

Gutachtennummer : 2025/12/01
Gutachtenerstellung: 10.03.2026
Aktenzeichen: 22 K 28/25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB für
das mit einem Geschäftshaus bebaute Grundstück
Knapper Straße 50, 50a in 58507 Lüdenscheid

DIPL.-ING. ARCHITEKTIN
URSULA TRIMPOP
PLANUNG UND BAUMANAGEMENT

DIPL.-ING. BERATENDER ING.
MARKUS TROMPETTER
VON DER SIHK ZU HAGEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR SCHADEN AN GEBÄUDEN
STAATL. ANERKANNTER ENERGIEBERATER

DIPL.-ING. ARCHITEKT
HANS-MARTIN SCHULTE
PLANUNG UND BAUMANAGEMENT

B.S.C. ARCHITEKTIN
SUSANNE BOTZEN
PLANUNG UND BAUMANAGEMENT

DIPL.-ING. ARCHITEKT
FRANK GÄRTNER*
VON DER SIHK ZU HAGEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

*ANGESTELLTER ARCHITEKT



Der Verkehrswert wurde zum Wertermittlungsstichtag 05.02.2026 ermittelt mit:

***** **600.000,00 €** *****

MTT - LÜDENSCHIED
HEEDFELDER STRASSE 20
58509 LÜDENSCHIED
TEL.: 02351/3402 • FAX 02351/3403
MAIL: POST@M-T-T.DE

MTT – ISERLOHN
FELDMARKRING 240
58640 ISERLOHN
TEL.: 02371/8323362 • FAX: 02371/3516935
MAIL: ISERLOHN@M-T-T.DE

MTT - PLETTENBERG
BÖDDINGHAUSER WEG 28
58840 PLETTENBERG
TEL.: 02391/606224 • FAX: 02391/ 606223
MAIL: PLETTENBERG@M-T-T.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1.0 ALLGEMEINE ANGABEN	Seite 4
1.1 Bewertungsgegenstand und Objektanschrift	
1.2 Grundbuch- und Katasterbezeichnungen.....	
1.3 Auftragsdaten	
1.4 Ortsbesichtigung	
1.5 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag.....	
1.6 Urheberrecht.....	
2.0 DEFINITIONEN UND ERLÄUTERUNGEN	Seite 6
2.1 Allgemeine Erläuterungen.....	
2.2 Verkehrswert (Marktwert)	
2.3 Vergleichswertverfahren.....	
2.4 Ertragswertverfahren.....	
2.5 Sachwertverfahren.....	
2.6 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	
3.0 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	Seite 10
3.1 Makro- und Mikrolage.....	
3.2 Grundstücksgestaltung und Grundstücksqualität.....	
3.3 Erschließungsanlage.....	
3.4 Erschließungsbeiträge.....	
3.5 Bauplanungsrecht.....	
3.6 Bauordnungsrecht.....	
3.7 Privatrechtliche Situation.....	
3.8 Öffentlich-rechtliche Situation.....	
3.9 Bodenbeschaffenheit	
3.10 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	
4.0 GEBÄUDEBESCHREIBUNG	Seite 15
4.1 Bauteilbeschreibung.....	
4.2 Sonderbauteile, Nebenbauteile und Nebengebäude.....	
4.3 Außenanlagen.....	
4.4 Allgemeinbeurteilung und Bauzustand.....	
5.0 BODENWERTERMITTLUNG	Seite 19
5.1 Allgemeine Erläuterungen	
5.2 Lage und Wert des Richtwertgrundstücks.....	
5.3 Beschreibende Merkmale des Richtwertgrundstücks.....	
5.4 Abweichende Merkmale des Bewertungsgrundstücks.....	
5.5 Wertanpassung des Bewertungsgrundstücks.....	
5.6 Ermittlung des Bodenwertes.....	
5.7 Ermittlung des zu verzinsenden Bodenwertanteils.....	

6.0	ERTRAGSWERTVERFAHREN.....	Seite 22
6.1	Reinertrag und Rohertrag.....	
6.2	Bewirtschaftungskosten.....	
6.3	Liegenschaftszinssatz.....	
6.4	Festlegung der marktüblich erzielbaren Erträge.....	
6.5	Festlegung der Bewirtschaftungskosten.....	
6.6	Festlegung des Liegenschaftszinssatzes.....	
6.7	Festlegung der Gesamt- und Restnutzungsdauer.....	
6.8	Ertragswertermittlung.....	
7.0	VERGLEICHSWERT.....	Seite 28
8.0	VERKEHRSWERT.....	Seite 29
9.0	LITERATURVERZEICHNIS	Seite 32
10.0	ANLAGENVERZEICHNIS	
01.	Ausschnitt Topographische Karte	
02.	Ausschnitt Deutsche Grundkarte	
03.	Auszug Liegenschaftskataster - Flurkarte	
04.	Auskunft Wohnungsbindung	
05.	Erschließungsbeitragsbescheinigung	
06.	Auskunft Altlastenkataster	
07.	Auskunft Baulastenverzeichnis	
08.	Auskunft Planungsrecht	
09.	Berechnung Nutzfläche	
10.	Grundriss Kellergeschoss	
11.	Grundriss Erdgeschoss	
12.	Grundriss Obergeschoss	
13.	Schnittzeichnung	
14.	Fotodokumentation	

1.0 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 BEWERTUNGSGEGENSTAND UND OBJEKTANSCHRIFT

Art des Bewertungsobjekts : Geschäftshaus

Ort : 58507 Lüdenscheid

Straßen-Lagebezeichnung : Knapper Straße 50, 50a

1.2 GRUNDBUCH- UND KATASTERBEZEICHNUNGEN

Amtsgericht : Lüdenscheid

Grundbuch von : Lüdenscheid-Stadt

Blatt : 1123

Gemarkung : Lüdenscheid-Stadt

Flur : 6

Flurstücke : 37, 215, 216

Grundstücksgröße in m² : 1.119,00

Eigentümer : siehe Grundbuch Abt. I

1.3 AUFTRAGSDATEN

Auftraggeber : Amtsgericht Lüdenscheid
Dukatenweg 6 - 58507 Lüdenscheid

Auftragseingang : 05.12.2025

Zweck des Gutachtens : Verkehrswertermittlung als Grundlage
für ein Zwangsversteigerungsverfahren

1.4 ORTSBESICHTIGUNG

Ortstermin : 05.02.2026

Teilnehmer :

Der Sachverständige Dipl.-Ing. Frank Gärtner, Büro MTT

1.5 WERTERMITTLUNGSSTICHTAG UND QUALITÄTSSTICHTAG

Wertermittlungsstichtag : 05.02.2026

Qualitätsstichtag : 05.02.2026

1.6 URHEBERSCHUTZ

allgemeiner Hinweis : Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberschutz.
Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung des Gutachtens, auch auszugsweise, durch Dritte ist nicht gestattet.

2.0 DEFINITIONEN UND ERLÄUTERUNGEN

2.1 ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) werden die Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der Fassung vom 19.07.2021, in Kraft getreten am 01.01.2022, angewandt.

Nach dieser Verordnung sind der Wertermittlung die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen.

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie z.B. nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets.

Der Zustand eines Grundstücks ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjektes (Grundstücksmerkmale). Zu den Grundstücksmerkmalen können insbesondere zählen der Entwicklungszustand, die Art und das Maß der zulässigen baulichen oder sonstigen Nutzung, die tatsächliche Nutzung, der beitragsrechtliche Zustand, die Lagemerkmale, die Ertragsverhältnisse, die Grundstücksgröße, der Grundstückszuschnitt, die Bodenbeschaffenheit und die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen.

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

In den genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihen-

folge zu berücksichtigen:

- 1. die allgemeinen Wertverhältnisse*
- 2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale*

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wie beispielsweise besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, bauliche Anlagen die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze oder grundstücksbezogene Rechte und Belastungen können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktübliche Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Künftige Änderungen des Grundstückszustandes sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind. In diesen Fällen ist auch die voraussichtliche Dauer bis zum Eintritt dieser Änderung (Wartezeit) auch in Verbindung mit einer verbleibenden Unsicherheit (Realisierungsrisiko) angemessen zu berücksichtigen.

2.2 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

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

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

2.3 VERGLEICHSWERTVERFAHREN (§§ 24-26 ImmoWertV)

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen anzupassen.

Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten z.B. durch

*geeignete Indexreihen anzupassen. Abweichungen der Grundstücksmerkmale sind z.B. durch geeignete Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.
Das Vergleichswertverfahren wird vorzugsweise bei Bodenwertermittlungen angewandt oder bei Grundstücken, die in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt sind.*

2.4 ERTRAGSWERTVERFAHREN (§§ 27-34 ImmoWertV)

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit, aufgrund konkreter Tatsachen, wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden. Dieses trifft überwiegend bei Mehrfamilienwohnhausgrundstücken, gemischt genutzten Büro- und Geschäftsgrundstücken, Spezialimmobilien sowie Gewerbe- und Industriegrundstücken zu.

2.5 SACHWERTVERFAHREN (§§ 35-39 ImmoWertV)

*Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt.
Zur Ermittlung der Sachwerte der baulichen Anlagen werden durchschnittliche Herstellungskosten berücksichtigt, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte und unter Zugrundelegung zeitgemäßer Bauweisen ergeben würden.
Die ermittelten Herstellungskosten sind mit dem Regionalfaktor zu multiplizieren und um die Alterwertminderung zu reduzieren.*

*Das Sachwertverfahren wird vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, wenn die vorhandenen baulichen Anlagen und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Verkehrswert ausschlaggebend sind.
Dieses trifft überwiegend bei individuell genutzten Ein- und Zweifamilienhäusern zu.*

2.6 WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

für die Verkehrswertermittlung (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für
das mit einem Geschäftshaus bebaute Grundstück
Knapper Straße 50, 50a in 58507 Lüdenscheid

Grundbuch von: Lüdenscheid-Stadt

Blatt: 1123

Gemarkung: Lüdenscheid-Stadt

Bvnr:	Flur:	Flurstück:	Größe:	Nutzungsart und Lage:
1	6	37	1.097,00 m ²	Gebäude- und Freifläche Knapper Straße 50, 50a
5	6	215	10,00 m ²	Verkehrsfläche Ruth-Tannenzapf-Weg
6	6	216	12,00 m ²	Verkehrsfläche Ruth-Tannenzapf-Weg

Grundstücksgröße gesamt: 1.119,00 m²

Wertermittlungsstichtag: 05.02.2026

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Geschäftshaus.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert derartiger Objekte vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** zu ermitteln, da bei der Kaufpreisbildung für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes die nachhaltige Erzielung einer Rendite aus Mieteinnahmen im Vordergrund steht.

Zusätzlich wird eine **Vergleichswertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen.

3.0 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

3.1 MAKRO- UND MIKROLAGE

Bundesland:	Nordrhein - Westfalen
Regierungsbezirk:	Arnsberg
Kreisgebiet:	Märkischer Kreis
Ort:	Lüdenscheid als Wirtschafts- und Dienstleistungszentrum und Kreisstadt des Märkischen Kreises
Einwohnerzahl:	ca. 73.000
Ortslage:	Relativ zentrale Ortslage in Lüdenscheid
Verkehrslage:	Zum Stadtzentrum von Lüdenscheid ca. 600 m. Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr: Linienbus im Nahbereich vorhanden, Schienenverkehr in ca. 400 m fußläufig erreichbar. Anschluss an die Autobahn A 45 in ca. 3,50 km.
Infrastruktureinrichtungen:	Im Nahbereich sind alle erforderlichen Infrastruktureinrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Verwaltung etc. vorhanden.
Immissionen:	Normale Geräusch- und Geruchsimmissionen durch die relativ zentale Innenstadtlage und die dichte Bebauung
Nachbarbebauung:	Gemischte Nutzungen, überwiegend Wohn- und Geschäftshäuser, Gastronomie, Turnhalle u. Grundschule
Wohnlage:	Mittlere Wohnlage
Geschäftslage:	Mittlere Geschäftslage

3.2 GRUNDSTÜCKSGESTALTUNG UND GRUNDSTÜCKSQUALITÄT

Grundstücksart:	Reihengrundstück als Zweifrontengrundstück zwischen der "Knapper Straße" und dem "Ruth-Tannenzapf-Weg"
Grundstückszuschnitt:	Unregelmäßig
Mittlere Grundstücksbreite:	ca. 31,00 m

Mittlere Grundstückstiefe:	ca. 36,00 m
Straßenfrontlänge:	ca. 26,00 m Knapper Straße ca. 34,00 m Ruth-Tannenzapf-Weg
Grundstücksgröße in m²:	1.119,00
Topographie:	In nordwestliche Richtung fallend
Grundstücksqualität:	Bauland
Grundstücksnutzung:	Geschäftshaus mit Ladenlokalen und Gastronomie
Grundstücksbebauung:	II-geschossiges Geschäftshaus mit Flachdach und Unterkellerung sowie befestigte Hoffläche für Pkw-Stellplätze
Grenzverhältnisse:	Bedingt durch die dichte Bebauung in der relativ zentralen Innenstadtlage bestehen gegenseitige Grenzbebauungen mit Nachbargebäuden und Grenzbebauungen an beiden Straßen
Grundstückszufahrt:	Das Bewertungsobjekt ist direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche aus anfahrbar.

3.3 ERSCHLIESSUNGSANLAGE

Erschließungszustand:	Das Grundstück ist erschlossen.
Art der Straße:	Knapper Straße: Gemeindestraße, als verkehrsberuhigte Einkaufsstraße mit Einbahnverkehr. Ruth-Tannenzapf-Weg: Gemeindestraße, als reine Anliegerstraße.
Straßenausbau:	Knapper Straße: Asphaltierte Fahrbahn, Gehwege beidseitig, Straßenbeleuchtung, Straßenbegleitgrün und Parkbuchten Ruth-Tannenzapf-Weg: Asphaltierte Fahrbahn, Straßenbeleuchtung, kein Gehweg
Ver- und Entsorgungsleitungen:	Wasser, Strom, Gas, Telekommunikation, Abwasser

3.4 ERSCHLIESSUNGSBEITRÄGE

Erschließungsbeiträge:	Beiträge für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage nach dem Baugesetzbuch fallen nach Auskunft der Stadtverwaltung für die "Knapper Straße" nicht mehr an, aber der "Ruth-Tannenzapf-Weg" wurde noch nicht abgerechnet. Das Bewertungsgrundstück gilt somit nach dem Baugesetzbuch teilweise noch als erschließungsbeitragspflichtig.
Sonstige Abgabepflichten:	Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) vom 21.10.1969 (GV. NW. S. 712) in der jeweils gültigen Fassung können in Zukunft noch anfallen; sie sind in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

3.5 BAUPLANUNGSRECHT

Flächennutzungsplan:	Im Flächennutzungsplan der Stadt Lüdenscheid ist das Bewertungsgrundstück als gemischte Baufläche dargestellt und liegt im Bereich der Erhaltungssatzung "Knapper Straße, Lessingstraße, Friedrichstraße".
Bebauungsplan:	Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist das Grundstück mit folgenden planungsrechtlichen Ausweisungen dargestellt: Baufläche: Kerngebiet

3.6 BAUORDNUNGSRECHT

Baugenehmigung:	Die ursprüngliche Baugenehmigung liegt nicht vor. Gemäß den vorliegenden Unterlagen ist der überwiegende Teil der Bebauung mindestens 100 Jahre alt und wurde seitdem mehrfach umgebaut und umgenutzt. Die letzte größere Baumaßnahme, auch mit Eingriffen in den tragende Konstruktion wurde vor ca. 60 Jahren durchgeführt. Die heutigen Nutzungen sind, soweit bekannt, alle genehmigt und es wurden regelmäßig umfassende Brandschauen durch die Feuerwehr durchgeführt, sodass im Rahmen dieses Gutachtens insgesamt ein genehmigter Bauzustand angenommen wird.
-----------------	--

3.7 PRIVATRECHTLICHE SITUATION

Grundbuch Abteilung II:	Es besteht ein Wegerecht und ein Überbaurecht mit Verzicht auf eine Überbaurente. Genauer Wortlaut der Eintragungen siehe Grundbuch. Auftragsgemäß werden die Grundbucheintragungen im Rahmen dieses Gutachtens nicht bewertet.
Nachbarschaftl. Gemeinsamkeit:	Möglicherweise gemeinsame Gebäudetrennwände mit den Nachbargebäuden.
Sonstige Rechte/Belastungen:	Keine bekannt

3.8 ÖFFENTLICH - RECHTLICHE SITUATION

Baulasten:	Nach Auskunft der Stadtverwaltung besteht eine Baulast, auf dem Grundstück, 5 Pkw-Stellplätze dauerhaft als Pflichtstellplätze für den Gastronomiebetrieb bereitzuhalten. Diese Baulast ist aus sachverständiger Sicht als wertneutral zu beurteilen.
------------	---

3.9 BODENBESCHAFFENHEIT

Baugrund:	Der Baugrund wurde nicht auf seine Tragfähigkeit überprüft. Eine normale Tragfähigkeit des Baugrundes ohne Grund- und Hochwassereinflüsse, Bergbau etc. wird unterstellt.
Altlasten:	Es wurden keine Bodenuntersuchungen auf Altlasten durchgeführt. Bei der durchgeführten Ortsbesichtigung wurden augenscheinlich keine Altlasten festgestellt. Gemäß Auskunft des Märkischen Kreises ist das Bewertungsgrundstück nicht im Altlastenkataster eingetragen. Im Rahmen dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse unterstellt. Diese Mitteilung ersetzt jedoch nicht die nach den baurechtlichen Vorschriften dem Planungsträger obliegende Verpflichtung im Falle von Baumaßnahmen zur Abwehr möglicher Gefahren eigene Ermittlungen anzustellen.

3.10 DERZEITIGE NUTZUNG UND VERMIETUNGSSITUATION

Derzeitige Nutzung:	Die beiden kleinen Ladenlokale im Erdgeschoss "links" und "mitte" stehen leer. Das große Ladenlokal im Erdgeschoss "rechts" und die Gastronomie im Obergeschoss sind vermietet.
Mietrechtliche Gegebenheiten:	Die zur Zeit bezahlten Mieten sind bekannt.
Wohnungsbindung:	Nach Auskunft der Stadtverwaltung besteht keine Wohnungsbindung.

4.0 GEBÄUDEBESCHREIBUNG

4.1 BAUTEILBESCHREIBUNG

Vorbemerkungen:	II-geschossiges Geschäftshaus mit Flachdach, bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss. Im Erdgeschoss befinden sich drei Ladenlokale und im Obergeschoss ein Gastronomiebetrieb.
Konstruktionsart:	Überwiegend konventionelle Massivbauweise
Gründung:	Fundamente und Bodenplatte überwiegend aus Beton
Wände:	Überwiegend aus Mauerwerk, Innenwände tlw. aus Leichtbaukonstruktionen
Decken:	Überwiegend aus Stahlbeton
Treppen:	Überwiegend aus Stahlbeton
Dach:	Flachdach überwiegend aus Stahlbeton mit Dämmung und bit. Abdichtung
Fassaden:	Überwiegend Putzflächen mit Anstrich, tlw. Verkleidung aus Faserzementplatten
Fenster, Türen:	Überwiegend aus Kunststoff mit Isolierverglasung, Schaufenster tlw. aus Metall mit Einscheibenverglasung
Wandflächen:	Überwiegend verputzt und gestrichen, Sanitärräume überwiegend mit keram. Fliesen
Deckenflächen:	Überwiegend gestrichene Betonflächen und Unterdecken in Trockenbauweise
Fußbodenflächen:	Überwiegend Teppichbeläge, Holzdielen und Kunststoffbeschichtungen. Sanitärräume überwiegend mit keram. Fliesen.
Innentüren:	Überwiegend furnierte und lackierte Holztüren, tlw. Feuerschutztüren
Heizungsinstallation:	Gaszentralheizung für die kleinen Ladenlokale im Erdgeschoss "links" und "mitte" und die Gastronomie im Obergeschoss. Beheizung überwiegend mittels Rippenheizkörpern. Da die Heizungsanlage defekt ist, wird die Gastronomie zurzeit über die mieterseitige Klima-/Lüftungsanlage beheizt. Das große Ladenlokal im Erdgeschoss "rechts" hat eine eigene Zentralheizung. Die Beheizung erfolgt überwiegend über Warmluftgebläse mit Öffnungen in der Unterdecke.
Warmwasserversorgung:	Dezentral über Elektrogeräte.

Sanitärausstattung:	Einfache bis mittlere Ausstattung
Elektroausstattung:	Einfache bis mittlere Ausstattung
Baujahr:	Unbekannt. Überwiegend vor 1926
Nutzfläche:	Insgesamt ca. 1.460,00 m ²

4.2 SONDERBAUTEILE, NEBENBAUTEILE UND NEBENGEBÄUDE

Technische Sonderbauteile:	Lastenaufzug
Einbaumöbel:	Keine wertrelevanten Einbauten vorhanden. Küchen, Möbel und sonstiges Inventar sind, soweit bekannt, im Eigentum der Mieter.
Nebenbauteile:	Vordach über Ladeneingängen, Dachterrasse mit Notausgangstreppe, Kelleraußentreppen.
Nebengebäude:	Kühlcontainer ist Mietereigentum

4.3 AUSSENANLAGEN

Ver- und Entsorgungsanlagen:	Wasser, Strom, Gas, Telekommunikation, Abwasser
Befestigte Außenflächen:	Betonsteinpflaster
Sonstige Außenanlagen:	Keine
Garten- und Grünanlagen:	Keine wertrelevanten Anlagen vorhanden

4.4 ALLGEMEINBEURTEILUNG UND BAUZUSTAND

Wirtschaftliche Beurteilung:	Einfache bzw. individuelle Grundrissgestaltungen, teilweise mit gefangenen Räumen, Höhensprüngen im Fußboden, unterschiedlichen Raumhöhen und einer überwiegend einfachen Ausstattung. Teilweise überaltertes Kellergeschoss mit geringen Raumhöhen und Feuchtigkeitsschäden. Geringe Grundstücksfreiflächen und somit eingeschränkte Parkmöglichkeiten auf dem Grundstück. Relativ zentrale Innenstadtlage und somit mittlere Geschäftslage. Die Vermietbarkeit und Verkäuflichkeit der Immobilie ist insgesamt als einfach bis mittel zu bezeichnen.
------------------------------	---

Energetische Eigenschaften:	Ein Energieausweis liegt dem Sachverständigen nicht vor. Die energetischen Eigenschaften des Gebäudes entsprechen am Wertermittlungstichtag nur noch teilweise dem Baujahr. Energetische Verbesserungen wurden insbesondere in Bezug auf die Fenster, die Beheizung und die Dachdämmung vorgenommen. Allerdings sind die meisten Modernisierungen schon viele Jahre alt.
Baulicher Zustand:	Großflächige Putz-, Anstrich und Feuchtigkeitsschäden sowie tlw. fehlende Bodenplatte und eine Vielzahl sonstiger Mängel/Schäden im Kellergeschoss einschließlich erneuerungsbedürftiger Heizkessel. Putz- und Anstrichmängel an den Fassaden, Mängel an Dachflächen sowie Mängel/Schäden an Fenstern und Außentüren, an der Dachterrasse, an Außentreppen und den befestigten Hofflächen. Renovierungsrückstau bzw. Altschäden aus Undichtigkeiten der Dachflächen und Leitungswasserschäden. Mängel und Schäden am Innenausbau, hier insbesondere an den Fußböden, Innentüren und der Haustechnik. Es ist deutlich erkennbar, dass die Immobilie in den vergangenen Jahren nicht mehr ausreichend instand gehalten wurde und sich somit in einem nur mäßigen Bauzustand befindet.
Reparaturaufwendungen:	Die Aufwendungen für die vorhandenen Bauschäden und Baumängel werden in diesem Gutachten nur pauschal berücksichtigt; sie dienen der Sicherung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und Erzielung der marktüblichen Erträge.
Funktionsprüfung:	Eine Funktionsprüfung der haustechnischen Einrichtungen (Heizungsanlage, Wasserversorgung, Sanitärinstallation, Elektroinstallation, Abwasserentsorgung etc.) wurde nicht durchgeführt. Ein einwandfreier Betrieb der haustechnischen Anlagen kann aufgrund der Feststellungen bei der Objektbesichtigung und der Angaben der Mieter nicht unterstellt werden.

Schädlingsbefall:	Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baustoffe wurden nicht durchgeführt. Es wurden Schimmelpilzbildungen im Zusammenhang mit Feuchtigkeitsschäden festgestellt und nach Angaben der Mieter sind im Kellergeschoss Ratten vorhanden.
Sonstiges:	Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Angaben beziehen sich auf wesentliche Konstruktions- und Ausbaumerkmale. Sie dienen ausschließlich zur Baukostenermittlung und zur Bestimmung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer. Die Gebäudebeschreibung stellt somit keine Detailbeschreibung dar. Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden keine Bauteilöffnungen, sondern nur Sichtprüfungen durchgeführt. Beim Ortstermin nicht überprüfbare Bauteile können in der Örtlichkeit anders ausgeführt worden sein, über den baulichen Zustand kann keine Aussage erfolgen. Das Ladenlokal im Erdgeschoss "links" und vereinzelte Keller-/Lagerräume konnten nicht von innen besichtigt werden, für diese Räume wird ein vergleichbarer Bauzustand wie für die besichtigten Räume zugrunde gelegt. Ergänzend zur Gebäudebeschreibung ist die als Anlage beigefügte Fotodokumentation zu beachten.

5.0 BODENWERTERMITTLUNG (§§ 40-45 ImmoWertV)

5.1 ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

*Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ist der Bodenwert vorrangig im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln.*

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei Abweichungen anzupassen.

*Nach der ImmoWertV kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter **Bodenrichtwerte** ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.*

In Gebieten ohne oder mit geringem Grundstücksverkehr können auch Kaufpreise und Bodenrichtwerte aus anderen vergleichbaren Gebieten oder aus vorangegangenen Jahren herangezogen werden.

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück bezieht sich auf ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen Grundstücksmerkmalen in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen.

Abweichungen vom Bodenrichtwertgrundstück werden durch entsprechende Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt.

Da keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen bekannt ist, wird der Bodenwert im vorliegenden Bewertungsfall über den Bodenrichtwert abgeleitet.

5.2 LAGE UND WERT DES RICHTWERTGRUNDSTÜCKS

Gemeinde/Stadt	= Lüdenscheid
Gemarkungsname	= Lüdenscheid-Stadt
Ortsteil	= Innenstadt/Staberg/Knapp
Bodenrichtwert (m ²)	= 180,00 €
Stichtag des Bodenrichtwertes	= 01.01.2025
Bodenrichtwertkennung	= Zonal

5.3 BESCHREIBENDE MERKMALE DES RICHTWERTGRUNDSTÜCKS

Entwicklungszustand	= Baureifes Land
Erschließungsbeitragszustand	= Erschließungsbeitragsfrei nach dem BauGB
Nutzungsart	= Kerngebiet
Zahl der Vollgeschosse	= IV
Geschossflächenzahl	= 1,60
Bemerkung	= Keine Angaben

5.4 ABWEICHENDE MERKMALE DES BEWERTUNGSGRUNDSTÜCKS

Die Angaben des Bodenrichtwertgrundstücks stimmen mit dem Bewertungsgrundstück im Wesentlichen überein. Allerdings können für die erstmalige Erschließung durch den "Ruth-Tannenzapf-Weg" noch Erschließungsbeiträge anfallen. Somit wird eine entsprechende Wertanpassung vorgenommen.

Die beiden kleinen Flurstücke 215 und 216 ragen in die öffentliche Verkehrsfläche hinein und werden als Zufahrt und Grünfläche genutzt. Aufgrund der Lage und der eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten werden diese Flächen mit einem um 50% geminderten Bodenrichtwert berücksichtigt.

5.5 WERTANPASSUNG DES BEWERTUNGSGRUNDSTÜCKS

Bodenrichtwert als Basiswert	= 180,00 €/m ²
Wertanpassung bebauter Grundstücksteil:	
-für Grundstückslage	0,00 % = 0,00 €/m ²
-für Grundstücksnutzung	0,00 % = 0,00 €/m ²
-für Grundstücksgröße	0,00 % = 0,00 €/m ²
-für Topographie	0,00 % = 0,00 €/m ²
-für Erschließungszustand	-10,00 % = -18,00 €/m ²
-für Sonstiges	0,00 % = 0,00 €/m ²
angepasster Bodenwert	162,00 €/m²
gerundet	162,00 €/m²

Bodenrichtwert als Basiswert	= 180,00 €/m ²
Wertanpassung unbebauter Grundstücksteil:	
-für Grundstücksnutzung	-50,00 % = -90,00 €/m ²
-für Sonstiges	0,00 % = 0,00 €/m ²
angepasster Bodenwert	90,00 €/m²
gerundet	90,00 €/m²

5.6 ERMITTLUNG DES BODENWERTES

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag wird der Bodenwert wie folgt festgesetzt:

Grundstücksfläche gesamt: = 1.119,00 m²

dem bebauten Grundstücksteil sind zuzuordnen:

-beitragsfreies Bauland = 1.097,00 m² * 162,00 €/m² = 177.714,00 €

dem unbebauten Grundstücksteil sind zuzuordnen:

-Grünfläche und Zufahrt = 22,00 m² * 90,00 €/m² = 1.980,00 €

BODENWERT INSGESAMT **179.694,00 €**
GERUNDET = **180.000,00 €**

5.7 ERMITTLUNG DES ZU VERZINSENDEN BODENWERTANTEILS

Der zu verzinsende Bodenwertanteil bezieht sich nur auf den bebauten Grundstücksteil.

erschließungsbeitragsfreier Bodenwert:

-beitragsfreies Bauland = 1.097,00 m² * 162,00 €/m² = 177.714,00 €

-anzurechnende Erschließung = 1.097,00 m² * 18,00 €/m² = 19.746,00 €

ZU VERZINSENDER BODENWERT INSGESAMT **197.460,00 €**
GERUNDET = **200.000,00 €**

6.0 ERTRAGSWERTVERFAHREN (§§ 27-34 ImmoWertV)

6.1 REINERTRAG, ROHERTRAG

Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich sind. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

6.2 BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind:

- 1. die Verwaltungskosten; sie umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit*
- 2. die Instandhaltungskosten; sie umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten*
- 3. das Mietausfallwagnis; es umfasst das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind, einschließlich der dadurch zu tragenden zusätzlichen Bewirtschaftungskosten; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung*

6.3 LIEGENSCHAFTSZINSSATZ

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

6.4 FESTLEGUNG DER MARKTÜBLICH ERZIELBAREN ERTRÄGE

Ladenlokale im Erdgeschoss:

Bekannte Vergleichsmieten in diesem Bereich der Knapper Straße liegen je nach Qualität der Immobilie und Größe der Mietfläche zwischen 5,00 €/m² bis 10,00 €/m².

Die zur Zeit bezahlte Nettokaltmiete für das Ladenlokal rechts und die zuletzt bezahlte Nettokaltmiete für das Ladenlokal links sind bekannt und entsprechen unter Berücksichtigung der Größe und Qualität der Ladenflächen, einschließlich der dazugehörigen Neben-/Lagerräume und der derzeitigen Marktsituation, angemessenen Marktmieten.

Unter Berücksichtigung der individuellen Grundrissaufteilungen und der im Gutachten angesetzten Instandsetzungskosten werden somit folgende Mieten festgesetzt:

Ladenlokal EG links	=	7,00 €/m ²
Lager OG (für Laden EG links)	=	1,00 €/m ²
Ladenlokal EG mitte	=	7,00 €/m ²
Lager + WC im KG (für Laden EG mitte)	=	2,00 €/m ²
Ladenlokal EG rechts	=	6,00 €/m ²
Lager OG mit Aufzug (für Laden EG re.)	=	2,00 €/m ²

Gastronomie im Obergeschoss:

Diese Nutzfläche ist ursprünglich aus alten gewerblichen Nutzflächen entstanden und aus mehreren individuell errichteten Bauteilen mit unterschiedlichen Raumhöhen und Höhensprüngen im Fußboden zusammengesetzt.

Die Hauptnutzfläche befindet sich im Obergeschoss und ist nur über Treppen erreichbar. Die Ausstattung ist überwiegend einfach und der Bauzustand mäßig. Der Innenausbau erfolgte teilweise durch den langjährigen Mieter und wird von diesem auch teilweise instand gehalten.

Für eine derartige Nutzfläche liegen keine Vergleichsmieten vor, sodass die zur Zeit bezahlte Nettokaltmiete als angemessene Marktmiete zugrunde gelegt wird. Unter Berücksichtigung der im Gutachten angesetzten Instandsetzungskosten wird ein Zuschlag auf die zurzeit bezahlte Miete für angemessen gehalten und somit folgende Miete festgesetzt:

Gastronomiebetrieb OG	=	3,50 €/m ²
-----------------------	---	-----------------------

Pkw-Stellplatz:

Im Hinterhof der Immobilie befinden sich ca. 6 Pkw-Stellplätze.

Für offene Pkw-Stellplätze werden Mieten zwischen 20,00 € bis 30,00 € erzielt.

Unter Berücksichtigung der Ortslage und Nutzbarkeit wird folgende Miete angesetzt:

Pkw-Stellplatz	=	30,00 €/St.
----------------	---	-------------

6.5 FESTLEGUNG DER BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

Da dem Sachverständigen keine Angaben zu den tatsächlichen Bewirtschaftungskosten vorliegen, werden die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis nach Erfahrungssätzen bzw. der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) angesetzt, die unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entsprechen.

Die Betriebskosten sind umlagefähig und werden vom Mieter getragen. Deshalb bleiben sie bei den nachfolgenden Ausführungen außer Betracht.

Die Bewirtschaftungskosten werden wie folgt festgesetzt:

Verwaltungskosten je Nutzeinheit	=	350,00 €/Jahr
Verwaltungskosten je Stellplatz	=	50,00 €/Jahr
Instandhaltungskosten Hauptnutzfläche	=	12,00 €/m²/Jahr
Instandhaltungskosten Lagerfläche	=	4,00 €/m²/Jahr
Instandhaltungskosten je Stellplatz	=	30,00 €/Jahr
Mietausfallwagnis	=	4,00 % vom jährl. Rohertrag

6.6 FESTLEGUNG DES LIEGENSCHAFTSZINSSATZES

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Lüdenscheid wurden im Grundstücksmarktbericht 2025 für reine Geschäftshäuser keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht. Hilfsweise wird der für gemischt genutzte Gebäude mit einem gewerblichen Mietertragsanteil von mehr als 20% herangezogen. Für diese Gebäude wurde ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 5,10% bei einer Standardabweichung von 1,50% veröffentlicht.

Unter Berücksichtigung aller Eigenschaften der Immobilie, hier insbesondere des gewerblichen Mietertragsanteils von 100%, der noch relativ zentralen Innenstadtlage, der moderaten Mieten, des Gebäudealters bzw. des Bauzustandes sowie der insgesamt schwierigen Marktlage für den Einzelhandel und die Gastronomie wird folgender Liegenschaftszinssatz festgesetzt:

Liegenschaftszinssatz	=	6,00 %
-----------------------	---	--------

6.7 FESTLEGUNG DER GESAMT- UND RESTNUTZUNGSDAUER

Die Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, die die baulichen Anlagen aufgrund ihres Alters am Wertermittlungstichtag voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen sowie andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

FESTLEGUNG DER GESAMTNUTZUNGSDAUER

Die Festlegung der Gesamtnutzungsdauer erfolgt in Anlehnung an den Gebäudekatalog der Normalherstellungskosten 2010 und dem Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungen.

Gemäß ImmoWertV 2021 -Anlage 1- liegt die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer für Geschäftshäuser bei 60 Jahren.

ERMITTLUNG DES MODERNISIERUNGSGRADES

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird gemäß ImmoWertV 2021 -Anlage 2- unter Berücksichtigung des Modernisierungsgrades ermittelt.

Auf der Grundlage der Tabellen 1 und 2 wurde im vorliegenden Bewertungsfall, auch unter Berücksichtigung der angesetzten Instandsetzungskosten, ein "geringer bis mittlerer Modernisierungsgrad" mit einer Gesamtpunktzahl von "5,00" ermittelt.

ERMITTLUNG DER RESTNUTZUNGSDAUER

Die Gesamtnutzungsdauer beträgt	60	Jahre.
Das Gebäude ist über	60	Jahre alt.
Der Modernisierungsgrad wurde mit	5,00	Punkten ermittelt.

Aus der ermittelten Modernisierungspunktzahl ergibt sich die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage unter Nutzung der nachfolgenden Formel auf der Grundlage der zugrunde gelegten Gesamtnutzungsdauer und des Alters der baulichen Anlage.

$$RND = a \times \text{Alter}^2 / GND - b \times \text{Alter} + c \times GND$$

Die Variablen a, b und c sind der Tabelle 3 aus -Anlage 2- zu entnehmen.

Restnutzungsdauer = 20,00 Jahre

6.8 ERTRAGSWERTERMITTLUNG

Nettokaltmiete

(marktüblich erzielbare Erträge)

Mieteinheit	Fläche	Mietwert	monatlich	jährlich
Ladenfläche EG links	110,00 m²	7,00 €/m²	770,00 €	9.240,00 €
Lager OG (Laden links)	25,00 m²	1,00 €/m²	25,00 €	300,00 €
Ladenfläche EG mitte	65,00 m²	7,00 €/m²	455,00 €	5.460,00 €
Lager KG (Laden mitte)	60,00 m²	2,00 €/m²	120,00 €	1.440,00 €
Ladenfläche EG rechts	510,00 m²	6,00 €/m²	3.060,00 €	36.720,00 €
Lager OG (Laden rechts)	90,00 m²	2,00 €/m²	180,00 €	2.160,00 €
Gastronomie OG	600,00 m²	3,50 €/m²	2.100,00 €	25.200,00 €
Pkw-Stellplätze	6,00 St.	30,00 €/St.	180,00 €	2.160,00 €
Fläche gesamt	1.460,00 m²			
Rohrertrag monatlich			6.890,00 €	
Rohrertrag jährlich				82.680,00 €

Die Berechnung der Nutzfläche wurde vom Sachverständigen durchgeführt bzw. überprüft. Diese Berechnung weicht tlw. von den diesbezüglichen Vorschriften ab; sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Bewirtschaftungskosten

(Kosten zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Objektes ohne Berücksichtigung der umlagefähigen Betriebskosten) Anteil des Vermieters für:

-Verwaltungskosten

Nutzeinheiten	4,00 St. *	350,00 €/St.	=	-1.400,00 €
Pkw-Stellplätze	6,00 St. *	50,00 €/St.	=	-300,00 €
jährliche Verwaltungskosten insgesamt			=	-1.700,00 €

-Instandhaltungskosten

Hauptnutzfläche	1.285,00 m² *	12,00 €/m²	=	-15.420,00 €
Lagerfläche	175,00 m² *	4,00 €/m²	=	-700,00 €
Pkw-Stellplätze	6,00 St. *	30,00 €/St.	=	-180,00 €
jährliche Instandhaltungskosten insgesamt			=	-16.300,00 €

-Mietausfallwagnis

vom jährl. Rohrertrag	82.680,00 € *	4,00 %	=	-3.307,20 €
jährliches Mietausfallwagnis insgesamt			=	-3.307,20 €

jährl. Bewirtschaftungskosten gesamt	=	25,77 %	-21.307,20 €
---	----------	----------------	---------------------

jährlicher Reinertrag	61.372,80 €
Reinertragsanteil des Bodens	
Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist	
Bodenwertanteil * Liegenschaftszinssatz	
197.460,00 € * 6,00 %	<u>-11.847,60 €</u>
Ertrag der baulichen Anlage	49.525,20 €
Barwertfaktor gem. ImmoWertV	
Liegenschaftszinssatz 6,00 %	
Restnutzungsdauer 20 Jahre	
Barwertfaktor 11,47	
Ertragswert der baulichen Anlage	
Ertrag der baulichen Anlage * Barwertfaktor	
49.525,20 € * 11,47	568.054,04 €
Bodenwert insgesamt	<u>179.694,00 €</u>
vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	747.748,04 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Wertminderung für Mängel und Schäden	
Beseitigung von Baumängeln/Bauschäden gemäß Auflistung in der Gebäudebeschreibung zur Sicherung der eingesetzten Restnutzungsdauer und Nettokaltmieten pauschal	-150.000,00 €
Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände	
Keine bekannt	<u>0,00 €</u>
ERTRAGSWERT DES GRUNDSTÜCKS INSGESAMT	597.748,04 €
GERUNDET	<u><u>600.000,00 €</u></u>

7.0 VERGLEICHSWERT

Im Rahmen der Wertfindung wird der Vergleichswert über den Jahresrohertragsfaktor ermittelt.

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Lüdenscheid wurden im Grundstücksmarktbericht 2025 für Geschäftshäuser keine Rohertragsfaktoren veröffentlicht.

Hilfsweise wird der im Grundstücksmarktbericht 2025 für gemischt genutzte Gebäude mit einem gewerblichen Mietertragsanteil über 20% veröffentlichte Rohertragsfaktor von 11,40 bei einer Standardabweichung von +-3,20 herangezogen.

Unter Berücksichtigung des ermittelten vorläufigen Ertragswertes ergibt sich folgender Rohertragsfaktor:

vorläufiger Ertragswert	/	Rohertrag jährlich
747.748,04 €	/	82.680,00 €
Rohertragsfaktor	=	9,04
Gerundet	=	9,00

Der ermittelte Rohertragsfaktor liegt im unteren Bereich der Spanne.

Unter Berücksichtigung aller Eigenschaften der Immobilie, hier insbesondere des gewerblichen Mietertragsanteils von 100%, der noch relativ zentralen Innenstadtlage, der moderaten Mieten, des Gebäudealters bzw. des Bauzustandes sowie der insgesamt schwierigen Marktlage für den Einzelhandel und die Gastronomie wird der ermittelte Rohertragsfaktor für marktgerecht gehalten.

Somit ergibt sich folgender Vergleichswert:

Rohertrag jährlich	82.680,00 €
9,00 Rohertragsfaktor	
vorläufiger Vergleichswert	<u>744.120,00 €</u>
Baumängel und Bauschäden	-150.000,00 €
Sonstiges	<u>0,00 €</u>
Vergleichswert	594.120,00 €
gerundet	<u><u>590.000,00 €</u></u>

8.0 VERKEHRSWERT

Nach **§ 194 Baugesetzbuch** 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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Geschäftshaus.

Gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung bildet bei derartigen Immobilien der Ertragswert die Grundlage für den Verkehrswert, da bei der Kaufpreisbildung für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes die nachhaltige Erzielung einer Rendite aus Mieteinnahmen im Vordergrund steht. Da bei der Ertragswertermittlung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Wertminderung von Baumängeln und Bauschäden und sonstige wertbeeinflussende Umstände) berücksichtigt wurden, ist der ermittelte Ertragswert als Verkehrswert angemessen.

Der als Verkehrswert übernommene Ertragswert wird auch durch den ermittelten Vergleichswert bestätigt.

Der **Verkehrswert (Marktwert)** i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für
das mit einem Geschäftshaus bebaute Grundstück
Knapper Straße 50, 50a in 58507 Lüdenscheid

Gemarkung:	Lüdenscheid-Stadt
Flur:	6
Flurstücke:	37, 215, 216
wird zum Wertermittlungsstichtag	05.02.2026
festgesetzt mit	600.000,00 €
in Worten:	sechshunderttausend Euro

GEGENÜBERSTELLUNG DER WERTE

(unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)

Bodenwert	=	180.000,00 €
Ertragswert	=	600.000,00 €
Vergleichswert	=	590.000,00 €
Verkehrswert	=	600.000,00 €

ROHERTRAGSFAKTOREN

(unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)

Rohertrag jährlich	=	82.680,00 €
Bodenwert	=	2,18
Ertragswert	=	7,26
Vergleichswert	=	7,14
Verkehrswert	=	7,26

Ergänzende Informationen für das Gericht

Baulasten:

Nach Auskunft der Stadtverwaltung besteht eine Baulast bezüglich der Pkw-Stellplätze (s. Anlage 7).

Erschließungsbeiträge:

Nach Auskunft der Stadtverwaltung ist das Bewertungsgrundstück teilweise noch erschließungsbeitragspflichtig nach dem BauGB (s. Anlage 5).

Altlasten:

Nach Auskunft der Kreisverwaltung ist das Bewertungsgrundstück zur Zeit nicht im Altlastenkataster eingetragen (s. Anlage 6).

Wohnungsbindung:

Nach Auskunft der Stadtverwaltung besteht keine Wohnungsbindung (s. Anlage 4).

Objektanschrift:

Die Objektanschrift stimmt mit den Grundbuchangaben überein.

Mieter/Pächter

Die Immobilie steht teilweise leer. Die vorhandenen Mieter/Pächter werden in einem separaten Schreiben an das Gericht aufgeführt.

Gewerbebetrieb:

Im Erdgeschoss der Immobilie befindet sich ein Bekleidungsgeschäft und im Obergeschoss ein Gastronomiebetrieb.

Werte beweglicher Gegenstände:

Werte beweglicher Gegenstände auf die sich die Zwangsversteigerung erstreckt wurden nicht festgestellt. Alle Einrichtungen und sonstiges Zubehör befinden sich, soweit bekannt, im Eigentum der Mieter/Pächter.

Wirtschaftliche Einheit:

Aus sachverständiger Sicht könnten alle drei Flurstücke einzeln versteigert werden, weil die beiden kleinen Parzellen (Flurstücke 215 und 216) in die öffentliche Verkehrsfläche "Ruth-Tannenzapf-Weg" ragen und somit sinnvollerweise in städtisches Eigentum übergeben könnten.

Einzelbewertung der Grundstücke:

Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens werden die Einzelverkehrswerte über die Bodenwerte und die anteiligen Ertragswerte abgeleitet und als mathematisch ermittelte Werte wie folgt festgesetzt:

Flurstück 215	900,00 €
Flurstück 216	1.100,00 €
Flurstück 37	598.000,00 €
Verkehrswert insgesamt	600.000,00 €

Lüdenscheid, den 10.03.2026



F. Gärtner

Der Sachverständige

9.0 LITERATURVERZEICHNIS

BauGB

Baugesetzbuch vom 23. Juni 1960, in der jeweils gültigen Fassung.

BauNVO

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) vom 26. Juni 1962 in der jeweils gültigen Fassung.

ImmoWertV

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19.07.2021.

WertR 2006

Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien - WertR 2006) vom 1. Juni 2006 in der jeweils gültigen Fassung.

NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010 gemäß den Sachwertrichtlinien (SW-RL) Anlage 1 vom 5. September 2012.

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch vom 18. August 1896, in der jeweils gültigen Fassung.

II. BV

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnung nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV) vom 17. Oktober 1957, in der jeweils gültigen Fassung.

KLEIBER

Verkehrswertermittlung von Grundstücken unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 9. Auflage 2020.

TILLMANN, KLEIBER, SEITZ

Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts, Tabellen, Indizes, Formeln und Normen für die Praxis, 2. Auflage 2017.