

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 8/24



hier	:	Wertermittlung des Grund- und Gebäudeeigentums Sundernstraße 15 in 58452 Witten
Amtsgericht	:	Witten
Grundbuch	:	Grundbuchblatt 4513 von Bommern
Wertermittlungsstichtag	:	08.10.2024
Qualitätsstichtag	:	08.10.2024

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

Ausgangsdaten		
Objekt:	Sundernstraße 15 in 58452 Witten	
Art der Nutzung:	Einfamilienhaus	
Wertermittlungstichtag:	08.10.2024	Tag der Ortsbesichtigung
Qualitätstichtag:	08.10.2024	Tag der Ortsbesichtigung
Grundstücksgröße:	293 m ²	Flurstück 169
Baujahr:	Mitte der 1930er Jahre	Ursprungsbaujahr
wirtschaftl. Restnutzungsdauer:	30 Jahre	Wohnhaus
Bruttogrundfläche:	rund 184 m ²	Wohnhaus
Wohn- und Nutzfläche:	rund 84 m ²	Wohnhaus

Bewertungsergebnisse			
Sachwert:	€	235.000,-	
Verkehrswert (Marktwert) ohne Sicherheitsabschlag:	€	235.000,-	€/m ² 2.800,-
Verkehrswert (Marktwert) mit Sicherheitsabschlag:	€	212.000,-	€/m ² 2.520,-

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	26
2.4.1	Bauplanungsrecht	26
2.4.2	Altlasten	27
2.4.3	Baugrund, Gefährdungspotentiale des Untergrunds	27
2.4.4	Abgabenrechtlicher Zustand	30
2.4.5	Denkmalschutz	30
2.5	Bodenrichtwert	31

2.6	Ermittlung des Bodenwerts	32
3.	Bauliche und Sonstige Anlagen	34
3.1	Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen	35
3.1.1	Allgemeine Baubeschreibung	35
3.1.2	Technische Baubeschreibung	37
3.1.3	Wohn- und Nutzfläche	39
3.2	Instandhaltungsrückstau	40
3.3	Restnutzungsdauer	42
4.	Wert der baulichen und sonstigen Anlagen	44
4.1	Sachwert	45
4.1.1	Bruttogrundfläche	45
4.1.2	Sachwertermittlung	46
4.2	Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	51
5.	Verkehrswerte (Marktwerte)	52
5.1	Verkehrswert (Marktwert) ohne Sicherheitsabschlag	53
5.2	Verkehrswert (Marktwert) mit Sicherheitsabschlag	54
5.3	Zusammenstellung der Verkehrswerte (Marktwerte)	55
6.	Fotos und Anlagen	56
6.1	Verzeichnis der Anlagen	57

1. EINLEITUNG

1.1 AUFTRAG

Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Witten vom 31.07.2024 bin ich beauftragt, im Rahmen der Zwangsversteigerung zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft für das im Grundbuch von Bommern Blatt 4513 verzeichnete Grund- und Gebäudeeigentum Gemarkung Bommern, Flur 13, Flurstück 169, Sundernstraße 15 ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) des vorbezeichneten Versteigerungsobjekts zu erstatten.

Zur Erstellung des Gutachtens fand am 08.10.2024 ein Ortstermin an dem o. g. Objekt statt, bei dem trotz fristgerechtem Anschreiben dem Unterzeichner ein Zutritt zu dem Objekt nicht gewährt wurde.

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

Diese Zeichnungen und Skizzen wurden von mir auf Plausibilität geprüft und übernommen. Die Berechnung der Bruttogrundfläche und der Wohn- und Nutzflächen wurde nach Aktenlage vorgenommen.

Ein Grundbuchauszug vom 01.08.2024 wurde mir vom Amtsgericht Witten zur Verfügung gestellt.

Wertermittlungstichtag (allgemeine Wertverhältnisse) und Qualitätstichtag (Grundstückszustand) ist jeweils der Tag der Ortsbesichtigung, der 08.10.2024.

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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
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 22.12.2023 (BGBl. I S. 411) m.W.v. 01.01.2024.
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 vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97) mit allen nachfolgenden Änderungen.
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 (Bau-nutzungsverordnung – 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. Vögl: Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht.
10. Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023.
11. Dröge: Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerbaum, 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 wurden vom öffentlichen Straßenraum aus aufgenommen. Der Eigentümer war bei der Ortsbesichtigung nicht zugegen.

Für die Wiedergabe von Übersichts- und Katasterplänen sowie Kartenausschnitten im Gutachten liegt die Zustimmung der jeweiligen Rechteinhaber 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 (Wertermittlungstichtag).

Dies gilt auch für den qualitativen Zustand (Qualitätsstichtag). Es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen ein von dem am 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 örtlichen Lage des Grundstücks.

Die allgemeinen, konjunkturellen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt richten sich nach den am Wertermittlungstichtag 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 (Einfamilienhaus) wird dem Verfahrenswert aus dem Sachwertverfahren 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.

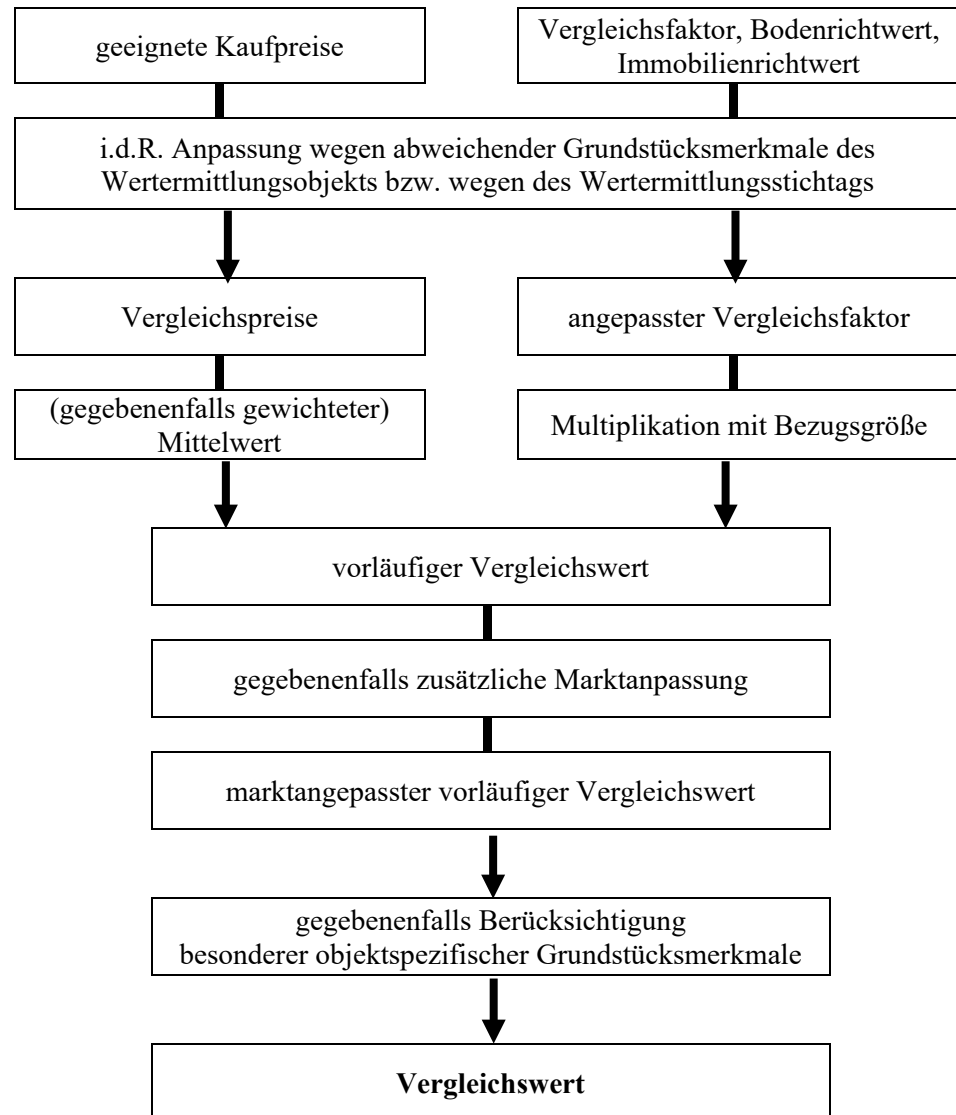
Bei fehlenden bzw. nicht ausreichenden Kaufpreisen über unbebaute Grundstücke sind die vom örtlichen Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte zum Vergleich heranzuziehen, gegebenenfalls sind diese um objektspezifische Grundstücksmerkmale anzupassen.

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.

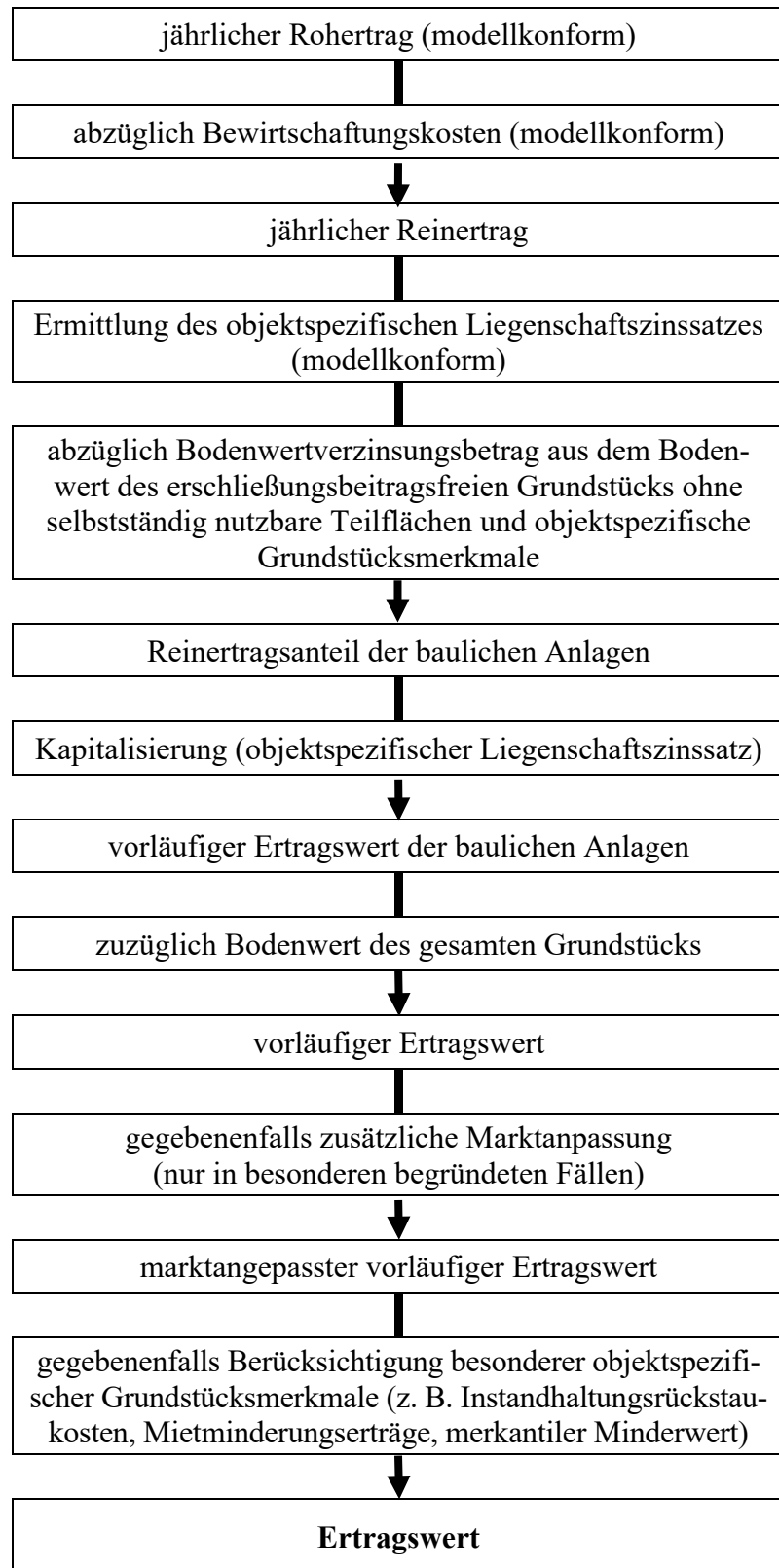
Nur wenn diese einzelnen Parameter modellkonform mit den Marktableitungen der örtlich zuständigen Gutachterausschüsse (§§ 18 bis 23 ImmoWertV) übereinstimmend angewandt werden können, hat das Ergebnis des Ertragswertverfahrens einen direkten Bezug zum örtlichen Grundstücksmarkt und bedarf in der Regel 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.

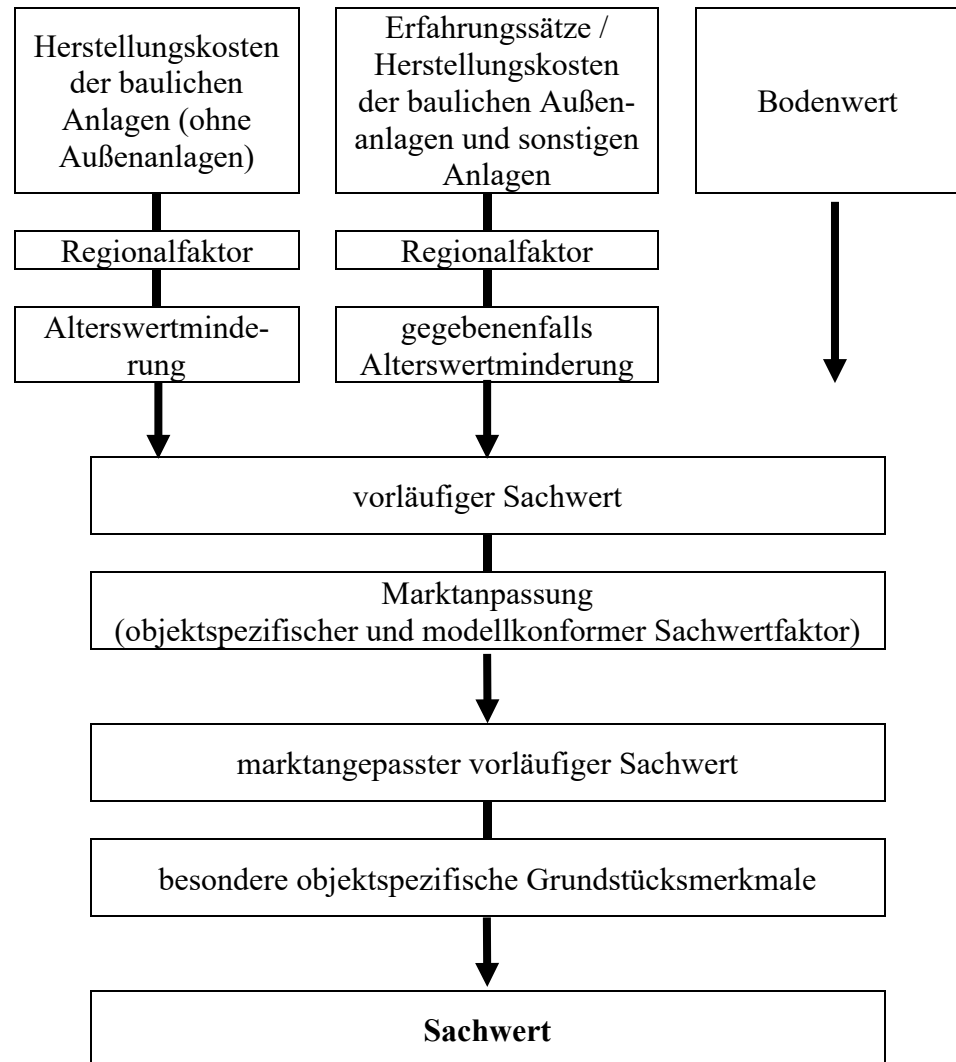
In der Hauptsache trifft das auf Ein- und Zweifamilienhäuser zu. Voraussetzung ist, dass die baulichen Anlagen noch wirtschaftlich nutzbar sind und eine entsprechende Restnutzungsdauer aufweisen.

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 Einfamilienhaus. Nach den Gepflogenheiten auf dem Grundstücksmarkt werden derartige Objekte vorwiegend zur Realisierung persönlicher Wohnansprüche erworben. Die Erzielung von Renditen hat allenfalls eine untergeordnete Bedeutung. Entscheidend für den Verkehrswert (Marktwert) ist die Summe aus dem Substanzwert der baulichen Anlagen und Nebenanlagen zuzüglich dem Wert des Grund und Bodens.

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

Abgesehen von homogenen Siedlungslagen sind derartige Objekte in ihrer Ausprägung individuell. Das Vergleichswertverfahren scheidet daher aus. Als geeignetes Verfahren kommt im vorliegenden Fall das Sachwertverfahren zur Anwendung.

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

2. BODENWERT

2.1 ALLGEMEINE ANGABEN

Eine Kopie des Grundbuchs des Amtsgerichts Witten, Blatt 4513 wurde mir zur Verfügung gestellt.

Das Bewertungsobjekt liegt in der Gemarkung Bommern, Flur 13 und besteht aus dem Flurstück 169 mit einer Gesamtgröße

von 293 m².

2.2 LASTEN UND RECHTE

In Abteilung II des Grundbuchs ist bis auf die Eintragung hinsichtlich der Zwangsversteigerung 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 2022 hat die Bertelsmann-Stiftung, Wegweiser Kommune, unter anderem folgende Daten und Entwicklungen für die Stadt Witten veröffentlicht:

Bevölkerungszahl	:	95.897
Bevölkerungsentwicklung seit 2011	:	- 0,3 %
Bevölkerungsentwicklung 2020 - 2040	:	- 2,3 %
Ausländeranteil	:	13,5 %
Durchschnittsalter	:	45,6 Jahre
voraussichtliches Durchschnittsalter 2030	:	45,5 Jahre
Anteil unter 18 Jahre	:	15,8 %
Anteil ab 65 Jahre	:	23,6 %
SGB II-Quote	:	12,5 %
Beschäftigungsquote	:	60,5 %
Arbeitslosenanteil an den SvB	:	9,9 %

2.3.2 Örtliche Lage, Versorgung und Grundstücksgestalt

Die Sundernstraße ist eine Nebenstraße und liegt im Stadtteil Bommern. Das zu bewertende Grundstück grenzt an den öffentlichen Straßenraum.

Die überregionalen Autobahnanbindungen an die westlich gelegene A 43 und die nördlich gelegene A 448 befinden sich jeweils in geringer Entfernung.

Haltepunkte des öffentlichen Personennahverkehrs sind fußläufig erreichbar.

Die Entfernung zur Stadtmitte Witten beträgt ca. drei Kilometer.

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

Von den Versorgungsunternehmen erhält das Objekt Wasser und Strom. Ob eine Versorgung mit Gas besteht, ist nicht bekannt. Entsorgungsmäßig ist das Objekt an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern in offener Bauweise.

Das zu bewertende Flurstück 169 ist zu ca. 21 % bebaut. Die Straßenfrontlänge beträgt ca. 14,5 m, die mittlere Tiefe beträgt ca. 20 m.

Grenzverlauf und Abmessungen sind aus dem beigelegten 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 Wohnbaufläche 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 der Stadt Witten ist das zu bewertende Grundstück zurzeit nicht im Kataster über altlastverdächtige Flächen der Stadt Witten 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.

2.4.3 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, 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.

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):

- bergbaubedingter Tagesbruch
- verlassene Tagesöffnung
- 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	mittel

Die zuvor aufgeführten Gefährdungspotentiale des Untergrundes führen zu einem merkantilen Minderwert, der unter dem Punkt 5.2 dieser Bewertung seine Berücksichtigung findet.

2.4.4 Abgabenrechtlicher Zustand

Nach gemachten Angaben des Tiefbauamts, Abteilung Anliegerbeiträge, Straßenrecht und Vertragsangelegenheiten der Stadt Witten sind die Erschließungsbeiträge nach den Bestimmungen der §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) und die Kanalanschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) für das zu bewertende Grundstück bereits getilgt.

Der beitragsrechtliche Zustand des Grundstücks kommt bei der Verkehrswertermittlung nicht zur Anwendung, da es sich um eine „öffentliche Vorlast“ handelt, die im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens vorrangig befriedigt wird.

2.4.5 Denkmalschutz

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

2.5 BODENRICHTWERT

Die in der näheren Umgebung vorhandene Bebauung besteht überwiegend aus einer ein- bis zweigeschossigen Wohnbebauung in einem typischen Wohngebiet.

Der Gutachterausschuss im Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten weist in seiner Richtwertkarte die Zone Nr. 907007 mit €/m² 280,- bei einer zweigeschossigen Wohnbebauung und einer Grundstücksfläche von 700 m² erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei aus. Dieser Richtwert wurde zum 01.01.2024 ermittelt (siehe Anlage).

Im Einzelnen ist die Richtwertzone wie folgt definiert:

Bodenrichtwertnummer	:	907007
Bodenrichtwert	:	€/m ² 280,-
Nutzungsart	:	Wohnbaufläche
Anzahl der Geschosse	:	II
Fläche	:	700 m ²

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 Wertermittlungstichtag (allgemeine Wertverhältnisse) und Qualitätstichtag (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 vom ausgewiesenen Bodenrichtwert und den vorhandenen, für den Bodenwert zutreffenden Grundstücksmerkmalen stelle ich den Bodenwert wie folgt fest:

Bodenrichtwert zum 01.01.2024	€/m ²	280
-------------------------------	------------------	-----

keine konjunkturelle Anpassung vom Zeitpunkt der Richtwertfeststellung bis zum Wertermittlungsstichtag

Zuschlag aufgrund der geringeren Grundstücksgröße gegenüber dem Richtwertgrundstück

€/m ²	280	x	(1,08 / 0,93)	rund	€/m ²	325
------------------	-----	---	---------------	------	------------------	-----

objektspezifischer Bodenrichtwert	€/m ²	325
-----------------------------------	------------------	-----

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

293	m ²	x	€/m ²	325	€	95.225
-----	----------------	---	------------------	-----	---	--------

Bodenwert	rund	€	<u>95.200</u>
------------------	------	----------	----------------------

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 Einfamilienhaus.

Trotz fristgerechtem Anschreiben wurde dem Unterzeichner ein Zutritt zu dem Objekt nicht gewährt. Die allgemeine Baubeschreibung erfolgt somit lediglich aufgrund der straßenseitigen Inaugenscheinnahme bzw. nach den vorliegenden Unterlagen.

Das Wohnhaus ist der Baualtersklasse Mitte der 30er Jahre des letzten Jahrhunderts zuzuordnen.

Das Wohnhaus ist giebelständig errichtet worden. Die Gebäudezuwegung erfolgt linksseitig (von der Straße aus gesehen) über eine gepflasterte Fläche von der Sundernstraße aus. An der rechten Gebäudeseite ist ebenfalls eine gepflasterte Fläche angelegt.

Die rückseitige Grundstücksfläche ist, aufgrund der Hanglage des Grundstücks, teilweise auf Kellerniveau.

Die Firstausrichtung des Wohnhaus-Satteldachs verläuft im 90° Winkel zur Sundernstraße.

Die Gartenseite des Wohnhauses ist in Süd-Ost-Richtung angelegt.

Aufteilung und Einheitenbeschreibung

Laut vorliegenden Zeichnungen aus der Bauakte ist das Gebäude vollständig unterkellert.

Im Erdgeschoss sind, laut vorliegender Unterlagen, ein Flur, zwei Zimmer, ein Bad und die Küche angeordnet.

Die Vertikalerschließung des Dachgeschosses erfolgt über ein abgeschlossenes Treppenhaus.

Im Dachgeschoss sind, laut vorliegender Unterlagen, ein Flur und vier Räume angeordnet.

Die beschriebene Raumaufteilung bezieht sich auf die Zeichnungen aus der Bauakte von 1933/1935. Inwieweit diese noch zutreffend ist, konnte aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung, nicht abschließend geklärt werden.

Näheres ist den in Anlage beigefügten Grundrisszeichnungen zu entnehmen.

3.1.2 Technische Baubeschreibung

Trotz fristgerechtem Anschreiben wurde dem Unterzeichner ein Zutritt zu dem Objekt nicht gewährt. Die technische Baubeschreibung erfolgt somit lediglich aufgrund der straßenseitigen Inaugenscheinnahme bzw. nach den vorliegenden Unterlagen.

Nutzungsart	:	Einfamilienhaus
Geschosse	:	Keller-, Erd-, Dachgeschoss
Keller	:	ganz unterkellert
Dachgeschoss	:	ganz ausgebaut Spitzboden nicht ausgebaut
Tragwerk	:	Mauerwerk
Außenwände	:	Mauerwerk
Äußere Wandflächen	:	verputzt, gestrichen
Dachform	:	Mansarddach
Dacheindeckung	:	Ziegel
Dachentwässerung	:	Rinnen und Fallrohre
Dachkonstruktion	:	Holz
Dachuntersichten	:	unbekannt
Innenwände	:	unbekannt
Innere Wandflächen	:	unbekannt
Deckenkonstruktion	:	vermutlich Stahlbeton über Kellerge- schoss, Holzbalken
Deckenuntersichten	:	unbekannt
Bodenbeläge	:	unbekannt

Belichtung	:	isolierverglaste Kunststofffenster mit Sprossen, Holzfenster, Dachflächenfenster
Türen	:	Holztür (Hauseingang)
Treppenhaus	:	abgeschlossen
Treppen	:	unbekannt
Technische Anlagen	:	unbekannt
Besondere Ausstattung	:	unbekannt
Baujahr	:	Ursprungsbaujahr: Mitte der 1930er Jahre Augenscheinlich wurden außen Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen, die nach äußerer Einschätzung zwischen 2005 und 2020 erfolgten.

3.1.3 Wohn- und Nutzfläche

Aus den vorliegenden Zeichnungen wurden die Maße zur Berechnung der Quadratmeter für die einzelnen Räumlichkeiten auf Plausibilität geprüft und übernommen.

Das gesamte Objekt hat laut vorliegender Unterlagen eine Wohn- und Nutzfläche von rund 84 m², die sich wie folgt aufteilt:

Erdgeschoss	42,32 m ²
Dachgeschoss	42,14 m ²

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, soweit von außen und straßenseitig ersichtlich, folgender Instandhaltungsrückstau an den Gewerken erkannt:

• Die Dacheindeckung des Mansarddaches ist in Teilen zu erneuern.	€ 4.000
Summe	€ 4.000
Baunebenkosten, gesetzliche Mehrwertsteuer und Sicherheitszuschlag, in Summe 30 %	€ 1.200
Summe	€ 5.200

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

€ 5.000,-

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 Einfamilienhaus 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.

4. WERT DER BAULICHEN UND SONSTIGEN ANLAGEN

4.1 SACHWERT

4.1.1 Bruttogrundfläche

Einheit	Abmessungen / Maße	Fläche m ²
	Wohnhaus	
KG	8,06 * 7,68	61,90
EG	8,00 * 7,62	60,96
DG	8,00 * 7,62	60,96
		183,82
	rund	184 m²

4.1.2 Sachwertermittlung

Neben dem nach dem Vergleichswertverfahren abgeleiteten Bodenwert erfolgt die Wertermittlung der baulichen und sonstigen Anlagen auf der Grundlage der §§ 35 bis 39 ImmoWertV in Verbindung mit den NHK 2010.

Die Wertermittlung bezieht sich auf die Bruttogrundfläche des Gebäudes, ermittelt auf der Grundlage der DIN 277/2005 und der vorliegenden Bauzeichnungen.

Der von mir anhand von Erfahrungs- und Vergleichswerten festgestellte Wert der baulichen und sonstigen Anlagen basiert auf vergleichbaren, heutigen Herstellungskosten (NHK), bezogen auf den Wertermittlungsstichtag. Diese beinhalten alle Leistungen, einschließlich der Baunebenkosten, die marktüblich erforderlich sind, um das Bewertungsobjekt in gleicher Größe und vergleichbarer Bauweise am selben Ort zu erstellen.

Die in Ansatz gebrachte Alterswertminderung berücksichtigt das Verhältnis der bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu bemessenden Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen am Wertermittlungsstichtag. Abweichungen von einem dem Alter entsprechenden Zustand (u. a. unterlassenen Reparaturen und Unterhaltungen bzw. Instandhaltungen) können die Restnutzungsdauer ebenso beeinflussen, wie durchgeführte wesentliche Modernisierungen (u. a. solche, die auf die Wohn-/Arbeitsverhältnisse sowie Energieeinsparungen abzielen).

Dabei ist gemäß § 38 ImmoWertV in der Regel von einer gleichmäßigen (linearen) Wertminderung auszugehen.

Die Addition von Bodenwert und Wert der baulichen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Bewertungsobjekts. Dieser bedarf einer Marktanpassung nach § 39 ImmoWertV.

Weitere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale i. S. des § 8 Abs. 3 ImmoWertV – zum Beispiel Baumängel oder Bauschäden (Instandhaltungsrückstau), unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand, wirtschaftliche Überalterung – werden entsprechend gewürdigt und führen dann zum abschließenden Sachwert.

Aufgrund eines grundlegenden Systemwechsels seit 2021 erfolgt die nachfolgende Sachwertermittlung unter Berücksichtigung der ImmoWertV vom 14.07.2021.

1 m² Bruttogrundfläche ist, einschließlich der Mehrwertsteuer und der Baunebenkosten, am Wertermittlungstichtag wie folgt zu bewerten:

Ermittlung der Normalherstellungskosten**TYP 1.01 freistehende Einfamilienhäuser, hier zu 100 %**

Kostengruppe	Vorgabe NHK 2010 gemäß jeweiligem Ausstattungsstandard mit teilweise unter- schiedl. Gewichtung €/m²		Wägungs- anteil %	Kostenanteil NHK 2010 €/m²
Außenwände	725	x	23	167
Dach	725	x	15	109
Fenster und Außentüren	725	x	11	80
Innenwände und Türen	725 und 835	x	11	86
Deckenkonstruktion und Treppen	725 und 835	x	11	86
Fußböden	725 und 835	x	5	39
Sanitäreinrichtungen	725	x	9	65
Heizung	725	x	9	65
sonstige technische Ausstattung	725	x	6	44
Summe			100	741

Normalherstellungskosten**bezogen auf das Basisjahr 2010****€/m² 741,-**

	€/m ²	Basis 2010 €/m ²	Bundesindex bezogen auf 2010 %
<i>Haus</i>	1.363	741	183,9

Herstellungskosten:

Haus

184 m ²	x	€/m ²	1.363	€	250.792
sonstige, nicht in den NHK enthaltene werthaltige Bauteile:					
keine				€	0
				€	250.792

Regionalfaktor nach Angabe des Gutachterausschusses in der Stadt Bochum = 1,0	€	250.792
--	---	---------

Unter Berücksichtigung des Alters (und der Modernisierung) wird eine Restnutzungsdauer von rund 30 Jahren für das Wohnhaus zugrunde gelegt.

Wertminderung	62,5 %	
Wert	37,5 %	€ 94.050
Wert der sonstigen baulichen Anlagen (Außenanlagen, Geländer, Stützmauer, Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Pflasterungen)		€ 19.500
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen		€ 113.550
Bodenwert		€ 95.200

vorläufiger Sachwert ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale und der Marktlage	€	208.750
--	---	---------

Der Gutachterausschuss im Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten hat für Ein- und Zweifamilienhäuser Untersuchungen hinsichtlich des Verhältnisses Sachwert zum Kaufpreis durchgeführt und in seinem Grundstücksmarktbericht von 2024 veröffentlicht. Diese Untersuchungen ergaben, dass die erzielten Kaufpreise im vorliegenden Preissegment oberhalb des Sachwerts liegen.

Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren, der Untersuchungen des Gutachterausschusses im Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten sowie der Lage des Objekts, hält der Unterzeichner einen Sachwertfaktor bezogen auf den zuvor ermittelten vorläufigen Sachwert (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale und der Marktlage) in Höhe von 1,15 für gerechtfertigt.

Mithin ergibt sich:

€ 208.750	x	1,15	€	240.063
marktangepasster vorläufiger Sachwert		rund	€	<u>240.000</u>

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:

marktangepasster vorläufiger Sachwert	€	240.000
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
./. Wert des Instandhaltungsrückstaus – ohne Obligo	€	-5.000
	€	235.000
Sachwert	€	<u>235.000</u>

5. VERKEHRSWERTE (MARKTWERTE)

5.1 VERKEHRSWERT (MARKTWERT) OHNE SICHERHEITSABSCHLAG

Die Feststellung der Verfahrenswerte hat ergeben:

Sachwert € 235.000

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 Wertermittlungstichtag 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 Sachwerts, der für die Verkehrswertermittlung für derartige Objekte, Einfamilienhaus, von primärer Bedeutung ist, der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt sowie der Aussagefähigkeit der vorhanden Datenlage zur Ableitung der Verfahrenswerte, wird der Verkehrswert (Marktwert) ohne Berücksichtigung eines merkantilen Minderwertes aufgrund der Gefährdungspotentiale des Untergrundes zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 08.10.2024 auf

€ 235.000,-

festgestellt.

In Worten: Euro – zweihundertzweiundzwanzigtausend –

Das entspricht einem Wert pro m² Wohn- und Nutzfläche von

rund € 2.800,-

5.2 VERKEHRSWERT (MARKTWERT) MIT SICHERHEITSABSCHLAG

Bedingt dadurch, dass das Wohnhaus nicht von innen besichtigt werden konnte und aufgrund der vorhandenen Gefährdungspotentiale des Untergrundes, wird ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 10 % auf den zuvor ermittelten Verkehrswert (Marktwert) vorgenommen.

Es ergibt sich somit:

Verkehrswert (Marktwert)	
ohne Sicherheitsabschlag	€ 235.000
./. 10 % von € 235.000	€ -23.500
	€ 211.500

Verkehrswert (Marktwert)
mit Sicherheitsabschlag rund **€ 212.000,-**

in Worten:

Euro – zweihunderttausend –

Das entspricht einem Wert pro m² Wohn- und Nutzfläche von

rund **€ 2.520,-**

5.3 ZUSAMMENSTELLUNG DER VERKEHRSWERTE (MARKTWERTE)

Verkehrswert (Marktwert)
ohne Sicherheitsabschlag

€ 235.000,-

in Worten:

Euro – zweihundertzweiundzwanzigtausend –

€/m² 2.800,-

Verkehrswert (Marktwert)
mit Sicherheitsabschlag

€ 212.000,-

in Worten:

Euro – zweihunderttausend –

€/m² 2.520,-

Bochum, den 25. November 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
Flächennutzungsplan	1	Seite
Bergbauauskunft	6	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 Mansarddacheindeckung



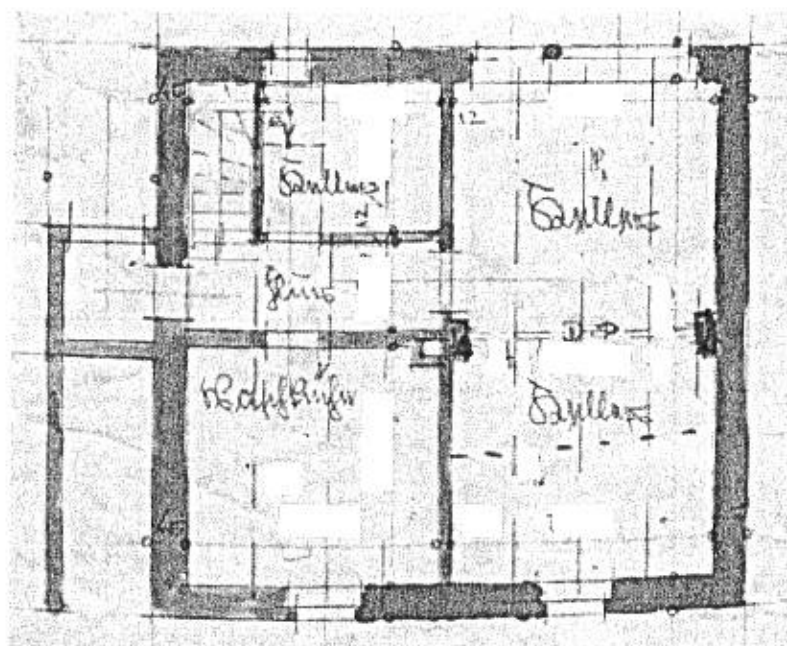
Abb. 4 seitliche Gebäudeansicht



Abb. 5 gepflasterte Fläche neben dem Gebäude

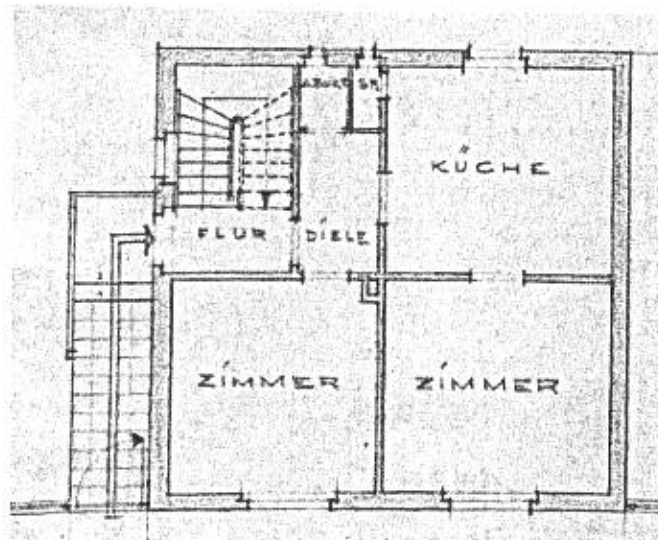


Abb. 6 Zuwegung zum Hauseingang



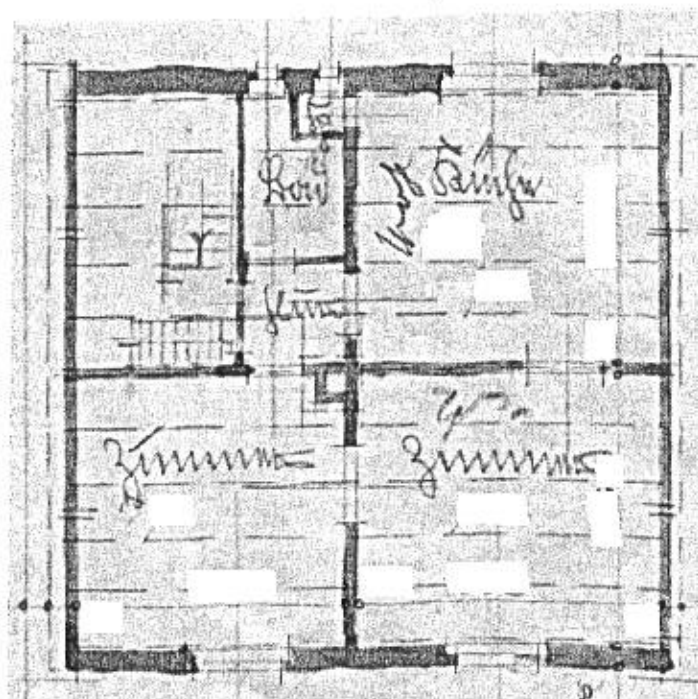
Sundernstraße 15
58452 Witten

Kellergeschoss
(ohne Maßstab)



Sundernstraße 15
58452 Witten

Erdgeschoss
(ohne Maßstab)



Sundernstraße 15
58452 Witten

Dachgeschoss
(ohne Maßstab)



**Ennepe-Ruhr-Kreis
Katasteramt**

Hauptstraße 92
58332 Schwelm

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurkarte NRW 1 : 1000**

Flurstück: 169
Flur: 13
Gemarkung: Bommern
Sundernstraße 15, Witten

Erstellt: 10.09.2024
Zeichen: 24-A-1277



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

58452 Witten, Sundernstr. 15



08.11.2024 | 03015472 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

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

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024



Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2024-01-01

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

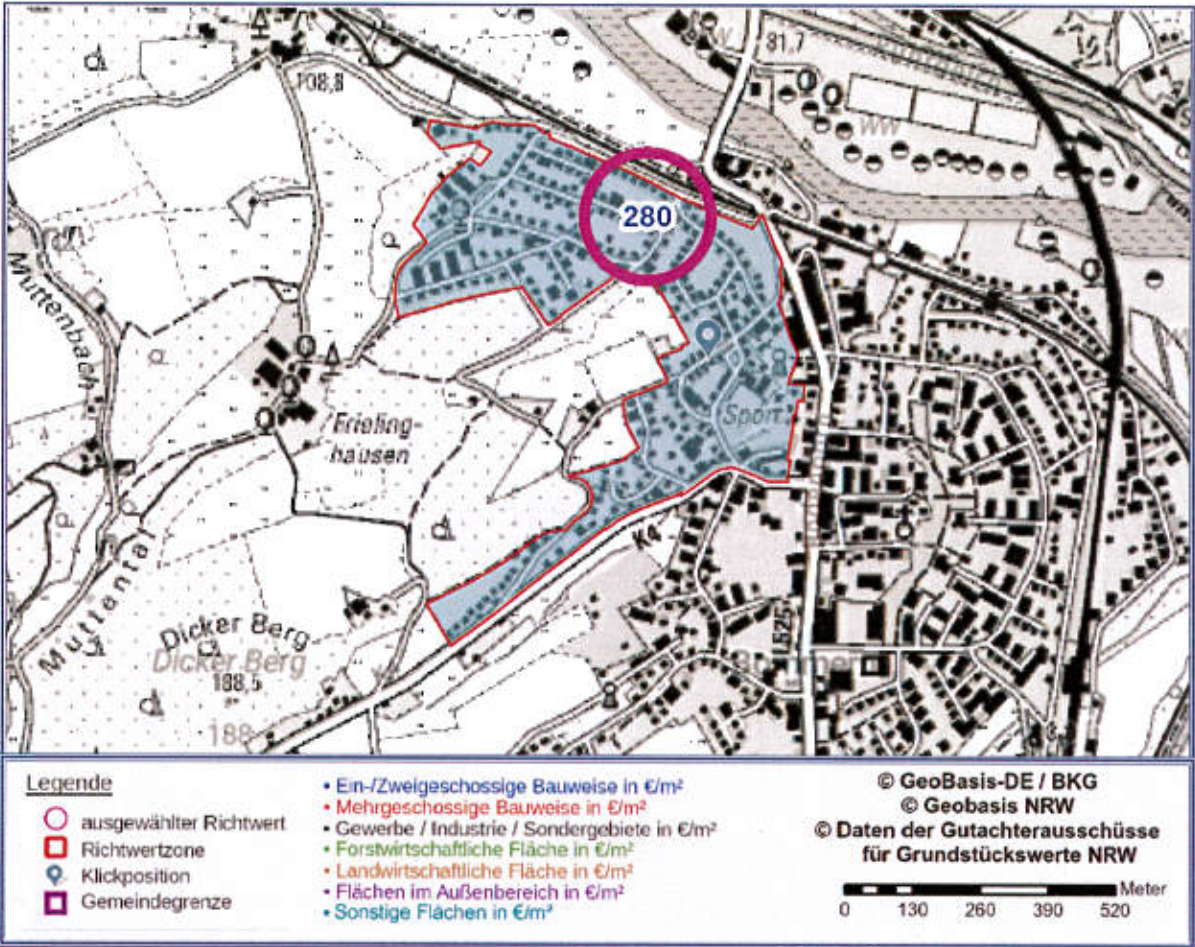


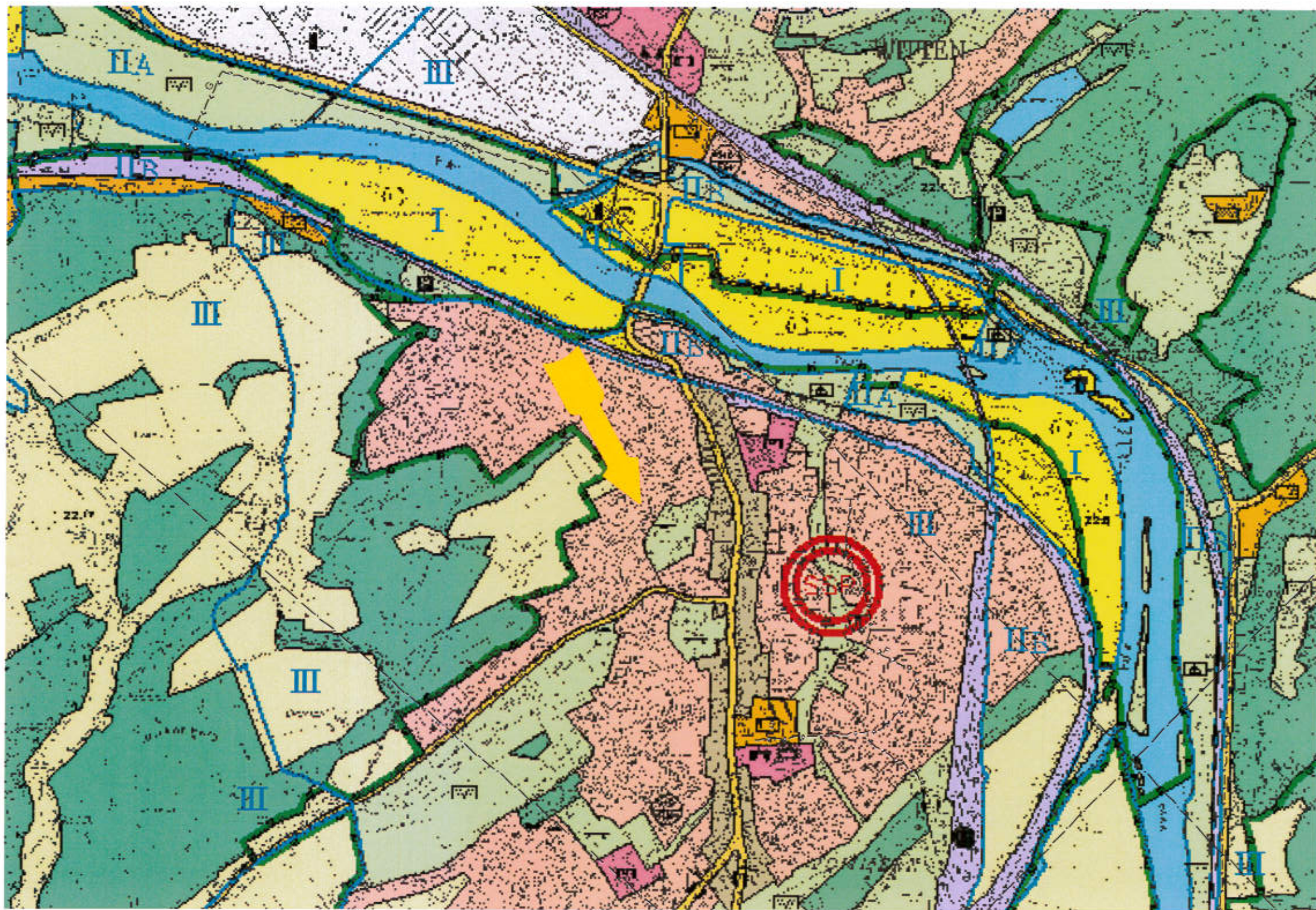
Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone
Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Witten
Postleitzahl	58452
Gemarkungsname	Bommern
Gemarkungsnummer	1345
Ortsteil	Bommern
Bodenrichtwertnummer	907007
Bodenrichtwert	280 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II
Fläche	700 m²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	270,00 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Freies Feld	Albertstr./Auf der Bommerbank/Akazienweg

Tabelle 1: Richtwertdetails

Ausgabe gefertigt am 07.11.2024 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 -

**Abteilung 6 Bergbau
und Energie in NRW**

Datum: 16. September 2024
Seite 1 von 6

Aktenzeichen:

bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:

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

Grundstück(e): Sundernstraße 15 in Witten
Gemarkung: Bommern, Flur: 13, Flurstück(e) 169

Dienstgebäude:

Ihr Schreiben vom 23.08.2024
Az. des Gerichts: 7 K 8/24

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:

Sehr geehrte Damen und Herren,

der oben angegebene Auskunftsbereich liegt über dem auf Steinkohle
verliehenen Bergwerksfeld „Flößgraben III“ sowie über einem inzwi-
schen erloschenen Bergwerksfeld.

Umsatzsteuer ID:

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Flößgraben III“ ist die

Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt
es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen

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/)



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 gegebenenfalls an die oben genannte Bergwerkseigentümerin zu richten.

Abteilung 6 Bergbau
und Energie in NRW

Seite 2 von 6

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.

Vielleicht liegen der Bergwerkseigentümerin auch weitere Informationen zum Bergbau unter dem Grundstück vor, die hier nicht bekannt sind. Gegebenenfalls können Sie dort weitere Details erfahren.

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, teile ich Ihnen mit, dass im oben genannten Auskunftsbereich bis in die 1950er Jahre Steinkohle abgebaut worden ist. Der auf den hier vorliegenden Grubenbildern dokumentierte und für das Grundstück relevante Abbau ist dem senkungsauslösenden Bergbau zuzuordnen. Die Einwirkungen des senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist aus diesem Bergbau nicht mehr zu rechnen.

Ich weise darauf hin, dass das Grundstück im Bereich des im Jahr 1795 verliehenen ehemaligen Längenfeldes „Sct Gregorius“ liegt. Nach den hier bekannten Lagerstätteninformationen streichen hier Steinkohleflöze unter einer geringmächtigen Lockermassenschicht an der Karbonoberfläche aus. Die Flöz-Schichten fallen mit ca. 60° bis 70° in südöstlicher



Richtung ein. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass ein Flöz teilweise in geringer Tief unter der Grundstücksoberfläche ansteht. Ein Abbau in geringer Tiefe ist im Grundstücksbereich nicht dokumentiert. Es kann auf Grund der Lagerstättenverhältnisse und Hinweise aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass derartiger Abbau geführt wurde. Sollte unter dem Grundstück in geringer Tiefe Bergbau, der nicht dokumentiert ist (z. B. Uraltbergbau oder widerrechtlicher Abbau), umgegangen sein, so könnte das auch heute noch zu einem Absenken bis hin zum Einstürzen der Tagesoberfläche führen (Tagesbruchgefahr).

Hier ist nicht bekannt, ob mit Blick auf den Bergbau bereits bei der Bebauung des Grundstücks 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.

Wenn Sie den Bergbau bewerten lassen wollen, zum Beispiel für Anpassungs – und Sicherungsmaßnahmen oder im Schadensfall, empfehle ich Ihnen einen Sachverständigen einzuschalten. Die Bezirksregierung Arnsberg hat auf ihrer Internetseite eine Liste mit Sachverständigen bereitgestellt, die im Bereich Altbergbau und Gefahrenabwehr tätig sind <https://www.bra.nrw.de/-429>.

Im hier geführten Bergbau-Alt-Verdachtsflächen-Katalog (BAV-Kat) sind für den Grundstücksbereich und die unmittelbare Umgebung folgende ehemaligen bergbaulichen Betriebsstätten verzeichnet:

- Bommerbänker Tiefbau, Halde Nr. 2 / Halde der Steinkohlenzeche Vereinigte Bommerbänker Tiefbau / BAV-Kat. Nr. 4510-A-039



- Bommerbänker Tiefbau, Vereinigte, Zeche / Zeche, Brikettfabrik /
BAV-Kat. Nr. 4510-S-023

Abteilung 6 Bergbau
und Energie in NRW

Seite 4 von 6

Die Zeche Vereinigte Bommerbänker Tiefbau wurde von 1862 bis 1925 betrieben. Die Zeche entstand 1862 durch Konsolidierung diverser Zechen in der Umgebung. 1873 wurde ein erster Tiefbauschacht abgeteuft. Es folgten weitere Göpel- und Wetter-Schächte. 1904 wurde die Zeche von der Gewerkschaft Zeche Mont Cenis übernommen und 1906 nach einem Bruch einer Steigleitung im Schacht geschlossen. Die Tagesanlagen der Zeche wie die Kohlenwäsche und Brikettfabrik wurden gesprengt. Die Ziegelsteine wurden zum Bau einer Siedlung auf dem Werksgelände wiederverwendet. Von 1922 bis 1925 wurde noch einmal geringfügig Abbau betrieben.

Das hier in Rede stehende Grundstück liegt auf dem Gelände der ehem. Zeche, im Bereich der vermuteten Betriebsgrenze der Halde Nr. 2. Westlich des Grundstücks sind auf hier vorliegenden Tagerissen einige Betriebsgebäude zu erkennen, über deren Funktion hier nichts bekannt ist. Im Bereich der ehemaligen Betriebsanlagen, können sich ggf. noch Reste von Fundamenten oder Ver-/Entsorgungsleitungen im Erdreich befinden.

Da die Bergaufsicht für den Bereich des genannten Grundstücks bereits vor einem Jahrhundert endete, liegen hier keine konkreten Informationen über die von den nachfolgend zuständigen Ordnungsbehörden ggf. weiter veranlassten Maßnahmen, die anschließenden Folgenutzungen und den heutigen Zustand dieser Flächen vor.

Es wird daher empfohlen, sich hinsichtlich der heutigen Gegebenheiten direkt an die hier heute zuständige Untere Bodenschutzbehörde beim Ennepe-Ruhr-Kreis bzw. an die Stadt Witten zu wenden.



Sofern Ihnen diese Auskunft nicht ausreicht, haben Sie die Möglichkeit, das hier vorhandene Grubenbild einzusehen. Dadurch können Sie sich selbst über die bergbaulichen Verhältnisse im Bereich des Grundstücks informieren. Da eine Einsichtnahme markscheiderische und geotechnische Sachkenntnisse erfordert, sollten Sie einen Sachverständigen hinzuziehen oder diesen mit der Einsichtnahme beauftragen. Sie können das Grubenbild eine Stunde lang gebührenfrei einsehen. Für jede weitere angefangene Viertelstunde fallen Verwaltungsgebühren in Höhe von 12,50 Euro an. Wenn Sie diesen Service in Anspruch nehmen wollen, beantragen Sie dies bitte schriftlich.

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.

Abteilung 6 Bergbau
und Energie in NRW

Seite 6 von 6

■ Erdbebengefährdung

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

ZÜRS Hochwassergefährdung

58452 Witten, Sundernstr. 15



Gefährdungsklasse der Objektadresse

GK1

GK2

GK3

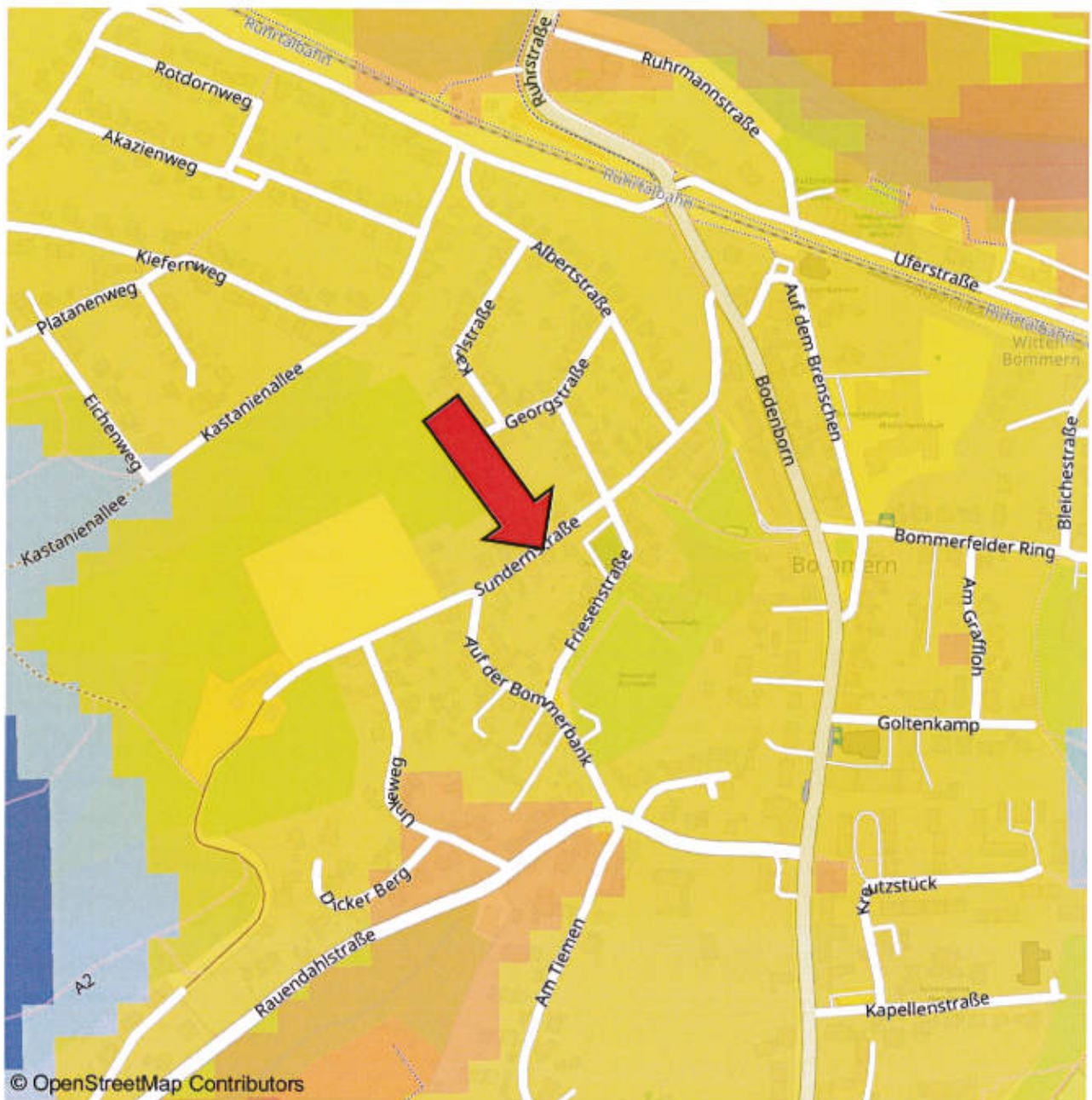
GK4

- 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 © VoS; Hintergrundkarte: TopPlusOsn © GeoBasis-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed, USDA, FSA, USGS, AEX, Geomapping, AerGRID, IGN, TGP, swisstopo, and the GIS User Community; Hauskoordinaten © GeoBasis-DE 2021; Flussnetz © GeoBasis-DE / BKG 2016; Die Grundlagerdaten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen.

Starkregengefährdung

58452 Witten, Sundernstr. 15



© OpenStreetMap Contributors

Gefährdungsklasse der Objektadresse



Starkregengefährdung:

Auch fern von Flüssen und Seen kann es durch überraschenden Starkregen zu schweren Überschwemmungen kommen. Wissenschaftler des EDC (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: 2024 (CC BY-SA 2.0)