

Wichtiger Hinweis

Es handelt sich hier um eine Internetversion des Gutachtens.

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

Das Originalgutachten kann vormittags zwischen

9.00 Uhr und 12.00 Uhr

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

Dipl.-Ing. Klaus-Peter Gentgen Potthofstraße 1 58095 Hagen Tel. (02331) 2 85 98

von der Südwestfälischen Industrie- und Handelskammer zu Hagen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für Schäden an Gebäuden sowie die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

E-Mail: info@buero-gentgen.de

INTERNETVERSION

WERTERMITTLUNG

**Nr. ZS 1525.10-23 A
vom 12.12.2023**

Auftraggeber:

**Amtsgericht Schwelm
Zwangsversteigerung
Az.: 44 K 015/23
gemäß Beschluss vom 03.07.2023
und Schreiben vom 20.10.2023**

Objekt:

**1.030/10.000 Miteigentumsanteil
am Grundstück
Gemarkung Ennepetal,
Flur 48, Flurstück 932
(Lindenstraße 20, Lohernockenstraße 4,
58256 Ennepetal)
verbunden mit dem Sondereigentum
an den Gewerberäumen im Erdgeschoss rechts
nebst Kellerraum
(jeweils Nr. 2 des Aufteilungsplans)
und Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz,
grün gekennzeichnet im Lageplan
(Anlage 8)**

Wertermittlungsstichtag/

Qualitätsstichtag: 12.12.2023

Eigentümerin: siehe Beiblatt Anlage 10

Mieter/Pächter: siehe Beiblatt Anlage 10

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Allgemeine Angaben	4
2 Grund- und Bodenbeschreibung	7
3 Bodenwertermittlung	10
4 Beschreibung der Bebauung.....	12
5 Beschreibung der Außenanlagen und sonstigen Anlagen	15
6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	16
7 Verfahrenswahl	17
8 Ertragswertverfahren.....	18
9 Verkehrswert (Marktwert).....	21
10 Anlagen:	
1 – Lageplan (1:1000)	
2 – Ermittlung der Nutzfläche	
3 – Ermittlung des marktüblich erzielbaren Ertrags	
4 – Baulastenblatt – Nr. 1862 (Seiten 1 – 2)	
5 – Ausschnittskopie – Grundriss Kellergeschoss (Vorderhaus)	
6 – Ausschnittskopie – Grundriss Erdgeschoss (Vorderhaus)	
7 – Ausschnittskopie – Gebäudeschnitt (Vorderhaus)	
8 – Lageplan mit Kennzeichnung der Flächen mit Sondernutzungsrechten	
9 – Fotodokumentation (Fotos 1 – 16)	
10 – Beiblatt mit personenbezogenen Daten	

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Aufgabenstellung

Aufgabe der vorliegenden Wertermittlung ist die Ermittlung des Marktwertes (Verkehrswertes) des auf dem Deckblatt genannten Objektes im Zwangsversteigerungsverfahren 44 K 015/23 (Amtsgericht Schwelm).

1.2 Grundlagen und Verfahren der Wertermittlung

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

Der Zustand eines Grundstücks wird durch die Gesamtheit aller wertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks bestimmt.

Grundlage der Bewertung ist das Baugesetzbuch mit der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021).

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände, wie die allgemeine Wirtschaftssituation, den Kapitalmarkt und die Entwicklungen am Ort. Dabei bleiben ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse außer Betracht.

Zur Ermittlung des Marktwertes (Verkehrswertes) sind das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Diese Verfahren sind in der ImmoWertV 2021 §§ 24 – 39 beschrieben. Zunächst wird ein vorläufiger Vergleichswert, ein vorläufiger Ertragswert oder ein vorläufiger Sachwert ermittelt. Nach entsprechender Marktanpassung zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt werden aus diesem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert, dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert oder dem marktangepassten vorläufigen Sachwert durch die Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale (z. B. Baumängel/Bauschäden, von marktüblich erzielbaren abweichende Erträge) der Vergleichswert, der Ertragswert oder der Sachwert abgeleitet. Der Marktwert (Verkehrswert) wird aus diesen Werten abgeleitet.

- 1.3 Grundstück : bebautes und erschlossenes Grundstück
- 1.4 Eigentümerin : siehe Beiblatt Anlage 10
- 1.5 Erbbauberechtigter : ./.
- 1.6 Teileigentums-
Grundbuch von : Ennepetal Blatt 11669
Amtsgericht : Schwelm
- 1.7 Gemarkung : Ennepetal
Flur : 48
Flurstück Nr. : 932 Größe 567 m²

- 1.8 Grundstücksgröße : insgesamt 567 m²
=====

1.9 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen, folgende Eintragung ist vorhanden:

- siehe Beiblatt Anlage 10

In Abteilung II des vorgelegten Grundbuchauszugs Blatt 11669 sind folgende Lasten und Beschränkungen zu dem o. a. Flurstück eingetragen:

- siehe Beiblatt Anlage 10

Auftragsgemäß bleiben diese Grundbucheintragen bei der Wertermittlung wertmäßig unberücksichtigt.

- 1.10 Ortsbesichtigung : 12.12.2023
- 1.11 Teilnehmer : siehe Beiblatt Anlage 10

1.12 Benutzte Unterlagen

- : – Simon/Kleiber:
Schätzung und Ermittlung von
Grundstückswerten, alle Auflagen,
Luchterhandverlag, Neuwied
- Kleiber:
Verkehrswertermittlung von Grundstücken,
alle Auflagen, Bundesanzeiger Verlag, Köln
- Grundbuchauszug Blatt 11669
(beglaubigte Kopie) vom 20.10.2023
- Lageplan (1:1000) vom 30.10.2023,
vgl. Anlage 1
- Auszüge aus den Grundakten
(Amtsgericht Schwelm)
- wesentliche rechtliche Grundlagen der Markt-
wertermittlung, insbesondere Baugesetz-
buch, Immobilienwertermittlungsverordnung
2021, Immobilienwertermittlungsverordnung -
Anwendungshinweise

2 GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG

2.1 Entwicklungszustand/ Grundstücksqualität

: baureifes Land

2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

: Nach Rücksprache mit den zuständigen Behörden liegt das zu bewertende Grundstück innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 56 "Lindenstraße" mit folgenden Festsetzungen:

für den Bereich Lindenstraße:

MI-Gebiet; III-geschossig; offene Bauweise;
GRZ = 0,8; GFZ = 1,2

für den Bereich Lohernockenstraße:

MI-Gebiet; II-geschossig; offene Bauweise;
GRZ = 0,4; GFZ = 0,8

2.3 Baugebiet

: gemischte Bauflächen
nach Darstellung im Flächennutzungsplan

2.4 Makrolage

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

Verwaltungsmäßig gehört die Stadt Ennepetal zum Regierungsbezirk Arnsberg und hat ca. 30.000 Einwohner.

Ennepetal grenzt an die kreisfreien Städte Hagen und Wuppertal sowie die kreisangehörigen Städte Schwelm, Gevelsberg, Breckerfeld (alle Ennepe-Ruhr-Kreis) und Radevormwald (Oberbergischer Kreis).

Die Fläche des Stadtgebiets umfasst ca. 57 km².

Verkehrstechnisch ist die Stadt Ennepetal über die B 7 gut zu erreichen, eine Anbindung an das überregionale Straßennetz ist gegeben.

2.5 Mikrolage

: Das Bewertungsobjekt liegt in Ennepetal-Voerde (zentrale Lage). Einrichtungen des täglichen Bedarfs und öffentliche Einrichtungen sind gut zu erreichen. Anschlussstellen zum öffentlichen Personennahverkehr sind in der Nähe vorhanden.

Himmelsrichtung

: Lindenstraße im Nordosten
des Grundstücks;

Lohernockenstraße im Südosten
des Grundstücks

2.6 Bodenbeschaffenheit

Oberfläche

: z. T. nahezu eben, z. T. leicht nach Südwesten
hin abfallend

Baugrund

: als normal und tragfähig unterstellt

Altlasten

: Im Altlastenkataster des Ennepe-Ruhr-Kreises
in Schwelm sind keine Eintragungen vorhanden;

Es wurden keine Altlastenuntersuchungen durchgeführt; auftragsgemäß wird im Rahmen dieser Bewertung keine Beurteilung des Grundstücks im Hinblick auf Schadstoffbelastungen, Altlasten, Altablagerungen und Bodenverunreinigungen vorgenommen; die Bewertung erfolgt so, als ob keine Schadstoffbelastungen, Altlasten, Altablagerungen und Bodenverunreinigungen vorliegen.

2.7 Grundstücksgestalt

Form	: insgesamt unregelmäßig, vgl. Lageplan (Anlage 1); Ecklage
Frontbreite	: zur Lindenstraße: ca. 14 m zur Lohernockenstraße: ca. 46 m
Anmerkung	: Es wurde nicht geprüft, ob die genutzte Grundstücksfläche mit den im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Grundstücksflächen übereinstimmt.

2.8 Erschließungszustand

Art der Straße	: Lindenstraße: gut ausgebaute innerstädtische Durchgangsstraße; verkehrsberuhigt Lohernockenstraße: Wohn- und Anliegerstraße; verkehrsberuhigt
Versorgungsleitungen	: die zur Nutzung erforderlichen vorhanden
Entwässerung	: städtische Kanalisation Erschließungsbeiträge nach BauGB fallen nach Auskunft des Bauverwaltungsamtes der Stadt Ennepetal für das Grundstück nicht mehr an. Inwieweit Beiträge nach KAG bei einem weiteren Straßenausbau erhoben werden, kann vom Sachverständigen nicht beurteilt werden.

3 BODENWERTERMITTLUNG

3.1 Methode der Bodenwertermittlung

Nach der ImmoWertV 2021 ist der Bodenwert i. d. R. im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Das ist nur dann möglich, wenn eine erhebliche Anzahl von Vergleichsfällen vorliegt. Eine ausreichende Anzahl von Vergleichsfällen, um den Bodenwert für ein Bewertungsgrundstück daraus statistisch ableiten zu können, liegt in der Regel nicht vor. Daher ist das Hinzuziehen geeigneter Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung zulässig.

Ein Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu entsprechenden Richtwertzonen zusammengefasst sind, mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen.

Entsprechende zonale Richtwerte werden von den jeweiligen Gutachterausschüssen aus Kauffällen abgeleitet.

3.2 Bodenwertermittlung aus Vergleichspreisen

Vergleichspreise sind nicht in so ausreichendem Umfang vorhanden, als dass der Bodenwert daraus statistisch ermittelt werden könnte.

3.3 Bodenwertermittlung aus Bodenrichtwerten

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert für ein Gebiet mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen.

zonaler Richtwert:

290,00 €/m² beitragsfrei

MI; II – III; GFZ = 1,0

3.4 Bodenbewertung

Im vorliegenden Fall geht der Sachverständige im Hinblick auf die Lage, Größe und Ausnutzung vom o. a. zonalen Richtwert (290,00 €/m²) bei seinen weiteren Betrachtungen aus.

$$567 \text{ m}^2 \times 290,00 \text{ €/m}^2 = 164.430,00 \text{ €}$$

Bodenwert = 164.430,00 €

Davon entfallen auf das zu bewertende
Teileigentum Nr. 2

$$(1.030/10.000) \times 164.430,00 \text{ €} = 16.936,29 \text{ €}$$

rd. 16.900,00 €

4 BESCHREIBUNG DER BEBAUUNG

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

Eine Dichtigkeitsprüfung der Entsorgungsleitungen nach § 45 BauO NRW liegt dem Sachverständigen nicht vor.

Die verwendeten Baumaterialien wurden nicht auf ihre Umweltverträglichkeit untersucht. Der Sachverständige unterstellt bei seinen weiteren Überlegungen einen unbedenklichen Zustand der Materialien.

Beim Ortstermin wurden insgesamt 16 Fotos gefertigt, die dem Gutachten als Anlage 9 "Fotodokumentation" (Fotos 1 bis 16) beigelegt sind.

- | | |
|--------------------------------|--|
| 4.1 <u>Gebäudebezeichnung</u> | : Wohn- und Geschäftshaus (Vorderhaus und Anbau) mit Garagenanlage; jetzt aufgeteilt in Wohn- und Teileigentumen |
| | <u>hier:</u>
Teileigentum Nr. 2 (Ladenlokal „Kiosk“) im Erdgeschoss rechts |
| 4.2 <u>angegebenes Alter</u> | : genaue Baujahre nicht bekannt; nach dem äußeren Erscheinungsbild ist von einem Alter > 80 Jahren auszugehen. |
| 4.3 <u>Gesamtnutzungsdauer</u> | : 80 Jahre |
| 4.4 <u>Restnutzungsdauer</u> | : Die vorgefundene Bebauung hat bei einem Alter > 80 Jahren seine Gesamtnutzungsdauer überschritten. Dadurch ergibt sich rechnerisch eine Restnutzungsdauer (RND) von 0 Jahren. Soweit beim Ortstermin erkennbar sind aber in kleinem bis mittleren Umfang Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden (z. B. Haustür, Leitungssysteme, Haustechnik). Dadurch verlängert sich die RND entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung. Im vorliegenden Fall kann von einer RND von rd. 25 Jahren ausgegangen werden. |

4.5 Bauweise : massiver freistehender Gebäudekomplex

4.6 Geschosszahl : Vorderhaus:
Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss,
Dachgeschoss, Spitzboden;
vgl. Gebäudeschnitt in Anlage 7

Anbau:
Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss

4.7 Gebäudenutzung : - Kellergeschoss:
Nebenräume, Keller, Haustechnik;
1 abgeschlossene Wohnung (Nr. 7);
vgl. Grundriss (Vorderhaus) in Anlage 5

- Erdgeschoss:
1 Gewerbeeinheit "Bistro" (Nr. 1);
1 Gewerbeeinheit "Kiosk" (Nr. 2);
vgl. Grundriss (Vorderhaus) in Anlage 6

4.8 bauliche Gegebenheiten

- ↪ Mauerwerk, Fachwerk
- ↪ z. T. Holzbalkendecken, z. T. massiv, z. T. Kappengewölbe
- ↪ z. T. Holztreppen, z. T. massiv
- ↪ z. T. Holzsatteldächer mit Pfannendeckung, z. T. abgewalmt; z. T. Flach- bzw. Pultdächer mit Bitumendeckung
- ↪ Fassaden z. T. verschiefert, z. T. bekleidet

4.9 Ausstattungsdetails

- ↪ Schaufensteranlage mit Rollläden (elektrisch betrieben)
- ↪ WC-Anlage zur Einheit Nr. 2 im Treppenhaus (nicht betreten)
- ↪ Gasetagenheizung (gemäß Angabe z. Zt. nicht angeschlossen)

4.10 Sonstiges

- Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz, grün gekennzeichnet im Lageplan (vgl. Anlage 8), zugehörig zum Teileigentum Nr. 2 (Gewerberäume im Erdgeschoss rechts)

4.11 Bemerkungen

- Am Besichtigungstag war das Treppenhaus im Erdgeschoss sowie das Kellergeschoss zugänglich. Die Gewerbeeinheit (Kiosk) im Erdgeschoss konnte nicht betreten werden.
- Es wird unterstellt, dass in den nicht eingesehenen oder einsehbaren Bereichen keine verkehrswertbeeinflussenden Befallserscheinungen vorliegen.

5 BESCHREIBUNG DER AUSSENANLAGEN UND SONSTIGEN ANLAGEN

5.1 Außenanlagen

Entwässerungseinrichtung : an städtischen Kanal

Versorgungseinrichtungen : an öffentliche Netze

Bodenbefestigungen : Hauszuwegung, Stellplatz

5.2 sonstige Anlagen

↪ Außenbeleuchtung

↪ Außenmarkise

↪ Außenwerbeanlagen

6 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Folgende Merkmale/Gegebenheiten beeinflussen den Verkehrswert im gewöhnlichen Geschäftsverkehr:

- ↳ Baulast
- ↳ zur Vermietbarkeit der zu bewertenden Einheit Arbeiten erforderlich (z. B. Heizungsinstallation, Außentreppenanlage)
- ↳ alter Öltank im Gebäude verblieben
- ↳ Lage im Stadtgebiet
- ↳ Baumängel/Bauschäden
 - Zugangstreppenanlage schadhaft
 - z. T. Wandschäden im Kellergeschoss
 - z. T. Schäden (Rostbefall) an den Stahlträgern der Kappendecken im Auflagerbereich

7 VERFAHRENSWAHL

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

Für Teileigentum mit gewerblicher Nutzung (Büroeinheiten, Arztpraxen, Ladenlokale etc.) liegen im Gegensatz zu Sondereigentum mit Wohnnutzung (Eigentumswohnungen) keine Vergleichswerte (Immobilienrichtwerte) in so ausreichendem Maße vor, als dass statistisch ausgewertete Daten bezogen auf m²-Nutzfläche zur Verfügung ständen. Daher wird der Verkehrswert aus dem Ertragswert abgeleitet.

8 ERTRAGSWERTVERFAHREN

Methodik der Ertragswertermittlung

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Im vorliegenden Fall wird das in der ImmoWertV 2021 benannte allgemeine Ertragswertverfahren herangezogen. Dabei wird der marktüblich erzielbare Ertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten um den Bodenwertverzinsungsbetrag gemindert.

Bewirtschaftungskosten sind dabei die Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Immobilie laufend erforderlich sind (im Einzelnen Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis).

Der um die Bewirtschaftungskosten und die Bodenwertverzinsung geminderte marktüblich erzielbare Ertrag wird mit dem objektspezifischen Liegenschaftszinssatz über die für das Bewertungsobjekt übliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer kapitalisiert.

<u>marktüblich erzielbarer Ertrag</u>	
jährlich gem. Anlage 3	5.735,00 €

Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten

$$412,00 \text{ €} + 45,00 \text{ €} = 457,00 \text{ €}$$

Instandhaltungskosten

- Nutzfläche

$$64,70 \text{ m}^2 \times 13,50 \text{ €/m}^2 = 873,45 \text{ €}$$

$$\text{- Stellplatz} = 102,00 \text{ €}$$

$$\text{Mietausfallwagnis} \quad 4,0 \% = \underline{229,40 \text{ €}}$$

$$1.661,85 \text{ €}$$

zusammen	./. 1.661,85 €
----------	----------------

<u>Betriebskosten</u> durch Umlage	<u>0,00 €</u>
------------------------------------	---------------

<u>Reinertrag</u>	= 4.073,15 €
-------------------	--------------

Bodenwertanteil

Liegenschaftszinssatz

Im Marktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten ist für vermietetes Teileigentum kein aus Kauffällen abgeleiteter durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz angegeben. Für gemischt genutzte Gebäude ist im Marktbericht ein Liegenschaftszinssatz von 4,8 % genannt.

Im vorliegenden Fall hält der Sachverständige das Risiko bei der rentierlichen Nutzung wegen der angesetzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (25 Jahre) und der vorgefundenen baulichen Gegebenheiten für stark erhöht und setzt als Liegenschaftszinssatz $4,8 \% + 2,0 \% = 6,8 \%$ an.

16.900,00 €	x	6,8 %	./. <u>1.149,20 €</u>
-------------	---	-------	-----------------------

<u>Reinertragsanteil der</u>		
<u>baulichen Anlagen</u>		= 2.923,95 €
<u>Restnutzungsdauer</u>		
25 Jahre		
<u>Barwertfaktor</u>	11,87	x 2.923,95 €

<u>Ertragswert der baulichen Anlagen</u>	=	34.707,29 €
--	---	-------------

<u>Bodenwertanteil</u>	+	<u>16.900,00 €</u>
------------------------	---	--------------------

Marktanpassung
wertbeeinflussende Einflüsse sind bereits
berücksichtigt

<u>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</u>	=	51.607,29 €
---	---	-------------

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer
Grundstücksmerkmale

- Instandhaltungs- oder Reparaturanstau (keine Wertverbesserungen; nur Aufwendungen, um die angesetzten Erträge nachhaltig zu sichern; incl. Heizungsinstallation)	ca. ./.	5.000,00 €
---	---------	------------

- sonstige wertbeeinflussende Umstände:
10 % Abschlag wegen Unwägbarkeiten bzgl.
der Ausstattung (das Ladenlokal und die
Sanitäreinheit im Erdgeschoss waren nicht
zugänglich); daher eingeschränkter Käuferkreis

10,0 %	von	51.607,29 €	./.	<u>5.160,73 €</u>
--------	-----	-------------	-----	-------------------

<u>Ertragswert</u>	=	41.446,56 €
	rd.	<u><u>41.000,00 €</u></u>

9 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

9.1 Verfahren

Zur Verkehrswertbildung des zu bewertenden Teileigentums wird das **Ertragswertverfahren** herangezogen, da vergleichbare Immobilien im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden.

9.2 Ertragswert

= 41.000,00 €
=====

9.3 Verkehrswert (Marktwert)

am 12.12.2023 = 41.000,00 €
=====

9.4 Weitere Feststellungen gemäß Auftrag vom 20.10.2023

a) Mieter und/oder Pächter
- siehe Beiblatt Anlage 10

b) Gewerbebetrieb
- Gewerbebetrieb vorhanden: Kiosk, z. Zt. leerstehend

c) Zubehörstücke
- keine Zubehörstücke am Besichtigungstag vorhanden oder erkennbar

d) Verdacht auf Hausschwamm
- keine Anzeichen für Hausschwamm am Besichtigungstag gegeben

e) baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:
- keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen erkennbar

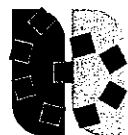
f) Wohnungsbindung:

- gemäß der Auskunft des Amtes für Wohnungswesen der Stadt Ennepetal ist das Teileigentum Nr. 2 nicht öffentlich gefördert

Hagen, 12.12.2023/Na/K

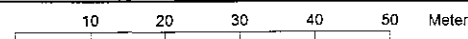
Dipl.-Ing. Klaus-Peter Gentgen

Anlagen:
vgl. Seite 3



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

Maßstab 1 : 1000



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

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurkarte NRW 1 : 1000

Flurstück: 932
Flur: 48
Gemarkung: Ennepetal
Lindenstraße 20 u.a., Ennepetal

Erstellt: 30.10.2023
Zeichen: 23-A-1449

Ermittlung der Nutzfläche

Anhand der beim Amtsgericht Schwelm eingesehenen Grundakten (Teilungserklärung, UR-Nr. 211/2010 vom 09.06.2010 des Notars Hubert Heim, Schwelm; Änderung der Teilungserklärung, UR-Nr. 264/2010 vom 06.07.2010 des Notars Hubert Heim, Schwelm) ergibt sich die Nutzfläche des Teileigentums Nr. 2 wie folgt:

↪ Gewerbeeinheit „Kiosk“ im Erdgeschoss rechts (Nr. 2)	64,70 m ²
--	----------------------

Die eingesehenen Unterlagen werden als richtig und vollständig unterstellt und nach entsprechender Plausibilitätsprüfung der Wertermittlung zugrunde gelegt.

Ermittlung des marktüblich erzielbaren Ertrags

Im Marktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten werden für Büroflächen, Kanzleien und Arztpraxen Gewerbemieten in einer Bandbreite von 7,00 €/m² bis 11,00 €/m² genannt; für Ladenlokale nennt der Bericht Mieten in einer Bandbreite von 6,00 €/m² bis 10,00 €/m².

Im vorliegenden Fall hält der Sachverständige wegen der Ausstattungsgegebenheiten und der baulichen Gegebenheiten einen Mietwert von 7,00 €/m² für nachhaltig erzielbar.

Im Marktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten sind für Stellplätze Mieten in einer Bandbreite von 20,00 € bis 30,00 € pro Monat angegeben; der Sachverständige setzt im vorliegenden Fall den Mittelwert der o. a. Bandbreite, also 25,00 €, pro Monat an.

marktüblich erzielbarer Ertrag pro Jahr:

- Gewerbeeinheit „Kiosk“ im Erdgeschoss rechts (Nr. 2)

Nutzfläche:

$$64,70 \text{ m}^2 \times 7,00 \text{ €/m}^2 \times 12 = 5.434,80 \text{ €}$$

Stellplatzfläche:

$$1 \times 25,00 \text{ €} \times 12 = \underline{300,00 \text{ €}}$$

$$= 5.734,80 \text{ €}$$

$$\underline{\underline{\text{rd. } 5.735,00 \text{ €}}}$$

Anlage 9

FOTODOKUMENTATION

zur Wertermittlung

Nr. ZS 1525.10-23

vom 12.12.2023

(Fotos 1 – 16)

Anlage 9



Foto 1



Foto 2

Anlage 9



Foto 3



Foto 4

Anlage 9



Foto 5



Foto 6

Anlage 9



Foto 7



Foto 8

Anlage 9



Foto 9



Foto 10

Anlage 9



Foto 11



Foto 12

Anlage 9



Foto 13



Foto 14

Anlage 9



Foto 15



Foto 16