

**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 1540.04-24**

**vom 11.06.2024**

**Auftraggeber:** Amtsgericht Hagen  
Zwangsversteigerung  
Az.: 31 K 83/23  
gemäß Beschluss vom 05.04.2024  
und Schreiben vom 05.04.2024

**Grundstück:** Wilhelm-Huck-Straße 27  
58313 Herdecke  
(Gemarkung Ende,  
Flur 23, Flurstück 33)

**Wertermittlungsstichtag/  
Qualitätsstichtag:** 11.06.2024

**Eigentümer:** siehe Beiblatt Anlage 4

**Mieter/Pächter:** siehe Beiblatt Anlage 4

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Allgemeine Angaben .....	3
2 Grund- und Bodenbeschreibung .....	6
3 Bodenwertermittlung .....	9
4 Beschreibung der Bebauung.....	12
5 Beschreibung der Außenanlagen und sonstigen Anlagen .....	15
6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	16
7 Verfahrenswahl .....	17
8 Sachwertverfahren .....	18
9 Verkehrswert (Marktwert).....	22
10 Anlagen:	
1 – Lageplan (1:1000)	
2 – Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF)	
3 – Fotodokumentation (Fotos 1 - 27)	
4 – 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 83/23 (Amtsgericht Hagen).

## 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 : z. T. bebautes und erschlossenes Grundstück

1.4 Eigentümer : siehe Beiblatt Anlage 4

1.5 Erbbauberechtigter : ./.

1.6 Grundbuch von : Ende Blatt 1263  
Amtsgericht : Wetter (Ruhr)

1.7 Gemarkung : Ende  
Flur : 23  
Flurstück Nr. : 33  
- Hof- und Gebäudefläche Größe 1.000 m<sup>2</sup>  
- Acker Größe 4.238 m<sup>2</sup>  
-----

1.8 Grundstücksgröße : insgesamt 5.238 m<sup>2</sup>  
=====

1.9 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen, Eintragungen sind nicht vorhanden.

Bewertet wird ein baulastenfrees Grundstück.

In Abteilung II des vorgelegten Grundbuchauszugs Blatt 1263 sind folgende Lasten und Beschränkungen zu dem o. a. Flurstück eingetragen:

- siehe Beiblatt Anlage 4

Auftragsgemäß bleiben diese Grundbucheintragungen bei der Wertermittlung wertmäßig unberücksichtigt.

- 1.10 Baukostenindex : 181,2 (2010 = 100)  
Baupreis-Indices des  
Statistischen Bundesamtes  
Wiesbaden  
Ausgabe 02/2024
- 1.11 Ortsbesichtigung : 11.06.2024
- 1.12 Teilnehmer : siehe Beiblatt Anlage 4
- 1.13 Benutzte Unterlagen : – Simon/Kleiber:  
Schätzung und Ermittlung von  
Grundstückswerten, alle Auflagen,  
Luchterhandverlag, Neuwied
- Kleiber/Simon:  
Verkehrswertermittlung von Grundstücken,  
alle Auflagen, Bundesanzeiger Verlag, Köln
- Grundbuchauszug Blatt 1263  
(beglaubigte Kopie) vom 09.01.2024
- Lageplan (1:1000) vom 29.04.2024,  
vgl. Anlage 1
- wesentliche rechtliche Grundlagen der  
Marktwertermittlung, insbesondere Baugesetzbuch,  
Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV) und die zugehörigen  
Muster-Anwendungshinweise (ImmoWertA).

## 2 GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG

### 2.1 Entwicklungszustand/ Grundstücksqualität

: z. T. bebaute Fläche im Außenbereich;  
z. T. Landschaftsschutzgebiet

### 2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

: Nach Rücksprache mit den zuständigen  
Behörden liegt das zu bewertende Grundstück  
innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr.  
78 "Kermelberg/Wilhelm-Huck-Straße" mit  
folgenden Festsetzungen:  
vorgegebene Baugrenzen

### 2.3 Baugebiet

: Fläche für die Landwirtschaft  
nach Darstellung im Flächennutzungsplan

### 2.4 Makrolage

: Die Stadt Herdecke liegt am südöstlichen  
Rand des Ruhrgebiets in Nordrhein-Westfalen  
und gehört zum Ennepe-Ruhr-Kreis.

Verwaltungsgemäß gehört die Stadt Herdecke  
zum Regierungsbezirk Arnsberg und hat ca.  
23.000 Einwohner.

Herdecke grenzt an die kreisfreien Städte  
Dortmund und Hagen sowie die kreisangehörigen  
Städte Wetter (Ruhr) und Witten (beide Ennepe-  
Ruhr-Kreis).

Die Fläche des Stadtgebiets umfasst ca. 22 km<sup>2</sup>.

Verkehrstechnisch ist die Stadt Herdecke über  
die Bundesstraßen B 54 und B 234 gut an die  
Autobahnen A 1 und A 45 angebunden.

- 2.5 Mikrolage : Das Bewertungsobjekt liegt in Herdecke im Bereich Kermelberg; Einrichtungen des täglichen Bedarfs und öffentliche Einrichtungen bedürfen der Anfahrt. Anschlussstellen zum öffentlichen Personennahverkehr sind in unmittelbarer Nähe nicht vorhanden.
- Himmelsrichtung : „Wilhelm-Huck-Straße“ im Nordwesten des Grundstücks
- 2.6 Bodenbeschaffenheit
- Oberfläche : z. T. nahezu eben; z. T. nach Südosten hin abfallend
- Baugrund : als normal und tragfähig unterstellt
- Altlasten : Im Verdachtsflächenkataster des Ennepe-Ruhr-Kreises in Schwelm 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 trapezförmig, vgl. Lageplan (Anlage 1)
- Frontbreite : zur Wilhelm-Huck-Straße:  
ca. 117 m
- Grundstückstiefe : max. ca. 48 m
- Anmerkung : Es wurde nicht geprüft, ob die genutzte Grundstücksfläche mit den im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Grundstücksflächen übereinstimmt.

## 2.8 Erschließungszustand

Art der Straße	: Wohn- und Anliegerstraße
Versorgungsleitungen	: die zur Nutzung erforderlichen vorhanden
Entwässerung	: städtische Kanalisation

Erschließungsbeiträge nach BauGB fallen nach Auskunft des Bauverwaltungsamtes der Stadt Herdecke für das Grundstück noch an.

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

## 2.9 Sonstiges

- : - Glasfaser (in Straße vorhanden)
- Brunnen (kein Trinkwasser)

### 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:

205,00 €/m<sup>2</sup> beitragsfrei

W; bebaute Flächen im Außenbereich; I; 1.000 m<sup>2</sup> Fläche

Gemäß Marktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten liegen weitere Durchschnittswerte aus Kaufpreisen abgeleitet vor:

- ↳ landwirtschaftliche Flächen: = 2,80 €/m<sup>2</sup>
- ↳ forstwirtschaftliche Flächen (ohne Aufwuchs): = 0,45 €/m<sup>2</sup>
- ↳ „begünstigte“ land- und forstwirtschaftliche Flächen: = 5,80 €/m<sup>2</sup>  
(Preisspanne 2,05 €/m<sup>2</sup> - 6,75 €/m<sup>2</sup>)
- ↳ Hausgärten im Zusammenhang mit einer Wohnnutzung: 5,00 €/m<sup>2</sup> - 50,00 €/m<sup>2</sup>

### 3.4 Bodenbewertung

Für die Bodenbewertung teilt der Sachverständige das Gesamtgrundstück (5.238 m<sup>2</sup>) fiktiv in 3 Teilflächen auf:

- ↳ Teilfläche 1 (1.000 m<sup>2</sup>)

Aufgrund der baulichen Gegebenheiten wird der Bebauung eine Teilfläche von 1.000 m<sup>2</sup> zugeordnet.

- ↳ Teilfläche 2 (2.200 m<sup>2</sup>)

Die von der Straße aus gesehen links der Bebauung gelegene Fläche ist im Bebauungsplan als Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzrechts festgesetzt.

- ↳ Teilfläche 3 (2.038 m<sup>2</sup>)

Die restliche Grundstücksfläche ist lt. Bebauungsplan nicht bebaubar, sie wird als Fläche für „Garten/Tierhaltung“ festgesetzt.

### Teilfläche 1

Der Bodenrichtwert für bebaute Flächen im Außenbereich beträgt 205,00 €/m<sup>2</sup> für eine 1.000 m<sup>2</sup> große Teilfläche. Dieser Wert wird für die der Bebauung zugewiesenen Fläche (1.000 m<sup>2</sup>) angesetzt, vermindert um einen Anteil wegen noch anfallender Erschließungsbeiträge.

Bodenwert: Richtwert	205,00 €/m <sup>2</sup>
abzgl. für Erschließungsbeiträge	<u>./. 15,00 €/m<sup>2</sup></u>
	190,00 €/m <sup>2</sup>
1.000 m <sup>2</sup> x 190,00 €/m <sup>2</sup>	<u>= 190.000,00 €</u>

### Teilfläche 2

Diese Fläche ist nicht bebaubar (Landschaftsschutzgebiet). Sie wird als Weidefläche genutzt. Sie wird mit dem Durchschnittswert für landwirtschaftliche Flächen bewertet.

Bodenwert: 2.200 m <sup>2</sup> x 2,80 €/m <sup>2</sup>	<u>= rd. 6.200,00 €</u>
---	-------------------------

### Teilfläche 3

Diese Fläche wird als Gartenfläche im Zusammenhang mit einer Wohnnutzung gesehen. Aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan ist eine Bebauung nicht gegeben, auch wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine Nachfrage nach einer Bebauung besteht. Solche Flächen werden als „begünstigte land- und forstwirtschaftliche Flächen“ bezeichnet.

Der Sachverständige bewertet diese Flächen mit dem Durchschnittswert für begünstigte land- und forstwirtschaftliche Flächen von rd. 6,00 €/m<sup>2</sup>.

Bodenwert: 2.038 m <sup>2</sup> x 6,00 €/m <sup>2</sup>	<u>= rd. 12.200,00 €</u>
---	--------------------------

### **Gesamtbodenwert**

Teilfläche 1 :	190.000,00 €
Teilfläche 2 :	6.200,00 €
Teilfläche 3 :	<u>12.200,00 €</u>
	<u>208.400,00 €</u>

## 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.

Beim Ortstermin wurden insgesamt 27 Fotos gefertigt, die dem Gutachten als Anlage 3 "Fotodokumentation" (Fotos 1 bis 27) beigelegt sind.

- 4.1 Gebäudebezeichnung : Ein-/Zweifamilienwohnhaus  
mit Garagenanbau
- 4.2 angegebenes Baujahr : Ursprungsbaujahr ca. Anfang 1900;  
Anbau und Garagenanbau später
- 4.3 Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre
- 4.4 Restnutzungsdauer

Das Wohnhaus hat zum Stichtag bei einer Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer Gebäude von 80 Jahren eine rechnerische Restnutzungsdauer von 0 Jahren. Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung kann sich die Restnutzungsdauer verlängern, wenn bezogen auf das Baujahr Modernisierungsmaßnahmen erfolgt sind. Im vorliegenden Fall können nach der Immobilienwertermittlungsverordnung folgende Modernisierungspunkte vergeben werden:

- ↳ Dacherneuerung 1 Punkt
  - ↳ Fenster 1 Punkt
  - ↳ Badmodernisierung 1 Punkt
- 3 Punkte

Für diese Punktzahl ergibt sich nach der Immobilienwertermittlungsverordnung eine Restnutzungsdauer (RND) von

$$\text{RND} = 0,9033 \times 80^2/80 - 1,9263 \times 80 + 1,2505 \times 80 = 18,20 \text{ Jahre}$$

rd. 18 Jahre

#### 4.5 bauliche Gegebenheiten

- ↳ massiver freistehender Gebäudekomplex
- ↳ Wohnhaus: Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss, Spitzboden (nicht ausgebaut)
- ↳ Mauerwerk
- ↳ z. T. Kappengewölbedecken, z. T. Holzbalkendecken
- ↳ massive Treppe ins Kellergeschoss
- ↳ Holztreppe ins Dachgeschoss
- ↳ Holzstahldach mit Pfannendeckung, Spannbahn; z. T. Flachdach mit Bitumendeckung
- ↳ Fassaden verputzt
- ↳ massive angebaute Garagenanlage, eingeschossig, Stahlschwingtore, Flachdach als Stahlbetonplatte mit Bitumendeckung, Strominstallation; 1 Kfz-Grube

#### 4.6 Ausstattungsdetails

- ↳ vereinzelt Holzfenster mit Einfachverglasung; z. T. Holzfenster mit Isolierverglasung (unterschiedliche Baujahre), z. T. Rollläden; z. T. Schiebetüranlage; z. T. Schwingfenster; z. T. Dachflächenfenster
- ↳ Holztüren, Holzzargen
- ↳ Kaminofen im Wohnzimmer (Erdgeschoss)
- ↳ Elektroinstallation (überwiegend alt)

- ↳ einfaches Duschbad im Kellergeschoss
- ↳ im Erdgeschoss modernisiertes Duschbad
- ↳ einfaches Bad im Dachgeschoss
- ↳ Beheizung mittels Strom (Radiatoren, z. T. Nachspeicher)

#### 4.7 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
Bodenbefestigungen	: Zuwegungsfläche in Beton; Wege z. T. in Waschbetonplattierung; Freisitze
Einfriedungen	: z. T. Zaunanlagen; überwiegend Heckenbepflanzung, Baum- und Strauchbepflanzung
Gartenanlagen	: Bereiche mit Baum- und Strauchbepflanzung sowie Wiesenflächen

### 5.2 sonstige Anlagen

- Außenbeleuchtung
- Brunnen
- Stahltreppe vom Erdgeschoss in den Garten
- Vordachkonstruktion mit Stützen
- Balkon (wintergartenartig geschlossen)
- Holzgartenhaus
- Holzunterstand
- Holzschuppen
- Hundezwinger in Holzkonstruktion, Welldeckung (überwiegend mit Berankung)

## 6 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Folgende Merkmale/Gegebenheiten beeinflussen den Verkehrswert im gewöhnlichen Geschäftsverkehr:

- Lage im Außenbereich
- großer Anteil an Frei-/Nebenflächen und Gartenflächen
- zum Erreichen heutigen Standards Wertverbesserungen erforderlich, starker Instandhaltungsanstau
- überwiegend baujahrestypischer Ausstattungszustand
- geringe Kopfhöhe im Kellergeschoss
- Baumängel/Bauschäden
  - z. T. Fassadenputzschäden
  - z. T. Wandfeuchteschäden im Kellergeschoss

## 7 VERFAHRENSWAHL

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

## 8 SACHWERTVERFAHREN

### Methodik der Sachwertermittlung

Der Sachwert wird gebildet aus den Herstellungskosten der baulichen Anlagen, der Außenanlagen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwert.

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden i. d. R. aus altersgeminderten Herstellungskosten (z. B. Normalherstellungskosten) gebildet. Normalherstellungskosten sind nach Erfahrungssätzen anzusetzen und ggf. mit Hilfe geeigneter Indexreihen auf die Preisverhältnisse am Bewertungsstichtag anzupassen.

Der Zeitwert der Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird nach Erfahrungssätzen ermittelt, der Bodenwert ergibt sich i. d. R. aus Vergleichswerten (vgl. Ziffer 3).

Der sich daraus ergebende vorläufige Sachwert wird nach entsprechender Marktanpassung zum marktangepassten vorläufigen Sachwert.

Unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale ergibt sich der Sachwert.

Herstellungswert der Gebäude

- Brutto-Grundfläche (BGF)  
gemäß Anlage 2

- Grundflächenpreis Brutto-Grundfläche (BGF):

Wohnhaus:

Der durchschnittliche Brutto-Grundflächenpreis  
in €/m<sup>2</sup> wird aus den NHK 2010 Typ 1.01  
(Einfamilien-Wohnhäuser, freistehend, KG, EG,  
ausgebautes DG, Standardstufen 1 - 5) abgeleitet.

Standardmerkmale	Standardstufen					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1,0				23%
Dächer		0,5	0,5			15%
Außentüren und Fenster		0,5	0,5			11%
Innenwände und -türen		1,0				11%
Deckenkonstr./Treppen		1,0				11%
Fußböden		1,0				5%
Sanitäreinrichtungen		0,5	0,5			9%
Heizung		1,0				9%
sonst. tech. Ausstattung		1,0				6%
NHK 2010 in €/m <sup>2</sup>	655	725	835	1.005	1.260	100%
Außenwände			1,0 x 23% x 725 =			167 €/m <sup>2</sup> BGF
Dächer			1,0 x 15% x 780 =			117 €/m <sup>2</sup> BGF
Außentüren und Fenster			1,0 x 11% x 780 =			86 €/m <sup>2</sup> BGF
Innenwände und -türen			1,0 x 11% x 725 =			80 €/m <sup>2</sup> BGF
Deckenkonstr./Treppen			1,0 x 11% x 725 =			80 €/m <sup>2</sup> BGF
Fußböden			1,0 x 5% x 725 =			36 €/m <sup>2</sup> BGF
Sanitäreinrichtungen			1,0 x 9% x 780 =			70 €/m <sup>2</sup> BGF
Heizung			1,0 x 9% x 725 =			65 €/m <sup>2</sup> BGF
sonst. tech. Ausstattung			1,0 x 6% x 725 =			44 €/m <sup>2</sup> BGF
NHK 2010						745 €/m <sup>2</sup> BGF

Garagenanlage:

Der durchschnittliche Brutto-Grundflächenpreis  
in €/m<sup>2</sup> wird aus den NHK 2010 Typ 14.1  
(Garagen, Standardstufe 4) abgeleitet.

- Garagenanlage durchschnittlich 485 €/m<sup>2</sup> BGF

Umrechnung auf die Wertverhältnisse  
am Wertermittlungsstichtag

- Gebäudeherstellungskosten 2010 (Index 2010 = 100)

- Gebäudeherstellungskosten 2024 (Index 02/2024 = 181,2)

435 m <sup>2</sup> x 745,00 €/m <sup>2</sup> x 181,2 %	= 587.223,90 €
80 m <sup>2</sup> x 485,00 €/m <sup>2</sup> x 181,2 %	= <u>70.305,60 €</u>
	= 657.529,50 €

Herstellungswert = 657.529,50 €

Wertminderung wegen Alters

Gesamtnutzungsdauer	80	Jahre	
Alter fiktiv nach Modernisierungszustand	62	Jahre	
Abschreibung linear		77,5 %	./. <u>509.585,36 €</u>

Gebäudewert = 147.944,14 €

Besondere Betriebseinrichtungen  
Zeitwert am Wertermittlungsstichtag = 0,00 €

Zeitwert der Außenanlagen  
zusammen ca. = 15.000,00 €

Wert der baulichen Anlagen  
(Gebäudewert + Wert der besonderen  
Betriebseinrichtungen + Wert der Außenanlagen) = 162.944,14 €

Zeitwert der sonstigen Anlagen = 10.000,00 €

Bodenwert = 208.400,00 €

vorläufiger Sachwert = 381.344,14 €

Marktanpassung

Im Marktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten sind aus Kauffällen abgeleitete Marktanpassungsfaktoren (Sachwertfaktoren) veröffentlicht, die das Verhältnis Kaufpreis zu vorläufigem Sachwert angeben. Für vergleichbare Wohnhäuser mit einem vorläufigen Sachwert von rd. 383.000,00 € liegt der entsprechende Faktor bei 1,09 ( $\hat{=}$  9,0 % Zuschlag).

9,0 %	von	381.344,14 €	+ <u>34.320,97 €</u>
<u>marktangepasster vorläufiger Sachwert</u>			415.665,11 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Folgende noch nicht berücksichtigte Gegebenheiten/ Merkmale führen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu einer Einschränkung des Käuferkreises und zu Abschlägen:

- Lage im Außenbereich - 10 %
  
- Im Hinblick auf die überwiegend unterlassene Instandhaltung, die Schäden und den Ausstattungszustand ist das Wohnhaus im vorgefundenen Zustand nicht bewohnbar. Ein potentieller Käufer ist gezwungen, in erheblichem Umfang in die Ausstattung und die Haustechnik zu investieren. Für die damit verbundenen Unwägbarkeiten und die Zeitdauer bis zur Fertigstellung →
  - 25 %
  - 35 %

35,0 %	von	415.665,11 €	./. <u>145.482,79 €</u>
<u>Sachwert</u>			= 270.182,32 €
			rd. <u>270.000,00 €</u>

## 9 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

### 9.1 Verfahren

Zur Verkehrswertbildung des zu bewertenden Grundstücks wird das **Sachwertverfahren** herangezogen, da Renditegesichtspunkte im gewöhnlichen Geschäftsverkehr keine Rolle spielen.

### 9.2 Sachwert

= 270.000,00 €  
=====

### 9.3 Verkehrswert (Marktwert)

am 11.06.2024 = 270.000,00 €  
=====

### 9.4 Weitere Feststellungen gemäß Beschluss vom 05.04.2024

a) Mieter und/oder Pächter  
- siehe Beiblatt Anlage 4

b) Gewerbebetrieb  
- kein Gewerbebetrieb vorhanden

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:
  - keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen erkennbar
  
- f) Wohnungsbindung:
  - gemäß der Auskunft des Amtes für Wohnungswesen der Stadt Herdecke ist das Objekt "Wilhelm-Huck-Straße 27" 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, 11.06.2024/Na/K

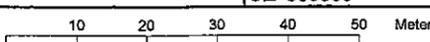
Dipl.-Ing. Klaus-Peter Gentgen

Anlagen:  
vgl. Seite 2



**Ennepe-Ruhr-Kreis  
Katasteramt**  
Hauptstraße 92  
58332 Schwelm

Maßstab 1 : 1000



Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11(1) DVOzVermKatG NRW zulässig.  
Zuwendungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**  
Flurkarte NRW 1 : 1000

Flurstück: 33  
Flur: 23  
Gemarkung: Ende  
Wilhelm-Huck-Straße 27, Herdecke

Erstellt: 29.04.2024  
Zeichen: 24-A-0552

### **Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF)**

Die Ermittlung des Sachwertes erfolgt auf der Grundlage der Brutto-Grundfläche (BGF).

Die Brutto-Grundflächen für das Wohnhaus und die Garagenanlage ermitteln sich anhand der im Lageplan als bebaut gekennzeichneten Flächen, die als richtig und vollständig unterstellt werden, in Verbindung mit den vor Ort angetroffenen baulichen Gegebenheiten zu:

- ↳ Wohnhaus rd. 435 m<sup>2</sup>
- ↳ Garagenanlage rd. 80 m<sup>2</sup>

## **Anlage 3**

# **FOTODOKUMENTATION**

**zur Wertermittlung**

**Nr. ZS 1540.04-24**

**vom 11.06.2024**

**(Fotos 1 - 27)**

## Anlage 3



Foto 1



Foto 2

## Anlage 3



Foto 3



Foto 4

## Anlage 3



Foto 5



Foto 6

## Anlage 3



Foto 7



Foto 8

## Anlage 3



Foto 9



Foto 10

## Anlage 3



Foto 11



Foto 12

## Anlage 3



Foto 13



Foto 14

## Anlage 3



Foto 15



Foto 16

## Anlage 3



Foto 17



Foto 18

## Anlage 3



Foto 19



Foto 20

## Anlage 3



Foto 21



Foto 22

## Anlage 3



Foto 23



Foto 24

## Anlage 3



Foto 25



Foto 26

## Anlage 3



Foto 27