

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 1588.11-25

vom 19.01.2026

Auftraggeber:

Amtsgericht Schwelm

Zwangsversteigerungsverfahren

Az.: 44 K 11/25

gemäß Beschluss vom 17.10.2025

und Schreiben vom 17.10.2025

Objekt:

428,18/10.000 Miteigentumsanteil

an den Grundstücken Gemarkung Gevelsberg,

Flur 17, Flurstücke 181, 376, 375

(Hofraum Südstraße, Hof- und Gebäudefläche

Südstraße 53, 55, 57, 59, 58285 Gevelsberg),

verbunden mit dem Sondereigentum an der

Wohnung Nr. 27 im Erdgeschoss rechts

des Hauses „Südstraße 53“

nebst Kellerraum Nr. 27

Wertermittlungsstichtag/

Qualitätsstichtag:

16.12.2025

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	15
6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	16
7 Verfahrenswahl	17
8 Ertragswertverfahren.....	18
9 Vergleichswertverfahren	21
10 Verkehrswert (Marktwert).....	23
11 Anlagen:	
1 – Lageplan (1:1000)	
2 – Ermittlung der Wohnfläche	
3 – Ermittlung des marktüblich erzielbaren Ertrags	
4 – Baulastenblatt – Nr. 27 (Seiten 1 – 2)	
5 – Grundriss Kellergeschoss	
6 – Grundriss Erdgeschoss	
7 – Ansicht Hofseite	
8 – Fotodokumentation (Fotos 1 – 12)	
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 Objekts im Zwangsversteigerungsverfahren 44 K 11/25 (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 1318
 Amtsgericht : Schwelm
- 1.7 Gemarkung : Gevelsberg
 Flur : 17
 Flurstück Nr. : 181 Größe 682 m²
 Flurstück Nr. : 376 Größe 1.293 m²
 Flurstück Nr. : 375 Größe 1.038 m²

- 1.8 Grundstücksgröße : insgesamt 3.013 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 1318 sind folgende Lasten und Beschränkungen zu den o. a. Flurstücken eingetragen:

- siehe Beiblatt Anlage 9

Auftragsgemäß bleiben diese Grundbucheintragungen bei der Wertermittlung wertmäßig unberücksichtigt.

1.10 Ortsbesichtigung : 16.12.2025

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 1318 (beglaubigte Kopie) vom 20.10.2025
- Lageplan (1:1000) vom 14.11.2025, 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 im Südosten von Gevelsberg in einer durch Wohnbebauung geprägten Umgebung. Einrichtungen des täglichen Bedarfs und öffentliche Einrichtungen sind gut zu erreichen. Anschlussstellen zum öffentlichen Personennahverkehr sind in der Nähe vorhanden.

Himmelsrichtung

: Südstraße im Westen des Grundstücks;

2.6 Bodenbeschaffenheit

Oberfläche

: starke Hanglage von der Südstraße aus

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)

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.

Die Flurstücke Nrn. 375 und 376 liegen im Bereich des zonalen Richtwertes Nr. 306 006:

240,00 €/m² (mehrgeschossige Bebauung)
baureifes Land; beitragsfrei

W; GFZ = 0,8

Das Flurstück Nr. 181 liegt im Bereich des zonalen Richtwertes Nr. 306 012:

195,00 €/m² (mehrgeschossige Bebauung)
baureifes Land; beitragsfrei

W; GFZ = 0,9

Der Sachverständige geht für das Gesamtgrundstück vom o. g. Richtwert 240,00 €/m² aus, da ohne das Flurstück Nr. 181 die derzeitige Nutzung auf den Flurstücken Nrn. 375 und 376 nicht möglich ist. Der zonale Richtwert weist das Richtwertgrundstück mit einer Ausnutzung GFZ = 0,8 aus. Da das Gesamtbewertungsgrundstück mit einer GFZ von ca. 0,95 eine bessere Ausnutzung hat, wird der zonale Richtwert bei der Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks mit den vom Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungsfaktoren angepasst.

Bodenwertanteil:

$$(428,18/10.000) \times 3.013 \text{ m}^2 \times 240,00 \text{ €/m}^2 \times 1,05 = 32.510,68 \text{ €}$$

rd. 32.500,00 €

4 BESCHREIBUNG DER BEBAUUNG

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

Die zu bewertende Wohnung war am Besichtigungstag nicht zugänglich. Die Bewertung erfolgt nach äußerem Augenschein und nach Auswertung der vorliegenden Bauunterlagen.

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 12 Fotos gefertigt, die dem Gutachten als Anlage 8 "Fotodokumentation" (Fotos 1 bis 12) beigelegt sind.

- 4.1 Gebäudebezeichnung : Eigentumswohnungsanlage
bestehend aus den Mehrfamilienhäusern:
- „Südstraße 53, 55“
 - „Südstraße 57, 59“
- hier:
Eigentumswohnung Nr. 27 im Erdgeschoss
rechts des Hauses „Südstraße 53“ nebst
Kellerraum Nr. 27
- 4.2 angegebenes Baujahr : ca. 1966
- 4.3 Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre

4.4 bauliche Gegebenheiten

- ↳ massiver Gebäudekomplex, Wohnhaus „Südstraße 53“ einseitig an Wohnhaus „Südstraße 55“ angebaut
- ↳ Wohnhaus „Südstraße 53“:
8 Einheiten; Untergeschoss, Kellergeschoss, Erdgeschoss 1. und 2. Obergeschoss
- ↳ zu bewertende Wohnung Nr. 27:
vgl. Grundriss in Anlage 6
- ↳ Kellerraum Nr. 27 im Kellergeschoss gelegen
(vgl. Anlage 5)
- ↳ Mauerwerk
- ↳ Stahlbetondecken
- ↳ Fassaden bekleidet
- ↳ Flachdach
- ↳ massives Treppenhaus
- ↳ Zentralbeheizung
- ↳ Balkon hofseitig
(vgl. Anlage 6)

4.5 Ausstattungsdetails

- ↳ Isolierverglasung
- ↳ ansonsten keine Feststellungen zu Ausstattungsdetails, da die Wohnung am Besichtigungstag nicht zugänglich war.

4.6 Restnutzungsdauer

Die Bebauung ist zum Stichtag ca. 59 Jahre alt und hat bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren eine rechnerische Restnutzungsdauer (RND) von 21 Jahren. Wertverbessernde Modernisierungen, die nach der Immobilienwertermittlungsverordnung eine Verlängerung der RND rechtfertigen würden, sind nicht erkennbar \Rightarrow RND = 21 Jahre.

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 : Hauszuwegung; Garagenvorfahrt

Gartenanlagen : z. T. Bereiche mit Bepflanzung

5.2 sonstige Anlagen

– Eingangsüberdachung

6 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Folgende Merkmale/Gegebenheiten beeinflussen den Verkehrswert im gewöhnlichen Geschäftsverkehr:

- insgesamt große Eigentumswohnungsanlage
- Hanglage; Lage der Wohnung tiefer als das Straßenniveau
- Baulast (ohne Einfluss auf Verkehrswert)
- keine Garage/kein Stellplatz zur Wohnung gehörend
- Baumängel/Bauschäden
 - z. T. Fassadenschäden
 - z. T. Schäden an Eingangsüberdachung

7 VERFAHRENSWAHL

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

Daher werden nachfolgend sowohl der Ertragswert als auch der Vergleichswert ermittelt.

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 6.650,00 €

Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten 429,00 €
 Instandhaltungskosten
 - Wohnfläche
 93 m² x 14,00 €/m² = 1.302,00 €
 Mietausfallwagnis 2,0 % 133,00 €
 1.864,00 €

zusammen ./ 1.864,00 €

Betriebskosten durch Umlage 0,00 €

Reinertrag = 4.786,00 €

Bodenwertanteil

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

32.500,00 € x 1,3 % ./ 422,50 €

Reinertragsanteil der
baulichen Anlagen = 4.363,50 €

Restnutzungsdauer
 21 Jahre
 Barwertfaktor 18,27 x 4.363,50 €

Ertragswert der baulichen Anlagen = 79.721,15 €

Bodenwertanteil + 32.500,00 €

Marktanpassung

wertbeeinflussende Einflüsse sind bereits berücksichtigt

marktangepasster vorläufiger Ertragswert = 112.221,15 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

- Instandhaltungs- oder Reparaturanstau (anteilig)

ca. ./ 1.000,00 €

- Abschlag wegen Unwägbarkeiten bzgl. der Ausstattung (Wohnung nicht zugänglich ⇒ eingeschränkter Käuferkreis): 10 %

10 % von 112.221,15 € ./ 11.222,12 €

Ertragswert

= 99.999,03 €

rd. 100.000,00 €

9 VERGLEICHSWERTVERFAHREN

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten 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 Wohnung liegt, liegt folgender Immobilienrichtwert vor:

1.250,00 €/m² für folgende Randbedingungen

- ↳ mittlere Wohnlage
- ↳ einfacher Gebäudestandard
- ↳ Mehrfamilienhaus
- ↳ Baujahr 1964
- ↳ Wohnfläche 67 m²
- ↳ Anzahl der Einheiten im Gebäude: 8 Einheiten
- ↳ Balkon: vorhanden
- ↳ unvermietet

Nach den Auswertungen des Gutachterausschusses sind für die zu bewertende Wohnung infolge abweichender Randbedingungen folgende Anpassungsfaktoren vorzunehmen:

- ↳ Wohnfläche: $1,02/0,98 = 1,04$
- ↳ Gevelsberg $= 0,96$

Damit ergibt sich der Vergleichswert zu

$$93 \text{ m}^2 \times 1.250,00 \text{ €/m}^2 \times 1,04 \times 0,96 = 116.064,00 \text{ €}$$

Abschlag wegen Unwägbarkeiten bzgl.
der Ausstattung
(Wohnung nicht zugänglich \Rightarrow eingeschränkter
Käuferkreis)
vgl. Ziffer 8

$$\begin{array}{r} \underline{./} \quad 11.222,12 \text{ €} \\ = \quad 104.841,88 \text{ €} \\ \underline{\underline{\text{rd.} \quad 105.000,00 \text{ €}}} \end{array}$$

10 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

10.1 Verfahren

Zur Verkehrswertbildung der zu bewertenden Eigentumswohnung wird das **Ertragswertverfahren** herangezogen, da selbst bei einer zeitweisen Eigennutzung die rentierliche Nutzung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Vordergrund steht.

10.2 Ertragswert

= 100.000,00 €
=====

10.3 Vergleichswert

= 105.000,00 €
=====

10.4 Verkehrswert (Marktwert)

am 16.12.2025 = 100.000,00 €
=====

10.5 Weitere Feststellungen gemäß Auftrag vom 17.10.2025

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. 27 nicht öffentlich gefördert

Hagen, 19.01.2026/Na/K

Dipl.-Ing. Klaus-Peter Gentgen

Anlagen:
vgl. Seite 2

Flur 14



32 384000

32 384100

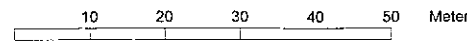
32 384200

32 384300



Ennepe-Ruhr-Kreis
Katasteramt
 Hauptstraße 92
 58332 Schwelm

Maßstab 1 : 1000



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

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 1000

Flurstück: 181
 Flur: 17
 Gemarkung: Gevelsberg
 Südstraße, Gevelsberg

Erstellt: 14.11.2025
 Zeichen: 25-A-1961

Ermittlung der Wohnfläche

In den beim Amtsgericht Schwelm eingesehenen Grundakten (Teilungserklärung, UR-Nr. 12/1966, Notars Flüsloh, Gevelsberg) ist die Wohnfläche der zu bewertenden Wohnung mit 93 m² angegeben. Nach Auswertung der Grundrisse wird bei der Bewertung von einer Wohnfläche von 93 m² ausgegangen.

Ermittlung des marktüblich erzielbaren Ertrags

Für Wohnungen des angegebenen Baujahrs wird in der Vergleichsmietentabelle für die Stadt Gevelsberg im Ennepe-Ruhr-Kreis ein durchschnittlicher Mietwert von 5,95 €/m² für eine mittlere Wohnlage angegeben.

marktüblich erzielbarer Ertrag pro Jahr:

- Wohnung

93 m² x 5,95 €/m² x 12

= 6.640,20 €

rd. 6.650,00 €

Anlage 8

FOTODOKUMENTATION

zur Wertermittlung

Nr. ZS 1588.11-25

vom 19.01.2026

(Fotos 1 – 12)

Anlage 8



Foto 1

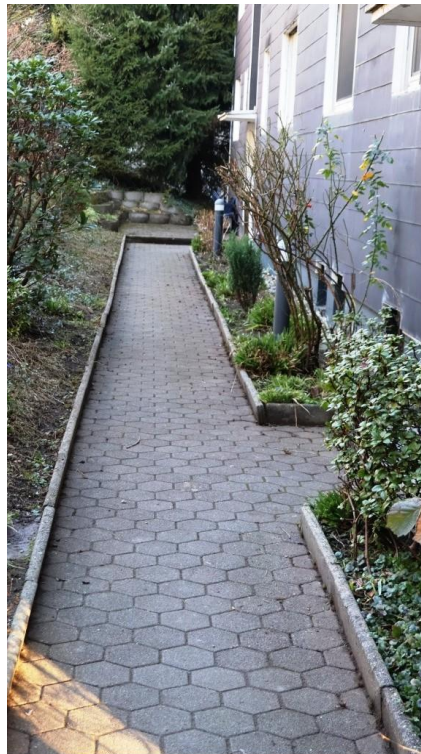


Foto 2

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