Sachverständigenbüro • Karl-Joachim Frahm

Experte BTE · Sachverständiger zur Schadenfeststellung an Gebäuden und baulichen Anlagen · Verkehrswertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken · von der Industrie- und Handelskammer Mittleres Ruhrgebiet öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Brand-, Explosions-, Sturm- und Leitungswasserschäden in und an Gebäuden.

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 BauGB
Geschäfts-Nr.: 7 K 1/26



hier	**:**	**Wertermittlung des Grund- und Gebäudeeigentums Crengeldanzstraße 9 in 58453 Witten**
Amtsgericht	**:**	**Witten**
Grundbuch	**:**	**Grundbuchblatt 704 von Witten**
Wertermittlungsstichtag	**:**	**23.04.2026**
Qualitätsstichtag	**:**	**23.04.2026**

Dieses Gutachten ist eine Internetversion und kann aus Gründen des Datenschutzes vom Originalgutachten abweichen. Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an das zuständige Amtsgericht.

K. J. Frahm
Dipl.-Ing. · Bauassessor · Architekt
Schlehenkamp 6
44894 Bochum

Telefon: 0234 – 92 69 0-0
Telefax: 0234 – 92 69 0-20

Email: info@sv-frahm.de
Internet: www.sv-frahm.de

Zusammenstellung der Bewertungsergebnisse

	Ausgangsdaten	
Objekt:	Crengeldanzstraße 9 in 58453 Witten	
Art der Nutzung:	Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten, 11 Pkw-Garagen und ein Pkw-Stellplatz	
Wertermittlungsstichtag:	23.04.2026	Tag der Ortsbesichtigung
Qualitätsstichtag:	23.04.2026	Tag der Ortsbesichtigung
Grundstücksgröße:	2 m²	Flurstück 17
	2 m²	Flurstück 18
	21 m²	Flurstück 19
	7 m²	Flurstück 20
	643 m²	Flurstück 21
	675 m²	Flurstücke 17, 18, 19, 20, 21
Baujahr:	1908	Ursprungsbaujahr
wirtschaftl. Restnutzungsdauer:	30 Jahre	Wohnhaus und Pkw-Garagen
Wohn- und Nutzfläche:	rund 310 m²	Wohnhaus

	Bewertungsergebnisse		
Ertragswert:	**€**	**451.000,-**	
Verkehrswert (Marktwert):	**€**	**451.000,-**	€/m² 1.450,-

INHALT

1.	**Einleitung**	**5**
1.1	Auftrag	5
1.2	Grundlagen der Wertermittlung / Literatur	7
1.3	Erläuterung zur Durchführung	9
1.4	Erläuterung der Wertermittlungsverfahren	12
1.4.1	Vergleichswertverfahren	12
1.4.2	Ertragswertverfahren	15
1.4.3	Sachwertverfahren	18
1.5	Wahl der Wertermittlungsverfahren	20
2.	**Bodenwert**	**21**
2.1	Allgemeine Angaben	22
2.2	Lasten und Rechte	23
2.3	Angaben zu Grundstück, Lage und Versorgung	24
2.3.1	Kommunale Daten	24
2.3.2	Örtliche Lage, Versorgung und Grundstücksgestalt	25
2.4	Behördliche Auskünfte	27
2.4.1	Bauplanungsrecht	27
2.4.2	Altlasten	28
2.4.3	Baugrund, Gefährdungspotentiale des Untergrunds	28
2.4.4	Abgabenrechtlicher Zustand	31
2.4.5	Denkmalschutz	31
2.5	Bodenrichtwert	32

2.6	Ermittlung des Bodenwerts	33
3.	**Bauliche und Sonstige Anlagen**	**35**
3.1	Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen	36
3.1.1	Allgemeine Baubeschreibung	36
3.1.2	Technische Baubeschreibung	38
3.2	Instandhaltungsrückstau	40
3.3	Restnutzungsdauer	43
4.	**Wert der baulichen und sonstigen Anlagen**	**45**
4.1	Ertragswert	46
4.1.1	Wohn- und Nutzfläche	46
4.1.2	Erläuterung zu den Mietverträgen	46
4.1.3	Liegenschaftszinssatz	49
4.1.4	Ertragswertermittlung	52
4.2	Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	56
5.	**Verkehrswert (Marktwert)**	**57**
5.1	Verkehrswert (Marktwert)	58
6.	**Fotos und Anlagen**	**60**
6.1	Verzeichnis der Anlagen	61

1. EINLEITUNG

1.1 AUFTRAG

Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Witten vom 12.03.2026 bin ich beauftragt, im Rahmen der Zwangsversteigerung für das im Grundbuch von Witten Blatt 704 verzeichnete Grund- und Gebäudeeigentum Gemarkung Witten, Flur 4, Flurstücke 17, 18, 19, 20, und 21, Crengeldanzstraße 9 ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) des vorbezeichneten Versteigerungsobjekts zu erstatten.

Zur Erstellung des Gutachtens fand am 23.04.2026 ein Ortstermin an dem o. g. Objekt statt.

Das gesamte Objekt befindet sich derzeit in Zwangsverwaltung. Von dem zuständigen Zwangsverwalter wurden mir die Mietverträge sowie eine Aufstellung der Wohn- und Nutzflächen zur Verfügung gestellt.

Die Grundriss- und Schnittzeichnungen wurden mir von der Stadt Witten als Kopie aus der Bauakte zur Verfügung gestellt.

Diese Zeichnungen und Skizzen wurden von mir auf Plausibilität geprüft und übernommen. Die Angaben der Wohn- und Nutzflächen wurden den zur Verfügung gestellten Unterlagen des Zwangsverwalters entnommen.

Ein Grundbuchauszug vom 13.02.2026 wurde mir vom Amtsgericht Witten zur Verfügung gestellt.

Wertermittlungsstichtag (allgemeine Wertverhältnisse) und Qualitätsstichtag (Grundstückszustand) ist jeweils der Tag der Ortsbesichtigung, der 23.04.2026.

Das Gutachten wird ausschließlich für die Verkehrswertermittlung (Marktwert) erstellt. Es dient nicht als Grundlage für beleihungs- und versicherungstechnische Zwecke.

Der Nachweis über den Energiestatus ist über den bedarfsorientierten bzw. verbrauchsorientierten Energieausweis möglich. Ein Energieausweis hat zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag nicht vorgelegen.

Die Feststellungen haben zu folgenden Ergebnissen geführt.

1.2 GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG / LITERATUR

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

2. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 364).

3. MHG ist in §§ 557 bis 561 BGB eingeflossen, in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002.

4. Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-14, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 329).

5. Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021, in Kraft getreten am 1. Januar 2022 (BGBl. 2021, Teil 1 Nr. 44, S. 2805).

6. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

7. Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614).

8. Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).

9. Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht.

10. Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023.

11. Dröge: Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, 3. Auflage 2004.

12. Aktuelle Marktdaten aus den Grundstücksmarktberichten der zuständigen Gutachterausschüsse.

1.3 ERLÄUTERUNG ZUR DURCHFÜHRUNG

Die nachstehende Wertermittlung umfasst das Grundstück einschließlich seiner Bestandteile, insbesondere der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen.

Zur Erstattung eines Gutachtens ist der Unterzeichner auf Auskünfte und Unterlagen der Eigentümer, Mieter und verschiedener anderer Stellen und Behörden angewiesen. Hinsichtlich der Vollständigkeit bzw. Richtigkeit dieser Angaben besteht insoweit ein Vorbehalt, da eine umfassende Prüfung im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht in jedem Fall möglich ist.

Insbesondere können aufgrund des Gutachtens keine baurechtlichen oder miet- und wohnungsrechtlichen Ansprüche hergeleitet werden.

Alle dem Gutachten beigefügten Lichtbilder sind mit der Zustimmung der Mieter gemacht worden.

Des Weiteren liegt für die Wiedergabe von Übersichts- und Katasterplänen sowie Kartenausschnitten im Gutachten die Zustimmung der jeweiligen Rechtsinhaber vor.

Dieses Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 BauGB enthält keine erschöpfenden Aussagen zur Bausubstanz der bewerteten baulichen Anlagen.

Die Beschreibungen der baulichen Anlagen basieren auf der Grundlage vorliegender Bauunterlagen und einer örtlichen Inaugenscheinnahme.

Sie beschränken sich also nur auf den optisch erkennbaren bzw. den dem Unterzeichner bekannt gewordenen Zustand.

Zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) eines Grundstücks sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag).

Dies gilt auch für den qualitativen Zustand (Qualitätsstichtag). Es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen ein von dem am Ermittlungsstichtag abweichender Zustand maßgebend ist.

Der Zustand des Wertermittlungsobjekts bestimmt sich nach der Gesamtheit aller verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der örtlichen Lage des Grundstücks.

Die allgemeinen, konjunkturellen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt richten sich nach den am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umständen, wie die allgemeine Wirtschaftssituation, dem Kapitalmarkt und der speziellen Marktentwicklung am Ort. Dabei bleiben ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse außer Betracht.

Nachfolgende Verkehrswertermittlung erfolgt auf der Grundlage der nach dem Baugesetzbuch erlassenen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021.

Zur Ermittlung des Wertes bebauter Grundstücke kommen danach das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) einzeln oder in Kombination zur Anwendung.

Die Verfahrenswahl richtet sich nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (§§ 18 bis 23 ImmoWertV). Die durch den zuständigen Gutachterausschuss ermittelten, für die Wertermittlung erforderlichen Daten werden, soweit vorhanden, jeweils zur Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts und des Verkehrswerts (Marktwerts) herangezogen.

Bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts sind die allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV) und die allgemeinen Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 ImmoWertV) zu berücksichtigen.
Der so abgeleitete marktangepasste Verfahrenswert wird um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) ergänzt.

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit abzuleiten.

Bei dem vorliegenden Wertermittlungsobjekt (Mehrfamilienhaus mit Pkw-Garagen und Pkw-Stellplatz) wird dem Verfahrenswert aus dem Ertragswertverfahren primäre Bedeutung beigemessen.

1.4 ERLÄUTERUNG DER WERTERMITTLUNGSVERFAHREN

1.4.1 Vergleichswertverfahren

§§ 24 bis 26 ImmoWertV

Das Vergleichswertverfahren dient zur Ableitung eines Vergleichswerts aus dem örtlichen Grundstücksmarkt mit direktem Bezug zum Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjekts und zur Ableitung des Bodenwerts bebauter und unbebauter Grundstücke.

Voraussetzung für die Anwendung ist, dass eine ausreichende Anzahl geeigneter Kauffälle (Vergleichspreise) oder geeignete Vergleichsfaktoren bzw. Bodenrichtwerte vorliegen und diese mit dem Wertermittlungsobjekt hinreichend übereinstimmen.

Wertrelevante Abweichungen können, soweit sie nicht unerheblich sind, in sachgerechter Weise, unter anderem durch Verwendung geeigneter Daten (zum Beispiel Umrechnungskoeffizienten, Index-Reihen) auf das Wertermittlungsobjekt angepasst werden.

Zur Ableitung von Vergleichswerten sind vorrangig die Kaufpreise und Daten aus der Kaufpreissammlung der örtlichen Gutachterausschüsse zu verwenden.

Die Ableitung des Bodenwerts erfolgt vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren.

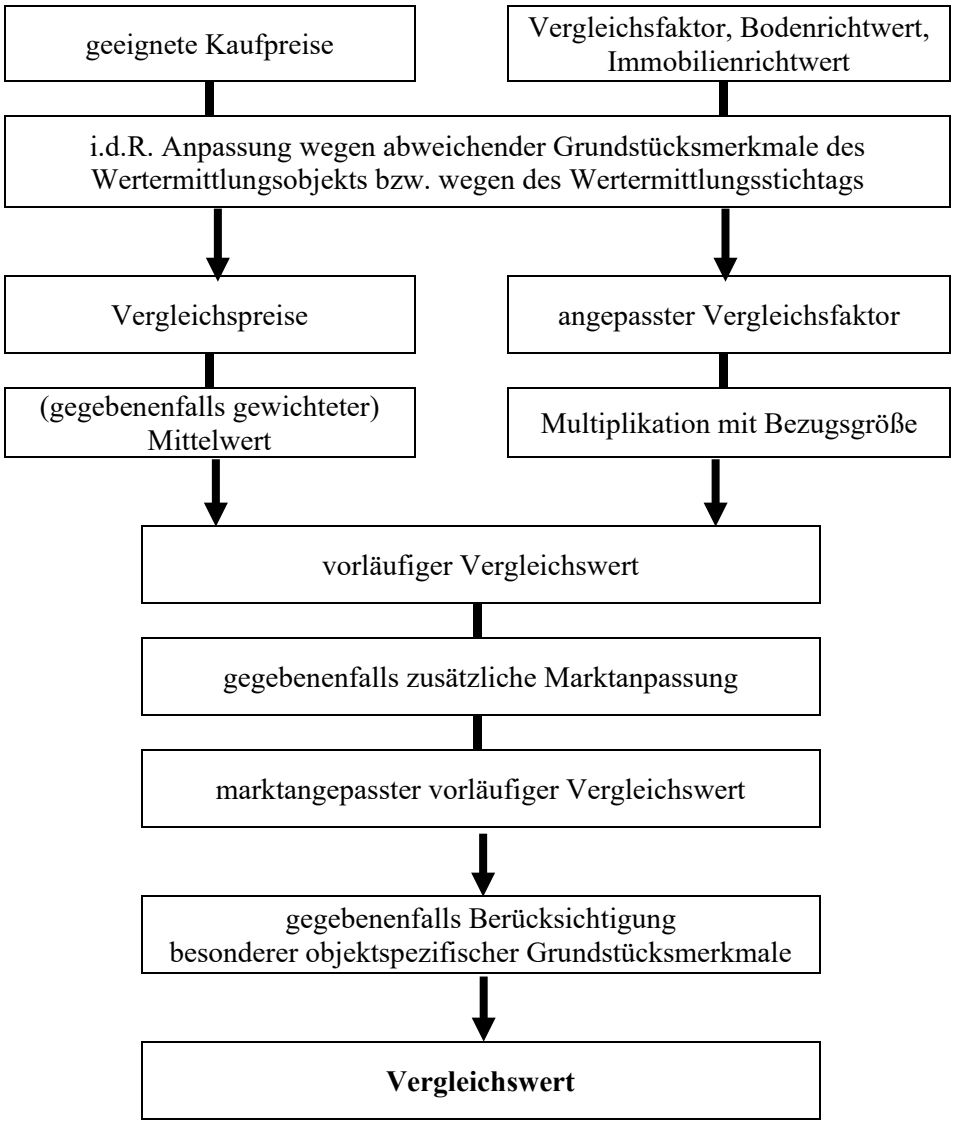
Bei fehlenden bzw. nicht ausreichenden Kaufpreisen über unbebaute Grundstücke sind die vom örtlichen Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte zum Vergleich heranzuziehen, gegebenenfalls sind diese um objektspezifische Grundstücksmerkmale anzupassen.

Stehen auch keine geeigneten Bodenrichtwerte zur Verfügung, kann der Bodenwert auch mit Hilfe deduktiver oder anderer geeigneter nachvollziehbarer Verfahren rechnerisch, das heißt durch Zu- oder Abschläge auf eine Bezugsgröße, ermittelt werden.

Wegen des direkten Bezugs der Vergleichspreise zum örtlichen Grundstücksmarkt ist bei der Ableitung des Verkehrswerts (Marktwerts) in der Regel keine Marktanpassung mehr erforderlich. Nur in begründeten Ausnahmen sind Zu- oder Abschläge vorzunehmen. Die Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale bzw. Besonderheiten bleibt davon unberührt.

In Wertermittlungsfällen, in denen Vergleichspreise, Immobilienrichtwerte und Vergleichsfaktoren in nicht ausreichender Anzahl bzw. in unzureichender Aufbereitung vorliegen, kann das Vergleichswertverfahren in vereinfachter Form zur Plausibilitätsprüfung des nach dem Sach- oder Ertragswertverfahren abgeleiteten Verkehrswerts (Marktwerts) herangezogen werden.

Schematische Darstellung des Vergleichswertverfahrens



1.4.2 Ertragswertverfahren

§ 27 ff. ImmoWertV

Zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) findet das Ertragswertverfahren vorzugsweise Anwendung für Wertermittlungsobjekte, bei denen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung von Bedeutung ist. Das trifft für Mietwohngrundstücke, gewerblich bzw. geschäftlich genutzte Immobilien und Wohnungseigentum zu.

Neben dem nach dem Vergleichswertverfahren abgeleiteten Bodenwert sind beim Ertragswert die nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten angesetzte Restnutzungsdauer, die marktüblich erzielbaren Reinerträge sowie insbesondere der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz für das Ergebnis von ausschlaggebender Bedeutung.

Nur wenn diese einzelnen Parameter modellkonform mit den Marktableitungen der örtlich zuständigen Gutachterausschüsse (§§ 18 bis 23 ImmoWertV) übereinstimmend angewandt werden können, hat das Ergebnis des Ertragswertverfahrens einen direkten Bezug zum örtlichen Grundstücksmarkt und bedarf in der Regel keiner weiteren Marktanpassung zum Verkehrswert (Marktwert). Sollte eine Marktanpassung notwendig sein, ist diese besonders zu begründen.

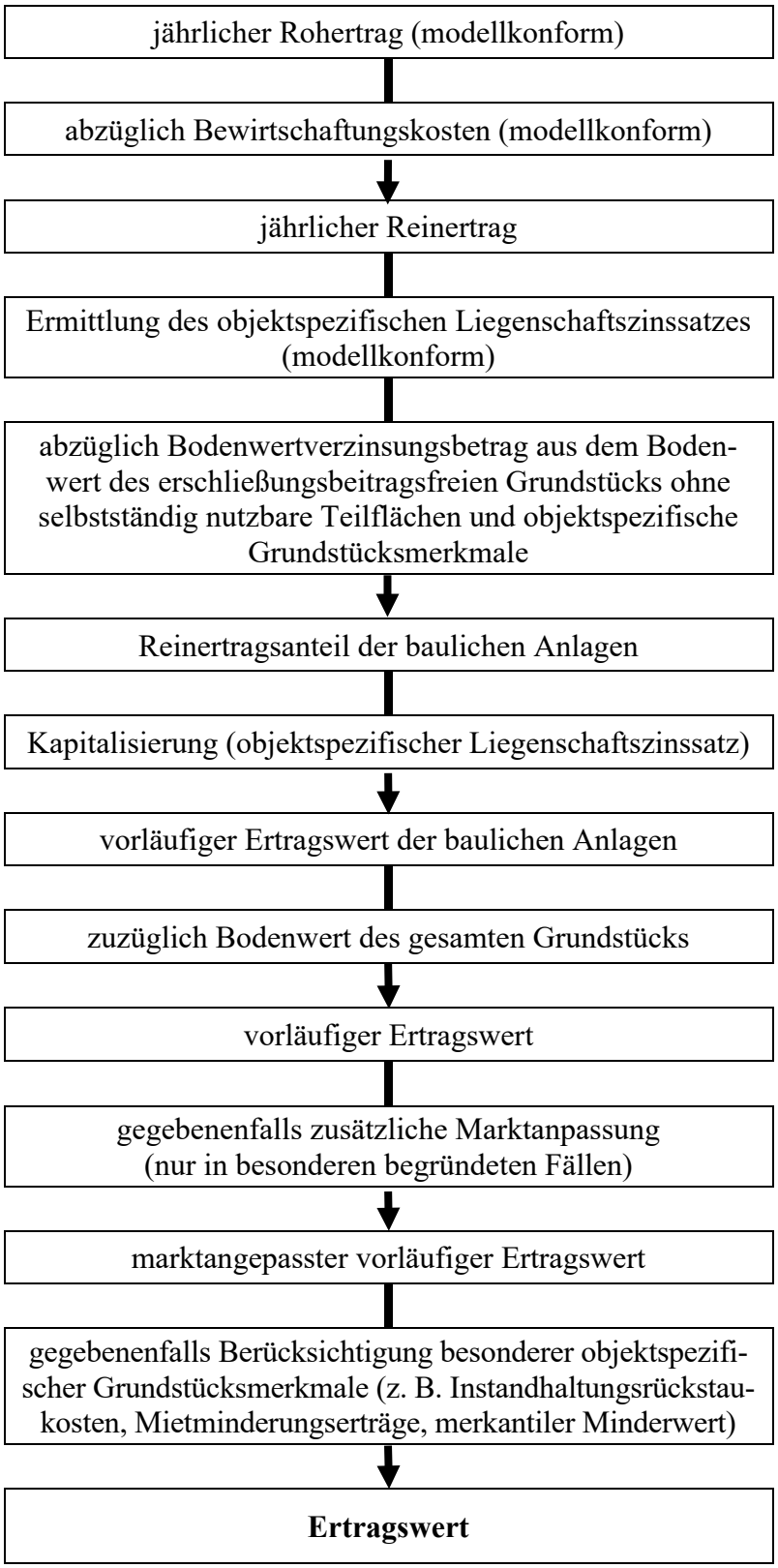
Die ImmoWertV sieht drei Verfahrensvarianten der Ertragswertermittlung vor:

- das allgemeine Ertragswertverfahren
  (wie im nachfolgenden Ablaufdiagramm dargestellt)
- das vereinfachte Ertragswertverfahren
- das periodische Ertragswertverfahren

Bei gleichen Ausgangsdaten führen alle drei Varianten zu gleichen Ergebnissen.

Das „Regelverfahren“ ist das allgemeine Ertragswertverfahren. Soweit im Gutachten kein weiterer Hinweis erfolgt, findet dieses Anwendung.

Schematische Darstellung des allgemeinen Ertragswertverfahrens



1.4.3 Sachwertverfahren

§ 35 ff. ImmoWertV

Die Anwendung des Sachwertverfahrens zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) beschränkt sich auf Wertermittlungsobjekte, bei denen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Substanzwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist.

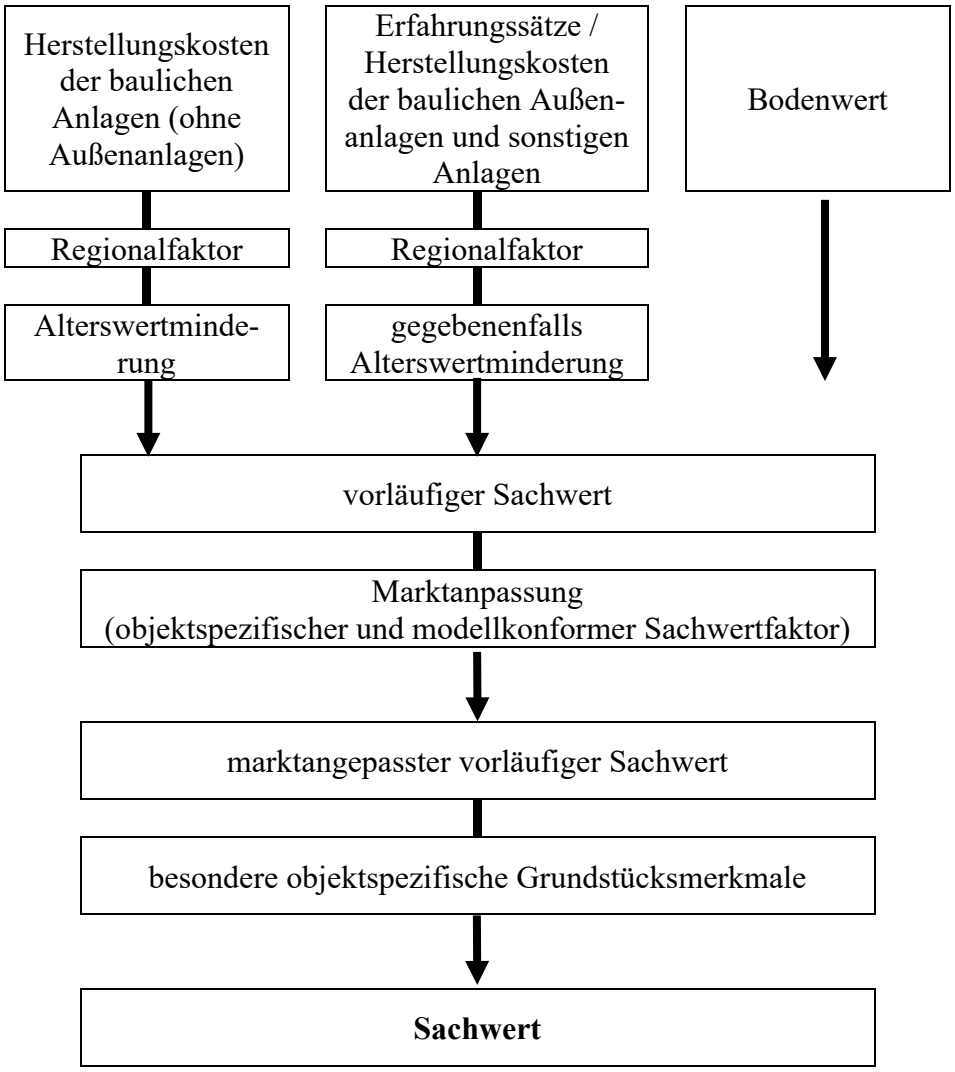
In der Hauptsache trifft das auf Ein- und Zweifamilienhäuser zu. Voraussetzung ist, dass die baulichen Anlagen noch wirtschaftlich nutzbar sind und eine entsprechende Restnutzungsdauer aufweisen.

Keine Anwendung findet es für funktionslose oder abbruchreife bauliche Anlagen oder Teile von diesen.

Abgesehen von dem nach dem Vergleichswertverfahren abgeleiteten Bodenwert verfügt der Sachwert der baulichen Anlagen über keinen direkten Bezug zum örtlichen Grundstücksmarkt. Wesentliche Voraussetzung für eine sachgerechte Anwendung ist daher das Vorhandensein geeigneter objektspezifisch angepasster Sachwertfaktoren. Diese werden modellkonform aus Kaufpreisen durch die zuständigen Gutachterausschüsse abgeleitet.

Begleitend zu anderen Wertermittlungsverfahren kann das Sachwertverfahren einer Plausibilitätsprüfung dienen.

Schematische Darstellung des Sachwertverfahrens



1.5 WAHL DER WERTERMITTLUNGS-VERFAHREN

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Mehrfamilienwohnhaus mit vier Wohneinheiten, 11 Pkw-Garagen und einen Pkw-Stellplatz.

Die Ableitung des Bodenwerts erfolgt entsprechend der ImmoWertV nach dem Vergleichswertverfahren, für die Wertermittlung der baulichen und sonstigen Anlagen gilt wie folgt.

Auf dem Grundstücksmarkt werden derartige Objekte vorrangig zur Erzielung einer Rendite nachgefragt. Entscheidend für den Verkehrswert (Marktwert) sind daher die Miethöhe, der örtliche Mietmarkt sowie die zu erwartende Rendite. Letztere ist objekt- und lageabhängig und drückt sich in dem vom örtlichen Gutachterausschuss modellkonform abgeleiteten Liegenschaftszinssatz aus. Das geeignete Wertermittlungsverfahren ist deshalb das Ertragswertverfahren.

Unter Berücksichtigung der ImmoWertV und den Gepflogenheiten des Grundstücksmarkts ermittelt der unterzeichnende Sachverständige den Verkehrswert (Marktwert) auf der Grundlage des Ertragswerts unter Einbeziehung geeigneter Vergleichs- und Marktdaten sowie unter Berücksichtigung der Baumängel, Bauschäden und sonstiger wertbeeinflussender Umstände.

Nach Rücksprache mit dem Zwangsverwalter, sind die Flurstücke 17, 18, 19, 20 und 21 hinsichtlich ihrer übergreifenden Nutzung und Erschließung als eine wirtschaftliche Einheit zu betrachten.

2. BODENWERT

2.1 ALLGEMEINE ANGABEN

Eine Kopie des Grundbuchs des Amtsgerichts Witten, Blatt 704 wurde mir zur Verfügung gestellt.

Das Bewertungsobjekt liegt in der Gemarkung Witten, Flur 4 und besteht aus folgenden Flurstücken:

Flurstück	Größe
17	2 m²
18	2 m²
19	21 m²
20	7 m²
21	643 m²

2.2 LASTEN UND RECHTE

In Abteilung II des Grundbuchs ist, bis auf die Eintragungen hinsichtlich der Zwangsversteigerung und der Zwangsverwaltung, keine weitere Eintragung vorhanden.

Andere, nicht in Abteilung II des Grundbuchs eingetragene oder vertraglich vereinbarte privatrechtliche Lasten, Beschränkungen oder Rechte sind dem Sachverständigen nicht bekannt geworden.

Die Grundakte wurde nicht eingesehen.

Nach Rückfrage beim Bauordnungsamt sind zu Lasten des zu bewertenden Grundstücks keine Baulasten bekannt geworden.

Das Grundstück liegt in keinem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet; Ausgleichsbeiträge nach § 154 BauGB fallen nicht an. Eine Anordnung über ein Bodenordnungsverfahren (Baulandumlegung) liegt nicht vor.

2.3 ANGABEN ZU GRUNDSTÜCK, LAGE UND VERSORGUNG

2.3.1 Kommunale Daten

Die Stadt Witten liegt im Ruhrgebiet, auf der Ruhrachse Mülheim – Schwerte. Die ehemals durch Kohle und Stahl geprägte Stadt hat sich in den letzten Jahrzehnten einem Strukturwandel unterzogen.

Dienstleistungen, Verwaltung, Handel, Kultureinrichtungen, Universität Witten/Herdecke sowie industrielle Fertigungen prägen heute das Wirtschafts- und Erwerbsleben.

Für das Jahr 2023 hat die Bertelsmann-Stiftung, Wegweiser Kommune, unter anderem folgende Daten und Entwicklungen für die Stadt Witten veröffentlicht:

Bevölkerungszahl	:	95.724
Bevölkerungsentwicklung seit 2011	:	- 0,5 %
Bevölkerungsentwicklung 2020 - 2040	:	- 2,3 %
Ausländeranteil	:	13,9 %
Durchschnittsalter	:	45,7 Jahre
voraussichtliches Durchschnittsalter 2030	:	45,5 Jahre
Anteil unter 18 Jahre	:	15,9 %
Anteil ab 65 Jahre	:	23,8 %
SGB II-Quote	:	12,7 %
Beschäftigungsquote	:	60,8 %
Arbeitslosenanteil an den SvB	:	10,8 %

2.3.2 Örtliche Lage, Versorgung und Grundstücksgestalt

Die Crengeldanzstraße ist eine Hauptverkehrsstraße und liegt im Stadtzentrum. Das zu bewertende Grundstück grenzt an den öffentlichen Straßenraum.

Die überregionale Autobahnanbindung an die nördlich gelegene A 448 befindet sich in geringer Entfernung.

Haltepunkte des öffentlichen Personennahverkehrs befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Entfernung zur Stadtmitte Witten beträgt ca. 800 Meter.

Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie Kirchen, Schulen, Sport- und Spielflächen, ärztliche Versorgung sowie Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs und darüber hinaus, befinden sich im Stadtzentrum.

Von den Versorgungsunternehmen erhält das Objekt Wasser, Strom und Gas. Entsorgungsmäßig ist das Objekt an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus drei- bis viergeschossigen Wohnhäusern in zumeist geschlossener Bauweise.

Das zu bewertende Flurstück 21 ist zu ca. 51 % bebaut. Die Straßenfrontlänge beträgt ca. 11,5 m, die mittlere Tiefe beträgt ca. 69,5 m.

Die zu bewertenden Flurstücke 17, 18, 19 und 20 sind unbebaut.

Grenzverlauf und Abmessungen sind aus dem beigefügten Katasterauszug im Maßstab 1:1000 ersichtlich.

2.4 BEHÖRDLICHE AUSKÜNFTE

2.4.1 Bauplanungsrecht

Der Flächennutzungsplan der Stadt Witten als vorbereitender Bauleitplan gemäß §§ 5 bis 7 BauGB stellt den Bereich des zu bewertenden Grundstücks als gemischte Baufläche dar (siehe Anlage).

Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan im Sinne der §§ 8 ff. BauGB besteht laut Internetportal des Regionalverbandes Ruhr nicht. Eine weitere bauliche Nutzung richtet sich daher nach § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Das heißt, ein Vorhaben ist zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung unter Berücksichtigung der für die Landschaft charakteristischen Siedlungsstruktur einfügt, die Erschließung gesichert ist und wenn sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Im Rahmen dieses Gutachtens konnte nicht umfänglich überprüft werden, ob für die vorhandenen baulichen Anlagen in der vorgefundenen Ausführung Baugenehmigungen vorliegen. Soweit für einzelne Bauteile keine Genehmigung vorgelegt oder eingesehen werden konnte, werden diese unter Unterstellung einer materiellen Genehmigungsfähigkeit und unter entsprechender Würdigung in die Bewertung aufgenommen.

2.4.2 Altlasten

Nach Auskunft des Ennepe-Ruhr-Kreises, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, ist das zu bewertende Grundstück derzeit nicht im Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht des Ennepe-Ruhr-Kreises eingetragen.

Seit Anfang der 1990er Jahre wurde durch die Alliierten die Kartierung der abgeworfenen Kampfmittel freigegeben. Eine diesbezügliche Anfrage bei dem zuständigen Ordnungsamt wurde nicht gestellt.

2.4.3 Baugrund, Gefährdungspotentiale des Untergrunds

Bergbau
Aufgrund historischen Bergbaus in der gesamten Region können bergbauliche Einwirkungen nicht ausgeschlossen werden.

Das Bewertungsobjekt liegt in einer Region, in der bis in die letzten Jahrzehnte des vorigen Jahrhunderts der Steinkohlenbergbau umgegangen ist.

Sichtbar gewordene bergbauliche Einflüsse (u. a. Setzungen, Schieflagen) erfahren bei der Wertermittlung eine entsprechende Berücksichtigung.

Konkret belastende bzw. einschränkende Hinweise zum Grundstück durch die für den Bergbau zuständigen Stellen (u. a. Oberbergamt) sowie gegebenenfalls vorhandene Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs (Bergschadensverzichte, Bergschadensminderwertverzichte) erfahren bei der Wertermittlung nur auftragsgemäß eine Berücksichtigung.

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung werden unbekannte Einflüsse aus nicht dokumentiertem Bergbau, der unter Umständen auch oberflächennah stattgefunden hat, nicht berücksichtigt.

Eine Anfrage an das zuständige Bergamt wurde gestellt, die Antwort ist als Kopie dem Gutachten in der Anlage beigefügt, wobei die Namen aus Gründen des Datenschutzes entfernt wurden.

Laut Internetauskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen, sind in dem Areal, in dem sich das zu bewertende Grundstück befindet, folgende bergbaulichen Gefährdungspotenziale bekannt (siehe Anlage):

- oberflächennaher Bergbau belegt
- tagesnaher Bergbau möglich.

Ob bereits Entschädigungen wegen des Bergbaus geleistet wurden, ist dem Unterzeichner nicht bekannt. Ebenfalls ist nicht bekannt, ob Präventivmaßnahmen hinsichtlich der Bergbausicherung bei der Errichtung des Gebäudes durchgeführt worden sind.

Gasaustritt in Bohrungen

Im tieferen Untergrund können unter bestimmten Voraussetzungen geogene, natürlich entstandene Gasgemische vorhanden sein. Mit geogenem Gas muss in den Teilen des Landes Nordrhein-Westfalen, in denen kohleführende Schichten auftreten, gerechnet werden. Das Gas kann in bergbaubedingte Hohlräume aufsteigen und sich dort ansammeln, unter Umständen mit hohem Druck. Auch dort wo kohleführende Schichten direkt an der Tagesoberfläche oder in geringer Tiefe vorkommen, ist mit dem Auftreten von Gas im Untergrund zu rechnen. Dieser Umstand ist bei Bohrungen zu berücksichtigen.

Laut des geologischen Dienstes NRW, Gefährdungspotentiale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen, befindet sich im Bereich des Bewertungsgrundstückes die Gefahr von Gasaustritt in Bohrungen (siehe Anlage).

Hochwasser- und Starkregengefährdung

Gemäß Auskunft der on-geo GmbH (www.geoport.de) über Hochwasser- und Starkregengefährdung bestehen für das zu bewertende Grundstück folgende Gefährdungspotenziale (siehe Anlagen):

Hochwassergefährdung	GK1 (sehr geringe Gefährdung)
Starkregengefährdung	gering

Ein etwaiger daraus entstehender merkantiler Minderwert findet bei dieser Bewertung keine Berücksichtigung.

2.4.4 Abgabenrechtlicher Zustand

Nach gemachten Angaben des Tiefbauamts, Abteilung Beitrags- und Straßenrecht, der Stadt Witten grenzt das Grundstück an die Erschließungsanlage Crengeldanzstraße an.

Erschließungsbeiträge nach den Bestimmungen der §§ 127 ff. Baugesetzbuch sind nicht zu entrichten.

Straßenbaubeiträge nach den Vorschriften des Kommunalabgabengesetzes (KAG NW) werden nicht mehr erhoben.

Das Grundstück unterliegt der Kanalanschlussbeitragspflicht gemäß § 8 KAG NW. Der Kanalanschlussbeitrag wurde bereits festgesetzt und auch bezahlt.

2.4.5 Denkmalschutz

Nach Online-Auskunft der Stadt Witten ist das zu bewertende Objekt nicht in den Listen der Bau- und Bodendenkmale der Stadt Witten verzeichnet.

2.5 BODENRICHTWERT

Die in der näheren Umgebung vorhandene Bebauung besteht überwiegend aus einer drei- bis viergeschossigen Wohnbebauung in einem typischen Mischgebiet.

Für den Bewertungsbereich weist der Gutachterausschuss im Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten in seiner Richtwertkarte verschiedene Bodenrichtwerte erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei aus. Diese Bodenrichtwerte wurden zum 01.01.2026 ermittelt (siehe Anlage).

Im Einzelnen sind die Richtwertzonen wie folgt definiert:

Bodenrichtwert vorderer Grundstücksbereich:

Bodenrichtwertnummer	:	904038
Bodenrichtwert	:	€/m² 225,-
Nutzungsart	:	Mischgebiet
Grundstückstiefe	:	25 m
Maß der baulichen Nutzung	:	GFZ 1,8

Bodenrichtwert rückwärtiger Grundstücksbereich:

Bodenrichtwertnummer	:	904027
Bodenrichtwert	:	€/m² 260,-
Nutzungsart	:	Mischgebiet
Maß der baulichen Nutzung	:	GFZ 1,7

2.6 ERMITTLUNG DES BODENWERTS

Die Ermittlung des Bodenwerts erfolgt auf der Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren. Gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV können neben oder anstelle von Vergleichspreisen, objektspezifisch angepasste Bodenrichtwerte als Ermittlungsgrundlage verwendet werden. Dabei wird der Bodenwert ohne Berücksichtigung baulicher Anlagen für ein fiktiv unbebautes Grundstück abgeleitet.

Ausgehend von den ausgewiesenen Bodenrichtwerten wird der Bodenwert entsprechend den allgemeinen und besonderen Merkmalen des Bewertungsgrundstücks, einschließlich des Erschließungszustands und der Grundstücksgestalt, auf den Wertermittlungsstichtag (allgemeine Wertverhältnisse) und Qualitätsstichtag (Grundstückszustand) bezogen, bewertet.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung und die konjunkturelle Entwicklung finden bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte ihre Berücksichtigung. Alle mir bekannt gewordenen grundstücksbezogenen Lasten, Beschränkungen und Rechte werden als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal bei der Ermittlung des jeweiligen Verfahrenswertes berücksichtigt.

Die Auskunft über die Bodenrichtwerte wurde der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses im Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten, veröffentlicht in BORIS-NRW, entnommen.

In dem als Anlage beigefügten Katasterauszug ist das zu bewertende Grundstück gelb eingezeichnet.

Ausgehend von den ausgewiesenen Bodenrichtwerten und den vorhandenen, für den Bodenwert zutreffenden Grundstücksmerkmalen stelle ich den Bodenwert wie folgt fest:

Bodenrichtwerte zum 01.01.2026		
Zone Nr. 904038	€/m²	225
Zone Nr. 904027	€/m²	260

Abschlag auf den ausgewiesenen Bodenrichtwert aufgrund der geringeren Ausnutzung des Grundstücks.

WGFZ für ausgewiesenen Bodenrichtwert = 1,8
= Umrechnungskoeffizient 1,08

WGFZ des zu bewertenden Grundstücks = 0,9
= Umrechnungskoeffizient (interpoliert) 0,985

Es ergibt sich somit:

0,985/1,08 x 225		€/m²		205,21
objektspezifischer Bodenrichtwert	rund	€/m²		205

Unter Berücksichtigung der Lage, der Grundstücksform und -größe, der Erschließung, des ausgewiesenen und objektspezifischen Bodenrichtwerts und der Beschaffenheit, ergibt sich mithin:

Von der Gesamtfläche des Grundstücks (675 m²) wird eine Fläche von 375 m² im rückwärtigen Grundstücksbereich, die als nicht baurechtlich notwendige Garagen- oder Stellplatzflächen genutzt werden können, aber keine weitere Funktion erfüllen, mit 50 % des ausgewiesenen Bodenrichtwerts in Ansatz gebracht.

vorderer Grundstücksbereich						
300	m²	x	€/m²	205	€	61.500
rückwärtiger Grundstücksbereich						
375	m²	x	€/m²	260 x 50 %	€	48.750
Bodenwert				rund	**€**	**110.300**

3. BAULICHE UND SONSTIGE ANLAGEN

3.1 BESCHREIBUNG DER BAULICHEN UND SONSTIGEN ANLAGEN

3.1.1 Allgemeine Baubeschreibung

Gebäudebeschreibung des Gesamtobjekts
Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein in massiver Mauerwerksbauweise errichtetes Mehrfamilienhaus mit zurzeit vier Wohneinheiten, 11 Pkw-Garagen und einen Pkw-Stellplatz.

Das Wohnhaus ist viergeschossig, vollständig unterkellert und der Baualtersklasse Anfang der 10er Jahre des letzten Jahrhunderts zuzuordnen. Straßenseitig ist ein Erker für die Wohnungen im 1.- und 2. Obergeschoss angeordnet. An der Gebäuderückseite wurden nachträglich Balkone in Stahlkonstruktion angebaut.

Das Wohnhaus wird straßenseitig erschlossen. Die Zuwegung ist plattiert, im rückwärtigen Grundstücksbereich gepflastert. Das Satteldach wird über Rinnen und Fallrohre entwässert. Das Dach ist mit Betondachsteinen eingedeckt. Die Dachkonstruktion ist aus Holz. Die äußeren Wandflächen sind verputzt und gestrichen.

Die 11 Pkw-Garagen wurden in unterschiedlichen Bauabschnitten zwischen 1956 und 1963 errichtet und werden jeweils über Stahlschwenktore erschlossen. Der Pkw-Stellplatz ist hinter den Pkw-Garagen angeordnet.

Die Pkw-Garagen sowie der Stellplatz befinden sich im rückwärtigen Grundstücksbereich und sind über eine Durchfahrt von der Crengeldanzstraße aus befahrbar.

Die Rückseite des Wohnhauses ist in Süd-West-Richtung angelegt.

Aufteilung und Einheitenbeschreibung

Im Erdgeschoss sowie im 1. - 3. Obergeschoss ist jeweils eine Wohnung angeordnet. Die Wohnungen sind wie folgt aufgeteilt:

Die Wohnung im Erdgeschoss ist laut vorliegenden Unterlagen angeordnet in Flur, Küche, Bad, ein Zimmer und Balkon.

Die Wohnung im 1. Obergeschoss ist angeordnet in Flur, Schlafzimmer, Küche, Wohn- und Esszimmer, Arbeitszimmer, Bad und Balkon.

Die Wohnung im 2. Obergeschoss teilt sich auf in Flur, Küche, Bad, Wohn- und Esszimmer, Arbeitszimmer, Schlafzimmer und Balkon.

Im 3. Obergeschoss gliedert sich die Wohnung auf in Flur, Schlafzimmer, Küche, Arbeitszimmer, Wohn- und Esszimmer, Bad und Balkon.

Näheres ist den in Anlage beigefügten Grundrisszeichnungen zu entnehmen.

3.1.2 Technische Baubeschreibung

Nutzungsart	:	Mehrfamilienhaus
Geschosse	:	Keller-, Erd-, 1. - 3. Ober- und Dachgeschoss
Keller	:	ganz unterkellert
Dachgeschoss	:	geringfügig ausgebaut Spitzboden nicht ausgebaut
Tragwerk	:	Mauerwerk
Außenwände	:	Mauerwerk, Fassadendämmung
Äußere Wandflächen	:	verputzt, gestrichen
Dachform	:	Satteldach
Dacheindeckung	:	Betondachsteine
Dachentwässerung	:	Rinnen und Fallrohre
Dachkonstruktion	:	Holz
Dachuntersichten	:	Unterspannbahn, teilweise verkleidet mit Profilbrettern
Innenwände	:	Mauerwerk
Innere Wandflächen	:	verputzt, tapeziert, gestrichen, gefliest, Fliesenspiegel
Deckenkonstruktion	:	Stahlbeton über Kellergeschoss, Holzbalken
Deckenuntersichten	:	verputzt, tapeziert, gestrichen, Holzverkleidung
Bodenbeläge	:	Estrich, Fliesen, Laminat
Belichtung	:	isolierverglaste Kunststofffenster, teilweise Kunststoffrollläden

Türen	:	Holztüren mit Futter und Bekleidung, teilweise mit Lichtöffnung, Stahltüren, Leichtmetalltüren
Treppenhaus	:	abgeschlossen
Treppen	:	Holz mit Holzstufen
Technische Anlagen	:	Sanitäre Installation im Bad 1. OG mit: Wanne, Waschbecken, WC Sanitäre Installation im Bad 2. OG mit: Wanne, Waschbecken, WC Sanitäre Installation im Bad 3. OG mit: Wanne, Waschbecken, WC Warmwasserversorgung über Heizung Heizungsinstallation, Warmwasserzentralheizung mit gasbefeuertem Kessel, Kesselanlage im Kellergeschoss, Elektroinstallation Gasinstallation Rauchwarnmelder
Besondere Ausstattung	:	Gegensprechanlage Kabelanschluss
Baujahr	:	Ursprungsbaujahr: 1908 Pkw-Garagen: 1956 – 1963 Erweiterung Balkone: Ende der 1990er Jahre

3.2 INSTANDHALTUNGSRÜCKSTAU

Die Bestimmung des folgenden Instandhaltungsrückstaus erfolgt nach einer überschlägigen Schätzung und dient nicht der Kostenermittlung für eine Beseitigung eines Mangelfolgeschadens. Er fließt in die Verkehrswertermittlung als Wertabzug nur in dem Umfang ein, wie er im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zwischen den Marktteilnehmern Berücksichtigung findet. Die Art des Objekts und die Angebots- und Nachfragesituation auf dem Grundstücksmarkt sind dabei von wesentlicher Bedeutung.

Die überschlägige Schätzung basiert auf vereinfachten Methoden über eine gewerkeweise Zuordnung von fehlenden oder fehlerhaften Bauleistungen und überschlägigen Baupreisbildungen.

Das vorliegende Wertgutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Es wurden daher keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz vorgenommen. Soweit Holzbalkendecken vorhanden sind, wurde ihr Zustand sowie der der Balkenköpfe nicht untersucht. Untersuchungen auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, Rohrfraß oder schadstoffbelastete Baustoffe (z. B. Asbest, Formaldehyd) wurden nicht vorgenommen. Ebenso wenig erfolgte eine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser- und Elektroversorgung usw.).

Soweit nicht an anderer Stelle dieses Gutachtens besondere Feststellungen getroffen sind, werden die Einhaltung der jeweils zur Bauzeit geltenden Vorschriften und Standards, ein dem Alter entsprechender Zustand, kein Befall von Schädlingen und Schadstoffen sowie die Funktionsfähigkeit der baulichen und technischen Anlagen unterstellt.

Der Instandhaltungsrückstau wird in dem Maße berücksichtigt, wie er für die eingeschätzte Restnutzungsdauer wertrelevant ist.

Dabei muss auf die augenscheinliche Untersuchung ohne zerstörende Probenahme hingewiesen werden.

Der Instandhaltungsrückstau beruht auf unterlassener oder mangelhafter Instandhaltung an den einzelnen Gebäudeteilen.

Er ist durch äußere Einflüsse am Baukörper entstanden und kann auch Folgeschäden verursacht haben. Unterlassene Modernisierung ist nicht berücksichtigt.

Im Einzelnen wurde folgender Instandhaltungsrückstau an den Gewerken erkannt:

- Die Hauseingangstür ist zu erneuern.
- Die Wärmedämmung der Außenfassade ist teilweise beschädigt und zu reparieren.
- Die Stahlträger sowie die Auflagen der Kellerdecke sind teils stark korrodiert und aufzuarbeiten.
- Großflächige Putzabplatzungen im Kellergeschoss sind putzer- und malermäßig aufzuarbeiten.
- Die Gegensprechanlage im 3. Obergeschoss ist zu reparieren (z. Zt. ohne Funktion).
- Die Fliesen an der Badewanne im 3. Obergeschoss sind zu erneuern.
- Feuchtigkeitsschäden im 3. Obergeschoss sind zu sanieren (Küche und Arbeitszimmer).
- Die oberste Geschossdecke ist zu dämmen.
- Die Dachentwässerung der Garagenanlage im Hof ist zu erneuern.

Nachrichtlich	
Bauzeitbedingte Feuchtigkeit im Kellergeschoss.	
Feuchtigkeit in den Bodenplatten der Garagen.	
Summe	€ 45.500

Der Wert des Instandhaltungsrückstaus wird unter Einbeziehung der Restnutzungsdauer und des Grundstücksmarkts ohne Obligo auf rund

€ 46.000,-

festgestellt und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

3.3 RESTNUTZUNGSDAUER

Entsprechend § 4 Abs. 3 ImmoWertV ist als Restnutzungsdauer

> „die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann."

Die Restnutzungsdauer ist in der Regel der Unterschiedsbetrag zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlagen am Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag.
Die Gesamtnutzungsdauer ist objektsspezifisch und modellkonform zu den herangezogenen, sonstigen, für die Wertermittlung erforderlichen Daten, anzunehmen.

Durchgeführte Instandsetzungen, Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen sowie andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- und sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Im vorliegenden Fall ist ein Mehrfamilienhaus zu beurteilen, das im Laufe der letzten Jahre augenscheinlich nur geringfügig modernisiert wurde. Länger zurückliegende Modernisierungen wirken sich in der Regel weniger stark auf die Restnutzungsdauer aus. Liegen sie länger als 25 Jahre zurück, ist in der Regel kein Einfluss mehr festzustellen.

Unter Berücksichtigung der Behebung des Instandhaltungsrückstaus und der Anlage 2 zur ImmoWertV 2021 (Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen) wird dem Gebäude den o. g. Grundsätzen entsprechend eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 30 Jahren bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zugrunde gelegt. Für die Pkw-Garagen wird ebenfalls eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 30 Jahren zugrunde gelegt.

4. WERT DER BAULICHEN UND SONSTIGEN ANLAGEN

4.1 ERTRAGSWERT

4.1.1 Wohn- und Nutzfläche

Aus den mir übergebenen Zeichnungen wurden die Maße zur Berechnung der Quadratmeter für die einzelnen Wohnungen auf Plausibilität geprüft und übernommen.

Das gesamte Objekt hat eine Wohn- und Nutzfläche von rund 310 m², die sich wie folgt aufteilt:

Erdgeschoss	rund	50,00	m²
1. Obergeschoss	rund	86,75	m²
2. Obergeschoss	rund	86,75	m²
3. Obergeschoss	rund	86,75	m²
Gesamt	rund	310,25	m²

4.1.2 Erläuterung zu den Mietverträgen

Die Mietverträge mit den nachfolgenden Angaben wurden mir von dem Zwangsverwalter zur Verfügung gestellt.

Wohnung Erdgeschoss:

- Mietbeginn	01.04.2026
- Wohnfläche	ca. 50 m²
- Lage	Erdgeschoss
- vermietete Räume	1 Zimmer, Küche, Diele und Bad
- vereinbarte Nettokaltmiete	313 €/Monat
- vereinbarte Nebenkosten	200 €/Monat
- Schönheitsreparaturen	werden vom Mieter auf eigene Kosten getragen
- Mietsicherheit	616 €

Wohnung 1. Obergeschoss:

- Mietbeginn	01.02.2007
- Wohnfläche	---
- Lage	1. Obergeschoss
- vermietete Räume	3 Zimmer, Küche, Diele und Bad /Garage
- vereinbarte Nettokaltmiete	400 €/Monat 40,90 €/Monat (Garage)
- vereinbarte Nebenkosten	200 €/Monat
- Schönheitsreparaturen	werden vom Mieter auf eigene Kosten getragen
- Mietsicherheit	---

Wohnung 2. Obergeschoss:

- Mietbeginn	01.10.2004
- Wohnfläche	ca. 90 m²
- Lage	2. Obergeschoss
- vermietete Räume	3 Zimmer, Küche, Diele und Bad
- vereinbarte Nettokaltmiete	400 €/Monat 40 €/Monat (Garage)
- vereinbarte Nebenkosten	160 €/Monat
- Kleinreparaturen	bis zu 100 € werden vom Mieter auf eigene Kosten getragen
- Mietsicherheit	---

Wohnung 3. Obergeschoss:

- Mietbeginn	01.01.2013
- Wohnfläche	---
- Lage	3. Obergeschoss
- vermietete Räume	4 Zimmer, Küche, Diele und Bad und Balkon
- vereinbarte Nettokaltmiete	399 €/Monat 15 €/Monat (Stellplatz)
- vereinbarte Nebenkosten	180 €/Monat
- Schönheitsreparaturen	werden vom Mieter auf eigene Kosten getragen
- Mietsicherheit	798 €

4.1.3 Liegenschaftszinssatz

Nach der Systematik des Ertragswertverfahrens entspricht der Ertragswert der baulichen Anlagen dem Barwert der über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen kapitalisierten ortsüblich und nachhaltig erzielbaren Reinerträge, ohne Ertragsanteil des Grund und Bodens, bezogen auf den Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag.

Von entscheidender Bedeutung ist in diesem Rechenverfahren neben der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen die Wahl des Zinssatzes für die Bestimmung des Barwertfaktors. Dieser Zinssatz wird im § 33 der ImmoWertV als objektspezifischer Liegenschaftszinssatz bezeichnet.

Der Liegenschaftszins setzt voraus, dass von einer Immobilie, vergleichbar mit einem Kapital, eine Verzinsung/Rendite erwartet wird, diese aber offenbar anderen Kriterien und Regularien als denen des Kapitalmarktes unterliegt.

Der Liegenschaftszinssatz bildet sich jeweils auf dem Grundstücksmarkt durch das Verhalten der Marktteilnehmer bei der Kaufpreisbildung. Ausgehend vom Kapitalmarktzins finden in die Kaufpreis- und Renditeüberlegungen der Marktteilnehmer eine Vielzahl von, zum Teil subjektiven und unter Umständen auch irrationalen, Einschätzungen Eingang.

Diese führen letztlich in der Summe zum Liegenschaftszinssatz und somit entscheidend zum Verkehrswert (Marktwert) einer Immobilie.

Liegenschaftszinssätze werden von den Gutachterausschüssen auf der Grundlage der Kaufpreissammlung durch retrograde Ertragswertermittlungen für unterschiedliche Objektarten modellbezogen abgeleitet. Ihre

Anwendung im Gutachten muss daher modellkonform erfolgen. Abweichungen des Wertermittlungsobjekts zum Modell des gewählten Liegenschaftszinssatzes sind entsprechend zu berücksichtigen.

Beispielhaft sind hier einige Kriterien genannt, die in der Einschätzung der Marktteilnehmer zinserhöhend bzw. zinssenkend auf den Liegenschaftszinssatz einwirken.

(+) Für einen hohen Liegenschaftszinssatz, das heißt <u>niedrigen</u> Barwertfaktor, sprechen:



- risikobehaftete Nutzung / Vermietung
- schlechter Unterhaltungszustand
- unterdurchschnittliche / einfache bauliche Ausführung und Ausstattung
- einfache Lage
- großes Objekt mit vielen Nutzern / Risiken
- geringe Inflationsrate / Vertrauen in die Währung
- gute Renditen außerhalb der Immobilienwirtschaft

(-) Für einen niedrigen Liegenschaftszinssatz, das heißt <u>hohen</u> Barwertfaktor, sprechen:



- risikoarme Nutzung / Vermietung
- überdurchschnittlicher Unterhaltungszustand
- überdurchschnittliche bauliche Ausführung und Ausstattung
- gute Lage
- überschaubares Objekt
- Inflationsangst / Flucht in die Sachwerte

Der Gutachterausschuss im Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten hat Liegenschaftszinssätze gemäß § 21 ImmoWertV ermittelt und in dem Grundstücksmarktbericht von 2026 veröffentlicht.

Für Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil < 20 % und einer Restnutzungsdauer von > 25 Jahren der Baujahre 1900 bis 1949 werden Liegenschaftszinssätze von 3,0 % mit einer Standardabweichung von ± 1,3 angegeben.

Die zuvor aufgeführten Liegenschaftszinssätze basieren auf der Grundlage von mehrjährigen Auswertungen aus der Kaufpreissammlung und sind zudem durch Erfahrungswerte des Gutachterausschusses aufgrund zahlreich erstellter Gutachten ergänzt. Diese marktorientierten Zinssätze gelten für typische Grundstücke bei Heranziehung der üblicherweise anzusetzenden Bodenwerte, Mieten (laut Mietspiegel), Bewirtschaftungskosten und der unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zugrunde gelegten Restnutzungsdauer. Abweichungen können sich aufgrund von Zustand und Art der baulichen Anlagen ergeben.

Entsprechend der örtlichen Lage des Bewertungsobjekts, dem den Wohnwert prägenden Ausbaustandard, dem Vermietungsstand sowie der örtlichen Mietsituation (Angebot und Nachfrage) am Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag lege ich den objektspezifischen Liegenschaftszinssatz mit 3,0 % zugrunde.

4.1.4 Ertragswertermittlung

Der Ertragswert umfasst den Bodenwert und den aus dem Ertrag ermittelten Wert der baulichen Anlagen.

Der Bodenwert wird losgelöst davon nach dem Vergleichswertverfahren abgeleitet. Im Rechenmodell zur Ermittlung des Ertragsanteils der baulichen Anlagen ist er als erschließungsbeitragsfreier Bodenwert ohne den Wert selbstständig nutzbarer Teilflächen und ohne Abzug für grundstücksspezifische Besonderheiten zu berücksichtigen.

Bei der Ertragswertermittlung der baulichen und sonstigen Anlagen ist von einem marktüblichen, bei zulässiger Nutzung erzielbaren Ertrag (Jahresrohertrag) auszugehen, der, abzüglich der marktüblichen Bewirtschaftungskosten, den Jahresreinertrag ergibt.

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich aus allen anfallenden Ausgaben, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Grundstücks marktüblich jährlich aufgewandt werden müssen, zusammen.

Im Einzelnen bestehen sie aus den Verwaltungs- und den Instandhaltungskosten sowie dem Mietausfallrisiko. Aufwendungen und Betriebskosten, die durch Umlagen oder Kostenübernahmen gedeckt sind, finden keine Berücksichtigung.

Der Ertragswert der baulichen Anlagen ist der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts verminderte und unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer kapitalisierte, nachhaltig erzielbare Reinertrag des Grundstücks.

Der Barwertfaktor wird unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des Liegenschaftszinssatzes (§ 33 ImmoWertV) nach § 34 ImmoWertV ermittelt.

Die Wahl des Liegenschaftszinssatzes und somit des Barwertfaktors erfolgt objektbezogen und modellkonform.

Aus der Addition des Barwerts des auf die baulichen Anlagen entfallenden Reinertrags und des Bodenwerts ergibt sich nach Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (z. B. unterlassene Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten sowie Beeinflussungen der Ertragsverhältnisse durch wohnungs- und mietrechtliche Bindungen) der Ertragswert des Grundstücks zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag.

Für die Wohnungen wurden nach mir vorliegenden Angaben folgende Nettokaltmieten vereinbart:

Erdgeschoss	€ 313,00
1. Obergeschoss	€ 580,50
2. Obergeschoss	€ 580,50
3. Obergeschoss	€ 523,97

Für die Pkw-Garagen werden derzeit Mieten zwischen 40,00 und 75,00 € gezahlt.

Als marktüblich und vorausschauend erzielbar werden unter Berücksichtigung des Mietspiegels, des BGB und des Wohnungsmarkts folgende Mieten pro Monat in Ansatz gebracht:

Wohnung Erdgeschoss						
50	m²	x	6,30	€/m²	€	315
Wohnung 1. Obergeschoss						
86,75	m²	x	6,70	€/m²	€	581
Wohnung 2. Obergeschoss						
86,75	m²	x	6,70	€/m²	€	581
Wohnung 3. Obergeschoss						
86,75	m²	x	6,05	€/m²	€	525
Pkw-Garagen 1-11						
11	Stück	x	55	€/ Stück	€	605
Pkw-Stellplatz						
1	Stück	x	15	€/ Stück	€	15
					€	2.622

Mithin ergibt sich folgender marktüblicher Jahresrohertrag:

€/Monat	2.622	x	12	Monate	€	31.464

./. Bewirtschaftungskosten

Instandhaltungskosten

Wohnungen			14,40	€/m²		
310	m²	x	14,40	€/m²	€	4.464
Garagen/Stellplätze			108	€/Stück		
12	Stück	x	108	€/Stück	€	1.296
					€	5.760

Verwaltungskosten

Wohnungen			367	€/Stück		
4	Stück	x	367	€/Stück	€	1.468
Garagen/Stellplätze			48	€/Stück		
12	Stück	x	48	€/Stück	€	576
					€	2.044

Mietausfallrisiko

2,0	%	von	€	31.464	€	629

Bewirtschaftungskosten gesamt	€	-8.433

Jahresreinertrag	€	23.031
./. Bodenwertverzinsungsbetrag		
3,0 % von € 110.300	€	-3.309
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen	€	19.722

Bei einer Restnutzungsdauer von rund 30 Jahren und einem Liegenschaftszins von 3,0 % ergibt sich ein Barwertfaktor

von 19,60

Mithin ergibt sich:

€ 19.722 x 19,60	€	386.550
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	€	386.550
Bodenwert	€	110.300
	€	496.850
vorläufiger Ertragswert rund	€	497.000

4.2 BERÜCKSICHTIGUNG DER BESONDEREN OBJEKTSPEZIFISCHEN GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen (§ 8 ImmoWertV).

Mithin ergibt sich:

vorläufiger Ertragswert		€	497.000
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			
./. Wert des Instandhaltungsrückstaus – ohne Obligo		€	-46.000
Ertragswert	rund	**€**	**451.000**

5. VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

5.1 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

Die Feststellung der Verfahrenswerte hat ergeben:

Ertragswert	€	451.000

In der Interpretation des Begriffs „Verkehrswert (Marktwert)“ nach § 194 BauGB liegt die Betonung auf „im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“, mit anderen Worten gesagt, Verkehrswerte (Marktwerte) werden über den Markt aus der Angebots- und Nachfragesituation und dem Verhalten der Marktteilnehmer am Wertermittlungsstichtag gebildet.

Bei den oben angeführten Ermittlungen wurde unterstellt und vorausgesetzt, dass für das zu bewertende Objekt ein Markt besteht.

Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren, insbesondere des Ertragswerts, der für die Verkehrswertermittlung für derartige Objekte, Mehrfamilienhaus mit 11 Pkw-Garagen und einem Pkw-Stellplatz, von primärer Bedeutung ist, der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt sowie der Aussagefähigkeit der vorhanden Datenlage zur Ableitung der Verfahrenswerte, wird der Verkehrswert (Marktwert) zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 23.04.2026 auf

€ 451.000,-

festgestellt.

In Worten: **Euro – vierhunderteinundfünfzigtausend –**

Das entspricht einem Wert pro m² Wohn- und Nutzfläche von

rund **€ 1.450,-**

Bochum, den 6. Juli 2026

Der Sachverständige

Vorstehendes Gutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Dritten ist die Verwendung dieses Gutachtens – auch in Auszügen – ausdrücklich untersagt.

6. FOTOS UND ANLAGEN

6.1 VERZEICHNIS DER ANLAGEN

Fotos	5	Seiten
Grundrisszeichnungen	4	Seiten
Katasterauszug	1	Seite
Stadtplan	1	Seite
Bodenrichtwertkarten	2	Seiten
Flächennutzungsplan	1	Seite
Bergbauauskunft	3	Seiten
Ausdruck Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen	1	Seite
ZÜRS Hochwassergefährdung	1	Seite
Starkregengefährdung	1	Seite



Abb. 1 straßenseitige Gebäudeansicht



Abb. 2 Hauseingang



Abb. 3 Durchfahrt zu den Garagen



Abb. 4 Durchfahrt vom Hof aus gesehen



Abb. 5 rückwärtige Gebäudeansicht



Abb. 6 Garagenhof



Abb. 7 Garage Nr. 3



Abb. 8 Garage Nr. 7



Abb. 9 Garage Nr. 8



Abb. 10 Dachentwässerung Garagen



Abb. 11 Pkw-Stellplatzfläche



Abb. 12 Garagenhof



Abb. 13 korrodierter Stahlträger, Kellergeschoss



Abb. 14 Kellerraum



Abb. 15 Putzabplatzungen Wände, Kellergeschoss



Abb. 16 Putzabplatzungen Heizungskeller, Kellergeschoss



Abb. 17 Heizungsanlage, Kellergeschoss



Abb. 18 korrodierte Stahlträger Kellerdecke



Abb. 19 korrodierte Stahlträger Kellerdecke



Abb. 20 Hausanschlüsse, Kellergeschoss



Abb. 21 Dachboden



Abb. 22 Dachboden



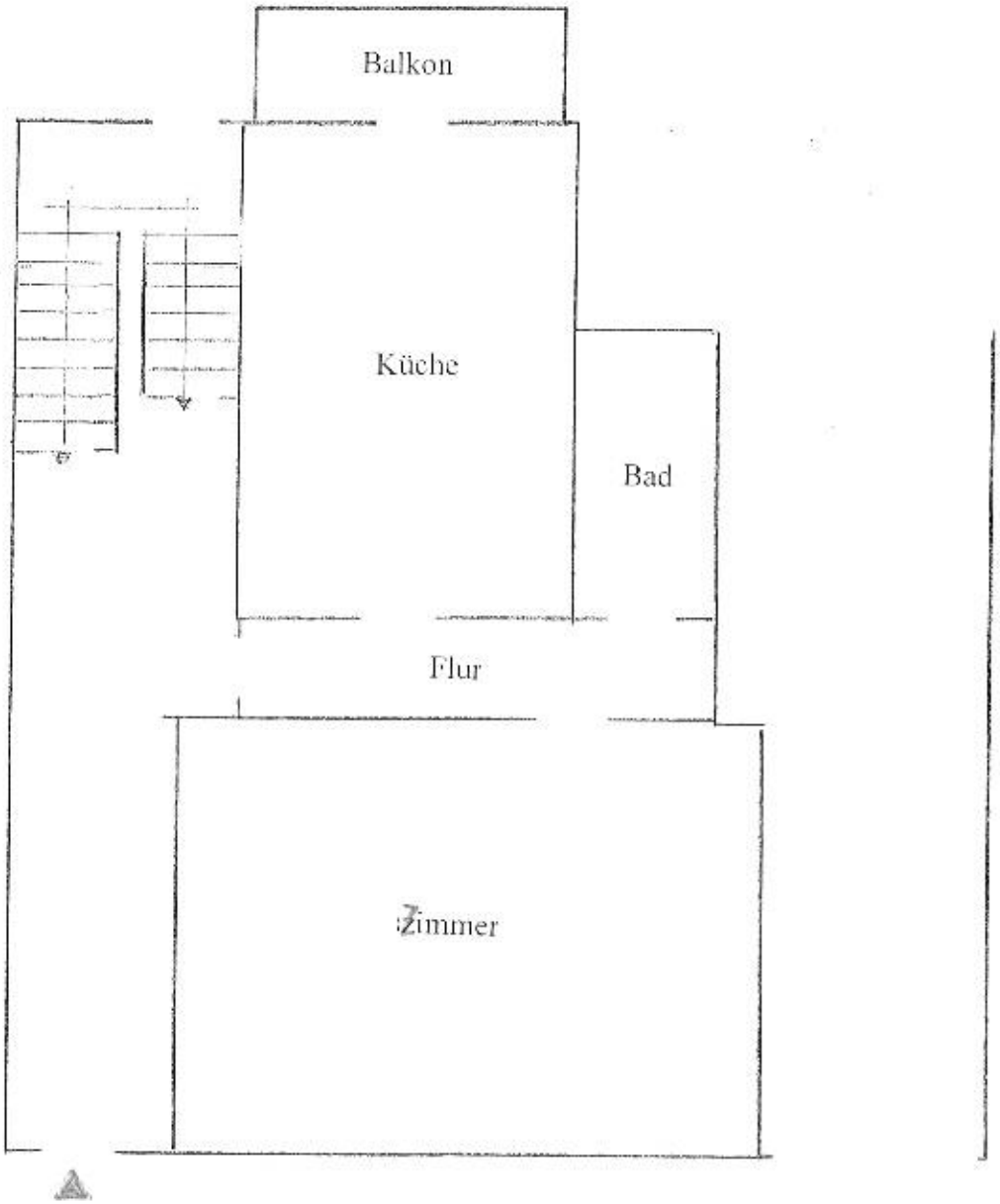
Abb. 23 Dachboden



Abb. 24 separater Raum, Dachboden

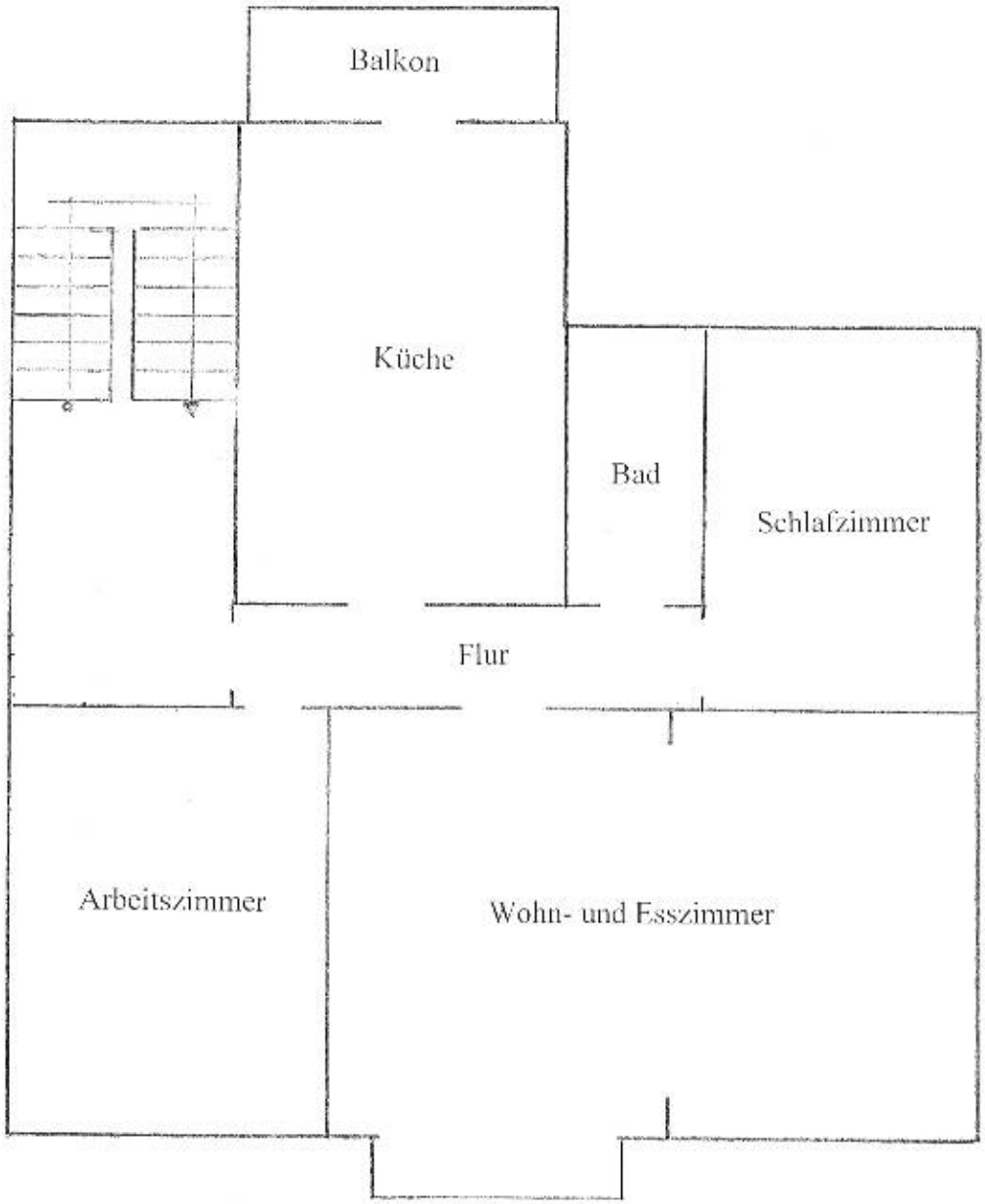


Abb. 25



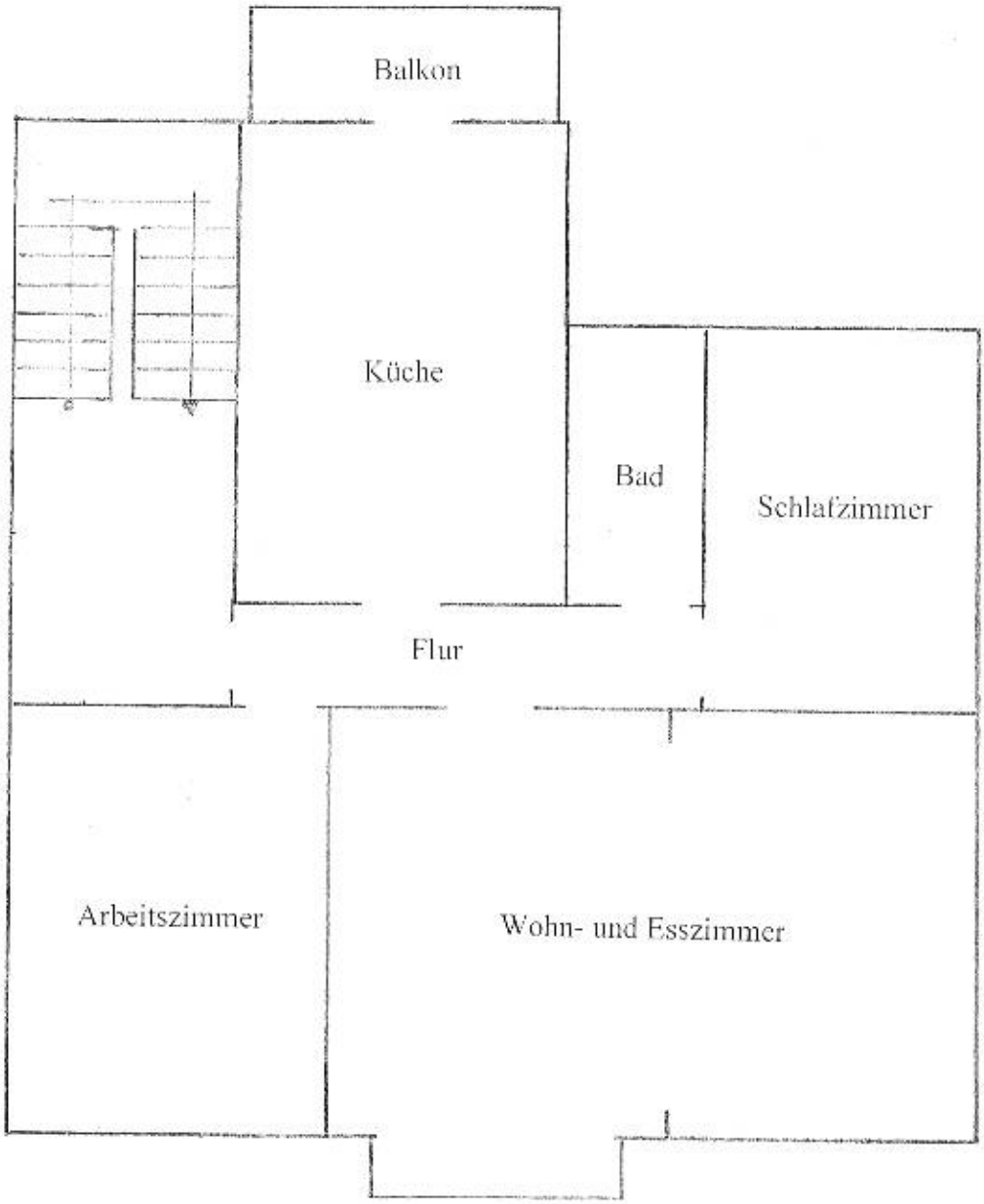
Crengeldanzstraße 9
58453 Witten

Erdgeschoss
(ohne Maßstab)



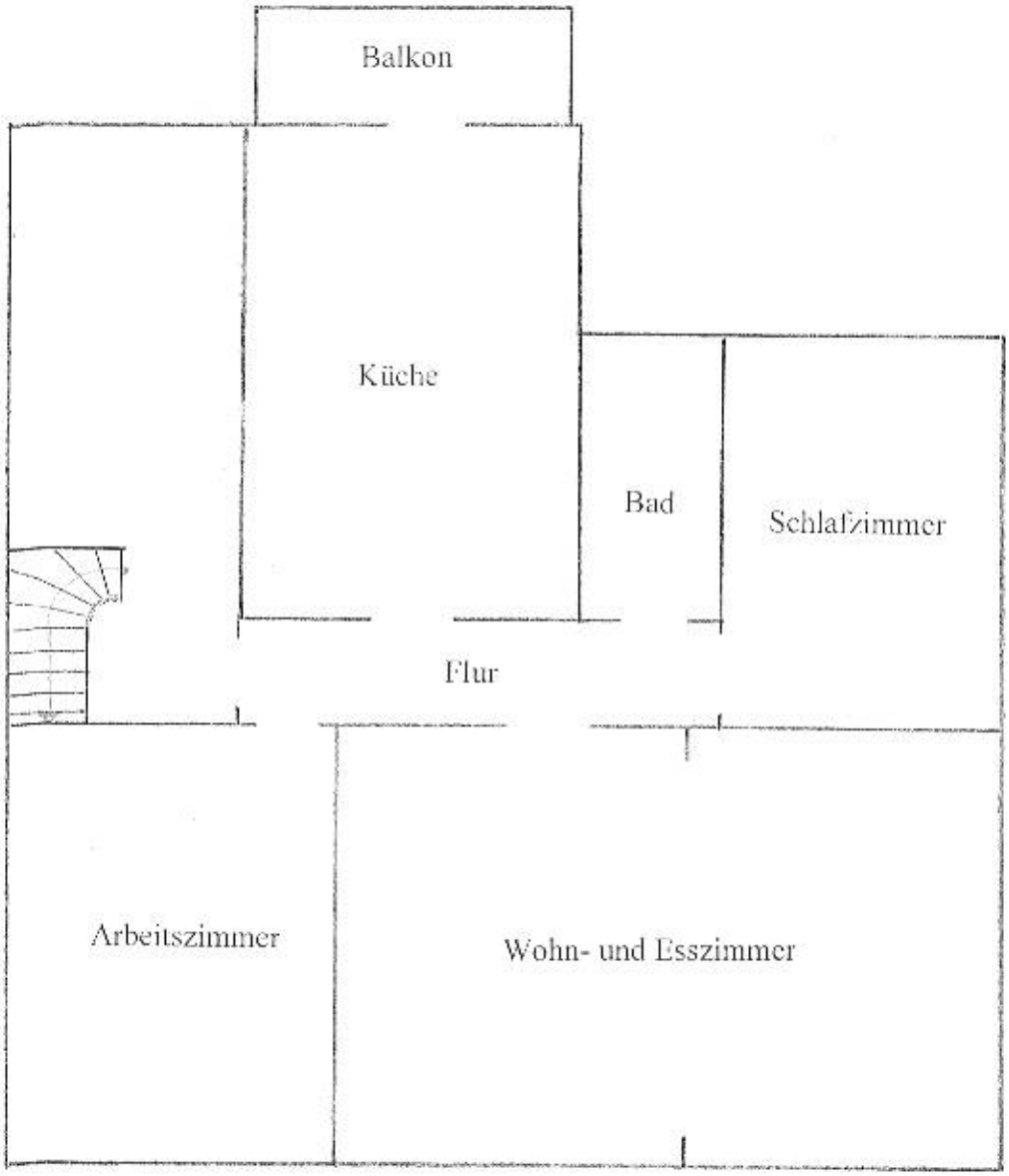
Crengeldanzstraße 9
58453 Witten

1. Obergeschoss
(ohne Maßstab)



Crengeldanzstraße 9
58453 Witten

2. Obergeschoss
(ohne Maßstab)



Crengeldanzstraße 9
58453 Witten

3. Obergeschoss
(ohne Maßstab)

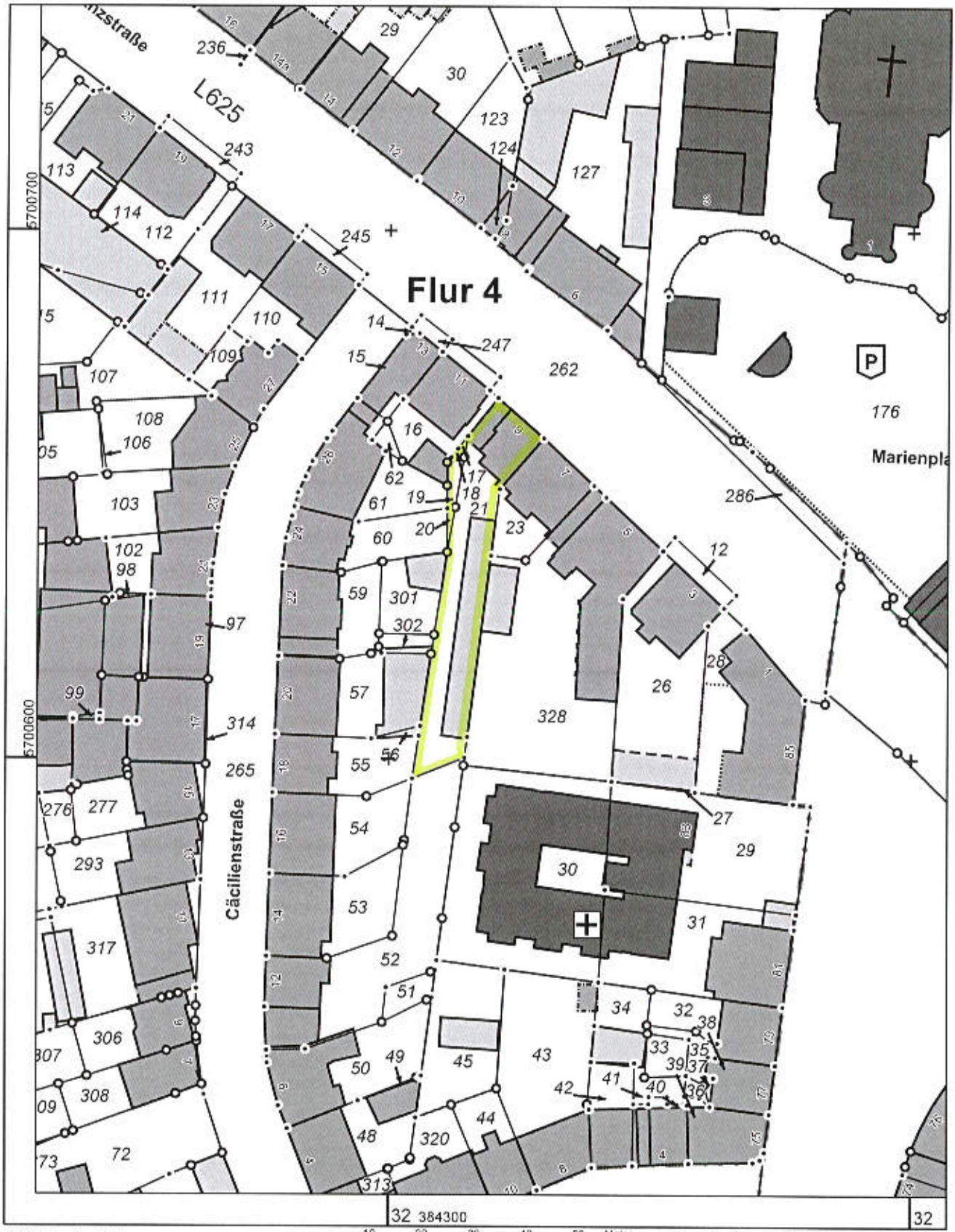
Ennepe-Ruhr-Kreis
Katasteramt
Hauptstraße 92
58332 Schwelm

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 1000

Flurstück: 17, 21
Flur: 4
Gemarkung: Witten
Crengeldanzstraße 9, Witten

Erstellt: 27.03.2026
Zeichen: 26-A-0533



Maßstab 1 : 1000

10 20 30 40 50 Meter

Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

Regionalkarte MairDumont

58455 Witten, Crengeldanzstr. 9

Geoport


Langen-
dreerholz
Anschlussstelle
Witten-Zentrum
Anschlussstelle
Witten-Stockum
Crengeldanz
Friedhof
Sonnen-
schein
Krone
Wullen
Witten
Ökogarten
Dt. Bahn AG
Weichenwerk
Witten
Evonik
Degussa
GmbH
Deutsche Edelstahlwerke
[DEW]
ZOB
Naherholungsgebiet
Hohenstein
Herbeder Str.
Ruhrdeich
Baroper Straße
Hörder Straße
Bochumer Str.
Dortmunder Str.
Westfalen-
straße
Ziegelstraße
Pferdebachstraße
Diakonissenstr.
Kronenstr.
Esch
Im
Mühlenwinkel
Kronenpfad
Hellweg
VEW
Hardel
Warnen
Sprockhöveler
Straße
Ardey-
Straße
Husemannstr.
Johannisstr.
Luther-
park
Hauptstr.
Breite Str.
Berger
Ruhrstr.
Röhrchenstr.
Egge
Ardey
Hauptfriedhof
Witten
Klein-
gärten
Sport-
platz
Stadtwerke
Verwaltungsgebäude
Kinder-
garten
Kiga
Hospital
Stadt-
park
Stadt-
bad
Gas-
Hs.Berge
Witten
Erbgruft
P.Egge
Aussichts-
punkt
Egge
Parkweg
Helenenberg
Stadt
Gästehaus
Helenenberg
Nachtigall-
brücke
Ardey-
Heim
Alten-
heim
Knoxheim
Krumme
Eggе
Schelling
Rüdinghauser Str.
Arnenstraße
Pestalozzi
Str.
Am Steinbruch
Am Schöttelse
Sonnenschein
Drossenweg
Auf dem Kamp
Almstr.
Leostr.
Brauckstr.
Dirschauer
Straße
Beinsteiner-
werkstatt
Johannes-
Busch-
Haus
Diakonie
Ev.
Krankenhaus
Kapelle
Friedhof
Sport-
platz
Kiga
Jugendheim
Sporth.
Tennispl.
Jahnpl.
Spielstraße
Ledderken
Gregor-
Boecker-
Str.
Tischtennispl.
Brockhof
Brockhofweg
Am Brockhof
Am Bonnholz
Schwalben
weg
Fliekenstr.
Drossel
weg
Zaunkönig
Betriebshof
Betriebs
amt
Witbrocker
Arbeit
Witbrocker
Werkstatt
Witbrocker
Weg
Liegnitzer
Straße
Kleinhaus
hof
TÜV
Gladbecker
Str.
Herrhausen-
Straße
ZNZ
Forschungs- u.
Entwicklungs-
Zentrum
Universität
Witten/
Herdecke
Alfred-
Herrhausen-
Straße
Am Ruhrufer
Ruhrstr.
Parkweg
Am Schöttelse
Am Steinbruch
Sonnenschein
Drossenweg
Auf dem Kamp
Almstr.
Leostr.
Brauckstr.
Dirschauer
Straße
Ziegelstraße
Pferdebachstraße
Diakonissenstr.
Kronenstr.
Esch
Im
Mühlenwinkel
Kronenpfad
Hellweg
VEW
Hardel
Warnen
Sprockhöveler
Straße
Ardey-
Straße
Husemannstr.
Johannisstr.
Luther-
park
Hauptstr.
Breite Str.
Berger
Ruhrstr.
Röhrchenstr.
Egge
Ardey
Hauptfriedhof
Witten
Klein-
gärten
Sport-
platz
Stadtwerke
Verwaltungsgebäude
Kinder-
garten
Kiga
Hospital
Stadt-
park
Stadt-
bad
Gas-
Hs.Berge
Witten
Erbgruft
P.Egge
Aussichts-
punkt
Egge
Parkweg
Helenenberg
Stadt
Gästehaus
Helenenberg
Nachtigall-
brücke
Ardey-
Heim
Alten-
heim
Knoxheim
Krumme
Eggе
Schelling
Rüdinghauser Str.
Arnenstraße
Pestalozzi
Str.
Am Steinbruch
Am Schöttelse

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten

Hauptstraße 92, 58332 Schwelm
Tel.: 02336/93-2627

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2026-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Witten.

Die gewählte Adresse ist: Crengeldanzstraße 9.

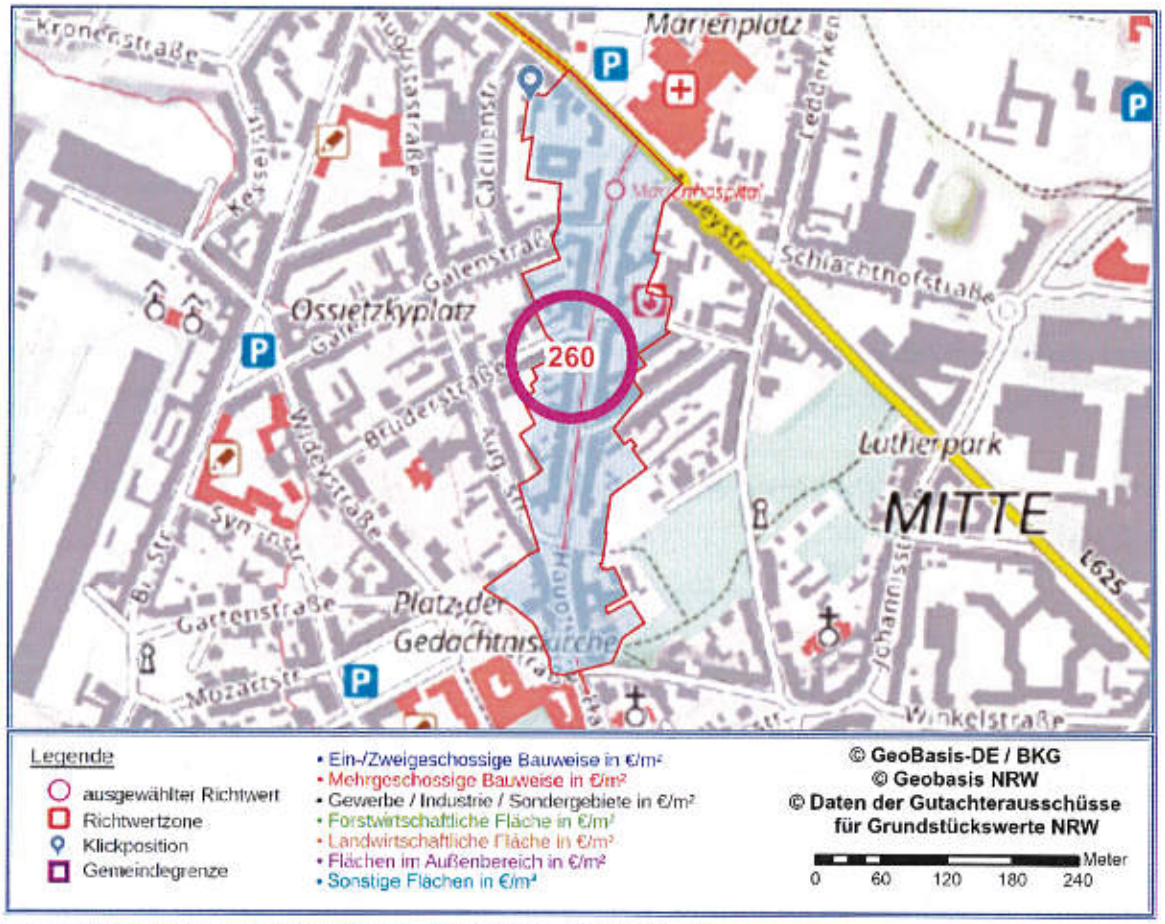


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Witten
Postleitzahl	58452
Gemarkungsname	Witten
Gemarkungsnummer	1161
Ortsteil	Witten-Mitte
Bodenrichtwertnummer	904027
Bodenrichtwert	260 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2026-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Mischgebiet
Geschossflächenzahl	1,7
GFZ-Berechnungsvorschrift	wertrelevante Geschossflächenzahl (§16 Absatz 4 ImmoWertV)
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	250 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Bemerkung	Lagemerkmal (= Position BRW) erste Seite der Druckausgabe
Freies Feld	Hauptstr. (Salenstr./Crengeldanzstr.)

Tabelle 1: Richtwertdetails

Ausgabe gefertigt am 03.06.2026 aus BORIS-NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten

Hauptstraße 92, 58332 Schwelm
Tel.: 02336/93-2627

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2026-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Witten.

Die gewählte Adresse ist: Crengeldanzstraße 9.

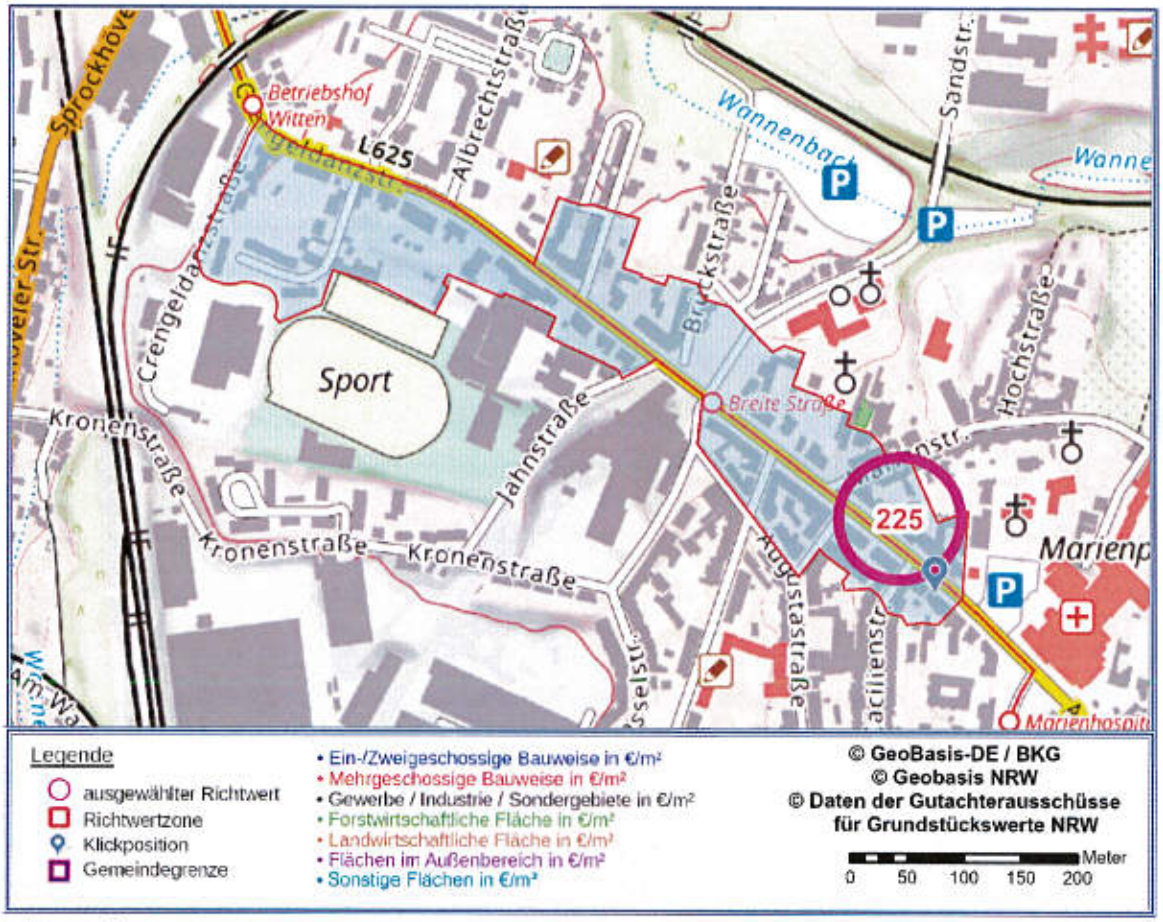
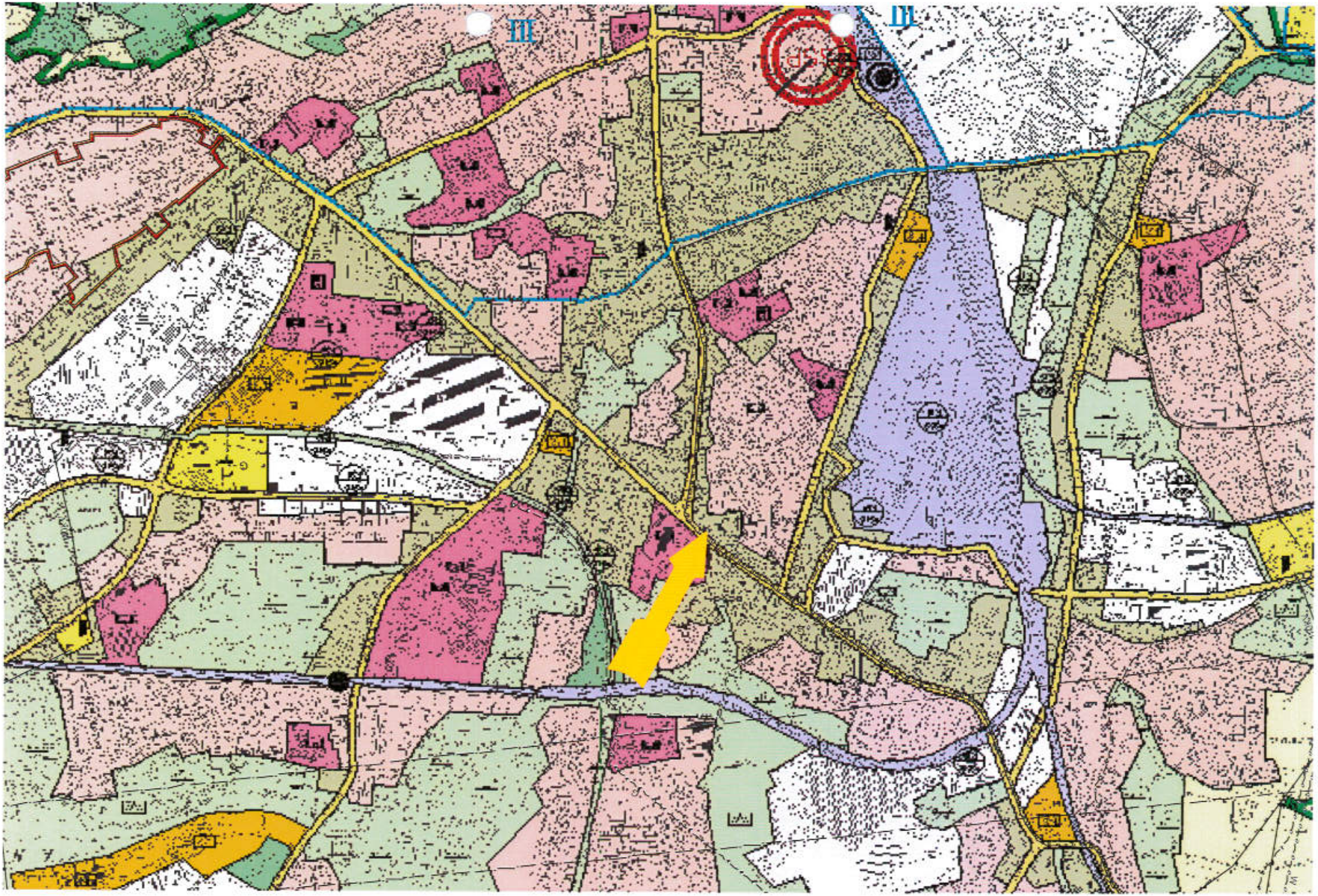


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Witten
Postleitzahl	58455
Gemarkungsname	Witten
Gemarkungsnummer	1161
Ortsteil	Witten-Mitte
Bodenrichtwertnummer	904038
Bodenrichtwert	225 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2026-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Mischgebiet
Geschossflächenzahl	1,8
GFZ-Berechnungsvorschrift	wertrelevante Geschossflächenzahl (§16 Absatz 4 ImmoWertV)
Tiefe	25 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	215 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Bemerkung	Lagemerkmal (= Position BRW); erste Seite der Druckausgabe
Freies Feld	Crengeldanzstr./Schaffnerweg/Marienstr.

Tabelle 1: Richtwertdetails


III
III

Bezirksregierung Arnsberg

Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund

Sachverständigenbüro Frahm
Schlehenkamp 6
44894 Bochum

- per elektronischer Post -

Abteilung 6 Bergbau und Energie für NRW

Aktenzeichen:
60.70.74-007/2026-1023
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:

Dienstgebäude:

Hauptsitz / Lieferadresse:

Telefon:

poststelle@bra.nrw.de
www.bra.nrw.de

Servicezeiten:
Mo-Do 08.30 – 12.00 Uhr
13.30 – 16.00 Uhr
Fr 08.30 – 14.00 Uhr

Landeshauptkasse NRW
bei der Helaba:
IBAN:
DE59 3005 0000 0001 6835 15
BIC: WELADEDD

Umsatzsteuer ID:
DE123878675

Informationen zur Verarbeitung Ihrer Daten finden Sie auf der folgenden Internetseite:
https://www.bra.nrw.de/themen/d/datenschutz/

Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung

Grundstück(e): Crengeldanzstraße 9 in Witten

Gemarkung: Witten, Flur: 4, Flurstück(e) 17, 18, 19, 20 und 21

Ihr Schreiben vom 25.03.2026

Az. des Gerichts: 7 K 1/26

Guten Tag,

der oben angegebene Auskunftsbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Ver. Hamburg und Franziska“ und über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Stolberg III“.
Eigentümerin der Bergbauberechtigungen ist die (Anschrift: oder zentrale E-Mailadresse: _____).

Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergbauberechtigten zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde. Ihre Anfrage bitte ich in dieser Sache daher gegebenenfalls an die oben genannten Bergbauberechtigten zu richten.

Das gilt auch bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollten Sie die jeweiligen Bergbauberechtigten fragen, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche „Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen" diese im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich halten.
Vielleicht liegen den Bergbauberechtigten auch weitere Informationen zum Bergbau vor, die hier nicht bekannt sind. Gegebenenfalls können Sie dort weitere Details erfahren.

Im Auskunftsbereich ist bis in die 1920er Jahre Steinkohle abgebaut worden. Der auf den Grubenbildern dokumentierte Abbau ist dem senkungsauslösenden zuzuordnen. Im südlichen Bereich des Grundstücks streicht das Flöz Sonnenschein unter einer geringmächtigen Lockermassenschicht an der Tagesoberfläche aus. Östlich des Grundstücks ist auf dem Flöz ein Fundpunkt der ehemaligen Bergbauberechtigung Friedrichsfeld IV verzeichnet. Flöz Sonnenschein fällt mit 10° flach in nordwestliche Richtung ein. Hier liegen jedoch unterschiedliche Informationen zur Lockermassenüberdeckung vor. Diese könnte nach den vorliegenden Modellen bei ca. 10m liegen, dann hätte aber am Fundpunkt ein Schacht abgeteuft werden müssen. Hinweise auf Abbautätigkeiten im Flöz Sonnenschein sind den mir vorliegenden Unterlagen nicht zu entnehmen.
Im Auskunftsbereich sollte daher auf altbergbauliche Hinweise geachtet werden. Hierbei kann es sich zum Beispiel um Bewegungsbilder an der Tagesoberfläche oder von Baukörpern handeln, die geotechnisch, gründungstechnisch oder bauphysikalisch nicht erklärbar sind. Risse in Gebäuden oder Risse und Absenkungen an der Tagesoberfläche können auf Grubenbaue hinweisen.

Hier ist nicht bekannt, ob mit Blick auf den Bergbau bereits bei der bestehenden Bebauung des Auskunftsbereichs Erkundungsmaßnahmen und eventuell Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Hierzu sollten Sie die Baugenehmigungs- und Bauausführungsunterlagen prüfen. Möglicherweise kann die oben angegebene Bergwerkseigentümerin hierzu Auskunft geben.

Hinweise

- Die Bearbeitung bezieht sich auf den genannten Auskunftsbereich. Eine Übertragung der Ergebnisse der Stellungnahme auf benachbarte Grundstücke ist nicht zulässig, da sich die Untergrundsituation auf sehr kurze Entfernung ändern kann.

- Das vorliegende Schreiben wurde auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstands erarbeitet. Die Bezirksregierung Arnsberg hat die zugrundeliegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann jedoch nicht übernommen werden.

- Ihr Antrag wird dauerhaft zu Dokumentationszwecken veraktet und die Kerndaten Ihres Antrags digital gespeichert. Nähere Hinweise zum Datenschutz gemäß Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) können Sie über das Internet auf der Webseite der Bezirksregierung Arnsberg erhalten (Kurzlink zur Seite: www.bra.nrw.de/492413, PDF-Datei: Betroffenenmerkblatt EU-DSGVO).

Mit freundlichen Grüßen
und Glückauf
Im Auftrag:

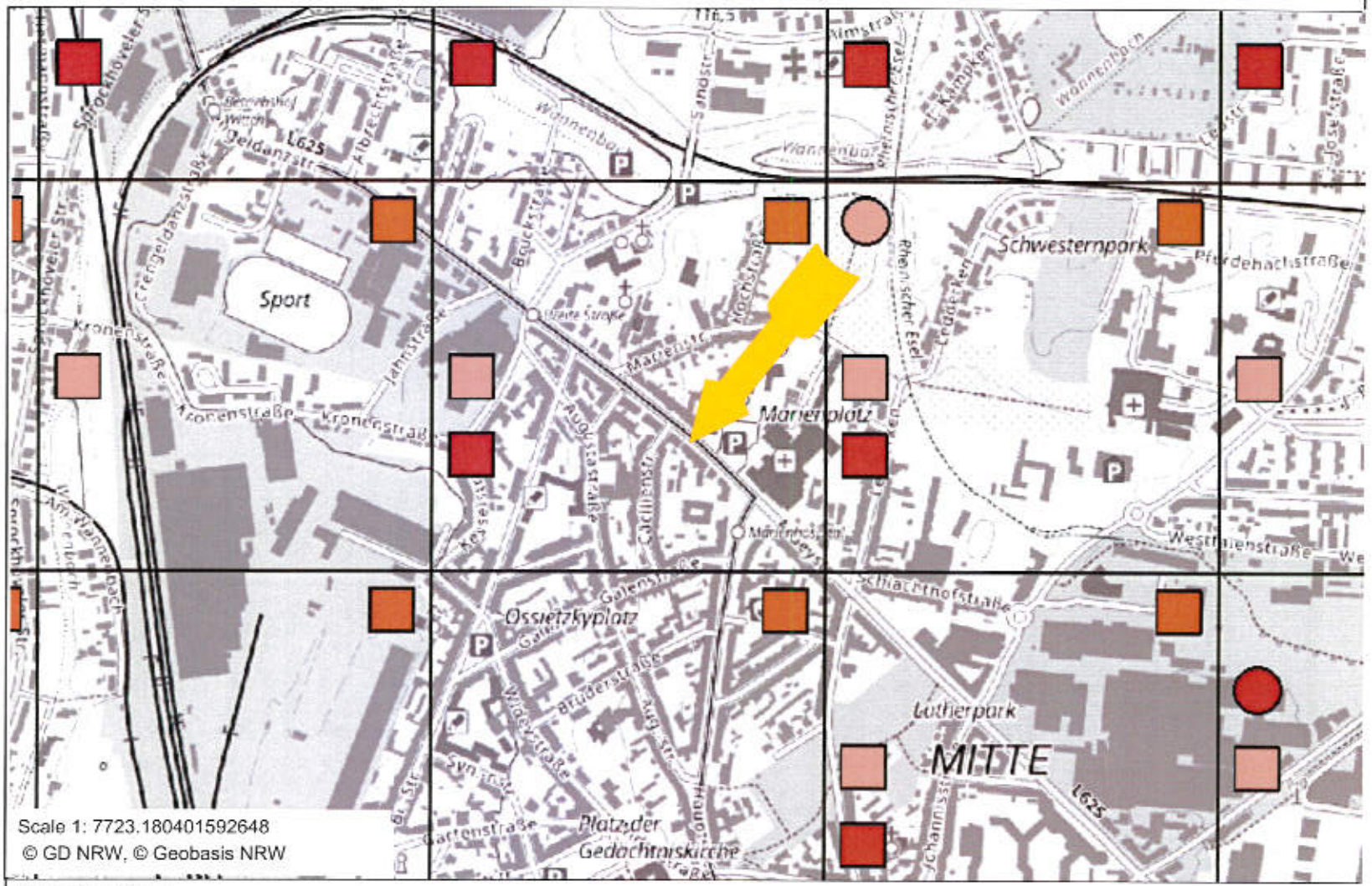
gez.

Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein Westfalen

Bezirksregierung Arnsberg

Geologischer Dienst NRW

32 386235 5701468



32 382414 5699857

Auskunft durch Bezirksregierung Arnsberg

Bergbau

- bergbaubeeinflusster Tagesbruch
- verlassene Tagesöffnung
- oberflächennaher Bergbau, belegt
- tagesnaher Bergbau, möglich

Methanausgasung (Tagesoberfläche)

- punktuell
- flächenhaft

Auskunft durch Geologischer Dienst NRW

Karst

- Erdfall
- Subrosionssenke
- Karstgebiet

Gasaustritt (Bohrungen)

- Gasaustritt in Bohrungen

Erdbeben

- seismisch aktive Störung
- Erdbebengefährdung

Auszug aus dem Internet-Auskunftsystem Gefährdungspotenziale des Untergrundes In Nordrhein-Westfalen

Aktualisierungsstand 2026-05-01

Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann nicht übernommen

ZÜRS Hochwassergefährdung

58455 Witten, Crengeldanzstr. 9

Geoport



Gefährdungsklasse der Objektadresse

GK1	GK2	GK3	GK4

GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).

GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich).

GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist: nur Risiken vor dem Deich).

GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQfrequent-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich.)

Datenquellen: Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von GeoVeris © VdS; Hintergrundkarte: TopPlusOpen © GeoBasis-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed,USDA FSA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community; Hauskoordinaten © GeoBasis-DE 2021; Flussnetz © GeoBasis-DE / BKG 2016; Die Grundlagendaten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen.

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04314744 vom 03.06.2026 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

Starkregengefährdung

58455 Witten, Crengeldanzstr. 9

Geoport



Gefährdungsklasse der Objektadresse

sehr stark	stark	mittel	gering	sehr gering

Starkregengefährdung:
Auch fern von Flüssen und Seen kann es durch überraschenden Starkregen zu schweren Überschwemmungen kommen. Wissenschaftler des EOC (Earth Observation Center) haben ein System zur Risikobewertung entwickelt. Dadurch kann die Starkregengefährdung für jeden Haushalt in Deutschland ermittelt werden.

Datenquelle
Quelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR); Datenbereitstellung 2017
Kartengrundlage: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap – Mitwirkende, Stand: 2026 (CC BY-SA 2.)

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04314744 vom 03.06.2026 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026