

Amtsgericht Schwelm
Abteilung 044
58330 Schwelm

Tel.: 02338 9155700
info@martin-perez-immobilien.de
www.martin-perez-immobilien.de



Silke Martin-Perez
Zertifizierte Sachverständige für die Markt- und Be-
leihungswertermittlung von Immobilien
(Sprengnetter Zert S)

Datum: 17.03.2026
Az.: 566 GA

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem
Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück
in 58285 Gevelsberg, Haßlinghauser Straße 151



im Zwangsversteigerungsverfahren, Az. des Gerichts: 044 K 14/25.

Die Ermittlung des Verkehrswerts erfolgte ohne Innenbesichtigung.

Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag 26.02.2026 mit rd.

287.000,00 €

(in Worten: zweihundertsiebenundachtzigtausend Euro)

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 67 Seiten. Das Gutachten wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Un-
terlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	8
2.1	Lage.....	8
2.1.1	Großräumige Lage.....	8
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	9
2.2	Gestalt und Form	9
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	10
2.4	Privatrechtliche Situation.....	11
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	11
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	11
2.6	Wohnungsbindung.....	12
2.7	Bauplanungsrecht	12
2.7.1	Bauordnungsrecht	13
2.8	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	13
2.9	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	13
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	14
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	14
3.2	Mehrfamilienwohnhaus.....	14
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	14
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	16
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	16
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	17
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	17
3.3	Außenanlagen	18
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	18
4.1	Grundstücksdaten.....	18
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	18
4.3	Bodenwertermittlung.....	20
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	21
4.4	Ertragswertermittlung	23
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	23

4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	23
4.4.3	Ertragswertberechnung.....	26
4.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	28
4.5	Sachwertermittlung	34
4.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	34
4.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	35
4.5.3	Sachwertberechnung	37
4.5.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	38
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	42
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	42
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	43
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	43
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	43
4.6.5	Verkehrswert.....	44
4.6.6	Aufteilung des Verkehrswerts	44
4.6.7	Plausibilisierung des Verkehrswerts	45
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	47
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	47
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	48
5.3	Verwendete fachspezifische Software	48
6	Verzeichnis der Anlagen	49

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	Haßlinghauser Straße 151 58285 Gevelsberg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Schwelm, Blatt 135, lfd. Nr. 5, lfd. Nr. 6
Katasterangaben:	Gemarkung Schwelm, Flur 1, Flurstück 367, Fläche 1.198 m ² ; Gemarkung Schwelm, Flur 1, Flurstück 261, Fläche 1 m ² ;

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Schwelm vom 14.11.2025 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert ermittelt werden.
Wertermittlungstichtag:	26.02.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	26.02.2026 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 26.02.2026 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben vom 15.01.2026 fristgerecht eingeladen. Der zuerst angesetzte Ortstermin am 13.01.2026 (Einladung per Einschreiben vom 25.11.2025) wurde nicht durchgeführt, da der Eigentümer den Termin nicht wahrnehmen konnte.
Umfang der Besichtigung etc.:	Eine Ortsbesichtigung der Immobilie wurde durchgeführt. Die Besichtigung beschränkte sich auf die äußere Inaugenscheinnahme des Gebäudes sowie des Grundstücks. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Die Beurteilung des baulichen Zustands erfolgt daher ausschließlich auf Grundlage der von außen wahrnehmbaren Merkmale (Fassade, Dach, Fenster, sichtbare Bauteile, Außenanlagen etc.), der von den Parteien zur Verfügung gestellten Unterlagen (z. B. Bauunterlagen, Pläne, Baubeschreibung, Modernisierungsnachweise, Fotografien), sowie der allgemeinen Erfahrungswerte vergleichbarer Objekte.
Teilnehmer am Ortstermin:	die Sachverständige Silke Martin Perez sowie die Mitarbeiterin Julia Martin Perez.
Eigentümer:	Aus Datenschutzgründen erfolgt keine Namensnennung des Eigentümers.

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- beglaubigter Grundbuchauszug vom 19.11.2025

Vom Eigentümer wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 21.01.2013
- Energieausweis vom 28.02.2025 (Bedarfsausweis)
- Anliegerbescheinigung vom 21.01.2013
- Berechnung der Wohn- und Nutzflächen vom 03.11.2024 (Grawo Immobilien GmbH)
- Fotos der einzelnen Wohneinheiten (ohne Datumsnennung)
- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 09.10.2025
- Grundrisszeichnung und Schnittzeichnung (ohne Datum)
- Mietverträge (unvollständig)
- Marktpreisreport vom 22.07.2024 (Rahn Immobilien)

Von der Gläubigerpartei wurden folgende Auskünfte und Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Energieausweis, gültig bis 07.12.2022 (Verbrauchsausweis)
- Exposé ohne Datum
- Flurkarte vom 14.12.2012
- Objektinformationen (Tabellarische Übersicht) vom 01.12.2014
- Berechnung Umbauter Raum (ohne Datum)
- Anliegerbescheinigung vom 21.01.2013
- Grundrisszeichnungen, Schnittzeichnungen, Ansichten (ohne Datumsnennung)
- Wohnflächenberechnungen ohne Datumsangabe

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Bauakteneinsicht bei der Stadt Gevelsberg (Stand 28.11.2025)
- Altlastenauskunft des Ennepe-Ruhr-Kreises vom 26.11.2025
- Baulastenauskunft der Stadt Gevelsberg vom 28.11.2025
- Auskunft über Wohnungsbindung des Ennepe-Ruhr-Kreises vom 03.12.2025
- Erschließungsbeitragsbescheinigung der Stadt Gevelsberg vom 01.12.2025
- Flurkarte des Ennepe-Ruhr-Kreises vom 26.11.2025
- Planungsrechtliche Auskunft der Stadt Gevelsberg vom 27.11.2025
- Grundstücksmarktbericht des Ennepe-Ruhr-Kreises, Stand 2025
- Bodenrichtwertauskunft über boris-nrw.de (Stichtag 01.01.2025)
- Vergleichsmietentabelle für die Stadt Gevelsberg, Ennepetal, Breckerfeld und Schwelm (Stand 01.01.2024)
- ImmoMarkt- &-StandortReport (Sprengnetter vom 02.03.2026)
- Falk-Stadtplan vom 02.03.2026 (Maßstab 1:20.000 -Sprengnetter)

- Falk-Übersichtskarte vom 02.03.2026 (Maßstab 1:250.000 – Sprengnetter)
- Stadtplan vom 03.03.2026, (Maßstab 1:20.000 – Sprengnetter)

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von

Durch die Mitarbeiterin Karin Bäcker wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern
- Beschaffung der erforderlichen Unterlagen

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch die Sachverständige auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Die Ortsbesichtigung des Bewertungsobjekts erfolgte ausschließlich in Form einer Außenbesichtigung. Eine Begehung der Innenräume war nicht möglich. Die Beurteilung des baulichen Zustands stützt sich daher auf den von außen wahrnehmbaren Eindruck des Gebäudes sowie auf die von den Beteiligten zur Verfügung gestellten Unterlagen. Aussagen zum Innenausbau, zur technischen Gebäudeausrüstung, zu verdeckten Bauteilen, zu Feuchtigkeitsschäden, zur Standsicherheit oder zu sonstigen nicht sichtbaren Mängeln konnten mangels Innenbesichtigung nicht getroffen werden.

Eine brandschutztechnische Überprüfung wurde nicht vorgenommen. Insbesondere erfolgte keine Prüfung der Einhaltung der einschlägigen bauordnungsrechtlichen Anforderungen der jeweils geltenden Landesbauordnung oder sonstiger öffentlich-rechtlicher Vorschriften.

Das Bewertungsobjekt umfasst gemäß den vorliegenden Unterlagen insgesamt fünf Nutzungseinheiten. Für vier Einheiten wurden Mietverträge vorgelegt. Für die Dachgeschosswohnung liegt hingegen kein Mietvertrag vor; nach Aktenlage ist diese Einheit derzeit unvermietet.

Den vorliegenden Unterlagen sind Hinweise auf einen bestehenden Renovierungsbedarf zu entnehmen. Ein Zusammenhang zwischen dem baulichen Zustand der Einheit und dem derzeitigen Leerstand erscheint plausibel.

Im Rahmen der Bewertung wird unterstellt, dass die Dachgeschosswohnung grundsätzlich vermietbar ist. Zur Berücksichtigung des erforderlichen Aufwands für die Herrichtung der Einheit wird ein pauschaler Abschlag angesetzt.

Im Hinblick auf die baurechtliche Einordnung der Nutzungseinheiten bestehen Unklarheiten. Den vorliegenden Bauunterlagen lässt sich nicht eindeutig entnehmen, ob sämtliche fünf Einheiten – insbesondere im Dachgeschoss sowie im Untergeschoss – als eigenständige Wohneinheiten genehmigt wurden.

Darüber hinaus konnte nicht abschließend festgestellt werden, ob alle Einheiten die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an eine in sich abgeschlossene Wohnung erfüllen. Teilweise bestehen Hinweise auf räumlich getrennte, nicht unmittelbar miteinander verbundene Zimmer.

Ferner ist unklar, ob die im Untergeschoss angesetzten Flächen baurechtlich als Wohnfläche zulässig sind oder lediglich eine Nutzung als Neben- bzw. Nutzfläche genehmigt wurde. Auch hinsichtlich der Dachgeschosswohnung konnte die formelle Genehmigungslage anhand der vorliegenden Unterlagen nicht verifiziert werden.

Eine weitergehende bauordnungsrechtliche Prüfung war nicht Gegenstand des Auftrags und wurde daher nicht vorgenommen.

Mangels vollständiger und belastbarer Unterlagen wurde die Bewertung insoweit unter der Annahme vorgenommen, dass fünf baurechtlich zulässige und dauerhaft zu Wohnzwecken nutzbare Einheiten vorliegen.

Bauschäden oder Baumängel wurden der Sachverständigen nicht mitgeteilt. Eine bautechnische Untersuchung, insbesondere durch weitergehende technische Prüfungen oder Bauteilöffnungen, wurde nicht durchgeführt. Die Außenansicht des Gebäudes lässt jedoch auf eine über einen längeren Zeitraum unterbliebene Instandhaltung schließen. Insbesondere

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Ennepe-Ruhr-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Gevelsberg (ca. 33.000 Einwohner)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Schwelm (ca. 7 km entfernt) Hagen (ca. 17 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 46 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> 234 (ca. 4 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 43 (ca. 8 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Gevelsberg Hauptbahnhof (ca. 3 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Köln/Bonn (ca. 67 km entfernt)
Demografische Struktur:	Durchschnittsalter ca. 46 Jahre Altersverteilung: • 18 Jahre oder jünger: ca. 16 % • 18 bis 30 Jahre: ca. 0 % • 30 bis 45 Jahre: ca. 60 % • 45 bis 65 Jahre: ca. 0 % • 65 Jahre oder älter: ca. 24 % Haushaltsnettoeinkommen pro Monat: • bis 1.500 €: ca. 22-25 % • 1.500 € – 2.500 €: ca. 30-33 % • 2.500 € – 3.500 €: ca. 22-25 % • 3.500 € – 5.000 €: ca. 12-14 % • mehr als 5.000 €: ca. 6-8 % Haushaltsgröße: • 1 Person im Haushalt: ca. 41-44 % • 2 Personen im Haushalt: ca. 33-36 % • 3 Personen im Haushalt: ca. 12-14 % • 4 Personen im Haushalt: ca. 7-8 % • 5 Personen oder mehr im Haushalt: ca. 2-3 %

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:

Ortsrand; periphere Lage

Bildungseinrichtungen

- Kindergarten 60 m
- Grundschule 1.230 m
- weiterführende Schule 540 m

Nahversorgungsreinrichtungen

- Bäckerei 1.520 m
- Lebensmittelladen 2.790 m
- Supermarkt 860 m
- Drogerie 1.820 m
- Friseur 1.100 m
- Arzt 1.440 m
- Apotheke 1.500 m
- Bank 1.120 m

Verkehr

- Bushaltestelle 30 m

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen;
überwiegend aufgelockerte, offene Bauweise

Beeinträchtigungen:

normal (durch Straßenverkehr)

Topografie:

von der Straße abfallend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 15 m;

mittlere Tiefe:

ca. 80 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 1.199 m²;

Bemerkungen:

fast rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Straße mit regem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden; Parkstreifen ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss, Gasanschluss, Stromanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Nach dem im Rahmen der Außenbesichtigung gewonnenen Eindruck bestehen keine Anhaltspunkte für besondere oder ungünstige Baugrundverhältnisse. Der Baugrund wird daher – vorbehaltlich gegenteiliger Erkenntnisse – als gewachsen und normal tragfähig unterstellt. Hinweise auf Setzungserscheinungen oder sonstige baugrundbedingte Beeinträchtigungen waren augenscheinlich nicht erkennbar. Anzeichen für aktuelle oder zurückliegende Grundwasserschäden, insbesondere im Sockel- oder Fassadenbereich, konnten im Zuge der Besichtigung nicht festgestellt werden. Aussagen zum tatsächlichen Grundwasserstand oder zu möglichen kapillar aufsteigenden Feuchtigkeiten sind hiermit nicht verbunden. Gemäß den im Geoportal NRW veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten befindet sich das Bewertungsgrundstück außerhalb ausgewiesener Überflutungsbereiche. Eine Betroffenheit durch Flusshochwasser ist danach nicht ersichtlich. Eine vertiefte Prüfung hinsichtlich möglicher Starkregenereignisse, lokaler Überflutungen durch Oberflächenabfluss oder außergewöhnlicher Niederschlagsereignisse war nicht Bestandteil des Bewertungsauftrags. Es wird empfohlen bei Bedarf ergänzende Auskünfte bei den zuständigen Fachbehörden oder anhand aktueller Starkregengefahrenkarten einzuholen.
Altlasten:	Eine schriftliche Altlastenauskunft des Ennepe-Ruhr-Kreises vom 26.11.2025 liegt vor. Danach sind die Flurstücke 261 und 367 im Altlastenkataster weder als Altlasten noch als altlastenverdächtige Flächen oder schädlichen Bodenveränderungen verzeichnet. Die Auskunft bezieht sich ausschließlich auf den zum Zeitpunkt der Abfrage geführten Katasterstand. Eine weitergehende Untersuchung des Bodens, insbesondere hinsichtlich nicht erfasster oder bislang unbekannter Bodenverunreinigungen, war nicht Gegenstand des Auftrags.

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 19.11.2025 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Gevelsberg, Blatt 135, folgende Eintragung:

Lfd. Nr. 3: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Schwelm, 44 K 14/25) Eingetragen am 14.10.2025

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Herrschermerke:

keine

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z. B. Altlasten) sind nicht vorhanden.

Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Eine schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Gevelsberg vom 28.11.2025 liegt vor. Danach sind für die Flurstücke 367 und 261 keine belastenden Baulasten eingetragen.

Die Auskunft bezieht sich ausdrücklich ausschließlich auf belastende Baulasten im Sinne der Bauordnung. Eine Prüfung darüberhinausgehender öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen, privatrechtlicher Vereinbarungen oder tatsächlicher baulicher Abweichungen war nicht Gegenstand des Auftrags.

Sollten künftig Eintragungen erfolgen oder bislang nicht bekannte öffentlich-rechtliche Beschränkungen bestehen, kann dies wertrelevante Auswirkungen haben und ist zusätzlich zu berücksichtigen.

Denkmalschutz:

Für das Bewertungsobjekt konnte nach Einsichtnahme in die öffentlich zugänglichen Informationen zur Denkmalliste der Stadt kein Eintrag als Baudenkmal oder Bodendenkmal festgestellt werden. Hinweise auf eine Unterschutzstellung gemäß Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) liegen danach nicht vor.

Eine rechtsverbindliche Auskunft über das Bestehen oder

Nichtbestehen einer denkmalrechtlichen Eintragung kann ausschließlich durch die zuständige Untere Denkmalbehörde erteilt werden. Im Hinblick auf mögliche vermögensrelevante Dispositionen wird empfohlen eine entsprechende verbindliche Auskunft einzuholen.

2.6 Wohnungsbindung

Lt. schriftlicher Auskunft der Stadt Ennepetal vom 03.12.2025 besteht keine Wohnungsbindung.

2.7 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Eine schriftliche planungsrechtliche Auskunft der Stadt Gevelsberg vom 27.11.2025 liegt vor. Danach ist das Grundstück im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche bzw. Mischgebiet dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Eine schriftliche planungsrechtliche Auskunft der Stadt Gevelsberg vom 27.11.2025 liegt vor. Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht nicht. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich somit nach § 34 BauGB (im Zusammenhang bebauter Ortsteile) und ist nach der Eigenart der näheren Umgebung als WA/MI zu beurteilen.

Das Grundstück liegt weder im Außenbereich noch in einem Umlage-, Sanierungs-, Wasser- oder Gestaltungssatzungsgebiet; eine Veränderungssperre besteht nicht. Ein Abbauverbot nach fernstraßenrechtlichen Vorschriften sowie eine Eintragung als Bau- oder Naturdenkmal sind nicht vermerkt.

Die Auskunft stellt eine behördliche Mitteilung zum Zeitpunkt der Erteilung dar. Eine eigenständige baurechtliche Prüfung oder verbindliche Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit konkreter Vorhaben war nicht Gegenstand des Gutachtens. Sollten sich planungsrechtliche Rahmenbedingungen ändern oder weitergehende öffentlich-rechtliche Beschränkungen bestehen, kann dies wertrelevante Auswirkungen haben.

Bodenordnungsverfahren:

Zum Wertermittlungsstichtag ist das Bewertungsgrundstück nicht in ein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

In Abteilung II des Grundbuchs ist kein Vermerk über die Einleitung oder Durchführung eines Bodenordnungsverfahrens eingetragen.

Mangels entgegenstehender Anhaltspunkte wird daher im Rahmen dieser Wertermittlung ohne weitergehende Prüfung unterstellt, dass das Bewertungsobjekt weder von einem förmlich eingeleiteten noch von einem anhängigen Bodenordnungsverfahren betroffen ist.

2.7.1 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung erfolgt auftragsgemäß auf Grundlage des tatsächlich realisierten baulichen Bestands (Ist-Zustand zum Wertermittlungstichtag).

Eine Prüfung des Vorliegens einer formell und materiell bestandskräftigen Baugenehmigung wurde nicht vorgenommen. Ebenso wurde nicht überprüft, ob das ausgeführte Bauvorhaben mit den vorgelegten Bauzeichnungen, einer etwaigen Baugenehmigung, den einschlägigen bauordnungsrechtlichen Vorschriften des jeweiligen Landesrechts sowie den Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung (§§ 29 ff. BauGB) übereinstimmt.

Es wird im Rahmen dieser Wertermittlung unterstellt, dass öffentlich-rechtliche Genehmigungserfordernisse eingehalten wurden und keine bauordnungs- oder bauplanungsrechtlichen Verstöße vorliegen. Wertrelevante Auswirkungen etwaiger Abweichungen waren nicht Gegenstand des Auftrags und wurden folglich nicht berücksichtigt.

2.8 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

Beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB beitragsfrei (schriftliche Auskunft der Stadt Gevelsberg vom 01.12.2025).

Für die erstmalige Herstellung dieser Straße fallen keine Erschließungsbeiträge mehr an. Für künftige Straßenbaumaßnahmen (z. B. Erneuerung oder Verbesserung) könnten nach dem Kommunalabgabengesetz Nordrhein-Westfalen grundsätzlich Beiträge erhoben werden. Für Maßnahmen, die ab dem 1. Januar 2024 beschlossen oder erstmals im Haushalt 2024 veranschlagt wurden, werden jedoch keine Straßenausbaubeiträge mehr erhoben.

2.9 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 0 Stellplätze und Garagenplätze. Das Objekt ist überwiegend fremdvermietet.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Insbesondere wurde nicht geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

3.2 Mehrfamilienwohnhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienwohnhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; dreigeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	1910 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	Nach dem Marktpreisreport der Rahn Immobilien vom 22.07.2024 wurden folgende Maßnahmen durchgeführt: 1990: Erneuerung der Leitungen für Gas, Wasser, Strom und Abwasser 1992: Erneuerung der Fenster 1998: Modernisierung der Heizungsanlage 2004: Modernisierung der Bäder Der Energieausweis vom 28.02.2025 enthält keine Angaben zum Baujahr der Heizungsanlage(n). Ein gesonderter Nachweis (z. B. Rechnungen oder Bauunterlagen) wurde nicht vorgelegt.

In einem älteren Exposé (ohne Datumsangabe) werden abweichende bzw. teilweise ergänzende Angaben genannt:

Gasetagenheizungen Baujahre 1982–1988

Fenster 1980–2005

Elektrik aus den 1980er Jahren

drei neue Badezimmer im Jahr 2004

Die Erneuerung der Fenster erscheint aufgrund der von außen erkennbaren Ausführung grundsätzlich plausibel. Hinsichtlich der übrigen Maßnahmen ist eine Überprüfung nicht möglich gewesen.

Im Rahmen der Wertermittlung wurden die Modernisierungen daher nur eingeschränkt und mit entsprechender Vorsicht berücksichtigt. Zudem ist zu beachten, dass sämtliche Maßnahmen länger als 10 bis 15 Jahre zurückliegen und damit altersbedingt nur noch begrenzt werterhöhend anzusetzen sind.

Flächen

Die Wohnfläche beträgt rd. 277 m², lt. vorliegender Unterlagen.

Energieeffizienz:

Der Energieausweis (Ausweis vom 28.02.2025) wurde auf Grundlage des Energiebedarfs ermittelt;

Primärenergiebedarf: 391,40 kWh / (m² * a);

Endenergiebedarf: 343,10 kWh / (m² * a);

Energieeffizienzklasse: H

Auftragsgemäß sollten keine weitergehenden Untersuchungen durchgeführt werden.

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude ist nach dem Ergebnis der Außenbesichtigung nicht barrierefrei. Eine barrierefreie Nachrüstung erscheint nach äußerem Eindruck nur mit erheblichem baulichem und wirtschaftlichem Aufwand möglich.

Eine Innenbesichtigung wurde nicht durchgeführt. Die Beurteilung erfolgt daher ausschließlich auf Grundlage der Außenbesichtigung sowie der vorliegenden Unterlagen. Eine abschließende Überprüfung der inneren Erschließungssituation (z. B. Schwellen, Türbreiten, Sanitärbereiche) war nicht möglich.

Unter Berücksichtigung der örtlichen Marktverhältnisse, insbesondere der Nachfrage- und Käuferstruktur für die konkrete Objektart, wird im Rahmen dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder lediglich einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisbildung hat. Eine gesonderte wertmäßige Berücksichtigung erfolgt daher nicht.

Außenansicht:

Das Dach ist als steiles Satteldach ausgebildet; die Dachflächen des Dachgeschosses sind straßenseitig verschieft bzw. mit schieferähnlicher Bekleidung versehen. Die Fassade ist verputzt und farblich in einem rötlich-orangefarbenen Ton gehalten. Gliederungselemente wie Fensterfaschen, Gesimse und Rahmungen sind farblich abgesetzt. Straßenseitig besteht eine regelmäßige, weitgehend symmetrische Fassadengliederung. Die Fenster sind überwiegend als weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung ausgeführt (äußerer Eindruck).

Die seitliche Giebelwand ist überwiegend mit Efeubewuchs bedeckt; im Sockelbereich ist teilweise freiliegendes Mauerwerk erkennbar. Der Sockel ist farblich abgesetzt. Dachentwässerung und Fallrohre sind außenliegend geführt.

Der bauliche Zustand der Außenhülle erscheint insgesamt dem Alter entsprechend; an der Putzfassade sind partiell Abplatzungen, Rissbildungen und witterungsbedingte Gebrauchsspuren erkennbar.

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:
Kellerräume

Untergeschoss:
Wohnen/Kellerräume

Erdgeschoss:
Wohnen

Obergeschoss:
Wohnen

Dachgeschoss:
Wohnen

Vgl. dazu die Anlage 3 des Gutachtens.

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:

Nach dem äußeren Erscheinungsbild ist das Gebäude überwiegend in Massivbauweise errichtet. Eine abschließende Überprüfung der tragenden Konstruktion erfolgte nicht.

Geschossdecken:

Bei einem Baujahr um 1910 ist nach der damals üblichen Bauweise überwiegend von Holzbalkendecken auszugehen. Im Kellerbereich ist eine Kappendecke oder eine Holzbalkendecke wahrscheinlich. Eine Überprüfung der tatsächlichen Deckenkonstruktion erfolgte nicht.

Hauseingang(sbereich):

Der Hauseingang befindet sich mittig an der straßenseitigen Fassade. Der Zugang erfolgt über wenige Stufen vom Gehweg aus; eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben.

Dach:

Das Dach ist augenscheinlich mit Dachpfannen (vermutlich Ton- oder Betondachsteine) eingedeckt. Die seitlichen Dach- bzw. Mansardenflächen sind mit Schiefer oder schieferähnlichen Platten bekleidet. Eine nähere Überprüfung der Dachkonstruktion erfolgte nicht. Zudem sind an den hölzernen Gesims- und Traufbereichen deutliche witterungsbedingte Abplatzungen und Instandhaltungsrückstände erkennbar.

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasser- (Abwasserinstallationen):

Das Gebäude ist nach Lage und Art der Bebauung vermutlich an das öffentliche Trinkwasser- und Abwassernetz angeschlossen.

Eine Überprüfung der Hausanschlüsse, der Leitungsführung sowie des baulichen Zustands der Installationen war mangels Innenbesichtigung nicht möglich. Die vorstehende Annahme beruht auf der innerörtlichen Lage, der vorhandenen Erschließungssituation sowie der typischen Versorgungsstruktur vergleichbarer Bestandsgebäude. Eine weitergehende technische Prüfung erfolgte nicht.

Elektroinstallation:

durchschnittliche Ausstattung (wird unterstellt)

Heizung:

Nach den vorliegenden Unterlagen bestehen unterschiedliche Angaben zur Heizungsanlage.

In einem älteren Exposé (ohne Datumsangabe) werden Gasetagenheizungen mit Baujahren zwischen 1982 und 1988 genannt. Im Marktpreisreport der Rahn Immobilien vom 22.07.2024 wird hingegen eine Modernisierung der Heizungsanlage im Jahr 1998 angegeben.

Weitere belastbare Unterlagen (Wartungsnachweise oder Rechnungen) liegen nicht vor. Eine Innenbesichtigung wurde nicht durchgeführt.

Die Art, Anzahl, das tatsächliche Baujahr sowie der technische Zustand der Heizungsanlagen konnten daher nicht verifiziert werden. Im Rahmen der Wertermittlung wird von mehreren älteren Gasetagenheizungen ausgegangen; ein altersbedingter Instandhaltungs- bzw. Erneuerungsbedarf ist nicht auszuschließen.

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Gebäudebeschreibung:

Das Gebäude umfasst mehrere Wohneinheiten mit Wohnflächen zwischen ca. 28 m² und ca. 131 m² (gemäß den vorliegenden Unterlagen). Eine Innenbesichtigung der einzelnen Wohnungen wurde nicht durchgeführt.

Balkone oder sonstige Außenwohnbereiche sind nach dem äußeren Erscheinungsbild nicht vorhanden. Ein Aufzug ist nicht vorhanden. Rollläden sind augenscheinlich nicht vorhanden.

Nach Aktenlage ist von einzelnen Gasetagenheizungen auszugehen. Art, Baujahr, Anzahl sowie technischer Zustand der jeweiligen Heizgeräte konnten nicht überprüft werden.

Es liegen Innenfotos vor (ohne Datumsangabe); eine Überprüfung, ob der dort dokumentierte Zustand aktuell unverändert besteht oder zwischenzeitlich Veränderungen eingetreten sind, war nicht möglich.

Die Dachgeschosswohnung ist nach den vorliegenden Unterlagen derzeit unvermietet. Aus den Unterlagen ergibt sich ein Renovierungsbedarf. Ein Mietvertrag für diese Einheit wurde nicht vorgelegt. Für die übrigen Wohneinheiten liegen Mietverträge vor.

Weitergehende Informationen zur konkreten Ausstattungsqualität, zum baulichen Zustand der einzelnen Wohnungen sowie zu etwaigen Modernisierungsmaßnahmen (vgl. dazu Punkt 3.2.1 des Gutachtens) liegen nicht vor. Die Beschreibung der Nutzungseinheiten fällt daher zwangsläufig knapp aus. Die Einordnung des Ausstattungsstandards erfolgt im Rahmen der Wertermittlung auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen sowie typisierender Annahmen; eine abschließende Verifizierung war mangels Innenbesichtigung nicht möglich.

3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Einfriedung (Zaun, Hecken)

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 58285 Gevelsberg, Haßlinghauser Straße 151 zum Wertermittlungstichtag 26.02.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt		
Gevelsberg	135		
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Gevelsberg	1	261	1 m ²
Gevelsberg	1	367	1.198 m ²
Fläche insgesamt:			<u>1.199 m²</u>

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus Bodenwert, Reinertrag, Restnutzungsdauer und objektspezifisch angepasstem Liegenschaftszinssatz.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen. Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **205,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,7
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	26.02.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,3
Grundstücksfläche (f)	=	1.199 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	205,00 €/m²	E1

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	26.02.2026	× 1,000	E2

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	205,00 €/m²	
GFZ	0,7	0,3	× 0,900	E3
Fläche (m²)	keine Angabe	1.199	× 1,000	E4
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	184,50 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	184,50 €/m²	
Fläche	×	1.199 m²	
beitragsfreier Bodenwert	=	221.215,50 € rd. 221.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2026 insgesamt **221.000,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 Geeigneter Bodenrichtwert vorhanden.

Von der Sachverständigen wurde der Bodenrichtwert über borisnrw.de recherchiert. Dieser ist wie folgt definiert:

Baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei, Wohnbaufläche, Geschossflächenzahl 0,7, Stichtag 01.01.2025, 205 €/m²

E2 Stichtag

Der am Wertermittlungsstichtag veröffentlichte Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2025) beträgt 205 €/m². Nach telefonischer Auskunft des Gutachterausschusses ist eine Fortschreibung vorgesehen; die Höhe war am Wertermittlungsstichtag jedoch nicht bekannt. Da gemäß § 194 BauGB i. V. m. § 3 ImmoWertV ausschließlich die am Stichtag vorliegenden Erkenntnisse maßgeblich sind, wird der veröffentlichte Bodenrichtwert 01.01.2025 angesetzt. Eine spekulative Anpassung erfolgt nicht.

E3 GFZ-Anpassung

Bei abweichenden Grundstücksmerkmalen ist lt. Vorgaben des zuständigen Gutachterausschusses eine Anpassung vorzunehmen. Dazu stellt der Gutachterausschuss Umrechnungskoeffizienten zur Verfügung.

BRW [€/m ²]	wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)													
	0,4	0,6	0,8	1,0	1,2	1,4	1,6	1,8	2,0	2,2	2,4	2,6	2,8	3,0
200	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05	1,07	1,08	1,10	1,11				
250	0,79	0,88	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,17	1,20	1,23	1,26			
300	0,71	0,83	0,92	1,00	1,07	1,13	1,19	1,24	1,29	1,34	1,38	1,43		
350		0,80	0,91	1,00	1,08	1,16	1,23	1,30	1,36	1,42	1,47	1,52	1,58	
400		0,77	0,89	1,00	1,10	1,18	1,27	1,35	1,42	1,49	1,56	1,62	1,68	
450			0,88	1,00	1,11	1,21	1,31	1,40	1,48	1,57	1,64	1,72	1,79	1,86
500			0,87	1,00	1,12	1,24	1,34	1,45	1,55	1,64	1,73	1,82	1,90	1,98

Liegt die WGFZ zwischen den angegebenen Werten, können die Umrechnungskoeffizienten durch lineare Interpolation ermittelt werden. Über den tabellarisch aufgeführten Gültigkeitsbereich hinaus ist eine Extrapolation der Umrechnungskoeffizienten nicht sachgerecht.

Die Modellbeschreibung ist dem Grundstücksmarktbericht zu entnehmen, ebenso ein Berechnungsbeispiel.

(Auszug aus der Bodenrichtwertauskunft über Boris-nrw.de)

Ermittlung der GFZ des Bewertungsobjekts:

Geschoss	BGF je Geschoss (m²)	Faktor WGF	Wertrelevante Fläche (m²)
KG	119,12		
UG*	119,12		
EG	117,34	1	117,34
OG	117,34	1	117,34
DG	117,34	0,75	88,01
Summe BGF (alle Geschosse)			
Summe wertrelevante Fläche (WGF)			
Grundstücksfläche (m²)	1.199		
WGFZ			

* UG mangels Nachweis der Oberirdischkeit nicht berücksichtigt.

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Die Beurteilung der Oberirdischkeit des Untergeschosses erfolgte anhand der äußeren Geländesituation. Da die Deckenoberkante im Mittel nicht nachweislich mehr als 1,40 m über Gelände hinausragt, wird das Untergeschoss nicht als oberirdisches Geschoss im Sinne des § 16 Abs. 4 ImmoWertV berücksichtigt.

Summe wertrelevante Geschossfläche

$$117,34 \text{ m}^2 + 117,34 \text{ m}^2 + 88,01 \text{ m}^2 = 322,69 \text{ m}^2$$

$$\text{WGFZ: } 322,69 : 1.199 \text{ m}^2 = 0,269 \text{ rd. } 0,3 \text{ gerundet}$$

Die wertrelevante Geschossflächenzahl beträgt 0,3.

Für das Bewertungsgrundstück wurde eine WGFZ von 0,3 ermittelt. Die Umrechnung erfolgt anhand der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten (BRW 205 €/m²) unter linearer Interpolation. Daraus ergibt sich ein Umrechnungsfaktor von 0,90.

$$0,3 = 0,86$$

$$0,7 = 0,95$$

$$0,86 / 0,95 = 0,90$$

E4

Eine Anpassung aufgrund der Flächengröße wird nicht vorgenommen. Die abweichende Flächengröße wird bereits in der Anpassung der GFZ hinreichend berücksichtigt.

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmelmöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 21 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktanangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustands nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienwohnhaus	1	Wohnung UG	40,00		7,88	315,00	3.780,00
	2	Wohnung EG rechts	28,00		10,18	285,00	3.420,00
	3	Wohnung EG links	46,00		9,02	415,00	4.980,00
	4	Wohnung 1. OG/DG	131,00		6,49	850,00	10.200,00
	5	Wohnung DG	32,00		-	0,00	0,00
Summe			277,00	-		1.865,00	22.380,00

Ein möglicher in den Ist-Mieten enthaltener Möblierungszuschlag wird im Rahmen der Ertragswertermittlung nicht berücksichtigt. Aufgrund fehlender Innenbesichtigung sowie nicht gesicherter Erkenntnisse über Bestand, Zustand und nachhaltige Vermietbarkeit der Möblierung wird die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß Mietspiegel 2024 angesetzt. Maßgeblich ist der nachhaltig erzielbare Ertrag im Sinne des § 27 ImmoWertV.

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienwohnhaus	1	Wohnung UG	40,00		6,55	262,00	3.144,00
	2	Wohnung EG rechts	28,00		6,84	191,52	2.298,24
	3	Wohnung EG links	46,00		5,95	273,70	3.284,40
	4	Wohnung 1. OG/DG	131,00		5,06	662,86	7.954,32
	5	Wohnung DG	32,00		6,84	218,88	2.626,56
Summe			277,00	-		1.608,96	19.307,52

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV).

Jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		19.307,52 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	6.059,15 €
Jährlicher Reinertrag	=	13.248,37 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,30 % von 221.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	2.873,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	10.375,37 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 1,30 % Liegenschaftszinssatz und RND = 15 Jahren Restnutzungsdauer	×	13,549
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	140.575,89 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	221.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	361.575,89 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	361.575,89 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	40.000,00 €
Ertragswert	=	321.575,89 €
	rd.	322.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir nicht durchgeführt. Diese wurden den vorliegenden Unterlagen entnommen.

UG	Raum	Länge (m)	Breite (m)	Fläche laut Berechnung (m²)
	Wohn-/Schlafraum	4,79	3,29	15,32
	Bad/Küche	3,02	3,42	10,32
	Separates Zimmer (techn. verbunden)	3,99	3,24	12,92
	WC	1,10	1,00	1,10
	Summe (laut Berechnung)			39,66 rd. 40,00 m²

EG rechts	Raum	Länge (m)	Breite (m)	Fläche laut Berechnung (m²)
	Wohn-/Schlafraum	3,25	4,20	13,65
	Bad/Küche	3,39	4,20	14,23
	Summe (laut Berechnung)			27,88 rd. 28,00 m²

EG links	Raum	Länge (m)	Breite (m)	Fläche laut Berechnung (m²)
	Wohnzimmer	3,50	5,20	18,20
	Schlafzimmer	3,25	4,20	13,65
	Bad/Küche	3,25	4,20	13,65
	Summe (laut Berechnung)			45,50 rd. 46,00 m²

OG/DG	Raum	Länge (m)	Breite (m)	Fläche laut Berechnung (m²)
	Wohnzimmer 1+2 (OG)	4,20	8,10	34,02
	Kinderzimmer (OG)	3,25	4,20	13,65
	Küche (OG)	4,94	3,50	17,29
	Flur (OG)	2,70	1,20	3,24
	Vorraum Gäste-WC (OG)	3,39	3,05	10,33
	Gäste/WC (OG)	3,39	1,20	4,07
	Ankleidezimmer (DG)	3,40	4,20	14,28
	Schlafzimmer (DG)	4,70	4,20	19,74
	Bad (DG)	3,39	4,20	14,28
	Summe (laut Berechnung)			130,90 rd. 131,00 m²

DG	Raum	Länge (m)	Breite (m)	Fläche laut Berechnung (m²)
	Zimmer 1	3,25	4,20	13,65
	Zimmer 2	3,77	4,94	18,62
	Summe (laut Berechnung)			32,27rd. 28 m²

Die Wohnflächenangaben beruhen auf den vom Eigentümer sowie vom Gläubiger zur Verfügung gestellten Flächenberechnungen. Eine Überprüfung der Flächen im Rahmen einer Innenbesichtigung war nicht möglich. Zur Plausibilisierung wurden die historischen Grundrisszeichnungen aus der Bauakte herangezogen. Dabei ergaben sich lediglich geringfügige Abweichungen, die plausibel mit zwischenzeitlichen Grundrissänderungen seit Errichtung des Gebäudes um 1900 erklärbar sind.

Mangels eigener Aufmaßnahme können die Wohnflächenangaben jedoch nicht abschließend verifiziert werden. Die Flächenberechnungen werden daher unter dem Vorbehalt ihrer Richtigkeit der Wertermittlung zugrunde gelegt.

Aufgrund der nur eingeschränkt vorliegenden Bauunterlagen konnte die baurechtliche Genehmigungssituation nicht abschließend geprüft werden. Es wird im Rahmen der Wertermittlung unterstellt, dass die vorhandenen baulichen Anlagen sowie die ausgewiesenen Wohnflächen baurechtlich genehmigt sind bzw. genehmigungsfähig errichtet wurden. Eine abschließende baurechtliche Überprüfung war nicht Gegenstand dieses Gutachtens.

Vor einer vermögensmäßigen Disposition wird die Durchführung einer aktuellen Wohnflächenberechnung sowie gegebenenfalls eine bauordnungsrechtliche Klärung empfohlen. Sollten sich hierbei wesentliche Abweichungen ergeben, ist das Gutachten in diesen Punkten anzupassen.

Rohertrag

Der Sachverständigen liegen für die Wohnungen (bis auf die im Dachgeschoss) Mietverträge vor. (Die unten aufgeführte Mietübersicht wurde anhand der durch den Eigentümer übermittelten Mietverträgen erstellt – digital aus Mail vom 14.12.2025).

	Lage	KM €	NK €	Wfl. m²	MV-Beginn	Sonstiges		Kaution €
1	UG	315	50	40	22.10.2025	Gartennutzung Terrasse inkl. einer Rasenfläche; in der Wohnung befindet sich eine EBK mit Elektrogeräten; Kleiderschrank und Bistrotisch	separate Etageheizung	500
2	EG rechts	285	50	28	01.02.2023	Gartennutzung als Allgemeinnutzung, Einbauküche, nebst Elektrogeräten sind vorhanden, Des Weiteren ist ein Wäschetrockner für die Wohnung vorhanden.	separate Etageheizung	855
3	EG links	415	65	46	01.10.2024	Rasenstück am Ausgang Gartengeschoss, Allgemeinfläche, es befindet sich eine Einbauküche inkl. Waschmaschine in der Wohnung	separate Etageheizung	1.000
4	OG/DG	850	150	131	01.08.2022	Garten inkl. Gartenhaus zur alleinigen Nutzung		2.000
5	DG			32				

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzten Grundstücke aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden abgeleitet und angesetzt. Dies entspricht den Vorgaben des örtlichen Gutachterausschusses innerhalb des Modells zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze.

Zur Ermittlung der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete wird die Vergleichsmietentabelle für die Städte Gevelsberg, Ennepetal, Breckerfeld und Schwelm (Stand 01.01.2024) herangezogen.

Demzufolge sind für Wohnungen der Baujahresklasse bis 1967 in mittleren Wohnlagen 5,95 €/m² erzielbar. Es können Zuschläge für Kleinwohnungen erhoben werden. Für Wohnungen der Größe 20 - 30 m² sind 20 – 15 %, für Wohnungen der Größe 31 – 45 m² sind 15 % - 0 % ausgewiesen.

Bei Wohnungsgrößen über 120 m² sind Abschläge in Höhe von 15 % vorzunehmen.

Damit ergeben sich unter Berücksichtigung der ausgewiesenen Zu- bzw. Abschläge folgende Mieten:

Ermittlung der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete (NKM) für das Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus

Einheit	Wohnfläche (m²)	Basis-Miete (€/m²)	Zu-/Abschlag	Betrag (€/m²)	Angepasste Miete (€/m²)	Monatsmiete (€)
UG	40,00	5,95	Zuschlag 10 %	0,60	6,55	262,00
EG	28,00	5,95	Zuschlag 15 %	0,89	6,84	191,52
EG	46,00	5,95	kein Zuschlag	0,00	5,95	273,70
OG/DG	131,00	5,95	Abschlag 15 %	-0,89	5,06	662,86
DG	32,00	5,95	Zuschlag 15 %	0,89	6,84	218,88

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden die in dem veröffentlichten Grundstücksmarktbericht des Ennepe-Ruhr-Kreises 2025 durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt, vgl. dazu Seite 120 (GMB). Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten		
Wohnen	Wohnungen (Whg.) 5 Whg. × 359,00 €	1.795,00 €
Instandhaltungskosten		
Wohnen	Wohnungen (Whg.) 277,00 m² × 14,00 €/m²	3.878,00 €
Mietausfallwagnis		
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	386,15 €
Summe		6.059,15 €

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt.

Grundstücksmarktbericht 2025 des Ennepe-Ruhr-Kreises mit der Stadt Witten 74

Gebäudeart		Liegen- schaftszi- ns- satz [%]	Wohn-/ Nutzfläche [m²]	Kaufpreis [€/m²]	Miete [€/m²]	
Mehrfamilienhäuser mit gewerblicher Anteil < 20 % [RND < 25 Jahre] [Baujahr: 1950 - 1970] 26 Kauffälle	⊙	2,5	500	1.200	6,60	⊙ BWK: 28 ⊙ RND: 20 ⊙ GND: 80
	⊙	1,8	280	300	1,50	⊙ GND: 80
Mehrfamilienhäuser mit gewerblicher Anteil < 20 % [RND < 25 Jahre] [Baujahr: 1900 - 1949] 46 Kauffälle	⊙	1,3	390	1.010	3,80	⊙ BWK: 30 ⊙ RND: 17 ⊙ GND: 80
	⊙	2,3	100	330	1,15	⊙ GND: 80
gemischt genutzte Gebäude [RND ≥ 25 Jahre] [Baujahr: 1875 - 1985] 10 Kauffälle	⊙	4,1	190 - 2.190	1.135	6,50	⊙ BWK: 25 ⊙ RND: 35 ⊙ GND: 80
	⊙	1,3		285	1,55	⊙ GND: 80
gemischt genutzte Gebäude [RND < 25 Jahre] [Baujahr: 1890 - 1955] 17 Kauffälle	⊙	1,2	150 - 1.140	1.150	7,00	⊙ BWK: 25 ⊙ RND: 16 ⊙ GND: 80
	⊙	2,3		280	1,60	⊙ GND: 80

(Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht des Ennepe-Ruhr-Kreises 2025, Seite 74)

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt (hier nach § 4 Abs. 2 ImmoWertV in Verbindung mit Anlage 1).

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden (hier nach § 4 Abs. 3 ImmoWertV in Verbindung mit Anlage 2).

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus

Das (gemäß Bauakte) ca. 1910 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 2 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0		
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,0		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5	0,0		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	0,0		
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0		
Modernisierung von Bädern	2	0,5	0,0		
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,5	0,0		
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,5	0,0		
Summe		2,0	0,0		

Ausgehend von den 2 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2026 - 1910 = 116$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 116 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 15 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1961.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten • Fassade / Dach - Instandsetzung ersichtlicher Bauschäden/mängel sowie Instandsetzung Mieteinheit DG (als pauschaler Abschlag)	-40.000,00 €
Summe	-40.000,00 €

Die Berücksichtigung der Kosten zur Beseitigung von Instandhaltungsrückständen und baulichen Mängeln erfolgt pauschal und basiert auf einer überschlägigen Einschätzung im Rahmen der Ortsbesichtigung. Eine vertiefte bautechnische Untersuchung, insbesondere durch Bauteilöffnungen oder weitergehende technische Prüfungen, wurde nicht durchgeführt und war nicht Gegenstand des Auftrags. Die tatsächlich erforderlichen Kosten können daher in Abhängigkeit vom tatsächlichen Schadensumfang im Einzelfall von dem angesetzten Betrag abweichen und sowohl höher als auch niedriger ausfallen.

4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV).

4.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Restnutzungsdauer (§ 4 i.V.m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u. a. Ausbauszuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustands nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.5.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Mehrfamilienwohnhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	730,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	590,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	10.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	440.700,00 €
Baupreisindex (BPI) 26.02.2026 (2010 = 100)	x	190,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	839.974,20 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	839.974,20 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		15 Jahre
• prozentual		81,25 %
• Faktor	x	0,1875
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	157.495,16 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	157.495,16 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+ 7.874,76 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	= 165.369,92 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 221.000,00 €
vorläufiger Sachwert	= 386.369,92 €
Sachwertfaktor	x 0,91
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 351.596,63 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 40.000,00 €
Sachwert	= 311.596,63 €
	rd. 312.000,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF)) wurde anhand der vorliegenden Bauzeichnungen ermittelt.

KG	12,45	9,43	117,40		
	4,82	1,22	5,88		
	-0,8	-5,2	-4,16	119,12	
UG	12,45	9,43	117,40		
	4,82	1,22	5,88		
	-0,8	5,2	-4,16	119,12	
EG	12,35	9,33	115,23		
	4,72	1,22	5,76		
	-0,7	5,2	-3,64	117,34	
OG	12,35	9,33	115,23		
	4,72	1,22	5,76		
	-0,7	5,2	-3,64	117,34	
DG	12,35	9,33	115,23		
	4,72	1,22	5,76		
	-0,7	5,2	-3,64	117,34	
				590,28	m ²

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt (hier nach § 36 Abs. 2 ImmoWertV in Verbindung mit Anlage 4 NHK 2010 (Umsatzsteuer und Baunebenkosten enthalten)).

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,5	0,5		
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5	0,5		
Heizung	9,0 %		0,5	0,5		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	23,0 %	54,0 %	23,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest

Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus

Nutzungsgruppe: Mehrfamilienhäuser

Gebäudetyp: Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandard- anteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	660,00	23,0	151,80
2	720,00	54,0	388,80
3	825,00	23,0	189,75
4	985,00	0,0	0,00
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 730,35 gewogener Standard = 2,1 (entspricht einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard)			

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt.

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	730,35 €/m² BGF
rd.		730,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Untergeschoss teilweise Nutzung als Keller (lt. Bauzeichnungen).

Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten (pauschal-Nutzfläche im UG)	-10.000,00 €
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Zwerchhaus (pauschal)	20.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	10.000,00 €

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag, hier 1,0 (vom Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter, vgl. dazu Seite 112 des Grundstücksmarktberichts 2025 des Ennepe-Ruhr-Kreises)

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin erfasst und pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (157.495,16 €)	7.874,76 €
Summe	7.874,76 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls nach § 4 Abs. 2 ImmoWertV in Verbindung mit Anlage 1 angesetzt, vgl. dazu Seite 112 des Grundstücksmarktberichts des Ennepe-Ruhr-Kreises 2025.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das Modell des örtlichen Gutachterausschusses herangezogen, vgl. dazu Grundstücksmarktbericht des Ennepe-Ruhr-Kreises 2025, Seite 112).

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Ertragswertermittlung.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Mangels Veröffentlichung geeigneter Sachwertfaktoren durch den örtlich zuständigen Gutachterausschuss wurde der anzusetzende Sachwertfaktor hilfsweise aus dem Sprengnetter-Sachwertfaktorsystem abgeleitet. Dieser beruht auf überregionalen Kaufpreisauswertungen und modellhaften Berechnungen; eine unmittelbare Validierung anhand lokaler Marktdaten für das konkrete Bewertungsobjekt war nicht möglich, sodass insoweit eine erhöhte Unsicherheit im Rahmen der Marktabbildung verbleibt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise ggf. nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten		-40.000,00 €
Fassade / Dach - Instandsetzung ersichtlicher Bauschäden /mängel sowie Instandsetzung Mieteinheit DG (als pauschaler Abschlag)	-40.000,00 €	
Summe		-40.000,00 €

Die Berücksichtigung der Kosten zur Beseitigung von Instandhaltungsrückständen und baulichen Mängeln erfolgt pauschal und basiert auf einer überschlägigen Einschätzung im Rahmen der Ortsbesichtigung. Eine vertiefte bautechnische Untersuchung, insbesondere durch Bauteilöffnungen oder weitergehende technische Prüfungen, wurde nicht durchgeführt und war nicht Gegenstand des Auftrags. Die tatsächlich erforderlichen Kosten können daher in Abhängigkeit vom tatsächlichen Schadensumfang im Einzelfall von dem angesetzten Betrag abweichen und sowohl höher als auch niedriger ausfallen.

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Renditeobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **322.000,00 €**,

der **Sachwert** mit rd. **312.000,00 €**

ermittelt.

4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Renditeobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 0,40 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 1,00 (b) = 1,000$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (c) \times 0,90 (d) = 0,360$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:

$[312.000,00 \text{ €} \times 0,360 + 322.000,00 \text{ €} \times 1,000] \div 1,360 = \text{rd. } 319.000,00 \text{ €}.$

4.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück

in 58285 Gevelsberg, Haßlinghauser Straße 151, eingetragen im Grundbuch von Gevelsberg, Blatt 135

Gemarkung	Flur	Flurstück
Gevelsberg	1	367
Gevelsberg	1	261

wird zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2026 mit rd.

319.000,00 € geschätzt

4.6.6 Aufteilung des Verkehrswerts

Gemarkung	Flur	Flurstück	Nutzung	Fläche	Wert
Gevelsberg	1	367	Gebäude- und Freifläche, Haßlinghauser Str. 151	1.198 m	318.999 €
Gevelsberg	1	261	Verkehrsfläche, Haßlinghauser Str.	1 m ²	1 €

Das Flurstück 261 (1 m², Verkehrsfläche) stellt ein rechtlich selbständiges Grundstück dar und ist grundsätzlich separat veräußerbar. Aufgrund der äußerst geringen Größe sowie der fehlenden eigenständigen wirtschaftlichen Nutzbarkeit ist jedoch kein eigenständiger Markt für diese Fläche erkennbar. Ein Erwerb käme praktisch nur für angrenzende Grundstückseigentümer in Betracht. Vor diesem Hintergrund wird im Rahmen der Wertermittlung lediglich ein symbolischer Wert von 1 € angesetzt.

Die unter lfd. Nr. 6 geführte Teilfläche von 1 m² stellt mangels eigenständiger wirtschaftlicher Nutzbarkeit und fehlender funktionaler Bedeutung keine selbständige wirtschaftliche Einheit dar. Trotz grundbuchrechtlicher Verselbständigung ist sie nach der Verkehrsauffassung als unselbständiger Bestandteil des Hauptgrundstücks (lfd. Nr. 5) anzusehen. Eine isolierte Verwertbarkeit ist lediglich theoretischer Natur und daher unbeachtlich.

Die beiden Flurstücke bilden zusammen eine wirtschaftliche Einheit.

Die Verkehrswertermittlung wurde ohne Innenbesichtigung erstellt.

Für die fehlende Innenbesichtigung erfolgt ein Abschlag in Höhe von 10 % am Verkehrswert

287.000,00 € (In Worten: Zweihundertsiebenundachtzigtausend Euro)

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Breckerfeld, den 17.03.2026



Silke Martin-Perez

4.6.7 Plausibilisierung des Verkehrswerts

Der zuständige Gutachterausschuss stellt in seinem Grundstücksmarktbericht Ertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser zur Verfügung, vgl. dazu Seite 76. Demzufolge liegt der durchschnittliche Rohertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil von unter 20 % und einer Restnutzungsdauer unter 25 Jahren der Baujahre 1900 – 1949 bei dem rd. 14,5-fachen (s 3,5).

Grundstücksmarktbericht 2025 des Ennepe-Ruhr-Kreises mit der Stadt Witten

76

Gebäudeart		Ertrags- faktor	Wohn-/ Nutzfläche [m²]	Kaufpreis [€/m²]	Miete [€/m²]	
Mehrfamilienhäuser mit gewerblicher Anteil < 20 % [RND < 25 Jahre] [Baujahr: 1950 - 1970] 26 Kauffälle	Ø	15,3	500	1.200	6,60	Ø BWK: 28
	s	3,1	280	300	1,50	Ø RND: 20 Ø GND: 80
Mehrfamilienhäuser mit gewerblicher Anteil < 20 % [RND < 25 Jahre] [Baujahr: 1900 - 1949] 46 Kauffälle	Ø	14,5	390	1.010	5,80	Ø BWK: 30
	s	3,5	100	330	1,15	Ø RND: 17 Ø GND: 80
gemischt genutzte Gebäude [RND ≥ 25 Jahre] [Baujahr: 1875 - 1985] 10 Kauffälle	Ø	14,6	190 - 2.190	1.135	6,50	Ø BWK: 25
	s	2,5		285	1,55	Ø RND: 35 Ø GND: 80
gemischt genutzte Gebäude [RND < 25 Jahre] [Baujahr: 1890 - 1955] 17 Kauffälle	Ø	13,9	150 - 1.140	1.150	7,00	Ø BWK: 25
	s	2,7		260	1,60	Ø RND: 16 Ø GND: 80

Tabelle entnommen aus dem Grundstücksmarktbericht des Ennepe-Ruhr-Kreises 2025, Seite 76.

Bei einem Verkehrswert von rd. 319.000 € (ohne Abschlag für fehlende Innenbesichtigung) liegt der Ertragsfaktor des Bewertungsobjekts bei dem rd. 16,5-fachen (Rohertrag rd. 19.300 €) und liegt damit innerhalb der vom Gutachterausschusses genannten Spanne.

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffungsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoBindG:

Wohnungsbindungsgesetz – Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – lizenziierter Stadtplan, Bad Neuenahr
- [6] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – lizenzierte Übersichtskarte, Bad Neuenahr
- [7] Grundstücksmarktbericht des Ennepe-Ruhr-Kreises 2025
- [8] Bodenrichtwertauskunft über boris-nrw.de (Stand 01.01.2025)
- [9] Vergleichsmietentabelle für die Städte Gevelsberg, Ennepetal, Breckerfeld und Schwelm (Stand 01.01.2024)

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 02.03.2026) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Falk Übersichtkarte
- Anlage 2: Falk Stadtplan
- Anlage 3: Bauzeichnungen und Grundrisse (aus Bauakte)
- Anlage 4: Energieausweis
- Anlage 5: Altlasten Auskunft
- Anlage 6: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 7: Erschließungsbeitragsbescheinigung
- Anlage 8: Fotoübersichtsplan

Anlage 1: Falk Übersichtskarte



Falk-Übersichtskarte

Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl:	58285
Ort:	Gevelsberg
Straße:	Haßlinghauser Str.
Hausnummer:	151



Transaktionsnummer: 20260302-201400-162000

- 1 -

SPRENGNETTER

1 Quellennachweis

Quelle:	Falk-Verlag, MAIRDUMONT
Aktualität:	73760 Ostfildern
Maßstab:	02.03.2026
	1:250.000

2 Maßstabsgetreues Drucken

Die Kartenauszüge werden gemäß ausgewählten Maßstab erstellt. Um maßstabsgetreu zu drucken, darf im Drucker-Dialog keine automatische Anpassung der Seitengröße oder eine feste Skalierung eingestellt werden.

3 Urheberrecht und Nutzungsrechte

(1) Die Kartenauszüge von MAIRDUMONT sind gesetzlich geschützt bzw. stellen geschütztes Know-how dar und dürfen nur unter Angabe der Quelle verwendet werden.

(2) Die Kartenauszüge dürfen inhaltlich nicht verändert oder umgearbeitet werden. Anmerkungen und Markierungen, z.B. die Markierung des Objektstandorts, die Kennzeichnung der Grundstücksfläche oder Hinweise auf wertbestimmende Eigenschaften in der Karte, sind zulässig.

(3) Markenbezeichnungen, Urheberrechtshinweise und Copyright-Vermerke dürfen in keinem Fall verändert oder beseitigt werden. Wird bei der Bearbeitung eines Produktes der Copyright-Vermerk entfernt oder unleserlich, so ist ein Ersatzvermerk anzubringen.

(4) Die Kartenauszüge werden für die einmalige Verwendung für eine konkrete Objektadresse erworben und geliefert und dürfen für diesen Zweck zeitlich und räumlich unbegrenzt genutzt werden (fallbezogene Nutzung). Hierzu zählt insbesondere die Erstellung von Gutachten, Exposé, Finanzierungsanträgen oder ähnlicher fallbezogener Dokumente.

(5) Die Kartenauszüge dürfen fallbezogen archiviert bzw. gespeichert werden. Nicht gestattet ist jedoch der Aufbau eines Datenbestands zur internen und/oder externen Nutzung sowie die analytische Auswertung und Ableitung eigener Daten und Produkte. Insbesondere untersagt sind die mittelbare und unmittelbare Vermarktung der Kartendaten.

SPRENGNETTER

(6) Will der Kunde einen externen Dritten, beispielsweise mit der Erstellung eines Gutachten o.ä., beauftragen, ist die Weitergabe der Karten an den Auftragnehmer zur zweckgebundenen Auftragsbearbeitung zulässig, falls der Kunde den Auftragnehmer schriftlich verpflichtet, - die übergebenen Karten ausschließlich für die Bearbeitung des Auftrags zu verwenden, - die vereinbarten Nutzungsbedingungen zu beachten, - die Karten nicht für eigene gewerbliche Zwecke zu nutzen, - sie in keinem Fall Dritten zugänglich zu machen - sowie nach Erfüllung des Auftrags unter Berücksichtigung gesetzlich einzuhaltender Aufbewahrungsfristen zu löschen.

(7) Gutachten, Exposé, Finanzierungsanträge oder ähnliche fallbezogene Dokumente dürfen mit den enthaltenen Kartenauszügen unter Einhaltung der folgenden Bedingungen veröffentlicht werden sowie an Dritte weitergeben werden, beispielsweise an Amtsgerichte, Kreditinstitute oder Auftraggeber, vorausgesetzt, die Kartenauszüge sind untrennbar mit dem Dokument verbunden und nicht der maßgebliche Inhalt des Dokuments:

- Als Print-Produkt in Kleinauflagen (30-40 Exemplare, in Einzelfällen bis 100 Exemplare)
- Als digitales Produkt ausschließlich in einem Format, dass keine einfache Extraktion der Produkte ermöglicht. Nach derzeitigem Stand der Technik ist dies das PDF-Format.
- Eine Veröffentlichung als digitales Produkt im Internet ist zeitlich auf maximal 6 Monate befristet. Eine Ausnahme sind Gutachten für Zwangsversteigerungen. Diese dürfen längstens für die Dauer des Zwangsversteigerungsverfahrens im Internet veröffentlicht werden.

Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH
Sprengnetter-Campus 1
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler
E: marktdaten-support@support.sprengnetter.de
Geschäftsführer Christoph Barniske, David Niedzielski
Amtsgericht Koblenz unter HRB 13693
USt-IdNr. DE 177462505
© Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH
Alle Rechte ergeben sich aus den „Allgemeinen Nutzungsbedingungen für das Marktdaten-Portal“ der Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH.

Anlage 2: Falk Stadtplan



Falk-Stadtplan

Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl: 58285
Ort: Gevelsberg
Straße: Haßlinghauser Str.
Hausnummer: 151



Transaktionsnummer: 20260302-201400-162000

- 1 -



1 Quellennachweis

Quelle:	Falk-Verlag, MAIRDUMONT
Aktualität:	73760 Ostfildern 02.03.2026
Maßstab:	1:20.000

2 Maßstabsgetreues Drucken

Die Kartenauszüge werden gemäß ausgewählten Maßstab erstellt. Um maßstabsgetreu zu drucken, darf im Drucker-Dialog keine automatische Anpassung der Seitengröße oder eine feste Skalierung eingestellt werden.

3 Urheberrecht und Nutzungsrechte

(1) Die Kartenauszüge von MAIRDUMONT sind gesetzlich geschützt bzw. stellen geschütztes Know-how dar und dürfen nur unter Angabe der Quelle verwendet werden.

(2) Die Kartenauszüge dürfen inhaltlich nicht verändert oder umgearbeitet werden. Anmerkungen und Markierungen, z.B. die Markierung des Objektstandorts, die Kennzeichnung der Grundstücksfläche oder Hinweise auf wertbestimmende Eigenschaften in der Karte, sind zulässig.

(3) Markenbezeichnungen, Urheberrechtshinweise und Copyright-Vermerke dürfen in keinem Fall verändert oder beseitigt werden. Wird bei der Bearbeitung eines Produktes der Copyright-Vermerk entfernt oder unleserlich, so ist ein Ersatzvermerk anzubringen.

(4) Die Kartenauszüge werden für die einmalige Verwendung für eine konkrete Objektadresse erworben und geliefert und dürfen für diesen Zweck zeitlich und räumlich unbegrenzt genutzt werden (fallbezogene Nutzung). Hierzu zählt insbesondere die Erstellung von Gutachten, Exposé, Finanzierungsanträgen oder ähnlicher fallbezogener Dokumente.

(5) Die Kartenauszüge dürfen fallbezogen archiviert bzw. gespeichert werden. Nicht gestattet ist jedoch der Aufbau eines Datenbestands zur internen und/oder externen Nutzung sowie die analytische Auswertung und Ableitung eigener Daten und Produkte. Insbesondere untersagt sind die mittelbare und unmittelbare Vermarktung der Kartendaten.

Transaktionsnummer: 20260302-201400-162000

- 2 -



(6) Will der Kunde einen externen Dritten, beispielsweise mit der Erstellung eines Gutachten o.ä., beauftragen, ist die Weitergabe der Karten an den Auftragnehmer zur zweckgebundenen Auftragsbearbeitung fallbezogen zulässig, falls der Kunde den Auftragnehmer schriftlich verpflichtet, die übergebenen Karten ausschließlich für die Bearbeitung des Auftrags zu verwenden, die vereinbarten Nutzungsbedingungen zu beachten, die Karten nicht für eigene gewerbliche Zwecke zu nutzen, sie in keinem Fall Dritten zugänglich zu machen sowie nach Erfüllung des Auftrags unter Berücksichtigung gesetzlich einzuhaltender Aufbewahrungsfristen zu löschen.

(7) Gutachten, Exposé, Finanzierungsanträge oder ähnliche fallbezogene Dokumente dürfen mit den enthaltenen Kartenauszügen unter Einhaltung der folgenden Bedingungen veröffentlicht werden sowie an Dritte weitergegeben werden, beispielsweise an Amtsgerichte, Kreditinstitute oder Auftraggeber, vorausgesetzt, die Kartenauszüge sind untrennbar mit dem Dokument verbunden und nicht der maßgebliche Inhalt des Dokuments:

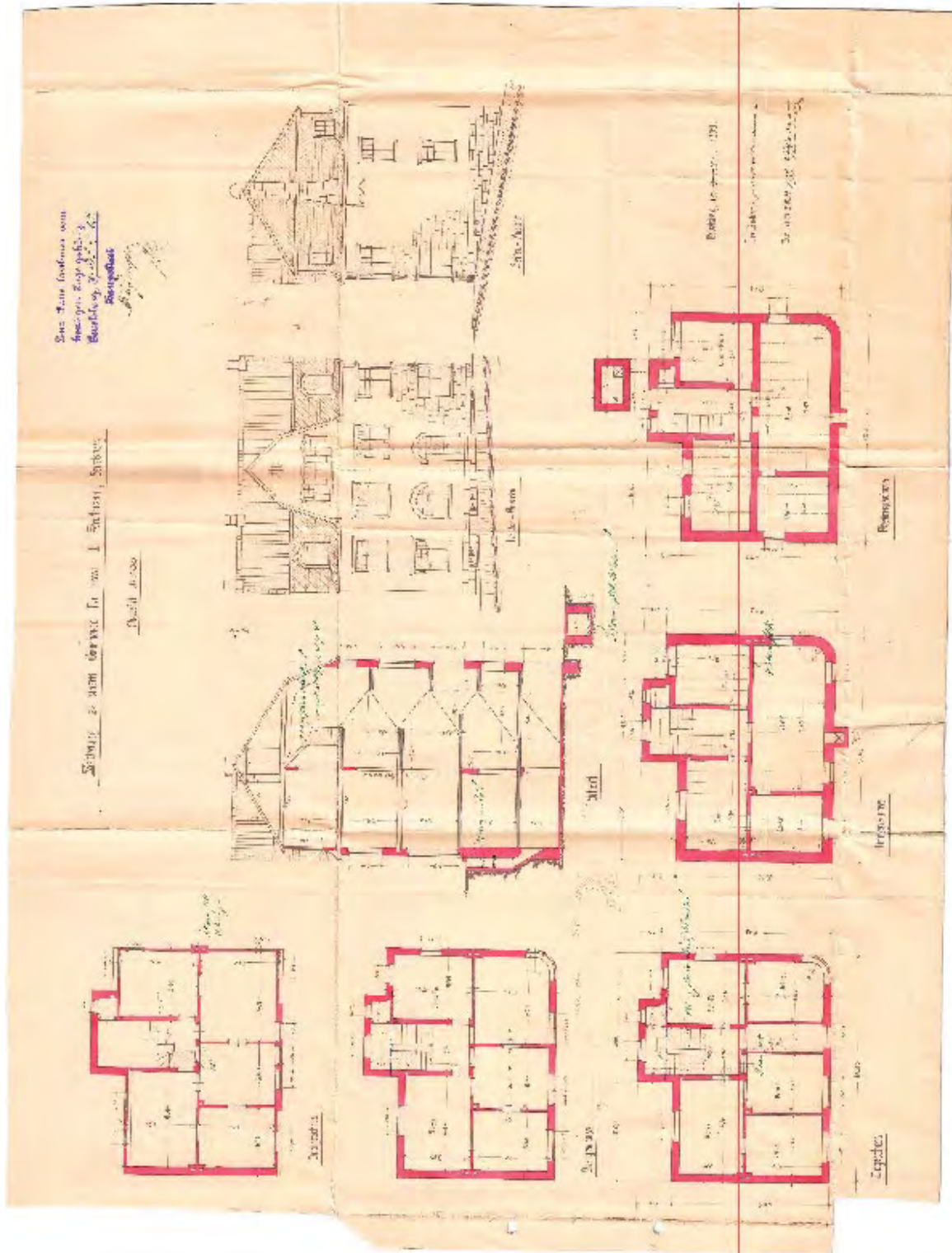
- Als Print-Produkt in Kleinauflagen (30-40 Exemplare, in Einzelfällen bis 100 Exemplare)
- Als digitales Produkt ausschließlich in einem Format, dass keine einfache Extraktion der Produkte ermöglicht. Nach derzeitigem Stand der Technik ist dies das PDF-Format.
- Eine Veröffentlichung als digitales Produkt im Internet ist zeitlich auf maximal 6 Monate befristet. Eine Ausnahme sind Gutachten für Zwangsversteigerungen. Diese dürfen längstens für die Dauer des Zwangsversteigerungsverfahrens im Internet veröffentlicht werden.

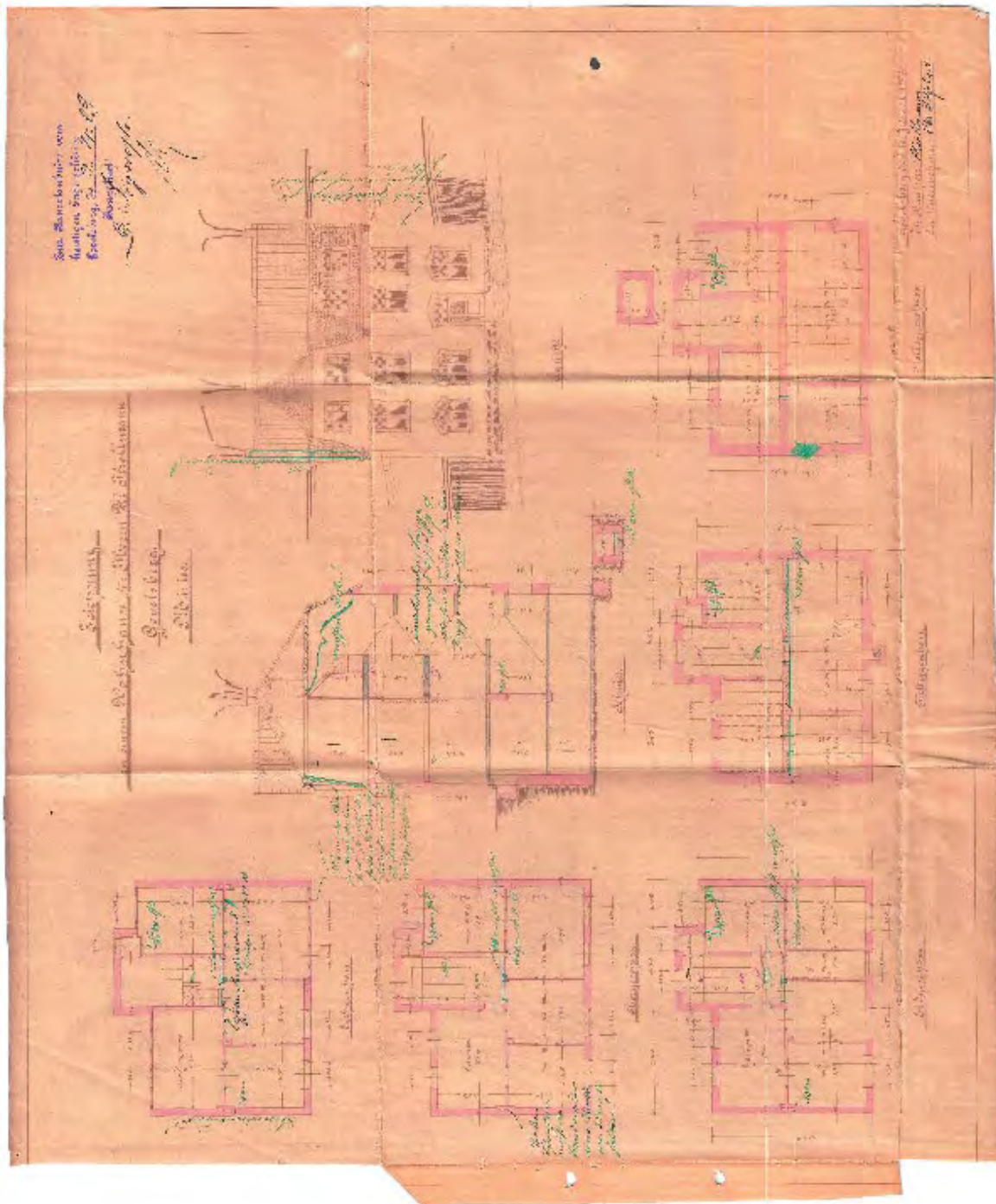
Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH
Sprengnetter-Campus 1
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler
E: marktdaten-support@support.sprengnetter.de
Geschäftsführer: Christoph Barniske, David Niedzielski
Antraggeber: Koblenz unter HRB 13693
USt-IdNr.: DE 177462505
© Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH
Alle Rechte ergeben sich aus den „Allgemeinen Nutzungsbedingungen für das Marktdaten-Portal“ der Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH.

Transaktionsnummer: 20260302-201400-162000

- 3 -

Anlage 3: Grundrisse – Bauzeichnungen (aus Bauakte)





ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: NW-2025-005601841

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☒ möglich ☐ nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Dach	Wärmedämmung von oben, begehbar, 28cm	☒	☐		
2	Wände	Kellerdecke, Innendämmung, 10cm	☒	☐		
3	Fenster	3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung 3/0,8/0,8	☒	☐		
4	Keller	Kellerdecke, Wärmedämmung von unten, 10cm	☒	☐		

☐ weitere Einträge im Anhang

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Energieberatung Michael Klewitz
Admiralstr. 29, 44285 Dortmund

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Anlage 5: Altlastenauskunft



Kreisverwaltung | Postfach 1131 | 58240 Ennepetal

Martin-Perez Immobilien GmbH
Frau Bäcker
Frankfurter Straße 60
58339 Breckerfeld

nur per E-Mail: info@martin-perez-immobilien.de

Aktenzeichen 61/3-80-1310-1-367
Ihr Schreiben vom 25.11.2025
Ihr Zeichen

www.en-kreis.de
Hauptstraße 92
58332 Schwelm

Abfallwirtschaft und
Bodenschutz

Auskunft: Herr Fiedler
Zimmer: 448
02336 93-2528
t.fiedler@en-kreis.de

Datum
26.11.2025

**Auskunft aus dem Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht des Ennepe-Ruhr-Kreises
für das Grundstück Gemarkung Gevelsberg, Flur 1, Flurstücke 261, 367
(= Haßlinghauser Straße 151, Gevelsberg)**

Sehr geehrte Frau Bäcker,

Sie sind vom Amtsgericht Schwelm mit der Ertellung eines Verkehrswertgutachtens beauftragt worden. Ihrer Anfrage liegt daher ein berechtigtes Interesse zugrunde. Ich kann Ihnen zum Grundstück folgende Auskunft geben:



Spk. Schwelm-Sprockhövel
Sparkasse Witten
Postbank Dortmund

IBAN DE72 4545 1555 0000 0001 41
IBAN DE88 4525 0035 0000 0098 98
IBAN DE72 4401 0046 0018 1414 65

Öffnungszeiten allgemein
Mo-F: 8.00-12.00 Uhr
Do 14.00 - 16.00 Uhr

Zulassungsstellen Schwelm/Witten
Mo 7-15, Di 7-17, Mi-Fr 7-12, Do 12-15 Uhr
nur nach Terminvereinbarung

Die o. g. und im Kartenausschnitt auf der ersten Seite markierten Flurstücke sind im Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht des Ennepe-Ruhr-Kreises derzeit nicht eingetragen.

Ich weise aber darauf hin, dass das Verzeichnis ständig fortgeschrieben wird. Aus den vorliegenden Daten kann daher kein Anspruch auf Vollständigkeit abgeleitet werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Anlage 6: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis



Stadt Gevelsberg • Postf. 2360/2380 • 58265 Gevelsberg

Firma
Martin-Perez Immobilien GmbH
Frankfurter Straße 60
58339 Breckerfeld

Stadtentwicklung und Umwelt
Bauen

☎ 02332 771-322
✉ 02332 771-230
✉ svenja.becker@stadtgevelsberg.de
Auskunft erteilt: Frau Becker

Zimmer-Nr. 1 – Nebenstelle Großer Markt 9
Mein Zeichen:
Datum 28.11.2025

Aktzeichen:

F3.2.7/0581/25

Grundstück:

Gevelsberg, Haßlinghauser Straße 151

Gemarkung:

Gevelsberg

Flur:

1

Flurstück(e):

367, 261

Verfahren:

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Baulastenverzeichnis von Gevelsberg enthält für die o.g. Grundstücke keine Eintragungen.

Diese Auskunft gilt nur für belastende Baulasten.

Die Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis ist gebührenpflichtig. Die von Ihnen zu zahlende Gebühr entnehmen Sie bitte dem beigefügten Gebührenbescheid.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag

göz. Becker

Kontakt Daten

Stadt Gevelsberg – Der Bürgermeister
Rathausplatz 1, 58285 Gevelsberg
Telefon: 02332 771-0
Telefax: 02332 771-230
Internet: www.gevelsberg.de
E-Mail: rathaus@stadtgevelsberg.de

Allgemeine Sprechzeiten

Mo - Fr: 08.00 - 12.00 Uhr
Mo + Do: 14.00 - 16.00 Uhr
Die konkreten Öffnungszeiten dieser Fachabteilung finden Sie unter:
www.gevelsberg.de/Rathaus

Bankverbindung

Sparkasse an Ennepe und Ruhr
IBAN: DE48 4545 0050 0000 0003 07
BIC: WELADED1GEV
Umsatzsteuer-ID: DE 126 455 846

Anlage 7: Erschließungsbeitragsbescheinigung



Stadt Gevelsberg - Postf. 2360/2380 - 58265 Gevelsberg
Martin-Perez Immobilien GmbH
z.Hd. Frau Karin Bäcker
Frankfurter Straße 60
58339 Breckerfeld

Stadtentwicklung und Umwelt
Planung, Bauverwaltung, Umwelt
☎ 02332 771-314
☎ 02332 771-230
✉ stadtentwicklung@stadtgevelsberg.de
Auskunft erteilt: Frau Schröder
Zimmer-Nr. 2.04
Nebenstelle Großer Markt 13
Mein Zeichen: F 3.1-60-21-04
Datum 01.12.2025

Anliegerbescheinigung/Bescheinigung über Erschließungsbeiträge

Sehr geehrte Frau Bäcker,

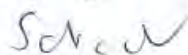
das Grundstück Haßlinghauser Straße 151 - Gemarkung Gevelsberg Flur 1 Flurstück(e) 367 - liegt an der Haßlinghauser Straße. Hierbei handelt es sich um eine öffentliche Erschließungsanlage.

Für das Grundstück fallen **keine** Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff. BauGB mehr an.

Es wird darauf hingewiesen, dass Straßenbaubeiträge nach dem KAG NW für nachmalige Herstellungen, Erweiterungen oder Verbesserungen der Straße mehrmals erhoben werden können. Für Straßenausbaumaßnahmen, die ab dem 1. Januar 2024 von dem zuständigen Organ beschlossen werden oder die in Ermangelung eines solchen Beschlusses frühestens im Haushalt des Jahres 2024 stehen, werden keine Beiträge erhoben (§ 8 Abs. 1 Satz 3 KAG). Informationen über geplante Straßenbaumaßnahmen können Sie dem Straßen- und Wegekonzept der Stadt Gevelsberg entnehmen; abrufbar unter: www.gevelsberg.de/Stadtentwicklung-Bauen-und-Infrastruktur/Verkehrswege/

Es wird weiter darauf hingewiesen, dass diese Bescheinigung unverbindlich ist. Insbesondere können Änderungen der Rechtslage oder der tatsächlichen Verhältnisse diese Bescheinigung gegenstandslos werden lassen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Schröder

Kontakt Daten

Stadt Gevelsberg - Der Bürgermeister
Rathausplatz 1, 58285 Gevelsberg
Telefon: 02332 771 - 0
Telefax: 02332 771 - 230
Internet: www.gevelsberg.de
E-Mail: rathaus@stadtgevelsberg.de

Allgemeine Sprechzeiten

Mo - Fr: 08.00 - 12.00 Uhr
Mo + Do: 14.00 - 16.00 Uhr

Bankverbindung

Sparkasse an Ennepe und Ruhr
IBAN: DE48 4545 0050 0000 0003 07
BIC: WELADED1GEV
Umsatzsteuer-ID: DE 126 455 846

Anlage 8: Fotodokumentation



Gebäudeansicht



Blick in die Umgebung



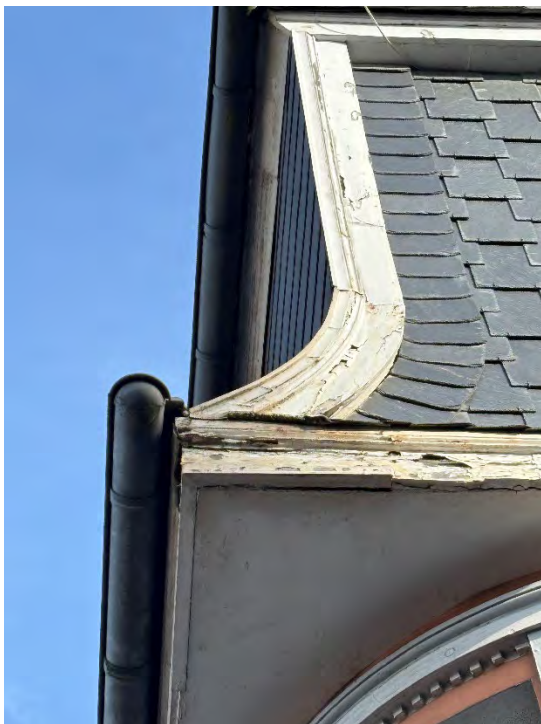
Blick in die Umgebung



Giebelansicht rechts



Giebelansicht rechts



Detailansicht Dach



Giebelansicht links



Detailansicht Dach



Hauseingang



Detailansicht Dach