



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
ZV2642-25

über das bebaute Grundstück

Breierspfad 193 in 44309 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**
272 K 1/24

Zweck des Gutachtens: Ermittlung des Verkehrswertes zum Stichtag
im Zusammenhang mit einem
Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungstichtag: 12.05.2025

unbelasteter Verkehrswert
gem. § 194 BauGB **400.000 €**

Dieses Gutachten besteht aus 45 Seiten incl. 4 Anlagen mit 15 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 freistehenden, zweigeschossigen, voll unterkellerten Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss.

Im Gebäude befinden sich drei Wohnungen. Für den Ausbau des Dachgeschosses liegen keine Genehmigungsunterlagen aus dem Bauaktenarchiv vor. Dies führt in diesem Gutachten dazu, dass das Gebäude als Zweifamilienhaus betrachtet wird, was ein anderes Standardverfahren zur Wertermittlung zur Folge hat. Gleichwohl wird der höhere Ausbaustandard des Dachgeschosses unter Punkt 10.5 (NHK-Gebäudetyp) berücksichtigt.

Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Gegenstand der Wertermittlung	Verkehrswert zum Stichtag des bebauten Grundstücks Gemarkung Brackel, Flur 5, Flurstück 516, Hof- und Gebäudefläche, Breierspfad 193	
Ortstermin	12. Mai 2025	
Wertermittlungsstichtag/Qualitätsstichtag	12. Mai 2025	
Grundstücksgröße	467 m ²	
Bodenwert (relativ)	450 €/m ²	
Bodenwert (absolut)	210.000,00 €	
Baujahr; GND; RND	BJ 1911; 80 Jahre; 30 Jahre	
Wohnfläche	160,00 m ²	
Vorläufiger Verkehrswert (Sachwert)	500.000,00 €	
Marktanpassung	- 84.000,00 €	
Sonstige Zu- und Abschläge	- 16.000,00 €	
unbelasteter Verkehrswert	400.000,00 €	



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	3 Seiten
Anlage 4	Fotodokumentation	11 Seiten

Verwendete Unterlagen und Literatur:

1. Unterlagen des Auftraggebers

- Grundbuchauszug vom 14.03.2025

2. Selbst beschaffte Unterlagen:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster –
Liegenschaftskarte vom 21.03.2025
- Auszüge aus dem Liegenschaftsbuch vom 01.04.2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 21.03.2025
- Auskunft über Wohnungsbindung vom 08.04.2025
- Auskunft aus dem Altlast-
Verdachtsflächenkataster vom 22.04.2025
- Auskunft über die bergbaulichen Verhält-
nisse und Bergschadensgefährdung vom 14.04.2025
- Auskunft über Erschließungsbeiträge vom 04.04.2025

3. Sonstige Auskünfte:

- keine

4. Literatur, Medien:

- Kleiber u.a.:
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
7. Auflage 2014
- Kleiber
ImmoWert 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



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: 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	Tag der Ortsbesichtigung	7
1.5	Wertermittlungsstichtag (§ 2 (4) ImmoWertV)	7
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	8
2.4	Erschließungszustand	9
2.5	Rechte, Lasten und Beschränkungen	9
2.6	Altlasten – Auskunft gem. § 2 Umweltinformationsgesetz NRW.....	10
2.7	Auskunft über bergbauliche Verhältnisse und Bergschadensgefährdung ..	11
2.8	Feststellungen zum Ortstermin.....	11
2.9	Planungsrechtliche Ausweisung.....	12
2.10	Denkmalschutz	12
2.11	Sonstige Besonderheiten	12
3.	Gebäude	13
3.1	Allgemeines	13
3.2	Besonderheiten	13
3.3	Baubeschreibung.....	14
3.4	Bau- und Unterhaltungszustand	16
3.5	Werterhöhende Investitionen Dritter.....	16
3.6	Sonstige wertbeeinflussende Umstände	17
3.7	Gesamteindruck	17
4.	Außenanlagen.....	17
5.	Flächen- und Massenangaben	17
5.1	Berechnungsgrundlagen	17
5.2	Verwendete Unterlagen.....	17
5.3	Grundstücksdaten	18
5.4	Gebäudedaten	18
6.	Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	19
7.	Bodenwert (§§ 40 - 45 ImmoWertV).....	20
7.1	Entwicklungszustand	20
7.2	Ermittlung des Bodenwerts.....	20
7.3	Bodenrichtwert.....	20
7.4	Abweichungen	21
7.5	Ableitung des Bodenwerts.....	21
8.	Vergleichswerte (§ 24 - 26 ImmoWertV).....	21



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

8.1	Grundstücksmarktbericht.....	21
8.2	Immobilienrichtwert.....	22
8.3	Vorläufiger Vergleichswert (§ 24 (2) ImmoWertV)	23
9.	Ertragswertermittlung (§§ 27 – 34 ImmoWertV)	23
10.	Sachwertermittlung (§§ 21 – 23 ImmoWertV)	24
10.1	Wertermittlungsstichtag, Index	24
10.2	Wert der Gebäude am Wertermittlungsstichtag	24
10.3	Alterswertminderung.....	25
10.4	Vorläufiger Gebäudesachwert.....	26
10.5	Außenanlagen	26
10.6	Vorläufiger Sachwert	26
11.	Ableitung des vorläufigen Verkehrswertes	26
11.1	Zusammenstellung der Wertansätze.....	26
11.2	Vorläufiger Verkehrswert	27
12.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	27
12.1	Marktanpassung	27
12.2	Altlasten	28
12.3	Bergbau	28
12.4	Baumängel und -schäden.....	28
12.5	Wohnung Dachgeschoss.....	28
12.6	Zu- und Abschläge gesamt.....	29
12.7	Ableitung des Verkehrswertes.....	29
Anlage 1:	Übersichtskarte M 1:25.000	30
Anlage 2:	Luftbild	31
Anlage 3:	Bauzeichnungen	32
Anlage 4:	Fotodokumentation	35



Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Vorbemerkung

Die vorliegende Wertermittlung erfolgt gemäß der

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

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

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

Voraussetzungen der gutachterlichen Wertermittlung

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

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

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

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

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



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. 272 K 1/24
mit Beschluss vom 13.03.2025

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: 29087

Eigentümer: zu 6.1 und 6.2 je zu ½
[Namen werden nicht genannt]

Liegenschaftskataster: Stadt Dortmund
Katasteramt
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Laufende Nummer 2

Grundstück Grundstücksfläche 467 m²
Das Grundstück besteht aus:
Flurstück 516
Flur 5
Gemarkung 1242 Brackel

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Dortmund
Kreis Dortmund
Regierungsbezirk Arnsberg

Lage: Breierspfad 193

Fläche: 467 m²

Tatsächliche Nutzung: 467 m² Wohnbaufläche

1.4 Tag der Ortsbesichtigung

Ortsbesichtigung am 12.05.2025

Dauer der Begehung: 10.00 – 10.25 Uhr

Es konnten alle Räume und die Außenanlagen besichtigt werden.

1.5 Wertermittlungsstichtag (§ 2 (4) ImmoWertV)

Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung: **12. Mai 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

1.6 Qualitätsstichtag (§ 2 (5) ImmoWertV)

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

2. Grundstück

Grundstückszustand und Grundstücksmerkmale (§ 2 (3) ImmoWertV)

2.1 Ort und Einwohnerzahl

Dortmund, ca. 600.000 Einwohner

2.2 Kleinräumliche Lage

Ortslage: Ortsteil Brackel im gleichnamigen Stadtbezirk, im Osten Dortmunds gelegen

Baugebiet: Heterogene Bebauung südlich des Brackeler Hellwegs. Überwiegend Mehrfamilienhäuser in einem durchgrüntem Baublock: Breierspfad, Auf dem Sonnenborn, Hedingsmorgen und Wieckesweg; Brackeler Hellweg mit Geschäftsbesatz ein Block weiter nördlich, Knappschaftskrankenhaus westlich des Wieckeswegs.

Infrastruktur: Schulzentren und Sportanlagen in unmittelbarer Umgebung, Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs am Wambeler sowie Brackeler Hellweg (ca. 200 m entfernt)

Wohnlage: gut

Verkehrslage: Innerörtliche, übergeordnete Verbindungsstraße Brackeler Hellweg ca. 100 m nördlich. Anschluss an die B236 und damit den Dortmunder Autobahnring in ca. 2 km Entfernung, (Hannöversche Straße) Stadtkern von Dortmund in ca. 5 km Entfernung. U-Bahn-Haltestelle „Knappschaftskrankenhaus“ in ca. 150 m, S-Bahn-Haltestelle „Dortmund-Knappschaftskrankenhaus“ in ca. 600 m.

Himmelsrichtung: Grundstück und Gebäude haben im Wesentlichen eine Nord-Süd-Ausrichtung

Beeinträchtigungen: keine

Benachbarte störende
Betriebe und Gebäude: keine

2.3 Zuschnitt/ Beschaffenheit

Entwicklungszustand: Das Grundstück ist vollständig erschlossen und mit einem freistehenden Zweifamilienhaus.



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

Oberfläche: von der Straße aus nach Süden hin leicht ansteigend,
im Wesentlichen eben

Aufwuchs: Rasenfläche, Einfassung teilweise mit Hecken

Zuschnitt: nahezu rechteckig, leicht trapezförmig; Breite entlang
der Straße Breierspfad ca. 16 m, entlang der südlichen
Grundstücksgrenze ca. 14 m, mittlere Tiefe in Nord-
Süd-Richtung ca. 30 m

2.4 Erschließungszustand

Art der Straße: innerörtliche Erschließungsstraße

Versorgungsleitungen: Hausanschlüsse für Wasser, Strom, Gas, Telefon

Entsorgung: öffentliche Kanalisation

Beitrags- und
Abgabepflichten: Mit Schreiben vom 04.04.2025 teilt das Tiefbauamt der
Stadt Dortmund, Fachsparte Finanzen und Anlie-
gerbeiträge mit, dass das zu bewertende Grundstück
von der Anlage Breierspfad erschlossen wird. Es wird
bescheinigt, dass Erschließungsbeiträge für die ge-
nannten Anlage nicht mehr zu zahlen sind (gem. Bau-
gesetzbuch in der aktuellen Fassung).

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass durch diese
Bescheinigung eine Erhebung von Beiträgen nach den
Vorschriften des § 8 des Kommunalabgabengesetzes
für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG) nicht ausge-
schlossen wird. Aufgrund der zum 12.05.2022 in Kraft
getretenen Förderrichtlinie Straßenausbaubeiträge
könnten anfallende Beiträge vollständig vom Land
NRW übernommen werden. Eine Förderung [...] 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.



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

Baulasten

Gem. schriftlicher Baulastauskunft vom 21.03.2025 sind für das zu bewertende Grundstück keine Baulasten im Baulastverzeichnis eingetragen.

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

Das Umweltamt der Stadt Dortmund erteilt mit Schreiben vom 22.04.2025 folgende Auskünfte:

A Auskünfte der Unteren Bodenschutzbehörde

Altlast, altlastenverdächtige Fläche, schädliche Bodenveränderungen

Das Grundstück ist im Kataster der Altlastflächen der Stadt Dortmund **nicht erfasst**. Somit besteht nach der derzeitigen Aktenlage **kein Altlastverdacht**.

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

Der Grundstücksbereich gehört **nicht** zu den Gebieten, unter denen möglicherweise **oberflächennaher Bergbau** betrieben worden ist.

Methangasaustritte an der Tagesoberfläche

Das Grundstück 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 Gasflächendränge oder vergleichbare 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 sind keine Unterlagen vorhanden, aus denen hervorgeht, dass sich auf dem genannten Flurstück eine Abwasserbehandlungsanlage befindet.

Lagerung wassergefährdender Stoffe

Lagerflächen für wassergefährdende Stoffe sind nicht bekannt.

Wasserschutzzone

Das Auskunftsgrundstück liegt in keiner Wasserschutzzone.



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

C Auskünfte der Unteren Abfallbehörde

Klärschlammaufbringungsfläche

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

Einbau von RC-Material und industriellen Nebenprodukten

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 liegt nicht in einem Landschafts- oder Naturschutzgebiet.

Ausgleichszahlungen gem. §§ 135a – 135c BauGB

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

2.7 Auskunft über bergbauliche Verhältnisse und Bergschadensgefährdung

Die Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW teilt mit Schreiben vom 14.04.2025 mit, dass das Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Hörder Kohlenwerk“ und über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld liegt.

In den dort vorliegenden Unterlagen sei im Bereich des Grundstücks kein heute noch relevanter Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche sei demnach nicht zu rechnen.

2.8 Feststellungen zum Ortstermin

Bodenverunreinigungen

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

Bergschäden

Es wurden beim Ortstermin in den zu besichtigenden Bereichen keine Schäden festgestellt, die augenscheinlich auf bergbauliche Tätigkeit als Ursache zurückzuführen wären.



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

2.9 Planungsrechtliche Ausweisung

Angaben im Flächennutzungsplan

Ausweisung im FNP: Wohnbaufläche (§ 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:

WR	Reines Wohngebiet	oder
WA	Allgemeines Wohngebiet	

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

GRZ	0,4
GFZ	1,2

Tatsächliche Gegebenheiten

Tatsächliche Nutzung Wohnen

Die tatsächliche Nutzung ist zulässig.

Tatsächliches Maß der baulichen Nutzung

Grundstücksgröße	467,00 m²	
Überbaute Grundstücksfläche	137,00 m²	
Bruttogeschossfläche (Vollgeschosse)	234,00 m²	
GRZ	137 / 467	0,29
GFZ	234 / 467	0,50

Das Maß der baulichen Nutzung ist zulässig.

2.10 Denkmalschutz

Das zu bewertende Wohnhaus befindet sich nicht auf der Denkmalliste der Stadt Dortmund.

2.11 Sonstige Besonderheiten

Wohnungsbindung

Das Amt für Wohnen, Wohnraumkontrolle, der Stadt Dortmund teilt mit Schreiben vom 08.04.2025 mit, dass das Objekt seitens des Amtes für Wohnen nicht gefördert wurde und somit keinen wohnungsrechtlichen Bindungen unterliegt.



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

3. Gebäude

3.1 Allgemeines

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem freistehenden, voll unterkellerten zweigeschossigen Wohnhaus bebaut.

Im Bauaktenarchiv wurden Planunterlagen zur Errichtung eines Zweifamilienhauses gefunden. Über den Dachgeschossausbau liegen keine Unterlagen vor. Aufgrund der vorgefundenen Situation wird nicht davon ausgegangen, dass der Dachgeschossausbau genehmigt ist. Die folgende Bewertung geht daher von einem Zweifamilienhaus aus.

3.2 Besonderheiten

Baujahr

Aus dem Bauaktenarchiv liegt der Bauschein zur Neubau eines Wohnhauses nebst Stallanbau vom 16.09.1910 vor. Als Baujahr wird daher 1911 angenommen.

Baujahr

1911

Gesamtnutzungsdauer

Gemäß § 12 (5) ImmoWertV sind zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer die Modellansätze der Anlage 1 zugrunde zu legen. Hier ist die Gesamtnutzungsdauer für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser sowie Reihenhäuser mit 80 Jahren angegeben.

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	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1 (tw. 2010)



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

Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0 (2010)
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung/ Einbau von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
	20	6

Somit erfolgten am Gebäude Modernisierungen im Zuge der Instandhaltung bis hin zu einem nahezu mittleren Modernisierungsgrad. Gemäß Anlage 2 zu § 12 (5) Satz 1 ImmoWertV beträgt die rechnerische Restnutzungsdauer bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem Gebäudealter von über 80 Jahren ca. 32 Jahre.

Unter Berücksichtigung des Modernisierungsgrades und der Erkenntnisse zum Ortstermin wird eine **Restnutzungsdauer von 30 Jahren** angesetzt.

Modifizierte Restnutzungsdauer:	30 Jahre
Fiktives Gebäudealter:	50 Jahre
Fiktives Baujahr:	1975

3.3 Baubeschreibung

Rohbau

Fundamente:	keine Erkenntnisse, dem Baujahr entsprechend wahrscheinlich Ziegel
Bodenplatte:	Ziegel
Außenwände:	Mauerwerk, beidseitig verputzt Keller: Mauerwerk, teilweise geweißelt, tlw. verputzt
Innenwände:	tragende: Mauerwerk, beidseitig verputzt nicht tragende: Holzständerwerk mit Ausfachungen, beidseitig verputzt
Treppen:	Treppenhaus: Holzwangentreppe mit Tritt- und Setzstufen Kellertreppe: Massivtreppe Treppe zum Hauseingang: vier Stufen in Betonwerkstein
Decken:	Keller: Kappendecke übrige Decken: Holzbalkendecken
Dächer:	Satteldach in Holzkonstruktion, ca. 48° Dachneigung Dachdeckung mit Betonpfannen Regenrinnen und Fallrohre in Zink Dach über seitlichem Eingangsanbau: Flachdach mit bituminöser Abdichtung Anbau: Pultdach, ca. 48° Dachneigung



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Ausbau

Das Dachgeschoss war zum Ortstermin leerstehend. Decken- und Dachschrägenbekleidungen sowie Bodenbeläge waren zum größten Teil entfernt.

Böden:	Treppenhaus:	Podeste mit PVC-Belag
	Keller:	Ziegelboden
	Wohnungen:	EG: Fliesen
		OG: Granitboden im Eingangsbereich
		Laminat
		DG: Dielen
Wände:	Treppenhaus:	Kratzputz
	Wohnungen:	Kratzputz, gestrichen
		Fliesenspiegel in der Küche
		Bäder gefliest
Decken:		glatt, tlw. abgehängt (EG)
Fenster:	Treppenhaus:	Glasbausteine
	Keller:	Metallfenster
	Dachboden:	Vierpfannfenster
	Wohnungen:	EG + OG: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rollläden, elektrisch betrieben
		DG: Holzfenster mit Isolierverglasung ca. 1990er Jahre, Rollläden
		Hauswirtschaftsraum Anbau: Holzfenster, wahrscheinlich bauzeitlich
Türen:	Haustür:	Kunststofftüranlage mit Glaseinsatz
	Wohnungstüren:	Holztüren in Holzumfassungszargen
	Keller:	Eingang: Holzkassetten-tür mit Glasfeld, bauzeitlich
		ansonsten einfache Holztüren
Sanitär:	EG:	Gäste-WC: wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, kleines Waschbecken
		Bad: wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, Badewanne, Dusche Doppelwaschbecken,
	OG:	wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, bodengleiche Dusche, Waschbecken, Handtuchwärmer, Durchlauferhitzer
	DG:	Stand-WC mit Vorwandspülkasten, Badewanne, Waschbecken, 2 m hoch gefliest

Installationen, Haustechnik

Hausanschlüsse: Strom, Telefon, Gas, Wasser, Abwasser

Elektro: ein Anschluss; es wird von einem durchschnittlichen Standard ausgegangen



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

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Wasser: ein Anschluss; es wird von einem durchschnittlichen Standard
ausgegangen
Warmwassererwärmung über Durchlauferhitzer (OG)

Heizung: EG u. OG: Brennwerttherme im Keller
DG: Gasetagenheizung

Medien: Satellitenanlage

Besondere Betriebseinrichtungen

keine

Besonders zu veranschlagende Bauteile, Einrichtungen und sonstige Vorrichtungen

- vier Stufen zum Hauseingang
- kleines Vordach

Sonstige Anlagen

nicht bekannt und nicht benannt

3.4 Bau- und Unterhaltungszustand

Baumängel und Bauschäden

- Treppenhaus: verschiedene Rissbildungen
- Keller: Riss in der Kappendecke
Feuchtigkeit an einer Wand mit Putzablösung
- Wohnung EG: Verfärbungen an der Decke im Badezimmer
Feuchteschaden im unteren Wandbereich in der Küche
und im Wohnzimmer

Wirtschaftlichkeit

Grundrisse, Fassaden und Geschosshöhen sind, soweit aus den Plänen ersichtlich, für die Nutzung geeignet und hinlänglich wirtschaftlich.
Ein aktueller Energieausweis liegt nicht vor.

Modernisierungen

Das Gebäude verfügt über einen nahezu mittleren Modernisierungsgrad.

3.5 Werterhöhende Investitionen Dritter

Nicht bekannt und nicht benannt.



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

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

3.6 Sonstige wertbeeinflussende Umstände

Keine.

3.7 Gesamteindruck

Gebäude und Außenanlagen befinden sich in einem dem Alter entsprechenden guten Zustand.

4. Außenanlagen

Bauliche Außenanlagen

Versorgungs-
einrichtungen:

Hausanschlüsse für Wasser, Strom, Gas, Telefon, Abwasser

Bodenbefestigungen:

durchgängig Betonkleinpflaster, unmittelbarer Zugang zum Hauseingang mit Betonplatten

Einfriedungen:

überwiegend Hecken

Grünanlagen

- Rasenfläche im Hintergartenbereich
- tlw. Hecken zu den Nachbarn; keine Erkenntnisse, ob diese zum Bewertungsgrundstück gehören

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

Aus dem Bauaktenarchiv liegt ein vermaßter Grundrissplan vom Mai 1951 zum „Anbau einer Klosettanlage“ vor, der den nachfolgenden Berechnungen zugrunde gelegt wird.

Zum Ausbau des Dachgeschosses liegen keine Unterlagen vor.



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

5.3 Grundstücksdaten

Grundstücksgröße		467,00 m²
Überbaute Grundstücksfläche		137,00 m²
Bruttogeschossfläche (Vollgeschosse)		234,00 m²
GRZ	137 / 467	0,29
GFZ	234 / 467	0,50

5.4 Gebäudedaten

Bruttogrundfläche

Die Aufteilung der Bruttogrundfläche erfolgt so, dass daraus NHK-Gebäudetypen abzuleiten sind.

Hauptgebäude	Keller	93,00 m²	
	EG	93,00 m²	
	OG	93,00 m²	
	DG	93,00 m²	
	gesamt	372,00 m²	= 81 %
Stallanbau	EG	44,00 m²	
	DG	44,00 m²	
	gesamt	88,00 m²	= 19 %
Bruttogrundfläche gesamt		460,00 m²	

Wohnfläche

Grundlage: Grundrissplan vom Mai 1951 aus der Bauakte

[Hinweis: Da es sich bei den dortigen Angaben um Rohbaumaße handelt, wird ein Putzabzug von 3 % vorgenommen.]

EG	Zimmer 1	14,06 m²
	Zimmer 2	17,65 m²
	Zimmer 3	17,65 m²
	Zimmer 4	14,06 m²
	WC	0,89 m²
	Windfang	1,56 m²
	Kart.	6,82 m²
	Waschküche	5,68 m²
	Stall 1	5,13 m²
	Stall 2	5,68 m²
	Stall 3	4,70 m²
Wohnfläche EG gesamt		93,88 m²
OG	Zimmer 1	14,06 m²
	Zimmer 2	17,65 m²
	Zimmer 3	17,65 m²
	Zimmer 4	14,06 m²



Michael Beisemann

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

WC	0,89 m ²
Windfang	1,56 m ²
Wohnfläche OG gesamt	65,87 m ²

Dachgeschoss

Das Dachgeschoss ist als Wohnung ausgebaut, jedoch augenscheinlich nicht bauordnungsrechtlich genehmigt. Es liegen keine Angaben über die Größe dieser Fläche vor.

Vermietbare Fläche

Wohnung EG	93,88 m ²
Wohnung OG	65,87 m ²
vermietbare Fläche gesamt	159,75 m ²
gerundet	160,00 m²

[Hinweis: Terrassen werden bei Ein- und Zweifamilienhäusern nicht zur Wohnfläche gerechnet.]

6. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

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

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



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

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 Sachwertverfahrens vor.

7. Bodenwert (§§ 40 - 45 ImmoWertV)

7.1 Entwicklungszustand

Baureifes Land.

7.2 Ermittlung des Bodenwerts

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.

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:

44309



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

Gemarkungsname: Brackel
Ortsteil: Knappschafts Krankenhaus
Bodenrichtwert-Nr.: 31057
Bodenrichtwert: 450 €/m² (ein-/zweigeschossig)
Stichtag: 01.01.2025

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand: baureifes Land
Beitragszustand: erschließungsbeitrags- /
kostenerstattungsbeitragsfrei
und beitragspflichtig nach
Kommunalabgabenrecht
Nutzungsart: Wohnbaufläche
Geschosszahl: I – II
Fläche: 200 – 600 m²
Bodenrichtwert zum
Hauptfeststellungszeitpunkt: 380 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt: 01.01.2022
Anwendungshinweise: örtliche Fachinformationen

Abweichungen werden im Folgenden ermittelt.

7.4 Abweichungen

keine

7.5 Ableitung des Bodenwerts

Grundstücksgröße: 467 m²
Bodenrichtwert: 450 €/m²

467,00 m² x 450,00 €/m² 210.150,00 €

**Der Bodenwert des erschließungsbeitragsfreien und
unbelasteten Grundstücks beträgt 210.000,00 €.**

Begründung: Wie unter Punkt 7.2 dargelegt, ist der Bodenwert aus dem Bodenrichtwert unter Berücksichtigung notwendiger Korrekturen abzuleiten. Der Bodenwert ist demnach der Faktor von Bodenrichtwert und Grundstücksgröße.

8. Vergleichswerte (§ 24 - 26 ImmoWertV)

8.1 Grundstücksmarktbericht

Der Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses in der Stadt Dortmund enthält unter „5.1.1 Durchschnittspreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser“ folgende 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

Mittlere und gute Wohnlage, mittlerer bis gehobener Ausstattungsstandard, normaler Unterhaltungszustand. Garagen, Stellplätze und sonstige Nebengebäude sind in diese Auswertung nicht einbezogen.

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Grundstücksfläche 350 - 800 m²

Altersklasse	vor 1920
Ø Grundstücksfläche	571 m ²
Ø Wohnfläche	165 m ²
Ø Preis/m ² Wohnfläche	1.810,00 €/m ²
Ø Gesamtkaufpreis	321.000,00 €

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 24.07.2025 wurde aus boris.nrw folgender Immobilienrichtwert entnommen:

Lage und Wert			
Gemeinde	Dortmund		
Gemarkungsname	Brackel		
Ortsteil	Knappschafts Krankenhaus		
Gebietsgliederung	Dortmund Ost		
Wohnlage	mittel		
Immobilienrichtwert-Nr.	2326		
Immobilienrichtwert	2.770,00 €/m ²		
Stichtag	01.01.2025		
Teilmarkt:	Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend		
Objektgruppe	Weiterverkauf		
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert		
Beschreibende Merkmale: Gebäude	Immobilien-Richtwert	Bewertungs-objekt	Anpassung
Gebäudeart:	Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus	- 8,2 %
ergänzende Gebäudeart	freistehend	freistehend	0,0 %



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

Baujahr	1955	1911	- 6,2 %
Wohnfläche	140 m ²	160 m ²	- 3,6 %
Ausstattungsklasse	mittel	mittel (2,80)	0,0 %
Wohnlage	mittel	gut	2,4 %
Keller	vorhanden	vorhanden	0,0 %
Beschreibende Merkmale: Grundstück			
Grundstücksgröße	600 m ²	467 m ²	- 5,4 %
Sonstige Hinweise			
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0,0 %
Anwendungshinweise	örtl. Fachinformationen		
Entspricht	1,0 (100 %)		- 21,0 %

Dies entspricht einem Anpassungsfaktor von **0,79**.

8.3 Vorläufiger Vergleichswert (§ 24 (2) ImmoWertV)

Auf Grundlage des Immobilienrichtwertes ergeben sich folgende vorläufigen Vergleichswerte:

Immobilienrichtwert: 2.770,00 €/m²
Wohnfläche: 160,00 m²
Anpassungsfaktor: 0,79

2.770,00 €/m² x 160,00 m² x 0,79 350.128,00 €

Vorläufiger Vergleichswert 350.000,00 €

9. Ertragswertermittlung (§§ 27 – 34 ImmoWertV)

Das Ertragswertverfahren ist aus unterschiedlichen Gründen für den vorliegenden Fall nicht geeignet.



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

10. Sachwertermittlung (§§ 21 – 23 ImmoWertV)

10.1 Wertermittlungstichtag, Index

Wertermittlungstichtag

12.05.2025

Baupreisindex Wohngebäude

(2. Quartal 2025, 2021 = 100)

133,6

Bezogen auf die NHK 2010: Index 2010 (2021 = 100):

70,8

Somit Index 2010 bis 2. Quartal 2025: $133,6 / 70,8 =$

1,89

(Quelle: www.destatis.de; Statistisches Bundesamt)

10.2 Wert der Gebäude am Wertermittlungstichtag

Ermittlung des NHK-Gebäudetyps gemäß NHK 2010

Das Gebäude lässt sich nicht eindeutig einem Gebäudetyp zuordnen:

Typ 1.11 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Keller,
Erd-, Obergeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut 81 %

Typ 2.22 Einfamilienhäuser, einseitig angebaut, Erdgeschoss
nicht unterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut 19 %

Ausstattungsstandard

Der festgelegte Standard beruht auf folgenden Annahmen:

Bauteil	Beschreibung	Standard- stufe	Gewich- tung
Außenwände	einschaliges Mauerwerk, nicht zeit- gemäßer Wärmeschutz vor ca. 1995	2	23 %
Dach	Betonziegel, Rinnen und Fallrohre in Zinkblech, Dachdämmung nach ca. 1995	3	15 %
Fenster und Außentüren	Zweifachverglasung, Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz, nach ca. 1995, elektrische Rollläden	3 - 4	11 %
Innenwände und -türen	massive tragende Innenwände, nicht tragende in Holzständerbau- weise, schwere Holztüren in Holz- zargen	2 - 3	11 %



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

Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz, geradläufige Holztreppe	2 - 3	11 %
Fußböden	verschiedene Beläge, tlw. Fliesen	2 - 3	5 %
Sanitäreinrichtungen	1 - 2 Bäder, Gäste-WC, Fliesen in gehobener Qualität	3 - 4	9 %
Heizung	elektrisch gesteuerte Zentralheizung, Brennwertkessel	3	9 %
sonstige technische Ausstattung	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank erneuert	3	6 %

Ausstattungsstandard gesamt:

Standardstufe 1	(0 %)
Standardstufe 2	(29 %)
Standardstufe 3	(62 %)
Standardstufe 4	(9 %)
Standardstufe 5	(0 %)

Das entspricht einer Gebäudekennzahl von **2,80**.

Normalherstellungskosten

(inkl. Umsatzsteuer und Baunebenkosten)
entsprechend Kostengruppen 300 und 400
DIN 276/ 1993; Preisstand 2010

835,00 €/m²

BGF gemäß DIN 277/1973/87

460,00 m²

835,00 €/m² x 460,00 m²

384.100,00 €

Besonders zu veranschlagende Bauteile:

- vier Stufen zum Hauseingang, kleines Vordach
- Herstellungswert gesamt:

5.000,00 €
389.100,00 €

Faktor Baupreisindex Bund, Wohngebäude
am Wertermittlungstichtag (2021 = 100)

1,89

Herstellungswert am Wertermittlungstichtag

389.100,00 € x 1,89

gerundet

735.399,00 €
735.000,00 €

10.3 Alterswertminderung

Gesamtnutzungsdauer (siehe 3.2) 80 Jahre
Restnutzungsdauer 30 Jahre



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

Alterswertminderung (linear)	62,5 %	
735.000,00 € x 0,625		459.357,00 €
	gerundet	459.000,00 €

10.4 Vorläufiger Gebäudesachwert

735.000,00 € – 459.000,00 €	276.000,00 €
-----------------------------	---------------------

10.5 Außenanlagen

Bewertet werden im Sachwertverfahren die Hausanschlüsse sowie die sonstigen baulichen Außenanlagen. Die folgenden Wertangaben basieren auf Festsetzungen des Grundstücksmarktberichtes:

Hausanschlüsse:	Kanalanschluss	2.800,00 €	
	Wasseranschluss	4.000,00 €	
	Stromanschluss	2.850,00 €	
	<u>Gasanschluss</u>	<u>1.700,00 €</u>	
			11.350,00 €

Bauliche Außenanlagen:			
2 % des Gebäudezeitwertes	276.000,00 x 0,02	5.520,00 €	
		16.870,00 €	
	gerundet		17.000,00 €

10.6 Vorläufiger Sachwert

Gebäudesachwert	276.000,00 €
Bodenwert	210.000,00 €
<u>Sachwert Außenanlagen</u>	<u>17.000,00 €</u>
Vorläufiger Sachwert gesamt:	503.000,00 €

11. Ableitung des vorläufigen Verkehrswertes

11.1 Zusammenstellung der Wertansätze

vorläufiger Vergleichswert (8)	350.000,00 €
vorläufiger Ertragswert (9)	--,-- €
vorläufiger Sachwert (10)	503.000,00 €

[Hinweis: Die Systematik der Immobilienwertverordnung 2010 (ImmoWertV) in Verbindung mit der Sachwertrichtlinie (SW-RL) erfordert eine separate Betrachtung der besonderen Eigenschaften und Umstände (siehe Punkt 12). Hierzu gehört auch eine Marktanpassung, insbesondere im Sachwertverfahren.



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 dieser Vorgehensweise ist eine unmittelbare Vergleichbarkeit der **vorläufigen** Vergleichs-, Ertrags- und Sachwerte nicht gegeben.]

11.2 Vorläufiger Verkehrswert

Der vorläufige Verkehrswert beträgt zum Wertermittlungstichtag für das unbelastete und erschließungsbeitragsfreie Grundstück Breierspfad 193, Gemarkung Brackel, Flur 5, Flurstück 516

500.000 € (fünfhunderttausend Euro).

Der vorläufige Verkehrswert wurde nach dem Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV) ermittelt. Hierbei handelt es sich um das für Ein- und Zweifamilienhäuser 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 deutlich nach unten ab; dies resultiert aus der fehlenden Marktanpassung des vorläufigen Sachwerts. Daher wird der vorläufige Sachwert mit einer geringfügigen Abrundung auf volle zehntausend Euro (< 1%) den weiteren Betrachtungen zugrunde gelegt.

12. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

12.1 Marktanpassung

Im Grundstücksmarktbericht Dortmund 2025 sind unter Punkt 5.1.4 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser genannt. Die Parameter zur Ermittlung der Sachwertfaktoren wurden in den bisherigen Berechnungen berücksichtigt. Allerdings wird gemäß Angabe im Grundstücksmarktbericht grundsätzlich der erschließungsbeitragsfreie Bodenwert des zutreffenden Bodenrichtwertgrundstücks in Ansatz gebracht. Im vorliegenden Fall ist dies der Bodenrichtwert von 450,00 €/m² bei einer fiktiven Grundstücksgröße von 600 m². Außerdem sind Garagen, Stellplätze und sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale erst nach Ermittlung des marktangepassten Grundstückswert zu berücksichtigen. Somit ist folgender vorläufiger Sachwert zugrunde zu legen:

Gebäudesachwert	267.000,00 €
Bodenwert: 450,00 €/m ² x 600,00 m ²	270.000,00 €
<u>Sachwert Außenanlagen</u>	<u>17.000,00 €</u>
	554.000,00 €

Für das Gebiet 5 (Dortmund Ost) sind im Grundstücksmarktbericht 2025 folgende Werte genannt:



Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Bebauung mit einem freistehenden Ein- oder Zweifamilienhaus

Sachwert	550.000,00 €	Abschlag	- 15,0 %
Sachwert	600.000,00 €	Abschlag	- 18,0 %

Zudem heißt es: Liegen die Sachwerte zwischen den Tabellenwerten, so ist linear zu interpolieren.

Somit ergibt sich für einen vorläufigen Sachwert von 554.000,00 € ein **Abschlag von 15,2 %**; das entspricht gerundet **84.000,00 €**.

Der vorläufige **marktangepasste Sachwert** für das bebaute Wohngrundstück beträgt somit

500.000,00 €	-	84.000,00 €		416.000,00 €
--------------	---	-------------	--	---------------------

12.2 Altlasten

Es sind keine wertbeeinflussenden Umstände aufgrund von Altlasten bekannt.

12.3 Bergbau

Es sind keine wertbeeinflussenden Umstände durch Bergbau bekannt.

12.4 Baumängel und -schäden

- Treppenhaus: verschiedene Rissbildungen
- Keller: Riss in der Kappendecke
Feuchtigkeit an einer Wand mit Putzablösung
- Wohnung EG: Verfärbungen an der Decke im Badezimmer
Feuchteschaden im unteren Wandbereich in der Küche
und im Wohnzimmer

Insbesondere die Rissbildungen erfordern eine genauere Untersuchung. Für die vorgefundenen und ggf. verdeckt gebliebenen Baumängel und -schäden wird daher nach sachverständiger Schätzung ein **Abschlag von 16.000,00 €** angesetzt; das entspricht ca. 100,00 €/m² Wohnfläche.

12.5 Wohnung Dachgeschoss

Es liegen keine Unterlagen über die Zulässigkeit der Wohnung im Dachgeschoss vor. Der Ausbau wurde bei der Wahl des NHK-Gebäudetyps berücksichtigt. Es erfolgen keinen weiteren Zu- bzw. Abschläge.



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

12.6 Zu- und Abschläge gesamt

Marktanpassung	– 84.000,00 €
Altlasten	0,00 €
Bergbau	0,00 €
<u>Baumängel und –schäden</u>	<u>– 16.000,00 €</u>
Gesamt	– 100.000,00 €

12.7 Ableitung des Verkehrswertes

Vorläufiger Verkehrswert	500.000,00 €
<u>Zu- und Abschläge</u>	<u>– 100.000,00 €</u>
gesamt	400.000,00 €

**Der Verkehrswert beträgt zum Wertermittlungsstichtag für das unbelas-
tete und erschließungsbeitragsfreie Grundstück Breierspfad 193, Gema-
rkung Brackel, Flur 5, Flurstück 516**

400.000 € (vierhunderttausend Euro).

Das entspricht 2.500,00 €/m² Wohnfläche.

Die Wertermittlung wurde nach bestem Wissen und Gewissen aufgestellt. Sie umfasst
45 Seiten und 4 Anlagen mit 15 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 22.09.2025





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

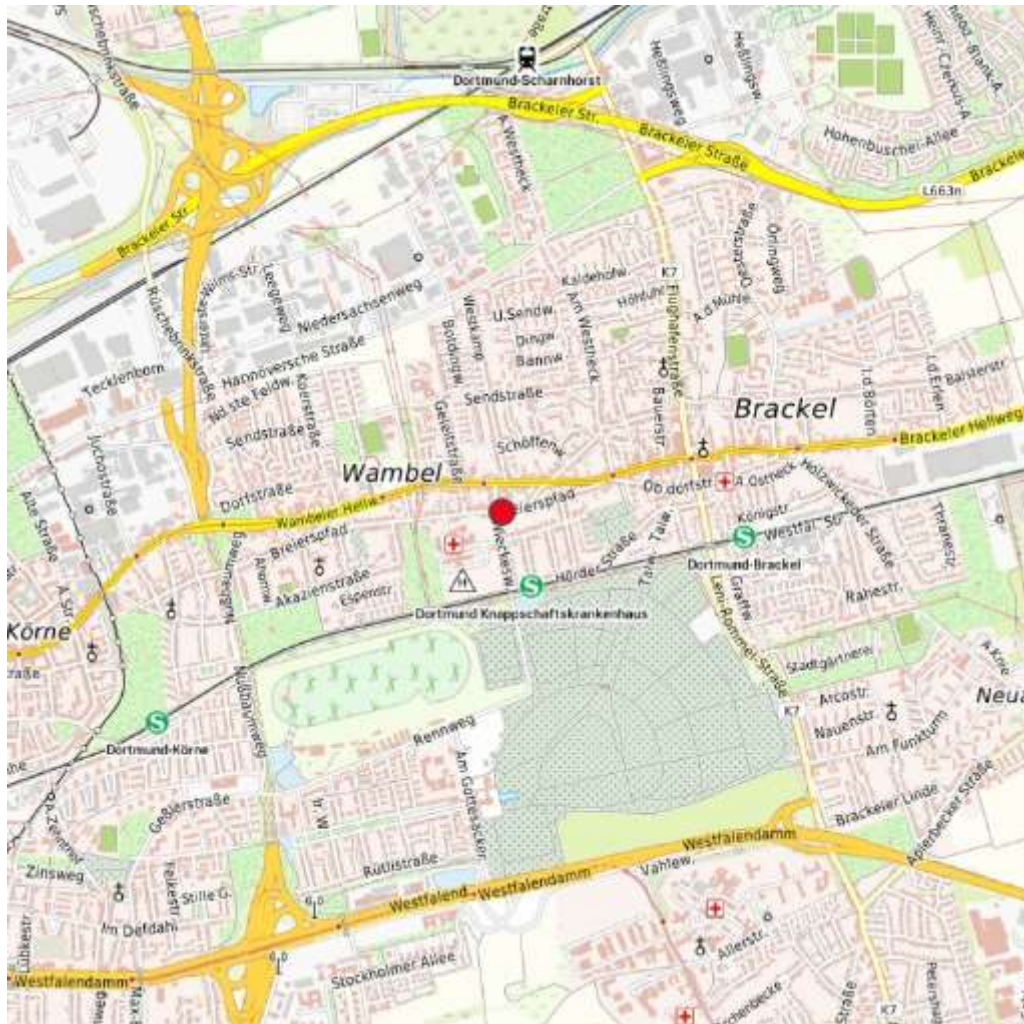
Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Anlage 1: Übersichtskarte M 1:25.000

Quelle (ohne Markierungen): GEOportal.NRW





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

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

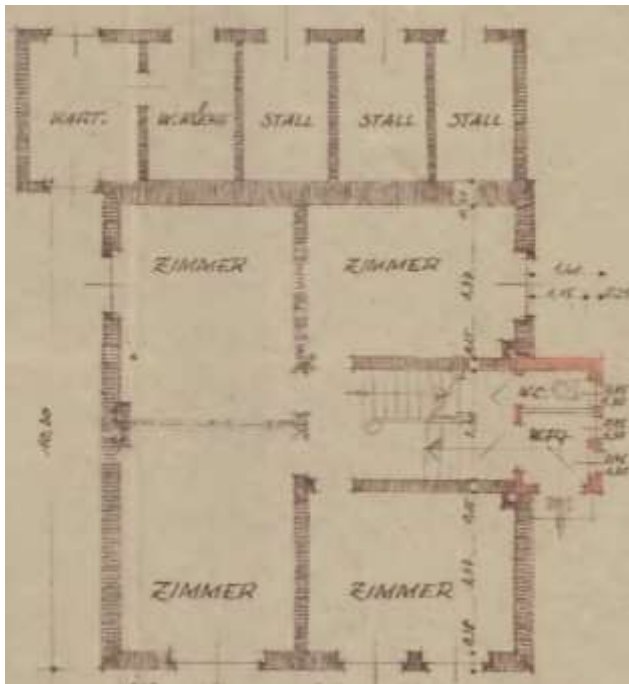
Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

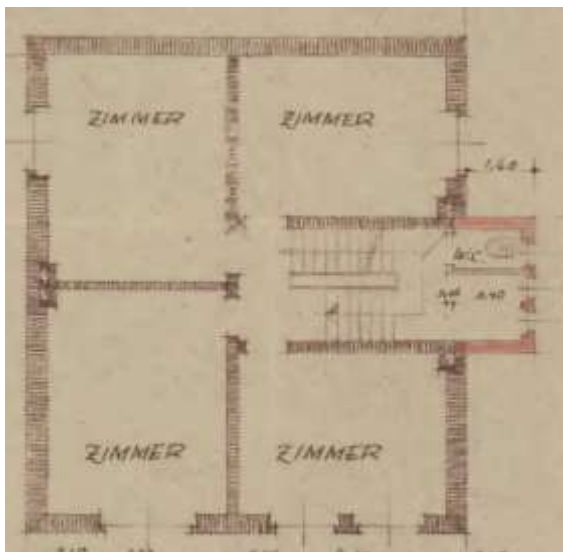
Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Anlage 3: Bauzeichnungen

Quelle: Bauaktenarchiv, Grundrissplan vom Mai 1951



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss

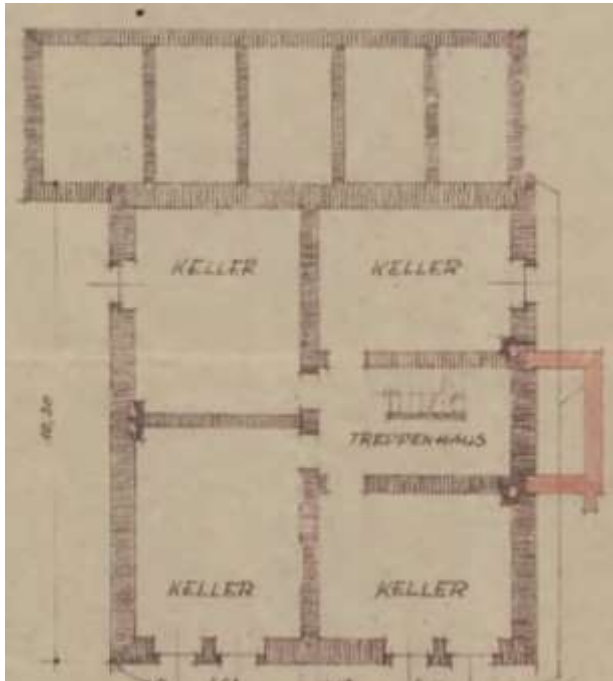


Von der Architektenkammer
Nordrhein – Westfalen öffentlich
bestellter und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

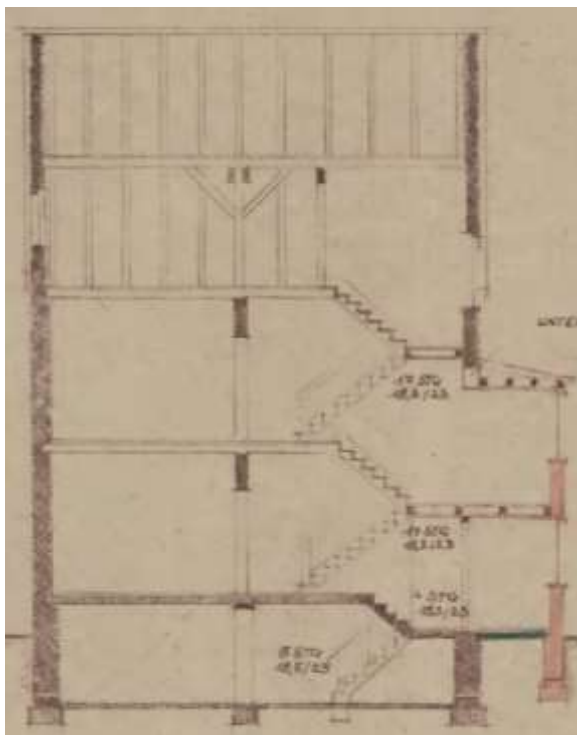
Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger



Grundriss Kellergeschoss



Gebäudeschnitt

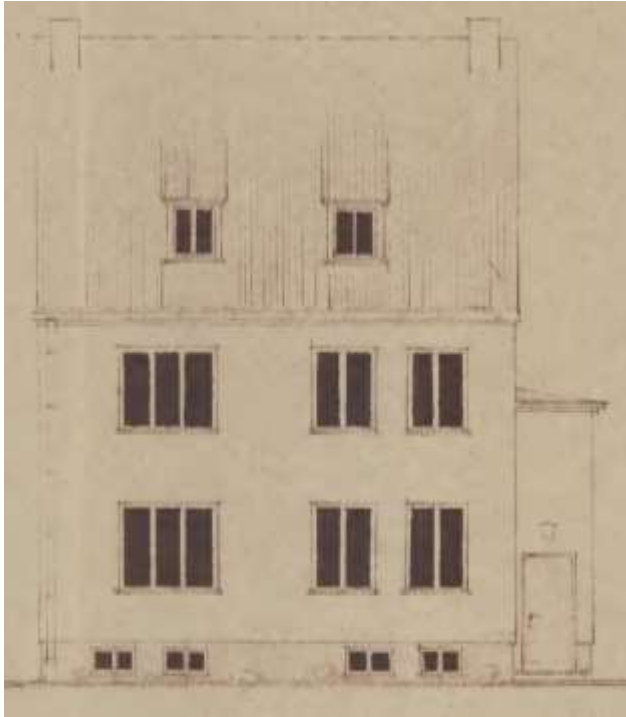


Von der Architektenkammer
Nordrhein – Westfalen öffentlich
bestellter und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

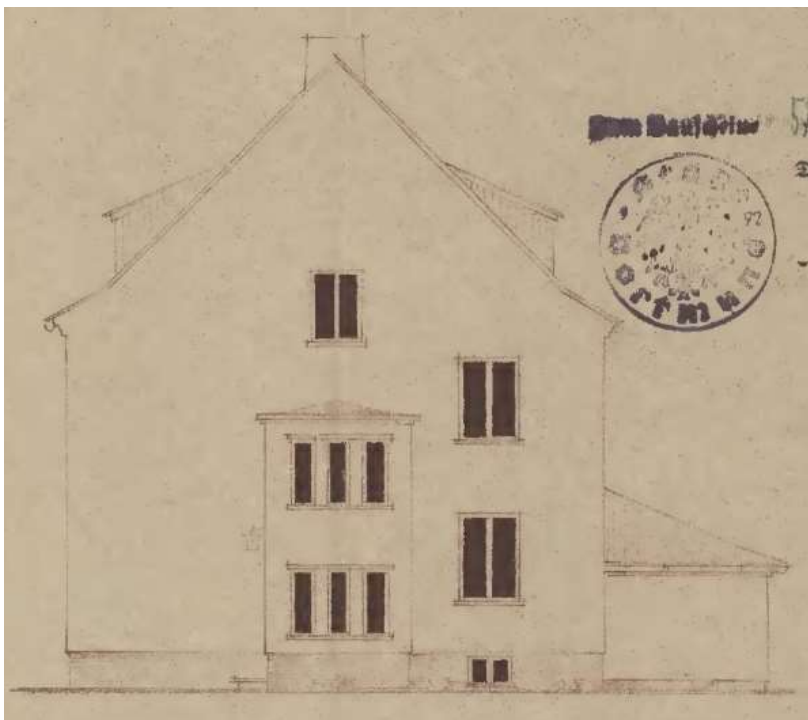
Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger



Ansicht Norden (Straßenseite)



Ansicht 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

Anlage 4: Fotodokumentation



Ansicht von Norden



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 Süden



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



Hauseingang



Treppenhaus



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



Kellerraum



Heizung 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



Waschraum am Treppenhaus



Wohnung EG: Flur



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 EG: Wohnzimmer



Wohnung EG: 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



Wohnung OG: Flur



Wohnung OG: 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 OG: Badezimmer



Wohnung OG: Wohnzimmer



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: Küche mit Heizung



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



DG: Zimmer



Zugang Spitzboden



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 Hauptgebäude



Dachboden Anbau