

Daniel Naumann

Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke (TÜV)



Durch die Personenzertifizierungsstelle PersCert TÜV zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (TÜV)

Daniel Naumann

Worthstr. 26 b
58511 Lüdenscheid

Tel.: 02351 - 96 30 97
Fax.: 02351 - 96 30 98
info@svb-naumann.de

24.06.2025

Gutachten

zur Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB
für das Grundstück mit aufstehendem Gebäude

Jahnstr. 29, 58285 Gevelsberg
Gemarkung Gevelsberg, Flur 19, Flurstück 31, 509 m² groß



Geschäftsnummer: 044 K 018/24

Art der Liegenschaft: Freistehendes Dreifamilienhaus

Verkehrswert: 199.000,00 €

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 37 Seiten
Das Gutachten wurde in 5-facher Ausfertigung erstellt, davon eine Ausfertigung für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Aufgabenstellung	3
2.	Zusammenstellung wesentlicher Daten	4
3.	Allgemeine Angaben	5
4.	Grundstücksbeschreibung	6
4.1.	Lage und Einbindung	6
4.2.	Eigenschaften	8
4.3.	Erschließungszustand	9
4.4.	Rechtliche Gegebenheiten	10
5.	Gebäudebeschreibung	11
5.1.	Ausführung und Ausstattung	11
5.2.	Baulicher Erhaltungszustand	12
6.	Verkehrswertermittlung	15
6.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	15
6.2.	Bodenwertermittlung	17
6.2.1.	Bodenrichtwert	17
6.2.2.	Ermittlung des Bodenwertes	17
6.3.	Sachwertermittlung	18
6.4.	Ertragswertermittlung	20
7.	Verkehrswert	22
8.	Anlagen	24
	Anlage 1 - Literaturverzeichnis	24
	Anlage 2 - Bauberechnungen	25
	Anlage 3 – Bauzeichnungen –	26
	Anlage 4 - Bescheinigungen der Stadt Gevelsberg und des Ennepe-Ruhr-Kreises	29
	Anlage 5 - Fotodokumentation	34

1. Aufgabenstellung

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Schwelm vom 17.02.2025 ist in dem Zwangsversteigerungsverfahren des in Gevelsberg gelegenen Grundstücks

Gemarkung Gevelsberg, Flur 19, Flurstück 31,
Gebäude- und Freifläche, Jahnstr. 29, 509 qm groß und

eingetragen im Grundbuch von Gevelsberg Blatt 582A

ein Gutachten über den Verkehrswert des vorstehend bezeichneten Versteigerungsobjektes zu erstellen.

Als Wertermittlungstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 23.04.2025, festgelegt.

2. Zusammenstellung wesentlicher Daten

Art der Liegenschaft	Freistehendes Dreifamilienhaus
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	23.04.2025
Ortstermin	23.04.2025 – das Grundstück konnte nicht betreten werden, das Gebäude konnte nicht besichtigt werden.
Baujahr	1929

Wohn- und Nutzfläche	Das Wohnhaus ist gemäß vorliegender Bauzeichnungen vollständig unterkellert. Laut Bauzeichnungen sind Wohnungen im Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss (Dachgeschoss) vorhanden. Es handelt sich somit um ein Dreifamilienhaus. Über die tatsächliche Nutzung, tatsächliche Raumaufteilung sowie den Zustand und die Ausstattung ist nichts bekannt, da weder Grundstück noch Gebäude in Augenschein genommen werden konnten. Gemäß vorliegender Bauzeichnungen sind im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss jeweils Wohnungen mit ca. 70 m² Wohnfläche vorhanden. Zum ausgebauten Dachgeschoss liegt keine detaillierte, bemaßte Bauzeichnung vor, anhand der zeichnerischen Darstellung in der Schnittzeichnung ist zu vermuten, daß die Wohnfläche im Dachgeschoss geringer ist. <u>Überprüft werden konnte dies vor Ort nicht.</u> Für die Zwecke dieser Wertermittlung wird von einer um 10% reduzierten Wohnfläche ausgegangen – somit ca. 63 m². Zur Nutzung des Spitzbodens kann keine Aussage getroffen werden. Für die Zwecke dieser Wertermittlung wird angenommen, daß er als Trockenboden/Abstellraum dient.
Grundstücksfläche	Das Grundstück ist 509 qm groß.

Bodenwert	123.000,00 €
Übliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
(wirtschaftliche) Restnutzungsdauer	20 Jahre

Sachwert	215.000,00 €
Ertragswert	199.000,00 €
Verkehrswert	199.000,00 €

3. Allgemeine Angaben

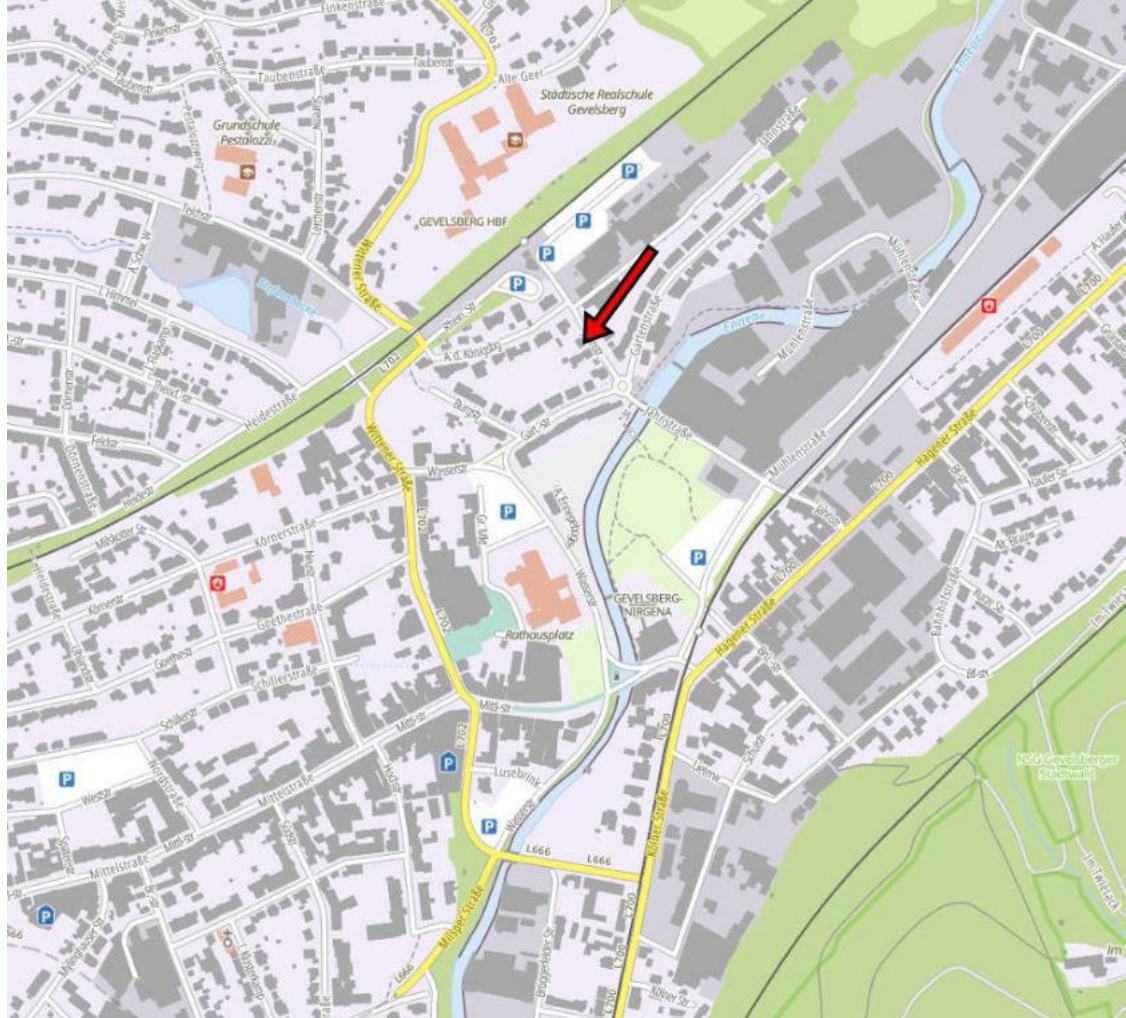
Bewertungsobjekt:	Dreifamilienhaus
Objektanschrift:	Jahnstr. 29, 58285 Gevelsberg
Tag der Ortsbesichtigung:	23.04.2025 – das Grundstück konnte nicht betreten werden, das Gebäude konnte nicht besichtigt werden.
Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag:	23.04.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Sachverständige, ein Beauftragter des Gläubigers
Auskünfte:	Grundbuchauszug vom 18.02.2025. Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 5.03.2025. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 7.03.2025 Auskünfte zum Planungsrecht vom 5.03.2025. Auszug aus dem Altlastenkataster vom 5.03.2025. Bescheinigung über Erschließungsbeiträge vom 5.03.2025, Auskunft zum Kanalanschlußbeitrag vom 18.03.2025. Auskunft über Wohnungsbindung vom 5.03.2025. Grundstücksmarktbericht 2025 für den Ennepe-Ruhr-Kreis Auszüge aus der Bauakte.

4. Grundstücksbeschreibung

4.1. Lage und Einbindung

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsbereich Gevelsberg.

Die Lage ist in dem nachstehend abgebildeten Auszug aus dem Stadtplan gekennzeichnet.



Ort und Einwohnerzahl: Stadt Gevelsberg
ca. 33.000 Einwohner

Lage: Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsbereich Gevelsberg, nördlich des Stadtzentrums. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist sehr gut.

Eine Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs befindet sich in ca. 200 m fußläufiger Entfernung. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in einer Entfernung von ca. 200 m vom Bewertungsobjekt. Trotz der relativen Nähe ist mit nennenswerten Verkehrsimmissionen nicht zu rechnen. Busstation und Bahnhof liegen topografisch gesehen deutlich höher – oberhalb/nördlich - des Bewertungsobjektes.

Eine Anschlußstelle an die Autobahn A1 ist ca. 4,0 km entfernt.

Wohn- und
Geschäftslage:

Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich im Stadtgebiet von Gevelsberg. Eine Grundschule ist im Umfeld vorhanden und in ca. 600 m Entfernung auch fußläufig erreichbar.

Kindergärten sind im Umfeld in einer Entfernung von ca. 600 m fußläufig erreichbar. Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich überwiegend im ca. 500 m entfernt gelegenen Stadtzentrum.

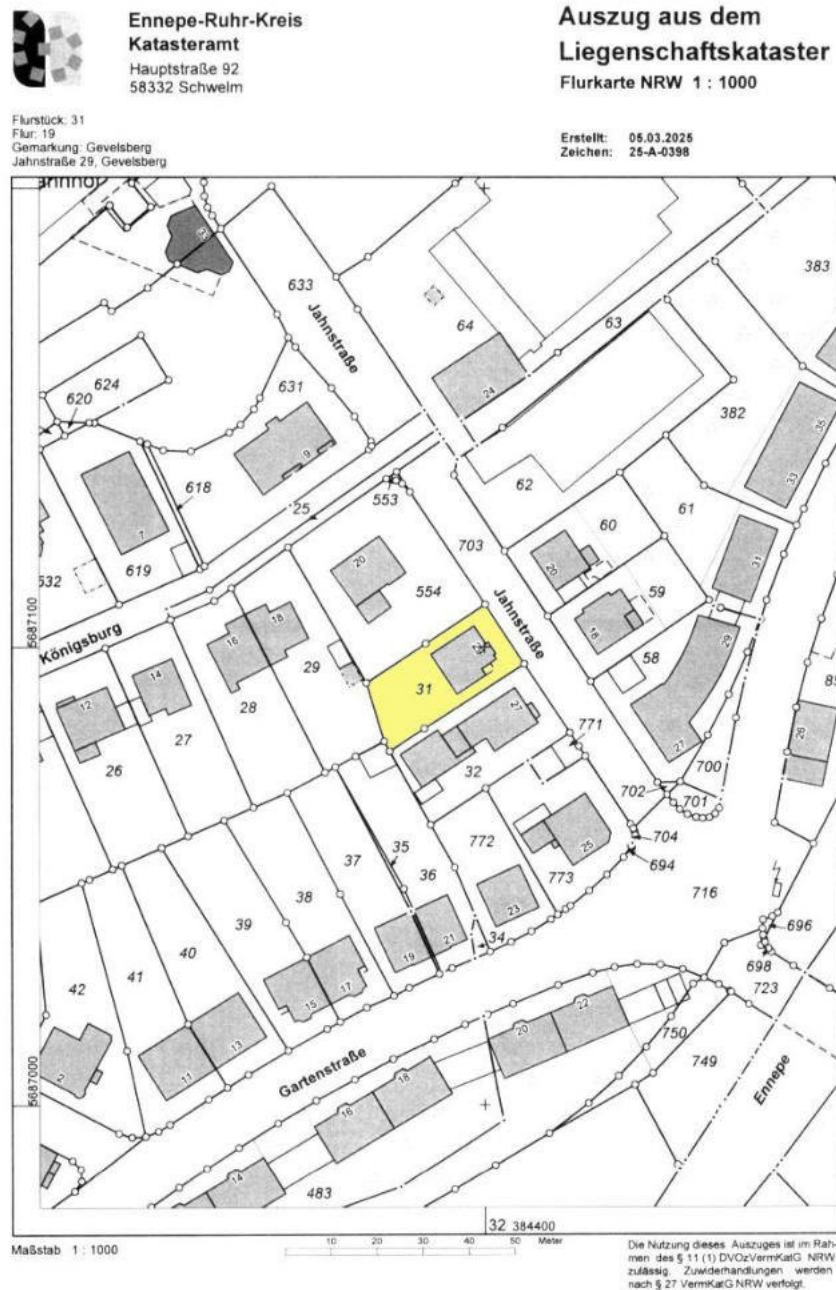
Die Umgebungsbebauung ist überwiegend geprägt durch Ein- und Zweifamilienhäuser.

In Gevelsberg wird für den individuellen Wohnungsbau eine gute Wohnlage im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses mit einem Bodenrichtwert von 265 €/m² beschrieben. Eine mittlere Wohnlage mit einem Bodenrichtwert von 220 €/m². Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer Bodenrichtwertzone, in der ein Bodenrichtwert für Ein- und Zweifamilienhäuser mit 250 €/m² angegeben ist.

Es handelt sich somit um eine gute Wohnlage, als Geschäftslage ist der Standort des Bewertungsobjektes eher nicht geeignet.

4.2. Eigenschaften

Lage und Zuschnitt des zum Bewertungsobjekt gehörenden Flurstücks ist dem nachstehend abgebildeten Auszug aus der Flurkarte zu entnehmen.



Grundstücksbezeichnung: Gemarkung Gevelsberg
Flur 19, Flurstück 31

Grundstückszuschnitt: Regelmäßig, nahezu rechteckig

Grundstücksfläche: 509 m²

Topografie: Nach Norden leicht ansteigend

4.3. Erschließungszustand

Straßenart und Ausbau:	Jahnstraße als Erschließungsstraße mit Asphaltdecke, beidseitig angelegten Gehwegen und Straßenbeleuchtung.
Erschließungsbeiträge:	Gemäß Auskunft der Stadt Gevelsberg liegt das zu bewertende Grundstück an der Jahnstraße (öffentliche Erschließungsanlage). Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff. BauGB fallen für das Grundstück nicht mehr an, ein Kanalanschlussbeitrag sowie Beiträge für Straßenausbaumaßnahmen nach dem Kommunalabgabengesetz NRW werden für das Grundstück nicht mehr erhoben.
Versorgungsleitungen:	Abwasserkanal, Frischwasser, Elektrizität, Gas, Telefon, Breitbandkabel
Grundstücksgrenzen:	An der westlichen Grenze ist ein Gartenhaus des Nachbarn teilweise grenzständig erreicht, Zur Jahnstraße wurde eine Grenzmauer grenzständig errichtet, hierzu wurde die Baugenehmigung ebenfalls im Jahre 1929 erteilt.
Bodenverhältnisse:	Nach Auskunft des Ennepe-Ruhr-Kreises ist das zum Bewertungsumfang gehörende Flurstück im Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht des Ennepe-Ruhr-Kreises derzeit nicht eingetragen. Die Behörde weist darauf hin, daß das Verzeichnis ständig fortgeschrieben wird. Aus den vorliegenden Daten kann daher kein Anspruch auf Vollständigkeit abgeleitet werden. Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht durchgeführt. Für die Wertermittlung werden unbelastete und nicht kontaminierte Bodenverhältnisse angenommen.

4.4. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht Gevelsberg
Grundbuch von Gevelsberg, Blatt 582A

Abteilung II: Keine wertbeeinflussenden Eintragungen

Baulasten: Gemäß Auskunft der Stadt Gevelsberg sind im Baulastenverzeichnis keine Baulasten eingetragen.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nicht.

Planungsrechtliche Beurteilung: Im Flächennutzungsplan ist das Flurstück 31 als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Grundstücksfläche liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Art und Maß der baulichen Nutzung richten sich gemäß § 34 BauGB nach der Bebauung in der unmittelbaren Umgebung. Der Bereich ist als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. Baunutzungsverordnung zu beurteilen.

Bauordnungsrechtliche Beurteilung: Zur Gutachtenerstellung wurde Einsicht in die Bauakte im Archiv des Bauordnungsamtes der Stadt Gevelsberg genommen.

Es existiert jeweils ein Bauerlaubnisschein zur Errichtung des Gebäudes und der zur Jahnstraße gelegenen Grenzmauer aus dem Jahre 1929.

Weitere Unterlagen/Informationen sind in der Akte des Bauaktenarchives der Stadt Gevelsberg nicht vorhanden.

Im Tiefbauamt der Stadt wurden Bauzeichnungen zur Entwässerung aufgefunden, die näheren Aufschluß bieten. Nach diesen Zeichnungen aus dem Jahre 1929 war seinerzeit ein Wohnhaus mit Wohnungen im Erd- Ober- und Dachgeschoss geplant, das dann augenscheinlich auch realisiert wurde. Weiteres ist nicht bekannt.

Wohnungsbindung: Die Stadt Gevelsberg teilt mit, daß nach den dort vorliegenden Unterlagen das Grundstück in Gevelsberg, Jahnstr. 29, nicht öffentlich gefördert ist. Somit unterliegt das Objekt keiner Wohnungsbindung.

5. Gebäudebeschreibung

5.1. Ausführung und Ausstattung

Grundlage für die Beschreibung der Ausführung und Ausstattung sind die Erhebungen, die im Rahmen der Ortsbesichtigung durchgeführt wurden. Gebäude und Außenanlagen werden nur soweit beschrieben, wie es für die Ableitung der Daten zur Wertermittlung erforderlich ist. Es werden die vorherrschenden und offensichtlichen Ausstattungen und Ausführungen beschrieben, in einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die jedoch nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Hinweisen im Ortstermin bzw. Annahmen auf Grundlagen der üblichen Bauausführung des Baujahres.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung /Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird ihre Funktionsfähigkeit unterstellt.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Das Gebäude ist zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung unbewohnt. Gemäß Auskunft des zur Ortsbesichtigung anwesenden Mitarbeiters der Stadt Gevelsberg war der letzte Bewohner des Gebäudes im Jahre 2013 hier gemeldet. Anschließend niemand mehr. Nach Auskunft des zuständigen Schornsteinfegers wurde im Jahre 2017 zuletzt eine Überprüfung der im Haus vorhandenen Gasthermen durchgeführt. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, daß das gesamte Gebäude seit mehreren Jahren unbewohnt ist.

Art des Gebäudes: Dreifamilienhaus, freistehend, Wohnungen im Erd- Ober- und Dachgeschoss, voll unterkellert, Spitzboden. **Die tatsächliche Nutzung kann nicht angegeben werden, da eine Besichtigung nicht ermöglicht wurde.**

Baujahr: 1929 (Erlaubniserteilung nach Baugesuch im April 1929)

Rohbau:

Außenwände: Massiv, verputzt, gestrichen.

Innenwände: unbekannt

Geschossdecken: unbekannt

Dach:

Dachkonstruktion: unbekannt

Dachform: Walmdach

Dacheindeckung: Ton-/Ziegel - Dachpfannen

Dachentwässerung: Dachrinnen und Fallrohre augenscheinlich überwiegend aus Metall

Ausbau:

Hauseingangstür: Einflügelig, Holzkonstruktion

Treppe: unbekannt

Böden: unbekannt

Wände: unbekannt

Decken: unbekannt

Türen:	unbekannt
Fenster:	Soweit von außen sichtbar, sind an allen Fensteröffnungen die Kunststoff - Rolläden herunter gelassen, über Art und Zustand der Fenster kann keine Aussage getroffen werden. .
Installationen:	
Elektro:	Unbekannt
Sanitär:	Unbekannt
Heizung:	Nach Auskunft des zuständigen Schornsteinfegers, der das Gebäude nach eigenen Angaben zuletzt 2017 betreten hat, sind 3 Gas - Kombithermen vorhanden.
Spitzboden:	unbekannt
<u>Außenanlagen:</u>	Dichter Bewuchs mit Bäumen und Sträuchern, der ein Begehen des Geländes stark erschwert. Durch den wild wuchernden Bewuchs ist das Gebäude kaum mehr auszumachen.

5.2. Baulicher Erhaltungszustand

Aufgrund der unmäßig wuchernden Vegetation auf dem Grundstück konnten nur Teilbereiche des Gebäudes in Augenschein genommen werden. Schäden an der Fassade oder Dacheindeckung und den Schornsteinköpfen wurden in den einsehbaren Teilbereichen nicht festgestellt. Die Kunststoff - Rolläden an den Fenstern sind herabgelassen, Schäden sind nicht feststellbar. Auch an der Dacheindeckung wurden, soweit einsehbar, keine auffälligen Beschädigungen festgestellt.

Grundstück und Gebäude sind offenbar seit mehreren Jahren nicht mehr betreten worden. Ein letzter Wohnungsmieter hat sich nach Angaben der Stadtverwaltung im Jahre 2013 abgemeldet. Der zuständige Schornsteinfeger hat im Jahre 2017 die letzte Überprüfung der Heizgeräte vorgenommen.

Der zuständige Bezirksschornsteinfegermeister hat auf Nachfrage folgende Auskunft erteilt:

Der Bezirk wurde 2019 übernommen, das Gebäude konnte seitdem nicht betreten werden, es steht offenbar leer. Aus den Unterlagen des Amtsvorgängers ist Folgendes aufgrund von Aufzeichnungen aus dem Jahre 2017 bekannt:

Im Haus gibt es 3 Gasgeräte.

- Erdgeschoss, installiert im Badezimmer, Vaillant, VCW 180 E, Baujahr: 1985
- 1. Obergeschoss, installiert im Badezimmer, Vaillant, VCW 180 XEU, Baujahr: 1994
- 2. Obergeschoss, installiert im Badezimmer, Vaillant, VCW 180 XEU, Baujahr: 1993

Recherchen ergaben, daß die Bezeichnung VCW im Hause Vaillant für Kombigeräte zur Beheizung und Warmwasseraufbereitung steht.

5.3. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zu Grunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei:

- besonderen Ertragsverhältnissen,
- Baumängeln und Bauschäden
- baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
- Bodenverunreinigungen,
- Bodenschätzen sowie
- grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.
- unterlassener Instandhaltung,
- erheblichem Modernisierungsrückstau

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Da die Gebäudehülle nur partiell in Augenschein genommen werden konnte, verbleibt das Risiko möglicher Schäden an Teilbereichen des Gebäudes, die von außen nicht eingesehen werden konnten.

Zur technischen Ausstattung liegen nur die Informationen des vom Unterzeichner konsultierten Bezirksschornsteinfegermeisters vor. Ob die vorhandenen Gasgeräte noch betriebsbereit sind, ist nicht bekannt. Da sämtliche Geräte älter als 30 Jahre sind, ist gemäß Gebäudeenergiegesetz eine Erneuerung bei einem Eigentümerwechsel durch den neuen Eigentümer verpflichtend vorzunehmen. Üblicherweise beinhaltet eine derartige Maßnahme – bei Ersatz der vorhandenen Geräte durch neue Gasgeräte – auch eine Sanierung des Schornsteins. Zu berücksichtigen sind somit 3 neue Gas – Kombigeräte nebst Einbau und Entsorgung der Altgeräte sowie die technische Anpassung des Schornsteins.

Hierzu nehme ich eine pauschale Wertminderung in Höhe von insgesamt 30.000,00 € vor.

Zum Zustand der sonstigen Gebäudetechnik – z. B. Strom- und Wasserleitungen – kann keine Aussage getroffen werden.

Durch Nachfrage beim örtlich zuständigen Versorgungsunternehmen konnte in Erfahrung gebracht werden, daß die Stromversorgung und die Wasserversorgung in der Vergangenheit bereits abgeschaltet wurden. Wenn die Stromversorgung wieder in Betrieb genommen werden kann, hat ein konzessionierter Elektroinstallateur die Anlage vor Inbetriebnahme zu überprüfen. Diese muß den aktuellen VDE-Vorschriften genügen. Sollte dies nicht der Fall sein, sind Nachrüstungen erforderlich. Vorsorglich wird hierzu für jede Wohnung eine Wertminderung von 1.000,00 € vorgenommen.

Alter und Zustand der Fenster ist nicht bekannt, Ausstattung und Zustand der Bäder ist nicht bekannt, es ist nicht bekannt, ob eine Dachdämmung vorhanden ist und die Ausstattung der Wohnungen (Böden, Decken, Wände) ist ebenfalls unbekannt.

Es ist ein erheblicher Aufwand zur Urbarmachung des Grundstücks erforderlich. Zurzeit ist das Grundstück kaum begehbar. Es sind Bäume zu fällen, Wurzelwerk und Gesträuch zu beseitigen und zu entsorgen. Hierzu wird eine Wertminderung in Höhe von 15.000,00 € vorgenommen.

Während des mehrjährigen Leerstands (2013 Auszug des letzten Mieters, 2017 letzte Begehung durch den Schornsteinfeger) könnten sich Schäden ergeben haben, zum Beispiel durch mangelnde oder nicht vorhandene Beheizung, in der Folge eventuell Schimmelbildung, möglicherweise Schädlingsbefall. Möglicherweise Leitungswasserschäden und/oder

Vandalismusschäden. Bei einem Gebäude, das seit offenbar mehreren Jahren nicht mehr genutzt ist, sind vielfältige Schäden denkbar.

Da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde, ist aufgrund der vorerwähnten Risiken ein pauschaler Abschlag auf den Verkehrswert vorzunehmen, der mit 50.000,00 € beziffert wird.

6. Verkehrswertermittlung

Definition des Verkehrswertes

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, den sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Die Wahl des Verfahrens richtet sich nach den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes.

Wertermittlungsgrundlagen

Bei dem Gutachterausschuss im Ennepe-Ruhr-Kreis wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u. a. alle Daten aus den von den Notaren an den Gutachterausschuss weitergegebenen Abschriften von Kaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Der Gutachterausschuss ermittelt und veröffentlicht u. a. die Bodenrichtwerte sowie Liegenschaftszinssätze und Immobilienrichtwerte, die für die Grundstückswertermittlung erforderlich sind.

6.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Praxis der Wertermittlung sieht zunächst grundsätzlich drei gleichrangige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstückes vor, nämlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren.

Nach welchem Verfahren der Verkehrswert zu ermitteln ist, richtet sich nach den besonderen Umständen des einzelnen Falles. Dabei sind insbesondere die Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes zu beachten.

Üblicherweise sind möglichst zwei weitgehend voneinander unabhängige Verfahren zur Bewertung heranzuziehen, das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des Wertermittlungsergebnisses.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Vergleichswertverfahren im Wesentlichen bei Vorliegen von Kaufpreisen geeigneter Vergleichsgrundstücke herangezogen. Von wesentlicher Bedeutung ist das Vergleichswertverfahren zum Beispiel bei der Bewertung von Eigentumswohnungen oder Reihenhäusern. Vergleichspreise sind für den hier behandelten Bewertungsfall nicht verfügbar, Immobilienrichtwerte, die die Durchführung des Vergleichswertverfahrens ermöglichen würden, sind ebenfalls nicht verfügbar.

Das Ertragswertverfahren wird genutzt, um die Aspekte des wirtschaftlichen Handelns mit einzubeziehen. Es kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Vordergrund steht, zum Beispiel bei Mietwohngrundstücken, gemischt genutzten Grundstücken, sowie gewerblich genutzten Grundstücken.

Das Sachwertverfahren ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Herstellungskosten für die Preisbildung maßgeblich sind. Dies gilt überwiegend für Ein- und Zweifamilienhäuser.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes Dreifamilienhaus. Derartige Objekte können sowohl als Sachwertobjekt als auch als Kapitalanlageobjekt betrachtet werden.

Ein Dreifamilienhaus wird häufig erworben, um eine Wohnung im Gebäude selbst zu nutzen und mit Mieterträgen der weiteren Wohnungen die Finanzierungsbelastung zu reduzieren.

Zur vorwiegenden Kapitalanlage werden Dreifamilienhäuser ebenfalls häufig erworben. In diesem Fall steht die Renditeerzielung im Vordergrund.

Aus diesem Grund wird das Sachwertverfahren angewandt. Der Gutachterausschuss im Ennepe-Ruhr-Kreis veröffentlicht Marktdaten zu Dreifamilienhäusern, mit denen der regionale Markteinfluß abgebildet werden kann.

Als zweites Verfahren wird das Ertragswertverfahren durchgeführt. Es stehen Marktdaten zur Verfügung, der Gutachterausschuss hat Liegenschaftszinssätze für Dreifamilienhäuser abgeleitet.

Der Verkehrswert wird anschließend aus beiden Verfahrensergebnissen ermittelt.

Das Vergleichswertverfahren kann nicht durchgeführt werden, da keine Vergleichskaufpreise zur Verfügung stehen und ein Immobilienrichtwert für den Bereich des Bewertungsobjektes nicht veröffentlicht wurde.

6.2. Bodenwertermittlung

6.2.1. Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert für baureife Grundstücke mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Bodenrichtwerte enthalten wertanteilig Erschließungs- sowie Kostenerstattungsbeiträge nach BauGB.

Der Bodenrichtwert ist kein Verkehrswert. Er ist bezogen auf typische Nutzungs- und Wertverhältnisse in der jeweiligen Bodenrichtwertzone. Er berücksichtigt nicht die besonderen Eigenschaften einzelner Grundstücke.

Abweichungen eines zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, insbesondere hinsichtlich des Entwicklungszustandes, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bodenbeschaffenheit, der Grundstücksgröße, der abgabenrechtlichen Situation und des Grundstückszuschnitts bewirken Abweichungen des Bodenwertes vom Bodenrichtwert.

Das Bodenrichtwertgrundstück wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis zum 01.01.2025 bei Erfüllung der nachstehenden Kriterien mit **250,00 €/m²** bewertet.

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitragszustand: Beitragsfrei

Nutzungsart: Wohnbaufläche

Geschossflächenzahl: 0,8
(wertrelevante Geschossflächenzahl (§16 Abs. 4 ImmoWertV))

Die zum Bewertungsobjekt gehörende Grundstücksfläche ist mit 509 m² geringfügig kleiner als das Bodenrichtwertgrundstück, das mit 600m² definiert wurde. Um die Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstücksgröße in marktkonformer Weise berücksichtigen zu können, sind vom Gutachterausschuss Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht worden.

Die wertrelevante Geschossfläche wird für Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss mit jeweils 106,72 m² ermittelt. Für das 2. Obergeschoss/Dachgeschoss wird eine Geschossfläche von 92,52 ermittelt. Der Spitzboden erscheint aufgrund der in den Bauzeichnungen angegebenen Raumhöhe nutzbar zu sein. Die Geschossfläche wird mit 77,02 m² ermittelt und mit 75% dieser Fläche = 57,77 m² berücksichtigt. Es ergibt sich eine gesamte wertrelevante Geschossfläche von 363,73 m² / rd. 364 m². Im Verhältnis zur Grundstücksfläche von 509 m² ergibt sich eine Geschossflächenzahl von 0,7.

Die Umrechnungskoeffizienten hierzu sind im Grundstücksmarktbericht angegeben.

WGFZ 0,8 = UK 0,94, WGFZ 0,7 = UK 0,91

250 €/m² Bodenrichtwert x 0,91 / 0,94 = rd. 242,00 €/m²

6.2.2. Ermittlung des Bodenwertes

Bodenwertermittlung:

509 m² x 242 €/m² = 123.178 € / **rd. 123.000,00 €**

6.3. Sachwertermittlung

Beim Sachwert ist der Wert der baulichen Anlagen nach Herstellungswerten zu ermitteln.

Der Wert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen wird nach § 37 ImmoWertV pauschal zum Zeitwert geschätzt. Aufgrund der Vorgaben des Gutachterausschusses wird der für freistehende Dreifamilienhäuser angegebene Ansatz in einem Bereich von 12 - 20.000 € im vorliegenden Fall in Höhe von 15.000,00 € gewählt.

Nebengebäude /Garagen sind nicht vorhanden.

Die Herstellungskosten werden nach den NHK 2010 (Normalherstellungskosten 2010) gemäß Wertermittlungsrichtlinien ermittelt und mit Hilfe geeigneter Baupreis - Indexreihen an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag angepasst.

Die Normalherstellungskosten umfassen auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere die Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen.

Besondere Bauteile, die bei der Berechnung der Bruttogrundfläche unberücksichtigt bleiben, sind gegebenenfalls zusätzlich zu erfassen. Solche sind in diesem Bewertungsfall nach Außenbesichtigung und vorliegenden Bauzeichnungen nicht zu berücksichtigen.

Zur Berücksichtigung des Alters der baulichen und sonstigen Anlagen wird eine Alterswertminderung vorgenommen.

Die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes wird auf Grundlage der Modellvorgaben des Gutachterausschusses mit 80 Jahren angenommen. Das Baujahr wurde mit dem Jahr 1929 festgestellt.

Die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer wird unter Anwendung des Modells zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Ein- und Zweifamilienhäuser unter Berücksichtigung von Modernisierungen gemäß ImmoWertV, Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) mit 20 Jahren angenommen.

Wenngleich die mit 80 Jahren aufgrund der Modellvorgaben des Gutachterausschusses angenommene Gesamtnutzungsdauer bei einem Baujahr 1929 und einem Bewertungstichtag im Jahre 2025 bereits erreicht und überschritten ist, muß berücksichtigt werden, daß im Laufe der Lebensdauer eines Gebäudes zumindest im Rahmen laufender Instandhaltungsmaßnahmen immer wieder investiert und damit auch modernisiert wird. So wurden z. B. in den 1985 – 1994 Gas – Kombithermen angeschafft und in den 3 Wohnungen im Gebäude eingebaut, während bei Errichtung des Gebäudes im Jahre 1929 höchstwahrscheinlich Kohleöfen vorhanden waren. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird zudem die Erneuerung der Gas- Kombithermen unterstellt sowie die ggfls. erforderliche Modernisierung der Elektroanlagen in den Wohnungen. Hierzu wurden Wertabschläge berücksichtigt.

Weitere wertrelevante Modernisierungsmaßnahmen, die in diesem Modell zusätzliche Berücksichtigung hätten finden können, sind keine bekannt. Eine Objektbesichtigung, die hierüber Aufschluß hätte geben können, wurde nicht ermöglicht.

Es ergibt sich daher eine lineare Alterswertminderung von 75 %.

Sachwertermittlung

Bruttogrundfläche		413,00 m ²
Normalherstellungskosten gem. NHK 2010	758 €/m ²	
Gebäudestandardkennzahl:	1,96	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen		<u>313.054,00 €</u>
Umrechnung auf Wertermittlungstichtag gem. Baupreisindex (2010=100) Faktor:	1,872	
Herstellungswert		586.037,09 €
Altersbedingte Wertminderung Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre Restnutzungsdauer geschätzt 20 Jahre		
Alterwertminderung linear	75,00%	<u>-439.527,82 €</u>
Gebäudewert am Wertermittlungstichtag		146.509,27 €
Zeitwert der Außenanlagen pauschal		15.000,00 €
Bodenwert:		<u>123.000,00 €</u>
Vorläufiger Sachwert		284.509,27 €

Marktanpassung

Das Ergebnis des obigen Verfahrens ist der vorläufige Sachwert, der Substanzwert des Grundstücks, der mit Hilfe des sogenannten Sachwertfaktors auf die am Wertermittlungstichtag maßgeblichen Bedingungen auf dem Grundstücksmarkt anzupassen ist, d. h., es ist abzustellen auf die durchschnittlich zu erzielenden Marktpreise. Die Höhe des Sachwertfaktors wird durch die Objektart, die Höhe des vorläufigen Sachwertes und die Lage des zu bewertenden Objekts wesentlich beeinflusst.

Der Gutachterausschuss im Ennepe-Ruhr-Kreis hat Sachwertfaktoren für Dreifamilienhäuser abgeleitet, die aus Kaufverträgen ermittelt wurden, für die der errechnete vorläufige Sachwert dem tatsächlich erzielten Kaufpreis gegenübergestellt wurde. Die so ermittelten Faktoren sind im Grundstücksmarktbericht ausgewiesen.

Der für das Bewertungsobjekt ermittelte vorläufige Sachwert wurde mit rund 285.000 € ermittelt.

Der durch den Gutachterausschuss ermittelte Sachwertfaktor beträgt bei einem vorläufigen Sachwert von 200.000,00 € 1,22, bei einem vorläufigen Sachwert von 400.000,00 € beträgt der Sachwertfaktor 0,93.

Der Faktor wird in Ermangelung weiterer, näherer Erkenntnisse zum Wohngebäude, so übernommen und für einen vorläufigen Sachwert von 285.000 € durch interpolieren aus dem gegebenen Zahlenmaterial mit 1,10 ermittelt.

Die im Rahmen der unter Ziffer 5.3. zuvor beschriebenen „objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ werden im Anschluss an die durch den Sachwertfaktor erfolgte Marktanpassung berücksichtigt.

Vorläufiger Sachwert:		284.509,27 €
Sachwertfaktor	x 1,1 =	312.960,20 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
Modernisierungserfordernis Heizung/Elektrik		-33.000,00 €
Grundstücksbearbeitung		-15.000,00 €
Wertminderung wegen nicht ermöglichter Besichtigung		<u>-50.000,00 €</u>
Sachwert:		214.960,20 €
	rd.	215.000,00 €

6.4. Ertragswertermittlung

Wie bereits unter Ziffer 6.1. zur Auswahl des Wertermittlungsverfahrens ausgeführt, ist die Ertragswertermittlung vorrangig zur Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften geeignet, die zur Erzielung von Erträgen dienen. Dreifamilienhäuser werden auch zur Kapitalanlage errichtet oder erworben, der Gutachterausschuss stellt zudem Liegenschaftszinssätze für Dreifamilienhausgrundstücke zur Verfügung. Daher wird zusätzlich zur Sachwertermittlung die Ertragswertermittlung durchgeführt.

Der Wert der baulichen Anlage wird dabei auf der Grundlage des Ertrages ermittelt.

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen, der Reinertrag errechnet sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Der Rohertrag erfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen, insbesondere Mieten und Pachten.

Die Bewirtschaftungskosten sind die Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks laufend erforderlich sind, es sind die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, d. h., er stellt ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Welcher Zinssatz bei der Berechnung zugrunde zu legen ist, ist abhängig von der Art des Objekts und den zum Wertermittlungsstichtag auf dem Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt die allgemeinen, vom Grundstücksmarkt erwarteten, Ertrags- und Wertentwicklungen.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes wird insbesondere beeinflusst durch die Situation des örtlichen Wohnungsmarktes, die Lage des Objekts und die damit verbundene Renditeerwartung aus der Vermietung der Liegenschaft.

Ermittlung des Rohertrages

Das Wohnhaus war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung komplett unbewohnt, eine Vermietung ist nicht gegeben.

Bei der Ermittlung des Rohertrages ist von den nachhaltig erzielbaren ortsüblichen Mieten auszugehen.

Die marktübliche und nachhaltig erzielbare Miete wird abgeleitet aus der Vergleichsmietentabelle für die Städte Gevelsberg, Ennepetal, Gevelsberg und Breckerfeld, gemeinsam erstellt durch Haus und Grund Gevelsberg e.V. und die örtlichen Mietervereine.

Die Vergleichsmietentabelle differenziert nach der Qualität der Wohnlage und dem Baujahr.

Es wird eine gute Wohnlage angenommen und die Baujahresklasse bis 1967. Der technische Zustand und die tatsächliche Ausstattung sind nicht bekannt, da eine Besichtigung nicht ermöglicht wurde.

In der Vergleichsmietentabelle wird eine Mietpreisspanne von 5,65 €/m² bis 6,65 €/m² ausgewiesen. Der Mittelwert wird mit 6,15 €/m² angegeben. Als Mietpreisbasis für diese Ertragswertermittlung wird unter Berücksichtigung der Wohnlage der obere Wert der angegebenen Mietpreisspanne angenommen, Informationen zur Ausstattung der Wohnungen sind nicht bekannt.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind der Anlage 3 der ImmoWertV entnommen, sie werden jährlich angepasst. Für die Ertragswertermittlung werden die genannten Bewirtschaftungskosten ebenfalls auf dieser Basis verwandt.

Die Verwaltungskosten werden zur Wahrung der Modellkonformität unter Berücksichtigung der Vorgaben des Gutachterausschusses mit 359,00 €/jährlich für jede Wohnung angenommen.

Die Instandhaltungskosten werden zur Wahrung der Modellkonformität unter Berücksichtigung der Vorgaben des Gutachterausschusses mit 14,00 € je m² Wohnfläche angenommen.

Das Mietausfallwagnis wird mit 2 % angenommen.

Liegenschaftszinssatz

Gemäß Auswertungen des Gutachterausschusses ist für Dreifamilienhäuser mit einer Restnutzungsdauer von mindestens 25 Jahren ein Liegenschaftszinssatz von durchschnittlich - 0,1 % abgeleitet worden, die Standardabweichung wird mit 2,1 angegeben. Allerdings wurden Objekte mit einer Restnutzungsdauer von weniger als 25 Jahren in die Untersuchung nicht einbezogen. Für das Bewertungsobjekt wurde eine Restnutzungsdauer von 20 Jahren ermittelt.

Unter Berücksichtigung der guten Wohnlage und der mit rd. 70 m² eher geringen Wohnfläche je Wohneinheit wird für die folgende Ertragswertermittlung der Liegenschaftszinssatz mit 1,50 % angenommen.

Abschließend sind die Werteeinflüsse zur berücksichtigen, die sich aus den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen ergeben (Ziff. 5.2.)

Ertragswertermittlung

Wohnungen 1 - 3	203 m ²	x	6,65 €/m ²	=	1.349,95 €	
Jahresrohertrag			12 Monate	x	1.349,95 €	= 16.199,40 €
<i>Bewirtschaftungskosten</i>						
Verwaltungskosten Wohnen	3	x	359,00 €	=	1.077,00 €	
Instandhaltungskosten Wohnen	203 m ²	x	14,00 €/m ²	=	2.842,00 €	
Mietausfallwagnis	2%	x	16.199,40 €	=	323,99 €	
					4.242,99 €	= -4.242,99 €
						11.956,41 €
<i>Verzinsung des Bodenwertes</i>						
Bodenwert			123.000,00 €			-1.845,00 €
Liegenschaftszinssatz			1,50%			10.111,41 €
<i>Ertrag der baulichen Anlagen</i>						
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre					
Restnutzungsdauer	20 Jahre					
Vervielfältiger bei Liegenschaftszinssatz 1,5% und Restnutzungsdauer 20 Jahre			17,17			
Ertragswert der baulichen Anlagen						173.599,18 €
zzgl. Bodenwert						123.000,00 €
						296.599,18 €
<i>Besondere objektspezifischer Grundstücksmerkmale</i>						
Modernisierungserfordernis Heizungen/Elektrik						-33.000,00 €
Grundstücksbearbeitung						-15.000,00 €
Wertminderung wegen nicht ermöglichter Besichtigung						-50.000,00 €
Ertragswert						198.599,18 €
						rd. 199.000,00 €

7. Verkehrswert

Sind zur Ermittlung des Verkehrswertes mehrere Verfahren herangezogen worden, so ist gemäß § 8 ImmoWertV der Verkehrswert aus den angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Der Sachwert wurde mit rd. 215.000,--€ ermittelt.

Der Ertragswert wurde mit rd. 199.000,--€ ermittelt.

Zur Bestimmung der Gewichtung der Wertermittlungsergebnisse aus den herangezogenen Verfahren sind die gleichen Regeln anzuwenden, wie für die Begründung der Verfahrenswahl. Danach ist ein Verfahrensergebnis umso mehr zu gewichten, als es dem im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblichen Preisbildungsmechanismus des jeweiligen Grundstücksteilmarktes entspricht.

Bei einem Dreifamilienhaus handelt es sich häufig um ein Objekt zur vorwiegenden Eigennutzung. Dazu wurde die Wertermittlung im Sachwertverfahren vorgenommen.

Das Ertragswertverfahren wurde durchgeführt, da Dreifamilienhäuser auch als reine Kapitalanlageobjekte erworben werden.

In diesem Bewertungsfall ist zu berücksichtigen, daß für mögliche Eigennutzer die Wohnfläche je Etage mit rd. 70 m² als zu klein betrachtet werden wird. Die Zusammenlegung zweier Wohnetagen zur Eigennutzung ist mit erheblichem zusätzlichem Aufwand verbunden und führt möglicherweise nicht zu einem akzeptablen Ergebnis.

Die Wohnungsgrößen mit rd. 70 m² und dem Zuschnitt - 3 Zimmer, Küche, Bad und Loggia (EG und 1.OG) und einer ortsüblichen Kaltmiete von insgesamt unter 500 € je Wohnung lassen sich in der guten Wohnlage sicherlich unproblematisch vermieten.

Der Verkehrswert wird daher ausschließlich aus dem Ertragswert abgeleitet.

Der Verkehrswert für das

mit einem freistehenden Dreifamilienhaus bebaute Grundstück
Jahnstr. 29, 58285 Gevelsberg,

Grundbuch von Gevelsberg, Blatt 582A
Gemarkung: Gevelsberg
Flur: 21
Flurstück: 152

wird zum Wertermittlungstichtag 23.04.2025 mit rd.

199.000,-- €

In Worten: Einhundertneunundneunzigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bestätigt mit seiner Unterschrift, daß das Gutachten eigenverantwortlich unter seiner Leitung erstellt wurde und daß ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Lüdenscheid, den 24.06.2024

Daniel Naumann

8. Anlagen

Anlage 1 - Literaturverzeichnis

- | | |
|---------------------------|--|
| (1) Kleiber | Verkehrswertermittlung von Grundstücken
10. Auflage 2023 |
| (2) Kleiber | ImmoWertV (2021) Sammlung amtlicher Vorschriften und
Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von
Grundstücken, 13. Auflage 2021 |
| (3) Heix, Gerhard | Wohnflächenberechnung
4. Auflage 2013 |
| (4) Schmitz, Krings u. A. | Baukosten 2020/2021
Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung
24. Auflage 2020 |
| (5) Kröll, Hausmann | Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von
Grundstücken, 4. Auflage 2011 |
| (6) Wenzel | Baulasten in der Praxis
3. Auflage 2016 |
| (7) Sprengnetter (Hrsg.) | Immobilienbewertung, Loseblattsammlungen
Lehrbuch und Kommentar sowie Marktdaten und Praxishilfen |

Anlage 2 - Bauberechnungen

Berechnung der Bruttogrundfläche und der Wohn- und Nutzfläche.

Die für die Berechnung der Wohn- und Nutzfläche sowie der Bruttogrundfläche verwendeten Maßangaben sind den Bauzeichnungen entnommen.

Ermittlung der Bruttogrundfläche

KG	10,92 m x	10,00 m =	109,20 m ²
-	2,60 m x	1,30 m =	-3,38 m ²
+	2,13 m x	0,42 m =	0,89 m ²
			<u>106,71 m²</u>

EG	wie KG	106,71 m ²
1. OG	wie KG	106,71 m ²

2.OG/DG	9,50 m x	10,00 m =	95,00 m ²
-	2,60 m x	1,30 m =	-3,38 m ²
+	2,13 m x	0,42 m =	0,89 m ²
			<u>92,51 m²</u>

Gesamt: 412,66 m²
rd **413,00 m²**

Ermittlung der Wohnfläche

Erdgeschoss

Küche	3,70 m x	4,25 m	=	15,73 m ²
Zimmer 1	3,67 m x	4,20 m	=	15,41 m ²
Zimmer 2	3,67 m x	4,66 m	=	17,10 m ²
Zimmer 3	3,50 m x	4,37 m =	15,30 m ²	
+	0,52 m x	1,82 m =	0,95 m ²	= 16,24 m ²
Flur	1,25 m x	2,80 m	=	3,50 m ²
Bad	1,25 m x	1,82 m	=	2,28 m ²
				<u>70,26 m²</u>

Wohnfläche Erdgeschoss

70,26 m²

Wohnfläche 1. Obergeschoss

70,26 m²

Wohnfläche 2. Ober-/Dachgeschoss

70,26 m²

Abzug aufgrund der Bauzeichnungen	10%	<u>-7,03 m²</u>
		63,23 m²

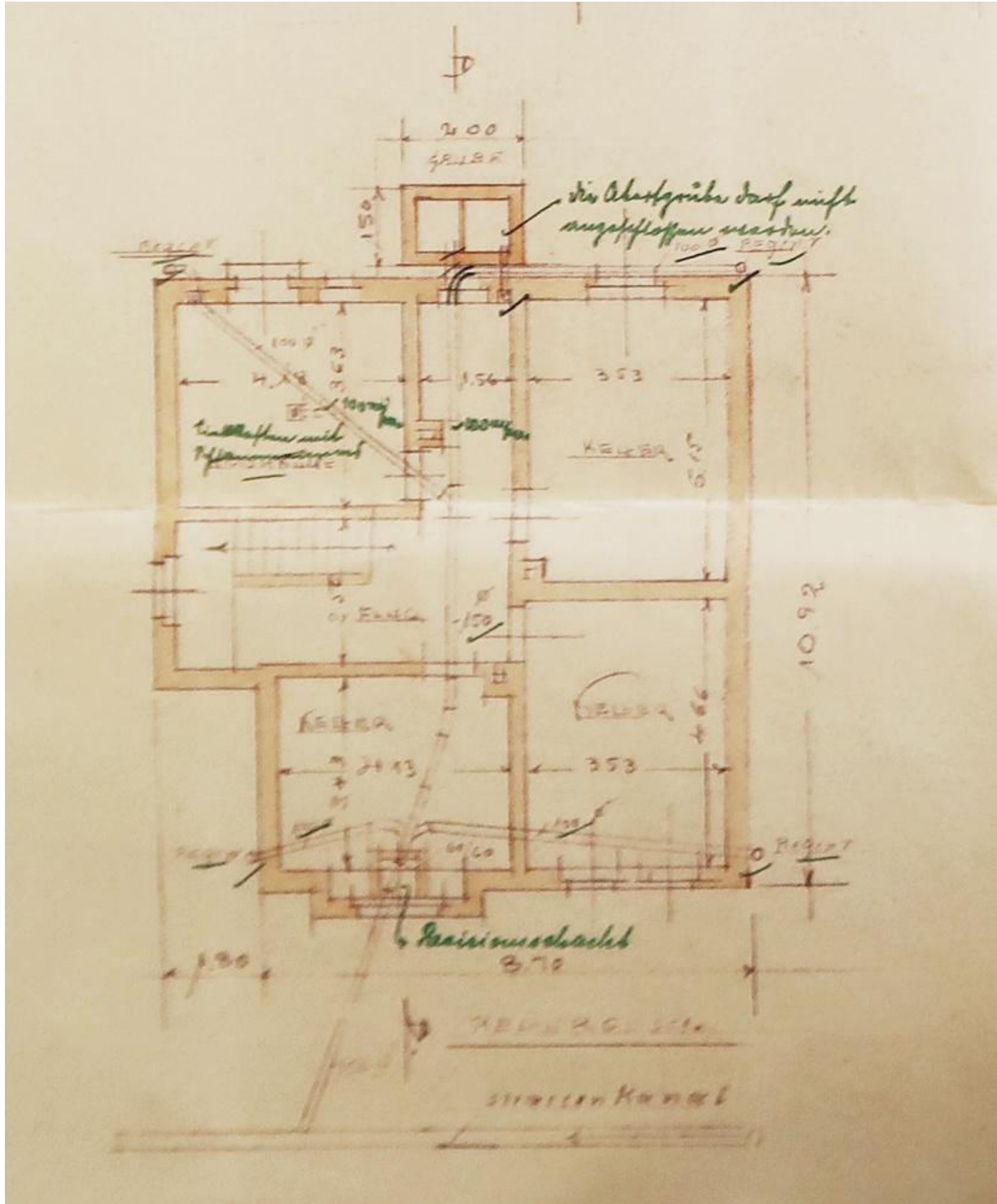
Wohnfläche gesamt:

203,75 m²
rd **204,00 m²**

Anlage 3 - Bauzeichnungen –

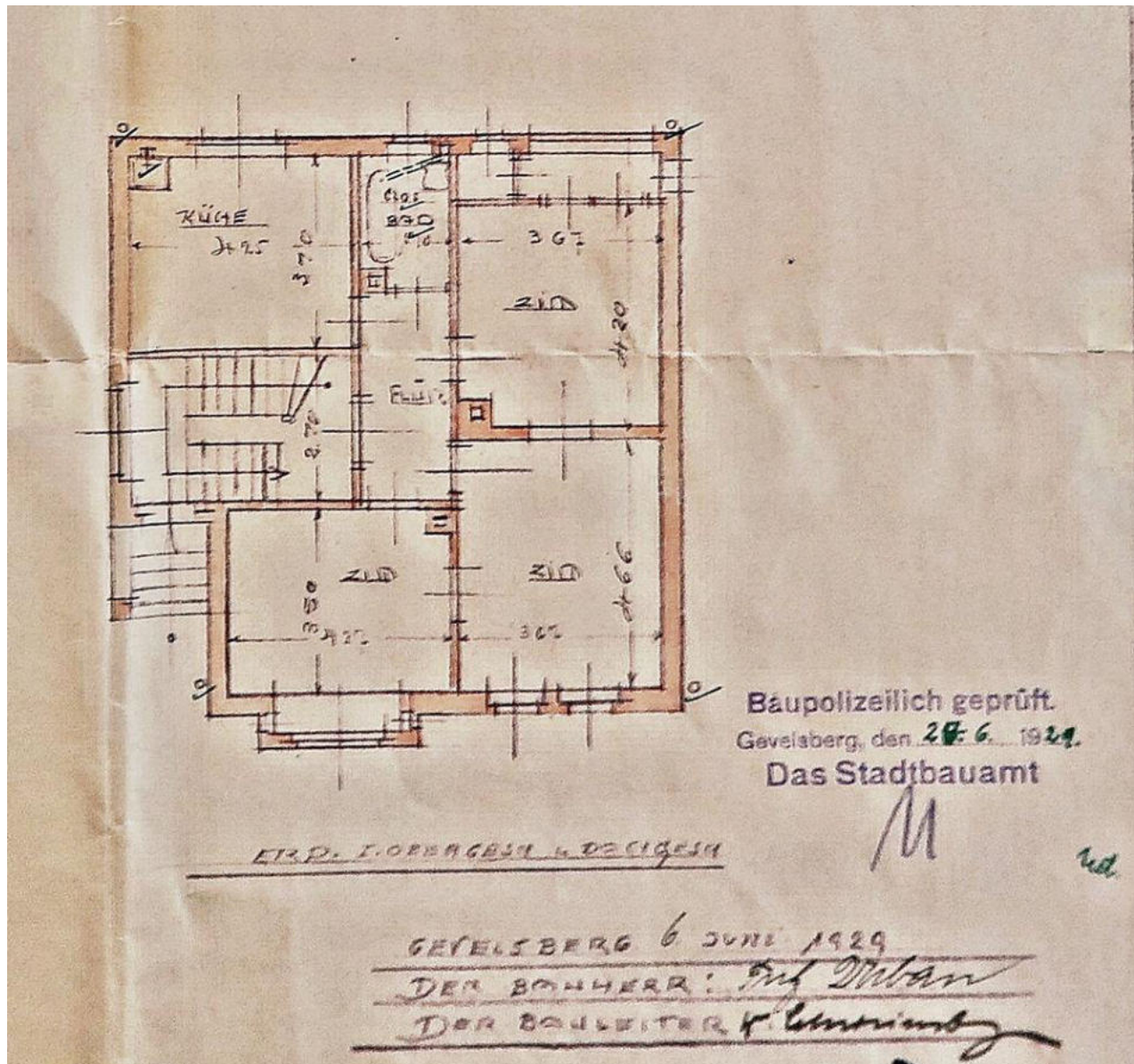
im Bauaktenarchiv der Stadt Gevelsberg waren bis auf den Bauantrag aus dem Jahre 1929 keine Unterlagen vorhanden. Die nachstehenden Bauzeichnungen wurden in einer anderen Behörde aufgefunden. Hierdurch kann jedoch nur der ursprüngliche Bestand im Jahre 1929 dokumentiert werden.

Kellergeschoss

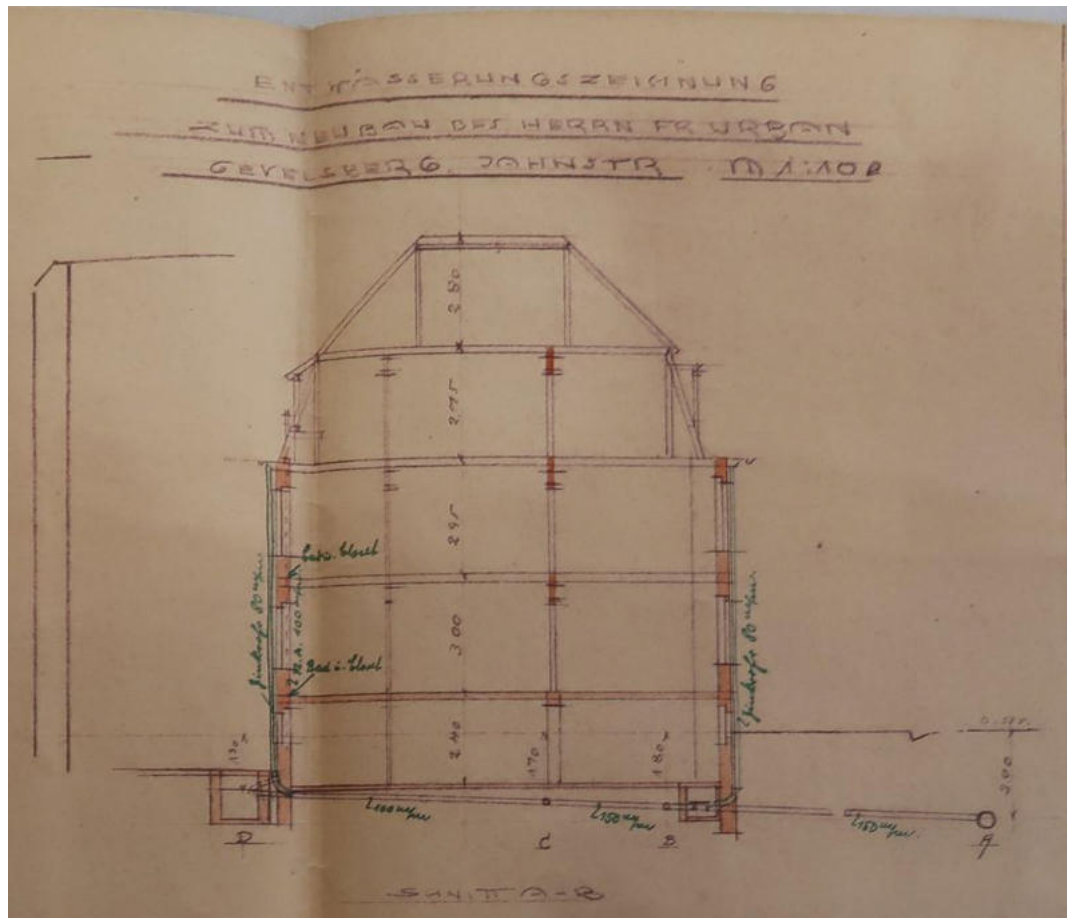


Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss

Hinsichtlich des 2. Obergeschosses ist zu vermuten, daß – zumindest geringfügige – Dachschrägen zu berücksichtigen sind, da auch die Bruttogrundfläche für das 2. OG geringer ist als die Bruttogrundfläche der darunter liegenden Geschosse. Zudem gibt die vorliegende Schnittzeichnung hierzu Anhaltspunkte. Für die Zwecke dieser Wertermittlung wurde daher die Wohnflächenangabe für das 2. OG pauschal um 10% gegenüber den darunter liegenden Geschossen verringert. Es handelt sich hierbei jedoch nur um eine Schätzung, da die korrekten Maße aus den vorliegenden Zeichnungen nicht zu ermitteln sind und eine Überprüfung vor Ort nicht möglich war, da der Zugang zum Gebäude nicht ermöglicht wurde.



Schnittzeichnung



Sämtliche Zeichnungen ohne Maßstab

Anlage 4 - Bescheinigungen der Stadt Gevelsberg und des Ennepe-Ruhr-Kreises

Stadt Gevelsberg • Postf. 2360/2380 • 58265 Gevelsberg

Herrn
Daniel Naumann
Worthstraße 26 B
58511 Lüdenscheid

Stadtentwicklung und Umwelt

Planung, Bauverwaltung, Umwelt

T 02332 771-314

F 02332 771-230

E stadtentwicklung@stadtgevelsberg.de

Auskunft erteilt: Frau Schröder

Zimmer-Nr. 2.04

Nebenstelle Großer Markt 13

Mein Zeichen: F 3.1-60-21-04

Datum 05.03.2025

Anliegerbescheinigung/Bescheinigung über Erschließungsbeiträge

Sehr geehrter Herr Naumann,

das Grundstück Jahnstraße 29 - Gemarkung Gevelsberg Flur 19 Flurstück(e) 31 - liegt an der Jahnstraße. 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

Kontaktdaten

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



Stadt Gevelsberg • Postf. 2360/2380 • 58265 Gevelsberg

Herr
Daniel Naumann
Worthstraße 26 b
58511 Lüdenscheid

Stadtentwicklung und Umwelt

Bauen

☎ 02332 771-322

☎ 02332 771-230

@svenja.becker@stadtgevelsberg.de

Zimmer-Nr. 1 – Nebenstelle Großer Markt 9

Auskunft erteilt: Frau Becker

Datum 07.03.2025

Aktenzeichen:

F3.2.7/0099/25

Grundstück:

Gevelsberg, Jahnstraße 29

Gemarkung:

Gevelsberg

Flur:

19

Flurstück(e):

31

Vorhaben:

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Sehr geehrter Herr Naumann,

das Baulastenverzeichnis von Gevelsberg enthält für das o.g. Grundstück keine Eintragung.
Diese Auskunft gilt nur für belastende Baulasten.

Nach Prüfung der umliegenden Grundstücke enthält das Baulastenverzeichnis keine
Eintragungen zugunsten des o.g. Grundstücks.

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

Mit freundlichem Gruß

Im Auftrag

gez. Becker

Kontakt-/Postanschrift

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


**ENNEPE-
RUHR-KREIS**

Der Landrat

Kreisverwaltung | Postfach 420 | 58317 Schwelm

 Herr
 Daniel Naumann
 Worthstraße 26 b
 58511 Lüdenscheid

 nur per E-Mail: info@svb-naumann.de

Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Ihr Zeichen
61/3-80-1310-19-31	04.03.2025	

 www.en-kreis.de
 Hauptstraße 92
 58332 Schwelm

 Abfallwirtschaft und
 Bodenschutz

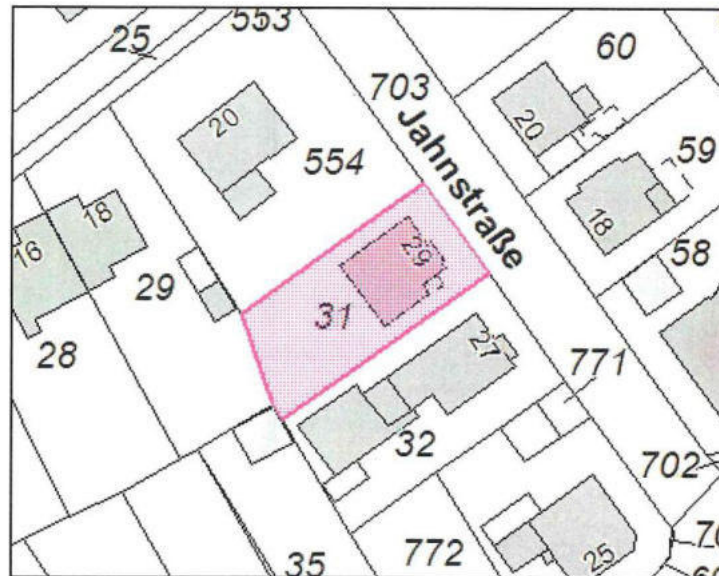
 Auskunft: Herr Fiedler
 Zimmer: 448
 02336 93-2528
 t.fiedler@en-kreis.de

 Datum
 05.03.2025

**Auskunft aus dem Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht des Ennepe-Ruhr-Kreises
für das Grundstück Gemarkung Gevelsberg, Flur 19, Flurstück 31 (= Jahnstraße 29, Gevelsberg)**

Sehr geehrter Herr Naumann,

Sie sind vom Amtsgericht Schwelm mit der Erstellung 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 DE68 4525 0035 0000 0096 96
 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

Das o. g. und im Kartenausschnitt auf der ersten Seite markierte Flurstück ist 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





Stadt Gevelsberg • Postf. 2360/2380 • 58265 Gevelsberg

Herrn Daniel Naumann

Nur per Mail: info@svb-naumann.de

Bildung, Jugend und Soziales
Soziale Leistungen

☎ 02332 771-279

☎ 02332 771-230

@klaus.bremer@stadtgevelsberg.de

Auskunft erteilt:

Herr Bremer

Zimmer-Nr. 106

Mein Zeichen: F2.3.81

Datum 05.03.2025

**Objekt: Jahnstraße 29, 58285 Gevelsberg
hier: Erstellung eines Wertgutachtens**

Sehr geehrter Herr Naumann,

hiermit bestätige ich Ihnen, dass eine Wohnungsbindung bzgl. o. g. Objektes nicht vorliegt.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag

Herr Bremer / Wohnraumförderung / Mi 9.00-11.00 • tel. Mo 9.00-11.00, Do 13.30-15.30

Kontaktdaten/Postanschrift

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 5 - Fotodokumentation

Weder das Grundstück noch das Gebäude konnten betreten werden. Zugang wurde nicht gewährt. Der Bewuchs auf dem Grundstück ist sehr dicht und hochwachsend. Das Gebäude konnte daher auch von außen nur in Teilbereichen besichtigt werden. Eine umfassende Dokumentation - auch der Außenansichten - war daher nicht möglich.

Ansicht von der Jahnstraße – Wohngebäude, wild wuchernder Bewuchs auf dem Grundstück, Grenzmauer zur Straße mit metallenen Tor- und Zaunelementen.



Grenzmauer zur Straße, metallenes Torelement, Zufahrt auf das Grundstück – dort ist lediglich ein Stellplatz vorhanden. Rechts daneben ein metallenes Tor – Zugang zum Grundstück und Gebäude.



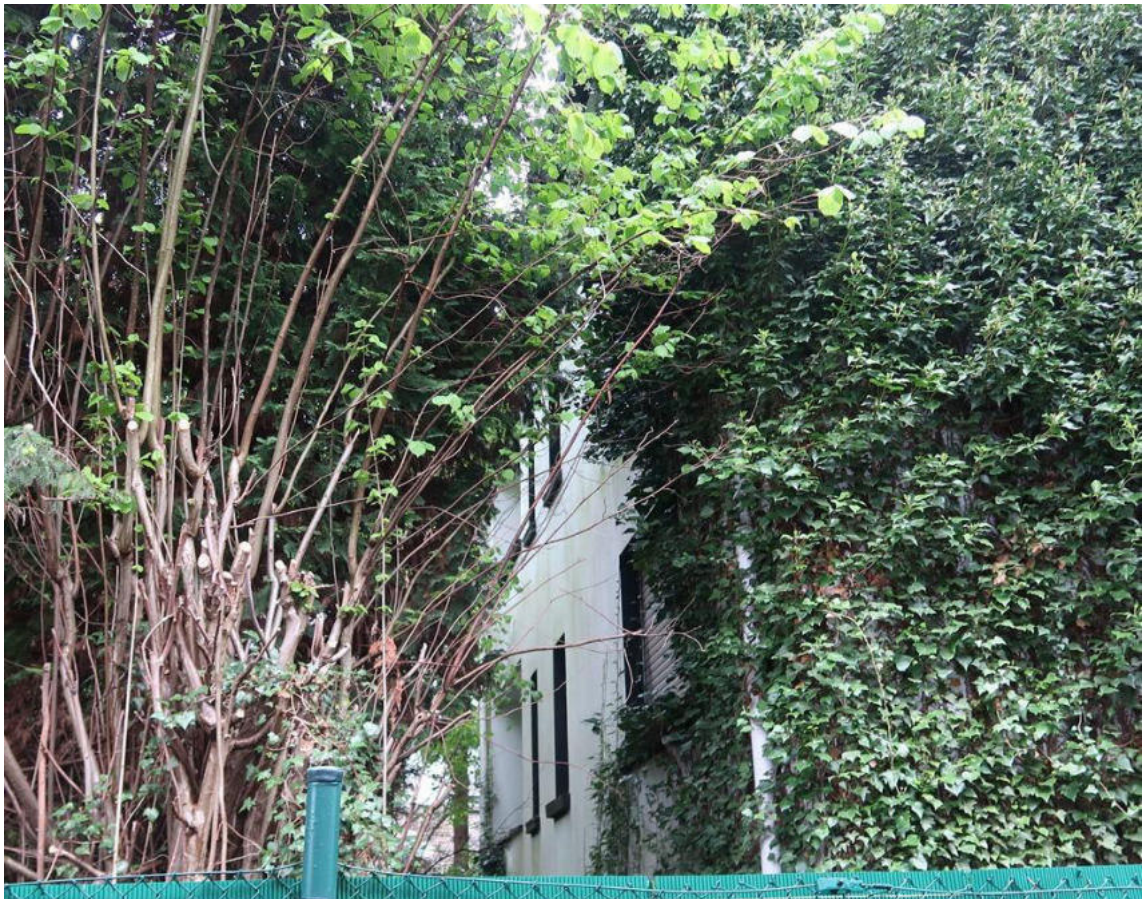
Hauszugang im Hintergrund mit Plexiglasüberdachung (schadhaft), Haustür als Vollholzkonstruktion. Stellplatzfläche komplett mit Efeu überwuchert.



Straßenseitige Aufnahme eines der Fenster im Erdgeschoss, die Rolläden sind herabgelassen.



Rückseite des Gebäudes. Im unteren Bereich des Fotos ist die Loggia erkennbar, die zur Wohnung im EG gehört. Auch hier sind die Rolläden an den Fenstern herabgelassen.





Dacheindeckung von der Jahnstraße aus (unten) und von der Rückseite aus (oben) gesehen. Schäden sind nicht erkennbar. Die Dacheindeckung ist vermutlich noch ursprünglich aus dem Jahre 1929, Tonziegel, Gaubenansichten verschiefert, Schornsteinköpfe vermutlich mit Zementfaserplatten bekleidet, möglicherweise asbesthaltig.

