

Wertgutachten

Ermittlung des Verkehrs-/Marktwertes
(Baugesetzbuch § 194)

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 der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Aktenzeichen: 014 K 009/23

Objekt: Weststraße 90, 59174 Kamen
BAUDENKMAL
tlw. 2½-, tlw. 3-geschossiges tlw. unterkellertes
Wohn-/Geschäftshaus mit einem Gewerbebereich im
Erdgeschoss (z. Zt. Leerstand, vormals Gaststätte)
sowie Wohnungen/individuelle Zimmer/Räume in den
Obergeschossen und dem Dachgeschoss

Baujahr: ist mir nicht bekannt; geschätzt ca. 1880er Jahre

Wohn-/Nutzflächen: ca. 600 m² Gesamt-/wohn-/nutzflächen
• Erdgeschoss: Gewerbe ca. 220 m²
• 1. Obergeschoss: } Wohnen ca. 200 m²
• 2. Ober-/Dachgeschoss: } Räume ca. 180 m²
(überschläglic auf Grundlage der vorliegenden
Unterlagen ermittelt; tlw. ohne Innenbesichtigung)

Grundstücksgröße/n: Flurstück 187 (Straße/Gehweg): 18 m²
Flurstück 344 (Hausgrundstück): 365 m²

Grundbuch: Kamen, Blatt 490

Katasterbezeichnung: Gemarkung: Kamen
Flur: 34
Flurstück/e: 187 (Straße/Gehweg)
344 (Hausgrundstück)

Verkehrs-/Marktwert: 490.000,00 EUR (Gesamtwert)

(Wert einschließlich eines Sicherheitsabschlags, weil tlw. keine Innenbesichtigung durchgeführt werden konnte)

Die einzelnen Wertanteile am Gesamtwert ergeben sich wie folgt:

Anteil Flurstück 187: 1.800,00 EUR (Straße/Gehweg)

Anteil Flurstück 344: 488.200,00 EUR (Hausgrundstück)

(Die Grundstücke / Flurstücke 187 und 344 bilden keine wirtschaftliche Einheit)

zuzüglich Zubehör/Gaststätteneinrichtung: 3.000,00 EUR
(Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 27.07.2023)

INHALTSVERZEICHNIS

0. TITELBLATT

mit Angabe des Verkehrs-/Marktwertes

1. ALLGEMEINE ANGABEN

- 1.1 Bewertungsobjekt
- 1.2 Eigentümer / Erbbauberechtigter
- 1.3 Ortsbesichtigung
- 1.4 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag
- 1.5 Zweck des Gutachtens
- 1.6 Auftraggeber
- 1.7 Bewertungsunterlagen / Grundlagen
- 1.8 Baukostenindex
- 1.9 Bewertungs-/Rechtsgrundlagen / Literatur
- 1.10 Altlasten
- 1.11 Zeichnungen
- 1.12 Urheberrecht / Haftung

2. BEWERTUNGSOBJEKT

- 2.1 Wohnlage
- 2.2 Grundstück
- 2.3 Bebauung
- 2.4 Nutzung / Wohnfläche/n
- 2.5 Ausstattung
- 2.6 Grundstückszubehör
- 2.7 Beschaffenheit / Zustand
- 2.8 Bodenwert
- 2.9 Erbbaurecht
- 2.10 Nießbrauch, Wohnungsrecht
- 2.11 Leibrente, Zeitrente
- 2.12 Lasten und Beschränkungen

3. GRUNDSÄTZE DER WERTERMITTLUNG

- 3.1 Gesamt-/Restnutzungsdauer
- 3.2 Sachwert
- 3.3 Sachwert-Marktanpassung
- 3.4 Ertragswert
- 3.5 Vergleichswert
- 3.6 Verkehrs-/Marktwert

4. WERTERMITTLUNG

- 4.1 Wertermittlungsansätze und Wertermittlungsergebnisse
- 4.2 Marktwert und Kenngrößen
- 4.3 Bodenwertermittlung
- 4.4 Ertragswertberechnung
- 4.5 Ableitung des Verkehrs-/Marktwertes

5. VERZEICHNIS DER ANLAGEN

1.1 Bewertungsobjekt

Wohn-/Geschäftshaus, Weststraße 90, 59174 Kamen

Das zu bewertende Objekt/Grundstück besteht aus zwei Flurstücken und ist im Grundbuch von Kamen, Blatt 490, wie folgt eingetragen:

Lfd. Nr. 1

Gemarkung:	Kamen
Flur:	34
Flurstück:	187 mit 18 m ² Grundstücksfläche
Wirtschaftsart und Lage:	Straße; Am Geist

Lfd. Nr. 2

Gemarkung:	Kamen
Flur:	34
Flurstück:	344 mit 365 m ² Grundstücksfläche
Wirtschaftsart und Lage:	Hof- und Gebäudefläche; Weststraße 90

Hinweis

Das Haus Weststraße 90 ist ein Baudenkmal. Es ist seit 1986 unter der lfd. Nr. 43 in den Listenteil A der Denkmalliste der Stadt Kamen eingetragen (siehe Pkt. 2.3/Mitteilung der Unteren Denkmalbehörde). Der Denkmalschutz gehört zu den rechtlichen Gegebenheiten (i.S.v. § 194 BauGB), die den Verkehrswert eines Grundstücks mit prägen. Eigentümer eines Gebäudes mit Denkmalschutz unterliegen besonderen Genehmigungsvorbehalten (z. B. bei Umbau, Nutzungsänderungen) sowie erhöhten Instandhaltungskosten. Die Besonderheiten wie Beibehaltung unwirtschaftlicher Grundrisse, übermäßiger Reparatur- und Instandhaltungsaufwand mit entsprechend höheren Kosten, die sich aus der besonderen Bauweise aber auch aus der Verpflichtung zum Erhalt des Gebäudes ergeben, werden bei dieser Wertermittlung durch einen erhöhten Ansatz bei den Instandhaltungs-/Bewirtschaftungskosten berücksichtigt. Unter Denkmalschutz stehende Gebäude sind auf Dauer zu erhalten, wodurch sich theoretisch eine „ewige Restnutzungsdauer“ ergibt. Allerdings unterliegen auch Materialien in einem denkmalgeschützten Gebäude einer Alterswertminderung. Die (fiktive) wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes habe ich unter Berücksichtigung der mir bekannten/angegebenen durchgeführten Renovierungen/Erhaltungsmaßnahmen sowie der vorliegenden Mängel/Schäden auf Grundlage der in der ImmoWertV vorgegebenen Angaben zu Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer ermittelt sowie hilfsweise das für Finanzämter zuständige Bewertungsgesetz (hier § 185 Abs. 3 Satz 6) mit herangezogen: „Die Restnutzungsdauer eines noch nutzbaren Gebäudes beträgt vorbehaltlich des Satzes 7 mindestens 30 Prozent der Gesamtnutzungsdauer.“

Die Grundbuch-, Flächen- und Eigentumsangaben entstammen dem mir vorliegenden Grundbuchauszug mit dem Stand der letzten Änderung vom 05.05.2023 und Ausdruck vom 12.06.2023.

In der Abteilung II des Grundbuchs – Lasten und Beschränkungen – befinden sich folgende Eintragungen:

Lfd. Nrn. 1 - 3 (Diese Eintragungen sind gelöscht)
Lfd. Nr. 4 *Die Zwangsverwaltung ist angeordnet ...*
Lfd. Nr. 5 *Die Zwangsversteigerung ist angeordnet ...*

Die Eintragung zu lfd. Nr. 4 betrifft nur das Flurstück 344 (Hausgrundstück).

Die Eintragung zu lfd. Nr. 5 betrifft die beiden Flurstücke 187 und 344.

Diese Eintragung/en wird/werden bei dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Hinweis

Die Höhe der bei dieser Wertermittlung ggf. angebrachten Zu- und Abschläge wegen Zubehör/Einbauten, Mängeln/Schäden, Genehmigungen, etc. sind in der Regel nicht identisch mit den tatsächlichen Kosten, weil sie nur im „gedämpften“ Umfang zu Werterhöhungen oder Wertminderungen führen. Es werden somit nicht die tatsächlichen Kosten, sondern der Werteinfluss, ggf. ein Vorteilsausgleich „neu für alt“, wie er sich nach meiner Schätzung ergibt, berücksichtigt. Das gilt insbesondere im Bereich des kommunalen Beitragsrechts

(Erschließungs-/Kanalanschluss-/Straßenbaubeiträge, etc.) für noch zu zahlende Beiträge. Weiterhin handelt es sich bei den Abschlägen wegen Beschaffenheit/Zustand um reine Wertminderungen/Werteinflüsse, wie sie sich nach meiner Einschätzung ergeben und nicht ggf. tatsächlich noch zu erwartende Kosten.

1.2 Eigentümer

XXXXXXXXXX

1.3 Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung wurde am 27.07.2023 durchgeführt. Sie bezieht sich auf die wesentlichen Grundstücks- und/oder Gebäudeteile und auch nur insoweit, wie sie nach meiner Einschätzung wertermittlungsrelevant sind; d. h. es wird nicht immer in jedem Geschoss/Gebäude jeder Raum besichtigt. Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes konnte nur tlw. durchgeführt werden, weil am Besichtigungstermin die Mieter (es gibt gemäß den mir gemachten Angaben zwei vermietete Wohnungen) entweder nicht anwesend waren, oder die Türen nicht geöffnet haben. Daraufhin erfolgte nur an den zugänglichen Stellen eine Innenbesichtigung. Auch der Garten/Hofraum mit dem dortigen Gebäudebestand und die Rückseiten des Hauptgebäudebestandes konnten nicht besichtigt werden. Für diese Bewertung wird unterstellt, dass sich die nicht besichtigten Teile des Gebäudes/der Gebäude in einem durchschnittlichen Zustand ohne wesentliche Mängel/Schäden befinden.

1.4 Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag

Der Wertermittlungstichtag (§ 2, Abs. 4 ImmoWertV) ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist. Der Qualitätstichtag (§ 2, Abs. 5 ImmoWertV) ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist. Für diese Wertermittlung fallen sowohl der Wertermittlungs- als auch der Qualitätstichtag auf den 27.07.2023 (Tag der letzten Ortsbesichtigung).

1.5 Zweck des Gutachtens

Die Verkehrs-/Marktwertermittlung findet im Rahmen einer Zwangsversteigerung statt. Das Gutachten ist ausschließlich hierfür zu verwenden, da bei der Wertableitung ggf. verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind.

1.6 Auftraggeber

Amtsgericht Kamen
Aktenzeichen: 014 K 009/23

1.7 Bewertungsunterlagen / Grundlagen

Grundbuchauszug, Katasterkarte, Behördenauskünfte/Bauakte/Bauunterlagen, ggf. von den Eigentümern zur Verfügung gestellte Unterlagen und/oder ggf. Angaben während der Ortsbesichtigung.

Hinweis

Das Ursprungsbaupjahr des Bewertungsobjektes geht aus den mir vorliegenden Unterlagen (Bauakte bei der Stadt Kamen) nicht eindeutig hervor. Die älteste Unterlage ist ein Schriftsatz aus dem Jahre 1887. Die zweit-älteste ist aus dem Jahre 1908 (Vergrößerung des Ladenlokals) und die neueste aus dem Jahre 1941 (Vergrößerung des Ladenlokals). Die diesem Gutachten beigelegten Bauzeichnungen (Anlagen E bis G) sind Bauzeichnungen ohne Datumsangabe; sie entsprechen in den wesentlichen Darstellungen Bauzeichnungen aus dem Jahre 1929, die wegen der schlechten Qualität nicht beigelegt werden konnten.

Die in den Bauunterlagen ggf. angegebenen Maße bezüglich der Raumhöhen, Gebäudeumringsmaße und/oder einzelne Zimmer-/Raummaße wurden örtlich nicht überprüft. Es wird unterstellt, dass keine, bzw. keine signifikanten Abweichungen zwischen Planung und Bauausführung vorliegen.

Die für die Wertermittlung benötigten Daten (z. B. Grundflächen der Gebäude) wurden auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen und der Maßangaben im Liegenschaftskataster ermittelt. Sämtliche Daten wurden mit einer für Wertermittlungen ausreichenden und benötigten Genauigkeit ermittelt.

1.8 Baukostenindex

Der Baukostenindex bezieht sich auf das Statistische Bundesamt mit dem zum Bewertungsstichtag vorliegenden Stand. Der Baukostenindex wird zeitversetzt nachträglich vierteljährlich angegeben. (Für diese Wertermittlung wird, wenn benötigt, der letzte veröffentlichte, resp. mir vorliegende Wert vor dem Wertermittlungsstichtag angehalten).

1.9 Bewertungs-/Rechtsgrundlagen / Literatur

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorgelegten Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB),
- Baugesetzbuch (BauGB),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021),
- Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG).

Als wesentliche Wertermittlungsliteratur wurden verwendet:

- Simon/Kleiber Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten,
- Sommer/Kröll Lehrbuch der Immobilienbewertung,
- M. Vogels Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht,
- Sprengnetter (Hrsg.) Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung –,
- Sprengnetter (Hrsg.) Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung –,
- Kröll/Hausmann Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken,
- sowie, je nach Bedarf, weitere Spezialliteratur und Grundstücksmarktberichte.

1.10 Altlasten

Das Bauwerk/die Bauwerke wurde/n nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen, z. B. Asbest, Formaldehyd, etc. untersucht. Eine eventuelle Altlastenproblematik/Altlastenuntersuchung bleibt in dem weiteren Bewertungsgang außer Acht und geht nicht in den Verkehrswert ein.

Vom Kreis Unna wurden mir nachfolgende Angaben bezüglich eventueller Altlasten des Grundstücks gemacht:

Bodenschutz, Auskunft aus dem Altlastenkataster
Grundstück: Kamen, Weststraße 90 / Am Geist; Gemarkung: Kamen; Flur 34,
Flurstück 187 und 344
Geschäftszeichen: 014 K 009/23

19.06.2023

Öffnungszeiten

Mo – Do 08.00 – 16.30 Uhr
Fr 08.00 – 12.30 Uhr
und nach Vereinbarung

Sehr geehrter Herr Schalow

das o. g. Grundstück ist im Altlastenkataster nicht als Altlast oder
Altlastenverdachtsfläche erfasst.

Diese Auskunft aus dem Altlastenkataster basiert ausschließlich auf dem
derzeitigen Kenntnisstand. Die Vollständig- und Richtigkeit der Daten kann
nicht gewährleistet werden. Rechte oder Ansprüche können hiermit nicht
hergeleitet werden.

Für die Auskunft aus dem Altlastenkataster werden Gebühren erhoben. Der
Bescheid wird als Anlage beigelegt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag 

Dienstgebäude

Außenstelle Bönen
Edisonstraße 1a
59199 Bönen
Raum Nr.223

Bus und Bahn

VKU-Servicezentrale
Fon 0 800 6 50 40 30
www.vku-online.de

Zentrale Verbindung

Fon 0 23 03 27-0
Postfach 21 12, 59411 Unna

Hiernach ist das Bewertungsgrundstück z. Zt. im Altlastenkataster nicht als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche erfasst.

1.11 Zeichnungen

Die eventuell als Anlagen beigelegten Kopien von Zeichnungen/Plänen (Grundrisse, Schnitte, etc.) sind überwiegend nicht maßstabsgerecht und sollen dem Nutzer des Gutachtens lediglich eine bessere Verständlichkeit bieten, als nur der geschriebene Text.

Zeichnungen/Pläne sind tlw. verkleinert, um formatmäßig in das Gutachten eingefügt werden zu können. Maße können daher nicht abgegriffen werden, auch wenn eine Maßstabsangabe vorhanden ist. Diese stammt jeweils von dem nicht verkleinerten Original und hat keine Gültigkeit.

In den Grundrissen angegebene Nutzungsbezeichnungen entsprechen ggf. teilweise nicht mehr den jetzigen Nutzungen; ggf. ist der Ausbau tlw. anders, als in den Bauzeichnungen dargestellt. Eventuell von mir farblich vorgenommene Ergänzungen in den beigelegten Unterlagen/Anlagen (Pläne, Zeichnungen, etc.) sind unmaßstäbliche Darstellungen und Ergänzungen, die lediglich den tatsächlichen Bestand besser veranschaulichen sollen.

1.12 Urheberschutz / Haftung

Das Gutachten genießt Urheberschutz und ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwendung durch Dritte ist nur mit meiner Genehmigung erlaubt. Rechte an Karten und Kartenausschnitten sind ggf. durch Dritte urheberrechtlich geschützt. Sie wurden ausschließlich für dieses Gutachten lizenziert. Eine Nutzung außerhalb des Gutachtens ist nicht zulässig. Ich hafte – gleich aus welchem Rechtsgrund – nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit und nur dem Auftraggeber gegenüber. Die Haftung wird zeitlich auf ein Jahr nach Gutachtenerstellung und der Höhe nach auf den Betrag begrenzt, der für die Erstellung des Gutachtens erhoben wurde. Die Haftung beschränkt sich auf die Richtigkeit des ermittelten Verkehrs-/Marktwertes. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse, z. B. Flächen- und/oder Kubaturberechnungen, Zu- und Abschläge wegen Zubehör/Einbauten, Mängeln/Schäden, Genehmigungen, Erschließungskosten, etc. unterliegen nicht der Haftung.

2.1 Wohnlage

- regional

Kamen, in zentraler Lage an einem wichtigen Verkehrsknotenpunkt gelegen, ist eine Industriestadt am Ost- rand des Ruhrgebiets. Kamen wurde erstmals 1050 als "Camen" erwähnt. Durch das Abteufen des ersten Zechenschachtes 1873 wurde Kamen Bergmannsstadt. Der spätere Niedergang des Bergbaus zwang die Stadt, die Wirtschaftsstruktur zu ändern, was auch mit der Ansiedlung verschiedener Industriezweige in der Folgezeit gelang. Die Stadt Kamen besteht aus den Ortsteilen Kamen – Mitte, Kamen – Methler, Kamen – Heeren-Werve und Kamen – Südkamen mit insgesamt ca. 42.000 – 43.000 Einwohnern, die sich auf einer Gesamtfläche von ca. 41 km² verteilen. Die Länge der Stadtgrenze beträgt ca. 43,7 Kilometer. Die durchschnittliche Ortshöhe liegt bei ca. 67 Metern über Normalhöhennull.

Die nachfolgenden Daten ergeben sich aufgrund des von der Bertelsmann Stiftung herausgegebenen "Demographieberichts: Daten – Prognosen" der Kommune Kamen. Der Bericht reflektiert die bisherige Entwicklung und schaut in die Zukunft. Dazu wurden statistische Daten ausgewertet, um den derzeitigen Entwicklungszustand abzubilden. Darüber hinaus wurde die Bevölkerungsentwicklung mit ihren Einflussfaktoren in die Zukunft projiziert, um die wahrscheinlichen Veränderungen in der Bevölkerungszahl und der Altersstruktur darzustellen. Sowohl die aktuellen Daten als auch jene aus der Bevölkerungsvorausberechnung berücksichtigen den Zensus 2011. Nachfolgend ein Auszug aus dem o. g. Demographiebericht.

Demographische Entwicklung

Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	-2,8
Bevölkerungsentwicklung die letzten 5 Jahre (%)	-2,6
Durchschnittsalter (Jahre)	46,4
Medianalter (Jahre)	49,0
Anteil unter 18-jährige (%)	15,7
Anteil 65- bis 79-jährige (%)	16,7

- örtlich

Das zu bewertende Grundstück liegt innerhalb der Stadt Kamen im Zentrumsbereich am östlichen Anfang der Fußgängerzone/Weststraße. Das Wohnumfeld ist durch eine überwiegende Wohn-/Geschäftshausbebauung geprägt. Das Grundstück ist ein Eckgrundstück liegt an den zwei ausgebauten Straßen *Weststraße* und *Am Geist*. Die Infrastruktur und die Wohnlage sind als normal/durchschnittlich zu bezeichnen. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind überwiegend in mittelbarer Entfernung vorhanden; ebenso Kindergärten und Schulen.

2.2 Grundstück

Das Bewertungsgrundstück besteht aus den beiden Flurstücken 187 und 344. Die Grundstücksgrenze zwischen den beiden Flurstücken ist örtlich nicht erkennbar. Gemäß der Darstellung im Liegenschaftskataster/Flurkarte (siehe Anlage B), gehe ich für die Bewertung davon aus, dass im Bereich der Grundstücksgrenze zwischen den Flurstücken 187 und 344 die Gebäudevorderkante auch Grundstücksgrenze ist. Daraus ergibt sich dann, dass das Flurstück 187 vor dem Hausgrundstück der Gehweg ist. Das deckt sich auch mit den Angaben im Grundbuch, wo für das Flurstück 187 als Wirtschaftsart *Straße* angegeben ist.

Das Bewertungsgrundstück ist ein Eckgrundstück und unregelmäßig geschnitten (siehe Anlage B) mit einer mittleren Tiefe von ca. 20 Metern (von der Weststraße aus) und ca. 23 Metern (von der Straße „Am Geist“ aus) für das Flurstück 344.

Der Zugang zum Gewerbebereich/Erdgeschoss erfolgt von der Weststraße/Fußgängerzone aus; der zu den Wohnungen/Wohnbereichen (Ober-/Dachgeschoss) von der Straße „Am Geist“ aus (siehe Fotos, Anlage H).

Die Lage des Grundstücks ist im Hinblick auf eine Bergschadengefährdung nicht geprüft/überprüft worden.

Bezüglich Baulasten, Erschließungs-, Kanalanschluss- und Straßenbaubeiträgen wurden mir nachfolgende Angaben von den zuständigen Stellen bei der Stadt Kamen gemacht:

BEWERTUNGSOBJEKT: Weststraße 90 • 59174 Kamen

• **Baulasten**

Datum: 19.07.2023

Aktenzeichen: AA-0127/2023

Grundstück:

59174 Kamen, Weststraße 90

Flurstück(e):

Gemarkung : Kamen Fl.: 34, Flst.: 344, 187

Ihr Zeichen:

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit wird Ihnen bescheinigt, dass auf dem Grundstück:

Gemarkung Kamen

Flur 34

Flurstück 187+344

in 59174 Kamen, Weststraße 90, zum Zeitpunkt ihrer Anfrage keine Baulast eingetragen ist.

Hinweis: Bitte beachten sie, dass eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis nur zu Lasten eines Flurstücks erteilt werden kann.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

• **Erschließungs-, Kanalanschluss- und Straßenbaubeiträge/Anliegerbescheinigung**

Mein Zeichen (bitte bei Schriftverkehr angeben):
20.2 / 60.44.0000

Ihr Zeichen:
Gericht: 014 K 009/23

Datum:
22.06.2023

Negativtest:

Weststraße 90 + Teil Verkehrsfläche (Gemarkung Kamen, Flur 34, Flurstücke 187, 344)

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Schalow,

das o.g. Grundstück wird von den Anlagen *Weststraße* und *Am Geist* erschlossen.

Die Straße Am Geist (vormals Königstraße) gilt mit der abschließenden Fluchtlinienänderung vom 09.06.1914 als erstmalig hergestellt.

Die Weststraße ist in diesem Abschnitt als Fußgängerzone eingestuft. Die Anlage ist ebenfalls erstmalig hergestellt. Die Fußgängerzone Weststraße ist in den Jahren 2007/2008 nachmalig hergestellt worden. Beiträge nach § 8 KAG NRW sind für diesen Ausbau nicht erhoben worden.

Für die o.g. Anlagen fallen keine Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge mehr an.

Bis Ende 2026 ist ein erneuter Ausbau nicht vorgesehen, so dass bis dahin auch nicht mit der Erhebung von Straßenbaubeiträgen im Sinne des § 8 KAG NRW gerechnet werden muss.

Die Gebühr für diese Bescheinigung beträgt gemäß § 2 Absatz 1 Satz 1 der Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Kamen vom 07.07.2017 und der Tarif-Nr. 3 der Anlage zur Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Kamen in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.07.2017 **58,00 €**. Ich bitte, diesen Betrag bis zum **31.07.2023** auf eines der unten angeführten Konten zu überweisen und als Zahlungsgrund **KT6500004TK** anzugeben.

Mit freundlichem Gruß

Im Auftrag

2.3 Bebauung

Die Bebauung besteht im Wesentlichen aus einem Wohn-/Geschäftshaus. Für ggf. weitere sich auf dem Grundstück befindende Baulichkeiten von wertmäßig untergeordneter Bedeutung, wie z. B. kleine/ alte Schuppen/ Ställe/Nebengebäude, kleinere Carports, Holzgardenhäuser, etc. erfolgt überwiegend kein separater Wertansatz; der Wert wird ggf. durch einen pauschalen Zuschlag bei den Außenanlagen berücksichtigt, soweit er nach meiner Einschätzung wertrelevant ist.

Eine Untersuchung, ob sich die Bebauung/Nutzung innerhalb der eigenen Grundstücksgrenzen befindet, hat nicht stattgefunden; es wird unterstellt, dass keine, bzw. keine ungenehmigten Grenzüberschreitungen vorliegen.

Gemäß E-Mail Auskunft vom 27.06.2023 der zuständigen Stellen bei der Stadt Kamen ist das Bewertungsobjekt in die Denkmalliste der Stadt Kamen eingetragen; es besteht Denkmalschutz.

Sehr geehrter Herr Schalow,

ich habe die Denkmalkarteikarte sowie die Eintragungsbescheide zum o.a. Baudenkmal gesichtet. Leider ist die vorliegende Datenlage relativ übersichtlich.

Das Gebäude wurde am 19.02.1986 unter der laufenden Nummer 43 in den Listenteil A der Denkmalliste der Stadt Kamen eingetragen. Der Eintragungstext lautet:

„Zweigeschossiger, drei mal neunachsiger Neurenaissance-Putzbau, originale gusseiserne Fensterrahmung im Erdgeschoss für die großen rechteckigen Caféfenster. Obergeschoss mit kräftiger Rahmung der Hochrechteckfenster, gaubenbesetztes schiefergedecktes Mansarddach.“

Weitere Daten sind auf der Karteikarte nicht vermerkt.

Das gesamte Gebäude, sowohl im Inneren als auch die gesamte Außenfassade stehen unter Denkmalschutz. Sämtliche Maßnahmen sind gem. § 9 (1) DSchG NRW erlaubnispflichtig. Instandsetzungsarbeiten sind mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Kamen abzustimmen.

Für Rückfragen und nähere Informationen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

STADTVERWALTUNG KAMEN
Untere Denkmalbehörde
Rathausplatz 1
59174 Kamen

Die Wertermittlung wurde auf Grundlage der vorhandenen Bebauung und der vorliegenden Unterlagen/Bauunterlagen durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Genehmigung und/oder dem Bauordnungsrecht wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt; es wird unterstellt, dass das/die Gebäude mit der derzeitigen Nutzung baurechtlich genehmigt und abgenommen wurde/n und mit der Unteren Denkmalbehörde abgestimmt sind.

Die nachfolgende Beschreibung bezieht sich auf die wesentlichen Ausstattungsmerkmale und auch nur insoweit, wie sie wertermittlungsrelevant sind; in Teilbereichen können also Abweichungen vorliegen. Soweit Konstruktionen einzelner Gewerke örtlich nicht zweifelsfrei erkennbar waren, beziehen sich die Angaben ggf. auf die Unterlagen/Bauunterlagen oder Hinweisen während des Ortstermins.

Der zum Stichtag geltende bauliche Zustand des Bewertungsobjektes ergibt sich im Wesentlichen aus der Fotodokumentation und/oder der nachfolgenden Beschreibung.

Das Bewertungsobjekt/Gebäude besteht aus zwei Gebäudetrakten; nachfolgend als Haupt- und Nebengebäude/westlicher Anbau (siehe Darstellung auf der Anlage B) bezeichnet.

Hauptgebäude

Es handelt sich, soweit örtlich erkennbar, um einen 3-geschossigen tlw. unterkellerten Massivbau (verputzt/gestrichen) mit einem Mansarddach.

Nebengebäude

Es handelt sich, soweit örtlich erkennbar, um einen 2½-geschossigen nicht unterkellerten Fachwerkbau (mit ausgemauerten Gefachen) mit einem Satteldach.

2.4 Nutzung / Wohnfläche/n

Haupt- und Nebengebäude werden, soweit örtlich erkennbar, auf allen Ebenen/Etagen jeweils als eine Einheit (Gewerbe oder Wohnraum/individuelle Zimmer/individuelle Räume) genutzt. Für die Bewertung wird unterstellt, dass die derzeitige Nutzung/Ausbau mit der Unteren Denkmalbehörde abgestimmt ist.

Erdgeschoss (zum Besichtigungszeitpunkt Leerstand)

Hier befindet sich eine Gewerbeeinheit (Nutzung vor dem derzeitigen Leerstand offensichtlich Gaststätte/Tapas-Bar). Im Hauptgebäude befindet sich überwiegend der Gästebereich (siehe Fotos Anlage J) und im Nebengebäude überwiegend der Wirtschafts-/Küchenbereich (siehe Fotos Anlage K).

1. Obergeschoss (zum Besichtigungszeitpunkt offensichtlich nicht genutzt/Leerstand)

Hier befinden sich offensichtlich Wohnungen/Wohnräume/individuelle Zimmer/Abstellräume. Es konnten nur das Treppenhaus und der Flurbereich besichtigt werden (siehe Anlage E/Grundriss und Anlage M, obere Fotos).

2. Obergeschoss/Hauptgebäude und Dachgeschoss/Nebengebäude (= 1 Etage)

Hier befinden sich offensichtlich Wohnungen/Wohnräume/individuelle Zimmer/Abstellräume. Es konnten nur das Treppenhaus, der Flurbereich, ein einzelnes Zimmer sowie ein 1-Zimmer-Apartment im Dachgeschoss des Nebengebäudes (Zugang vom Flur des Hauptgebäudes aus) besichtigt werden (siehe Anlage F/Grundriss, Anlage M/untere Fotos und Fotos Anlage N/Apartment im Dachgeschoss des Nebengebäudes).

Gemäß den mir vorliegenden Angaben befinden sich auf dieser Etage 2 vermietete Wohnungen im Hauptgebäude mit ca. 42 m² und ca. 75 m² Wohnfläche. Das Apartment im Dachgeschoss des Nebengebäudes war nicht bewohnt; es ist auch nicht gesichert, ob es baurechtlich als Wohnraum zulässig ist oder nur als Abstellraum genutzt werden darf (eine Bau-/Ausbaugenehmigung liegt mir nicht vor).

Hinweis

Im Treppenhaus des Hauptgebäudes auf „halber Treppe“ zwischen dem Erd- und 1. Obergeschoss sowie dem 1. und 2. Obergeschoss (siehe Anlage L, mittlere Fotos) befinden sich offensichtlich ehemalige Toiletten, die z. Zt. als Abstellraum genutzt werden und tlw. „vermüllt“ sind.

Die einzelnen Wohn-/Nutzflächen sind in den mir vorliegenden Bauunterlagen nicht nachgewiesen. Deshalb habe ich die Gesamtwohnfläche je Geschoss/Etage für diese Bewertung überschläglich durch Multiplikation der Geschossfläche/Grundfläche (auf Grundlage der Angaben im Liegenschaftskataster ermittelt) mit einer Verhältniszahl ermittelt, die einmal den Mauerwerksanteil und zum anderen den Anteil der nicht anrechnungsfähigen Nebenräume berücksichtigt. Die Wohn-/Nutzflächen wurden mit einer für Wertermittlungen benötigten und ausreichenden Genauigkeit wie folgt ermittelt:

Erdgeschoss:	Gewerbefläche ca. 220 m ²
1. Obergeschoss:	Wohnungen/Wohnräume/individuelle Zimmer/Abstellräume ca. 200 m ²
2. Ober-/Dachgeschoss:	Wohnungen/Wohnräume/individuelle Zimmer/Abstellräume ca. 180 m ²

Die gesamte Wohn-/Nutz-/Gewerbefläche ergibt sich hiernach mit ca. 600 m² für das Bewertungsobjekt.

2.5 Ausstattung

Allgemeiner Hinweis

Die nachfolgende Ausstattungsbeschreibung ist nur nachrichtlich und soll lediglich die wertige Ausstattung beschreiben, die zur Wertfindung/Mietwertermittlung mit herangezogen wird.

Wohn-/Geschäftshaus:

- Heizung:

Soweit bei der Ortsbesichtigung erkennbar, befinden sich im Haus zwei Gasheizungen. Im Keller befinden sich zwei Gaszähler (siehe Anlage L, oberes Foto links). Wo welche Gewerbe-/Wohneinheiten angeschlossen sind, ist mir nicht bekannt.

- Keller (soweit besichtigt):

Die Wände sind überwiegend verputzt/gestrichen.

Die Böden sind überwiegend aus Beton.

Die Decken sind überwiegend Kappendecken.

Die Türen sind überwiegend Holz-/Holzlattentüren.

Die Fenster sind überwiegend Metallrahmen mit einzelnen Glaseinsätzen.

- Erdgeschoss/Gewerbe:

Die Wände sind

- im Gästebereich überwiegend verputzt/gestrichen, tlw. in Leichtbauweise in Steinoptik verkleidet,

- im Wirtschafts-/Küchenbereich überwiegend gefliest.

Die Böden sind

- im Gästebereich/Toiletten überwiegend gefliest, ansonsten überwiegend mit Vinyl ausgelegt,

- im Wirtschafts-/Küchenbereich überwiegend gefliest.

Die Decken sind überwiegend verputzt/gestrichen.

Die Türen sind im Innenbereich überwiegend Holz-/Metall-/Kunststofftüren.

Die Fenster sind überwiegend Kunststoff-/Holz-/Metallfenster, tlw. mit Einfach-, tlw. mit Doppelverglasung

Die Gäste-Toiletten sind mit weißen Sanitärobjekten ausgestattet; die Böden sind gefliest, die Wände sind tlw. gefliest.

- 1. Obergeschoss/Wohnräume/ einzelne Zimmer/Abstellräume (soweit besichtigt):

Hier konnten nur das Treppenhaus und der Flurbereich besichtigt werden (siehe Anlagen L, M)

Die Wände im Treppenhaus sind tlw. mit Holz verkleidet; im Flurbereich überwiegend verputzt/gestrichen.

Die Böden im Flurbereich sind überwiegend mit PVC ausgelegt.

Die Decken im Flurbereich sind überwiegend verputzt/gestrichen.

Die Türen im Flurbereich sind tlw. alte gestrichene Holztüren, 1 mal eine Holzfurniertür.

Das Fenster im Flurbereich ist ein Holzfenster mit Einfach-/Bleiverglasung.

- 2. Obergeschoss/Dachgeschoss/Wohnräume/ einzelne Zimmer/Abstellräume (soweit besichtigt):

Hier konnten nur das Treppenhaus, der Flurbereich, ein einzelnes Zimmer und das 1-Zimmer-Apartment besichtigt werden (siehe Anlagen F, M, N).

Die Wände sind tlw. mit Strukturputz versehen, tlw. verputzt/gestrichen, tlw. tapeziert.

Die Böden sind tlw. mit PVC, tlw. mit Teppichboden, tlw. mit Laminat belegt.

Die Decken sind überwiegend verputzt/tapeziert/gestrichen.

Die Türen sind überwiegend gestrichene Holztüren, Holz-/Kunststofffurniertüren.

Die Fenster sind tlw. Kunststoff-/Holzfenster mit Einfach-/Doppelverglasung, tlw. Holzdachflächenfenster.

Das Badezimmer im 1-Zimmer-Apartment ist ein Duschbad mit weißen Sanitärobjekten; Boden/Wände/Decke sind überwiegend gefliest.

Hinweis: Im 1-Zimmer-Apartment befindet sich eine Küchenzeile (siehe Anlage N, Foto oben rechts).

Diese Küchenzeile wird wegen wertmäßiger Geringfügigkeit bei dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

2.6 Grundstückszubehör

Zubehör sind bewegliche Sachen, die nicht wesentlicher Bestandteil des Grundstücks im Sinne der §§ 93 und 94 BGB sind, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. Als Zubehör können z. B. gelten: Produktionsmaschinen, Baumaterial das auf dem Grundstück lagert, Einrichtungsgegenstände wie z. B. Werkstatt-/Gaststätten-/Laden-/Geschäfts-/Büroeinrichtungen, Solaranlagen, etc.

Grundstückszubehör ist vorhanden. Hierbei handelt sich im Wesentlichen um die Gaststätteneinrichtung und die Einrichtung im Wirtschafts-/Küchenbereich. Im Einzelnen sind folgende wesentliche Teile vorhanden:

- Kücheneinrichtung mit Herd/Backofen, Fritteusen, Gefriertruhe etc., } zur besseren Verdeutlichung
- Tresen/Theke mit Schränken } sind einzelne Zubehörteile in
- 24 Tische, 3 Stühle, 1 Fernsehen } den Anlagen J und K abgebildet

Das Zubehör, insbesondere die Kücheneinrichtungen sind tlw. stark abgenutzt. Inwieweit die einzelnen Teile funktionsfähig sind, wurde nicht überprüft und ist mir nicht bekannt. Den Zeit-/Marktwert des Zubehörs schätze ich pauschal auf 3.000,00 EUR.

2.7 Beschaffenheit / Zustand

Der bauliche und dekorative Zustand ist überwiegend, soweit im Rahmen einer Begehung feststellbar, als nicht in allen Teilen dem Alter entsprechend zu bezeichnen. Die Beschreibung von Mängeln/Schäden sowie Besonderheiten/Hinweisen erfolgt in dem für die Bewertung erforderlichen Umfang und wie sie bei der Ortsbesichtigung erkennbar sind, bzw. ggf. angegeben werden. Ein Verkehrswertgutachten kann immer nur offensichtliche (Bau)Schäden und Umstände berücksichtigen, die durch Inaugenscheinnahme erfasst werden können und auch nur dann, wenn sie nicht zugebaut/zugestellt sind. Im Einzelnen wird u. a. auf folgendes hingewiesen, wobei die nachfolgende Aufzählung keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt.

- Im Kellerbereich ist der Putz tlw. schadhaft und die Wände sind tlw. schadhaft/durchfeuchtet.
- Im Erdgeschoss sind die Türen zum Heizungsraum und zur Damen-Toilette schadhaft/beschädigt.
- Im 1. Obergeschoss sind die Wandflächen im Flurbereich tlw. uneben/schadhaft.
- Im 2. Ober-/Dachgeschoss ist im besichtigten Einzelzimmer eine Wandfläche feucht/durchfeuchtet.
- Die Fenster im gesamten Gebäude sind überwiegend schadhaft/erneuerungsbedürftig.
- Die Fassadenflächen/Putz/Stuck sind tlw. schadhaft.
- Die Hauseingangstür zu den Wohnbereichen ist schadhaft.
- Die Dacheindeckung/Satteldach des Nebengebäudes ist tlw. schadhaft und tlw. die Verschieferung des Hauptgebäudes.
- Im Garten/Hofbereich befinden sich offensichtlich alte Kühl-/Gefrierschränke.

Zur besseren Verdeutlichung sind einzelne Zustandsmerkmale exemplarisch in der Anlage O abgebildet.

Die Höhe der Abschläge wegen Beschaffenheit/Zustand berücksichtige ich pauschal mit 50.000,00 EUR bei dieser Wertermittlung bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen. Hierbei handelt sich um reine Wertminderungen/Werteinflüsse, wie sie sich nach meiner Einschätzung ergeben und nicht ggf. tatsächlich zu erwartende Kosten.

Hinweis

Wie bei der Ortsbesichtigung erkennbar, befinden sich im Haus offensichtlich zwei Gasheizungen (siehe Anlage L, Foto oben links, zwei Gaszähler). Eine Heizung ist gemäß Angabe des Zwangsverwalters und des zuständigen Schornsteinfegers aus dem Anfang des Jahres 2023. Wie alt die andere Heizung ist und ob sie noch funktionsfähig ist, ist mir nicht bekannt. Inwieweit nach den Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) eine eventuelle Heizungserneuerung bei einem Eigentümerwechsel vorgenommen werden muss, wurde bei dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt. Hier muss bei Bedarf ggf. ein Gewerke-Fachmann mit herangezogen werden.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen ggf. vorhandener Mängel/Schäden sowie die Kosten für Bauschadenbeseitigungen und Modernisierungserfordernisse auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt worden. Die Höhe der Abschläge sind in der Regel nicht identisch mit den Mängelbeseitigungskosten. Die tatsächlich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes können nur überschlägig geschätzt werden. Es wird empfohlen, bei Bedarf ggf. von Gewerke-Fachleuten und/oder Bauschäden-Sachverständigen vertiefende Untersuchungen anstellen zu lassen.

Modernisierungen durchgeführt. Die Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. So wurde/wurden beispielsweise,

- Anfang 2023 eine Heizung erneuert.

Die durchgeführten Renovierungen und Modernisierungen werden, je nach Art der Wertermittlung, bei den durchschnittlichen Herstellungskosten, der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer sowie bei der Miete/Pacht berücksichtigt.

Überwiegend macht das Bewertungsobjekt einen

- | | | |
|---|---|---------------------------------------|
| ☒ tlw. abgewohnten/vernachlässigten | ☒ einfachen | ☐ ungepflegten |
| ☐ durchschnittlichen/normalen | ☐ guten | ☐ gepflegten |

Gesamteindruck/Unterhaltungszustand mit üblichen Gebrauchsspuren und Mängeln/Schäden sowie Renovierungen/Modernisierungen in einzelnen Bereichen (siehe Vorabbeschreibung/-aufzählung).

Ob für das Bewertungsobjekt ein Energieausweis gemäß der Energieeinsparverordnung/Gebäudeenergiegesetz (GEG) vorliegt, ist mir nicht bekannt.

Barrierefreiheit des Bewertungsobjektes

(gemäß § 2, Absatz 3, Pkt. 10d der ImmoWertV 2021)

Das Merkmal „Barrierefreiheit“ berücksichtigt grundsätzlich eine geschlossene Mobilitätskette zwischen der Grundstücksgrenze an einer öffentlichen Verkehrsfläche und dem Ort der zweckentsprechenden Nutzung innerhalb des Gebäudes. Für eine „Barrierefreiheit“ muss mindestens nachfolgendes gegeben sein.

- Das Gebäude hat einen barrierefreien Zugang.
- Die Türöffnungen sind mindestens 90 cm breit und schwellenfrei.
- Es ist ausreichend Bewegungsfläche (1,50 m x 1,50 m) [Wendemöglichkeit für Rollstuhlfahrer] in Wohn-, Schlaf-, Sanitärräumen und der Küche vorhanden.

Wenn innerhalb dieser Mobilitätskette z. B. nur eine Stufe vorhanden ist, kann davon ausgegangen werden, dass keine „Barrierefreiheit“ vorliegt.

Die Beschreibung des Wertermittlungsobjektes erfolgt in dem für die Bewertung erforderlichen Umfang. Feststellungen werden so weit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Gutachters marktüblich wertrelevant sind; so werden zum Beispiel:

- vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen nicht entfernt,
- die Funktionsfähigkeit von Fenstern, Türen, Heizung, Beleuchtung usw. nicht geprüft,
- versteckte Baumängel/Bauschäden, Rohrleitungsfraß u. ä. möglicherweise nicht erfasst.

Haustechnische Anlagen werden nicht gesondert untersucht; ihre Funktionsfähigkeit und Zulässigkeit wird vorausgesetzt. Untersuchungen bezüglich Befall durch pflanzliche und/oder tierische Schädlinge in Holz und Mauerwerk oder auf Hausschwamm sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wie z. B., ob noch Bleirohre für die Trinkwasserversorgung verlegt sind, oder einzelne Bauteile asbestbelastet sind, werden nicht durchgeführt. Auch werden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Brand-/Schall-/Wärmeschutz sowie über den Zustand des Bodens, des Wassers und der Luft durchgeführt. Derartige Untersuchungen gehören zum Leistungsbild von Spezialinstituten und nicht zu einer üblichen Wertermittlung.

Es erfolgt grundsätzlich keine Bauschadenbegutachtung (dazu ist die Beauftragung eines Bauschaden-Sachverständigen notwendig). Im vorliegenden Fall handelt es sich nicht um ein Bausubstanz-, sondern um ein Wertgutachten.

2.8 Bodenwert

BEWERTUNGSOBJEKT: Weststraße 90 • 59174 Kamen

Gemäß § 40 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen (unmittelbares Vergleichswertverfahren) kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden (§ 26 und § 40 (2)) [mittelbares Vergleichswertverfahren].

Der Bodenrichtwert (§ 196 Baugesetzbuch) ist ein überwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter Lagewert für den Boden. Er ist der durchschnittliche Wert für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Das Bodenrichtwertgrundstück (§ 13 ImmoWertV) ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertrelevanten Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrs-/Marktwertes von dem Bodenrichtwert. Der Bodenrichtwert ist nicht der arithmetische Mittelwert aller Grundstücke in der Bodenrichtwertzone. Gemäß §15 (1) sollen lagebedingte Wertunterschiede innerhalb einer Richtwertzone nicht mehr als 30 % betragen.

Unmittelbare aktuelle Vergleichspreise liegen in meiner eigenen umfangreichen Datenbank für das Bewertungsgrundstück nicht vor. Die Bodenwertermittlung erfolgt nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 der ImmoWertV 2021 auf der Grundlage von Bodenrichtwerten im mittelbaren Vergleichswertverfahren.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat für den zu bewertenden Bereich einen Bodenrichtwert in Höhe von 290 €/m² ermittelt (siehe Anlage C).

Der Bodenrichtwert hat folgende Merkmale

Stichtag:	01.01.2023
Bodenrichtwertkennung:	Richtwertzone
Nutzungsart:	Mischgebiet
Geschosszahl:	II - III
Grundstückstiefe:	25 m
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Beitragszustand:	beitragsfrei

Eine Wertanpassung für ggf. konjunkturelle Weiterentwicklung wegen der Unterschiede zwischen dem Bodenrichtwertstichtag und dem Bewertungsstichtag erfolgt nicht, um bei einer eventuellen Marktanpassung die Homogenität mit den vom Gutachterausschuss abgeleiteten Sachwertfaktoren beizubehalten.

Das Bewertungsgrundstück besteht aus den Flurstücken 344 (Hausgrundstück) sowie 187 (Straße/Gehweg). Aufgrund der unterschiedlichen Nutzung wird jedes Flurstück/Grundstück separat bewertet.

Flurstück 344 (Hausgrundstück)

Weil für das Bewertungsgrundstück hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung keine besonderen Vorzüge oder Nachteile gegenüber einem Normalgrundstück (richtwerttypisches Grundstück) zu erkennen sind und die wertbestimmenden Merkmale hinreichend übereinstimmen, kann der Richtwert ohne Korrekturen der Bewertung zugrunde gelegt werden. Siehe auch Punkt 4.3 (Bodenwertermittlung).

Flurstück 187 (Straße/Gehweg)

Die Bodenwerte schätze ich unter Berücksichtigung der Nutzbarkeit und der Lage in Anlehnung an die Wertermittlungsliteratur mit ca. $\frac{1}{3}$ Anteil des beitrags- und abgabenfreien Wertes von benachbarten Bodenrichtwertflächen incl. eines eventuellen Ausbaus (Pflasterung, etc.) wie folgt:

Benachbarter Bodenrichtwert: 290,00 €/m² für Mischgebiete
 $\frac{1}{3}$ Anteil an 290 €/m² = 96,67 €/m² → rd. 100,00 €/m²

Den Bodenwert für die Straßen-/Gehwegfläche schätze ich auf 100,00 €/m² incl. Ausbau/Pflasterung.

2.9 Erbbaurecht

2.10 Nießbrauch, Wohnungsrecht

2.11 Leibrente, Zeitrente

2.12 Lasten und Beschränkungen

3.1 Gesamt-/Restnutzungsdauer

Gemäß § 4, Abs. 2 der ImmoWertV bezeichnet die Gesamtnutzungsdauer die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Nach § 4 Abs. 3 der ImmoWertV wird als Restnutzungsdauer die Anzahl der Jahre bezeichnet, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Bewertungsstichtag an voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Individuelle Gegebenheiten des Bewertungsobjektes wie beispielsweise durchgeführte oder unterlassene Instandsetzungen und/oder Modernisierungen können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Der Ansatz für die Restnutzungsdauer ist grundsätzlich wirtschaftlich zu betrachten. Das Baujahr ist zwar mit wertbestimmend, jedoch nicht allein entscheidend. Die Gesamt- und Restnutzungsdauer für das Bewertungsobjekt wurden gemäß § 4 Absatz 2 i.V.m. § 12 Absatz 5 Satz 1 sowie Anlage 1 und 2 der ImmoWertV 2021 ermittelt.

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer des Wohnhauses ermittele ich hiernach mit 80 Jahren; die wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Anlehnung an das für Finanzämter maßgebliche Bewertungsgesetz auf 24 Jahre (siehe Hinweis unter Pkt. 1.1 des Gutachtens).

3.2 Sachwert

Im Sachwertverfahren (§ 35 ImmoWertV) wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist auf Grundlage der Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweiligen individuellen Merkmale abzuleiten. Die Sachwerte der Außenanlagen und der sonstigen Anlagen werden nach den gewöhnlichen Herstellungskosten oder pauschal nach Erfahrungssätzen ermittelt, soweit sie wertrelevant sind.

Weil es sich bei dem Bewertungsobjekt nicht um ein typisches Sachwertobjekt (Grundstücke, die üblicherweise nicht der Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet werden; z. B. Ein- und Zweifamilienhäuser) handelt, habe ich keine Sachwertberechnung durchgeführt.

3.3 Sachwert-Marktanpassung

Im vorliegenden Bewertungsfall wurde keine Sachwertberechnung durchgeführt, so dass auch keine Sachwert-Marktanpassung erfolgt.

3.4 Ertragswert

Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Boden- und Ertragswert der baulichen Anlagen. Gemäß § 5, Abs. 3 der ImmoWertV ergeben sich die Ertragsverhältnisse aus den tatsächlich erzielten und aus den marktüblich erzielbaren Erträgen. Der jährliche Reinertrag wird aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten ermittelt. Mit dem Rohertrag sind in der Regel auch die Werteinflüsse der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen erfasst. Sofern vorhanden, wird der Ertragswert auf Grundlage der tatsächlichen Mieten/Pachten, soweit sie marktüblich sind (§ 31 ImmoWertV 2021), bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung ermittelt.

Als Bewirtschaftungskosten gemäß § 32 ImmoWertV sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Sie umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallrisiko und die Betriebskosten im Sinne des § 556, Abs. 1, Satz 2 des BGB.

Für das Bewertungsobjekt wurden die Bewirtschaftungskosten gemäß den Vorgaben der Anlage 3 der ImmoWertV 2021 mit 24,86 % ermittelt,

die gerundet, vorläufig mit 25 % angehalten werden.
 zuzüglich Zuschlag wg. Baudenkmal + 10 % (siehe Hinweis unter Pkt. 1.1 des Gutachtens)
 35 %

Die Bewirtschaftungskosten werden bei dieser Bewertung mit 35 % angehalten.

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (§ 21, Abs. 2 der ImmoWertV). Die Erwartungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der Entwicklung der allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden mit dem Liegenschaftszins erfasst. Die Verwendung des angemessenen und nutzungstypischen Liegenschaftszinssatzes dient insbesondere der Marktanpassung. Welche Liegenschaftszinssätze der Verzinsung zugrunde zu legen sind, richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Wertermittlungstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen.

Ableitung des Liegenschaftszinssatzes des Bewertungsobjektes

Der Liegenschaftszinssatz des Bewertungsobjektes wurde in Anlehnung an die Wertermittlungsliteratur, der Angabe im Grundstücksmarktbericht sowie die eigenen Unterlagen wie folgt abgeleitet:

Ausgangswerte:

- | | | |
|-------------|-------------------------------------|---------------------------------|
| Gebäudeart: | ☐ | Wohnungs-/Teileigentum im |
| | ☐ | Ein-/Zweifamilienwohnhaus |
| | ☐ | Mehrfamilienwohnhaus |
| | ☒ | gemischt genutztes Gebäude |
| | ☐ | Geschäftsgrundstück/Bürogebäude |
| | ☐ | Gewerbeobjekt |
| | ☐ | Baudenkmal |

Generelle Einflussfaktoren:

- | | | |
|----------|-------------------------------------|-------------------------|
| Baujahr: | ☒ | bis 1949 |
| | ☐ | 1950 – 1974 |
| | ☐ | 1975 bis heute |
| Lage: | ☐ | einfach |
| | ☒ | normal/durchschnittlich |
| | ☐ | gut |

Spezielle Einflussfaktoren:

- | | | |
|-------------|-------------------------------------|--------------------------------|
| Größe/n: | ☒ | Wohn-/Nutzfläche/n bis 60 m² |
| | ☒ | Wohn-/Nutzfläche/n über 60 m² |
| Einheit/en: | ☐ | 1 bis 2 Wohn-/Nutzeinheiten |
| | ☐ | 3 Wohn-/Nutzeinheiten |
| | ☒ | mehr als 3 Wohn-/Nutzeinheiten |

Restnutzungsdauer: ☒ 30 und weniger Jahre
☐ mehr als 30 bis 50 Jahre
☐ mehr als 50 Jahre

Gewählter Liegenschaftszinssatz: 3,00 %

Plausibilisierung:

Der örtliche Gutachterausschuss hat für vergleichbare Objekte/Gebäudeart ohne spezielle Differenzierung nach Baujahr, Restnutzungsdauer, Anzahl der Wohneinheiten, etc. folgenden Liegenschaftszinssatz ermittelt: Mittelwert 2,9 % mit einer Standardabweichung von 3,11 %.

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren und tatsächlichen Erträge aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Der Ermittlung des Rohertrages sind die tatsächlichen Mieten/Pachten bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zugrunde zu legen, sofern sie marktüblich sind (§31 ImmoWertV 2021).

Hinsichtlich einer eventuellen Wohnungsbindung habe ich von der Stadt Kamen am 19.06.2023 nachfolgende E-Mail Auskunft bekommen:

... zu den Objekten, 59174 Kamen, „Am Geist“ und 59174 Kamen, „Weststraße 90“ sind mir keine öffentlichen Förderungen bekannt.

Miet-/Pachtverträge haben mir nicht vorgelegen. Im Bewertungsobjekt sind offensichtlich nur 2 Wohnungen vermietet. Die Kaltmieten wurden mir vom Zwangsverwalter wie folgt angegeben:

2. Ober-/Dachgeschoss

Wohnung mit ca. 42 m² Wohnfläche (im weiteren Verlauf mit Wohnung A bezeichnet)

Kaltmiete 180,00 €/Monat : 42 m² Wohnfläche = 4,29 €/m²/Monat

Wohnung mit ca. 75 m² Wohnfläche (im weiteren Verlauf mit Wohnung B bezeichnet)

Kaltmiete 380,00 €/Monat : 75 m² Wohnfläche = 5,07 €/m²/Monat

Weitere Miet-/Pachteinnahmen sind offensichtlich nicht vorhanden.

Zur Überprüfung auf Marktkonformität der einzelnen Mieten wurde hierzu der aktuelle/qualifizierte Mietspiegel 2022 (Herausgeber Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Kreis Unna mit Datenstand vom Juli 2021) für nicht preisgebundenen Wohnraum im Gebiet der Stadt Kamen herangezogen.

Nach dem Mietspiegel ergeben sich für die beiden Wohnungen nachfolgende Mietwerte:

Dachgeschoss/Wohnungsgröße 20 m² bis unter 45 m²: 4,64 €/m² - 5,81 €/m²

Dachgeschoss/Wohnungsgröße 45 m² bis unter 65 m²: 4,29 €/m² - 5,46 €/m²

Dachgeschoss/Wohnungsgröße 65 m² bis unter 95 m²: 4,19 €/m² - 5,36 €/m²

Wohnung mit ca. 42 m² Wohnfläche

Die tatsächliche Miete weicht hiernach von der Mietspiegelmiete ab. Weil die Wohnung nicht von innen besichtigt werden konnte und mir der Ausstattungsstand nicht bekannt ist, wird trotzdem die tatsächliche Miete bei dieser Bewertung angehalten.

Wohnung mit ca. 75 m² Wohnfläche

Die tatsächliche Miete ist marktkonform und wird bei dieser Bewertung angehalten

Ermittlung der Miete/Pacht für die leerstehende Einheit im Erdgeschoss.

Erdgeschoss/Gewerbe

Für den Gewerbebereich habe ich auf den aktuellen Gewerbemietpreisspiegel der IHK zu Dortmund für Ladenlokale zurückgegriffen. Er weist speziell für die Ortslage des Bewertungsobjektes Kamen Zentrum Angebotsmieten von 7,50 €/m² - 12,00 €/m² aus.

Den Miet-/Pachtwert der Gewerbeeinheit schätze ich hiernach auf 9,00 €/m².

$$9,00 \text{ €/m}^2 \times 220 \text{ m}^2 = 1.980,00 \text{ €/Monat} \rightarrow \text{rd. } 2.000,00 \text{ €/Monat}$$

1. Obergeschoss

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung ist mir nicht bekannt, inwieweit hier einzelne Wohnungen, ggf. nur einzelne Zimmer oder einzelne Räume/Abstellräume vorliegen und wie die ausgestattet sind. Für diese Bewertung werden für das 1. Obergeschoss wohnraummäßig ausgebaute Räumlichkeiten unterstellt. Die Miete wurde für das gesamte Geschoss auf der Grundlage des aktuellen/qualifizierten Mietspiegels 2022 für nicht preisgebundenen Wohnraum im Gebiet der Stadt Kamen wie folgt ermittelt:

$$5,10 \text{ €/m}^2 \times 200 \text{ m}^2 = 1.020,00 \text{ €/Monat} \rightarrow \text{rd. } 1.000,00 \text{ €/Monat}$$

2. Ober-/Dachgeschoss

Auch hier ist mir wegen der tlw. fehlenden Innenbesichtigung nicht bekannt, inwieweit hier, bis auf die 2 angegebenen Wohnungen und das 1-Zimmer-Apartment, einzelne Wohnräume, ggf. nur einzelne Zimmer oder einzelne Räume/Abstellräume vorliegen. Die Wohn-/Nutzfläche des Geschosses habe ich überschläglich mit 180 m² ermittelt, so dass sich nach Berücksichtigung der 2 angegebenen Wohnflächen eine Restfläche von ca. 63 m² ergibt. Die Miete für die Restfläche wurde auf der Grundlage des aktuellen/qualifizierten Mietspiegels 2022 für nicht preisgebundenen Wohnraum im Gebiet der Stadt Kamen wie folgt ermittelt:

$$5,00 \text{ €/m}^2 \times 63 \text{ m}^2 = 315,00 \text{ €/Monat}$$

Diese Miet-/Pachtwertschätzung hat keinen Einfluss auf bestehende und andere Mietverträge und ist auch nicht geeignet, eine Mieterhöhung oder Mietminderung zu begründen.

3.5 Vergleichswert

Die Vergleichsobjekte müssen mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar sein. Eine vollkommene Vergleichbarkeit ist aufgrund der Individualität von Immobilien ausgeschlossen. Für manche Grundstücksarten, z. B. Eigentumswohnungen und unbebaute Grundstücke, existiert ein hinreichender Handel mit vergleichbaren Objekten. Gute Vergleichswerte sind hier Preisangaben je Quadratmeter Wohn-/Nutz-, bzw. Grundstücksfläche. Da sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Preisbildung für derartige Objekte dann an diesen Vergleichspreisen orientiert, sollte zu deren Bewertung möglichst auch das Vergleichswertverfahren mit herangezogen werden.

Weil es sich bei dem Bewertungsobjekt nicht um ein typisches Vergleichswertobjekt (Wohnung in einer mehrgeschossigen Wohnanlage mit in der Regel vier und mehr Wohneinheiten oder ein unbebautes Grundstück) handelt, habe ich keine Vergleichswertberechnung durchgeführt.

3.6 Verkehrs-/Marktwert

Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrs-/Marktwert, d. h., den zum nächstmöglichen Zeitpunkt, bezogen auf den Wertermittlungsstichtag, am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis möglichst treffend abzuleiten, wobei sowohl auf Verkäufer- als auch auf Käuferseite wirtschaftlich vernünftig denkende und handelnde Marktteilnehmer unterstellt werden. Der Verkehrs-/Marktwert orientiert sich an der jeweils herrschenden zeit- und ortsbezogenen Lage von Angebot und Nachfrage.

Er ist mit Hilfe geeigneter Verfahren abzuleiten. Gemäß § 6 der ImmoWertV sind grundsätzlich zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind 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, zu wählen.

Jedes Verfahren ist jedoch nicht in jedem Bewertungsfall gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrs-/Marktwerte geeignet.

Nach dem Sachwertverfahren werden vorrangig solche bebauten Grundstücke bewertet, die üblicherweise nicht der Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet werden; z. B. Ein- und Zweifamilienhäuser. Immobilien, bei denen die Ertragserzielung im Vordergrund steht, z. B. Mietwohnhäuser und gemischt genutzte Grundstücke, werden überwiegend nach dem Ertragswertverfahren bewertet. Stark standardisierte Immobilien, wie z. B. Eigentumswohnungen und unbebaute Grundstücke, werden überwiegend nach dem Vergleichswertverfahren bewertet.

4.1 Wertermittlungsansätze und Wertermittlungsergebnisse

Die nachstehende Tabelle enthält eine Zusammenfassung der wesentlichen Wertermittlungsansätze und Wertermittlungsergebnisse.

Grundstücksdaten

Bezeichnung	Entwicklungsstufe	abgabenrechtlicher Zustand	Fläche	relativer Bodenwert	Bodenwert (rd.)
Flurstück 344 (Hausgrundstück)		frei	365,00 m²	290,00 €/m²	105.850,00 €
Flurstück 187 (Straße / Gehweg)		frei	18,00 m²	100,00 €/m²	1.800,00 €

Gebäudedaten

Gebäudeart	BGF	BRI	WF/NF	BRI:WF/NF	tats. Baujahr	GND	RND
Wohn- und Geschäftshaus						~ 80 Jahre	~ 24 Jahre

Wesentliche Bewertungsdaten

Jahresrohertrag	Jahresreinertrag	Bewirtschaftungskosten	Liegenschafts-zinssatz	Sachwertfaktor (Marktanpassung)
46.500,00 €	30.225,00 €	16.275,00 € (35 %)	3,00 %	----

Wertermittlungsergebnisse

Ertragswert:	516.000,00 €
---------------------	---------------------

4.2 Marktwert und Kenngrößen (vor dem Sicherheitsabschlag)

Der **Marktwert** für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 59174 Kamen, Weststraße 90 wird zum Stichtag 27.07.2023 auf der Grundlage des Ertragswerts geschätzt mit:

515.000,- €

Aus dem ermittelten Marktwert ergeben sich die nachstehenden Kenngrößen zur Ergebniskontrolle.

Ertragsfaktoren

Marktwert/Rohertrag:	rd. 11,1
Marktwert/Reinertrag:	rd. 17,0

Brutto-/Nettoanfangsrendite

Rohertrag/Marktwert:	9,0 %
Reinertrag/Marktwert:	5,9 %

4.3 Bodenwertermittlung

Teilflächenbezeichnung	Nutzbarkeit	Fläche [m ²]	rel. Bodenwert [€/m ²]	Bodenwert [€]
Flurstück 344 (Hausgrundstück)	nicht selbstständig	365,00	290,00	105.850,00
Flurstück 187 (Straße/Gehweg)	selbstständig	18,00	100,00	1.800,00

Der Bodenwert der nicht selbstständig nutzbaren Teilflächen beträgt insgesamt 105.850,00 €.

Der Bodenwert der selbstständig nutzbaren Teilflächen beträgt insgesamt 1.800,00 €.

Bodenwertermittlung für die Teilfläche „Flurstück 344 (Hausgrundstück)“**Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks**

Der **Bodenrichtwert** beträgt (Richtwertzone) **290,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Beschreibung des Bodenrichtwertgrundstücks

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	II - III
Anbauart	=	keine Angabe
Bauweise	=	keine Angabe
Grundstückstiefe	=	25 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	27.07.2023
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	II - III
Anbauart	=	Stadthaus mit ca. 0,6 m + ca. 1,0 m Abstand zu den angrenzenden Nachbarhäusern
Bauweise	=	geschlossen
Grundstücksfläche	=	365,00 m ²
Grundstückstiefe	=	~ 20 m bis ~ 23 m

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 27.07.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	290,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	27.07.2023	×	1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen

Lage	Richtwertzone	Richtwertzone	×	1,00	
Anbauart	keine Angabe	Stadthaus mit ca. 0,6 m und ca. 1,0 m Abstand	×	1,00	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	290,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	365,00	×	1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	×	1,00	
Vollgeschosse	II - III	II - III	×	1,00	
Bauweise	keine Angabe	geschlossen	×	1,00	
Tiefe (m)	25	~ 20 bis ~ 23	×	1,00	
Zuschnitt	keine Angabe	unregelmäßig	×	1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			=	290,00 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			–	0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			=	290,00 €/m²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts					Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert			=	290,00 €/m²	
Fläche			×	365,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert			=	105.850,00 €	
				rd. 105.850,00 €	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 27.07.2023 insgesamt **105.850,00 €**.

Bodenwertermittlung für die Teilfläche „Flurstück 187 (Straße/Gehweg)“**Ermittlung des Bodenwerts für die Teilfläche „Flurstück 187 (Bürgersteig)“**

vorläufiger abgabenfreier relativer Bodenwert (€/m ²)		100,00 €/m ²
Zu-/Abschläge zum vorläufigen abgabenfreien relativen Bodenwert	+	0,00 €/m ²
abgabenfreier relativer Bodenwert (€/m²)	=	100,00 €/m²
Fläche (m ²)	×	18,00 m ²
vorläufiger abgabenfreier Bodenwert	=	1.800,00 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen abgabenfreien Bodenwert	+	0,00 €
abgabenfreier Bodenwert	=	1.800,00 €
		rd. 1.800,00 €

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 27.07.2023 insgesamt **1.800,00 €**.

4.4 Ertragswertberechnung

Gebäude	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäftshaus		EG Gewerbe		1	-	0,00	0,00
		1. OG Wohnfläche		1	-	0,00	0,00
		2. OG/DG Wohnung A		1	180,00	180,00	2.160,00
		2. OG/DG Wohnung B		1	380,00	380,00	4.560,00
		2. OG/DG Wohnfläche		1	-	0,00	0,00
Summe						560,00	6.720,00

Gebäude	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäftshaus		EG Gewerbe		1	2.000,00	2.000,00	24.000,00
		1. OG Wohnfläche		1	1.000,00	1.000,00	12.000,00
		2. OG/DG Wohnung A		1	180,00	180,00	2.160,00
		2. OG/DG Wohnung B		1	380,00	380,00	4.560,00
		2. OG/DG Wohnfläche		1	315,00	315,00	3.780,00
Summe						3.875,00	46.500,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		46.500,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)		
(35 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	16.275,00 €
jährlicher Reinertrag	=	30.225,00 €
Reinertragsanteil des Bodens		
3,00 % von 105.850,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (nicht selbständig nutzbar))	–	3.175,50 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	27.049,50 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV)		
bei p = 3,00 % Liegenschaftszinssatz		
und n = 24 Jahren Restnutzungsdauer	×	16,936
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	458.110,33 €

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	107.650,00 €
vorläufiger Ertragswert / Verfahrenswert	=	565.760,33 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	50.000,00 €
Ertragswert / Verfahrenswert	=	515.760,33 €
	rd.	516.000,00 €

4.5 Ableitung des Verkehrs-/Marktwertes

Die Verfahrenswahl für die Wertermittlung erfolgte auf der Grundlage der üblichen Nutzung derartiger Immobilien sowie der Verfügbarkeit der zu ihrer marktkonformen Bewertung wesentlichen Daten des Grundstücks (hier mit dem Allgemeinen Ertragswertverfahren).

Bei dem hier vorliegenden Objekt handelt es sich um ein Wohn-/Geschäftshaus. Hier müssen zur Wertfindung vorrangig wirtschaftliche Gesichtspunkte beachtet werden, da ein zukünftiger Erwerber überwiegend auf eine mögliche Ertragsfähigkeit abzielen würde. Unter Berücksichtigung des gewöhnlichen, ortsüblichen Geschäftsverkehrs spricht man von einem „üblichen Renditeobjekt“. Bei der Verkehrswertermittlung muss deshalb der erzielbare Ertrag im Vordergrund stehen, was im Rahmen der von der ImmoWertV vorgegebenen Verfahren nur über das Ertragswertverfahren möglich ist. Deshalb erfolgt die Verkehrswertermittlung im vorliegenden Bewertungsfall auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens, wie es in der ImmoWertV normiert ist.

Wertermittlungsergebnis/Verfahrenswert

Ertragswert: 516.000,00 EUR

Aus dem Ergebnis/Verfahrenswert des Wertermittlungsverfahrens wird unter Berücksichtigung aller wertbestimmenden Faktoren und der Lage auf dem Immobilienmarkt sowie den individuellen Merkmalen der unbelastete Verkehrswert des Bewertungsobjektes wie folgt abgeleitet/geschätzt:

Weil das Bewertungsobjekt tlw. nicht von innen besichtigt werden konnte, habe ich einen Sicherheitsabschlag von ca. 5 % auf den ermittelten Verkehrs-/Marktwert angebracht.

Verkehrs-/Marktwert: 515.000,00 EUR (unbelastet)
abzüglich 5 % 25.750,00 EUR (wg. tlw. fehlender Innenbesichtigung)
Verkehrs-/Marktwert: 489.250,00 EUR (mit Sicherheitsabschlag)
Verkehrs-/Marktwert: 490.000,00 EUR (sachverständig gerundet)

Verkehrs-/Marktwert: 490.000,00 EUR (Gesamtwert)

Die einzelnen Wertanteile am Gesamtwert ergeben sich wie folgt:

Anteil Flurstück 187: 1.800,00 EUR (Straße/Gehweg)
Anteil Flurstück 344: 488.200,00 EUR (Hausgrundstück)

(Die Grundstücke/Flurstücke 187 und 344 bilden keine wirtschaftliche Einheit)

zuzüglich Zubehör/Gaststätteneinrichtung: 3.000,00 EUR

Aufgrund der konjunkturellen Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt ist diese Wertermittlung nach dem Bewertungsstichtag nicht unbefristet verwertbar und aufgrund der derzeitigen Lage auf dem Immobilienmarkt bei Bedarf, spätestens nach zwei Jahren zu aktualisieren.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe.

Hamm, den 11.08.2023

Schalow

5. Verzeichnis der Anlagen

Anlage A	Ausschnitt aus dem Stadtplan
Anlage B	Ausschnitt aus der Flur-/Liegenschaftskarte
Anlage C	Auszug aus der Bodenrichtwertdatei
Anlage D - G	Auszug aus der Bauakte (Bauzeichnungen)
Anlage H - O	Fotos des Bewertungsobjektes

Anlagen sind dieser Internet Version nicht beigelegt