

Wichtiger Hinweis

Es handelt sich hier um eine Internetversion des Gutachtens.

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

Das Originalgutachten kann vormittags zwischen

9.00 Uhr und 12.00 Uhr

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

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

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

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

E-Mail: info@buero-gentgen.de

- INTERNETVERSION -

WERTERMITTLUNG

Nr. ZS 1554.02-25

vom 02.04.2025

Auftraggeber: **Amtsgericht Schwelm**
 Zwangsversteigerung
 Az.: 44 K 19/24
 gemäß Beschluss vom 04.02.2025
 und Schreiben vom 04.02.2025

Grundstück: **Schlebuscher Straße 16**
 58285 Gevelsberg
 (Gemarkung Silschede,
 Flur 1, Flurstücke 218, 454)

Wertermittlungstichtag/
Qualitätstichtag: **02.04.2025**

Eigentümer: **siehe Beiblatt Anlage 7**

Mieter/Pächter: **siehe Beiblatt Anlage 7**

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Allgemeine Angaben	3
2 Grund- und Bodenbeschreibung	6
3 Bodenwertermittlung	9
4 Beschreibung der Bebauung.....	11
5 Beschreibung der Außenanlagen und sonstigen Anlagen	15
6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	16
7 Verfahrenswahl	17
8 Sachwertverfahren	18
9 Verkehrswert (Marktwert).....	22
10 Anlagen:	
1 – Lageplan (1:1000)	
2 – Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF)	
3 – Ausschnittskopie – Grundriss EG	
4 – Ausschnittskopie – Grundriss DG	
5 – Ausschnittskopie – Gebäudeschnitt	
6 – Fotodokumentation (Fotos 1 - 28)	
7 – Beiblatt mit personenbezogenen Daten	

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Aufgabenstellung

Aufgabe der vorliegenden Wertermittlung ist die Ermittlung des Marktwertes (Verkehrswertes) des auf dem Deckblatt genannten Grundstücks im Zwangsversteigerungsverfahren 44 K 19/24 (Amtsgericht Schwelm).

1.2 Grundlagen und Verfahren der Wertermittlung

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

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

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

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

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

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

- 1.3 Grundstück : bebautes und erschlossenes Grundstück
- 1.4 Eigentümer : siehe Beiblatt Anlage 7
- 1.5 Erbbauberechtigter : ./.
- 1.6 Grundbuch von : Gevelsberg Blatt 2728
Amtsgericht : Schwelm
- 1.7 Gemarkung : Silschede
Flur : 1
Flurstücke Nrn. : 218 + 454 Größe 1.122 m²
- 1.8 Grundstücksgröße : insgesamt 1.122 m²
=====

1.9 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen, Eintragungen sind nicht vorhanden.

Bewertet wird ein baulastenfreies Grundstück.

In Abteilung II des vorgelegten Grundbuchauszugs Blatt 2728 sind folgende Lasten und Beschränkungen zu den o. a. Flurstücken eingetragen:

- siehe Beiblatt Anlage 7

Auftragsgemäß bleiben diese Grundbucheintragungen bei der Wertermittlung wertmäßig unberücksichtigt.

- 1.10 Baukostenindex : 187,4 (2010 = 100)
Baupreis-Indices des
Statistischen Bundesamtes
Wiesbaden
- 1.11 Ortsbesichtigung : 02.04.2025
- 1.12 Teilnehmer : siehe Beiblatt Anlage 7
- 1.13 Benutzte Unterlagen : – Simon/Kleiber:
Schätzung und Ermittlung von
Grundstückswerten, alle Auflagen,
Luchterhandverlag, Neuwied
- Kleiber/Simon:
Verkehrswertermittlung von Grundstücken,
alle Auflagen, Bundesanzeiger Verlag, Köln
- Grundbuchauszug Blatt 2728
(beglaubigte Kopie) vom 06.02.2025
- Lageplan (1:1000) vom 18.02.2025,
vgl. Anlage 1
- Auszüge aus der Bauakte
- wesentliche rechtliche Grundlagen der
Marktwertermittlung, insbesondere Baugesetzbuch, Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV) und die zugehörigen Muster-Anwendungshinweise (ImmoWertA).

2 GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG

2.1 Entwicklungszustand/ Grundstücksqualität

: baureifes Land

2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

: Nach Rücksprache mit den zuständigen Behörden liegt das zu bewertende Grundstück nicht innerhalb eines rechtsgültigen Bebauungsplans. Eine Beurteilung erfolgt nach § 34 Baugesetzbuch.

2.3 Baugebiet

: Wohnbaufläche nach Darstellung im Flächennutzungsplan

2.4 Makrolage

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

Verwaltungsmäßig gehört die Stadt Gevelsberg zum Regierungsbezirk Arnsberg und hat ca. 31.000 Einwohner.

Gevelsberg grenzt an die kreisfreie Stadt Hagen sowie die kreisangehörigen Städte Breckerfeld, Ennepetal, Schwelm, Sprockhövel und Wetter (alle Ennepe-Ruhr-Kreis).

Das Stadtgebiet umfasst eine Fläche von ca. 26 km².

Verkehrstechnisch ist die Stadt Gevelsberg über die Autobahn A 1 gut zu erreichen und somit auch an die Autobahnen A 43 und A 46 angeschlossen.

2.5 Mikrolage

: Das Bewertungsobjekt liegt in Gevelsberg-Silschede im Bereich „Am Büffel“.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs und öffentliche Einrichtungen bedürfen der Anfahrt. Anschlussstellen zum öffentlichen Personennahverkehr sind in der Nähe vorhanden.

Himmelsrichtung

: Schlebuscher Straße im Westen des Grundstücks

2.6 Bodenbeschaffenheit

Oberfläche

: nahezu eben

Baugrund

: als normal und tragfähig unterstellt

Altlasten

: Im Altlastenverdachtsflächenkataster des Ennepe-Ruhr-Kreises in Schwelm sind keine Eintragungen vorhanden.

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

2.7 Grundstücksgestalt

Form

: insgesamt unregelmäßig,
vgl. Lageplan (Anlage 1)

Frontbreite

: zur Schlebuscher Straße:
ca. 18,0 m

Grundstückstiefe

: max. ca. 60,0 m

Anmerkung

: Es wurde nicht geprüft, ob die genutzte Grundstücksfläche mit den im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Grundstücksflächen übereinstimmt.

2.8 Erschließungszustand

Art der Straße	: ausgebaute Nebenstraße
Versorgungsleitungen	: die zur Nutzung erforderlichen vorhanden
Entwässerung	: städtische Kanalisation

Erschließungsbeiträge nach BauGB fallen nach Auskunft des Bauverwaltungsamtes der Stadt Gevelsberg für das Grundstück nicht mehr an.

Inwieweit Beiträge nach KAG bei einem weiteren Straßenausbau erhoben werden, kann vom Sachverständigen nicht beurteilt werden.

3 BODENWERTERMITTLUNG

3.1 Methode der Bodenwertermittlung

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

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

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

3.2 Bodenwertermittlung aus Vergleichspreisen

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

3.3 Bodenwertermittlung aus Bodenrichtwerten

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

zonaler Richtwert:

225,00 €/m² baureifes Land; beitragsfrei
W; 700 m²

3.4 Bodenbewertung

Das Richtwertgrundstück ist lt. Ausweisung 700 m² groß. Da das Bewertungsgrundstück mit 1.122 m² größer ist, wird der zonale Richtwert bei der Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks mit den vom Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungsfaktoren wie folgt angepasst:

$$225,00 \text{ €/m}^2 \times 0,87/0,93 = 210,48 \text{ €/m}^2$$

Für den Grundstückszuschnitt hält der Sachverständige einen Abschlag von 10 % für angemessen.

$$210,48 \text{ €/m}^2 - 10 \% = \text{rd. } 189,00 \text{ €/m}^2$$

Bodenwert:

$$1.122 \text{ m}^2 \times 189,00 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 212.000,00 \text{ €}$$

=====

4 BESCHREIBUNG DER BEBAUUNG

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

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

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

Beim Ortstermin wurden insgesamt 28 Fotos gefertigt, die dem Gutachten als Anlage 6 "Fotodokumentation" (Fotos 1 bis 28) beigelegt sind.

4.1 Gebäudebezeichnung : Einfamilienwohnhaus, 3 Garagen

4.2 angegebenes Baujahr : Ursprungsbaujahr ca. 1961
Umbau/Modernisierung ca. 2013

4.3 Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre

4.4 bauliche Gegebenheit

- massives freistehendes Gebäude mit massiv angebauter Doppelgarage und massiver freistehender Einzelgarage
- Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss, Spitzboden (ausgebaut); vgl. Gebäudeschnitt in Anlage 5

- Gebäudenutzung:
 - KG: Nebenräume, Keller, Haustechnik
 - EG: Wohnräume, Terrasse;
vgl. Grundriss in Anlage 3
 - DG: Wohnräume, Balkon;
vgl. Grundriss in Anlage 4
- Mauerwerk, z. T. Leichttrennwände
- Stahlbetondecken, Holzbalkendecken
- Holztreppen, massive Treppe ins KG
- Holzsatteldach mit Pfannendeckung und Aufdachdämmung (im Jahr 2013 erneuert); Dachgauben mit Pfannendeckung und Bekleidung; Kaminkopf bekleidet
- Fassaden: verputzt (älteres Wärmedämmverbundsystem)

4.5 Ausstattungsgegebenheiten

- Estrich bzw. Holzdielung mit Belägen, z. T. Bodenfliesen, z. T. Vinyl-Bodenbelag mit Korkdämmung
- Kunststofffenster mit überwiegend 2-fach und z. T. 3-fach-Isolierverglasung unterschiedlicher Baujahre (z. T. im Jahr 2013 erneuert); z. T. abschließbar; z. T. elektrisch betriebene Rollläden
- z. T. Dachflächenfenster
- Holztüren mit z. T. Glaseinsatz, Holzzargen
- Elektroinstallation im Jahr 2013 erneuert
- Sanitäreinrichtung (im Jahr 2013 erneuert)
 - im DG: modernes gefliestes Bad
(Wanne, Dusche, WC, Doppelwaschtisch, Designbadheizkörper)
 - im EG: modernes gefliestes Bad
(Dusche, WC, Waschbecken, Designbadheizkörper)

- Warmwasserzentralheizung mit Gasfeuerung (Heizkörper erneuert; Rohrleitungen in Kupfer)

4.6 Restnutzungsdauer

Die Bebauung ist zum Stichtag 64 Jahre alt und hat damit bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren noch eine rechnerische Restnutzungsdauer (RND) von 16 Jahren. Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung kann sich die Restnutzungsdauer verlängern, wenn bezogen auf das Baujahr Modernisierungsmaßnahmen erfolgt sind. Im vorliegenden Fall können nach der Immobilienwertermittlungsverordnung folgende Modernisierungspunkte vergeben werden:

- | | |
|---|----------------------|
| – Dacherneuerung incl.
Verbesserung der Wärmedämmung | 2 |
| – Modernisierung der Fenster und
Außentüren | 1 |
| – Modernisierung des Leitungssystems | 1 |
| – Modernisierung von Bädern | 1 |
| – Modernisierung des Innenausbaus | 1 |
| – wesentliche Verbesserung der
Grundrissgestaltung | $\frac{1}{7}$ Punkte |

Für diese Punktzahl ergibt sich lt. ImmoWertV eine RND von 33 Jahren (fiktives Alter = 47 Jahre).

4.7 Sonstiges

- : – Wände überwiegend neu verputzt (in 2013)
- in die Decken eingebaute Einbauspots
- Alarmanlage
- Balkon im DG (Richtung Garten)
- Kaminofen im Wohnzimmer (EG)
- z. T. Bodenverfliesung im KG

- z. T. Heizkörper im KG
- Einzelgarage mit Stahlschwinger, steile Zufahrt
- Doppelgarage mit elektrisch betriebenen Rolltoren, Bodenverfliesung, Fenster und Tür zum Garten, z. T. steile Zufahrt
- Abfangekonstruktion im EG zur Schaffung eines großen Wohnraums

4.8 Bemerkungen

: Es wird unterstellt, dass in den nicht eingesehenen oder einsehbaren Bereichen keine verkehrswertbeeinflussenden Befallserscheinungen vorliegen.

5 BESCHREIBUNG DER AUSSENANLAGEN UND SONSTIGEN ANLAGEN

5.1 Außenanlagen

Entwässerungseinrichtung	: an städtischen Kanal
Versorgungseinrichtungen	: an öffentliche Netze
Bodenbefestigungen	: Hauszuwegung und Gartenweg in Pflasterung; Garagenzufahrt (Einzelgarage) in Waschbetonplattierung; Garagenzufahrt (Doppelgarage) in Pflasterung; Terrassen
Einfriedungen	: z. T. Zaunanlagen, z. T. Zufahrtstore, z. T. Palisadenzaun
Gartenanlagen	: Hausgarten mit Rasenfläche, Baum- und Strauchbepflanzung; straßenseitiger Ziergarten

5.2 sonstige Anlagen

- Eingangsüberdachung
- Balkon im DG (gartenseitig)
- Außenwasserzapfstelle
- Holzgartenhaus mit Terrasse (Platten und Holz)
- Gewächshaus
- Geräteschuppen
- Überdachungskonstruktion mit Welldeckung im Bereich der Wohnhaus-terrasse
- Zugangstor zwischen Wohnhaus und Garage
- massive Grenzmauer
- Gauben

6 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Folgende Merkmale/Gegebenheiten beeinflussen den Verkehrswert im gewöhnlichen Geschäftsverkehr:

- Einfamilienwohnhaus mit 3 Garagen, aus ehemaligem Kleinsiedlungshaus entstanden (geänderte Grundrissituation im EG; im DG kleine Räume)
- großer Gartenbereich
- steile/eingeschränkte Zufahrten zu den Garagen
- Grundstückszuschnitt
- Baumängel/Bauschäden
 - Heizung defekt
 - z. T. elektrisch betriebene Rollläden defekt
 - Alarmanlage z. Zt. defekt
 - massive Einfriedungsgrenzmauer zum Nachbargrundstück (Flurstück 91/1) stark schadhaft (Schiefstellung, Absackung, Wölbung, Putzschäden) (s. Fotos 25 - 28 in Anlage 6)
 - Kaminofen: Schamottsteine gebrochen
 - Doppelgarage z. T. abgesackt, z. T. Fassadenputzschäden, 1 Torantrieb defekt; z. T. Dach- und Wandfeuchteschäden
 - Balkon im DG unterseitig z. T. schadhaft (s. Fotos 14 - 15 in Anlage 6)
 - Gewächshaus mit Glasbruch (s. Foto 24 in Anlage 6)
 - Eingangsüberdachung unterseitig z. T. schadhaft
 - Gartenhütte z. T. mit schadhaften Holzbauteilen (s. Fotos 21 - 23 in Anlage 6)
 - z. T. Fassadenputzschäden (Wohnhaus)
 - Plattierung vor der Einzelgarage z. T. abgesackt (s. Fotos 11 - 12 in Anlage 6)

7 VERFAHRENSWAHL

Vergleichbare Immobilien werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in erster Linie unter Eigennutzungsgesichtspunkten gehandelt. Daher wird der Verkehrswert (Marktwert) aus dem **Sachwert** abgeleitet und wird auf die nachrichtliche Ermittlung des Ertragswertes verzichtet.

8 SACHWERTVERFAHREN

Methodik der Sachwertermittlung

Der Sachwert wird gebildet aus den Herstellungskosten der baulichen Anlagen, der Außenanlagen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwert.

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden i. d. R. aus altersgeminderten Herstellungskosten (z. B. Normalherstellungskosten) gebildet. Normalherstellungskosten sind nach Erfahrungssätzen anzusetzen und ggf. mit Hilfe geeigneter Indexreihen auf die Preisverhältnisse am Bewertungsstichtag anzupassen.

Der Zeitwert der Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird nach Erfahrungssätzen ermittelt, der Bodenwert ergibt sich i. d. R. aus Vergleichswerten (vgl. Ziffer 3).

Der sich daraus ergebende vorläufige Sachwert wird nach entsprechender Marktanpassung zum marktangepassten vorläufigen Sachwert.

Unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale ergibt sich der Sachwert.

Herstellungswert der Gebäude

- Brutto-Grundfläche (BGF)
gemäß Anlage 2

- Grundflächenpreis Brutto-Grundfläche (BGF):

Einfamilienwohnhaus:

Der durchschnittliche Brutto-Grundflächenpreis
in €/m² wird aus den NHK 2010 Typ 1.01
(Einfamilien-Wohnhäuser, freistehend, KG, EG,
ausgebautes DG, Standardstufen 1 - 5) abgeleitet.

Standardmerkmale	Standardstufen					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1,0				23%
Dächer				1,0		15%
Außentüren und Fenster			0,5	0,5		11%
Innenwände und -türen			1,0			11%
Deckenkonstr./Treppen			1,0			11%
Fußböden			0,5	0,5		5%
Sanitäreinrichtungen				1,0		9%
Heizung		1,0				9%
sonst. tech. Ausstattung			0,5	0,5		6%
NHK 2010 in €/m²	655	725	835	1.005	1.260	100%
Außenwände		1,0 x 23% x	725	=	167	€/m² BGF
Dächer		1,0 x 15% x	1.005	=	151	€/m² BGF
Außentüren und Fenster		1,0 x 11% x	920	=	101	€/m² BGF
Innenwände und -türen		1,0 x 11% x	835	=	92	€/m² BGF
Deckenkonstr./Treppen		1,0 x 11% x	835	=	92	€/m² BGF
Fußböden		1,0 x 5% x	920	=	46	€/m² BGF
Sanitäreinrichtungen		1,0 x 9% x	1.005	=	90	€/m² BGF
Heizung		1,0 x 9% x	725	=	65	€/m² BGF
sonst. tech. Ausstattung		1,0 x 6% x	920	=	55	€/m² BGF
NHK 2010					859	€/m² BGF
Zuschlag für Ausbau Spitzboden, Teilausbau Kellergeschoss					+ 21	€/m² BGF
					<u>880</u>	€/m² BGF

Doppelgarage und Einzelgarage:

Der durchschnittliche Brutto-Grundflächenpreis
in €/m² wird aus den NHK 2010 Typ 14.1
(Garagen, Standardstufe 4) abgeleitet.

- Garagen durchschnittlich 485 €/m² BGF

Umrechnung auf die Wertverhältnisse
am Wertermittlungstichtag

- Gebäudeherstellungskosten 2010 (Index 2010 = 100)

- Gebäudeherstellungskosten 2025 (Index = 184,7)

252 m ² x 880,00 €/m ² x 184,7 %	= 409.590,72 €
(35 + 16) m ² x 485,00 €/m ² x 184,7 %	= 45.685,55 €
	= 455.276,27 €

Herstellungswert = 455.276,27 €

Wertminderung wegen Alters

Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Alter fiktiv nach Modernisierungszustand	47 Jahre	
Abschreibung linear	58,75%	./. 267.474,81 €

Gebäudewert = 187.801,46 €

Besondere Betriebseinrichtungen

Zeitwert am Wertermittlungstichtag = 0,00 €

Zeitwert der Außenanlagen

zusammen ca. = 15.000,00 €

Wert der baulichen Anlagen

(Gebäudewert + Wert der besonderen
Betriebseinrichtungen + Wert der Außenanlagen) = 202.801,46 €

Zeitwert der sonstigen Anlagen = 10.000,00 €

Bodenwert = 212.000,00 €

vorläufiger Sachwert = 424.801,46 €

Marktanpassung

Im Marktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten sind aus Kauffällen abgeleitete Marktanpassungsfaktoren (Sachwertfaktoren) veröffentlicht, die das Verhältnis Kaufpreis zu vorläufigem Sachwert angeben. Für vergleichbare Einfamilienhäuser mit einem vorläufigen Sachwert von rd. 425.000 € liegt der entsprechende Faktor bei 1,05 ($\hat{=}$ 5 % Zuschlag).

5,0 %	von	424.801,46 €	+	<u>21.240,07 €</u>
-------	-----	--------------	---	--------------------

<u>marktangepasster vorläufiger Sachwert</u>	446.041,53 €
--	--------------

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Unter Ziffer 6 (Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) sind unter "Baumängel/Bauschäden" zahlreiche Einzelschäden aufgeführt. Ein potentieller Käufer wird im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für die Summe der Einzelschäden einen pauschalen Abschlag machen. Diesen Abschlag setzt der Sachverständige zu 10 % an.

10,0 %	von	446.041,53 €	./. <u>44.604,15 €</u>
--------	-----	--------------	------------------------

Sachwert

=	401.437,38 €
rd.	<u>400.000,00 €</u>

9 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

9.1 Verfahren

Zur Verkehrswertbildung des zu bewertenden Grundstücks wird das **Sachwertverfahren** herangezogen, da Renditegesichtspunkte im gewöhnlichen Geschäftsverkehr hinter dem Substanzwert zurückstehen.

9.2 Sachwert

= 400.000,00 €
=====

9.3 Verkehrswert (Marktwert)

am 02.04.2025 = 400.000,00 €
=====

9.4 Aufteilung des Verkehrswertes auf die zu bewertenden Flurstücke

Eine Aufteilung des Gesamtverkehrswertes auf die beiden Flurstücke entfällt, da die beiden Flurstücke im Grundbuch zusammengefasst sind.

9.5 Weitere Feststellungen gemäß Auftrag vom 04.02.2025

- a) Mieter und/oder Pächter
 - siehe Beiblatt Anlage 7

- b) Gewerbebetrieb
 - kein Gewerbebetrieb vorhanden

- c) Zubehörstücke
 - keine Zubehörstücke am Besichtigungstag vorhanden oder erkennbar

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

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

- f) Wohnungsbindung:
 - gemäß der Auskunft des Amtes für Wohnungswesen der Stadt Gevelsberg ist das Objekt "Schlebuscher Straße 16" nicht öffentlich gefördert

Hagen, 02.04.2025/Mo/K

Dipl.-Ing. Klaus-Peter Gentgen

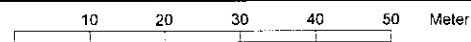
Anlagen:
vgl. Seite 2



Ennepe-Ruhr-Kreis
Katasteramt
 Hauptstraße 92
 58332 Schwelm

Flurstück: 218, 454
 Flur: 1
 Gemarkung: Silschede
 Schlebuscher Straße, Gevelsberg

Maßstab 1 : 1000



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

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 18.02.2025
 Zeichen: 25-A-0283

Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF)

Die Ermittlung des Sachwertes erfolgt auf der Grundlage der Brutto-Grundfläche (BGF).

Die Brutto-Grundflächen für das Wohnhaus, die Doppelgarage und die Einzelgarage ermitteln sich aus den überlassenen Unterlagen, die als richtig und vollständig unterstellt werden, in Verbindung mit den vor Ort angetroffenen baulichen Gegebenheiten sowie den im Lageplan als bebaut gekennzeichneten Flächen wie folgt:

- Wohnhaus rd. 252 m²
- Doppelgarage rd. 35 m²
- Einzelgarage rd. 16 m²

Anlage 6

FOTODOKUMENTATION

zur Wertermittlung

Nr. ZS 1554.02-25

vom 02.04.2025

(Fotos 1 - 28)

Anlage 6



Foto 1



Foto 2

Anlage 6



Foto 3



Foto 4

Anlage 6



Foto 5



Foto 6

Anlage 6



Foto 7



Foto 8

Anlage 6



Foto 9



Foto 10

Anlage 6



Foto 11



Foto 12

Anlage 6



Foto 13



Foto 14

Anlage 6



Foto 15



Foto 16

Anlage 6



Foto 17



Foto 18

Anlage 6



Foto 19



Foto 20

Anlage 6



Foto 21



Foto 22

Anlage 6



Foto 23



Foto 24

Anlage 6



Foto 25



Foto 26

Anlage 6



Foto 27



Foto 28