

9.2 Verkehrswert ohne Abt. II nach ZVG

Zum Wertermittlungsstichtag, dem **04.06.2024** wird der **Verkehrswert** für das mit einem

Geschäftshaus bebaute Grundstück

Bahnhofstr. 73
58452 Witten

Gemarkung: Witten
Flur: 45
Flurstück(e): 442, 38, 462, 463

unter Berücksichtigung der wertrelevanten Einflüsse und der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für Wohn- und Geschäftshäuser, **ohne Berücksichtigung von Lasten aus Abt. II**, festgestellt mit

1.700.000,00 €

in Worten: eine Million siebenhunderttausend Euro

(entspricht rund 1.229 €/qm Nutzfläche)
(Rohertragsfaktor 13,50)

Für die besonderen Zwecke des Zwangsversteigerungsverfahrens wurde in Kap. 7 der Einfluss der Lasten und Beschränkungen getrennt ermittelt.

9.3 Zusammenstellung der Lasten und Beschränkungen Abt. II

Verkehrswert nach ZVG, unbelastet	1.700.000 €
Einfluss aus Lasten und Beschränkungen:	
- Abt. II/10 (Grenzmauer)	0,00 €
- Abt. II/11 (Grenzmauer)	0,00 €
- Abt. II/13 (Schaltschrank und Mast)	0,00 €
- Abt. II/1 (Schaltschrank und Mast)	<u>0,00 €</u>
Summe	<u>0 €</u>
somit	1.700.000 €

9.4 VERKEHRSWERT, belastet

Zum Wertermittlungsstichtag, dem **04.06.2024** wird der **Verkehrswert** für das mit einem

**Geschäftshaus
bebaute Grundstück**

Bahnhofstr. 73
58452 Witten

Gemarkung: Witten
Flur: 45
Flurstück(e): 442, 38, 462, 463

unter Berücksichtigung der wertrelevanten Einflüsse und der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für Wohn- und Geschäftshäuser festgestellt mit

1.700.000,00 €

in Worten: eine Million siebenhunderttausend Euro

(entspricht rund 1.229 €/qm Nutzfläche)

9.5 Einzelwerte/Wirtschaftliche Einheit

Auftragsgemäß werden nachfolgend die Einzelwerte der Flurstücke angegeben. Hierbei erfolgt die Aufteilung des zuvor ermittelten Verkehrswertes in Bezug auf die jeweiligen Bodenwertanteile und der Anteile am Wert der baulichen Anlagen (hier etwa 1/1 Gebäudewertanteile bei Flst. 442).

Wirtschaftliche Einheit

Die Flurstücke sind im vorliegenden Fall als wirtschaftliche Einheit zu betrachten. Die Flurstücke werden sämtliche von dem Bewertungsobjekt überbaut. Die zum Stichtag vorhandene Gebäudesubstanz und Raumaufteilung eignet sich nicht für eine nachträgliche Aufteilung des Gebäudes entsprechend der Flurstücksgrenzen. Die Flurstücke 38, 462 und 463 eignen sich aufgrund ihrer Größen und Zuschnitte nicht für eine selbständige bauliche Entwicklung. Erst im Zusammenhang mit dem Flurstück 442 ist den Flurstücken Baulandcharakter zuzusprechen. Bei einer getrennten Veräußerung der Flurstücke würden somit baulich nicht selbstständig nutzbare Grundstücke entstehen.

Verkehrswert, unbelastet 1.700.000 €

davon

Flur	Flurstück	Größe		Wert
45	442	561 m ² (Gebäudegrundstück)	rd.	1.654.000 €
45	38	5 m ²	rd.	1.000 €
45	462	53 m ²	rd.	15.000 €
45	463	102 m ²	rd.	<u>30.000 €</u>

Verkehrswert, unbelastet nach ZVG 1.700.000 €

Flur	Flurstück	Belastung	Werteinfluss der Abt. II	Wert
45	442			1.654.000 €
45	38			1.000 €
45	462			15.000 €
45	463	Abt. II	0 €	<u>30.000 €</u>

Verkehrswert, belastet 1.700.000 €

10. Schlusswort

Ich versichere, dass ich am Ausgang der mit diesem Verkehrswertgutachten verbundenen Angelegenheit in keiner Weise persönlich interessiert bin und dass ich das Gutachten unabhängig, unparteiisch und nach dem heutigen Kenntnisstand erstellt habe.

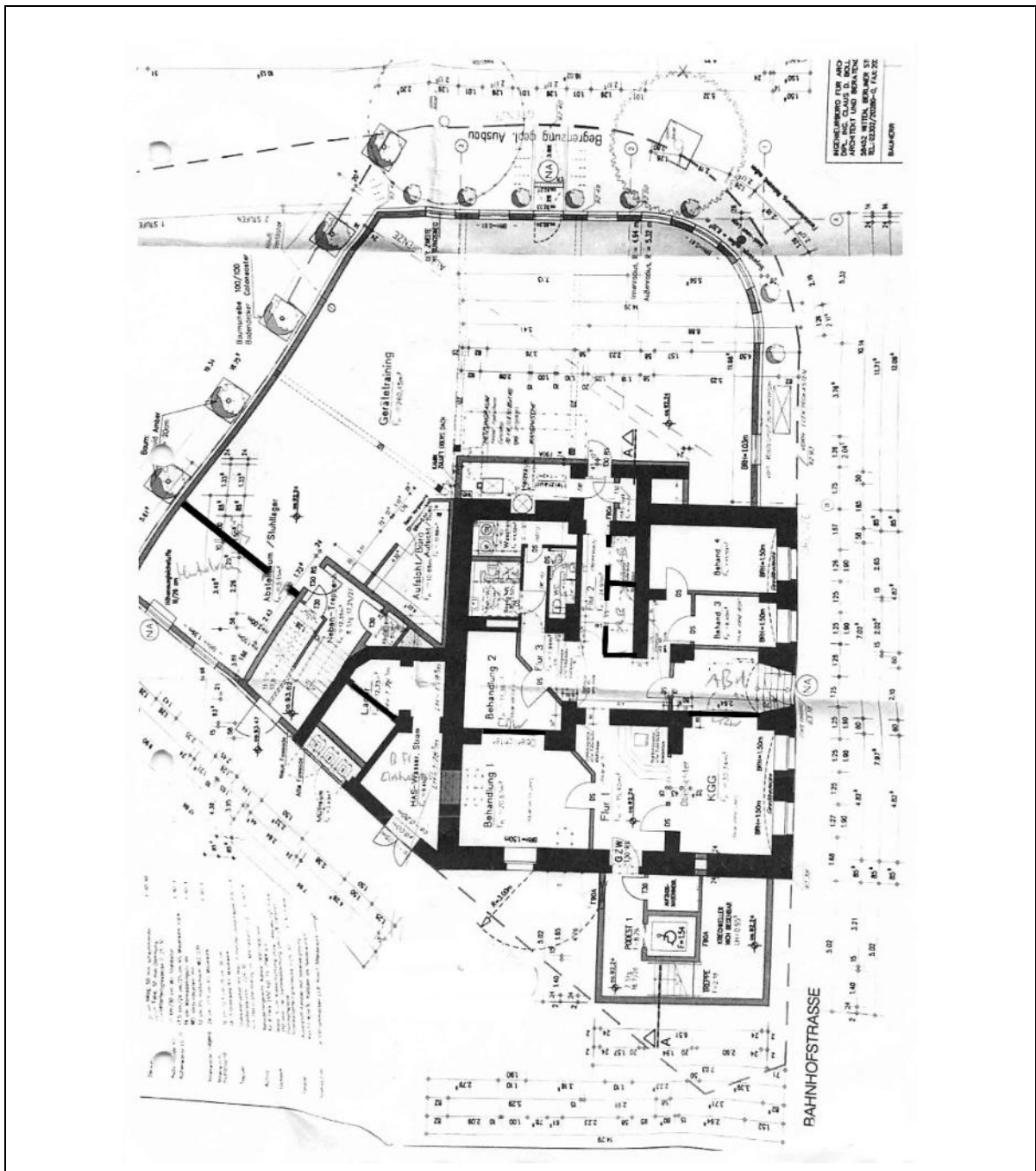
11. Literatur, Fundstellen, Gesetze

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S.738), zuletzt geändert durch Art. 13 des Gesetzes vom 22.12.2020 (BGBl. I S. 3256)
- Wohnungseigentumsgesetz (WEG) vom 12.01.2021 (BGBl. I S. 34)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)
- HILLEBRAND, H.: Grundstückswertermittlung 4. Auflage, Stuttgart, 2001
- FISCHER, LORENZ: Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien 2. Aufl., Köln, 2013
- KLEIBER, W., SIMON, J.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB 3-7. Auflage, Köln
- KLEIBER, W., SIMON, J.: WertV98. Marktwertermittlung 6. Auflage, Köln, 2004
- KLEIBER, W.: WertR 02, Wertermittlungs-Richtlinien 2002 und Normalherstellungskosten NHK 2000 Textsammlung 8. Auflage, 2003
- KLEIBER, W.: WertR 06, Wertermittlungsrichtlinien 2006 Textsammlung 9. Auflage, 2006
- Kröll, Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken 5. Aufl., Neuwied, 2015
- PETERSEN, H.: Marktorientierte Immobilienbewertung 6. Auflage, 2003
- Troff, H.: Bewertung von Grundtücken mit Anlagen erneuerbarer Energie, München 2015

Anlagen

Anlage 11 Grundrisse

Die Grundrissdarstellungen entstammen dem Bauaktenarchiv der Stadt Witten und stimmen im Wesentlichen mit der tatsächlichen Situation zum Stichtag überein. Geringe Abweichungen bestehen in den Raumbezeichnungen und teils durch geänderte Wandöffnungen und Raumunterteilungen.



Grundriss

Objekt: GE

Geschoss: Keller- und Untergeschoss

Maßstab: ohne

Anlage 12 Fotos

Die Fotos der Anlage geben die Situation zum Stichtag wieder.

1. Foto
Gebäudeansicht
von Norden



2. Foto
Gebäudeansicht
von Süden



3. Foto
Gebäudeansicht
von Osten



4. Foto
Ansicht
Haupteingang



5. Foto
Ansicht
Treppenhaus



6. Foto
Ansicht
Bsp. Gruppen-
raum im 2. OG



7. Foto
Ansicht
Bsp. Gruppen-
raum im 2. OG



8. Foto
Ansicht
Bsp. Sanitärraum
im 2. OG



9. Foto
Ansicht
Bsp. Sanitärraum
im 2. OG



10. Foto
Ansicht
Dachboden



11.Foto
Ansicht
Bsp. Umkleide-
raum im 1. OG



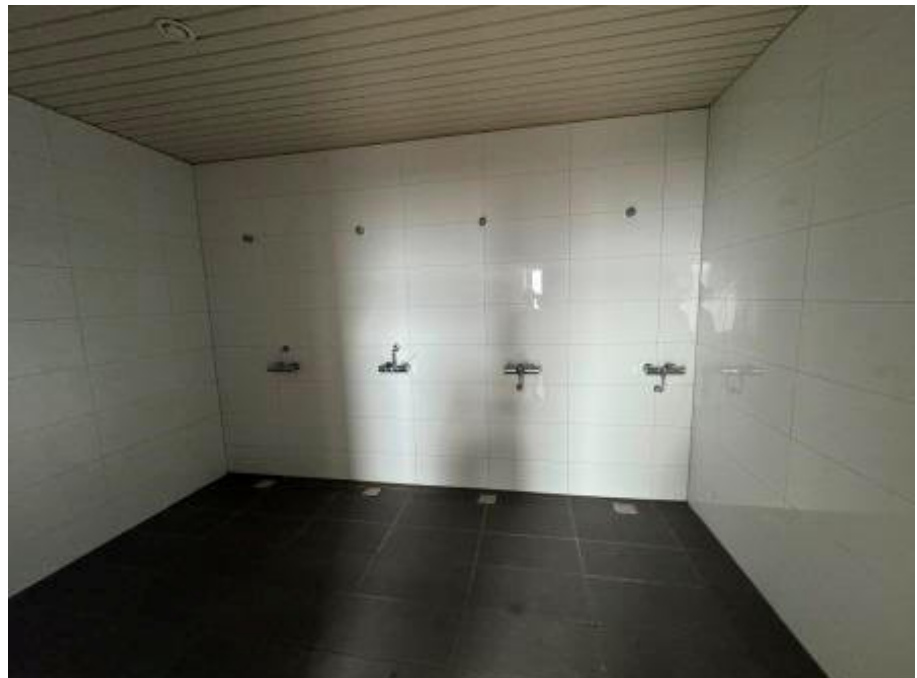
12.Foto
Ansicht
Bsp. Ruheraum
im 1. OG



13.Foto
Ansicht
Damen-WC im 1.
OG



14.Foto
Ansicht
Bsp. Duschaum
im 1. OG



15.Foto
Ansicht
Empfangsbereich
im EG



16.Foto
Ansicht
Teeküche



17.Foto
Ansicht
Bsp. Büro im EG



18.Foto
Ansicht
Bsp. Büro im EG



19.Foto
Ansicht
Zwischenflur zu
Therapieräumen



20.Foto
Ansicht
Bsp. Therapie-
raum



21.Foto
Ansicht
Bsp. Therapie-
raum



22.Foto
Ansicht
Bsp. Gruppen-
raum im EG



23.Foto
Ansicht
Bsp. Gruppen-
raum im EG



24.Foto
Ansicht
Abstell-
raum/Stuhllager



25.Foto
Ansicht
Herren-WC im EG



26.Foto
Ansicht
Gruppenraum im
UG Anbau



27.Foto
Ansicht
Gruppenraum im
UG Anbau



28.Foto
Ansicht
Hantelraum im
UG Anbau



29.Foto
Ansicht
Bsp. Behand-
lungsraum im KG



30.Foto
Ansicht
Bsp. Behand-
lungsraum im KG



31.Foto
Ansicht
Personalraum im
KG



32.Foto
Ansicht
Behinderten-WC



33.Foto
Ansicht
Bsp. WC-Raum im
KG



34.Foto
Ansicht
Heizungsraum

