



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 ZV2668-25

über das bebaute Grundstück

Evinger Str. 339 in 44339 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 277 K 17/25**

Zweck des Gutachtens:

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

Wertermittlungsstichtag:

12.11.2025

**unbelasteter Verkehrswert
gem. § 194 BauGB**

400.000,00 €

Dieses Gutachten besteht aus 44 Seiten incl. 4 Anlagen mit 12 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 mit einem voll unterkellerten, zweigeschossigen Mehrfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie zwei Garagen. Im Gebäude befinden sich fünf Wohnungen, davon zwei im Dachgeschoss. Es liegen keine Unterlagen über die Genehmigung der Dachgeschosswohnungen vor. Daher werden diese bei der Berechnung der Wohnflächen nicht in Ansatz gebracht.

Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Gegenstand der Wertermittlung	Verkehrswert zum Stichtag des bebauten Grundstücks Gemarkung Eving, Flur 3, Flurstück 932, Evinger Straße 339	
Ortstermin	12. November 2025	
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag	12. November 2025	
Grundstücksgröße	818 m ²	
Bodenwert (relativ)	350,00 / 315,00 €/m ²	
Bodenwert (absolut)	270.000,00 €	
Baujahr; GND; RND	Wohnhaus Garagen	BJ 1897; 80 Jahre; 20 Jahre BJ 1991; 60 Jahre; 20 Jahre
Vorläufiger Verkehrswert	420.000,00 €	
Zu- und Abschläge	– 20.000,00 €	
Verkehrswert	400.000,00 €	

Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1	Übersichtsplan	1 Seite
Anlage 2	Luftbild	1 Seite
Anlage 3	Bauzeichnungen ohne Maßstab	3 Seiten
Anlage 4	Fotodokumentation	7 Seiten



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

Verwendete Unterlagen und Literatur:

1. Unterlagen des Auftraggebers:

- Grundbuchauszug vom 09.10.2025

2. Selbst beschaffte Unterlagen:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster –
Liegenschaftskarte vom 14.10.2025
- Auszüge aus dem Liegenschaftsbuch vom 30.10.2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 14.10.2025
- Auskunft über Wohnungsbindung vom 06.11.2025
- Auskunft aus dem Altlast-
Verdachtsflächenkataster vom 10.12.2025
- Auskunft über die bergbaulichen Verhält-
nisse und Bergschadensgefährdung vom 24.11.2025
- Auskunft über Erschließungsbeiträge vom 05.11.2025

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 Grund-
stücken
3. Auflage 2006
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund
Grundstücksmarktbericht 2025
- www.borisplus.nrw.de: Bodenrichtwertsystem der
Gutachterausschüsse in NRW
- www.destatis.de: Statistisches Bundesamt
- www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de
- GEOportal.NRW



Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben.....	7
1.1	Auftraggeber, Datum	7
1.2	Zweck der Wertermittlung.....	7
1.3	Grundstück	7
1.4	Ortsbesichtigung.....	7
1.5	Wertermittlungsstichtag (§ 2 (4) ImmoWertV)	8
1.6	Qualitätsstichtag (§ 2 (5) ImmoWertV)	8
2.	Grundstück.....	8
2.1	Ort und Einwohnerzahl	8
2.2	Kleinräumliche Lage	8
2.3	Zuschnitt/ Beschaffenheit	9
2.4	Erschließungszustand	9
2.5	Rechte, Lasten und Beschränkungen	10
2.6	Altlasten – Auskunft gem. § 2 Umweltinformationsgesetz NRW.....	10
2.7	Auskunft über bergbauliche Verhältnisse und Bergschadensgefährdung ..	12
2.8	Feststellungen zum Ortstermin.....	12
2.9	Planungsrechtliche Ausweisung.....	12
2.10	Denkmalschutz	13
2.11	Sonstige Besonderheiten	14
3.	Gebäude	14
3.1	Allgemeines	14
3.2	Besonderheiten	14
3.3	Baubeschreibung.....	15
3.4	Bau- und Unterhaltungszustand	17
3.5	Gesamteindruck	18
4.	Außenanlagen.....	18
5.	Flächen- und Massenangaben	18
5.1	Berechnungsgrundlagen	18
5.2	Verwendete Unterlagen.....	18
5.3	Grundstücksdaten	18
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	Ableitung des Bodenwertes.....	22
8.	Vergleichswerte (§§ 24 – 26 ImmoWertV).....	22
8.1	Grundstücksmarktbericht.....	22
8.2	Immobilienrichtwert.....	23
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	27
9.4	Restnutzungsdauer	27
9.5	Reinertrag	27
9.6	Barwertfaktor für die Kapitalisierung (Vervielfältiger)	28
9.7	Ertragswert der baulichen Anlagen	28
9.8	Bodenwert.....	28
9.9	Vorläufiger Ertragswert.....	28
10.	Sachwertermittlung (§§ 21 – 23 ImmoWertV)	28
11.	Ableitung des vorläufigen Verkehrswertes	28



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

11.1	Zusammenstellung der Wertansätze.....	28
11.2	Vorläufiger Verkehrswert	29
12.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	29
12.1	Marktanpassung	29
12.2	Altlasten	29
12.3	Bergbau	29
12.4	Lage an einer vielbefahrenen Straße	29
12.5	Baumängel und -schäden.....	30
12.6	Zu- und Abschläge gesamt.....	30
12.7	Zusammenstellung	31
12.8	Ableitung des Verkehrswertes.....	31
13.	Rechte, Lasten und Beschränkungen	31
13.1	Grundbuch Abt. II	31
Anlage 1:	Übersichtskarte M 1:25.000.....	33
Anlage 2:	Luftbild	34
Anlage 3:	Bauzeichnungen	35
Anlage 4:	Fotodokumentation	38



Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Vorbemerkung

Die vorliegende Wertermittlung erfolgt gemäß der

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

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

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

Voraussetzungen der gutachterlichen Wertermittlung

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

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

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

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

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



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber, Datum

Amtsgericht Dortmund
Geschäfts-Nr. 277 K 17/25
mit Beschluss vom 07.10.2025

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
Blatt: 45878

Eigentümer: *[Namen werden nicht veröffentlicht]*

Liegenschaftskataster: Stadt Dortmund
Katasteramt
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Laufende Nummer 3

Grundstück Grundstücksfläche 818 m²
Das Grundstück besteht aus:
Flurstück 932
Flur 3
Gemarkung 1276 Eving

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Dortmund
Kreis Dortmund
Regierungsbezirk Arnsberg

Lage: Evinger Straße 339

Fläche: 818 m²

Tatsächliche Nutzung: 818 m² Wohnbaufläche

1.4 Ortsbesichtigung

Ortsbesichtigung am 12.11.2025
Dauer der Begehung: 9.30 – 10.35 Uhr

Das Wohnhaus und die Außenanlagen konnten vollständig besichtigt werden.
Die Garagen waren nicht zugänglich.



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 der Tag der Ortsbesichtigung: **12. November 2025**

1.6 Qualitätsstichtag (§ 2 (5) ImmoWertV)

Qualitätsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung: **12. November 2025**

2. Grundstück

Grundstückszustand und Grundstücksmerkmale (§ 2 (3) ImmoWertV)

2.1 Ort und Einwohnerzahl

Dortmund, ca. 612.000 EW

2.2 Kleinräumliche Lage

Ortslage: Stadtteil Eving (ca. 22.000 Einwohner) im gleichnamigen Stadtbezirk (ca. 39.000 Einwohner), unmittelbar nördlich der Dortmunder Innenstadt gelegen.

Baugebiet: Geschlossene Bebauung entlang der Evinger Straße (B54), einer wichtigen Nord-Süd-Verbindung zwischen der Dortmunder Innenstadt und Lünen. Unmittelbar östlich anschließend ein Fußweg, der zu einer südöstlich gelegenen Kleingartenanlage führt. Etwa 1,5 km südlich das Stadtteilzentrum Eving auf dem Gelände der ehemaligen Zeche „Minister Stein“.

Infrastruktur: Nahversorgung in unmittelbarer Nähe, darüber hinaus alle behördlichen und sozialen Einrichtungen sowie Kindergärten und Schulen im Stadtteil. Bezirksverwaltungsstelle Eving ca. 1 km südlich.

Verkehrslage: Die Evinger Straße (B54) ist eine wichtige überörtliche Verbindungsstraße zwischen Dortmunder Innenstadt und Lünen. U-Bahn-Haltestelle Grävingholz ca. 35 m nördlich, Bushaltestelle Grävingholz ca. 50 m nördlich. Gute Anbindung an das Dortmunder Autobahnnetz über Kemminghauser Straße und B236 in 5 km Entfernung.

Innenstadt Dortmund mit Hauptbahnhof ebenfalls 5 km entfernt. Flughafen Dortmund in ca. 15 km.

Himmelsrichtung: Evinger Straße auf der Westseite, Grundstück und Gebäude haben im Wesentlichen eine Ost-West-Ausrichtung.



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

Beeinträchtigungen: Die viel befahrene Evinger Straße führt zu Lärmbelästigungen. In der Lärmkartierungskarte NRW sind folgende Werte veröffentlicht:

24-h-Pegel L_{DEN} im Bereich	
der nördlichen Straßenfassade:	70 - 74 dB(A)
der südlichen Straßenfassade:	> 75 dB(A)
Nachtpegel L_{NIGHT} im Bereich	
der Straßenfassade:	65 – 69 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 Mehrfamilienhaus sowie einer Doppelgarage bebaut.

Oberfläche: eben

Aufwuchs: Sichtschutzhecke zur Evinger Straße, ansonsten Rasenfläche

Zuschnitt: nahezu rechteckig; Breite entlang der Evinger Straße ca. 35 m, Grundstückstiefe entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ca. 22 m, entlang der südlichen ca. 25 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 05.11.2025 teilt das Tiefbauamt der Stadt Dortmund mit, dass für die Anlage Evinger Straße in dem hier in Frage kommenden Abschnitt ein Erschließungsbeitrag gemäß BauGB in Verbindung mit dem KAG für das Land NRW in der derzeit gültigen Fassung nicht mehr zu zahlen ist.



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

Weiter wird mitgeteilt:

Es ist zurzeit keine straßenbauliche Maßnahme für die Evinger Straße geplant, welche unter den § 8 des KAG fallen. Künftig beschlossene Maßnahmen fallen nach derzeit gültiger Rechtslage unter das Beitragserhebungsverbot aus § 8 Abs. 1 S. 3 KAG, dementsprechend werden die von der Anlage erschlossenen Grundstücke nicht mit Beiträgen belastet.

Das Grundstück ist somit **erschließungsbeitragsfrei**.

2.5 Rechte, Lasten und Beschränkungen

Grundbuch, Bestandsverzeichnis

Keine Herrschvermerke.

Grundbuch, Abt. II

Ifd. Nr. 1

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Bergschädenminderwertverzicht) für die Ruhrkohle AG in Essen. Eingetragen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 21.05.1974 am 2. Dezember 1975.

Ifd. Nr. 4

Anordnung der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft; eingetragen am 11.08.2025.

Eine Bewertung erfolgt unter Punkt 13.

Grundbuch, Abteilung III

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

Baulasten

Gem. schriftlicher Baulastauskunft vom 14.10.2025 sind für 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 10.12.2025 folgende Auskünfte:



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

A. Auskünfte der Unteren Bodenschutzbehörde

Altlast, altlastenverdächtige Fläche, schädliche Bodenveränderungen

Die Grundstücke sind im Kataster der Altlastflächen der Stadt Dortmund **nicht erfasst**. Somit besteht nach der derzeitigen Aktenlage **kein Altlastverdacht**.

Freie natürliche Methangasaustritte an der Tagesoberfläche

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

Es wird darauf hingewiesen, dass seit Ende 1999 bei einem Bauantragsverfahren (nur bei Neubau, Anbau etc. Grundfläche > 50 m²) in **Zone 2** vom Umweltamt die Installation einer Gasflächendränage oder vergleichbare Sicherungsmaßnahmen gegen ein Eindringen von Methangas in Gebäude **empfohlen**, in den **Zonen 3 und 4 gefordert** werden.

B. Auskünfte der Unteren Wasserbehörde

Tankanlagen

Auf dem Grundstück befinden sich keine Tankanlagen.

Abwasserbehandlungsanlagen

Es sind keine Unterlagen vorhanden, aus denen hervorgeht, dass sich auf dem o.a. Flurstück(en) eine Abwasserbehandlungsanlage befindet.

Lagerung wassergefährdender Stoffe

Lagerflächen für wassergefährdende Stoffe sind nicht bekannt.

Wasserschutzzone

Das Auskunftsgrundstück liegt in keiner Wasserschutzzone.

C. Auskünfte der Unteren Abfallbehörde

Klärschlammaufbringungsfläche

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

Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen

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



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

D. Auskünfte der Unteren Landschaftsbehörde

Landschaftsschutzgebiet / Naturschutzgebiet

Das Grundstück liegt nicht in einem Landschafts- oder Naturschutzgebiet.

Ausgleichszahlungen gem. §§ 135a – 135c BauGB

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

2.7 Auskunft über bergbauliche Verhältnisse und Bergschadensgefährdung

Die Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW teilt mit Schreiben vom 24.11.2025 mit, dass das Grundstück über dem auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Zeche vereinigte Stein & Hardenberg“ 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 1980er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus seien abgeklungen. Mit Einwirkungen auf die Tagesoberfläche sei demnach nicht mehr zu rechnen.

2.8 Feststellungen zum Ortstermin

Bodenverunreinigungen

Es wurden beim Ortstermin in den nicht versiegelten Grundstücksbereichen augenscheinlich keine Bodenverunreinigungen festgestellt. Im Zweifelsfall ist das Gutachten eines Baugrundsachverständigen hinzuzuziehen. Es wird Verunreinigungsfreiheit vorausgesetzt.

Bergschäden

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

2.9 Planungsrechtliche Ausweisung

Angaben im Flächennutzungsplan

Ausweisung im FNP: Verkehrsfläche, Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)
mit der Bezeichnung Grünverbindung

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:



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

WA Allgemeines Wohngebiet oder
MI Mischgebiet

Das Maß der baulichen Nutzung stellt sich wie folgt dar:

WA	GRZ: 0,4	GFZ: 1,2
MI	GRZ: 0,6	GFZ: 1,2

Tatsächliche Gegebenheiten

Tatsächliche Nutzung Wohnen

Die Darstellung im Flächennutzungsplan zeigt eine Verkehrsfläche im Bereich der Evinger Straße und darüber hinausgehend und eine Grünfläche mit dem Hinweis „Grünverbindung“, östlich daran angrenzend. Aus diesem Grund wurde eine Anfrage an das Planungsamt der Stadt Dortmund gestellt. Von dort wurde am 17.04.2026 folgendes mitgeteilt:

„Eine Bebaubarkeit nördlich des bestehenden Baukörpers entlang der ÖWG-Fläche der Evinger Straße ist gemäß § 34 BauGB als Baulückenschließung auf jeden Fall gegeben. Die Darstellung der Grünfläche im FNP ragt auch „nur“ in das Grundstück hinein (siehe Bild), ist aber kein öffentlicher Belang, der einer vorgenannten Bebauung entgegensteht.“

Die vorhandene Bebauung sowie die Bebaubarkeit des nördlichen Grundstücksteils ist somit möglich. Der südliche bebaute Grundstücksteil

Die tatsächliche Nutzung ist zulässig.

Tatsächliches Maß der baulichen Nutzung

Die Lage der Gebäude auf dem Grundstück lässt eine fiktive Teilung in zwei Grundstücke zu. Eine Trennung verläuft sinnvollerweise zwischen den beiden Einzelgaragen. Die südliche bebaute Grundstücksfläche wird daher der Ermittlung von GRZ und GFZ zugrunde gelegt. Der südliche bebaute Grundstücksteil hat eine Größe von ca. 478 m, der nördliche unbebaute (mit Ausnahme der Einzelgarage) eine Fläche von ca. 340 m².

Überbaute Grundstücksfläche (ohne Garagen)	136,00 m ²
Bruttogeschossfläche (nur Vollgeschosse):	263,00 m ²
anzurechnende Grundstücksfläche:	478,00 m ²

GRZ:	136 / 478	0,28
GFZ:	263 / 478	0,55

Das Maß der baulichen Nutzung ist zulässig.

2.10 Denkmalschutz

Das Gebäude Evinger Straße 339 befindet sich nicht auf der Denkmalliste der Stadt Dortmund.



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

2.11 Sonstige Besonderheiten

Wohnungsbindung

Das Amt für Wohnen, Wohnraumkontrolle, der Stadt Dortmund teilt mit Schreiben vom 06.11.2025 mit, dass das Objekt seitens des Amtes für Wohnen nicht gefördert wurde und somit keinen wohnungsrechtlichen Bindungen unterliegt.

3. Gebäude

3.1 Allgemeines

Das Grundstück ist bebaut mit einem voll unterkellerten, zweigeschossigen Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie zwei Einzelgaragen in Fertigteilbauweise.

3.2 Besonderheiten

Wohnhaus

Aus dem Bauaktenarchiv liegen Unterlagen zum Bau eines Wohnhauses aus dem Jahr 1896 vor. Als Baujahr wird 1897 angenommen.

Baujahr	1897
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.

Erkennbar war zum Ortstermin, dass das Gebäude ca. in den späten 1960er/ frühen 1970er Jahren grundsätzlich überarbeitet bzw. modernisiert wurde. Außen befinden sich ein Kratzputz und Holzfenster mit Isolierverglasung, im Inneren entspricht die Ausstattung der Räume und der Bäder dem Standard der 1970er Jahre. Es wird daher von einer Kernsanierung zu diesem Zeitpunkt ausgegangen.

Ausgehend von einer Kernsanierung 1975 und einer damit einhergehenden Verlängerung der Restnutzungsdauer um 70 Jahre, wird zum Wertermittlungstichtag eine **Restnutzungsdauer von 20 Jahren** 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

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

Garagen

Aus dem Bauaktenarchiv liegt die Genehmigung zur Errichtung von zwei Garagen vom 06.11.1990 vor. Die Fertigstellung erfolgte 1991.

Baujahr	1991
Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre
rechnerische Restnutzungsdauer (ohne Modernisierung):	26 Jahre

Da es sich um Fertiggaragen handelt und nicht davon auszugehen ist, dass diese über die Restnutzungsdauer des Wohngebäudes hinaus Bestand haben, wird auch hier eine **Restnutzungsdauer von 20 Jahren** angesetzt.

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

3.3 Baubeschreibung

Wohnhaus

Rohbau

Fundamente:	keine Erkenntnisse, dem Baujahr entsprechend wahrscheinlich Ziegel
Bodenplatte:	Ortbeton, wahrscheinlich nachträglich betoniert
Außenwände:	Mauerwerk, außen verputzt Keller: Ziegel
Innenwände:	tragende Innenwände: Mauerwerk, beidseitig verputzt nicht tragende Innenwände: Holzständerwerk mit Ausfachungen, beidseitig verputzt.
Treppen:	Holzwangentreppe mit Metallstreben und Holzgeländer Kellertreppe: Holzwangentreppe mit Holzgeländer
Decken:	Decke über KG: unverputzte Kappendecke sonstige Decken: Holzbalkendecke
Dach:	Satteldach in Holzkonstruktion mit Kehlbalken Dachdeckung mit Betonpfannen Regenrinnen und Fallrohre in Zink, gestrichen Erker: Dach aus Bitumenpappe



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

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Ausbau

Böden:	Wohnungen:	verschiedene Beläge (Laminat, PVC, Fliesen) Stäbchenparkett im 1. OG Bäder: Kleinmosaik, Fliesen
	Treppenhaus:	Spaltkliniker im EG, PVC
	Keller:	Ziegelbeton, teilweise Gefälleestrich gestrichen
Wände:	Wohnungen:	glatt, tapeziert oder gestrichen, zum Teil Holzverkleidung im OG Fliesenspiegel in den Küchen Fliesen in den Bädern, verschiedene Höhen
	Treppenhaus:	ölgebundene Farbe/Latexfarbe, Holzverklei- dung
	Keller:	unverputzt, geweißelt
Decken:	Wohnungen:	glatt, tlw. Deckenbekleidung aus Holz
	KG:	unverputzte Kappendecke
Fenster:	Treppenhaus:	Glasbausteine
	Wohnungen:	Holzfenster mit Isolierverglasung,
	Kellerfenster:	Metallkellerfenster
Türen:	Haustür:	Metallhaustür mit Glasfeldern
	Wohnungs- türen:	Holztüren in Holzumfassungszargen
	Innentüren:	Holztüren in Holzumfassungszargen
	Keller:	einfache Holztüren
Bäder:	Ausstattung mit	Stand-WC, Waschbecken und Badewanne
	Wohnung EG:	Badezimmer mit Stand-WC, Waschbecken, Badewanne und Dusche, zusätzlich ein Gäste- WC

Installationen, Haustechnik

Hausan- schlüsse:	Gas, Wasser, Strom, Telefon, Abwasser
Elektro:	Ein Anschluss im Gebäude, Zählerkästen auf den Etagen im Flur
Wasser:	Ein Anschluss im Gebäude, es wird von einem durchschnittli- chen Standard ausgegangen. Warmwasser über Durchlauferhitzer
Heizung:	Gaszentralheizung im Keller mit Wasserspeicher Heizkörper in den Wohnungen mit Ableseröhrchen
Medien:	Satellitenanlagen



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

nicht bekannt und nicht benannt

Sonstige Besonderheiten

Werbetafel im straßenseitigen Bereich an der nördlichen Giebelseite

Garagen

zwei aneinander gebaute Fertiggaragen in Metallkonstruktion
Fundamente und Bodenplatte in Beton
Metall-Schwingtore, handbetrieben

3.4 Bau- und Unterhaltungszustand

Baumängel und Bauschäden

Wohnhaus

- allgemeine Abnutzungserscheinungen
- Heizungskeller: Risse im Boden
- Treppenhaus: kleine Rissbildungen auf dem Podest im EG und im Ölsockel
- leichte Verwerfungen im Wandbereich, wahrscheinlich von ehemaligem Wasserschaden
- Wohnung EG: Beschädigung an den Fliesenfugen im Eingangsbereich
- Wohnung 1 OG links: Badezimmer, Wasserschaden oberhalb der Badewanne

Garagen

Risse im Bodenbelag

Wirtschaftlichkeit

Grundrisse, Geschosshöhen und Fassadengestaltung sind, soweit aus den Plänen und vor Ort ersichtlich, für die Nutzung hinlänglich geeignet und wirtschaftlich. Der Wärmedämmstandard ist auf dem Niveau der angenommenen Sanierung, ca. 1970er Jahre und entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen des GEG.

Es liegt kein Energieausweis vor.

Modernisierungen

Am Gebäude erfolgten augenscheinlich keine Modernisierungen nach den 1970er Jahren.



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

3.5 Gesamteindruck

Das Wohnhaus befindet sich in einem dem Alter entsprechenden, allenfalls durchschnittlichen Zustand.

4. Außenanlagen

Das Wohngebäude befindet sich an der südwestlichen Grundstücksecke, so-
dass kein Vorgartenbereich besteht. Der nördliche Grundstücksbereich ist als
separates Baugrundstück auszuparzellieren.

Versorgungsleitungen: Hausanschlüsse für Gas, Strom, Telefon, Wasser, Ab-
wasser

Bodenbefestigungen: Betonplatten im hinteren Bereich
Vorfahrt Garage: wassergebundene Decke

Einfriedungen: Stabgitterzaun mit Sichtschutz an drei Seiten; keine Er-
kenntnisse, ob dieser zum Grundstück gehört
Sichtschutzhecke im straßenseitigen Bereich, nördlich
der Garagenzufahrt

Grünanlagen: große Rasenfläche

Sonstige
Außenanlagen: Werbetafel am Nordgiebel

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 vermaßte Grundrisszeichnungen zur Errichtung des Gebäudes aus
dem Jahr 1896 und zum Umbau des Erdgeschosses aus dem Jahr 1966 vor.
Diese und die Erkenntnisse zum Ortstermin wurden den nachfolgenden Be-
rechnungen zugrunde gelegt.

5.3 Grundstücksdaten

Grundstücksfläche:	818 m ²
davon nördlicher Bereich (ggf. auszuparzellieren):	340 m ²
südlicher Bereich (mit Wohnhaus bebaut):	478 m 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

Überbaute Grundstücksfläche (ohne Garagen)	136,00 m²	
Bruttogeschossfläche (nur Vollgeschosse):	263,00 m²	
anzurechnende Grundstücksfläche:	478,00 m²	
GRZ:	136 / 478	0,28
GFZ:	263 / 478	0,55

5.4 Gebäudedaten

Wohnfläche

(Grundlagen: Bauantragspläne 1896, Grundriss EG 1966)

Im Gebäude befinden sich fünf Wohnungen, davon zwei im Dachgeschoss. Es liegen keine Unterlagen vor über die Genehmigung der Dachgeschosswohnungen vor. Daher werden diese bei der Berechnung der Wohnflächen nicht in Ansatz gebracht.

Die vorliegenden Planunterlagen stammen teilweise aus dem Ursprungsbaujahr (1896) und teilweise aus dem Jahr des Umbaus des erdgeschossigen Ladens zu einer Wohnung (1966). Dieser Erdgeschossplan stimmt eindeutig nicht mit der Örtlichkeit überein. Ein Aufmaß zum Ortstermin war aufgrund der vorgefundenen Situation in den Wohnungen nicht möglich. Es wird daher die Fläche der Erdgeschoss- und der Obergeschosswohnungen als Gesamtwohnfläche anhand der vorhandenen Unterlagen überschlägig ermittelt.

Wohnung EG	102,00 m ²
Wohnung OG links	63,00 m ²
Wohnung OG rechts	32,00 m ²
Wohnungen DG	keine Anrechnung
Wohnfläche gesamt	197,00 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).



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

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



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

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 Bodenrichtwerts 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:	44339
Gemarkungsname:	Eving
Ortsteil:	Niedereving
Bodenrichtwert-Nr.:	12046
Bodenrichtwert:	350,00 €/m² (misch-/mehrgeschossig)
Stichtag:	01.01.2025

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Beitragszustand:	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitrags- pflichtig nach KAG
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Geschosszahl:	III
Grundstückstiefe:	35 m
Anwendungshinweise:	örtliche Fachinformationen
Bodenrichtwert zum	
Hauptfeststellungszeitpunkt:	300,00 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt:	01.01.2022

Abweichungen werden im Folgenden ermittelt.

Abweichungen

Geschossigkeit

Bei der Berechnung des Bodenrichtwertes wurden drei Vollgeschosse zugrunde gelegt. Das Bewertungsgrundstück verfügt jedoch nur über eine zweigeschossige Bebauung, und dies auch nur im südlichen Grundstücksbereich. Im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund sind unter Punkt 4.7.3 Umrechnungskoeffizienten für den mehrgeschossigen Wohnungsbau angegeben. Für eine zweigeschossige Bebauung beträgt der **Umrechnungsfaktor 0,90**.

350,00 € x 0,90

315,00 €/m²



Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Da der nördliche Grundstücksteil – nach Auskunft des Stadtplanungsamtes – bebaubar ist, und dies auch dreigeschossig, wird der Abschlag für die geringere Geschossigkeit **nur auf den südlichen Grundstücksbereich** mit einer Größe von 478 m² angewendet.

Grundstückstiefe

Bei der Berechnung des Bodenwerts wird eine Grundstückstiefe von 35 m zugrunde gelegt. Das Bewertungsgrundstück verfügt nur über eine Tiefe von im Mittel ca. 24 m. Im Grundstücksmarktbericht 2025 sind für Grundstücke mit geringerer Tiefe als das angegebene Höchstmaß keine Zuschläge vorgesehen.

Es wird **kein Zuschlag** angesetzt.

7.4 Ableitung des Bodenwerts

Grundstücksgröße: 818 m²

Bodenrichtwert:

für den nördlichen Grundstücksbereich (340 m ²)	350,00 €/m ²
für den südlichen Grundstücksbereich (478 m ²)	315,00 €/m ²

Somit ergibt sich folgender Bodenwert:

340 m ² x 350,00 €/m ²	119.000,00 €
478 m ² x 315,00 €/m ²	150.570,00 €
	269.570,00 €
gerundet	270.000,00 €

**Der Bodenwert des erschließungsbeitragsfreien
und unbelasteten Grundstücks beträgt**

270.000,00 €

Begründung: Wie unter Punkt 7.2 dargelegt, ist der Bodenwert aus dem Bodenrichtwert unter Einbeziehung notwendiger Korrekturen abzuleiten. Der Bodenwert ist demnach der Faktor von Grundstücksfläche und angepasstem 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, [...]“



Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

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 18.02.2026 wurde aus boris.nrw folgender Immobilienrichtwert entnommen:

Lage und Wert			
Gemeinde	Dortmund		
Gemarkungsname	Eving		
Ortsteil	Eving		
Gebietsgliederung	Dortmund Nord		
Wohnlage	mittel		
Immobilienrichtwert-Nr.	4122		
Immobilienrichtwert	1.025,00 €/m ²		
Stichtag	01.01.2025		
Teilmarkt:	MFH mit bis zu 20% gewerblichem Anteil		
Objektgruppe	Weiterverkauf		
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert		
Beschreibende Merkmale: Gebäude	Immobilien-Richtwert	Bewertungs-objekt	Anpassung
Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus	Dreifamilienhaus	17,0 %
Baujahr	1950	1897	- 4,5 %
Ausstattungsklasse	mittel	mittel *	0,0 %
Anzahl der Einheiten	7-16	3	2,6 %
Rohertrag/Wohn- und Nutzfläche	65 €/m ²	80 €/m ²	24,2 %
Wohn- und Nutzfläche	600 m ²	197 m ²	8,7 %
Wohnlage	mittel	mittel	0,0 %



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Beschreibende Merkmale: Grundstück			
Sonstige Hinweise			
Ausstattungsklasse	kein Einfluss		
Berechnungsverf. Umrechnungskoeffizienten	additiv		
Anwendungshinweise	örtl. Fachinformationen		
Entspricht	1,0 (100 %)		48,0 %

*) siehe sonstige Hinweise

Dies entspricht einem Anpassungsfaktor von **1,48**.

8.3 Vorläufiger Vergleichswert (§ 24 (2) ImmoWertV)

Auf Grundlage des Immobilienrichtwertes ergeben sich folgende vorläufigen Vergleichswerte:

Immobilienrichtwert: 1.025,00 €/m²
Wohnfläche: 197,00 m²
Anpassungsfaktor: 1,48

1.025,00 €/m² x 197,00 m² x 1,48 298.849,00 €

Die Garagen sind separat zu berechnen.

Hier wird der unter 9.7 ermittelte Ertragswert angesetzt: 11.000,00 €

Der Bodenwert des nördlichen, zu separierenden Grundstücksteils ist ebenfalls hinzuzufügen:

119.000,00 €

428.849,00 €

gerundet

429.000,00 €

Vorläufiger Vergleichswert: 429.000,00 €

Das entspricht ca. 2.178,00 €/m² Wohn- und Nutzfläche.

9. Ertragswertermittlung (§ 27 - 34 ImmoWertV)

9.1 Rohertrag/ Nettokaltmiete

Tatsächliche Miete

Über die Höhe der tatsächlichen Mieten für die Wohnungen und Garagen ist nichts bekannt.



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

Wegen des fehlenden Nachweises der Baugenehmigung für die Dachgeschosswohnungen werden diese Mieten nicht berücksichtigt.

Nachhaltig erzielbare Miete

Nach § 27(1) ImmoWertV ist der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge zu ermitteln.

Gemäß Mietspiegel Dortmund 2025/2026 ergibt sich folgende nachhaltig erzielbare Miete:

Baujahr	bis 1909	
Mietspanne	4,73 – 7,16 €/m ²	
Mittelwert	5,90 €/m ²	
Abschlag für fehlenden Balkon/Loggia		- 0,04 €/m ²
Zu- bzw. Abschlag für Gebietseinteilung (Dortmund Nord)		+ 0,04 €/m ²
Grundmiete		4,73 – 7,16 €/m ²

Wohnung EG

Abschlag für Wohnungsgröße (80,01 – 110 m²) - 0,05 €/m²

Wohnung OG links

Zu- und Abschläge 0,00 €/m²

Wohnung OG rechts

Zuschlag für Wohnungsgröße (30,01 – 35 m²) + 1,28 €/m²

Hieraus ergibt sich eine flächenbezogene Anpassung von ca. + 0,18 €/m², somit eine Spanne von 4,91 € - 7,34 €/m² mit einem Mittelwert von 6,08 €/m². Es wird deshalb nach sachverständiger Schätzung für die Wohnungen eine **Nettokaltmiete von 6,00 €/m²** angesetzt.

Für die **Garagen** wird eine monatliche Miete von **40,00 €** pro Garage angesetzt.

Die Miete für die **Werbetafel** beträgt nach Angabe 600,00 €/Jahr, das entspricht **50,00 €** monatlich.

Ermittlung der Mietflächen

Siehe hierzu Punkt 5.4. vermietbare Fläche gesamt: 197,00 m²

Jährlicher Rohertrag

Mietertrag:	Wohnungen	6,00 €/m ² x 197,00 m ² x 12	14.184,00 €
	Garagen	40,00 € x 2 x 12	960,00 €
	Werbetafel	50,00 € x 12	600,00 €
	Rohrertrag gesamt		15.744,00 €



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

9.2 Bewirtschaftungskosten

Grundlage der Bewirtschaftungskosten sind die Modellansätze in der Anlage 3 ImmoWertV vom 14. Juli 2021. Es erfolgt eine jährliche Wertanpassung nach Nummer III Anlage 3.

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 Wohnungen sind 359,00 € anzusetzen, für Garagen 47,00 € (Quelle: GMB Dortmund 2025, Punkt 8.7.2 Modellwerte Bewirtschaftungskosten).

3 Wohnungen	á 359,00 €	1.077,00 €
2 Garagen	á 47,00 €	94,00 €
Werbetafel		0,00 €
gesamt		1.171,00 €

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 14,00 €/m² Wohnfläche anzusetzen, für Garagen 106,00 € (Index, Quelle: s.o.).

Wohnungen	197 m² x 14,00 €/m²	2.758,00 €
Garagen	2 x 106,00 €	212,00 €
Werbetafel		0,00 €
gesamt		2.970,00 €

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 Mietwohn- und gemischt genutzten Grundstücken **2%** des Jahresrohertrags angesetzt werden. (Quelle: s.o.).

$$15.744,00 \text{ €} \times 0,02 \quad \quad \quad \mathbf{315,00 \text{ €}}$$

Zusammenstellung

Verwaltungskosten	1.171,00 €
Instandhaltungskosten	2.970,00 €
Mietausfallwagnis	315,00 €

Bewirtschaftungskosten gesamt **4.456,00 €**

Das entspricht 28,3 % des Jahresrohertrages.



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 Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser aus.

Liegenschaftszinssatz für das Gebiet 4 (Dortmund Nord) **2,81 %**

Zu-/Abschlag für Baujahr (1897)	- 0,61 %
Zu-/Abschlag für Restnutzungsdauer (20 Jahre)	0,07 %
Zu-/Abschlag für Gebäudeart (Dreifamilienhaus)	- 0,37 %
<u>Zu-/Abschlag für Jahresrohertrag (15.744 €)</u>	<u>- 0,18 %</u>
	1,72 %

Nach sachverständiger Schätzung wird daher ein **Liegenschaftszinssatz von 1,75 %** angesetzt.

9.4 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer der Gebäude
wurde unter Punkt 3.2 ermittelt:

20 Jahre

9.5 Reinertrag

Der Reinertrag ergibt sich aus der Differenz des Rohertrages (9.1) und der Bewirtschaftungskosten (9.2).

Rohertrag:	15.744,00 €
<u>Bewirtschaftungskosten:</u>	<u>- 4.456,00 €</u>
Reinertrag:	11.288,00 €

Nachrichtlich:

<u>Garagen</u>	Rohertrag	960,00 €
	<u>BWK</u>	<u>- 325,00 €</u>
	Reinertrag	635,00 €

Anteil des Bodenwerts am Reinertrag (Bodenwertverzinsungsbetrag)

(Angerechnet wird nur der dem Gebäude zuzuordnende Baulandanteil)

151.000,00 € x 0,0175 **2.643,00 €**

Anteil der baulichen Anlagen am Reinertrag

11.288,00 € – 2.643,00 € **8.645,00 €**



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

9.6 Barwertfaktor für die Kapitalisierung (Vervielfältiger)

bei RND = 20 Jahre und LZS = 1,75 %

16,7529

9.7 Ertragswert der baulichen Anlagen

8.645,00 € x 16,7529

144.829,00 €

gerundet

145.000,00 €

Nachrichtlich:

Garagen Reinertrag 635,00 €
Vervielfältiger: 16,7529

16,7529 x 635,00 €
gerundet

10.638,00 €
11.000,00 €

9.8 Bodenwert

Der Bodenwert wurde unter 7.5 ermittelt:

270.000,00 €

9.9 Vorläufiger Ertragswert

Gebäudeertragswert	145.000,00 €
<u>Bodenwert</u>	<u>270.000,00 €</u>

Vorläufiger Ertragswert 415.000,00 €

10. Sachwertermittlung (§§ 21 – 23 ImmoWertV)

Das Sachwertverfahren ist für den vorliegenden Bewertungsfall nicht geeignet.

11. Ableitung des vorläufigen Verkehrswertes

11.1 Zusammenstellung der Wertansätze

vorläufiger Vergleichswert (8)	429.000,00 €
vorläufiger Ertragswert (9)	415.000,00 €
vorläufiger Sachwert (10)	--,-- €



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

11.2 Vorläufiger Verkehrswert

Der vorläufige Verkehrswert beträgt zum Stichtag für das unbelastete und erschließungsbeitragsfreie Grundstück Gemarkung Eving, Flur 3, Flurstück 932, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Evinger Straße 339

420.000,00 € (vierhundertzwanzigtausend Euro).

Der vorläufige Verkehrswert wurde aus dem Ertragswert abgeleitet. Hierbei handelt es sich um das für gemischt genutzte Grundstücke 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.

Der vorläufige Vergleichswert weicht um ca. 3 % vom vorläufigen Ertragswert ab; dies ist zu vernachlässigen. Daher wird der vorläufige Ertragswert mit einer Rundung auf volle zehntausend Euro (ca. 1,2 %) 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 Lage an einer vielbefahrenen Straße

Gemäß Umgebungslärmportal NRW besteht durch die Evinger Straße im Bereich der straßenseitigen Fassade der Gebäude ein durchschnittlicher 24h-Pegel (L-den) von 70 bis über 75 dB(A). Für den Nachtpegel (L-night) ergeben sich Werte von 65 - 69 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)]



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

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

Im aktuellen Mietspiegel findet sich – im Gegensatz zu allen Vorgängerversionen – kein Abschlag für die o.a. Lärmbelastung. Daher ist die daraus resultierende Mindermiete sachverständig zu ermitteln.

Neben der Lärmbelastung treten auch erhöhten Immissionen, wie Feinstaub etc. auf. Ein Abschlag von der Wohnungsmiete wird mit ca. 5 % angesetzt; das entspricht 0,30 €/m². Der Barwert der Mindermiete errechnet sich wie folgt:

Mindermiete pro m²	0,30 €/m²
Wohnfläche	197,00 m²
Vervielfältiger	16,7529
somit ergibt sich	$0,30 \text{ €/m}^2 \times 197 \text{ m}^2 \times 12 \times 16,7529$
	11.881,00 €

Es wird nach sachverständiger Schätzung ein **Abschlag von 12.000,00 €** angesetzt.

12.5 Baumängel und -schäden

Wohnhaus

- allgemeine Abnutzungserscheinungen
- Heizungskeller: Risse im Boden
- Treppenhaus: kleine Rissbildungen auf dem Podest im EG und im Ölsockel
- leichte Verwerfungen im Wandbereich, wahrscheinlich von ehemaligem Wasserschaden
- Wohnung EG: Beschädigung an den Fliesenfugen im Eingangsbereich
- Wohnung 1 OG links: Badezimmer, Wasserschaden oberhalb der Badewanne

Garagen

Risse im Bodenbelag

Für die vorgefundenen und ggf. verdeckt gebliebenen Baumängel und -schäden wird ein **Risikoabschlag von 8.000,00 €** angesetzt; das entspricht ca. **41,00 €/m²** vermietbarer Fläche.

12.6 Zu- und Abschläge gesamt

Marktanpassung	0,00 €
Altlasten	0,00 €
Bergbau	0,00 €
Lage an einer vielbefahrenen Straße	- 12.000,00 €
Baumängel und -schäden	- 8.000,00 €
	- 20.000,00 €



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

12.7 Zusammenstellung

Vorläufiger Verkehrswert	420.000,00 €
<u>Zu- und Abschläge</u>	<u>- 20.000,00 €</u>
	400.000,00 €

12.8 Ableitung des Verkehrswertes

Unbelasteter Verkehrswert gem. § 194 BauGB

Der Verkehrswert beträgt zum Stichtag für das unbelastete und erschließungsbeitragsfreie Grundstück Gemarkung Eving, Flur 3, Flurstück 932, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Evinger Straße 339

400.000,00 € (vierhunderttausend Euro).

Das entspricht ca. (bereinigt um den Wert des unbebauten Grundstücksteils – minus 119.000 €)

	1.426,00 €/m ² vermietbarer Fläche
Rohertragsfaktor	17,84
Reinertragsfaktor	24,89

13. Rechte, Lasten und Beschränkungen

13.1 Grundbuch Abt. II

lfd. Nr. 1

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Bergschädenminderwertverzicht) für die Ruhrkohle AG in Essen. Eingetragen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 21.05.1974 am 2. Dezember 1975.

Bewertung:

Die Urkunde wurde eingesehen. Es handelt sich hierbei um den Kaufvertrag vom 21.05.1974. Gemäß Auskunft der Bezirksregierung vom 24.11.2025 (siehe auch Punkt 2.7) ging in dem Gebiet, in dem sich das Bewertungsgrundstück befindet, bis in die 1980er Jahre senkungsauslösender Bergbau um. Die Eintragung eines Bergschadensverzichts war zum damaligen Zeitpunkt also durchaus sinnvoll. Zwischenzeitlich – so die Bezirksregierung – ist jeglicher Bergbau eingestellt. Mit Bergsenkungen ist nicht mehr zu rechnen. Der Zustand der Gebäude zum Wertermittlungsstichtag wurde an anderer Stelle dokumentiert und entsprechend gewürdigt. Zukünftige Einflüsse sind nicht zu befürchten. Daher hat der Bergschädenminderwertverzicht keine Relevanz mehr.

Es wird kein Abschlag angesetzt.

Aus Rechten, Lasten und Beschränkungen ergibt sich keine Wertbeeinflussung. Unbelasteter und belasteter Verkehrswert stimmen somit überein.



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

2Die Wertermittlung wurde nach bestem Wissen und Gewissen aufgestellt. Sie umfasst 44 Seiten und 4 Anlagen mit 12 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 29.04.2026





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

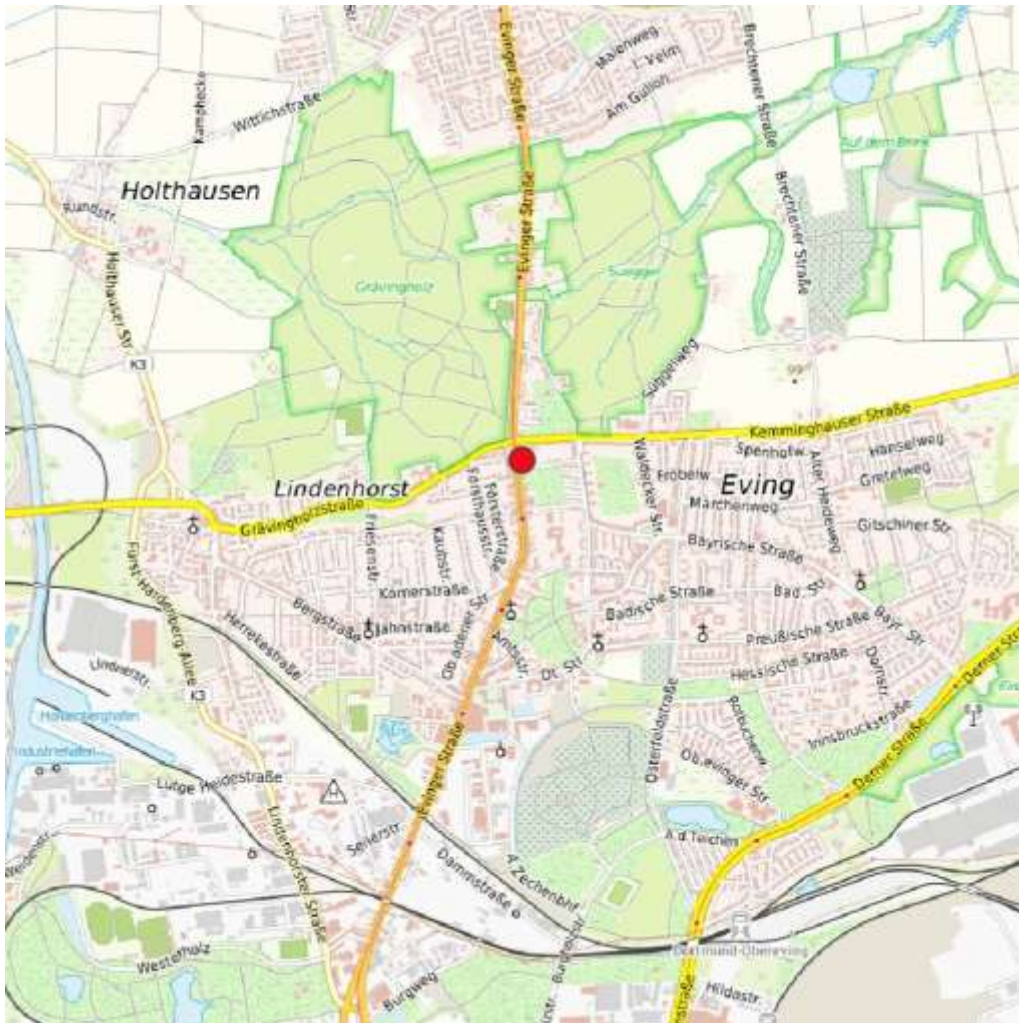
Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Anlage 1: Übersichtskarte M 1:25.000

Quelle: GEOportal.NRW





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

Anlage 2: Luftbild

Quelle (ohne Markierungen): GEOportal.NRW

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger





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

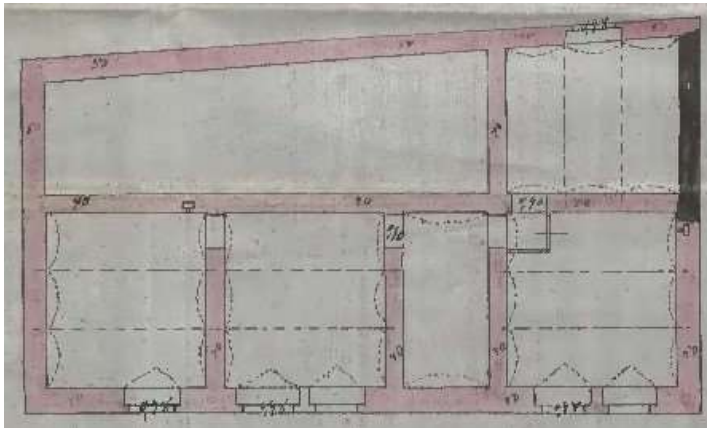
Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

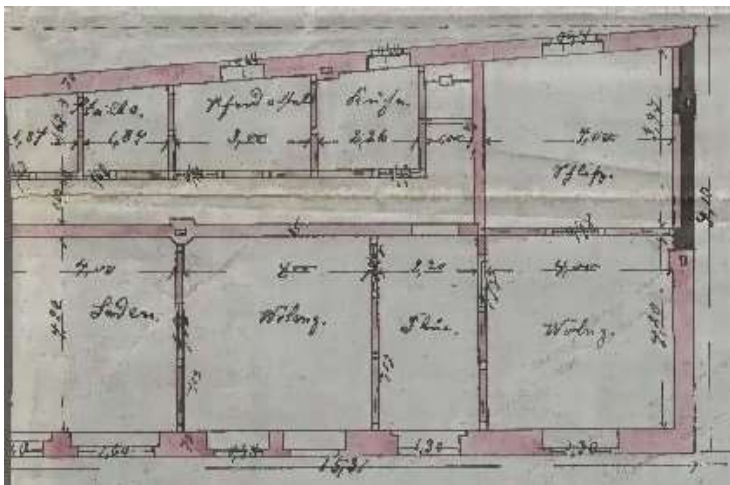
Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Anlage 3: Bauzeichnungen

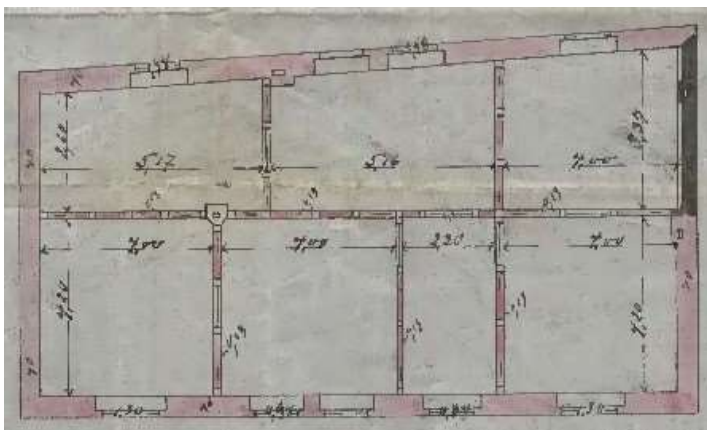
Quelle: Bauantragspläne 1896 und Umbaupläne EG 1966



Grundriss Kellergeschoss (1896)



Grundriss Erdgeschoss (1896)



Grundriss Obergeschoss 1896

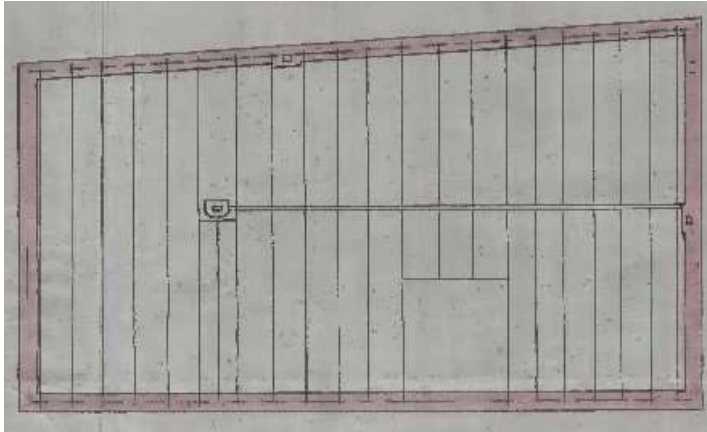


Von der Architektenkammer
Nordrhein – Westfalen öffentlich
bestellter und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

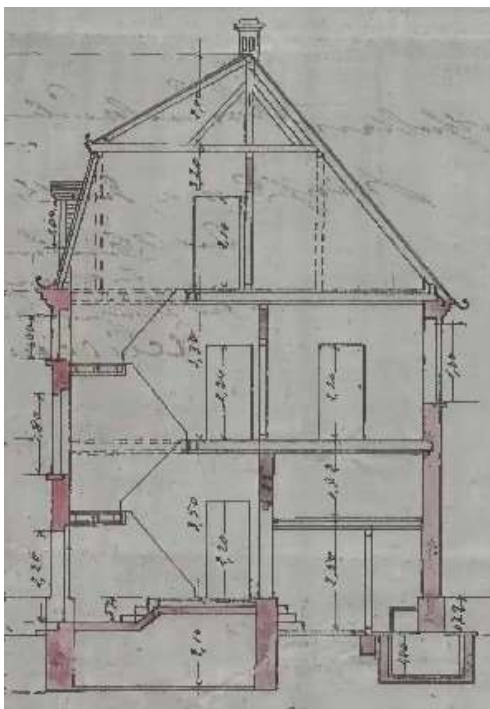
Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger



Grundriss Dachgeschoss (1896)



Gebäudeschnitt (1896)

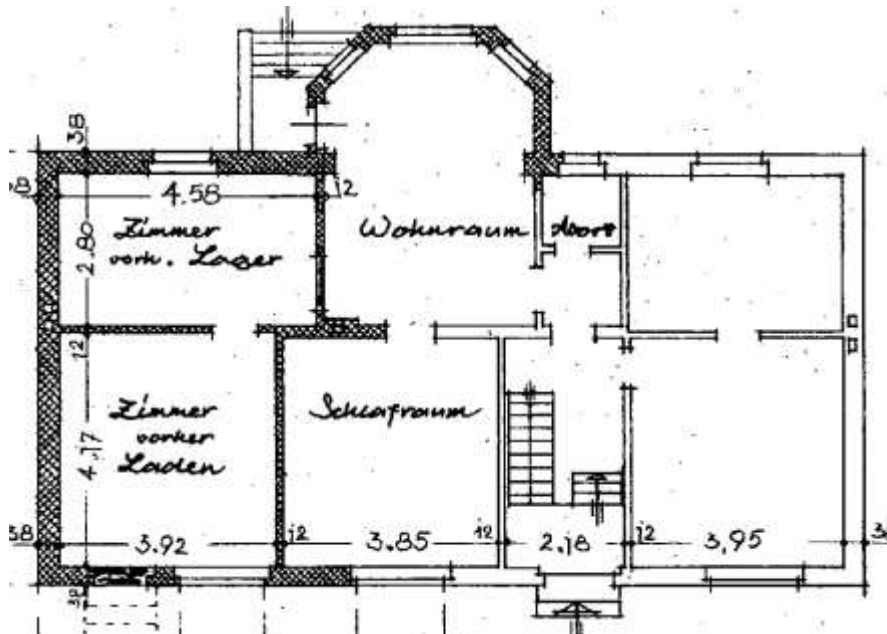


Von der Architektenkammer
Nordrhein – Westfalen öffentlich
bestellter und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

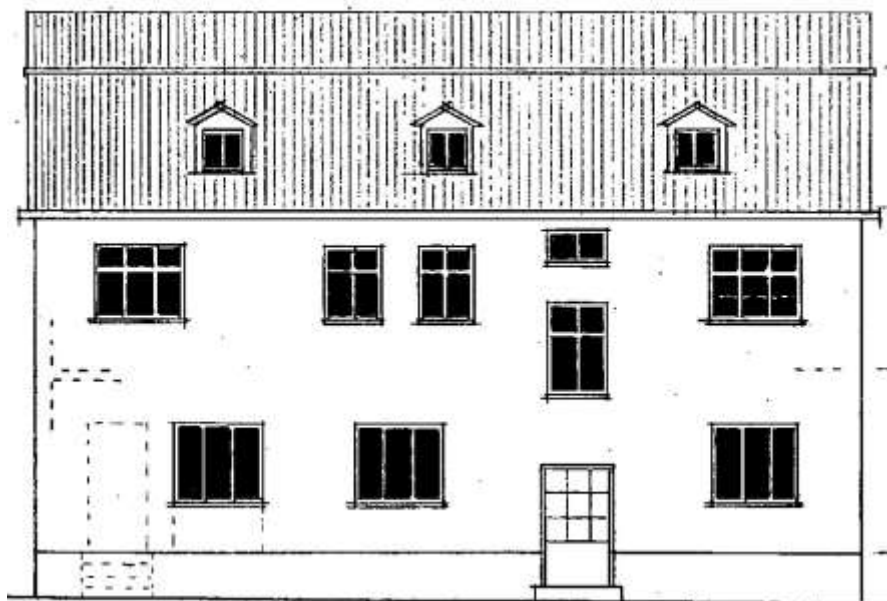
Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger



Grundriss EG (1966), Umbau Laden in Wohnräume (Hinweis: der Grundriss wurde augenscheinlich idealisiert; das Gebäude ist nicht rechteckig.)



Straßenansicht (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 Wohnhaus (Westen)



Straßenansicht nördlicher Grundstücksteil und Garagen



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

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger



Ansicht von Südwesten



Ansicht von Nordwesten



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

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger



Ansicht von Osten (Gartenansicht)



Ansicht von Nordosten, im Vordergrund unbebauter Grundstücksteil



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

Michael Beisemann

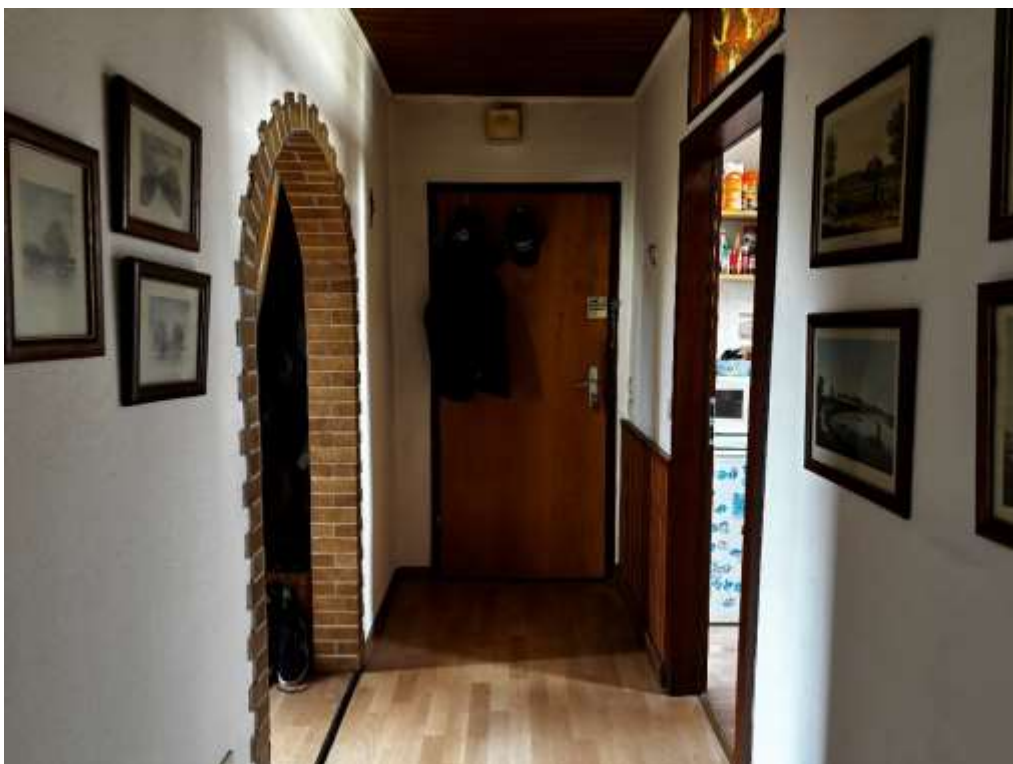
Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger



Kellerausgang

Wohnungen



Beispiel: Wohnung 1. Obergeschoss links, Wohnungsflur



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



Beispiel: Wohnung 1. OG links, Küche



Beispiel: Wohnung 1. OG links, 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



Treppe ins Kellergeschoss



Heizungsanlage mit Wasserspeicher



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



Mieterkeller



Garagen