

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 16/24



hier	:	Wertermittlung des Grund- und Gebäudeeigentums Wullener Feld 46, Im Hummelbeck in 58454 Witten
Amtsgericht	:	Witten
Grundbuch	:	Grundbuchblatt 3562 von Annen
Wertermittlungstichtag	:	30.01.2025
Qualitätsstichtag	:	30.01.2025

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:	Wullener Feld 46, Im Hummelbeck in 58454 Witten	
Art der Nutzung:	Bürogebäude	
Wertermittlungstichtag:	30.01.2025	Tag der Ortsbesichtigung
Qualitätstichtag:	30.01.2025	Tag der Ortsbesichtigung
Grundstücksgröße:	1.467 m ²	Flurstück 788
Baujahr:	Mitte der 1990er Jahre	Ursprungsbaujahr
wirtschaftl. Restnutzungsdauer:	30 Jahre	
Nutzfläche:	rund 840 m ²	

Bewertungsergebnisse		
Ertragswert:	€ 1.115.000,-	
Verkehrswert (Marktwert) ohne Berücksichtigung eines etwaigen merkantilen Minderwertes durch die Starkregengefährdung:	€ 1.115.000,-	€/m ² 1.330,-
Verkehrswert (Marktwert) unter Berücksichtigung eines etwaigen merkantilen Minderwertes durch die Starkregengefährdung:	€ 1.082.000,-	€/m ² 1.290,-

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	25
2.3.1	Kommunale Daten	25
2.3.2	Örtliche Lage, Versorgung und Grundstücksgestalt	26
2.4	Behördliche Auskünfte	27
2.4.1	Bauplanungsrecht	27
2.4.2	Altlasten	28
2.4.3	Baugrund, Gefährdungspotentiale des Untergrunds	28
2.4.4	Abgabenrechtlicher Zustand	31
2.5	Bodenrichtwert	32
2.6	Ermittlung des Bodenwerts	33

3.	Bauliche und Sonstige Anlagen	35
3.1	Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen	36
3.1.1	Allgemeine Baubeschreibung	36
3.1.2	Technische Baubeschreibung	38
3.2	Instandhaltungsrückstau	40
3.3	Restnutzungsdauer	42
4.	Wert der baulichen und sonstigen Anlagen	43
4.1	Ertragswert	44
4.1.1	Wohn- und Nutzfläche	44
4.1.2	Erläuterung zum Mietvertrag	44
4.1.3	Liegenschaftszinssatz	45
4.1.4	Ertragswertermittlung	49
4.2	Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	53
5.	Verkehrswerte (Marktwerte)	54
5.1	Verkehrswert (Marktwert) ohne Berücksichtigung eines etwaigen merkantilen Minderwertes durch die Starkregengefährdung	55
5.2	Verkehrswert (Marktwert) unter Berücksichtigung eines etwaigen merkantilen Minderwertes durch die Starkregengefährdung	56
5.3	Zusammenstellung der ermittelten Werte	57
6.	Fotos und Anlagen	58
6.1	Verzeichnis der Anlagen	59

1. EINLEITUNG

1.1 AUFTRAG

Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Witten vom 27.12.2024 bin ich beauftragt, im Rahmen der Zwangsversteigerung zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft für das im Grundbuch von Annen Blatt 3562 verzeichnete Grund- und Gebäudeeigentum Gemarkung Annen, Flur 17, Flurstück 788, Wullener Feld 46, Im Hummelbeck ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) des vorbezeichneten Versteigerungsobjekts zu erstatten.

Zur Erstellung des Gutachtens fand am 30.01.2025 ein Ortstermin an dem o. g. Objekt statt.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Bürogebäude, welches an einen Mieter vermietet ist.

In der Gebäudebewertung, als Bestandteil des Verkehrswertes (Marktwertes), werden alle baulichen Anlagen und Nebenanlagen, die fest mit dem Grundstück verbunden sind – Bestandteile des Grundstücks –, bewertet.

Grundlage zur Abgrenzung Gebäude / Einrichtung ist die Positionenerläuterung für Versicherungszwecke neuester Fassung.

Abweichend hiervon wird die Kraftstrominstallation einschließlich Beleuchtungskörper sowie Unterverteilungen, Niederspannungshauptverteilung und Einbauschränke in die Gebäudebewertung einbezogen. In den Wertansätzen ist die gesetzliche Mehrwertsteuer nicht enthalten.

Von den Eigentümern wurden mir Grundrisszeichnungen zur Verfügung gestellt.

Diese Zeichnungen und Skizzen wurden von mir auf Plausibilität geprüft und übernommen. Die Berechnung der Nutzflächen wurde auf Basis der Zeichnungen vorgenommen.

Ein Grundbuchauszug vom 03.01.2025 wurde mir vom Amtsgericht Witten zur Verfügung gestellt.

Wertermittlungstichtag (allgemeine Wertverhältnisse) und Qualitätstichtag (Grundstückszustand) ist jeweils der Tag der Ortsbesichtigung, der 30.01.2025.

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-/Qualitätstichtag 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 sind mit der Zustimmung der Eigentümer gemacht worden.

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

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

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

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

Zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) eines Grundstücks sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht (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 (Bürogebäude) wird dem Verfahrenswert aus dem Ertragswertverfahren primäre Bedeutung beigemessen.

1.4 ERLÄUTERUNG DER WERTERMITTLUNGSVERFAHREN

1.4.1 Vergleichswertverfahren

§§ 24 bis 26 ImmoWertV

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

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

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

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

Die Ableitung des Bodenwerts erfolgt vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren.

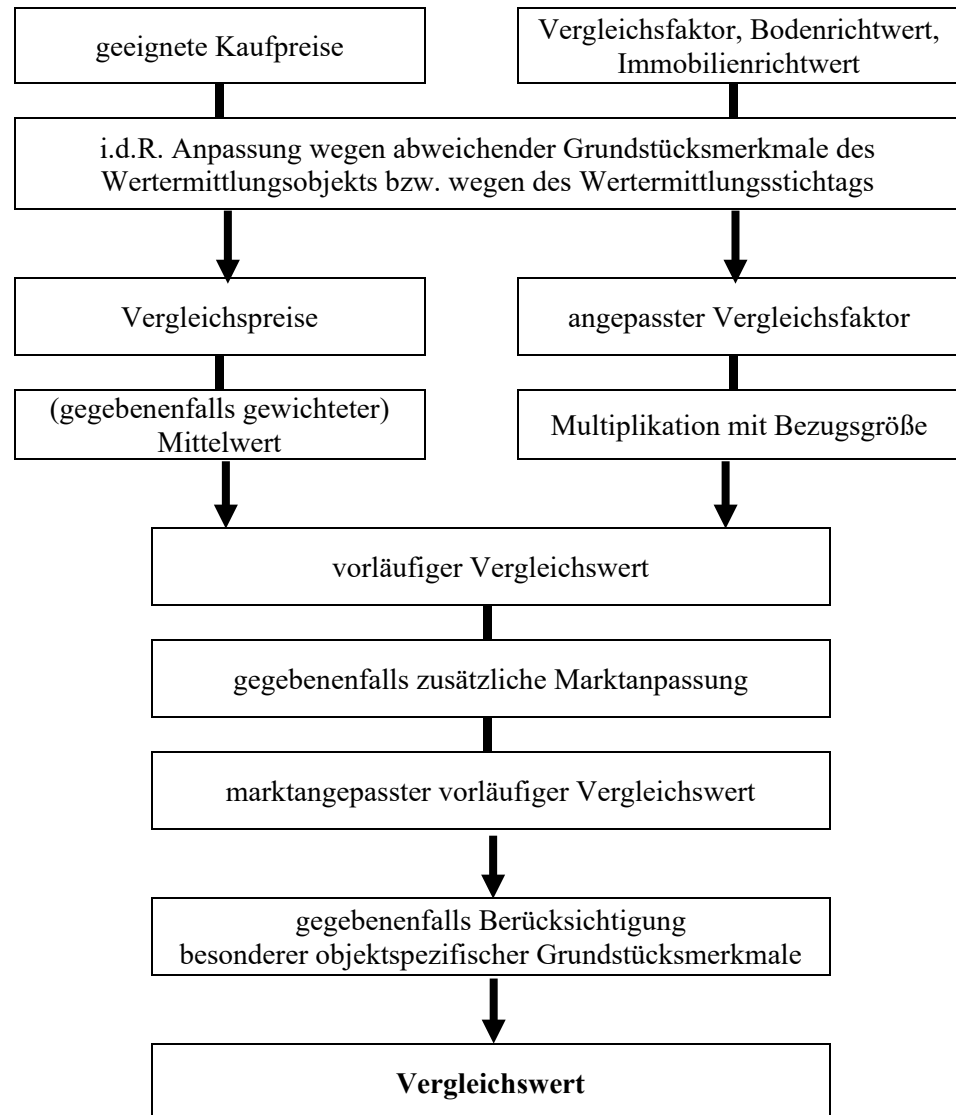
Bei fehlenden bzw. nicht ausreichenden Kaufpreisen über unbebaute Grundstücke sind die vom örtlichen Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte zum Vergleich heranzuziehen, gegebenenfalls sind diese um objektspezifische Grundstücksmerkmale anzupassen.

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

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

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

Schematische Darstellung des Vergleichswertverfahrens



1.4.2 Ertragswertverfahren

§ 27 ff. ImmoWertV

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

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

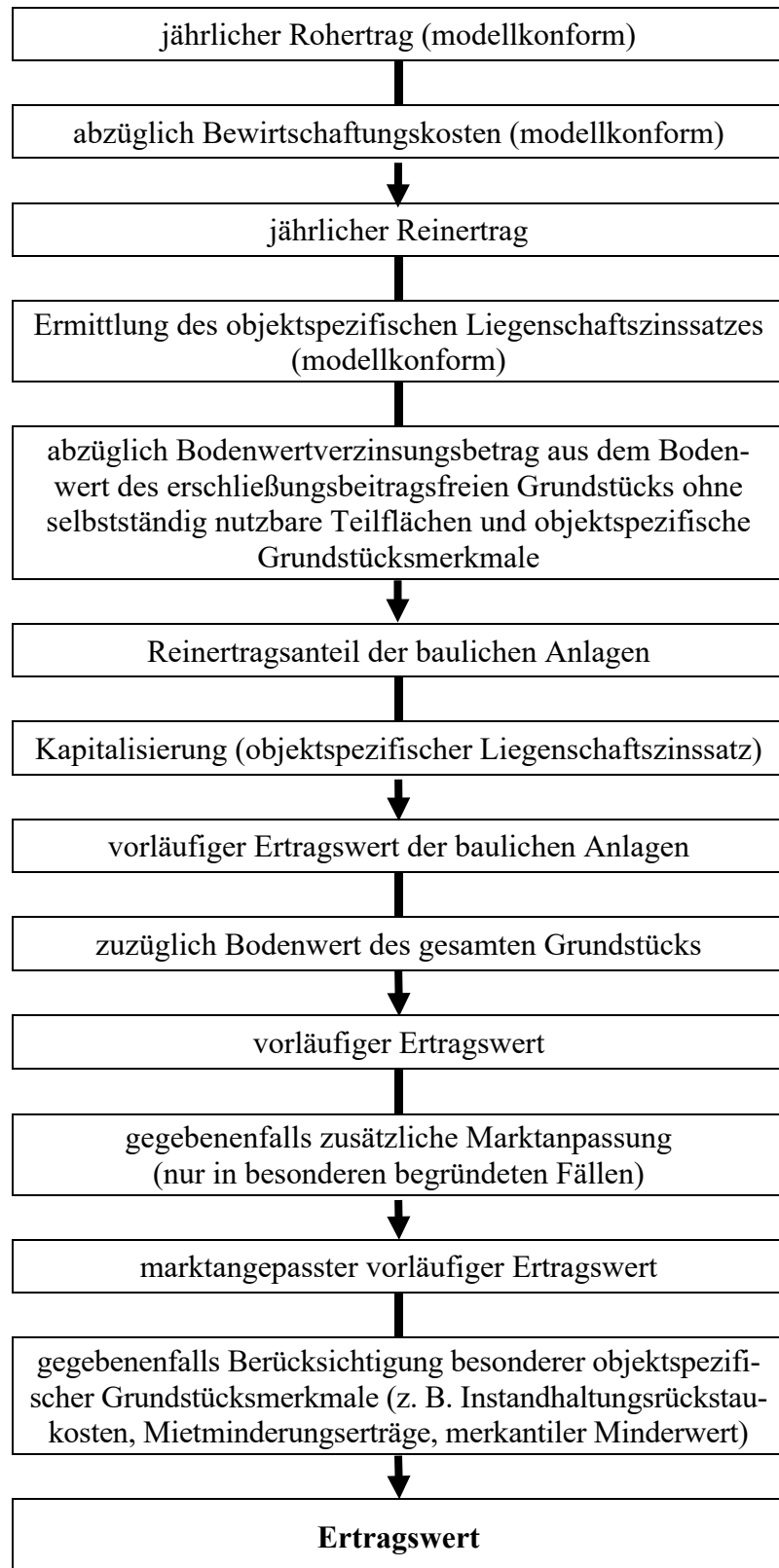
Nur wenn diese einzelnen Parameter modellkonform mit den Marktableitungen der örtlich zuständigen Gutachterausschüsse (§§ 18 bis 23 ImmoWertV) übereinstimmend angewandt werden können, hat das Ergebnis des Ertragswertverfahrens einen direkten Bezug zum örtlichen Grundstücksmarkt und bedarf in der Regel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

Die ImmoWertV sieht drei Verfahrensvarianten der Ertragswertermittlung vor:

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

Bei gleichen Ausgangsdaten führen alle drei Varianten zu gleichen Ergebnissen.

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

Schematische Darstellung des allgemeinen Ertragswertverfahrens

1.4.3 Sachwertverfahren

§ 35 ff. ImmoWertV

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

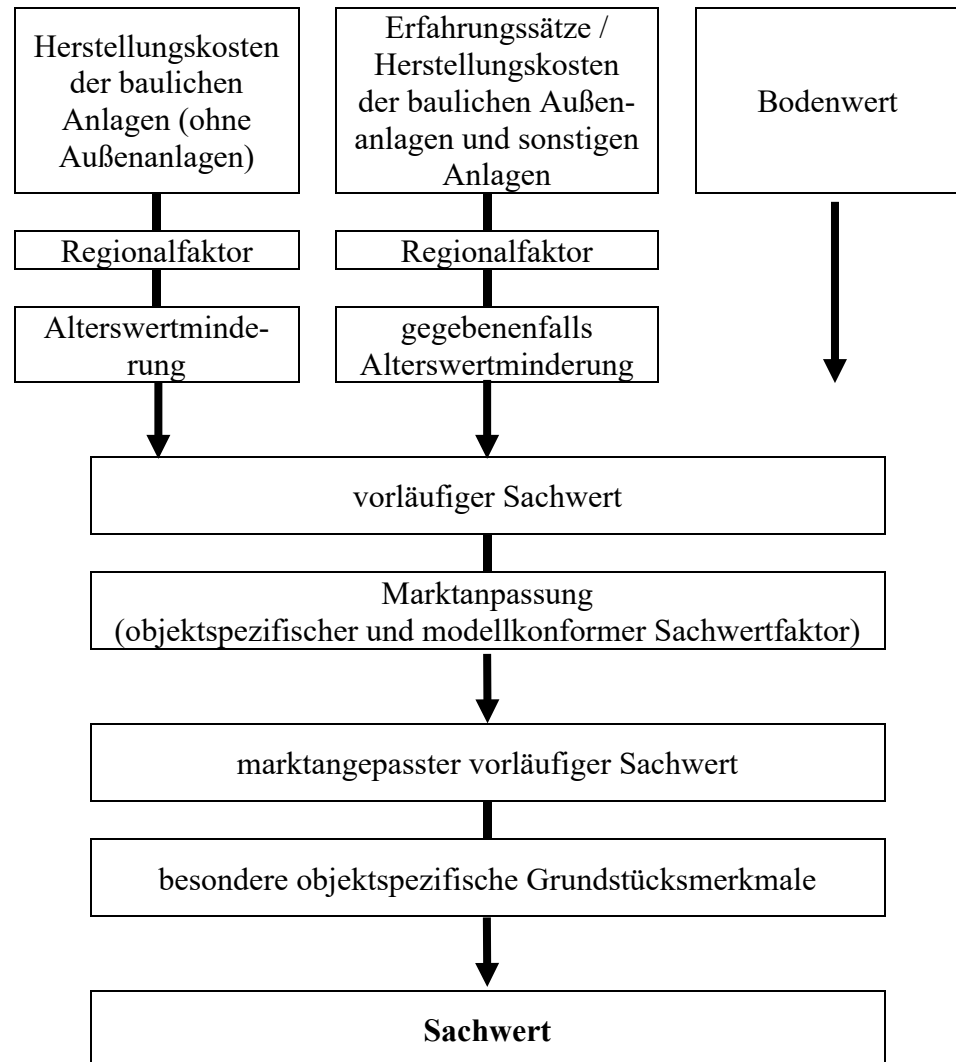
In der Hauptsache trifft das auf Ein- und Zweifamilienhäuser zu. Voraussetzung ist, dass die baulichen Anlagen noch wirtschaftlich nutzbar sind und eine entsprechende Restnutzungsdauer aufweisen.

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

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

Begleitend zu anderen Wertermittlungsverfahren kann das Sachwertverfahren einer Plausibilitätsprüfung dienen.

Schematische Darstellung des Sachwertverfahrens



1.5 WAHL DER WERTERMITTLUNGS- VERFAHREN

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Bewertungsobjekt, bei dem die baulichen Anlagen zur Ausübung einer gewerblichen Nutzung errichtet worden sind.

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

Auf dem Grundstücksmarkt hat sich herausgestellt, dass sich der Verkehrswert (Marktwert) derartiger Grundstücke (Grund und Boden zuzüglich baulicher Anlagen) unter Ertragsgesichtspunkten bildet. Branchenspezifische Veränderungsprozesse, die einen zeitlich verstärkten Wandel in den Ansprüchen an die baulichen Anlagen nach sich ziehen sowie eine mögliche Drittverwendbarkeit (Folgenutzung) bedürfen im Einzelfall einer sachverständigen Einschätzung.

Das Ertragswertverfahren mit den Parametern ortsübliche Miete, Reinertrag, Bodenwert, Restnutzungsdauer und modellkonformer, objektspezifischer Liegenschaftszinssatz ist in diesem Fall zur Verkehrswertermittlung zielführend.

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

2. BODENWERT

2.1 ALLGEMEINE ANGABEN

Eine Kopie des Grundbuchs des Amtsgerichts Witten, Blatt 3562 wurde mir zur Verfügung gestellt.

Das Bewertungsobjekt liegt in der Gemarkung Annen, Flur 17 und besteht aus dem Flurstück 788 mit einer Gesamtgröße

von 1.467 m².

2.2 LASTEN UND RECHTE

In Abteilung II des Grundbuchs sind folgende Eintragungen vorhanden.

Lfd Nr. 2

Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Recht auf Verlegung, Betrieb und Unterhaltung von Höchstspannungsleitungen auf einem Gestänge). Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 07.12.1989 eingetragen gleichrangig mit dem Recht Abteilung II Nr. 1 für die in Dortmund am 03.01.1990 und von Annen Blatt 0017 hierher übertragen am 01.08.1991.

Lfd Nr. 5

Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Übertragung des Eigentums für die Stadt Witten. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 05.10.1993 eingetragen am 05.01.1994.

Lfd Nr. 6 (nur auf dem 1/3 Anteil)

Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums für in Dortmund, geboren am 16.11.1956. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 25.02.2000 (UR-Nr. 37/00 des Notars in Bochum) eingetragen am 15.06.2000.

Lfd Nr. 7 (nur auf dem 1/3 Anteil)

Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums für in Bochum, geboren am 05.05.1957. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 25.02.2000 (UR-Nr. 38/00 des Notars in Bochum) eingetragen am 15.06.2000.

Lfd Nr. 8

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Witten, 7 K 16/24). Eingetragen am 25.11.2024.

Die laufenden Nummern 1, 3 und 4 wurden gelöscht.

Der Ersatzwert des zuvor aufgeführten Rechtes unter der laufenden Nummer 2 wird auftragsgemäß separat bewertet und im Begleitschreiben mitgeteilt. Die übrigen Eintragungen bleiben bei der Wertermittlung für die Zwangsversteigerung im Rahmen dieses Gutachtens unberücksichtigt.

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 der Stadt Witten 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	:	21,1 %
SGB II-Quote	:	12,5 %
Beschäftigungsquote	:	60,5 %
Arbeitslosenanteil an den SvB	:	9,9 %

2.3.2 Örtliche Lage, Versorgung und Grundstücksgestalt

Die Straßen Wullener Feld und Im Hummelbeck sind jeweils Nebenstraßen und liegen innerhalb des Gewerbegebietes Wullener Feld im Stadtteil Annen. Das zu bewertende Grundstück grenzt an den öffentlichen Straßenraum.

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

Haltepunkte des öffentlichen Personennahverkehrs sind fußläufig erreichbar.

Die Entfernung zur Stadtmitte Witten beträgt ca. vier 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 Annen bzw. Stockum.

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

Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus mehrgeschossigen Gewerbehallen und Bürogebäuden in offener Bauweise.

Das zu bewertende Flurstück 788 ist zu ca. 25 % bebaut. Die Straßenfrontlänge beträgt ca. 46 m, die mittlere Tiefe beträgt ca. 35 m.

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

2.4 BEHÖRDLICHE AUSKÜNFTE

2.4.1 Bauplanungsrecht

Laut Internetportal des Regionalverbandes Ruhr besteht für den Bereich, in dem sich das zu bewertende Grundstück befindet, der seit dem 30.06.1982 rechtskräftige Bebauungsplan mit der Plan-ID DE_05954036_BP_102_0 – Südl. A 44 - Pferdebachstr./Stockumer Str.–. Er weist den Bereich wie folgt aus.

GE _I	Gewerbegebiet In dem GE _I -Gebiet sind Betriebsarten der Abstandsklassen I-IX und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig.
-a-	abweichende Bauweise Es gilt die offene Bauweise, es sind jedoch auch Gebäude über 50 m Länge zulässig.
Grundflächenzahl	GRZ = 0,8
Geschossflächenzahl	GFZ = 1,6
*	Ausnahmsweise kann ein Geschoss mehr zugelassen werden, wenn bei Hanglage das Kellergeschoss auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen ist.
Zahl der Vollgeschosse	II
als Höchstgrenze	

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.

Hieraus geht hervor, dass mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagsoberfläche nicht mehr zu rechnen ist.

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	sehr stark

Ein etwaiger durch die Starkregengefährdung entstehender merkantiler Minderwert findet bei dieser Bewertung unter dem Punkt 5.2 seine Berücksichtigung.

2.4.4 Abgabenrechtlicher Zustand

Nach gemachten Angaben des Tiefbauamts Abteilung Anliegerbeiträge, Straßenrecht und Vertragsangelegenheiten der Stadt Witten vom 29.01.2025 grenzt das zu bewertende Grundstück an die Erschließungsanlage Wullener Feld.

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

Straßenbaubeiträge nach den Bestimmungen des Kommunalabgabengesetzes (KAG NRW) fallen nicht mehr an.

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

2.5 BODENRICHTWERT

Die in der näheren Umgebung vorhandene Bebauung besteht überwiegend aus einer mehrgeschossigen Bebauung in einem typischen Gewerbegebiet.

Der Gutachterausschuss im Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten weist in seiner Richtwertkarte die Zone Nr. 903037 mit €/m² 80,- erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei aus. Dieser Richtwert wurde zum 01.01.2024 ermittelt (siehe Anlage).

Im Einzelnen ist die Richtwertzone wie folgt definiert:

Bodenrichtwertnummer	:	903037
Bodenrichtwert	:	€/m ² 80,-
Nutzungsart	:	Gewerbegebiet
Beitragszustand	:	beitragsfrei

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 Qualitätsstichtag (Grundstückszustand) bezogen, bewertet.

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

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

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

Ausgehend 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	80
-------------------------------	------------------	----

keine konjunkturelle Anpassung vom Zeitpunkt der Richtwertfeststellung bis zum Wertermittlungsstichtag

kein Zu- oder Abschlag auf den Richtwert

objektspezifischer Bodenrichtwert	€/m ²	80
-----------------------------------	------------------	----

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

1.467	m ²	x	€/m ²	80	€	117.360
-------	----------------	---	------------------	----	---	---------

Bodenwert	rund	€	<u>117.400</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 in massiver Mauerwerksbauweise errichtetes Bürogebäude mit zwei Büroetagen und einer Entwicklungsabteilung sowie Lagerflächen und insgesamt zwölf Pkw-Stellplätze.

Das Gebäude ist dreigeschossig, nicht unterkellert und der Baualtersklasse Mitte der 90er Jahre des letzten Jahrhunderts zuzuordnen.

Das Gebäude wird straßenseitig erschlossen. Die Zuwegung ist gepflastert. Das Flachdach hat eine Folienabdeckung unter einer Kiesschüttung und wird innenliegend entwässert. Die äußeren Wandflächen sind verklinkert (zweischaliges Mauerwerk).

Die Pkw-Stellplätze sind vor und neben dem Gebäude angeordnet.

Die Zufahrt zu den Pkw-Stellplätzen erfolgt über die Straße Wullener Feld sowie die befestigte Zuwegung auf dem Bewertungsgrundstück.

Aufteilung und Einheitenbeschreibung

Im Erdgeschoss sind neben dem Eingangsbereich eine Entwicklungsabteilung, ein Büroraum, ein Heizungsraum, nach Geschlechtern getrennte sanitäre Anlagen, eine Teeküche sowie ein Lagerbereich angeordnet.

Im 1.- sowie im 2. Obergeschoss werden jeweils vom zentralen, umlaufenden Flur sechs Büroräume, zwei Besprechungsräume, ein Archiv sowie ein Sekretariat erschlossen. Der innenliegende Bereich des Flures beinhaltet jeweils nach Geschlechtern getrennte sanitäre Anlagen sowie eine Teeküche.

Näheres ist den in Anlage beigefügten Grundrisszeichnungen zu entnehmen.

3.1.2 Technische Baubeschreibung

Nutzungsart	:	Bürogebäude
Geschosse	:	Erd-, 1.- und 2. Obergeschoss
Keller	:	nicht unterkellert
Dachgeschoss	:	nicht ausgebaut Spitzboden nicht ausgebaut
Tragwerk	:	Mauerwerk
Außenwände	:	Mauerwerk
Äußere Wandflächen	:	Klinker
Dachform	:	Flachdach
Dacheindeckung	:	Folieneindeckung
Dachentwässerung	:	Innenentwässerung
Dachkonstruktion	:	Stahlbeton
Dachuntersichten	:	verputzt, gestrichen
Innenwände	:	Mauerwerk
Innere Wandflächen	:	verputzt, gestrichen, gefliest, Rauputz, Fliesenspiegel
Deckenkonstruktion	:	Stahlbeton
Deckenuntersichten	:	verputzt, gestrichen
Bodenbeläge	:	schwimmender Estrich, Fliesen, PVC
Belichtung	:	isolierverglaste Kunststofffenster, Leichtmetallfenster
Türen	:	Holztüren mit Futter und Bekleidung, teilweise mit Lichtöffnung, Stahltüren, Leichtmetalltüren

Treppenhaus	:	abgeschlossen
Treppen	:	Stahlbeton, Natursteinplatten
Tore	:	Aluminium als Sektionaltor, mit Schlupftür
Technische Anlagen	:	Sanitäre Installation im WC EG mit: Waschbecken, WC, Urinal Sanitäre Installation im WC 1. OG mit: Waschbecken, WC, Urinal Sanitäre Installation im WC 2. OG mit: Waschbecken, WC, Urinal Warmwasserversorgung über Durch- lauferhitzer, Fußbodenheizung, Zentral- heizung mit gasbefeuertem Kessel, Kes- selanlage im Erdgeschoss, Elektroinstallation Gasinstallation Rauchwarnmelder
Besondere Ausstattung	:	Einbauschränke Kabelkanäle Alarmanlage
Baujahr	:	Ursprungsbaujahr: Mitte der 1990er Jahre

3.2 INSTANDHALTUNGSRÜCKSTAU

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

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

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

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

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

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

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

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

Bei der Ortsbesichtigung konnte kein nennenswerter Instandhaltungsrückstau an den Gewerken erkannt werden.

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 Bürogebäude 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 bei Modernisierungen) wird dem Gebäude den o. g. Grundsätzen entsprechend eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 30 Jahren bei einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren zugrunde gelegt.

4. WERT DER BAULICHEN UND SONSTIGEN ANLAGEN

4.1 ERTRAGSWERT

4.1.1 Wohn- und Nutzfläche

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

Das gesamte Objekt hat eine Nutzfläche von rund 840 m², die sich wie folgt aufteilt:

Erdgeschoss	rund	264 m ²
1. Obergeschoss	rund	288 m ²
2. Obergeschoss	rund	288 m ²
Gesamt	rund	<u>840 m²</u>

4.1.2 Erläuterung zum Mietvertrag

Ein Mietvertrag über Gewerberäume hat vorgelegen.

- Das gesamte Objekt ist an einen Mieter vermietet.
- Das Mietverhältnis begann am 01.08.2014 und verlängert sich jeweils um ein Jahr, wenn nicht drei Monate vor Ablauf eine Partei widerspricht.
- Laut vorliegendem Mietvertrag wird eine Fläche von 288 m² sowie sechs Pkw-Stellplätze vermietet.
- Laut Nachtrag zum Mietvertrag wurden ab dem 15.02.2020 zwei weitere Etagen mit jeweils 288 m² und jeweils fünf Stellplätzen angemietet.

Bei der Ortsbesichtigung wurden insgesamt 12 Stellplätze vorgefunden.

4.1.3 Liegenschaftszinssatz

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

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

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

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

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

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

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

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

**(+) Für einen hohen Liegenschaftszinssatz,
das heißt niedrigen Barwertfaktor, sprechen:**

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

**(-) Für einen niedrigen Liegenschaftszinssatz,
das heißt hohen Barwertfaktor, sprechen:**

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

Der Gutachterausschuss im Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten hat Liegenschaftszinssätze gemäß § 21 ImmoWertV ermittelt und in dem Grundstücksmarktbericht von 2024 veröffentlicht.

Für Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude werden keine Liegenschaftszinssätze angegeben. Aus den Kauffällen der letzten acht Jahre wurden Minimum-/Maximum-Werte von 1,8 % bis 8,2 % ermittelt.

Der obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen hat Liegenschaftszinssätze gemäß § 21 ImmoWertV ermittelt und in dem Grundstücksmarktbericht von 2024 veröffentlicht.

Für Bürogebäude werden Liegenschaftszinssätze für folgende große kreisangehörige Städte angegeben.

Bergisch Gladbach:	4,7 % mit einer Standardabweichung von $\pm 1,3$
Paderborn :	3,4 % mit einer Standardabweichung von $\pm 0,9$
Ratingen :	6,9 % mit einer Standardabweichung von $\pm 0,4$

Für kreisfreie Städte werden folgende Liegenschaftszinssätze angegeben:

Bochum:	3,0 % mit einer Standardabweichung von $\pm 1,0$
Bonn:	3,4 % mit einer Standardabweichung von $\pm 0,7$
Essen:	2,4 % mit einer Standardabweichung von $\pm 2,2$

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

Entsprechend der örtlichen Lage des Bewertungsobjekts innerhalb eines Gewerbegebietes, der Gebäudeart und -ausstattung

- mittelfristig gesicherter Mietvertrag
- gute Lage mit guter Verkehrsanbindung
- Parkplätze auf dem Grundstück
- keine Leerstände vorhanden

lege ich den objektspezifischen Liegenschaftszinssatz am Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag mit 4,0 % zugrunde.

4.1.4 Ertragswertermittlung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Für die Büroetagen wurden nach mir vorliegenden Angaben folgende Nettokaltmieten pro Monat vereinbart:

Erdgeschoss	€ 2.134
1. Obergeschoss	€ 2.251
2. Obergeschoss	€ 2.251

Als marktüblich und vorausschauend langfristig erzielbar wird unter Berücksichtigung des BGB und des Gewerbemarkts ein Mietzins von €/m² 7,80 ohne Pkw-Stellplätze in Ansatz gebracht:

Büro Erdgeschoss

264	m ²	x	7,80 €/m ²	€	2.059
-----	----------------	---	-----------------------	---	-------

Büro 1. Obergeschoss

288	m ²	x	7,80 €/m ²	€	2.246
-----	----------------	---	-----------------------	---	-------

Büro 2. Obergeschoss

288	m ²	x	7,80 €/m ²	€	2.246
-----	----------------	---	-----------------------	---	-------

Pkw-Stellplätze

12	Stück	x	20 €/Stück	€	240
				€	6.791

Mithin ergibt sich folgender marktüblicher Jahresrohertrag:

€/Monat	6.791	x	12	Monate	€	81.492
---------	-------	---	----	--------	---	--------

*./. Bewirtschaftungskosten**Instandhaltungskosten*

Büro			13,80 €/m ²		
840 m ²	x	13,80 €/m ²	€	11.592	
Stellplätze		104 €/Stück			
12 Stück	x	104 €/Stück	€	1.248	
				€	12.840

Verwaltungskosten

Büro			3,0 %		
3,0 %	vom	Rohhertrag	€	2.445	
Stellplätze		46 €/Stück			
12 Stück	x	46 €/Stück	€	552	
				€	2.997

Übertrag	€	81.492
Mietausfallrisiko		
4,0 % von € 81.492	€	3.260
Bewirtschaftungskosten gesamt	€	-19.097
Jahresreinertrag	€	62.395
./. Bodenwertverzinsungsbetrag		
4,0 % von € 117.400	€	-4.696
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen	€	57.699

Bei einer Restnutzungsdauer von rund 30 Jahren und einem Liegenschaftszins von 4,0 % ergibt sich ein Barwertfaktor

von 17,29

Mithin ergibt sich:

€ 57.699 x 17,29	€	997.600
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	€	997.600
Bodenwert	€	117.400
	€	1.115.000
vorläufiger Ertragswert	€	<u>1.115.000</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:

vorläufiger Ertragswert	€	1.115.000
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ./.. Wert des Instandhaltungsrückstaus – ohne Obligo	€	<u>-0</u>
Ertragswert	€	<u>1.115.000</u>

5. VERKEHRSWERTE (MARKTWERTE)

5.1 VERKEHRSWERT (MARKTWERT) OHNE BERÜCKSICHTIGUNG EINES ETWAIGEN MERKANTILEN MINDERWERTES DURCH DIE STARKREGENGEFÄHRDUNG

Die Feststellung der Verfahrenswerte hat ergeben:

Ertragswert € 1.115.000

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 Ertragswerts, der für die Verkehrswertermittlung für derartige Objekte, Bürogebäude, 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 die Belastungen aus Abteilung II des Grundbuchs zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 30.01.2025 auf

€ 1.115.000,-

festgestellt.

In Worten: Euro – **Eine Million einhundertfünfzehntausend** –

Das entspricht einem Wert pro m² Nutzfläche von

rund **€ 1.330,-**

5.2 VERKEHRSWERT (MARKTWERT) UNTER BERÜCKSICHTIGUNG EINES ETWAIGEN MERKANTILEN MINDERWERTES DURCH DIE STARKREGENGEFÄHRDUNG

Bedingt dadurch, dass das Bürogebäude aufgrund von Starkregenereignissen einer besonderen Gefährdung unterliegt, wird ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 3,0 % auf den zuvor ermittelten Verkehrswert (Marktwert) vorgenommen.

Es ergibt sich somit:

Verkehrswert (Marktwert) ohne Berücksichtigung eines etwaigen merkantilen Minderwertes durch die Starkregengefährdung	€	1.115.000
./. 3,0 % von € 1.115.000	€	-33.450
	€	<u>1.081.550</u>

Verkehrswert (Marktwert) unter Berücksichtigung eines etwaigen merkantilen Minderwertes durch die Starkregengefährdung	€	<u>1.082.000</u>
---	----------	-------------------------

in Worten: **Euro – Eine Million zweiundachtzigtausend –**

Das entspricht einem Wert pro m² Nutzfläche von

rund **€ 1.290,-**

5.3 ZUSAMMENSTELLUNG DER ERMITTELTEN WERTE

**Verkehrswert (Marktwert)
ohne Berücksichtigung eines etwaigen merkantilen
Minderwertes durch die Starkregengefährdung** **€ 1.115.000**

in Worten:

Euro – Eine Million einhundertfünfzehntausend –

€/m² 1.330,-

**Verkehrswert (Marktwert)
unter Berücksichtigung eines etwaigen merkantilen
Minderwertes durch die Starkregengefährdung** **€ 1.082.000**

in Worten:

Euro – Eine Million zweiundachtzigtausend –

€/m² 1.290,-

Bochum, den 7. April 2025

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	3	Seiten
Grundrisszeichnungen	3	Seiten
Katasterauszug	1	Seite
Stadtplan	1	Seite
Bodenrichtwertkarte	1	Seite
Bergbauauskunft	3	Seiten
Ausdruck Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen	1	Seite
ZÜRS Hochwassergefährdung	1	Seite
Starkregengefährdung	1	Seite
Positionenerläuterung zur Feuerversi- cherung für Industrie und Gewerbe	4	Seiten



Abb. 1 straßenseitige Gebäudeansicht



Abb. 2 rechte Gebäudeseite



Abb. 3 Gebäuderückseite



Abb. 4 Treppenhaus, Erdgeschoss



Abb. 5 Vorführraum, Erdgeschoss



Abb. 6 Entwicklungsraum, Erdgeschoss



Abb. 7 Heizung, Erdgeschoss



Abb. 8 Lagerbereich, Erdgeschoss



Abb. 9 Teeküche, Erdgeschoss



Abb. 10 Treppenhaus, 1. Obergeschoss



Abb. 11 Teeküche, 2. Obergeschoss



Abb. 12 Büroraum, 2. Obergeschoss



Abb. 13 Büroraum, 2. Obergeschoss



Abb. 14 Büroraum, 2. Obergeschoss



Abb. 15 Archiv, 2. Obergeschoss



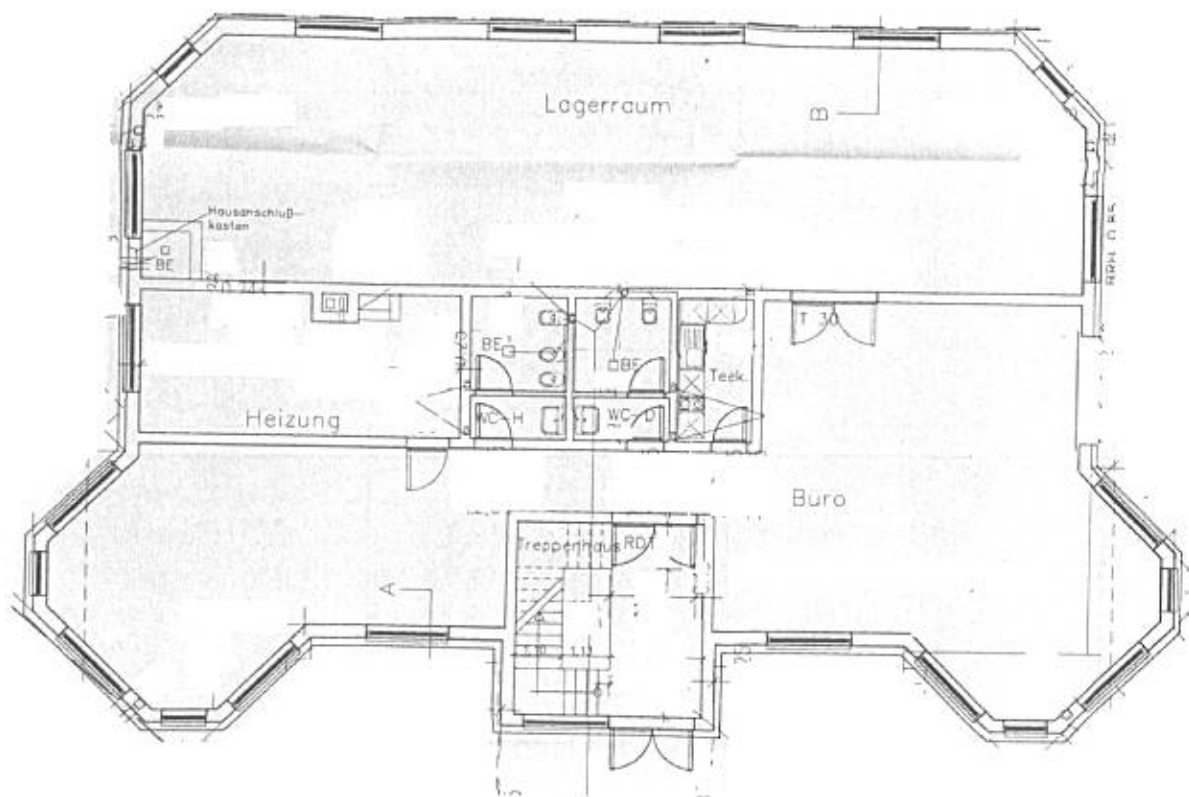
Abb. 16 Sanitäre Anlagen, 2. Obergeschoss



Abb. 17 Sanitäre Anlagen, 2. Obergeschoss

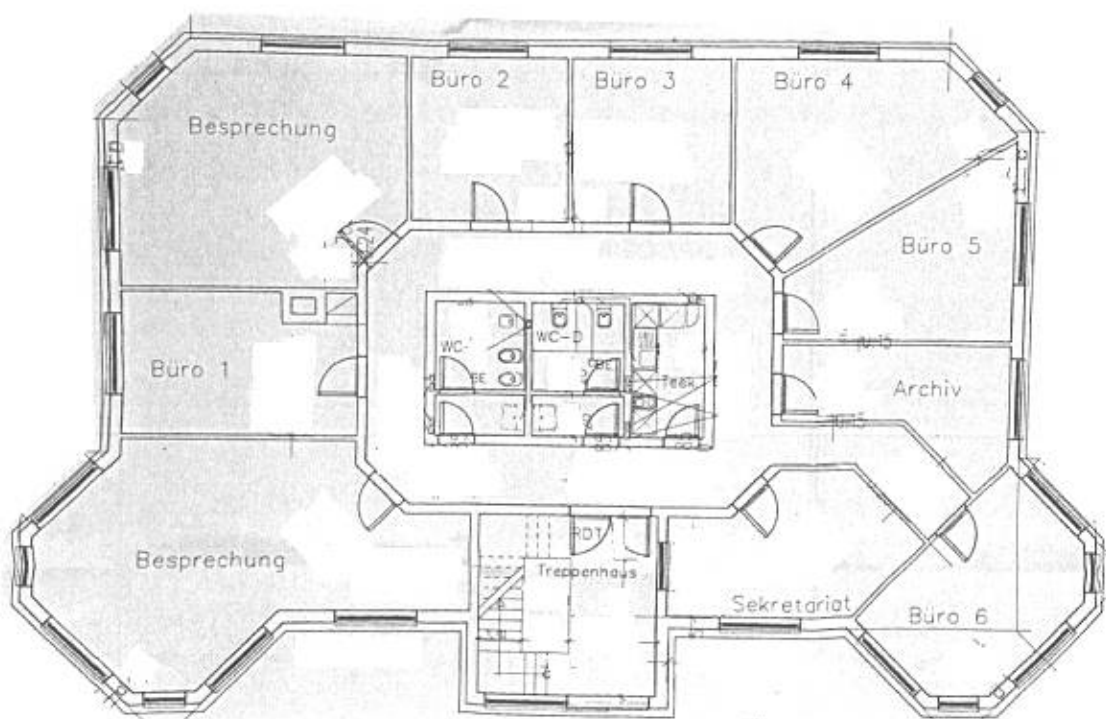


Abb. 18 Flur, 2. Obergeschoss



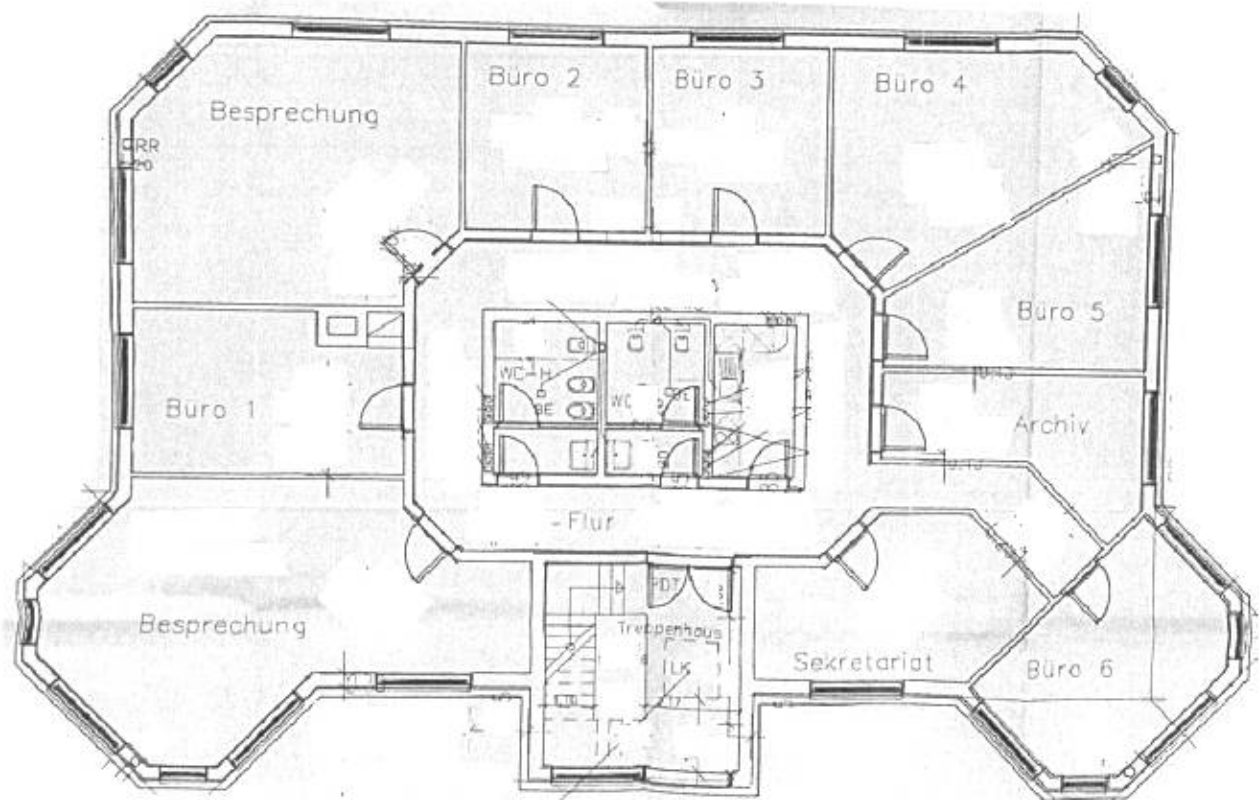
Wullener Feld 46
58454 Witten

Erdgeschoss
 (ohne Maßstab)



Wullener Feld 46
58454 Witten

1. Obergeschoss
(ohne Maßstab)



Wullener Feld 46
58454 Witten

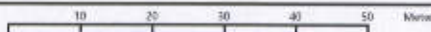
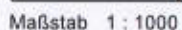
2. Obergeschoss
(ohne Maßstab)



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

Flurstück: 788
Flur: 17
Gemarkung: Annen
Im Hummelbeck u.a., Witten

Erstellt: 28.01.2025
Zeichen: 25-A-0158



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

Regionalkarte MairDumont

58454 Witten, Wullener Feld 46



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



0

2.000 m

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

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

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025



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

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

Die gewählte Adresse ist: Im Hummelbeck; Wullener Feld 46.

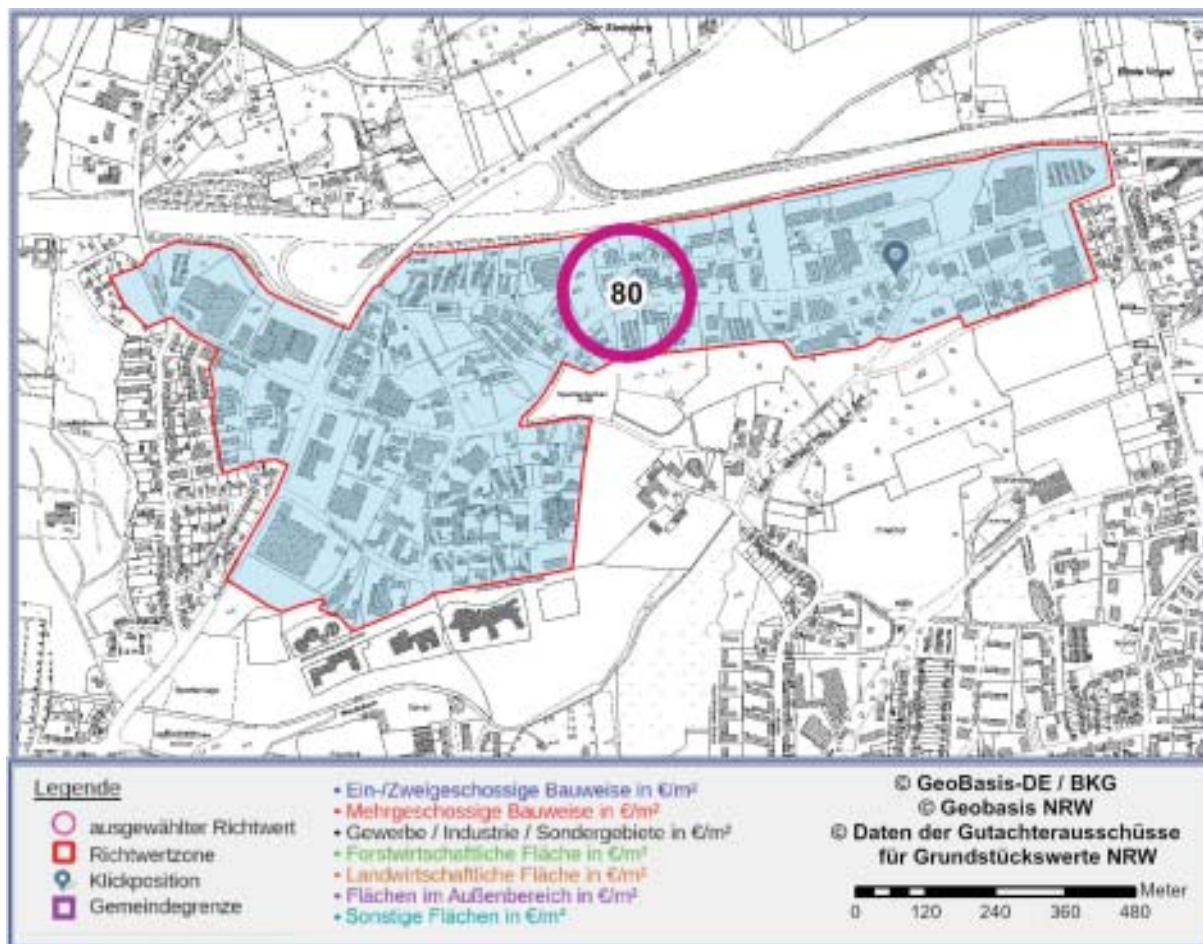


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Witten
Postleitzahl	58454
Gemarkungsname	Annen
Gemarkungsnummer	1284
Ortsteil	Annen
Bodenrichtwertnummer	903037
Bodenrichtwert	80 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Gewerbegebiet
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	75 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Freies Feld	Gewerbegebiet Wullener Feld und Liegnitzer Str.

Tabelle 1: Richtwertdetails

Ausgabe gefertigt am 28.02.2025 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 -

Datum: 13. Februar 2025

Seite 1 von 3

Aktenzeichen:

bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:

Telefon:

Fax:

Dienstgebäude:

Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadens- gefährdung

Grundstück(e): Wullener Feld 46/Im Hummelbeck in Witten

Gemarkung: Annen, Flur: 17, Flurstück(e) 788

Hauptsitz / Lieferadresse:

Arnsberg

Ihr Schreiben vom 27.01.2025

Az. des Gerichts: 7 K 16/24

Telefon:

poststelle@bra.nrw.de

www.bra.nrw.de

Sehr geehrte Damen und Herren,

Servicezeiten:

Mo-Do 08:30 – 12:00 Uhr

13:30 – 16:00 Uhr

Fr 08:30 – 14:00 Uhr

der oben angegebene Auskunftsbereich liegt über dem auf Steinkohle
und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Ver. Hamburg und Fran-
ziska“.

Landeshauptkasse NRW

bei der :

IBAN:

BIC:

Eigentümerin dieser Bergbauberechtigung ist die

(Anschrift:

Umsatzsteuer ID:

oder

zentrale E-Mailadresse

).

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/)

Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt
es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen
Grundeigentümer und Bergwerksunternehmerin oder Bergwerkseigentü-



merin 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.

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

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist. Hinweise auf einen nicht verzeichneten Uraltbergbau oder widerrechtlichen Abbau finden sich in den Unterlagen für den Auskunftsbereich 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.

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.

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

ZÜRS Hochwassergefährdung

58454 Witten, Wullener Feld 46



Gefährdungsklasse der Objektadresse

GK1

GK2

GK3

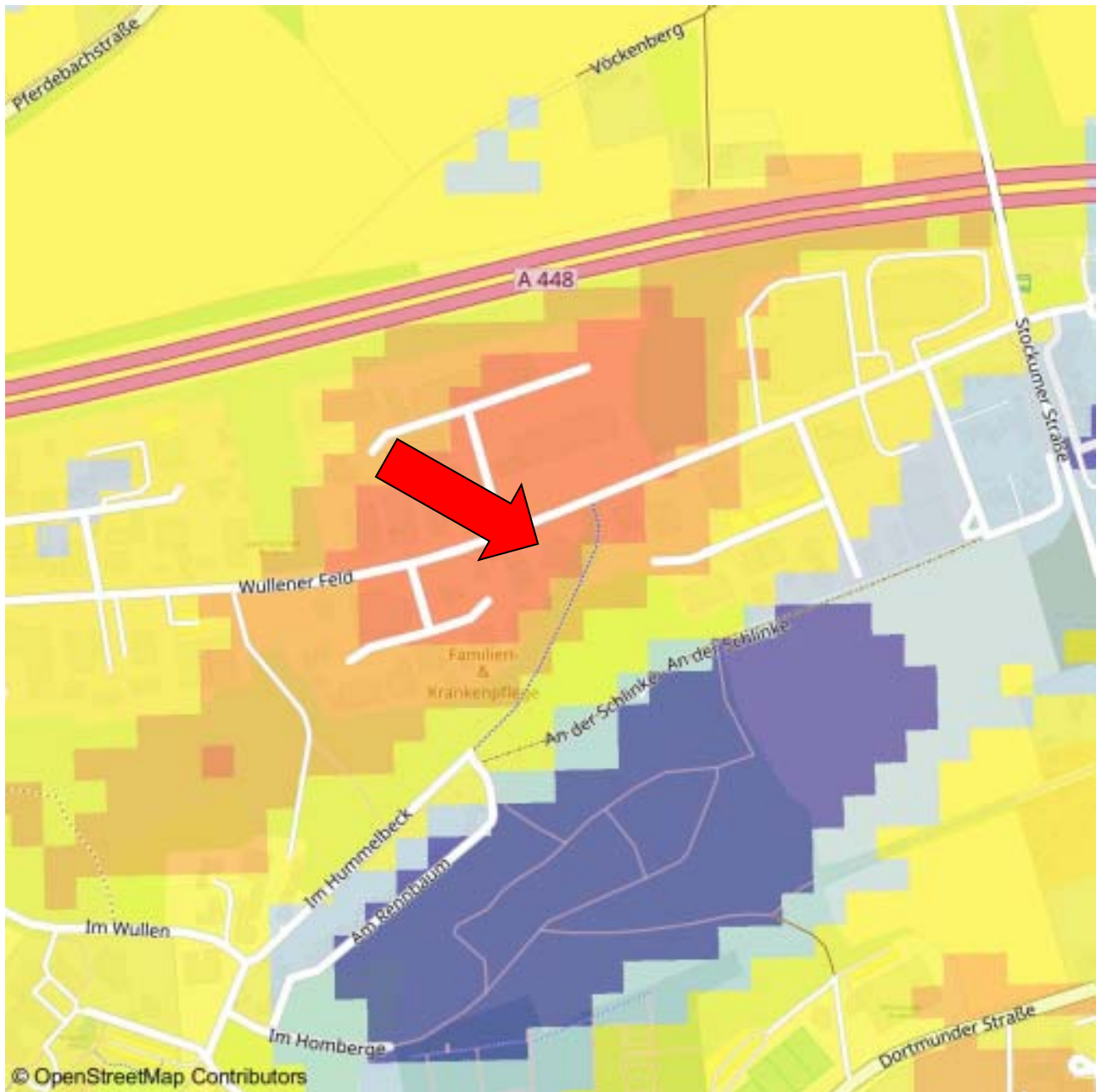
GK4

- GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).
- GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich).
- GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist: nur Risiken vor dem Deich).
- GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQfrequent-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich.)

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

Starkregengefährdung

58454 Witten, Wullener Feld 46



Gefährdungsklasse der Objektadresse

sehr stark

stark

mittel

gering

sehr gering

Starkregengefährdung:

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

Datenquelle

Quelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR); Datenbereitstellung 2017
Kartengrundlage: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap - Mitwirkende, Stand: 2025 (CC BY-SA 2.)

Positionen-Erläuterung zur Feuer-Versicherung für Industrie und Gewerbe

Vorbemerkung

Soweit im Versicherungsvertrag nichts anderes vereinbart ist, gelten sämtliche auf dem Versicherungsgrundstück befindlichen und zu den versicherten Positionen gehörenden Sachen in die Versicherung eingeschlossen.

Pos. 1.1–1.2 Gebäude

Als Gebäude gelten alle Bauwerke (auch Um-, An- und Neubauten) einschließlich Fundamente, Grund- und Kellermauern, die zur Aufnahme von Menschen, Tieren oder Sachen geeignet sind.

Unter Fundamenten oder Grundmauern wird der gesamte allseitig vom Erdboden berührte Bauteil verstanden, der bei unterkellerten Gebäuden unter der Unterfläche Kellerboden liegt und bei nicht unterkellerten Gebäuden bis Unterfläche Erdgeschoßfußboden reicht.

Unter Kellermauern sind die Umfassungswände zu verstehen, die zwischen der Unterfläche des Kellerbodens und der Unterfläche des oberirdischen Geschosses liegen.

Zur Position Gebäude gehören auch:

Baustoffe und Bauteile,
die für den Bestand und die Herstellung eines Gebäudes eingefügt oder für den Einbau in ein Gebäude bestimmt sind

Behälter,
sofern in Mauerwerk oder Beton ausgeführt

Blitzableiter

Brunnenanlagen,
einschließlich Abdeckungen

Einriedungen

Einrichtungen und Einbauten, die

- nach ihrer baulichen Ausführung mit dem Gebäude bleibend verbunden und somit als dessen Bestandteil anzusehen sind und
- dauernd der Benutzung des Gebäudes dienen und
- im Eigentum des Gebäudeeigentümers stehen.

z.B.

Aufzugschächte, einschließlich Türen

Eingangsbränke

Fußbodenkanäle, einschließlich Abdeckungen

Hauswasser- und -entsorgung, einschließlich der gesundheitlichen Anlagen sowie der dazugehörigen Warmwasserbereitungsanlagen, Pumpen und dgl.

Klimatisierung

Personenaufzüge

Raumbeleuchtungsanlagen, ohne Lampen und Röhren etc.

Raumlüftungsanlagen

Raumheizungen, z.B. Herde, Einzel- und Sammelheizungen, Brennstoffbehälter, Kessel, Pumpen und dgl. Anlagen

Sanitäranlagen, z.B. Ausgüsse, Waschbecken, Badewannen, WC

Silos

Spinnseaufzüge

Fahnenstangen

Geschalgbefestigungen

Gruhen,

sofern in Mauerwerk oder Beton ausgeführt

Grünanlagen

Hofbefestigungen

Kellern

Kühltürme

Leitungen – elektrische –, unter Putz verlegt

Rampen

Schornsteine

Silos,

sofern in Mauerwerk oder Beton ausgeführt

Verbindungsbrücken

Vordächer

Wasserhochbehälter

Werkstraßen

Nicht zur Position Gebäude gehören:

- Zu vorübergehenden Zwecken erstellte
 - Baubuden;
 - Flugflughallen;
 - Zelte und Ähnliches;
 sie können unter besonderen Positionen versichert werden.

Pos. 2.1–2.2 Betriebseinrichtung

Betriebseinrichtungen sind bewegliche Sachen (einschließlich der dazugehörigen Fundamente und Einmauerungen), soweit sie nicht unter die übrigen Positionen fallen. Solche Betriebseinrichtungen sind z.B.

Absauganlagen,
die Betriebszwecken dienen

Antriebsvorrichtungen,
einschließlich Riemen, Seile und Ketten

Apparaturen

Baugerüste

Bedenkungsbohlen

Behälter,
soweit kein Verpackungsmaterial

Beleuchtungsanlagen,
die mit dem Gebäude nicht fest verbunden sind

Brandbekämpfungseinrichtungen und -anlagen

Brandmelderanlagen

Bücherregale

Büroeinrichtungen

Büromaschinen

Büromaterial

Container

Dampfkraftanlagen	Laternen
Datenträger – unbeschriebene –	Löscheinrichtungen
Datenübertragungsanlagen	Löschfahrzeuge, soweit nicht zulassungspflichtig
Datenverarbeitungsanlagen	Lüftungsanlagen, die Betriebszwecken dienen
Diapositive	Luftschutzeinrichtungen
Drucksachen	Maschinen
Druckplatten und -walzen, soweit für die laufende Produktion benötigt	Matrizen, soweit für die laufende Produktion benötigt
Druckwerkzeuge, soweit für die laufende Produktion benötigt	Modelle – formgebende –, soweit für die laufende Produktion benötigt
Energieanlagen	Motore
Ersatzteile	Ofenanlagen, zum Brennen, Glätten, Schmelzen, Backen und dgl.
Fahrzeuge, soweit nicht zulassungspflichtig;	Prägewerkzeuge, soweit für die laufende Produktion benötigt
Fernkopieranlagen	Röhren, einschließlich beweglicher Anschlüsseitungen
Fernschreibanlagen	Rohrleitungen, die Betriebszwecken dienen
Fernsehanlagen	Rufanlagen
Fernsprechanlagen	Rundfunkanlagen
Fertigungsvorrichtungen, soweit für die laufende Produktion benötigt	Sanitätsrichtungen
Feuerlöscher	Schablonen, soweit für die laufende Produktion benötigt
Filme	Schienenfahrzeuge
Firmenschilder	Schritte, soweit für die laufende Produktion benötigt
Förderanlagen	Sitzkästen
Formen, soweit für die laufende Produktion benötigt	Sozialeinrichtungen
Funtpark, soweit nicht zulassungspflichtig;	Sportrichtungen
Gaserzeugungsanlagen	Stanzen, soweit für die laufende Produktion benötigt
Gefäße, soweit kein Verpackungsmaterial	Stehsätze, soweit für die laufende Produktion benötigt
Gerätschaften	Stempel, soweit für die laufende Produktion benötigt
Gleisanlagen	Transformatoren
Hubstapler, soweit nicht zulassungspflichtig;	Trasporthilfen, soweit kein Verpackungsmaterial
Kabel	Trocknungsanlagen
Kälteanlagen	Uhrenanlagen
Kantineinrichtungen	Verschaltungen
Kasseanlagen, die überwiegend der Kraft-, Wärme- oder Wasserversorgung von Betriebseinrichtungen dienen	Verteilungsanlagen, soweit überwiegend der Kraftstromversorgung dienend
Klimanlagen, die Betriebszwecken dienen	Wasserkraftanlagen
Klischees, soweit für die laufende Produktion benötigt	Werbeanlagen
Kräne	Werbesachen
Lagereinrichtungen	Werkzeugeinrichtungen
Lagerhilfen, soweit kein Verpackungsmaterial	Werkzeuge
Lampen, einschließlich beweglicher Anschlüsseitungen	Ziehwerkzeuge, soweit für die laufende Produktion benötigt
Lastenaufzüge	Zwischenwände – versetzbare –, z.B. Funktionswände
Leitungen – elektrische –, soweit nicht unter Putz verlegt	Nicht zur Position Betriebseinrichtung gehören: – Zulassungspflichtige Fahrzeuge, die können unter besonderer Position versichert werden.

Pos. 3.1-3.2 Vorräte

Abfälle, verwertbare

Betriebsstoffe,

z.B. Brennstoffe, Lösungs-, Schmier- und Reinigungsmittel

Erzeugnisse, unfertige und fertige

Handelsware

Hilfsstoffe

Rohstoffe

Sachen,

in Bearbeitung oder Reparatur genommene

Verpackungsmaterial,

z.B. Dosen, Flaschen, Folien, Kartonagen, Kisten, Kunststoff-Verpackungen, Säcke, soweit keine Transporthilfen

Waren für Sozialerichtungen,

z.B. Kantinen-, Sanitäts- und Sporteinrichtungen

Waren von Zulieferern

Pos. 4.1-4.2 Bargeld, Wertpapiere und sonstige Urkunden

Bargeld,

z.B. Banknoten und Münzen

Wertpapiere

z.B. Aktien, Obligationen, Pfandbriefe

sonstige Urkunden,

z.B. Briefmarken, Papiere, die ein privates Recht verbriefen, Schecks, Sparbücher, Stempelmarken, Versicherungsmarken, Wechsel

Pos. 4.3-4.4 Geschäftsunterlagen und sonstige Datenträger

Geschäftsunterlagen,

z.B. Akten, Geschäftsbücher, Karten, Pläne, Zeichnungen

sonstige Datenträger,

z.B. beschriebene Web- und Jacquard-Karten, Lochkarten, Magnetbänder, Magnetplatten

Pos. 4.5 Modelle, Muster

Anschauungsmodelle, Ausstellungsstücke, Muster, Prototypen

Fertigungsvorrichtungen,

z.B. Druckplatten- und -walzen, Druckwerkzeuge, Formen, Klischees, Matrizen, formgebende Modelle, Prägewerkzeuge, Schablonen, Schnitte, Stanzer, Stanzsätze, Stempel, Ziehwerkzeuge,

soweit für die laufende Produktion nicht mehr benötigt

Pos. 4.6 Gebrauchsgegenstände der Betriebsangehörigen

Gebrauchsgegenstände,

die sich im Eigentum der Betriebsangehörigen befinden,

z.B. Bekleidung, Fachliteratur, Fahrräder, Taschen, Werkzeuge

Nicht hierzu gehören:

Bergelei, Kraftfahrzeuge, Wertpapiere sowie der in Wohnungen befindliche Hausrat

Pos. 4.7 Kraftfahrzeuge von Betriebsangehörigen und Besuchern

Hierzu gehören Kraftfahrzeuge nur in ruhendem Zustand, auch auf den Parkplätzen, die dem Versicherungsnehmer zur Verfügung stehen und entsprechend gekennzeichnet sind

Pos. 5.1-5.4 Vorsorgeversicherung

Vorsorgeversicherung kann vereinbart werden, u. a.

- für Wertsteigerungen und Bestandserhöhungen,

z.B. Um-, An- und Neubauten und Neuanschaffungen

- für Bestandserhöhungen nach Klausel 708, in Verbindung mit der Klausel 706 „Wertzuschlag ohne Ein-schluß von Bestandserhöhungen“

Pos. 6.1 Selbständige Außenversicherung

Sachen, die sich nur außerhalb des Versicherungsgrundstückes befinden

Pos. 6.2 Preisdifferenz-Versicherung

Preisdifferenzen sind Mehrkosten für Preissteigerungen zwischen dem Eintritt des Versicherungsfalles und der Wiederherstellung oder Wiederbeschaffung

Nicht hierzu gehören:

Mehrkosten infolge von außergewöhnlichen Ereignissen, behördlichen Wiederaufbau- oder Betriebsbeschränkungen oder Kapitalmangel

Pos. 6.3 Mehrkosten durch behördliche Wiederherstellungsbeschränkungen (ohne Restwerte)

Mehrkosten durch behördliche Wiederherstellungsbeschränkungen sind zusätzliche Aufwendungen aufgrund behördlicher Auflagen, die für die Wiederherstellung der versicherten und vom Schaden betroffenen Sache erforderlich sind.

Nicht hierzu gehören:

Mehrkosten für

- Auflagen mit Fristsetzung vor Eintritt des Versicherungsfalles,
- nicht wiederverwertbare Reste,
- Wiederherstellung an anderer Stelle,
- Preissteigerungen zwischen Eintritt des Versicherungsfalles und der Wiederherstellung.

Pos. 7.1 Aufräumungs-, Abbruch-, Feuerlösch-, Bewegungs- und Schutzkosten

Aufräumungskosten sind Aufwendungen für Aufräumen der Schadenstätte und Abfuhr des Schutts zur nächsten Ablagerungsstätte

Abbruchkosten sind Aufwendungen für einen im Schadenfall nötig werdenden Abbruch stangegeblicher Teile und deren Ausführung bis zur nächsten Ablagerungsstätte

Feuerlöschkosten sind Aufwendungen, die der Versicherungsnehmer zur Brandbekämpfung für geboten halten durfte, soweit sie nicht bereits als Schadenminderungsmaßnahmen nach den AFB entschädigt waren

Bewegungs- und Schutzkosten sind Aufwendungen, die dadurch entstehen, daß Sachen zum Zweck der Wiederherstellung oder Wiederbeschaffung versicherter Sachen bewegt, verändert oder geschützt werden müssen, insbesondere Aufwendungen für: De- oder Remontage von Maschinen, für Durchbruch, Abriss oder Wiederaufbau von Gebäudeteilen oder für das Erweitern von Öffnungen

Pos. 7.2 Abbruch-, Aufräumungs-, Abfuhr- und Isolierungskosten für radioaktiv verseuchte Sachen

Abbruch-, Aufräumungs-, Abfuhr- und Isolierungskosten für radioaktiv verseuchte Sachen sind Aufwendungen aufgrund gesetzlich gebotener Maßnahmen

Pos. 7.3 Sachverständigenkosten

Sachverständigenkosten sind Aufwendungen für den Sachverständigen und die des Obmanns, die der Versicherungsnehmer nach den AFB für das Sachverständigenverfahren zu tragen hat

Pos. 7.4 Kosten für die Dekontamination von Erdreich

Kosten für die Dekontamination von Erdreich sind Aufwendungen, die der Versicherungsnehmer aufgrund behördlicher Anordnungen infolge eines Versicherungsfalles gem. AFB 87 macht, um

- Erdreich von eigenen oder gepachteten Versicherungsgrundstücken zu untersuchen und nötigenfalls zu dekontaminieren oder auszutauschen;
- den Aushub in die nächstgelegene geeignete Deponie zu transportieren und dort abzulagern oder zu vernichten;
- insoweit den Zustand des Versicherungsgrundstückes vor Eintritt des Versicherungsfalles wiederherzustellen.

Nicht hierzu gehören:

Aufwendungen für die Beseitigung von vor dem Versicherungsfall bereits bestehender Kontaminationen (Altlasten).