

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm. · CIS HypZert (F) · Recognised European Valuer
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

Verkehrswertgutachten

Nr.: 2023-105-287



Zu bewerten ist das Objekt:

Teileigentum des im Untergeschoss
Körnerstraße / Gerichtsstraße in
58452 Witten gelegenen Tiefgaragen-
stellplatzes Nr. 92 des Aufteilungsplans
Grundbuchblatt 5702 von Witten

Amtsgericht:

Witten

Aktenzeichen bei Gericht:

007 K 012/23

**Verkehrswert in Anlehnung an § 194 BauGB i.V.m. ImmoWertV 2021
zum Stichtag 20. Dezember 2023:**

13.000,00 Euro

Inaugenscheinnahme am:

20.12.2023

Grundstücksgröße:

2.150 m²

Miteigentumsanteil am Grundstück:

10 / 100.000

Ursprungsbaujahr:

ca. 1996

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm. · CIS HypZert (F) · Recognised European Valuer
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen und Grundlagen.....	4
2.	Makrolage des Objektes	6
3.	Mikrolage des Objektes	6
4.	Beschreibung des Objektes	7
4.1	Grundstück, Grund und Boden.....	7
4.2	Bauliche Anlagen, Gebäudeart und -konzeption	7
4.3	Baujahr	8
4.4	Gebäudebeschreibung	8
4.4.1	Fundamente und Untergeschoss	8
4.4.2	Wände und Decken der Tiefgaragen	8
4.4.3	Dach.....	9
4.4.4	Hinweis weiteres Gemeinschafts- und Sondereigentum	9
5.	Kennzahlen und Flächenangaben.....	9
5.1	Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ).....	9
5.2	Stellplatzfläche	10
6.	Baumängel und Bauschäden – GEG	10
7.	Rechtliche Beschreibung	11
7.1	Bebauungsplan, Baugenehmigung und -abnahme	11
7.2	Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	11
7.3	Denkmalschutz	12
7.4	Energieausweis.....	12
7.5	Dichtheitsprüfungen der Entwässerungsleitungen.....	12
7.6	Altlasten.....	12
7.7	Bergbau	12
7.8	Baugrund	13
7.9	Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs	14
7.10	Baulasten	15
7.11	Vereinbarte Mieten und marktübliche Erträge.....	16

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm. · CIS HypZert (F) · Recognised European Valuer
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

8.	Der Markt für solche Objekte	16
9.	Beurteilungen	17
10.	Grundlagen für die Ermittlung des Verkehrswertes	17
10.1	ImmoWertV 2021	17
10.2	Stichtag, Wertermittlungsstichtag, Qualitätsstichtag	18
10.3	Tag und Umfang der Objektbesichtigung	18
11.	Ermittlung des Verkehrswertes	19
11.1	Vorbemerkung	19
11.2	Verfahrenswahl und Begründung	19
11.3	Bodenwert	20
11.4	Ertragswert	21
11.4.1	Erläuterung des Ertragswertverfahrens	21
11.4.2	Modellkonformität	24
11.4.3	Herleitung / Begründung der Wertermittlungsparameter	24
11.4.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	25
11.4.5	Ermittlung Ertragswert	27
11.5	Plausibilisierung des Ertragswertes	28
12.	Ergebnis Verkehrswert	28
13.	Vorschlag Ersatzwerte Rechte Abteilung II Nrn. 1 - 9 und 11 sowie Verkehrswert i.S.d. ZVG	28
14.	Zusammenstellung	33
	Anlage 1 - Stadtplan	34
	Anlage 2 - Luftbild	35
	Anlage 3 - Liegenschaftskarte	36
	Anlage 4 – Grundbuchauszug	37
	Anlage 5 – Baulastenverzeichnis, anonymisiert wiedergegeben	42
	Anlage 6 - Grundriss	55
	Anlage 7 - Fotos	56

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm. · CIS HypZert (F) · Recognised European Valuer
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

1. Vorbemerkungen und Grundlagen

Das Amtsgericht Witten hat dem Geschäftsführer der SachProjekt Gesellschaft für Immobiliensachverständigen- und Projektwesen mbH, Hans Hermann Fiedler (Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke sowie öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet) am 18.09.2023 den Auftrag erteilt, die Wertermittlung höchstpersönlich und schriftlich durchzuführen.

Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes des Objektes im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens. Vor diesem Hintergrund wurden personenbezogene Daten nicht eingefügt und Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs bei der Wertermittlung i.S.d. ZVG nicht berücksichtigt.

Das Wertgutachten wird nur für den angegebenen Zweck erstellt und darf nur für diesen verwendet werden. Dritte dürfen ohne Zustimmung des Auftragnehmers das Gutachten nicht verwenden.

Bei der Erstattung des Gutachtens ist es nicht möglich,

- Konformität der baulichen Anlagen mit sämtlichen Verordnungen und öffentlich-rechtlichen Bestimmungen (insbesondere Abstandsflächen, Brandschutz, BImSchG etc.) sowie mit ggf. getroffenen privatrechtlichen Vereinbarungen vollumfänglich zu prüfen - vollumfängliche Konformität ist zu unterstellen,
- Maß-, Baustoff- und Bauteilprüfungen, Prüfung der Statik sowie Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen durchzuführen - die Funktionsfähigkeit solcher Anlagen ist vorauszusetzen,
- Rohrleitungen auf Rohrfraß bzw. Dichtigkeit zu überprüfen - Unversehrtheit ist grundsätzlich zu unterstellen,
- das Grundstück auf Kampfmittel zu überprüfen; Kampfmittelfreiheit wird unterstellt.

Die Wertermittlung erfolgt auf der Grundlage der Inaugenscheinnahme durch den Sachverständigen.

Zerstörerische Untersuchungen fanden nicht statt. Verborgene Schäden oder Mängel, die durch diese Vorgehensweise nicht bekannt werden, können bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt werden.

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm. · CIS HypZert (F) · Recognised European Valuer
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

Arbeitsunterlagen und Auskünfte:

- Urkunde Nr. 364/1963 vom 02.07.1963 des Notars Carl Schlichtherle in Witten
- Urkunde Nr. 365/1963 vom 30.07.1963 des Notars Dr. Hans Völker in Witten
- Grundrisszeichnung vom 20.09.1995 vom Untergeschoss des Architekturbüros Pfannkuche in Witten
- Urkunde Nr. 519/1995 vom 21.09.1995 des Notars Dr. Klaus Wentzel in Witten
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 05.10.1995 der Stadt Witten
- Urkunde Nr. 558/1995 vom 12.10.1995 des Notars Dr. Klaus Wentzel in Witten
- Urkunde Nr. 554/1997 vom 06.10.1997 des Notars Dr. Klaus Wentzel in Witten
- Urkunde Nr. 555/1997 vom 06.10.1997 des Notars Dr. Klaus Wentzel in Witten
- Urkunde Nr. 18/98 vom 23.01.1998 des Notars Klaus Baumeister in Witten
- Auszug vom 21.07.2023 aus dem Teileigentumsgrundbuch von Witten Blatt 5702 des Amtsgerichts Witten
- Auszug vom 02.01.2024 aus dem Liegenschaftskataster des Ennepe-Ruhr-Kreises
- Auskunft vom 03.01.2024 aus dem Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht des Ennepe-Ruhr-Kreises
- Bescheinigung vom 08.01.2024 der Stadt Witten über Erschließungs- und Anliegerbeiträge
- Auskunft vom 08.01.2024 der Bezirksregierung Arnsberg in Dortmund über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung
- Auskunft vom 10.01.2024 aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Witten nebst Baulastenblatt-Nrn. 1394 vom 30.07.1982, 1395 vom 13.07.1982 und 2825 vom 07.04.1992

Urheberrechtsschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm. · CIS HypZert (F) · Recognised European Valuer
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

2. Makrolage des Objektes

Das Objekt befindet sich im südlichen Bereich des Stadtzentrums von Witten. Die Stadt Witten liegt im Südosten des Ruhrgebietes im Land Nordrhein-Westfalen (NRW). Sie gehört als größte Stadt dem Ennepe-Ruhr-Kreis an, im Regierungsbezirk Arnsberg.

Rund 99.000 Einwohner¹ verteilen sich in Witten auf einer Fläche von 72,4 km².

Durch seine Lage am Rande des Ruhrgebietes ist Witten verkehrstechnisch gut erschlossen (insbesondere über die A 43, die A 44 und die A 45) und verfügt über einige Naherholungsmöglichkeiten, wie zum Beispiel das Gebiet Hohenstein und den Kemnader Stausee. Das Sauerland ist nur wenige Autominuten entfernt.

Der Sitz der Privatuniversität Witten-Herdecke befindet sich in Witten. Zwei Drittel des Stadtgebietes bestehen aus Wald, landwirtschaftlichen Flächen, Grünanlagen und Wasserflächen. Über 150 km markierte Rundwanderwege sind vorhanden.

Die Arbeitslosenquote lag im Dezember 2023 im Ennepe-Ruhr-Kreis mit 6,9% unter dem Landesdurchschnitt NRW von 7,2% und über dem Bundesdurchschnitt von 5,7%.²

3. Mikrolage des Objektes

Das Objekt befindet sich im Stadtzentrum von Witten, nur wenige Gehminuten von den Einkaufsstraßen und Schulen entfernt.

Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist insbesondere gegeben durch die ca. 3 Gehminuten entfernte Bushaltestelle „Husemannstraße“, mit zahlreichen Buslinien.³ Der Hauptbahnhof befindet sich mit dem Auto in rund einem Kilometer entfernt, fußläufig in ca. einem halben Kilometer.

Die Versorgung des täglichen Bedarfs ist auch fußläufig in der Innenstadt möglich.

Die Parkplatzsituation öffentlicher Flächen ist in der näheren Umgebung als äußerst angespannt zu bezeichnen.

Autobahnanschluss besteht insbesondere nach ca. 3 km über die Anschlussstelle „Witten-Stockum“ zur A 44.

¹ Quelle: <https://www.witten.de/wirtschaftsstandort/der-standort/strukturdaten/bevoelkerung/>

² Vgl. <https://statistik.arbeitsagentur.de/Auswahl/raeumlicher-Geltungsbereich/Politische-Gebietsstruktur/>

³ Vgl. https://efa.vrr.de/vrr/XSLT_TRIP_REQUEST2

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm. · CIS HypZert (F) · Recognised European Valuer
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

4. Beschreibung des Objektes

4.1 Grundstück, Grund und Boden

Zu bewerten ist das Teileigentum, eingetragen im Teileigentumsgrundbuch von Witten Blatt 5702 des Amtsgerichts Witten.

Dabei handelt es sich um den 10 / 100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Witten Flur 38 Flurstück 343, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Hause Witten, Körnerstraße/Gerichtsstraße in der Tiefgarage II gelegenen Stellplatz, im Aufteilungsplan mit Nr. 92 bezeichnet.

Das Flurstück wird im Folgenden auch als „das Grundstück“ bezeichnet.

Das Grundstück hat eine Größe von 2.150 m².

Der Zuschnitt ist unregelmäßig, erinnert an ein Rechteck mit Versprüngen an der nördlichen Grenze.

Das Grundstück liegt an der Ecke Gerichtsstraße / Körnerstraße. Die Straßenfront entlang der Gerichtsstraße beläuft sich auf rund 20 Meter, entlang der Körnerstraße rund 80 Meter, bei einer mittleren Tiefe von der Körnerstraße aus gesehen von ca. 26 Metern.

Topografisch steigt das Grundstück nach Osten hin an.

4.2 Bauliche Anlagen, Gebäudeart und -konzeption

Das Grundstück ist mit einem in Massivbauweise errichteten Wohn- und Geschäftshaus mit Wohnungen, Büros und 139 Tiefgaragenstellplätzen in den Untergeschossbereichen bebaut.

Bewertungsgegenständlich ist hier ausschließlich der vorbezeichnete Stellplatz in der Tiefgarage II. Die Tiefgarage wird über die Gerichtsstraße erreicht und erstreckt sich unterirdisch entlang der Körnerstraße. Der Stellplatz befindet sich im hinteren Bereich, also an der östlichsten Stelle der Tiefgarage.

Auf detailliertere Ausführungen zum Wohn- und Geschäftshaus über den Tiefgaragenbereichen wird im Sinne dieser Wertermittlung verzichtet.

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm. · CIS HypZert (F) · Recognised European Valuer
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

4.3 Baujahr

Das Baujahr des Wohn- und Geschäftshauses ist ausweislich der Unterlagen aus der Grundakte des Amtsgerichts Witten in Verbindung mit Luftbildauswertungen des Regionalverbandes Ruhr ca. 1996.

4.4 Gebäudebeschreibung

Bei der Gebäudebeschreibung geht es um die Darstellung von Ausstattungsmerkmalen, die auf dem Immobilienmarkt zu Preisunterschieden führen und daher im Sinne dieser Wertermittlung zu würdigen sind. Es handelt sich dabei nicht um eine technische Baubeschreibung. Auch ist die Beschreibung nicht zwingend vollständig.

Im Sinne dieser Wertermittlung wird die Gebäudebeschreibung im Wesentlichen auf die Tiefgarage beschränkt, in der sich der Stellplatz befindet.

Es liegt eine Baubeschreibung als Bestandteil der Teilungserklärung vom 12.10.1995, Urkunde Nr. 558/1995 des Notars Dr. Klaus Wentzel in Witten, vor.

Die nachfolgenden Beschreibungen basieren grundsätzlich auf dieser Baubeschreibung. Sofern die Inaugenscheinnahme der tatsächlichen Eigenschaften durch den Sachverständigen am Ortstermin jedoch offensichtlich Abweichendes ergeben hat, sind im Folgenden die tatsächlichen Eigenschaften beschrieben.

4.4.1 Fundamente und Untergeschoss

Gemäß v. g. Baubeschreibung handelt es sich um eine Sohlplatte aus Beton mit Einzel- und Streifenfundamenten auf einer maschinell verdichteten Granulatschicht. Die Unterfangung der Nachbargebäude wurde demnach in Stahlbeton hergestellt.

Die lichte Höhe der Tiefgarage ist für Pkw zweckmäßig.

4.4.2 Wände und Decken der Tiefgaragen

Gemäß der Baubeschreibung und auch augenscheinlich wurden die Außenwände und Decken aus Stahlbeton hergestellt, nicht-tragende Innenwände demnach aus Kalksandsteinmauerwerk.

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm. · CIS HypZert (F) · Recognised European Valuer
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

4.4.3 Dach

Das Gebäude ist mit einem Satteldach aus einer Holzkonstruktion hergestellt, mit Betondachsteinen.

4.4.4 Hinweis weiteres Gemeinschafts- und Sondereigentum

Der bewertungsgegenständliche Stellplatz macht nur einen geringen Teil des Sondereigentums aus. Es war aber mangels Berechtigung eines Zutritts nicht möglich, übriges Sondereigentum oder sonstiges Gemeinschaftseigentum, das sich nicht in der Tiefgarage befindet, in augenscheinzunehmen.

5. Kennzahlen und Flächenangaben

5.1 Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

Abweichend zu den baurechtlichen Vorschriften sind bei der Berechnung der WGFZ (Verhältnis von Geschossfläche zur Grundstücksfläche) auch die Flächen zu berücksichtigen, die der wirtschaftlichen Nutzung dienen. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Geschossfläche eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses ist pauschal mit 75 % der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses und die Geschossfläche eines Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, pauschal mit 30 % des darüberliegenden Vollgeschosses zu berechnen (siehe Richtlinie zur Ermittlung von Bodenwerten (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL), Ziffer 6 Abs. 6).⁴

Geschossfläche TG I: 700 m ² x 0,3	210 m ²
Geschossfläche TG II: 1.000 m ² x 0,3	300 m ²
Geschossflächen Körnerstr. EG - 3. OG: 4 x 1.030 m ²	4.120 m ²
Geschossflächen Gerichtsstr. EG - 1. OG: 2 x 100 m ²	200 m ²
Geschossfläche DG: 1.130 m ² x 0,75	<u>848 m²</u>
Summe überschlägig:	<u>5.678 m²</u>
Bodenfläche:	<u>2.150 m²</u>
WGFZ: 5.678 / 2.150 =	<u>2,6 (gerundet)</u>

⁴ Zitat aus dem Grundstücksmarktbericht 2021 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten, S. 53

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm. · CIS HypZert (F) · Recognised European Valuer
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

5.2 Stellplatzfläche

Der Stellplatz erstreckt sich über eine Fläche von 2,87 x 5,00 Metern, also rund 14 m².

6. Baumängel und Bauschäden – GEG

Aufgeführt sind lediglich Mängel und Schäden, die nicht bereits durch die normale altersbedingte Abnutzung über die weiter unten zu ermittelnde wirtschaftliche Restnutzungsdauer Berücksichtigung finden.

Nicht aufgelistet sind des Weiteren ausstehende Modernisierungsmaßnahmen, sofern sie ebenfalls insbesondere im Rahmen der weiter unten ermittelten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer in die Bewertung eingehen.

Es wird aber an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass es nach dem „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden“ (GEG) oder dem „Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz“ (GEIG) Verpflichtungen des Eigentümers geben kann, die sofortige Investitionen nach sich ziehen.

Mangels Zutritt war eine Prüfung dieser Anforderungen nicht möglich. Eine vollständige Prüfung mit sämtlichen Gesetzen, Verordnungen und öffentlich-rechtlichen Bestimmungen ist ohnehin nicht Gegenstand des Auftrages. Für die nicht geprüften Punkte ist vollumfängliche Konformität zu unterstellen.

Bei Änderungen des Gebäudes können weitere Verpflichtungen entstehen, die im Sinne dieser Wertermittlung jedoch zunächst nicht zu würdigen sind.

Durch die Inaugenscheinnahme wurden am Ortstermin die folgenden Baumängel bzw. Bauschäden festgestellt; Untersuchungen haben auftragsgemäß nicht stattgefunden:

An ihren Füßen weisen die Betonstützen und Außenwände Abplatzungen auf. Am Ortstermin konnte Feuchte zwar nicht festgestellt werden; es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass Nässeprobleme insbesondere nach Witterung noch vorhanden sind.

Das Gemeinschaftseigentum konnte im Wesentlichen nicht besichtigt werden. Es wird unterstellt, dass keine die Rücklage übertreffenden Instandsetzungsarbeiten anstehen. Sollte diese Annahme unzutreffend sein, so wäre das Gutachten zu überarbeiten. Es können dann Abschläge vom Verkehrswert die Folge sein.

7. Rechtliche Beschreibung

7.1 Bebauungsplan, Baugenehmigung und -abnahme

Die Bauakte wurde nicht eingesehen. Eine Prüfung der Genehmigungs- und Abnahmesituation des gesamten Eigentums wäre ohnehin mangels Zutritt zu den Hauptbereichen nicht möglich gewesen.

Es liegt die Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 05.10.1995 der Stadt Witten vor.

Hinsichtlich der nicht vorliegenden Genehmigungen wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass die betreffenden Unterlagen in der Bauakte der Stadt Witten vorhanden oder lediglich abhandengekommen sind. Sollte diese Annahme unzutreffend sein, so wäre das Gutachten zu überarbeiten. Es können dann Abschläge vom Verkehrswert die Folge sein.

7.2 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Es liegt die Bescheinigung vom 08.01.2024 der Stadt Witten über Erschließungs- und Anliegerbeiträge vor. Dort heißt es:

„Das ... Grundstück wird im Sinne von § 131 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) von folgender/folgenden Erschließungsanlage(n) erschlossen: Gerichtsstraße, Körnerstraße.

Für das Grundstück ist ein endgültiger Erschließungsbeitrag festgesetzt und auch gezahlt worden. Die Erschließungsbeitragsforderung ist damit abgegolten worden.

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

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

Das Grundstück war damit zum Stichtag beitragsfrei im Sinn dieser Wertermittlung.

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm. · CIS HypZert (F) · Recognised European Valuer
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

7.3 Denkmalschutz

Der Sachverständige hat am 12.01.2024 Einsicht in die Denkmalliste der Stadt Witten, Stand 30.11.2016, genommen.⁵ Das Wertermittlungsobjekt war dort nicht gelistet.

Es wird hier davon ausgegangen, dass denkmalrechtliche Belange zum Stichtag nicht bestanden haben.

7.4 Energieausweis

Ein Energieausweis lag nicht vor.

7.5 Dichtheitsprüfungen der Entwässerungsleitungen

Dichtheitsprüfungen wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt.

7.6 Altlasten

Es liegt die Auskunft vom 03.01.2024 aus dem Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht des Ennepe-Ruhr-Kreises vor.

Demnach ist das Grundstück dort nicht eingetragen.

Die Nutzung als Wohn- und Geschäftsghaus gibt keine besonderen Hinweise auf einen erhöhten Altlastenverdacht.

Auftragsgemäß wurden Bauteiluntersuchungen und Schadstoffmessungen nicht durchgeführt.

Das Wertermittlungsobjekt ist zunächst als altlastenfrei im Sinne dieser Wertermittlung zu beurteilen.

7.7 Bergbau

Das bewertungsgegenständliche Objekt befindet sich im Ruhrgebiet. In dieser Region liegt der Beginn bergbaulicher Aktivitäten so lange zurück, dass nicht alle diese Aktivitäten dokumentiert wurden bzw. nicht sämtliche Dokumente mehr vorhanden sind.

⁵ Vgl. https://de.wikipedia.org/wiki/Liste_der_Baudenkm%C3%A4ler_in_Witten

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm. · CIS HypZert (F) · Recognised European Valuer
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

Es kann daher generell nicht ausgeschlossen werden, dass Beeinträchtigungen durch bergbauliche Aktivitäten vorliegen oder in der Zukunft in Erscheinung treten werden.

Folgeerscheinungen aus etwaiger bergbaulicher Tätigkeit, wie zum Beispiel eindeutig darauf zurückzuführende Risse oder Neigungen an Gebäuden, waren bei der Inaugenscheinnahme nicht offensichtlich.

Es liegt die Auskunft vom 08.01.2024 über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung der Bezirksregierung Arnsberg vor. Dort heißt es:

„Das ... Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld ‚Ver. Hamburg und Franziska‘ und über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld ‚Heinrichsfeld‘.

Eigentümerin der Bergbauberechtigungen ist die E.ON SE (Anschrift: E.ON SE, Mining Management, Brüsseler Platz 1 in 45131 Essen oder zentrale E-Mailadresse: mining@eon.com). ...

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. Hinweise auf einen nicht verzeichneten Uraltbergbau oder widerrechtlichen Abbau finden sich in den Unterlagen für den Grundstücksbereich nicht.

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.“

Insgesamt ist auf Grundlage dieser Erkenntnisse zum Stichtag kein Abschlag vom Verkehrswert vorzunehmen.

7.8 Baugrund

Baugrunduntersuchungen waren nicht beauftragt, Analysen lagen nicht vor. Es wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass es sich um tragfähigen Baugrund handelt.

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm. · CIS HypZert (F) · Recognised European Valuer
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

7.9 Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs⁶

In Abteilung II des Teileigentumsgrundbuchs sind die folgenden Lasten und Beschränkungen eingetragen (anonymisiert zitiert); laufende Nummer 10 ist gelöscht:

Nur bezüglich des Flurstücks 321 der Flur 38:
Ein Anbaurecht nach Maßgabe des § 4 des notariellen Kaufvertrages vom 18.06.1894 für den Kaufmann [REDACTED] in Witten und dessen Rechtsnachfolger. Eingetragen am 16.03.1906.

Nur bezüglich des Flurstücks 46 der Flur 38:
Für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 38 Nr. 602/16 ist das Recht eingeräumt, auf diesem Grundstück Gebäude zu errichten, deren Brandmauer halb auf den belasteten Grundstücken stehen und von den Grundstückseigentümern gemeinsam benutzt werden. Der zuletzt Bauende soll verpflichtet sein, dem zuerst Bauenden die Kosten des halben Giebels zu ersetzen. Eingetragen am 20.01.1919.

Nur bezüglich des Flurstücks 47 der Flur 38:
Für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 38 Nr. 602/16 ist das Recht eingeräumt, auf diesen Grundstücken Gebäude zu errichten, deren Brandmauer halb auf den belasteten Grundstücken stehen und von den Grundstückseigentümern gemeinsam benutzt werden. Der zuletzt Bauende soll verpflichtet sein, dem zuerst Bauenden die Kosten des halben Giebels zu ersetzen. Eingetragen am 20.01.1919.

Nur bezüglich des Flurstücks 51 der Flur 38:
Für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 38 Nr. 601/16 und 603/16 ist das Recht eingeräumt, auf diesen Grundstücken Gebäude zu errichten, deren Brandmauern halb auf den belasteten Grundstücken stehen und von den Grundstückseigentümern gemeinsam benutzt werden. Der zuletzt Bauende soll verpflichtet sein, dem zuerst Bauenden die Kosten des halben Giebels zu ersetzen. Eingetragen am 20.01.1919.

Nur bezüglich des Flurstücks 54 der Flur 38:
Für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 38 Nr. 602/16 ist das Recht eingeräumt, auf diesem Grundstück Gebäude zu errichten, deren Brandmauer halb auf den belasteten Grundstücken stehen und von den Grundstückseigentümern gemeinsam benutzt werden. Der zuletzt Bauende soll verpflichtet sein, dem zuerst Bauenden die Kosten des halben Giebels zu ersetzen. Eingetragen am 20.01.1919.

Nur bezüglich des Flurstücks 331 der Flur 38:
Ein Überbau- und Anbaurecht an dem Grundstück Gemarkung Witten Flur 38 Flurstück 65 für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Witten Flur 38 Flurstück 23 (Witten Band 62 Blatt 1609). Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 14.12.1945 eingetragen am 11.01.1946.

Nur bezüglich des Flurstücks 319 der Flur 38:
Ein Recht zum Anbau an die westliche Giebelwand und ein Recht zur Mitbenutzung der Brandmauer für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Witten Flur 38 Nr. 394/18, eingetragen im Grundbuch von Witten Band 64 Blatt 1692. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 06.05.1954, eingetragen am 06.07.1954.

⁶ Hinweis: Abteilung III des Grundbuchs bleibt im Sinne dieser Wertermittlung unberücksichtigt. Der Verkehrswert ist zu ermitteln unter der Annahme der Lastenfreiheit in Abteilung III.

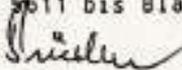
Sachverständiger:

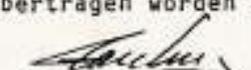
Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm. · CIS HypZert (F) · Recognised European Valuer
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

Nur bezüglich des Flurstücks 323 der Flur 38:
Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung
Witten Flur 38 Flurstück Nr. 63 - zur Zeit eingetragen im Grundbuch von
Witten Band 62 Blatt 1609 - bestehend in dem Recht, in der auf der Grenze
zu dem belasteten Grundstück stehende Mauer drei Fenster zu errichten,
und zwar eines im Erdgeschoß und zwei im ersten Obergeschoß. Unter Bezug-
nahme auf die Bewilligung vom 02.07./31.07.1963 eingetragen am 09.09.1963.

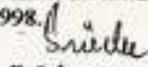
Nur bezüglich der Flurstücke 321 und 322 der Flur 38:
Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung
Witten Flur 38 Flurstück Nr. 55 - zur Zeit eingetragen im Grundbuch von
Witten Blatt 0612 - bestehend in einem Fensterrecht. Das Recht ist auf
dem herrschenden Grundbuch vermerkt. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung
vom 30.07./31.07.1963 eingetragen am 09.09.1963.

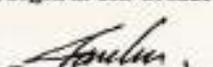
sind von Witten Blatt 5577 hierher sowie auf die für die
anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbücher von
Witten Blatt 5611 bis Blatt 5748 übertragen worden am
30.01.1996.


Brücher


Bansberg

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wegerecht und Recht eine Glasüberdachung zu errichten und zu betreiben)
an dem Grundstück Gemarkung Witten Flur 38 Flurstück 343 für die Volksbank Witten eG in Witten gemäß
Bewilligung vom 06.10.1997/23.01.1998 (UR.Nr. 555-97 des Notars Dr. iur. Klaus Wentzel in Witten bzw. UR.Nr.
18-98 des Notars Klaus Baumcister in Witten) eingetragen in den Grundbüchern von Witten Blatt 5611 bis Blatt
5748 am 04.05.1998.


Brücher


Bansberg

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Witten, 007 K 012/23).
Eingetragen am 21.07.2023.

Kopytko

Auftragsgemäß sind sämtliche in Abteilung II und III eingetragenen Belastungen bei der
Verkehrswertermittlung i.S.d. ZVG zunächst nicht zu berücksichtigen.

7.10 Baulasten

Es liegt die Auskunft vom 10.01.2024 aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Witten
nebst Baulastenblatt-Nrn. 1394 vom 30.07.1982, 1395 vom 13.07.1982 und 2825 vom
07.04.1992 vor.

Dabei handelt es sich um Vereinigungsbaulasten bzw. Sicherungen von Kfz-Stell-
plätzen.

Die Vereinigungsbaulasten stellen keinen werterheblichen Tatbestand im Sinne dieser
Wertermittlung dar.

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm. · CIS HypZert (F) · Recognised European Valuer
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

Die Sicherung von zunächst 15 Kfz-Stellplätzen gemäß Baulastenblatt-Nrn. 1394 und 1395 ist für den östlichen Teil des Grundstücks festgesetzt. Mit Baulastblatt-Nr. 2825 ist eine weitere Garagen- oder Stellplatzfläche – hier insgesamt 25 m² – für die Sicherung eines Garagen- oder Stellplatzes zugunsten eines Fremdgrundstücks festgesetzt.

Auch wird dort später festgesetzt, dass eine ca. 413 m² große Fläche des gesamten Grundstücks von baulichen Anlagen und sonstigen Hindernissen freizuhalten ist, so dass 32 notwendige Stellplätze angelegt und benutzt werden können.

Wegen der Baulasten ist weiter unten in einem gesonderten Abschnitt zu prüfen, ob und ggf. in welcher Höhe ein Abschlag vom Verkehrswert zu ermitteln ist.

7.11 Vereinbarte Mieten und marktübliche Erträge

Etwaig bestehende Mietverträge wurden dem Sachverständigen trotz Nachfrage nicht zur Kenntnis gebracht. Am Ortstermin war der Stellplatz zunächst frei und wurde dann für die Dauer des Termins vom Eigentümer genutzt.

Es wird hier mangels Information davon ausgegangen, dass Mietverhältnisse zum Stichtag nicht bestanden haben. Sollte diese Annahme unzutreffend sein, so wäre das Gutachten zu überarbeiten. Es können dann Abschläge vom Verkehrswert die Folge sein.

Für den Rohertrag sind die marktüblichen Erträge aus dem Stellplatz zu ermitteln. Im Ennepe-Ruhr-Kreis sind Tiefgaragenstellplatzmieten von 40 bis 60 € je Stellplatz und Monat üblich.⁷ Angesichts der angespannten Stellplatzsituation auf den öffentlichen Flächen der näheren Umgebung des Objektes einerseits und der hohen Anzahl an Tiefgaragenstellplätzen andererseits wird sachverständig 50,00 € je Stellplatz und Monat als marktüblich ermittelt.

8. Der Markt für solche Objekte

Mit dem Handel von Tiefgaragenstellplätzen trifft ein knappes Angebot auf eine oftmals auch knappe Nachfrage.

Die Anzahl der Verkäufe auf dem gesamten Immobilienmarkt im Ennepe-Ruhr-Kreis war seit Mitte 2022 rückläufig.

⁷ Vgl. Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten, S. 107

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm. · CIS HypZert (F) · Recognised European Valuer
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

9. Beurteilungen

- **Beurteilung der Lage des Objektes**

Das Objekt befindet sich in einer gut nachgefragten Innenstadtlage von Witten, mit wenig öffentlichen Stellplatzflächen.

- **Beurteilung des Grundstückes, der baulichen Anlagen und der rechtlichen Situation**

Das Grundstück ist baulich gut ausgenutzt.

Die baulichen Anlagen machen in Bezug auf den kleinen, in augenscheinigen Teil einen gepflegten Eindruck.

Die rechtliche Situation erscheint zunächst unproblematisch.

- **Beurteilung des Marktes für solche Objekte**

Das Objekt befindet sich noch immer in einem gesunden Marktumfeld.

- **Gesamtbeurteilung**

Leicht verkäufliches Objekt in Innenstadtlage.

10. Grundlagen für die Ermittlung des Verkehrswertes

10.1 ImmoWertV 2021

Der Verkehrswert in Anlehnung an § 194 BauGB ist gemäß den Regelungen aus der ImmoWertV 2021⁸ und ergänzend gemäß den Richtlinien 2006 für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (WertR 2006) bzw. den sie ersetzenden Richtlinien zu ermitteln.

Dabei wird der Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und

⁸ Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm. · CIS HypZert (F) · Recognised European Valuer
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

tatsächlichen Eigenschaften, der
sonstigen Beschaffenheit und der
Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung
ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.
Nach § 3 ImmoWertV sind dabei die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grund-
stücksmarkt zu Grunde zu legen.
Diese bestimmen sich nach der Gesamtheit der am
Wertermittlungsstichtag für die
Preisbildung von Grundstücken
im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände
sowie nach der allgemeinen Wirtschaftslage,
den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den
wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebietes.

Nach § 9 (2) ImmoWertV 2021 sind zur Wertermittlung Daten heranzuziehen, bei de-
nen angenommen werden kann, dass sie nicht durch ungewöhnliche oder persönliche
Verhältnisse beeinflusst worden sind.

10.2 Stichtag, Wertermittlungsstichtag, Qualitätsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist gemäß § 2 (4) ImmoWertV 2021 der Zeitpunkt, auf den
sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertver-
hältnisse maßgeblich ist. Er entspricht hier dem Tag der Inaugenscheinnahme.

Der Qualitätsstichtag ist gemäß § 2 (5) ImmoWertV 2021 der Zeitpunkt, auf den sich
der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht
dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Grün-
den der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Der Stichtag (Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag) ist hier der 20. Dezember 2023.

10.3 Tag und Umfang der Objektbesichtigung

Die Tiefgarage II wurde am 20.12.2023 von außen und von innen besichtigt im Sinne
einer Inaugenscheinnahme. Im Übrigen wurde das Wohn- und Geschäftshaus von in-
nen nicht inaugenscheingenommen. Untersuchungen wurden nicht angestellt.

An der Besichtigung teilgenommen hat neben dem Sachverständigen der Eigentümer.

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm. · CIS HypZert (F) · Recognised European Valuer
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

11. Ermittlung des Verkehrswertes

11.1 Vorbemerkung

Gemäß § 6 ImmoWertV 2021 sind zur Wertermittlung grundsätzlich

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren,
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind 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, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

11.2 Verfahrenswahl und Begründung

Der Sachverständige hat am 21.12.2023 Rücksprache mit dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten gehalten. In der Kaufpreissammlung liegen Daten über Transaktionen von Tiefgaragenstellplätzen aus dem Wohn- und Geschäftshaus Gerichtsstraße 3 Ecke Körnerstraße – teils zusammen mit Wohnungseigentum, teils separat – vor.

Allerdings weisen die Kaufpreise eine ganz erhebliche Streuung auf und es ist nicht hinreichend feststellbar, ob persönliche Verhältnisse Grundlage von Transaktionen oder Preisauswürfen im Kaufvertrag waren.

In Bezug auf das hier zu bewertende Objekt ist es daher zunächst nicht möglich, zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren zu wählen. Allerdings kann die Kaufpreissammlung unter Ausschluss von Ausreißern und indexiert durchaus eine Bandbreite des Verkehrswertes zur Plausibilisierung liefern.

Bei dem hier zu bewertenden Teileigentum handelt es sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr sowohl um ein Renditeobjekt als auch um ein von Selbstnutzern nachgefragtes Objekt. Für das für Renditeobjekte geeignete Ertragswertverfahren liegen hinreichend viele Daten, insbesondere vom Gutachterausschuss ermittelte Liegenschaftszinssätze vergleichbarer Objekte, vor. Diese Liegenschaftszinssätze berücksich-

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm. · CIS HypZert (F) · Recognised European Valuer
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

tigen auch die Nachfrage durch Selbstnutzer. Für das Sachwertverfahren sind die vorliegenden Daten nicht hinreichend genau. Es ist daher zur Ermittlung des Verkehrswertes das Ertragswertverfahren zu wählen.

11.3 Bodenwert

Gemäß § 40 (1) ImmoWertV 2021 ist der Bodenwert grundsätzlich⁹ ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden, vgl. § 40 (2) ImmoWertV 2021.

Das bewertungsgegenständliche Grundstück liegt mit einem Flächenanteil von rund 1.800 m² in der Bodenrichtwertzone „Casinostr./Steinstr.“ mit der Bodenrichtwertnummer 904022 und mit einem Flächenanteil von rund 350 m² in der Bodenrichtwertzone „Ruhrstr./Oststr.“ mit der Bodenrichtwertnummer 904023.

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2023 für diese Bodenrichtwertzonen den Bodenrichtwert ermittelt und beschlossen in Höhe von 350 €/m² (904022) bzw. 430 €/m² (904023).

Dabei hat die Geschossflächenzahl 2,3 (904022) bzw. 2,8 (904023) betragen. Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) des bewertungsgegenständlichen Grundstücks wurde mit überschlägig 2,6 ermittelt. Der Gutachterausschuss hat für das abweichende Grundstücksmerkmal WGFZ Umrechnungskoeffizienten ermittelt.

Hinweis: Bei der Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwertes ist die GFZ des Richtwertgrundstücks zu vergleichen mit der GFZ des bewertungsgegenständlichen Grundstücks. Bei der Preisbildung auf dem Grundstücksmarkt wird nicht ausschließlich die planungsrechtlich zulässige GFZ beachtet, sondern vielmehr auch die tatsächliche.

In Anwendung von § 16 (4) ImmoWertV 2021 i.V.m. dem Modell des Gutachterausschusses wird ermittelt:

⁹ Ausnahmen werden in § 40 (5) ImmoWertV 2021 bestimmt. Soweit es für diese Wertermittlung sachgerecht ist, wird der Einfluss der tatsächlichen baulichen Nutzung ausnahmsweise bei der Ermittlung gewürdigt.

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm. · CIS HypZert (F) · Recognised European Valuer
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

Bodenrichtwert 350 €/m² mit WGFZ 2,3: Umrechnungskoeffizient 1,445
Wertermittlungsobjekt WGFZ 2,6: Umrechnungskoeffizient 1,52
 $350 \text{ €/m}^2 \times 1,52/1,445 = 368 \text{ €/m}^2$

Bodenrichtwert 430 €/m² mit WGFZ 2,8: Umrechnungskoeffizient 1,74
Wertermittlungsobjekt WGFZ 2,6: Umrechnungskoeffizient 1,675
 $430 \text{ €/m}^2 \times 1,675/1,74 = 414 \text{ €/m}^2$

Es ist keine weitere Anpassung erforderlich, da die übrigen Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks, insbesondere Lage, Entwicklungszustand, Erschließungszustand, und Grundstücksgestalt hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen bzw. weil keine Auswirkungen von Abweichungen auf den Bodenwert bekannt geworden oder aus Erfahrung des Sachverständigen zu würdigen sind.

Dies vorausgeschickt, werden der Bodenwert und der Bodenwertanteil für das bewertungsgegenständliche Objekt wie folgt ermittelt:

$$368 \text{ €/m}^2 \times 1.800 \text{ m}^2 + 414 \text{ €/m}^2 \times 350 \text{ m}^2 = 807.300 \text{ €}.$$

Auf den 10/100.000 Miteigentumsanteil wird ermittelt:

$$807.300 \text{ €} \times 10/100.000 = \text{rund } \underline{80 \text{ €}}.$$

11.4 Ertragswert

11.4.1 Erläuterung des Ertragswertverfahrens

Die Wertermittlung unter Anwendung des Ertragswertverfahrens ist nach den Bestimmungen der ImmoWertV 2021, vgl. weiter vorne, durchzuführen. Hier insbesondere von zu erläuternder Bedeutung sind die §§ 6 ff. und §§ 27 ff.

Demnach sind zunächst die allgemeinen Wertverhältnisse zu ermitteln und im Anschluss die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale. Dabei ist zunächst der vorläufige Verfahrenswert, dann der marktangepasste vorläufige Verfahrenswert und danach der Verfahrenswert zu ermitteln. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des Ertragswertverfahrens unter Würdigung seiner Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm. · CIS HypZert (F) · Recognised European Valuer
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

Der Werteinfluss allgemeiner Grundstücksmerkmale, das sind hinsichtlich Art und Umfang regelmäßig auf dem Grundstücksmarkt auftretende wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes berücksichtigt.

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisses erfolgt bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswertes insbesondere durch die Anwendung von Liegenschaftszinssätzen. Sofern die Liegenschaftszinssätze durch Kaufpreisauswertungen vergangener Jahre ermittelt wurden, die die Marktverhältnisse zum Stichtag nicht oder nicht hinreichend genau wiedergeben, so kann der vorläufige Verfahrenswert durch eine sachverständige Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge anzupassen sein.¹⁰ In diesem Falle weichen der vorläufige Verfahrenswert und der marktangepasste vorläufige Verfahrenswert voneinander ab.

Auf den marktangepassten vorläufigen Verfahrenswert sind Zu- bzw. Abschläge wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu tätigen, um den Verfahrenswert zu ermitteln.

Das Ertragswertverfahren folgt dem Prinzip der separaten Bewertung von Boden und baulichen Anlagen. Boden gilt als unvergänglich, bauliche Anlagen sind zeitlich begrenzt wirtschaftlich nutzbar.

Um den Wert der baulichen Anlagen zu ermitteln, werden die zukünftig marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Objekt auf den Wertermittlungsstichtag abgezinst. Dabei werden Erlöse aus zum Beispiel Mieten und Kosten für zum Beispiel die Bewirtschaftung bei der Ermittlung der Erträge gewürdigt. Der Zinssatz, mit dem abzuzinsen ist, ist der Liegenschaftszinssatz. Betrachtet wird der Zeitraum, in dem das Objekt wirtschaftlich nutzbar ist. Der Ertragswert ist insoweit ein Kapitalwert.

In dieser Wertermittlung wird das allgemeine Ertragswertverfahren angewendet. Daher wird auf die Erläuterung der Varianten „vereinfachtes Ertragswertverfahren“ und „periodisches Ertragswertverfahren“, die ebenfalls gemäß ImmoWertV 2021 angewendet werden dürfen, verzichtet.

Der Wert des Bodens wird getrennt vom Wert der baulichen Anlagen ermittelt. Er ist grundsätzlich ohne die vorhandenen baulichen Anlagen zu ermitteln.

¹⁰ Vgl. ImmoWertV 2021, § 7 (2) i.V.m. § 9 (1) Satz 2

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm. · CIS HypZert (F) · Recognised European Valuer
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

Für den Wert der baulichen Anlagen ist der daraus marktüblich erzielbare Ertrag maßgeblich. Es wird zunächst der Rohertrag ermittelt. Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen.

Danach wird der Reinertrag ermittelt. Der Reinertrag ist der um die jährlichen Bewirtschaftungskosten geminderte Rohertrag. Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die regelmäßig nicht durch Mietende oder Sonstige getragen werden.

Um der Trennung des Wertes des Bodens von dem der baulichen Anlagen Rechnung zu tragen, wird der Reinertrag um die Bodenverzinsung vermindert (Reinertrag der baulichen Anlagen).

Sofern die jährlichen Reinerträge nicht absehbar Änderungen unterliegen, sind sie in jedem Jahr gleichhoch anzusetzen. Die so berechneten jährlichen Renten sind zu kapitalisieren und abzuzinsen durch Barwertfaktoren.

Der jeweilige Barwertfaktor ist unter Berücksichtigung des Zeitraumes der voraussichtlichen wirtschaftlichen Nutzbarkeit der baulichen Anlagen in Jahren (Restnutzungsdauer) und des jeweiligen Kapitalisierungszinssatzes, mit dem Verkehrswerte von solchen Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (Liegenschaftszinssatz), zu bestimmen.

Im Anschluss ist der Bodenwert zu addieren. Das Ergebnis ist der vorläufige Ertragswert. Eine Marktanpassung ist nur erforderlich, wenn die Verhältnisse auf dem hier relevanten Grundstücksmarkt durch den Liegenschaftszinssatz nicht ausreichend gewürdigt werden. Ohne Marktanpassung entspricht der vorläufige Ertragswert dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert.

Der Ertragswert wird ermittelt aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere sein besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm. · CIS HypZert (F) · Recognised European Valuer
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

11.4.2 Modellkonformität

Die Wertermittlung erfolgt gemäß § 10 ImmoWertV 2021 grundsätzlich unter Anwendung erforderlicher Daten, die durch einen Gutachterausschuss in Modellen ermittelt wurden. Werden diese erforderlichen Daten hier angewendet, so sind auch dieselben Modelle anzuwenden.

Im Ertragswertverfahren beruhen die Liegenschaftszinssätze auf bestimmten Modellparametern, wie beispielsweise der modellhaften Ermittlung des Rohertrages. Hier ist darauf zu achten, dass bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze die Modellparameter eingehalten werden.

11.4.3 Herleitung / Begründung der Wertermittlungsparameter¹¹

Bewirtschaftungskosten

Bezeichnung	Prozent des Rohertrages	€/m ² bzw. €/Einheit
Verwaltungskosten		45 € je Stellplatz
Instandhaltungskosten		102 € je Stellplatz
Mietausfallwagnis	2,0 %	

Gesamtnutzungsdauer

Für Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung sind modellkonform 80 Jahre als Gesamtnutzungsdauer anzusetzen.

➔ Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre

wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Es wird das den erforderlichen Daten entsprechende Modell angewendet, unter Bezugnahme auf die Orientierungen der ImmoWertA, Abschnitt II.3.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird sachverständig mit 55 Jahren ermittelt.

➔ wirtschaftliche Restnutzungsdauer rund 55 Jahre

¹¹ Für die folgenden Abschnitte vgl. insbesondere Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten, S. 89 ff. ff. i.V.m. S. 111

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm. · CIS HypZert (F) · Recognised European Valuer
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze für Tiefgaragenstellplätze wurden vom Gutachterausschuss nicht separat ausgewertet. Sie sind regelmäßig den Liegenschaftszinssätzen für Wohnungseigentum, mit denen die Stellplätze verkauft wurden, unterworfen.

Der Gutachterausschuss hat für Wohnungseigentume im Ennepe-Ruhr-Kreis der Baujahre 1995 bis 2009 einen Liegenschaftszinssatz ermittelt von 2,1 %, bei einer Standardabweichung von 0,7.

Es handelt sich hier um separates Teileigentum, sodass der Liegenschaftszinssatz sachverständig ermittelt wird mit 2,5 %.

→ Liegenschaftszinssatz 2,5 %

11.4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier sind die Zu- bzw. Abschläge wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu ermitteln.

Baumängel und Bauschäden

Die pauschalen Abschläge für die einzelnen Schäden müssen nicht zwingend den tatsächlichen Kosten für eine Beseitigung der Schäden entsprechen. Ursache ist insbesondere, dass eine Beseitigung hier nicht sofort erfolgen muss. Investitionen in den Folgejahren wiegen weniger schwer als notwendige Sofortmaßnahmen. Des Weiteren beeinflusst die Art der Behebung den Preis. Bei ggf. vorzunehmenden Abschlägen handelt es sich also eher um solche, die ein Käufer marktüblich vom Kaufpreis abziehen würde, als um Behebungskosten.

Umgelegt auf den 10/100.000 Miteigentumsanteil und unter der getroffenen Annahme ausreichender Rücklagen im Hausgeld sind die Abschläge für Schäden nicht werterheblich. Sie liegen im Rundungsbereich.

Die Ermittlung eines Abschlags wegen Schäden wäre nicht sachgerecht.

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm. · CIS HypZert (F) · Recognised European Valuer
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

Baulasten

Das Grundstück ist mit mehreren Baulasten belastet, vgl. weiter vorne. Dabei stellen die Vereinigungsbaulasten keinen werterheblichen Tatbestand im Sinne dieser Wertermittlung dar.

Weiter ist die Sicherung von 15 Kfz-Stellplätzen auf einer Fläche von 250 m² und einer Garagenfläche von 25 m² sowie einer Fläche von 413 m² für die Sicherung von 32 Stellplätzen durch Baulasten verpflichtend.

Insgesamt sind auf dem Grundstück folglich 688 m² Fläche belastet. Das Grundstück ist bebaut, unter anderem mit 139 Stellplätzen in einer Tiefgaragenanlage. Außenstellplätze, die nicht überbaut wurden, sind augenscheinlich nicht vorhanden.

Es wird hier davon ausgegangen, dass die Baulasten durch die Anlage der Tiefgaragenstellplätze erfüllt wurden. Sollte diese Annahme unzutreffend sein, so wäre das Gutachten zu überarbeiten.

Die Baulasten zur Sicherung von Stellplätzen stellen Wertminderungen für das Grundstück dar, weil es nicht frei bebaubar ist – die Stellplätze müssen stets nachgewiesen werden können. Bei der jetzigen Bebauung sind ausreichend Stellplätze vorhanden. Mit den Baulasten ist nicht verbunden, dass die Stellplätze unentgeltlich zu überlassen sind.

Des Weiteren ist hier lediglich ein 10/100.000 Miteigentumsanteil am Grundstück zu bewerten. Der Bodenwertanteil liegt bei lediglich 80 €, vgl. weiter vorne. Darauf wirken sich die Verpflichtungen nicht werterheblich aus.

Die Ermittlung eines Abschlags für die Baulasten wäre nicht sachgerecht.

Die Baulastenblätter sind in der Anlage zu diesem Gutachten abgelichtet.

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm. · CIS HypZert (F) · Recognised European Valuer
 Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
 bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

11.4.5 Ermittlung Ertragswert

Allgemeine Wertverhältnisse im Einzelnen:

Jährlicher Rohertrag nach § 31 (2) 1. ImmoWertV 2021: (50 x 12) 600 €

Bezeichnung	% v. Rohertrag	€ / Stück p.a.	EUR p.a.
Verwaltungskosten		45 € je Stellplatz	45,00 €
Instandhaltungskosten		102 € je Stellplatz	102,00 €
Mietausfallwagnis	2 %		12,00 €
Summe:			159,00 €

Bewirtschaftungskosten (Summe, gerundet) 159 €

Die Bewirtschaftungskosten entsprechen 22 % des Rohertrages.

Jährlicher Reinertrag nach § 31 (1) ImmoWertV 2021: (600 - 159) 441 €

Bodenwertanteil	80 €
Liegenschaftszinssatz	2,5 %
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	55 Jahre
⇒ Barwertfaktor für die Kapitalisierung gemäß Anlage 1 ImmoWertV	29,71

Bodenwertanteil 80 €

Verzinsung Bodenwertanteil (80 x 0,025) 2 €

Reinertragsanteil baulicher Anlagen (441 - 2) 439 €

Wert baulicher Anlagen (439 x 29,71) 13.043 €

Vorläufiger Ertragswert (13.042 + 80) 13.123 €

Marktanpassung des vorläufigen Ertragswertes, Marktanpassungsfaktor 1,0:

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert 13.123 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Einzelnen:

Werteinfluss, vgl. vorheriger Abschnitt 0 €

Ertragswert 13.123 €

Ertragswert, gerundet 13.000 €

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm. · CIS HypZert (F) · Recognised European Valuer
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

11.5 Plausibilisierung des Ertragswertes

Wie weiter vorne bereits dargestellt, sind die Daten aus der Kaufpreissammlung im vorliegenden Fall nicht hinreichend geeignet, einen Vergleichswert zu ermitteln.

Unter Herausnahme von Ausreißern haben die Kaufpreise im Zeitraum 2016 bis 2018 zwischen 6.500 und 10.000 € gelegen. Würdigt man insbesondere etwaige Preisanstiege nach diesem Zeitraum, so ist der Ertragswert von 13.000 € durchaus plausibel.

Ferner weist der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten in seinem Grundstücksmarkt 2023, Seite 90, Verkaufspreise für Tiefgaragenstellplätze der Baujahre 1990 bis 2020 von 10.000 € im ersten Quartal 2022 und 15.000 € im dritten Quartal 2022 aus. Dabei hat der Durchschnitt im gesamten Ennepe-Ruhr-Kreis 2022 bei 12.750 € gelegen.

Das bewertungsgegenständliche Teileigentum befindet sich in der Wittener Innenstadt. Der Ertragswert von 13.000 € ist plausibel.

12. Ergebnis Verkehrswert

vorläufiger Verfahrenswert,	
entspricht dem vorläufigen Ertragswert	13.123 €
marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert,	
entspricht dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert	13.123 €
Verfahrenswert,	
entspricht dem gerundeten Ertragswert	13.000 €
Verkehrswert,	
entspricht dem Verfahrenswert	13.000 €

Verkehrswert	13.000 €
---------------------	-----------------

13. Vorschlag Ersatzwerte Rechte Abteilung II Nrn. 1 - 9 und 11 sowie Verkehrswert i.S.d. ZVG

Die Rechte sind weiter vorne eingehend zitiert.

Dabei sind die die Rechte Nrn. 1 bis 7 bewilligenden Unterlagen bei Gericht nicht auffindbar. Es wird dort davon ausgegangen, dass die Altbewilligungen durch Kriegsein-

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm. · CIS HypZert (F) · Recognised European Valuer
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

wirkungen zerstört worden sind.¹² Daher ist eine Beurteilung der Rechte lfd. Nrn. 1 bis 7 lediglich auf Grundlage der Texte in Abteilung II des Grundbuchs möglich.

Maßstab für die Ermittlung des Vorschlages der Ersatzwerte ist der Wert, den das erloschene Recht für seinen Berechtigten hat.

1. Anbaurecht

Das Recht bezieht sich textgemäß nur auf das Recht anzubauen. Bei einer geschlossenen Bebauung stellt dieses Recht keine werterhebliche Begünstigung des Berechtigten dar. Wegen des Restrisikos – immerhin kann dem Rechtsnachfolger des Berechtigten die Urkunde vorliegen oder eine rechtliche Würdigung kommt zu weiteren Ergebnissen etc. – wird der Ersatzwert des Rechts, bezogen auf den 10/100.000 Miteigentumsanteil, ermittelt mit rund 1,00 €.

2. Recht auf gemeinsame Brandmauer

Das Recht zur Errichtung einer gemeinsamen Brandmauer, deren Kosten beide zur Hälfte tragen, stellt textgemäß gegenseitig keine werterhebliche Einschränkung oder Begünstigung dar. Hier sind inzwischen ohnehin im Falle einer Neubauung die baurechtlichen Vorschriften zu beachten. Wegen eines auch hier wie vor beschriebenen Restrisikos wird der Ersatzwert des Rechts, bezogen auf den 10/100.000 Miteigentumsanteil, ermittelt mit rund 1,00 € zu 1/3.

3. Recht auf gemeinsame Brandmauer

Das Recht zur Errichtung einer gemeinsamen Brandmauer entspricht dem Recht lfd. Nr. 2. Bezogen auf den 10/100.000 Miteigentumsanteil wird der Ersatzwert ermittelt mit rund 1,00 € zu 1/3.

4. Recht auf gemeinsame Brandmauer

Das Recht zur Errichtung einer gemeinsamen Brandmauer, deren Kosten beide zur Hälfte tragen, stellt textgemäß gegenseitig keine werterhebliche Einschränkung oder Begünstigung dar. Hier sind inzwischen ohnehin im Falle einer Neubauung die baurechtlichen Vorschriften zu beachten. Wegen eines auch hier wie vor beschriebenen Restrisikos wird der Ersatzwert des Rechts, bezogen auf den 10/100.000 Miteigentumsanteil, ermittelt mit rund 1,00 €.

¹² Vgl. Schreiben vom 09./18.10.2023 des Amtsgerichts Witten

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm. · CIS HypZert (F) · Recognised European Valuer
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

5. Recht auf gemeinsame Brandmauer

Das Recht zur Errichtung einer gemeinsamen Brandmauer entspricht dem Recht lfd. Nr. 2. Bezogen auf den 10/100.000 Miteigentumsanteil wird der Ersatzwert ermittelt mit rund 1,00 € zu 1/3.

6. Überbau- und Anbaurecht

Textgemäß ist die Fläche des belasteten Grundstücksteils nicht ermittelbar. Daher ist nicht quantifizierbar, wie hoch der Wert des Vorteils aus der Bebauung des Grundstücksteils wäre. Bei einem Bodenwertanteil des 10/100.000 Miteigentumsanteils von 80 € müsste sich die belastete Fläche auf einen ganz erheblichen Grundstücksteil beziehen, damit dies werterheblich wäre. Wegen des Überbaurisikos wird sachverständig ein Ersatzwert des Rechts, bezogen auf den 10/100.000 Miteigentumsanteil, ermittelt mit rund 1,00 €.

7. Recht auf gemeinsame Brandmauer

Das Recht zur Errichtung einer gemeinsamen Brandmauer, deren Kosten beide zur Hälfte tragen, stellt textgemäß gegenseitig keine werterhebliche Einschränkung oder Begünstigung dar. Hier sind inzwischen ohnehin im Falle einer Neubauung die baurechtlichen Vorschriften zu beachten. Wegen eines auch hier wie vor beschriebenen Restrisikos wird der Ersatzwert des Rechts, bezogen auf den 10/100.000 Miteigentumsanteil, ermittelt mit rund 1,00 €.

8. Fensterrecht

Die bewilligende Urkunde vom 02./31.07.1963 liegt vor. Allerdings geht der maßgebliche Text dort inhaltlich nicht über den im Grundbuch hinaus. Das begünstigte Flurstück 63 der Flur 38 grenzt nicht an das bewertungsgegenständliche Flurstück 343 an und grenzte auch nicht an das vormalige Flurstück 323 an. Eine auf der gemeinsamen Grenze stehende Mauer kann es folglich nicht geben. Ein Ersatzwert besteht nicht.

9. Fensterrecht

Die bewilligende Urkunde vom 02./31.07.1963 liegt vor. Allerdings geht der maßgebliche Text dort inhaltlich nicht über den im Grundbuch hinaus. Aus dem begünstigten Flurstück 55 sind insbesondere die Flurstücke 354 und das bewertungsgegenständliche Flurstück 343 hervorgegangen. Das Fensterrecht zur In-

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm. · CIS HypZert (F) · Recognised European Valuer
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

nenseite des Häuserblocks stellt keine werterhebliche Begünstigung zumindest bei aktueller Bebauung dar. Eine spätere, andere Grundstücksausnutzung könnte jedoch zu Lasten des bewertungsgegenständlichen Grundstücks einen Vorteil darstellen. Der Ersatzwert des Rechts, bezogen auf den 10/100.000 Miteigentumsanteil, wird sachverständig ermittelt mit rund 2,00 €.

11. Wegerecht und Recht einer Glasüberdachung

Die das Recht bewilligenden Urkunden vom 06.10.1997/23.01.1998 liegen vor. Daraus wird wie folgt auszugsweise und anonymisiert zitiert:

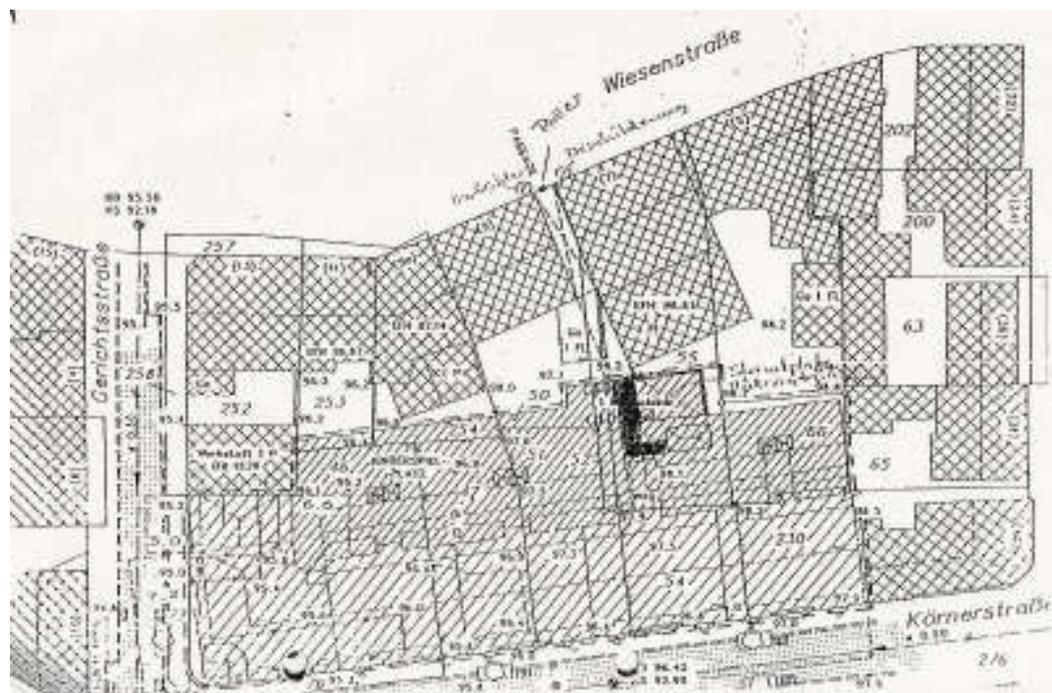
1. Die [redacted] hat das Recht, das dienende Grundstück auf dem angelegten Weg ab Grenze des Flurstücks 327 bis zum Zugangstrepfenhaus der Tiefgarage und dieses weiter bis zur Tiefgaragenebene lt. Tiefgaragenplan II der Teilungserklärung (Nummern 29-95 des Aufteilungsplans) zum Gehen mitzubnutzen bzw. durch Kunden und Besucher [redacted] mitnutzen zu lassen, ferner eine Glasüberdachung zu errichten und zu betreiben.

2. Die [redacted] ist verpflichtet, sich an den Unterhaltungskosten des Weges zu 1/2 Anteil zu beteiligen.

3. Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks darf den Weg sowie das Trepfenhaus mitbenutzen. An den Unterhaltungskosten des Weges ist er insgesamt zu 1/2-Anteil beteiligt. Die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht für die Überdachung trägt [redacted].

Die Lage des Weges und der Überdachung ergibt sich aus dem Plan, der den Erklärungen der [redacted] vom heutigen Tage (UR-Nr. 554 /97 des antretenden Notars) zur Belastung der Partellen 326, 327, 328 beigegeben ist.

Auf den genannten, heute zu den Grundakten eingereichten und damit allgemein zugänglichen Plan wird hiermit verwiesen. Der Weg ist grün ausgemalt.



Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm. · CIS HypZert (F) · Recognised European Valuer
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

Es handelt sich um einen nord-nordwestlichen Teil des Grundstücks, der zum Stichtag als eine solche, auch überdachte Zuwegung genutzt wurde.

Dabei hat die Teilfläche eine Größe von rd. 25 m². Bei einer Begünstigung zum vollen Bodenwert läge der Wert des Rechts bei 25 m² x 368 €/m² = 9.200 €, ungeachtet der Regelungen zu den Unterhaltungspflichten der Begünstigten und auf das gesamte Grundstück bezogen. Die Unterhaltungspflichten werden gegen den Vorteil der Wegenutzung und -ausgestaltung aufgehoben. Der Ersatzwert des Rechts, bezogen auf den 10/100.000 Miteigentumsanteil, wird sachverständig ermittelt mit 9.200 € x 10/100.000 = rund 1,00 €

Hinweis: Durch die Verschmelzung insbesondere der Flurstücke 46, 47 und 54 zum bewertungsgegenständlichen Grundstück handelt es sich bei den Rechten laufende Nrn. 2, 3 und 5 um dasselbe Recht! Der Ersatzwert wird daher für die drei Rechte zusammen vorgeschlagen mit rund 1,00 € und auf die laufenden Nummern gedrittelt.

Der Verkehrswert i.S.d. ZVG stellt den um den Wert der Belastungen aus Abteilung II erhöhten Verkehrswert dar. Im Einzelnen:

Verkehrswert in Anlehnung an § 194 BauGB: 13.000 €

Summe der Ersatzwertvorschläge für Rechte Abteilung II: 8 €

davon Zahlungsbetrag nach §§ 50/51 ZVG für lfd. Nr. 1:	1,00 €
davon Zahlungsbetrag nach §§ 50/51 ZVG für lfd. Nr. 2, 3, 5:	1,00 €
davon Zahlungsbetrag nach §§ 50/51 ZVG für lfd. Nr. 4:	1,00 €
davon Zahlungsbetrag nach §§ 50/51 ZVG für lfd. Nr. 6:	1,00 €
davon Zahlungsbetrag nach §§ 50/51 ZVG für lfd. Nr. 7:	1,00 €
davon Zahlungsbetrag nach §§ 50/51 ZVG für lfd. Nr. 8:	0,00 €
davon Zahlungsbetrag nach §§ 50/51 ZVG für lfd. Nr. 9:	2,00 €
davon Zahlungsbetrag nach §§ 50/51 ZVG für lfd. Nr. 11:	1,00 €

Verkehrswert i.S.d. ZVG (13.000 + 8): 13.008 EUR

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm. · CIS HypZert (F) · Recognised European Valuer
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

14. Zusammenstellung

Verkehrswert nach § 194 BauGB:	13.000 EUR
Verkehrswert i.S.d. ZVG:	13.008 EUR

Von diesem Gutachten wurden fünf Ausfertigungen erstellt. Vier für den Auftraggeber und eine zum Verbleib beim Sachverständigen.

Anlagen

- (1) Stadtplan mit Verkehrsinfrastruktur
- (2) Luftbild
- (3) Auszug aus der Liegenschaftskarte
- (4) Auszug aus dem Grundbuch
- (5) Baulastenverzeichnis
- (6) Grundrisse
- (7) Objektfotos vom 20.12.2023

Vorstehende Wertermittlung wurde von mir nach bestem Wissen und Gewissen unparteiisch erstellt.

Witten, den _____

Unterschrift

Ausfertigung __ / 5

Sachverständiger:

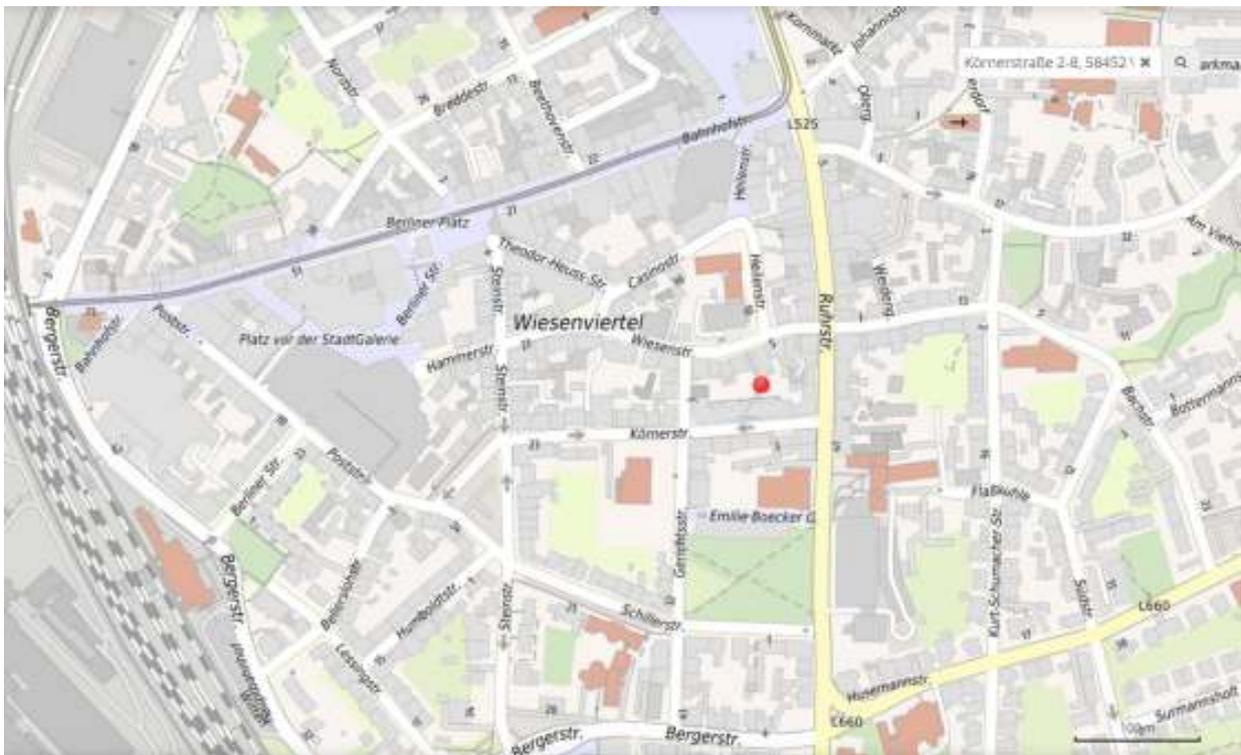
Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm. · CIS HypZert (F) · Recognised European Valuer
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

Anlage 1 - Stadtplan

Stadtplan, unmaßstäblich

Quelle: <http://luftbilder.geoportal.ruhr>

Hinweis: Nicht der rote Punkt, sondern das Ende der Nadel weiter links unten, kennzeichnet die Lage des Objektes überschlägig.



© RVR und Kooperationspartner, dl-de/by-2-0

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm. · CIS HypZert (F) · Recognised European Valuer
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

Anlage 2 - Luftbild

Luftbild, unmaßstäblich

Quelle: <http://luftbilder.geoportal.ruhr/>



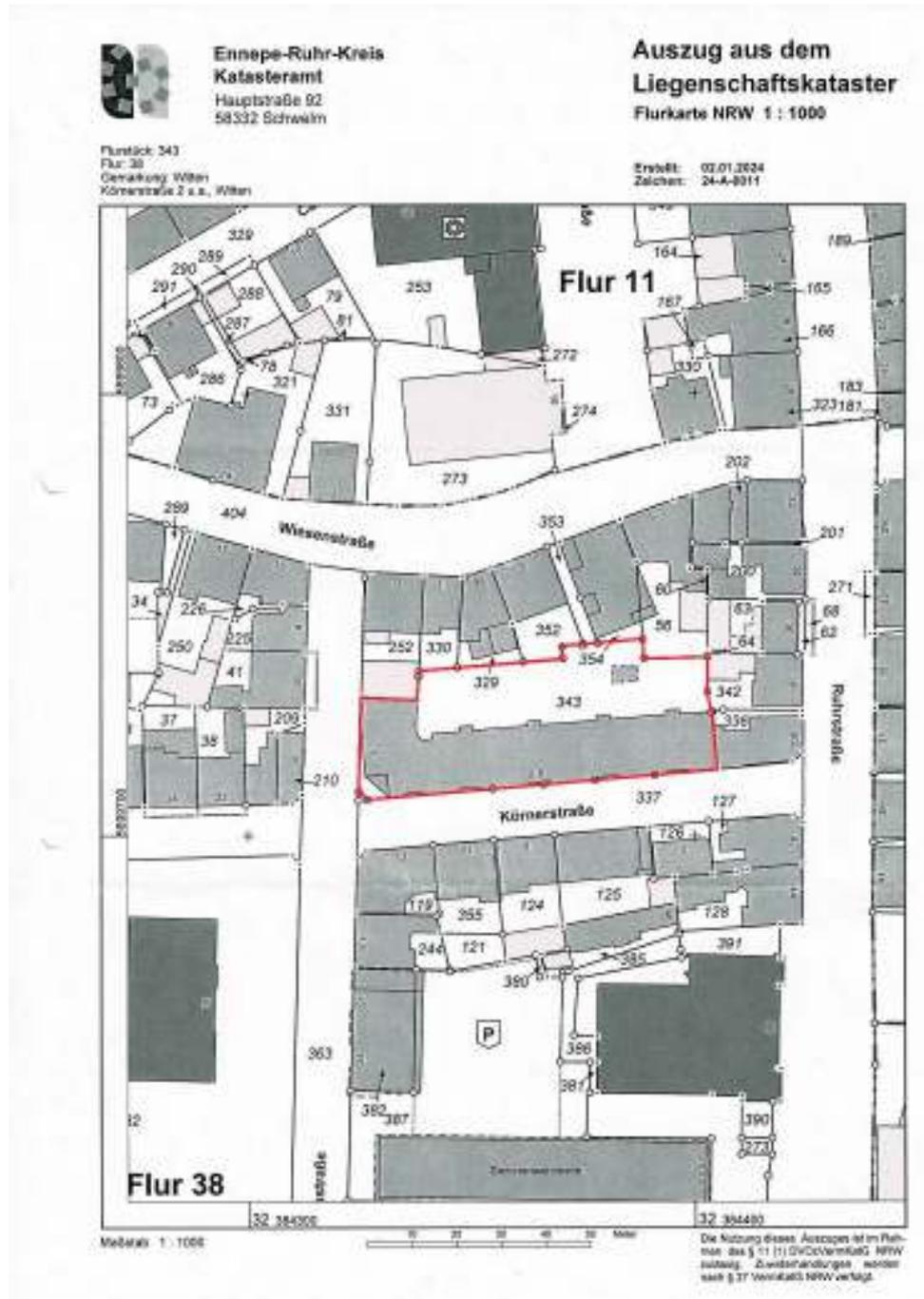
© RVR, 2022, Datenlizenz Deutschland - Aerowest GmbH, Hansa Luftbild AG - Version 2.0.

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm. · CIS HypZert (F) · Recognised European Valuer
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

Anlage 3 - Liegenschaftskarte

Auszug aus der Liegenschaftskarte,
unmaßstäblich wiedergegeben, Grundstück vom Sachverständigen rot markiert



Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm. · CIS HypZert (F) · Recognised European Valuer
 Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
 bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

Anlage 4 – Grundbuchauszug

Hinweis: der Grundbuchauszug wurde vom Sachverständigen durch Schwärzungen anonymisiert.

Grundbuchauszug - Bestandsverzeichnis

Anlagegericht Witten		Grundbuch von Witten			Blatt 5702		Bestandsverzeichnis		
Lufthafen-Nummer des Grundstücks	Erbfolge (Sonder-Vertrag des Grundstücks)	Beschreibung der Grundstücke und des mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Fläche und Lage		Stufe		
		Gemeinschaft (Zweckbestimmung)	Flur	Flurstück	Legen-Nummern	Fläche	Lage	M	St
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
		10 1/10 000 zehn -- tausendstel Miteigentumsanteil an dem aus zwölf Flurstücken bestehenden Grundstück							
		Witten	38	65		Freifläche, Körnerstraße	-	01	65
		Witten	38	46		Gebäude- und Freifläche, Gerichtsstraße 1 Körnerstraße	-	06	47
		Witten	38	310		Freifläche, Körnerstraße	-	-	14
		Witten	38	47		Platz, Wiesenstraße	-	02	41
		Witten	38	320		Freifläche, Körnerstraße	-	-	34
		Witten	38	61		Freifläche, Körnerstraße	-	02	63
		Witten	38	321		Freifläche, Körnerstraße	-	-	37
		Witten	38	322		Freifläche, Körnerstraße	-	-	26
		Witten	38	64		Gebäude- und Freifläche, Wiesenstraße 1	-	01	63
		Witten	38	323		Freifläche, Körnerstraße	-	02	11
		Witten	38	315		Gebäude- und Freifläche, Körnerstraße	-	01	35
		Witten	38	321		Freifläche, Körnerstraße	-	-	01
		verbunden mit Sondereigentum an dem im Hause Witten, Körnerstraße/ Gerichtsstraße in der Tiefgarage II gelegenen Stellplatz.							

Altes Witten 5702 - Letzte Änderung 21.07.2020 - Stand vom 21.07.2020 - Seite 3 von 14

Anlagegericht Witten		Grundbuch von Witten			Blatt 5702		Bestandsverzeichnis		
Lufthafen-Nummer des Grundstücks	Erbfolge (Sonder-Vertrag des Grundstücks)	Beschreibung der Grundstücke und des mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Fläche und Lage		Stufe		
		Gemeinschaft (Zweckbestimmung)	Flur	Flurstück	Legen-Nummern	Fläche	Lage	M	St
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
		Im Aufteilungsplan mit Nr. 92 bezeichnet. Das Miteigentum ist durch die Eintragung der zu dem anderen Miteigentumsanteile (eingetragen im Grundbuch von Witten Blatt 5611 bis Blatt 5748) eingetragen Sondereigentumsrechte beschränkt. Über die Begründung von Sondernutzungsrechten ist eine Vereinbarung getroffen worden (Vorbehalt für den teilenden Eigentümer). Dem hier besuchten Sondereigentum ist kein Sondernutzungsrecht zugewandt worden. Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Bewilligung vom 02.10.1998 (Jd.Nr. 658/98 des Notars Dr. iur. Klaus Wenzel in Witten) Bezug genommen. Der Miteigentumsanteil ist bei Anlegung dieses Blattes von Witten Blatt 5677 überher übertragen worden. Eingetragen am 30.07.1998. <i>[Signaturen: Bröcher, Gantberg]</i>							
		Grunddienstbarkeit (Fensterrecht) an den Grundstücken Bemerkung Witten Flur 20, Flurstücke Nr. 12, 18 - eingetragen im Grundbuch von Witten Blatt 56 bis Blatt 1427 - Mitteilung II Nr. 5. Bei Anlegung dieses Blattes von Witten Blatt 5677 überher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (Witten Blatt 5611 bis Blatt 5748) mit dem berechtigten Grundstückseigentümer Bemerkung Witten Flur 38 Flurstück 323 übertragen am 30.07.1998. <i>[Signaturen: Bröcher, Gantberg]</i>							

Altes Witten 5702 - Letzte Änderung 21.07.2020 - Stand vom 21.07.2020 - Seite 3 von 14

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm. · CIS HypZert (F) · Recognised European Valuer
 Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
 bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

Grundbuchauszug - Bestandsverzeichnis

Antwortschrift WITTEN		Grundbuch von WITTEN		Blatt 5702 Bestandsverzeichnis	
Bestand und Zuschreibungen		Abzeichnungen			
Zur Nr. des Eintrags	Nr.	Zur Nr. des Eintrags	Nr.		
1	1	7	8		
<p>Die Bestandsverzeichnisse sind nach dem Kassenprotokoll vom 07. Juli 02 abgelesen am [Signature]</p>					

Grundbuchauszug - Abteilung I

Antwortschrift WITTEN		Grundbuch von WITTEN		Blatt 5702 Abteilung I	
Lautende Nummer der Eintragung	Eigentümer	Lautende Nummer der Eintragung im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung		
1	2	3	4		
1	[Redacted]	1, 2/zu 1	Der Anteil an dem bisher in Grundbuch von Witten Blatt 5677 eingetragenen Grundstück gemäß Teilungsverbot vom 12.11.1915 eingetragen am 12.01.1916		
2	[Redacted]	1	Aufgrund der Auflassung vom 11.06.1997 eingetragen am 23.08.1997		
3 a)	[Redacted]	1	Aufgrund der Auflassung vom 24.11.1995 eingetragen am 01.03.1999		
b)	[Redacted]		[Signature]		
4	[Redacted] = zu a) und b) je zu 1/2 Anteil -	1, 2/zu 1	Auf Grund Auflassung vom 06.07.2013 und im Original ohne Eigentümerwechsel eingetragen am 06.07.2013		

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm. · CIS HypZert (F) · Recognised European Valuer
 Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
 bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

Grundbuchauszug - Abteilung II

Amtsgericht Witten		Grundbuch von Witten	Blatt 5102	Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragung	Laufende Nummer der belasteten Grundstücke im Grundbuchverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
1 2 3 4 5	1	Folgeron Rechte an dem Grundstück. Nur bezüglich des Flurstücks 321 der Flur 38: Ein Abbaurecht nach Maßgabe des § 4 des materiellen Kaufvertrages vom 18.08.1934 für den Kaufmann [redacted] in Witten und dessen Rechtsnachfolger. Eingetragen am 18.03.1906.		
	2	Nur bezüglich des Flurstücks 46 der Flur 38: Für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 38 Nr. 602/16 ist das Recht eingeräumt, auf diesem Grundstück Gebäude zu errichten, deren Brandmauer halb auf dem belasteten Grundstück stehen und von dem Grundstückseigentümer gemeinsam bezahlt werden. Der zuletzt Bauende soll verpflichtet sein, dem zuerst Bauenden die Kosten des halben Giebelz zu ersetzen. Eingetragen am 20.01.1915.		
	3	Nur bezüglich des Flurstücks 47 der Flur 38: Für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 38 Nr. 602/16 ist das Recht eingeräumt, auf diesem Grundstück Gebäude zu errichten, deren Brandmauer halb auf den belasteten Grundstücken stehen und von den Grundstückseigentümern gemeinsam bezahlt werden. Der zuletzt Bauende soll verpflichtet sein, dem zuerst Bauenden die Kosten des halben Giebelz zu ersetzen. Eingetragen am 20.01.1915.		
	4	Nur bezüglich des Flurstücks 51 der Flur 38: Für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 38 Nr. 603/16 und 603/16 ist das Recht eingeräumt, auf diesen Grundstücken Gebäude zu errichten, deren Brandmauern halb auf den belasteten Grundstücken stehen und von den Grundstückseigentümern gemeinsam bezahlt werden. Der zuletzt Bauende soll verpflichtet sein, dem zuerst Bauenden die Kosten des halben Giebelz zu ersetzen. Eingetragen am 20.01.1915.		
	5	Nur bezüglich des Flurstücks 54 der Flur 38: Für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 38 Nr. 602/16 ist das Recht eingeräumt, auf diesem Grundstück Gebäude zu errichten, deren		
3 2 1				1 2 1

Witten 5102 - Letzte Änderung 21.07.2025 - Erstauftrag 21.07.2025 - Seite 8 von 14

Amtsgericht Witten		Grundbuch von Witten	Blatt 5102	Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragung	Laufende Nummer der belasteten Grundstücke im Grundbuchverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
6 7 8 9		Brandmauer halb auf den belasteten Grundstücken stehen und von den Grundstückseigentümern gemeinsam benutzt werden. Der zuletzt Bauende soll verpflichtet sein, dem zuerst Bauenden die Kosten des halben Giebelz zu ersetzen. Eingetragen am 21.01.1915.		
	6	Nur bezüglich des Flurstücks 331 der Flur 38: Ein Überbau- und Abbaurecht an dem Grundstück Gemarkung Witten Flur 38 Flurstück 45 für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Witten Flur 38 Flurstück 23 (Witten Band 62 Blatt 1609). Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 14.12.1945 eingetragen am 11.01.1946.		
	7	Nur bezüglich des Flurstücks 319 der Flur 38: Ein Recht zum Abbau an die westliche Giebelwand und ein Recht zur Nütznutzung der Brandmauer für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Witten Flur 38 Nr. 394/18. eingetragen im Grundbuch von Witten Band 64 Blatt 1692. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 08.05.1954, eingetragen am 08.07.1954.		
	8	Nur bezüglich des Flurstücks 323 der Flur 38: Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Witten Flur 38 Flurstück Nr. 63 - zur Zeit eingetragen im Grundbuch von Witten Band 62 Blatt 1609 - bestehend in dem Recht, in der auf der Grenze zu dem belasteten Grundstück stehende Mauer drei Fenster zu errichten, und zwar eines im Erdgeschoss und zwei im ersten Obergeschoss. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 02.07./31.07.1963 eingetragen am 09.09.1963.		
	9	Nur bezüglich der Flurstücke 329 und 322 der Flur 38: Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Witten Flur 38 Flurstück Nr. 65 - zur Zeit eingetragen im Grundbuch von Witten Blatt 1692 - bestehend in einem Fehlerrecht. Das Recht ist auf dem herrschenden Grundbuch vermerkt, unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 30.07./31.07.1963 eingetragen am 09.09.1963.		
3 2 1				3 2 1

Witten 5102 - Letzte Änderung 21.07.2025 - Erstauftrag 21.07.2025 - Seite 9 von 14

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm. · CIS HypZert (F) · Recognised European Valuer
 Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
 bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

Grundbuchauszug - Abteilung II

Amtsgericht Witten		Grundbuch von Witten		Blatt 1/702		Abteilung II	
Ländliche Nummer der Fläche gemessen	Ländliche Nummer der zugehörigen Grundstücke im Registerauszug	Laster und Beschränkungen					
		1	2	3	4		
10	1	Erwerbung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Übertragung des Eigentums für die Volksbank Witten eG in Witten. Mit dem Rang nach den Rechten Abteilung II 7-9 und 2 gemäß Bewilligung vom 10.02.1995 (RR.Nr. 82/95 des Notars Dr. Klaus Wehmann in Witten) eingetragen am 11.10.1995.					
		sind von Witten Blatt 5577 hierher sowie auf die für die anderen Mitteilungsanteile angelegten Grundbücher von Witten Blatt 5611 bis Blatt 5748 übertragen worden am 30.01.1998. <i>Brücker</i> <i>Saxberg</i>					
		Bewilligte persönliche Dienstbarkeit (Wegrecht und Recht eine Glasüberdachung zu errichten und zu betreiben) an dem Grundstück Grundstück Witten Flur 14 Flurstück 34) für die gemäß Bewilligung vom 06.10.1997/25.01.1998 (RR.Nr. 595-97 des Notars Dr. An. Klaus Wehmann in Witten bzw. UR.Nr. 28-98 des Notars Klaus Hammer in Witten) eingetragen in den Grundbüchern von Witten Blatt 5611 bis Blatt 5748 am 04.05.1998. <i>Brücker</i> <i>Saxberg</i>					
12	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Amtsgericht Witten, 001 8 012/331, eingetragen am 23.07.2023. Sogytka					

Witten Blatt 5702 - Letzte Änderung 21.07.2025 - Druck vom 21.07.2025 - Seite 13 von 14

Amtsgericht Witten		Grundbuch von Witten		Blatt 1/702		Abteilung II	
Ländliche Nummer der Fläche gemessen	Ländliche Nummer der zugehörigen Grundstücke im Registerauszug	Veränderungen		Lösungen			
		1	2	3	4		
10	1			Gelöscht am 13.03.1996. <i>Brücker</i> <i>Saxberg</i>			

Witten Blatt 5702 - Letzte Änderung 21.07.2025 - Druck vom 21.07.2025 - Seite 11 von 14

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm. · CIS HypZert (F) · Recognised European Valuer
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

Anlage 5 – Baulastenverzeichnis, anonymisiert wiedergegeben

Witten
Urbauwittenerstadt an der Ruhr

2848 Witten, 2848 Witten

SachProjekt GmbH
Herrn Dipl.-Kfm. Hans-Hermann Fiedler
Kermelberg 34b
58453 Witten

Der Bürgermeister
Bauschreibungsamt
Annenstraße 111 b
Auskunft erteilt:
Frau Mukamp, Zi. 51
Telefon 2302 581 4311
Vermittlung 2302 581-0
Gabriele.Mukamp@stadt-witten.de
www.witten.de
Mein Zeichen Datum
830 Mu 10.01.2024

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
Ihr Zeichen Gerichtsstr. 3 - Könnestr. 2-8

Sehr geehrter Herr Dipl.-Kfm. Fiedler

auf Ihre Anfrage vom 29.12.2023 teile ich Ihnen mit, dass zu Lasten des Grundstückes
Gemarkung Witten, Flur 38, Flurstück 343 die Baulast(en) Nr. 1394, 1395 und 2825 im
Baulastenverzeichnis der Stadt Witten eingetragen sind.

Fotokopien der Eintragung(en) sind beigelegt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage

gez.
Mukamp

Öffnungszeiten:
nach Vereinbarung
Telefonzeiten:
Dienstag und Donnerstag 9-12 Uhr

Konten bei allen Banken in Witten
Sparkasse Witten
IBAN DE43 4525 0035 0000 0007 37
BIC WELADED1WTN

Postbank Dortmund
IBAN DE79 4401 0040 0007 9944 80
BIC PRNKDEFF
Gläubiger-ID: DE25ZZZ00000073827

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm. · CIS HypZert (F) · Recognised European Valuer
 Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
 bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

Bauplanverzeichnis von Witten		Bauplanblatt Nr. 1394	Seite 1
Grundstück Wiesenstr. 5/7		D94	XXXX
Gemarkung Witten	Flur 38	Flurstück 54	
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen	
1	<p>Vereinigung der Flurstücke 53,54,55 und 56 zu einem Baugrundstück entsprechend der Eintragung im Lageplan und der Verpflichtungserklärung vom 27.07.1982</p> <p>Eingetragen am 30.07.1982</p> <p><i>Brinkhoff</i> Brinkhoff</p> 		
2	<p>Sicherung von 15 Kfz-Stellplätzen zugunsten des Grundstückes Heilenstr. 10, Gemarkung Witten, Flur 38, Flurstück 272,273,274 entsprechend der Eintragung im Lageplan und der Verpflichtungserklärung vom 27.07.1982</p> <p>Eingetragen am 30.07.1982</p> <p><i>Brinkhoff</i> Brinkhoff</p> 		
STADT WITTEN 63/0/34 - 6-78		Folgende Seite: _____	

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm. · CIS HypZert (F) · Recognised European Valuer
 Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
 bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

Bestandsverzeichnis von Witten		Bestandsblatt Nr. 1395 Seite 1
Grundstück Wiesenstr. 5/7		D95
Gemarkung Witten		Flur 38 Flurstück 55
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	Vereinigung der Flurstücke 53,54,55 und 56 zu einem Baugrundstück entsprechend der Eintragung im Lageplan und der Verpflichtungserklärung vom 27.07.1982 Eingetragen am 30.07.1982 <i>Brinkhoff</i> Brinkhoff	
2	Sicherung von 15 Kfz-Stellplätzen zugunsten des Grundstückes Heilenstraße 10, Gemarkung Witten, Flur 38, Flurstück 272,273,274 entsprechend der Eintragung im Lageplan und der Verpflichtungserklärung vom 27.07.1982 Eingetragen am 30.07.1982 <i>Brinkhoff</i> Brinkhoff	

STADT WITTEN 63/0/34 - 6.78

Folgende Seite:

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm. · CIS HypZert (F) · Recognised European Valuer
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

Verpflichtungserklärung an Blatt

1333 }
1334 } Lfd. Nr. 1
1335 }
1336 }

B.a.u.l.a.s.t.o.b.e.r.o.s.t.o.r.

- Kopplung von vier Flurstücken -

Wir, die [REDACTED] 5810 Witten,
vertreten durch die Herren [REDACTED]
sind Eigentümer folgender Grundstücke [REDACTED]

Gemarkung Witten, Flur 38, Flurstücke 55, 54, 53
(Grundbuchblatt 612)

Gemarkung Witten, Flur 38, Flurstück 56
(Grundbuchblatt 2039)

Wir übernehmen hiernit gegenüber der BAB die öffentlich-rechtlichen Verpflichtung, daß die Flurstücke 55,54, 53 und 56 eine Einheit bilden, so daß die baulichen Anlagen auf dem Grundstück das öffentliche Baurecht so einhalten, als wären die Flurstücke ein Baugrundstück i. S. der BauO NW.

Die mit der Baulast belegten Flurstücke sind in dem Lageplan der Stadt Witten - Vermessungsamt - vom 25.05.1982 in grün-gelber Umrandung angelegt.

Der Lageplan ist Bestandteil dieser Erklärung und als solcher von dem Baulastübernehmer unterschriftlich vollzogen.

Uns ist bekannt, daß die Baulast in das Baulastenverzeichnis eingetragen wird.

Witten, den 27. Juli 1982
[REDACTED]

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm. · CIS HypZert (F) · Recognised European Valuer
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet



Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm. · CIS HypZert (F) · Recognised European Valuer
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

Verpflichtungserklärung an Blatt
1394 } Kfz. Nr. 2
1335 }

B.a.u.l.a.s.t.ü.b.e.r.n.e.h.m.e

- Sicherung von 15 Kfz-Stellplätzen -

Wir, die [REDACTED] 5810 Witten,
vertreten durch die Herren [REDACTED]
sind Eigentümer folgender Grundstücke [REDACTED]

Genarkung Witten, Flur 38, Flurstücke 55, 54 (Grundbuchblatt 612)

Wir beabsichtigen das Gebäude [REDACTED] auf
den Grundstück

Genarkung Witten, Flur 11, Flurstücke 272, 273 und 274

aufzustoeken.

Wir übernehmen hiermit gegenüber der BAB die öffentlich-rechtlichen Verpflichtung, zugunsten des Grundstücks [REDACTED], Flurstücke 272, 273 und 274 für die Nutzung als [REDACTED] eine ca. 250 qm große Fläche dauernd von baulichen Anlagen und sonstigen Hindernissen freizuhalten und für die [REDACTED] als Stellplatzfläche für 15 Kraftfahrzeuge nutzen zu lassen.

Die mit Baulast belegte Fläche ist in dem Lageplan der Stadt Witten - Vermessungsamt - vom 25.05.1982 in Kreuzschraffur angelegt.

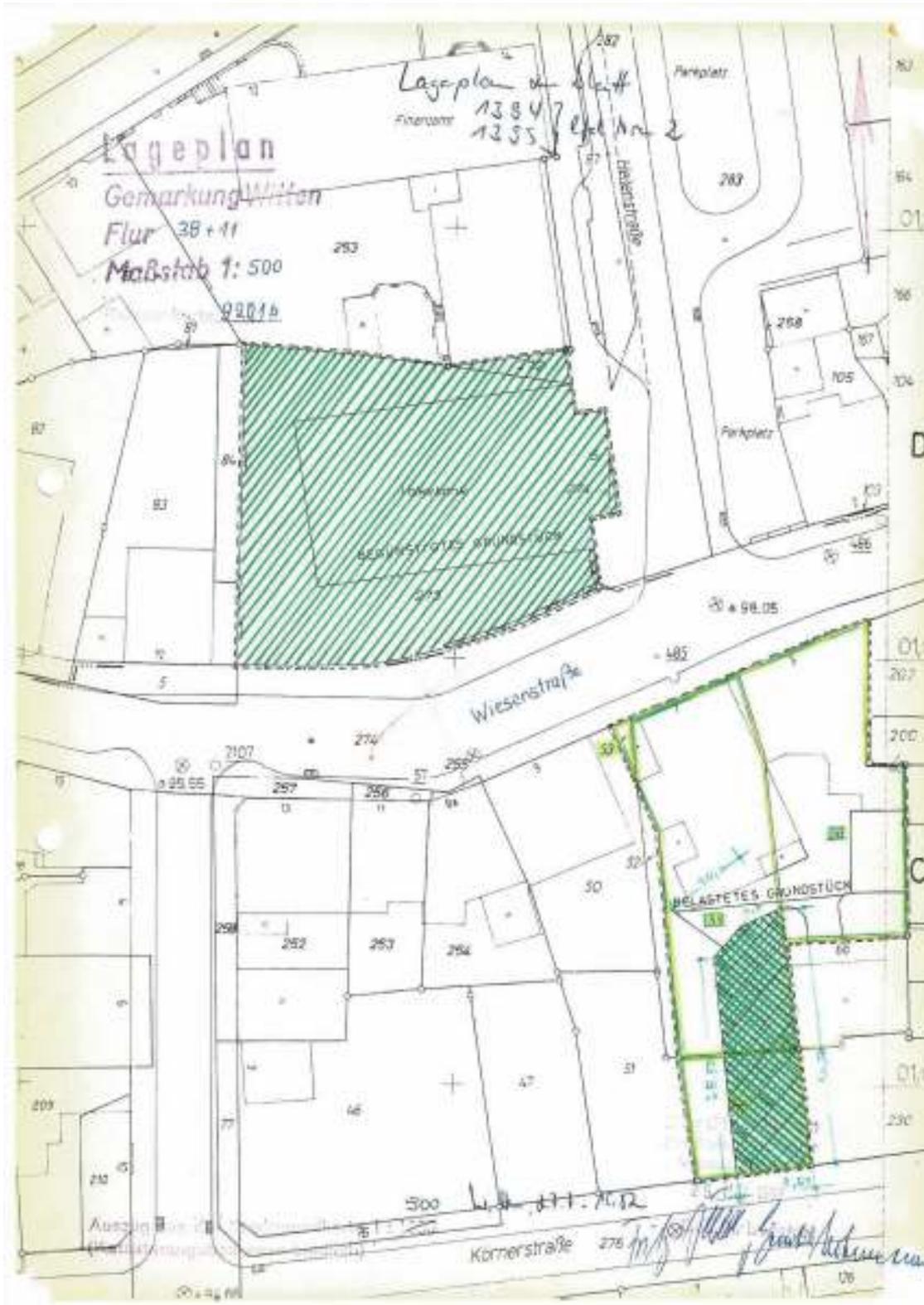
Der Lageplan ist Bestandteil dieser Erklärung und als solcher von dem Baulastübernehmer unterschriftlich vollzogen.

Uns ist bekannt, daß die Baulast in das Baulastverzeichnis eingetragen wird.

Witten, den 17. Juli 1982
[REDACTED]

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm. · CIS HypZert (F) · Recognised European Valuer
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet



Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm. · CIS HypZert (F) · Recognised European Valuer
 Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
 bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

Baulastenverzeichnis von <u>Witten</u> Baulastenblatt Nr. <u>2825</u> Seite <u>1</u>		
Grundstück <u>Wiesenstraße 11</u>		
Gemarkung <u>Witten</u> Flur <u>38</u> Flurstück <u>46</u>		
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	2	3
1.	<p>Sicherung eines notwendigen Garagen- oder Stellplatzes zugunsten des Grundstücks Gemarkung Witten, Flur 38, Flurstück 253 entsprechend der Eintragung im Lageplan und der Verpflichtungserklärung vom 07.04.1992</p> <p>Eingetragen am 07.04.1992</p> <p><i>H. Fiedler</i> Radewitz Berg</p> 	

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm. · CIS HypZert (F) · Recognised European Valuer
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

Baulastenverzeichnis von Witten

Baulastenblatt Nr. 2026 Seite 2 I 25

Grundstück Körnerstraße

Gemarkung Witten, Flur 38, Flurstück 343

Lfd.-Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
2.	<p>Sicherung notwendiger Stellplätze zugunsten der Grundstücke Gemarkung Witten, Flur 38, Flurstücke 327 und 328 (Wiesenstraße 9), Gemarkung Witten, Flur 38, Flurstück 330 (Wiesenstraße 11), Gemarkung Witten, Flur 38, Flurstück 336 (Ruhrstraße 40), Gemarkung Witten, Flur 11, Flurstück 273 (Heilenstraße 10), entsprechend der Eintragung in Lageplänen und der Verpflichtungserklärung vom 17.03.1997.</p> <p>Eingetragen am 17.03.1997.</p>  <p>Radowsky</p>	

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm. · CIS HypZert (F) · Recognised European Valuer
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

2825 11. Nov. 2
725

Baulastübernahme

Sicherung notwendiger Garagen- oder Stellplätze (§ 47 Absatz 3
BauO NW)

Wir, die [REDACTED], vertreten durch:
[REDACTED], 58454 Witten

sind Eigentümer des Baulastgrundstückes:

Gemarkung Witten, Flur 38, Flurstück 343

Uns ist bekannt, daß für die folgenden Baugrundstücke:

Gemarkung Witten, Flur 38, Flurstück 327 und 328 (Wiesenstraße
9)

Gemarkung Witten, Flur 38, Flurstück 330 (Wiesenstraße 11)

Gemarkung Witten, Flur 38, Flurstück 336 (Ruhrstraße 40)

Gemarkung Witten, Flur 11, Flurstück 273 (Heilenstraße 10)

Stellplätze in der Tiefgarage gesichert werden müssen.

wir übernehmen hiernit gegenüber der Bauaufsichtsbehörde die
öffentlich-rechtliche Verpflichtung,

eine ca. 413 m² große Fläche des Baulastgrundstückes von bauli-
chen Anlagen und sonstigen Hindernissen freizuhalten, so daß
hier:

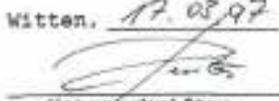
32 notwendige Stellplätze zur Erfüllung der Stellplatzver-
pflichtung für das o. a. Baugrundstück angelegt und benutzt wer-
den können.

Die mit der Baulast belegte Fläche ist in dem Lageplan des ÖbVI
Karte vom 27.02.1997 grün schraffiert angelegt.

Der Lageplan ist Bestandteil dieser Erklärung.

Rechte Dritter werden durch diese Baulast nicht betroffen.

Uns ist bekannt, daß die Baulast in das Baulastenverzeichnis
eingetragen wird und auch den Rechtsnachfolger gegenüber wirk-
sam ist.

Witten, 17.05.97

Unterschriften

Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm. · CIS HypZert (F) · Recognised European Valuer
 Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
 bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet



Sachverständiger:

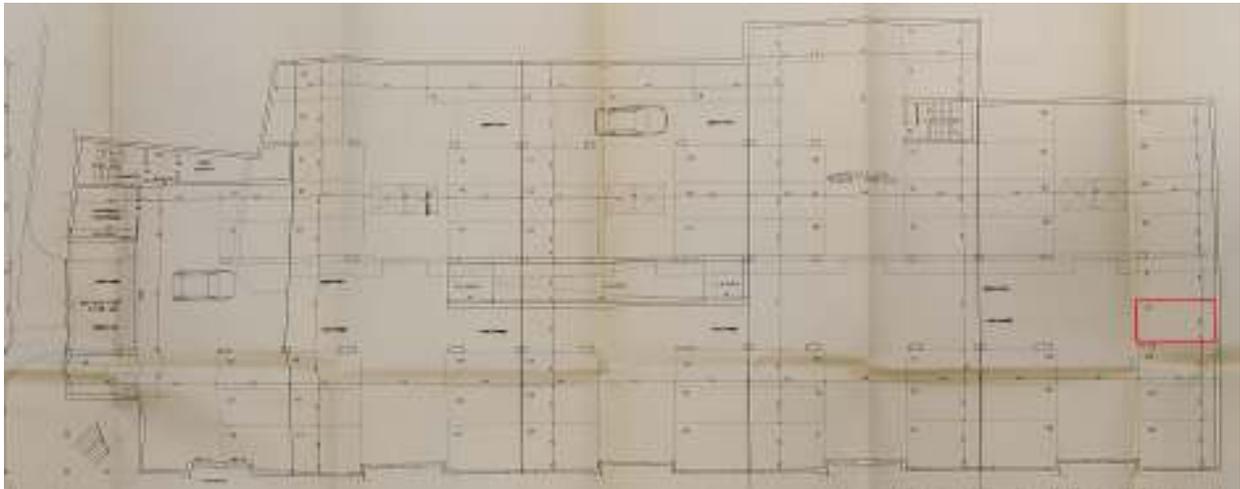
Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm. · CIS HypZert (F) · Recognised European Valuer
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

Anlage 6 - Grundriss

Grundrisse, unmaßstäblich

Hinweise: Die Grundrisse dienen der groben Orientierung und können hinsichtlich der tatsächlichen Verhältnisse abweichen. Die Fläche des bewertungsgegenständlichen Teileigentums wurde vom Sachverständigen rot gekennzeichnet.

Quelle: Grundrisszeichnung vom 20.09.1995 vom Untergeschoss des Architekturbüros Pfannkuche in Witten



Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm. · CIS HypZert (F) · Recognised European Valuer
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

Anlage 7 - Fotos

Fotos vom 20.12.2023 vom Gesamtobjekt:

Blick aus Südwesten:



Blick aus Osten:



Sachverständiger:

Hans Hermann Fiedler · Dipl.-Kfm. · CIS HypZert (F) · Recognised European Valuer
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: IHK Mittleres Ruhrgebiet

Fotos vom 20.12.2023 vom bewertungsgegenständlichen Teileigentum:

