

GUTACHTEN

(Internetversion)

über den im Zwangsversteigerungsverfahren fiktiv unbelasteten Verkehrswert
(Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch des

im Teileigentumsgrundbuch von Niederwenigern, Blatt 2045 eingetragenen **40/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 45529 Hattingen, Essener Str. 38 - 40, **verbunden mit dem Sondereigentum an den Gewerberäumen im EG vorne rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet dem Kellerraum Nr. 15 sowie dem Sondernutzungsrecht an den Pkw-Stellplätzen im Lageplan mit S6 und S7 bezeichnet und dem Sondernutzungsrecht an der Terrasse und dem Gartenland im Lageplan mit Nr. 5 bezeichnet**



Der fiktiv unbelastete **Verkehrswert des Teileigentums** wurde zum Stichtag
07.10.2025 ermittelt mit rd.
161.000 €.

Dieses Gutachten besteht aus 55 Seiten inkl. Anlagen.

Bei der Internetversion dieses Gutachtens handelt es sich um eine gekürzte Fassung. Namen wurden unkenntlich gemacht und es sind nicht alle Anlagen enthalten. Die Originalversion kann auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Hattingen eingesehen werden.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen....	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	10
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Wohn- und Geschäftshaus	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.2	Nutzungseinheiten	11
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	12
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	12
3.3	Außenanlagen.....	13
3.3.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	13
3.4	Sondereigentum an den Gewerberäumen im EG vorne rechts.....	13
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	13
3.4.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	13
3.4.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	14
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	14
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage	15
4	Ermittlung des Verkehrswerts	16
4.1	Grundstücksdaten	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	16
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück	18
4.4	Bodenwertermittlung	18
4.4.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	19
4.4.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums	19
4.5	Ertragswertermittlung	19
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	19
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	20
4.5.3	Ertragswertberechnung.....	22
4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	22
4.6	Verkehrswert	26
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	29
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	29
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	29
6	Verzeichnis der Anlagen	30

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Teileigentum in einem Wohn- und Geschäftshaus
Objektadresse:	Essener Str. 38 – 40 45529 Hattingen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Niederwenigern, Blatt 2045, lfd. Nr. 1, 2 / zu 1
Katasterangaben:	Gemarkung Niederwenigern, Flur 7, Flurstück 1682, Fläche 1292 m ² ; Gemarkung Niederwenigern, Flur 7, Flurstück 1680, Fläche 130 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Hattingen Abteilung 12 Bahnhofstraße 9 45525 Hattingen Auftrag vom 03.09.2025 (Datum des Auftrags Schreibens)
---------------	---

Eigentümer:



1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung i.S.d. § 74a ZVG Hinweis: Die Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren erfolgt im Unterschied zu der i. S. d. § 194 BauGB ohne Berücksichtigung der eingetragenen Rechte in Abteilung II des Grundbuchs.
Wertermittlungsstichtag:	07.10.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	07.10.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	07.10.2025 Der Verfahrensbevollmächtigte der Eigentümerin wurde mit Einwurfeinschreiben vom 16.09.2025 über den Ortstermin informiert. Gem. telefonischer Auskunft hat der Verfahrensbevollmächtigte das Einwurfeinschreiben an die Eigentümerin weitergeleitet. Zum Ortstermin ist die Eigentümerin nicht erschienen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Objekt konnte vollständig besichtigt werden. Zum Zeitpunkt der Besichtigung lagen keine besonderen Witterungsverhältnisse vor (Regen, Schnee etc.). Während der Besichtigung wurden Fotos von der Immobilie angefertigt, wovon eine Auswahl in der Anlage beigefügt ist.
Teilnehmer am Ortstermin:	die Käuferin des Teileigentums, der Hausverwalter und der Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 04.09.2025

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1.000 vom 06.10.2025
- Energieausweis für Wohngebäude (Kopie) vom 13.03.2025
- Teilungserklärung Urkunden-Rolle Nr. 174/2002 (Kopie) vom 08.03.2002
- Änderung der Teilungserklärung Urkunden-Rolle Nr. 296/2002 (Kopie) vom 13.05.2002
- Änderung der Teilungserklärung Urkunden-Rolle Nr. 307/2002 (Kopie) vom 16.05.2002
- Änderung der Teilungserklärung Urkunden-Rolle Nr. 478/2003 (Kopie) vom 20.08.2003
- Änderung der Teilungserklärung Urkunden-Rolle Nr. 217/2005 (Kopie) vom 19.05.2005
- Änderung der Teilungserklärung Urkunden-Rolle Nr. 235/2005 (Kopie) vom 27.05.2005
- Änderung Bauträgervertrag Urkunden-Rolle Nr. 275/2007 (Kopie) vom 16.05.2007
- Änderung der Teilungserklärung Urkunden-Rolle Nr. 137/2008 (Kopie) vom 26.03.2008
- Auszüge aus der digitalen Bauakte (von der Stadt Hattingen zur Verfügung gestellt)
- Wirtschaftsplan 2025 (Kopie) vom 06.08.2025
- Übersicht Rücklagen 2024 (Kopie)
- Protokolle der Eigentümerversammlungen (Kopien) vom 16.09.2024, 07.06.2023 und vom 23.06.2022
- schriftliche Auskunft aus dem Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht der Kreisverwaltung Ennepe-Ruhr-Kreis, Schwelm, vom 17.09.2025
- schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Hattingen vom 22.09.2025
- Erschließungsbeitragsbescheinigung der Stadt Hattingen vom 17.09.2025
- schriftliche Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung vom 16.10.2025
- Bodenrichtwertauskunft aus BORIS.NRW vom 06.01.2026
- ZÜRS Hochwassergefährdung und Starkregengefährdung (www.geoport.de) vom 07.01.2026

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Das zu bewertende Teileigentum (Ladenlokal) befindet sich im Rohbauzustand mit fertiggestellter Elektro-Rohinstallation und fertiggestellter Sanitär-Rohinstallation.

In der Wertermittlung wird zunächst der Verkehrswert des Teileigentums im fiktiv fertiggestellten Zustand bewertet. Anschließend werden die Kosten für die noch erforderlichen Restarbeiten als besonderes objekt-spezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Ort und Einwohnerzahl:

Die Mittelstadt Hattingen liegt im Ennepe-Ruhr-Kreis (Regierungsbezirk Arnsberg) und befindet sich ca. 10 km südlich von Bochum bzw. rd. 13 km südöstlich von Essen. Hattingen trägt den Titel einer mittleren kreisangehörigen Stadt und beherbergt rd. 53.000 Einwohner (Stand: 31.12.2024). Hattingen ist weiterhin Teil der Metropolregion Rhein-Ruhr und übernimmt innerhalb der Planungsregion Arnsberg die Funktion eines Mittelzentrums. Darüber hinaus verläuft die Ruhr innerhalb des Stadtgebiets von Hattingen.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2024 für Hattingen insgesamt ca. 20.900 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 12.800 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von -8.035 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 1.222 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Hattingen wird dabei neben dem Branchencluster der Gesundheitswirtschaft auch maßgeblich von der Handels- und Metallindustrie geprägt.

überörtliche Anbindung / Entfernungen:
(vgl. Anlage 1)

Hattingen ist über die Bundesstraße B227 sowie über die Autobahnen A44 und A535 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn A44 liegt rd. 5,2 km westlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Essen-Überruhr'. Die Bushaltestelle 'Niederwenigern Krankenhaus' befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse weiterführende Verbindungen zu relevanten Verkehrsknotenpunkten innerhalb des Stadtgebiets. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über die nächstgelegene S-Bahnstation 'Hattingen (Ruhr)' mit Anschluss an das S-Bahnnetz Rhein-Ruhr (Linie: S3). Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 10 km zum IC(E)-Bahnhof 'Bochum Hbf' bzw. rd. 29 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Düsseldorf'.

demografische Struktur:

Gemäß dem Landesbetrieb für Information und Technik Nordrhein-Westfalen wird für Hattingen bis zum Jahr 2050 ein deutliches Bevölkerungsdefizit in Höhe von 6,8 % im Vergleich zum Indexjahr 2021 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Ennepe-Ruhr-Kreis derzeit 7,2 % (zum Vergleich: Nordrhein-Westfalen: 7,8 % und Deutschland: 6,3 %, Stand: September 2025). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 105,1 Punkten für den Ennepe-Ruhr-Kreis, welcher leicht über dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommumentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Hattingen als alternde Gemeinde mit sozioökonomischen Herausforderungen (Demographietyp 2) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas wird dem Makrostandort ein ausgeglichenes Chancen-/Risikoprofil für die Zukunft attestiert. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine entspannte Situation ohne Wohnungsbaulücke vor. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Ennepe-Ruhr-Kreis den 262. Rang von insgesamt 400 Rängen.

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2)

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil 'Niederwenigern', ca. 3,6 km westlich des Stadtzentrums von Hattingen. Als Mittelzentrum profitiert Hattingen von einer guten Versorgungsinfrastruktur. In einem Umkreis von ca. 1,9 km um das Bewertungsobjekt sind neben einigen Lebensmittelmärkten (z.B. 'Rewe') auch zahlreiche Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt Hattingen über alle gängigen Schulararten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben. Bedingt durch die Nähe zu einem Gewässer ('Ruhr') existieren ausreichende Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie.

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

überwiegend wohnbauliche Nutzungen;
überwiegend aufgelockerte, 1- bis 4-geschossige Bauweise;
Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser

Beeinträchtigungen:

keine

Topografie:

leicht hängig

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)

Straßenfront:
ca. 39 m (Hausnummer 38);

Grundstücksgröße:
insgesamt 1422,00 m²;

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform;
Eckgrundstück

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

untergeordnete Gemeindestraße;
Straße mit mäßigem Durchgangsverkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt;
Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten und Betonpflaster;
Parkstreifen tlw. vorhanden;
Straßenbeleuchtung vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss;
Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Wohn- und Geschäftshauses (Hausnummer 38 und 40);
eingefriedet durch Hecken, Metallgitterzaun, Holzzaun

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Hochwassergefährdung:

GK 1: Hochwasser statistisch seltener als 1 x alle 200 Jahre, siehe Karte in der Anlage

Starkregengefährdung:

Gefährdungsklasse: mittel, siehe Karte in der Anlage

Bergbauliche Verhältnisse:

Nach schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, Dortmund, vom 16.10.2025 liegt das Bewertungsobjekt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "vereinigte Brüderschaft" sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.

In den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Bewertungsgegenstands kein heute noch relevanter Bergbau dokumentiert ist. Hinweise auf einen nicht verzeichneten Uraltbergbau oder widerrechtlichen Abbau finden sich in den Unterlagen für den Auskunftsbereich nicht.

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1960er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen.

Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung Ennepe-Ruhr-Kreis, Schwelm, vom 17.09.2025 ist das zu bewertende Grundstück derzeit nicht im Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht des Ennepe-Ruhr-Kreises eingetragen.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 04.09.2025 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Niederwienigern, Blatt 2045, folgende Eintragungen:

Eigentumsübertragungsvormerkung,
eingetragen am 18.02.2020

Gemäß Auskunft des Amtsgerichts Hattingen erlischt die Eigentumsübertragungsvormerkung in der Zwangsversteigerung.

Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 11.06.2025

Bei einem Eigentumswechsel ist von der Löschung des Zwangsversteigerungsvermerks auszugehen.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nicht bekannt.
Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 22.09.2025 vor.
Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen:
Vereinigungsbauast. (vgl. Anlage 8)

Da das Grundstück als wirtschaftliche Einheit bewertet wird und das Bewertungsobjekt durch diese Baulast in seiner Nutzung nicht eingeschränkt wird, wird diese Baulast als wertneutral beurteilt.

Denkmalschutz: Das Bewertungsobjekt ist nicht als Denkmal in der Denkmalliste der Stadt Hattingen eingetragen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Nr. 145 "Rüggeweg / Hombergsegge", in Kraft getreten am 07.02.2009, im Wesentlichen folgende Festsetzungen:
WA = allgemeines Wohngebiet;
III = 3 Vollgeschosse (max.);
GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);
GFZ = 1,2 (Geschossflächenzahl);
o = offene Bauweise;
SD 38 – 45° (Satteldach / Dachneigung);
Es sind Baugrenzen zu beachten.

Bodenordnungsverfahren: Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Einsicht in die vom Bauaktenarchiv der Stadt Hattingen zur Verfügung gestellten digitale Bauakte ergab folgende Erkenntnisse:

Hausnummer 38:

- Baugenehmigung für den Neubaus eines Mehrfamilienhauses (8 WE) mit Tiefgarage vom 24.01.2005
- Mitteilung über die Fertigstellung des Neubaus eines Mehrfamilienhauses (8 WE) mit Tiefgarage vom 09.08.2012

Hausnummer 40:

- Mitteilung über die Fertigstellung des Neubaus eines Mehrfamilienhauses (12 WE) vom 09.05.2008
- Bescheinigung über das Ergebnis der Besichtigung der Fertigstellung des Rohbaus des Neubaus eines Mehrfamilienhauses (12 WE) am 23.03.2006 vom 05.04.2006

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen gemäß telefonischer Auskunft der Stadt Hattingen nicht.

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen und der Baugenehmigung wurde nicht geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB beitragsfrei.

Straßenausbaubeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (§ 8 KAG NRW) können jedoch grundsätzlich für künftige Ausbaumaßnahmen noch erhoben werden.

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Objekt ist noch nicht fertiggestellt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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 beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich 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.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Evtl. Aussagen über Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- u. Wärmeschutz sind im Rahmen dieses Gutachtens unvollständig und unverbindlich.

Alle Angaben zum Objekt werden zum Wertermittlungstichtag dargestellt.

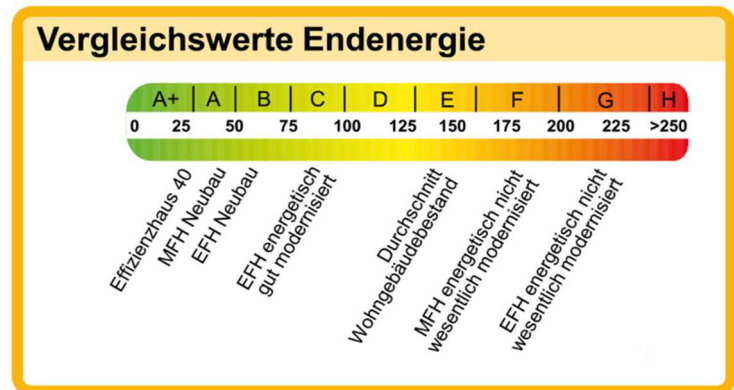
3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Wohn- und Geschäftshaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohn- und Geschäftshaus, überwiegend zu Wohnzwecken genutzt, gewerblicher Anteil rd. 4 % (bezogen auf die Mietflächen ohne Garagen und Kellerräume); 3-geschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	Hausnummer 40: 2008 Hausnummer 38: 2012 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	nicht modernisiert
Flächen	Hausnummer 38: Die Wohnfläche beträgt rd. 575 m ² . (gem. Wohn- und Nutzflächenberechnung vom 10.01.2005, Architekt [REDACTED]) Die Nutzfläche (Ladenlokal EG) beträgt rd. 74 m ² . (gem. Angabe im Grundriss, vgl. Anlage 5) Hausnummer 40: Die Wohnfläche beträgt rd. 1.026 m ² . (gem. Wohn- und Nutzflächenberechnung vom 10.01.2005, Architekt [REDACTED])
Energieeffizienz:	Energieausweis für Wohngebäude liegt vor; Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs ermittelt. Das zu bewertende nicht fertiggestellte Teileigentum ist nicht berücksichtigt. Primärenergieverbrauch: 80,4 kWh / (m ² * a); Endenergieverbrauch: 73,1 kWh / (m ² * a) Treibhausgasemissionen: 18 kg CO ₂ -Äquivalent / (m ² * a)

Der Energieausweis dokumentiert den energetischen Ist-Zustand des Gebäudes und liefert Anhaltspunkte für zukünftige Heizkosten sowie CO₂-Emissionen. Der Ausweis ist erforderlich bei Vermietung oder Verkauf.

Weiterhin gibt der Energieausweis Vorschläge zur Verbesserung der energetischen Eigenschaften. Die Umsetzung dieser Vorschläge ist nicht verpflichtend.



Hinweis:

Gem. Auskunft des Ausstellers des Energieausweises wurde der Leerstand des Ladenlokals, das sich seit der Errichtung des Gebäudes im Jahr 2008 durchgehend im Rohbauzustand befindet, nicht mit einem Leerstandszuschlag berücksichtigt, da die Angaben dazu nicht vorlagen.

Da im vorliegenden Fall keine Leerstandskorrektur vorgenommen wurde, basieren die ausgewiesenen Energiekennwerte ausschließlich auf den tatsächlich gemessenen Verbrauchsdaten des Abrechnungszeitraums. Eine mögliche Unterbewertung des Energieverbrauchs infolge der Nichtnutzung des Ladenlokals kann daher nicht ausgeschlossen werden.

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude ist barrierefrei.

Außenansicht:

insgesamt verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten

Hausnummer 38:

KG: Kellerräume, Hausanschlussraum

EG: 1 Ladenlokal

1. OG, 2. OG und DG: 7 Wohnungen

Hausnummer 40:

KG: Tiefgarage, Fahrradkeller, Waschkeller, Heizungskeller

EG, 1. OG, 2. OG und DG: 12 Wohnungen

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:

Massivbau

Fundamente:

Beton

Keller:

Beton

Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Stahlbeton mit Kunststein
	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Kunststein
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten
	<u>Dachform:</u> Krüppel-, Schopfwalmdach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
	Dachflächen gedämmt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	mittlere Ausstattung
Heizung:	Zentralheizung als Kaskade (Standort: Hausnummer 40), mit flüssigen Brennstoffen (Gas); Brennwertkessel; tlw. Fußbodenheizung, tlw. Flachheizkörper
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer (Elektro)

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Balkone, Dachgauben
besondere Einrichtungen:	Personenaufzug
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	Es waren augenscheinlich keine wesentlichen Schäden erkennbar.
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gut.

3.3 Außenanlagen

3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz;
 Wegebefestigung mit Betonpflaster und befestigte Stellplatzfläche mit Rasengittersteinen;
 Gartenanlagen und Pflanzungen;
 Einfriedung (Hecken, Metallgitterzaun, Holzzaun);
 Außentreppe;
 durchschnittlicher Unterhaltungszustand

3.4 Sondereigentum an den Gewerberäumen im EG vorne rechts

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an den Gewerberäumen im EG vorne rechts im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet und dem Kellerraum Nr. 15.

Nutzfläche: Die Nutzfläche (ohne Kellerraum) beträgt gemäß den Angaben im Grundriss rd. 74 m². (vgl. Anlage 5)
 Die Nutzflächenberechnung wurde überschlägig plausibilisiert, soweit dies aufgrund des sehr unregelmäßigen Grundrisses möglich war.

Raumaufteilung/Orientierung: Das Ladenlokal hat folgende Räume:
 1 Verkaufsraum (geplant ist Friseur-Salon) und 1 WC, 1 Raum im KG

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung/Belichtung: gut

3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge: Beton ohne Belag

Wandbekleidungen: nicht vorhanden

Deckenbekleidungen: nicht vorhanden

Fenster: Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung

Türen: Ladeneingangstür von außen und Innentüren:
 nicht vorhanden

Ladeneingangstür vom Hausflur aus:
 Holztür

sanitäre Installation: Sanitär-Rohinstallation

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

3.4.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
besondere Bauteile:	keine vorhanden
Baumängel/Bauschäden:	Es waren augenscheinlich keine wesentlichen Schäden erkennbar.
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
sonstige Besonderheiten:	<p>Das Ladenlokal befindet sich im Rohbauzustand mit fertiggestellter Elektro-Rohinstallation (Leitungen sind tlw. verlegt, Unterverteilung ist montiert) und fertiggestellter Sanitär-Rohinstallation (Unterputz-Spülkasten ist montiert, Abfluss- und Zulaufleitungen sind verlegt, sanitäre Installationen sind vorbereitet).</p> <p>Zur Fertigstellung sind noch folgende Arbeiten erforderlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fertigstellung der Sanitäreinrichtungen • Fertigstellung der Elektrik • Innenausbau (Verkleidung von Wänden und Decken, Herstellung des Estrichs und Verlegung des Bodenbelags) • Innentüren • Heizkörper oder Fußbodenheizung • Einbau der Treppe zum Raum im KG • Die Kosten für den Einbau der Ladeneingangstür von außen übernimmt die WEG, da es sich um Gemeinschaftseigentum handelt.

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	<p>An den Pkw-Stellplätzen, im Lageplan mit S6 und S7 bezeichnet; An der Terrasse und dem Gartenland, im Lageplan mit Nr. 5 bezeichnet (vgl. Anlage 6)</p> <p>Die Pkw-Stellplätze, die Terrasse und der Garten sind noch nicht angelegt.</p> <p>Die Pkw-Stellplätze S6 und S7 können - wie im Lageplan dargestellt - rechts des Gebäudes nicht realisiert werden, da dort die Turmstraße verläuft.</p> <p>Ob die Pkw-Stellplätze an die Vorderseite des Gebäudes - zwischen Ladenlokal und Gehweg an der Essener Straße - verlegt werden können, ist fraglich. Gemäß den beim Ortstermin gewonnenen Erkenntnissen reicht die zur Verfügung stehende Fläche für die Anlage von zwei Pkw-Stellplätzen augenscheinlich nicht aus. Gem. telefonischer Auskunft der Stadt Hattingen muss ein Einstellplatz mindestens 5,00 m lang und 2,50 m breit sein. Darüber hinaus ist zu prüfen, ob für diesen Bereich eine Bordsteinabsenkung genehmigungsfähig ist. Aus diesen Gründen werden die Pkw-Stellplätze in dieser Wertermittlung wertmäßig nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Übertragung von Sondernutzungsrechten an weiteren Pkw-Stellplätzen ist vorbehalten.</p>
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine

Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage): Vorhandene Erhaltungsrücklage für die WEG insgesamt: 89.781,32 €;
Dem zu bewertenden Teileigentum sind 3.591,25 € zuzuordnen.
Stand: 31.12.2024

Hausgeld:
Gemäß Wirtschaftsplan für 2025 beträgt der monatliche Hausgeld-Vorschuss für das Bewertungsobjekt rd. 290,00 € inkl. Heizkosten und inkl. Rücklagen-Zuführung in Höhe von 83,33 €.

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem guten Zustand

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 40/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 45529 Hattingen, Essener Str. 38 - 40 verbunden mit dem Sondereigentum an den Gewerberäumen im EG vorne rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet dem Kellerraum Nr. 15 sowie dem Sondernutzungsrecht an den Pkw-Stellplätzen im Lageplan mit S6 und S7 bezeichnet und dem Sondernutzungsrecht an der Terrasse und dem Gartenland im Lageplan mit Nr. 5 bezeichnet zum Wertermittlungstichtag 07.10.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Niederwenigern	2045	1, 2 / zu 1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Niederwenigern	7	1682	1.292 m ²
Niederwenigern	7	1680	130 m ²

Fläche insgesamt:

1.422 m²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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 Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Wertermittlungsobjekts ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) im Sinne des § 194 des Baugesetzbuches ist die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 – ImmoWertV21 anzuwenden.

Zur Wertermittlung stehen im Wesentlichen das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren zur Verfügung.

Die Verfahren sind zu wählen nach

- der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und
- der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten.

Die Wahl des wertbestimmenden Verfahrens ist zu begründen. (vgl. § 6 ImmoWertV21, Abs 1)

Das Vergleichswertverfahren findet vordergründig Anwendung, wenn sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Dies ist i.d.R. bei unbebauten Grundstücken, bei vordergründig zur Eigennutzung nachgefragten Eigentumswohnungen sowie typisierte Reihenhäuser / Eigenheime der Fall. Voraussetzung für die Anwendung ist, dass eine ausreichende Anzahl von geeigneten Vergleichskaufpreisen oder ein geeigneter Vergleichsfaktor bzw. Bodenrichtwert oder sonstige geeignete Daten vorliegen.

Das Ertragswertverfahren ist bei der Verkehrswertermittlung solcher Immobilien geeignet, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zum Zweck der Ertragserzielung gehandelt werden und bei welchen die Höhe der erzielbaren Erträge für die Preisbildung ausschlaggebend ist. Das ist z.B. bei Mietwohngrundstücken, bei vordergründig zur Vermietung geeigneten Eigentumswohnungen und bei gewerblich genutzten Immobilien der Fall. Die Anwendung des Ertragswertverfahrens setzt voraus, dass geeignete Daten, wie marktüblich erzielbare Erträge und Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen.

Das Sachwertverfahren findet vor allem in den Fällen Anwendung, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Herstellungskosten für die Preisbildung ausschlaggebend sind. Im Wesentlichen sind das Ein- und Zweifamilienhäuser, welche vorrangig zur Eigennutzung vorgesehen sind. Voraussetzung für die Anwendung ist, dass geeignete Marktanpassungsfaktoren vorliegen. Nicht anzuwenden ist das Verfahren bei Gebäuden, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind, z. B. abbruchreife oder funktionslose Bauten sowie bei Anlagen, die keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr aufweisen.

Der marktüblich erzielbare Ertrag und die zu erzielende Rendite für das Bewertungsobjekt stehen im Vordergrund. Die Immobilie wird von potenziellen Erwerbern vorrangig für die Vermietung oder die Eigennutzung nachgefragt. Geeignete Daten für die Anwendung des Ertragswertverfahrens (Mietpreise, Liegenschaftszinssätze) stehen eingeschränkt zur Verfügung. Das **Ertragswertverfahren** wird als maßgebliches Verfahren

gewählt. Der Bodenwert ist Bestandteil des Ertragswertes und wird im Vergleichsverfahren ermittelt. Ausreichend Vergleichspreise für eine statistische Auswertung oder bereits statistisch ausgewertete, geeignete Vergleichsfaktoren stehen nicht zur Verfügung. Daher wird das Vergleichsverfahren nicht gewählt. Das gewählte Ertragswertverfahren ist in der ImmoWertV21 Teil 3, Abschnitt 2, §§ 27 bis 34 geregelt. Auf den Ablauf des allgemeinen Ertragswertungsverfahrens wird nachfolgend näher eingegangen.

Ablaufschema des allgemeinen Ertragswertverfahrens

Die marktüblich erzielbaren Erträge sind Basis des Rohrertrags. Dies sind nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag, für die jeweilige Nutzung vergleichbare, erzielte Erträge.

Für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehende regelmäßige Aufwendungen, die i.d.R. nicht durch Umlagen / Kostenübernahmen gedeckt sind. Das sind Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

Der erzielbare Reinertrag zum Wertermittlungsstichtag ist um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts zu vermindern.

Da der Bodenwert eine ewige Restnutzungsdauer besitzt, wird der verzinste Bodenwertanteil, welcher üblicherweise der Bebauung zugeordnet wird, abgezogen.

Der Wertanteil selbstständig nutzbarer bzw. veräußerbarer Teilflächen ist davon ausgeschlossen.

Der gewählte Liegenschaftszins (LZ) ist gleich des Zinssatzes für die Kapitalisierung.

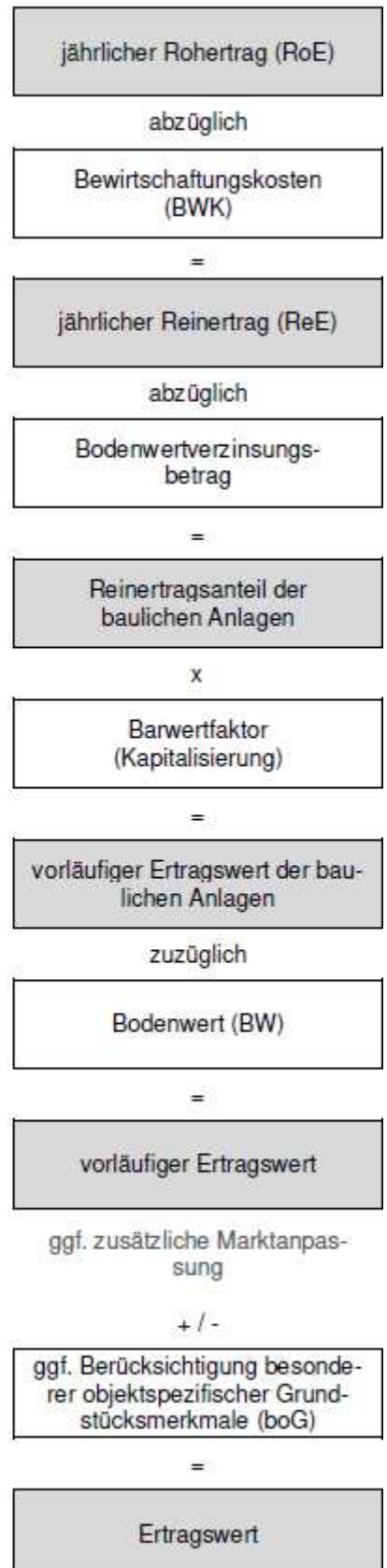
Es erfolgt eine Abzinsung der meist gleichbleibenden und in der Zukunft liegenden jährlichen Reinerträge auf den Wertermittlungsstichtag. Der Kapitalisierung sind sogenannte Barwertfaktoren zugrunde zu legen, die aus der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) der baulichen Anlagen und einem nutzungstypischen und objektspezifisch angepassten Liegenschafts-

Der BW ist vorrangig im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Auf geeignete Bodenrichtwerte kann zurückgegriffen werden. Selbstständige Teilflächen sind gesondert zu berücksichtigen.

Die Summe ergibt den vorläufigen Ertragswert.

Gesonderte Marktanpassung entfällt meist, da Markteinflüsse i.d.R. ausreichend im LZ u. mit dem Ansatz einer marktüblichen erfasst werden.

Vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des Bewertungsobjekts sind gesondert und marktgerecht zu berücksichtigen, wie ihnen der Markt einen eigenständigen Wert einfluss beimisst.



4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungs-/Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungs- / Teileigentums am Gesamtgrundstück.

4.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **340,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	0,7
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	07.10.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1,8
Grundstücksfläche (f)	=	1.422 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 07.10.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	340,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	07.10.2025	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 340,00 €/m ²	
WGFZ	0,7	1,8	× 1,500	E2
Fläche (m ²)	keine Angabe	1.422	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	510,00 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	510,00 €/m²
Fläche	×	1.422 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	725.220,00 € <u>rd. 725.000,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.10.2025 insgesamt **725.000,00 €**.

4.4.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Zur Entwicklung der Bodenpreise liegen keine verlässlichen Auswertungen vor. Deshalb wird der letzte veröffentlichte Richtwert als Ausgangswert gewählt.

E2

Die Umrechnung von der WGFZ des BRW-Grundstücks auf die WGFZ des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten. Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich.

4.4.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 40/1.000) des zu bewertenden Teileigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Teileigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	725.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	725.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 40/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	29.000,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 29.000,00 € <u>rd. 29.000,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.10.2025 **29.000,00 €**.

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 21 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am

Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. 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 Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Teileigentum (Wohn- und Geschäftshaus)	1	Ladenlokal EG rechts	74,00		12,00	888,00	10.656,00
Summe			74,00	-		888,00	10.656,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	10.656,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 1.781,92 €
jährlicher Reinertrag	= 8.874,08 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 3,50 % von 29.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	- 1.015,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 7.859,08 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 3,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 64 Jahren Restnutzungsdauer	× 25,411
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 199.707,08 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 29.000,00 €
vorläufiger Ertragswert des Teileigentums	= 228.707,08 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Teileigentums	= 228.707,08 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 68.000,00 €
Ertragswert des Teileigentums	= 160.707,08 €
	rd. 161.000,00 €

4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Nutzfläche

Die angegebene Nutzfläche wurde aus dem vorliegenden Grundriss entnommen und auf Plausibilität überprüft.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagfähigen Bewirtschaftungskosten. Ein örtlicher gewerblicher Mietspiegel existiert nicht.

Das Mietniveau auf dem örtlichen Immobilienmarkt kann anhand der nachfolgenden Quellen wie folgt charakterisiert werden:

Der örtliche Gutachterausschuss hat in seinem aktuellen Grundstücksmarktbericht für Ladenlokale die folgende Mietspanne veröffentlicht: 6 bis 14 €/m² Nutzfläche.

Für kleine Ladenlokale (ca. 60 m² Nutzfläche) im 1a- und 1b-Neben kern veröffentlicht der **Immobilienverband Deutschland IVD West e. V.** in seinem Preisspiegel 2025 für Hattingen keine Netto-Kaltmieten.

Für die angrenzende Stadt Essen werden z.B. für 2025 für kleine Ladenlokale im 1a-Neben kern 30,00 €/m² und im 1b-Neben kern 10,00 €/m²,

für Witten werden für kleine Ladenlokale im 1a-Neben kern 12,00 €/m² und im 1b-Neben kern 10,00 €/m² und

für Bochum werden für kleine Ladenlokale im 1a-Nebenkern 21,50 €/m² und im 1b-Nebenkern 11,30 €/m² veröffentlicht.

Der **RDM Ring Deutscher Makler Bezirksverband Essen e.V. veröffentlicht** in seinem Preisspiegel 2025 für Essen für Ladenlokale bis ca. 100 m² Nutzfläche im 1a-Nebenkern 8,90 €/m² und im 1b-Nebenkern 6,00 €/m².

Der Sachverständige hält aufgrund der festgestellten Objekt- und Lagemerkmale, insbesondere der Größe, der nach Fertigstellung des Innenausbaus vorhandenen neuwertigen Ausstattung und der gut sichtbaren Ecklage an einer Durchgangsstraße sowie der Nähe zu Essen eine Netto-Kaltmiete von 12,00 €/m² Nutzfläche für marktüblich erzielbar.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden die Bewirtschaftungskosten modellkonform nach § 32 ImmoWertV in Verbindung mit Anlage 3 zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Gewerbe		
	3,0 % vom Rohertrag	319,68 €
Instandhaltungskosten Gewerbe	Büros, Praxen, Geschäfte, etc.	74,00 m ² × 14,00 €/m ²
		1.036,00 €
Mietausfallwagnis Gewerbe	4,0 % vom Rohertrag	426,24 €
Summe		1.781,92 €

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt. Da keine Liegenschaftszinssätze für Ladenlokale vorliegen, werden die Liegenschaftszinssätze für gemischt genutzte Objekte herangezogen.

Der örtliche Gutachterausschuss hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 für gemischt genutzte Gebäude mit einem gewerblichen Anteil von < 20 % und einer Restnutzungsdauer ≥ 25 Jahre mit Baujahren von 1950 bis 2000 folgenden Mittelwert für den Liegenschaftszinssatz veröffentlicht:

Liegenschaftszinssatz [%]: 3,3, Standardabweichung 1,2

Ø Restnutzungsdauer [Jahre]: 36

Ø Bewirtschaftungskosten [%]: 28

Rohertragsfaktor: 16,6, Standardabweichung 2,8

Miete [€/m²]: 6,50, Standardabweichung 0,90

Kaufpreis [€/m² WF/NUF]: 1.290, Standardabweichung 280

Wohn-/Nutzungsfläche [m²]: 560, Standardabweichung 350

Der Sachverständige hält in Anbetracht der vorliegenden Lage- und Objekteigenschaften einen Liegenschaftszinssatz von 3,50 % für angemessen. Bei dieser Einschätzung wurden insbesondere die folgenden Aspekte berücksichtigt. Dabei ist zu beachten, dass die Nutzung als Ladenlokal im Vergleich zu einem Wohn- und Geschäftshaus mit einem höheren Risiko verbunden ist.

Positiv (Chancen):

- gute Erreichbarkeit
- gut sichtbaren Ecklage an einer Durchgangsstraße
- kostenfreie öffentliche Parkplätze in der Nähe zum Bewertungsobjekt

Negativ (Risiken):

- lange wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 64 Jahren
- besondere Anforderungen an Grundriss und Ausstattung

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge ist nicht erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) wird nach § 4 Abs. 2 ImmoWertV in Verbindung mit Anlage 1 modellkonform mit 80 Jahren angesetzt. Dabei wird die Gesamtnutzungsdauer aus dem Gesamtgebäude abgeleitet.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. 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.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird modellkonform das Modell nach § 4 Abs. 3 ImmoWertV in Verbindung mit Anlage 2 angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Das 2008 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit ist eine Kernsanierung (hier: Fertigstellung des sich im Rohbauzustand befindenden Ladenlokals) erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt wird.

Aufgrund der unterstellten Kernsanierung wird zunächst das „vorläufige fiktive Baujahr“ in Ansatz gebracht. Zur Ermittlung des „vorläufigen fiktiven Baujahrs“ aufgrund der unterstellten Kernsanierung werden folgende Einflussgrößen herangezogen:

- Jahr der Kernsanierung: 2025,
- übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre.

Da bei der Kernsanierung (Entkernung und Erneuerung) einige Gebäudeteile erhalten bleiben, wird nicht das Jahr der Kernsanierung als „vorläufiges fiktives Baujahr“ angesetzt. In Abhängigkeit vom Umfang der erhalten bleibenden Gebäudeteile (hier: vorhandener Rohbau) wird dem Gebäude nachfolgend ein „vorläufiges fiktives Alter im Jahr der Kernsanierung“ zugeordnet.

erhalten bleibende Gebäudeteile	prozentuale Anteile
• Für Fundamente, Fassaden und Dachkonstruktionen	10 %
• Für Gebäudedecken	5 %
• Für tragende / nicht tragende Wände	3 %
• Für vorhandenen Heizkessel	2 %
Summe	20 %

Erläuterungen zu den gewählten Abschlägen aufgrund erhalten gebliebener Gebäudeteile

Im vorliegenden Fall wird das Gesamtgebäude bestehend aus dem Bauabschnitt mit der Hausnummer 40 und Baujahr 2008 und dem Bauabschnitt mit der Hausnummer 38 und Baujahr 2012 als wirtschaftliche Einheit bewertet, da die Bauabschnitte keine bauliche Selbstständigkeit aufweisen. Eine bauliche Selbstständigkeit ist nicht gegeben, da die Bauabschnitte nicht als eigenständige Gebäude betrachtet werden können. Die Bauabschnitte verfügen zwar über eigene Eingänge und verschiedene Hausnummern, jedoch über eine gemeinsame Heizung. Das Vorhandensein einer gemeinsamen Heizungsanlage ist ein starkes Indiz gegen die

bauliche Selbstständigkeit, da die technische Versorgung nicht unabhängig ist. Die Tatsache, dass beide Bauabschnitte auf demselben Flurstück liegen, im gleichen Grundbuchblatt geführt werden und eine WEG bilden, spricht ebenfalls für eine wirtschaftliche Einheit. Daher ist für das Gesamtgebäude das Baujahr des ältesten Bauabschnitts maßgeblich. Das bedeutet, das Gebäudealter und die Restnutzungsdauer werden ab dem ältesten Baujahr und damit vom Bauabschnitt mit der Hausnummer 40 und dem Baujahr 2008 berechnet.

Das zu bewertende Teileigentum befand sich zum Bewertungsstichtag noch im Rohbauzustand. Für die Nutzbarkeit des Teileigentums wird für die Bewertung die Fertigstellung unterstellt. Die fehlende Fertigstellung, die den Innenausbau inkl. Heizkörper bzw. Heizkreise bei einer Fußbodenheizung, Elektrik und Sanitäreinrichtungen umfasst, gleicht einer Kernsanierung und wird daher wertermittlungstechnisch als Kernsanierung behandelt bei der bestimmte Bauteile erhalten bleiben.

Daraus ergibt sich folgender Abschlag am bzw. folgendes fiktives Alter im Erneuerungsjahr:

$$80 \text{ Jahre Gesamtnutzungsdauer} \times 20 \% = 16 \text{ Jahre.}$$

Das „vorläufige fiktive neue Baujahr“ des Gebäudes aufgrund der unterstellten Kernsanierung beträgt somit: Jahr der Kernsanierung 2025 – fiktives Alter im Erneuerungsjahr 16 Jahre = 2009.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen fiktiven neuen“) Gebäudealter (2025 – 2009 = 16 Jahre) ergibt sich eine Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 16 Jahre =) 64 Jahren

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Erläuterung zur unterstellten Fertigstellung des Teileigentums:

Die Wertbeeinflussung der für die unterstellte Fertigstellung notwendigen Kosten wurde wie folgt geschätzt:

Wohn- und Geschäftshaus	
Normalherstellungskosten 2010 - NHK 2010 (Standard 3,5) (€)	972,50
Baupreisindex (2. Quartal 2025)	1,89
Anteil Innenausbau (geschätzt)	0,50
angepasste NHK 2010 (€)	917,07
Nutzfläche (m ²)	74,00
Kosten (€)	67.863,00
	rd. 68.000,00

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %				1,0	
Dach	15,0 %				1,0	
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			0,5	0,5	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	53,5 %	46,5 %	0,0 %
gewogener Standard		3,5 (entspricht mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard)				

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-68.000,00 €
• unterstellte Fertigstellung des Teileigentums	-68.000,00 €
Summe	-68.000,00 €

4.6 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **161.000,00 €** ermittelt.

Der fiktiv unbelastete **Verkehrswert** für den 40/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 45529 Hattingen, Essener Str. 38 - 40 verbunden mit dem Sondereigentum an den Gewerberäumen im EG vorne rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet dem Kellerraum Nr. 15 sowie dem Sondernutzungsrecht an den Pkw-Stellplätzen im Lageplan mit S6 und S7 bezeichnet und dem Sondernutzungsrecht an der Terrasse und dem Gartenland im Lageplan mit Nr. 5 bezeichnet

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Niederwenigern	2045	1, 2 / zu 1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Niederwenigern	7	1682, 1680

wird zum Wertermittlungsstichtag 07.10.2025 mit rd.

161.000 €

in Worten: einhunderteinundsechzigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Bochum, den 23. Januar 2026

.....
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung,
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000 EUR begrenzt.

Außerdem 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.

Wertermittlungsergebnisse
(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Teileigentum**in **Hattingen, Essener Str. 38 - 40**

Flur 7

Flurstücksnummern **1680, 1682**Wertermittlungstichtag: **07.10.2025**

Bodenwert						
	Bewertungs- teilbereich	Entwicklungs- stufe	beitragsrecht- licher Zu- stand	rel. BW [€/m²]	Fläche [m²]	anteiliger Boden- wert [€]
	Teileigentum	baureifes Land	frei	509,85	1.422,00	29.000,00
	Summe:			509,85	1.422,00	29.000,00

Objektdaten						
	Bewertungs- teilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
	Teileigentum	Wohn- und Geschäftshaus	74,00	2008	80	64

Wesentliche Daten				
	Bewertungs- teilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschafts- zinssatz [%]
	Teileigentum	10.656,00	1.781,92 € (16,72 %)	3,50

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	391,89 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-918,92 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	2.175,68 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	15,11
Verkehrswert/Reinertrag:	18,14

Ergebnisse	
Ertragswert:	161.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	161.000,00 €
Wertermittlungstichtag	07.10.2025

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

ZVG

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [2] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10. Auflage 2023, Reguvis Fachmedien
- [3] Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten: Grundstücksmarktbericht 2025
- [4] Immobilienverband Deutschland IVD: Preisspiegel 2025 Wohn- und Gewerbeimmobilien Nordrhein-Westfalen
- [5] RDM Ring Deutscher Makler Bezirksverband Essen e.V.: Preisspiegel 2025

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab 1 : 100.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 20.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Fotos
- Anlage 5: Grundriss Ladenlokal
- Anlage 6: Lageplan
- Anlage 7: Auskunft aus dem Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht
- Anlage 8: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 9: Erschließungsbeitragsbescheinigung
- Anlage 10: Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung
- Anlage 11: Zürs Hochwassergefährdung
- Anlage 12: Starkregengefährdung

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab 1 : 100.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

in der Internetversion nicht enthalten

Quelle: TopPlus-Web-Open
© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2025
Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
Datenquellen:
sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf
www.bkg.bund.de
Aktualität: 06.10.2025
(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 20.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

in der Internetversion nicht enthalten

Quelle: TopPlus-Web-Open
© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2025
Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
Datenquellen:
sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf
www.bkg.bund.de
Aktualität: 06.10.2025
(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

**Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1.000 mit
Kennzeichnung des Bewertungsobjekts**

Seite 1 von 1

in der Internetversion nicht enthalten

Quelle: Land NRW (2025)
Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
Datensatz (URI): <https://registry.gdide.org/id/de.nw/geobasisnrw-sekdatbestand-alkis>
Aktualität: 06.10.2025
(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 4: Fotos

Seite 1 von 5



Bild 1: Vorderansicht des Gebäudeteils Hsnr. 38



Bild 2: Vorderansicht des Gesamtgebäudes (Hsnr. 38, 40)



Bild 3: Seitenansicht links des Gebäudeteils Hsnr. 40



Bild 4: Eckansicht des Gebäudeteils Hsnr. 38

Anlage 4: Fotos

Seite 2 von 5



Bild 5: Seitenansicht rechts des Gebäude-
teils Hsnr. 38



Bild 6: Rückansicht von links des Gebäude-
teils Hsnr. 38



Bild 7: Rückansicht von rechts des Gebäu-
deteils Hsnr. 38



Bild 8: Rückansicht von links des Gebäude-
teils Hsnr. 40

Anlage 4: Fotos

Seite 3 von 5



Bild 9: Straßenanzug rechts



Bild 10: Straßenanzug links

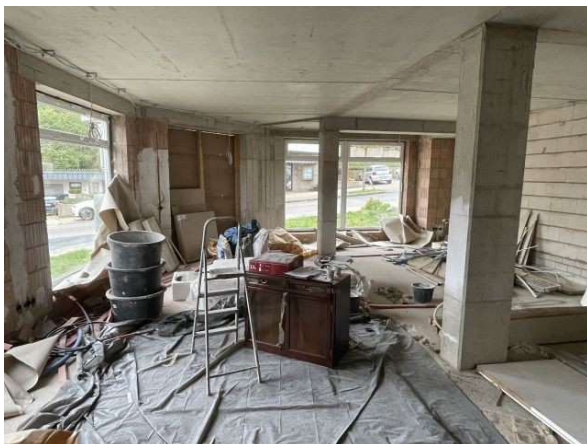


Bild 11: Innenansicht des Ladenlokals Richtung Eingang



Bild 12: Innenansicht des Ladenlokals Richtung Sanitäreinrichtungen (1)

Anlage 4: Fotos

Seite 4 von 5



Bild 13: Innenansicht des Ladenlokals Richtung Sanitäreinrichtungen (2)



Bild 14: Ladenlokal - Sanitäreinrichtung



Bild 15: Ladenlokal - WC



Bild 16: Ladenlokal - Sicherungskasten

Anlage 4: Fotos

Seite 5 von 5



Bild 17: Ansicht aus dem Ladenlokal in den Kellerraum



Bild 18: KG - Waschkeller

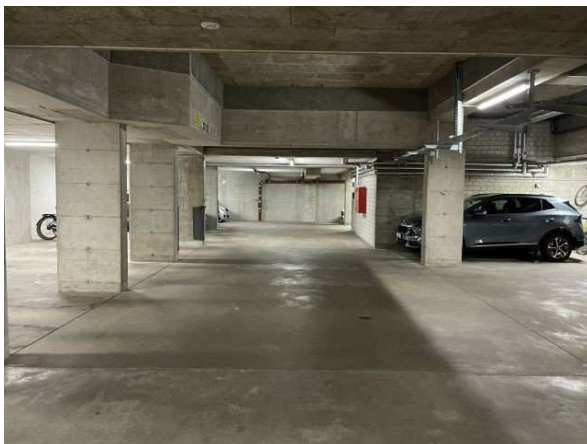


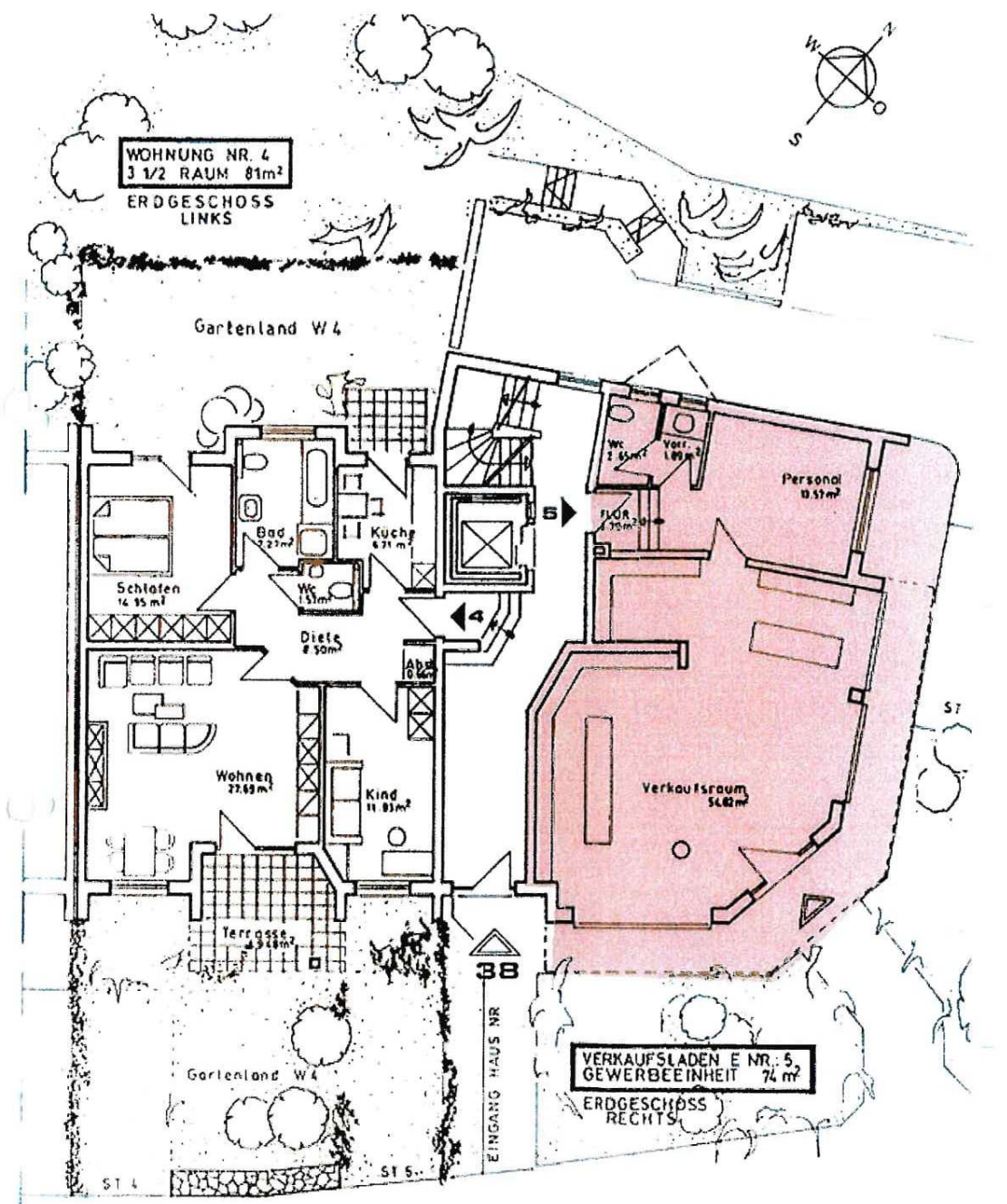
Bild 19: KG - Tiefgarage



Bild 20: KG - Gas-Wandheizkessel

Anlage 5: Grundriss Ladenlokal

Seite 1 von 1



**Anlage 7: Auskunft aus dem Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungs-
verdacht**

Seite 1 von 2

in der Internetversion nicht enthalten

Anlage 7: Auskunft aus dem Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht

Seite 2 von 2

in der Internetversion nicht enthalten

Anlage 8: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 1 von 7

in der Internetversion nicht enthalten

Anlage 8: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 2 von 7

in der Internetversion nicht enthalten

Anlage 8: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 3 von 7

in der Internetversion nicht enthalten

Anlage 8: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 4 von 7

in der Internetversion nicht enthalten

Anlage 8: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 5 von 7

in der Internetversion nicht enthalten

Anlage 8: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 6 von 7

in der Internetversion nicht enthalten

Anlage 8: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 7 von 7

in der Internetversion nicht enthalten

Anlage 9: Erschließungsbeitragsbescheinigung

Seite 1 von 1

in der Internetversion nicht enthalten

Anlage 10: Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung

Seite 1 von 3

in der Internetversion nicht enthalten

Anlage 10: Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung

Seite 2 von 3

in der Internetversion nicht enthalten

Anlage 10: Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung

Seite 3 von 3

in der Internetversion nicht enthalten

Anlage 11: Zürs Hochwassergefährdung

Seite 1 von 1

in der Internetversion nicht enthalten

Anlage 12: Starkregengefährdung

Seite 1 von 1

in der Internetversion nicht enthalten