

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 bestellt 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.: 007 K 028/22



hier	:	Eigentumswohnung Nr. 12 in der Wohnanlage Annenstraße 21, 21a, 21b/Arthur-Imhausen-Straße in 58453 Witten
Amtsgericht	:	Witten
Grundbuch	:	Wohnungsgrundbuchblatt 8450 von Witten
Wertermittlungsstichtag	:	16.03.2023
Qualitätsstichtag	:	16.03.2023

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		
Gesamtobjekt:	Annenstraße 21, 21a, 21b/Arthur-Imhausen-Straße in 58453 Witten, insgesamt 22 Wohneinheiten	
Lage im Objekt:	Wohnung Nr. 12 im 2. Obergeschoss, rechts des Hauses Nr. 21b	
Wertermittlungstichtag:	16.03.2023	Tag der Ortsbesichtigung
Qualitätstichtag:	16.03.2023	Tag der Ortsbesichtigung
Grundstücksgröße:	2.999 m ²	Flurstück 247
	<u>111 m²</u>	Flurstück 245
	3.110 m ²	
Baujahr:	zwischen 1910er und 1920er Jahre	Ursprungsbaujahr
wirtschaftl. Restnutzungsdauer:	25 Jahre	
Miteigentumsanteil:	7.706/100.000	
Wohn- und Nutzfläche:	rund 151 m ²	

Bewertungsergebnisse Flurstücke 247 und 245 als wirtschaftliche Einheit		
Ertragswert:	€	61.000,-
Vergleichswert als Plausibilitätsprüfung:	€	80.000,-
Verkehrswert (Marktwert) ohne Sicherheitsabschlag:	€	61.000,-
Verkehrswert (Marktwert) mit Sicherheitsabschlag:	€	49.000,-

Flurstück 247		
<i>Verkehrswert (Marktwert)</i> <i>ohne Sicherheitsabschlag:</i>	€	58.800,-
<i>Verkehrswert (Marktwert)</i> <i>mit Sicherheitsabschlag:</i>	€	47.200,-

Flurstück 245		
<i>Verkehrswert (Marktwert)</i> <i>ohne Sicherheitsabschlag:</i>	€	2.200,-
<i>Verkehrswert (Marktwert)</i> <i>mit Sicherheitsabschlag:</i>	€	1.800,-

INHALT

1.	Einleitung	6
1.1	Auftrag	6
1.2	Grundlagen der Wertermittlung / Literatur	8
1.3	Erläuterung zur Durchführung	10
1.4	Erläuterung der Wertermittlungsverfahren	13
1.4.1	Vergleichswertverfahren	13
1.4.2	Ertragswertverfahren	16
1.4.3	Sachwertverfahren	19
1.5	Wahl der Wertermittlungsverfahren	21
2.	Bodenwert	22
2.1	Allgemeine Angaben	23
2.1.1	Wohnungsgrundbuch	23
2.1.2	Katasterbezeichnungen	23
2.1.3	Lasten und Rechte	24
2.2	Lagebeschreibung	25
2.2.1	Kommunale Daten	25
2.2.2	Örtliche Lage, Versorgung und Grundstücksgestalt	26
2.3	Behördliche Auskünfte	28
2.3.1	Bauplanungsrecht	28
2.3.2	Altlasten, Baugrund	29
2.3.3	Bergbau	29
2.3.4	Abgabenrechtlicher Zustand	31
2.4	Bodenrichtwert	32
2.5	Ermittlung des Bodenwerts	33
2.5.1	Ermittlung des Bodenwertanteils	35

3.	Bauliche und sonstige Anlagen	36
3.1	Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen	37
3.1.1	Allgemeine Baubeschreibung	37
3.1.2	Ausstattung des zu bewertenden Sondereigentums	40
3.2	Instandhaltungsrückstau	41
3.3	Restnutzungsdauer	45
4.	Wert der baulichen und sonstigen Anlagen	47
4.1	Ertragswert	48
4.1.1	Wohn- und Nutzfläche	48
4.1.2	Erläuterung zum Mietvertrag	49
4.1.3	Liegenschaftszinssatz	50
4.1.4	Ertragswertermittlung	53
4.2	Vergleichswert als Plausibilitätsprüfung	56
4.2.1	Vergleichswertermittlung als Plausibilitätsprüfung	56
5.	Verkehrswerte (Marktwerte)	59
5.1	Verkehrswert (Marktwert) ohne Sicherheitsabschlag	60
5.2	Verkehrswert (Marktwert) mit Sicherheitsabschlag	61
5.3	Aufteilung der Verkehrswerte (Marktwerte) nach Flurstücken	62
5.4	Zusammenstellung der Verkehrswerte (Marktwerte)	63
6.	Fotos und Anlagen	64
6.1	Verzeichnis der Anlagen	65

1. EINLEITUNG

1.1 AUFTRAG

Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Witten vom 23.01.2023 bin ich beauftragt, im Rahmen der Zwangsversteigerung für den im Grundbuch von Witten, Blatt 8450, eingetragenen Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Witten, Flur 20, Flurstücke 247 und 245, Annenstraße 21, 21a, 21b/Arthur-Imhausen-Straße, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 12 des Aufteilungsplans, ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) des vorbezeichneten Versteigerungsobjekts zu erstatten.

Zur Erstellung dieses Gutachtens fand am 16.03.2023 ein Ortstermin an dem o. g. Objekt statt. Bei dem Ortstermin konnte nur ein Teil des Sondereigentums (nur der rechte bewohnte Bereich, rund 70 m²) und vom Gemeinschaftseigentum nur Teile der Hausnummer 21b, in Augenschein genommen. Einer der beiden zum Sondereigentum gehörenden Keller, konnte ebenfalls nicht in Augenschein genommen werden. Der zweite Keller war durch eine Mauer, die nicht im Grundrissplan verzeichnet ist, nicht auffindbar.

Ein Grundbuchauszug vom 24.01.2023 wurde mir vom Amtsgericht Witten zur Verfügung gestellt.

Als Unterlage stand mir die Teilungserklärung inklusive der Zeichnungen sowie die Wohnflächenberechnung für das Wohnungseigentum zur Verfügung.

Des Weiteren ist anzumerken, dass bei dem Ortstermin folgende Abweichung gegenüber der Teilungserklärung festgestellt wurde:

- die Wohnung Nr. 12 (rund 151 m²) ist in zwei abgeschlossene Einheiten aufgeteilt worden; die Bewertung erfolgt jedoch - wie in der Teilungserklärung vorgesehen - als ein Wohnungseigentum.

Wertermittlungsstichtag (allgemeine Wertverhältnisse) und Qualitätsstichtag (Grundstückszustand) ist jeweils der Tag der Ortsbesichtigung, der 16.03.2023.

Das Gutachten wird ausschließlich für die Verkehrswertermittlung (Marktwertermittlung) 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 bedarfsorientierter Energieausweis hat mit einer Gültigkeit bis 13.03.2028 zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag vorgelegen. Er weist einen Energiebedarfskennwert von 135,2 kWh/(m²a) ohne Warmwasser aus.

Der Nachweis einer Kanaldichtigkeitsprüfung lag nicht vor.

Die Feststellungen haben zu folgendem Ergebnis 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 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).
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 14.03.2023 (BGBl. I S. 72) m.W.v. 21.03.2023.
3. MHG ist in §§ 557 bis 561 BGB eingeflossen, in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002.
4. Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) vom 15. März 1951 (BGBl. I S. 175, ber. S. 209) mit allen späteren Änderungen.
5. Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97) mit allen nachfolgenden Änderungen.
6. 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).
7. 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 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

8. 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).
9. Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).
10. Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht.
11. Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023.
12. Dröge: Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, 3. Auflage 2004.
13. Aktuelle Marktdaten aus den Grundstücksmarktberichten der zuständigen Gutachterausschüsse.

1.3 ERLÄUTERUNG ZUR DURCHFÜHRUNG

Die nachstehende Wertermittlung umfasst das Sondereigentum an der Wohnung Nr. 12 und einen dazugehörigen Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum sowie dem Grund und Boden an dem Grundstück Annenstraße 21, 21a, 21b/Arthur-Imhausen-Straße.

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 beigelegten Lichtbilder sind mit der Zustimmung des Mieters gemacht worden.

Des Weiteren liegt für die Wiedergabe der Übersichts- und Katasterpläne sowie Kartenausschnitte 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) 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 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 Lage (örtlich und innerhalb des Gebäudes).

Die allgemeinen, konjunkturellen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt richten sich nach den am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung 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 (Eigentumswohnung) 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.

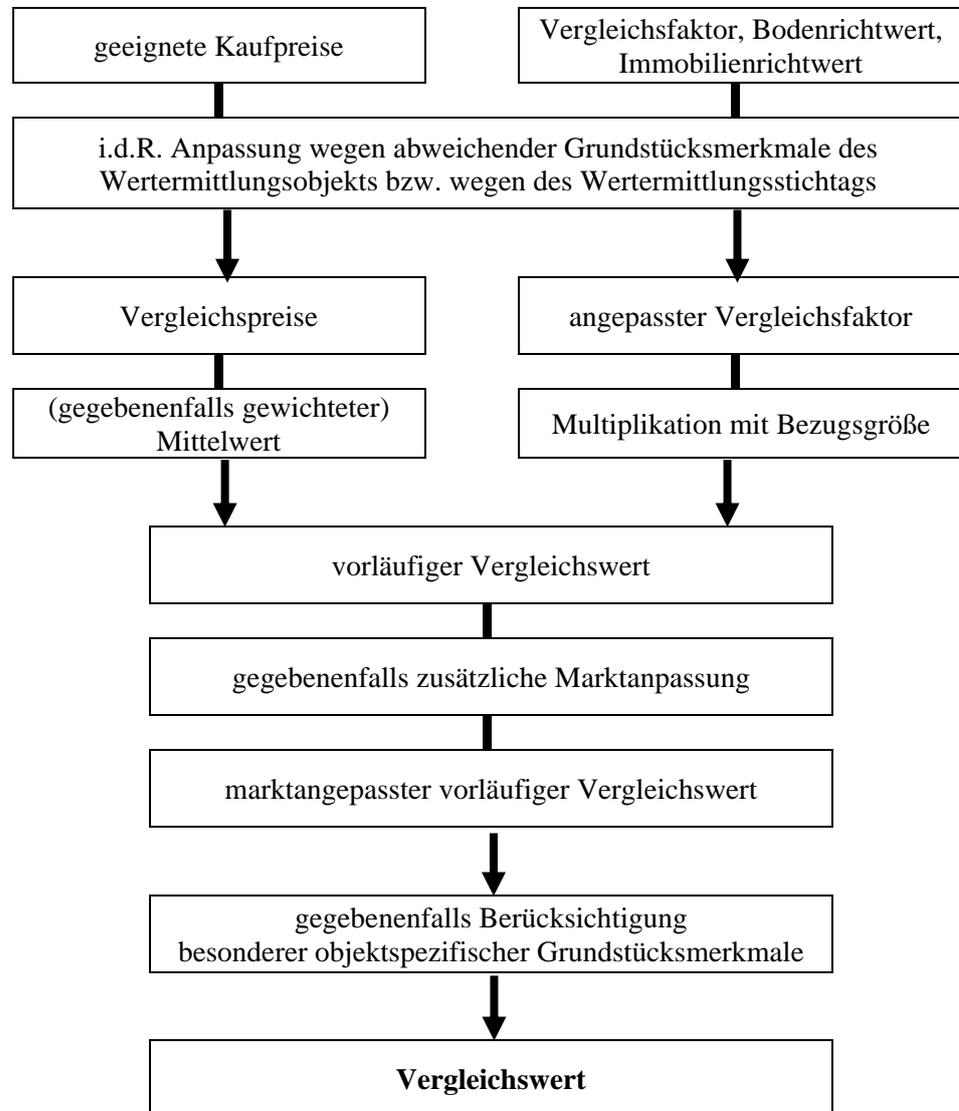
Bei fehlenden bzw. nicht ausreichenden Kaufpreisen über unbebaute Grundstücke sind die vom örtlichen Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte zum Vergleich heranzuziehen, gegebenenfalls sind diese um objektspezifische Grundstücksmerkmale anzupassen.

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.

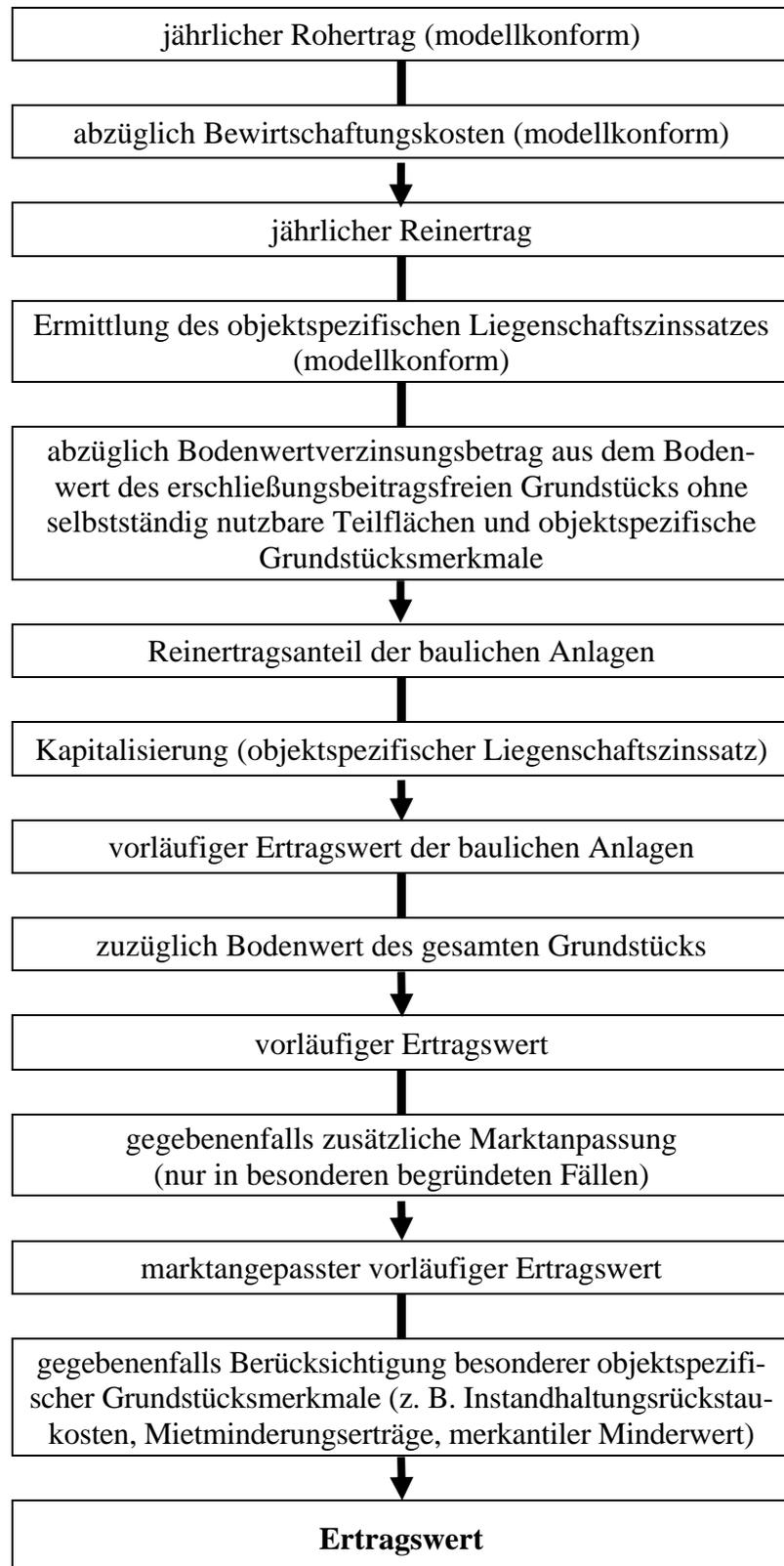
Die ImmoWertV sieht drei Verfahrensvarianten der Ertragswertermittlung vor:

- 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.

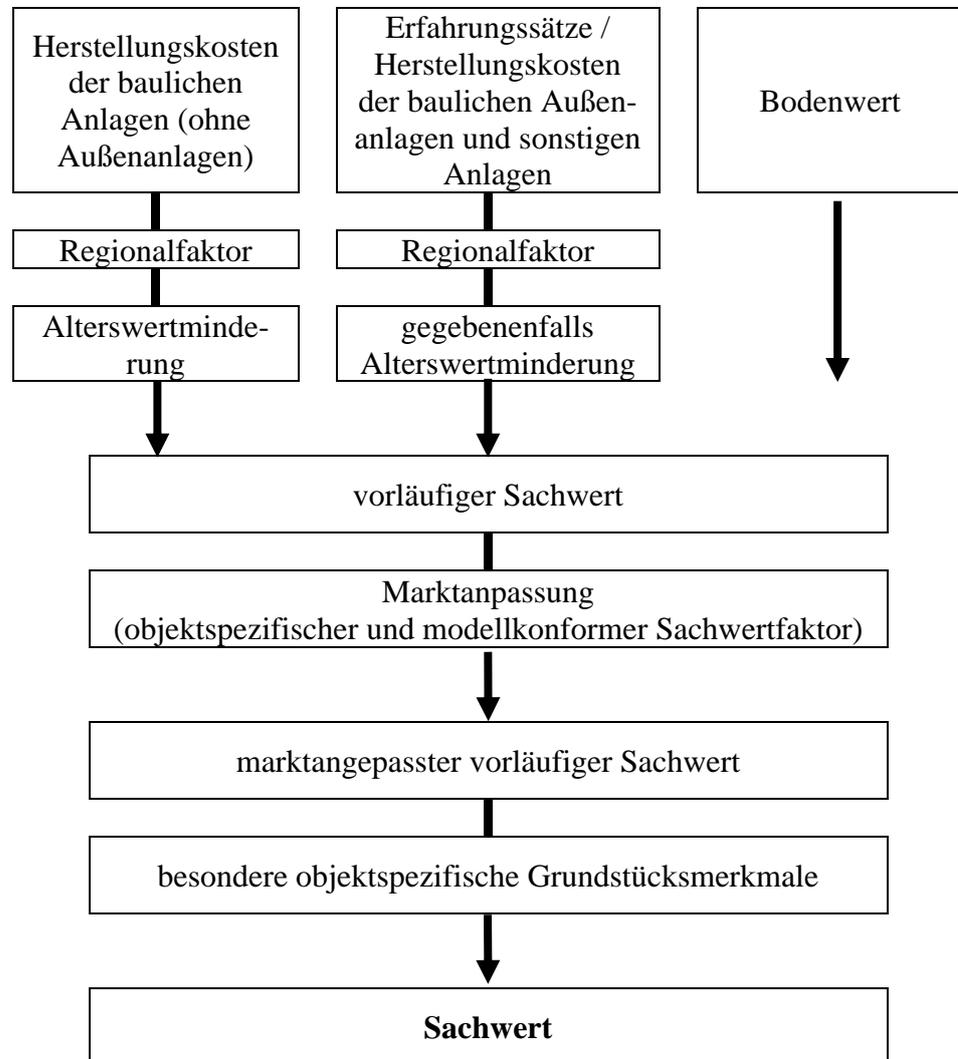
In der Hauptsache trifft das auf Ein- und Zweifamilienhäuser zu. Voraussetzung ist, dass die baulichen Anlagen noch wirtschaftlich nutzbar sind und eine entsprechende Restnutzungsdauer aufweisen.

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung, welche sich im 2. Obergeschoss rechts des dreigeschossigen Wohnhauses der Wohnanlage Annenstraße 21, 21a, 21b/Arthur-Imhausen-Straße befindet.

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

Immobilienrichtwerte sind durch den Gutachterausschuss im Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten hierfür nicht ausgewiesen, dadurch scheidet das Vergleichswertverfahren als Grundlage zur Verkehrswertermittlung aus. Zur Plausibilitätsprüfung wird auf die Durchschnittspreise im Marktsegment verkaufter Eigentumswohnungen zurückgegriffen.

Als vorrangiges Verfahren kommt das Ertragswertverfahren zur Anwendung. Wegen der darin enthaltenen Parameter wie ortsübliche Miete, Reinertrag, Bodenwertanteil, Restnutzungsdauer und modellkonformer, objektspezifischer Liegenschaftszinssatz hat es einen direkten Bezug zum örtlichen Grundstücksmarkt.

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

2. BODENWERT

2.1 ALLGEMEINE ANGABEN

2.1.1 Wohnungsgrundbuch

Eine Kopie des Wohnungsgrundbuchs des Amtsgerichts Witten, Blatt 8450 wurde mir zur Verfügung gestellt.

Das Wohnungseigentum ist wie folgt verzeichnet:

Sondereigentum an der Wohnung Nr. 12 des Aufteilungsplans im 2. Obergeschoss rechts nebst zwei Kellerräumen im Kellergeschoss verbunden mit einem 7.706/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Witten, Flur 20, Flurstücke 247 und 245.

2.1.2 Katasterbezeichnungen

Gemarkung	:	Witten
Flur	:	20
Flurstücke	:	247 und 245
Größe	:	2.999 m ² + 111 m ²
Wirtschaftsart und Lage	:	Gebäude- und Freifläche, Annenstraße 21, 21a, 21b/ Arthur-Imhausen-Straße

2.1.3 Lasten und Rechte

In Abteilung II des Grundbuchs ist bis auf die Eintragungen hinsichtlich der Zwangsversteigerung und der Zwangsverwaltung keine weitere Eintragung vorhanden.

Andere, nicht in Abteilung II des Grundbuchs eingetragene oder vertraglich vereinbarte privatrechtliche Lasten, Beschränkungen oder Rechte sind dem Sachverständigen nicht bekannt geworden.

Die Grundakte wurde nicht eingesehen.

Nach Rückfrage beim Bauordnungsamt der Stadt Witten sind zu Lasten des zum Teil zu bewertenden Grundstücks keine Baulasten bekannt geworden.

Das zum Teil zu bewertende Grundstück liegt in keinem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet; Ausgleichsbeträge nach § 154 BauGB fallen somit nicht an. Eine Anordnung über ein Bodenordnungsverfahren (Baulandumlegung) liegt nicht vor.

2.2 LAGEBESCHREIBUNG

2.2.1 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 2021 hat die Bertelsmann-Stiftung, Wegweiser Kommune, unter anderem folgende Daten und Entwicklungen für die Stadt Witten veröffentlicht:

Bevölkerungszahl	:	95.107
Bevölkerungsentwicklung seit 2011	:	- 1,2 %
Bevölkerungsentwicklung 2012 - 2030	:	- 6,3 %
Ausländeranteil	:	12,3 %
Durchschnittsalter	:	45,8 Jahre
voraussichtliches Durchschnittsalter 2030	:	47,4 Jahre
Anteil unter 18 Jahre	:	15,6 %
Anteil ab 65 Jahre	:	23,6 %
SGB II-Quote	:	12,1 %
Beschäftigungsquote	:	59,8 %
Arbeitslosenanteil an den SvB	:	10,6 %

2.2.2 Örtliche Lage, Versorgung und Grundstücksgestalt

Das Bewertungsobjekt liegt an der Annenstraße im Stadtteil Annen. Bei der Straße handelt es sich um eine Nebenstraße. Das zum Teil zu bewertende Grundstück grenzt an den öffentlichen Straßenraum.

Die überregionale Autobahnanbindung an die A 44 befindet sich in geringer Entfernung. Haltepunkte des öffentlichen Personennahverkehrs befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Entfernung zur Stadtmitte Witten beträgt ca. zweieinhalb Kilometer.

Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie Kirchen, Schulen, Sport- und Spielflächen, ärztliche Versorgung sowie Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs sind in der näheren Umgebung vorhanden.

Von den Versorgungsunternehmen erhält das zum Teil zu bewertende Objekt Wasser, Strom und Gas. Nach gemachten Angaben ist in der zu bewertenden Wohnung kein eigener Stromzähler mehr vorhanden. Entsorgungsmäßig ist das zum Teil zu bewertende Grundstück an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus mehrgeschossigen Wohnhäusern in größtenteils geschlossener Bauweise. Nordwestlich befindet sich ein Discount-Verbrauchermarkt.

Das zum Teil zu bewertende Flurstück 247 ist zu ca. 24 % bebaut. Das zum Teil zu bewertende Flurstück 245 ist unbebaut. Die Straßenfrontlänge beträgt ca. 57,5 m, die mittlere Tiefe beträgt ca. 63,5 m.

Grenzverlauf und Abmessungen sind aus dem beigefügten Katasterauszug im Maßstab 1:1.000 ersichtlich.

2.3 BEHÖRDLICHE AUSKÜNFTE

2.3.1 Bauplanungsrecht

Der Flächennutzungsplan der Stadt Witten als vorbereitender Bauleitplan gemäß §§ 5 bis 7 BauGB, stellt den Bereich des zum Teil zu bewertenden Grundstücks als Mischgebiet dar.

Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan im Sinne der §§ 8 ff. BauGB besteht laut Internetportal der Stadt Witten nicht. Eine weitere bauliche Nutzung richtet sich daher nach § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Das heißt, ein Vorhaben ist zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung unter Berücksichtigung der für die Landschaft charakteristischen Siedlungsstruktur einfügt, die Erschließung gesichert ist und wenn sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Im Rahmen dieses Gutachtens konnte nicht umfänglich überprüft werden, ob für die vorhandenen baulichen Anlagen in der vorgefundenen Ausführung Baugenehmigungen vorliegen. Soweit für einzelne Bauteile keine Genehmigung vorgelegt oder eingesehen werden konnte, werden diese unter Unterstellung einer materiellen Genehmigungsfähigkeit und unter entsprechender Würdigung in die Bewertung aufgenommen.

2.3.2 Altlasten, Baugrund

Nach Auskunft der Stadt Witten ist das zum Teil zu bewertende Grundstück zurzeit nicht im Kataster über altlastverdächtige Flächen der Stadt Witten erfasst.

In direkter Nachbarschaft liegen allerdings ehemalige Betriebsflächen einer Kfz-Werkstatt und einer chemischen Fabrik. Bisher gibt es keine Hinweise, dass das zum Teil zu bewertende Grundstück durch diese Betriebe im Hinblick auf Schadstoffbelastungen des Bodens beeinträchtigt wurde (siehe Anlage).

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.

2.3.3 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 beigefügt, wobei die Namen aufgrund des Datenschutzes entfernt wurden.

Aus der Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie, über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung wird wie folgt zitiert:

„Der in geringer Tiefe umgegangene Altbergbau kann auch heute zu einem Absenken bis hin zum Einstürzen der Tagesoberfläche führen (Tagesbruchgefahr).“

Ein etwaiger daraus entstehender merkantiler Minderwert findet bei dieser Bewertung unter der Pos. 5.2 eine entsprechende Berücksichtigung.

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.

2.3.4 Abgabenrechtlicher Zustand

Nach gemachten Angaben des Tiefbauamts der Stadt Witten sind die Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und die Kanalanschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz für das zum Teil zu bewertende Grundstück bereits getilgt. Das Grundstück unterliegt der Straßenbaubeitragspflicht gemäß § 8 KAG NRW (nachmalige Herstellung). Konkrete straßenbauliche Maßnahmen, die zu einer Beitragspflicht führen, stehen allerdings zur Zeit nicht zur Abrechnung an.

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

2.4 BODENRICHTWERT

Die in der näheren Umgebung vorhandene Bebauung besteht überwiegend aus mehrgeschossigen Wohnhäusern in einem typischen Mischgebiet.

Der Gutachterausschuss im Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten weist in seiner Richtwertkarte die Zone Nr. 903013 mit €m² 185,- bei einer zwei- bis viergeschossigen Wohnbebauung und einer GFZ von 1,1 erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei aus. Dieser Richtwert wurde zum 01.01.2023 ermittelt (siehe Anlage).

Im Einzelnen ist die Richtwertzone wie folgt definiert:

Bodenrichtwertnummer	:	903013
Bodenrichtwert	:	€m ² 185,-
Nutzungsart	:	Mischgebiet
Anzahl der Geschosse	:	II-IV
Maß der baulichen Nutzung	:	GFZ 1,1

2.5 ERMITTLUNG DES BODENWERTS

Die Ermittlung des Bodenwerts erfolgt auf der Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung vorrangig nach dem Vergleichsverfahren. Gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV können neben oder anstelle von Vergleichspreisen, objektspezifisch angepasste Bodenrichtwerte als Ermittlungsgrundlage verwendet werden. Dabei wird der Bodenwert ohne Berücksichtigung baulicher Anlagen für ein fiktiv unbebautes Grundstück abgeleitet.

Ausgehend von den ausgewiesenen Bodenrichtwerten wird der Bodenwert entsprechend den allgemeinen und besonderen Merkmalen des Bewertungsgrundstücks, einschließlich des Erschließungszustands und der Grundstücksgestalt, auf den Wertermittlungstichtag (allgemeine Wertverhältnisse) und Qualitätstichtag (Grundstückszustand) bezogen, bewertet.

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

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

In dem als Anlage beigefügten Katasterauszug ist das zum Teil 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 01.01.2023	€m ²	185
-------------------------------	-----------------	-----

keine konjunkturelle Anpassung vom Zeitpunkt der Richtwertfeststellung bis zum Wertermittlungstichtag

Abschlag aufgrund der geringeren baulichen Nutzung gegenüber dem Richtwertgrundstück nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten

€m ²	185	x	0,99 / 1,02	€m ²	179,56
-----------------	-----	---	-------------	-----------------	--------

objektspezifischer Bodenrichtwert	rund	€m ²	180
-----------------------------------	------	-----------------	-----

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

Flurstücke 245 und 247 als wirtschaftliche Einheit

Die Flurstücke sind hinsichtlich ihrer übergreifenden Nutzung und Erschließung als wirtschaftliche Einheit zu betrachten.

3.110 m ²	m ²	x	€m ²	180	€	559.800
----------------------	----------------	---	-----------------	-----	---	---------

**Bodenwert Flurstücke 245 und 247
als wirtschaftliche Einheit**

€	559.800
----------	----------------

3. BAULICHE UND SONSTIGE ANLAGEN

3.1 BESCHREIBUNG DER BAULICHEN UND SONSTIGEN ANLAGEN

3.1.1 Allgemeine Baubeschreibung

Die zu bewertende Eigentumswohnung liegt im rechten Wohnhaus (von der Straße aus gesehen) einer Wohnanlage, bestehend aus drei aneinanderggebauten Gebäudeteilen mit insgesamt 22 Wohneinheiten. Ein Zutritt zu der Wohnanlage und zur Wohnung wurde nur teilweise ermöglicht. Die allgemeine Baubeschreibung erfolgt somit teilweise aufgrund der äußeren Inaugenscheinnahme.

Die gesamte Anlage befindet sich in einem abgewohnten Zustand.

Gebäudebeschreibung des Gesamtobjekts

Das Gebäude ist größtenteils unterkellert und zwischen den 1910er und 1920er Jahren erstellt worden. Das ursprüngliche Mietwohnhaus ist im Jahre 2011 (Teilungserklärung) nachträglich in Wohnungseigentum umgewandelt worden.

Die Erschließung der einzelnen Wohnungen erfolgt jeweils über ein abgeschlossenes Treppenhaus (Ein-, bzw. Zweispänner).

Das dreigeschossige Gebäude wurde in massiver, konventioneller Bauweise errichtet. Das Dach ist als Walmdach ausgebildet. Die Ansichtsflächen sind mit einer Thermohaut verkleidet, verputzt und gestrichen. Beheizt wird das Gebäude mittels Gasetagenheizungen.

Die Treppenanlage ist massiv. Ein Personenaufzug ist nicht vorhanden. Die Türen sind in Holzkonstruktion mit Futter und Bekleidung, die Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung.

Die technische Ausstattung und der qualitative Ausbauzustand entsprechen nur zum Teil dem derzeitigen Standard.

Das Kellergeschoss ist mit den dazugehörigen Nebenräumen ausgebaut. Eine Waschküche und diverse Abstell- und Mieterkeller sind laut Teilungserklärung vorhanden.

Raumaufteilung und Wohnungsbeschreibung

Die Wohnung besitzt keinen Stromzähler. Nach gemachten Angaben wurde der Stromzähler vor rund 15 Monaten ausgebaut, eine Ursache hierfür konnte nicht genannt werden. Die Gastherme des rechten bewohnten Teils wird über eine benachbarte Wohnung mittels Kabel durch die Fenster und über die Außenfassade mit Strom versorgt.

Bei der Ortsbesichtigung am 16.03.2023 konnten zum Teil wesentliche Abweichungen an der Grundrissanordnung festgestellt werden. Die in der Teilungserklärung eingezeichnete Wohnungseingangstür ist nicht vorhanden. Der Zugang in den Wohnungsflur ist direkt vom Treppenhaus aus möglich. Die Wohnung wurde in zwei Bereiche aufgeteilt, wobei nur der rechte Bereich (vom Treppenhaus aus gesehen) bewohnt wird und bei der Ortsbesichtigung in Augenschein genommen werden konnte. Der linke unbewohnte Bereich ist notdürftig versperrt.

Die zu bewertende Wohnung ist laut Teilungserklärung im 2. Obergeschoss rechts im Haus Nr. 21b angeordnet. Sie hat einen direkten Zugang zum Treppenhaus.

Die Wohnung besteht laut Teilungserklärung aus Flur, Küche, Wohnzimmer und Schlafzimmer, drei Kinderzimmern und zwei Bädern.

Die Wohn- und Nutzfläche beträgt rund 151 m². Diese Angabe wurde der Wohnflächenberechnung entnommen.

Nach mir vorliegenden Unterlagen gehören zum Sondereigentum zwei Kellerräume.

Die Anordnung der Räume entspricht heutigen Wohnanforderungen. Das Verhältnis Wohnfläche zur Verkehrsfläche kann als günstig bezeichnet werden.

Belüftungs- und Belichtungsmöglichkeiten der Wohnung sind in normalem Maße vorhanden.

Stellflächen sind in normalem Umfang gegeben. Die Raumgrößen entsprechen heutigen Wohnanforderungen.

Weitere Einzelheiten sind den in Anlage beigefügten Grundrisszeichnungen zu entnehmen.

Der Erhaltungszustand der Wohnung ist stark sanierungsbedürftig.

3.1.2 Ausstattung des zu bewertenden Sondereigentums

Die Ausstattung des zu bewertenden Wohnungseigentums erfolgt für den linken unbewohnten Bereich anhand von vorliegenden Fotos, da eine Innenbesichtigung vor Ort für diesen Bereich nicht ermöglicht wurde.

Fußböden	: unbekannt
Oberböden	: Laminat, PVC, Fliesen
Wandbehandlung	: verputzt, tapeziert, gestrichen, im Sanitärbereich gefliest, Fliesenspiegel in der Küche
Deckenbehandlung	: verputzt, gestrichen, teilweise Holz
Fensteranlage	: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Türen	: Holz
Elektroanlage	: in allen Räumen vorhanden
Sanitäre Anlagen	: zwei Bäder mit jeweils WC, Waschbecken, Wanne
Heizung	: zwei Gasetagenheizungen, jeweils für den rechten und den linken Teil der Wohnung
Warmwasserbereitung	: über Heizung

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.

Ein sichtbarer Instandhaltungsrückstau wurde bei der Ortsbesichtigung an dem Gemeinschaftseigentum und an dem zu bewertenden Sondereigentum festgestellt. Es wird an dieser Stelle noch einmal darauf hingewiesen, dass vom Sondereigentum (nur der rechte bewohnte Bereich, rund 70 m²) in Augenschein genommen wurde, die Feststellungen zum linken unbewohnten Bereich erfolgen nach Aktenlage.

Vom Gemeinschaftseigentum konnten nur Teile der Hausnummer 21b in Augenschein genommen werden. Einer der beiden zum Sondereigentum gehörenden Keller konnte ebenfalls nicht in Augenschein genommen werden. Der zweite Keller war durch eine Mauer, die nicht im Grundrissplan verzeichnet ist, nicht auffindbar. Diese Umstand wird unter Punkt 5.2 gewürdigt.

Im Einzelnen ist Folgendes zu sagen:

Sondereigentum Nr. 12

- Die beiden provisorisch erstellten Eingänge sind zurückzubauen.
- Eine Wohnungseingangstür ist zu montieren.

- Der Oberboden ist zu erneuern.
 $151 \text{ m}^2 \times \text{€m}^2 55 = \text{€}8.305$
- Ein Fenster ist neu zu verglasen.
- Innentüren und Zargen sind teilweise nicht vorhanden oder beschädigt.
 $8 \times \text{€Stück } 1.000$
- Die Wandflächen sind putz- und malermäßig großflächig aufzuarbeiten.
- Gegenstände sind zu entsorgen (linker unbewohnter Teil).
- Die Heizkörper sind teilweise zu ersetzen.
- Ein Stromzähler ist zu installieren. Die Elektrik ist zu überprüfen.
- Die erforderlichen Rauchwarnmelder sind zu installieren.
- Das Bad im rechten bewohnten Teil der Wohnung ist in den nächsten drei Jahren zu erneuern.
 $\text{€}8.000$ bei drei Jahren und 2,5 %: $\text{€}8.000 \times 0,9286$
- Das Bad im linken unbewohnten Teil ist zu erneuern (Sanitärobjekte und Fliesenarbeiten).

Sondereigentum

€ 68.940

Gemeinschaftseigentum

- Die Fassade der gesamten Wohnanlage ist dämmtechnisch, putz- und malermäßig aufzuarbeiten.
- Fallrohre sind teilweise zu ersetzen.
- Die abgeteilten Gartenparzellen sind zurückzubauen und von Gegenständen zu befreien, ebenso ist die Hoffläche von Gegenständen zu befreien.
- Die Hauseingangstür der Hausnummer 21b ist zu erneuern.
- Ein Fenster im Treppenhaus des Hauses 21b ist neu zu verglasen.

- Eine neue Klingelanlage ist im Haus 21b zu installieren.
- Im Kellergeschoss sind Gegenstände zu entfernen.
- Das Treppenhaus ist putz- und malermäßig aufzuarbeiten.
- Die oberste Geschossdecke des Hauses 21b ist zu dämmen.

Gemeinschaftseigentum	€ 87.750
Gemeinschaftseigentum (anteilig)	€ 6.760

Der Wert des Instandhaltungsrückstaus am Sondereigentum sowie der anteilige Wert des Instandhaltungsrückstaus am Gemeinschaftseigentum wird unter Einbeziehung der Restnutzungsdauer und des Grundstücksmarkts ohne Obligo auf rund

€ 76.000,-

festgestellt und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

Nach Auskunft des Verwalters ist keine Instandhaltungsrücklage der Wohnungseigentümergeinschaft mit Stand vom Februar 2023 vorhanden.

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 Wohnungseigentum zu beurteilen. Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Gebäude, das im Laufe der letzten Jahre augenscheinlich nur geringfügig modernisiert wurde. Länger zurückliegende Modernisierungen wirken sich in der Regel weniger stark auf die Restnutzungsdauer aus. Liegen sie länger als 25 Jahre zurück, ist in der Regel kein Einfluss mehr festzustellen.

Unter Berücksichtigung der Behebung des Instandhaltungsrückstaus und der Anlage 2 zur ImmoWertV 2021 (Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäude bei Modernisierungen) wird dem Gebäude den o. g. Grundsätzen entsprechend eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 25 Jahren bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zugrunde gelegt.

4. WERT DER BAULICHEN UND
SONSTIGEN ANLAGEN

4.1 ERTRAGSWERT

4.1.1 Wohn- und Nutzfläche

Als Unterlage stand mir die Teilungserklärung inklusive der Zeichnungen sowie die Wohnflächenberechnung für das Wohnungseigentum zur Verfügung.

Die Wohn- und Nutzfläche beträgt rund 151 m².

4.1.2 Erläuterung zum Mietvertrag

Es wurde über den rechten, bewohnten Bereich der Wohnung ein Mietvertrag vorgelegt. Das Mietverhältnis begann am 01.09.2021.

Der Mietvertrag enthält folgende Angaben:

Es werden drei Zimmer, eine Küche, ein Bad und ein Kellerraum vermietet. Die Wohnfläche wurde mit 75 m² angegeben. Die Nettokaltmiete beträgt laut Vertrag €400. Der Mietvertrag ist unbefristet. Die Betriebskosten, außer die Heizkosten, da eine Gasetagenheizung vorhanden ist, werden mittels monatlichen Abschlags an den Vermieter gezahlt. Die Betriebskosten werden nach Personenzahl abgerechnet.

Des Weiteren lag ein zweiter Mietvertrag vor, der nicht eindeutig dem linken unbewohnten Bereich der Wohnung zugeordnet werden kann. Da dieser Bereich der Wohnung notdürftig versperrt ist, wird hier von einem Leerstand ausgegangen.

Weitere Vereinbarungen sind nicht bekannt geworden.

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 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 für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten hat Liegenschaftszinssätze gemäß § 21 ImmoWertV ermittelt und in dem Grundstücksmarktbericht von 2023 veröffentlicht.

Für Wohnungseigentume (mittlere Restnutzungsdauer) werden Liegenschaftszinssätze von 2,2 % mit einer Standardabweichung von $\pm 1,5$ angegeben.

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, dem den Wohnwert prägenden Ausbaustandard sowie dem über die zurückliegenden Jahre dokumentierten Vermietungsstand des Wohnungseigentums lege ich den objektspezifischen Liegenschaftszinssatz mit 3,0 % zugrunde.

Das Wohnungseigentum weist, bedingt durch die Sozialstruktur und die Übergröße der Wohnung ein erhöhtes wirtschaftliches Risiko und ein höheres Leerstandsrisiko auf.

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 Eigentumswohnung 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 auf die Eigentumswohnung entfallenden baulichen Anlagen ist der um den Verzinsungsbetrag des oben definierten Bodenwertanteils verminderte und unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer kapitalisierte, nachhaltig erzielbare Reinertrag.

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 der Eigentumswohnung und des Bodenwertanteils 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 der Eigentumswohnung zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag.

Für die zum Teil vermietete Wohnung wurde nach mir vorliegenden Angaben eine monatliche Nettokaltmiete in Höhe von €400 vereinbart. Da nur eine Wohnungshälfte vermietet ist, lässt dies keine Rückschlüsse zu, ob die Nettokaltmiete der marktüblichen Miete entspricht.

Für das zu bewertende, zum Teil vermietete Wohnungseigentum schätze ich die marktüblich und vorausschauend erzielbare Nettokaltmiete unter Berücksichtigung des Mietspiegels und des BGB auf

5,16 €/m²

Mithin ergibt sich folgender marktüblicher Jahresrohertrag:

151 m ²	x	5,16 €/m ²	€	779
€Monat	779	x	12 Monate	€ 9.348

Übertrag		€	9.348
<i>./. Bewirtschaftungskosten</i>			
<i>Instandhaltungskosten</i>			
Wohnung	13,50	€/m ²	
151 m ²	x	13,50 €/m ²	€ 2.039
<i>Verwaltungskosten</i>			
Wohnung	412	€/Stück	
1 Stück	x	412 €/Stück	€ 412
<i>Mietausfallrisiko</i>			
2,0 %	von	€ 9.348	€ 187
<i>Bewirtschaftungskosten gesamt</i>			<u>€ -2.638</u>
Jahresreinertrag		€	6.710
<i>./. Verzinsungsbetrag des Bodenwertanteils</i>			
3,0 %	von	€ 43.100	<u>€ -1.293</u>
Jahresreinertrag der baulichen Anlage		€	5.417
Bei einer Restnutzungsdauer von rund 25 Jahren und einem Liegenschaftszins von 3,0 % ergibt sich ein Barwertfaktor			
	von	17,41	
Mithin ergibt sich:			
€ 5.417	x	17,41	€ 94.310
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			
<i>./. Wert des Instandhaltungsrückstaus am Sonder-</i>			
<i>eigentum sowie anteiliger Wert des Instand-</i>			
<i>haltungsrückstaus am Gemeinschaftseigentum – ohne</i>			
Obligo		€	<u>-76.000</u>
Ertragswert der baulichen Anlagen für das Wohnungseigentum		€	18.310
Bodenwertanteil		€	<u>43.100</u>
		€	61.410
Ertragswert des Wohnungseigentums	rund	<u>€</u>	<u>61.000</u>

4.2 VERGLEICHSWERT ALS PLAUSIBILITÄTSPRÜFUNG

4.2.1 Vergleichswertermittlung als Plausibilitätsprüfung

Für das vorliegende Bewertungsobjekt kann wegen mangelnder Vergleichspreise und unzureichender Vergleichswertfaktoren kein Vergleichswertverfahren nach den Vorschriften der ImmoWertV durchgeführt werden. Das nachfolgende Verfahren dient lediglich einer Plausibilitätsprüfung des nach dem Ertragswertverfahren abgeleiteten Verkehrswerts (Marktwerts).

Der Gutachterausschuss im Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten macht in seinem Grundstücksmarktbericht 2023 Angaben zu den Preisständen der vergangenen Jahre. An dieser Stelle wird auf die Durchschnittspreise im Marktsegment verkaufter Eigentumswohnungen zurückgegriffen.

Auf der Seite 84 des Grundstücksmarktberichtes 2023 im Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten sind mittlere Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche, unterschieden nach Baujahresgruppen und Gemeinden bis 2020, aufgeführt. Laut Tabelle 6.1.2.2.1 ergibt sich für die Gruppe der Eigentumswohnungen unter Berücksichtigung der Baujahresgruppe bis 1919 für die Stadt Witten ein Durchschnittspreis von €/m² 2.000 mit einer Standardabweichung von €/m² 330.

Zur Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren für Wohnungseigentum hat der Gutachterausschuss im Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten Umrechnungskoeffizienten angegeben, die der Berücksichtigung von Wertunterschieden ansonsten gleichartiger Grundstücke (= Wohnungseigentum) dienen, die sich aus Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale ergeben.

Normobjekt für Wohnungseigentum (Weiterverkauf)

Alter	30 Jahre
Wohnfläche	80 m ²
Gebäudestandard	mittel
Modernisierungstyp	baujahrestypisch
Balkon/Terrasse	vorhanden
Anzahl der Einheiten in der Anlage	13 bis 30
Anzahl der Einheiten im Gebäude	7 bis 12
Gemeinde	Ennepe-Ruhr-Kreis
Wohnlage	mittel
Vermietungssituation	unvermietet

Beschreibung des statistischen Modells

abhängige Variable:	€m ² 2.000 mit einer Standardabweichung von €m ² 330
unabhängige Variablen:	Alter (Baujahr) Wohnfläche (m ²) Gebäudestandard Modernisierungstyp Balkon/Terrasse Anzahl der Einheiten in der Anlage Anzahl der Einheiten im Gebäude Gemeinde Wohnlage Mietsituation

Umrechnungs-	
koeffizienten (UK):	für Alter (Baujahr) = 0,82
	Wohnfläche (m ²) = 1,03
	Gebäudestandard = 0,94
	Modernisierungstyp = 1,0
	Balkon/Terrasse = 0,87
	Anzahl der Einheiten in der Anlage = 1,0
	Anzahl der Einheiten im Gebäude = 1,02
	Gemeinde = 1,04
	Wohnlage = 0,92
	Mietsituation = 0,92

Vergleichswertansatz

Mithin ergibt sich:

KP/QM =					
	1.670	*	(0,82/1,0)	*	(1,03/1,0)
		*	(0,94/1,0)	*	(1,0/1,0)
		*	(0,87/1,0)		
		*	(1,0/1,0)	*	(1,02/1,0)
		*	(1,04/1,0)	*	(0,92/1,0)
		*	(0,92/1,0)		
KP/QM =			€m ²		1.036
€m ²	1.036	x	151 m ²	€	156.400

./. Wert des Instandhaltungsaufwands am Sondereigentum sowie anteiliger Wert des Instandhaltungsaufwands am Gemeinschaftseigentum - ohne Obligo -	€	-76.000
	€	80.400

Vergleichswert als Plausibilitätsprüfung	rund	€ 80.000
---	------	-----------------

5. VERKEHRSWERTE
(MARKTWERTE)

5.1 VERKEHRSWERT (MARKTWERT) OHNE SICHERHEITSABSCHLAG

Die Feststellung der Verfahrenswerte hat ergeben:

Ertragswert	€	61.000
Vergleichswert als Plausibilitätsprüfung	€	80.000

Nach gemachten Angaben der Hausverwaltung sind ausstehende Hausgeldforderungen in unbekannter Höhe vorhanden.

Bei Abwägung aller wertbeeinflussenden Merkmale, insbesondere der Lage, der Größe und der Ausstattung des Bewertungsobjekts, wird in Kenntnis der Lage auf dem Grundstücksmarkt sowie der Aussagefähigkeit der vorhandenen Datenlage zur Ableitung der Verfahrenswerte zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag, der Verkehrswert (Marktwert) für das zum Teil vermietete Wohnungseigentum auf dem Grundstück Annenstraße 21, 21a, 21b/Arthur-Imhausen-Straße in Witten, bestehend aus dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 12 des Aufteilungsplans, sowie eines 7.706/100.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Witten, Flur 20, Flurstück 247 und 245 als wirtschaftliche Einheit, ohne die Belastungen aus Abteilung II des Grundbuchs, ohne einen etwaigen merkantilen Minderwert durch die bergbaulichen Verhältnisse, und ohne Berücksichtigung der gegebenenfalls anfallenden Straßenbaubeiträge zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 16.03.2023 in Anlehnung an den Ertragswert auf

€ 61.000,-

festgestellt.

In Worten: **Euro – einundsechzigtausend –**

5.3 AUFTEILUNG DER VERKEHRSWERTE (MARKTWERTE) NACH FLURSTÜCKEN

Die Gesamtgröße der wirtschaftlichen Einheit Flurstücke 247 und 245 teilt sich wie folgt auf

Flurstück 247	2.999 m ²	=	96,43 %
Flurstück 245	111 m ²	=	3,57 %
Gesamtgröße	3.110 m ²	=	100,0 %

Hieraus ergeben sich für die Flurstücke folgende anteilige Verkehrswerte (Marktwerte):

Flurstück 247

€ 61.000 x 96,43 % € 58.820

Verkehrswert (Marktwert) Flurstück 247

ohne Sicherheitsabschlag rund € 58.800,-

in Worten: Euro – achtundfünfzigtausendachthundert –

€ 49.000 x 96,43 % € 47.200

Verkehrswert (Marktwert) Flurstück 247

mit Sicherheitsabschlag € 47.200,-

in Worten: Euro – siebenundvierzigtausendzweihundert –

Flurstück 245

€ 61.000 x 3,57 % € 2.180

Verkehrswert (Marktwert) Flurstück 245

ohne Sicherheitsabschlag rund € 2.200,-

in Worten: Euro – zweitausendzweihundert –

€ 49.000 x 3,57 % € 1.750

Verkehrswert (Marktwert) Flurstück 245

mit Sicherheitsabschlag rund € 1.800,-

in Worten: Euro – eintausendachthundert –

5.4 ZUSAMMENSTELLUNG DER VERKEHRSWERTE (MARKTWERTE)

**Verkehrswert (Marktwert) der wirtschaftlichen
Einheit ohne Sicherheitsabschlag** € 61.000,-

in Worten: Euro – einundsechzigtausend –

**Verkehrswert (Marktwert) der wirtschaftlichen
Einheit mit Sicherheitsabschlag** € 49.000,-

in Worten: Euro – neunundvierzigtausend –

**Verkehrswert (Marktwert) Flurstück 247
ohne Sicherheitsabschlag** € 58.800,-

in Worten: Euro – achtundfünfzigtausendachthundert –

**Verkehrswert (Marktwert) Flurstück 247
mit Sicherheitsabschlag** € 47.200,-

in Worten: Euro – siebenundvierzigtausendzweihundert –

**Verkehrswert (Marktwert) Flurstück 245
ohne Sicherheitsabschlag** € 2.200,-

in Worten: Euro – zweitausendzweihundert –

**Verkehrswert (Marktwert) Flurstück 245
mit Sicherheitsabschlag** € 1.800,-

in Worten: Euro – eintausendachthundert –

Bochum, den 23. Juni 2023

Der Sachverständige

6. FOTOS UND ANLAGEN

6.1 VERZEICHNIS DER ANLAGEN

Fotos	9	Seiten
Grundrisszeichnungen	4	Seiten
Katasterauszug	1	Seite
Stadtplan	1	Seite
Bodenrichtwertkarte	1	Seite
Bergbauauskunft	4	Seiten



Abb. 1 Straße am Objekt



Abb. 2 straßenseitige Ansicht



Abb. 3 Haus Nr. 21b



Abb. 4 Seitenansicht Haus Nummer 21b



Abb. 5 Zuwegung zum rückwärtigen Grundstück im Bereich Haus Nr. 21b



Abb. 6 Haus Nr. 21b im Bereich der Zuwegung zum rückwärtigen Grundstück Haus Nr. 21b



Abb. 7 Hauseingangstür Haus Nr. 21b im Bereich der Zuwegung zum rückwärtigen Grundstück



Abb. 8 zu erneuernde Klingelanlage, Haus Nr. 21b



Abb. 9 aufzuarbeitende Fassade im Bereich der Zuwegung zum rückwärtigen Grundstück



Abb. 10 rückwärtige Ansicht



Abb. 11 Hoffläche im rückwärtigen Bereich mit zu entfernenden Gegenständen



Abb. 12 Hoffläche im rückwärtigen Bereich

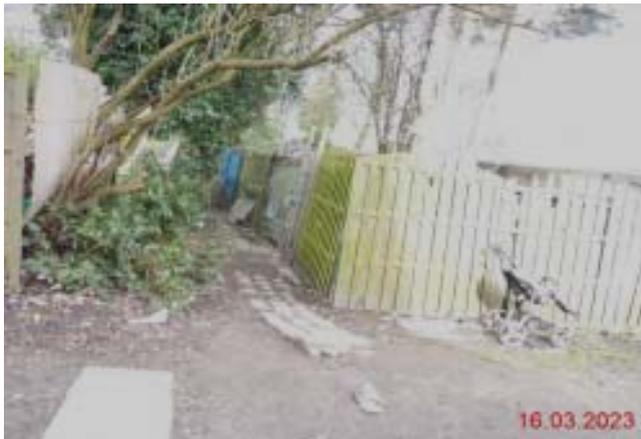


Abb. 13 zurückzubauende Parzellen im rückwärtigen Grundstücksbereich



Abb. 14 zurückzubauende Parzellen im rückwärtigen Grundstücksbereich



Abb. 15 zurückzubauende Parzellen im rückwärtigen Grundstücksbereich



Abb. 16 zurückzubauende Parzellen im rückwärtigen Grundstücksbereich

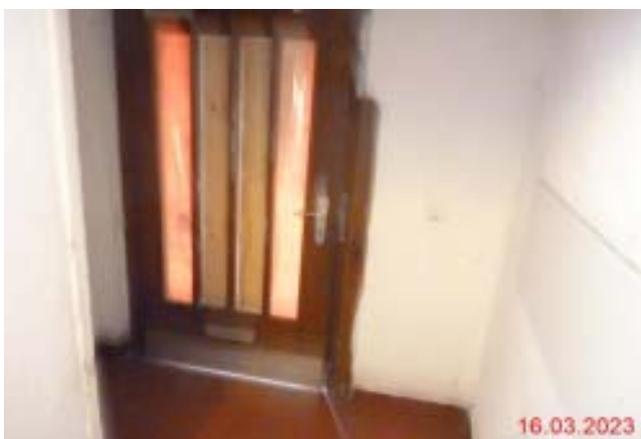


Abb. 17 Hauseingangstür, Haus Nr. 21b



Abb. 18 Treppe, Kellergeschoss, zu beseitigende Gegenstände



Abb. 19 Anschluss für Kabelfernsehen, Kellergeschoss



Abb. 20 Hausanschluss, Kellergeschoss

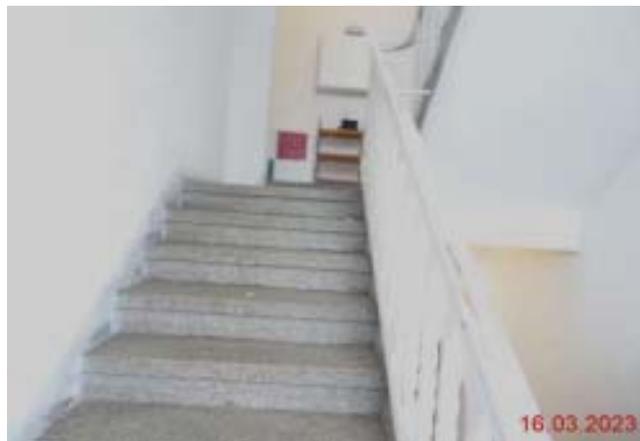


Abb. 21 Treppenhaus



Abb. 22 neu zu verglasendes Fenster im Treppenhaus, Haus Nr. 21b



Abb. 23 Zugang Spitzboden, Haus Nr. 21b



Abb. 24 Spitzboden, Haus Nr. 21b



Abb. 25 Spitzboden, Haus Nr. 21b

Vom Zwangsverwalter eingereichte Fotos für den linken unbewohnten Bereich der Wohnung



Abb. 1

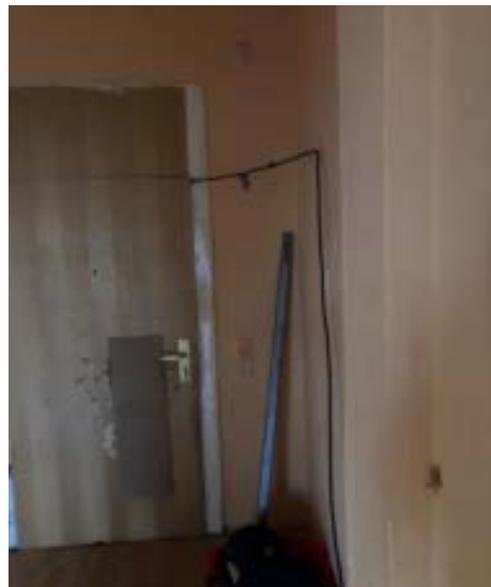


Abb. 2



Abb. 3



Abb. 4



Abb. 5



Abb. 6



Abb. 7



Abb. 8



Abb. 9



Abb. 10



Abb. 11



Abb. 12



Abb. 13



Abb. 14



Abb. 15

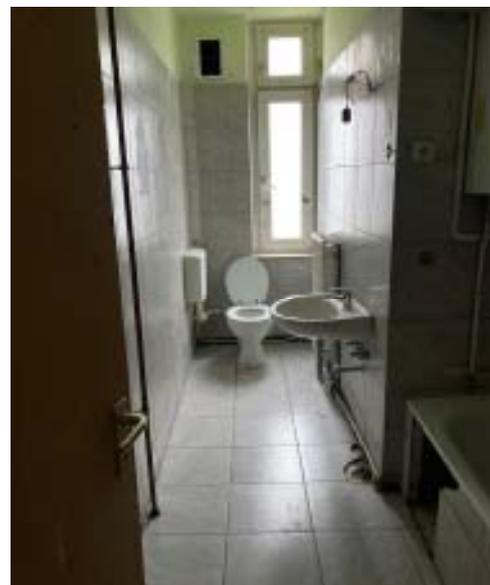
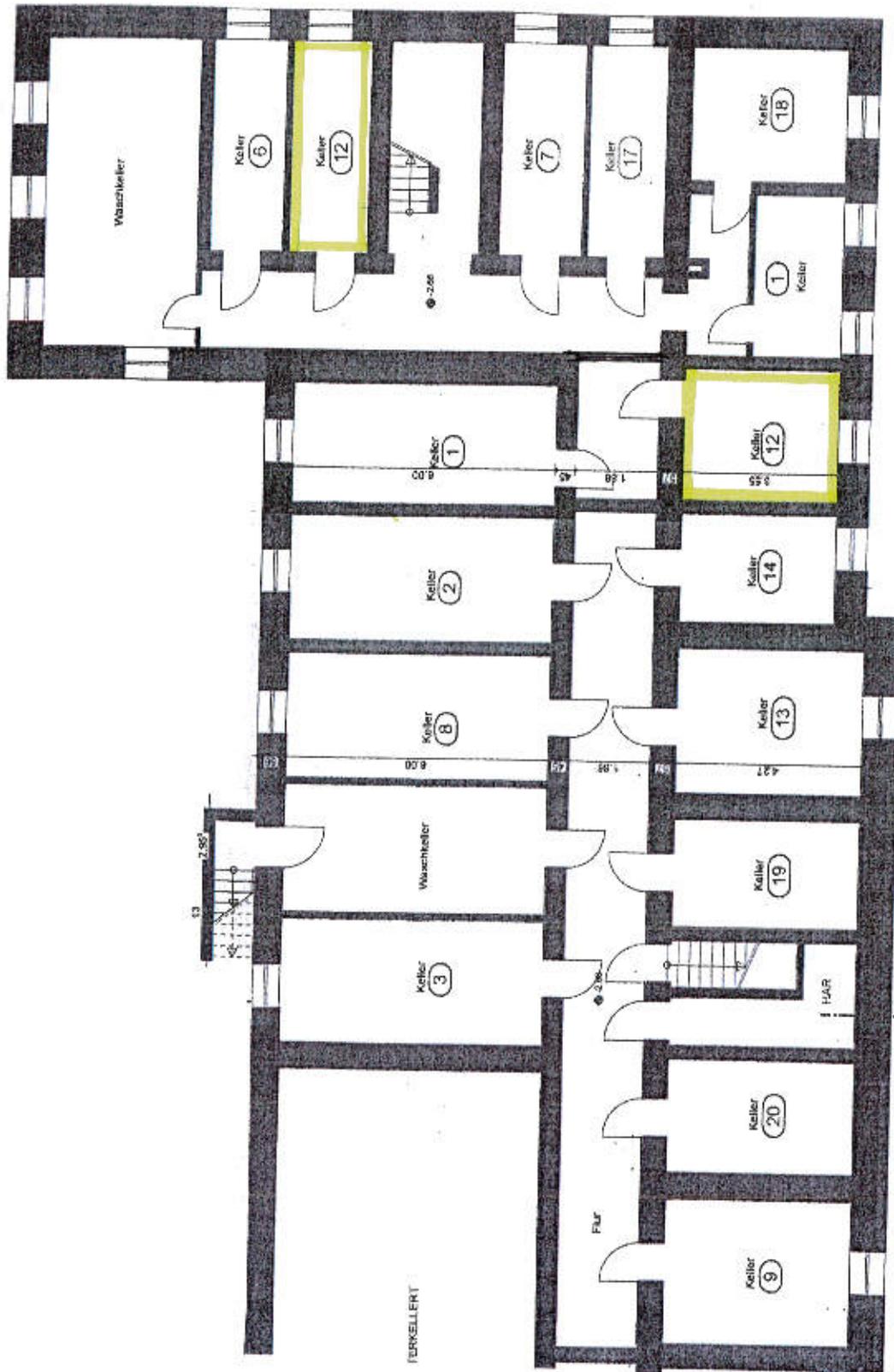


Abb. 16

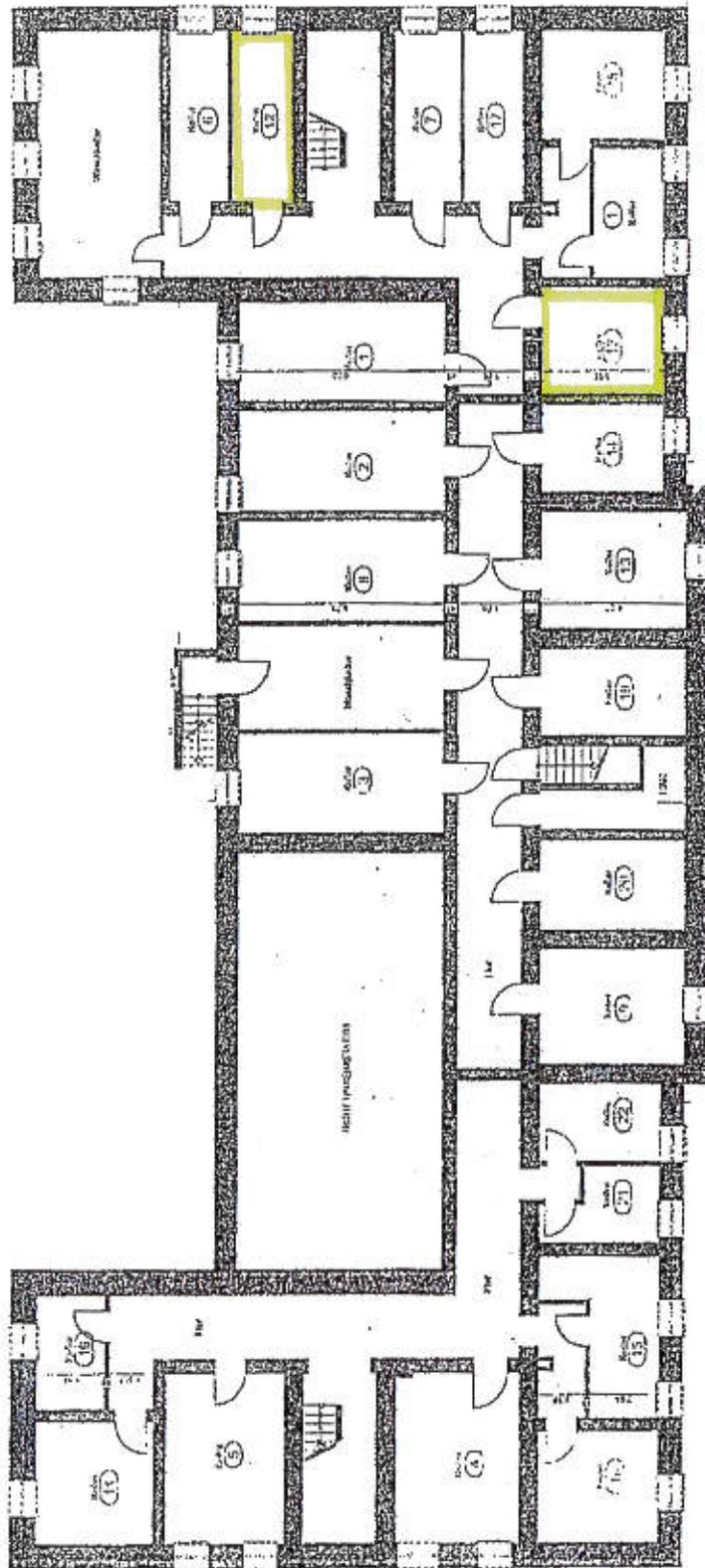


vorgefundene, skizzierte Aufteilung

Annenstraße 21, 21a, 21b/Arthur-
Immhausen-Straße
58453 Witten

Kellergeschoss

(ohne Maßstab)

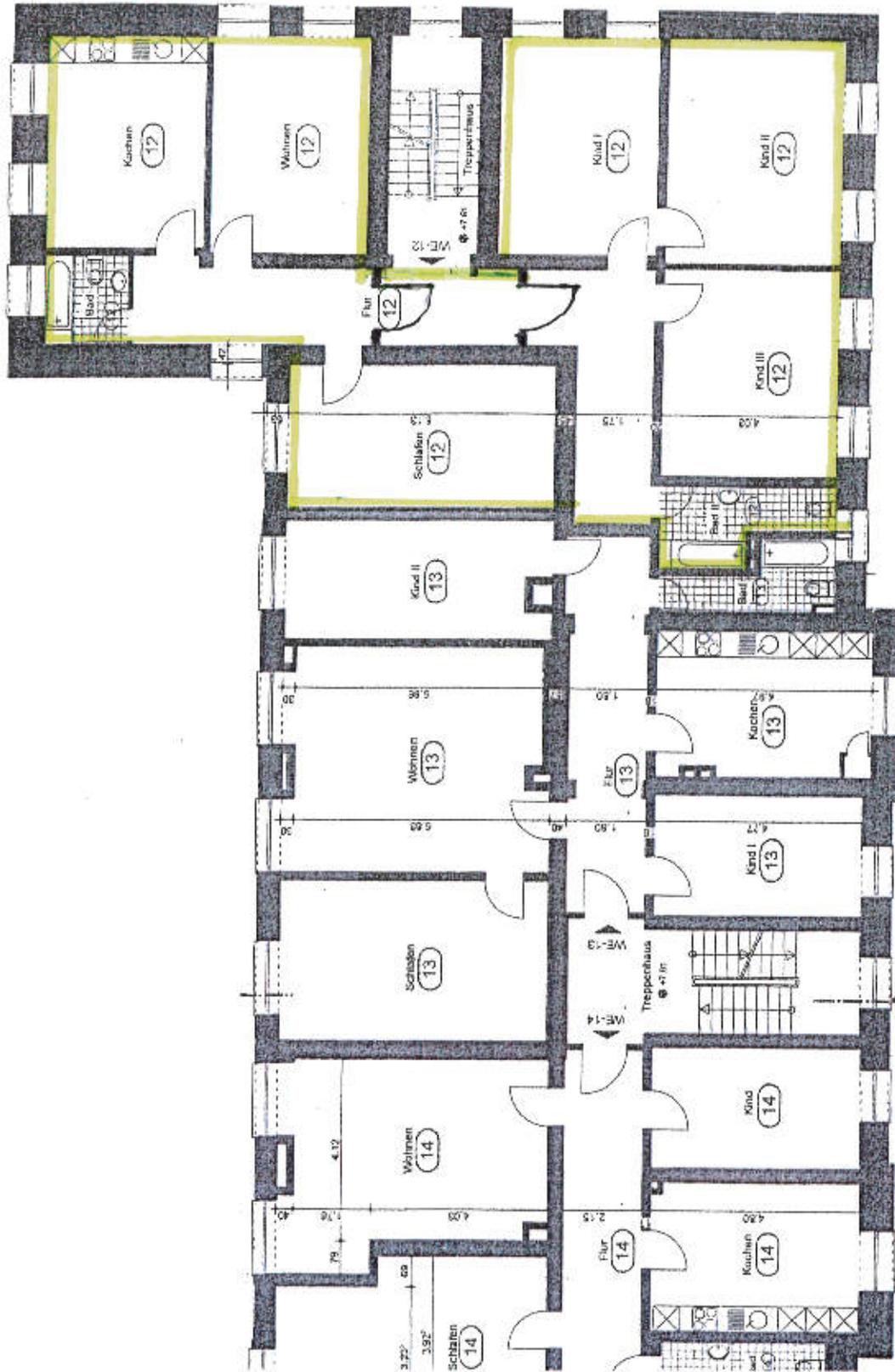


Aufteilung lt. Teilungserklärung

Annenstraße 21, 21a, 21b/Arthur-
Immhausen-Straße
58453 Witten

Kellergeschoss

(ohne Maßstab)

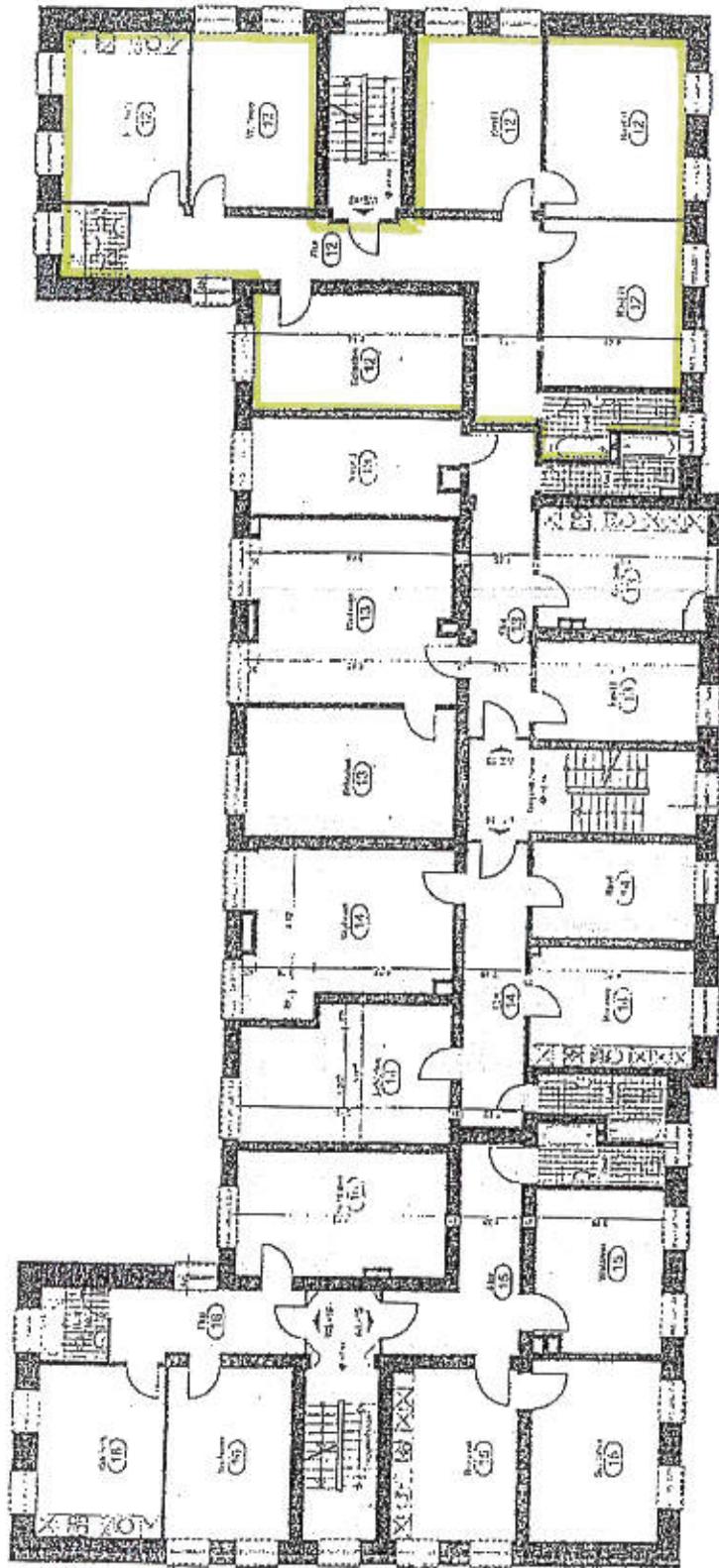


vorgefundene, skizzierte Aufteilung

Annenastraße 21, 21a, 21b/Arthur-
Immhausen-Straße
58453 Witten

2. Obergeschoss

(ohne Maßstab)



Aufteilung lt. Teilungserklärung

Annenstraße 21, 21a, 21b/Arthur-
Immhausen-Straße
58453 Witten

2. Obergeschoss

(ohne Maßstab)



Ennepe-Ruhr-Kreis Katasteramt

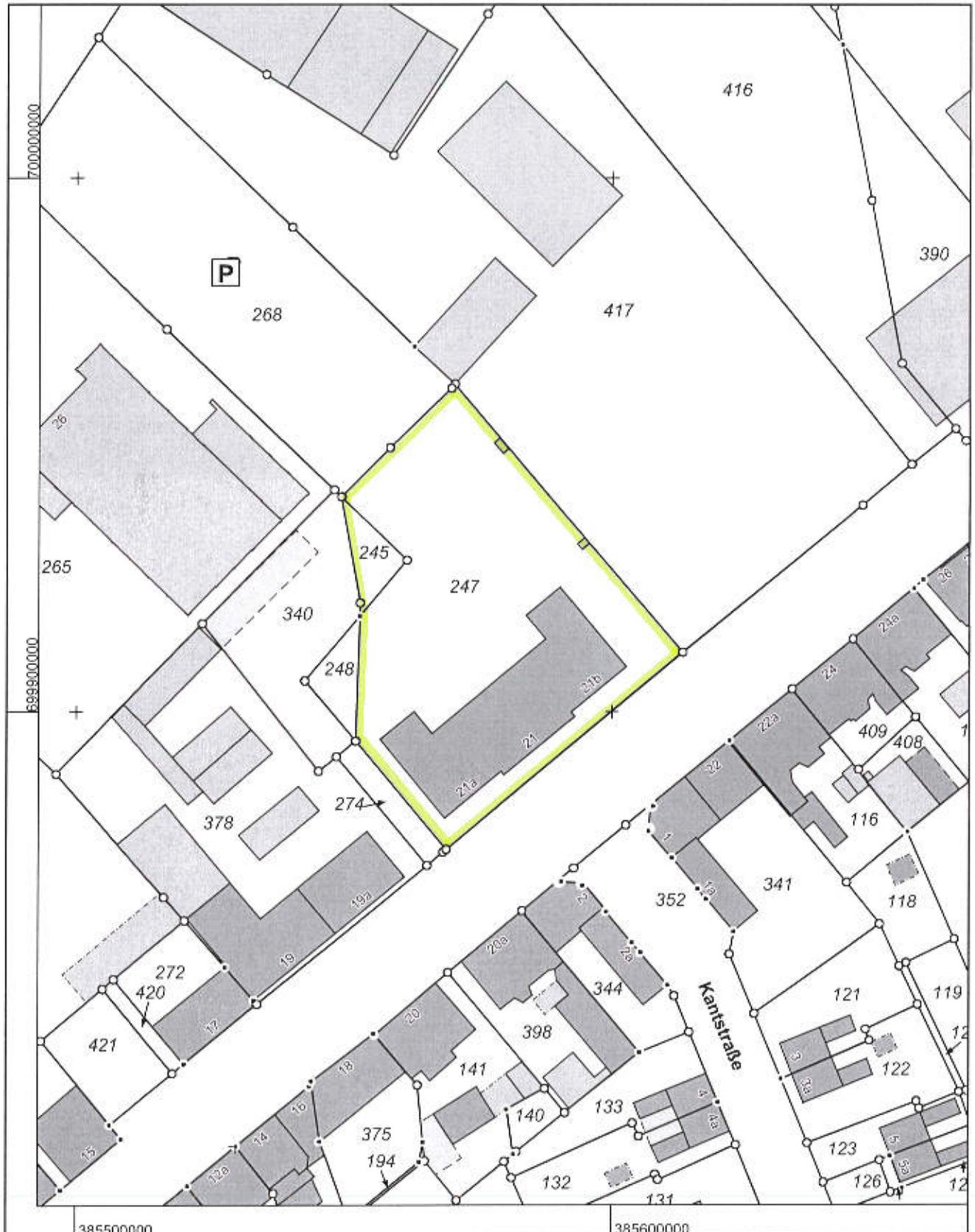
Hauptstraße 92
58332 Schwelm

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

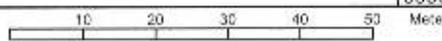
Flurkarte NRW 1 : 1000

Flurstück: 247
Flur: 20
Gemarkung: Witten
Annenstraße 21b u.a., Witten

Erstellt: 14.02.2023
Zeichen: 016-23-Ge



Maßstab 1 : 1000



Gefertigt im Auftrag des Ennepe-Ruhr-Kreises durch:
Stadt Witten - Vermessungsamt - , Annenstr. 111b, 58453 Witten

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

Regionalkarte MairDumont

58453 Witten, Annenstr. 21 b



geoport



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: 2023



Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2023-01-01

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

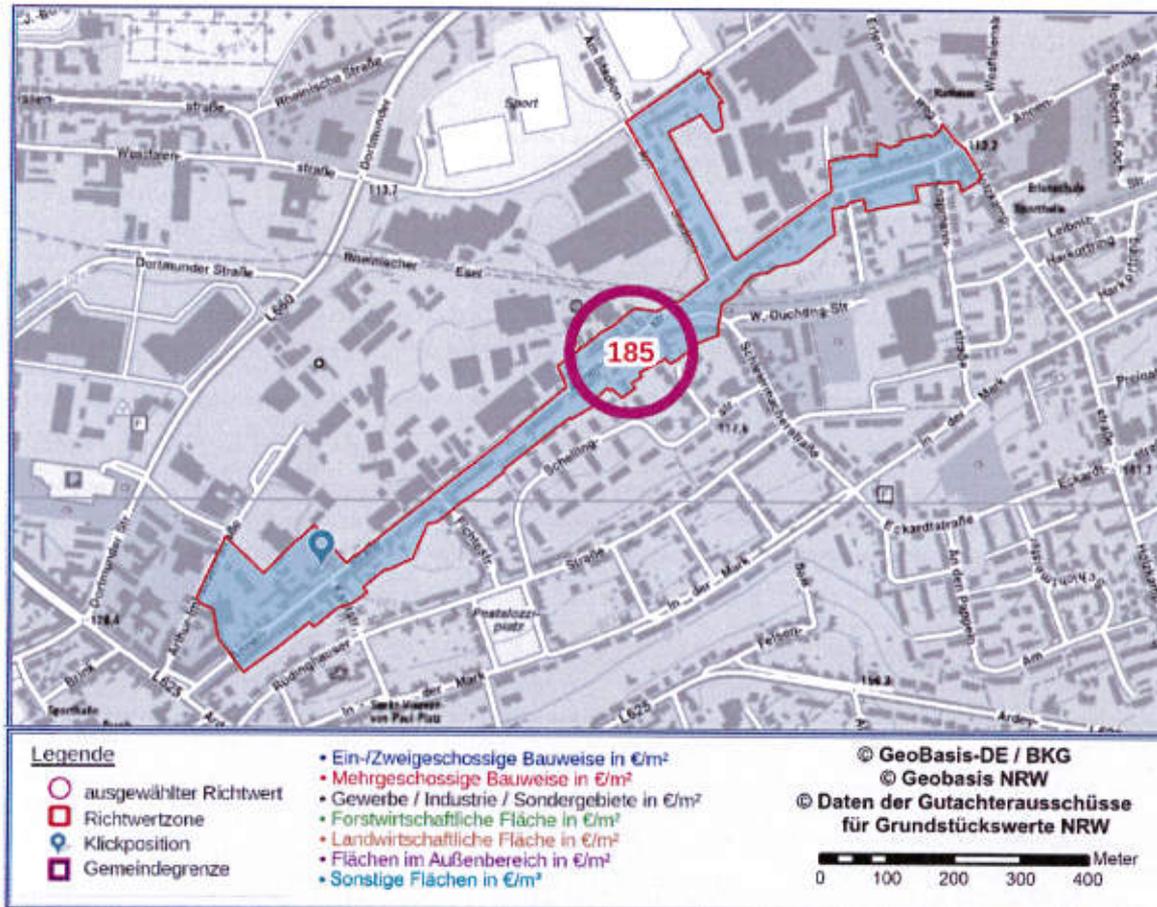


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Witten
Postleitzahl	58453
Gemarkungsname	Witten
Gemarkungsnummer	1181
Ortsiel	Witten-Mitte
Bodenrichtwertnummer	903013
Bodenrichtwert	185 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2023-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Betragszustand	betragfrei
Nutzungsart	Mischgebiet
Geschosszahl	0-IV
Geschossflächenzahl	1,1
GFZ-Berechnungsvorschrift	wertrelevante Geschossflächenzahl (§16 Absatz 4 ImmoWertV)
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	175,00 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Freies Feld	Annenstr./Am Stadion

Tabelle 1: Richtwertdetails

Ausgabe gefertigt am 06.06.2023 aus BORIS-NRW

Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen



Sachverständigenbüro
Frahm
Schlehenkamp 6
44894 Bochum

Datum: 09. Februar 2023
Seite 1 von 4

Aktenzeichen:
65.74.2-2023-273
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:

Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung

Grundstück: Annenstraße 21, 21 a und 21 b in Witten
Gemarkung Witten, Flur 20, Flurstücke 245, 247

Dienstgebäude:

Ihr Schreiben vom 01.05.2018
Az. des Gerichtes: 007 K 028/22

Hauptsitz / Lieferadresse:

Sehr geehrte Damen und Herren,

das oben genannte Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Ver. Hamburg u. Franziska“.

Servicezeiten:
Mo-Do 08:30 – 12:00 Uhr
13:30 – 16:00 Uhr
Fr 08:30 – 14:00 Uhr

Eigentümerin der Bergbauberechtigung ist die

Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergwerksunternehmerin oder Bergwerkseigentümerin zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde. Ihre Anfrage bitte ich in dieser Sache daher

Informationen zur Verarbeitung
Ihrer Daten finden Sie auf der folgenden Internetseite:



gegebenenfalls an die oben genannte Bergwerkseigentümerin zu richten.

Seite 2 von 4

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

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

Im Bereich des Grundstücks ist im 19. Jahrhundert bis in die 00er Jahre des 20. Jahrhunderts Steinkohle abgebaut worden. Der auf den Grubenbildern verzeichnete Abbau ist dem senkungsauslösenden und möglicherweise auch noch dem tagesbruchauslösenden Bergbau zuzuordnen.

Das Karbon, indem die Steinkohleflöze eingelagert sind, werden im Grundstücksbereich nur von geringmächtigen Lockermassen überdeckt. Die Flözschichten fallen mit ca. 25° bis 30° in nordwestlicher Richtung ein. Der oberste auf den Grubenbildern dokumentierte Abbau im Flöz „Girondelle 3“ wurde um ca. 1800 geführt und näherte sich der Grundstücksoberfläche bis auf wenige Meter

Im Bereich der nordöstlichen Grundstücksgrenze befindet sich folgende verlassene Tagesöffnung des Bergbaus:

**Bergwerk Ver. Hamburg und Franziska, Ver. Friedrichsfeld,
Schacht auf Flöz Girondelle 3**



(Kennziffer: 2594/5701/011/TÖB)
Mittelpunktkoordinaten (GK2):

R= 2594 183 m;

H= 5701 373 m

Lagegenauigkeit:

± 5 m

Teufe:

18 m seiger,

Seite 3 von 4

Der Schacht wurde nach den hier vorliegenden Unterlagen um das Jahr 1990 mit hydraulisch erhärtendem Material dauerstandfest verfüllt.

Ich gebe folgende allgemeine Hinweise zum Einwirken des Bergbaus:

- Die Einwirkungen des senkungsauslösenden untertägigen Bergbaus sind abgeklungen. Mit Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach aus diesem Bergbau nicht mehr zu rechnen.
- Der in geringer Tiefe umgegangene Altbergbau kann auch heute zu einem Absenken bis hin zum Einstürzen der Tagesoberfläche führen (Tagesbruchgefahr).

Hier ist nicht bekannt, ob mit Blick auf den Bergbau bereits bei der Bebauung des Grundstücks Erkundungsmaßnahmen und eventuell Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Hierzu sollten Sie die Baugenehmigungs- und Bauausführungsunterlagen prüfen. Möglicherweise kann die oben angegebene Bergwerkseigentümerin hierzu Auskunft geben.

Wenn Sie den Bergbau bewerten lassen wollen, zum Beispiel für Anpassungs – und Sicherungsmaßnahmen oder im Schadensfall, empfehle ich Ihnen einen Sachverständigen einzuschalten. Die Bezirksregierung Arnsberg hat auf ihrer Internetseite eine Liste mit Sachverständigen bereitgestellt, die im Bereich Altbergbau und Gefahrenabwehr tätig sind



Sofern Ihnen diese Auskunft nicht ausreicht, haben Sie die Möglichkeit, das hier vorhandene Grubenbild einzusehen. Dadurch können Sie sich selbst über die bergbaulichen Verhältnisse im Bereich des Grundstücks informieren. Da eine Einsichtnahme markscheiderische und geotechnische Sachkenntnisse erfordert, sollten Sie einen Sachverständigen hinzuziehen oder diesen mit der Einsichtnahme beauftragen. Sie können das Grubenbild eine Stunde lang gebührenfrei einsehen. Für jede weitere angefangene halbe Stunde fallen Verwaltungsgebühren in Höhe von 25,-- Euro an. Wenn Sie diesen Service in Anspruch nehmen wollen, beantragen Sie dies bitte schriftlich.

Seite 4 von 4

Hinweise

- Die Bearbeitung bezieht sich auf das / die genannte Grundstück. 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 zugrunde liegenden 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.

Mit freundlichen Grüßen
und Glückauf
Im Auftrag