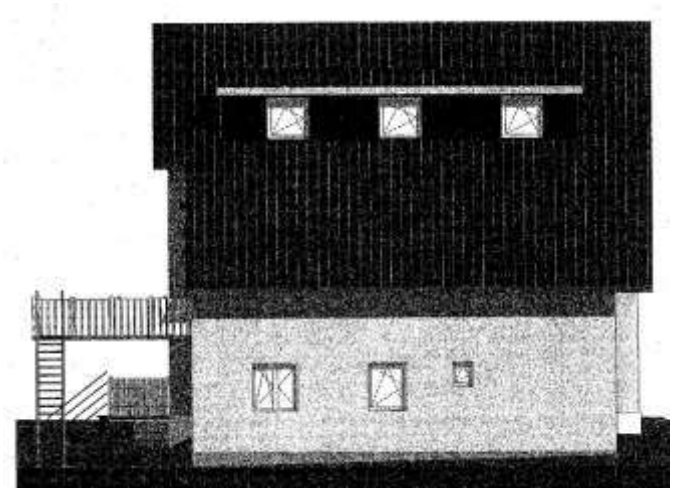
Nordansicht

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

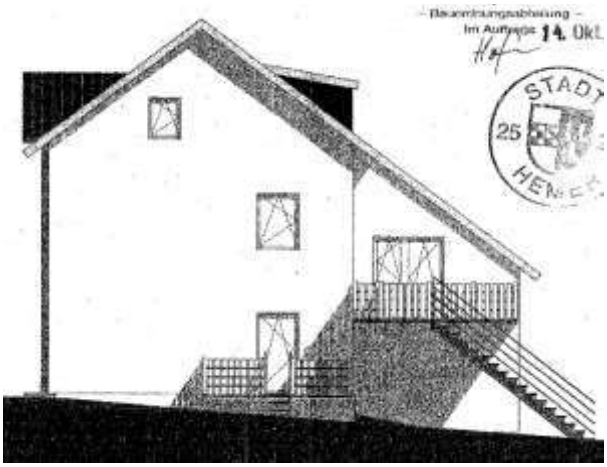
Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

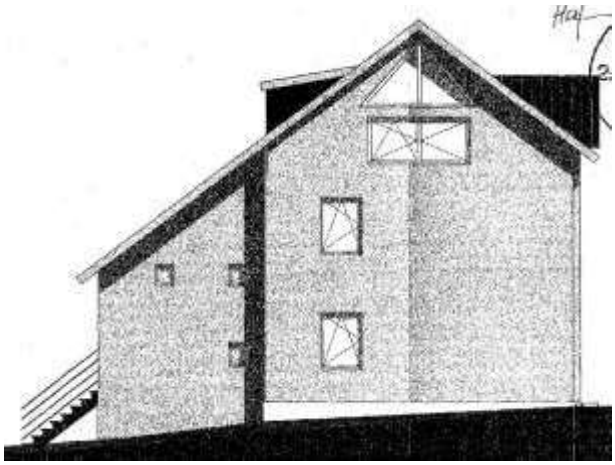
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger



Südansicht



Westansicht



Ostansicht

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

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Anlage 4: Fotodokumentation



Ansicht von Norden



Ansicht von Osten

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

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger



Hauseingang



Obergeschoss: 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



Obergeschoss: Zimmer



Dachgeschoss: Zimmer

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



Dachgeschoss: Zimmer



Dachgeschoss: 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



Balkon mit Sichtschutz



Treppe in den Garten

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



Gartenfläche (Sondernutzungsrecht)



Stromkästen im Bereich des Sondernutzungsrechts (Stellplatz)

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

Baumängel und -schäden



Fassadenschäden im Sockelbereich



Teilbereiche der Wohnung in Baustellenzustand

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



Kellerzugang mit durchfeuchteten Außenwänden



Badezimmer: defekte Fensterscheibe