

Dipl.-Ing. Klaus-Peter Gentgen Potthofstraße 1 58095 Hagen Tel. (02331) 2 85 98

von der Südwestfälischen Industrie- und Handelskammer zu Hagen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für Schäden an Gebäuden sowie die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

E-Mail: info@buero-gentgen.de

- INTERNETVERSION -

WERTERMITTLUNG

Nr. ZS 1520.06-23

vom 03.08.2023

Auftraggeber: **Amtsgericht Hagen**
 Zwangsversteigerung
 Az.: 31 K 023/23
 gemäß Beschluss vom 07.06.2023

Grundstück: **Märkischer Ring 89**
 58097 Hagen
 (Gemarkung Hagen,
 Flur 4, Flurstück 258)

Wertermittlungstichtag/
Qualitätstichtag: **03.08.2023**

Eigentümer: **siehe Beiblatt Anlage 6**

Mieter/Pächter: **siehe Beiblatt Anlage 6**

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Allgemeine Angaben	3
2 Grund- und Bodenbeschreibung	6
3 Bodenwertermittlung	9
4 Beschreibung der Bebauung.....	11
5 Beschreibung der Außenanlagen und sonstigen Anlagen	14
6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	15
7 Verfahrenswahl	16
8 Ertragswertverfahren.....	17
9 Verkehrswert (Marktwert).....	20
10 Anlagen:	
1 – Lageplan (1:1000)	
2 – Ermittlung der Wohn- und Nutzfläche	
3 – Ermittlung des marktüblich erzielbaren Ertrags	
4 – Ausschnittskopie – Gebäudeschnitt (1948)	
5 – Fotodokumentation (Fotos 1 – 10)	
6 – Beiblatt mit personenbezogenen Daten	

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Aufgabenstellung

Aufgabe der vorliegenden Wertermittlung ist die Ermittlung des Marktwertes (Verkehrswertes) des auf dem Deckblatt genannten Grundstücks im Zwangsversteigerungsverfahren 31 K 023/23.

1.2 Grundlagen und Verfahren der Wertermittlung

Der Marktwert (Verkehrswert) wird nach § 194 BauGB 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 ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Der Zustand eines Grundstücks wird durch die Gesamtheit aller wertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks bestimmt.

Grundlage der Bewertung ist das Baugesetzbuch mit der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021).

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände, wie die allgemeine Wirtschaftssituation, den Kapitalmarkt und die Entwicklungen am Ort. Dabei bleiben ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse außer Betracht.

Zur Ermittlung des Marktwertes (Verkehrswertes) sind das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Diese Verfahren sind in der ImmoWertV 2021 §§ 24 – 39 beschrieben. Zunächst wird ein vorläufiger Vergleichswert, ein vorläufiger Ertragswert oder ein vorläufiger Sachwert ermittelt. Nach entsprechender Marktanpassung zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt werden aus diesem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert, dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert oder dem marktangepassten vorläufigen Sachwert durch die Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale (z. B. Baumängel/Bauschäden, von marktüblich erzielbaren abweichende Erträge) der Vergleichswert, der Ertragswert oder der Sachwert abgeleitet. Der Marktwert (Verkehrswert) wird aus diesen Werten abgeleitet.

- 1.3 Grundstück : bebautes und erschlossenes Grundstück
- 1.4 Eigentümer : siehe Beiblatt Anlage 6
- 1.5 Erbbauberechtigter : ./.
- 1.6 Grundbuch von : Hagen Blatt 10502
Amtsgericht : Hagen
- 1.7 Gemarkung : Hagen
Flur : 4
Flurstück Nr. : 258 Größe 332 m²

- 1.8 Grundstücksgröße : insgesamt 332 m²
=====

1.9 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen, Eintragungen sind nicht vorhanden:

Bewertet wird ein baulastenfreies Grundstück.

In Abteilung II des vorgelegten Grundbuchauszugs Blatt 10502 sind folgende Lasten und Beschränkungen zu dem o. a. Flurstück eingetragen:

– siehe Beiblatt Anlage 6

Auftragsgemäß bleiben diese Grundbucheintragungen bei der Wertermittlung wertmäßig unberücksichtigt.

- 1.10 Ortsbesichtigung : 03.08.2023
- 1.11 Teilnehmer : siehe Beiblatt Anlage 6

1.12 Benutzte Unterlagen

- : – Simon/Kleiber:
Schätzung und Ermittlung von
Grundstückswerten, alle Auflagen,
Luchterhandverlag, Neuwied
- Kleiber:
Verkehrswertermittlung von Grundstücken,
alle Auflagen, Bundesanzeiger Verlag, Köln
- Grundbuchauszug Blatt 10502
(beglaubigte Kopie) vom 04.04.2023
- Lageplan (1:1000) vom 16.06.2023,
vgl. Anlage 1
- Auszüge aus der Bauakte der Stadt Hagen
- wesentliche rechtliche Grundlagen der Markt-
wertermittlung, insbesondere Baugesetz-
buch, Immobilienwertermittlungsverordnung
2021 und Wertermittlungsrichtlinien

2 GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG

2.1 Entwicklungszustand/ Grundstücksqualität

: baureifes Land

2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

: Nach Rücksprache mit den zuständigen Behörden liegt das zu bewertende Grundstück nicht innerhalb eines rechtsgültigen Bebauungsplans. Eine Beurteilung erfolgt nach § 34 Baugesetzbuch.

2.3 Baugebiet

: Wohnbaufläche
nach Darstellung im Flächennutzungsplan

2.4 Makrolage

: Die kreisfreie Großstadt Hagen liegt im südöstlichen Teil des Ruhrgebiets und wird als "das Tor zum Sauerland" bezeichnet.

Verwaltungsmäßig gehört Hagen zum Regierungsbezirk Arnsberg, hat zurzeit ca. 190.000 Einwohner und ist Mitglied im Landschaftsverband Westfalen-Lippe und im Regionalverband Ruhr.

Hagen ist Sitz der einzigen staatlichen Fernuniversität Deutschlands.

Die Stadtgrenze hat eine Länge von 89,7 km und grenzt an die Stadt Dortmund, den Kreis Unna, den Ennepe-Ruhr-Kreis und den Märkischen Kreis.

Die Fläche des Stadtgebietes umfasst ca. 160 km². 42 Prozent des Hagener Stadtgebietes bestehen aus Wald. Die Flüsse Ruhr, Lenne, Volme und Ennepe fließen durch Hagen.

Verkehrstechnisch ist die Stadt Hagen über die Autobahnen A 1, A 45 und A 46 gut zu erreichen. Das Schienennetz in Hagen ist an das ICE-Netz angeschlossen.

2.5 Mikrolage : Das Bewertungsobjekt liegt in Hagen – Mittelstadt. Einrichtungen des täglichen Bedarfs und öffentliche Einrichtungen sind fußläufig zu erreichen. Anschlussstellen zum öffentlichen Personennahverkehr sind in der Nähe vorhanden.

Himmelsrichtung : Märkischer Ring im Südwesten des Grundstücks

2.6 Bodenbeschaffenheit

Oberfläche : straßenseitig nahezu eben, ansonsten nach Nordosten hin stark ansteigend

Baugrund : als normal und tragfähig unterstellt

Altlasten : Im Verdachtsflächenkataster der Stadt Hagen sind keine Eintragungen vorhanden;

Es wurden keine Altlastenuntersuchungen durchgeführt; auftragsgemäß wird im Rahmen dieser Bewertung keine Beurteilung des Grundstücks im Hinblick auf Schadstoffbelastungen, Altlasten, Altablagerungen und Bodenverunreinigungen vorgenommen; die Bewertung erfolgt so, als ob keine Schadstoffbelastungen, Altlasten, Altablagerungen und Bodenverunreinigungen vorliegen.

2.7 Grundstücksgestalt

Form : insgesamt nahezu rechteckig, vgl. Lageplan (Anlage 1)

Frontbreite : zum Märkischen Ring:
ca. 12,5 m

Grundstückstiefe : max. ca. 26,0 m

Anmerkung : Es wurde nicht geprüft, ob die genutzte Grundstücksfläche mit den im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Grundstücksflächen übereinstimmt.

2.8 Erschließungszustand

Art der Straße : ausgebaute innerstädtische Verbindungsstraße (B 54); in diesem Bereich Zone 30

Versorgungsleitungen : die zur Nutzung erforderlichen vorhanden

Entwässerung : städtische Kanalisation

Erschließungsbeiträge nach BauGB fallen nach Auskunft des Bauverwaltungsamtes der Stadt Hagen für das Grundstück nicht mehr an.

Inwieweit Beiträge nach KAG bei einem weiteren Straßenausbau erhoben werden, kann vom Sachverständigen nicht beurteilt werden.

3 BODENWERTERMITTLUNG

3.1 Methode der Bodenwertermittlung

Nach der ImmoWertV 2021 ist der Bodenwert i. d. R. im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Das ist nur dann möglich, wenn eine erhebliche Anzahl von Vergleichsfällen vorliegt. Eine ausreichende Anzahl von Vergleichsfällen, um den Bodenwert für ein Bewertungsgrundstück daraus statistisch ableiten zu können, liegt in der Regel nicht vor. Daher ist das Hinzuziehen geeigneter Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung zulässig.

Ein Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu entsprechenden Richtwertzonen zusammengefasst sind, mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen.

Entsprechende zonale Richtwerte werden von den jeweiligen Gutachterausschüssen aus Kauffällen abgeleitet.

3.2 Bodenwertermittlung aus Vergleichspreisen

Vergleichspreise sind nicht in so ausreichendem Umfang vorhanden, als dass der Bodenwert daraus statistisch ermittelt werden könnte.

3.3 Bodenwertermittlung aus Bodenrichtwerten

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert für ein Gebiet mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen.

zonaler Richtwert:

120,00 €/m² ebf nach BauGB und
kanalanschlussbeitragspflichtig nach KAG

W; III – V; GFZ = 2,8

3.4 Bodenbewertung

Für den Sachverständigen gibt es aufgrund der Lage, der Ausnutzung (Geschossflächenzahl) und der Größe keine Hinweise , bei der Bodenbewertung des Bewertungsgrundstücks vom o. g. zonalen Bodenrichtwert abzuweichen.

Grundstücksgröße: 332 m²

$$332 \text{ m}^2 \times 120,00 \text{ €/m}^2 = 39.840,00 \text{ €}$$

Bodenwert	=	39.840,00 €
	rd.	40.000,00 €
		=====

4 BESCHREIBUNG DER BEBAUUNG

Nachfolgend werden nur die zur charakteristischen Beschreibung erforderlichen baulichen Gegebenheiten und Ausstattungsmerkmale in **Kurzform** zusammengestellt.

Eine Dichtigkeitsprüfung der Entsorgungsleitungen nach § 45 BauO NRW liegt dem Sachverständigen nicht vor.

Die verwendeten Baumaterialien wurden nicht auf ihre Umweltverträglichkeit untersucht. Der Sachverständige unterstellt bei seinen weiteren Überlegungen einen unbedenklichen Zustand der Materialien.

Die Immobilie war am Besichtigungstag nicht zugänglich, Die nachfolgende Beschreibung resultiert aus äußerem Augenschein sowie aus den in den eingesehenen Bauakten gemachten Angaben. Diese werden bei der nachfolgenden Bewertung als richtig und vollständig unterstellt.

Beim Ortstermin wurden insgesamt 10 Fotos gefertigt, die dem Gutachten als Anlage 5 "Fotodokumentation" (Fotos 1 bis 10) beigelegt sind.

- 4.1 Gebäudebezeichnung : Wohn- und Geschäftshaus
- 4.2 angegebenes Baujahr : genaues Ursprungsbaujahr nicht bekannt
(ca. Anfang 1900); Wiederaufbau ca. 1948;
vgl. Anlage 4
- 4.3 Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre
- 4.4 Restnutzungsdauer : nach den Feststellungen beim Ortstermin
nach vorgefundenem Modernisierungszustand:
insgesamt 20 Jahre

Die Immobilie „Märkischer Ring 89“ ist ein Wiederaufbau aus dem Jahre ca. 1948. Rein rechnerisch gibt dies bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahre noch eine Restnutzungsdauer von 5 Jahren. Aufgrund der durchgeführten von außen sichtbaren Modernisierungsmaßnahmen (wie Fassade, Fenster) geht der Sachverständige bei seinen weiteren Betrachtungen von einer Restnutzungsdauer von insgesamt 20 Jahren aus.

4.5 Bauweise : massives Gebäude; geschlossene Bauweise

4.6 Geschosszahl : Kellergeschoss, Erdgeschoss,
1. – 3. Obergeschoss,
Dachgeschoss;
vgl. Gebäudeschnitt in Anlage 4

4.7 bauliche Anlagen

- ↳ Mauerwerk
- ↳ Holzsatteldach mit Pfannendeckung
- ↳ Dachgauben bekleidet
- ↳ Fassaden:
im Erdgeschoss straßenseitig bekleidet (erneuert) ansonsten straßenseitig
verputzt (erneuert, vermutlich Wärmedämmverbundsystem); giebelseitig
z. T. bekleidet

4.8 Ausstattungsdetails
(soweit von außen erkennbar)

- ↳ Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- ↳ z. T. Schaufensteranlagen (Isolierverglasung)
- ↳ moderne Hauseingangstüranlage
- ↳ straßenseitiges Rolltor (Zugang zum Lager im Erdgeschoss)

4.9 Haustechnische Anlagen

- ↳ Wasser-Installation:
als vorhanden unterstellt
- ↳ Elektroinstallation:
als vorhanden unterstellt
- ↳ Sanitäreinrichtungen:
je Einheit als vorhanden unterstellt
- ↳ Heizung:
als vorhanden unterstellt

4.10 Bemerkungen:

- ↳ Es wird unterstellt, dass in den nicht eingesehenen oder einsehbaren Bereichen keine verkehrswertbeeinflussenden Befallserscheinungen vorliegen.

5 BESCHREIBUNG DER AUSSENANLAGEN UND SONSTIGEN ANLAGEN

5.1 Außenanlagen

Entwässerungseinrichtung : an städtischen Kanal

Versorgungseinrichtungen : an öffentliche Netze

Einfriedungen : z. T. Grenzbebauung

Gartenanlagen : ./.

5.2 sonstige Anlagen

↪ Außenwerbeanlagen

6 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Folgende Merkmale/Gegebenheiten beeinflussen den Verkehrswert im gewöhnlichen Geschäftsverkehr:

- ↳ Zentrums Lage
- ↳ starke Verkehrsimmissionen
- ↳ starke Feinstaubbelastung
- ↳ keine Parkmöglichkeiten in diesem Bereich
- ↳ Baumängel/Bauschäden
 - Hauseingangstüranlage mit Glasbruch, ansonsten von außen keine Baumängel/Bauschäden am Besichtigungstag erkennbar

7 VERFAHRENSWAHL

Vergleichbare Immobilien werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in erster Linie unter Renditegesichtspunkten gehandelt. Daher wird der Verkehrswert (Marktwert) aus dem **Ertragswert** abgeleitet und wird auf die nachrichtliche Ermittlung des Sachwertes verzichtet.

8 ERTRAGSWERTVERFAHREN

Methodik der Ertragswertermittlung

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Im vorliegenden Fall wird das in der ImmoWertV 2021 benannte allgemeine Ertragswertverfahren herangezogen. Dabei wird der marktüblich erzielbare Ertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten um den Bodenwertverzinsungsbetrag gemindert.

Bewirtschaftungskosten sind dabei die Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Immobilie laufend erforderlich sind (im Einzelnen Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis).

Der um die Bewirtschaftungskosten und die Bodenwertverzinsung geminderte marktüblich erzielbare Ertrag wird mit dem objektspezifischen Liegenschaftszinssatz über die für das Bewertungsobjekt übliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer kapitalisiert.

marktüblich erzielbarer Ertrag
jährlich gem. Anlage 3 35.200,00 €

Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten

$$9 \times 344,00 \text{ €} = 3.096,00 \text{ €}$$

Instandhaltungskosten

$$610 \text{ m}^2 \times 13,50 \text{ €/m}^2 = 8.235,00 \text{ €}$$

$$\begin{array}{rcl} \text{Mietausfallwagnis} & \text{i. M. 3,0 \%} & \underline{1.056,00 \text{ €}} \\ & & 12.387,00 \text{ €} \end{array}$$

zusammen ./. 12.387,00 €

Betriebskosten durch Umlage 0,00 €

Reinertrag = 22.813,00 €

Bodenwertanteil

Liegenschaftszinssatz

Im Marktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hagen ist für Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Anteil bis 20 %) ein aus Kauffällen abgeleiteter durchschnittlicher differenzierter Liegenschaftszinssatz von 2,8 % angegeben.

Im vorliegenden Fall hält der Sachverständige das Risiko bei der rentierlichen Nutzung der Immobilie wegen der Lage, der Verkehrsimmissionen, der Feinstaubbelastung und der eingeschränkten Parkmöglichkeiten für stark erhöht und setzt als Liegenschaftszinssatz 2,8 % + 4 x 0,5 % = 4,8 % an.

$$40.000,00 \text{ €} \times 4,8 \% \quad ./. \quad \underline{1.920,00 \text{ €}}$$

Reinertragsanteil der
baulichen Anlagen = 20.893,00 €

Restnutzungsdauer

20 Jahre

Barwertfaktor 12,68 x 20.893,00 €

Ertragswert der baulichen Anlagen = 264.923,24 €

Bodenwert + 40.000,00 €

Marktanpassung
wertbeeinflussende Einflüsse sind bereits
berücksichtigt

marktangepasster vorläufiger Ertragswert = 304.923,24 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer
Grundstücksmerkmale

- Instandhaltungs- oder Reparaturanstau
(keine Wertverbesserungen; nur Aufwendungen,
um die angesetzten Erträge nachhaltig zu sichern)

ca. ./.. 2.000,00 €

- sonstige wertbeeinflussende Umstände:
Wegen der Unwägbarkeiten bzgl. der Ausstattung
(Immobilie war nicht zugänglich, dadurch stark
eingeschränkter Käuferkreis) nimmt der Sachver-
ständige einen Abschlag von 30 % vom marktange-
passten vorläufigen Ertragswert vor.

30,0 % von 304.923,24 € ./.. 91.476,97 €

Ertragswert = 211.446,27 €
rd. 210.000,00 €

9 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

9.1 Verfahren

Zur Verkehrswertbildung des zu bewertenden Grundstücks wird das **Ertragswertverfahren** herangezogen, da vergleichbare Immobilien im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden.

9.2 Ertragswert

= 210.000,00 €
=====

9.3 Verkehrswert (Marktwert)

am 03.08.2023 = 210.000,00 €
=====

9.4 Weitere Feststellungen gemäß Beschluss vom 07.06.2023

a) Mieter und/oder Pächter
- siehe Beiblatt Anlage 6

b) Gewerbebetrieb
- Gewerbebetrieb im Erdgeschoss vorhanden: Ladenlokal „M.Senger“

c) Zubehörstücke
- keine Zubehörstücke am Besichtigungstag vorhanden oder erkennbar

d) Verdacht auf Hausschwamm
- keine Anzeichen für Hausschwamm am Besichtigungstag gegeben

e) baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:
- bei Einsicht in die Bauakte keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen erkennbar

f) Wohnungsbindung:

- gemäß der Auskunft des Amtes für Wohnungswesen der Stadt Hagen ist das Objekt "Märkischer Ring 89" nicht öffentlich gefördert

g) Bergschäden:

- gemäß der Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg (Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW) ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.

Hagen, 03.08.2023/Na/K

Dipl.-Ing. Klaus-Peter Gentgen

Anlagen:

vgl. Seite 2

Ermittlung der Wohn- und Nutzfläche

In den beim Bauamt der Stadt Hagen eingesehenen Bauakte sind weder Wohn-/Nutzflächenberechnung noch Grundrisszeichnungen enthalten. Daher wird anhand der im Lageplan als bebaut gekennzeichneten Flächen, die als richtig und vollständig unterstellt werden, in Verbindung mit den vor Ort angetroffenen baulichen Gegebenheiten die Wohn- und Nutzfläche näherungsweise wie folgt abgeschätzt:

- ↳ Nutzfläche (Ladenlokal, Lager) im Erdgeschoss ca. 130 m²

- ↳ Wohnfläche im 1. Obergeschoss: 2 x ca. 65 m² = ca. 130 m²
- ↳ Wohnfläche im 2. Obergeschoss: 2 x ca. 65 m² = ca. 130 m²
- ↳ Wohnfläche im 3. Obergeschoss: 2 x ca. 65 m² = ca. 130 m²
- ↳ Wohnfläche im Dachgeschoss: 2 x ca. 45 m² = ca. 90 m²
= ca. 480 m²

Ermittlung des marktüblich erzielbaren Ertrags

Im gültigen Mietspiegel der Stadt Hagen (2021) sind in Tabelle 1 in Abhängigkeit vom Ursprungsbaujahr und vom Ausstattungszustand monatliche Nettokaltmieten für Standardwohnungen zusammengestellt. Für Wohnungen der Baujahresklasse „bis 1948“ mit einem unterstellten mittleren Ausstattungszustand liegt dieser Nettokaltmietwert bei 5,30 €/m² monatlich.

Für die Einflussgröße „Wohnlage“ gemäß Tabelle 2 des Mietspiegels nimmt der Sachverständige einen Abschlag von 5 % vor; weitere Zu-/Abschläge für die in Tabelle 2 des Mietspiegels genannten Einflüsse werden aufgrund der fehlenden Kenntnisse der Ausstattungen der Wohnungen nicht angesetzt.

Für die Nutzfläche (Ladenlokal, Lager, Nebenflächen) im Erdgeschoss setzt der Sachverständige in dieser Stadtlage einen monatlichen Mietzins von 4,00 €/m² als nachhaltig erzielbar an.

marktüblich erzielbarer Ertrag pro Jahr:

- Nutzfläche im Erdgeschoss

$$130 \text{ m}^2 \times 4,00 \text{ €/m}^2 \times 12 = 6.240,00 \text{ €}$$

- Wohnfläche im 1. bis 3. Obergeschoss,
Dachgeschoss

$$480 \text{ m}^2 \times (5,30 \text{ €/m}^2 - 5 \%) \times 12 = \underline{29.001,60 \text{ €}}$$

$$= 35.241,60 \text{ €}$$

$$\underline{\text{rd. } 35.200,00 \text{ €}}$$

Anlage 5

FOTODOKUMENTATION

zur Wertermittlung

Nr. ZS 1520.06-23

vom 03.08.2023

(Fotos 1 – 10)

Anlage 5



Foto 1



Foto 2

Anlage 5



Foto 3



Foto 4

Anlage 5



Foto 5



Foto 6

Anlage 5



Foto 7

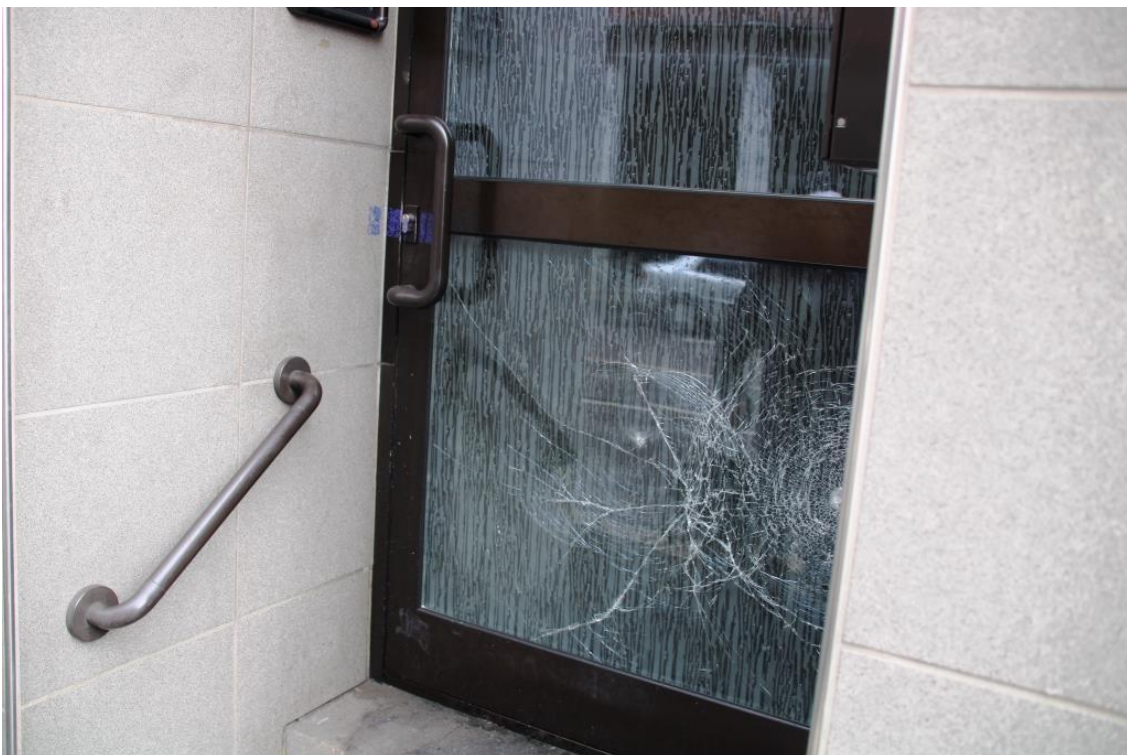


Foto 8

Anlage 5



Foto 9



Foto 10