

# 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.: 007 K 008/23



**hier** : Büro Nr. 2  
in dem Wohn- und Geschäftshaus  
Körnerstraße 26  
in 58452 Witten

**Amtsgericht** : Witten

**Grundbuch** : Grundbuchblatt 5825  
von Witten

**Wertermittlungstichtag** : 29.08.2023

**Qualitätsstichtag** : 29.08.2023

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

## Zusammenstellung der Bewertungsergebnisse

<b>Ausgangsdaten</b>		
<b>Gesamtobjekt:</b>	Körnerstraße 26 in 58452 Witten, laut Teilungserklärung insgesamt sieben Einheiten nebst vier Pkw-Stellplätzen sowie acht Garagenplätzen in zwei Doppelparker-Garagen	
<b>Bewertungsgegenstand und Lage im Objekt:</b>	dinglich gesichert ist ein Büro im 1. Obergeschoss, das derzeit als zwei Wohnungen genutzt wird nebst Sondernutzungsrechte an einem Stellplatz sowie zwei Garagenplätzen in einer der Doppelparker-Garagen im Hof	
<b>Wertermittlungstichtag:</b>	29.08.2023	Tag der Ortsbesichtigung
<b>Qualitätstichtag:</b>	29.08.2023	Tag der Ortsbesichtigung
<b>Grundstücksgröße:</b>	184 m <sup>2</sup> <u>273 m<sup>2</sup></u> 457 m <sup>2</sup>	Flurstück 33 Flurstück 340 gesamt
<b>Baujahr:</b>	1991	Ursprungsbaujahr
<b>wirtschaftl. Restnutzungsdauer:</b>	50 Jahre	Wohn- und Geschäftshaus
<b>Miteigentumsanteil:</b>	1.928/10.000	laut Grundbuch
<b>Nutzfläche:</b>	rund 148 m <sup>2</sup>	Büro laut Teilungserklärung

<b>Bewertungsergebnisse</b>			
<b>Ertragswert:</b>	€	<b>249.000,-</b>	
<b>Verkehrswert (Marktwert) ohne Sicherheitsabschlag:</b>	€	<b>249.000,-</b>	€/m <sup>2</sup> 1.680,-
<b>Verkehrswert (Marktwert) mit Sicherheitsabschlag:</b>	€	<b>224.000,-</b>	€/m <sup>2</sup> 1.510,-
<b>Wert des Anbaurechts, Abt. II lfd. Nr. 1 des Grundbuchs:</b>	€	<b>500,-</b>	

## INHALT

<b>1.</b>	<b>Einleitung</b>	<b>5</b>
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
<b>2.</b>	<b>Bodenwert</b>	<b>21</b>
2.1	Allgemeine Angaben	22
2.1.1	Teileigentumsgrundbuch	22
2.1.2	Katasterbezeichnungen	22
2.1.3	Lasten und Rechte	23
2.2	Lagebeschreibung	25
2.2.1	Kommunale Daten	25
2.2.2	Örtliche Lage, Versorgung und Grundstücksgestalt	26
2.3	Behördliche Auskünfte	27
2.3.1	Bauplanungsrecht	27
2.3.2	Altlasten	27
2.3.3	Baugrund, Gefährdungspotentiale des Untergrunds	28
2.3.4	Abgabenrechtlicher Zustand	30
2.4	Bodenrichtwert	31
2.5	Ermittlung des Bodenwerts	32
2.5.1	Ermittlung des Bodenwertanteils	34

<b>3.</b>	<b>Bauliche und sonstige Anlagen</b>	<b>35</b>
3.1	Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen	36
3.1.1	Allgemeine Baubeschreibung	36
3.1.2	Ausstattung des zu bewertenden Sondereigentums	39
3.2	Instandhaltungsrückstau	40
3.3	Restnutzungsdauer	43
<b>4.</b>	<b>Wert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>45</b>
4.1	Ertragswert	46
4.1.1	Wohn- und Nutzfläche	46
4.1.2	Erläuterung zu den Mietverträgen	46
4.1.3	Liegenschaftszinssatz	48
4.1.4	Ertragswertermittlung	51
4.2	Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	55
<b>5.</b>	<b>Verkehrswerte (Marktwerte)</b>	<b>56</b>
5.1	Verkehrswert (Marktwert) ohne Sicherheitsabschlag	57
5.2	Verkehrswert (Marktwert) mit Sicherheitsabschlag	58
5.3	Zusammenstellung der Verkehrswerte (Marktwerte)	59
<b>6.</b>	<b>Fotos und Anlagen</b>	<b>60</b>
6.1	Verzeichnis der Anlagen	61

# **1. EINLEITUNG**

## **1.1 AUFTRAG**

Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Witten vom 11.07.2023 bin ich beauftragt, im Rahmen der Zwangsversteigerung zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft für den im Grundbuch von Witten, Blatt 5825, eingetragenen Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Witten, Flur 38, Flurstücke 33, 340, Körnerstraße 26, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Büro (laut Grundbuch) Nr. 2 des Aufteilungsplans, ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) des vorbezeichneten Versteigerungsobjekts zu erstatten.

Zur Erstellung dieses Gutachtens fand am 29.08.2023 ein Ortstermin an dem o. g. Objekt statt.

Ein Grundbuchauszug vom 07.06.2023 wurde mir vom Amtsgericht Witten zur Verfügung gestellt.

Als Unterlage stand mir die Teilungserklärung inklusive der Zeichnungen für das Sondereigentum zur Verfügung sowie Pläne, die bereits die derzeitige Nutzung (2 Wohnungen) darstellen. Die derzeitige Nutzung ist gemäß den neu zu buchenden Anteilen sowie in ihrer Änderung der Nutzung von einem Büro zu Wohnraum (zwei Wohnungen) im Grundbuch nicht eingetragen. Nach gemachten Angaben gibt es bezüglich der Größenänderung und der damit verbundenen Veränderung der Anteile Differenzen. Diese stellen sich wie folgt dar:

laut Grundbuch und der dazu gehörenden Teilungserklärung

ein Büro mit rund 148 m<sup>2</sup>

derzeitige Nutzung laut Aufstellung des Vermessers

zwei Wohnungen mit 83 m<sup>2</sup> und 67 m<sup>2</sup> in Summe 150 m<sup>2</sup>

laut vorliegenden Mietverträgen

zwei Wohnungen mit 86 m<sup>2</sup> und 67 m<sup>2</sup> in Summe 153 m<sup>2</sup>

Für die nachfolgende Wertermittlung werden die dinglich gesicherten Eintragungen im Grundbuch sowie die dazugehörige Teilungserklärung zugrunde gelegt.

Trotz eines fristgerechten Anschreibens konnte die linke Wohnung, von der Straße aus gesehen, nicht von innen besichtigt werden.

Wertermittlungstichtag (allgemeine Wertverhältnisse) und Qualitätstichtag (Grundstückszustand) ist jeweils der Tag der Ortsbesichtigung, der 29.08.2023.

Das Gutachten wird ausschließlich für die Verkehrswertermittlung (Marktwertermittlung) 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 verbrauchsorientierter Energieausweis hat mit einer Gültigkeit bis 03.10.2028 zum Wertermittlungs-/Qualitätstichtag vorgelegen. Er weist einen Energieverbrauchs-kennwert von 89,6 kWh/(m<sup>2</sup>a) inklusive Warmwasser aus.

Der Nachweis einer Kanaldichtigkeitsprüfung lag nicht vor.

Die Feststellungen haben zu folgendem Ergebnis 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 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184).
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 Gesetz vom 14.03.2023 (BGBl. I S. 72) m.W.v. 21.03.2023.
3. MHG ist in §§ 557 bis 561 BGB eingeflossen, in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002.
4. Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) vom 15. März 1951 (BGBl. I S. 175, ber. S. 209) mit allen späteren Änderungen.
5. Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97) mit allen nachfolgenden Änderungen.
6. 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).
7. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

8. 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).
9. Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).
10. Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht.
11. Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023.
12. Dröge: Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberman, 3. Auflage 2004.
13. Aktuelle Marktdaten aus den Grundstücksmarktberichten der zuständigen Gutachterausschüsse.

### **1.3 ERLÄUTERUNG ZUR DURCHFÜHRUNG**

Die nachstehende Wertermittlung umfasst das Sondereigentum an dem Büro Nr. 2 und einen dazugehörigen Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum sowie dem Grund und Boden an dem Grundstück Körnerstraße 26.

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 Eigentümer, bzw. deren Vertreter und der Mieterin am Tage der Ortsbesichtigung gemacht worden.

Des Weiteren liegt für die Wiedergabe der Übersichts- und Katasterpläne sowie Kartenausschnitte 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) sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag).

Dies gilt auch für den qualitativen Zustand (Qualitätsstichtag). Es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen ein von dem Ermittlungstichtag 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 Lage (örtlich und innerhalb des Gebäudes).

Die allgemeinen, konjunkturellen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt richten sich nach den am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung 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 (Teileigentum) 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.

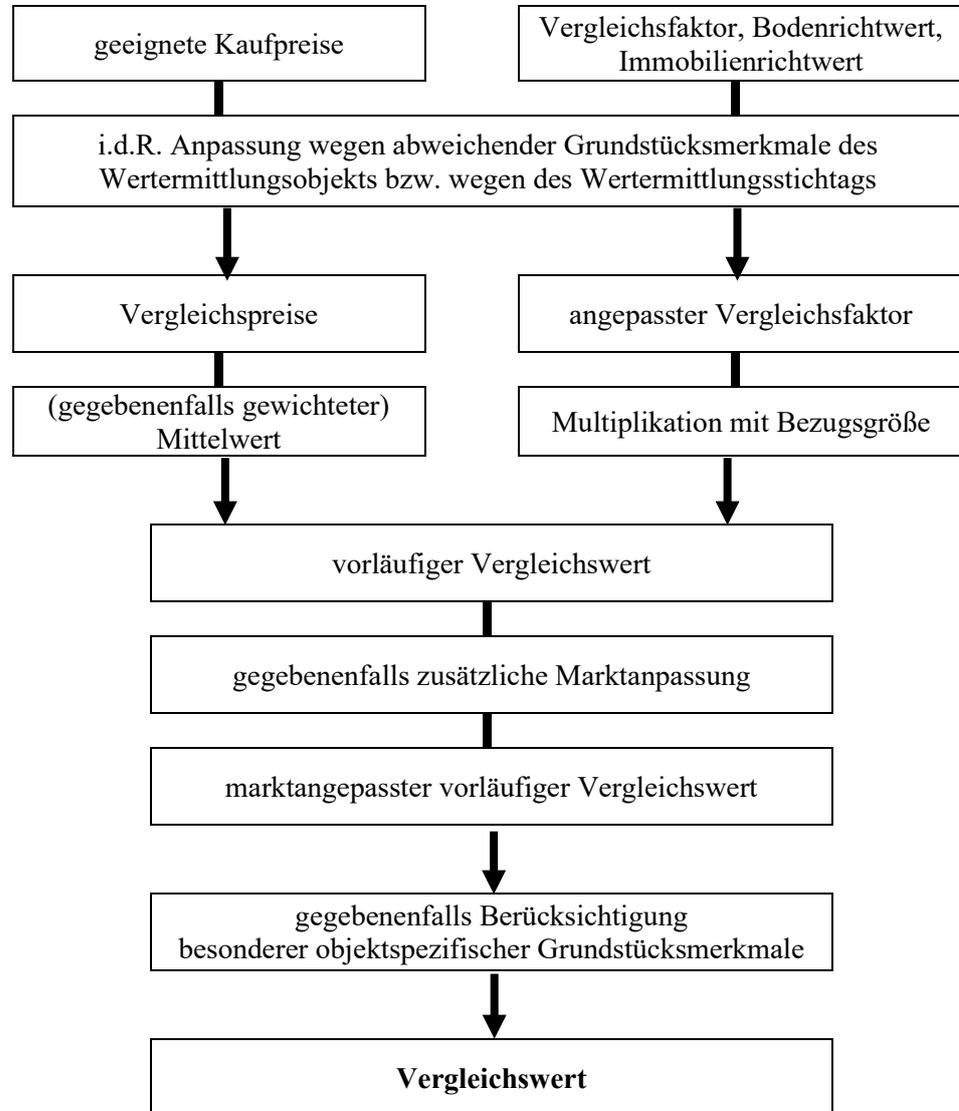
Bei fehlenden bzw. nicht ausreichenden Kaufpreisen über unbebaute Grundstücke sind die vom örtlichen Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte zum Vergleich heranzuziehen, gegebenenfalls sind diese um objektspezifische Grundstücksmerkmale anzupassen.

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.

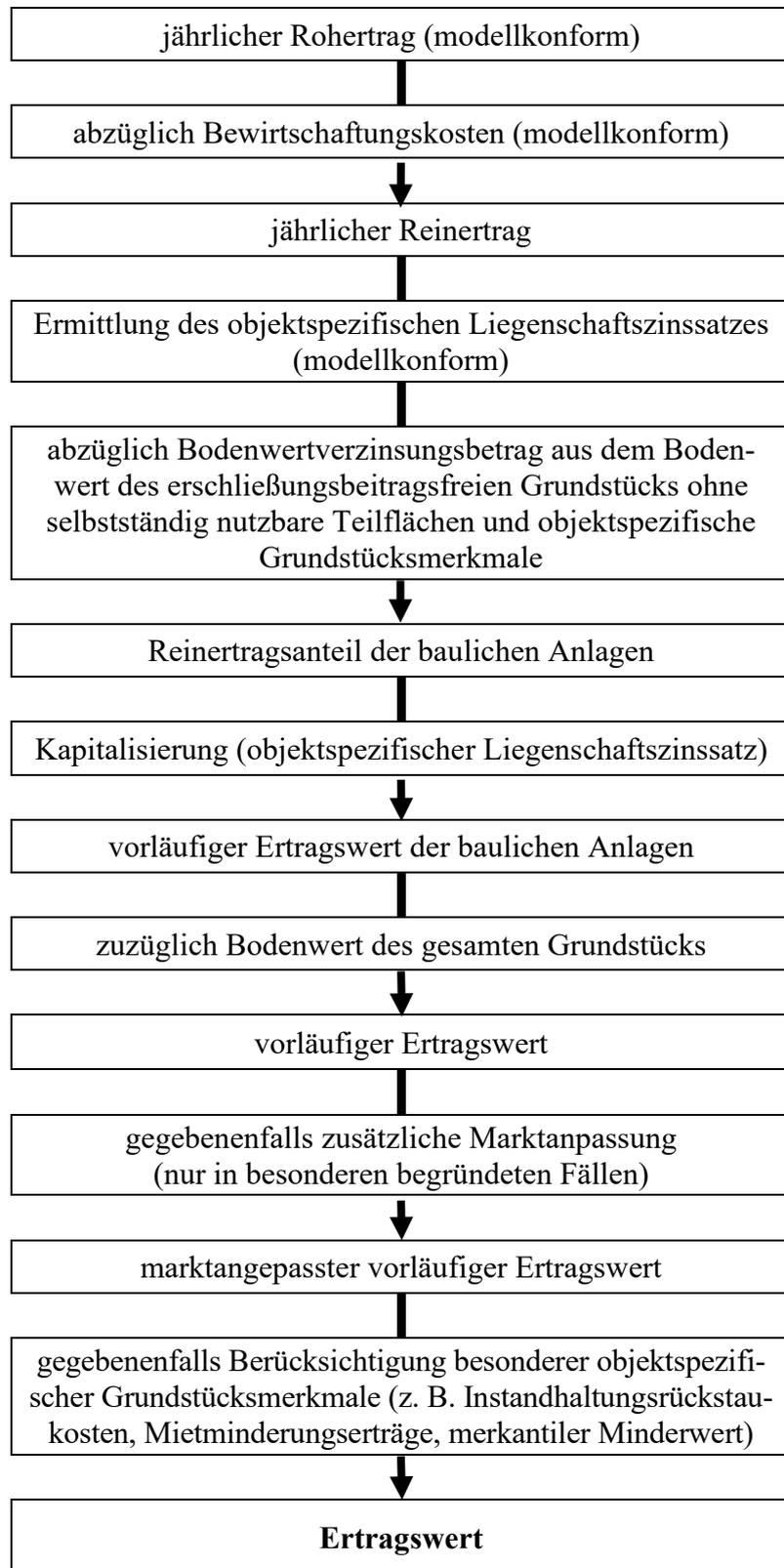
Die ImmoWertV sieht drei Verfahrensvarianten der Ertragswertermittlung vor:

- 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.

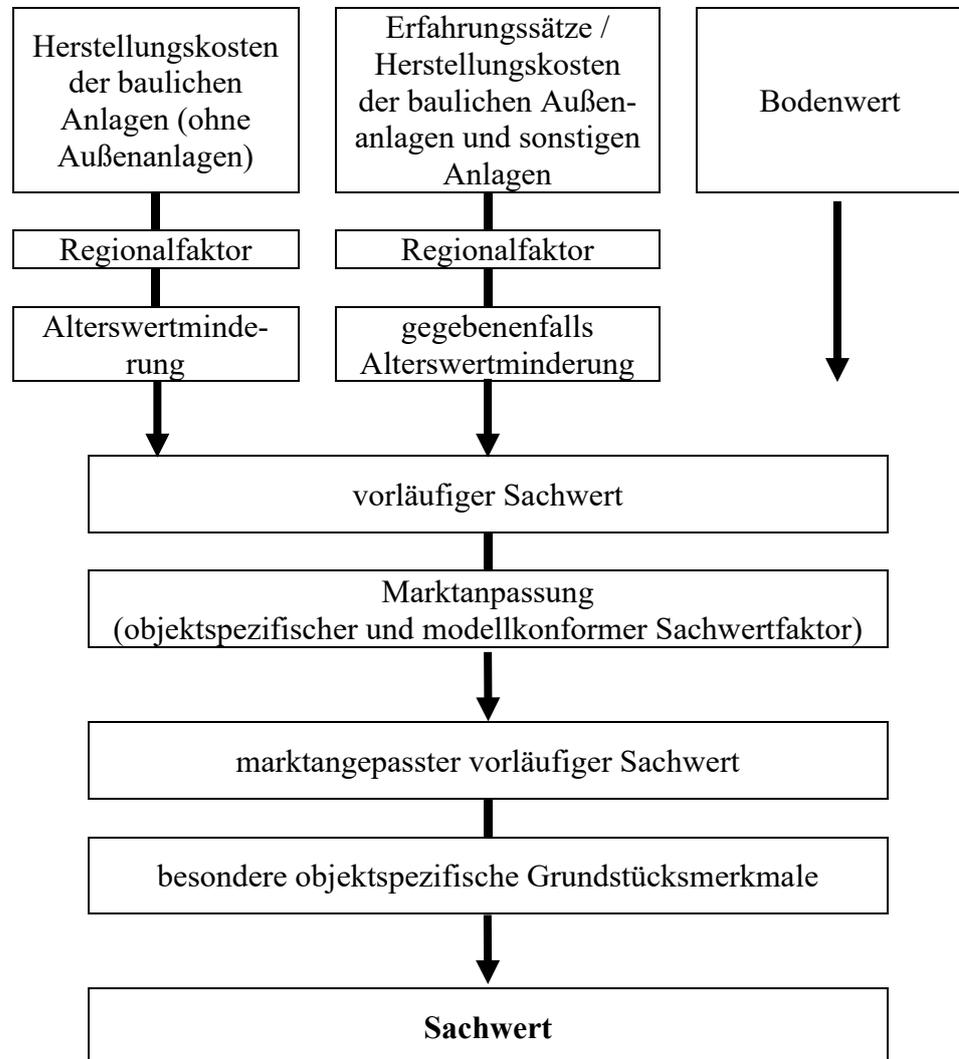
In der Hauptsache trifft das auf Ein- und Zweifamilienhäuser zu. Voraussetzung ist, dass die baulichen Anlagen noch wirtschaftlich nutzbar sind und eine entsprechende Restnutzungsdauer aufweisen.

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 laut Grundbuch um ein Büro, welches sich im 1. Obergeschoss des Wohn- und Geschäftshauses, Körnerstraße 26 befindet.

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

Als vorrangiges Verfahren kommt das Ertragswertverfahren zur Anwendung. Wegen der darin enthaltenen Parameter wie ortsübliche Miete, Reinertrag, Bodenwertanteil, Restnutzungsdauer und modellkonformer, objektspezifischer Liegenschaftszinssatz hat es einen direkten Bezug zum örtlichen Grundstücksmarkt.

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.

Die Flurstücke 33 und 340 sind hinsichtlich ihrer zum Teil übergreifenden Bebauung, Nutzung und Erschließung als eine wirtschaftliche Einheit zu betrachten. Darüber hinaus werden sie im Grundbuch unter einer laufenden Nummer geführt.

## **2. BODENWERT**

## **2.1 ALLGEMEINE ANGABEN**

### **2.1.1 Teileigentumsgrundbuch**

Eine Kopie des Teileigentumsgrundbuchs des Amtsgerichts Witten, Blatt 5825 wurde mir zur Verfügung gestellt.

Das Teileigentum ist wie folgt verzeichnet:

Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit der Nr. 2 bezeichneten Büro nebst Keller verbunden mit einem 1.928/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Witten, Flur 38, Flurstücke 33 und 340.

Über die Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums sind Regelungen getroffen worden (Stellplätze und Garagen).

### **2.1.2 Katasterbezeichnungen**

Gemarkung	:	Witten
Flur	:	38
Flurstücke	:	33 und 340
Größe	:	184 m <sup>2</sup> bzw. 273 m <sup>2</sup> Gesamtgröße 457 m <sup>2</sup>
Wirtschaftsart und Lage	:	Gebäude- und Freifläche Körnerstraße 26

### **2.1.3 Lasten und Rechte**

Die folgenden, in Abteilung II des Grundbuchs vorhandenen Eintragungen bleiben bei der Wertermittlung für die Zwangsversteigerung im Rahmen dieses Gutachtens unberücksichtigt.

Auftragsgemäß ist der Ersatzwert des Rechts in Abteilung II Nr. 1 zu ermitteln.

Der Sachverständige bringt den Wert dieses Rechtes mit pauschal € 500,- in Ansatz. Der Wert ist bei den Bewertungsergebnissen entsprechend ausgewiesen.

#### **lfd. Nr. 1**

Folgendes Recht an dem Grundstück Gemarkung Witten Flur 38 Flurstücke 33 und 340:

Das Recht des Bauens bis an die Grenze für den Eigentümer von Flur 38 Nr. 316/12 aufgrund des Antrages vom 06.12.1894 eingetragen am 14.12.1894 und von Witten Blatt 4857 hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbücher von Witten Blatt 5824 bis Blatt 5830 übertragen am 14.02.1997.

#### **lfd. Nr. 2**

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Witten, 007 K 008/23). Einge­tragen am 07.06.2023.

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 zum Teil zu bewertenden Grundstücks keine Baulasten bekannt geworden.

Das zum Teil zu bewertende Grundstück liegt in keinem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet; Ausgleichsbeträge nach § 154 BauGB fallen somit nicht an. Eine Anordnung über ein Bodenordnungsverfahren (Baulandumlegung) liegt nicht vor.

## 2.2 LAGEBESCHREIBUNG

### 2.2.1 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 2021 hat die Bertelsmann-Stiftung, Wegweiser Kommune, unter anderem folgende Daten und Entwicklungen für die Stadt Witten veröffentlicht:

Bevölkerungszahl	:	95.107
Bevölkerungsentwicklung seit 2011	:	- 1,2 %
Bevölkerungsentwicklung 2012 - 2030	:	- 6,3 %
Ausländeranteil	:	12,3 %
Durchschnittsalter	:	45,8 Jahre
voraussichtliches Durchschnittsalter 2030	:	47,4 Jahre
Anteil unter 18 Jahre	:	15,6 %
Anteil ab 65 Jahre	:	23,6 %
SGB II-Quote	:	12,1 %
Beschäftigungsquote	:	59,8 %
Arbeitslosenanteil an den SvB	:	10,6 %

## **2.2.2 Örtliche Lage, Versorgung und Grundstücksgestalt**

Das Bewertungsobjekt liegt an der Körnerstraße im Kerngebiet der Stadt Witten. Bei der Straße handelt es sich um eine Nebenstraße. Das zum Teil zu bewertende Grundstück grenzt an den öffentlichen Straßenraum.

Die überregionale Autobahnanbindung an die A 448 befindet sich in geringer Entfernung. Haltepunkte des öffentlichen Personennahverkehrs befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Entfernung zur Fußgängerzone beträgt ca. einen Kilometer.

Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie Kirchen, Schulen, Sport- und Spielflächen, ärztliche Versorgung sowie Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs sind in der näheren Umgebung vorhanden.

Von den Versorgungsunternehmen erhält das zum Teil zu bewertende Objekt Wasser, Strom und Gas. Entsorgungsmäßig ist das zum Teil zu bewertende Grundstück an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus viergeschossigen Wohnhäusern in geschlossener Bauweise.

Die zum Teil zu bewertenden Flurstücke 33 und 340 als wirtschaftliche Einheit sind zu ca. 50 % bebaut. Die Straßenfrontlänge beträgt ca. 15 m, die mittlere Tiefe beträgt ca. 30 m.

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

## **2.3 BEHÖRDLICHE AUSKÜNFTE**

### **2.3.1 Bauplanungsrecht**

Das zum Teil zu bewertende Grundstück liegt laut telefonischer Auskunft der Stadt Witten im Geltungsbereich des seit dem 28.10.2015 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 139 a1, erste Änderung.

Dieser weist den Bereich als besonderes Wohngebiet (WB) nach § 4 a, Baunutzungsverordnung aus. Es gibt textliche Festsetzungen.

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.

### **2.3.2 Altlasten**

Nach Auskunft der Kreisverwaltung des Ennepe-Ruhr-Kreises ist das zum Teil zu bewertende Grundstück derzeit nicht im Kataster über Flächen mit Bodenbelastungsverdacht des Ennepe-Ruhr-Kreises erfasst.

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.

### **2.3.3 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, Schief-lagen) 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 beigelegt, wobei die Namen aus Gründen des Datenschutzes entfernt wurden.

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 zum Teil zu bewertenden Grundstücks die Gefahr von Gasaustritt in Bohrungen (siehe Anlage).

### **Hochwasser- und Starkregengefährdung**

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

Hochwassergefährdung	GK1 (sehr geringe Gefährdung)
Starkregengefährdung	mittel

### **2.3.4 Abgabenrechtlicher Zustand**

Nach gemachten Angaben des Tiefbauamts, Abteilung Anliegerbeiträge, Straßenrecht und Vertragsangelegenheiten, der Stadt Witten wird das zu bewertende Grundstück im Sinne von § 131 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durch die Straße Körnerstraße erschlossen. Erschließungsbeiträge nach den Bestimmungen der §§ 127 ff. BauGB (erstmalige Herstellung) sind nicht zu entrichten.

Das Grundstück unterliegt ferner der Straßenbaubeitragspflicht gemäß § 8 KAG NW (nachmalige Herstellung). Konkrete straßenbauliche Maßnahmen, die zu einer Beitragspflicht führen, stehen allerdings zurzeit nicht zur Abrechnung an.

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

## 2.4 BODENRICHTWERT

Die in der näheren Umgebung vorhandene Bebauung besteht überwiegend aus viergeschossigen Wohnhäusern im Kerngebiet der Stadt Witten.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten weist in seiner Richtwertkarte die Zone Nr. 904022 mit €/m<sup>2</sup> 350,- bei einer drei- bis viergeschossigen Wohnbebauung und einer GFZ von 2,3 erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei aus. Dieser Richtwert wurde zum 01.01.2023 ermittelt (siehe Anlage).

Im Einzelnen ist die Richtwertzone wie folgt definiert:

Bodenrichtwertnummer	:	904022
Bodenrichtwert	:	€/m <sup>2</sup> 350,-
Nutzungsart	:	Kerngebiet
Anzahl der Geschosse	:	III-IV
Maß der baulichen Nutzung	:	GFZ 2,3

## 2.5 ERMITTLUNG DES BODENWERTS

Die Ermittlung des Bodenwerts erfolgt auf der Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung vorrangig nach dem Vergleichsverfahren. 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 für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten, veröffentlicht in BORIS-NRW, entnommen.

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

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

### **Flurstücke 33 und 340 als wirtschaftliche Einheit**

Diese Flurstücke sind hinsichtlich ihrer zum Teil übergreifenden Bebauung, Nutzung und Erschließung als wirtschaftliche Einheit zu betrachten.

Bodenrichtwert zum 01.01.2023	€/m <sup>2</sup>	350
-------------------------------	------------------	-----

keine konjunkturelle Anpassung

Zuschlag auf den Richtwert aufgrund des Umrechnungskoeffizienten von 1,42 bzgl. WGFZ

$$350 \text{ €/m}^2 \times 1,42 = 497 \text{ €/m}^2$$

objektspezifischer Bodenrichtwert	€/m <sup>2</sup>	497
-----------------------------------	------------------	-----

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

### **Bodenwert des Gesamtgrundstücks**

457	m <sup>2</sup>	x	€/m <sup>2</sup>	497	€	<u><u>227.129</u></u>
-----	----------------	---	------------------	-----	---	-----------------------

### 2.5.1 Ermittlung des Bodenwertanteils

Für das zu bewertende Teileigentum wird, entsprechend dem im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs angegebenen Miteigentumsanteil, folgender Bodenwertanteil in Ansatz gebracht:

1.928   10.000	x €	227.129	€	43.790
<b>Bodenwertanteil</b>		rund	<b>€</b>	<b><u>43.800</u></b>

### **3. BAULICHE UND SONSTIGE ANLAGEN**

### **3.1 BESCHREIBUNG DER BAULICHEN UND SONSTIGEN ANLAGEN**

#### **3.1.1 Allgemeine Baubeschreibung**

##### **Gebäudebeschreibung des Gesamtobjekts**

Das zu bewertende Büro liegt im 1. Obergeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses. Laut vorliegender Teilungserklärung sind es insgesamt sieben Einheiten. Das im Teileigentumsgrundbuch eingetragene Sondereigentum (Büro) wurde inzwischen zu zwei Wohnungen umgebaut. Eine Änderung der Eintragung im Grundbuch wurde diesbezüglich allerdings nicht vollzogen.

Auf der rückwärtigen Grundstücksfläche befinden sich vier Pkw-Stellplätze sowie zwei Doppelparker-Garagen mit insgesamt acht Garagenplätzen. Auf dem Dach der Doppelparker-Garagen befindet sich eine Grünfläche, die über eine Außentreppe zu erreichen ist.

Wie bereits erwähnt, wurde trotz fristgerechtem Anschreiben lediglich die Innenbesichtigung der, von der Straße aus gesehen, rechten Wohnung ermöglicht.

Das Gebäude ist größtenteils unterkellert und Anfang der 90er Jahre des vorigen Jahrhunderts erstellt worden.

Die Erschließung der einzelnen Einheiten erfolgt über ein abgeschlossenes Treppenhaus. Der Hauseingang befindet sich seitlich in der Durchfahrt.

Das viergeschossige Gebäude wurde in massiver, konventioneller Bauweise errichtet. Das Dach ist als Satteldach ausgebildet.

Die straßenseitigen Ansichtsflächen sind verklindert, die rückwärtigen Ansichtsflächen verputzt und gestrichen. Beheizt wird das Gebäude mit Gas.

Die Treppenanlage ist massiv. Ein Personenaufzug ist vorhanden. Die Türen sind in Holzkonstruktion mit Futter und Bekleidung, die Fenster aus Kunststoff.

Die technische Ausstattung und der qualitative Ausbauzustand entsprechen größtenteils dem derzeitigen Standard.

Das Kellergeschoss ist mit den dazugehörigen Nebenräumen ausgebaut. Eine Waschküche und diverse Abstell- und Mieterkeller sind vorhanden.

### **Raumaufteilung und Einheitenbeschreibung**

Laut vorliegender Teilungserklärung handelt es sich um ein Büro mit rund 148 m<sup>2</sup> Nutzfläche, welches im 1. Obergeschoss angeordnet ist.

Es besteht aus fünf Büroräumen, einem Besprechungsraum und zwei, nach Geschlechtern getrennte, WC-Anlagen (Damen und Herren) und einem Flur.

### **vorgefundene Raumaufteilung und Wohnungsbeschreibung**

#### ***Wohnung rechts***

Die Wohnung auf der von der Straße gesehen rechten Seite ist im 1. Obergeschoss angeordnet. Sie hat einen direkten Zugang zum Treppenhaus.

Sie besteht aus Wohnzimmer, Kinder-/Arbeitszimmer, Schlafzimmer Küche, Flur, Abstellraum Bad und Balkon.

Die Wohn- und Nutzfläche beträgt laut zur Verfügung gestellten Unterlagen 86 m<sup>2</sup>. Nach mir vorliegenden Unterlagen gehört zum Sondereigentum ein Kellerraum.

Die Anordnung der Räume entspricht heutigen Wohnanforderungen. Das Verhältnis Wohnfläche zur Verkehrsfläche kann als günstig bezeichnet werden.

Belüftungs- und Belichtungsmöglichkeiten der Wohnung sind in normalem Maße vorhanden.

Stellflächen sind in normalem Umfang gegeben. Die Raumgrößen entsprechen heutigen Wohnanforderungen.

Der Erhaltungszustand der Wohnung ist gut.

***Wohnung links (ohne Innenbesichtigung)***

Die Wohnung auf der von der Straße gesehen linken Seite ist im 1. Obergeschoss angeordnet. Sie hat einen direkten Zugang zum Treppenhaus.

Sie besteht laut vorliegenden Unterlagen aus einem Wohn-/Esszimmer mit integrierter Küche, Schlafzimmer, Flur, Bad, Gäste-WC und Balkon.

Weitere Einzelheiten sind den in Anlage beigefügten Grundrisszeichnungen zu entnehmen.

Über die Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums sind Regelungen getroffen worden (Stellplätze und Garagen).

Dem Sondereigentum sind laut Teilungserklärung die Sondernutzungsrechte an dem Stellplatz (b) sowie an dem Garagenplatz Nr. 10 (rechte Garage oben links) und Nr. 11 (rechte Garage unten links) in den Doppelparkern im Hof zugeordnet.

### **3.1.2 Ausstattung des zu bewertenden Sondereigentums**

#### *Wohnung rechts*

Fußböden	:	schwimmender Estrich
Oberböden	:	Laminat, Fliesen
Wandbehandlung	:	verputzt, tapeziert, gestrichen, im Sanitärbereich gefliest
Deckenbehandlung	:	verputzt, gestrichen
Fensteranlage	:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Türen	:	Holz
Elektroanlage	:	in allen Räumen vorhanden
Sanitäre Anlagen	:	WC, Waschbecken, Dusche
Heizung	:	Warmwasserzentralheizung mit gasbefeueltem Kessel
Warmwasserbereitung	:	über Heizung
Besondere Ausstattung	:	Balkon

Trotz eines fristgerechten Anschreibens konnte die linke Wohnung im 1. Obergeschoss, von der Straße aus gesehen, nicht von innen besichtigt werden.

## **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.

Ein sichtbarer Instandhaltungsrückstau wurde bei der Ortsbesichtigung nur an dem zu bewertenden Sondereigentum festgestellt. Im Einzelnen ist Folgendes zu sagen:

### **Sondereigentum**

- Kosten für den Rückbau Wohnen zur Büronutzung  
148 m<sup>2</sup> x 250 €/m<sup>2</sup>

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

**€ 48.000,-**

festgestellt und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

Nach Auskunft des Verwalters ist eine Instandhaltungsrücklage der Wohnungseigentümergeinschaft mit Stand vom 31.12.2021 in Höhe von € 15.000 vorhanden.

Laut des vorliegenden Protokolls der letzten Eigentümerversammlung vom 07.06.2022 liegt ein Reparaturangebot der Firma Haushahn für die Instandsetzung der Aufzugsanlage in Höhe von 100.000 € vor. Über eine Beauftragung sollte in einer außerordentlichen Eigentümerversammlung Ende August 2022 entschieden werden. Ob diese Reparatur stattgefunden hat oder die Aufzugsanlage außer Betrieb gesetzt wurde ist dem Unterzeichner nicht bekannt. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war die Aufzugsanlage in Betrieb.

Auch der Umstand, dass die Doppelparker-Anlage im rechten Teil der Garagenanlage deinstalliert werden soll, so dass dieser Teil statt über vier noch über zwei Garagenplätze verfügt, sollte in einer außerordentlichen Eigentümerversammlung Ende August 2022 entschieden werden. Auch hier ist das Ergebnis der Eigentümerversammlung unbekannt.

Durch die Ungewissheit, ob und in welcher Höhe noch Kosten hierdurch entstehen, hält der Unterzeichner einen Abschlag von 10 % auf den ausgewiesenen Verkehrswert (Marktwert) für angemessen. Dieser Abschlag wird am Ende des Gutachtens unter Punkt 5.2 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 laut Grundbuch ein Büro zu beurteilen. Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Gebäude, das im Laufe der letzten Jahre in Teilbereichen 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 Wohngebäude bei Modernisierungen) wird dem Gebäude den o. g. Grundsätzen entsprechend eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 50 Jahren bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zugrunde gelegt.

#### **4. WERT DER BAULICHEN UND SONSTIGEN ANLAGEN**

## **4.1 ERTRAGSWERT**

### **4.1.1 Wohn- und Nutzfläche**

Als Unterlage stand mir die Teilungserklärung inklusive der Zeichnungen für das Sondereigentum zur Verfügung sowie Pläne, die bereits die derzeitige Nutzung (zwei Wohnungen) darstellen.

Die Angaben der Wohn- und Nutzflächen wurde der Teilungserklärung entnommen.

Die Nutzfläche beträgt laut Teilungserklärung für das Büro rund 148 m<sup>2</sup>.

### **4.1.2 Erläuterung zu den Mietverträgen**

Mietverträge für die Nutzung als Wohnraum wurden mir zur Verfügung gestellt.

Die Nettokaltmiete für die rechte Wohnung (rund 86 m<sup>2</sup>) beträgt laut Mietvertrag monatlich € 645,-.

Für Garagen- oder Stellplatzmiete wird ein Betrag von € 70,- angesetzt. Ob es sich um einen Garagenstellplatz oder um einen Pkw-Stellplatz handelt, konnte abschließend nicht geklärt werden.

Das Mietverhältnis besteht seit Oktober 2022. Eine Mietsicherheit in Höhe von € 1.290,- wurde geleistet.

Die Nettokaltmiete für die linke Wohnung (rund 67 m<sup>2</sup>) beträgt monatlich 498 €.

Das Mietverhältnis besteht seit Februar 2020. Eine Mietsicherheit in Höhe von € 996,- wurde geleistet.

### 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 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 niedrigen 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 hohen 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 2023 veröffentlicht.

Für Wohnungseigentume für die Baujahre 1975 - 1994 (mittlere Restnutzungsdauer) werden Liegenschaftszinssätze von 2,6 % mit einer Standardabweichung von  $\pm 1,4$  angegeben.

Spezielle Liegenschaftszinssätze für Teileigentum (gewerbliche Räume), Büro, Dienstleistung hat der Gutachterausschuss im Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten nicht veröffentlicht. Hier werden aus den Kauffällen der letzten acht Jahre Minimum-/Maximum-Werte von 4,0 bis 10,7 % 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 Gewerbemietpreisspiegel), 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 im Kerngebiet, dem zugrundeliegenden Ausbaustandard sowie dem über die zurückliegenden Jahre dokumentierten Vermietungsstand und der Nutzung des Teileigentums lege ich den objektspezifischen Liegenschaftszinssatz mit 3,5 % 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 des Teileigentums 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 auf das Teileigentum entfallenden baulichen Anlagen ist der um den Verzinsungsbetrag des oben definierten Bodenwertanteils verminderte und unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer kapitalisierte, nachhaltig erzielbare Reinertrag. Der Barwertfaktor wird un-

ter 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 des Teileigentums und des Bodenwertanteils 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 Teileigentums zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag.

Laut Grundbuch handelt es sich um ein Büro mit 148 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Wie bereits erwähnt wurde das Büro in zwei Einheiten unterteilt, die zu Wohnzwecken genutzt werden.

Für die vermietete rechte Wohnung (rund 86 m<sup>2</sup>) wurde nach mir vorliegenden Angaben eine monatliche Nettokaltmiete in Höhe von € 645,- vereinbart. Diese Nettokaltmiete entspricht der marktüblichen Miete von

7,50 €/m<sup>2</sup>.

Für die vermietete linke Wohnung (rund 67 m<sup>2</sup>) wurde nach mir vorliegenden Angaben eine monatliche Nettokaltmiete in Höhe von € 498,- vereinbart. Diese Nettokaltmiete entspricht der marktüblichen Miete von

7,43 €/m<sup>2</sup>.

Als marktüblich und vorausschauend erzielbar werden folgende Mieten für eine Büronutzung in Innenstadtlage pro Monat in Ansatz gebracht:

Mithin ergibt sich folgender marktüblicher Jahresrohertrag:

**Büro**

148 m<sup>2</sup> x 8,00 €/m<sup>2</sup> € 1.184

**Stellplatz**

1 Stück x 25 €/Stück € 25

**Garagenstellplatz**

2 Stück x 50 €/Stück € 100

€ 1.309

€/Monat 1.309 x 12 Monate € 15.708

*./. Bewirtschaftungskosten*

*Instandhaltungskosten*

Büro 13,50 €/m<sup>2</sup>

148 m<sup>2</sup> x 13,50 €/m<sup>2</sup> € 1.998

Garagen/Stellplatz 102 €/Stück

3 Stück x 102 €/Stück € 306

€ 2.304

*Verwaltungskosten*

Büro inkl. Garagen/Stellplatz

3,0 % von € 15.708 € 471

*Mietausfallrisiko*

4,0 % von € 15.708 € 628

*Bewirtschaftungskosten gesamt* € -3.403

Jahresreinertrag € 12.305

Übertrag:	€	12.305
./ Verzinsungsbetrag des Bodenwertanteils		
3,5 % von € 43.800	€	<u>-1.533</u>
Jahresreinertrag der baulichen Anlage	€	10.772

Bei einer Restnutzungsdauer von rund 50 Jahren und einem Liegenschaftszins von 3,5 % ergibt sich ein Barwertfaktor

von 23,46

Mithin ergibt sich:

€ 10.772 x 23,46 € 252.710

vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen für das Teileigentum € 252.710

Bodenwertanteil € 43.800  
€ 296.510

vorläufiger Ertragswert des Teileigentums rund € 297.000

## 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 des Teileigentums	€	297.000
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
./. Wert des Instandhaltungsrückstaus am Sonder- eigentum – ohne Obligo	€	<u>-48.000</u>
	€	249.000
<b>Ertragswert des Teileigentums</b>	<b>€</b>	<b><u>249.000</u></b>

## **5. VERKEHRSWERTE (MARKTWERTE)**

## 5.1 VERKEHRSWERT (MARKTWERT) OHNE SICHERHEITSABSCHLAG

### Die Feststellung der Verfahrenswerte hat ergeben:

Ertragswert € 249.000

Bei Abwägung aller wertbeeinflussenden Merkmale, insbesondere der Lage, der Größe und der Ausstattung des Bewertungsobjekts, wird in Kenntnis der Lage auf dem Grundstücksmarkt sowie der Aussagefähigkeit der vorhandenen Datenlage zur Ableitung der Verfahrenswerte zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag, der Verkehrswert (Marktwert) für das vermietete Teileigentum (Büro) auf dem Grundstück Körnerstraße 26 in Witten, bestehend aus dem Sondereigentum an dem Büro Nr. 2 des Aufteilungsplans, sowie eines 1.928/10.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Witten, Flur 38, Flurstücke 33, 340, ohne die Belastungen aus Abteilung II des Grundbuchs, und ohne Berücksichtigung der gegebenenfalls anfallenden Straßenbaubeiträge zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 29.08.2023 in Anlehnung an den Ertragswert auf

€ 249.000,-

festgestellt.

In Worten: Euro – zweihundertneunundvierzigtausend –

Das entspricht einem Wert pro m<sup>2</sup> Nutzfläche inkl. Sondernutzungsrechte an Pkw-Garage und Pkw-Stellplatz von

rund € 1.680,-



### 5.3 ZUSAMMENSTELLUNG DER VERKEHRSWERTE (MARKTWERTE)

Verkehrswert (Marktwert)  
ohne Sicherheitsabschlag € 249.000,-

in Worten: Euro – zweihundertneunundvierzigtausend –  
€/m<sup>2</sup> 1.680,-

Verkehrswert (Marktwert)  
mit Sicherheitsabschlag € 224.000,-

in Worten: Euro – zweihundertvierundzwanzigtausend –  
€/m<sup>2</sup> 1.510,-

Bochum, den 17. Januar 2024

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	1	Seite
Grundrisszeichnungen	3	Seiten
Katasterauszug	1	Seite
Stadtplan	1	Seite
Bodenrichtwertkarte	1	Seite
Bergbauauskunft	3	Seiten
Ausdruck Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen	1	Seite
ZÜRS Hochwassergefährdung	1	Seite
Starkregengefährdung	1	Seite



Abb. 1 straßenseitige Ansicht



Abb. 2 straßenseitige Ansicht



Abb. 3 Durchfahrt zur Straße,  
Eingang ist in der Durchfahrt



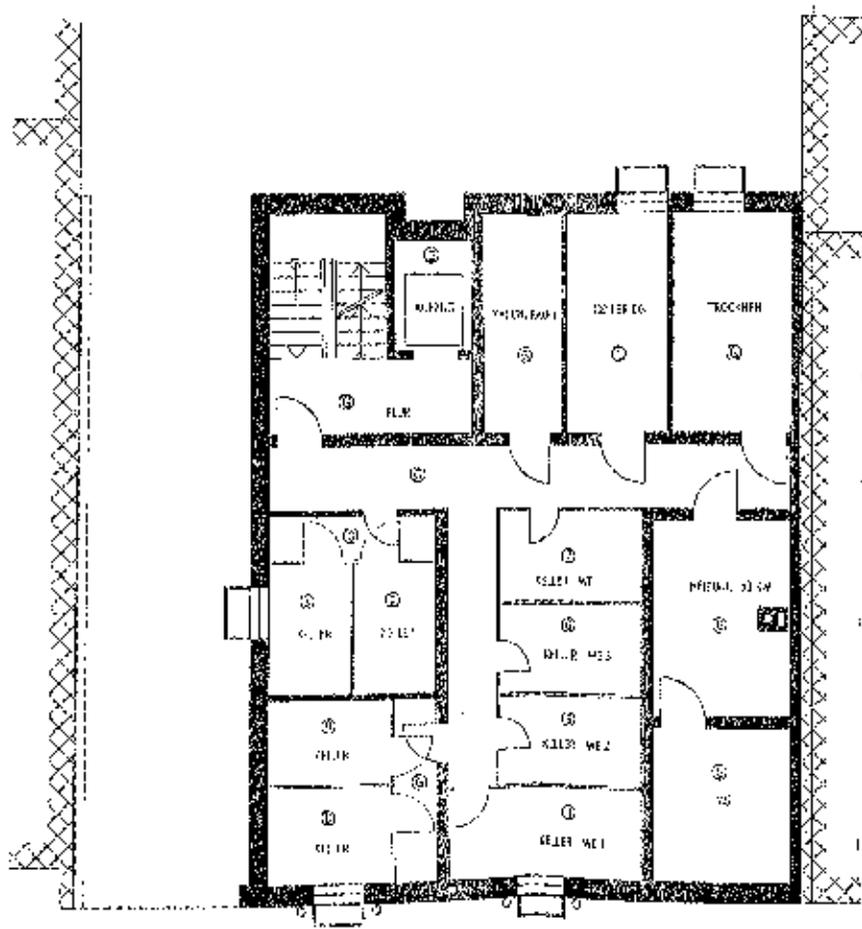
Abb. 4 rückwärtige Ansicht



Abb. 5 rückwärtige Ansicht

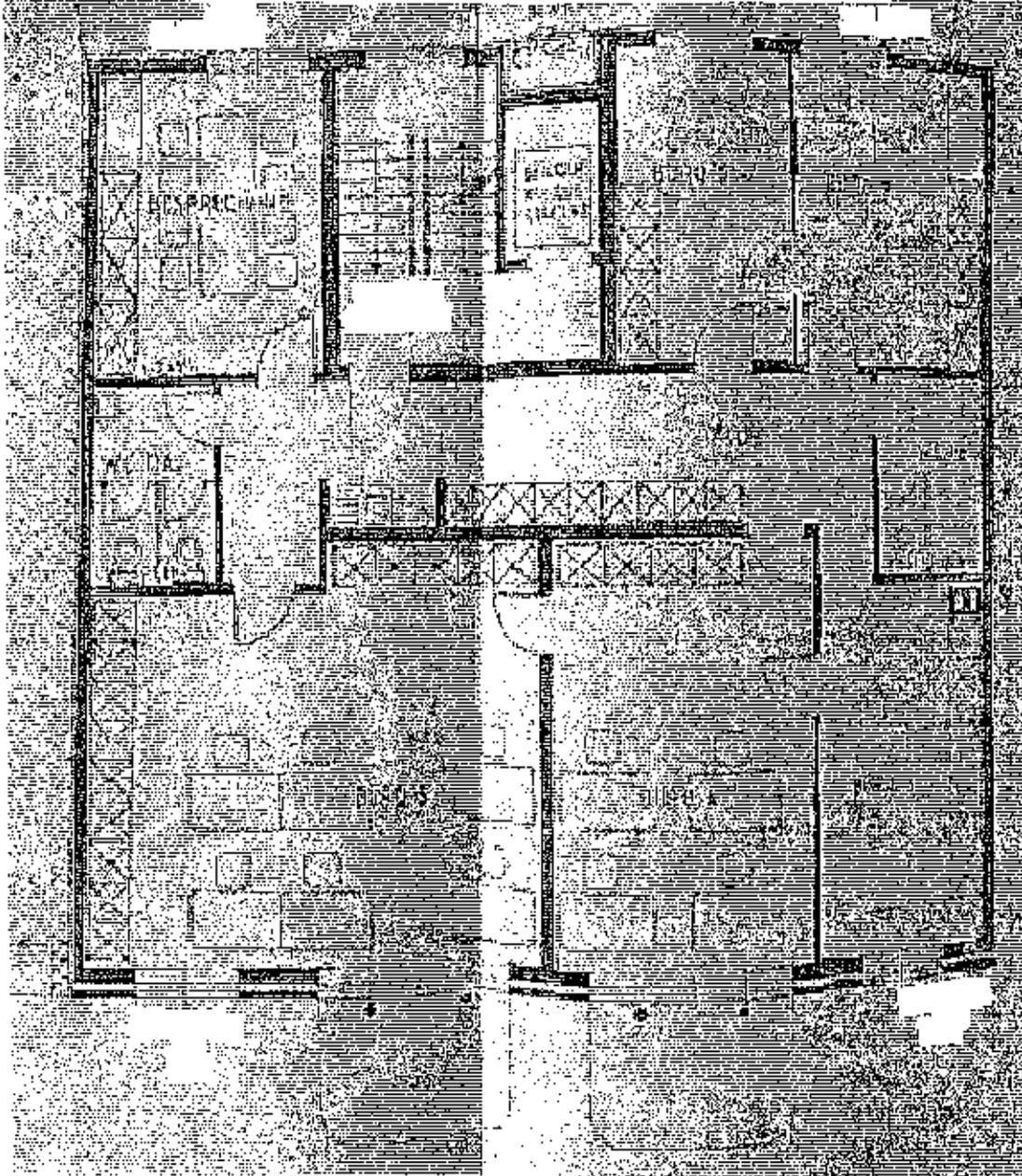


Abb. 6 Doppelparker im Hof



Körnerstraße 26  
58452 Witten

Kellergeschoss  
(ohne Maßstab)



**Körnerstraße 26  
58452 Witten**

**laut Teilungserklärung  
1. Obergeschoss  
(ohne Maßstab)**



**Körnerstraße 26  
58452 Witten**

**vorgefundene Aufteilung  
1. Obergeschoss**  
(ohne Maßstab)

links ohne Innenbesichtigung



# Regionalkarte MairDumont

58452 Witten, Körnerstr. 26



22.11.2023 | 02368866 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000  
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m



0

2.000 m

## Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

### Datenquelle

MAIRDUMORT GmbH & Co. KG Stand: 2023



**Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2023-01-01**

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

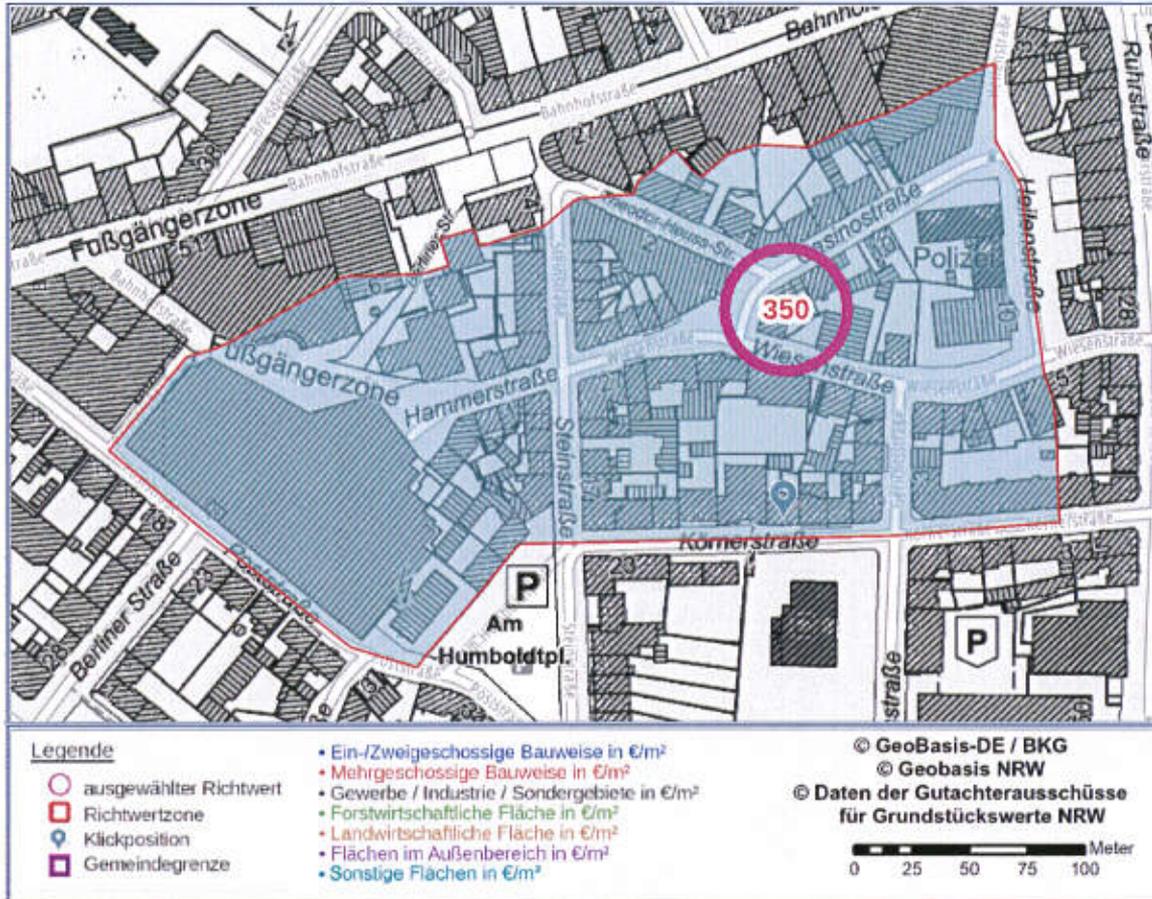


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone

**Erläuterung zum Bodenrichtwert**

Lage und Wert	
Gemeinde	Witten
Postleitzahl	58462
Gemarkungsname	Witten
Gemarkungsnummer	1161
Ortsteil	Witten-Mitte
Bodenrichtwertnummer	004022
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>350 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	2023-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Kerngebiet
Geschosszahl	III-IV
Geschossflächenzahl	2,3
GF-Z-Berechnungsvorschrift	wertrelevante Geschossflächenzahl (§18 Absatz 4 ImmoWertV)
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	350,00 €/m <sup>2</sup>
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Freies Feld	Casinostr./Steinstr.

Tabelle 1: Richtwertdetails

Ausgabe gefertigt am 09.01.2024 aus BORIS-NRW

Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen



Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund

Sachverständigenbüro Frahm  
Schlehenkamp 6  
44894 Bochum

- per elektronischer Post -

## **Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadens- gefährdung**

**Auskunftsbereich:** Körnerstraße 26 in Witten

Gemarkung: Witten, Flur: 38, Flurstücke 33 und 340

Eigentümer:

Ihr Schreiben vom 29.11.2023

Az. des Gerichts: 007 K 008/23

Sehr geehrter Herr Frahm,  
das oben angegebene Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Ver. Hamburg und Franziska“ und über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Heinrichsfeld“.

Eigentümerin beider Bergbauberechtigungen ist die

Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergwerksunternehmerin oder Bergwerkseigentümerin zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde. Ihre Anfrage bitte ich in dieser Sache daher

**Abteilung 6 Bergbau  
und Energie in NRW**

Datum: 30. November 2023

Seite 1 von 3

Aktenzeichen:

bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:

Dienstgebäude:

Hauptsitz / Lieferadresse:

Telefon:

Servicezeiten:

Mo-Do 08:30 – 12:00 Uhr

13:30 – 16:00 Uhr

Fr 08:30 – 14:00 Uhr

Landeshauptkasse NRW  
bei der

Umsatzsteuer ID:

Informationen zur Verarbeitung  
Ihrer Daten finden Sie auf der fol-  
genden Internetseite:

[https://www.bra.nrw.de/the-men/  
d/datenschutz/](https://www.bra.nrw.de/the-men/d/datenschutz/)



gegebenenfalls an die oben genannte Bergwerkseigentümerin zu richten.

Das gilt auch bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollten Sie die Bergwerkseigentümerin fragen, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche „Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen“ die Bergwerkseigentümerin im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich hält.

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist.

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1920er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen.

Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.

### **Hinweise**

- Die Bearbeitung bezieht sich auf das genannte Grundstück. 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 zu-



grundlegenden 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.

**Abteilung 6 Bergbau  
und Energie in NRW**

Seite 3 von 3

- 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](http://www.bra.nrw.de/492413), PDF-Datei: Betroffenenmerkblatt EU-DSGVO).

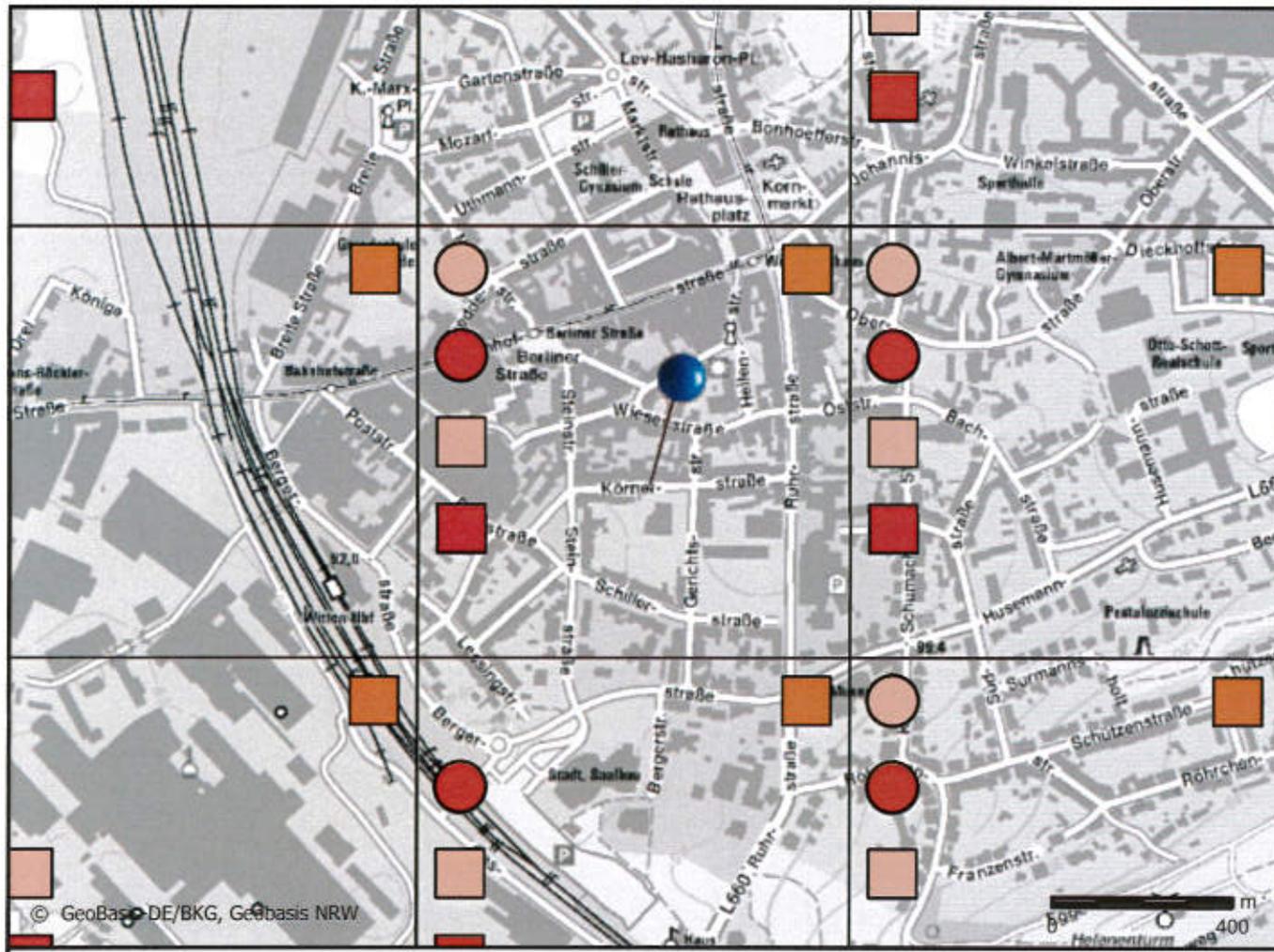
Mit freundlichen Grüßen  
und Glückauf  
Im Auftrag:

gez.

# Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen



32 385921 5700513



Auskunft durch Bezirksregierung Arnsberg

### Bergbau

- bergbaubedingter 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

32 382620 5698903

Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem Gefährdungspotenziale des Untergrundes In Nordrhein-Westfalen  
Aktualisierungsstand: 2024-01-01  
Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann nicht übernommen werden.

# ZÜRS Hochwassergefährdung

58452 Witten, Körnerstr. 26



## 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.)

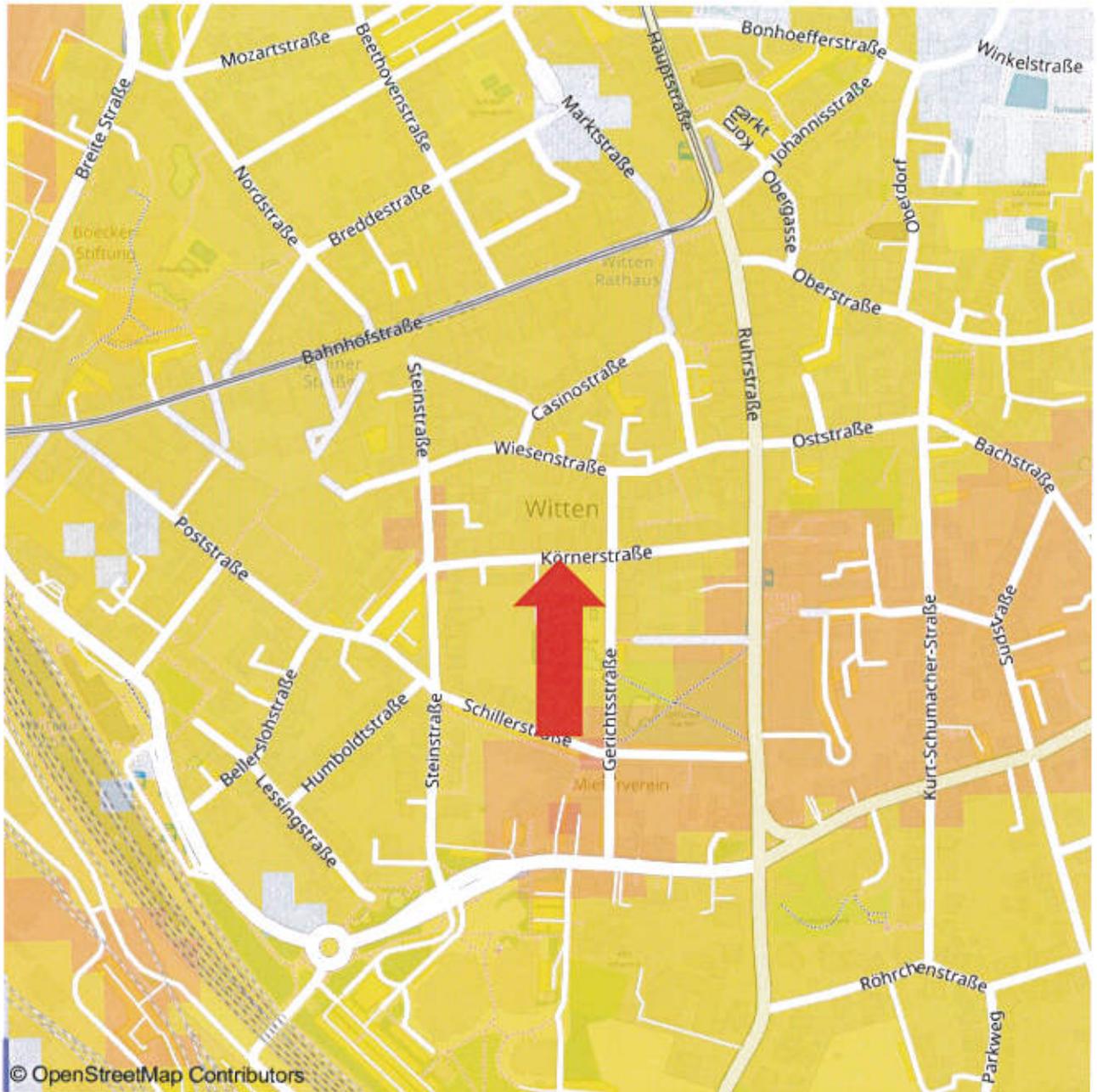
**Datenquellen:** Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von GeoVista 3D vds; Hintergrundkarte: TopoPlusOpen © GeoBasis-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, ©-Cloud, USDA FSA, USDA, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community; Hauskoordinaten © GeoBasis-DE 2021; Flussnetz © GeoBasis-DE / BKG 2016; Die Grundlagendaten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen.

# Starkregengefährdung

58452 Witten, Körnerstr. 26



geoport



© OpenStreetMap Contributors

## Gefährdungsklasse der Objektadresse



### 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  
Kartengrundlagen: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap - Mitwirkende, Stand: 2023 (CC BY-SA 2.)