

Amtsgericht Hattingen
Abteilung 012 K
Bahnhofstraße 9
45527 Hattingen

Huestraße 15
44787 Bochum
Telefon: +49 234 3252318
Telefax: +49 234 3252298
e-mail info@christensen-immowert.de

Datum: 26.10.2022
Az.: 012 K 002/22

Internetversion des Gutachtens (gekürzte Fassung) über den Verkehrswert (Marktwert i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) im Zwangsversteigerungsverfahren nach § 74a ZVG für das gemischt genutzte Grundstück Thingstraße 26, 45527 Hattingen

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Welper	266	3

Gemarkung	Flur	Flurstück
Welper	8	509



Der unbelastete **Verkehrswert des bebauten Grundstücks**
wurde zum Stichtag 21.09.2022 ermittelt mit rd.

238.000 €

Es handelt sich um die gekürzte Internetversion des Gutachtens ohne Anlagen. Es wird empfohlen das Originalgutachten in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Hattingen einzusehen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Zusammenstellung der wesentlichen Ergebnisse	3
2	Allgemeine Angaben	4
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
2.2	Angaben zur Auftraggeberin	4
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
2.4	Besonderheiten des Auftrags/Maßgaben der Auftraggeberin	5
3	Grund- und Bodenbeschreibung	6
3.1	Lage	6
3.1.1	Großräumige Lage	6
3.1.2	Kleinräumige Lage	7
3.2	Gestalt und Form	8
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	8
3.4	Privatrechtliche Situation	9
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	11
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	11
3.5.2	Bauplanungsrecht	11
3.5.3	Bauordnungsrecht	11
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	12
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	12
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	12
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
4.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	13
4.2	Wohn- und Geschäftshaus	14
4.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	14
4.2.2	Nutzungseinheiten im Wohnhaus	14
4.2.3	Gebäudekonstruktion	15
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	16
4.2.5	Ausstattung der Nutzungseinheiten	16
4.2.5.1	Raumaufteilungen, Unterhaltungsbesonderheiten, Zustand des Gebäudes	18
4.3	Anbau	20
4.4	Außenanlagen	20
4.5	Beurteilung des Gesamtobjekts	20
5	Ermittlung des Verkehrswerts	21
5.1	Grundsätze der Wertermittlung	21
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	22
5.3	Bodenwertermittlung	23
5.4	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	23
5.5	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	24
5.6	Ertragswertermittlung	25
5.6.1	Ertragswertberechnung	25
5.6.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	26
5.7	Plausibilisierungskontrolle	29
5.8	Verkehrswert	30

1 Zusammenstellung der wesentlichen Ergebnisse

Bewertungsobjekt	Gemischt genutztes Grundstück Thingstraße 26, 45527 Hattingen
Wertermittlungstichtag	21.09.2022
Ortstermin	21.09.2022
Grundbuch	Welper, Blatt 266, lfd. Nr. 3
Katasterangaben	Gemarkung Welper, Flur 8, Flurstück 509
Grundstücksgröße	638 m ²
Gebäudeart	Wohn- und Geschäftshaus
Anzahl der Garagen	1
Baujahr (gemäß Bauakte)	1955
ermittelte Wohn- und Nutzfläche	rd. 379 m ²
ermittelte Brutto-Grundfläche	rd. 628 m ²
Anzahl der Einheiten im Gebäude	2 Ladenlokale, 4 Wohnungen
modifizierte Restnutzungsdauer	38 Jahre
ermittelter Bodenwert	rd. 219.500 €
ermittelter Ertragswert	rd. 237.000 €
unbelasteter Verkehrswert gesamt	rd. 237.000 €
Wert pro m ² Wohn-/Nutzfläche	rd. 628 €/m ²
Rohertragsfaktor unter Berücksichtigung der objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale	7,08

Der unbelastete **Verkehrswert**
für das **gemischt genutzte Grundstück**
Thingstraße 26, 45527 Hattingen

wurde zum Stichtag 21.09.2022
ermittelt mit

238.000 €

in Worten: zweihundertachtunddreißigtausend Euro

Hinweis zu den Kalkulationen in diesem Gutachten:

Bei den Kalkulationen, die den nachfolgenden Wertermittlungen zugrunde liegen, handelt es sich um die Wiedergabe der Ergebnisse eines EDV-unterstützten Rechengangs. In den Nachkommastellen sind daher im Gutachtentext Rundungen vorgenommen worden. Insofern kann der Nachvollzug der Kalkulationen mit den aufgeführten gerundeten Werten zu geringen Abweichungen führen.

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Gemischt genutztes Objekt nebst Anbau mit 2 Gewerbeeinheiten, 4 Wohnungen und einer Garage. Der gewerbliche Anteil beträgt ca. 36% ¹
Objektadresse:	Thingstraße 26, 45527 Hattingen
Grundbuch- und Katasterangaben:	<ul style="list-style-type: none">• Grundbuch von Welper• Blatt 266• lfd. Nr. 3 des Bestandsverzeichnisses• Gemarkung Welper• Flur 8• Flurstück 509• Hof- und Gebäudefläche• Thingstraße 26• Grundstücksgröße: 638 m²

2.2 Angaben zur Auftraggeberin

Auftraggeberin:	Amtsgericht Hattingen Bahnhofstraße 9 45525 Hattingen Auftrag vom 24.06.2022 (Datum des Gerichtsschreibens)
-----------------	---

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ²
Wertermittlungstichtag:	21.09.2022
Qualitätstichtag ³ :	gleich dem Wertermittlungstichtag
Datum der Ortsbesichtigung:	21.09.2022
Teilnehmer am Ortstermin:	die Verfahrensbeteiligten, die Lebenspartnerin des Antragstellers, die Sachverständige nebst Mitarbeiter

¹ Anteil der gewerblichen Nutzfläche an der gesamten Wohn-/Nutzfläche.

² § i. S.d. § 180 ZVG

³ Gemäß § 2 Abs. 5 ImmoWertV 21 ist der Qualitätstichtag der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Umfang der Besichtigung:	Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde das Gebäude im Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss besichtigt. Ebenso wurden die Außenanlagen und die Garage besichtigt.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Von der Auftraggeberin wurde für diese Gutachten-erstellung ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 24.06.2022 zur Verfügung gestellt.</p> <p>Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none">• Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Ennepe-Ruhr-Kreises im Maßstab 1:1000 vom 13.07.2022• Auszug aus dem Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht des Ennepe-Ruhr-Kreises vom 13.07.2022• Auskunft zur gesetzlichen Wohnungsbindung vom Fachbereich Soziales und Wohnen der Stadt Hattingen vom 13.07.2022• Auskunft zur Erschließungsbeitragsituation der Stadt Hattingen vom 13.07.2022• Auszug aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Hattingen vom 13.07.2022• Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und zur Bergschadensgefährdung der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW vom 28.07.2022• bautechnische Unterlagen aus der städtischen Bauakte der Stadt Bochum• behördliche Auskünfte (Bodenrichtwertkarte und Grundstücksmarktbericht 2022 des Ennepe-Ruhr-Kreises und örtlicher Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen im Stadtgebiet Hattingen, gültig seit 01.06.2021)

2.4 Besonderheiten des Auftrags/Maßgaben der Auftraggeberin

Die Wertermittlung erfolgt zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft im Zwangsversteigerungsverfahren. Die Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren erfolgt ohne Berücksichtigung der eingetragenen Grundstücksbelastungen in Abt. II oder III des Grundbuchs (unbelasteter Verkehrswert).

Bestehenbleibende Rechte werden bei der Ermittlung des geringsten Gebots sowie der 5/10 und 7/10 – Grenze mit ihrem Kapitalwert (Ersatzwert) § 51 Abs. 2 ZVG berücksichtigt.

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Einwurfeinschreiben vom 06.09.2022 über den Ortstermin am 21.09.2022 in Kenntnis gesetzt. Zum Ortstermin waren die Verfahrensbeteiligten

anwesend.

Die Wertermittlung beruht auf Grundlagen der verfügbaren bautechnischen Unterlagen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten), die in der städtischen Bauakte vorlagen, den behördlichen und sonstigen Auskünften, die von der Sachverständigen zum Bewertungsobjekt ermittelt werden konnten, den Feststellungen im Ortstermin und den Erkenntnissen aus den Recherchen.

Für die Wertermittlung relevante Gebäudedaten wurden aus den Ableitungen der Grund- und Wohnflächen der vorliegenden Grundrisspläne in einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit ermittelt. Die Ergebnisse dienen ausschließlich dem Zweck dieser Wertermittlung.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Ort und Einwohnerzahl:

- Hattingen, kreisangehörige und zweitgrößte Stadt im Ennepe-Ruhr-Kreis mit rd. 55.982 Einwohnern⁴
- im Regierungsbezirk Arnsberg
- Stadtgliederung: 11 Stadtteile
- Welper: 7.015 Einwohner

Stadtinformationen: Hattingen liegt am südlichen Rand des Ruhrgebiets und grenzt im Norden an die kreisfreie Stadt Bochum. Im nördlichen Bereich wird das Stadtgebiet durch das Ruhrtal geprägt. In südlicher Ausdehnung überwiegt eine ländliche Struktur mit guten Naherholungs- und Freizeitmöglichkeiten in der Elfringhäuser Schweiz.

Nach dem regionalen Strukturwandel von Bergbau und Stahlindustrie hat sich Hattingen zu einem Wirtschaftsstandort mit klein- und mittelständischen Betrieben im produzierenden Bereich und Dienstleistungssektor entwickelt⁵.

Zum Einzelhandel stehen folgende wirtschaftliche Kennzahlen zur Verfügung:⁶
Kaufkraftkennziffer: 103,3

⁴ Quelle: offizielle Internetseite der Stadt Hattingen; Stand: 30. Juni 2022

⁵ Quelle: offizielle Internetseite der Stadt Hattingen

⁶ Stand: 2014 – Statistische Daten der Stadt Hattingen

Umsatzkennziffer: 82,9

Die Arbeitslosenquote von rd. 6,4 % liegt unter dem Bereich des Landesdurchschnitts NRW.

Demografische Entwicklung:

Seit Mitte der 1990er Jahre verzeichnet Hattingen einen kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang. Nach Prognosen wird sich der Bevölkerungsverlust weiter fortsetzen⁸. Gleichzeitig steigt der Anteil der älteren Bewohner an der Gesamtbevölkerung. Diese Trends werden voraussichtlich Auswirkungen auf die wirtschaftliche Auslastung der einzelhandelsbezogenen Infrastruktur haben und Änderungen des Nachfrageverhaltens der Marktteilnehmer am Immobilienmarkt bewirken.

Überörtliche Anbindung/
Entfernungen:

angrenzende Städte:

Bochum, Essen, Wuppertal (kreisfreie Städte), Sprockhövel und Witten (beide Ennepe-Ruhr-Kreis), Velbert (Kreis Mettmann)

nächstgrößere Städte/Entfernungen:

Bochum.....ca. 10 km
Essen.....ca. 26 km
Dortmund.....ca. 32 km
Wuppertal.....ca. 26 km

nächste Flughäfen:

Dortmund.....ca. 42 km
Düsseldorf.....ca. 45 km

nächstgelegenen Autobahnanschlusstellen:

A 43 – Anschlussstelle Witten-Herbede, ca. 6 km entfernt

Bundes/Landstraßen im Stadtgebiet:

Landstraße 651

Bahnhof:

S-Bahnhof: Hattingen-Mitte, ca. 3 km entfernt

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Das Bewertungsobjekt liegt ca. 3 km nordöstlich vom Hattinger Zentrum entfernt im Ortsteil Welper in direkter

⁷ Quelle: offizielle Internetseite der Stadt Hattingen; Stand: August 2022

⁸ Wegweiser Kommune: Absolute Bevölkerungsentwicklung 2009 bis 2030 für Hattingen

Lage des Ortsteilzentrums. Nahversorgungsmöglichkeiten und Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs sind unmittelbar am Standort des Bewertungsobjekts vorhanden. Einrichtungen des Gemeinbedarfs, ärztliche Versorgungsmöglichkeiten und ein Krankenhaus sind im Stadtzentrum von Hattingen erreichbar.

Das Bewertungsobjekt weist folgende Lagemerkmale auf:

- innerstädtisches Mischgebiet in aufgelockerter Bebauung mit Gewerbe in den Erdgeschosslagen
- Überwiegend Wohn- und Geschäftshäusern sowie Mehrfamilienhäuser in näherer Umgebungslage

Durch den zentralen Standort im Ortsteil Welper mit unmittelbar erreichbaren Nahversorgungsmöglichkeiten ist die Lage des Bewertungsobjekts als Geschäfts- und Wohnlage geeignet.

Es handelt sich um eine gute Lage⁹.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

- Wohn- und Geschäftshäuser mit ortsteiltypischer Bebauung unterschiedlicher Baujahre
- Überwiegend zwei- bis mehrgeschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

normal durch Straßenverkehr

Topografie:

eben

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

- Straßenfront: ca. 16 m
- mittlere Tiefe: ca. 36 m
- Grundstücksgröße: 638 m²
- nahezu regelmäßige Grundstücksform

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

fertige Ortsstraße

Straßenausbau:

- voll ausgebaut
- Fahrbahn aus Bitumen
- Gehwege beidseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein

⁹ vgl. Lageeinstufung unter Berücksichtigung der Höhe des Bodenrichtwertniveaus im Grundstücksmarktbericht 2022 des Ennepe-Ruhr-Kreises

	<ul style="list-style-type: none"> • Straßenbeleuchtung vorhanden • Parkmöglichkeiten im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	<ul style="list-style-type: none"> • elektrischer Strom • Gas • Kanalanschluss • Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	<p>Der Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 24.06.2022 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Welper, Blatt 266 folgende Eintragung, die nachrichtlich genannt wird:</p> <p>lfd. Nr. 1 der Eintragungen – lfd. Nr. 3 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Unterlassung von Lebensmittelhandel auf die Dauer von 20 Jahren) für die Pensionskasse der dt. Konsumgenossenschaften, mit Eintragung vom 21.02.1974.</p> <p>lfd. Nr. 3 der Eintragungen – lfd. Nr. 3 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: Grunddienstbarkeit (Duldung der Errichtung und Belastung von Bauwerken bis an die gemeinsame Grundstücksgrenze)) für den jeweiligen Eigentümer des genannten Grundstücks, mit Eintragung vom 09.01.1991.</p> <p>lfd. Nr. 5 der Eintragungen – lfd. Nr. 3 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: Zwangsversteigerungsvermerk mit Eintragung vom 17.01.2022</p>
---------------------------------------	---

- Anmerkung:** Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
- Bodenordnungsverfahren:** Das Bewertungsobjekt ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
- nicht eingetragene Rechte und Lasten:** Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte sind nicht bekannt.
- Wohnungsbindung:** Nach schriftlicher Auskunft des Fachbereichs Soziales und Wohnen der Stadt Hattingen unterliegt das Bewertungsobjekt nicht den gesetzlichen Bestimmungen des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) bzw. § 16 und 17 Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW).
- Altlasten:** Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Umweltbehörde ist das Bewertungsgrundstück im Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht des Ennepe-Ruhr-Kreises derzeit nicht eingetragen.
- Bergbauliche Verhältnisse:** Nach schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg in NRW vom 28.07.2022 liegt das angefragte Grundstück über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Prinzregent“, über dem auf Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Stolberg I“ und über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.
- Gemäß vorliegender Auskunft ist im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert.
- Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer Region, in der Schäden durch Bergbau grundsätzlich zu Gefährdungen führen können. Bis auf die eingeholten Auskünfte wurden keine weiteren Untersuchungen zu evtl. negativen Folgen auf Grund von Arbeiten im/durch Bergbau i. V. mit der Erstellung dieser Wertermittlung durchgeführt. Bei der Wertermittlung wird von einem diesbezüglich schadensfreien Zustand ausgegangen.
- Mietvertragliche Vereinbarungen:** Gemäß Mitteilung der Miteigentümerin bestehen für folgende Einheiten Mietverhältnisse:

Nutzungseinheit	Art	Nettokaltmiete
EG links	Laden	250,00 €

EG rechts	Laden	1.050,00 €
OG links	Wohnung	480,00 €
OG rechts	Wohnung	Eigennutzung
Summe:		1.780,00 €

Die Wohnungen im Dachgeschoss sind leerstehend.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Nach schriftlicher Auskunft des Fachbereichs Bauordnung und Baurecht der Stadt Hattingen sind keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis der Stadt Hattingen vorhanden.

Denkmalschutz:

Das Bewertungsobjekt ist nicht als denkmalgeschütztes Gebäude in der Denkmalliste der Stadt Hattingen eingetragen.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im regionalen Flächennutzungsplan der Stadt Hattingen als gemischte Bauflächen (MI) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 124 „Thingstraße/Diepenbreck“ mit Rechtskraft vom 12.05.1994 und folgenden Festsetzungen: MK, III, GRZ 0,8, GFZ 2,0, geschlossene Bauweise, Walmdach 38-40°. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplans.

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die städtische Bauakte wurde eingesehen. In der Bauakte sind folgende Sachverhalte dokumentiert:

30.07.1954 – Baugenehmigung über den Neubau des Wohn- und Geschäftshauses

08.11.1955 – Gebrauchsabnahmeschein über den Neubau des Hauses

11.02.1964 – Baugenehmigung für den Umbau des Wohn- und Geschäftshauses

02.03.1965 – Gebrauchsabnahmeschein für den Umbau

25.09.1972 – Baugenehmigung über die Erweiterung einer Zahnarztpraxis und Errichtung einer Pkw-Garage

14.06.1973 – Nachtragsbaugenehmigung für den Ausbau des Dachgeschosses

14.02.1974 – Schlussabnahmeschein zur Errichtung des Anbaus und Dachgeschossausbaus

Im Rahmen der Wertermittlung wurden zu den aufgeführten Sachverhalten keine weiteren Untersuchungen durchgeführt. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der vorliegenden Wertermittlung um kein Bausubstanzgutachten handelt. Bauteilöffnungen und Untersuchungen zur Standsicherheit des Gebäudes wurden nicht vorgenommen. Hierzu sind Untersuchungen von Fachgutachtern der jeweiligen Fachdisziplinen erforderlich, die nicht Bestandteil dieser Wertermittlung sind. Bei der Wertermittlung wird eine ordnungsgemäße Ausführung der vorgenommenen Baumaßnahmen unterstellt.

Bei dieser Wertermittlung wird die materielle und rechtliche Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Von dieser Annahme ist auch dann auszugehen, wenn in das Vorhaben nachträglich eingefügte Bauteile, die Genehmigungsfähigkeit bedürfen, errichtet wurden.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

Beitrags- und Abgabenzustand: Nach vorliegender Auskunft der Erschließungsbeitragsstelle der Stadt Hattingen werden Erschließungsbeiträge nach BauGB nicht mehr erhoben¹⁰.

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.

3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Bewertungsobjekt ist mit einem zweigeschossigen Wohn- und Geschäftshaus mit seitlichem Anbau bebaut. Im Wohn- und Geschäftshaus befinden sich zwei Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss. Die Wohnungen im Obergeschoss sind vermietet (links) bzw. von einer Verfahrensbeteiligten eigengenutzt (rechts). Die beiden Wohnungen im Dachgeschoss sind leerstehend.

Im seitlichen Anbau befindet sich eine Garage mit überbauter Einfahrt im Erdgeschoss. Die Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss erstrecken sich jeweils vom Haupthaus über den Anbau.

Das Grundstück ist eingezäunt. Die Gewerbeeinheiten sind über separate Eingänge von der Thingstraße aus zugänglich. Die Wohnungen werden über einen separaten Eingang im Bereich der überbauten Garageneinfahrt erschlossen.

¹⁰ Nach dem Kommunalabgabengesetz (§ 8 KAG NRW) können im Falle von Erneuerungs- und Verbesserungsmaßnahmen Beiträge von der Gemeinde derzeit erhoben werden.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die Inhalte der ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten werden die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt. Es wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Der Zustand ggf. vorhandener Holzbalkendecken und der Balkenköpfe sowie vorhandener Wind- und Dampfsperren wurde nicht untersucht.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen berücksichtigt. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Aussagen über Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz und über gesundheitsschädliche Stoffe sind im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen unvollständig und bedürfen einer Spezifizierung durch entsprechende Spezialunternehmen.

Untersuchungen im Rahmen des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG), der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) und Überprüfung von Abwasseranlagen i. S. d. § 45 Abs. 4 BauO NRW (Dichtheit von Abwasseranlagen von bestehenden Hausanschlüssen) sowie Untersuchungen im Rahmen der Energieeinsparverordnung wurden nicht durchgeführt. Brandschutzaufgaben gemäß LBO NW, DIN 4102 wurden nicht geprüft.

Es wird vorausgesetzt, dass die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten wurden.

4.2 Wohn- und Geschäftshaus

4.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	<u>Wohn-/Geschäftshaus mit 2 Läden und 4 Wohnungen:</u> <ul style="list-style-type: none">• zweigeschossig• voll unterkellert• ausgebautes Dachgeschoss <u>seitlicher Anbau mit einer Wohnung:</u> <ul style="list-style-type: none">• zweigeschossig• ausgebautes Dachgeschoss• nicht unterkellert
Baujahr:	1955 (gemäß Bauakte)
Modernisierungen:	Es sind folgende Erneuerungsmaßnahmen gem. Auskunft der Miteigentümerin bekannt: 2017 – Erneuerung des Warmwasserspeichers der Heizungsanlage 2005 – vereinzelte Erneuerungen der Fenster (OG des Anbaus), Badmodernisierungen (OG + DG), Elektroinstallation, Gegensprechanlage und Kanalisation Weiter zurückliegende Erneuerungen (> 20 Jahre) betreffen den Einbau der Kunststofffenster, Erneuerung von Boden- und Wandbelägen, Erneuerung der Heizungsanlage.
Außenansicht:	<ul style="list-style-type: none">• Vorderseite: Klinkerverblendung• Giebel- und Rückseite: Putzfassade mit Anstrich
Energieeffizienz ¹¹ :	Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

4.2.2 Nutzungseinheiten im Wohnhaus

Die nachfolgende Aufstellung bezieht sich auf die vorgefundene Raumaufteilung im Orts-termin. Ggf. bestehen Abweichungen von der genannten Raumaufteilung.

Kellergeschoss:

2 Kellerräume, Heizungskeller, Kellerflur;

¹¹ Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) hat die Energieeinsparverordnung (EnEV) abgelöst. Hiernach besteht für Wohngebäude im Bestand im Falle des Verkaufs und bei Vermietung, Verpachtung oder Leasing die Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises. Die Maßgaben des Gebäudeenergiegesetzes sind jedoch nach einem Eigentümerwechsel zu beachten. Eigentümer von Bestandsgebäuden müssen bestimmte Nachrüst- und Austauschpflichten erfüllen. Insbesondere bei Altbaumodernisierungen mit wesentlichen Änderungen an Bauteilen (Fassade, Fenster, Dach) bestehen nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) erhöhte Anforderungen an den Wärmeschutz. Dachböden müssen bis Ende 2011 eine Wärmedämmung erhalten. Es wird empfohlen hierzu entsprechende Informationen einzuholen.

Gewerbeeinheit: 2 Kellerräume, Kühlraum, Sanitärräume, Kellerflur (Nutzfläche rd. 42 m²)

Erdgeschoss:

1 Gewerbeeinheit links bestehend aus 3 Räumen, WC-Raum (Nutzfläche: rd. 44 m²)

1 Gewerbeeinheit rechts bestehend aus einem großen Verkaufsraum (Nutzfläche: rd. 50 m²)

Obergeschoss:

1 Wohnung bestehend aus 4 Räumen, Küche, Diele, Bad/WC (Wohnfläche: rd. 80 m²)

Dachgeschoss:

Teile der Wohnung des Anbaus (Flur, Bad/WC)

1 Wohnung bestehend aus 3 Räumen, Küche, Diele, Bad/WC (Wohnfläche: rd. 63 m²)

Anbau:

EG: überbaute Einfahrt, Garage mit Abstellraum, Abstellraum vom Garten erreichbar

OG: 1 Wohnung¹² bestehend aus 3 Räumen, Küche, Bad/WC, Flur (Wohnfläche: rd. 56 m²)

DG: 1 Wohnung¹³ bestehend aus 2 Räumen (Wohnfläche: rd. 44 m²)

anrechenbare Wohn-/Nutzfläche insgesamt: ca. 379 m²

4.2.3 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:

Massivkonstruktion

Keller:

Mauerwerk

Umfassungs- und Innenwände:

Mauerwerk je nach Geschoss und statischem Erfordernis in unterschiedlichen Dicken entsprechend der Baujahresklasse ausgeführt

Geschossdecken:

Stahlbeton

Treppen:

- Kellertreppe innerhalb der Gewerbeeinheit: Stahlbeton mit geschlossenen Trittstufen und Kunststeinbelag; Treppengeländer: Stahlhandlauf mit Anstrich
- Treppenhaus: Stahlbeton mit geschlossenen Trittstufen und Holzauflage
- Treppengeländer aus Metall mit Mipolam-Handlauf
- Holzeinschubtreppe zum Spitzboden

¹² Die Wohnung ist über das Treppenhaus des Haupthauses erreichbar

¹³ Die Wohnung ist über das Treppenhaus des Haupthauses erreichbar. Das Bad/WC sowie der Flur befinden sich ebenfalls im Dachgeschoss des Haupthauses.

Hauseingang(sbereich)/
Treppenhaus- und -flure:

- Hauseingangstür aus Holz mit Anstrich und Lichtauslass; Briefkasten- und Klingel-/Gegensprechanlage
- Hauseingangsbereich (innen): Boden mit Teppichauflage und Wände mit Putz und Anstrich

Dach:

Dachkonstruktion:
Holzkonstruktion

Dachform:
Walmdach

Dacheindeckung:

- Hohlfalzziegel
- Dachgauben mit Schieferverblendung
- Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zink

Besondere Bauteile:

- Dachaufbauten
- Kelleraußentreppe

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:

zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallation:

Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation:

Wohnungs- bzw. nutzungstypische Ausstattung in durchschnittlichem Standard (Steckdosen, Lichtauslass je Raum, Türöffner-, Klingel- und Gegensprechanlage)

Heizung/Warmwasser:

- Gasheizung zentral (Anlagentechnik ca. 30 Jahre alt - gemäß Auskunft der Miteigentümerin)
- Heizkessel mit Warmwasseraufbereitungsanlage
- Wandheizkörper, Radiatoren

Lüftung:

herkömmliche Fensterlüftung

4.2.5 Ausstattung der Nutzungseinheiten

Die nachfolgende Beschreibung beschränkt sich auf die im Ortstermin sichtbaren Gewerke und Bauteile. Es wird darauf hingewiesen, dass die tatsächliche Ausführung von der nachfolgenden Beschreibung abweichen kann.

Bodenbeläge:

- Estrich mit verschiedenen Bodenbelägen (Fliesen, Laminat, Parkett)

- Wandbekleidungen:
- Bäder, WC-Räume, Sanitärräume: Fliesen
 - Glattputz mit Anstrich oder Tapete mit Anstrich; tlw. Holzpaneele
 - Bäder: umlaufend in unterschiedlichen Höhen gefliest
- Deckenbekleidungen:
- Glattputz mit Anstrich und/oder Tapete, tlw. Deckenpaneele, tlw. Deckenplatten aus Styropor und offene Holzbalken (im DG)
- Fenster:
- Keller: Metallgitterfenster mit Einfachverglasung; in Gewerbeeinheit Holzfenster mit Einfachverglasung; tlw. Glasbausteine
 - Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Dreh-/Kippbeschlägen
 - Rollläden aus Kunststoff
 - Dachflächenfenster aus Kunststoff oder Holz mit Isolierverglasung
 - Treppenhaus: Glasbausteine
 - Spitzboden: Dachluken aus Metall mit Einfachverglasung
- Türen:
- Hauseingangsbereich:
- Wohnhaus: Hauseingangstür aus Holz mit Anstrich und Lichtauslass
 - Gewerbeeinheiten: Eingangstüren aus Metall mit Lichtauslass
 - einfache Drücker und Beschläge
- Wohnungsabschluss Türen und Zimmertüren:
- glatte, abgesperrte Holztüren (weiß), tlw. gestrichen, tlw. mit Lichtausschnitt; Ganzglastür im Wohnraum (Wohnung im 1. OG links)
 - Holzzargen
 - einfache Drücker und Beschläge
- Kücheneinrichtungen:
- nicht in Wertermittlung enthalten
- sanitäre Installation:
- Wasser- und Abwasserleitungen unter Putz
 - WC-Raum (Laden links): Handwaschbecken, WC-Topf mit Unterwand-Spülkasten)
 - 2 WC-Räume (Laden rechts – UG): WC-Raum (Herren) mit weißen Sanitärobjekten (Handwaschbecken, Urinal, WC- Topf mit Druckspülung); Sanitärraum mit weißen Sanitärobjekten (Handwaschbecken, WC-Topf mit Druckspülung)
 - Bad im 1. OG links: weiße Sanitärobjekte (Einbaudusche und -wanne, Waschbecken, WC-

- Topf mit Unterwand-Spülkasten)
- Bad im 1. OG (Anbau): weiße Sanitärobjekte (Einbauwanne, Waschbecken, WC-Topf mit Unterwand-Spülkasten)
- Bäder im Dachgeschoss: weiße Sanitärobjekte (Einbauwanne Waschbecken, WC-Topf mit Spülkasten)
- Fensterbelichtung und -belüftung

4.2.5.1 Raumaufteilungen, Unterhaltungsbesonderheiten, Zustand des Gebäudes

Raumaufteilungen/
Grundrissbesonderheiten:

individuelle Raumaufteilung und nicht zeitgemäße Grundrissgestaltung mit „gefangenen“ Räumen und Durchgangsräumen

Beeinträchtigungen, Schäden,
Unterhaltungsbesonderheiten¹⁴:

Im Rahmen der Ortsbesichtigung waren folgende Beeinträchtigungen augenscheinlich erkennbar:
Gebäude außen:

- an der Fassade: Rissbildungen, abbröckelnder Putz und abblätternder, tlw. verbrauchter Anstrich (Giebel- und Rückseite an Wohn- und Geschäftshaus und Anbau); im rückwärtigen Sockelbereich am Anbau besteht Sanierungsbedarf wegen freiliegendem Mauerwerk
- am Vordach der Vorderfassade und am Garagenvordach: Schäden an den Deckenuntersichten mit Ausblühungen und Abplatzungen an Putz und Anstrich
- am Dach: schadhafte Dachdeckung und löchrige Dachrinnen in verbrauchtem Zustand;
- an den Dachgauben besteht Sanierungsbedarf (Risse, Schäden und Feuchtigkeitseinwirkungen, fehlende Platten an der Schieferverblendung, abblätternder Putz und Anstrich)
- Rissbildungen und Feuchtigkeitseinwirkungen im Bereich der Kellerwand an der Kelleraußentreppe und an der Außentreppe
- Schäden am Fenstersturz (rückwärtiges Fenster im EG)

Gebäude (innen):

- diverse Feuchtigkeitseinwirkungen im Bereich des

¹⁴ Die Aufzählung der Schäden und Unterhaltungsbesonderheiten beschränkt sich auf zerstörungsfrei erkennbare Schäden und Mängel. Sie sind zwangsläufig nicht vollständig, eine Nichterwähnung schließt Vorhandensein nicht aus. Bauteilöffnungen wurden nicht vorgenommen. Verdeckte Mängel und Schäden hinter den tlw. schadhafte Wand- und Deckenbekleidungen, insbesondere an den Dachuntersichten, sind aufgrund des vorgefundenen Zustands nicht auszuschließen. Ebenso sind insbesondere durch eindringende Feuchtigkeit der offenliegenden und verdeckten Holzbalken im Dachgeschoss Schäden durch Holzschädlinge und Pilzbefall möglich. Hierzu sind spezifische Untersuchungen durch Fachgutachter vorzunehmen, die nicht Bestandteil der Verkehrswertermittlung sind.

- Kellergeschosses (Abplatzungen am Putz und Anstrich, Ausblühungen), Treppenhaus und der Dachflächen sowie an einigen Fensterflächen
- diverse Bauteilöffnungen im Treppenhaus sowie im Dachgeschoss im Bereich der Dachflächen und Gauben sowie an den Deckenflächen im Abstellraum im EG
 - an den Dachuntersichten: im Spitzboden: Feuchtigkeitseinwirkungen und unsachgemäß angebrachte, tlw. schadhafte und unvollständige Sparrendämmung;
 - die Heizungsanlage befindet sich altersbedingt in einem erneuerungsbedürftigen Zustand
 - die Verrohrung im Kellergeschoss weist in Teilbereichen starke Verrostungen auf
 - Feuchtigkeitseinwirkungen und Schimmelbildung an diversen Wänden in der Wohnung im OG des Anbaus
 - Wohnung im Obergeschoss rechts: Feuchtigkeit- und Schimmelschäden an den Innenseiten der rückwärtigen Gebäudewand; schadhafte Verglasung eines Fensters in der Wohnung im OG des Anbaus; tlw. einfachverglaste Holzfenster in verbrauchtem Zustand; Parkettbelag in verbrauchtem Zustand
 - Wohnung im DG: schadhafte, tlw. sich ablösende Deckenplatten; verbrauchter Anstrich der Holzrahmen an den Dachflächenfenstern; Feuchtigkeitsschäden an der Gipskartonbekleidung der Dachuntersichten und an den Innenseiten der Dachgauben;
 - Feuchtigkeitseinwirkungen und Putzabplatzungen im Deckenbereich des Abstellraums des Anbaus im EG
 - nicht zeitgemäße, einfach verglaste Holzrahmenfenster in den Gewerbeeinheiten an der rückwärtigen Gebäudewand
 - das Treppenhaus ist renovierungsbedürftig
 - die Wohnungseingangstüren der Wohnungen sind malermäßig aufzuarbeiten
 - in der Garage: Bauteilöffnungen und Bauschutt sowie Feuchtigkeitseinwirkungen und Verfärbungen im Deckenbereich und an der rückwärtigen Innenwand

Zustand des Gebäudes:

Das Gebäude einschließlich des nachfolgend beschriebenen Anbaus befindet sich insgesamt in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Es besteht Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarf in nahezu

allen Gewerken. Energetische Sanierungsmaßnahmen wurden am Gebäudebestand nicht vorgenommen. In den Gewerbeeinheiten wurden in Teilbereichen mieterseits Renovierungen vorgenommen. Die Wohnung im 1. OG links befindet sich in einem renovierten Zustand (tlw. sind Fensterfugen abzudichten, altes Holzfenster ist zu erneuern).

Die Wohnung im 1. OG rechts befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Die beiden Wohnungen im Dachgeschoss befinden sich aufgrund des sanierungsbedürftigen Dachs in einem nicht vermietungsfähigen Zustand. Das Gebäude macht insgesamt einen vernachlässigten Eindruck.

4.3 Anbau

Der Anbau wurde im Rahmen der Ortsbesichtigung besichtigt. Die folgende Beschreibung bezieht sich lediglich auf den im Ortstermin vorgefundenen Zustand:

- zweigeschossig
- ausgebautes Dachgeschoss
- Putzfassade mit Anstrich
- Walmdach mit Dachziegeleindeckung, Regenrinnen/-fallrohre aus Zinkblech
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Kunststoffrollläden
- EG: überbaute Einfahrt mit elektrischem Rolltor aus Kunststoff, Garage mit Abstellraum
- Innenausbau wie Haupthaus (s. Pos. 4.2.5)
- Zustand: sanierungs- und renovierungsbedürftiger Zustand (s. Pos. 4.2.5.1)

4.4 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Wegebefestigung und Einfahrt mit Betonverbundpflasterstein
- Terrasse befestigt mit Betonsteinplatten
- einfache Gartenanlage mit Rasen, Bepflanzung und Aufwuchs
- Einfriedung aus Metall- und Holzzäunen, Aufwuchs
- Müllboxen

4.5 Beurteilung des Gesamtobjekts

Das Gebäude macht in den besichtigten Bereichen einen altersentsprechenden, jedoch einfachen Eindruck. Der Anbau weist einen vernachlässigten, renovierungs- und sanierungsbedürftigen Zustand auf. Die Gebäude- und Grundrisskonzeption erfüllen für Vermietungs- und Nutzungszwecke Standards, die einfachen Wohnansprüchen genügen. Für eine dauerhafte Vermietbarkeit der Nutzungseinheiten sind durchgreifende Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen am Gebäudebestand vorzunehmen.

Die Beibehaltung der derzeitigen Nutzung als Wohn- und Geschäftshaus wird bei der Wertermittlung als wirtschaftliche Folgenutzung unterstellt.

Am örtlichen Grundstücksmarkt wurde auf dem Teilmarkt der Mehrfamilienwohnhäuser und Wohn-/Geschäftshäuser im Auswertungszeitraum 2021 im Vergleich zum Vorjahr ein Rückgang bei den Fallzahlen von rd. 14 % und ein Anstieg von rd. 5 % beim Geldumsatz registriert¹⁵.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Nachfolgend wird der unbelastete Verkehrswert für das mit einem gemischt genutzten Gebäude mit seitlichem Anbau und einer Garage bebaute Grundstück Thingstraße 26, 45527 Hattingen zum Wertermittlungsstichtag 21.09.2022 ermittelt.

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Welper	266	3	Welper	8	509	638 m ²

5.1 Grundsätze der Wertermittlung

Der Wertermittlung wurden das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Vorschriften der „Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken“ (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) zugrunde gelegt. Die Verkehrswertermittlung bezieht sich auf das Bewertungsgrundstück einschließlich ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs.

Nach § 2 (2) ImmoWertV 21 bestimmen sich die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets.

Nach § 2 (4) ImmoWertV 21 ist der Wertermittlungsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist (§2 (5) ImmoWertV 21).

¹⁵ vgl. Grundstücksmarktbericht 2022 des Ennepe-Ruhr-Kreises

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, Grundstücksteilen und Erbbaurechten einschließlich seiner Bestandteile sieht die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 21) drei Verfahren vor¹⁶:

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren.

Diese in langjähriger Praxis bewährten Verfahren ergeben in der Regel zunächst Zwischenwerte, die unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes an den Verkehrswert heranzuführen sind.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

Bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine mit Schäden und Sanierungsstau behaftete Immobilie. Bei derartigen Objekten wird zunächst ein vorläufiger Wert im fiktiven Zustand ermittelt, wie er sich nach Beseitigung der Schäden oder des Instandhaltungstaus ergeben würde. Danach sind die geschätzten Aufwendungen der Schadensbeseitigung, Sanierung und Renovierung zu ermitteln.

Die nachfolgende Wertermittlung stellt zunächst auf einen durchschnittlichen Unterhaltungszustand der Immobilie ab. Hierbei werden zeitnah durchzuführende Investitionen, die ein potenzieller Erwerber vornehmen würde, als bereits durchgeführt unterstellt und bei den Wertansätzen (hier: Verlängerung der wirtschaftliche Restnutzungsdauer, Ansatz der

¹⁶ § 7 ImmoWertV 21

Mieten) werterhöhend berücksichtigt. Der Aufwand für die Beseitigung von Zustandsbesonderheiten wie Instandhaltungstau und Modernisierungserfordernisse wird marktangepasst im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Abzug gebracht.

5.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren zu ermitteln¹⁷.

Die Bodenwertermittlung kann auch auf Basis geeigneter Bodenrichtwerte erfolgen, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen¹⁸.

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert für die Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Hierfür sind entsprechende Bodenrichtwertzonen zu bilden. Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). Im vorliegenden Fall erfolgt die Bodenwertermittlung auf Grundlage des zonalen Bodenrichtwerts der betreffenden Richtwertzone.

5.4 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der zonale **Bodenrichtwert** beträgt für die betreffende Richtwertzone **310 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Bodenrichtwertnummer:	404008
Bodenrichtwert:	310 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes:	01.01.2022
Bodenrichtwertkennung:	zonal
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitragszustand:	ebfrei nach BauGB und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
Nutzungsart:	Mischgebiet
Geschosszahl:	II - IV
Geschossflächenzahl (GFZ) ¹⁹ :	0,6

¹⁷ § 14 (1) ImmoWertV 21

¹⁸ § 14 (2) ImmoWertV 21

¹⁹ Es wird darauf hingewiesen, dass die für die Bodenrichtwertableitung abgeleitete wertrelevante Geschossflächenzahl (WGfZ) nicht gleichzusetzen ist mit der baurechtlich zulässigen GFZ nach §§ 16 ff. der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die Ermittlung der WGfZ erfolgte nach Nr. 3.2 Abs. 4 und 5 BoRIWEntwurf (Stand: 01.12.2010). Für die Ermittlung der WFZ ist nicht die baulich anrechenbare Grundstücksfläche (i.d.R. die gesamte Grundstücksfläche), sondern die marktübliche objektbezogen Grundstücksgröße heranzuziehen.

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag:	21.09.2022
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	MI
abgabenrechtlicher Zustand:	frei
Anzahl der Vollgeschosse:	2
GFZ:	0,8
Grundstücksfläche:	638 m ²

5.5 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 21.09.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	310,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2022	21.09.2022	x	1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
abgabenfreier Bodenrichtwert		=	310,00 €/m ²	
Lage	lagetypisch	lagetypisch	x	1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x	1,00
Nutzungsart	MI	MI	x	1,00
Geschosszahl	2 - 4	2	x	1,00
GFZ	0,6	0,8	x	1,11
angepasster abgabenfreier relativer Bodenwert		=	344,10 €/m²	

IV. Ermittlung des Bodenwerts		
angepasster abgabenfreier relativer Bodenwert	=	344,10 €/m²
Fläche	x	638 m ²
Bodenwert	=	219.535,80 € rd. 219.500,00 €

²⁰ Zuschlag für abweichende GFZ des Bewertungsgrundstücks auf Grundlage der Umrechnungskoeffizienten (s örtliche Fachinformation zur Anpassung von Bodenrichtwerten bei abweichenden Grundstücksmerkmalen und Grundstücksmarktbericht 2022 des Ennepe-Ruhr-Kreises)

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 21.09.2022 insgesamt **rd. 219.500 €**.

5.6 Ertragswertermittlung

5.6.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete			
				(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)	
Wohn- und Geschäftshaus	Laden EG links ²¹	44,00		Ø 5,68	250,00	3.000,00	
	Laden EG rechts und Nebenträume im KG	50,00 42,00		Ø 11,41	1.050,00	12.600,00	
	Wohnung 1. OG links	80,00		Ø 6,00	480,00	5.760,00	
	Wohnung 1. OG rechts (Eigennutzung)	56,00		-	-	-	
	Wohnung DG links (Leerstand)	63,00		-	-	-	
	Wohnung DG rechts (Leerstand)	44,00		-	-	-	
	Garage (Leerstand)		1,00	-	-	-	
	Summe		379,00	1,00		1.780,00	21.360,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäftshaus	Laden EG links	44,00		10,00	440,00	5.280,00
	Laden EG rechts	50,00		12,00	600,00	7.200,00
	Nebenträume im KG ²²	42,00		3,00	126,00	1.512,00
	Wohnung 1. OG links	80,00		6,40	512,00	6.144,00
	Wohnung 1. OG rechts	56,00		6,40	358,40	4.300,80
	Wohnung DG links	63,00		6,60	415,80	4.989,60
	Wohnung DG rechts	44,00		6,60	290,40	3.484,80
	Garage		1,00	60,00	60,00	720,00
Summe		379,00	1,00		2.802,60	33.631,20

²¹ Für den Laden im Erdgeschoss links wird eine Mindermiete erzielt. Gemäß Auskunft der Miteigentümerin ist das unbefristete Mietverhältnis jederzeit unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist kündbar. Die Mietabweichungen werden daher bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

²² Für Nebenträume außerhalb der Verkaufsfläche werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr geringere Mieten erzielt als für reine Ladenflächen. In Gewerbemietverträgen werden die Mieten für Ladenflächen üblicherweise als gemischter Mietzins ohne Differenzierung der gewerblichen Nutzfläche ausgewiesen. Aufgrund der unterschiedlichen Wertigkeit werden die Mietansätze zur besseren Nachvollziehbarkeit entsprechend der Geschosslage ausgewiesen.

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		33.631,20 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	-	7.018,34 €
jährlicher Reinertrag	=	26.612,86 €
Reinertragsanteil des Bodens 5,00 % von 219.500,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	-	10.975,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	15.637,86 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 5,00 % Liegenschaftszinssatz und n = 38 Jahren Restnutzungsdauer	×	16,868
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	263.779,42 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	219.500,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	483.279,42 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	245.000,00 €
Ertragswert	=	238.279,42 €
	rd.	238.000,00 €

5.6.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- und Nutzflächen

Die Wohn- und Nutzflächenberechnung wurde auf Grundlage der Bauzeichnungen und anhand der Wohn- und Nutzflächenberechnungen aus der städtischen Bauakte in einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit ermittelt. Sie dient ausschließlich zum Zweck dieser Wertermittlung.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus der Immobilie ortsüblich marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar genutzte Objekte unter Heranziehung des zum Wertermittlungsstichtag gültigen Mietpreisspiegels für nicht preisgebundene Wohnungen im Stadtgebiet Hattingen (gültig seit 01.06.2021), differenziert nach Baujahr und Wohnungsgröße unter Berücksichtigung der Lage, Ausstattung und Beschaffenheit als mittelfristiger Durchschnittswert wie folgt abgeleitet:

	Wohnungen OG	Wohnungen DG
Grundmiete	5,84 €/m ² -Wfl.	5,84 €/m ² -Wfl.
Zuschläge für		
wohnnahe Infrastruktur	0,32 €	0,32 €
Heizung erneuert	0,26 €	0,26 €
Dachgeschosslage	-	0,17 €
gesamt	6,42 € (rd. 6,40 €)	6,59 € (rd. 6,60 €)

Für Gewerbemieten werden im Grundstücksmarktbericht 2022 des Ennepe- Ruhr-Kreises Ladenmieten in einer Spanne von 5,00 €/m² – 12,00 €/m² angegeben. Unter Berücksichtigung der Lage mit wohnnaher Infrastruktur und guten Nahversorgungsmöglichkeiten werden die Ladenmieten in Abhängigkeit von den Ladengrößen mit 10,00 €/m²-Nfl. und 12,00 €/m²-Nfl. angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (vorrangig insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, tlw. auch auf €/m² Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dieser Wertermittlung werden die Bewirtschaftungskosten für Wohnen analog der Anlage 3 der ImmoWertV 21 zugrunde gelegt.

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (vorrangig insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, tlw. auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dieser Wertermittlung werden die Bewirtschaftungskosten der Anlage 3 der AGVGA/NRW zugrunde gelegt, die auch für das Bestimmungsmodell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze herangezogen wurden.

BWK – Anteil Wohnen	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WFl./NFL:]	Kostenanteil [€/je Whg.]	Kostenanteil insgesamt [€]	
Verwaltungskosten Wohnungen			4 x 312,00	=	1.248,00
Garage			1 x 41,00	=	41,00
Verwaltungskosten Läden	3 % v. Rohertrag	13.992,00		=	419,76
Instandhaltungskosten Wohnungen/Läden		12,20 € x 337		=	4.111,40
Nebenträume im KG	(anteilig 0,3)	12,20 € x 42		=	153,72
Garage		92,00 € x 1		=	92,00
Mietausfallwagnis (Wohnen)	2 % v. Rohertrag		19.639,20	=	392,78
Mietausfallwagnis (Läden)	4 % v. Rohertrag		13.992,00	=	559,68
Bewirtschaftungskosten gesamt		ca. 22,53 %		=	7.018,34

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses bestimmt und angesetzt. Für gemischt genutzte Gebäude mit einem gewerblichen Anteil von >20 % wird der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz mit 5,2 % (Standabweichung 1,5) angegeben. Unter Berücksichtigung der modifizierten Restnutzungsdauer (nach fiktiv durchgeführten Erneuerungsmaßnahmen), der Objektgröße und der Lage des Objekts wird der Liegenschaftszinssatz mit 5 % angesetzt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" angesetzt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim

Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Durchgeführte bzw. unterstellte Modernisierungsmaßnahmen verlängern die rechnerische Restnutzungsdauer.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das Ermittlungsmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA – NRW) angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Bei dem 1955 errichteten Gebäude wird fiktiv ein ordnungsgemäßer Erhaltungs- und Bewirtschaftungszustand unterstellt. Da vorzunehmende Erneuerungsmaßnahmen an neuzeitliche Standards zu orientieren sind, die den Wohn- und Nutzwert der Immobilie verbessern, werden diese Erneuerungsmaßnahmen als Modernisierungen angesehen, die die Restnutzungsdauer der Immobilie verlängern.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach "ImmoWertV21") eingeordnet. Hieraus ergeben sich 9,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	4,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	1,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0
Modernisierung von Bädern	2	1,0	0,0
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	1,0
Summe		1,0	8,5

Ausgehend von den 9,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad "mittlerer Modernisierungsgrad" zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2022 – 1955 = 67 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 67 Jahre =) 13 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 38 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (38 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 38 Jahre =) 42 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungstichtag ein fiktives Baujahr (2022 – 42 Jahren =) 1980.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bestehen vom üblichen Zustand abweichende wertbeeinflussende Besonderheiten des Bewertungsobjekts, die in den vorläufigen Verfahrenswerten der Wertermittlungsansätze bisher nicht berücksichtigt wurden, sind diese (wie bspw. Eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblichen erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge) als „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ durch marktgerechte Zu- oder Abschläge in Ansatz zu bringen (vgl. § 8 Abs. 3 ImmoWertV 21).

Im vorliegenden Fall werden folgende objektspezifische Besonderheiten des Bewertungsobjekts berücksichtigt²³:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Für die vorzunehmenden Erneuerungsmaßnahmen, die einem mittleren Modernisierungsgrad entsprechen (8 bis 12 Punkte), wurden in Anlehnung an das Punkterastermodell zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer folgende Pauschalsätze (2010, inkl. 18% BNK) in einer Spanne von 500 € bis 735 €/m ² Wfl.ermittelt. Bezogen auf die Wfl. von 243 m ² ergibt sich folgende Summe: 500 € x 163,50/100 (Baupreisindex = 163,50) = 817,50 € x 243 m ² = 198.652,50 € (rd. 199.000 €)	- rd. 199.000,00 €
Abschlag für Sanierungsaufwendungen wegen Feuchtigkeit und Schäden an der Fassade (vgl. 4.2.5.1)	- rd. 20.000,00 €
Risikoabschlag für verdeckte Schäden und Unvorhergesehenes aufgrund der bereits sichtbaren Schadensbilder	- rd. 26.000,00 €
(10% vom Ertragswert der baulichen Anlagen = rd. 26.000 €)	- rd. 245.000,00 €

5.7 Plausibilisierungskontrolle

Eine Plausibilitätskontrolle kann mittels Ertragsfaktoren erfolgen. Ertragsfaktoren geben das durchschnittliche Verhältnis von erzielten Kaufpreisen zum jeweiligen Rohertrag, ermittelt aus Nettokaltmieten wieder. Im vorliegenden Fall ergibt sich ein Ertragsfaktor von 14,37 für das Bewertungsobjekt (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale) und ein Ertragsfaktor von 7,08 unter Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale. Ertragsfaktoren für gemischt genutzte Objekte mit einem gewerblichen Anteil von > 20% lagen nach einer Untersuchung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreises im Durchschnitt bei 13,6 (Standardabweichung: 3,0). Die durchschnittlichen Kaufpreise lagen für Wohn- und Geschäftshäuser mit

²³ Grundlage für die Kostenschätzungen sind die in der Wertermittlungsliteratur anzuwendenden Bauteiltabellen zur Kostenermittlung von Reparatur- und Sanierungsaufwendungen. Es handelt sich um pauschale Kostenansätze Vgl. 6.2 [8]. Die Schätzungen sind nicht gleichzusetzen mit den im Falle einer Instandsetzungs- und Reparatur- oder Fertigstellungsmaßnahme anfallenden Kosten oder Aufwendungen zur Beseitigung des Instandhaltungszustand und Fertigstellung von Ausbaurbeiten im Dachgeschoss. Der Abschlag berücksichtigt keine Modernisierung und erfolgt unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer. Es wird empfohlen konkrete Kostenvoranschläge vor durchzuführenden Erneuerungs-, Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen einzuholen.

mehr als 20 % Gewerbeanteil bei \emptyset 1.270 €/m² Wfl./Nfl., bei einer Standardabweichung von \pm 630. Für das Bewertungsobjekt ergibt sich ein Wert von 628 € pro m² Wfl./Nfl. unter Berücksichtigung der Schadensbeseitigungskosten für den Sanierungstau an der zu bewertenden Immobilie. Ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ergibt sich für das Bewertungsobjekt ein Wert von 1.275 €/m² Wfl./Nfl.

5.8 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der unbelastete **Verkehrswert** für das gemischt genutzte Grundstück Thingstraße 26, 45527 Hattingen

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Welper	266	3	Welper	8	509	638 m ²

wird zum Wertermittlungstichtag 21.09.2022 mit rd.

238.000 €

in Worten: zweihundertachtunddreißigtausend Euro

geschätzt.

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Das vorliegende Gutachten ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Das Gutachten unterliegt dem Schutz des Urhebergesetzes (UrhG). Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe jedweder Art, auch auszugsweise, ist nur mit Zustimmung der Verfasserin und unter Angaben des Herkunftsvermerks gestattet.

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Foto Nr. 1 – Gebäudevorderansicht



Foto Nr. 2 – Gebäuderückansicht



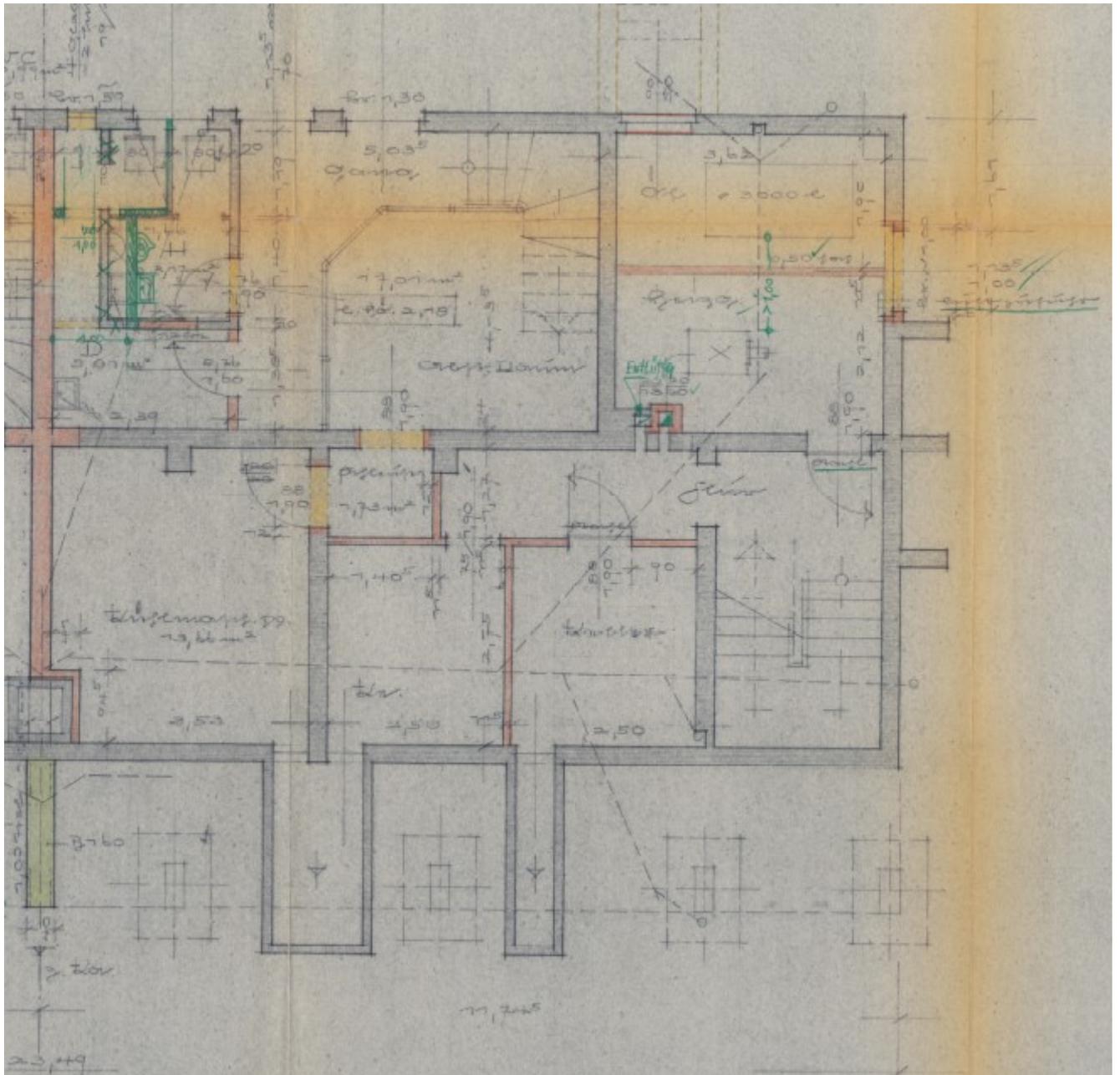
Foto Nr. 3 – Außenansicht Gewerbeeinheit im Erdgeschoss



Foto Nr. 13 – Außenansicht überbaute Garagenzufahrt und Hauseingang zu den Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss

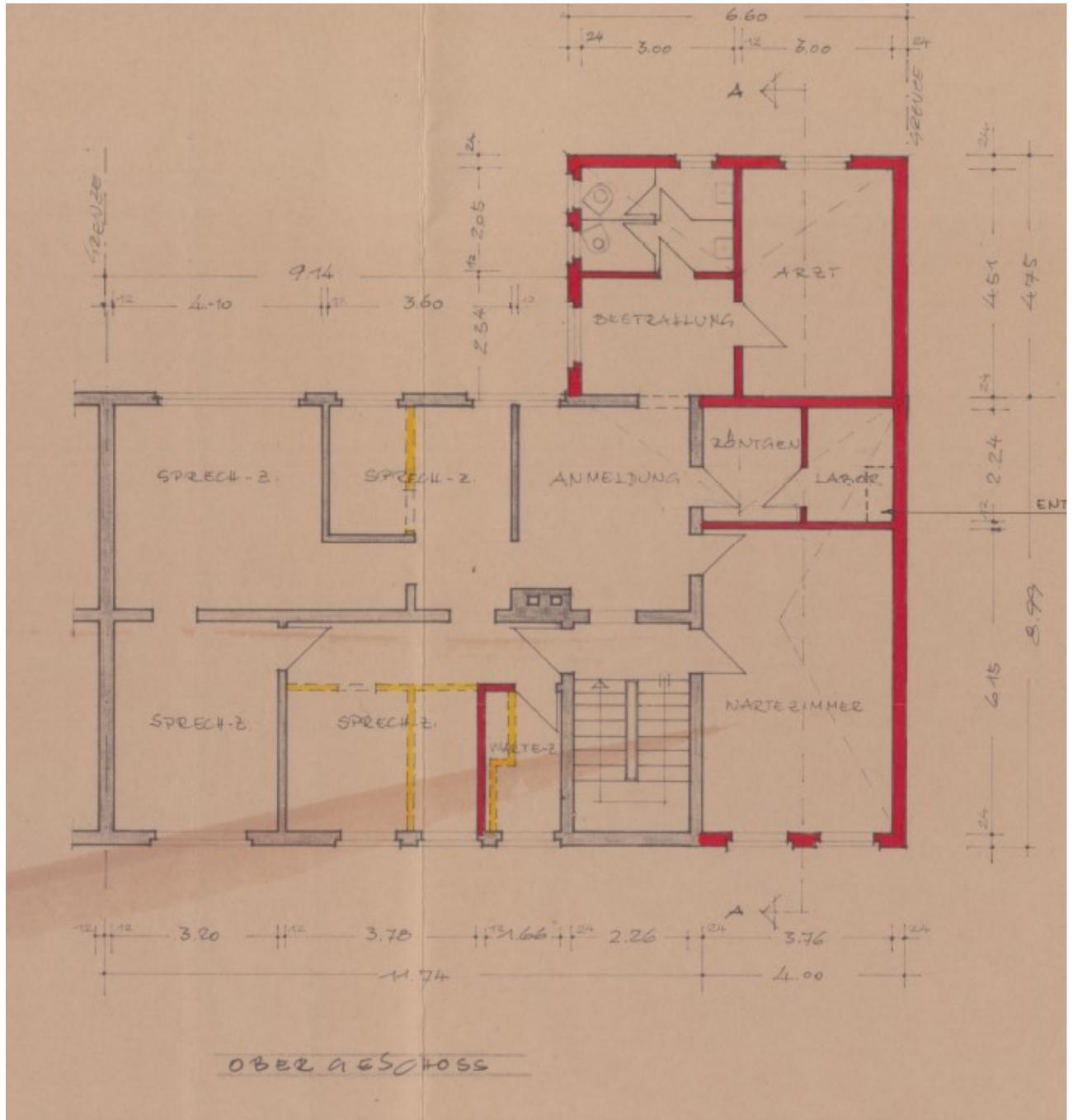


Grundriss Kellergeschoss



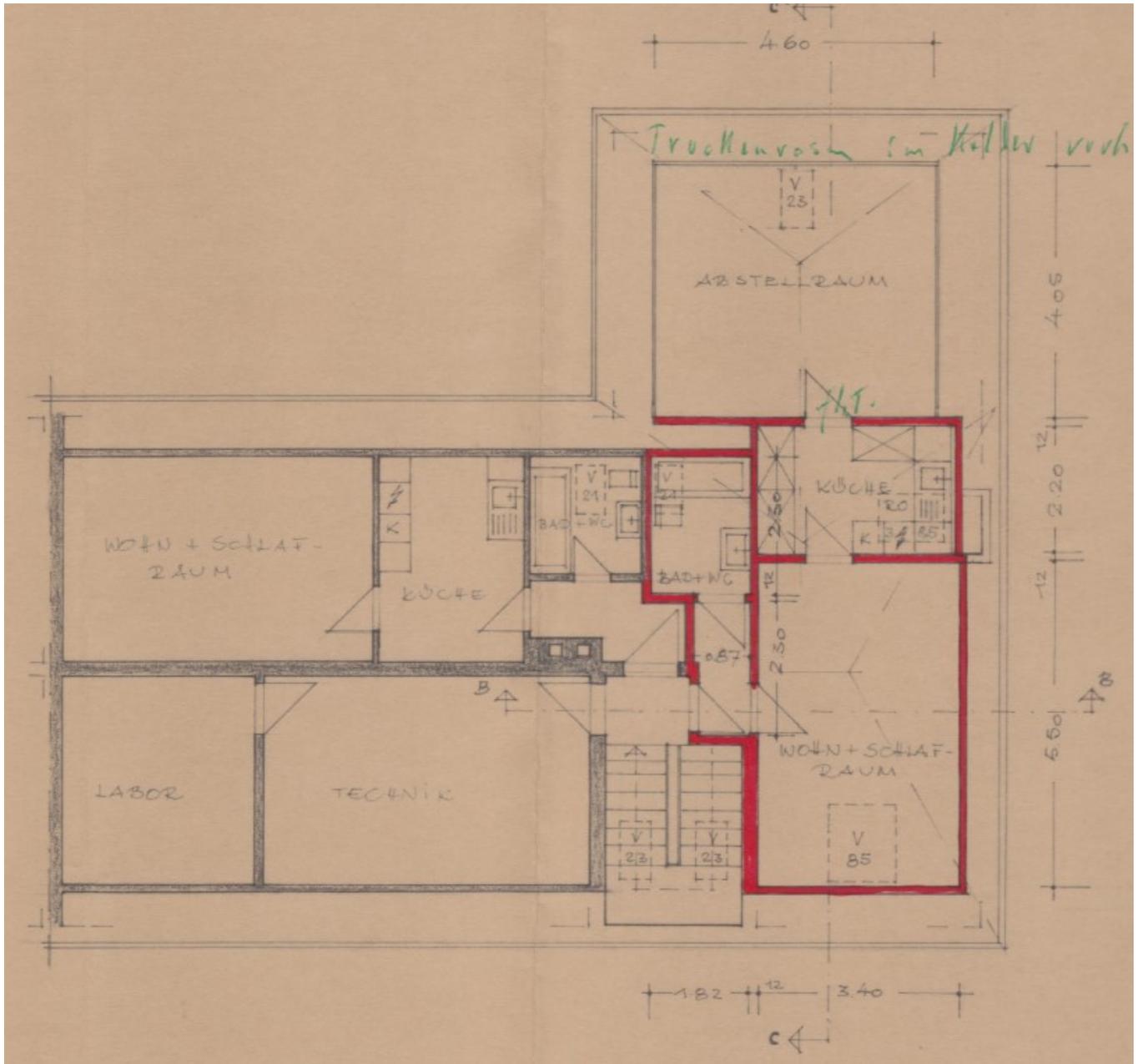
Die Abbildung ist nicht maßstabgerecht. Ggf. bestehen Abweichungen der tatsächlichen Raumaufteilungen zu der Darstellung im Plan. Der Grundriss dient lediglich zur Illustration in diesem Gutachten.

Grundriss Obergeschoss



Die Abbildung ist nicht maßstabgerecht. Ggf. bestehen Abweichungen der tatsächlichen Raumaufteilungen zu der Darstellung im Plan. Der Grundriss dient lediglich zur Illustration in diesem Gutachten.

Grundriss Dachgeschoss



Die Abbildung ist nicht maßstabgerecht. Ggf. bestehen Abweichungen der tatsächlichen Raumaufteilungen zu der Darstellung im Plan. Der Grundriss dient lediglich zur Illustration in diesem Gutachten

Alle dem Gutachten beigelegten Pläne wurden mir von dritter Seite übergeben bzw. von mir aus Stadt- oder Gemeindearchiven etc. zusammengetragen. Ich habe diese Pläne hinsichtlich der für die Wertermittlung erforderlichen Daten auf Plausibilität geprüft und, wenn erforderlich, Kontrollmessungen nur zur Erstellung der Wertermittlung vorgenommen. Aus diesen Gründen hatte ich nicht für den Fall, dass die beigelegten Pläne nicht den derzeitigen Stand der örtlichen Baulichkeiten wiedergeben. Insbesondere hatte ich nicht für die legale Umsetzung der auf den Plänen dargestellten Baumaßnahmen oder für Maße, Angaben und Darstellungen, die von dritter Seite auf diesen Plänen eingetragen sind.