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

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

1. Ausfertigung

Wertermittlungs-Gutachten ZV2679-25

über die bebauten Grundstücke

Evinger Str. 301, 301a in 44339 Dortmund

sowie ein Wegegrundstück Lothringer Straße



Auftraggeber:	**Amtsgericht Dortmund** **Aktenzeichen 271 K 11/25**	
Zweck des Gutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes zum Stichtag im Zusammenhang mit einem Zwangsversteigerungs-verfahren	
Ortsbesichtigung und Wertermittlungsstichtag:	11.02.2026	
unbelasteter Verkehrswert gem. § 194 BauGB	**Flurstück 23**	**385.000 €**
	Flurstück 897	**160.000 €**
	Flurstück 896	**1 €**
	Gesamt	**545.001 €**
unbelasteter Verkehrswert im ZVG	**Flurstück 23**	**345.000 €**
	Flurstück 897	**145.000 €**
	Flurstück 896	**1 €**
	Gesamt	**490.001 €**

Dieses Gutachten besteht aus 52 Seiten incl. 4 Anlagen mit 11 Seiten. Es wurde in 2-facher 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.

Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Gegenstand der Wertermittlung	Verkehrswert zum Stichtag der bebauten Grundstück, Gemarkung Eving, Flur 3, Flurstück 23, Gebäude- und Freifläche, Evinger Str. 301, Flurstück 897, Gebäude- und Freifläche, Evinger Str. 301a sowie des unbebauten Grundstücks Gemarkung Eving, Flur 3, Flurstück 896, Verkehrsfläche, Lothringer Straße in 44339 Dortmund	
Ortstermin		11. Februar 2026
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag		11. Februar 2026
Grundstücksgröße	Flurstück 23 (bebaut) Flurstück 897 (bebaut) Flurstück 896 (Verkehrsfläche)	527,00 m² 259,00 m² 15 m²
Bodenwert (relativ)		300,00 €/m²
Bodenwert (absolut)	Flurstück 23 (bebaut) Flurstück 897 (bebaut) Flurstück 896 (Verkehrsfläche)	158.000,00 € 78.000,00 € 1,00 €
Baujahr; GND; RND	Wohnhaus Garagen	ab ca. 1910; 80 Jahre; 25 Jahre 1978; 60 Jahre; 25 Jahre
Wohn-/Nutzfläche		595,00 m²
Vorläufiger Verkehrswert	Flurstück 23 (bebaut) Flurstück 897 (bebaut) Flurstück 896 (Verkehrsfläche)	430.000,00 € 170.000,00 € 1,00 €
Zu- und Abschläge		– 55.000,00 €
unbelasteter Verkehrswert gem. § 194 BauGB	Flurstück 23 (bebaut) Flurstück 897 (bebaut) Flurstück 896 (Verkehrsfläche)	385.000,00 € 160.000,00 € 1,00 €
Verkehrswert im ZVG (bebaute Grundstücke)	Flurstück 23 Flurstück 897	**345.000,00 €** **145.000,00 €**
Verkehrswert unbebautes Grundstück	Flurstück 896	**1,00 €**
Verkehrswert im ZVG gesamt		**490.001,00 €**

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

Besonderheiten

Zu bewerten sind folgende drei Grundstücke:

- Flurstück 23, Evinger Str. 301, bebaut mit einem voll unterkellerten, dreigeschossigen Mehrfamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss, einem zweigeschossigen voll unterkellerten Anbau mit Flachdach sowie einem eingeschossigen nicht unterkellerten Gebäude mit flach geneigtem Dach
- Flurstück 897, Evinger Str. 301a, bebaut mit einem nicht unterkellerten, eingeschossigen Gebäude mit Flachdach sowie mit drei aneinandergereihten Einzelgaragen
- Flurstück 896, Verkehrsfläche der Lothringer Straße, unbebaut

Der Zugang zu den bebauten Grundstücken war zum Ortstermin nicht möglich. Am ursprünglich zweigeschossigen Wohngebäude Evinger Straße 301 haben seit 2014 Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen stattgefunden (Anbau eines Treppenhauses auf der Nordseite, Anhebung des Dachstuhls). Diese Maßnahmen sind gemäß vorliegenden Unterlagen genehmigt, jedoch noch nicht bauordnungsrechtlich abgenommen, da noch Nachweise fehlen.

Soweit erkennbar, bilden die beiden bebauten Grundstücke eine wirtschaftliche Einheit. Diese ist auch durch eine Vereinigungsbaulast öffentlich-rechtlich gesichert. Ungeachtet dessen erfolgt eine getrennte Bewertung der einzelnen Grundstücke.

Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1	Übersichtsplan	1 Seite
Anlage 2	Luftbild	1 Seite
Anlage 3	Bauzeichnungen ohne Maßstab	6 Seiten
Anlage 4	Fotodokumentation	3 Seiten

Verwendete Unterlagen und Literatur:

1. Unterlagen des Auftraggebers:
   - Grundbuchauszug vom 08.12.2025
2. Selbst beschaffte Unterlagen:
   - Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Liegenschaftskarte vom 17.12.2025
   - Auszüge aus dem Liegenschaftsbuch vom 19.12.2025
   - Auskunft über Wohnungsbindung vom 19.12.2025
   - Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 17.12.2025
   - Auskunft aus dem Altlast-Verdachtsflächenkataster vom 10.02.2026
   - Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung vom 20.01.2026

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

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

- Auskunft über Erschließungsbeiträge vom 22.12.2025
- Auskünfte des Stadtplanungs- und Bauordnungsamtes vom 11.06.2026

3. Mündliche Auskünfte: keine

4. Literatur, Medien:

- Kleiber u.a.:
  Verkehrswertermittlung von Grundstücken
  7. Auflage 2014
- Kleiber
  ImmoWertV 2021
  13. Auflage
- Kröll/Hausmann
  Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken
  3. Auflage 2006
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund
  Grundstücksmarktbericht 2026
- Gewerbemietpreisspiegel 2025 für Gewerbeimmobilien in der Region Dortmund, Hamm, Kreis Unna
- www.boris.nrw.de: Bodenrichtwertsystem der Gutachterausschüsse in NRW
- www.destatis.de: Statistisches Bundesamt
- www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de
- 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

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben 8
1.1 Auftraggeber, Datum 8
1.2 Zweck der Wertermittlung 8
1.3 Grundstück 8
1.4 Ortsbesichtigung 9
1.5 Wertermittlungsstichtag (§ 3 ImmoWertV) 9
1.6 Qualitätsstichtag (§ 4 ImmoWertV) 9
2. Grundstück 9
2.1 Ort und Einwohnerzahl 9
2.2 Kleinräumliche Lage 10
2.3 Zuschnitt/ Beschaffenheit 11
2.4 Erschließungszustand 11
2.5 Rechte, Lasten und Beschränkungen 12
2.6 Altlasten – Auskunft gem. § 2 Umweltinformationsgesetz NRW 13
2.7 Auskunft über bergbauliche Verhältnisse und Bergschadensgefährdung 14
2.8 Feststellungen zum Ortstermin 14
2.9 Planungsrechtliche Ausweisung 14
2.10 Sonstige Besonderheiten 15
3. Gebäude 16
3.1 Allgemeines 16
3.2 Besonderheiten 16
3.3 Baubeschreibung 17
3.4 Besondere Betriebseinrichtungen 20
3.5 Besonders zu veranschlagende Bauteile, ... 20
3.6 Sonstige Anlagen 20
3.7 Bau- und Unterhaltungszustand 20
3.8 Werterhöhende Investitionen Dritter 21
3.9 Sonstige wertbeeinflussende Umstände 21
3.10 Gesamteindruck 21
4. Außenanlagen 21
4.1 Flurstück 23 und Flurstück 897 21
4.2 Flurstück 896 (Verkehrsfläche) 21
5. Flächen- und Massenangaben 22
5.1 Berechnungsgrundlagen 22
5.2 Verwendete Unterlagen 22
5.3 Grundstücksdaten 22
5.4 Gebäudedaten 22
6. Wahl des Wertermittlungsverfahrens 23
7. Bodenwert (§§ 40 - 45 ImmoWertV) 24
7.1 Entwicklungszustand 24
7.2 Ermittlung des Bodenwertes 24
7.3 Bodenrichtwert 24
7.4 Abweichungen 25
7.5 Ableitung des Bodenwerts 26
8. Vergleichswerte (§§ 24 - 26 ImmoWertV) 27
8.1 Grundstücksmarktbericht 27
8.2 Immobilienrichtwert 27
8.3 Vorläufiger Vergleichswert (§ 24 (2) ImmoWertV) 28
9. Ertragswertermittlung (§§ 27 – 34 ImmoWertV) 29
9.1 Rohertrag/ Nettokaltmiete 29
9.2 Bewirtschaftungskosten 31
9.3 Liegenschaftszinssatz 32
9.4 Restnutzungsdauer 33

9.5 Reinertrag 33
9.6 Barwertfaktor für die Kapitalisierung (Vervielfältiger) 34
9.7 Ertragswert der baulichen Anlagen 34
9.8 Bodenwert 34
9.9 Vorläufiger Ertragswert 34
10. Sachwertermittlung (§§ 21 – 23 ImmoWertV) 34
11. Ableitung des vorläufigen Verkehrswertes 35
11.1 Zusammenstellung der Wertansätze 35
11.2 Vorläufiger Verkehrswert 35
12. Besondere Eigenschaften und Umstände 36
12.1 Marktanpassung 36
12.2 Altlasten 36
12.3 Bergbau 36
12.4 Baumängel und -schäden 36
12.5 Zu- und Abschläge gesamt 37
12.6 Ableitung des Verkehrswertes 37
13. Rechte, Lasten und Beschränkungen 38
13.1 Baulasten allgemein 38
13.2 Baulast Blatt Nr. 14436 38
13.2 Ableitung des belasteten Verkehrswertes 39
14. Verkehrswert im ZVG 39
14.1 Risiko durch fehlende Besichtigungsmöglichkeiten 39
14.2 Ableitung des Verkehrswertes gem. ZVG 40
Anlage 1: Übersichtskarte M 1:25.000 42
Anlage 2: Luftbild 43
Anlage 3: Bauzeichnungen 44
Anlage 4: Fotodokumentation 50

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

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 (Immobilienwertermittlungsverordnung – 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 Wertermittlungsstichtag 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. 271 K 11/25
mit Beschluss vom 08.12.2025

1.2 Zweck der Wertermittlung

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

1.3 Grundstück

Grundbuch: Amtsgericht Dortmund
Grundbuch von Dortmund
Blatt: B 65370

Eigentümer: lfd. Nr. 1.1 und 1.2 je zu ½ Anteil
[Namen werden nicht veröffentlicht]

Erbbauberechtigte: keine

Liegenschaftskataster: Stadt Dortmund
Katasteramt
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Laufende Nummer 1

Grundstück: Grundstücksfläche 527 m²
Das Grundstück besteht aus:
Flurstück 23
Flur 3
Gemarkung 1276 Eving

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Dortmund
Kreis Dortmund
Regierungsbezirk Arnsberg

Lage: Evinger Straße 301

Fläche: 527 m²

Tatsächliche Nutzung: 527 m² Fläche gemischter Nutzung
Gebäude- und Freifläche, Mischnutzung mit Wohnen

Laufende Nummer 4

Grundstück: Grundstücksfläche 15 m²
Das Grundstück besteht aus:
Flurstück 896
Flur 3
Gemarkung 1276 Eving

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

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Dortmund Kreis Dortmund Regierungsbezirk Arnsberg	
Lage:	Lothringer Straße	
Fläche:	15 m²	
Tatsächliche Nutzung:	15 m²	Straßenverkehr
Laufende Nummer	**5**	
Grundstück	Grundstücksfläche Das Grundstück besteht aus: Flurstück Flur Gemarkung	259 m² 897 3 1276 Eving
Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Dortmund Kreis Dortmund Regierungsbezirk Arnsberg	
Lage:	Evinger Straße 301a	
Fläche:	259 m²	
Tatsächliche Nutzung:	259 m²	Industrie- und Gewerbefläche, Handel und Dienstleistung

1.4 Ortsbesichtigung

Ortsbesichtigung am 11.02.2026

Dauer der Begehung: 9.30 – 9.40 Uhr

Der Zutritt zu den bebauten Grundstücken und zu den Gebäuden wurde nicht gewährt.

1.5 Wertermittlungsstichtag (§ 3 ImmoWertV)

Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung: **11. Februar 2026**

1.6 Qualitätsstichtag (§ 4 ImmoWertV)

Qualitätsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung: **11. Februar 2026**

2. Grundstück

Grundstückszustand und Grundstücksmerkmale (§ 2 (3) ImmoWertV)

2.1 Ort und Einwohnerzahl

Dortmund, ca. 610.000 EW

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

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

2.2 Kleinräumliche Lage

Ortslage:	Stadtteil Eving im gleichnamigen Stadtbezirk (ca. 39.600 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 die Hauptschule am Externberg und Gartenkolonie „Gut Glück“, gegenüberliegend auf der Westseite die denkmalgeschützte Zechensiedlung „Kolonie Eving“. Etwa 1 km südlich das Stadtteilzentrum Eving auf dem Gelände der ehemaligen Zeche „Minister Stein“.
Infrastruktur:	Nahversorgung in unmittelbarer Nähe, darüber hinaus alle behördlich und sozialen Einrichtungen sowie Kindergärten und Schulen im Stadtteil. Bezirksverwaltungsstelle Eving ca. 700 m südlich.
Verkehrslage:	Die Evinger Straße (B54) ist eine wichtige überörtliche Verbindungsstraße zwischen Dortmunder Innenstadt und Lünen. U-Bahn-Haltestelle Externberg unmittelbar vor den Gebäuden. 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, Lothringer Straße auf der Nordseite des Flurstücks 897, von hier aus auch Zufahrt zu den drei hinterliegenden Garagen. Die straßenseitigen Gebäude sind zur Evinger bzw. zur Lothringer Straße ausgerichtet, das hinterliegende eingeschossige Gebäude ist weitgehend ungerichtet.
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 Straßenfassade Evinger Str.:	70 - 74 dB(A)
24-h-Pegel L_{DEN} im Bereich der Straßenfassade Lothringer Str.:	65 - 74 dB(A)
Nachtpegel L_{NIGHT} im Bereich der Straßenfassade Evinger Str.:	60 - 69 dB(A)
Nachtpegel L_{NIGHT} im Bereich der Straßenfassade Lothringer Str.:	55 - 64 dB(A)

[Hinweis: Gemäß Runderlass des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes NRW vom 07.02.2008 liegen die Auslösewerte (Werte, ab denen Maßnahmen

zu ergreifen sind) in NRW einheitlich bei 70/60 dB(A) (tags/nachts)]

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

Benachbarte störende Betriebe und Gebäude: keine

2.3 Zuschnitt/ Beschaffenheit

Entwicklungszustand:	Alle Grundstücke sind voll erschlossen; bei den bebauten Grundstücken handelt es sich um baureifes Land.
Oberfläche:	eben
Aufwuchs:	Die Grundstücke sind weitgehend versiegelt. In den unbebauten Bereichen sind vereinzelte Laubbäume zu erkennen.
Zuschnitt:	Flurstück 23 (bebaut): nahezu rechteckig, Ausklinkung nach Süden, Breite entlang der Evinger Straße ca. 15 m, entlang der gegenüberliegenden östlichen Grundstücksgrenze ca. 17 m. Grundstückstiefe entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ca. 33 m, entlang der südlichen ca. 34 m mit einem Versprung nach Süden nach ca. 11 m, von der Evinger Straße aus gesehen. Flurstück 897 (bebaut): rechteckig mit kleiner dreieckiger Ausklinkung im Einmündungsbereich Lothringer Straße. Breite entlang der Evinger Straße ca. 8 m, Tiefe entlang der Lothringer Straße ca. 32 m. Flurstück 896 (unbebaut): nicht abgegrenzte Verkehrsfläche im Bereich der Lothringer Straße. Ausdehnung in Nord-Süd-Richtung gemäß Flurkarte ca. 2 m, in Ost-West-Richtung ca. 7,50 m.

2.4 Erschließungszustand

Art der Straßen:	Evinger Straße: überörtliche Verbindungsstraße mit Erschließungsfunktion Lothringer Straße: Erschließungsstraße (Sackgasse)
Versorgungsleitungen:	Gas, Wasser, Strom, Telefon
Entsorgung:	öffentliche Kanalisation
Beitrags- und Abgabepflichten:	Mit Schreiben vom 11.12.2025 teilt das Tiefbauamt der Stadt Dortmund mit, dass das zu bewertende Grundstück von der Anlage Evinger Straße erschlossen wird. Es wird bescheinigt, dass für die Anlage in dem hier in Frage kommenden Abschnitt ein Erschließungsbeitrag

nach den Bestimmungen des BauGB in der derzeit gültigen Fassung nicht mehr zu zahlen ist.

Weiter wird mitgeteilt:

„Es sind zurzeit keine straßenbaulichen Maßnahmen für die Anlagen geplant, welche unter den § 8 des KAG fallen. Künftig beschlossene Maßnahmen fallen 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

Keine Eintragungen mit Ausnahme der Anordnung der Zwangsversteigerung.

Grundbuch, Abteilung III

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

Baulasten

Gem. schriftlicher Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 17.12.2025 sind für das Flurstück Nr. 896 zum angegebenen Datum keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Für die Flurstücke Nr. 23 und 897 ist folgende Baulast eingetragen:

<u>Baulast Blatt Nr. 14436</u>

belastete und begünstigte Grundstücke	Evinger Str. 301 und 301a, Gemarkung Eving, Flur 3, Flurstücke 23 und 897

<u>Inhalt der Baulasteintragung:</u>

„Für die Flurstücke 23 und 897 wird auch Lasten etwaiger Rechtsnachfolger die Verpflichtung übernommen, sowohl bei bestehenden und zukünftigen baulichen Anlagen als auch bei sonstigen Einrichtungen dieser Flurstücke das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als ob diese Flurstücke gemeinsam ein einziges Grundstück bilden.

Diese grundstücksbezogene Baulast wird jeweils zu Lasten und zu Gunsten jedes der Flurstücke übernommen.

Eingetragen am 06.05.2014"

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

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

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

Das Umweltamt der Stadt Dortmund, Untere Bodenschutzbehörde, erteilt mit Schreiben vom 10.02.2026 für das zu bewertende Grundstück folgende Auskünfte:

A. Auskünfte der Unteren Bodenschutzbehörde

Altlast, altlastenverdächtige Fläche, schädliche Bodenveränderungen

Nicht erfasst, somit besteht nach derzeitiger Aktenlage kein Altlastverdacht.

Methangasaustritte an der Tagesoberfläche

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

Es wird darauf hingewiesen, dass seit Ende 1999 bei einem Bauantragsverfahren (nur bei Neubau, Anbau etc. Grundfläche > 50 m²) in **Zone 2** vom Umweltamt die Installation einer Gasflächendränage 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 befindet sich auf den o. a. Flurstücken keine Abwasserbehandlungsanlage.

Lagerung wassergefährdender Stoffe

Lagerflächen für wassergefährdende Stoffe sind nicht bekannt.

Wasserschutzzone

Das Auskunftsgrundstück liegt in keiner festgesetzten Wasserschutzzone.

C. Auskünfte der Unteren Abfallbehörde

Klärschlammaufbringungsfläche

Nach dem Kenntnisstand der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde sind im Betrachtungszeitraum (1994 – 2014) keine Klärschlämme aufgebracht worden.

Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen

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

mineralischen Ersatzbaustoffen so lange aufzubewahren, wie der Ersatzbaustoff eingebaut ist.

D. Auskünfte der Unteren Landschaftsbehörde

Landschaftsschutzgebiet / Naturschutzgebiet

Das Grundstück liegt nicht in einem 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 20.01.2026 mit, dass das Grundstück über dem über den auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Zeche vereinigte Stein & Hardenberg“ und über dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld „Minister“ 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 bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche sei demnach nicht mehr zu rechnen.

2.8 Feststellungen zum Ortstermin

Bodenverunreinigungen

Die Grundstücke waren zum Ortstermin nicht zugänglich und aufgrund der umliegenden nahezu geschlossenen Bebauung sowie hoher Einfriedungen auch nicht einsehbar. Es konnten daher keine Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen gewonnen werden.

Es wird für diese Wertermittlung Verunreinigungsfreiheit vorausgesetzt. Im Zweifelsfall ist das Gutachten eines Baugrundsachverständigen einzuholen.

Bergschäden

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

2.9 Planungsrechtliche Ausweisung

Angaben im Flächennutzungsplan

Ausweisung im FNP: Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

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

Angaben im Bebauungsplan

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

MI	Mischgebiet

Die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO beträgt:

GRZ	0,6	GFZ	1,2

Tatsächliche Gegebenheiten

Tatsächliche Nutzung	Wohnen	(Flurstück 23)
	Gewerbe	(Flurstück 897)
	Verkehrsfläche	(Flurstück 896)

Die tatsächlichen Nutzungen sind zulässig.

Tatsächliches Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend den Maßgaben der Vereinigungsbaulast werden die bebauten Grundstücke gemeinsam betrachtet.

Grundstücksdaten

Grundstücksgröße:	Flurstück 23	527,00 m²
	Flurstück 897	259,00 m²
		786,00 m²
Überbaute Grundstücksfläche:		481,00 m²
Bruttogeschossfläche (nur Vollgeschosse):		807,00 m²

GRZ:	481 / 786	**0,61**
GFZ:	807 / 786	**1,03**

Das tatsächliche Maß der baulichen Nutzung ist zulässig.

2.10 Sonstige Besonderheiten

Wohnungsbindung

Das Amt für Wohnen der Stadt Dortmund teilt mit Schreiben vom 19.12.2025 mit, dass die o. g. Objekte seitens des Amtes für Wohnen und Stadterneuerung nicht gefördert wurden und somit keinen wohnungsrechtlichen Bindungen unterliegen.

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. Gebäude

3.1 Allgemeines

Das Flurstück 23, Evinger Str. 301, ist gemäß Planunterlagen bebaut mit

- einem voll unterkellerten, zweigeschossigen Mehrfamilienhaus mit augenscheinlich teilausgebautem Dachgeschoss
- einem zweigeschossigen, voll unterkellerten Anbau mit Flachdach
- einem eingeschossigen, nicht unterkellerten Gebäude mit flach geneigtem Dach

Das Flurstück 897 ist gemäß Planunterlagen bebaut mit

- einem nicht unterkellerten, eingeschossigen Gebäude mit Flachdach
- drei aneinandergereihten Einzelgaragen

3.2 Besonderheiten

Baujahr

Aus dem Bauaktenarchiv der Stadt Dortmund liegen Umbaupläne aus den Jahren 1934, 1954, 1971, 2014 und 2018 vor.

Die Pläne aus dem Jahr 1934 haben den Neubau des rückwärtigen Anbaus an das Gebäude Evinger Str. 301 zum Inhalt. Es ist daher davon auszugehen, dass das Vorderhaus bereits Bestand hatte und aufgrund der Planunterlagen sowie der Fassadengestaltung ca. aus dem Jahre 1910 oder früher stammt.

In den Planunterlagen von 1954, in denen es um den Einbau von Aborten geht, befindet sich auch ein Lageplan. Auf diesem sind alle Gebäude, mit Ausnahme der drei Garagen an der nordöstlichen Grundstücksgrenze, dargestellt. An der Stelle, an der sich das eingeschossige rückwärtige Wohnhaus befindet, sind zwei längliche Stallgebäude mit einem Zwischenbereich eingezeichnet. Die Maße entsprechen in etwa den aus anderen Planunterlagen abzulesenden Innenmaßen des nunmehr bestehenden Wohnhauses, sodass davon ausgegangen werden kann, dass das Wohnhaus auf der Gründung dieser Ställe aufgebaut wurde.

An den Gebäuden sind augenscheinlich immer wieder Umbauten, Modernisierungen und Überformungen erfolgt, sodass in der Wertermittlung das tatsächliche Ursprungsbaujahr keine wesentliche Rolle mehr spielt. Aufgrund der Massivkonstruktion ist für alle Gebäude (mit Ausnahme der Garagen) eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren anzunehmen.

Unter Berücksichtigung der Weiterverwendung vorhandener Bausubstanz einerseits sowie erkennbare Modernisierungsmaßnahmen andererseits, wird nach sachverständiger Schätzung **für alle Gebäude** von einer **Restnutzungsdauer von 25 Jahren** ausgegangen. Somit ergibt sich:

Modifizierte Restnutzungsdauer:	**25 Jahre**
Fiktives Gebäudealter:	55 Jahre
Fiktives Baujahr:	1971

Garagen

Die Garagen stammen gemäß vorliegenden Unterlagen aus dem Bauaktenarchiv aus dem Jahr 1978.

Baujahr	**1978**
Gesamtnutzungsdauer	**60 Jahre**
rechnerische Restnutzungsdauer (ohne Modernisierung):	**12 Jahre**

Für die Garagen wird nach sachverständiger Schätzung ebenfalls **eine Restnutzungsdauer von 25 Jahren** angesetzt.

Modifizierte Restnutzungsdauer:	**25 Jahre**
Fiktives Gebäudealter:	35 Jahre
Fiktives Baujahr:	1991

3.3 Baubeschreibung

Grundlage sind die vorliegenden Planunterlagen sowie die Erkenntnisse zum Ortstermin.

Der Sachverständige ist gezwungen, insbesondere in den nicht einsehbaren Bereichen von Annahmen auszugehen.

Wohnhaus,
voll unterkellert, dreigeschossig mit nicht ausgebautem Dachgeschoss

Gemäß vorliegenden Unterlagen aus dem Stadtplanungs- und Bauordnungsamt wurde im Jahr 2014 der Anbau eines Treppenhauses genehmigt und umgesetzt. Es fehlen die Statik sowie Wärme- und Schallschutznachweis.

Im Jahr 2018 wurde die Höherlegung des Dachstuhls genehmigt und umgesetzt. Es fehlen eine geprüfte Statik sowie Wärme- und Schallschutznachweis.

Diese Umstände werden unter Punkt 12 berücksichtigt.

Rohbau

Fundamente:	keine Erkenntnisse, dem angenommenen Baujahr entsprechend wahrscheinlich Mauerwerk
Bodenplatte:	Ortbeton, wahrscheinlich nachträglich betoniert
Außenwände:	Mauerwerk, beidseitig verputzt, straßenseitig im EG Sparverblender
Innenwände:	Mauerwerk, beidseitig verputzt Keller: Mauerwerk, geschlämmt
Treppen:	keine Erkenntnisse; erkennbar ist der Anbau eines Treppenhausturms an der Nordseite; somit wahrscheinlich Ersatz der vorhandenen Holztreppe durch eine Treppe in massiver Ausführung

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

Decken:	Kellerdecke: Stahlbeton (Einbau 1979) übrige Decken: keine Erkenntnisse, aufgrund des Baujahrs wahrscheinlich Holzbalkendecken
Dach:	Satteldach in Holzkonstruktion, Dachneigung ca. 23° Deckung: Betonpfannen Dachrinnen und Fallrohre in Zinkblech

Ausbau

Über den Ausbau liegen überhaupt keine Erkenntnisse vor. Es wird von folgenden Standards ausgegangen:

Böden:	Treppenhaus: Steinbelag, möglicherweise Terrazzofliesen und stufen In den Wohnungen: Trockenestrich mit verschiedenen Belägen (Teppichboden, Laminat) in den Bädern: Fliesen, ggf. auch in den Küchen	
Wände:	Treppenhaus: ggf. Kratzputz	
	Keller:	Mauerwerk, geschlämmt
	Wohnungen	glatt verputzt, mit Raufaser tapeziert und gestrichen bzw. tapeziert
	Küche:	Fliesenspiegel
	Badezimmer:	keine Erkenntnisse, es wird von Fliesen bis 2 m Höhe ausgegangen
Decken:	glatt verputzt, teilweise tapeziert	
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden auf der Straßenseite, ohne Rollläden an den übrigen Fassaden übrige Fenster: keine Erkenntnisse, ggf. Holzfenster mit älterer Isolierverglasung Kellerfenster: wahrscheinlich einfache Stahlfenster	
Türen:	Haustür:	Kunststoffhaustür mit Füllelement, soweit erkennbar neu
	Innentüren:	keine Erkenntnisse, wahrscheinlich Holztüren in Holzumfassungszargen
	Kellertüren:	keine Erkenntnisse, wahrscheinlich einfache Holztüren

Wohnhaus Anbau,
voll unterkellert, zweigeschossig mit Satteldach

Es wird von der gleichen Ausstattung wie im oben beschriebenen Wohnhaus ausgegangen. Abweichungen bestehen bezüglich der Geschossigkeit: Das Obergeschoss ragt bis in den Dachraum hinein. Es besteht keine Geschossdecke zum Spitzboden. Die Dachneigung beträgt ca. 28°. Es sind von außerhalb des Grundstücks keine Modernisierungsmaßnahmen zu erkennen.

Freistehendes Wohnhaus,
eingeschossig, nicht unterkellert mit flach geneigtem Pultdach

Es liegen einfache Grundriss-, Schnitt- und Ansichtszeichnungen vor.

Das Gebäude ist augenscheinlich in massiver Mauerwerkskonstruktion errichtet. Gemäß Schnitt befindet sich oberhalb des Erdgeschosses eine massive Decke, darüber ein flacher Dachraum mit aufgesetztem Pultdach. Die Bodenplatte wurde augenscheinlich nachträglich raumweise betoniert. Das Pultdach ist trotz der geringen Dachneigung von ca. 10 % mit Tonpfannen gedeckt. Teile der Seitenfassaden sind mit dunklem Holz verkleidet. Über Fenster und Türen liegen keine Erkenntnisse vor; es wird von älteren Kunststofffenstern und Türen ausgegangen (ca. 1980er Jahre).

Ladenlokal
eingeschossig, nicht unterkellert mit Flachdach

Gemäß vorliegenden Bauzeichnungen verfügt das Gebäude über massive Fundamente sowie eine massive Bodenplatte. Die Außenwände sind augenscheinlich in Massivmauerwerk errichtet, das Dach besteht aus einer flach geneigten (ca. 7°) Holzkonstruktion mit bituminöser Abdichtung. Über die ursprüngliche Nutzung ist nichts bekannt; als Nachkriegsnutzung wurden zunächst ein Lebensmittel-Selbstbedienungsladen und ab 1971 ein Schnellimbiss realisiert. Das Gebäude besteht im Wesentlichen aus einem großen Raum mit kleineren Nebenräumen im östlichen Bereich (Toiletten, Lager, Vorbereitungsraum). Entsprechend der Nutzung ist von einem durchgängig gefliesten Boden auszugehen. Die Nebenräume verfügen wahrscheinlich über Wandfliesen.

Gruppe von drei Einzelgaragen mit Flachdach

Fundament, Bodenplatte:	Ortbeton, gemäß Angabe mit Gefälleestrich
Wände:	Mauerwerk, beidseitig verputzt Stirnseite mit Spaltklinker verblendet
Dach:	Stahlbetondecke mit bituminöser Abdichtung Rinnen und Fallrohre in Zinkblech
Tore:	Metall-Schwingtore, wahrscheinlich handbetrieben

Installationen, Haustechnik

Elektro:	keine Erkenntnisse, es wird von einem zentralen Anschluss und Verteilung auf dem Grundstück ausgegangen
Wasser:	wahrscheinlich ein Anschluss und Verteilung auf dem Grundstück; es wird von einem durchschnittlichen Standard ausgegangen Warmwasser: keine Erkenntnisse, wahrscheinlich elektrisch dezentral
Heizung:	Keine Erkenntnisse, es wurde an keiner Stelle ein Hinweis auf einen Gasanschluss gefunden. Als Alternative sind sowohl Elektronachtspeicheröfen als auch eine Ölheizung denkbar,

wobei im straßenseitigen Bereich auch kein Anschlussstutzen für einen Öltank vorgefunden wurde.

Trotz des Fehlens von Hinweisen wird von einem Gasanschluss ausgegangen, sodass als Heizung eine Zentralheizung bzw. Gasetagenheizungen in Frage kommen

Medien: keine Erkenntnisse

3.4 Besondere Betriebseinrichtungen

Nicht bekannt und nicht benannt.

3.5 Besonders zu veranschlagende Bauteile, Einrichtungen und sonstige Vorrichtungen

Keine

3.6 Sonstige Anlagen

Nicht bekannt und nicht benannt.

3.7 Bau- und Unterhaltungszustand

Baumängel und Bauschäden

Aufgeführt sind nur die von außen erkennbaren Schäden:

- geringfügige Graffiti an der Nordfassade des Gebäudes 301a
- flächenfüllende Graffiti an der östlichen Garagenwand sowie der östlichen Gartenmauer
- starke Putzschäden, augenscheinlich durch eindringende Feuchtigkeit, im Bereich der östlichen Garagenwand

Das Risiko verdeckt gebliebener Baumängel und -schäden im inneren Grundstücksbereich wird unter Punkt 14 behandelt.

Wirtschaftlichkeit

Über den Dämmstandard der Gebäude ist nichts bekannt. Mit Ausnahme der im Dachgeschoss des Gebäudes Evinger Str. 301 erneuerten Fenster liegen keine Erkenntnisse über nachträgliche Dämmmaßnahmen vor.

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Modernisierungen

Keine genaueren Erkenntnisse. Es wird von sukzessiven Modernisierungen über die Lebensdauer der Gebäude ausgegangen (inkl. der Anhebung des Dachstuhls und des Ausbaus des Dachgeschosses).

3.8 Werterhöhende Investitionen Dritter

Nicht bekannt und nicht benannt.

3.9 Sonstige wertbeeinflussende Umstände

Nicht bekannt und nicht benannt.

3.10 Gesamteindruck

Grundstück und Gebäude befinden sich – soweit dies ohne Zutritt zu beurteilen ist – in einem durchschnittlichen, in Teilbereichen auch guten Zustand.

4. Außenanlagen

4.1 Flurstück 23 und Flurstück 897

Das Grundstück ist in den nicht mit Gebäuden bebauten Randbereichen eingefriedet durch Mauern, und zwar auf der Ostseite durch eine ca. 2,50 m hohe Mauer aus Betondielen zwischen Stahlstützen sowie einer zwischen Garage und Gebäude Evinger Str. 301a befindliche garagenhohe, massiv gemauerte Mauer mit einem Stahlgittertor. Diese Einfassung verhindert weitgehend den Einblick in die Grünanlagen. Augenscheinlich befindet sich auf dem Grundstück eine Birke; die nicht versiegelten Flächen sind teilweise als Rasenflächen ausgebildet.

Sonstige Außenanlagen

Nicht bekannt und nicht benannt.

4.2 Flurstück 896 (Verkehrsfläche)

Das Grundstück ist an West- und Südseite begrenzt von einem ca. 10 cm hohen Bordstein; es ist vollständig versiegelt mit Betonpflasterstein und wird als Teil von öffentlichen Parkplätzen im Straßenraum genutzt.

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

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 Planunterlagen zum Umbau des Gebäudes Evinger Str. 301 aus dem Bauaktenarchiv sowie dem Stadtplanungs- und Bauordnungsamt vor. Diese Unterlagen wurden den nachfolgenden Flächenberechnungen zugrunde gelegt. Mangels Zugänglichkeit kann keine Garantie für die Richtigkeit der Angaben übernommen werden.

5.3 Grundstücksdaten

Grundstücksgröße:	Flurstück 23	527,00 m²
	Flurstück 897	259,00 m²
		786,00 m²
Überbaute Grundstücksfläche:		481,00 m²
Bruttogeschossfläche (nur Vollgeschosse):		807,00 m²

GRZ:	481 / 786	**0,61**
GFZ:	807 / 786	**1,03**

5.4 Gebäudedaten

Anhand der vorliegenden Unterlagen wurden die Wohnflächen überschlägig wie folgt ermittelt:

Gebäude 1, Evinger Str. 301

Wohnung Erdgeschoss	108,00 m²
Wohnung 1. Obergeschoss	108,00 m²
Wohnung 2. Obergeschoss	109,00 m²
Wohnfläche gesamt	325,00 m²

Gebäude 2, hinterseitiger Anbau

Erdgeschoss	31,00 m²
Obergeschoss	31,00 m²
gesamt	62,00 m²

Gebäude 3, eingeschossiges Wohnhaus im hinteren Bereich

Wohnfläche gesamt	77,00 m²

Gebäude 4, Evinger Str. 301a

Nutzfläche	131,00 m²

Garage, 3 Stellplätze
(nachrichtlich: Nutzfläche 62,37 m²)

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

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Wohnfläche gesamt:	464,00 m²
gewerbl. Nutzfläche gesamt (ohne Garagen):	131,00 m²
vermietbare Fläche gesamt (ohne Garagen):	**595,00 m²**

6. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

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

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

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

Der **Bodenwer**t 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.

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

7. Bodenwert (§§ 40 - 45 ImmoWertV)

7.1 Entwicklungszustand

Baureifes Land.

7.2 Ermittlung des Bodenwertes

Der Bodenwert ist in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln. Gemäß § 40 (2) kann neben oder anstelle von Vergleichspreisen auch ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

7.3 Bodenrichtwert

Gemäß § 40 (2) wird deshalb der Bodenrichtwert zum Preisvergleich herangezogen. Bodenrichtwerte sind aus Kaufpreisen ermittelte durchschnittliche Lagewerte für den Boden. Sie sind für lagetypische Grundstücke ermittelt, deren maßgebliche 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 01.01.2026 boris.nrw (s.o.). Es kommt folgender Wert in Frage:

Lage und Wert

Gemeinde:	Dortmund
PLZ:	44339
Gemarkungsname:	Eving
Ortsteil:	Niedereving
Bodenrichtwert-Nr.:	**12046**
Bodenrichtwert:	**350,00 €/m²** (misch-/mehrgeschossig)
Stichtag:	01.01.2026

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Beitragszustand:	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragspflichtig nach KAG
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Geschosszahl:	III
Tiefe:	35 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt:	300,00 €/m²

Hauptfeststellungs-zeitpunkt:	2022-01-01
Anwendungshinweise:	örtliche Fachinformationen

Abweichungen werden im Folgenden ermittelt.

7.4 Abweichungen

Flurstücke 23, 897

Grundstückstiefe

Die Grundstückstiefe der Bewertungsgrundstücke variiert zwischen 33 m und 34 m; für das Richtwertgrundstück wird eine Tiefe von 35 m angenommen.

Die Abweichung ist zu vernachlässigen. Es wird **kein Zuschlag** angesetzt.

Bebauung

Der Bodenrichtwert basiert auf einer Bebauung mit drei Vollgeschossen, die Bewertungsgrundstücke sind jedoch in weiten Teilen eingeschossig bebaut. Dies gilt insbesondere für die straßenfolgende Bebauung Evinger Str. 301a, während das hinterliegende Einfamilienhaus in diesem Zusammenhang als untergeordnete Hofbebauung angesehen werden kann.

Maßgeblich für den Bodenwert ist im vorliegenden Fall die Ausnutzung des Grundstücks. Die zulässige GRZ wird geringfügig überschritten. Die GFZ wird zu 86 % ausgenutzt. Daher wird nach sachverständiger Schätzung ein **Bodenwert von 300,00 €/m²** in Ansatz gebracht; das entspricht einem Faktor von 0,86.

[Hinweis: Es wird ausdrücklich keine Unterscheidung der beiden unterschiedlich großen und unterschiedlich bebauten Flurstücke 23 und 897 getroffen, da einerseits eine Vereinigungsbaulast auf beiden Grundstücken lastet und andererseits aufgrund der nicht ausgenutzten GFZ eine Bebauungsreserve auf dem kleineren Grundstück – Flurstück 897 – möglich ist.]

Flurstück 896

Nutzung

Das Flurstück 896 ist unbebaut. Es ist auch nicht bebaubar, insbesondere wegen der geringen Größe von nur 15 m². Es handelt sich nach Art und Gestaltung um eine Straßenfläche. Folgende Randbedingungen sind bei der Bewertung zu berücksichtigen:

1. Öffentlicher Straßenraum nimmt nicht am Marktgeschehen teil. Ein Verkehrswert besteht daher nicht; er wird allenfalls unter enteignungsrechtlichen Gesichtspunkten und unter Berücksichtigung der jeweiligen konkreten Situation vom Gutachterausschuss ermittelt. Eine solche Situation, etwa um das Grundstück dem öffentlichen Straßenraum zuzuschlagen, besteht im vorliegenden Fall derzeit jedoch nicht.

2. Die Nutzung des Grundstücks als Wegefläche führt dazu, dass der Bodenrichtwert für unbebaute, jedoch bebaubare Grundstücke nicht anzuwenden ist.

3. Die Grundstücksfläche umfasst die vorderen 2 m von drei nebeneinanderliegenden Senkrechtparkplätzen, die von der Lothringer Straße aus angefahren werden können. [Hinweis: Der hintere Teil dieser Parkplätze wird vom Flurstück 898 gebildet, das aber nicht zum Bewertungsumfang gehört.]
   Aufgrund der Größe und Anordnung ist eine Abgrenzung der Fläche oder Bewirtschaftung ausgeschlossen.

Das Flurstück 896 verfügt somit derzeit über keinen Marktwert. Möglicherweise ändert sich dies bei Einbeziehung der Fläche in den öffentlichen Straßenraum; auf eine diesbezügliche Absicht der Stadt gibt es jedoch zum gegenwärtigen Zeitpunkt keinen Hinweis.

Zur Berücksichtigung einer zukünftigen Marktgängigkeit des unbebauten Grundstücks wird der Bodenwert zum Stichtag auf **1,00 €/m²** festgesetzt (symbolischer Wert).

7.5 Ableitung des Bodenwerts

Der relative Bodenwert für das unbelastete und erschließungsbeitragsfreie, **bebaute** Grundstück beträgt 290,00 €/m².

Flurstück-Nr.:	23	Größe:	527 m²	x	300,00 €/m²	158.100,00 €
					gerundet:	**158.000,00 €**
Flurstück-Nr.:	897	Größe:	259 m²	x	300,00 €/m²	77.700,00 €
					gerundet:	**78.000,00 €**
Flurstück-Nr.:	896	Größe:	15 m²		symbolischer Wert	**1,00 €**

Der Bodenwert des erschließungsbeitragsfreien und unbelasteten Grundstücks Flurstück 23 beträgt 158.000,00 €

Der Bodenwert des erschließungsbeitragsfreien und unbelasteten Grundstücks Flurstück 897 beträgt 78.000,00 €

Der Bodenwert des durch Vereinigungsbaulast und als wirtschaftliche Einheit bestehenden Gesamtgrundstücks beträgt 236.000,00 €

Der Bodenwert des unbebauten Grundstücks Flurstück 896 beträgt 1,00 €

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.

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. Vergleichswerte (§§ 24 - 26 ImmoWertV)

8.1 Grundstücksmarktbericht

Der Grundstücksmarktbericht 2026 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:

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 06.05.2026 wurden aus boris.nrw folgende Immobilienrichtwerte entnommen:

Lage und Wert			
Gemeinde	Dortmund		
Gemarkungsname	Eving		
Ortsteil	Eving		
Gebietsgliederung	Dortmund Nord		
Wohnlage	Mittel		
Immobilienrichtwert-Nr.	**4122**		
Immobilienrichtwert	**1.030,00 €/m²**		
Stichtag	01.01.2026		
Teilmarkt:	Mehrfamilienhäuser mit bis zu 20% gewerbl. Anteil		
Objektgruppe	Weiterverkauf		
Beschreibende Merkmale: Gebäude	**Immobilien-Richtwert**	**Bewertungs-objekt**	**An-passung**
Gebäudeart	Mehrfamilienhaus	MFH mit > 20% < 50 % Gewerbe	- 11,1 %
Baujahr:	1950	1910	- 4,5 %
Ausstattungsklasse	mittel	mittel *	0,0 %
Anzahl der Einheiten	7 - 16	9	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

Rohertrag/Wohn- und Nutzfläche	65 €/m²	83 €/m²	25,4 %
Wohn-/Nutzfläche:	600 m²	595 m²	0,1 %
Beschreibende Merkmale: Grundstück			
Beitragsrechtlicher Zustand	ebf + kostenerstattungsbeitragsfrei/ kabp nach KAG	ebf + kostenerstattungsbeitragsfrei/ kabp nach KAG	0,0 %
Sonstige Hinweise			
Ausstattungsklasse	kein Einfluss		
Wohnlage	mittel	mittel	0,0 %
Berechnungsverfahren Umrechnungskoeffizieten	additiv		
Anwendungshinweise	örtliche Fachinformation		
Entspricht	1,0 (100 %)		**9,9 %**

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

Dies entspricht einem Anpassungsfaktor von **1,099**.

8.3 Vorläufiger Vergleichswert (§ 24 (2) ImmoWertV)

Auf Grundlage des Immobilienrichtwertes ergibt sich folgender vorläufiger Vergleichswert:

Immobilienrichtwert:	1.030,00 €/m²	
Wohn-/Nutzfläche:	595,00 m²	
Anpassungsfaktor:	1,099	
1.030,00 €/m² x 595,00 m² x 1,099		557.643,00 €
Die Garagen sind separat zu berechnen. Hierzu wird der unter Punkt 9 ermittelte Ertragswert eingesetzt.		22.000,00 €
		579.643,00 €
	gerundet	**580.000,00 €**
Vorläufiger Vergleichswert:		**580.000,00 €**

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

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

9. Ertragswertermittlung (§§ 27 – 34 ImmoWertV)

9.1 Rohertrag/ Nettokaltmiete

Tatsächliche Miete

Keine Erkenntnisse

Nachhaltig erzielbare Miete

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

Gebäude Evinger Str. 301

Wohnung EG und 1. OG

Grundlage ist der Mietspiegel Dortmund für nicht preisgebundene Wohnungen Stand 01.01.2025.

Es ergibt sich folgende nachhaltig erzielbare Miete:

Baujahr	1910 - 1934	
Mietspanne	4,61 – 6,83 €/m²	
Mittelwert	5,73 €/m²	
Abschlag für Wohnungsgröße (80,01 – 110 m²)		- 0,05 €/m²
Abschlag für fehlenden Balkon		- 0,04 €/m²
Zu-/Abschlag für Gebietseinteilung (Dortmund-Nord)		+ 0,04 €/m²
Mangels Erkenntnisse keine Zu- bzw. Abschläge für Badausstattung, Bodenbeläge, Beheizungsart sowie Modernisierungen		
Mietspanne		4,56 – 6,78 €/m²
Mittelwert		5,68 €/m²

Es wird nach sachverständiger Schätzung eine Netto-Kaltmiete von **6,00 €/m²** angesetzt.

Wohnung 2. OG

Grundlage ist der Mietspiegel Dortmund für nicht preisgebundene Wohnungen Stand 01.01.2025.

Es ergibt sich folgende nachhaltig erzielbare Miete:

Baujahr	2015 - 2019	
Mietspanne	8,10 – 12,67 €/m²	
Mittelwert	10,19 €/m²	
Abschlag für Wohnungsgröße (80,01 – 110 m²)		- 0,05 €/m²
Zu-/Abschlag für Gebietseinteilung (Dortmund-Nord)		+ 0,04 €/m²

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

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Mangels Erkenntnisse keine Zu- bzw. Abschläge für Badausstattung, Bodenbeläge, Beheizungsart	
Mietspanne	8,09 – 12,66 €/m²
Mittelwert	10,18 €/m²

Es wird nach sachverständiger Schätzung eine Netto-Kaltmiete von **10,00 €/m²** angesetzt.

rückseitiger Anbau

Baujahr	1910 - 1934	
Mietspanne	4,61 – 6,83 €/m²	
Mittelwert	5,73 €/m²	
Zuschlag für Maisonette-Wohnung		+ 0,07 €/m²
Abschlag für fehlenden Balkon		- 0,04 €/m²
Zu-/Abschlag für Gebietseinteilung (Dortmund-Nord)		+ 0,04 €/m²
Mangels Erkenntnisse keine Zu- bzw. Abschläge für Badausstattung, Bodenbeläge, Beheizungsart sowie Modernisierungen		
Mietspanne		4,68 – 6,90 €/m²
Mittelwert		5,80 €/m²

Es wird nach sachverständiger Schätzung eine Netto-Kaltmiete von **6,00 €/m²** angesetzt.

eingeschossiges Wohnhaus im hinteren Bereich

Baujahr	1910 - 1934	
Mietspanne	4,61 – 6,83 €/m²	
Mittelwert	5,73 €/m²	
Zu-/Abschlag für Gebietseinteilung (Dortmund-Nord)		+ 0,04 €/m²
Mangels Erkenntnisse keine Zu- bzw. Abschläge für Badausstattung, Bodenbeläge, Beheizungsart sowie Modernisierungen		
Mietspanne		4,65 – 6,88 €/m²
Mittelwert		5,77 €/m²

Es wird nach sachverständiger Schätzung eine Netto-Kaltmiete von **6,00 €/m²** angesetzt.

eingeschossiges Ladenlokal

Der Gewerbemietpreisspiegel 2025 enthält für das Gebiet Dortmund Eving keine Angaben zu Mieten für Ladenlokale. Für das **Ladenlokal** im Gebäude Evinger Str. 301a wird nach sachverständiger Schätzung eine Nettokaltmiete von **7,00 €/m²** angesetzt.

Für die **Garagen** wird eine monatliche Miete von **je 50,00 €** in Ansatz gebracht

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

Ermittlung der Mietflächen

Siehe hierzu Punkt 5.4. Die Erträge werden den Flurstücken zugeordnet, auf denen sie anfallen.

Flurstück 23:		zu vermietende Wohnfläche:	464,00 m²
	davon	Wohnung 2.OG (10,00 €/m²)	109,00 m²
		übrige Wohnungen (6,00 €/m²)	355,00 m²
Flurstück 897:		Gewerbefläche:	131,00 m²
		3 Garagen	

Jährlicher Rohertrag

Flurstück 23:	Whg. 2. OG	10,00 €/m² x 109,00 m² x 12	13.080,00 €
	übrige Whg.	6,00 €/m² x 355,00 m² x 12	25.560,00 €
		Rohertrag gesamt:	**38.640,00 €**
Flurstück 897:	Gewerbe:	7,00 €/m² x 131,00 m² x 12	11,004,00 €
	Garagen:	3 x 50,00 € x 12	1.800,00 €
			12.804,00 €
	Rohertrag gesamt		**51.444,00 €**
		davon Gewerbe 21,3 % (11,004,00 €)	

9.2 Bewirtschaftungskosten

Betriebskosten - Laufende öffentliche Lasten und Abgaben

Die Betriebskosten werden üblicherweise in vollem Umfang auf die Mieter umgelegt. Sie sind nicht in der ermittelten Nettokaltmiete enthalten.

Verwaltungskosten

Gemäß Grundstücksmarktbericht 2026 sind für **gewerbliche Objekte** Verwaltungskosten in Höhe von 3 % des Jahresrohertrages anzusetzen.

Für die jährlichen Verwaltungskosten von **Wohnungen** sind 367,00 € anzusetzen, für **Garagen oder ähnliche Einstellplätze** 48,00 € (Quelle: GMB Dortmund 2026, Punkt 8.7.2 Modellwerte Bewirtschaftungskosten).

Wohnungen	5 x 367,00 €	1.835,00 €
Gewerbe	11.004,00 € x 0,03	330,00 €
Garagen	3 x 48,00 €	144,00 €
gesamt		**2.309,00 €**

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.

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

Für die jährlichen Instandhaltungskosten von **Wohnungen** sind 14,40 €/m² Wohnfläche anzusetzen, für SB-Märkte etc. 50 % der Instandhaltungskosten der Wohnnutzung anzusetzen; das entspricht 14,40 €/m² x 0,5 = 7,20 €/m².
Für Garagen sind für die Instandhaltungskosten jährlich 108,00 € anzusetzen (Index, Quelle: s.o.).

Wohnungen	14,40 €/m²	x	464,00 m²	6.681,00 €
Gewerbe	7,20 €/m²	x	131,00 m²	943,00 €
Garagen	108,00 €	x	3	324,00 €
gesamt				**7.948,00 €**

Mietausfallwagnis

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

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

Wohnungen	38.640,00 €	x	0,04	1.546,00 €
Gewerbe	11.004,00 €	x	0,04	440,00 €
Garagen	1.800,00 €	x	0,04	72,00 €
gesamt				**2.058,00 €**

Bewirtschaftungskosten – Zusammenstellung

	Wohnungen	**Gewerbe**	**Garagen**	**gesamt**
	zu Flurstück 23	**zu Flurstück 897**	**zu Flurstück 897**	
Rohertrag	38.640,00 €	11.004,00 €	1.800,00 €	51.444,00 €
Verwaltung	1.835,00 €	330,00 €	144,00 €	2.309,00 €
Instandhaltung	6.681,00 €	943,00 €	324,00 €	7.948,00 €
Mietausfallwagnis	1.546,00 €	440,00 €	72,00 €	2.058,00 €
Bewirtschaftungskosten gesamt	10.062,00 € 26,0 % d. RE	1.713,00 € 15,6 % d. RE	540,00 € 30,0 % d. RE	12.315,00 € 23,9 % d. RE
Reinertrag	28.578,00 €	9.291,00 €	1.260,00 €	39.129,00 €

9.3 Liegenschaftszinssatz

Gemäß § 21 (2) ImmoWertV 2021 sind Liegenschaftszinssätze Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze

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

werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Der Grundstücksmarktbericht 2026 für die Stadt Dortmund weist unter 5.2.4 folgende Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser aus den Jahren 2016 – 2025 aus:

Erweiterte Untersuchung nach Nutzung des gesamten Stadtgebietes:

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

Anzahl der Kauffälle:	263	
∅ Liegenschaftszinssatz	4,3 %	(Spanne 2,8 – 5,8 %)
Standardabweichung	2,3 Prozentpunkte	
∅ Restnutzungsdauer	24 Jahre	(Spanne 20 - 28 Jahre)
Standardabweichung	8 Jahre	

Der geringe gewerbliche Anteil (21,3 %) am Rohertrag wirkt sich zinssenkend, der im Bereich Dortmund Nord vergleichsweise hohe Ausgangswert und die lange Restnutzungsdauer (30 Jahre) wirken sich stark zinserhöhend aus. Es wird daher nach sachverständiger Schätzung ein **Liegenschaftszinssatz von 5,0 %** für das Gesamtobjekt zugrunde gelegt.

9.4 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauern der Gebäude
wurde unter Punkt 3.2 ermittelt: 25 Jahre

9.5 Reinertrag

Der Grundstücksreinertrag wurde unter Punkt 9.2 ermittelt

Flurstück 23:	Wohnungen:	**28.578,00 €**
Flurstück 897:	Gewerbe:	9.291,00 €
	Garagen:	1.260,00 €
		10.551,00 €

Anteil des Bodenwerts am Reinertrag (Bodenwertverzinsungsbetrag)

Flurstück 23:	158.000,00 €	x	0,05	7.900,00 €
Flurstück 897:	78.000,00 €	x	0,05	3.900,00 €

Anteil der baulichen Anlagen am Reinertrag

Flurstück 23:		28.578,00 €	-	7.900,00 €	**20.678,00 €**
Flurstück 897:	Gewerbe	9.291,00 €	-	3.900,00 €	5.391,00 €
	Garagen	1.260,00 €	-	0,00 €	1.260,00 €
					6.651,00 €

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

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

9.6 Barwertfaktor für die Kapitalisierung (Vervielfältiger)

bei RND = 25 Jahre und LZS = 5,0 % **14,0938**

9.7 Ertragswert der baulichen Anlagen

Flurstück 23:				
Wohnungen	20.678,00 €	x	14,0938	291.432,00 €
			gerundet	**291.000,00 €**
Flurstück 897:				
Gewerbe	5.391,00 €	x	14,0938	75.980,00 €
			gerundet	**76.000,00 €**
Garagen	1.260,00 €	x	14,0938	17.758,00 €
			gerundet	**18.000,00 €**

9.8 Bodenwert

Die Bodenwerte wurden unter 7.4 ermittelt:

Flurstück 23:	158.000,00 €
Flurstück 897:	78.000,00 €

9.9 Vorläufiger Ertragswert

Flurstück 23:	Gebäudeertragswert		291.000,00 €
	Bodenwert		158.000,00 €
			449.000,00 €
Flurstück 897:	Gebäudeertragswert	Gewerbe	76.000,00 €
	Gebäudeertragswert	Garagen	18.000,00 €
	Bodenwert		78.000,00 €
			172.000,00 €

10. Sachwertermittlung (§§ 21 – 23 ImmoWertV)

Das Sachwertverfahren ist für den vorliegenden Fall nicht geeignet.

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. Ableitung des vorläufigen Verkehrswertes

11.1 Zusammenstellung der Wertansätze

vorläufiger Vergleichswert (8)		**580.000,00 €**
vorläufiger Ertragswert (9)	Flurstück 23	449.000,00 €
	Flurstück 897	172.000,00 €
	Gesamt:	**621.000,00 €**
vorläufiger Sachwert (10)		--,-- €

11.2 Vorläufiger Verkehrswert

Der vorläufige Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag für das unbelastete und erschließungsbeitragsfreie Grundstück Evinger Str. 301, Gemarkung Eving, Flur 3, Flurstück 23 beträgt

430.000,00 € (vierhundertdreißigtausend Euro).

Der vorläufige Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag für das unbelastete und erschließungsbeitragsfreie Grundstück Evinger Str. 301a, Gemarkung Eving, Flur 3, Flurstück 897 beträgt

170.000,00 € (einhundertsiebzigtausend Euro).

Der vorläufige Verkehrswert der bebauten Grundstücke beträgt somit

600.000,00 € (sechshunderttausend Euro).

Das entspricht ca.	1.008,00 €/m² vermietbarer Fläche
Rohertragsfaktor	11,66
Reinertragsfaktor	15,33

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

Der vorläufige Vergleichswert weicht um ca. 6,6 % (41.000 €) nach unten ab. Gründe hierfür können abweichende Objekteigenschaften der dem Immobilienrichtwert zugrunde gelegten Mehrfamilienhäuser sein, zeigt aber auch eine Tendenz auf. Daher werden die weiteren Berechnungen auf Grundlage des in diesem Fall objektspezifischeren vorläufigen Ertragswerts durchgeführt (mit Abrundungen um im Mittel ca. 3,4 % auf jeweils volle zehntausend Euro).

Der vorläufige Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag für das unbelastete und erschließungsbeitragsfreie Grundstück Lothringer Straße, Gemarkung Eving, Flur 3, Flurstück 896 (Wegegrundstück) entspricht dem Bodenwert; er beträgt

1,00 € (ein Euro).

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

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

12. Besondere Eigenschaften und Umstände

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 Baumängel und -schäden

Aufgeführt sind nur die von außen erkennbaren Schäden:

- geringfügige Graffiti an der Nordfassade des Gebäudes 301a
- flächenfüllende Graffiti an der östlichen Garagenwand sowie der östlichen Gartenmauer
- starke Putzschäden, augenscheinlich durch eindringende Feuchtigkeit, im Bereich der östlichen Garagenwand

Weitere Erkenntnisse liegen nicht vor, die Auswahl ist eher zufällig. Für die vorgefundenen Baumängel und -schäden in den zu besichtigenden Bereichen wird ein **Abschlag von 30.000,00 €** angesetzt; das entspricht ca. 51,00 €/m² vermietbarer Fläche. Der Abschlag wird wie folgt zugeteilt:

Flurstück 23	– 20.000,00 €
Flurstück 897	– 10.000,00 €

Das Risiko unentdeckter Baumängel und –schäden in den nicht zugänglichen und einsehbaren Bereichen wird unter Punkt 14 bewertet.

12.5 Fehlende Nachweise zu den Baumaßnahmen 2013 und 2018.

Gemäß Schreiben des Stadtplanungs- und Bauordnungsamtes vom 11.06.2026 fehlen folgende Unterlagen

Baumaßnahme: Anbau eines Treppenhauses
- Nachweise für Statik, Wärme- und Schallschutz

Baumaßnahme: Höherlegung des Dachstuhls
- geprüfte Statik, Wärme- und Schallschutznachweis

Aufgrund der vergleichsweise lange zurückliegenden Bauanträge ist davon auszugehen, dass die fehlenden Nachweise nicht vorliegen und nachträglich

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

erstellt werden müssen. Der Aufwand ist in Abzug zu bringen. Darüber hinaus besteht das Risiko zusätzlicher baulicher Maßnahmen, um die Auflagen zu erfüllen. **Die Kosten hierfür können nicht ermittelt werden**, es ist daher ein Risikoabschlag in Ansatz zu bringen.
Geschätzte Kosten:

Statik Treppenhaus	3.000,00 €
Wärme- und Schallschutznachweis TH	2.000,00 €
Prüfstatik Dachstuhl	5.000,00 €
Wärme- und Schallschutznachweis Dachstuhl	2.000,00 €
	12.000,00 €
Bauliche Anpassungen	
(geschätzt 0 – 25.000 €)	12.500,00 €
Regiekosten 10 %	1.250,00 €
	25.750,00 €

Es wird ein **Risikoabschlag in Höhe von 25.000,00 €** angesetzt.

12.6 Zu- und Abschläge gesamt

Flurstück 23

Marktanpassung	0,00 €
Altlasten, Bergbau	0,00 €
Baumängel und -schäden	– 20.000,00 €
Fehlende Nachweise	– 25.000,00 €
Flurstück 23 gesamt	**– 45.000,00 €**

Flurstück 897

Marktanpassung	0,00 €
Altlasten, Bergbau	0,00 €
Baumängel und -schäden	– 10.000,00 €
Fehlende Nachweise	0,00 €
Flurstück 897	**– 10.000,00 €**

12.7 Ableitung des Verkehrswertes

Flurstück 23:	Vorläufiger Verkehrswert	430.000,00 €
	Zu- und Abschläge	– 45.000,00 €
		385.000,00 €

Der Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag für das unbelastete und erschließungsbeitragspflichtige Grundstück Evinger Str. 301, Gemarkung Eving, Flur 3, Flurstück 23 (bebautes Grundstück) beträgt

385.000,00 € (dreihundertfünfundachtzigtausend Euro).

Flurstück 897:	Vorläufiger Verkehrswert	170.000,00 €
	Zu- und Abschläge	– 10.000,00 €
		160.000,00 €

Der Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag für das unbelastete und erschließungsbeitragspflichtige Grundstück Evinger Str. 301a, Gemarkung Eving, Flur 3, Flurstück 897 (bebautes Grundstück) beträgt

160.000,00 € (einhundertsechzigtausend Euro).

Der Verkehrswert der bebauten Grundstücke beträgt somit

545.000,00 € (fünfhundertfünfundvierzigtausend Euro).

Das entspricht ca.	916,00 €/m² vermietbarer Fläche
Rohertragsfaktor	10,59
Reinertragsfaktor	13,93

Der Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag für das unbelastete und erschließungsbeitragspflichtige Grundstück Lothringer Straße, Gemarkung Eving, Flur 3, Flurstück 896 (Wegegrundstück) beträgt

1,00 € (ein Euro).

13. Rechte, Lasten und Beschränkungen

13.1 Baulasten allgemein

Baulasten stellen weder ein Recht am Grundstück noch eine öffentliche Last dar. Dennoch können sie wertbeeinflussend sein und werden daher hier betrachtet.

Mit Baulasten wird die Genehmigungsfähigkeit von Bauvorhaben erreicht, die sonst nicht genehmigungsfähig wären. Die öffentlich-rechtliche Verpflichtung spielt zunächst für die Baugenehmigung eine Rolle. Nutzungs- oder andere wertbeeinflussende Einschränkungen entstehen i.d.R. erst, wenn die Baulast zusätzlich durch eine privatrechtliche Vereinbarung (Vertrag, Eintragung im Grundbuch) gesichert wird.

13.2 Baulast Blatt Nr. 14436

Für die Flurstücke Nr. 23 und 897 ist folgende Baulast eingetragen:

belastete und begünstigte Grundstücke	Evinger Str. 301 und 301a, Gemarkung Eving, Flur 3, Flurstücke 23 und 897

Inhalt der Baulasteintragung:

„Für die Flurstücke 23 und 897 wird auch Lasten etwaiger Rechtsnachfolger die Verpflichtung übernommen, sowohl bei bestehenden und zukünftigen baulichen Anlagen als auch bei sonstigen Einrichtungen dieser Flurstücke das öf-

fentliche Baurecht so einzuhalten, als ob diese Flurstücke gemeinsam ein einziges Grundstück bilden.

Diese grundstücksbezogene Baulast wird jeweils zu Lasten und zu Gunsten jedes der Flurstücke übernommen.

Eingetragen am 06.05.2014

Bewertung:

Es handelt sich bei dieser Baulast um eine sogenannte Vereinigungsbaulast.

Bei einer Vereinigungsbaulast sind die gegenseitig belasteten und berechtigten Grundstücke identisch. Es ist daher davon auszugehen, dass sich Vor- und Nachteile ausgleichen.

Ein Zu- bzw. Abschlag wird nicht angesetzt.

13.2 Ableitung des belasteten Verkehrswertes

Aus Rechten und Belastungen ergeben sich keine Wertminderungen; der belastete Verkehrswert entspricht dem unbelasteten.

14. Verkehrswert im ZVG

Die folgenden Ausführungen betreffen die bebauten Grundstücke (Flurstücke 23 und 897).

14.1 Risiko durch fehlende Besichtigungsmöglichkeiten

Der Sinn des Ortstermins besteht darin, dem Sachverständigen die Möglichkeit zu geben, durch Besichtigung des Bewertungsobjektes einen persönlichen, umfassenden Eindruck von dem tatsächlichen Zustand von Grundstück und Gebäude zu erlangen. Da der Zugang zu Grundstück und Gebäude nicht möglich war, bestehen Risiken insbesondere bezüglichen folgender Punkte:

- Baumängel und –schäden
- Übereinstimmung von Bestand und Planunterlagen
- allgemeiner Zustand der Gebäude
- Alter und Zustand der technischen Anlagen
- Schädlingsbefall

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

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

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

Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Flurstück 23:

Aufgrund Alter, äußerem Erscheinungsbild und Größe des Bewertungsobjektes wird nach sachverständiger Schätzung ein **Abschlag von 40.000,00 €** als Risikoabschlag angesetzt. Dies entspricht ca. 10,4 % des vorläufigen Verkehrswerts bzw. ca. 113,00 €/m² Wohnfläche (ohne 2. OG – siehe hierzu Punkt 12.5).

Flurstück 897:

Aufgrund Alter, äußerem Erscheinungsbild und Größe des Bewertungsobjektes wird nach sachverständiger Schätzung ein **Abschlag von 15.000,00 €** als Risikoabschlag angesetzt. Dies entspricht ca. 9,4 % des vorläufigen Verkehrswerts bzw. ca. 115,00 €/m² Nutzfläche (ohne Garagen).

14.2 Ableitung des Verkehrswertes gem. ZVG

Flurstück 23

Unbelasteter Verkehrswert gem. § 194 BauGB	385.000,00 €
Abschläge	– 40.000,00 €
Unbelasteter Verkehrswert gem. ZVG	**345.000,00 €**

Der Verkehrswert zum Stichtag gemäß Zwangsversteigerungsverfahren unter Berücksichtigung des vorgenannten Sicherheitsabschlages des unbelasteten und erschließungsbeitragspflichtigen Grundstücks Evinger Str. 301, Flur 3, Flurstück 23 beträgt

345.000,00 € (dreihundertfünfundvierzigtausend Euro).

Flurstück 897

Unbelasteter Verkehrswert gem. § 194 BauGB	160.000,00 €
Abschläge	– 15.000,00 €
Unbelasteter Verkehrswert gem. ZVG	**145.000,00 €**

Der Verkehrswert zum Stichtag gemäß Zwangsversteigerungsverfahren unter Berücksichtigung des vorgenannten Sicherheitsabschlages des unbelasteten und erschließungsbeitragspflichtigen Grundstücks Evinger Str. 301a, Flur 3, Flurstück 897 beträgt

145.000,00 € (einhundertfünfundvierzigtausend Euro).

Der Verkehrswert des Flurstücks 896 (Wegegrundstück) ändert sich nicht; er beträgt 1,00 € (ein Euro).

Der Verkehrswert gem. ZVG für die drei Grundstücke Gemarkung Eving, Flur 3, Flurstücke 23, 896, 897 beträgt somit insgesamt

490.001,00 € (vierhundertneunzigtausend und ein Euro).

Die Wertermittlung wurde nach bestem Wissen und Gewissen aufgestellt. Sie umfasst 52 Seiten und 4 Anlagen mit 11 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 30.06.2026



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

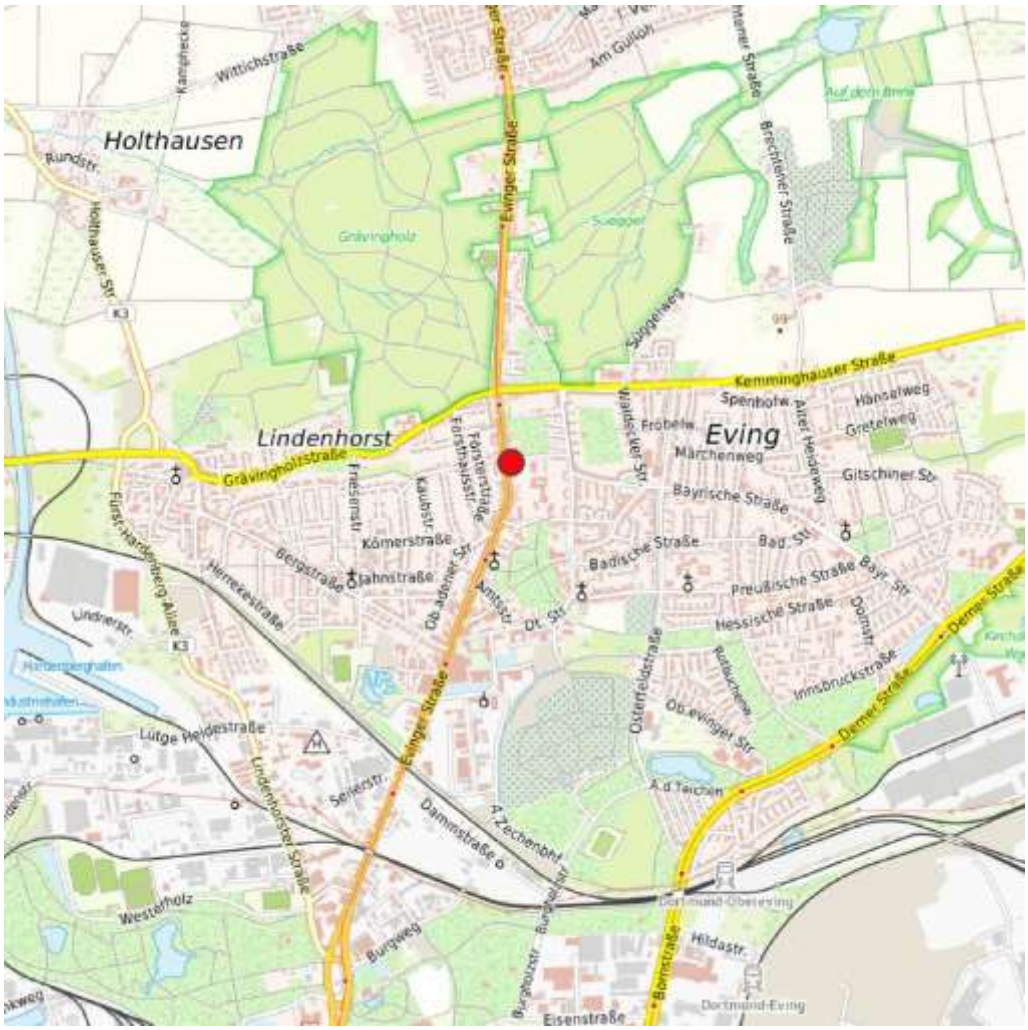
Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Anlage 1: Übersichtskarte M 1:25.000

Quelle (ohne Markierungen): GeoPortal.nrw



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

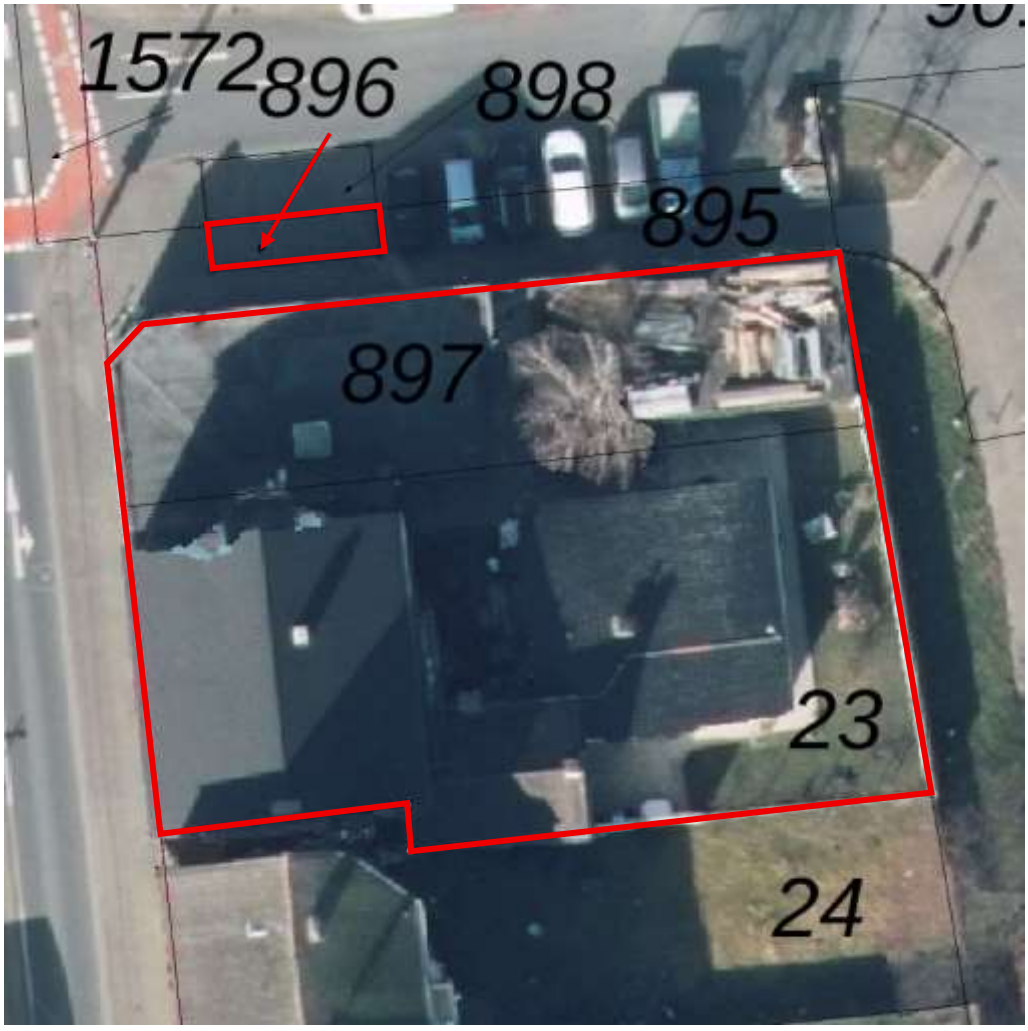
Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Anlage 2: Luftbild

Quelle (ohne Markierungen): GeoPortal.nrw



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

Michael Beisemann

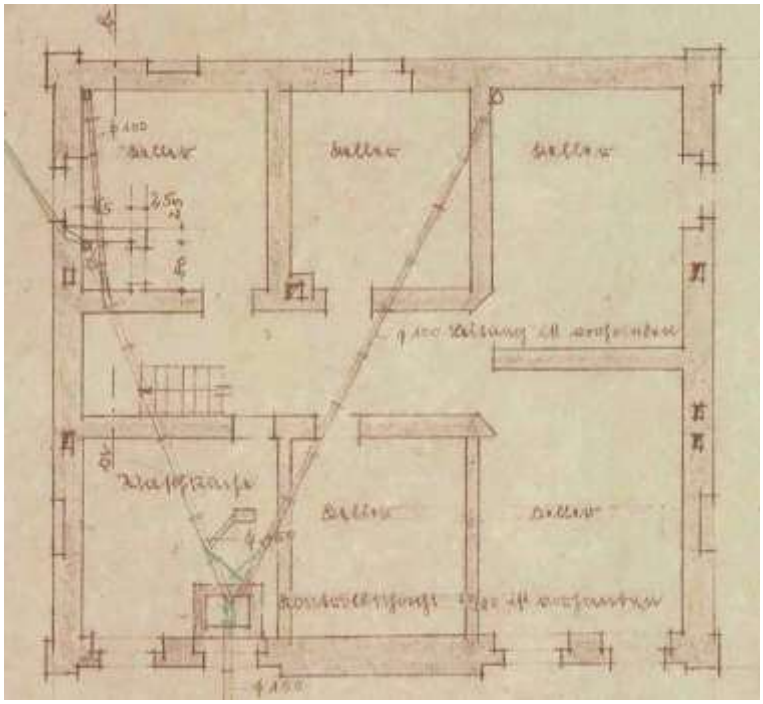
Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Anlage 3: Bauzeichnungen

Quelle: Bauaktenarchiv, Stadtplanungsamt

Evinger Str. 301 (Pläne Umbau 1954, 2018)



Grundriss Kellergeschoss (1953)



Grundriss Erdgeschoss (2018)

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

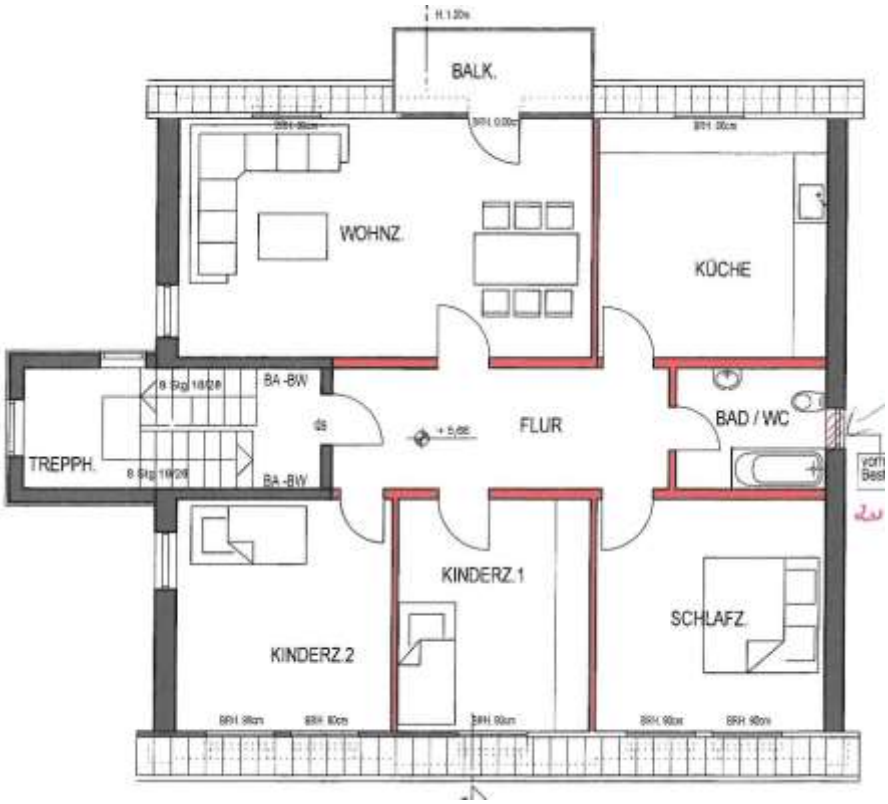
Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger



Grundriss Obergeschoss (2018)



Grundriss Dachgeschoss (2018)

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

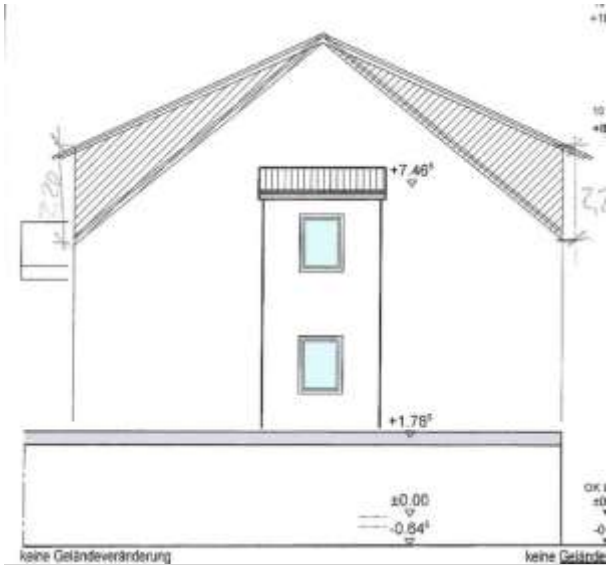
Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

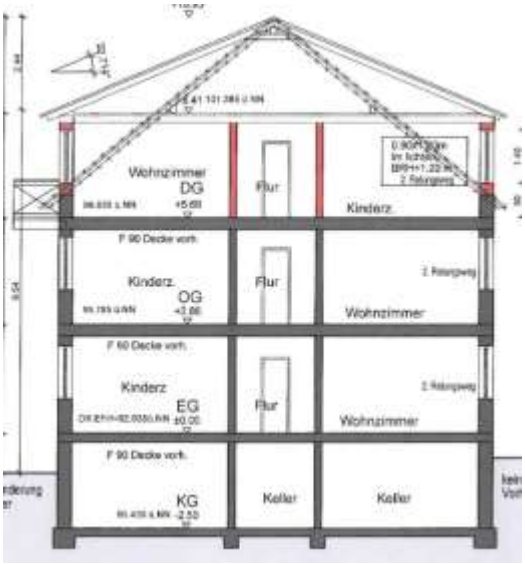
Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger



Hofansicht Evinger Str. 301, 301a (2018)



Ansicht Nord (2018)



Gebäudeschnitt (2018)

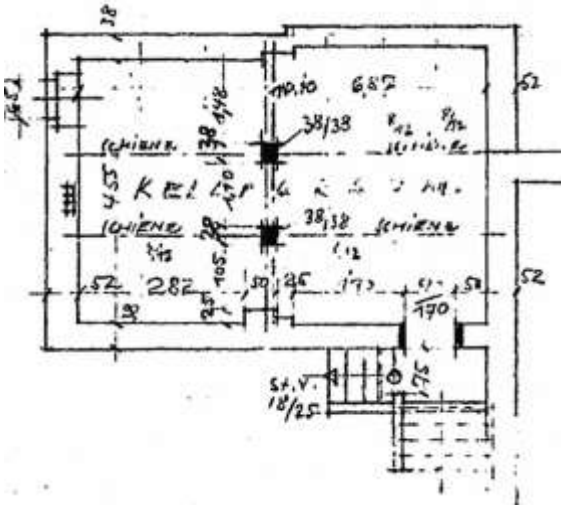
Von der Architektenkammer
Nordrhein – Westfalen öffentlich
bestellter und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Michael Beisemann

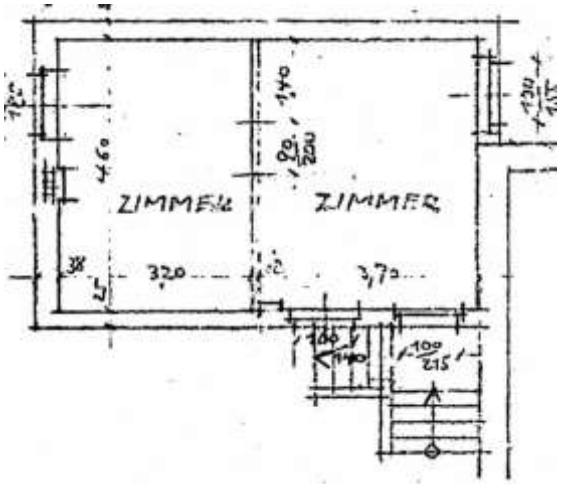
Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

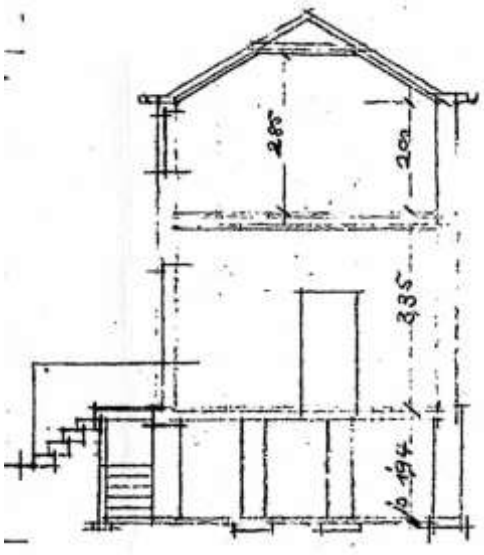
Evinger Str. 301, zweigeschossiger Anbau, Plan 1934



Grundriss Kellergeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Gebäudeschnitt

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

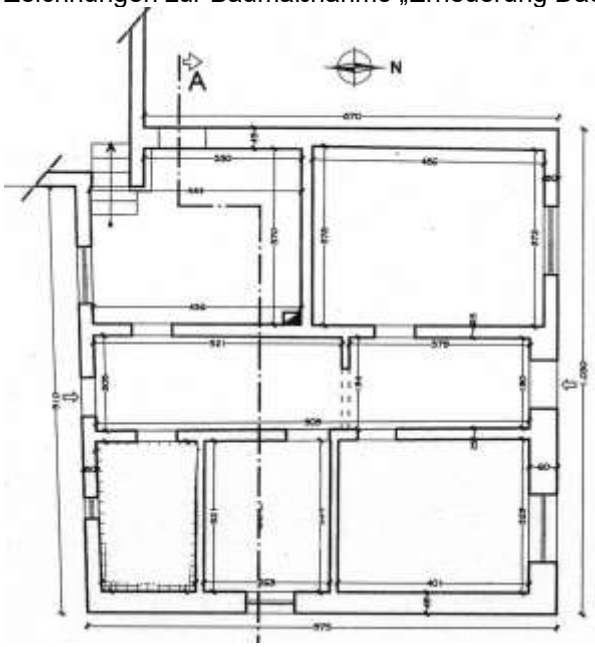
Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

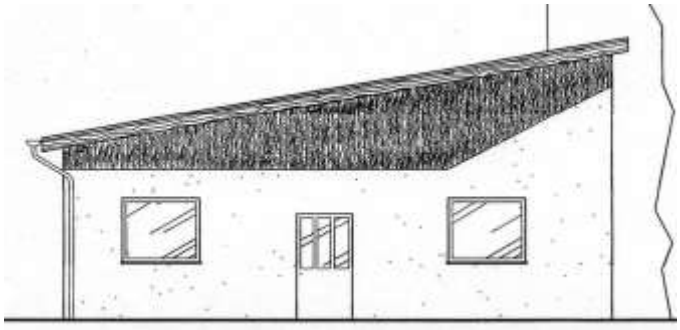
Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

Evinger Str. 301, eingeschossiges Gebäude

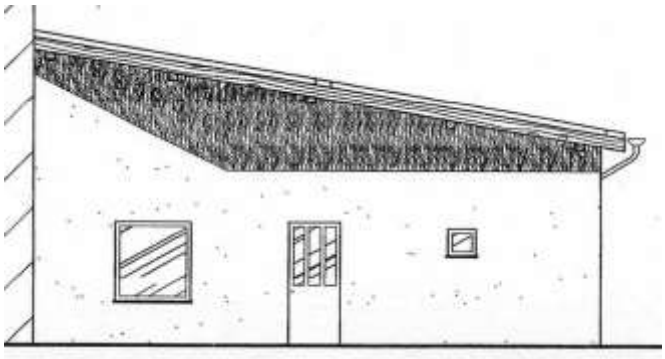
Zeichnungen zur Baumaßnahme „Erneuerung Dachstuhl“ 2008



Grundriss



Ansicht Norden



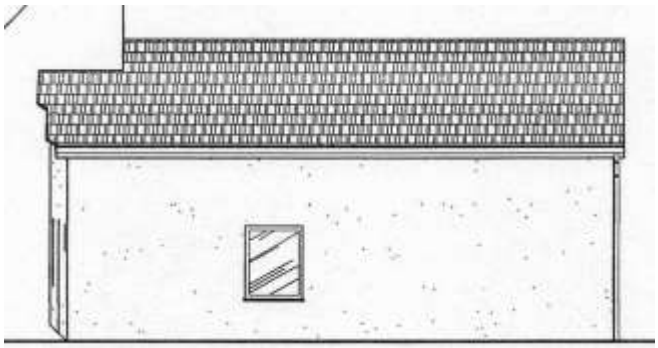
Ansicht Süden

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

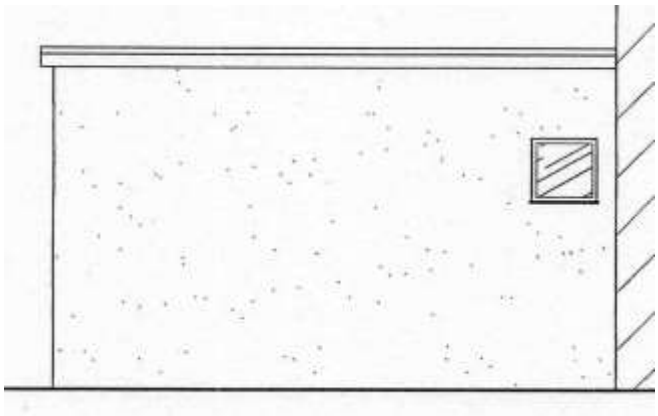
Michael Beisemann

Dipl.Ing. Architekt BDA

Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger

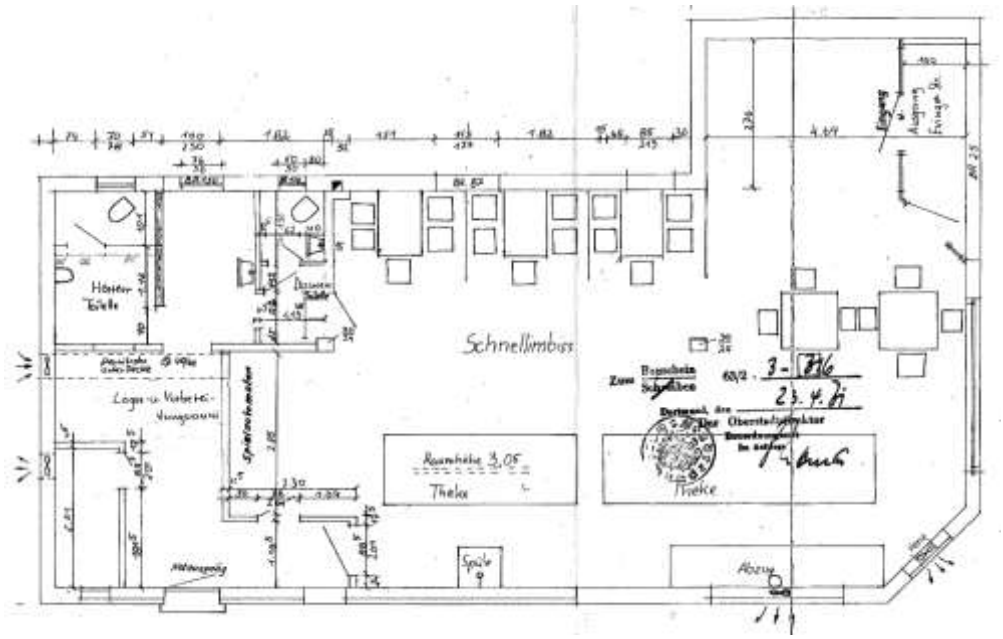


Ansicht Osten



Ansicht Westen

Evinger Str. 301a, Umbauplan zum Bauschein vom 23.04.1971



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 Evinger Straße



Ansicht Lothringer Straße mit Kennzeichnung Flurstück 896 (Verkehrsfläche)

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 Lothringer Straße mit Garagen



Ansicht Rückseite (Osten) der Grundstücke Evinger Str. 301 und 301a

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



zweigeschossiger Anbau und eingeschossiges Hofgebäude



östlicher Grundstücksbereich zwischen Hofgebäude und Mauer