

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 1530.01-24

vom 14.03.2024

Auftraggeber: **Amtsgericht Schwelm**
Zwangsversteigerungsverfahren
zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Az.: 44 K 22/23
gemäß Beschluss vom 11.10.2023
und 22.12.2023

Grundstück: **Ulmenweg 34**
58332 Schwelm
(Gemarkung Schwelm,
Flur 22, Flurstücke 293, 291, 292, 294, 295)

**Wertermittlungsstichtag/
Qualitätsstichtag:** **14.03.2024**

Eigentümer: **siehe Beiblatt Anlage 8**

Mieter/Pächter: **siehe Beiblatt Anlage 8**

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 Untergeschoss	
4 – Ausschnittskopie – Grundriss Erdgeschoss	
5 – Ausschnittskopie – Grundriss Dachgeschoss	
6 – Ausschnittskopie – Gebäudeschnitt	
7 – Fotodokumentation (Fotos 1 – 14)	
8 – 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 zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft 44 K 22/23 (Amtsgericht Schwelm).

1.2 Grundlagen und Verfahren der Wertermittlung

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

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

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

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

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

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

- 1.3 Grundstück : bebautes und erschlossenes Grundstück
- 1.4 Eigentümer : siehe Beiblatt Anlage 8
- 1.5 Erbbauberechtigter : ./.
- 1.6 Grundbuch von : Schwelm Blatt 157
 Amtsgericht : Schwelm
- 1.7 Gemarkung : Schwelm
 Flur : 22
 Flurstück Nr. : 293 Größe 613 m²
 Flurstück Nr. : 291 Größe 17 m²
 Flurstück Nr. : 292 Größe 108 m²
 Flurstück Nr. : 294 Größe 9 m²
 Flurstück Nr. : 295 Größe 4 m²

- 1.8 Grundstücksgröße : insgesamt 751 m²
 =====

1.9 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen, Eintragungen sind nicht vorhanden.

Bewertet wird ein baulastenfrees Grundstück.

In Abteilung II des vorgelegten Grundbuchauszugs Blatt 157 sind folgende Lasten und Beschränkungen zu den o. a. Flurstücken eingetragen:

- siehe Beiblatt Anlage 8

Auftragsgemäß bleiben diese Grundbucheintragungen bei der Wertermittlung wertmäßig unberücksichtigt.

- 1.10 Baukostenindex : 179,0 (2010 = 100)
Baupreis-Indices des
Statistischen Bundesamtes
Wiesbaden
Ausgabe 11/2023
- 1.11 Ortsbesichtigung : 14.03.2024
- 1.12 Teilnehmer : siehe Beiblatt Anlage 8
- 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 157
(beglaubigte Kopie) vom 27.12.2023
- Lageplan (1:1000) vom 16.01.2024,
vgl. Anlage 1
- 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
innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplans
Nr. 1 "Gelände zwischen Arndtstraße und
Ulmenweg" mit folgenden Festsetzungen:
WR-Gebiet; I-geschossig; offene Bauweise
- 2.3 Baugebiet : Wohnbaufläche
nach Darstellung im Flächennutzungsplan
- 2.4 Makrolage : Die Kreisstadt Schwelm liegt am südlichen
Rand des Ruhrgebiets in Nordrhein-Westfalen an
der Grenze zum Bergischen Land und gehört
zum Ennepe-Ruhr-Kreis.
- Verwaltungsmäßig gehört die Stadt Schwelm
zum Regierungsbezirk Arnsberg und hat ca.
28.500 Einwohner.
- Schwelm grenzt an die kreisfreie Stadt Wuppertal
sowie die kreisangehörigen Städte Sprockhövel,
Gevelsberg und Ennepetal (alle Ennepe-Ruhr-
Kreis).
- Die Fläche des Stadtgebiets umfasst ca. 20 km².
- Verkehrstechnisch ist die Stadt Schwelm über die
Autobahnen A 1, A 43 und A 46 gut zu erreichen.

- 2.5 Mikrolage : Das Bewertungsobjekt liegt in Schwelm im Bereich Möllenkotten. Einrichtungen des täglichen Bedarfs und öffentliche Einrichtungen sind gut zu erreichen. Anschlussstellen zum öffentlichen Personennahverkehr sind in der Nähe vorhanden.
- Himmelsrichtung : Ulmenweg im Nordosten des Grundstücks
- 2.6 Bodenbeschaffenheit
- Oberfläche : z. T. nahezu eben (straßenseitig), ansonsten nach Südwesten hin ansteigend
- 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 nahezu trapezförmig, vgl. Lageplan (Anlage 1)
- Frontbreite : zum Ulmenweg:
ca. 18,0 m
- Grundstückstiefe : max. ca. 47,0 m
- Anmerkung : Es wurde nicht geprüft, ob die genutzte Grundstücksfläche mit den im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Grundstücksflächen übereinstimmt.

2.8 Erschließungszustand

Art der Straße	: Wohn- und Anliegerstraße (Sackgasse in diesem Bereich)
Versorgungsleitungen	: die zur Nutzung erforderlichen vorhanden
Entwässerung	: städtische Kanalisation

Erschließungsbeiträge nach BauGB fallen nach Auskunft des Bauverwaltungsamtes der Stadt Schwelm 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:

235,00 €/m² beitragsfrei

W; I; 700 m²

3.4 Bodenbewertung

Der Bodenrichtwert weist das Richtwertgrundstück mit einer Größe von 700 m² aus. Da die Größe des Bewertungsgrundstücks von der Ausweisung des Richtwertgrundstücks abweicht, wird der Richtwert bei der Bodenbewertung des Bewertungsgrundstücks mit den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten veröffentlichten Umrechnungsfaktoren wie folgt angepasst:

$$\Rightarrow 235,00 \text{ €/m}^2 \times 0,92/0,93 = 232,47 \text{ €/m}^2$$

$$\text{rd. } \underline{\underline{233,00 \text{ €/m}^2}}$$

Grundstücksgröße: 751 m²

$$751 \text{ m}^2 \times 233,00 \text{ €/m}^2 = 174.983,00 \text{ €}$$

Bodenwert

$$= 174.983,00 \text{ €}$$

$$\text{rd. } \underline{\underline{175.000,00 \text{ €}}}$$

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.

Die zu bewertende Immobilie war am Besichtigungstag nicht zugänglich. Die nachfolgende Beschreibung resultiert aus äußerem Augenschein und den von Seiten der Eigentümer gemachten Angaben. Diese werden bei der nachfolgenden Bewertung als richtig und vollständig unterstellt.

Beim Ortstermin wurden insgesamt 14 Fotos gefertigt, die dem Gutachten als Anlage 7 "Fotodokumentation" (Fotos 1 bis 14) beigefügt sind.

- 4.1 Gebäudebezeichnung : Zweifamilienwohnhaus mit 2 Garagen

- 4.2 angegebenes Baujahr : ca. 1964

- 4.3 Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre

4.4 Restnutzungsdauer

Die Bebauung ist zum Stichtag 60 Jahre alt und hat bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren eine rechnerische Restnutzungsdauer von 20 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:

↳ Fenster	1 Punkt
↳ Leitungssysteme	1 Punkt
↳ Wärmedämmung Außenwände	1 Punkt
↳ Heizungsanlage	2 Punkt
↳ Baderneuerung	<u>1 Punkte</u>
	6 Punkte

Für diese Punktzahl ergibt sich nach der Immobilienwertermittlungsverordnung eine Restnutzungsdauer (RND) von

$$\text{RND} = 0,6150 \times 60^2/80 - 1,3385 \times 60 + 1,0567 \times 80 = 31,90 \text{ Jahre}$$

rd. 32 Jahre

4.5 Bauweise : massives freistehendes Gebäude;
auf jeder Giebelseite jeweils 1 massive Garage
angebaut

4.6 Geschosszahl : Kellergeschoss (Untergeschoss), Erdgeschoss,
Dachgeschoss, Spitzboden (nicht ausgebaut);
vgl. Gebäudeschnitt in Anlage 6

4.7 Gebäudenutzung

- ↳ Kellergeschoss (Untergeschoss):
Nebenräume, Keller, Haustechnik; Teilausbau;
vgl. Grundriss in Anlage 3
- ↳ Erdgeschoss:
1 abgeschlossene Wohnung mit Terrasse;
vgl. Grundriss in Anlage 4
- ↳ Dachgeschoss:
1 abgeschlossene Wohnung mit Balkon;
vgl. Grundriss in Anlage 5

4.8 bauliche Gegebenheiten

- ↳ Mauerwerk
- ↳ Stahlbetondecken, Holzbalkendecken
- ↳ Holz satteldach mit Pfannendeckung; Dachgaube bekleidet
- ↳ verputzte Fassaden, älteres Wärmedämmverbundsystem
- ↳ massive Garagen (Flachdach, Stahlschwinger)

4.9 Ausstattungsdetails

(soweit von außen erkennbar)

- ↳ Kunststofffenster mit Isolierverglasung, z. T. Rollläden
- ↳ Kunststoff-Glas-Hauszugangstüranlage
- ↳ Sanitäreinrichtungen (gemäß Angabe):
 - im Kellergeschoss (Untergeschoss):
erneuertes Bad
 - im Erdgeschoss:
neues Bad (ca. 10 Jahre alt)
 - im Dachgeschoss:
älteres Bad, z. T. Fliesen erneuert

- ↳ Heizung (gemäß Angabe):
Warmwasserzentralheizung mit Gasfeuerung
(Gas-Brennwerttechnik in 2023 erneuert)

4.10 Sonstiges

- ↳ Wohnung im Erdgeschoss mit Terrasse, Gartennutzung, Nebenräume im Kellergeschoss (Untergeschoss), Kaminofen
- ↳ Wohnung im Dachgeschoss mit Balkon, Terrassen- und Gartennutzung hinter der linken Garage

4.11 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 in Plattierung; Garagenzufahrten in Plattierung bzw. Asphaltierung; Terrasse in Waschbetonplattierung
- Gartenanlagen : Hausgarten mit Rasenfläche, Baum- und Strauchbepflanzung; straßenseitiger großer Ziergarten

5.2 sonstige Anlagen

- ↳ Außenbeleuchtung
- ↳ Eingangsüberdachung
- ↳ Balkon
- ↳ massive Gartentreppe
- ↳ Terrasse mit seitlicher Begrenzungswand
- ↳ Dachgaube

6 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Folgende Merkmale/Gegebenheiten beeinflussen den Verkehrswert im gewöhnlichen Geschäftsverkehr:

- ↳ ruhige gefragte Lage im Stadtgebiet
- ↳ Wald/Grünfläche angrenzend
- ↳ Frei-/Nebenflächen
- ↳ anstehende Maßnahmen an Außenanlagen und am optischen Erscheinungsbild zur Herstellung eines repräsentativen Gesamterscheinungsbildes
- ↳ Baumängel/Bauschäden
 - Dacheindeckung mit z. T. Ablagerungen (vermoost)
 - z. T. Fassadenputzschäden, z. T. Verfärbungen

7 VERFAHRENSWAHL

Auch wenn zum Stichtag die beiden vorhandenen Wohnungen vermietet sind, werden vergleichbare Immobilien in erster Linie unter Eigennutzungsgesichtspunkten gehandelt. Renditegesichtspunkte spielen bei der Kaufentscheidung eine untergeordnete Rolle. 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):

Wohnhaus:

Der durchschnittliche Brutto-Grundflächenpreis in €/m² wird aus den NHK 2010 gemittelt zwischen Typ 1.01 (Wohnhäuser, freistehend, KG, EG, ausgebautes DG, Standardstufen 1 - 5) und Typ 1.31 (Wohnhäuser, freistehend, 2 Geschosse, 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			1,0			11%
Innenwände und -türen	1,0					11%
Deckenkonstr./Treppen			1,0			11%
Fußböden			1,0			5%
Sanitäreinrichtungen			0,5	0,5		9%
Heizung			1,0			9%
sonst. tech. Ausstattung	1,0					6%
NHK 2010 in €/m ²	688	763	878	1.055	1.323	100%
Außenwände			1,0 x 23% x 878 =			202 €/m ² BGF
Dächer	1,0 x 15% x 763 =					114 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster			1,0 x 11% x 878 =			97 €/m ² BGF
Innenwände und -türen	1,0 x 11% x 763 =					84 €/m ² BGF
Deckenkonstr./Treppen			1,0 x 11% x 878 =			97 €/m ² BGF
Fußböden			1,0 x 5% x 878 =			44 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen			1,0 x 9% x 967 =			87 €/m ² BGF
Heizung			1,0 x 9% x 878 =			79 €/m ² BGF
sonst. tech. Ausstattung	1,0 x 6% x 763 =					46 €/m ² BGF
NHK 2010						850 €/m ² BGF

Korrekturfaktor für Zweifamilienwohnhaus
 1,05 x 850,00 €/m² BGF = 892,50 €/m² BGF
 rd. 893,00 €/m² BGF

Garagen:

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 Wertermittlungsstichtag

- Gebäudeherstellungskosten 2010 (Index 2010 = 100)

- Gebäudeherstellungskosten 2024 (Index = 179,0)

340 m² x 893,00 €/m² x 179,0 % = 543.479,80 €
 (18 + 15) m² x 485,00 €/m² x 179,0 % = 28.648,95 €
 = 572.128,75 €

Herstellungswert = 572.128,75 €

Wertminderung wegen Alters

Gesamtnutzungsdauer	80	Jahre	
Alter fiktiv nach Modernisierungszustand	48	Jahre	
Abschreibung linear		60,0 %	./. <u>343.277,25 €</u>

Gebäudewert = 228.851,50 €

Besondere Betriebseinrichtungen
 Zeitwert am Wertermittlungsstichtag = 0,00 €

Zeitwert der Außenanlagen
 zusammen ca. = 10.000,00 €

Wert der baulichen Anlagen
 (Gebäudewert + Wert der besonderen
 Betriebseinrichtungen + Wert der Außenanlagen) = 238.851,50 €

Zeitwert der sonstigen Anlagen = 6.000,00 €

Bodenwert = 175.000,00 €

vorläufiger Sachwert = 419.851,50 €

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 Ein-/Zweifamilienhäuser mit einem vorläufigen Sachwert von rd. 420.000,00 € liegt der entsprechende Faktor bei rd. 1,09 ($\hat{=}$ 9 % Zuschlag).

9,0 % von 419.851,50 € + 37.786,64 €

marktangepasster vorläufiger Sachwert 457.638,14 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- 20,0 % Abschlag wegen Unwägbarkeiten bzgl. der Ausstattung (Immobilie war nicht zugänglich, dadurch eingeschränkter Käuferkreis)
- 10,0 % Abschlag dafür, dass ein potenzieller Käufer Maßnahmen ergreift, um einen Zustand herzustellen (Außenanlagen, optisches Erscheinungsbild), der der repräsentativen Lage des Grundstücks entspricht

30,0 % von 457.638,14 € ./ 137.291,44 €

Sachwert = 320.346,70 €
rd. 320.000,00 €

9 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

9.1 Verfahren

Zur Verkehrswertbildung des zu bewertenden Grundstücks wird das **Sachwertverfahren** herangezogen (vgl. Ziffer 7).

9.2 Sachwert

= 320.000,00 €
=====

9.3 Verkehrswert (Marktwert)

am 14.03.2024 = 320.000,00 €
=====

9.4 Aufteilung des Verkehrswertes auf die zu bewertenden Flurstücke

Die Flurstücke 291, 292, 293, 294, 295 bilden eine wirtschaftliche Einheit. Das Flurstück 293 ist als Stammgrundstück zu bezeichnen.

Die Verkehrswerte der Flurstücke 291, 292, 294, 295 werden, da sie unbebaut sind, jeweils aus dem Bodenwert abgeleitet.

Flurstück 291

17 m² x 233,00 €/m² = 3.961,00 €
rd. 4.000,00 €

Flurstück 292

108 m² x 233,00 €/m² = 25.164,00 €
rd. 25.200,00 €

Flurstück 294

$$9 \text{ m}^2 \times 233,00 \text{ €/m}^2 = 2.097,00 \text{ €}$$

$$\text{rd. } \underline{\underline{2.100,00 \text{ €}}}$$

Flurstück 295

$$4 \text{ m}^2 \times 233,00 \text{ €/m}^2 = 932,00 \text{ €}$$

$$\text{rd. } \underline{\underline{900,00 \text{ €}}}$$

Flurstück 293

$$320.000,00 \text{ €} - 4.000,00 \text{ €}$$

$$- 25.200,00 \text{ €}$$

$$- 2.100,00 \text{ €}$$

$$- 900,00 \text{ €} = \underline{\underline{287.800,00 \text{ €}}}$$

9.5 Weitere Feststellungen gemäß Auftrag vom 22.12.2023

a) Mieter und/oder Pächter
- siehe Beiblatt Anlage 8

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 Schwelm ist das Objekt "Ulmenweg 34" nicht öffentlich gefördert

Hagen, 14.03.2024/Na/K

Dipl.-Ing. Klaus-Peter Gentgen

Anlagen:
vgl. Seite 2



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

Maßstab 1 : 1000

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

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Flurkarte NRW 1 : 1000

Flurstück: 291, 292, 293 u.a.
Flur: 22
Gemarkung: Schwelm
Ulmenweg 34, Schwelm

Erstellt: 16.01.2024
Zeichen: 24-A-0061

Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF)

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

Die Brutto-Grundflächen für das Wohnhaus und die beiden Garagen ermitteln sich aus den überlassenen Unterlagen, die als richtig und vollständig unterstellt werden, wie folgt:

- ↳ Wohnhaus rd. 340 m²

- ↳ Garage links rd. 18 m²

- ↳ Garage rechts rd. 15 m²

Anlage 7

FOTODOKUMENTATION

zur Wertermittlung

Nr. ZS 1530.01-24

vom 14.03.2024

(Fotos 1 – 14)

Anlage 7



Foto 1



Foto 2

Anlage 7



Foto 3



Foto 4

Anlage 7



Foto 5



Foto 6

Anlage 7



Foto 7



Foto 8

Anlage 7



Foto 9



Foto 10

Anlage 7



Foto 11



Foto 12

Anlage 7



Foto 13



Foto 14