

Wichtiger Hinweis

Es handelt sich hier um eine Internetversion des Gutachtens.

Die Internetversion unterscheidet sich von dem Originalgutachten dadurch, dass es keine Anlagen (Katasterplan, Bauzeichnungen, etc.) enthält.

Das Originalgutachten kann vormittags zwischen

9.00 Uhr und 12.00 Uhr

auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Schwelm Zimmer 1 a eingesehen werden.

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 1577.09-25

vom 20.11.2025

Auftraggeber: **Amtsgericht Schwelm
Zwangsversteigerungsverfahren
zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Az.: 44 K 6/25
gemäß Beschluss vom 02.09.2025
und Schreiben vom 02.09.2025**

Objekt: **4.558/100.000 Miteigentumsanteil
am Grundstück Gemarkung Gevelsberg,
Flur 13, Flurstück 36
(Milskotter Straße 19, 21,
Körnerstraße 49, 51,
58285 Gevelsberg),
verbunden mit dem Sondereigentum an der
Wohnung Nr. 25 im 1. Obergeschoss im Osten
(^ rechts) des Hauses „Körnerstraße 51“
nebst Kellerraum und 1 Garage
(jeweils Nr. 25 des Aufteilungsplans)**

**Wertermittlungstichtag/
Qualitätstichtag:** **20.11.2025**

Eigentümer: siehe Beiblatt Anlage 9

Mieter/Pächter: siehe Beiblatt Anlage 9

Wohnungsverwaltung: siehe Beiblatt Anlage 9

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Allgemeine Angaben	4
2 Grund- und Bodenbeschreibung	7
3 Bodenwertermittlung	10
4 Beschreibung der Bebauung.....	12
5 Beschreibung der Außenanlagen und sonstigen Anlagen	16
6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	17
7 Verfahrenswahl	18
8 Ertragswertverfahren.....	19
9 Vergleichswertverfahren	22
10 Verkehrswert (Marktwert).....	23
11 Anlagen:	
1 – Lageplan (1:1000)	
2 – Ermittlung der Wohnfläche	
3 – Ermittlung des marktüblich erzielbaren Ertrags	
4 – Baulastenblatt – Nr. 254 (Seiten 1 – 3)	
5 – Ausschnittskopie – Grundriss Kellergeschoss (Blätter 1 – 2)	
6 – Ausschnittskopie – Grundriss 1. Obergeschoss (Blätter 1 – 3)	
7 – Ausschnittskopie – Ansicht „Körnerstraße“	
8 – Fotodokumentation (Fotos 1 – 16)	
9 – 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 zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft 44 K 6/25 (Amtsgericht Schwelm).

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 9
- 1.5 Erbbauberechtigter : ./.
- 1.6 Wohnungs-Grundbuch von : Gevelsberg Blatt 3926
 Amtsgericht : Schwelm
- 1.7 Gemarkung : Gevelsberg
 Flur : 13
 Flurstück Nr. : 36 Größe 2.214 m²

- 1.8 Grundstücksgröße : insgesamt 2.214 m²
 =====

1.9 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen, folgende Eintragungen ist vorhanden:

- siehe Beiblatt Anlage 9

In Abteilung II des vorgelegten Grundbuchauszugs Blatt 3926 sind folgende Lasten und Beschränkungen zu dem o. a. Flurstück eingetragen:

- siehe Beiblatt Anlage 9

Auftragsgemäß bleiben diese Grundbucheintragungen bei der Wertermittlung wertmäßig unberücksichtigt.

1.10 Ortsbesichtigung : 20.11.2025

1.11 Teilnehmer : siehe Beiblatt Anlage 9

1.12 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 3926
(beglaubigte Kopie) vom 05.09.2025
- Lageplan (1:1000) vom 29.09.2025,
vgl. Anlage 1
- Auszüge aus den Grundakten
- wesentliche rechtliche Grundlagen der Marktwertermittlung, insbesondere Baugesetzbuch, Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV) und die zugehörigen Muster-Anwendungshinweise (ImmoWertA).

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 Bebauungs-
plans. Eine Beurteilung erfolgt nach § 34
Baugesetzbuch.
- 2.3 Baugebiet : Wohnbaufläche
nach Darstellung im Flächennutzungsplan
- 2.4 Makrolage : Die Stadt Gevelsberg liegt am südlichen Rand
des Ruhrgebietes in Nordrhein-Westfalen und
gehört zum Ennepe-Ruhr-Kreis.
- Verwaltungsmäßig gehört die Stadt Gevelsberg
zum Regierungsbezirk Arnsberg und hat ca.
31.000 Einwohner.
- Gevelsberg grenzt an die kreisfreie Stadt Hagen
sowie die kreisangehörigen Städte Breckerfeld,
Ennepetal, Schwelm, Sprockhövel und Wetter
(alle Ennepe-Ruhr-Kreis).
- Das Stadtgebiet umfasst eine Fläche von ca. 26
km².
- Verkehrstechnisch ist die Stadt Gevelsberg über
die Autobahn A 1 gut zu erreichen und somit auch
an die Autobahnen A 43 und A 46
angeschlossen.

2.5 Mikrolage : Das Bewertungsobjekt liegt in Gevelsberg in Zentrumsrandlage (beste Wohnlage in Gevelsberg). Einrichtungen des täglichen Bedarfs und öffentliche Einrichtungen sind gut zu erreichen. Anschlussstellen zum öffentlichen Personennahverkehr sind in der Nähe vorhanden.

Himmelsrichtung : Körnerstraße im Südosten
des Grundstücks;

Milskotter Straße im Nordwesten
des Grundstücks

2.6 Bodenbeschaffenheit

Oberfläche : nahezu eben

Baugrund : als normal und tragfähig unterstellt

Altlasten : Im Altlastenkataster 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 unregelmäßig,
vgl. Lageplan (Anlage 1)

Frontbreite : zur Körnerstraße:
ca. 38 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 Wohn- und Anliegerstraße
Versorgungsleitungen	: die zur Nutzung erforderlichen vorhanden
Entwässerung	: städtische Kanalisation

Erschließungsbeiträge nach BauGB fallen nach Auskunft des Bauverwaltungsamtes der Stadt Gevelsberg 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:

290,00 €/m² baureifes Land; beitragsfrei

W; GFZ = 0,8

3.4 Bodenbewertung

Der zonale Richtwert weist das Richtwertgrundstück mit einer Ausnutzung „GFZ = 0,8“ aus. Da das Bewertungsgrundstück mit einer GFZ von rd. 1,5 von dieser Ausweisung abweicht, wird der zonale Richtwert zur Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks mit den vom Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungsfaktoren wie folgt angepasst.

Bewertungsgrundstück GFZ = 1,5 ⇒ Faktor = 1,16

Richtwertgrundstück GFZ = 0,8 ⇒ Faktor = 0,92

Umrechnungsfaktor GFZ 1,16/0,92 = 1,26

Bodenwertanteil der zu bewertenden Eigentumswohnung:

$(4.558/100.000) \times 2.214 \text{ m}^2 \times 290,00 \text{ €/m}^2 \times 1,26 = \underline{\underline{\text{rd. } 36.900,00 \text{ €}}}$

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 16 Fotos gefertigt, die dem Gutachten als Anlage 8 "Fotodokumentation" (Fotos 1 bis 16) beigelegt sind.

- 4.1 Gebäudebezeichnung : Eigentumswohnungsanlage
Bestehend aus den vier Mehrfamilienhäusern:
- „Milskotter Straße 19“
(5 Eigentumswohnungen)
 - „Milskotter Straße 21“
(4 Eigentumswohnungen)
 - „Körnerstraße 49“
(5 Eigentumswohnungen; 1 Teileigentum:
Schwimmbad)
 - „Körnerstraße 51“
(11 Eigentumswohnungen)
- hier:
Eigentumswohnung Nr. 25 im 1. Obergeschoss
im Osten (↗ rechts) des Hauses „Körnerstraße
51“ nebst Kellerraum und 1 Garage
(jeweils Nr. 25 des Aufteilungsplans)
- 4.2 angegebenes Baujahr : ca. 1973
- 4.3 Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre

4.4 bauliche Gegebenheiten

- ↳ massiver Gebäudekomplex, Wohnhaus „Körnerstraße 51“ einseitig geschlossene Bauweise
- ↳ Wohnhaus „Körnerstraße 51“:
Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, z. T. 2. Obergeschoss;
vgl. Gebäudeansicht in Anlage 7
- ↳ Gebäudenutzung (Wohnhaus „Körnerstraße 51“)
 - Kellergeschoss „Nebenräume“, Keller, Haustechnik, Garagen
 - Geschosse: Eigentumswohnungen
- ↳ zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 25 im 1. Obergeschoss im Osten (↖ rechts) im Wohnhaus „Körnerstraße 51“:
Garderobe, Gäste-WC, Küche, Flur/Diele, Bad, Abstellkammer,
Schlafzimmer, Wohnzimmer, Arbeitszimmer, Kinderzimmer, Loggia;
vgl. Grundriss in Anlage 6, Blätter 1 – 3
- ↳ zugehöriger Keller Nr. 25 mit zugehöriger Garage Nr. 25;
vgl. Grundriss in Anlage 5, Blätter 1 – 2
- ↳ Mauerwerk, z. T. Leichttrennwände
- ↳ Stahlbetondecken
- ↳ Fassaden verputzt (gedämmt)
- ↳ Flachdächer
- ↳ massives Treppenhaus
- ↳ Elektro-Fußbodenheizung

4.5 Ausstattungsdetails

- ↳ Estrich mit Belägen, z. T. Bodenfliesen, z. T. Stäbchenparkett
- ↳ Wände:
verputzt, tapeziert, gestrichen, z. T. Wandfliesen
- ↳ z. T. Aluminiumfenster mit Isolierverglasung (baujahrestypisch);
z. T. Kunststofffenster mit Isolierverglasung (unterschiedliche Baujahre);
z. T. Rollläden; z. T. Absturzsicherungen
- ↳ z. T. Ganzglastüren
- ↳ z. T. Holzeinbaumöbel
- ↳ z. T. Holzvertäfelungen
- ↳ modernes gefliestes Bad (Eckdusche, WC, Urinal, Waschbecken)
- ↳ gefliestes Gäste-WC (baujahrestypisch)
- ↳ Schwimmbad (Gemeinschaftseigentum)
- ↳ Gemeinschaftskeller für Waschküche und Trockenraum

4.6 Restnutzungsdauer

Die Bebauung ist zum Stichtag 52 Jahre alt und hat bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren eine rechnerische Restnutzungsdauer (RND) von 28 Jahren.

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) kann sich die Restnutzungsdauer verlängern, wenn bezogen auf das Baujahr Modernisierungsmaßnahmen erfolgt sind. Im vorliegenden Fall können nach der Immobilienwertermittlungsverordnung folgende Modernisierungspunkte vergeben werden:

- | | |
|-----------------|----------------|
| ↳ Fenster | 1 Punkt |
| ↳ Wärmedämmung | 1 Punkt |
| ↳ Baderneuerung | <u>1 Punkt</u> |
| | 3 Punkte |

Für diese Punktzahl ergibt sich laut ImmoWertV eine RND von 30 Jahren (fiktives Alter 50 Jahre).

4.7 Sonstiges

- ↳ Garage im Kellergeschoss mit elektrischem Stahlschwinger
- ↳ Türsprechanlage
- ↳ Loggia mit Plattierung

4.8 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 : Hauszuwegung; Garagenvorfahrt

Gartenanlagen : z. T. Bereiche mit Bepflanzung

5.2 sonstige Anlagen

- Außenbeleuchtung
- Eingangsüberdachung

6 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Folgende Merkmale/Gegebenheiten beeinflussen den Verkehrswert im gewöhnlichen Geschäftsverkehr:

- insgesamt große Eigentumswohnungsanlage
- gefragte Wohnlage
- Schwimmbadnutzungsmöglichkeit
- Elektrofußbodenheizung
- angrenzende Bahntrasse
- Baulast (ohne Einfluss auf Verkehrswert)
- Baumängel/Bauschäden
 - z. T. leichte Wandfeuchteschäden im Keller
 - z. T. Fassadenputzschäden, z. T. Verfärbungen

7 VERFAHRENSWAHL

Eigentumswohnungen werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr sowohl unter Renditegesichtspunkten betrachtet als auch im Hinblick auf Vergleichswerte in € pro Quadratmeter Wohnfläche (Immobilienrichtwerte).

Im vorliegenden Fall hat der Gutachterausschuss für den Stadtbereich, in dem das Bewertungsobjekt liegt, keine Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen veröffentlicht. Daher wird der Verkehrswert der zu bewertenden Eigentumswohnung aus dem Ertragswert abgeleitet und eine Plausibilitätsprüfung mit Vergleichswerten (Durchschnittswerten) für den Ennepe-Ruhr-Kreis vorgenommen.

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 10.000,00 €

Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten
429,00 € + 47,00 € = 476,00 €
Instandhaltungskosten
- Wohnfläche
109 m² x 14,00 €/m² = 1.526,00 €
- Garage = 106,00 €
Mietausfallwagnis 2,0 % 200,00 €
2.308,00 €

zusammen ./ 2.308,00 €

Betriebskosten durch Umlage 0,00 €

Reinertrag = 7.692,00 €

Bodenwertanteil

Liegenschaftszinssatz

Im Marktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten ist für unvermietetes Wohneigentum der vorliegenden Baujahresklasse ein aus Kauffällen abgeleiteter durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 1,3 % angegeben.

36.900,00 € x 1,3 % ./ 479,70 €

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen = 7.212,30 €

Restnutzungsdauer

30 Jahre

Barwertfaktor 24,71 x 7.212,30 €

Ertragswert der baulichen Anlagen = 178.215,93 €

<u>Bodenwertanteil</u>	+ <u>36.900,00 €</u>
<u>Marktanpassung</u> wertbeeinflussende Einflüsse sind bereits berücksichtigt	
<u>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</u>	= 215.115,93 €
<u>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</u>	
- Instandhaltungs- oder Reparaturanstau (anteilig) (keine Wertverbesserungen; nur Aufwendungen um die angesetzten Erträge nachhaltig zu sichern)	ca. ./ 1.000,00 €
- sonstige wertbeeinflussende Umstände	./ <u>0,00 €</u>
<u>Ertragswert</u>	= 214.115,93 € rd. <u>215.000,00 €</u>

9 VERGLEICHSWERTVERFAHREN

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis hat im Internet (www.boris.nrw.de) für einige Stadtbereiche aus Kauffällen abgeleitete Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen angegeben.

Für den Stadtbereich, in dem die zu bewertende Eigentumswohnung liegt, sind keine Immobilienrichtwerte vom Gutachterausschuss veröffentlicht.

Plausibilitätsprüfung:

Im Marktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten werden für die Baujahresklasse 1965 – 1974 Durchschnittspreise von 1.670,00 €/m² für den gesamten Ennepe-Ruhr-Kreis genannt; für die Schwimmbadnutzung, die Einbaumöbel und die gute Lage nimmt der Sachverständige einen Zuschlag von 10,0 % vor; für vergleichbare Garagen nennt der Bericht einen Durchschnittswert von 10.750,00 €.

Vergleichswert:

↳ Wohnfläche		
109 m ² x (1.670,00 €/m ² + 10 %)	=	200.233,00 €
↳ Garage	+	10.750,00 €
↳ Schäden (vgl. Ziffer 8)	ca. ./.	1.000,00 €
	=	209.983,00 €
	rd.	<u>210.000,00 €</u>

Damit wird er Ertragswert bestätigt.

10 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

10.1 Verfahren

Zur Verkehrswertbildung der zu bewertenden Eigentumswohnung wird das **Ertragswertverfahren** herangezogen (vgl. Ziffer 7).

10.2 Ertragswert

= 215.000,00 €
=====

10.3 Verkehrswert (Marktwert)

am 20.11.2025 = 215.000,00 €
=====

10.4 Weitere Feststellungen gemäß Auftrag vom 02.09.2025

a) Mieter und/oder Pächter
- siehe Beiblatt Anlage 9

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 Gevelsberg
ist die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 25 nicht öffentlich gefördert

Hagen, 20.11.2025/Na/K

Dipl.-Ing. Klaus-Peter Gentgen

Anlagen:
vgl. Seite 2

Ermittlung der Wohnfläche

In den beim Amtsgericht Schwelm eingesehenen Grundakten (Teilungserklärung, UR-Nr. 78/1973 vom 27.04.1973 des Notars Rolf Dunkmann, Gevelsberg) ist die Wohnfläche der zu bewertenden Eigentumswohnung Nr. 25 zu 113 m² angegeben; hierin ist die Loggia zu 1/1-Anteil angerechnet; unter Zugrundelegung der Loggia zu 1/2-Anteil ermittelt sich die Wohnfläche der zu bewertenden Eigentumswohnung Nr. 25 zu rd. 109 m².

Die eingesehenen Unterlagen werden als richtig und vollständig unterstellt und der Wertermittlung zugrundegelegt.

Ermittlung des marktüblich erzielbaren Ertrags

Für Wohnungen des angegebenen Baujahrs (ca. 1973) wird in der Vergleichsmietentabelle für die Stadt Gevelsberg im Ennepe-Ruhr-Kreis ein durchschnittlicher Mietwert von 6,55 €/m² für eine insgesamt gute Wohnlage angegeben.

Gemäß Vergleichsmietentabelle und nach sachverständiger Einschätzung sind folgende Zu-/Abschläge vorzunehmen:

↳ Schwimmbadnutzung, Einbaumöbel	+ 5 %
↳ Wohnfläche > 100 m ²	- 5 %
↳ Gäste-WC	+ 5 %
	+ 5 %

Für die Garage und die Möglichkeit, davor zu parken, setzt der Sachverständige einen nachhaltigen Mietzins von 85,00 € pro Monat an.

marktüblich erzielbarer Ertrag pro Jahr:

- Wohnung		
109 m ² x (6,55 €/m ² + 5 %) x 12	=	8.995,77 €
- Garage		
85,00 € x 12	=	<u>1.020,00 €</u>
	=	10.015,77 €
		<u>rd. 10.000,00 €</u>

Die Tatsache, dass die Beheizung über eine Elektrofußbodenheizung erfolgt, fällt hier wegen der Nachfrage nach Wohnungen in dieser Lage nicht weiter ins Gewicht.

Anlage 8

FOTODOKUMENTATION

zur Wertermittlung

Nr. ZS 1577.09-25

vom 20.11.2025

(Fotos 1 – 16)

Anlage 8



Foto 1



Foto 2

Anlage 8



Foto 3



Foto 4

Anlage 8



Foto 5



Foto 6

Anlage 8



Foto 7



Foto 8

Anlage 8



Foto 9



Foto 10

Anlage 8



Foto 11

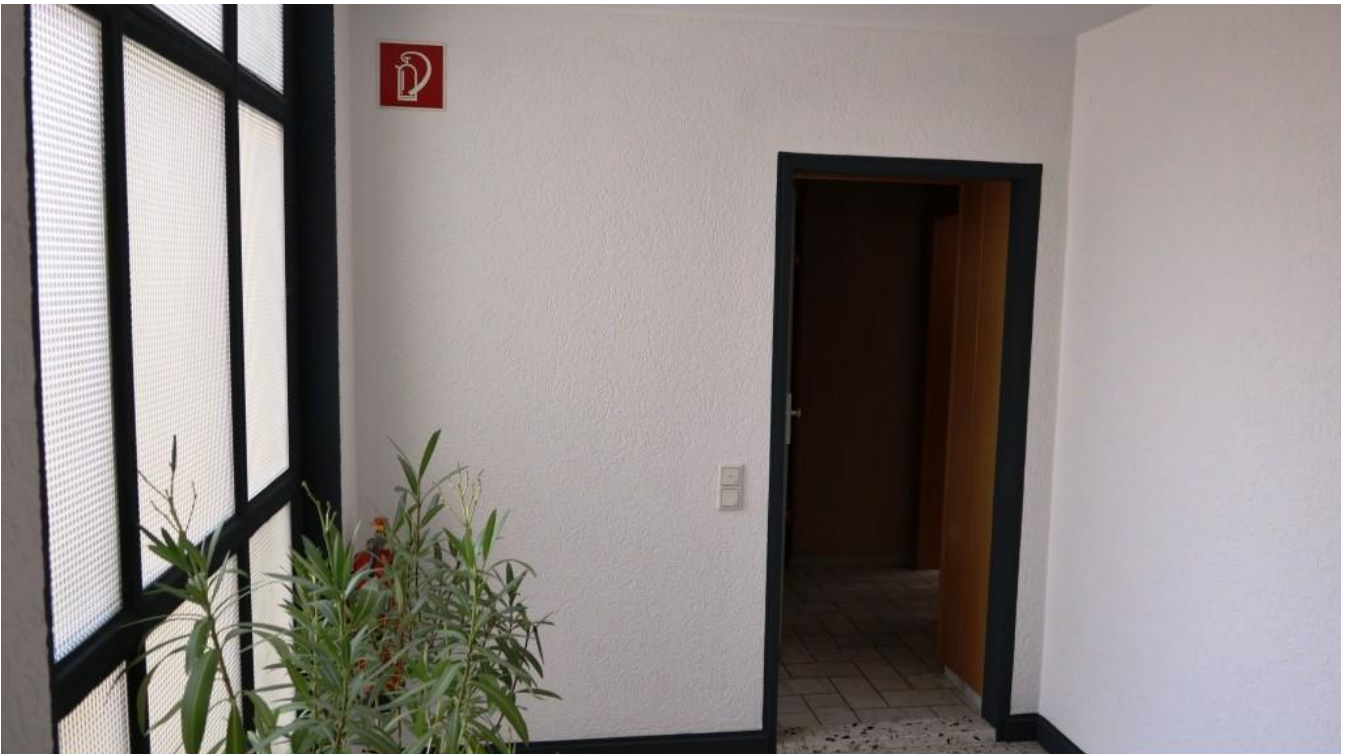


Foto 12

Anlage 8



Foto 13



Foto 14

Anlage 8



Foto 15



Foto 16