



Dipl.-Ing. Thorsten Simsch

Von der IHK zu Dortmund öffentlich bestellter
und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken.

Dipl.-Ing. Thorsten Simsch

Büro Coesfeld

Feldweg 3
48653 Coesfeld

Telefon: (02541) 84 74 29 7

Telefax: (02541) 84 74 29 8

E-Mail: info@sv-simsch.de

Büro Dortmund

Mergelteichstraße 21
44225 Dortmund

Telefon: (0231) 72 50 63 3

Telefax: (0231) 72 50 63 4

E-Mail: info@sv-simsch.de

www.sv-simsch.de

Gutachten Nr. **0124-958-AGW**
(bitte stets angeben)

WERTGUTACHTEN vom 10.10.2024

zum Bewertungstichtag
04.06.2024

für das mit einem

Geschäftshaus
bebaute Grundstück

Bahnhofstr. 73, 58452 Witten
Gemarkung Witten, Flur 45, Flurstück 442, 38, 462, 463

Auftraggeberin: Amtsgericht Witten
Aktenzeichen: 007 K 023/23



Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	4
1.1	Gutachtenanlass	4
1.2	Zweck des Gutachtens	4
1.3	Bewertungsobjekt	5
1.4	Flurkarte	5
1.5	Grundbuchangaben	6
1.6	Objektbezogene Arbeitsunterlagen	7
1.7	BESONDERHEITEN	8
2.	Grundstücksbeschreibung	9
2.1	Makrolage	9
2.2	Mikrolage	9
2.3	Grundstück	10
2.4	Baulasten	11
2.5	Erschließungsbeiträge	11
2.6	Altlasten/Bergbau	11
2.7	Planungsrechtliche Ausweisung	13
2.8	Denkmalschutz	13
2.9	Fördermittel	13
3.	Gebäudebeschreibung	14
3.1	Allgemeine Hinweise	14
3.2	Gebäudeart / Nutzung	15
3.3	Gebäudehistorie	15
3.4	Raumanordnung	15
3.5	Gebäudeausführung	16
3.6	Außenanlagen	18
3.7	Modernisierung / Instandhaltung	18
3.8	Bauschäden	18
4.	Gesamteindruck	20
5.	Grundlagen der Wertermittlung / Verfahrenswahl	21
6.	Bodenwertermittlung	22
6.1	Eingangsbetrachtung	22
6.2	Bodenwert	24
7.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	25
7.1	Lasten und Beschränkungen	25
7.1.1	Abt. II/10 Grenzmauer	25
7.1.2	Abt. II/11 Grenzmauer	26
7.1.3	Abt. II/13 Schaltschränke/Fahrleitungsmast	27
7.1.4	Abt. II/14 Schaltschränke/Fahrleitungsmast	28
8.	Ertragswertverfahren	29
8.1	Allgemeine Hinweise	29
8.2	Liegenschaftszinssatz	30
8.3	Tatsächliche Erträge	30
8.4	Gebäudedaten	31

8.5	Vorläufiger Ertragswert.....	33
8.6	Ertragswert	35
9.	Verkehrswertermittlung	36
9.1	Wertableitung	36
9.2	Verkehrswert ohne Abt. II nach ZVG.....	37
9.3	Zusammenstellung der Lasten und Beschränkungen Abt. II	38
9.4	VERKEHRSWERT, belastet	38
9.5	Einzelwerte/Wirtschaftliche Einheit	39
10.	Schlusswort	39
11.	Literatur, Fundstellen, Gesetze	40
	Anlagen	41
Anlage 1	Übersichtsplan	42
Anlage 2	Liegenschaftsbuchauszug	43
Anlage 3	Baulastenauskunft	44
Anlage 4	Erschließungsbeitragssituation	45
Anlage 5	Altlastenauskunft.....	46
Anlage 6	Bergbauauskunft	47
Anlage 7	Fördermittelauskunft	49
Anlage 8	Denkmalauskunft.....	50
Anlage 9	Bodenrichtwert.....	51
Anlage 10	Flächenberechnung	52
Anlage 11	Grundrisse.....	54
Anlage 12	Fotos	58

Hinweis:

Die in diesem Gutachten enthaltenen Auskünfte, Karten und Zeichnungen sind urheberrechtlich geschützt.

Sie dienen ausschließlich als Beleg und zur Nachvollziehbarkeit der im Gutachten getroffenen Aussagen und Annahmen. Sie dürfen weder in Teilen noch vollständig vervielfältigt oder veröffentlicht werden.

Das Gutachten darf ohne Zustimmung des Unterzeichners weder in Teilen noch als Ganzes im Internet veröffentlicht werden.

Das Gutachten mit sämtlichen Anlagen kann auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Witten eingesehen werden.

1. Allgemeine Angaben

1.1 Gutachtenanlass

Grund: Erstellung eines Verkehrswertgutachtens im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens

Datum der Ortsbesichtigung: 04.06.2024, ca. 10:00 bis ca. 13:45 Uhr

Wertermittlungsstichtag: 04.06.2024

(§ 2 Abs. 4 ImmoWertV)

Qualitätsstichtag: 04.06.2024

(§ 2 Abs. 5 ImmoWertV)

Teilnehmer Ortsbesichtigung:

siehe Aktenexemplar auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes Witten

1.2 Zweck des Gutachtens

Das Gutachten dient ausschließlich für den oben angegebenen Grund (Zwangsversteigerung) und ist auch nur für diesen Zweck zu verwenden. Gegebenenfalls verfahrensbedingte Besonderheiten sind bei der Wertableitung für das Zwangsversteigerungsverfahren zu berücksichtigen.

Jede weitere Verwendung (z. B. freihändiger Verkauf, steuerliche Verwendung) bedarf einer schriftlichen Rückfrage bei dem Unterzeichner.

1.3 Bewertungsobjekt

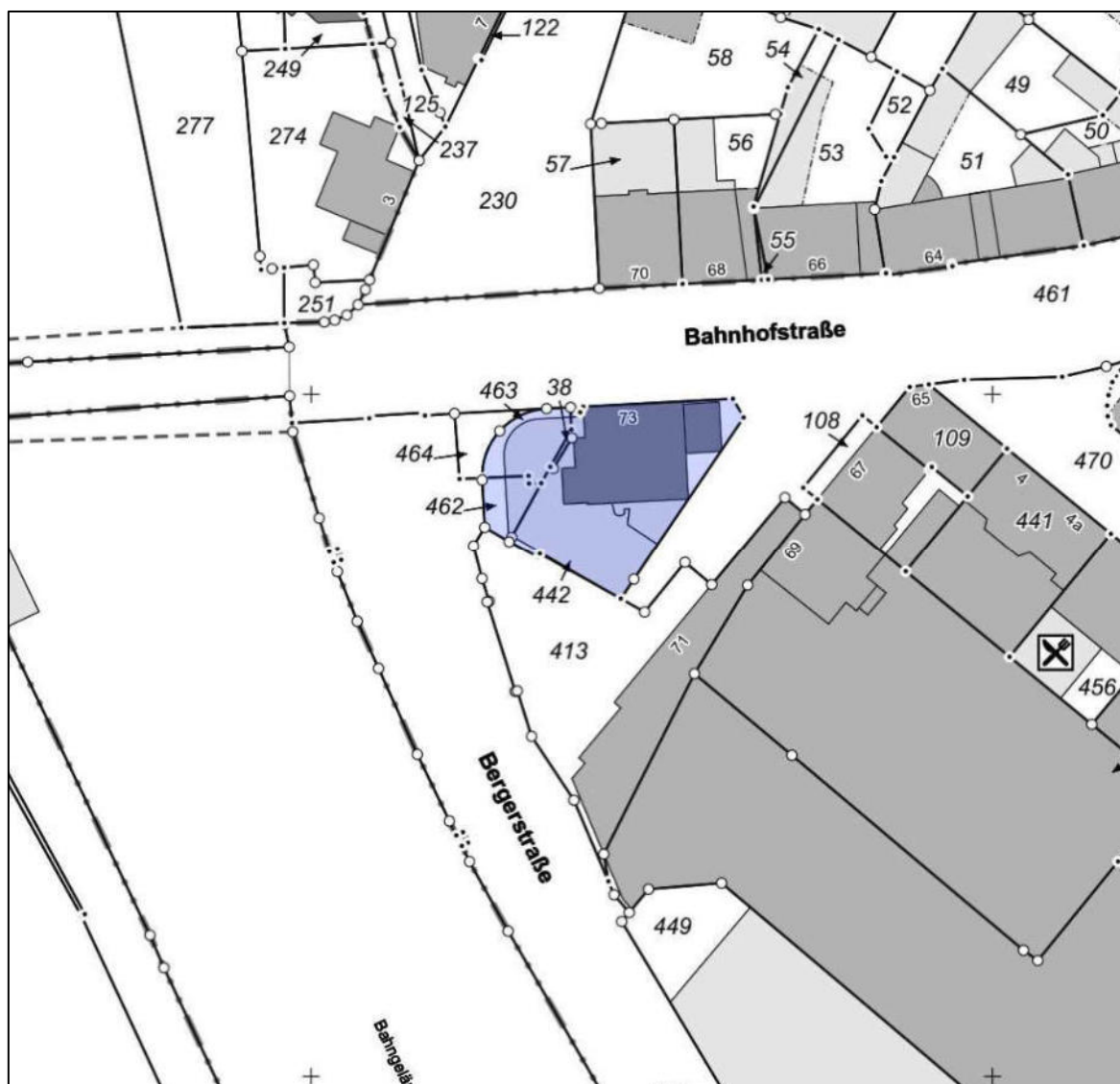
Objektart: zwei- bis viergeschossiges, unterkellertes Geschäftshaus

Baujahr ca.: unbekannt, vor 1886, Um- und Anbau um 2010

Nutzeinheiten: 1 NE

Nutzfläche (NF) ca.: 1.383,15 m² (gemäß Aktenlage)

1.4 Flurkarte



1.5 Grundbuchangaben

(Grundbuchauszug vom 28.12.2023)

Bestandsverzeichnis (Grundstücke und Rechte)

Amtsgericht Witten, Grundbuch von Witten, Blatt: 590

lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flstk.	Wirtschaftsart und Lage	Größe [m ²]
7	Witten	45	442	Gebäude- und Freifläche, Bahnhofstr. 73	561
8	"	"	38	Gebäude- und Freifläche, Bahnhofstr. 73	5
9	"	"	462	Gebäude- und Freifläche, Bahnhofstr. 73	53
10	"	"	463	Gebäude- und Freifläche, Bahnhofstr. 73	102

Abteilung I (Eigentümer)

lfd. Nr.	
5	siehe Aktenexemplar auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes Witten

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

lfd. Nr.	lfd. Nr. BV	
10	8	Grunddienstbarkeit (Grenzmauerrecht). Eingetragen am 06.01.1903
11	10	Grunddienstbarkeit (Grenzmauerrecht). Eingetragen am 06.01.1903
13	10	Beschr. pers. Dienstbarkeit (Schaltschränke, Fahrleitungsmasten). Eingetragen am 28.08.2009
14	10	Beschr. pers. Dienstbarkeit (Schaltschränke, Fahrleitungsmasten). Eingetragen am 28.08.2009
15	7	Zwangsverwaltungsvermerk (Amtsgericht Lünen, 007 L 005/23). Eingetragen am 04.08.2023
16	7	Zwangsversteigerungsvermerk (Amtsgericht Lünen, 007 K 023/23). Eingetragen am 24.11.2023
17	8,9,10	Zwangsversteigerungsvermerk (Amtsgericht Lünen, 007 K 024/23). Eingetragen am 07.12.2023

Den Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungsvermerken wird im Rahmen dieser Wertermittlung keine Wertbeeinflussung beigemessen.

Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

In **Abteilung III** des Grundbuchs ggf. eingetragene Schuldverhältnisse bleiben in der vorliegenden Wertermittlung unberücksichtigt, da solche Eintragungen i. A. nicht wertbeeinflussend sind, sondern preisbeeinflussend. Bei diesen Eintragungen wird davon ausgegangen, dass sie durch eine entsprechende Kaufpreisminderung ausgeglichen oder ggf. beim Verkauf gelöscht werden.

1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

1. Auszug aus der Flurkarte vom 16.01.2024
2. Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 16.01.2024
3. Auskunft zur Baulastensituation vom 17.01.2024
4. unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 28.12.2023
5. Eintragungsbewilligung vom 10.08.2009
6. Erschließungsbeitragsauskunft vom 16.01.2024
7. Altlastenauskunft vom 16.01.2024
8. Bergbauauskunft vom 22.01.2024
9. Tel. Auskunft zum Planungsecht vom 14.03.2024
10. Fördermittelauskunft vom 22.01.2024
11. Richtwertkarte des Gutachterausschusses (BORIS)
12. Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses
13. Gewerbemietpiegel 2021 der IHK zu Dortmund
14. Gewerbemietpiegel 2019 der SIHK zu Hagen
15. Recherchen in den zur Verfügung gestellten Bauakten der Stadt Witten
16. Von der Zwangsverwaltung zur Verfügung gestellte Unterlagen
17. Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 05.06.2024
18. Protokoll, Aufmaßprotokoll und Fotodokumentation des Ortstermins

Für die erhaltenen Unterlagen und Auskünfte wie z. B. Grundbücher, Aktenauszüge, Dokumente etc. wird zum Bewertungsstichtag die volle Gültigkeit bzw. Richtigkeit unterstellt.

1.7 BESONDERHEITEN

Zugang

Zum Stichtag war der Zugang zum Dachboden, zum Aufzugtechnikraum sowie zum Aufzug nicht möglich. Für die nicht zugänglichen Gebäudebereiche wird ein durchschnittlicher Zustand, ohne weiter Schäden und Mängel, entsprechend den zugänglichen Bereichen unterstellt. Sollte sich im Nachhinein eine abweichende Kenntnislage einstellen, wäre der nachfolgend ermittelte Verkehrswert entsprechend zu modifizieren.

Grundrissabweichungen

Die tatsächlichen Etagengrundrisse weichen teils geringfügig von den Darstellungen in den Bauakten der Stadt Witten ab. Im Rahmen der nachfolgenden Wertermittlung wird eine Genehmigungsfähigkeit der Grundrissabweichungen unterstellt. Sollte sich im Nachhinein eine abweichende Kenntnislage einstellen, wäre der nachfolgend ermittelte Verkehrswert entsprechend zu modifizieren.

Überhang

Die an der Nordfassade errichtete Eingangsüberdachung ragt über die Grundstücksgrenze des öffentlichen Straßengrundstücks hinaus.

Allgemeines

Von dem Überbau zu unterscheiden sind sog. Überhänge, wie Balkone, Erker, Loggien und auch Arkaden, die in den öffentlichen Straßenraum auskragen. Die Nutzung erfolgt i. d. R. aufgrund eines Gestattungsvertrages. Für die Inanspruchnahme des öffentlichen Straßenraums (Luftraum) wird i. d. R. ein einmaliges Nutzungsentgelt vereinbart.

Grundlage für die Ermittlung des wirtschaftlichen Vorteils ist die zusätzliche Nutzfläche (NF bzw. WF), die sich aus dem Überhang ergibt.

Beurteilung

Im vorliegenden Fall ist keine zusätzliche Nutzfläche geschaffen worden. Somit ist der Einfluss des Überhangs als vernachlässigbar gering zu betrachten.

Brandereignis

Gemäß mündlicher Auskunft während der Ortsbesichtigung, war es in der Vergangenheit zu einem Brandereignis im Bewertungsobjekt gekommen.

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Makrolage

Das **Bewertungsobjekt** liegt in der Stadt Witten, am Anfang der Fußgängerzone von Witten.

Die Stadt **Witten** liegt am östlichen Ausgang des Ruhrgebiets und schließt im Nordosten an Dortmund und im Westen an Bochum an. Witten ist dem Ennepe-Ruhr-Kreis angeschlossen und hat etwa 99.000 Einwohner. Laut Demographiebericht der Stadt Witten von 2016, wird bis 2030 mit einer abnehmenden Bevölkerungsentwicklung gerechnet.

Das Stadtzentrum von Witten zeichnet sich durch eine zentrumstypisch gemischte Nutzung mit verdichteter Bebauung sowie dem Hauptbahnhof und südwestlich davon durch Industrieanlagen aus.

Der Stadtbezirk verfügt über eigene **Infrastruktureinrichtungen** wie z. B. Schulen, Kindergärten, Stadtverwaltung, ärztliche Versorgung sowie Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen und langfristigen Bedarfs.

Die Anbindung an das **überörtliche Straßennetz** ist als durchschnittlich zu bezeichnen. Es bestehen zudem Anbindungen an das öffentliche Personennahverkehrsnetz (Bus-, Straßenbahn- und Bahnlinien). Witten ist an das Bus- und Straßenbahnnetz der Stadt Bochum angeschlossen.

Das **Stadtzentrum** von Witten mit Geschäften zur Deckung des täglichen und langfristigen Bedarfs sowie allgemeinen öffentlichen Einrichtungen liegt unmittelbar im Umfeld des Bewertungsobjektes.

2.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt am westlichen Ende der Bahnhofstraße Ecke Bergerstraße, eingangs der Fußgängerzone von Witten.

Die Bahnhofstraße ist als Fußgängerzone angelegt und mit Betonsteinpflaster befestigt. Im Straßenraum sind Bauminselformen angelegt. Auf der Bahnhofstraße verkehrt die Straßenbahn von Witten.

Die Bergerstraße ist als Hauptverkehrsstraße zu betrachten und zweispurig mit beidseitigen Gehwegen und einem Radweg ausgestattet. Die Straße ist mit Asphalt befestigt.

An der Ostseite des Bewertungsgrundstücks verläuft ein Verbindungsweg zwischen Berger- und Bahnhofstraße. An der Südseite des Bewertungsgrundstücks ist der Fußweg zum Platz mit öffentlichen Sitzgelegenheiten aufgeweitet. Im Straßenraum sind Straßenbeleuchtung sowie Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung vorhanden.

Die **engere Nachbarschaft** ist durch das Stadtzentrum und Wittens Einkaufsstraße geprägt. Sie besteht aus zentrumstypisch gemischten Nutzungen, umfangreichen Einzelhandelsgeschäften, Fitnesscenter, Dienstleistungsangeboten und dem Bahnhof von Witten. Unmittelbar westlich des Bewertungsgrundstücks verlaufen Bahngleise in Hochlage.

Die **weitere Nachbarschaft** ist durch Industrie- und Gewerbegebiete, zentrumsnahe Wohnsiedlungen sowie das Ruhrtal geprägt.

Infrastruktureinrichtungen wie Schulen und Kindergärten sowie **Einkaufsmöglichkeiten** sind in fußläufiger Entfernung gelegen.

Die **Geschäftslage** am Ausgang der Fußgängerzone ist im Bereich des Bewertungsobjektes lokal betrachtet als Zentrumsrandlage zu bewerten.

Die Haltestellen der **öffentlichen Nahverkehrseinrichtungen** (Buslinie, Bahnlinie) befinden sich in fußläufiger Entfernung zum Bewertungsobjekt bzw. grenzen unmittelbar an.

Die **Verkehrslage** ist als durchschnittlich einzustufen.

Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist im Bereich des Bewertungsobjektes als eingeschränkt zu betrachten. Es besteht jedoch ein umfangreiches Parkangebot in gebührenpflichtigen Parkhäusern.

2.3 Grundstück

Das Grundstück ist als **Inselgrundstück** angelegt und unregelmäßig geschnitten (vgl. Flurkarte). Das Grundstück besteht aus den vier Flurstücken, welche nahezu vollständig von dem Bewertungsobjekt überbaut sind.

Die **Geländeoberfläche** ist nach Westen hin leicht abfallend.

Die **Breite** entlang der Bahnhofstraße beträgt ca. 35 m, die **Tiefe** rechtwinklig hierzu zwischen 5 bis 29 m.

Das Grundstück ist an die **Versorgungsleitungen** von Gas, Wasser, Strom und Telefon sowie an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

2.4 Baulasten

Gemäß Auskünften der Stadt Witten sind auf den Grundstücken keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen (vgl. Anlage).

2.5 Erschließungsbeiträge

Die Stadt Witten bescheinigt auf Anfrage folgendes (vollständiger Text vgl. Anlage):

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

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

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

2.6 Altlasten/Bergbau

Auskunft des **Ennepe-Ruhr-Kreises** (vollständiger Text vgl. Anlage):

„Die o.g. und im Kartenausschnitt auf der ersten Seite markierten Flurstücke sind im Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht des Ennepe-Ruhr-Kreises derzeit nicht eingetragen.“

Auskunft der **Bezirksregierung Arnsberg** (vollständiger Text vgl. Anlage):

„..., das oben angegebene Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Ver. Hamburg und Franziska“ und über dem auf Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Heinrichsfeld“.

Eigentümerin der Bergbauberechtigungen ist die E.ON SE in Essen.

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 Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen."

Weitere Untersuchungen

Weitere, über die erhaltenen Altlastenauskünfte hinausgehende, Untersuchungen hinsichtlich potenzieller Gefährdungen durch Altlasten und Bergbau, wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht durchgeführt.

Die Altlastenproblematik fließt somit nur in dem Rahmen ein, wie er sich aus den vorliegenden Aussagen und Untersuchungen ergibt. Darüberhinausgehende Risiken bleiben im weiteren Bewertungsgang ohne Berücksichtigung.

Das Bewertungsobjekt liegt in einer Region, unter der Bergbau betrieben wurde. Hiermit verbundene verbleibende Risiken hinsichtlich noch potenziell auftreten der Bergschäden können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Potenziell verbleibende Risiken aus dem - mehrheitlich in der weiteren Vergangenheit - eingestellten Abbau auf Beeinflussungen der Erdoberfläche wurden im Rahmen der Wertermittlung nicht untersucht. Die Bergbauproblematik geht somit im Weiteren nicht in den Bewertungsgang der Verkehrswertermittlung ein.

Sollten sich aus neuen oder veränderten Erkenntnissen, als den zum Stichtag vorliegenden Angaben und Aussagen, abweichende Risikoeinschätzungen ergeben, hätte der hier ermittelte Verkehrswert nicht länger Bestand und wäre entsprechend der geänderten Informationslage anzupassen.

2.7 Planungsrechtliche Ausweisung

Vorbereitende Bauleitplanung

Das Bewertungsobjekt ist in einem Gebiet gelegen, welches im Flächennutzungsplan der Stadt Witten als „**gemischte Baufläche**“ dargestellt ist.

Verbindliche Bauleitplanung

Nach Auskunft des Bauordnungsamtes der Stadt Witten besteht für das Gebiet um das Bewertungsobjekt ein einfacher Bebauungsplan (rechtsverbindlich seit 11.08.1997). Auskunftsgemäß handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 (3) BauGB, wonach sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach **§ 34 BauGB „Vorhaben innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile“** richtet.

Hiernach sind innerhalb bebauter Ortsteile Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, die Erschließung gesichert ist, sowie die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung kann die definitive Ausprägung für Art und Maß der zulässigen Bebauung nicht abschließend geklärt werden, sondern ist primär erst im Rahmen einer Bauvoranfrage oder eines Baugenehmigungsverfahrens verbindlicher zu klären.

2.8 Denkmalschutz

Die Stadt Witten teilet auf Anfrage mit, dass das Bewertungsobjekt nicht in der Denkmalliste eingetragen ist (vgl. Anlage).

2.9 Fördermittel

Auf Anfrage teilte die Stadt Witten mit, dass für das Bewertungsobjekt keine öffentliche Förderung besteht (vgl. Anlage).

3. Gebäudebeschreibung

3.1 Allgemeine Hinweise

Die nachfolgende Objektbeschreibung spiegelt den Objektcharakter anhand der wesentlichen wertbestimmenden Gebäudemerkmale wider.

Grundlage der Gebäudebeschreibung sind u. a. die bei Durchführung der Ortsbesichtigung gewonnen Erkenntnisse sowie Angaben aus den Unterlagen der Genehmigungsplanung. Der Ortstermin beschränkte sich auf zerstörungsfreie Untersuchungen, eine Öffnung von Verkleidungen oder Bauteilen zur Sondierung dahinter liegender Konstruktions- und Ausstattungsdetails wurde nicht durchgeführt. Ebenso wurde eine Überprüfung der technischen Anlagen (z. B. Heizungsanlage, Sanitäranlage, elektrische Anlage) nicht vorgenommen. Angaben über Baumängel und Bauschäden beschränken sich somit auf die bei der Augenscheinnahme gewonnen Erkenntnisse und können daher unvollständig sein.

Die Behebung von Baumängeln und Bauschäden sowie der Umfang von ggf. bestehendem Reparaturstau bzw. Instandsetzungsbedarf wird im Rechengang der Wertermittlung mit einem Wertansatz berücksichtigt, der der geschätzten Wiederherstellung eines dem Gebäudealters entsprechenden Ausstattungs- und Unterhaltungszustandes ohne zusätzliche Modernisierungsmaßnahmen entspricht.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Ansatz unter Einbeziehung der Alterswertminderung des Gebäudes zu erfolgen hat und nicht mit den tatsächlich aufzubringenden Kosten gleichgesetzt werden kann. (Der Werteinfluss kann im Allgemeinen nicht höher sein, als der entsprechende Wertanteil des Bauteils am Gesamtwert des Bewertungsobjektes).

Sollte eine Behebung nur unter Leistung eines unverhältnismäßigen und/oder unwirtschaftlichen Aufwandes erreicht werden können, ist eine entsprechende Wertminderung in der Bewertung zu berücksichtigen (z. B. Minderung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, verminderte Erträge).

Die Berücksichtigung des Wertansatzes von Baumängeln, Bauschäden, Reparaturstau bzw. Instandsetzungsbedarf erfolgt somit nur hinsichtlich ihres Einflusses auf den Gesamtwert und ist nicht als Ersatz für eine differenzierte und detaillierte Investitions- bzw. Kostenrechnung zu betrachten.

3.2 Gebäudeart / Nutzung

Das Gebäude ist freistehend, viergeschossig in Massivbauweise mit Unterkellerung hergestellt. Es verfügt über einen zweigeschossigen Anbau.

Das Objekt befanden sich zum Stichtag im Leerstand. Davor wurde es vollständig als Gesundheitszentrum genutzt. In der Vergangenheit diente das Gebäude unter anderem auch als Gaststätte, Disco, Tanzcafé und Spielcasino.

3.3 Gebäudehistorie

Unterlagen aus dem baulichen Ursprung des Gebäudes liegen keine vor. Erste Aufzeichnungen in den Bauakten der Stadt Witten stammen aus 1886 und stehen im Zusammenhang mit einer Abortgrube.

Der Anschluss an die öffentliche Kanalisation erfolgte um 1921.

Mit Baugenehmigung vom 09.04.2009 erfolgte der Umbau des Gebäudes sowie die Errichtung des Treppenhauses und des zweigeschossigen Anbaus zum Betrieb als Gesundheitszentrum.

Die Fertigstellung wurde hierfür mit Schreiben vom 30.06.2011 bescheinigt.

3.4 Raumanordnung

Nachfolgend sind die Grundzüge der Gebäudeaufteilung (Raumanordnung) entsprechend der tatsächlichen Nutzung wiedergegeben.

Kellergeschoss:	Hauptgebäude: 4 Behandlungsräume, KGG (Personalraum), 3 Flure, 3 Abstellräume, Damen- und Herren-WC, Behinderten-WC, Heizungsraum, Anschlussraum, Treppenflur, Hausanschlussraum und Lager
Untergeschoss:	Anbau: Geräteraum, Hantelraum, Büro/Aufsicht, Abstellraum und Treppenflur
Erdgeschoss:	Hauptgebäude: Empfang/Bistroinsel, Teeküche, Technikraum, 2 Büroräume und Treppenflur Anbau: 6 Therapieräume, 2 Gruppenräume, Abstellraum, Damen- und Herren-WC, Flur und Treppenflur

1. Obergeschoss: Hauptgebäude: 2 Umkleidebereiche, 3 Duschbereiche, Damen- und Herren-WC, zwei Ruheräume, Saunaraum, Flur und Treppenflur
2. Obergeschoss: Hauptgebäude: 2 Gruppenräume, Damen- und Herren-WC, Flur und Treppenflur
- Dachboden: nicht ausgebaut (**nicht zugänglich zum Stichtag**)

3.5 Gebäudeausführung

Rohbau

- Kellerwände: Mauerwerkswände
- Kellerdecke: Stahlbetondecke
- Geschosswände: Mauerwerkswände
- Geschossdecken: Stahlbetondecken
- Fassade: Bruchsteinsockel, Putzfassade und Gesimse am Altbau, Wärmedämmverbundsystem am Anbau und Treppenhaus
- Dachkonstruktion: Holzkonstruktion
- Dachentwässerung: Zinkblech
- Kellertreppe: wie Geschosstreppe
- Geschosstreppen: Massivtreppen mit Feinsteinauflage und Edelstahlrohrhandläufen

Ausbau

- Bodenbeläge: Parkettbeläge in Gruppenräumen und Therapieräumen, Vinylbeläge im Keller- und Untergeschoss, sonst zumeist Laminatbeläge, Fliesenbeläge in Sanitärräumen, Feinsteinbeläge im Treppenhaus
- Wandbekleidung: zumeist Wandanstrich, Sanitärräume zumeist teilgefließt
- Deckenbekleidung: zumeist Akustikdecken mit Einbauleuchten
- Fenster: Kunststoffkonstruktionen mit Isolierverglasung

Außentüren:	Eingangstür Treppenhaus: Aluminiumlastür mit feststehendem Seitenteil mit integrierter Gegensprech- und Klingelanlage
Innentüren:	zumeist Holztüren in Stahlzargen, vereinzelt Vollglas-türen, Treppenraumbtüren in Aluminiumglaskonstruk-tion
Beheizung:	Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Heizanlage:	Gastherme Fa. Junkers und Warmwasserspeicher
Warmwasser:	zentrale Versorgung
Elektroinstallation:	Klingel-, Gegensprech- und Türöffneranlage, Wand- und Deckenauslässe, Telefonanschlüsse in durch-schnittlichem Umfang, Netzwerkverkabelung
Sanitärinstallation:	teils Hänge- WCs mit Einbauspülkästen, teils Stand-WCs mit Hängespülkästen, Waschbecken, Gruppendu-schen Die Sanitäröbjekte sind weiß ausgeführt und mit Ein-hebelarmaturen ausgestattet.
Besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung (Glasdach)
Besondere Einrichtungen:	Personenaufzug FA. AS (Tragkraft 650 kg oder 8 Per-sonen) Baujahr 2009, Alarmanlage

3.6 Außenanlagen

Zum Stichtag wurden an wesentlichen wertrelevanten Außenanlagen auf dem Bewertungsgrundstück vorgefunden:

- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Freiflächenbefestigung (Kopfstein- und Betonsteinpflaster)

3.7 Modernisierung / Instandhaltung

Zum Stichtag wurden an wesentlichen wertrelevanten Modernisierungen festgestellt bzw. beim Ortstermin mitgeteilt:

- zwischen 2009 und 2011 umfassende Gebäudemodernisierung

3.8 Bauschäden

Zum Stichtag wurden an wesentlichen wertrelevanten Bauschäden bzw. Instandhaltungs- und Reparaturstau festgestellt:

- Putzrisse an Gebäudefassade
- Schäden an Wärmedämmverbundsystem
- Graffiti an Häuserwänden
- Fassadenanstrich teils erneuerungsbedürftig
- Brandspuren an der Dachkonstruktion
- teils Erneuerungsbedarf an Malerarbeiten
- vereinzelt Wasserflecken an Decken
- Wasser auf dem Kellerboden des Hausanschlussraumes
- insgesamt allgemeine Gebrauchsspuren

Weitere Untersuchungen

Die vorliegende Verkehrswertermittlung ist kein Bausubstanz- bzw. Bauschadensgutachten. Dementsprechend wurden auch keine Untersuchungen etwa hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes, des Schall- und Wärmeschutzes, des energetischen Verhaltens des Gebäudes oder der Kanaldichtigkeit vorgenommen.

Zum Stichtag lag kein Energieausweis vor. Nach Einführung der Energie-Einsparverordnung (EnEV) gelten auch an bestehende Gebäude erhöhte Anforderungen an den Wärmeschutz, welche somit bei Umbau, Sanierung und Eigentümerwechsel oder auch ggf. im Zusammenhang mit Vermietung/Verpachtung von einem künftigen Eigentümer einzuhalten sind.

Des Weiteren wurden auch keine weiterreichenden Untersuchungen bezüglich tierischer oder pflanzlicher Schädlinge (z. B. an Holzgewerken, Fassade oder Mauerwerk) bzw. bezüglich Rohrfraß (z. B. bei Kupferleitungen) oder Ähnlichem vorgenommen.

Ebenso wurde das Bauwerk nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie etwa Asbest, Formaldehyd oder Tonerdeschmelzzement) oder der Verträglichkeit von Materialien (z. B. Lacke und Imprägnierungen) sowie ggf. nach einem Brandereignis eingebrachte Schadstoffe untersucht.

Entsprechende Sachverhalte können nur im Rahmen spezieller Untersuchungen geklärt werden, welche den Umfang einer Grundstückswertermittlung deutlich übersteigen.

4. Gesamteindruck

Zusammenfassend ergibt sich zum Bewertungsstichtag folgender Gesamteindruck:

Lage:

Die **Geschäftslage** am südwestlichen Ausgang der Fußgängerzone von Witten ist noch als gut zu betrachten.

Die Lage zu **öffentlichen Verkehrsmitteln** ist als gut einzustufen.

Die **Verkehrslage** ist als durchschnittlich zu betrachten.

Gebäude:

Die **Grundrisse** der Etagen sind im Wesentlichen als durchschnittlich und Nutzungsflexibel zu betrachten. Eine nachträgliche Unterteilung der Räume ist, unter Vorbehalt der Genehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde, als möglich zu betrachten.

Die **Belichtungsverhältnisse** der Räume sind in den Obergeschossen gut.

Die **Ausstattung** ist im Wesentlichen als gewerbetypisch zu betrachten.

Der **Unterhaltungszustand** ist im Wesentlichen als durchschnittlich zu betrachten.

Marktgängigkeit:

Die Marktgängigkeit des Bewertungsobjektes ist als durchschnittlich einzustufen.

5. Grundlagen der Wertermittlung / Verfahrenswahl

Bewertungsgegenstand der Ermittlung ist das Grundstück einschließlich seiner Bestandteile wie Gebäude, Außenanlagen, sonstige Anlagen und Zubehör. Maßgebend für den Verkehrswert ist der Zustand des Bewertungsgegenstandes zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht (**Bewertungstichtag**).

Der **Verkehrswert** (§ 194 BauGB) wird durch den Preis bestimmt, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der besonderen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Die Wertermittlungspraxis sieht primär drei gleichrangige Bewertungsverfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks vor: a) das Vergleichswertverfahren, b) das Ertragswertverfahren und c) das Sachwertverfahren. Die individuellen Umstände des einzelnen Bewertungsfalles sind bei der Verkehrswertermittlung bestimmend für die Verfahrenswahl. Hierbei sind wesentlich die allgemeinen Gepflogenheiten des Grundstücksverkehrs (das preisbestimmende Verhalten auf dem Grundstücksmarkt) von maßgeblicher Bedeutung.

Bei bebauten Grundstücken scheidet das **Vergleichswertverfahren** zumeist aus, da im Allgemeinen keine Verkaufsfälle herangezogen werden können, bei denen die wesentlichen wertbestimmenden Faktoren mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmen und somit eine Vergleichbarkeit gegeben wäre. So auch im vorliegenden Fall.

Bei Grundstücken, bei denen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht die Erzielung von Erträgen im Vordergrund steht (z. B. eigengenutzte Ein- oder Zweifamilienhäuser), richtet sich der Verkehrswert maßgeblich nach dem **Sachwertverfahren**. Im vorliegenden Fall ist somit der Sachwert nicht wertbestimmend für den Verkehrswert.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Geschäftshaus, das u. a. primär als Vermietungsobjekt zur Erzielung eines Ertrags / einer Rendite zu betrachten wäre und somit der Gruppe der **Ertragswert-/Renditeobjekte** zugeordnet werden kann. Der Verkehrswert bestimmt sich bei vorstehender Gruppe, sofern keine geeigneten Vergleichskaufpreise vorliegen, aus dem **Ertragswertverfahren**.

6. Bodenwertermittlung

6.1 Eingangsbetrachtung

Entsprechend § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln oder anstelle dessen auf Grundlage von objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerten. Im vorliegenden Fall wird der Bodenwert des Bewertungsgegenstandes auf Grundlage von Bodenrichtwerten abgeleitet.

Der **Bodenrichtwert** ist ein durchschnittlicher Lagewert des Grund und Bodens für Gebiete (Bodenrichtwertzone) mit im Wesentlichen gleichen Lage- und Nutzungsverhältnissen. Er wird durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte aus den Kaufpreissammlungen abgeleitet.

Weicht das Bewertungsgrundstück in wertbestimmenden Eigenschaften vom Bodenrichtwert ab (z. B. bei Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand, Grundstückszuschnitt, Größe etc.), sind diese entsprechend darzustellen und durch Zu- oder Abschläge im Rechengang zu würdigen.

Im vorliegenden Fall wird der Bodenrichtwert in der Richtwertzone zum 01.01.2024 (letzte Veröffentlichung zum Bewertungsstichtag) mit folgenden durchschnittlichen Eigenschaften beschrieben¹:

Baureifes Land, beitragsfrei, Kerngebiet, drei- bis viergeschossige Bauweise, GFZ 2,4.

Der Bodenrichtwert wird hierfür angegeben mit **290,00 €/m²**.

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks vom Bodenrichtwert hinsichtlich wertbestimmender Eigenschaften sowie Abweichungen der konjunkturellen Situation zum Stichtag sind gesondert zu berücksichtigen.

¹ Quelle: „Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW © Land NRW [Jahr]“; Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0.

Das Bewertungsgrundstück weist nachfolgende wertrelevante Abweichungen von bzw. Übereinstimmungen mit den durchschnittlichen Eigenschaften des Richtwertgrundstücks auf:

**Erschließungs-
beitragssituation:**

Der erschließungsbeitragsrechtliche Zustand der Bewertungsgrundstücke entspricht dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand in der Richtwertzone.

**Lage/
Ausrichtung:**

Die Lage der Bewertungsgrundstücke entspricht der durchschnittlichen Lage in der Richtwertzone.

Ausnutzung:

Die Ausnutzung des Grundstücks (WGFZ rd. 2,45) entspricht etwa den durchschnittlichen Eigenschaften in der Richtwertzone (WGFZ 2,4).

Größe:

Die Grundstückgröße ist im Bodenrichtwert nicht als wertbeeinflussende Größe definiert.

Zuschnitt:

Der unregelmäßige Zuschnitt des Grundstücks weicht von den durchschnittlichen Eigenschaften in der Richtwertzone ab. Bezogen die Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes, ist keine wertbeeinflussende Beeinträchtigung auf die Bebaubarkeit des Grundstücks abzuleiten.

Die Bodenwerte leiten sich wie folgt ab:

6.2 Bodenwert

Grundstücksgröße	Flst.	442	561 m ²
	Flst.	38	5 m ²
	Flst.	462	53 m ²
	Flst.	463	<u>102 m²</u>

Gesamtgröße 721 m²

davon

- Baulandfläche	721 m ²
- selbstständig verwertbare Baufläche	0 m ²
- sonstige Flächen	0 m ²

Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei (ebf.) 290,00 €/m²

vorläufiger Bodenwert ebf. 721 m² zu 290 €/m² rd. **209.090 €**

Bodenbezogene Besonderheiten:

- Wert der Erschließung bei Erschließungsbeitragspflicht			
hier	0 €/m ² x	721 m ²	0 €
- Lage/Ausrichtung	0,0% =	rd.	0 €
- Ausnutzung	0,0% =	rd.	0 €
- Größe	0,0%		
Zuschnitt	+	0,0% =	<u>rd.</u>
			0 €

Summe 209.090 €

Bodenwert somit rd. 209.000 €

7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

7.1 Lasten und Beschränkungen

7.1.1 Abt. II/10 Grenzmauer

In Abteilung II, lfd. Nr. 10 findet sich folgende Eintragung, bezogen auf Flst. 38 (vgl. Anlage):

„Das Grundstück muss als Eingang zum Haus Bahnhofstraße 67 liegen bleiben; die Grenzmauer auf Flur 45 Nr. 323/6, 321/7, 322/7 und 325/6 darf nur in Höhe bis zum ersten Stockwerk errichtet werden; das Anbau- und Einbaurecht an der Grenzmauer steht dem Eigentümer von Flur 45 Nr. 323/6, 321/7 zu; unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 31.10.1902, eingetragen am 06.01.1903.“

Gemäß Auskunft des Amtsgerichts Witten, ist die Eintragungsbewilligung trotz intensiver Recherche nicht auffindbar. Das Gericht geht davon aus, dass die Eintragungsbewilligung durch Kriegseinwirkungen zerstört wurde.

Beurteilung

Die genannte Eintragung ist der Gruppe der **Grunddienstbarkeiten** (§§ 1018 ff. BGB) zuzurechnen.

Gemäß Auskunft des Katasteramtes des Ennepe-Ruhr-Kreise, entsprechen die o.g. historischen Flurstücke im Wesentlichen dem Bewertungsgrundstück und erstrecken sich teilweise noch auf die angrenzenden öffentlichen Freiflächen.

Das Flurstück 38 ist zum Stichtag vollständig von dem Bewertungsobjekt überbaut. Der Werteeinfluss der Eintragung ist daher für die Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes als vernachlässigbar gering zu betrachten.

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird somit der Eintragung kein Werteeinfluss beigemessen, sie wird festgestellt mit einem

Betrag von **0,00 €**

in Worten: **null Euro.**

7.1.2 Abt. II/11 Grenzmauer

In Abteilung II, lfd. Nr. 11 findet sich folgende Eintragung, bezogen auf Flst. 463 (vgl. Anlage):

„Die Grenzmauer auf Flur 45 Nr. 323/6, 321/7, 322/7 und 325/6 darf nur in Höhe bis zum ersten Stockwerk errichtet werden; das Anbau- und Einbaurecht an der Grenzmauer steht dem Eigentümer von Flur 45 Nr. 323/6, 321/7 zu; unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 31.10.1902, eingetragen am 06.01.1903.“

Gemäß Auskunft des Amtsgerichts Witten, ist die Eintragungsbewilligung trotz intensiver Recherche nicht auffindbar. Das Gericht geht davon aus, dass die Eintragungsbewilligung durch Kriegseinwirkungen zerstört wurde.

Beurteilung

Die genannte Eintragung ist der Gruppe der **Grunddienstbarkeiten** (§§ 1018 ff. BGB) zuzurechnen.

Gemäß Auskunft des Katasteramtes des Ennepe-Ruhr-Kreise, entsprechen die o.g. historischen Flurstücke im Wesentlichen dem Bewertungsgrundstück und erstrecken sich teilweise noch auf die angrenzenden öffentlichen Freiflächen.

Das Flurstück 463 ist zum Stichtag nahezu vollständig von dem Bewertungsobjekt überbaut. Der Werteeinfluss der Eintragung ist daher für die Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes als vernachlässigbar gering zu betrachten.

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird somit der Eintragung kein Werteeinfluss beigemessen, sie wird festgestellt mit einem

Betrag von **0,00 €**

in Worten: **null Euro.**

7.1.3 Abt. II/13 Schaltschränke/Fahrleitungsmast

In Abteilung II, lfd. Nr. 13 findet sich folgende Eintragung, bezogen auf Flst. 463 (vgl. Anlage):

„Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Aufstellung, des Betriebes und der Unterhaltung von Schaltschränken und eines Fahrleitungsmastes) für die Stadt Witten, Witten.

Bezug: Bewilligung vom 10.08.2009, eingetragen am 28.08.2009.“

Die Eintragungsbewilligung vom 10.08.2009 vermerkt hierzu (vollständiger Text vgl. Anlage):

„...die Stadt Witten ist berechtigt, auf dem dienenden Grundstück Schaltschränke und einen Fahrleitungsmast aufzustellen, diesen zu betreiben und zu unterhalten.“

Beurteilung

Die genannte Eintragung ist der Gruppe der **beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten** (§ 1090 BGB) zuzurechnen.

Von der Belastung sind zwei begrenzte Flächen der unbebauten Fläche des Flurstücks 463 an der Nordseite betroffen. Hier wurden aufgrund der Berechtigung ein Schaltschrank und ein Fahrleitungsmast errichtet. Die betroffene Gesamtfläche beträgt ca. 3,0 m² (grafisch abgegriffen). Bezogen auf die zum Stichtag vorhandene Bebauung stellt das Recht nur eine geringe Beeinträchtigung des Grundstücks dar und wird pauschal mit einem Wertansatz von 15 % des Bodenwertes berücksichtigt. Das Recht wurde identisch zu Gunsten der Stadt Witten und der BOGESTRA eingetragen. Der Einfluss des Rechtes wird daher nachfolgend auf beide Begünstigte zu gleichen Anteilen aufgeteilt.

Der Werteeinfluss der Eintragung ergibt sich aus

$$3,00 \text{ m}^2 \times 290 \text{ €/m}^2 \times 15 \% \times 0,5 = 65,- \text{ €}$$

Der Werteeinfluss der Eintragung ist somit vernachlässigbar gering und wird festgestellt mit einem

Betrag von **0,00 €**

in Worten: **null Euro.**

7.1.4 Abt. II/14 Schaltschränke/Fahrleitungsmast

In Abteilung II, lfd. Nr. 14 findet sich folgende Eintragung, bezogen auf Flst. 463 (vgl. Anlage):

„Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Aufstellung, des Betriebes und der Unterhaltung von Schaltschränken und eines Fahrleitungsmastes) für die Stadt Witten, Witten.

Bezug: Bewilligung vom 10.08.2009, eingetragen am 28.08.2009.“

Die Eintragungsbewilligung vom 10.08.2009 vermerkt hierzu (vollständiger Text vgl. Anlage):

„...die BOGESTRA ist berechtigt, auf dem dienenden Grundstück Schaltschränke und einen Fahrleitungsmast aufzustellen, diesen zu betreiben und zu unterhalten.“

Beurteilung

Die genannte Eintragung ist der Gruppe der **beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten** (§ 1090 BGB) zuzurechnen.

Von der Belastung sind zwei begrenzte Flächen der unbebauten Fläche des Flurstücks 463 an der Nordseite betroffen. Hier wurden aufgrund der Berechtigung ein Schaltschrank und ein Fahrleitungsmast errichtet. Die betroffene Gesamtfläche beträgt ca. 3,0 m² (grafisch abgegriffen). Bezogen auf die zum Stichtag vorhandene Bebauung stellt das Recht nur eine geringe Beeinträchtigung des Grundstücks dar und wird pauschal mit einem Wertansatz von 15 % des Bodenwertes berücksichtigt. Das Recht wurde identisch zu Gunsten der Stadt Witten und der BOGESTRA eingetragen. Der Einfluss des Rechtes wird daher nachfolgend auf beide Begünstigte zu gleichen Anteilen aufgeteilt.

Der Werteeinfluss der Eintragung ergibt sich aus

$$3,00 \text{ m}^2 \times 290 \text{ €/m}^2 \times 15 \% \times 0,5 = 65,- \text{ €}$$

Der Werteeinfluss der Eintragung ist somit vernachlässigbar gering und wird festgestellt mit einem

Betrag von **0,00 €**

in Worten: **null Euro.**

8. Ertragswertverfahren

8.1 Allgemeine Hinweise

Das Ertragswertverfahren beurteilt im Wesentlichen wirtschaftliche Merkmale bei der Wertfindung. Der Ertragswert spiegelt die Rentierlichkeit eines Objektes aufgrund der erzielbaren Erträge wider.

Der Ertragswert (§§ 27 ff. ImmoWertV) ergibt sich als Summe von Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen nebst Marktanpassung. Zusätzlich sind sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen, die bei der Ermittlung des Ertrages und der Bewirtschaftungskosten noch nicht berücksichtigt wurden. Insbesondere sind dies Abweichungen vom normalen baulichen Zustand (z. B. Baumängel, Bauschäden, Restfertigstellungsbedarf etc.) soweit sie nicht bereits durch den Ansatz einer reduzierten Restnutzungsdauer berücksichtigt wurden.

Als Grundlage für die Ertragswertermittlungen sind marktüblich erzielbare Erträge anzusetzen. Hierbei können die tatsächlichen Mieterträge, wenn sie marktüblich sind, herangezogen werden. Eine der Grundlagen zur Ermittlung der ortsüblichen und nachhaltig erzielbaren Miete bilden u. a. die Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen oder für ortsübliche Gewerbemieten.

Unter Beachtung der Lage auf dem Wohnungsmarkt sowie der tatsächlichen Gegebenheiten der Wohnung (Lage, Art, Größe, Ausstattung, Zustand) wird zum Bewertungsstichtag ein als marktüblich erachteter Rohertrag als Grundlage herangezogen. Entsprechendes ist für Gewerbeobjekte übertragbar.

Maßgeblich für die heranzuziehenden Mieterträge ist das jeweilige Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze des zuständigen Gutachterausschusses.

Die herangezogene marktübliche (auch ortsübliche und nachhaltige) Miete gilt für vergleichbare mängelfreie Objekte. Ist der Bewertungsgegenstand zum Stichtag jedoch nicht mängelfrei, wird davon ausgegangen, dass die vorhandenen Mängel zu beseitigen sind, so dass hiernach der angesetzte Ertrag erzielbar ist.

Der ggf. erforderliche Aufwand für die Beseitigung von Baumängeln, Bauschäden, Restfertigstellungsbedarf und Instandsetzungsaufwendungen, ist im Ertragswertverfahren zusätzlich als Zeitwert (alterswertgemindert) zu berücksichtigen.

Die **Bewirtschaftungskosten** bestimmen sich aufgrund der gegebenen Art und des gegebenen Baualters des Bewertungsobjektes. Sie beinhalten die Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

8.2 Liegenschaftszinssatz

Der **durchschnittliche Liegenschaftszinssatz** (§ 21 ImmoWertV) wird im Grundstücksmarktbericht für Gewerbe- und Industriegebäude angegeben mit einer Spanne von 1,8 bis 8,2 % (durchschnittliche Nutzfläche 350 m² bis 8.350 m²). Der mathematische Mittelwert der Spanne ergibt sich somit zu 5,0 %.

Der **objektspezifische angepasste Liegenschaftszinssatz** (§ 33 ImmoWertV, im Folgenden nur Liegenschaftszinssatz genannt) wird aufgrund der mit dem Bewertungsobjekt verbundenen Objekt- und Lagekriterien wie folgt beeinflusst:

Das Bewertungsobjekt besteht aus einem Geschäftshaus, welche nach allgemeiner Auffassung ein niedrigeres Anlagerisiko darstellt als ein Industrieobjekt. Somit ist der Liegenschaftszinssatz in der Mitte der veröffentlichten Zinssatzspanne anzusetzen.

Im vorliegenden Fall ist daher eine Anpassung des Liegenschaftszinssatzes mit einem Betrag von 0 % vom Mittelwert als marktgerecht zu betrachten.

Der zur Plausibilisierung der Ergebnisse hilfreiche **durchschnittliche Rohertragsfaktoren** wird vom Gutachterausschuss mit einer Spanne von 9,8 bis 13,3 angegeben. Der mathematische Mittelwert der Spanne ergibt sich hier zu 11,6.

8.3 Tatsächliche Erträge

Das Bewertungsobjekt stand zum Stichtag im Leerstand. Tatsächliche Erträge bestanden somit keine.

Gemäß Angaben des Gutachterausschusses betragen zum Stichtag die durchschnittliche Gewerbemieten für:

Ladenlokale ca. 6 bis 13 €/m² und für
Bürofläche, Kanzleien, Praxen ca. 6 bis 11 €/m²

Gemäß Gewerbemietenspiegel der SIHK 2019 betragen die Mediane der Angebotsmieten für Lagen in Herdecke für Büros und Praxen 9,95 €/m² (Spanne von 5,50-17,50 €/m²) und für Ladenlokale 13,19 €/m² (Spanne 5,00-57,50 €/m²) und für Lagen in Wetter (Ruhr) für Büros und Praxen 5,88 €/m² (Spanne von 5,00-10,27 €/m²) und für Ladenlokale 6,49 €/m² (Spanne 4,25-20,00 €/m²).

Im nachfolgenden Rechengang wird somit eine Büro-/Praxismiete in Höhe von 7,00 €/m² und für die Gruppenräume im UG eine Miete in Höhe von 10,00 €/m² als nachhaltig, entsprechend dem Liegenschaftszinssatzmodell angesetzt.

8.4 Gebäudedaten

Nachfolgend wird eine Nutzung des Gebäudes im Untergeschoss (vormals Gruppenräume) als Ladenlokal und in den übrigen Geschossen zu Büro- und Praxiszwecken unterstellt.

Den greifbaren Unterlagen nach weist das Bewertungsobjekt folgende Daten auf:

Gebäudeart:	GE
Jahr des Bewertungsstichtags:	2024
Gebäudeumbau um:	2010
Gebäudealter zum Stichtag 2024:	14 Jahre

Ermittlung des Modernisierungsgrades gemäß Anl. 2 ImmoWertV

Modernisierungselemente	max. Punkte	tats. Punkte ^{*)}
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	2
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	2
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	2
	<u>Σ =</u>	<u>14</u>

^{*)} Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben (Anl. 4 Tab. 1 ImmoWertV).

Modernisierungsgrad	Punkte	
nicht modernisiert	≤ 1	0
kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung	4	0
mittlere Modernisierungsgrad	8	0
überwiegend modernisiert	13	14
umfassend modernisiert	≥ 18	0

Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) unter Berücksichtigung von Modernisierungen (Anl. 2 ImmoWertV) und des rechnerischen Baujahres

Gesamtnutzungsdauer (GND) gemäß Anl. 1 ImmoWertV	60 Jahre
RND nach Modernisierung gemäß Anl. 2 ImmoWertV	49 Jahre
maßgebende GND gemäß Angaben des zuständigen Gutachterausschusses ^{#)} :	60 Jahre
wirtschaftliche RND somit ^{Δ)} :	40 Jahre
theoretisches Baujahr ca.:	2004

Nutzfläche Büro-, Praxis- und Therapiebereiche einschl.	1.122,70 m ²
Nutzfläche Gruppenräume im UG (NF):	260,45 m ²
Nutzeinheiten (NE):	1 NE

^{#)} Zur Anwendung der vom zuständigen Gutachterausschuss ermittelten Liegenschaftszinssätze ist die Konformität mit dem Modell des Gutachterausschusses zu bewahren. Im vorliegenden Fall ist daher die Gesamtnutzungsdauer entsprechend dem Modell des Gutachterausschusses zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze anzuwenden. Die Angabe der GND gemäß Anl. 1 ImmoWertV erfolgt daher lediglich informativ und hat keinen Einfluss auf die Verkehrswertermittlung.

^{Δ)} gemäß Anl. 4 ImmoWertV (bei kernsanierten Objekten kann die RND bis zu 90 % der GND betragen)

8.5 Vorläufiger Ertragswert

fiktiv nachhaltig erzielbarer Ertrag

WGH

- Büro/Praxis	1.122,70 m ² x	7,00 €/m ²	7.859 €	75,11 %
- Ladenflächen	260,45 m ² x	10,00 €/m ²	2.605 €	24,89 %
Summe			10.464 €	100,00 %
jährlicher Rohertrag rd.	10.464 € x	12	=	125.568 €
<u>Bewirtschaftungskosten für</u>				
- Instandhaltung				
Wohn-/Nutzfläche	1.383,15 m ² x	13,80 €/m ²	19.087 €	
- Verwaltung Gewerbe				
insg.	125.568 €	3 %	3.767 €	
- Mietausfallwagnis				
insg.	125.568 €	4 %	5.023 €	
(entspricht somit rd. 22 % des Rohertrages)			27.877 €	
insgesamt				-27.877 €
jährlicher Reinertrag des Grundstücks somit				97.691 €

Übertrag:**97.691 €**abzüglich Verzinsung des vorläufigen Bodenwertanteils

(Verzinsungsbetrag des Bodenwertes ebf.)

5,00 % von	209.000 €	-10.450 €
------------	-----------	-----------

Reinertrag der baulichen Anlagen

87.241 €

- WGH

Vervielfältiger (v) bei RND 40 Jahren und Zinssatz 5,00 % rund 17,159

87.241 €	x	100,00 %	x	17,159	=	1.496.968 €
----------	---	----------	---	--------	---	-------------

- Gebäudeertragswert somit

1.496.968 €

- Bodenwert, insgesamt

209.000 €

Ertragswert ohne Marktanpassung

1.705.968 €

Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse, Marktanpassung (§ 7 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV)

Die Einflüsse der Marktsituation sind nur noch insoweit zu berücksichtigen, insofern sie nicht bereits in den obigen Bewertungsansätzen (insbes. Restnutzungsdauer, Liegenschaftszinssatz, nachhaltige Erträge oder ggf. Vergleichskaufpreise etc.) eingeflossen sind.

Im vorliegenden Fall ist zur Berücksichtigung der konjunkturellen Marktmarktveränderungen eine Marktanpassung in Höhe von ca.

0 % als marktgerecht zu betrachten.

0 % von	1.705.968 € rund	0 €
---------	------------------	-----

Vorläufiger Ertragswert, marktangepasst

1.705.968 €

8.6 Ertragswert

Vorläufiger Ertragswert, marktangepasst

1.705.968 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 6 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV)

o Weitere noch nicht erfasste besonder Merkmale

- Baumängel/-schäden und Überalterung etc.

- hier als Wertanteil vom Gebäudewert als Zeitwert^{*)}

5 % von

1.496.968 € rund

-74.848 €

- Baulasten

- hier

0 €

- sonstige wertbeeinflussende Merkmale

hier Aufzug und Alarmanlage (pauschal als Zeitwert)

70.000 €

somit

1.701.120 €

Ertragswert somit rund

1.700.000 €

^{*)} Hier insbesondere aufgrund erhöhter Feuchtigkeits- und Rissituation, ohne die Restnutzungsdauer verlängernde Maßnahmen oder Sanierungen.

9. Verkehrswertermittlung

9.1 Wertableitung

Der Ertragswert spiegelt die Rentierlichkeit eines Objektes wider und ist bei Mehrfamilienhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern regelmäßig Grundlage zur Ableitung des Verkehrswertes.

Der Verkehrswert von Renditeobjekten wird entsprechend dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr aus dem **Ertragswert** abgeleitet (s. o.).

Im vorliegenden Fall wird der Verkehrswert unter Einbeziehung der zum Stichtag bestehenden Lage auf dem Grundstücksmarkt aus dem Ertragswert abgeleitet.

9.2 Verkehrswert ohne Abt. II nach ZVG

Zum Wertermittlungstichtag, 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 0 €

somit **1.700.000 €**

9.4 VERKEHRSWERT, belastet

Zum Wertermittlungstichtag, 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.	30.000 €

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 €	30.000 €

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