



Dipl.-Ing. Thorsten Simsch

Von der IHK zu Dortmund öffentlich bestellter
und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken.

Dipl.-Ing. Thorsten Simsch

Büro Coesfeld

Feldweg 3
48653 Coesfeld

Telefon: (02541) 84 74 29 7
Telefax: (02541) 84 74 29 8
E-Mail: info@sv-simsch.de

Büro Dortmund

Mergelteichstraße 21
44225 Dortmund

Telefon: (0231) 72 50 63 3
Telefax: (0231) 72 50 63 4
E-Mail: info@sv-simsch.de

www.sv-simsch.de

Gutachten Nr. **0923-937-AGS**
(bitte stets angeben)

WERTGUTACHTEN vom
19.02.2024

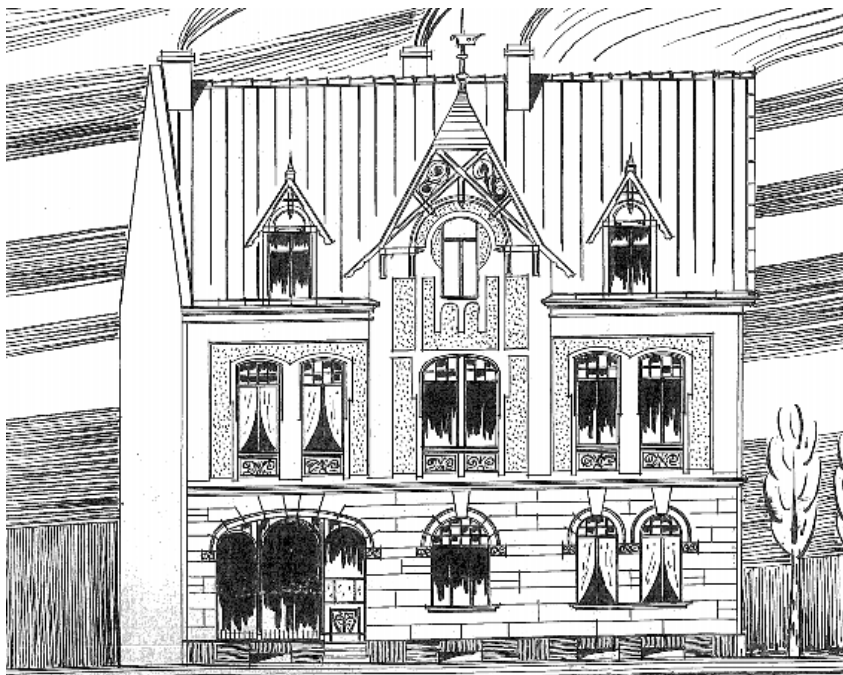
zum Bewertungssichttag
19.02.2024

für das mit einem

Wohn- und Geschäftshaus nebst Gärtnerei
bebaute Grundstück

Barmer Straße 54
58332 Schwelm

Auftraggeber: Amtsgericht Schwelm
Aktenzeichen: 044 K 004/23



Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	4
1.1	Gutachtenanlass	4
1.2	Zweck des Gutachtens	4
1.3	Bewertungsobjekt	5
1.4	Flurkarte	5
1.5	Grundbuchangaben	6
1.6	Objektbezogene Arbeitsunterlagen	7
1.7	BESONDERHEITEN	8
2.	Grundstücksbeschreibung	10
2.1	Makrolage	10
2.2	Mikrolage	10
2.3	Grundstück	11
2.4	Baulasten	12
2.5	Erschließungsbeiträge	12
2.6	Altlasten/Bergbau	12
2.7	Planungsrechtliche Ausweisung	14
2.8	Denkmalschutz	14
2.9	Öffentliche Fördermittel	14
3.	Gebäudebeschreibung	15
3.1	Allgemeine Hinweise	15
3.2	Gebäudehistorie	16
3.3	LP1 Wohn- und Geschäftshaus	16
3.4	LP2 Lagerschuppen	20
3.5	LP3 Gewächshaus	22
3.6	Außenanlagen	23
3.7	Allgemeines zu Baumängel / Bauschäden	24
4.	Gesamteindruck	25
5.	Grundlagen der Wertermittlung / Verfahrenswahl	26
6.	Bodenwertermittlung	27
6.1	Eingangsbetrachtung	27
6.2	Bodenwert	29
7.	Ertragswertermittlung	30
7.1	Allgemeine Hinweise	30
7.2	Tatsächliche Erträge	31
7.3	Liegenschaftszinssatz	31
7.4	Gebäudedaten	33
7.5	Vorläufiger Ertragswert	34
7.6	Ertragswert	36
8.	Verkehrswertermittlung	36
8.1	Wertableitung	36
8.2	Verkehrswert	37

9. Schlusswort	37
10. Literatur, Fundstellen, Gesetze	38

Anlagen	39
Anlage 1 Übersichtsplan	40
Anlage 2 Liegenschaftsbuchauszug	41
Anlage 3 Baulastenauskunft.....	42
Anlage 4 Erschließungsbeitragsauskunft.....	43
Anlage 5 Altlastenauskunft	44
Anlage 6 Bergbauauskunft Bez.-Reg.....	45
Anlage 7 Fördermittelauskunft	46
Anlage 8 Bodenrichtwert	47
Anlage 9 Mietspiegel.....	48
Anlage 10 Nutzfläche.....	49
Anlage 11 Grundrisse	50

Hinweis:

Die in diesem Gutachten enthaltenen Auskünfte, Karten und Zeichnungen sind urheberrechtlich geschützt. Sie dienen ausschließlich als Beleg und zur Nachvollziehbarkeit der im Gutachten getroffenen Aussagen und Annahmen. Sie dürfen weder in Teilen noch vollständig vervielfältigt oder veröffentlicht werden.

Im Unterschied zum Originalgutachten, enthält die Internetversion nicht alle Anlagen. Das Gutachten mit sämtlichen Anlagen kann auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Schwelm eingesehen werden.

1. Allgemeine Angaben

1.1 Gutachtenanlass

Grund: Erstellung eines Verkehrswertgutachtens
im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens

Datum der
Ortsbesichtigung: 26.10.2023 (ca. 10:00-10:45 Uhr)

**Wertermittlungs-
stichtag: 19.02.2024**

(§ 2 Abs. 4 ImmoWertV)

Qualitätsstichtag: 26.10.2023

(§ 2 Abs. 5 ImmoWertV)

Teilnehmer
Ortsbesichtigung:

**siehe Aktenexemplar auf der Geschäftsstelle des
Amtsgerichtes Schwelm**

**Ein Teil der Kellerräume, die gesamten Ober- und Dachgeschosse des
Objektes LP1 konnten mangels Zutritts nicht von innen besichtigt
werden.**

1.2 Zweck des Gutachtens

Das Gutachten dient ausschließlich für den oben angegebenen Grund (Zwangsversteigerung) und ist auch nur für diesen Zweck zu verwenden. Gegebenenfalls verfahrensbedingte Besonderheiten sind bei der Wertableitung für das Zwangsversteigerungsverfahren zu berücksichtigen.

Jede weitere Verwendung (z. B. freihändiger Verkauf, steuerliche Verwendung) bedarf einer schriftlichen Rückfrage bei dem Unterzeichner.

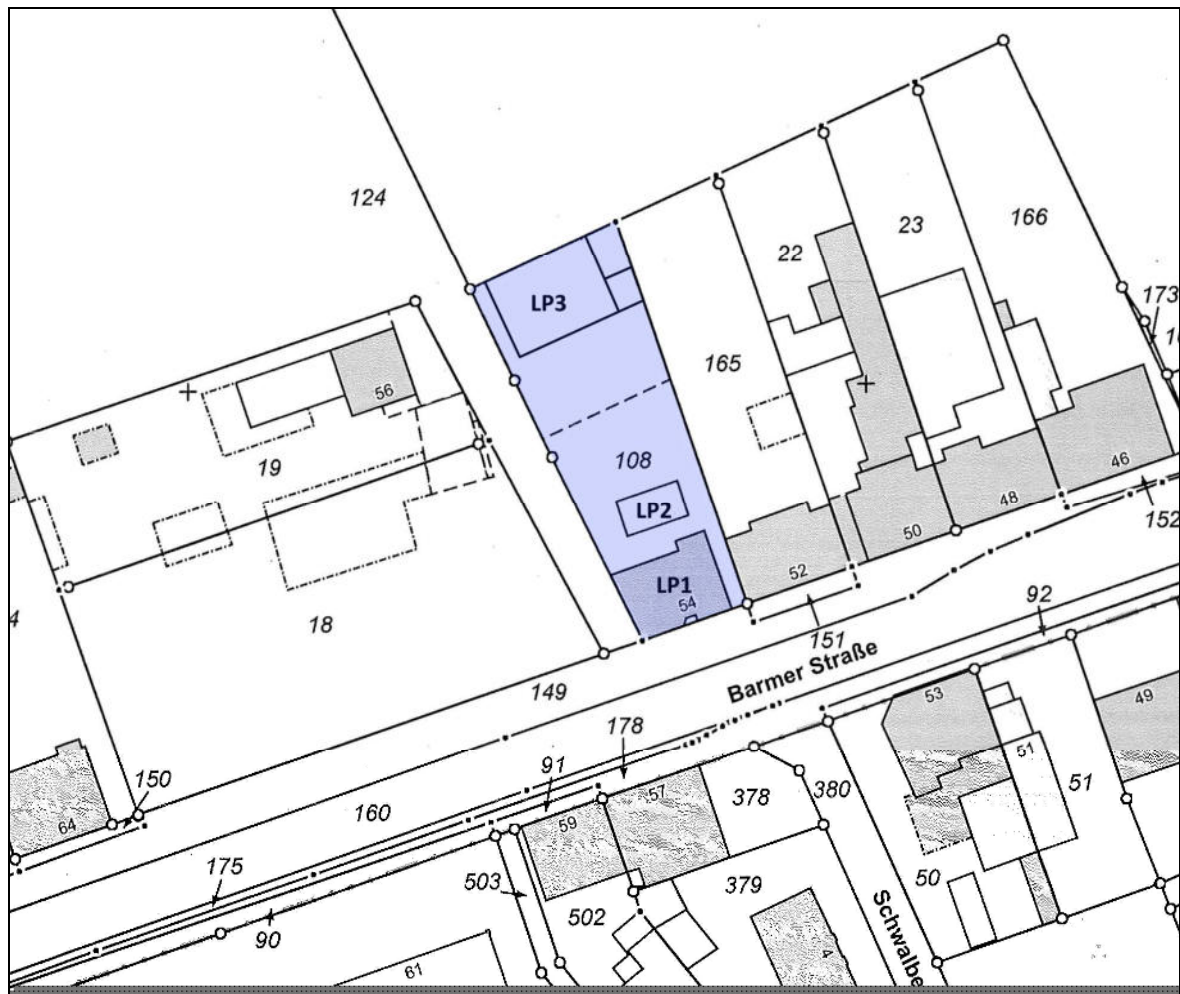
1.3 Bewertungsobjekt

Objektart: LP1: zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus
LP2: Lagerschuppen
LP2: Gewächshaus mit Hofüberdachung

Baujahr: LP1: Baujahr um 1906
LP2: Baujahr um 1955
LP3: Baujahr Gewächshaus um 1959

Wohn-/Nutzeinheiten: 2 WE, 1 NE

1.4 Flurkarte



1.5 Grundbuchangaben

(gemäß Grundbuchauszug vom 22.08.2023)

Bestandsverzeichnis (Grundstücke und Rechte)

Amtsgericht Schwelm, Grundbuch von Schwelm, Blatt: 10440

lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe [m ²]
1	Schwelm	16	108	Gebäude- und Freifläche, Barmer Straße 54	1.166

Abteilung I (Eigentümer)

lfd. Nr.	siehe Aktenexemplar auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes Schwelm
1	

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

lfd. Nr.	
1	Quotenniesbrauchrecht zu 2/3. eingetragen am 02.05.2013
2	Wertgesicherte Reallast (Geldrente), eingetragen am 02.05.2013
3	Rückauflassungsvormerkung, eingetragen am 02.05.2013
5	Zwangsverwaltungsvermerk (044 L 002/23), eingetragen am 24.02.2023
6	Zwangsversteigerungsvermerk (044 K 004/23), eingetragen am 24.02.2023

Im Grundbuch eingetragene Belastungen sind auftragsgemäß im vorliegenden Fall nicht zu berücksichtigen. Im Rahmen dieser Wertermittlung fließen die Lasten aus Abt. II somit nicht in den nachfolgend ermittelten Verkehrswert ein.

Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

In Abteilung III des Grundbuchs ggf. eingetragene Schuldverhältnisse bleiben in der vorliegenden Wertermittlung unberücksichtigt, da solche Eintragungen i. A. nicht wertbeeinflussend sind, sondern preisbeeinflussend. Bei diesen Eintragungen wird davon ausgegangen, dass sie durch eine entsprechende Kaufpreisminderung ausgeglichen oder ggf. beim Verkauf gelöscht werden.

1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

1. Auszug aus der Flurkarte vom 21.09.2023
2. Auszüge aus dem Liegenschaftskataster vom 21.09.2023
3. Auskunft zur Baulastensituation vom 22.09.2023
4. Grundbuchauszug vom 22.08.2023
5. Erschließungsbeitragsbescheinigung vom 21.09.2023
6. Altlastenauskunft vom 25.02.2020, tel. aktualisiert am 27.09.2023
7. Bergbauauskunft der Bez.-Reg. Arnsberg vom 06.03.2020
8. Fördermittelauskunft der Stadt Schwelm vom 25.03.2020, tel. Aktualisiert am 26.09.2023
9. Planungsrechtliche Auskunft vom 17.03.2020, tel. aktualisiert am 26.09.2023
10. Richtwertkarte des Gutachterausschusses im Ennepe-Ruhr-Kreis (BORIS)
11. Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses
12. Vergleichsmiettable der Stadt Schwelm vom 01.01.2024
13. Recherchen in den zur Verfügung gestellten Bauakten der Stadt Schwelm
14. Mietauskunft der Zwangsverwaltung vom 18.10.2023 nebst Mietverträgen
15. Tel. Auskunft des Gutachterausschusses vom 11.12.2023, dass keine geeigneten Vergleichskaufpreise für das Objekt vorliegen
16. Verkehrswertgutachten Büro Simsch vom 10.06.2020
17. Protokoll und Fotodokumentation des Ortstermins

Für die erhaltenen Unterlagen und Auskünfte wie z. B. Grundbücher, Aktenauszüge, Dokumente etc. wird zum Bewertungsstichtag die volle Gültigkeit bzw. Richtigkeit unterstellt.

1.7 BESONDERHEITEN

Fotos

Eine von den anwesenden Personen des Bewertungsgegenstandes erteilte Zustimmung zur Verwendung von Objektfotos für die Gutachtenerstattung liegt nicht vor. Somit sind in dem vorliegenden Gutachten keine Fotos enthalten.

Zugang

Zum Ortstermin 2023 waren im Gebäude LP1 die Wohnung im Ober- und Dachgeschoss, die WC-Räume auf den Zwischenebenen, ein Teil der Kellerräume sowie ein Abstellraum im Gebäude LP2 nicht zugänglich und somit nicht von innen zu besichtigen.

Für die nicht zugänglichen Gebäudebereiche wird ein durchschnittlicher Zustand, entsprechend den zugänglichen Bereichen, ohne weitere Schäden und Mängel unterstellt. Sollten sich hiervon abweichende Erkenntnisse einstellen, hätte der ermittelte Verkehrswert keinen weiteren Bestand und wäre entsprechend der veränderten Kenntnislage zu modifizieren.

Überbau

Überbau (§ 912 BGB) ist die Errichtung eines Gebäudes über die Grundstücksgrenze hinaus. Der Überbau ist zu dulden, wenn dem Überbauer nicht Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt. Der jeweilige Eigentümer des überbauten Grundstücks ist durch eine Geldrente (Überbaurente) zu entschädigen, für deren Höhe der Zeitpunkt der Grenzüberschreitung maßgebend ist.

Durch die **Überbaurente** soll der Nutzungsverlust ausgeglichen werden, den der Eigentümer des überbauten Grundstücks zum Zeitpunkt des Überbaus erleidet. Maßgebliche Grundlage für die Bemessung der Überbaurente ist der Verkehrswert der überbauten Grundstücksfläche zum Zeitpunkt des Überbaus. Aus § 912 Abs. 2 Satz 2 BGB folgt, dass die Überbaurente nicht der Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt angeglichen werden darf. Das bedeutet, dass in den meisten Fällen die Überbaurente wegen stark angestiegenen Bodenpreisen bereits nach wenigen Jahren ihre Bedeutung verliert.

Im vorliegenden Fall ist der öffentliche Gehweg entlang der Barmer Straße von einem auskragenden Vordach überbaut. In Anbetracht der geringen Größe der überbauten Fläche und dem Zeitpunkt, an dem der Überbau erfolgte (im Zusammenhang mit dem Umbau des Ladenlokals um 1965), verbunden mit dem geringen Bodenpreisniveau zum Zeitpunkt des Überbaus auf das sich eine etwaige Überbaurente beziehen würde, kann der Werteinfluss einer möglichen Überbaurente im vorliegenden Fall als vernachlässigbar gering betrachtet werden. Ein wirtschaftlicher Vorteil aus dem Überbau, welcher i. A. durch den Wert der hierdurch hinzugewonnenen Nutzfläche ausgedrückt wird, ist im vorliegenden Fall als vernachlässigbar gering zu betrachten, da keine zusätzlichen Nutzflächen durch das Vordach geschaffen wurden.

Bauliche Abweichungen

Trotz intensiver Recherche in den Bauakten der Stadt Schwelm, konnten keine Genehmigungsunterlagen zu der tatsächlich ausgeführten Größe und Beheizung des Gewächshauses LP3 und die vorhandene Lagerplatzüberdachung gefunden werden. Aufgrund der Jahrzehnte bestehenden Nutzung des Grundstücks und der v.g. baulichen Anlagen, wird das Fehlen der Genehmigungsunterlagen in den Bauakten hierzu, für die Restnutzungsdauer der vorhandenen Baulichkeiten als vernachlässigbar gering betrachtet.

Bei zukünftigen Umnutzungen, Um- und/oder Erweiterungen der v.g. Baulichkeiten ist jedoch ein erhöhtes Genehmigungsrisiko nicht auszuschließen.

Gewerbliches Zubehör

Zum Stichtag war auf dem Grundstück gewerbliches Betriebszubehör (Inventar, Geräte, Waren einer Friedhofsgärtnerei) vorhanden. Das gewerbliche Zubehör ist im nachfolgend ermittelten Verkehrswert nicht berücksichtigt und somit nicht bewertet.

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Makrolage

Das **Bewertungsobjekt** liegt westlich des Stadtzentrums von Schwelm, an der Stadtgrenze zu Wuppertal.

Die **Stadt Schwelm** liegt zentral zwischen dem Ruhrgebiet, Rheinland und Sauerland. Schwelm ist Kreisstadt des Ennepe-Ruhr-Kreises und beheimatet etwa 28.700 Einwohner. Die Bevölkerungsentwicklung ist in den letzten Jahren laut Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik etwa konstant. Schwelm zählt mit einer Fläche von ca. 2.050 ha zu den kleineren Städten im Kreis.

Das Zentrum von Schwelm verfügt über eigene **Infrastruktureinrichtungen** wie z. B. Schulen, Kindergärten sowie Geschäfte zur Deckung des täglichen und langfristigen Bedarfs. Des Weiteren sind hier das Rathaus, die Kreisverwaltung und das Amtsgericht gelegen.

Das **Stadtzentrum** von Schwelm mit Läden zur Deckung des täglichen und langfristigen Bedarfs sowie allgemeinen öffentlichen Einrichtungen liegt etwa 1 km vom Bewertungsobjekt entfernt.

Die Anbindung an das **überörtliche Straßennetz** ist als gut zu bezeichnen. Es bestehen Anschlussstellen an die Bundesautobahnen A 1, A 43 und A 46 sowie an die Bundesstraßen B 7 und B 483. Schwelm liegt zentral zwischen Köln, Wuppertal, Düsseldorf, Bochum und Dortmund. Es bestehen zudem Anbindungen an das öffentliche Personennahverkehrsnetz (Bus- und Bahnlinien).

2.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt westlich des Stadtzentrums von Schwelm.

Das Bewertungsobjekt liegt auf der nördlichen Straßenseite der Barmer Straße. Die Straße ist zweispurig angelegt und mit einer Asphaltdecke befestigt. Beidseits der Straße bestehen Gehwege. Die Straßen verfügen über Straßenbeleuchtung sowie Ver- und Entsorgungsleitungen. Im Straßenraum bestehen Bauminselfen sowie Parkstreifen. Die Straße ist als Hauptverkehrsstraße zu betrachten.

Die **engere Nachbarschaft** besteht aus gemischt genutzten Objekten, einem Supermarkt, Imbiss- und Gaststätten. An der nördlichen Grundstücksgrenze schließt der evangelische Friedhof der Stadt Schwelm an.

In der **weiteren Nachbarschaft** befindet sich in östlicher Richtung das Stadtzentrum von Schwelm. Nördlich und westlich befinden sich Gewerbe- und Industriegelände sowie südlich forstwirtschaftlich genutzte Fläche.

Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen und langfristigen Bedarfs sind in fußläufiger Entfernung gelegen.

Weitere **Infrastruktureinrichtungen** wie z. B. Kreis- und Stadtverwaltung, Kindergärten, Schulen und ärztliche Versorgung sind ebenfalls in fußläufiger Entfernung zum Bewertungsobjekt gelegen.

Die Haltestellen der **öffentlichen Verkehrsmittel** (Buslinie) befinden sich im unmittelbaren Bereich des Bewertungsobjekts.

Die **Verkehrslage** ist als gut einzustufen. Die nächst Autobahnanschlussstelle befindet sich in wenigen Minuten Fahrstrecke entfernt vom Bewertungsobjekt.

Die **Wohnlage** im Bereich des Bewertungsobjektes ist aufgrund der unmittelbaren Lage an der Hauptverkehrsstraße als einfach zu betrachten.

Die **Geschäftslage** im Bereich des Bewertungsobjekts ist als einfache Stadtrandlage zu bewerten. Größere Fußgängerströme waren zum Ortstermin nicht festzustellen.

2.3 Grundstück

Das Bewertungsgrundstück ist als **Reihengrundstück** angelegt und leicht unregelmäßig, etwa trapezförmig, geschnitten (vgl. Flurkarte). Die **Geländeoberfläche** ist nach Norden hin abfallend.

Die **Breite** des Bewertungsgrundstücks beträgt entlang der Barmer Straße rund 16,50 m, die **Tiefe** ca. 59,50 m.

Das Bewertungsgrundstück ist an die **Versorgungsleitungen** von Gas, Wasser, Strom, Telefon und die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

2.4 Baulasten

Die Stadt Schwelm teilt auf Anfrage mit, dass keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen sind (vgl. Anlage).

2.5 Erschließungsbeiträge

Die Stadt Schwelm bescheinigt auf Anfrage (vollständiger Text vgl. Anlage):

„Für das Grundstück sind noch Erschließungsbeiträge für die Kosten des Grunderwerbs zu erheben. Ob bzw. wann die formellen Voraussetzungen hierfür vorliegen und in welcher Höhe Erschließungsbeiträge zu erheben sind, lässt sich zurzeit nicht absehen. Für alle übrigen Straßenbestandteile (Gehwege, Parkspuren, Beleuchtung etc.) wurden die Erschließungsbeiträge bereits 1975 im Wege der Kostenspaltung abgerechnet und erhoben.“

Telefonisch wurde von der Stadt Schwelm ergänzend mitgeteilt, dass die noch abzurechnenden Erschließungskosten für den Grunderwerb aufgrund ihrer Geringfügigkeit in den vergangenen Jahrzehnten (angabengemäß seit den 70er Jahren) nie abgerechnet wurden. Auch ist aufgrund dessen in absehbarer Zeit nicht mit einer Abrechnung zu rechnen. Der Einfluss ist daher zum Stichtag als vernachlässigbar gering zu betrachten.

2.6 Altlasten/Bergbau

Der **Ennepe-Ruhr-Kreis** teilt auf Anfrage mit, dass keine Altlasten im Altlastenverzeichnis eingetragen sind (vgl. Anlage).

Auskunft der **Bezirksregierung Arnsberg** (vollständiger Text vgl. Anlage):

„Das o. a. Grundstück liegt über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.“

„In den hier vorhandenen Unterlagen ist im Bereich des Grundstücks kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen.“

Weitere Untersuchungen

Weitere, über die erhaltenen Altlastenauskünfte hinausgehende Untersuchungen hinsichtlich potenzieller Gefährdungen durch Altlasten und Bergbau, wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht durchgeführt.

Die Altlastenproblematik fließt somit nur in dem Rahmen ein, wie er sich aus den vorliegenden Aussagen und Untersuchungen ergibt. Darüberhinausgehende Risiken bleiben im weiteren Bewertungsgang ohne Berücksichtigung.

Das Bewertungsobjekt liegt in einer Region, unter der Bergbau betrieben wurde. Hiermit verbundene verbleibende Risiken hinsichtlich noch potenziell auftretender Bergschäden können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Potenziell verbleibende Risiken aus dem - mehrheitlich in der weiteren Vergangenheit - eingestellten Abbau auf Beeinflussungen der Erdoberfläche wurden im Rahmen der Wertermittlung nicht untersucht. Die Bergbauproblematik geht somit im Weiteren nicht in den Bewertungsgang der Verkehrswertermittlung ein.

Sollten sich aus neuen oder veränderten Erkenntnissen, als den zum Stichtag vorliegenden Angaben und Aussagen, abweichende Risikoeinschätzungen ergeben, hätte der hier ermittelte Verkehrswert nicht länger Bestand und wäre entsprechend der geänderten Informationslage anzupassen.

2.7 Planungsrechtliche Ausweisung

Vorbereitende Bauleitplanung

Das Bewertungsobjekt ist in einem Gebiet gelegen, welches im Flächennutzungsplan der Stadt Schwelm als „**Wohnbaufläche**“ dargestellt ist.

Verbindliche Bauleitplanung

Nach Auskunft des Bauordnungsamtes der Stadt Schwelm besteht für das Gebiet um das Bewertungsobjekt der Bebauungsplan Nr. 12 „Taubenstr.“ (mit Rechtskraft vom 04.06.1969).

Der Bereich um das Bewertungsobjekt ist dargestellt als

- allgemeines Wohngebiet (WA),
- einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und
- einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0

Des Weiteren sind Baugrenzen festgesetzt.

Die verbindliche Ausprägung für Art und Maß der zulässigen Bebauung kann im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens nicht geklärt werden. Sie ist primär erst im Rahmen einer Bauvoranfrage näher zu bestimmen.

2.8 Denkmalschutz

Im Rahmen der planungsrechtlichen Auskunft teilte die Stadt Schwelm mit, dass das Bewertungsobjekt nicht in der Denkmalliste eingetragen ist und auch nicht im engeren Bereich zu einem Denkmal liegt.

2.9 Öffentliche Fördermittel

Auf Anfrage teilte die Stadt Schwelm telefonisch mit, dass für das angefragte Objekt keine öffentliche Wohnungsbindung besteht (vgl. Anlage).

3. Gebäudebeschreibung

3.1 Allgemeine Hinweise

Die nachfolgende Objektbeschreibung spiegelt den Objektcharakter anhand der wesentlichen wertbestimmenden Gebäudemerkmale wider.

Grundlage der Gebäudebeschreibung sind u. a. die bei Durchführung der Ortsbesichtigung gewonnen Erkenntnisse sowie Angaben aus den Unterlagen der Genehmigungsplanung. Der Ortstermin beschränkte sich auf zerstörungsfreie Untersuchungen. Eine Öffnung von Verkleidungen oder Bauteilen zur Sondierung dahinter liegender Konstruktions- und Ausstattungsdetails wurde nicht durchgeführt. Ebenso wurde eine Überprüfung der technischen Anlagen (z. B. Heizungsanlage, Sanitäranlage, elektrische Anlage) nicht vorgenommen. Angaben über Baumängel und Bauschäden beschränken sich somit auf die bei der Augenscheinnahme gewonnenen Erkenntnisse und können daher unvollständig sein.

Die Behebung von Baumängeln und Bauschäden sowie der Umfang von ggf. bestehendem Reparaturstau bzw. Instandsetzungsbedarf wird im Rechengang der Wertermittlung mit einem Wertansatz berücksichtigt, der der geschätzten Wiederherstellung eines dem Gebäudealters entsprechenden Ausstattungs- und Unterhaltungszustands ohne zusätzliche Modernisierungsmaßnahmen entspricht.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Ansatz unter Einbeziehung der Alterswertminderung des Gebäudes zu erfolgen hat und nicht mit den tatsächlich aufzubringenden Kosten gleichgesetzt werden kann. (Der Werteinfluss kann im Allgemeinen nicht höher sein, als der entsprechende Wertanteil des Bauteils am Gesamtwert des Bewertungsobjekts).

Sollte eine Behebung nur unter Leistung eines unverhältnismäßigen und/oder unwirtschaftlichen Aufwands erreicht werden können, ist eine entsprechende Wertminderung in der Bewertung zu berücksichtigen (z. B. Minderung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, verminderte Erträge).

Die Berücksichtigung des Wertansatzes von Baumängeln, Bauschäden, Reparaturstau bzw. Instandsetzungsbedarf erfolgt somit nur hinsichtlich ihres Einflusses auf den Gesamtwert und ist nicht als Ersatz für eine differenzierte und detaillierte Investitions- bzw. Kostenrechnung zu betrachten.

Die Gebäudebeschreibung erfolgt anhand der Aktenlage sowie der zu den Ortsterminen am 26.05.2020 und 14.10.2023 besichtigten Gebäudbereiche.

3.2 Gebäudehistorie

Wohn- und Geschäftshaus LP1

Gemäß Entwurfsunterlagen in den Bauakten, wurde das Wohn- und Geschäftshaus im Ursprung um 1906 errichtet. Zwischen 1965-1967 erfolgte ein Umbau im Ladenlokal. 1993 wurde der Anbau eines Balkons für das Dachgeschoss genehmigt.

Lagerschuppen LP2

Der Lagerschuppen wurde mit Bauschein vom 13.10.1953 errichtet. Die Gebrauchsabnahme wurde hierfür mit Schreiben vom 25.02.1955 bescheinigt.

Gewächshaus LP3

Erstmal wurde auf dem Grundstück 1899 die Errichtung eines Gewächshauses mit Schuppen genehmigt. 1929 erfolgte die Genehmigung eines Gewächshausenerweiterungsbau. Teile der ehemaligen Bauteile waren zum Stichtag nicht mehr auf dem Grundstück vorhanden. Gemäß handschriftlichen Vermerk in der Bauakte, wurde 1959 die Errichtung eines unbeheizten Gewächshauses mit einer Grundfläche von 5,50 mal 17,40 m genehmigt. Genehmigungsunterlagen für die zum Stichtag tatsächliche Größe des Gewächshauses und der Hofüberdachung waren in den Bauakten nicht aufzufinden.

3.3 LP1 Wohn- und Geschäftshaus

Gebäudeart, Nutzung

Gebäudeart:	Massivgebäude
Geschosse:	zweigeschossig, unterkellert, ausgebautes Dachgeschoss
Nutzung:	EG: Ladenlokal (Friedhofsgärtnerei), OG und DG Wohnen

Raumordnung

Die Bezeichnungen der Raumaufteilung erfolgen, soweit zugänglich, entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung.

Kellergeschoss:	6 Kellerräume und Kellerflur
Erdgeschoss:	2 Verkaufsräume, Binderaum, Büro, Teeküche, Abstellraum, Flur und Treppenflur, Herren-WC auf Zwischenpodest zum Keller, Damen-WC auf Zwischenpodest zum Obergeschoss (Damen- und Herren-WCs nicht zugänglich)
Obergeschoss:	Wohnzimmer (gefangen), Schlafzimmer, Kinderzimmer, Musikzimmer, Küche als Durchgangsraum, Bad-WC, Flur, Balkon und Treppenflur (nicht zugänglich)
Dachgeschoss:	laut Akte 4 Zimmer, Küche, Bad, Balkon und Flur (nicht zugänglich)
Zugangssituation:	nicht barrierefrei

Rohbau

Konstruktion:	Massivbauweise
Kellerwände:	Mauerwerkswände
Kellerdecken:	Kappendecke, teils verkleidet
Außenwände:	Massivwände
Innenwände:	Massivwände, teils mit Trockenputz bekleidet
Geschossdecken:	Holzbalkendecken
Dachkonstruktion:	Satteldach
Dacheindeckung:	Pfanneneindeckung
Dachentwässerung:	Kupfer- und Zinkblech

Dachaufbauten:	Zwerchhaus mit Walmdach und zwei Schleppdachgauben straßenseitig, eine Schleppdachgaube hofseitig
Fassade:	Putzfassade, im Ladenbereich Natursteinplatten
Treppen:	Kellertreppe: einfache Holzstiege (Trittstufen zwischen Wangen) Geschosstreppen: Holztreppen mit Tritt- und Setzstufen und Holzgeländer

Ausbau

Oberböden:	Gewerberäume: zumeist Fliesenbeläge, im Binde- raum auch teils Dielenboden Wohnung OG in 2020: teils Parkettbeläge, teils Laminat, Fliesenbelag im Bad-WC und auf dem Balkon Treppenflur: EG Ornamentfliesen aus dem baul. Ursprung, Treppen und Zwischenpodeste: PVC-Fliesen Kellergeschoss: teils Estrich auf Ziegelboden
Wandflächen:	Gewerberäume: gestrichen bzw. tapeziert und gestrichen, im Büro auf Trockenputz Wohnung OG in 2020: im Wesentlichen tapeziert und gestrichen, Fliesenspiegel in der Küche, türhoher Fliesenbelag im Bad-WC Treppenflur: Edelputz im Sockelbereich, darüber tapeziert und gestrichen
Deckenbehandlung:	Gewerberäume: gestrichen Wohnung OG in 2020: gestrichen bzw. tapeziert und gestrichen, im Flur mit Paneele verkleidet Treppenflur: tapeziert und gestrichen
Fenster:	Gewerbebereich: Schaufenster aus Aluminiumfenstern mit Einfachverglasung, sonst Kunststofffenster mit Isolierverglasung, im Herren-WC ein Holzfenster mit Einfachverglasung Wohnbereiche: Kunststofffenster mit Isolierverglasung Treppenflur: Kunststofffenster mit Isolierverglasung Kellergeschoss: Metallgitterfenster, Holzfenster mit Einfachverglasung

Außentüren:	Ladeneingang: alte Aluminiumtür mit Einfachverglasung, Hoftür: Aluminiumtür mit Drahtglasfüllung Treppenhauseingang: alte Holztür mit Einfachverglasung Balkontür OG: Kunststofftür mit Isolierverglasung Kelleraußentür: Metalltür
Innentüren:	Gewerbebereich: Holztüren Wohnung OG in 2020: alte gestrichene Holztüren, Wohnungseingangstür Stahltür mit Glasausschnitt nebst feststehendem Seitenteil und Oberlicht aus Glasbausteinen Kellergeschoss: Stahltüren, Kaspeltür
Installation:	Gewerberäume: einfache bis durchschnittliche Elektroinstallationen Wohnräume OG in 2020: zumeist einfache Elektroausstattung
Beheizung:	Gewerberäume: teils Flachheizkörper, teils Plattenheizkörper, teils Heizungsradiatoren Wohnung OG in 2020: Rippenheizkörper mit Thermostatventilen Treppenflur: ein Plattenheizkörper im EG
Heizung:	alte Gaszentralheizung Fa. Vaillant, neuerer Warmwasserspeicher Fa. Vaillant
Warmwasserbereitung:	zentral
Sanitäreinrichtungen:	Wohnung OG in 2020: Einbauwanne, Einbaudusch- tasse mit Plexiglasabtrennung, Stand-WC mit Hän- gespülkasten und 2 Handwaschbecken Wohnung DG: mangels Zutritts unbekannt Damen-WC: mangels Zutritts unbekannt Herren-WC in 2020: Stand-WC mit hochhängendem Spülkasten und kleines Handwaschbecken mit Kalt- wasser Die Sanitärobjekte waren 2020 weiß ausgeführt und in der Wohnung im OG mit Einhebelarmaturen aus- gestattet.
Besondere Bauteile:	Klimaanlage im Ladenlokal Fa. Sanyo

jüngere Modernisierung: ./.

Schäden/Mängel:	umfangreiche Putzrisse an der Gebäudefassade Fassadenanstrich erneuerungsbedürftig Fliesen im Treppenflur teils lose 2020 Korrosion an Deckenträgern im KG 2020 umfangreiche Kellerwandfeuchtigkeit Putzrisse im Treppenhaus Überarbeitungsbedarf des Dielenbodens im EG teils Erneuerungsbedarf an Malerarbeiten Gefügeriss an Wand im Abstellraum im EG teils Schimmelbildung an Decken im EG Feuchtigkeitsflecken an Wand im Vorbereitungsraum im EG 2020 Putzriss auf dem Balkon im OG 2020 Überarbeitungsbedarf der Parkettbeläge im OG 2020 Fugenschimmel im Duschbereich im OG insgesamt allgemeiner Renovierungs- und Modernisierungsstau
Allgemeinzustand:	teils unterdurchschnittlicher und modernisierungsbedürftiger Zustand, zumeist überalterte Ausstattung

3.4 LP2 Lagerschuppen

Gebäudeart, Nutzung

Gebäudeart:	Massivgebäude
Geschosse:	eingeschossig, nicht unterkellert
Nutzung:	Lager

Raumordnung

Erdgeschoss:	Lagerraum und ein abgeteilter Raum (nicht zugänglich)
--------------	--

Rohbau

Geschosswände:	Massivwände
Dacheindeckung:	Bitumenbahnen

Dachentwässerung: Zinkblech

Fassade: Putzfassade

Ausbau

Bodenbeläge: Ziegelsteinboden

Wandbehandlung: teils verputzt

Deckenbehandlung: Dachuntersicht

Fenster: Holzfenster teils mit Einfachverglasung, teils Verglasung durch Doppelstegplatten ersetzt

Tore: zweiflügliges Holztor

Türen: Stahltür

Beheizung: unbeheizt

Elektroinstallation: einfache Elektroversorgung

Modernisierung: ./.

Schäden/Mängel: Fassade anstrichbedürftig
Dacheindeckung im Traufbereich defekt
Dacheindeckung beschädigt
Glasbruch
Dachentwässerung defekt
Putz- und Gefügerisse an Wänden
sowie allgemeiner Unterhaltungs- und Instandhaltungsbedarf

Allgemeinzustand: überalterter und reparaturbedürftiger Zustand

3.5 LP3 Gewächshaus

Gebäudeart, Nutzung

Gebäudeart: Gewächshaus mit Hofüberdachung und Massivanbau
Nutzung: Verkauf, Büro, Abstellraum

Raumordnung

Erdgeschoss: Verkaufsraum, überdachte Verkaufs- und Arbeitsfläche, Büro, Lager- und Heizungsraum (Tiefgeschoss mit Holzzwischendecke)

Rohbau

Konstruktion: Stahlglaskonstruktion, Lagerbereich Massivkonstruktion
Dachform: Satteldach, Überdachung sowie Büro- und Lagerbereich Flachdach
Dacheindeckung: Doppelstegplatten über dem Gewächshaus, Lichtwellplatten auf Überdachung und Büro, Bitumenbahnen über Lager/Heizung
Fassade: Glas, teils Mauerwerk

Ausbau

Böden: Betonboden im Gewächshaus, Zement- und Waschbetonplatten im überdachten Bereich
Wandflächen: Glasflächen, teils Mauerwerk
Fenster: Stahleinfachfenster
Tür: zweiflüglige Aluminiumglastür
Installationen: Beheizung im Gewächshaus, Wasser, Licht- und Strom (Langfeldleuchten)
Heizung: alte Ölzentralheizung Fa. Vaillant, Kunststoffheizöltank
Schäden/Mängel: Anstrich der stählernen Konstruktion der Überdachung erneuerungsbedürftig
Bodenrisse im Gewächshaus

Doppelstegplatten zumeist beschädigt und erneuerungsbedürftig

Oberboden im Büro erneuerungsbedürftig

Anstrichbedarf im Büro

Putz- und Wandrisse an Außenwänden

Allgemeinzustand: unterdurchschnittlicher und reparaturbedürftiger Zustand

3.6 Außenanlagen

Zum Stichtag wurden auf dem Bewertungsgrundstück folgende wesentlichen wertrelevanten Außenanlagen vorgefunden:

- Ver- und Entsorgungsanschlüsse
- Zufahrt (Betonsteinpflaster)
- Hofbefestigung (teils Betonsteinpflaster, teils Zement- und Waschbetonplatten)
- Einfriedung (teils Grenzmauer)
- verzinktes Stahltor im Zufahrtsbereich
- massive Pflanztische

3.7 Allgemeines zu Baumängel / Bauschäden

Für die folgende Berechnung wird, für die zum Stichtag nicht zugänglichen Grundstücks- und Gebäudebereiche ein durchschnittlicher Unterhaltungs- und Instandhaltungszustand ohne weitere Schäden und Mängel unterstellt.

Weitere Untersuchungen

Die vorliegende Verkehrswertermittlung ist kein Bausubstanz- bzw. Bauschadensgutachten. Dementsprechend wurden auch keine Untersuchungen etwa hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes, des Schall- und Wärmeschutzes, des energetischen Verhaltens des Gebäudes oder der Kanaldichtigkeit vorgenommen.

Ein Energieausweis lag zum Stichtag nicht vor. Nach Einführung der Energie-Einsparverordnung (EnEV) gelten auch an bestehende Gebäude erhöhte Anforderungen an den Wärmeschutz, welche somit bei Umbau, Sanierung und Eigentümerwechsel oder auch ggf. im Zusammenhang mit Vermietung/Verpachtung von einem künftigen Eigentümer einzuhalten sind.

Des Weiteren wurden auch keine weiterreichenden Untersuchungen bezüglich tierischer oder pflanzlicher Schädlinge (z. B. an Holzgewerken, Fassade oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß (z. B. bei Kupferleitungen) oder Ähnlichem vorgenommen.

Ebenso wurde das Bauwerk nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie etwa Asbest, Formaldehyd oder Tonerdeschmelzzement) oder der Verträglichkeit von Materialien (z. B. Lacke und Imprägnierungen) untersucht.

Entsprechende Sachverhalte können nur im Rahmen spezieller Untersuchungen geklärt werden, welche den Umfang einer Grundstückswertermittlung deutlich übersteigen.

4. Gesamteindruck

Zusammenfassend ergibt sich zum Bewertungsstichtag folgender Gesamteindruck:

Lage:

Die allgemeine **Geschäftslage** ist am Objekt als einfach zu betrachten. Für eine Friedhofsgärtnerei unmittelbar am Friedhof jedoch als gut.

Die **Wohnlage** ist als einfach zu betrachten.

Die Lage zu **öffentlichen Verkehrsmitteln** ist als durchschnittlich einzustufen.

Die **Verkehrslage** ist als gut einzustufen.

Gebäude:

Die **Grundrisse** sind im Wesentlichen als noch zeitgemäß und nutzungsflexibel zu betrachten.

Die **Ausstattung der Gewerberäume** ist im Wesentlichen als einfach zu beurteilen. Der Zustand ist zumeist als unterdurchschnittlich zu betrachten, es bestehen umfangreich Schäden.

Die **Ausstattung der Wohnräume im Obergeschoss** war 2020 als einfach bis durchschnittlich und teils als überaltert zu betrachten. Der Zustand der Wohnung im OG war 2020 als durchschnittlich zu betrachten.

Über den Zustand und die Ausstattung der Wohnung im Dachgeschoss liegen mangels Zutritts keine Kenntnisse vor.

5. Grundlagen der Wertermittlung / Verfahrenswahl

Bewertungsgegenstand der Ermittlung ist das Grundstück einschließlich seiner Bestandteile wie Gebäude, Außenanlagen, sonstige Anlagen und Zubehör. Maßgebend für den Verkehrswert ist der Zustand des Bewertungsgegenstandes zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht (**Bewertungstichtag**).

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

Die Wertermittlungspraxis sieht primär drei gleichrangige Bewertungsverfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks vor: a) das Vergleichswertverfahren, b) das Ertragswertverfahren und c) das Sachwertverfahren.

Die individuellen Umstände des einzelnen Bewertungsfalls sind bei der Verkehrswertermittlung bestimmend für die Verfahrenswahl. Hierbei sind wesentlich die allgemeinen Gepflogenheiten des Grundstücksverkehrs (d. h. das preisbestimmende Verhalten auf dem Grundstücksmarkt) von maßgeblicher Bedeutung.

Bei bebauten Grundstücken scheidet das **Vergleichswertverfahren** zumeist aus, da im Allgemeinen keine Verkaufsfälle herangezogen werden können, bei denen die wesentlichen wertbestimmenden Faktoren mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmen und somit eine Vergleichbarkeit gegeben wäre. So auch im vorliegenden Fall.

Das Bewertungsobjekt ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut. Bei Wohn- und Geschäftsobjekten handelt es sich um Objekte, die als Vermietungsobjekt primär zur Erzielung eines Ertrags / einer Rendite dienen und somit der Gruppe der **Ertragswert-/Renditeobjekte** zuzuordnen sind.

Bei Grundstücken, bei denen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht die Erzielung von Erträgen im Vordergrund steht (z. B. eigengenutzte Ein- oder Zweifamilienhäuser), richtet sich der Verkehrswert maßgeblich nach dem **Sachwertverfahren**. Im vorliegenden Fall ist somit der Sachwert nicht wertbestimmend für den Verkehrswert.

Der Verkehrswert bestimmt sich bei der vorliegenden Objektgruppe vornehmlich aus dem Ertragswertverfahren.

6. Bodenwertermittlung

6.1 Eingangsbetrachtung

Entsprechend § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln oder anstelle dessen auf Grundlage von objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerten. Im vorliegenden Fall wird der Bodenwert des Bewertungsgegenstandes auf Grundlage von Bodenrichtwerten abgeleitet.

Der **Bodenrichtwert** ist ein durchschnittlicher Lagewert des Grund- und Bodens für Gebiete (Bodenrichtwertzone) mit im Wesentlichen gleichen Lage- und Nutzungsverhältnissen. Er wird durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte aus den Kaufpreissammlungen abgeleitet.

Weicht das Bewertungsgrundstück in wertbestimmenden Eigenschaften vom Bodenrichtwert ab (z. B. bei Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand, Grundstückszuschnitt, Größe etc.), sind diese entsprechend darzustellen und durch Zu- oder Abschläge im Rechengang zu würdigen.

Im vorliegenden Fall wird der Bodenrichtwert in der Richtwertzone zum 01.01.2023 (letzte Veröffentlichung zum Bewertungsstichtag) mit folgenden durchschnittlichen Eigenschaften beschrieben¹:

Mischgebiet, zweigeschossige Bauweise, Grundstücksfläche 700 m², erschließungsbeitragsfrei:

Der Bodenrichtwert wird hierfür angegeben mit **220,00 €/m²**.

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks vom Bodenrichtwert hinsichtlich wertbestimmender Eigenschaften sowie Abweichungen der konjunkturellen Situation zum Stichtag sind gesondert zu berücksichtigen.

¹ Quelle: „Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW © Land NRW [Jahr]“; Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0.

Von den durchschnittlichen Eigenschaften des Richtwertgrundstücks weicht das Bewertungsgrundstück wie folgt ab:

**Erschließungs-
beitragsituation:**

Der erschließungsbeitragsrechtliche Zustand des Bewertungsgrundstücks weicht von dem durchschnittlichen erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand in der Richtwertzone ab.

Entsprechend der Auskunftslage ist der Werteeinfluss im vorliegenden Fall für den Erschließungsbeitragsanteil für den Grunderwerb als vernachlässigbar gering zu betrachten.

**Lage/
Ausrichtung:**

Die Ausrichtung und Lage des Bewertungsgrundstücks entsprechen im Wesentlichen den durchschnittlichen Lageeigenschaften in der Richtwertzone.

Ausnutzung:

Die Ausnutzung entspricht der Ortsüblichkeit und den durchschnittlichen Eigenschaften in der Richtwertzone.

Größe:

Die Grundstücksgröße weicht von den durchschnittlichen Eigenschaften in der Richtwertzone ab. Die Anpassung der Größe erfolgt entsprechend den veröffentlichten Anpassungsfaktoren des Gutachterausschusses im Ennepe-Ruhr-Kreis.

Zuschnitt:

Der Zuschnitt des Grundstücks entspricht etwa den durchschnittlichen Eigenschaften in der Richtwertzone.

Der Bodenwert leitet sich wie folgt ab:

6.2 Bodenwert

Grundstücksgröße Flst. 108 1.166 m²

Gesamtgröße	1.166 m ²
davon	
- Baulandfläche	1.166 m ²
- selbstständig verwertbare Baufläche	0 m ²
- sonstige Flächen	0 m ²

Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei (ebf.) 220,00 €/m²

Vorläufiger Bodenwert 1.166 m² zu 220 €/m² rd. **256.520 €**

Bodenbezogene Besonderheiten:

- Wert der Erschließung bei Erschließungsbeitragspflicht			
hier	0 €/m ² x	1.166 m ²	0 €
- Lage/Ausrichtung	0,0% =	rd.	0 €
- Ausnutzung	0,0% =	rd.	0 €
- Größe ^{*)}	-6,0%	} = rd.	-15.391 €
Zuschnitt	+ 0,0%		

Bodenwert, ebf. somit rd. 241.129 €

^{*)} Anpassung gemäß Vorgaben des Gutachterausschusses.

7. Ertragswertermittlung

7.1 Allgemeine Hinweise

Das Ertragswertverfahren beurteilt im Wesentlichen wirtschaftliche Merkmale bei der Wertfindung. Der Ertragswert spiegelt die Rentierlichkeit eines Objektes aufgrund der erzielbaren Erträge wider.

Der Ertragswert (§§ 27 ff. ImmoWertV) ergibt sich als Summe von Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen nebst Marktanpassung. Zusätzlich sind sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen, die bei der Ermittlung des Ertrages und der Bewirtschaftungskosten noch nicht berücksichtigt wurden. Insbesondere sind dies Abweichungen vom normalen baulichen Zustand (z. B. Baumängel, Bauschäden, Restfertigstellungsbedarf etc.) soweit sie nicht bereits durch den Ansatz einer reduzierten Restnutzungsdauer berücksichtigt wurden.

Als Grundlage für die Ertragswertermittlungen sind marktüblich erzielbare Erträge anzusetzen. Hierbei können die tatsächlichen Mieterträge, wenn sie marktüblich sind, herangezogen werden. Eine der Grundlagen zur Ermittlung der ortsüblichen und nachhaltig erzielbaren Miete bilden u. a. die Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen oder für ortsübliche Gewerbemieten. Unter Beachtung der Lage auf dem Wohnungsmarkt sowie der tatsächlichen Gegebenheiten der Wohnung (Lage, Art, Größe, Ausstattung, Zustand) wird zum Bewertungsstichtag ein als marktüblich erachteter Rohertrag als Grundlage herangezogen. Entsprechendes ist für Gewerbeobjekte übertragbar.

Maßgeblich für die heranzuziehenden Mieterträge ist das jeweilige Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze des zuständigen Gutachterausschusses.

Die herangezogene marktübliche (auch ortsübliche und nachhaltige) Miete gilt für vergleichbare mängelfreie Objekte. Ist der Bewertungsgegenstand zum Stichtag jedoch nicht mängelfrei, wird davon ausgegangen, dass die vorhandenen Mängel zu beseitigen sind, so dass hiernach der angesetzte Ertrag erzielbar ist.

Der ggf. erforderliche Aufwand für die Beseitigung von Baumängeln, Bauschäden, Restfertigstellungsbedarf und Instandsetzungsaufwendungen, ist im Ertragswertverfahren zusätzlich als Zeitwert (alterswertgemindert) zu berücksichtigen.

Die **Bewirtschaftungskosten** bestimmen sich aufgrund der gegebenen Art und des gegebenen Baualters des Bewertungsobjektes. Sie beinhalten die Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

7.2 Tatsächliche Erträge

Die tatsächlichen Mieten betragen laut den von der Zwangsverwaltung zur Verfügung gestellten Mietverträge:

Einheit	Nutzung	Mietfläche ^{*)} [m ²]	Kaltmiete [€/mtl.]	entspr. [€/m ²]
EG Gewerbe	Eigennutzung			
OG	vermietet	105,00	422,00	4,02
DG	vermietet	110,00	850,00	<u>7,73</u>

Durchschnittsmiete der Wohnungen somit rd. 5,88

*) hier Mietflächen gemäß Mietverträgen

Gemäß gemeinsamen Vergleichsmietspiegel der Städte Gevelsberg, Ennepetal, Breckerfeld und Schwelm, ergibt sich für die maßgebliche Baujahrsklasse eine durchschnittliche Miete von 5,95 €/m². Die Mietspanne bewegt sich hierbei zwischen 5,35 und 6,65 €/m² (vgl. Anlage).

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Wohnungsgrößen, kann die im Objekt erzielte Durchschnittsmiete als marktüblich betrachtet werden.

Das nachfolgende Ertragswertverfahren stützt sich, systemkonform mit dem Liegenschaftszinssatzmodell des Gutachterausschusses, auf die tatsächliche Durchschnittsmiete im Objekt.

7.3 Liegenschaftszinssatz

Der **Liegenschaftszinssatz** (§ 21 ImmoWertV) dient zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt. Er wird regelmäßig von den Gutachterausschüssen, getrennt nach Objekttypen, als durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz angegeben. Aufgrund der mit einem Bewertungsobjekt verbundenen Objekt- und Lagekriterien ist der durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz anzupassen und ergibt dann den **objekt-spezifische angepasste Liegenschaftszinssatz** gemäß § 33 ImmoWertV (im Folgenden nur Liegenschaftszinssatz genannt)².

² Bessere Lage und sinkende Objektrisiken führen zu niedrigeren Liegenschaftszinssätzen, schlechtere Lagen und erhöhte Objektrisiken führen zu höheren Liegenschaftszinssätzen.

Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz für gemischt genutzte Gebäude mit einem gewerblichen Anteil mehr als 20 % beträgt laut Grundstücksmarktbericht 4,8 % bei einer Standardabweichung von $\pm 1,8$ %, einer durchschnittlichen Miethöhe von 7,45 €/m², einer durchschnittlichen Wohn-/Nutzfläche von 250-2.500 m² und durchschnittlichen Restnutzungsdauer (RND) von 38 Jahren.

Der objektspezifische angepasste Liegenschaftszinssatz ergibt sich durch Anpassung des durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz an die mit dem Bewertungsobjekt verbundenen Objekt- und Lagekriterien. Hierbei ist im vorliegenden Bewertungsfall zum einen, zinssatzmindernd, das gegenüber der mit dem durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz angegebene Durchschnittsmiete teils geringere Mietniveau im Bewertungsobjekt und zum anderen, zinssatzerhöhend, der insgesamt überalterte und sanierungsbedürftig Objektzustand hervorzuheben. Im vorliegenden Fall können beide Einflüsse als gleichgewichtig betrachtet werden und heben sich somit gegenseitig auf.

7.4 Gebäudedaten

Den greifbaren Unterlagen nach, weist das Bewertungsobjekt folgende Daten auf:

Gebäudeart:	WGH LP1	Lager LP2	Gewächshaus LP3
Jahr des Bewertungsstichtags:	2024	2024	2024
Baujahr um:	1906	1955	1959
Gebäudealter zum Stichtag 2024:	118 Jahre	69 Jahre	65 Jahre

Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) unter Berücksichtigung von Modernisierungen (Anl. 2 ImmoWertV) und des rechnerischen Baujahres

Gesamtnutzungsdauer (GND) gemäß Anl. 1	60 Jahre	40 Jahre	40 Jahre
RND nach Modernisierung gemäß Anl. 2	20 Jahre	20 Jahre	20 Jahre
maßgebende GND gemäß Angaben des zuständigen Gutachterausschusses ^{#)} :	60 Jahre	40 Jahre	40 Jahre
wirtschaftliche RND somit ^{Δ)} :	20 Jahre	20 Jahre	20 Jahre

Wohnfläche (WF) gemäß Mietverträgen ca.:	215,00 m ²		
Nutzfläche (NF) gemäß überschl. Aufmaß in 2020 ca.:		53 m ²	259 m ²
Ladenfläche (LF) gemäß überschl. Aufmaß in 2020 ca.:	110,00 m ²		
Wohneinheiten (WE):	2 WE	0 WE	0 WE
Nutzeinheiten (NE):	1 NE	1 NE	1 NE

^{#)} Die Anwendung der vom zuständigen Gutachterausschuss ermittelten Sachwertfaktoren ist die Konformität mit dem Modell des Gutachterausschusses zu bewahren. Im vorliegenden Fall sind keine Gesamtnutzungsdauern im Modell des Gutachterausschusses zu Ermittlung der Sachwertfaktoren für Gewerbeobjekte angegeben. Die Angaben der GND gemäß Anl. 1 ImmoWertV sind daher anzuwenden.

^{Δ)} gemäß Anl. 4 ImmoWertV (bei kernsanierten Objekten kann die RND bis zu 90 % der GND betragen)

7.5 Vorläufiger Ertragswert

fiktiv nachhaltig erzielbarer Ertrag

LP1 Wohn- und Geschäftshaus

- Wohnfläche	215,00 m ²	x	5,88 €/m ²	1.263 €	45,01 %
- Nutzfläche	0,00 m ²	x	0,00 €/m ²	0 €	0,00 %
- Ladenfläche	110,00 m ²	x	6,00 €/m ²	660 €	23,52 %

LP2 Lager

- Nutzfläche	53,00 m ²	x	2,00 €/m ²	106 €	3,78 %
--------------	----------------------	---	-----------------------	-------	--------

LP3 Gewächshaus

- Nutzfläche	259,00 m ²	x	3,00 €/m ²	777 €	27,69 %
--------------	-----------------------	---	-----------------------	-------	---------

Summe				2.806 €	100,00 %
-------	--	--	--	---------	----------

jährlicher Rohertrag rd.

2.806 €	x	12	=	33.672 €
---------	---	----	---	----------

Übertrag

33.672 €

Bewirtschaftungskosten für

- Instandhaltung

LP1 Wohnfläche	215,00 m ²	x	13,50 €/m ²	2.903 €
LP1 Ladenfläche	110,00 m ²	x	6,75 €/m ²	743 €
LP2 Nutzfläche	53,00 m ²	x	3,50 €/m ²	186 €
LP3 Nutzfläche	259,00 m ²	x	3,50 €/m ²	907 €

- Verwaltung

WE	2 WE	x	344 €/WE	688 €
NE	18.516 €		3 %	555 €

(Jahresrohertrag Gewerbe rd. (660 + 106 + 777) x 12)

- Mietausfallwagnis

insg.	33.672 €	4 %	1.347 €
-------	----------	-----	---------

(entspricht somit rd. 22 % des Rohertrages)

7.329 €

insgesamt

-7.329 €

jährlicher Reinertrag des Grundstücks somit

26.343 €

Übertrag:

26.343 €

abzüglich Verzinsung des Bodenwertanteils (ebf.)

4,8 % von	241.129 €	<u>-11.574 €</u>
Reinertrag der baulichen Anlagen		14.769 €
- LP1 Wohn- und Geschäftshaus		
Vervielfältiger (v) bei RND 20 Jahren und Zinssatz 4,80 % rund 12,676		
14.769 €	x 68,53 %	x 12,676 = 128.296 €
- LP2 Lager		
Vervielfältiger (v) bei RND 20 Jahren und Zinssatz 4,80 % rund 12,676		
14.769 €	x 3,78 %	x 12,676 = 7.077 €
- LP3 Gewächshaus		
Vervielfältiger (v) bei RND 20 Jahren und Zinssatz 4,80 % rund 12,676		
14.769 €	x 27,69 %	x 12,676 = <u>51.839 €</u>
- Gebäudeertragswert somit		187.212 €
- Bodenwert, insgesamt		<u>241.129 €</u>
Vorläufiger Ertragswert ohne Marktanpassung		428.341 €

Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse, Marktanpassung
(§ 7 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV)

Die Einflüsse der Marktsituation sind nur noch insoweit zu berücksichtigen, insofern sie nicht bereits in den obigen Bewertungsansätzen (insbes. Restnutzungsdauer, Liegenschaftszinssatz, nachhaltige Erträge oder ggf. Vergleichskaufpreise etc.) eingeflossen sind.

Die zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes vom Gutachterausschuss herangezogenen Kauffälle stammen aus dem Jahr 2022. Die bis zum Stichtag eingetretenen konjunkturellen Preisveränderungen sind nicht in den ermittelten Liegenschaftszinssätzen eingeflossen.

Im vorliegenden Fall ist zur Berücksichtigung der konjunkturellen Marktmarktveränderungen eine Marktanpassung in Höhe von ca.

-5 % als marktgerecht zu betrachten.		
-5 % von	428.341 € rund	<u>-21.417 €</u>
Vorläufiger Ertragswert, marktangepasst		406.924 €

7.6 Ertragswert

Vorläufiger Ertragswert, marktangepasst 406.924 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 6 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV)

- Baumängel/-schäden, Unterhaltungsstau als Zeitwert^{*)}
-15 % von 406.924 € rund -61.039 €
- sonstige wertbeeinflussende Merkmale pauschal
hier 0 €
- Baulasten 0 €

somit 345.885 €

Ertragswert somit rund 346.000 €

entspricht rd. 543 €/m²
Rohertragsfaktor rd. 10,3

*) Ansatz für Baumängel/-schäden hier nur als Wertminderung des gegenüber einem ordnungsgemäß instandgehaltenen Objektes abweichenden schlechteren Objektzustands ohne Restnutzungsdauer verlängernde Maßnahmen.

8. Verkehrswertermittlung

8.1 Wertableitung

Der Ertragswert spiegelt die Rentierlichkeit eines Objektes wider und ist bei Wohn- und Geschäftsgebäuden sowie Gewerbeobjekten regelmäßig Grundlage zur Ableitung des Verkehrswertes.

Im vorliegenden Fall wird der Verkehrswert unter Einbeziehung der zum Stichtag bestehenden Lage auf dem Grundstücksmarkt aus dem Ertragswert abgeleitet.

8.2 Verkehrswert

Zum Wertermittlungstichtag, dem 19.02.2024 wird der unbelastete Verkehrswert für das mit einem

Wohn- und Geschäftshaus nebst Gärtnerei bebaute Grundstück

Barmer Straße 54
58332 Schwelm

Gemarkung: Schwelm

Flur: 16

Flurstück(e): 108

unter Berücksichtigung der wertrelevanten Einflüsse und der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für Wohn- und Gewerbegrundstücke festgestellt mit

346.000,00 €

in Worten: **dreihundertsechszwanzigtausend Euro**

(entspricht rund 543 €/qm Wohn-/Nutzfläche)

(entspricht einem Rohnertragsfaktor von rund 10,3)

9. Schlusswort

Ich versichere, dass ich am Ausgang der mit diesem Wertgutachten verbundenen Angelegenheit in keiner Weise persönlich interessiert bin und dass ich das Gutachten unabhängig, unparteiisch und nach dem heutigen Kenntnisstand erstellt habe.

10. Literatur, Fundstellen, Gesetze

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S.738), zuletzt geändert durch Art. 13 des Gesetzes vom 22.12.2020 (BGBl. I S. 3256)
- Wohnungseigentumsgesetz (WEG) vom 12.01.2021 (BGBl. I S. 34)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)
- HILLEBRAND, H.: Grundstückswertermittlung, 4. Auflage, Stuttgart, 2001
- FISCHER, LORENZ: Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien, 2. Aufl., Köln, 2013
- KLEIBER, W., SIMON, J.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB 3-7. Auflage, Köln
- KLEIBER, W., SIMON, J.: WertV98. Marktwertermittlung, 6. Auflage, Köln, 2004
- KLEIBER, W.: WertR 02, Wertermittlungs-Richtlinien 2002 und Normalherstellungskosten NHK 2000 Textsammlung, 8. Auflage, 2003
- KLEIBER, W.: WertR 06, Wertermittlungsrichtlinien 2006 Textsammlung, 9. Auflage, 2006
- Kröll, Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. Aufl., Neuwied, 2015
- PETERSEN, H.: Marktorientierte Immobilienbewertung, 6. Auflage, 2003
- Troff, H.: Bewertung von Grundtücken mit Anlagen erneuerbarer Energie, München 2015

Anlagen

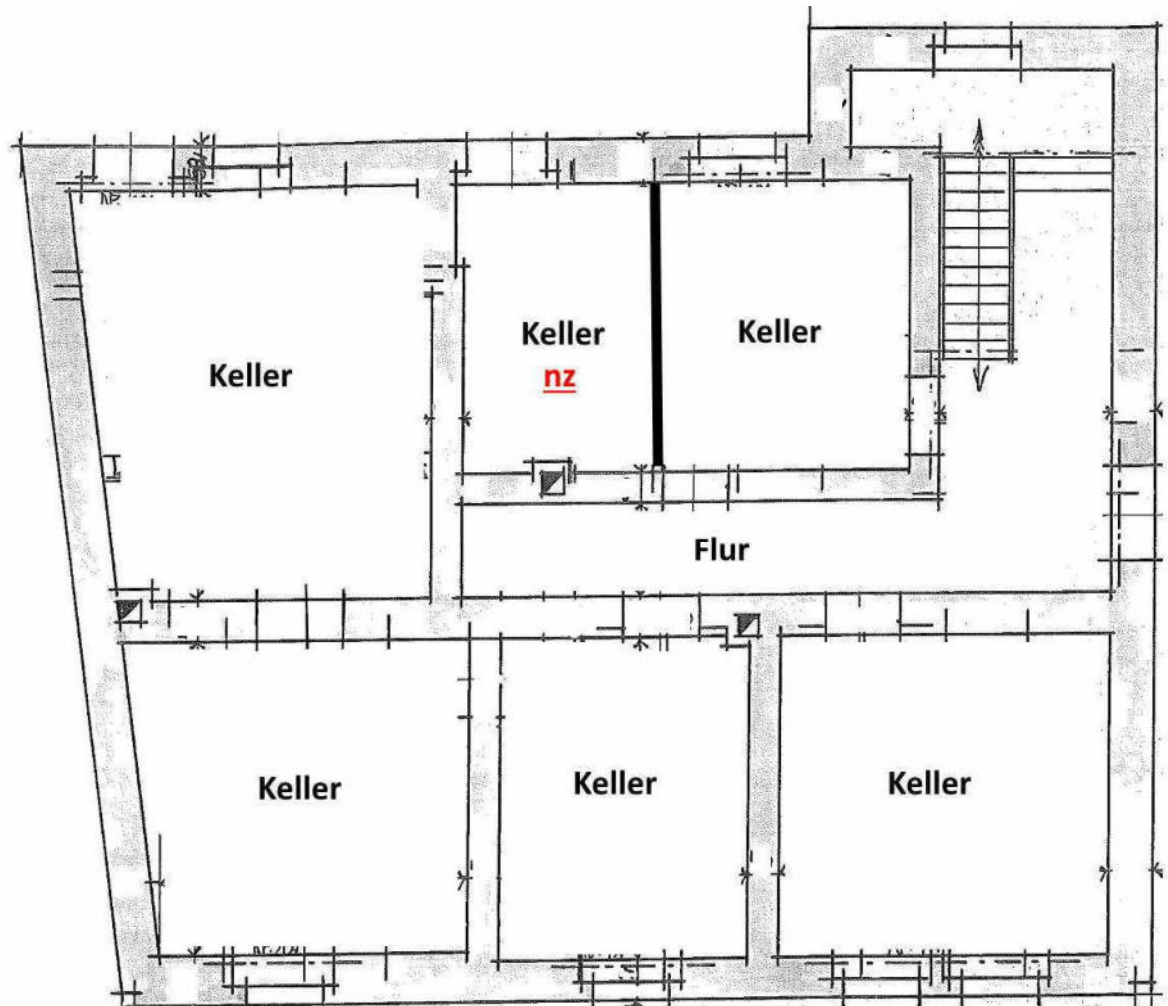
Anlage 1 Übersichtsplan



© Geobasis NRW

Bewertungsobjekt

Straße:	Barmer Straße 54
Ort:	58332 Schwelm

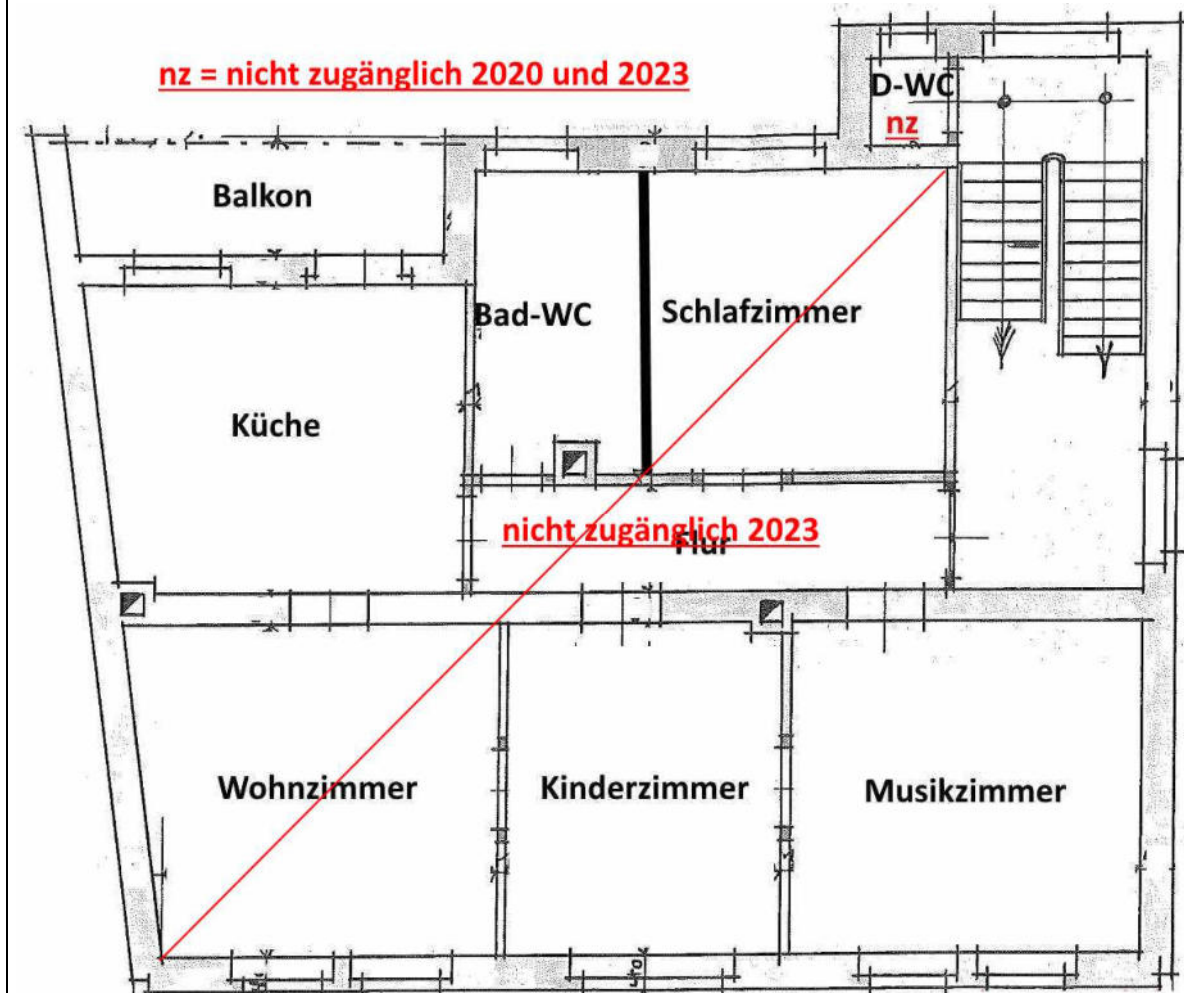


nz = nicht zugänglich 2020 und 2023

Grundriss	
Objekt:	LP1 WGH
Geschoss:	Kellergeschoss
Maßstab:	ohne

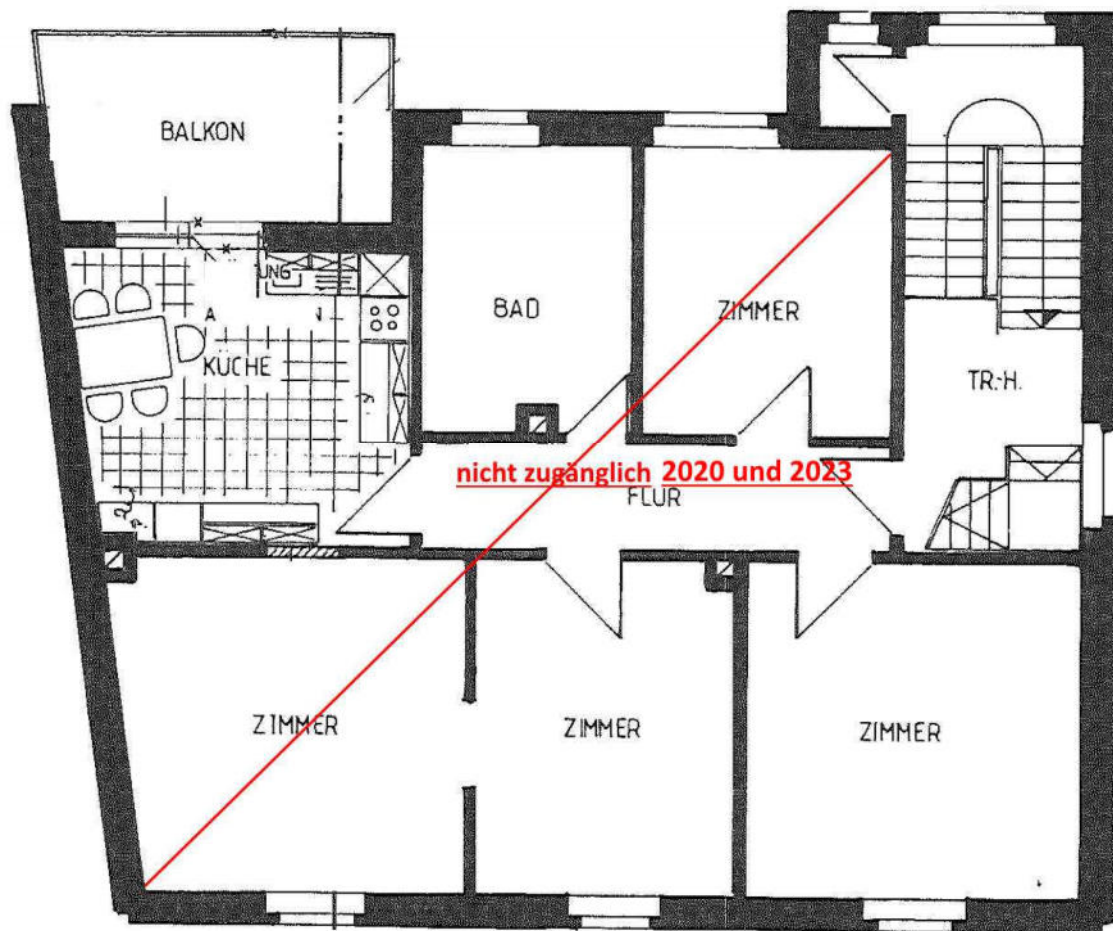


Grundriss	
Objekt:	LP1 WGH
Geschoss:	Erdgeschoss
Maßstab:	ohne



Grundriss

Objekt:	LP1 WGH
Geschoss:	Obergeschoss
Maßstab:	ohne



Grundriss

Objekt:	LP1 WGH
Geschoss:	Dachgeschoss
Maßstab:	ohne