

Gutachtennummer : 2023/08/11  
Gutachtenerstellung: 26.01.2024  
Aktenzeichen 044 K 018/23

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB des  
Teileigentums Nr. 2 (Ladenlokal) auf dem Grund-  
stück Hagener Straße 8, 8a in 58285 Gevelsberg

DIPL.-ING. ARCHITEKTIN  
**URSULA TRIMPOP**  
PLANUNG UND BAUMANAGEMENT

DIPL.-ING. BERATENDER ING.  
**MARKUS TROMPETTER**  
VON DER SIHK ZU HAGEN  
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR SCHÄDEN AN GEBÄUDEN  
STAATL. ANERKANNTER ENERGIEBERATER

DIPL.-ING. ARCHITEKT  
**HANS-MARTIN SCHULTE**  
PLANUNG UND BAUMANAGEMENT

B.S.C. ARCHITEKTIN  
**SUSANNE BOTZEN**  
PLANUNG UND BAUMANAGEMENT

DIPL.-ING. ARCHITEKT  
**FRANK GÄRTNER\***  
VON DER SIHK ZU HAGEN  
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR BEWERTUNG VON  
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

\*ANGESTELLTER ARCHITEKT



Der Verkehrswert wurde zum Wertermittlungsstichtag 11.12.2023 ermittelt mit:

\*\*\*\*\* 204.000,00 € \*\*\*\*\*

**MTT - LÜDENSCHIED**  
HEEDFELDER STRASSE 20  
58509 LÜDENSCHIED  
TEL.: 02351/3402 • FAX 02351/3403  
MAIL: POST@M-T-T.DE

**MTT – ISERLOHN**  
FELDMARKRING 240  
58640 ISERLOHN  
TEL.: 02371/8323362 • FAX: 02371/3516935  
MAIL: ISERLOHN@M-T-T.DE

**MTT - PLETTENBERG**  
BÖDDINGHAUSER WEG 28  
58840 PLETTENBERG  
TEL.: 02391/606224 • FAX: 02391/ 606223  
MAIL: PLETTENBERG@M-T-T.DE

## INHALTSVERZEICHNIS

|   |                 |
|---|-----------------|
| <b>1.0 ALLGEMEINE ANGABEN .....</b>                     | <b>Seite 4</b>  |
| 1.1 Bewertungsgegenstand und Objektanschrift .....      |                 |
| 1.2 Grundbuch- und Katasterbezeichnungen.....           |                 |
| 1.3 Auftragsdaten .....                                 |                 |
| 1.4 Ortsbesichtigung .....                              |                 |
| 1.5 Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag.....     |                 |
| 1.6 Urheberschutz.....                                  |                 |
| <br>  |                 |
| <b>2.0 DEFINITIONEN UND ERLÄUTERUNGEN .....</b>         | <b>Seite 6</b>  |
| 2.1 Allgemeine Erläuterungen.....                       |                 |
| 2.2 Verkehrswert (Marktwert) .....                      |                 |
| 2.3 Vergleichswertverfahren.....                        |                 |
| 2.4 Ertragswertverfahren.....                           |                 |
| 2.5 Sachwertverfahren.....                              |                 |
| 2.6 Wahl des Wertermittlungsverfahrens .....            |                 |
| <br>  |                 |
| <b>3.0 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG .....</b>                | <b>Seite 10</b> |
| 3.1 Makro- und Mikrolage.....                           |                 |
| 3.2 Grundstücksgestaltung und Grundstücksqualität.....  |                 |
| 3.3 Erschließungsanlage.....                            |                 |
| 3.4 Erschließungsbeiträge.....                          |                 |
| 3.5 Bauplanungsrecht.....                               |                 |
| 3.6 Bauordnungsrecht.....                               |                 |
| 3.7 Privatrechtliche Situation.....                     |                 |
| 3.8 Öffentlich-rechtliche Situation.....                |                 |
| 3.9 Bodenbeschaffenheit .....                           |                 |
| 3.10 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....   |                 |
| <br>  |                 |
| <b>4.0 GEBÄUDEBESCHREIBUNG .....</b>                    | <b>Seite 15</b> |
| 4.1 Bauteilbeschreibung.....                            |                 |
| 4.2 Sonderbauteile, Nebenbauteile und Nebengebäude..... |                 |
| 4.3 Außenanlagen.....                                   |                 |
| 4.4 Allgemeinbeurteilung und Bauzustand.....            |                 |
| <br>  |                 |
| <b>5.0 TEILEIGENTUMSBESCHREIBUNG .....</b>              | <b>Seite 19</b> |
| 5.1 Allgemeine Angaben.....                             |                 |
| 5.2 Ausstattung.....                                    |                 |
| 5.3 Allgemeinbeurteilung und Bauzustand.....            |                 |

|             |  |                 |
|-------------|--|-----------------|
| <b>6.0</b>  | <b>BODENWERTERMITTLUNG .....</b>                     | <b>Seite 22</b> |
| 6.1         | Allgemeine Erläuterungen .....                       |                 |
| 6.2         | Lage und Wert des Richtwertgrundstücks.....          |                 |
| 6.3         | Beschreibende Merkmale des Richtwertgrundstücks..... |                 |
| 6.4         | Abweichende Merkmale des Bewertungsgrundstücks.....  |                 |
| 6.5         | Wertanpassung des Bewertungsgrundstücks.....         |                 |
| 6.6         | Ermittlung des Bodenwertes.....                      |                 |
| 6.7         | Zu verzinsender Bodenwertanteil.....                 |                 |
| <b>7.0</b>  | <b>ERTRAGSWERTVERFAHREN.....</b>                     | <b>Seite 25</b> |
| 7.1         | Reinertrag und Rohertrag.....                        |                 |
| 7.2         | Bewirtschaftungskosten.....                          |                 |
| 7.3         | Liegenschaftszinssatz.....                           |                 |
| 7.4         | Gesamt- und Restnutzungsdauer.....                   |                 |
| 7.5         | Festlegung der marktüblich erzielbaren Erträge.....  |                 |
| 7.6         | Festlegung der Bewirtschaftungskosten.....           |                 |
| 7.7         | Festlegung des Liegenschaftszinssatzes.....          |                 |
| 7.8         | Festlegung der Gesamt- und Restnutzungsdauer.....    |                 |
| 7.9         | Ertragswertermittlung.....                           |                 |
| <b>8.0</b>  | <b>VERGLEICHSWERT.....</b>                           | <b>Seite 31</b> |
| <b>9.0</b>  | <b>VERKEHRSWERT.....</b>                             | <b>Seite 33</b> |
| <b>10.0</b> | <b>LITERATURVERZEICHNIS .....</b>                    | <b>Seite 35</b> |
| <b>11.0</b> | <b>ANLAGENVERZEICHNIS</b>                            |                 |
| 01.         | Ausschnitt Topographische Karte                      |                 |
| 02.         | Ausschnitt Deutsche Grundkarte                       |                 |
| 03.         | Auszug Liegenschaftskataster - Flurkarte             |                 |
| 04.         | Auszug Grundbuch - Bestandsverzeichnis, Abteilung II |                 |
| 05.         | Auszug Teilungserklärung - Sondernutzungsrecht       |                 |
| 06.         | Abgeschlossenheitsbescheinigung                      |                 |
| 07.         | Auskunft Erschließungsbeiträge                       |                 |
| 08.         | Auskunft Altlastenkataster                           |                 |
| 09.         | Auskunft Baulastenverzeichnis                        |                 |
| 10.         | Auskunft Wohnungsbindung                             |                 |
| 11.         | Aufstellung Nutzflächen                              |                 |
| 12.         | Grundriss Erdgeschoss                                |                 |
| 13.         | Grundriss Kellergeschoss                             |                 |
| 14.         | Gebäudequerschnitt                                   |                 |
| 15.         | Fotodokumentation                                    |                 |

## **1.0 ALLGEMEINE ANGABEN**

### **1.1 BEWERTUNGSGEGENSTAND UND OBJEKTANSCHRIFT**

Art des Bewertungsobjekts : Ladenlokal, Teileigentum Nr. 2

Ort : 58285 Gevelsberg

Straßen-Lagebezeichnung : Hagener Straße 8, 8a

### **1.2 GRUNDBUCH- UND KATASTERBEZEICHNUNGEN**

Amtsgericht : Schwelm

Finanzamt : Schwelm

Teileigentums-  
Grundbuch von : Gevelsberg

Blatt : 11997

Gemarkung : Gevelsberg

Flur : 18

Flurstücke : 272, 273

Grundstücksgröße in m<sup>2</sup> : 982,00

Eigentümer : s. Grundbuch Abteilung I

### **1.3 AUFTRAGSDATEN**

Auftraggeberin : Amtsgericht Schwelm  
Schulstraße 5  
58332 Schwelm

Auftragsdatum : 22.08.2023

Zweck des Gutachtens : Verkehrswertermittlung als Grundlage  
für ein Zwangsversteigerungsverfahren

#### **1.4 ORTSBESICHTIGUNG**

Ortstermin : 11.12.2023

Teilnehmer :  
Der Sachverständige Dipl.-Ing. Frank Gärtner, Büro MTT

#### **1.5 WERTERMITTLUNGSSTICHTAG UND QUALITÄTSSTICHTAG**

Wertermittlungsstichtag : 11.12.2023

Qualitätsstichtag : 11.12.2023

#### **1.6 URHEBERSCHUTZ**

allgemeiner Hinweis : Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberschutz.  
Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung des Gutachtens, auch auszugsweise, durch Dritte ist nicht gestattet.

## 2.0 DEFINITIONEN UND ERLÄUTERUNGEN

### 2.1 ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

*Bei der Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) werden die Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der Fassung vom 19.07.2021, in Kraft getreten am 01.01.2022, angewandt.*

*Nach dieser Verordnung sind der Wertermittlung die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen.*

*Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie z.B. nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets.*

*Der Zustand eines Grundstücks ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjektes (Grundstücksmerkmale). Zu den Grundstücksmerkmalen können insbesondere zählen der Entwicklungszustand, die Art und das Maß der zulässigen baulichen oder sonstigen Nutzung, die tatsächliche Nutzung, der beitragsrechtliche Zustand, die Lagemerkmale, die Ertragsverhältnisse, die Grundstücksgröße, der Grundstückszuschnitt, die Bodenbeschaffenheit und die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen.*

*Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.*

*Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.*

*Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.*

*Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.*

*In den genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:*

- 1. die allgemeinen Wertverhältnisse*
- 2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale*

*Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wie beispielsweise besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, bauliche Anlagen die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze oder grundstücksbezogene Rechte und Belastungen können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktübliche Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.*

*Künftige Änderungen des Grundstückszustandes sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind. In diesen Fällen ist auch die voraussichtliche Dauer bis zum Eintritt dieser Änderung (Wartezeit) auch in Verbindung mit einer verbleibenden Unsicherheit (Realisierungsrisiko) angemessen zu berücksichtigen.*

## **2.2 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)**

*Der Verkehrswert (Marktwert) eines Grundstücks nach § 194 BauGB wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung 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 Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.*

*Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.*

## **2.3 VERGLEICHSWERTVERFAHREN (§§ 24-26 ImmoWertV)**

*Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen anzupassen.*

*Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten z.B. durch geeignete Indexreihen anzupassen. Abweichungen der Grundstücksmerkmale sind z.B. durch geeignete Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Das Vergleichwertverfahren wird vorzugsweise bei Bodenwertermittlungen angewandt oder bei Grundstücken, die in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt sind.*

#### **2.4 ERTRAGSWERTVERFAHREN (§§ 27-34 ImmoWertV)**

*Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit, aufgrund konkreter Tatsachen, wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.*

*Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden. Dieses trifft überwiegend bei Mehrfamilienwohnhausgrundstücken, gemischt genutzten Büro- und Geschäftsgrundstücken, Spezialimmobilien sowie Gewerbe- und Industriegrundstücken zu.*

#### **2.5 SACHWERTVERFAHREN (§§ 35-39 ImmoWertV)**

*Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Zur Ermittlung der Sachwerte der baulichen Anlagen werden durchschnittliche Herstellungskosten berücksichtigt, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte und unter Zugrundelegung zeitgemäßer Bauweisen ergeben würden. Die ermittelten Herstellungskosten sind mit dem Regionalfaktor zu multiplizieren und um die Alterwertminderung zu reduzieren.*

*Das Sachwertverfahren wird vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, wenn die vorhandenen baulichen Anlagen und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Verkehrswert ausschlaggebend sind. Dieses trifft überwiegend bei individuell genutzten Ein- und Zweifamilienhäusern zu.*



## 2.6 WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

für die Verkehrswertermittlung (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des Teileigentums Nr. 2 (Ladenlokal) auf dem Grundstück Hagener Straße 8, 8a in 58285 Gevelsberg

### Teileigentums-

**Grundbuch von:** Gevelsberg

**Blatt:** 11997

**Gemarkung:** Gevelsberg

| <b>Bvnr:</b> | <b>Flur:</b> | <b>Flurstück:</b> | <b>Größe:</b>         | <b>Nutzungsart und Lage:</b>                  |
|--------------|--------------|-------------------|-----------------------|---|
| 1            | 18           | 272               | 6,00 m <sup>2</sup>   | Gebäude- und Freifläche<br>Hagener Str. 8, 8a |
| 1            | 18           | 273               | 976,00 m <sup>2</sup> | Gebäude- und Freifläche<br>Hagener Str. 8, 8a |

**Grundstücksgröße gesamt:** 982,00 m<sup>2</sup>

**Wertermittlungstichtag:** 11.12.2023

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Teileigentum bestehend aus einem Ladenlokal.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Wohnungs- und Teileigentum vorrangig durch Preisvergleich nach dem **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln.

Hierzu sind die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielten Kaufpreise von vergleichbarem Wohnungs- bzw. Teileigentum oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen sowie Angebote von privaten Anbietern oder Immobilienmaklern heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Umstände, wie Lage, Größe, Alter und Bauzustand einen Vergleich mit dem Bewertungsobjekt zulassen. Abweichungen vom Vergleichsobjekt werden durch entsprechende Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswertes (dort zur Beurteilung der Auswirkungen der marktüblich erzielbaren Erträge) herangezogen.

### **3.0 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG**

#### **3.1 MAKRO- UND MIKROLAGE**

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| Bundesland:                 | Nordrhein - Westfalen   |
| Regierungsbezirk:           | Arnsberg  |
| Kreisgebiet:                | Ennepe-Ruhr-Kreis   |
| Ort:                        | Gevelsberg als kreisangehörige Stadt des Ennepe-Ruhr-Kreises  |
| Einwohnerzahl:              | Ca. 33.000  |
| Ortslage:                   | Relativ zentrale Innenstadtlage von Gevelsberg  |
| Verkehrslage:               | Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (Linienbus) fußläufig erreichbar.<br>Anschluss an den Schienenverkehr ab Bahnhof Gevelsberg fußläufig erreichbar.<br>Anschluss an die Autobahn A 1 "AS-Gevelsberg" in ca. 4,0 km Entfernung. |
| Infrastruktureinrichtungen: | Im Nahbereich des Bewertungsobjektes befinden sich umfangreiche Infrastruktureinrichtungen wie z.B. Einkaufsmöglichkeiten, Behörden etc.  |
| Immissionen:                | Immissionen durch die zentrale Innenstadtlage, hier insbesondere durch die vielbefahrene Hagener Straße (L700)  |
| Nachbarbebauung:            | Überwiegend Wohn- und Geschäftshäuser   |
| Wohnlage:                   | Mittlere Wohnlage   |
| Geschäftslage:              | Mittlere Geschäftslage  |

#### **3.2 GRUNDSTÜCKSGESTALTUNG UND GRUNDSTÜCKSQUALITÄT**

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Grundstücksart:       | Eckgrundstück "Hagener Str./Brüderstr." |
| Grundstückszuschnitt: | Nahezu quadratisch                      |

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| mittlere Grundstücksbreite:          | ca. 32,00 m   |
| mittlere Grundstückstiefe:           | ca. 30,50 m   |
| Straßenfrontlänge:                   | ca. 62,50 m   |
| Grundstücksgröße in m <sup>2</sup> : | 982,00  |
| Topographie:                         | Nahezu eben   |
| Grundstücksqualität:                 | Bauland-erschließungsbeitragsfrei   |
| Grundstücksnutzung:                  | Wohnen und Dienstleistungen   |
| Grundstücksbebauung:                 | IV-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus sowie Pkw-Garagen.<br>Die Immobilie ist in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt. |
| Grenzverhältnisse:                   | Grenzbebauungen an allen Grundstücksgrenzen   |
| Grundstückszufahrt:                  | Das Bewertungsobjekt liegt an zwei öffentlichen Verkehrsflächen und ist direkt anfahrbar.                                 |

### **3.3 ERSCHLIESSUNGSANLAGE**

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| Erschließungszustand:          | Das Grundstück ist erschlossen.   |
| Art der Straßen:               | "Hagener Straße" - Landstraße (L700)<br>"Brüderstraße" - Gemeindestraße   |
| Straßenausbau:                 | Hagener Straße:<br>Asphaltierte Fahrbahn, Gehwege beidseitig, Parkbuchten beidseitig, Straßenbeleuchtung und Straßengleitgrün<br>Brüderstraße:<br>Asphaltierte Fahrbahn, Gehwege beidseitig, Straßenbeleuchtung |
| Ver- und Entsorgungsleitungen: | Wasser, Strom, Gas, Telekommunikation, Entwässerungskanal   |

### 3.4 ERSCHLIESSUNGSBEITRÄGE

- Erschließungsbeiträge: Beiträge für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage nach dem Baugesetzbuch fallen nach Auskunft der Stadt Gevelsberg nicht mehr an. Das Bewertungsgrundstück gilt nach dem Baugesetzbuch als erschließungsbeitragsfrei.
- Sonstige Abgabepflichten: Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) vom 21.10.1969 (GV. NW. S. 712) in der jeweils gültigen Fassung können in Zukunft noch anfallen; sie sind in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

### 3.5 BAUPLANUNGSRECHT

- Flächennutzungsplan: Gemäß Flächennutzungsplan der Stadt Gevelsberg ist das Bewertungsgrundstück als Gemischte Baufläche dargestellt und es soll sich eine Gasleitung auf dem Grundstück befinden. Nach Rücksprache mit den Energieversorgern ist keine derartige Leitung auf dem Bewertungsgrundstück bekannt, sodass im Rahmen dieses Gutachtens angenommen wird, dass diesbezüglich keine Beeinträchtigung des Bewertungsgrundstücks besteht.
- Bebauungsplan: Ein Bebauungsplan besteht nicht. Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich und die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach §34 BauGB.

### 3.6 BAUORDNUNGSRECHT

- Baugenehmigung: Wohn- und Geschäftshaus 13.08.1927  
Pkw-Garagen 04.10.1965
- Abgeschlossenheit: Die Abgeschlossenheitsbescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz zur Aufteilung der Immobilie in Wohnungs- und Teileigentum wurde von der Stadt Gevelsberg am 07.11.2018 ausgestellt.

### 3.7 PRIVATRECHTLICHE SITUATION

- Grundbuch Abteilung II: lfd. Nr. 1 der Eintragungen:  
Grunddienstbarkeit (Anbaurecht) für den jeweiligen Eigentümer des Nachbarflurstücks 417 (Hagener Str. 6)
- lfd. Nr. 2 der Eintragungen: Gelöscht
- lfd. Nr. 3 der Eintragungen: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
- Genauer Wortlaut der Eintragungen siehe Grundbuch Abteilung II.  
Auftragsgemäß werden die Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs nicht mitbewertet.
- Sondernutzungsrechte: Zugunsten des Teileigentums Nr. 2 sind Sondernutzungsrechte an drei Pkw-Stellplätzen und einer Grundstücksfreifläche zugeordnet.  
Tatsächlich sind aber nur 2 Pkw-Stellplätze vorhanden und baulich möglich, sodass im Rahmen dieses Gutachtens nur 2 Pkw-Stellplätze bewertet werden.
- Nachbarschaftl. Gemeinsamkeit: Keine bekannt
- Sonstige Rechte/Belastungen: Eine Teilfläche des Ladenlokals kann zurzeit nicht genutzt werden, weil die erforderlichen Pkw-Stellplätze im Baugenehmigungsverfahren nicht nachgewiesen werden konnten. Um die Nutzung dennoch zu ermöglichen muss stattdessen eine einmalige Ausgleichszahlung für geschätzt 3 Pkw-Stellplätze an die Stadt Gevelsberg erfolgen. Die noch zu leistende Ausgleichszahlung wird im Rahmen dieses Gutachtens wertmindernd berücksichtigt.

### 3.8 ÖFFENTLICH - RECHTLICHE SITUATION

- Baulasten: Nach Auskunft der Stadt Gevelsberg besteht keine Baulasteintragung.

### **3.9 BODENBESCHAFFENHEIT**

- Baugrund:** Der Baugrund wurde nicht auf seine Tragfähigkeit überprüft. Im Rahmen dieses Gutachtens wird eine normale Tragfähigkeit des Baugrundes ohne Einflüsse von Grund- und Hochwasser, Bergbau etc. unterstellt.
- Altlasten:** Es wurden keine Bodenuntersuchungen auf Altlasten durchgeführt. Bei der durchgeführten Ortsbesichtigung wurden augenscheinlich keine Altlasten festgestellt. Nach Auskunft aus dem Altlastenkataster des Ennepe-Ruhr-Kreises ist das zu bewertende Grundstück zurzeit nicht im Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht eingetragen. Diese Mitteilung ersetzt nicht die nach den baurechtlichen Vorschriften dem Planungsträger obliegende Verpflichtung im Falle von Baumaßnahmen zur Abwehr möglicher Gefahren eigene Ermittlungen anzustellen. Im Rahmen dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse unterstellt.

### **3.10 DERZEITIGE NUTZUNG UND VERMIETUNGSSITUATION**

- Nutzung:** Das zu bewertende Teileigentum ist vermietet.
- Mietrechtliche Gegebenheiten:** Die zurzeit bezahlte Nettokaltmiete ist bekannt.
- Wohnungsbindung:** Nach Auskunft der Stadt Gevelsberg besteht keine Wohnungsbindung.

## 4.0 GEBÄUDEBESCHREIBUNG

### 4.1 BAUTEILBESCHREIBUNG

#### BAUTEIL 1 - WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS

|                   |  |
|-------------------|--|
| Vorbemerkungen:   | <p>IV-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Vollunterkellerung. Im Kellergeschoss befinden sich Abstell- und Technikräume, im Erdgeschoss Ladenlokale und in den Obergeschossen sowie dem Dachgeschoss Wohnungen.</p> <p>Die Immobilie wurde in Wohnungs- und Teileigentum mit insgesamt 26 Einheiten (16 Wohnungen, 2 Ladenlokale und 8 Pkw-Garagen) aufgeteilt. Das zu bewertende Ladenlokal (Teileigentum Nr. 2) befindet sich im Erdgeschoss rechts.</p> |
| Konstruktionsart: | Massivbauweise   |
| Gründung:         | Fundamente und Bodenplatte aus Beton   |
| Wände:            | Überwiegend aus Mauerwerk, teilweise Leichtbaukonstruktionen   |
| Decken:           | KG, EG und 1.OG aus Beton, 2.OG, 3.OG und DG aus Holz  |
| Treppen:          | Teilweise aus Beton, teilweise aus Holz  |
| Dach:             | Holzkonstruktion   |
| Fassaden:         | Überwiegend verputzt und mittels Stuckarbeiten optisch ansprechend gestaltet durch Gesimse, Lisenen und Faschen  |
| Dachflächen:      | Walmdach mit Betondachsteinen, Dachgauben und Schornsteinköpfe verschiefert, großer Dachüberstand, Entwässerung über vorgehängte Dachrinnen und Fallrohre  |
| Fenster, Türen:   | Überwiegend aus Kunststoff mit Isolierverglasung, Schaufenster im Erdgeschoss teilweise noch Stahlrahmen mit Einscheibenverglasung, Außentüren teilweise aus Aluminium und teilweise aus Holz  |
| Wandflächen:      | Überwiegend verputzt und gestrichen  |
| Deckenflächen:    | Treppenhäuser tlw. verputzt und gestrichen, tlw. Unterdecken, Kellerdecke nur gestrichen   |
| Fußbodenflächen:  | Treppenhäuser überwiegend Kunststoffbeläge, Kellergeschoss Estrich   |

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Innentüren:           | Kellergeschoss überwiegend Brettertüren, teilweise Feuerschutztüren  |
| Heizungsinstallation: | Es gibt zwei getrennte Gaszentralheizungen durch die alle Wohnungen und das Ladenlokal im Erdgeschoss links (Teileigentum Nr. 1) versorgt werden.<br>Nur das zu bewertenden Ladenlokal rechts (Teileigentum Nr. 2) wird nach Angabe des Mieters über eine eigene Ölheizung im Kellerschoss versorgt, die aber nicht mehr funktionsfähig ist. Aus diesem Grund wird das Ladenlokal mit mieterseitig eingebauten Klimageräten beheizt, die übrigen Räume sind unbeheizt. |
| Warmwasserversorgung: | Über zwei getrennte, zentrale WW-Speicher im Kellergeschoss.   |
| Elektroinstallation:  | Einfache bis mittlere Ausstattung  |
| Baujahr:              | Ca. 1928   |

## **BAUTEIL 2 - PKW-REIHENGARAGEN**

|                   |  |
|-------------------|--|
| Vorbemerkungen:   | I-geschossiges Gebäude mit 8 Pkw-Garagenstellplätzen als getrennte Einzelgaragen |
| Konstruktionsart: | Massivbauweise   |
| Gründung:         | Fundamente und Bodenplatte aus Beton   |
| Wände:            | Mauerwerk  |
| Decke:            | Stahlbeton   |
| Dach:             | Flachdach mit Bitumenabdichtung und vorgehängte Dachrinnen und Fallrohren        |
| Sonstiges:        | Fassaden verputzt, Schwingtore   |
| Baujahr:          | Ca. 1965   |

### **4.2 SONDERBAUTEILE, NEBENBAUTEILE UND NEBENGEBÄUDE**

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Technische Sonderbauteile: | 2 Markisen im Erdgeschoss                   |
| Einbaumöbel o.ä.:          | Keine wertrelevanten Einbauten vorhanden    |
| Nebenbauteile:             | Eingangstrepfen, Dachgauben, Dachüberstände |
| Nebengebäude:              | Keine                                       |

### **4.3 AUSSENANLAGEN**

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Ver- und Entsorgungsanlagen: | Wasser, Strom, Gas, Telekommunikation, Abwasser |
| Befestigte Außenflächen:     | Kopfsteinpflaster, Betonsteinpflaster, Asphalt  |
| Sonstige Außenanlagen:       | Einfriedungen aus massiven Mauern               |
| Garten- und Grünanlagen:     | Keine wertrelevanten Anlagen vorhanden          |



#### 4.4 ALLGEMEINBEURTEILUNG UND BAUZUSTAND

- Wirtschaftliche Beurteilung: Einfache aber wirtschaftliche Grundrissgestaltung. Gebäudealter fast 100 Jahre und in Teilbereichen noch baujahrestypische Bauweise sowie alterbedingte Mängel/Schäden (z.B. im Kellergeschoss und an der Haustechnik) vorhanden. Ausreichend Keller- und Wirtschaftsräume im Kellergeschoss vorhanden. Auf dem Grundstück befinden sich 8 Pkw-Garagenstellplätze und 5 offene Pkw-Stellplätze. Die beiden Gebäudehälften 8 und 8a haben teilweise getrennte Hausanschlüsse. Relativ zentrale Innenstadtlage und stark befahrene Landstraße. Ansprechende Fassadengestaltung. Insgesamt durchschnittliche Vermietbarkeit.
- Energetische Eigenschaften: Ein Energieausweis entsprechend der Energieeinsparverordnung (EnEV) wurde dem Sachverständigen nicht vorgelegt. Die energetischen Eigenschaften des Gebäudes entsprechen am Wertermittlungstichtag nur noch teilweise dem Baujahr. Es wurden energetische Verbesserungen hinsichtlich der Fenster und der Heizungsanlage durchgeführt sowie mit hoher Wahrscheinlichkeit auch an den, vor kurzem sanierten Dachflächen.
- Baulicher Zustand: Putz-, Anstrich- und Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss, abgeplatzte Fliesen an den Sockelaußenflächen, Putz- und Anstrichmängel an den Fassaden der Gebäude, in den Treppenhäusern und an den Einfriedungen. Mängel und Schäden an der Außenanlage. Nach Angabe der Mieter bestehen Mängel/Schäden an den haustechnischen Einrichtungen (Rollläden, Markisen, Elektroanlage, Heizungsanlage, Wasserleitungen etc.). Sonstige Kleinmängel am Gemeinschaftseigentum. Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem mittelmäßig gepflegten Bauzustand.

|                        |  |
|------------------------|--|
| Reparaturaufwendungen: | <p>Die Aufwendungen für die vorhandenen Mängel/ Schäden werden pauschal berücksichtigt. Sie dienen lediglich zur Sicherung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und zur Erzielung der marktüblichen Erträge.</p>   |
| Funktionsprüfung:      | <p>Eine Funktionsprüfung der haustechnischen Einrichtungen (Heizungsanlage, Wasserversorgung, Sanitärinstallation, Elektroinstallation, Abwasserentsorgung etc.) wurde nicht durchgeführt. Ein einwandfreier Betrieb der haustechnischen Anlagen kann nicht in allen Bereichen unterstellt werden.</p>   |
| Schädlingsbefall:      | <p>Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baustoffe wurden nicht durchgeführt. Es sind Schimmelpilzbildungen im Zusammenhang mit Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss vorhanden.</p>  |
| Sonstiges:             | <p>Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Angaben beziehen sich auf wesentliche Konstruktions- und Ausbaumerkmale. Sie dienen ausschließlich zur Baukostenermittlung und zur Bestimmung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer. Die Gebäudebeschreibung stellt somit keine Detailbeschreibung dar. Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden keine Bauteilöffnungen, sondern nur Sichtprüfungen durchgeführt. Beim Ortstermin nicht überprüfbare Bauteile können in der Örtlichkeit anders ausgeführt worden sein, über den baulichen Zustand kann keine Aussage erfolgen. Ergänzend zur Gebäudebeschreibung ist die als Anlage beigefügte Fotodokumentation zu beachten. Das Gemeinschaftseigentum im Kellergeschoss und die Dachflächen konnten nicht vollständig besichtigt bzw. eingesehen werden. Das zu bewertende Teileigentum konnte, abgesehen vom Lagerraum I im Kellergeschoss, vollständig besichtigt werden.</p> |

## 5.0 TEILEIGENTUMSBESCHREIBUNG

### 5.1 ALLGEMEINE ANGABEN

|                  |  |
|------------------|--|
| Lage im Gebäude: | Das zu bewertende Ladenlokal (Teileigentum Nr. 2) befindet sich im Erdgeschoss rechts (von der Hagener Straße aus gesehen).  |
| Raumanordnung:   | Das Teileigentum besteht aus Ladenlokal, Küche, Aufenthaltsraum, WC-Räumen, Abstellraum, Flure und Lagerraum im Erdgeschoss sowie zwei weiteren Lagerräumen im Kellergeschoss. Dem Teileigentum sind drei Pkw-Stellplätze und eine kleine Grundstücksfreifläche zugeordnet. Tatsächlich sind aber nur 2 Pkw-Stellplätze vorhanden und baulich möglich, sodass im Rahmen dieses Gutachtens nur 2 Pkw-Stellplätze bewertet werden. |
| Nutzfläche:      | Ca. 219 m <sup>2</sup> im Erdgeschoss und ca. 72 m <sup>2</sup> im Kellergeschoss  |

### 5.2 AUSSTATTUNG

|                |   |
|----------------|---|
| Fenster:       | Überwiegend aus Kunststoff mit Isolierverglasung, Schaufenster teilweise noch Stahlrahmen mit Einscheibenverglasung, Außentüren teilweise aus Aluminium und teilweise aus Holz. |
| Innentüren:    | Teilweise furnierte und teilweise lackierte Holztüren mit Holzumfassungszargen  |
| Fußböden:      | Überwiegend Fliesen- und Laminatbeläge, Lager Räume im Kellergeschoss nur Estrich   |
| Wandflächen:   | Überwiegend verputzt bzw. tapeziert und gestrichen, tlw. Paneelverkleidung oder Wandbeschichtung. WC-Räume und Küche mit Fliesenbelägen in unterschiedlichen Höhen.             |
| Deckenflächen: | Überwiegend mit Unterdecken bzw. abgehängten Decken verkleidet und tapeziert bzw. gestrichen.   |

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Heizungsinstallation:      | Das Teileigentum Nr. 2 soll nach Angabe des Mieters über eine eigene Ölheizung einschließlich Öltank im Kellerschoss mit Heizwärme versorgt und mittels der vorhandenen Rippen-/Flachheizkörper beheizt werden.<br>Da die Heizungsanlage aber nach Angabe des Mieters nicht mehr funktionsfähig ist, wird das Ladenlokal mit einzelnen Klimageräten beheizt und die übrigen Räume sind unbeheizt. |
| Sanitärinstallation:       | Einfache bis mittlere Ausstattung   |
| Elektroinstallation:       | Einfache bis mittlere Ausstattung   |
| Technische Sonderbauteile: | Keine   |
| Einbaumöbel, Inventar:     | Eigentum des Mieters  |

### **5.3 ALLGEMEINBEURTEILUNG UND BAUZUSTAND**

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Wirtschaftliche Beurteilung: | Einfache und unwirtschaftliche Grundrissgestaltung mit gefangenen Räumen. Einfache bis mittlere Ausstattung. Ausreichend Abstell-/Lagerräume vorhanden, aber im Kellergeschoss nur eingeschränkte Nutzbarkeit. Relativ zentrale Innenstadtlage und stark befahrene Landstraße. Ansprechende Fassadengestaltung. Nur eingeschränkte Anzahl an Pkw-Stellplätzen auf dem Grundstück vorhanden.<br>Insgesamt mäßige Vermietbarkeit. |
| Baulicher Zustand:           | Mängel/Schäden an den Innentüren, den Wand- und Bodenfliesen sowie an haustechnischen Anlagen, hier insbesondere an der Heizungsanlage und der Elektroanlage.<br>Putz- und Anstrichmängel in den Lagerräumen im Kellergeschoss und an der Kelleraußentreppe.<br>Mängel an den 2 Pkw-Stellplätzen und der Grünfläche (Sondernutzungsrechte).<br>Sonstige Kleinmängel.  |

|                        |   |
|------------------------|---|
| Reparaturaufwendungen: | <p>Aufwendungen für die vorhandenen Bauschäden bzw. Baumängel werden in diesem Gutachten nur pauschal berücksichtigt; sie dienen lediglich zur Sicherung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und zur Erzielung der marktüblichen Erträge.</p>  |
| Funktionsprüfung:      | <p>Eine Funktionsprüfung der haustechnischen Einrichtungen (Heizungsanlage, Wasserversorgung, Sanitärinstallation, Elektroinstallation, Abwasserentsorgung etc.) wurde nicht durchgeführt. Ein einwandfreier Betrieb der haustechnischen Anlagen kann nicht in allen Bereichen unterstellt werden.</p>  |
| Schädlingsbefall:      | <p>Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baustoffe wurden nicht durchgeführt.</p> <p>Es sind Schimmelpilzbildungen im Zusammenhang mit Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss vorhanden und nach Angabe des Mieters wurden zeitweise im Kellergeschoss Ratten festgestellt.</p>   |
| Sonstiges:             | <p>Die in der Teileigentumsbeschreibung aufgeführten Angaben beziehen sich auf wesentliche Konstruktions- und Ausbaumerkmale. Sie dienen ausschließlich zur Baukostenermittlung und zur Bestimmung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer.</p> <p>Die Teileigentumsbeschreibung stellt somit keine Detailbeschreibung dar.</p> <p>Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden keine Bauteilöffnungen, sondern nur Sichtprüfungen durchgeführt.</p> <p>Beim Ortstermin nicht überprüfbare Bauteile, wie z.B. verkleidete, verputzte oder zugestellte Decken/Wände können in der Örtlichkeit anders ausgeführt worden sein, über den baulichen Zustand kann keine Aussage erfolgen.</p> <p>Ergänzend zur Beschreibung ist die als Anlage beigefügte Fotodokumentation zu beachten.</p> <p>Der Lagerraum II im Kellergeschoss konnte nicht besichtigt werden. Es wird ein vergleichbarer Bauzustand wie im übrigen Kellergeschoss unterstellt.</p> |

## 6.0 BODENWERTERMITTLUNG (§§ 40-45 ImmoWertV)

### 6.1 ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

*Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ist der Bodenwert vorrangig im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln.*

*Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei Abweichungen anzupassen.*

*Nach der ImmoWertV kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter **Bodenrichtwerte** ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.*

*In Gebieten ohne oder mit geringem Grundstücksverkehr können auch Kaufpreise und Bodenrichtwerte aus anderen vergleichbaren Gebieten oder aus vorangegangenen Jahren herangezogen werden.*

*Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück bezieht sich auf ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen Grundstücksmerkmalen in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen.*

*Abweichungen vom Bodenrichtwertgrundstück werden durch entsprechende Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt.*

Da keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen bekannt ist, wird der Bodenwert im vorliegenden Bewertungsfall über den Bodenrichtwert abgeleitet.

### 6.2 LAGE UND WERT DES RICHTWERTGRUNDSTÜCKS

|                                  |              |
|----------------------------------|--------------|
| Gemeinde/Stadt                   | = Gevelsberg |
| Gemarkungsname                   | = Gevelsberg |
| Ortsteil                         | = Gevelsberg |
| Bodenrichtwert (m <sup>2</sup> ) | = 240,00 €   |
| Stichtag des Bodenrichtwertes    | = 01.01.2023 |
| Bodenrichtwertkennung            | = zonal      |

### 6.3 BESCHREIBENDE MERKMALE DES RICHTWERTGRUNDSTÜCKS

|                              |   |                                      |
|------------------------------|---|--------------------------------------|
| Entwicklungszustand          | = | baureifes Land                       |
| Erschließungsbeitragszustand | = | erschließungsbeitragsfrei nach BauGB |
| Nutzungsart                  | = | Mischgebiet                          |
| Zahl der Vollgeschosse       | = | II-IV                                |
| Bauweise                     | = | keine Angaben                        |
| Grundflächenzahl             | = | keine Angaben                        |
| Geschossflächenzahl          | = | 2,00                                 |
| GFZ-Berechnungsvorschrift    | = | Wertrelevante GFZ                    |
| Grundstückstiefe             | = | keine Angaben                        |
| Grundstücksbreite            | = | keine Angaben                        |
| Bemerkung                    | = | keine Angaben                        |

### 6.4 ABWEICHENDE MERKMALE DES BEWERTUNGSGRUNDSTÜCKS

Die Angaben des Bodenrichtwertgrundstücks stimmen mit dem Bewertungsgrundstück im Wesentlichen überein, sodass der Bodenrichtwert ohne Wertanpassung übernommen werden kann.

### 6.5 WERTANPASSUNG DES BEWERTUNGSGRUNDSTÜCKS

|                                  |          |                               |
|----------------------------------|----------|-------------------------------|
| Bodenrichtwert als Basiswert     | =        | <b>240,00 €/m<sup>2</sup></b> |
| Wertanpassung:                   |          |                               |
| -für Grundstückslage             | 0,00 % = | 0,00 €/m <sup>2</sup>         |
| -für Grundstücksnutzung          | 0,00 % = | 0,00 €/m <sup>2</sup>         |
| -für Grundstücksgröße-/zuschnitt | 0,00 % = | 0,00 €/m <sup>2</sup>         |
| -für Topographie                 | 0,00 % = | 0,00 €/m <sup>2</sup>         |
| -für Erschließungszustand        | 0,00 % = | 0,00 €/m <sup>2</sup>         |
| -für Bodenpreisentwicklung       | 0,00 % = | 0,00 €/m <sup>2</sup>         |
| -für Geschossflächenzahl         | 0,00 % = | 0,00 €/m <sup>2</sup>         |
| -für Sonstiges                   | 0,00 % = | 0,00 €/m <sup>2</sup>         |
| <b>angepasster Bodenwert</b>     |          | <b>240,00 €/m<sup>2</sup></b> |
| <b>gerundet</b>                  |          | <b>240,00 €/m<sup>2</sup></b> |

## 6.6 ERMITTLUNG DES BODENWERTES

Grundstücksfläche gesamt: = 982,00 m<sup>2</sup>

dem bebauten Grundstücksteil sind zuzuordnen:

-beitragsfreies Bauland = 982,00 m<sup>2</sup> \* 240,00 €/m<sup>2</sup> = 235.680,00 €

**BODENWERT INSGESAMT** **235.680,00 €**

**BODENWERTANTEIL** **1.589 / 10.000stel** = **37.449,55 €**

**GERUNDET** = **37.500,00 €**

## 6.7 ERMITTLUNG DES ZU VERZINSENDEN BODENWERTANTEILS

Der zu verzinsende Bodenwertanteil bezieht sich im vorliegenden Fall auf die gesamte Grundstücksfläche.

**erschließungsbeitragsfreier Bodenwert:**

-beitragsfreies Bauland = 982,00 m<sup>2</sup> \* 240,00 €/m<sup>2</sup> = 235.680,00 €

-anzurechnende Erschließung = 982,00 m<sup>2</sup> \* 0,00 €/m<sup>2</sup> = 0,00 €

**ZU VERZINSENDER BODENWERT INSGESAMT** **235.680,00 €**

**BODENWERTANTEIL** **1.589 / 10.000stel** = **37.449,55 €**

**GERUNDET** = **37.500,00 €**



## **7.0 ERTRAGSWERTVERFAHREN (§§ 27-34 ImmoWertV)**

### **7.1 REINERTRAG, ROHERTRAG**

*Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.*

*Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich sind. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.*

### **7.2 BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN**

*Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind:*

- 1. die Verwaltungskosten; sie umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit*
- 2. die Instandhaltungskosten; sie umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten*
- 3. das Mietausfallwagnis; es umfasst das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind, einschließlich der dadurch zu tragenden zusätzlichen Bewirtschaftungskosten; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung*

### **7.3 LIEGENSCHAFTSZINSSATZ**

*Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.*

#### 7.4 GESAMT- UND RESTNUTZUNGSDAUER

*Die Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, die die baulichen Anlagen aufgrund ihres Alters am Wertermittlungsstichtag voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.*

*Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen sowie andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.*

#### 7.5 FESTLEGUNG DER MARKTÜBLICH ERZIELBAREN ERTRÄGE

Ladenlokal:

Die Festlegung der marktüblich erzielbaren Erträge erfolgt in Anlehnung an den IVD-Gewerbe-Preisspiegel und mehrerer gewerblicher Mietpreisspiegel der Industrie- und Handelskammern sowie aktueller Immobilienangebote.

Die Vergleichsmieten von vergleichbaren Ladenlokalen in ähnlicher Geschäftslage liegen je nach Qualität der Immobilie und Größe der Mietfläche zwischen 5,00 €/m<sup>2</sup> bis 8,00 €/m<sup>2</sup>.

Unter Berücksichtigung der einfachen Grundrissaufteilung, der Größe der Nutzfläche, der einfachen bis mittleren Ausstattung, der Außentreppe zum Eingang, der Schaufensterlänge, der Stellplatzsituation, der noch relativ zentralen Lage in Gevelsberg und der allgemeinen Marktlage werden die monatlichen marktüblich erzielbaren Erträge wie folgt festgesetzt:

Nutzfläche im Erdgeschoss = 6,50 €/m<sup>2</sup>

Für die Abstell-/Lagerräume im Kellergeschoss wird aufgrund des altersbedingten Bauzustandes und des geringen Nutzungswertes keine zusätzliche Miete berücksichtigt. Der Mietwert ist in der Miete für das Erdgeschoss enthalten.

Pkw-Stellplätze im Hinterhof:

Für Pkw-Stellplätze werden Mieten zwischen 20,00 € - 30,00 € bezahlt. Unter Berücksichtigung der noch relativ zentralen Geschäftslage einerseits und der mäßigen Anfahrbarkeit andererseits wird folgende Miete festgesetzt:

Pkw-Stellplätze = 25,00 €/St.

Für das Sondernutzungsrecht an der Gebäudedefreifläche (Grünfläche) ist aufgrund der Lage, des Zustandes und der Nutzbarkeit keine zusätzliche Miete erzielbar. Der Mietwert ist in der Miete für das Erdgeschoss enthalten.

## 7.6 FESTLEGUNG DER BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

Da dem Sachverständigen keine Angaben zu den tatsächlichen Bewirtschaftungskosten vorliegen, werden die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis nach Erfahrungssätzen bzw. der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) angesetzt, die unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entsprechen.

Die Betriebskosten sind umlagefähig und werden vom Mieter getragen. Deshalb bleiben sie bei den nachfolgenden Ausführungen außer Betracht.

|                                       |   |                                  |
|---------------------------------------|---|----------------------------------|
| Verwaltungskosten                     | = | 3,00 % vom jährl. Rohertrag      |
| Instandhaltungskosten Ladenlokal      | = | 13,00 €/m <sup>2</sup> /jährlich |
| Instandhaltungskosten Pkw-Stellplätze | = | 40,00 €/St./jährlich             |
| Mietausfallwagnis                     | = | 4,00 % vom jährl. Rohertrag      |

## 7.7 FESTLEGUNG DES LIEGENSCHAFTSZINSSATZES

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis wurden im Grundstücksmarktbericht 2023 speziell für Teileigentum keine Liegenschaftszinssätze ermittelt, sodass hilfsweise die Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichem Ertragsanteil unter 20% (Baujahr 1950-1980) und für gemischt genutzte Gebäude herangezogen werden.

Für Mehrfamilienhäuser mit gewerblichen Anteil unter 20% wurde ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,40% bei einer Standardabweichung von 0,90% und für gemischt genutzte Gebäude von 4,80% bei einer Standardabweichung von 1,80% veröffentlicht.

Unter Berücksichtigung aller Eigenschaften der Immobilie, hier insbesondere das Gebäudealter, der gewerbliche Ertragsanteil von ca. 20% und die Eigenschaft des zu bewertenden Teileigentums als gewerblich genutztes Ladenlokal wird folgender Liegenschaftszinssatz festgesetzt:

|                       |   |        |
|-----------------------|---|--------|
| Liegenschaftszinssatz | = | 4,00 % |
|-----------------------|---|--------|

## 7.8 FESTLEGUNG DER GESAMT- UND RESTNUTZUNGSDAUER

### FESTLEGUNG DER GESAMTNUTZUNGSDAUER

Die Festlegung der Gesamtnutzungsdauer erfolgt in Anlehnung an den Gebäudekatalog der Normalherstellungskosten 2010 und dem Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungen.

Gemäß den ImmoWertV 2021 -Anlage 1- liegt die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer für Wohnhäuser mit Mischnutzung bei 80 Jahren.

### ERMITTLUNG DES MODERNISIERUNGSGRADES

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird gemäß ImmoWertV 2021 -Anlage 2- unter Berücksichtigung des Modernisierungsgrades ermittelt.

Auf der Grundlage der Tabellen 1 und 2 wurde im vorliegenden Bewertungsfall für das Gebäude ein "mittlerer Modernisierungsgrad" mit einer Gesamtpunktzahl von "7,50" ermittelt.

### ERMITTLUNG DER RESTNUTZUNGSDAUER

|                                     |             |                    |
|-------------------------------------|-------------|--------------------|
| Die übliche Gesamtnutzungsdauer ist | <b>80</b>   | Jahre.             |
| Das Gebäude ist im Ursprung über    | <b>80</b>   | Jahre alt.         |
| Der Modernisierungsgrad wurde mit   | <b>7,50</b> | Punkten ermittelt. |

Aus der ermittelten Modernisierungspunktzahl ergibt sich die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage unter Nutzung der nachfolgenden Formel auf der Grundlage der zugrunde gelegten Gesamtnutzungsdauer und des Alters der baulichen Anlage.

$$\text{RND} = a \times \text{Alter}^2 / \text{GND} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND}$$

Die Variablen a, b und c sind der Tabelle 3 aus -Anlage 2- zu entnehmen.

**Restnutzungsdauer = 33,00 Jahre**

## 7.9 ERTRAGSWERTERMITTLUNG

### Nettokaltmiete

(marktüblich erzielbare Erträge)

| Mieteinheit                 | Fläche                | Mietwert              | monatlich  | jährlich    |
|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|------------|-------------|
| Nutzfläche EG               | 219,00 m <sup>2</sup> | 6,50 €/m <sup>2</sup> | 1.423,50 € | 17.082,00 € |
| Pkw-Stellplätze             | 2,00 St.              | 25,00 €/St.           | 50,00 €    | 600,00 €    |
| <b>Fläche gesamt</b>        | 219,00 m <sup>2</sup> |                       |            |             |
| <b>Rohrertrag monatlich</b> |                       |                       | 1.473,50 € |             |
| <b>Rohrertrag jährlich</b>  |                       |                       |            | 17.682,00 € |

Die Berechnung der Nutzfläche wurde vom Sachverständigen durchgeführt bzw. überprüft. Diese Berechnung weicht tlw. von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 287) ab; sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

### Bewirtschaftungskosten

(Kosten zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Objektes ohne Berücksichtigung der umlagefähigen Betriebskosten) Anteil des Vermieters für:

#### -Verwaltungskosten

vom jährlichen Rohrertrag 17.682,00 € \* 3,00 % = -530,46 €

**jährliche Verwaltungskosten insgesamt** -530,46 €

#### -Instandhaltungskosten

Nutzfläche EG 219,00 m<sup>2</sup> \* 13,00 €/m<sup>2</sup> = -2.847,00 €

Pkw-Stellplätze 2,00 St. \* 40,00 €/St. = -80,00 €

**jährliche Instandhaltungskosten insgesamt** -2.927,00 €

#### -Mietausfallwagnis

vom jährlichen Rohrertrag 17.682,00 € \* 4,00 % = -707,28 €

**jährliches Mietausfallwagnis insgesamt** -707,28 €

**jährliche Bewirtschaftungskosten gesamt** = **23,55 %** -4.164,74 €

**jährlicher Reinertrag** 13.517,26 €

**Reinertragsanteil des Bodens**

Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils,  
der den Erträgen zuzuordnen ist

Bodenwertanteil \* Liegenschaftszinssatz

37.449,55 € \* 4,00 %

-1.497,98 €

**Ertrag der baulichen Anlage**

12.019,28 €

**Barwertfaktor gem. ImmoWertV**

Liegenschaftszinssatz 4,00 %

wirtschaftl. Restnutzungsd. 33 Jahre

Barwertfaktor 18,15

**Ertragswert der baulichen Anlage**

Ertrag der baulichen Anlage \* Barwertfaktor

12.019,28 € \* 18,15

218.149,93 €

**Bodenwertanteil**

37.449,55 €

**vorläufiger Ertragswert des Grundstücks**

255.599,48 €

**besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

**Wertminderung von Baumängeln und Bauschäden**

Für die Mängel/Schäden am Gemeinschaftseigentum wird eine anteilige Wertminderung vorgenommen, weil nach Angabe der Hausverwaltung die Hausgeldrücklage durch die kürzlich vorgenommene Dachsanierung fast vollständig aufgebraucht wurde. Für die Mängel/Schäden am Sondereigentum ist ebenfalls eine Wertminderung erforderlich.

Für die in der Gebäudebeschreibung und der Teileigentumsbeschreibung aufgeführten Mängel/Schäden wird somit insgesamt eine Wertminderung angesetzt von pauschal

-35.000,00 €

**Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände**

Die Wertminderung für die finanzielle Ausgleichszahlung (Ablösung) der fehlenden Pkw-Stellplätze für eine Teilfläche des Ladenlokals beträgt gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Gevelsberg

ca. 3 Pkw-Stellplätze x 6.870,00 €/St. =

-20.610,00 €

**ERTRAGSWERT DES GRUNDSTÜCKS INSGESAMT**

199.989,48 €

**GERUNDET**

200.000,00 €

## 8.0 VERGLEICHSWERT

### Ladenlokal:

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis wurden im Grundstücksmarktbericht keine Vergleichspreise für Verkäufe von Teileigentum veröffentlicht. Somit werden hilfsweise die veröffentlichten Vergleichspreise für Mehrfamilienwohnhäuser mit gewerblichen Ertragsanteil unter 20% (Baujahr 1950-1980) sowie für gemischt genutzte Gebäude herangezogen und Vergleichspreise aus aktuellen Immobilienangeboten.

Für Mehrfamilienhäuser mit gewerblichen Anteil unter 20% wurde ein durchschnittlicher Kaufpreis von 1.450 €/m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche bei einer Standardabweichung von 240 €/m<sup>2</sup> und für gemischt genutzte Gebäude von 1.250 €/m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche bei einer Standardabweichung von 380 €/m<sup>2</sup> veröffentlicht.

Unter Berücksichtigung aller Eigenschaften der Immobilie, hier insbesondere das Gebäudealter, der gewerbliche Ertragsanteil von ca. 20% und die Eigenschaft des zu bewertenden Teileigentums als gewerblich genutztes Ladenlokal wird für das zu bewertende Teileigentum folgender Vergleichspreis für angemessen gehalten:

**Ladenlokal im Erdgeschoss = 1.150,00 €/m<sup>2</sup>**

Für die Abstell-/Lagerräume im Kellergeschoss wird aufgrund des altersbedingten Bauzustandes und des geringen Nutzungswertes keine zusätzlicher Vergleichspreis angesetzt. Der Wert ist im Preis für das Ladenlokal enthalten.

### Sondernutzungsrechte:

Pkw-Stellplätze im Hinterhof:

Für offene Pkw-Stellplätze im Weiterverkauf werden Preise zwischen 5.000,00 € - 6.000,00 € erzielt. Unter Berücksichtigung der noch relativ zentralen Geschäftslage einerseits sowie der schlechten Anfahrbarkeit und der Bindung des Sondernutzungsrechtes an das Teileigentum wird folgender Vergleichspreis festgesetzt:

**Sondernutzungsrecht Pkw-Stellplätze = 4.000,00 €/St.**

Gebäudefreifläche (Grünfläche):

Für das Sondernutzungsrecht an der Gebäudefreifläche (Grünfläche) wird aufgrund der Lage und der Nutzbarkeit kein zusätzlicher Vergleichspreis angesetzt. Der Wert ist im Preis für das Ladenlokal enthalten.

**Vorläufiger Vergleichswert**

Ladenlokal im Erdgeschoss

219,00 m<sup>2</sup> NF \* 1.150,00 €/m<sup>2</sup> = 251.850,00 €

Sondernutzungsrecht Pkw-Stellplätze

2,00 Stellplätze \* 4.000,00 €/St. = 8.000,00 €

**259.850,00 €**

**Wertminderung von Baumängeln und Bauschäden:**

gem. Ertragswertermittlung = **-35.000,00 €**

**Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände:**

gem. Ertragswertermittlung = **-20.610,00 €**

**VERGLEICHSWERT**

**204.240,00 €**

**GERUNDET**

**204.000,00 €**



## 9.0 VERKEHRSWERT

Nach **§ 194 Baugesetzbuch** wird der **Verkehrswert** (Marktwert) 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 oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Teileigentum (Ladenlokal).

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestimmt sich der Verkehrswert von Wohnungs- und Teileigentum vorrangig durch Preisvergleich nach dem Vergleichswertverfahren.

Der Vergleichswert wurde mit **204.000,00 €** ermittelt.

Der Ertragswert wurde mit **200.000,00 €** ermittelt.

Der als Verkehrswert übernommene Vergleichswert wird auch durch den ermittelten Ertragswert bestätigt.

Der **Verkehrswert (Marktwert)** i.S.d. § 194 Baugesetzbuch des Teileigentums Nr. 2 (Ladenlokal) auf dem Grundstück Hagener Straße 8, 8a in 58285 Gevelsberg

Gemarkung: **Gevelsberg**

Flur: **18**

Flurstück: **272, 273**

wird zum Wertermittlungstichtag **11.12.2023**

festgesetzt mit **204.000,00 €**

in Worten: **zweihundertviertausend Euro**

## GEGENÜBERSTELLUNG DER WERTE

(unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)

|                        |   |                     |
|------------------------|---|---------------------|
| <b>Bodenwertanteil</b> | = | <b>37.500,00 €</b>  |
| <b>Ertragswert</b>     | = | <b>200.000,00 €</b> |
| <b>Vergleichswert</b>  | = | <b>204.000,00 €</b> |
| <b>Verkehrswert</b>    | = | <b>204.000,00 €</b> |

## ROHERTRAGSFAKTOREN

(unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)

|                           |   |                    |
|---------------------------|---|--------------------|
| <b>Rohertrag jährlich</b> | = | <b>17.682,00 €</b> |
| <b>Bodenwertanteil</b>    | = | <b>2,12</b>        |
| <b>Ertragswert</b>        | = | <b>11,31</b>       |
| <b>Vergleichswert</b>     | = | <b>11,54</b>       |
| <b>Verkehrswert</b>       | = | <b>11,54</b>       |

## Ergänzende Informationen für das Gericht

### **Baulasten:**

Nach Auskunft der Stadt Gevelsberg bestehen keine Baulasten (s. Anlage 9).

### **Erschließungsbeiträge:**

Nach Auskunft der Stadt Gevelsberg ist das Bewertungsgrundstück erschließungsbeitragsfrei nach dem BauGB (s. Anlage 7).

### **Altlasten:**

Nach Auskunft des Ennepe-Ruhr-Kreises ist das Bewertungsgrundstück zur Zeit nicht im Altlastenkataster eingetragen (s. Anlage 8).

### **Wohnungsbindung:**

Nach Auskunft der Stadt Gevelsberg keine Wohnungsbindung (s. Anlage 10).

### **Mieter/Pächter und Wohnungsverwaltung**

Siehe separates Anschreiben.



Lüdenscheid, den 26.01.2024

  
Der Sachverständige

## 10.0 LITERATURVERZEICHNIS

### **BauGB**

*Baugesetzbuch vom 23. Juni 1960, in der jeweils gültigen Fassung.*

### **BauNVO**

*Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) vom 26. Juni 1962 in der jeweils gültigen Fassung.*

### **ImmoWertV**

*Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19.07.2021.*

### **WertR 2006**

*Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien - WertR 2006) vom 1. Juni 2006 in der jeweils gültigen Fassung.*

### **NHK 2010**

*Normalherstellungskosten 2010 gemäß den Sachwertrichtlinien (SW-RL) Anlage 1 vom 5. September 2012.*

### **BGB**

*Bürgerliches Gesetzbuch vom 18. August 1896, in der jeweils gültigen Fassung.*

### **WoEigG**

*Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) vom 15. März 1951 in der jeweils gültigen Fassung.*

### **KLEIBER**

*Verkehrswertermittlung von Grundstücken unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 9. Auflage 2020.*

### **TILLMANN, KLEIBER, SEITZ**

*Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts, Tabellen, Indizes, Formeln und Normen für die Praxis, 2. Auflage 2017.*