



Datum: 06.03.2026

Gutachten-Nr.: 6403-25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für das
mit einer Gewerbeeinheit (Malerbetrieb, Kfz-Werkstatt)
und Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten, sowie 6 Garagen
bebaute Erbbaurecht an dem Grundstück in
Reichshofstraße 17 a, 19, 58239 Schwerte

Es handelt sich hier um eine Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich vom Originalgutachten lediglich dadurch, dass sie keine Anlagen (Katasterplan, Stadtpläne, behördliche Auskünfte pp.) enthält. Aufgrund des Umstands, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck keine Haftung übernommen. gez. Dipl.-Ing. F. Afsin



Erbbaugrundbuch von:	Westhofen	Westhofen
Blatt:	1804	1805
Gemarkung:	Westhofen	Westhofen
Flur:	4	4
Flurstück:	2738	2739

Auftraggeber: Amtsgericht Schwerte; Aktenzeichen: 66 K 6/24

Wertermittlungstichtag: 25.02.2026

Verkehrswert (unbelastet): 434.000,- €

in Worten: vierhundertvierunddreißigtausend Euro

Dieses Gutachten besteht aus 144 Seiten inkl. Anlagen. Es wurde in 4-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	4
2	Grundstücksbeschreibung	7
2.1	Tatsächliche Eigenschaften	7
2.2	Gestalt und Form	10
2.3	Erschließung und Baugrund	10
3	Rechtliche Gegebenheiten	14
3.1	Grundbuch	14
3.2	Eintragungen im Baulastenverzeichnis	17
3.3	Denkmalschutz	22
3.4	Bauleitplanung	22
4	Vertragsinhalt des Erbbaurechts	23
5	Gebäudebeschreibung	24
5.1	Gebäude	24
5.1.1	Vorbemerkung	24
5.1.2	Energetische Qualität	24
5.1.3	Art der vorhandenen Bebauung	25
5.2	Raumeinteilung	28
5.3	Rohbau des Gebäudes	30
5.3.1	Bauteil 1	30
5.3.2	Bauteil 2	32
5.4	Innenausbau/Ausstattung	33
5.4.1	Bauteil 1	33
5.4.2	Bauteil 2	37
5.4.3	Bauteil 3	38
5.5	Außenanlagen	39
6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	40
6.1	Baumängel und Bauschäden	40
6.2	Wirtschaftliche Wertminderung	41
6.3	Baulasten	42
7	Grundstückszubehör	43
8	Berechnung der Bruttogrundfläche (gem. DIN 277)	43
9	Berechnung der Wohn- und Nutzfläche (gem. WOFIV)	43
10	Verkehrswertermittlung	46
10.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	46
10.2	Verfahrenswahl mit Begründung	47
10.3	Bodenwertermittlung	49
10.3.1	Flurstück 2739 - Wohnhaus	49
10.3.2	Flurstück 2738 – Halle	50
10.3.3	Bodenwertanteil des Erbbaurechts	51
10.3.4	Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts gem. ImmoWertV 21 (§ 50)	52
10.3.5	Ermittlung des Bodenwertanteil des Erbbaurechts	53
10.4	Ertragswertermittlung	54
10.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	54
10.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	55
10.5	Wertermittlung für das Teilgrundstück A – Flurstück 2739	58
10.5.2	Wert des Teilgrundstücks A - Flurstück 2739	61
10.6	Wertermittlung für das Teilgrundstück B - Flurstück 2738	62
10.6.2	Wert des Teilgrundstücks B -Flurstück 2738	66
10.7	Verkehrswert (unbelastet)	67
11	Aufteilung des Verkehrswertes auf die einzelnen Grundstücke	68

12	Literaturverzeichnis / Rechtsgrundlagen	69
13	Anlagen	70
13.1	Lagepläne	70
13.2	Flurkarte	72
13.1	Auskünfte	73
13.1.1	Baulastauskunft zugunsten/zulasten 2738 und 2739	73
13.1.2	Baulast zugunsten des Flurstück 2738	77
13.1.3	Baulast zugunsten des Flurstück 2739	79
13.1.4	Altlastenauskunft	85
13.1.5	Planungsrechtliche Auskunft	88
13.1.6	Denkmalschutz	91
13.1.7	Anliegerbescheinigung	92
13.1.8	Wohnungsbindung	93
13.1.9	Bergbauauskunft	94
13.2	UR-Nr. 81/2002 - Abt. II	96
13.3	UR-Nr. 121/2002 - Abt. II	106
13.4	UR-Nr. 436/2001 - Abt. II	110
13.5	Grundrisse /Schnitt	126
13.5.1	Wohnhaus – BT 1	126
13.6.1	Halle – BT 2	131
13.7	Fotos Wohnhaus	132
13.7.1	Außenfotos	132
13.7.2	Kellergeschoss	134
13.7.3	Erdgeschoss	135
13.7.4	Obergeschoss rechte Wohnung	137
13.7.5	Dachgeschoss	139
13.8	Treppenhaus	140
13.9	Fotos Werkstatthalle	141
13.9.1	Außenfotos	141
13.9.2	Erdgeschoss rechte Seite	143
13.9.3	Obergeschoss rechte Seite	144

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber: Amtsgericht Schwerte; Aktenzeichen: 66 K 6/24

Auftrag vom: 19.03.2025 (Posteingang: 24.03.2025)

Zweck des Gutachtens: Ermittlung des Verkehrswertes
zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Art des Objektes: Gewerbeeinheit (Malerbetrieb, Kfz-Werkstatt),
Mehrfamilienhaus und 6 Garagen

Derzeitige Nutzung:

Bauteil 1: Vierfamilienhaus

WG 1-EG: Leerstand

WG 2-OG rechts: Leerstand (seit 3 Jahren)

WG 3-OG links: vermietet

WG4 -DG: Leerstand

Bauteil 2:

Halle rechte Teil: Malerbetrieb vermietet

Halle linke Teil: Kfz-Hobbywerkstatt vermietet

Bauteil 3: Garagen: 5 Garagen eigengenutzt,
1 Garage vermietet

Folgenutzung: Die derzeitige Nutzung wird auch als Folgenutzung angesehen.

Wertermittlungstichtag: 25.02.2026

Qualitätstichtag: 25.02.2026

Ortsbesichtigung: Datum: 1) 06.05.2025
2) 25.02.2026

Teilnehmer: beide Eigentümer und
Mieter des Malerbetriebes,
jeweils nur zu Termin 1

Dipl.-Ing. F. Afsin als Sachverständiger

Besichtigung: Eine Besichtigung der linken Wohnung im 1. Obergeschoss und
der Kfz-Werkstatt konnte nicht durchgeführt werden.

Sowohl die Angaben im beschreibenden Teil des Gutachtens
als auch die Wertansätze und die daraus resultierenden Wer-
termittlungen basieren auf äußerem Eindruck und vorhandenen
Unterlagen.

Aus diesem Grunde kann keine Gewähr für Beschreibungen, Wertansätze und daraus resultierende Werte übernommen werden.

Zeichnungen:

Die als Anlage beigefügten Kopien von technischen Zeichnungen (Grundrisse, Schnitte) sollen dem Nutzer des Gutachtens lediglich eine bessere Verständigungsmöglichkeit bieten, als es der geschriebene Text vermag. Die Pläne sind z. T. verkleinert, um formatmäßig in das Gutachten eingefügt werden zu können. Maße können daher nicht abgegriffen werden, auch wenn eine Maßstabangabe vorhanden ist. Diese stammt jeweils von dem nicht verkleinerten Original und hat keine Gültigkeit.

Verwendung des Gutachtens:

Das Gutachten ist ausschließlich für den zuvor genannten Zweck (Zwangsversteigerung) zu verwenden, da gegebenenfalls in der Werteableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind. Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt.

Jede anderweitige Verwendung des Gutachteninhalts und seiner Anlagen (z. B. bei Verkauf außerhalb der Zwangsversteigerung) ist nicht erlaubt. Eine Verwendung bzw. Weitergabe des Gutachtens an Dritte bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Genehmigung durch den Unterzeichner.

Datenschutz:

Da das Gutachten im Zusammenhang mit einer Zwangsversteigerung erstellt wurde, unterbleiben aus Datenschutzgründen alle personenbezogenen Angaben, die insbesondere die Verfahrensbeteiligten betreffen.

Um den Anforderungen an Verkehrswertgutachten zu entsprechen, ist das vorliegende Gutachten durch ein Datenblatt ergänzt, welches Informationen zu den personenbezogenen Angaben umfasst. Dieses Datenblatt wird dem Gericht getrennt vom Gutachten übergeben.

Objektbezogene Auskünfte und Unterlagen:

Vorbemerkung: Die uneingeschränkte Richtigkeit und Gültigkeit der vorgelegten Dokumente, wie Grundbücher, Akten, sowie für die erteilten Auskünfte wird zum Wertermittlungsstichtag unterstellt.

- unbeglaubigter Grundbuchauszug Blatt 1804 und Blatt 1805 vom 08.05.2024
- unbeglaubigter Grundbuchauszug Blatt 3173 vom 04.09.2024
- Eintragungsbewilligungen:
UR-Nr. 436/2001
UR-Nr. 81/2002
UR-Nr. 121/2002
- Liegenschaftskarte/Lagepläne aus Tim-online.nrw.de
- Kopien aus dem Bauaktenarchiv der Stadt Schwerte
- Planungsrechtliche Auskunft der Stadt Schwerte
- Baulastenauskunft der Stadt Schwerte
- Altlastenauskunft des Kreises Unna
- Altlastengutachten vom 24.10.2025
Bearb.-Nr.: 06 04 25 379,
Dipl.-Geologe Stephan Brauckmann
- Auskunft der Stadt Schwerte zu Erschließung, Straßenausbau und Anliegerbeiträgen
- Bergbauliche Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie, Dortmund
- Bergbauliche Auskunft des Bergwerkseigentümers
- Auskunft des Amtes für Wohnungswesen der Stadt Schwerte zu Fördermitteln
- Grundstücksmarktbericht (2025) und Bodenrichtwertkarte (boris.nrw.de-Stand 01.01.2025) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Unna
- aktueller Mietspiegel 2023 über nicht preisgebundene Wohnungen in Schwerte
- Gewerbemietspiegel des IVD 2025,
Gewerbemietspiegel der IHK-Dortmund 2024
- Aufzeichnungen der Ortsbesichtigung
(Besichtigungsprotokoll, Aufmaße, Fotos)
- Angaben der Eigentümer

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Lage:
Bundesland:

Makrolage:

NRW

Kreis:

Unna

Stadt:

Schwerte

Ortsteil:

Westhofen

Schwerte ist eine mittlere kreisangehörige Stadt im Ruhrgebiet, Kreis Unna in Nordrhein-Westfalen, Deutschland.

Die Stadt Schwerte hat ca. 49.700 Einwohner (Stand: 31.07.2024).

Schwerte liegt südöstlich von Dortmund an der Ruhr im östlichen Ruhrgebiet. Der weitgehend bewaldete Höhenzug im Norden des Stadtgebietes wird als Ardeygebirge bezeichnet. Die Stadtgrenze zwischen Schwerte und Dortmund verläuft hier im Schwerter Wald mit dem Ausflugslokal Freischütz, einem ehemaligen Forsthaus. Im Osten des Stadtgebiets liegt unweit der seit dem Jahr 2001 unter Denkmalschutz stehenden Siedlung Kreinberg der kleine Gehrenbach-Stausee. Der Kreinberg und der Gehrenbach-Stausee grenzen in Schwerte-Ost an das ehemalige Eisenbahnausbesserungswerk, in dem bis in die späten 1980er-Jahre gearbeitet wurde. Der östlichste Stadtteil Schwertes ist Geisecke. Ganz im Westen liegt Westhofen, von wo aus es nur wenige Kilometer bis zum Ruhrstausee Hengsteysee sind.

Geographisch wird die Stadt Schwerte nach der aktuellen Definition zum Ruhrgebiet gezählt. Die beiden südlich der Ruhr gelegenen Stadtteile Ergste und Villigst grenzen an Iserlohn und Hagen und werden von Geographen dem Sauerland zugeordnet.

Die Stadt ist über die B 236 und die Autobahn Köln- Hannover (Abfahrt Schwerte) und Dortmund- Gießen (Abfahrten Westhofener Kreuz und Ergste) zu erreichen. Schwerte ist D-Zug-Station an der Strecke Köln- Hamm und S-Bahn- Haltepunkt des geplanten S- Bahn Netzes Ruhrgebiet.

Schwerte hat Amtsgericht, Gymnasien, Realschulen, kaufmännische, gewerbliche und hauswirtschaftliche berufsbildende Schulen, Jugendmusikschule und Volkshochschule.

Die Stadt ist Standort bedeutender Unternehmen der metallverarbeitenden Industrie, Fahrzeugbau, Nahrungsmittel und chemische Industrie.

Durch die Lage der Stadt im Tal der Ruhr am Fuße des Ardeygebirges und im Beginn des Sauerlandes in Verbindung mit dem Angebot der Stadt an Sport- und Freizeiteinrichtungen ist ein beachtlicher Nah-erholungswert gegeben.

Mikrolage:

Die zu bewertenden Grundstücke liegen südwestlich des Stadt-zentrums von Schwerte im Ortsteil Westhofen, in verkehrsgüns-tiger Lage. Auf der Ostseite des Objektes befinden sich mehre-re andere Gewerbeobjekte, eine Spielhalle sowie LIDL und eine Bäckerei entlang der Bahntrasse.

Westlich der Grundstücke beginnt überwiegend wohnbaulich geprägte Bebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern. Die Be-bauung ist hier aufgelockert und durch private Gartenflächen ergänzt. Nördlich befinden sich weitere gemischt genutzte Grundstücke mit Kfz-Betrieben, Dienstleistungsunternehmen sowie ergänzenden Handelsnutzungen.

Im Süden grenzt das Grundstück an eine Bahntrasse an. Der Ortsteil hat rund 6.000 Einwohner und liegt nördlich der Ruhr. Westhofen ist für das Westhofener Kreuz namensge-bend, wo sich die Autobahnen A 1 und A 45 kreuzen.

Verkehrslage:

Die Verkehrslage des Grundstücks kann als gut bezeichnet werden.

Entfernungen zum Bewertungsobjekt (ca.):

Stadtmitte von Schwerte:	3,5 km
Bushaltestelle:	40 m
Hauptbahnhof:	3,8 km
Autobahnauffahrt A 1:	4,5 km
Flughafen Dortmund:	20 km
Kindergarten:	850 m
Grundschule:	1 km
Gesamtschule:	5,7 km
Gymnasium:	4,4 km

Infrastruktur:

Geschäfte des täglichen Bedarfs und die der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Schulen, Ärzte, Kinder-gärten sind teils im Ortsteil Westhofen und im ca. 3,5 km ent-fernten Stadtkern von Schwerte vorhanden.

Geschäfte des weitergehenden Bedarfes werden in der Stadt Schwerte, Hagen und Dortmund abgedeckt.

Geschäftslage:

Es handelt sich um eine mittlere Geschäftslage.

Wohnlage:

Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:

gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen

Immissionen:

Lärmbelästigungen durch die nordöstlich verlaufende Autobah-nen A 1 und A 45 sowie die südlich verlaufende Eisenbahntras-se sind vorhanden/möglich.

Dieser Einfluss ist im lagetypischen Bodenrichtwert bereits be-

rücksichtigt.(Siehe Anlagen- Umgebungslärm in NRW)



Demographischer Wandel /
Soziale Lage:

Quelle: wegweiser-kommune.de

Indikatoren	2023 Schwerte	2023 Dortmund	2023 Nordrhein- Westfalen
Bevölkerung (Anzahl)	46.571	595.471	18.190.422
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	0,1	4,2	3,7
Geburten (je 1.000 Einwohner:innen)	8,4	9,8	9,2
Sterbefälle (je 1.000 Einwohner:innen)	13,6	12,7	12,4
Natürlicher Saldo (je 1.000 Einwohner:innen)	-5,2	-2,9	-3,2
Zuzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	50,2	51,0	27,0
Fortzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	43,1	45,5	20,4
Wanderungssaldo (je 1.000 Einwohner:innen)	7,1	5,5	8,3
Familienwanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	18,8	4,3	12,1
Bildungswanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	-7,9	47,6	26,1
Wanderung zu Beginn der 2. Lebenshälfte (je 1.000 Einwohner:innen)	-0,2	-0,7	0,4
Alterswanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	-1,9	-3,5	-0,7
Durchschnittsalter (Jahre)	46,3	43,2	44,2
Medianalter (Jahre)	48,8	42,7	44,8

Indikatoren	2023 Schwerte	2023 Dortmund	2023 Nordrhein- Westfalen
Jugendquotient (unter 20-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	31,5	32,0	32,5
Altenquotient (ab 65-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	42,8	34,1	36,8
Anteil unter 18-Jährige (%)	16,3	17,3	17,2
Anteil Elternjahrgänge (%)	15,2	19,9	18,0
Anteil 65- bis 79-Jährige (%)	16,6	13,9	14,7
Anteil ab 80-Jährige (%)	7,9	6,6	7,0
Wohnfläche pro Person (m²)	47,0	41,5	44,7
Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern (%)	42,3	23,1	42,4
Arbeitslose an den SvB (%)	7,7	14,1	9,0
Arbeitslose an den ausländischen SvB (%)	19,6	28,6	21,6
Arbeitslose an den SvB unter 25 Jahren (%)	5,4	12,6	7,8
Kinderarmut (%)	14,7	30,6	17,9
Jugendarmut (%)	k.A.	27,9	16,5
Altersarmut (%)	3,2	7,9	4,7
SGB II-Quote (%)	9,0	18,5	11,0
ALG II-Quote (%)	7,7	15,7	9,3

k.A. = keine Angaben bei fehlender Verfügbarkeit, aufgrund von Gebietsstandsänderungen bzw. aus methodischen und inhaltlichen Gründen; weitere Detailinformationen finden Sie auf der Seite Methodik.

Quelle: Statistische Ämter der Länder, ZEFIR, eigene Berechnungen, Bundesagentur für Arbeit, Bundesagentur für Arbeit, Statistische Ämter des Bundes und der Länder

2.2 Gestalt und Form

	Flurstück 2738	Flurstück 2739
Straßenfront, ca.:	0 m	7,70 m
mittlere Tiefe, ca.:	34 m	39,5 m
mittlere Breite, ca.:	23,5 m	22,5 m
Grundstücksgröße:	1.631 m²	690 m²
Form:	beide Grundstücke: unregelmäßige Grundstücksform	

2.3 Erschließung und Baugrund

Anschlüsse an öffentliche Versorgungs- und Entsorgungsleitungen:

Stromanschluss
Wasseranschluss
Telefonanschluss
Gasanschluss
Abwasseranschluss

Erschließungszustand:	voll erschlossen bzw. Erschließung durch Baulasten und Grunddienstbarkeiten gesichert
Erschließungsbeiträge:	Auf Anfrage teilt die Stadtverwaltung Folgendes mit: <i>„Die erschließende öffentliche Straße „Reichshofstraße“ ist endgültig ausgebaut. Die Erschließung für das Grundstück der Reichshofstraße 17 ist durch eine Zuwegungsbaulast gesichert.</i> <i>Erschließungsbeiträge gem. §§ 127 ff Baugesetzbuch (BauGB) fallen für die o. g. Grundstücke nicht mehr an.</i> <i>Für die nachmalige Herstellung können Straßenbaubeiträge nach § 8 KAG NRW erhoben werden. Eine Straßenbaumaßnahme ist derzeit nicht geplant, durch das Beitragserhebungsverbot nach § 8 Abs. 1 Satz 3 KAG NRW ist nicht von einer Beitragserhebung auszugehen. (...).“.</i>
topographische Lage:	eben
Straßenart:	Hauptstraße 30er Zone
Straßenausbau:	Die Reichshofstraße ist zweispurig, asphaltiert, einseitig mit Gehwegen, befestigt mit Asphalt, mit einseitiger Straßenbeleuchtung sowie mit den Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung ausgebaut und dient dem Durchgangs- und Anliegerverkehr.
Höhenlage zur Straße:	normal
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Flurstück 2738: keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes Flurstück 2739: keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes
Beschaffenheit des Baugrundes und Altlasten:	Auf Anfrage teilt der Kreis Unna mit: „Das Flurstück 2739 ist vollständig im Altlastenkataster des Kreises Unna als Teilfläche der Altlastenverdachtsfläche Nr. 07/553 erfasst. Das Flurstück 2738 ist nahezu vollständig im Altlastenkataster des Kreises Unna als Teilfläche der Altlastenverdachtsfläche Nr. 07/553 erfasst. <i>(...) handelt es sich um eine Basisaufschüttung, die im Zuge ei-</i>

*ner multitemporalen stereoskopischen Karten- und Luftbilddauswertung aus dem Jahr 1967 ermittelt wurde. (...)
Über die Zusammensetzung und chemische Qualität der Aufschüttungsmaterialien liegen mir bislang keine repräsentativen Daten und Erkenntnisse vor. Ergebnisse über repräsentative Untergrunduntersuchungen oder Gefährdungsabschätzungsuntersuchungen liegen mit für die Altablagerung bislang ebenfalls nicht vor. Deshalb besteht für die Flurstücke 2738 und 2739 derzeit ein begründeter Altlastenverdacht. (...)*

Aufgrund der o.g. Auskunft des Kreises Unna wurde durch das Amtsgericht ein Altlastengutachten in Auftrag gegeben. Das Ergebnis der Bodenuntersuchungen des Dipl.-Geologen Brauckmann, Gutachten Nr. 06 04 25 379, werden wie folgt zusammengefasst:

Das Gutachten ermittelt das Maß der Wertminderung durch Bodenverunreinigungen für die zwei Flurstücke. Die Kosten basieren auf notwendigen Sanierungsmaßnahmen zur Unterbrechung von Wirkungspfaden.

1. Flurstück 2739 (Reichshofstraße 19 – Wohnnutzung)

Auf diesem Grundstück wurde im Gartenbereich (Bohrung BS 8) eine lokale Belastung durch Mineralölkohlenwasserstoffe und PAK festgestellt, die den Prüfwert für Wohngebiete überschreitet. Die Sanierung ist zur Gefahrenabwehr notwendig.

Sanierungsumfang: Auskoffnung von ca. 70 m² Fläche bis in 1,0 m Tiefe (ca. 126 t Material der Deponieklasse DK III).

Kostenaufstellung (netto):

Bodensanierung (Abfuhr/Entsorgung): 5.670 €

Bodenauftrag (sauberer Ersatzboden): 1.890 €

Gutachterliche Begleitung und Analytik: 4.500 €

Gesamte Wertminderung: 12.060 €.

2. Flurstück 2738 (Reichshofstraße 17a – Gewerbenutzung)

Für dieses Grundstück besteht aktuell keine unmittelbare Sanierungspflicht, solange die gewerbliche Nutzung beibehalten wird. Kosten fallen hier nur optional bei einer Nutzungsänderung (z. B. Umwandlung in Wohngebiet) an.

Sanierungsumfang (optional): Großflächiger Austausch der oberen Auffüllung (ca. 2.935,80 t der Klassen DK II/III).

Kostenaufstellung (netto, optional):

Bodensanierung: 132.111 €

Bodenauftrag: 44.037 €

Gutachterliche Begleitung: 4.500 €

Summe der optionalen Kosten: 180.648 €.

Zusammenfassend ergibt sich eine direkte Wertminderung von 12.060 € für das Wohngrundstück, während die massiven Kosten für das Gewerbegrundstück von rd. 180.000 € nur bei einem sensibleren Nutzungsszenario schlagend werden.

Gefahr von Schäden aus Bergbau: Auf Anfrage teilt die Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie, Dortmund mit:

„Das o. g. Grundstück liegt außerhalb verliehener Bergwerksfelder.“

In den hier vorhandenen Unterlagen ist im Bereich des Grundstücks kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen.“

3 Rechtliche Gegebenheiten

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

- dem GA hat ein Grundbuchauszüge vom 08.05.2024 vorgelegen –

3.1 Grundbuch

Grundstück A

Erbbaugrundbuch von: Westhofen
Blatt: 1804

Erbbaurecht bis zum 01.09.2060 eingetragen auf dem im Grundbuch von Westhofen Bl. 3173 unter Nr. 107 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstück in Abt. II unter Nr. 32 eingetragen. Es wird Bezug genommen auf die Bewilligung vom 03.09.1962:

lfd. Nr. 1:	Gemarkung:	Westhofen
	Flur:	4
	Flurstück:	2738
	Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude und Freifläche, Reichshofstraße
	Größe:	1.631 m ²

Herrschervermerk:

lfd. Nr. 2/zu 1: Grunddienstbarkeit (Abstandsflächenrecht) eingetragen im Grundbuch von Westhofen Bl. 1806 Abt. II Nr. 5.

lfd. Nr. 3/zu 1: Grunddienstbarkeit (Wege- und Versorgungsleitungsrecht) eingetragen im Grundbuch von Westhofen Bl. 1806 Abt. II Nr. 6.

Anmerkung: Die Grunddienstbarkeiten auch mit Baulasten erfasst. Um eine doppelberücksichtigen zu verhindern, werden für die Herrschervermerke erneut keine Werteinflüsse ermittelt.

Erste Abteilung: Eigentümernamen

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen:

lfd.-Nr. 1, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 1

Für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Westhofen Bl. 3173 unter Nr. 107 verzeichneten Grundstücks ein jährlicher Erbbauzins von nunmehr insgesamt 1,57 € pro m² ab 01.01.2002. Unter Bezugnahme auf die Bewilligungen vom 03.09.1962, 24.10.1974 und 06.11.2001 – UR Nr. 436/01 des Notars Dr. Aderhold – zuerst eingetragen in Westhofen Bl. 116

in Höhe von 0,70 DM pro m² ab 01.09.1961, und in Höhe von weiteren 0,50 DM pro m² ab 01.01.1975, nach Aufteilung, Enthaftung und Löschung von Westhofen Bl. 116 und unter Berücksichtigung der Erhöhung übertragen am 13.06.2002.

lfd.-Nr. 2, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 1

Für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Westhofen Bl. 3173 unter Nr. 107. verzeichneten Grundstücks eine Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Abänderung des Erbbauzinses. Unter Bezugnahme auf die Bewilligungen vom 25.03.2002 - UR Nr. 81/02 des Notars Dr. Aderhold – eingetragen am 13.06.2002.

lfd.-Nr. 3, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 1

Für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Westhofen Bl. 3173 unter Nr. 107 verzeichneten Grundstücks ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle. Unter Bezugnahme auf die Bewilligungen vom 03.09.1962, ist nach Aufteilung, Enthaltung und Löschung hierher von Westhofen Bl. 116 übertragen am 13.06.2002.

lfd.-Nr. 5, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 1

Für die jeweiligen Erbbauberechtigten der Erbbaugrundbücher von Westhofen Bl. 1805 und 1806 eine Grunddienstbarkeit bestehend in einem Abwasserrecht, vermerkt nach § 9 GBO. Unter Bezugnahme auf die Bewilligungen vom 25.03.2002 und 30.04.2002 - UR Nr. 81/02 und 121/02 des Notars Dr. Aderhold –mit dem Range vor dem Recht Abt. II Nr. 4 eingetragen am 13.06.2002.

Grundstück B

Erbbaugrundbuch von: **Westhofen**
Blatt: **1805**

Erbbaurecht bis zum 01.09.2060 eingetragen auf dem im Grundbuch von Westhofen Bl. 3173 unter Nr. 108 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstück in Abt. II unter Nr. 34 eingetragen. Es wird Bezug genommen auf die Bewilligung vom 03.09.1962:

lfd. Nr. 1:	Gemarkung:	Westhofen
	Flur:	4
	Flurstück:	2739
	Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude und Freifläche, Reichshofstraße 19

Größe: 690 m²

Herrschermerk

lfd. Nr. 2/zu 1: Grunddienstbarkeit (Abstandsflächenrecht) eingetragen im Grundbuch von Westhofen Bl. 1806 Abt. II Nr. 5.

lfd. Nr. 3/zu 1: Grunddienstbarkeit (Wege- und Versorgungsleitungsrecht) eingetragen im Grundbuch von Westhofen Bl. 1806 Abt. II Nr. 6.

lfd. Nr. 4/zu 1: Grunddienstbarkeit (Abwasserrecht) eingetragen im Grundbuch von Westhofen Bl. 1804 Abt. II Nr. 6.

lfd. Nr. 5/zu 1: Grunddienstbarkeit (Abwasserrecht) eingetragen im Grundbuch von Westhofen Bl. 1806 Abt. II Nr. 4.

Erste Abteilung: Eigentümernamen

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen:

lfd.-Nr. 1, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 1

Für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Westhofen Bl. 3173 unter Nr. 108 verzeichneten Grundstücks ein jährlicher Erbbauzins von nunmehr insgesamt 1,57 € pro m² ab 01.01.2002. Unter Bezugnahme auf die Bewilligungen vom 03.09.1962, 24.10.1974 und 06.11.2001 – UR Nr. 436/01 des Notars Dr. Aderhold – zuerst eingetragen in Westhofen Bl. 116 in Höhe von 0,70 DM pro m² ab 01.09.1961, und in Höhe von weiteren 0,50 DM pro m² ab 01.01.1975, nach Aufteilung, Enthaftung und Löschung von Westhofen Bl. 116 und unter Berücksichtigung der Erhöhung übertragen am 13.06.2002.

lfd.-Nr. 2, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 1

Für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Westhofen Bl. 3173 unter Nr. 108 verzeichneten Grundstücks eine Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Abänderung des Erbbauzinses. Unter Bezugnahme auf die Bewilligungen vom 25.03.2002 - UR Nr. 81/02 des Notars Dr. Aderhold – eingetragen am 13.06.2002.

lfd.-Nr. 3, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 1

Für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Westhofen Bl. 3173 unter Nr. 108 verzeichneten Grundstücks ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle. Unter Bezugnahme auf die Bewilligungen vom 03.09.1962, ist nach Aufteilung, Enthaf-

tung und Löschung hierher von Westhofen Bl. 116 übertragen am 13.06.2002.

Ifd.-Nr. 5, betroffenes Grundstück Ifd.-Nr. 1

Für die jeweiligen Erbbauberechtigten des Erbbaugrundbuchs von Westhofen Bl. 1806 eine Grunddienstbarkeit bestehend in einem Abwasserrecht, vermerkt nach § 9 GBO. Unter Bezugnahme auf die Bewilligungen vom 25.03.2002 und 30.04.2002 - UR Nr. 81/02 und 121/02 des Notars Dr. Aderhold –mit dem Range vor dem Recht Abt. II Nr. 4 und Gleichrang mit dem Recht Abt. II Nr. 6 eingetragen am 13.06.2002.

Ifd.-Nr. 6, betroffenes Grundstück Ifd.-Nr. 1

Für die jeweiligen Erbbauberechtigten des Erbbaugrundbuchs von Westhofen Bl. 1806 eine Grunddienstbarkeit bestehend in einem Gasleitungsrecht, vermerkt nach § 9 GBO. Unter Bezugnahme auf die Bewilligungen vom 25.03.2002 und 30.04.2002 - UR Nr. 81/02 und 121/02 des Notars Dr. Aderhold –mit dem Range vor dem Recht Abt. II Nr. 4 und Gleichrang mit dem Recht Abt. II Nr. 5 eingetragen am 13.06.2002.

Dritte Abteilung:

Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Nicht eingetragene
Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und begünstigende Rechte (z. B. Wegerecht, Leitungsrechte), sind nach Auskunft des Auftraggebers nicht vorhanden. Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

3.2 Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Baulasten sind im Baulastenverzeichnis eingetragene öffentlich-rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit bzw. Nutzbarkeit eines Grundstücks.

Auf Anfrage teilt die zuständige Baubehörde mit, dass auf den Grundstücken im Baulastenverzeichnis **folgende** Baulasten eingetragen sind.

Vorbemerkung:

Teilfläche 1: Flurstück 2739

Teilfläche 2: Flurstück 2738

Teilfläche 3: Flurstück 2740

Baulasten zuungunsten/zugunsten der Grundstücke

Baulastenblatt Nr. 411 – Flurstück 2739

Sicherung einer Wasserversorgungs- und Abwasseranlage (..) auf den Grundstücken Reichshofstraße 17 und 19 (Gemarkung Westhofen Flur 4 Teilflächen 1, 2 und 3 auf dem Flurstück 2739 zugunsten der baulichen Anlage und Einrichtungen auf den Grundstücken Reichshofstraße 17 und 19 (Gemarkung Westhofen, Flur 4 Teilflächen 1, 2 und 3 des Flurstücks 1627).

Die durch die Teilung neu entstehenden Grundstücke sind alle durch den vorhandenen Kanal entwässerungstechnisch erschlossen. Eingetragen am 15.11.01

Baulastenblatt Nr. 411 a – Flurstück 2738:

Sicherung einer Wasserversorgungs- und Abwasseranlage (..) auf den Grundstücken Reichshofstraße 17 und 19 (Gemarkung Westhofen Flur 4 Teilflächen 1, 2 und 3 auf dem Flurstück 2738 zugunsten der baulichen Anlage und Einrichtungen auf den Grundstücken Reichshofstraße 17 und 19 (Gemarkung Westhofen, Flur 4 Teilflächen 1, 2 und 3 des Flurstücks 1627).

Die durch die Teilung neu entstehenden Grundstücke sind alle durch den vorhandenen Kanal entwässerungstechnisch erschlossen. Eingetragen am 15.11.01

Bewertung der beiden Baulasten:

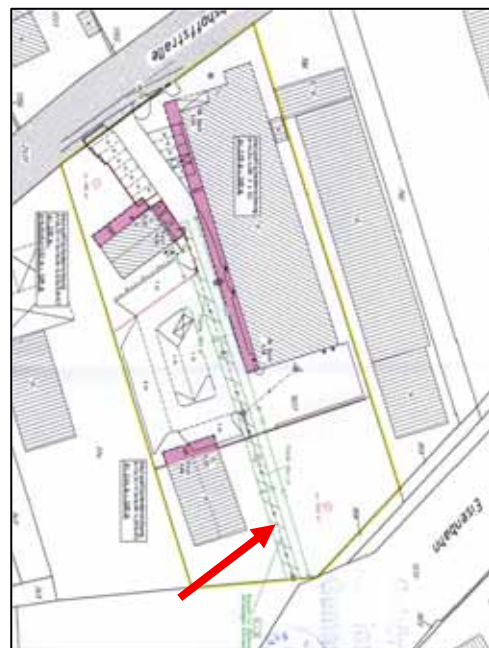
Wie bereits in der Baulasterklärung dargelegt, sind sämtliche durch die Baulast begünstigten Flurstücke über den vorhandenen Kanal entwässerungstechnisch erschlossen.

Der hieraus resultierende Vorteil ist im erschließungsbeitragsfreien Bodenwert bereits berücksichtigt. Ein darüberhinausgehender wertrelevanter Vorteil besteht nicht.

Der Werteeinfluss wird angesetzt mit

0 €

In Worten: null €



Baulasten zugunsten der Grundstücke

Baulastenblatt Nr. 410 – Flurstück 2740

1. Verpflichtung, auf der Teilfläche 3 des Flurstücks 1627, Gemarkung Westhofen, Flur 4, eine Fläche von ca. 37,5 qm (Bemaßung und Berechnung siehe beiliegenden Lageplan) gem. § 7 der Bauordnung NRW freizuhalten, damit die bemaßte Abstandsfläche gem. § 6 der BauO NRW zugunsten der baulichen Anlagen und Einrichtungen auf dem Grundstück Reichshofstraße (Gemarkung Westhofen, Flur 4, Teilfläche 2 des Flurstücks 1627) gesichert ist.

Bewertung:

Es besteht eine Abstandsflächenbaulast zugunsten des Flurstücks 2738 auf dem Flurstück 2740 aufgrund der Grenzbebauung. Der Wertvorteil wird mit 50 % des Bodenwertes der Baulastfläche abgesetzt und beträgt somit:
 $37,50 \text{ m}^2 \times 50 \text{ €/m}^2 \times 0,50 = \text{rd. } 1.000 \text{ €}$

Der Werteinfluss wird angesetzt mit

1.000 €

In Worten: eintausend €



Baulastenblatt Nr. 412 – Flurstück 2740

1. Verpflichtung, auf der Teilfläche 3 des Flurstücks 1627, Gemarkung Westhofen, Flur 4, eine Fläche von ca. 472,4 qm (Bemaßung siehe beilieg. Lageplan) als Zuwegung (Zu- und Abfahrt) gem. § 4 der Bauordnung NRW zugunsten der baulichen Anlagen und Einrichtungen auf dem Grundstück Reichshofstraße (Gemarkung Westhofen, Flur 4, Teilfläche 2 des Flurstücks 1627) ständig freizuhalten und den Benutzern zugänglich zu machen.

Bewertung:

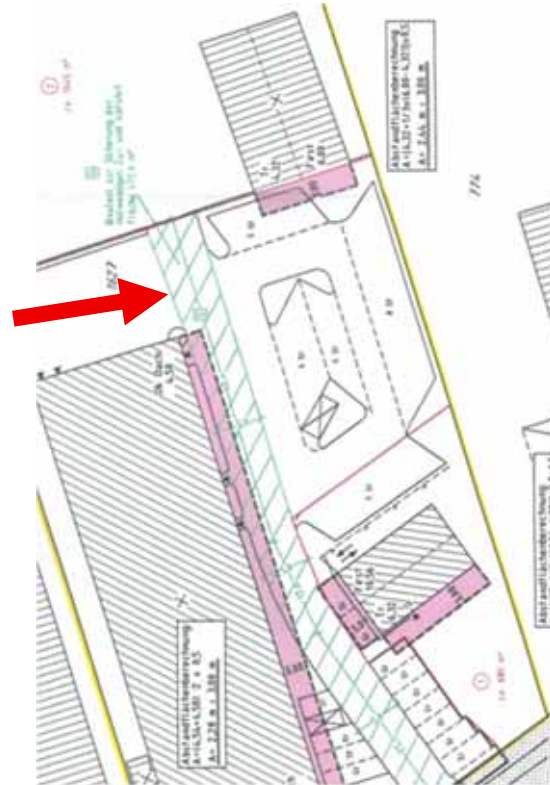
Es handelt sich hier um ein Zu- und Abfahrtsrecht auf dem Flurstück 2740 zugunsten des Flurstück 2738.

Durch diese Baulast ist die baurechtliche Erschließung des Flurstück gesichert. Der Wertvorteil ist erschließungsbeitragsfreien Bodenwert bereits berücksichtigt. Ein darüberhinausge-

hender wertrelevanter Vorteil besteht nicht.
Der Werteinfluss wird angesetzt mit

0 €

In Worten: null €



Baulastenblatt Nr. 409 – Flurstück 2740

1. Verpflichtung, auf der Teilfläche 3 des Flurstücks 1627, Gemarkung Westhofen, Flur 4, eine Fläche von ca. 0,4 qm und eine Fläche von 2,3 qm (Bemaßung und Berechnung siehe beilieg. Lageplan) gem. § 7 der Bauordnung NRW freizuhalten, damit die bemaßte Abstandsfläche gem. § 6 der BauO NRW zugunsten der baulichen Anlagen und Einrichtungen auf dem Grundstück Reichshofstraße 19 (Gemarkung Westhofen, Flur 4, Teilfläche 1 des Flurstücks 1627) gesichert ist.

Bewertung:

Es besteht eine Abstandsflächenbaulast zugunsten des Flurstücks 2739 auf dem Flurstück 2740 aufgrund der Grenzbebauung. Der Wertvorteil wird mit 50 % des Bodenwertes der Baulastfläche abgesetzt. Der Wert liegt im Rundungsbereich einer Wertermittlung und kann daher vernachlässigt werden.

Der Werteinfluss wird angesetzt mit

0

In Worten: null €



Baulastenblatt Nr. 408 – Flurstück 2740

1. Verpflichtung, auf der Teilfläche 3 des Flurstücks 1627, Gemarkung Westhofen, Flur 4, eine Fläche von ca. 338,4 qm (Bemaßung siehe beilieg. Lageplan) als Zuwegung (Zu- und Abfahrt) gem. § 4 der Bauordnung NRW zugunsten der Stellplätze auf dem Grundstück Reichshofstraße 19 (Gemarkung Westhofen, Flur 4, Teilfläche 1 des Flurstücks 1627) ständig freizuhalten und den Benutzern zugänglich zu machen.

Bewertung:

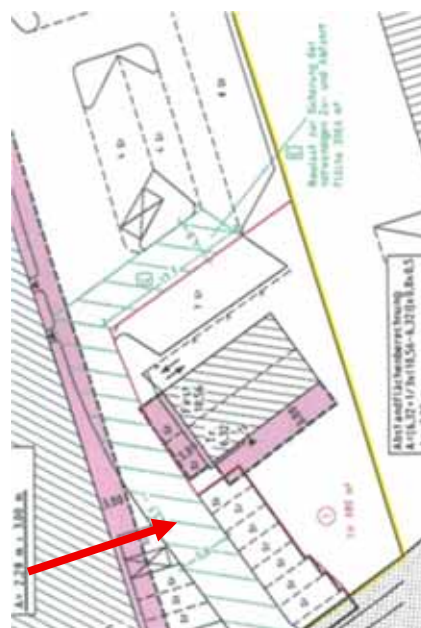
Es handelt sich hier um ein Zu- und Abfahrtsrecht auf dem Flurstück 2740 zugunsten des Flurstück 2739.

Durch diese Baulast ist die baurechtliche Erschließung des Flurstück gesichert. Der Wertvorteil ist erschließungsbeitragsfreien Bodenwert bereits berücksichtigt. Ein darüberhinausgehender wertrelevanter Vorteil besteht nicht.

Der Werteinfluss wird angesetzt mit

0 €

In Worten: null €



3.3 Denkmalschutz

Auf Anfrage teilt die Stadtverwaltung mit, dass die Objekte nicht in die Denkmalliste der Stadt Schwerte eingetragen sind.

3.4 Bauleitplanung

Darstellung im Flächennutzungsplan:

G = Gewerbliche Bauflächen

Planungsrechtliche Ausweisung: Die o. g. Grundstücke liegen innerhalb der seit dem 04.12.2020 geltenden Stadtumbausatzung „Schwerte-Westhofen“.

Die Grundstücke liegen nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Planungsrechtlich ist das Gebiet nach § 34 BauGB als „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ zu beurteilen.

Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Dabei müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Auszug aus §34 BauGB

„(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

(2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs. 1, im Übrigen ist § 31 Abs. 2 entsprechend anzuwenden.

(3) Von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein....“

Grundstücksqualität/
Entwicklungszustand:

baureifes Land (ImmoWertV, § 3, Abs. 4)

4 Vertragsinhalt des Erbbaurechts

Nach vollständiger Auswertung des Erbbaurechtsvertrages der Änderungs- und Teilungsurkunden 2001/2002 sowie der zuletzt übersandten Erbbauzinsanpassungen ergibt sich folgender zusammenhängender Sachstand:

Das Erbbaurecht wurde ursprünglich für eine Teilfläche von ca. 6.000 m² aus dem ursprünglichen Flurstück 346, Gemarkung Westhofen (vormals Wandhofen), Flur 4, bestellt und im Grundbuch von Wandhofen Band 8 Blatt 161 eingetragen. Die Laufzeit beträgt 99 Jahre und begann mit dem Baubeginn, spätestens am 01.09.1961. Das Erbbaurecht endet somit am 31.08.2060. Die Restlaufzeit beträgt zum 25.02.2026 noch 34 Jahre.

Der ursprünglich vereinbarte Erbbauzins betrug 0,70 DM je m² jährlich, zahlbar halbjährlich jeweils zum 01.01. und 01.07. im Voraus. Vereinbart ist eine Wertsicherungsklausel auf Basis des Lebenshaltungskostenindex (heute Verbraucherpreisindex, Basisjahr 2020), mit Anpassungsmöglichkeit bei Veränderung der wirtschaftlichen Verhältnisse um zehn und mehr Punkte.

Eine Erhöhung erfolgte zuletzt mit Wirkung zum 01.01.2025 auf Grundlage der Indexentwicklung von 103,50 (Aug. 2021) auf 119,80 (Jul. 2024), entsprechend einer Steigerung von 15,75 % (Indexfaktor 1,1575).

Der aktuell geltende Erbbauzins ab 01.01.2025 beträgt:

- **für das Grundbuch Blatt 1805 (Wohnhaus):**
1.648,34 € jährlich, Halbjahresrate 824,17 €
- **für das Grundbuch Blatt 1804 (Werkstatthalle):**
4.235,18 € jährlich, Halbjahresrate 2.117,59 €.

Der gesamte jährliche Erbbauzins beträgt somit 5.883,52 €.

Vertraglich geregelt sind ferner Heimfalltatbestände (u. a. bei Konkurs, Zwangsvollstreckung oder zweijährigem Zahlungsrückstand). Bei Zeitablauf steht dem Erbbauberechtigten eine Entschädigung in Höhe von 2/3 des gemeinen Wertes der baulichen Anlagen zu. Es bestehen wechselseitige Vorkaufsrechte sowie Zustimmungserfordernisse der Grundstückseigentümerin bei Veräußerung oder Belastung des Erbbaurechts.

5 Gebäudebeschreibung

5.1 Gebäude

5.1.1 Vorbemerkung

Die Angaben in der Gebäudebeschreibung beziehen sich auf vorherrschende Ausführungen und Ausstattungen. In einzelnen Bereichen können Abweichungen vorliegen, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführungen in Baujahr und der eigenen örtlichen Besichtigung.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.

Die Feststellungen des Gutachters wurden ohne bauteilbeschädigende Untersuchungen getroffen.

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

Der besseren Übersichtlichkeit halber werden die Gebäude nach Bauteilen, die in dem als Anlage beigefügten Lageplan vermerkt sind, nummeriert.

Diese Bezeichnungen werden sowohl im Folgenden beschreibenden als auch im bewertenden Teil dieses Gutachtens durchgängig verwendet.

5.1.2 Energetische Qualität

Die energetische Qualität des Gebäudes wird durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) geregelt, das am 1. November 2020 in Kraft getreten ist. Es legt hohe Anforderungen an die energetische Qualität von Neubauten und Bestandsgebäuden fest. Dabei sind insbesondere folgende Vorschriften zu beachten:

- Bei größeren Veränderungen an Außenbauteilen müssen bestimmte Grenzwerte des GEG eingehalten werden, wie beispielsweise für die Wärmedurchgangskoeffizienten (§ 48 GEG).
- Heizkessel, die vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt wurden oder älter als 30 Jahre sind, dürfen größtenteils nicht mehr betrieben werden (§ 72 GEG).
- Ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen von Heizungsanlagen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden (§ 71 GEG).
- Ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume oder die darüber liegenden Dächer müssen so gedämmt werden,

dass bestimmte Wärmedurchgangskoeffizienten nicht überschritten werden (§ 47 GEG).

- Außenbauteile dürfen nicht in einer Weise verändert werden, die die energetische Qualität des Gebäudes verschlechtert (§ 46 GEG).

Gemäß dem GEG müssen Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung potenziellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen. Dieser dokumentiert die energetische Einschätzung des Gebäudes.

Ein Energieausweis lag bei der Wertermittlung nicht vor.

Für die Wertermittlung wird von einer üblichen energetischen Qualität ausgegangen, die dem Baujahr entspricht und durch Eingangsgrößen wie Normalherstellungskosten und Restnutzungsdauer ausreichend abgebildet wird. Diese Qualität löst keine zusätzliche Wertrelevanz aus.

5.1.3 Art der vorhandenen Bebauung

Flurstück 2739

Bauteil 1:	Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt 4 Wohnungen, mit ausgebautem Dachgeschoss, voll unterkellert, 2-geschossig
Baugenehmigung:	37/445/261/63 vom 05.08.1963 Das Gebäude wurde als Wohnhaus für Firmenangehörige genehmigt, da das Gebäude in einem gewerblich genutzten Bereich errichtet wurde.
Baugenehmigung:	132/76 vom 19.01.1976 Dachgeschossausbau zu einer Wohnung

Flurstück 2738

Bauteil 2:	Gewerbehalle (Malerbetrieb, Kfz-Werkstatt), - Kaltlager - nicht unterkellert, 1-geschossig
Baugenehmigung:	697/76 vom 22.06.1976
Bauteil 3:	6 Fertiggaragen
Baugenehmigung:	Für die Garagen lagen nach den vorliegenden Unterlagen keine Baugenehmigung vor. Im Rahmen der Verkehrswertermittlung wird sachverständig unterstellt, dass eine nachträgliche Genehmigung grundsätzlich möglich ist. Ob tatsächlich eine Genehmigungsfähigkeit besteht und eine entsprechende Genehmigung erteilt wird, kann ausschließlich im Rahmen eines bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens durch die zuständige Behörde verbindlich geklärt werden. Die bauordnungsrechtliche Prüfung ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens.

Nutzungsart: gemischt genutzt

Modernisierung:

Bauteil 1:

In der Immobilie in der Reichshofstr. 19 wurden in verschiedenen Bereichen Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen durchgeführt:

Allgemeine Maßnahmen:

- Die Gasetagenheizungen der Wohnungen sind ca. 7 bis 10 Jahre alt.
- Die Dachrinnen und Fallrohre aus Zink wurden zu einem früheren Zeitpunkt erneuert.
- Giebelwände mit Kunstschiefer verkleidet

Erdgeschoss (EG):

- Drei Zimmer wurden vor ca. zwei Jahren modernisiert, wobei neue Bodenbeläge aus Laminat, neue Türen, Schalter und Flachheizkörper installiert wurden.
- In zwei dieser Räume wurden zudem die Elektrosicherungen erneuert.
- Das Badezimmer wurde vermutlich um das Jahr 2000 saniert und ist mit einer integrierten LED-Deckenbeleuchtung sowie einem Handtuchheizkörper ausgestattet.
- In der Küche wurden bereits neue Stromleitungen verlegt.
- Die Kunststofffenster mit Isolierverglasung stammen etwa aus dem Jahr 1990.

Obergeschoss (OG):

- In der linken Wohnung wurde das Badezimmer vor ca. 2022 Jahren saniert. (keine Innenbesichtigung)

Dachgeschoss (DG):

- Die Wohnung wurde im Zeitraum 2002/2003 komplett saniert.
- Ein moderner Sicherungskasten mit FI-Schutzschalter wurde installiert.
- Es wurden Kunststoff-Dachflächenfenster mit Isolierverglasung eingebaut.
- Es wurden eine hochwertige Glas-Wohnzimmertür sowie eine schwere, schallgedämmte Wohnungseingangstür eingebaut.

Bauteil 2:

- Die Fassade des Gebäudes wurde zur Hälfte mit einem 10 cm starken Wärmedämmverbundsystem verkleidet.
- Es wurde ein elektrisches Rolltor eingebaut.
- Im Büro sowie im rückseitigen Bereich des Gebäudes sind Kunststofffenster mit Isolierverglasung installiert.
- Das Büro ist mit einer Klimaanlage (Splitgerät) ausgestattet.
- Im Bürobereich wurde Laminat als Bodenbelag verlegt.
- Im Bereich der Halle wurden in einem Teilbereich Räume durch

Leichtbauwände und Ständerwerkswände abgetrennt, um Lagerflächen, eine Toilette und ein Büro auf einer zweiten Ebene zu schaffen.

Ansonsten keine weiteren wesentlichen Modernisierungen erkennbar.

Bauteil:	1	2	3
Baujahr:	ca. 1964	1976	2000
Alter:	ca. 62 Jahre	50 Jahre	26 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	ca. 80 Jahre	40 Jahre	60 Jahre
wirtschaftlich Restnutzungsdauer:	ca. 30 Jahre	15 Jahre	34 Jahre
gewichtet	2+3: 19 Jahre		
sonstige bauliche Änderungen:	1976: nachträglicher Dachgeschossausbau zu Wohneinheit 1974: Nutzungsänderung: tlw. EG zu Büroeinheit Erdgeschoss wird aktuell wieder als eine Wohneinheit genutzt. Nutzungsänderungsantrag liegt nicht vor.		
Konstruktionsart:	BT 1: Mehrfamilienhaus: konventionell massiv BT 2: Halle: Stahlrahmenkonstruktion		
Ausstattung:	BT 1: überwiegend einfache bis mittlere Ausstattung BT 2: überwiegend einfache Ausstattung		
Bauweise:	freistehend		

5.2 Raumeinteilung

(siehe Anlage)

Bauteil 1:

Keller:

- Kellerraum 1
- Kellerraum 2
- Kellerraum 3
- Kellerraum 4
- Hausanschlussraum mit WC
- Waschküche
- Trockenraum
- Flur

Erdgeschoss:

Wohnung 1:

- Flur
- Zwischenflur
- Arbeitszimmer
- Gäste-WC
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- Abstellraum
- Garderobe
- Küche
- Esszimmer
- Wohnzimmer

1. Obergeschoss:

Wohnung 2 – rechts:

- Flur
- Badezimmer
- Küche
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer

Wohnung 3 – links:

- Flur mit Abstellkammer
- Badezimmer
- Küche
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer

Dachgeschoss:

Wohnung 4:

- Flur
- Abstellraum
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- Küche
- Wohnzimmer/Esszimmer über Eck, tlw. offen zum Spitzboden
- Kinderzimmer

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung/Belüftung: gut

Bauteil 2:

Erdgeschoss:

Kfz-Werkstatt

- Halle
- WC

Malerbetrieb

- Lagerhalle mit Abtrennungen
- WC
- Büro in oberer Ebene

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung/Belüftung: gut

5.3 Rohbau des Gebäudes

5.3.1 Bauteil 1

Fundamente:	Streifenfundament in Stahlbeton in Verbindung mit Bodenplatte	
Außenwände:	Kellergeschoss:	Massivmauerwerk
	Erd- und Obergeschosse:	Massivmauerwerk
Innenwände	tragend:	Massivmauerwerk
	nicht tragend:	Massivmauerwerk; DG: Ständerwerk mit Beplankung aus Gipskartonverbundplatten
Decken:	über Kellergeschoss:	Stahlbetondecke
	über Erdgeschoss:	Stahlbetondecke
	über Obergeschoss:	Stahlbetondecke
	über Dachgeschoss:	Holzbalkendecke
Dachform:	Satteldach	
Dachkonstruktion:	Sparrendach	
Dachaufbauten:	Dachgaube	
Dacheindeckung:	Betondachpfannen	
Schornsteinköpfe:	Kunstschieferverkleidung, 1 Schornsteinkopf mit Meidinger Scheibe, zwei mit verlängertem Edelstahlabgasrohr	
Dachentwässerung:	Fallrohre und Dachrinnen aus Zinkblech	
Fassade:	Putz mit Anstrich, Giebelseiten: Kunstschieferverkleidung	
Außentreppen:	Kellertreppe:	Stahlbetontreppe, Geländer in Metallkonstruktion
Innentreppen:	KG - DG:	Stahlbeton mit Kunststeinwinkelstufen

Treppenhaus:	Deckenbelag:	Putz mit Anstrich
	Wandbelag:	Putz mit Anstrich
	Fenster:	Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung
	Treppengeländer:	Metallkonstruktion mit Anstrich
Hauseingangstür:	1-flg. Aluminiumkonstruktion, mit Drahtglas, seitlich feststehen- des Element mit integrierten Briefkästen, mit Drahtglas	
Kellerausgangstür:	einfache Holztür	
Besondere Bauteile:	Kelleraußentreppe Dachgaube	

5.3.2 Bauteil 2

Fundamente:	Punktfundament
Sohle:	Pflastersteine
Außenwände:	Stahlrahmenkonstruktion mit Ausfachung mit tlw. Kalksandstein und tlw. Trapezblechverkleidung (Südseite)
Innenwände	tlw. Ständerwerk mit Beplankung aus Gipskartonverbund- platten
Decken:	Decke tlw. mit Speerholz verkleidet, überwiegend bereits abgefallen
Dachform:	flach geneigtes Satteldach
Dachkonstruktion:	Stahl
Dacheindeckung:	Wellfaserplatten
Dachentwässerung:	Fallrohre und Dachrinnen aus Zinkblech, tlw. aus Kunststoff
Fassade:	häftig Wärmedämmverbundsystem mit Anstrich d=10 cm, Rückseite ohne Oberputz mit Anstrich tlw. Sichtmauerwerk, Südseite: Giebelwand tlw. mit Trapezblechverkleidung
Innentreppen:	Malerbetrieb: Einfachste Holztreppe mit Brüstungsgeländer in Holzkonstruktion
Eingangstüren/Tore:	hohes Sektionaltor Stahltüren mit Stahlzarge Rolltor, elektrisch betrieben
Sonstiges:	Montagegrube

5.4 Innenausbau/Ausstattung

5.4.1 Bauteil 1

Kellergeschoss:

Bodenbelag:	Verbundestrich mit Anstrich
Wandbelag:	Putz mit Anstrich
Deckenbelag:	Stahlbeton in Rauschalung mit Anstrich
Sonstiges:	Hausanschlussraum: 4 Gaszähler und ein großer 5ter Gaszähler, dieser ist für die Versorgung des Flurstück 2740. Im Hausanschlussraum befindet sich ein WC: Stand-WC mit Spülkasten, ein kleines Waschbecken und ein Elektrodurchlauferhitzer. Die Heizungsrohre (Kupfer) in der Decke sind intakt Wasseranschluss vorhanden, im Treppenhausflur unten. In der Waschküche sind 3 Stromzähler, Anschlüsse für Wasser vorhanden

Erdgeschoss:

renovierte Räume, Garderobe

Bodenbelag:	Laminat
Wandbelag:	Raufasertapete mit Anstrich
Deckenbelag:	Raufasertapete mit Anstrich
Sonstiges:	Elektrosicherungen sind in zwei Räumen erneuert worden und die Heizkörper.

Küche

Bodenbelag:	alte Fliesen
Wandbelag:	nachträglich neu verspachtelt, neue Stromleitungen, Schalter usw. fehlen, eine Leichtbauwand zu dem Nachbarzimmer erstellt, das sich noch im Rohbauzustand befindet

Flur

Bodenbelag:	Estrich ohne Oberbelag
Wandbelag:	Raufasertapete mit Anstrich
Deckenbelag:	abgehangen mit Gipskarton
Sonstiges:	Sicherungskasten ohne FI-Schalter

Badezimmer

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbelag:	Raufasertapete mit Anstrich
Deckenbelag:	abgehangte Decke mit Gipskarton mit integrierter LED-Beleuchtung

Ausstattung: Einbaubadewanne, Stand-WC mit tiefhängendem Spülkasten, Waschbecken mit Unterschrank, Handtuchheizkörper

unrenovierte Räume

Bodenbelag: Fliesen, im Gäste-WC alte kleinformatige Fliesen
Wandbelag: Raufasertapete mit Anstrich, WC: Raufasertapete ohne Anstrich
Deckenbelag: Putz mit Anstrich, in dem hinteren Zimmer Decke mit Holzverkleidung
Ausstattung WC: Stand-WC mit tiefhängendem Spülkasten, altes Waschbecken

Obergeschoss:

Wohnung 2 – rechts:

Flur, Küche, Wohnen, Schlafen

Bodenbelag: unterschiedliche Sorten Fliesen, in einem Zimmer Laminat
Wandbelag: im Flur Reibputz mit Anstrich, in den anderen Wohnräumen Strukturtapete
Deckenbelag: Raufasertapete mit Anstrich, teilweise Feuchtraumpaneele, Styroporkassetten, Putz mit Anstrich, in der Küche Feuchtraumpaneele mit integrierter Beleuchtung

Badezimmer

Bodenbelag: diagonal verlegte Fliesen
Wandbelag: teilweise raumhoch gefliest, teilweise Raufasertapete mit Anstrich, Fliesen auf die alten Fliesen aufgeklebt
Deckenbelag: Feuchtraumpaneele mit integrierter Beleuchtung
Ausstattung: Stand-WC mit tiefhängendem Spülkasten, Einbaubadewanne, Waschbecken

Küche

Bodenbelag: Fliesen
Wandbelag: Raufasertapete mit Anstrich, kleinformatiger Fliesenspiegel
Deckenbelag: Feuchtraumpaneele mit integrierter Beleuchtung

Wohnung 3 – links:

Da keine Innenbesichtigung durchgeführt werden konnte, können Angaben zum Innenausbau und zur Ausstattung nicht gemacht werden.

Dachgeschoss:

Wohnung 4:

Diese Wohnung wurde komplett saniert, ist in einem zeitgemäßen Zustand

Flur, Küche, Wohn-/Schlafzimmer, Kinderzimmer

Bodenbelag:	durchgehend diagonal verlegte Fliesen
Wandbelag:	hochwertig verputzte Ständerwerkswände mit Anstrich, giebelseitig mit einer Vorsatzschale mit Gipskarton mit Spezialanstrich, tlw. Strukturtapete mit Anstrich, Küche ist glatt verputzt, Gipskarton nur angestrichen
Deckenbelag:	Feuchtraumpaneele, tlw. mit integrierten Halogenleuchten, tlw. mit integrierten LED-Leuchten, in den Schlafräumen Strukturta- pete mit Anstrich
Sonstiges:	Sicherungskasten ist in einem zeitgemäßen, modernen Zustand mit FI-Schalter.

Vom Wohnzimmer aus führt eine Leiter zum Spitzboden; der Spitzbodenbereich ist zur Hälfte offen zum Wohnzimmer

Küche: im Drempelbereich Lamellen-Schiebetüren, dahinter ist Stauraum

Badezimmer

Bodenbelag:	diagonal verlegte Fliesen
Wandbelag:	raumhoch Fliesen
Deckenbelag:	Gipskarton mit Raufasertapete mit Anstrich
Ausstattung:	Einbaubadewanne, Stand-WC mit tiefhängendem Spülkasten, Handtuchheizkörper, Waschbecken

Spitzboden:

Bodenbelag:	Holzdielen
Dachschrägen:	Feuchtraumpaneele
Sonstiges:	nur als Staufläche nutzbar.

Fenster:

KG:
Stahlfenster mit Einfachverglasung und Ungeziefergitter

EG:
Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung, ohne Rollläden

OG:
Aluminiumkonstruktion mit Isolierverglasung, ohne Rollläden

DG:
Dachflächenfenster in Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung, tlw. als Schwingfenster

	SB: Dachflächenfenster in Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung
Innentüren:	KG: Brettertüren EG - OG Holztüren mit Futter und Bekleidung EG: tlw. Holzschiebetür mit Glaseinsatz, tlw. 2-flg. Glasschiebetür DG: Holztüren mit Futter und Bekleidung Wohnzimmer: Nur-Glastür
Wohnungseingangstüren:	EG, OG: normale Zimmertüren, tlw. mit Spion, nicht schallgedämmt, mit Zylindereinsteckschloss DG: schallgedämmte Wohnungseingangstür mit Zylindereinsteckschloss
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Elektro-Installation:	Anschluss an Versorgungsnetz durchschnittliche Ausstattung
Warmwasserbereitung:	zentral
Art der Beheizung:	Gas-Etagenheizung je Wohnung
Heizkörper:	überwiegend Flachheizkörper mit Thermostatventilen, tlw. noch alte Radiatorenheizkörper mit Thermostatventilen, Heizkörperrohre tlw. Aufputz mit Sockelleiste
Besondere Einbauten und Einrichtung:	DG: Kaminofen
Bauzustand:	Das Gebäude macht insgesamt einen unterdurchschnittlichen Gesamteindruck.

5.4.2 Bauteil 2

Bei dem Gebäude handelt es sich um eine Kalthalle. Das Dach ist nicht gedämmt. Es befindet keine ausreichende Beheizung in der Halle.

Kfz-Werkstatt: linke Seite

Da keine Innenbesichtigung durchgeführt werden konnte, können Angaben zum Innenausbau und zur Ausstattung nicht gemacht werden.
Es wird unterstellt, dass die Ausstattung der rechten Hallenfläche entspricht.

Malerbetrieb: rechte Seite

Erdgeschoss:

Lagerhalle:

Bodenbelag:	Betonverbundpflaster.
Deckenbelag:	Stahlträger, von unten mit Sperrholzplatten/ Gipskartonverbundplatten verkleidet
Sonstiges:	In der Lagerhalle ist ein Bereich 2-geschossig, Die Lagerhalle ist 2-geteilt, Abtrennung mit Ständerwerkswänden, obere Ebene ein Büroraum. - in Eigenleistung erstellt - elektrischer Heizkörper vorhanden Wasser-/Stromanschluss vorhanden

WC

Bodenbelag:	Estrich mit Anstrich, mit Bodeneinlauf
Ausstattung:	Waschbecken, Stand-WC mit tiefhängendem Spülkasten, elektrisches Heizgerät, einfache Ausstattung und Qualität

Büro

Bodenbelag:	Laminat
Wandbelag:	Anstrich
Ausstattung:	Klimaanlage als Splitgerät

Fenster:

Kfz-Werkstatt:
Metallrahmenkonstruktion mit Einfachverglasung

Malerbetrieb:
Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung

Innentüren:

Malerbetrieb: Sperrholzschiebetür/Hängeschiebetür.

Elektro-Installation:

Anschluss an Versorgungsnetz

einfache Ausstattung

Art der Beheizung:	Malerbetrieb: elektrisches Heizgerät, elektrischer Heizkörper provisorisch
Bauzustand:	Das Gebäude macht insgesamt einen mäßigen tlw. durchschnittlichen Gesamteindruck.
Instandhaltungszustand:	durchschnittlicher Instandhaltungszustand

5.4.3 Bauteil 3

Flurstück 2738:

6 Fertiggaragen mit Flachdach, mit Stahlschwinger.

5.5 Außenanlagen

Versorgung:	Wasseranschluss Gasanschluss Stromanschluss Telefonanschluss
Entsorgung:	Anschluss an den öffentlichen Entwässerungskanal
Stellplätze:	für ca. 8 PKW, befestigt mit Betonpflastersteinen
Befestigungen:	Zugang Wohnhaus: Betonpflastersteine Zufahrt Gewerbe: Asphalt vor den Garagen: Asphalt
Gärtnerische Anlagen:	Garten: überwiegend Rasen, tlw. Sträucher und Büsche
Weitere Außenanlagen:	Müllboxen aus Waschbetonfertigelementen Gewerbe: Metallüberdachung, die Wellplattenverkleidung fehlen tlw. – ohne Wert – ein alter Container und ein Bauwagen - ohne Wert
Einfriedungen:	Gewerbe: umlaufend hofseitig Kalksandsteinmauer, ca. 2,00 m hoch mit Betonrähm, 1 Rolltor, einfachste Rohrkonstruktion, daneben Metalltür auf der Bahnseite, ansonsten überwiegend Maschendrahtzaun Wohnhaus: tlw. hohe Hecken, tlw. Metallstabzaun
Zustand der Außenanlagen:	Der Zustand der Außenanlagen ist als unterdurchschnittlich zu beurteilen.

6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

6.1 Baumängel und Bauschäden

Bei der Auflistung der Baumängel- und Bauschäden werden alterstypische Abnutzungen, die unter die normalen Instandhaltungsarbeiten fallen, nicht berücksichtigt. Die Auflistung erhebt auch keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Im Wesentlichen wird ein Überblick über den aktuellen Zustand des Objektes zum Zeitpunkt der Wertermittlung aufgezeigt.

Bauteil 1: Mehrfamilienhaus

Kellergeschoss

- Feuchtigkeitsschäden an mehreren Stellen vorhanden, insbesondere in der Waschküche sowie an der Kelleraußenwand.
- Weitere Feuchtigkeitsschäden in einem hinteren Raum auf der rechten unteren Seite.
- Hölzerne Kellerausgangstür ist teilweise schadhaft.

Dach und Gebäudehülle

- Sämtliche drei Dachflächenfenster im Dachgeschoss sind beschädigt.
- Das Küchenfenster im ersten Obergeschoss (rechte Wohnung) befindet sich in einem mäßigen Zustand.

Treppenhaus und Zugang

- Beschädigung des Drahtglases an der Hauseingangstür sowie am feststehenden Seitenelement der Briefkastenanlage.

Elektroinstallation

- Sicherungskasten im Erdgeschoss verfügt über keinen FI-Schutzschalter.
- Veralterte Drehsicherungen in der rechten Wohnung des ersten Obergeschosses sowie im Treppenhaus für den Bereich Dachgeschoss.

Wohnungen und Innenausbau

- Die rechte Wohnung im ersten Obergeschoss ist insgesamt komplett renovierungsbedürftig.
- Bodenfliesen im Flur des ersten Obergeschosses (rechts) sind schadhaft und gebrochen.
- Küche im Erdgeschoss ist unfertig und befindet sich im Rohbauzustand; Schalter und Steckdosen fehlen.
- Leichtbauwand in der Erdgeschossküche ist noch nicht fertiggestellt.

Bauteil 2 - Werkstatthalle

- Die asphaltierte Hoffläche ist abgenutzt und weist teilweise Risse auf.
- Eine auf dem Grundstück befindliche alte Überdachung ist zusammengekracht und wertlos.
- Die Dacheindeckung aus Wellfaserplatten steht unter Verdacht, asbesthaltig zu sein.
- An der Hallendecke (Wellplatten) sind überwiegend Feuchtigkeitsschäden erkennbar.
- Die Innenverkleidung aus Sperrholzplatten ist schadhaft, löst sich von der Konstruktion oder wurde bereits entfernt.
- Der Zugang zum Büro sowie das Brüstungsgeländer bestehen aus einer einfachen Holzkonstruktion in Eigenbau.
- Die Sanitärbereiche und Raumabtrennungen wurden in Eigenleistung erstellt und befinden sich in einem sehr einfachen Zustand.
- Am Wärmedämmverbundsystem auf der Gebäuderückseite fehlt der abschließende Oberputz.

6.2 Wirtschaftliche Wertminderung

Bauteil 1: Mehrfamilienhaus

a) Reichshofstraße 19 (Flurstück 2739 - Wohnnutzung) Die Wertminderung für dieses Grundstück ergibt sich aus den notwendigen Sanierungskosten für die Gartenfläche im Bereich der Bohrung BS 8.

- ⌘ Bodensanierung (Abfuhr des belasteten Bodens): 5.670 €.
- ⌘ Bodenauftrag (Zufuhr von sauberem Boden): 1.890 €.
- ⌘ Gutachterliche Begleitung der Arbeiten (inklusive Analytik und Auswertung): 4.500 €.
- ⌘ Gesamte grundstücksbezogene **Wertminderung: 12.060 €.**
- Es liegt keine Baugenehmigung für die Nutzungsänderung der Erdgeschossseinheit von Büro zu Wohnung vor.
Planungs- und Nutzungsänderungskosten **ca. 3.000 €**

Bauteil 2 - Werkstatthalle

b) Reichshofstraße 17a (Flurstück 2738 - Gewerbenutzung) Für dieses Flurstück werden die Kosten nur optional aufgeführt, da eine Sanierung bei gleichbleibender gewerblicher Nutzung nicht erforderlich ist und erst bei einer Änderung zu sensibleren Nutzungen (z. B. Wohnen) relevant wird.

- ⌘ Optionale Bodensanierung: 132.111 €.
- ⌘ Optionaler Bodenauftrag: 44.037 €.
- ⌘ Optionale gutachterliche Begleitung: 4.500 €.
- ⌘ Optionale Gesamtsumme bei Nutzungsänderung: 180.648 €.

Aus sachverständiger Sicht ist aufgrund der Lage des Grundstücks zwischen zwei gewerblich genutzten Grundstücken da-

von auszugehen, dass auf absehbare Zeit keine sensible Nutzung (z. B. Wohnnutzung) zu erwarten ist. Ein entsprechender Nutzungswechsel kann jedoch langfristig nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass bei einer zukünftigen gewerblichen Bebauung im Zuge von Erdarbeiten ebenfalls kontaminierter Boden anfallen kann, dessen Aushub und ordnungsgemäße Entsorgung zu zusätzlichen Kosten führen würde.

Vor diesem Hintergrund wird das vorhandene, wenn auch derzeit nur potenzielle Altlastenrisiko sachverständig mit einem Risikoabschlag berücksichtigt. Der Abschlag wird mit 10 % der kalkulierten Sanierungskosten angesetzt.

Bei kalkulierten Sanierungskosten von 180.648 € ergibt sich damit eine wertmindernd zu berücksichtigender Risikoabschlag von rund **18.000 €**.

- Es liegt keine Baugenehmigung für die Aufteilung der Halle in zwei Einheiten vor. Die Trennwand muss z.B. als F90 Wand hergestellt werden. Ob die vorhandene Wand diese Brandeigenschaft hat, ist nicht bekannt. Zudem können weitere Auflagen, wie z.B. WC für die zweite Einheit, Nutzungsänderungsantrag, seitens der Bauaufsichtsbehörde gefordert werden.

Planungs- und Nutzungsänderungskosten: **4.000 €**

Risikoabschlag für die Trennwand: **3.000 €**

- Es liegt keine Baugenehmigung für die Garagen vor.
Planungs- und Baugenehmigungskosten: **3.000 €**

6.3 Baulasten

Die im Baulastenverzeichnis eingetragenen Baulasten betreffen sowohl Verpflichtungen zuungunsten als auch Begünstigungen zugunsten der Bewertungsgrundstücke. Die zuungunsten eingetragenen Baulasten (Baulastenblatt Nr. 411 und 411a) sichern eine Wasserversorgungs- und Abwasseranlage und gewährleisten die entwässerungstechnische Erschließung der Grundstücke über den vorhandenen Kanal; ein zusätzlicher wertrelevanter Einfluss ergibt sich hieraus nicht.

Zugunsten der Grundstücke bestehen Abstandsflächen- sowie Zuwegungs- und Zufahrtsbaulasten auf dem Flurstück 2740 (Baulastenblätter Nr. 408, 409, 410 und 412). Während die Zuwegungs- und Zufahrtsbaulasten lediglich die baurechtliche Erschließung sichern und bereits im erschließungsbeitragsfreien Bodenwert berücksichtigt sind, ergibt sich aus den Abstandsflächenbaulasten ein geringer wertrelevanter Vorteil. Der gesamte Werteeinfluss der Baulasten wird insgesamt mit rund **1.000 €** zugunsten des Flurstücks 2738 angesetzt.

7 Grundstückszubehör

Zubehör sind nach § 97 BGB bewegliche Sachen, die – ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein – dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden Verhältnis stehen. Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen wird. Ergänzend zu § 97 ist § 98 anzuwenden.

Grundstückszubehör von besonderem Wert konnte nicht festgestellt werden.

8 Berechnung der Bruttogrundfläche (gem. DIN 277)

		m	m	Faktor	m ²
Bauteil 1	KG	14,78	9,42	1	139,23
	EG	14,78	9,42	1	139,23
	OG	14,78	9,42	1	139,23
	DG	14,78	9,42	1	139,23
			BGF	Summe	556,91
Bauteil 2	Halle	20	12,5	1	250,00

9 Berechnung der Wohn- und Nutzfläche (gem. WOFIV)

Die Wohnflächen- und Nutzflächenberechnungen aus den Bauantragsunterlagen sind auf der Grundlage vorhandener Zeichnungen, teilweise überschlägig, aber mit für den Wertermittlungszweck ausreichender Genauigkeit überprüft und ggf. korrigiert worden. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.

Bauteil 1- Mehrfamilienhaus

Bereich	Raum / Position	Berechnung	Wohnfläche (m ²)
1. Erdgeschoss – Wohnung 1			
	Wohnzimmer.	4,50 * 4,00	18,00
	Eltern	4,20 * 4,00	16,80
	Kinder	4,20 * 4,00 – 0,38 * 0,32	16,68
	Küche	4,00 * 3,20	12,80
	Bad + WC	2,20 * 3,20 – 1,00 * 0,80	6,24
	Flur	6,44 * 1,18	7,60
	Abstellraum	0,90 * 0,70	0,63
	Zimmer	3,50 * 4,20	14,70

	Zimmer	3,62 * 3,08	11,15
	WC	(gemäß Skizze)	2,73
	Zwischensumme		107,33
	./. 3% f. Putz		3,22
	Gesamtfläche Erdgeschoss		104,11

2. Obergeschoss – Wohnung links 2

	Wohnzimmer.	3,08 * 3,62 ⁵	11,15
	Eltern	4,20 * 3,50	14,70
	Küche	2,20 * 3,08	6,78
	Bad	1,30 * 2,22	2,89
	Flur	2,90 * 1,30	3,77
	Abstellraum	0,60 * 1,30	0,78
	Zwischensumme		40,07
	./. 3% f. Putz		1,20
	Gesamtfläche Wohnung links		38,87

3. Obergeschoss – Wohnung rechts 3

	Wohnzimmer	4,50 * 4,00	18,00
	Eltern	4,20 * 4,00	16,80
	Kind	4,00 * 2,93 ⁵	11,74
	Küche	2,00 * 3,08	6,16
	Bad + WC	1,88 * 3,08	5,79
	Flur	4,00 * 2,70 – 1,39 * 1,00	9,41
	Abstellraum	0,90 * 1,15	1,04
	Zwischensumme		68,92
	./. 3% f. Putz		2,06
	Gesamtfläche Wohnung rechts		66,86

4. Dachgeschoss – Wohnung 4

	Wohnraum	$(9,42 - 2,20 * 2) * 4,00 + (4,00 * 1,16)/2 * 2 - 0,76 * 0,32$	24,48
	Schlafzimmer	$(4,20 - 1,96) * 4,00 + (4,00 * 1,16)/2$	11,28
	Essraum	$(4,63 - 2,20) * 4,00 + (4,00 * 1,16)/2$	12,04
	Kinderzimmer	$(3,87 - 1,96) * 3,50 + (3,50 * 1,16)/2$	8,71
	Küche	$(3,08 - 1,96) * 4,34 + (4,34 * 1,16)/2 + 1,30 * (5,93 - 2,35)$	12,03

	Bad	$1,76 * 2,25$	3,96
	Garde.	$1,49 * 1,25$	1,86
	Abst. r.	$(1,49 * 2,20) / 2$	1,64
	Zwischensumme		76,00
	./ 3% f. Putz		2,28
4. Dachge- schoss	Gesamtfläche Dachgeschoss		73,72
Wohnfläche		insgesamt	283,56

Bauteile 2

Gewerbliche Nutzflächen:

Halle-rechte Hälfte- Malerbetrieb ca. 117 m²

Halle-linker Hälfte- Hobbywerkstatt ca. 117 m²

Insgesamt: 234 m²

10 Verkehrswertermittlung

10.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert)

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

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren** und
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV21). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls** zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV21).

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.

- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.

- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

10.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21).

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 9 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 24 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grund-

lage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 24 Abs. 1 ImmoWertV21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

10.3 Bodenwertermittlung

10.3.1 Flurstück 2739 - Wohnhaus

Der Bodenrichtwert beträgt in der Zone des Bewertungsobjekts
zum Stichtag 01.01.2025 = 50 €/m².

Die Werte wurden aus der Bodenrichtwertkarte und dem Grundstücksmarktbericht des Gutachter-
ausschusses für Grundstückswerte im Kreis Unna entnommen.

Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

Baufläche/Baugebiet	=	gewerbliche Baufläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstückstiefe	=	120 m

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und der
vorhandenen Vergleichspreise und unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Maße der
baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert
zum Wertermittlungsstichtag wie folgt geschätzt:

Grundstücksgröße (gesamt):	690 m²
davon:	
Bauland bis 120 m Grundstückstiefe	690 m²

Bodenrichtwert, beitragsfrei:	50 €/m²
-------------------------------	---------

Wertanpassungen jeweils vom Ausgangswert:

- Wertanpassungen für Größe:	0%
- Wertanpassung für Lage:	0%
- Wertanpassung für Ausnutzung:	5%
- Wertanpassung für Zuschnitt:	-5%
- Wertanpassung für konjunkturelle Weiterentwicklung (geschätzt):	0%

Auf- / Abschlag gesamt:	0%	0 €/m²
-------------------------	----	--------

Baulandwert, beitragsfrei somit:	50 €/m²
----------------------------------	---------

Wert des Baulandes, gerundet:	50 €/m²
-------------------------------	---------

Als Bodenwert des gesamten Grundstücks ergibt sich folglich:

Grundstück:	m²	Bodenwert je m²	Bodenwert
Bauland:	690	50,00 €	34.500,00 €
beitragsfreier Bodenwert		Summe	34.500,00 €
beitragsfreier Bodenwert		rd.	35.000 €

10.3.2 Flurstück 2738 – Halle

Der Bodenrichtwert beträgt in der Zone des Bewertungsobjekts
zum Stichtag 01.01.2025 = 50 €/m².

Die Werte wurden aus der Bodenrichtwertkarte und dem Grundstücksmarktbericht des Gutachter-
ausschusses für Grundstückswerte im Kreis Unna entnommen.

Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

Baufläche/Baugebiet	=	gewerbliche Baufläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstückstiefe	=	120 m

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und der
vorhandenen Vergleichspreise und unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Maße der
baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert
zum Wertermittlungsstichtag wie folgt geschätzt:

Grundstücksgröße (gesamt):	1631 m²
davon:	
Bauland bis 120 m Grundstückstiefe	1631 m²

Bodenrichtwert, beitragsfrei:	50 €/m²
-------------------------------	---------

Wertanpassungen jeweils vom Ausgangswert:

- Wertanpassungen für Größe:	0%
- Wertanpassung für Lage:	0%
- Wertanpassung für Ausnutzung:	0%
- Wertanpassung für Zuschnitt:	0%
- Wertanpassung für konjunkturelle Weiterentwicklung (geschätzt):	0%

Auf- / Abschlag gesamt:	0%	0 €/m²
-------------------------	----	--------

Baulandwert, beitragsfrei somit:	50 €/m²
----------------------------------	---------

Wert des Baulandes, gerundet:	50 €/m²
-------------------------------	---------

Als Bodenwert des gesamten Grundstücks ergibt sich folglich:

Grundstück:	m²	Bodenwert je m²	Bodenwert
Bauland:	1631	50,00 €	81.550,00 €
beitragsfreier Bodenwert		Summe	81.550,00 €
beitragsfreier Bodenwert		rd.	82.000 €

10.3.3 Bodenwertanteil des Erbbaurechts

Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts entspricht dem wirtschaftlichen Vorteil, den der Erbbauberechtigte ggf. dadurch erlangt, dass er entsprechend den Regelungen des Erbbaurechts über die Restlaufzeit des Erbbaurechts nicht den vollen Bodenwertverzinsungsbetrag leisten muss.

Bei der Ermittlung des Bodenwertanteils ist, soweit Erschließungsbeiträge bereits entrichtet wurden, unabhängig davon, wer diese Beiträge gezahlt hat, vom erschließungsbeitragsfreien Bodenwert auszugehen.

Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts ergibt sich aus der Differenz zwischen dem erzielbaren Erbbauzins und dem am Wertermittlungstichtag angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks.

Es ist zu prüfen, ob sich ggf. für die jeweilige Region übliche Erbbauzinssätze herausgebildet haben, die anstelle des Liegenschaftszinssatzes der Berechnung zu Grunde gelegt werden können.

Die Differenz ist mit Hilfe des Rentenbarwertfaktors (Vervielfältigers) auf die Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrags zu kapitalisieren.

Entspricht der erzielbare Erbbauzins der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks ergibt sich kein Bodenwertanteil des Erbbaurechts.

Übersteigt der erzielbare Erbbauzins die angemessene Verzinsung des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks, so ist kein Bodenwertanteil des Erbbaurechts anzusetzen. Der übersteigende Betrag stellt vielmehr eine wertmindernde Belastung des Erbbaurechts dar.

Wenn auf Grund vertraglicher Regelungen kein laufender Erbbauzins zu zahlen ist, ist zur Ermittlung des Bodenwertanteils der Betrag anzusetzen, der der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks entspricht.

Ein Bodenwertanteil des Erbbaurechts ergibt sich dementsprechend auch bei erbbauzinsfreien Erbbaurechten (z.B. bei einer in der Zwangsversteigerung weggefallenen Erbbauzinsrealast).

Da keine entsprechende Vergleichskaufpreise für unbebaute Erbbaurechte zur Bestimmung des Bodenwertanteils vorliegen, wird diese nach der finanzmathematischen Methode ermittelt.

10.3.4 Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts gem. ImmoWertV 21 (§ 50)

(1) Ausgangsgröße für die Ermittlung des finanzmathematischen Werts des Erbbaurechts ist der Wert des fiktiven Volleigentums im Sinne des § 49 Absatz 1 Satz 2.

(2) Der finanzmathematische Wert des Erbbaurechts wird ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem Wert des fiktiven Volleigentums abzüglich des Bodenwerts des fiktiv unbelasteten Grundstücks und
2. der über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten Differenz aus dem angemessenen und dem erzielbaren Erbbauzins oder ausnahmsweise der

Differenz aus dem jeweils über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten angemessenen und erzielbaren Erbbauzins.

Bei einer über die Restlaufzeit des Erbbaurechts hinausgehenden Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ist ergänzend zu Satz 1 der bei Zeitablauf nicht zu entschädigende Wertanteil der baulichen Anlagen abzuzinsen und abzuziehen.

(3) Der angemessene Erbbauzins wird in der Regel auf der Grundlage des angemessenen Erbbauzinssatzes und des Bodenwerts des Grundstücks, an dem das Erbbaurecht bestellt wird, ermittelt. Der angemessene Erbbauzinssatz ist der Zinssatz, der sich bei Neubestellung von Erbbaurechten der betroffenen Grundstücksart am Wertermittlungstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ergibt oder ein anderer geeigneter Zinssatz.

(4) Der erzielbare Erbbauzins ist der Betrag, der sich aus dem im Erbbaurechtsvertrag vereinbarten Erbbauzins unter Berücksichtigung vertraglich vereinbarter und gesetzlich zulässiger Anpassungsmöglichkeiten ergibt.

10.3.5 Ermittlung des Bodenwertanteil des Erbbaurechts

10.3.5.1 Flurstück 2739

Erbbaurecht – Bodenwertanteil (finanzmathematische Methode)

Bodenwert des unbelasteten Grundstücks am Wertermittlungstichtag	35.000,00 €
Liegenschaftszinssatz p	2,75%
Restlaufzeit des Erbbaurechts n (Jahre)	34
Erbbauzins am Wertermittlungstichtag	0,00 €
(Bei Zwangsversteigerung wird erbbauzinsfrei bewertet)	

Berechnung

angemessener Verzinsungsbetrag am Wertermittlungstichtag	-	962,50 €
Differenz (Minder- bzw. Mehrertrag)	=	962,50 €
Barwertfaktor (Rentenbarwertfaktor)	x	21,906
Bodenwertanteil des Erbbaurechts	=	21.084,92 €
	rd.	21.100,00 €

10.3.5.2 Flurstück 2738

Erbbaurecht – Bodenwertanteil (finanzmathematische Methode)

Bodenwert des unbelasteten Grundstücks am Wertermittlungstichtag	82.000,00 €
Liegenschaftszinssatz	4,00%
Restlaufzeit des Erbbaurechts n (Jahre)	34
Erbbauzins am Wertermittlungstichtag	0,00 €
(Bei Zwangsversteigerung wird erbbauzinsfrei bewertet)	

Berechnung

angemessener Verzinsungsbetrag am Wertermittlungstichtag	-	3.280,00 €
Differenz (Minder- bzw. Mehrertrag)	=	3.280,00 €
Barwertfaktor (Rentenbarwertfaktor)	x	18,411
Bodenwertanteil des Erbbaurechts	=	60.388,73 €
	rd.	60.400,00 €

10.4 Ertragswertermittlung

10.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und baulichen Außenanlagen, sowie der sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 ImmoWertV21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der (Ertrags)Wert der **baulichen und sonstigen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend durch Ansatz von Erträgen und Liegenschaftszinssatz (Modelkonformität) berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

10.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Reinertrag; Rohertrag (§ 31 Absatz 1 u. Absatz 2 ImmoWertV21)

"Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen."

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV21)

"Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören

1. die Verwaltungskosten,
2. die Instandhaltungskosten,
3. das Mietausfallwagnis und
4. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

Das Mietausfallwagnis umfasst

1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,
2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie
3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung."

Ertragswertverfahren § 28 ImmoWertV21)

"Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und
2. dem Bodenwert.

Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen."

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Absatz 1 u. Absatz 2 ImmoWertV21)

"Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 ImmoWertV21 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt."

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach §7 Absatz 1 ImmoWertV21 nicht ausreichend durch von Erträgen und Liegenschaftszinssatz (Modellkonformität) berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV21)

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung, wird z. B. die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 80 Jahre begrenzt.

Restnutzungsdauer (§ 4 Absatz 1 u. Absatz 3 ImmoWertV21)

Die Restnutzungsdauer gibt an, wie viele Jahre eine bauliche Anlage unter ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie wird üblicherweise unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt, indem der Unterschied zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag berücksichtigt wird. Dabei können individuelle Aspekte des Wertermittlungsobjekts, wie durchgeführte Instandsetzungen, Modernisierungen oder vernachlässigte Instandhaltungen, die resultierende wirtschaftliche Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV21)

"Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

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."

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Absatz 3 ImmoWertV21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.

Die Wertminderungen für die Behebung von Baumängeln, Bauschäden und den Instandhaltungsschau werden in der Regel nur in dem Maße berücksichtigt, das dem geschätzten Wert für die Wiederherstellung eines altersgemäßen Zustands des Gebäudes ohne Wertsteigerung entspricht. Daher werden diese Wertansätze unter Berücksichtigung der altersbedingten Wertminderung des Gebäudes festgelegt und dürfen nicht mit den tatsächlichen Kosten gleichgesetzt werden. Der Werteinfluss kann nicht höher sein als der anteilige Wert des Bauteils am Gebäude.

Ferner ist zu beachten, dass die Wertminderung nur in dem Maße berücksichtigt werden darf, wie dies dem gewöhnlichem Geschäftsverkehr entspricht.

Es ist entscheidend zu betonen, dass diese Wertansätze nicht als Investitionskosten für die Beseitigung von Mängeln, Schadensbehebung und Reparaturen betrachtet werden sollten. Eine detaillierte Untersuchung und Kostenermittlung, die jedoch nicht Bestandteil einer Verkehrswertermittlung ist, wären dafür erforderlich.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

10.5 Wertermittlung für das Teilgrundstück A – Flurstück 2739

10.5.1.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Bauteil 1: Mehrfamilienhaus	4	Wohnen DG	73,72		-	0,00	0,00
	3	Wohnen OG rechts	66,86		-	0,00	0,00
	2	Wohnen OG links	38,87		5,15	200,00	2.400,00
	1	Wohnen EG	104,11		-	0,00	0,00
Summe			283,56	-		200,00	2.400,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Bauteil 1: Mehrfamilienhaus	4	Wohnen DG	73,72		6,05	446,01	5.352,12
	3	Wohnen OG rechts	66,86		6,05	404,50	4.854,00
	2	Wohnen OG links	38,87		5,50	213,79	2.565,48
	1	Wohnen EG	104,11		6,05	629,87	7.558,44
Summe			283,56	-		1.694,17	20.330,04

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV21).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	20.330,04 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 5.812,44 €
jährlicher Reinertrag	= 14.517,60 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,75 % von 35.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 962,50 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 13.555,10 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 2,75 % Liegenschaftszinssatz und n = 30 Jahren Restnutzungsdauer	× 20,249
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 274.477,22 €
Bodenwertanteil (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 21.100,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 295.577,22 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 50.060,00 €
Ertragswert des Erbbaurechts	= 245.517,22 €
	rd. 246.000,00 €

10.5.1.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel 2023 der Stadt Schwerte und einer Mietpreisindexanpassung von 5% als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Mietangaben mir nur für die Wohnung OG-links mündlich mit 200 €/monatlich mitgeteilt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis der Anlage 3 ImmoWertV21 (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Die Anpassung der Werte erfolgt jährlich auf der Grundlage der Basiswerte mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland erhöht oder verringert hat.

Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

- für alle Mieteinheiten gemeinsam:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	1.436,00
Instandhaltungskosten	----	14,00	3.969,84
Mietausfallwagnis	2,00	----	406,60
Summe			5.812,44 (ca. 29 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses wie folgt bestimmt.

Ausgangszins	1,98%
Gebäudeart	MFH gewerblich ≤20%
KF Gebäudeart	0,50%
Restnutzungsdauer	35
KF RND	0,26%
Jahresrohertrag	20.000,00 €
KF Jahresrohertrag	0,00%
Ergebnis Liegenschaftszins	2,74% Rd. 2,75%

Gesamtnutzungsdauer

Zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer sind bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Modellansätze der Anlage 1 ImmoWertV21 zugrunde zu legen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das Modell zur Verlängerung der Restnutzungsdauer (Anlage 2 ImmoWertV21) angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Bauteil 1: Mehrfamilienhaus

Das ca. 1964 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 6 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Punkte
durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen	
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	1,0
Einbau isolierverglaster Fenster	0,5
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	0,5
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	1,0
Wärmedämmung der Außenwände	1,0
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	1,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	1,0
Summe	6,0

Ausgehend von den 6 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „teilweise modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2026 - 1964 = 62$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 62 \text{ Jahre} =$) 18 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „teilweise modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 30 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (30 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ($80 \text{ Jahre} - 30 \text{ Jahre} =$) 50 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ($2026 - 50 \text{ Jahre} =$) 1976.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Bauteil 1: Mehrfamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 30 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1976

zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-50.060,00 €
• Altlasten -12.060,00 €	
• Planungs- und Nutzungsänderungskosten -3.000,00 €	
• Bauschäden und Baumängel, alterswertgemindert und nicht wertsteigernd -35.000,00 €	
Summe	-50.060,00 €

10.5.2 Wert des Teilgrundstücks A - Flurstück 2739

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Ertragswert orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **246.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück A wird zum Wertermittlungstichtag 25.02.2026 mit rd.

246.000,00 €

geschätzt.

10.6 Wertermittlung für das Teilgrundstück B - Flurstück 2738

10.6.1.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Bauteil 2: Werkstatt- halle Bauteil 3: 6 Fertigga- ragen	3	Außenlager	480,00		0,50	240,00	2.880,00
	2	Lagerhalle links	117,00		4,50	526,50	6.318,00
	1	Lagerhalle rechts	117,00		5,00	585,00	7.020,00
	4	Garage		6,00	40,00	240,00	2.880,00
Summe			714,00	6,00		1.591,50	19.098,00

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **19.098,00 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(vgl. Einzelaufstellung) **– 3.641,92 €**

jährlicher Reinertrag **= 15.456,08 €**

Reinertragsanteil des Bodens
4,00 % von **82.000,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert) **– 3.280,00 €**

Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen **= 12.176,08 €**

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21)
bei p = **4,00 %** Liegenschaftszinssatz
und n = **19** Jahren Restnutzungsdauer **× 13,134**

Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen **= 159.920,63 €**

Bodenwertanteil (vgl. Bodenwertermittlung) **+ 60.400,00 €**

vorläufiger Ertragswert **= 220.320,63 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale **– 32.000,00 €**

Ertragswert des Erbbaurechts **= 188.320,63 €**

rd. 188.000,00 €

10.6.1.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücken und

- für die Halle in Anlehnung an den Gewerbemietpiegel der IHK Dortmund 2025 abgeleitet.

Gem. Gewerbemietpiegel liegen die Nettokaltmieten für Hallen ,außerhalb des Kerngebietes zwischen 4,50 -7,50 € /qm. Aufgrund der Lage, dem Alter, der Ausstattung und geringen Nutzfläche erachte einen Mietansatz im unteren Bereich mit 4,50 €/qm als angemessen.

Aufgrund der Fassadendämmung und der Zwischenebene wird für die rechte Seite eine Miete von 5,0 €/m² angesetzt. Für die Garagen wird aufgrund der Lage in einem Gewerbegebiet mit 40 € als marktgerecht erachtet.

Mietangaben mir nur für die Hobbywerkstatt mündlich mit 450 €/monatlich mitgeteilt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis der Anlage 3 ImmoWertV21 (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Die Anpassung der Werte erfolgt jährlich auf der Grundlage der Basiswerte mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland erhöht oder verringert hat.

Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

- für die Mieteinheit Außenlager :

Bewirtschaftungskostenansatz	Bewirtschaftungskosten [€]
prozentuale Schätzung (15,00 % des Rohertrags)	432,00
Summe	432,00 (ca. 15 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Lagerhalle links:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	359,00
Instandhaltungskosten	----	4,20	491,40
Mietausfallwagnis	4,00	----	252,72
Summe			1.103,12 (ca. 17 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Lagerhalle rechts:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	359,00
Instandhaltungskosten	----	4,20	491,40
Mietausfallwagnis	4,00	----	280,80

Summe			1.131,20 (ca. 16 % des Rohertrags)
-------	--	--	---------------------------------------

- für die Mieteinheit Garage :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	282,00
Instandhaltungskosten	----	106,00	636,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	57,60
Summe			975,60 (ca. 34 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz wird in Anlehnung an die Angaben im Grundstücksmarktbericht von Mehrfamilienhäusern mit gewerblichem Anteil von bis zu 80% und einem Zuschlag für die reine gewerbliche Nutzung mit 4,0 % angesetzt.

Gesamtnutzungsdauer

Zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer sind bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Modellansätze der Anlage 1 ImmoWertV21 zugrunde zu legen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das Modell zur Verlängerung der Restnutzungsdauer (Anlage 2 ImmoWertV21) angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Bauteil 2: Werkstatthalle

Das ca. 1976 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 5,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Punkte
durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen	
Einbau isolierverglaster Fenster	1,0
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	1,0
Wärmedämmung der Außenwände	2,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	0,5
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	1,0
Summe	5,5

Ausgehend von den 5,5 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und

- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2026 - 1976 = 50$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($40 \text{ Jahre} - 50 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ und des Gewichtung mit den Garagen ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 19 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (19 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ($40 \text{ Jahre} - 19 \text{ Jahre} =$) 21 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ($2026 - 21 \text{ Jahre} =$) 2005.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Bauteil 2: Werkstatt“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 19 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 2005

zugrunde gelegt.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Bauteil 3: 6 Fertiggaragen

Das 2000 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2026 - 2000 = 26$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($60 \text{ Jahre} - 26 \text{ Jahre} =$) 34 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nicht (wesentlich) modernisiert“ und der Gewichtung mit der Halle ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 19 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (19 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ($60 \text{ Jahre} - 19 \text{ Jahre} =$) 26 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ($2026 - 26 \text{ Jahre} =$) 2000.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Bauteil 3: 6 Fertiggaragen“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 19 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 2000

zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-32.000,00 €
• wirtschaftliche Wertminderung (Altlasten, Planungs- und Baugenehmigungskosten) -28.000,00 €	
• Bauschäden und Baumängel, alterswertgemindert und nicht wertsteigernd -5.000,00 €	
• Baulast-Wertvorteil 1.000,00 €	
Summe	--32.000,00 €

10.6.2 Wert des Teilgrundstücks B -Flurstück 2738

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Ertragswert orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **188.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück B wird zum Wertermittlungstichtag 25.02.2026 mit rd.

188.000,00 €

geschätzt.

10.7 Verkehrswert (unbelastet)

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungstichtag:

Teilgrundstück	Nutzung/Bebauung	Wert des Teilgrundstücks
A – Flurstück 2739	Mehrfamilienhaus	246.000,00 €
B – Flurstück 2738	Werkstatthalle	188.000,00 €
Summe		434.000,00 €

Der Verkehrswert der beiden Grundstücke ergibt sich aus der Summe beider Ertragswerte.
Der Verkehrswert beträgt somit **434.000,00 €**.

Unter Abwägung aller Fakten und unter Berücksichtigung der derzeitigen Lage auf dem Grundstücksmarkt sowie insbesondere der grundstücksspezifischen Merkmale wird der Verkehrswert für das mit einer Gewerbehalle (Malerbetrieb, Kfz-Werkstatt), einem Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten und 6 Garagen **bebaute Erbbaurecht** an dem Grundstück in **Reichshofstraße 17 a , 19, 58239 Schwerte**

Erbbaugrundbuch von:	Westhofen	Westhofen
Blatt:	1804	1805
Gemarkung:	Westhofen	Westhofen
Flur:	4	4
Flurstück:	2738	2739

zum Wertermittlungstichtag **25.02.2026 in unbelastetem Zustand** geschätzt mit rd.

434.000,- €

in Worten: vierhundertvierunddreißigtausend Euro

Relative Werte

relativer Bodenwert:	123,43 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-225,56 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	867,54 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	12,10
Verkehrswert/Reinertrag:	16,94

11 Aufteilung des Verkehrswertes auf die einzelnen Grundstücke

Das Gericht verlangt bei der Bewertung für jedes Grundstück im Zwangsversteigerungsverfahren einen eigenen Verkehrswert, auch wenn die Grundstücke eine wirtschaftliche Einheit darstellen und nicht geteilt werden können (Einzelausgebot).

Bei dem Wohnhaus handelt es sich um ein Betriebswohnhaus in einem Gewerbegebiet, das gekoppelt ist an den Betrieb.

Die Grundstücke Flurstück 2738 und 2739 im vorliegenden Fall bilden ohne jeden Zweifel eine wirtschaftliche Einheit. Die Verkehrswerte werden von mir auftragsgemäß getrennt ausgewiesen, obwohl diese gemeinschaftlich ermittelt werden.

Eine sinnvolle Trennung der Grundstücke ist wirtschaftlich nicht vertretbar.

Ich halte hier ein Verfahren in Form von Einzelausgeboten aus dem benannten Gründen für nicht sinnvoll.

Der Verkehrswert verteilt sich auf die einzelnen Grundstücke wie folgt:

Flurstück	Verkehrswert
2738	188.000,00 €
2739	246.000,00 €
Summe	434.000,00 €

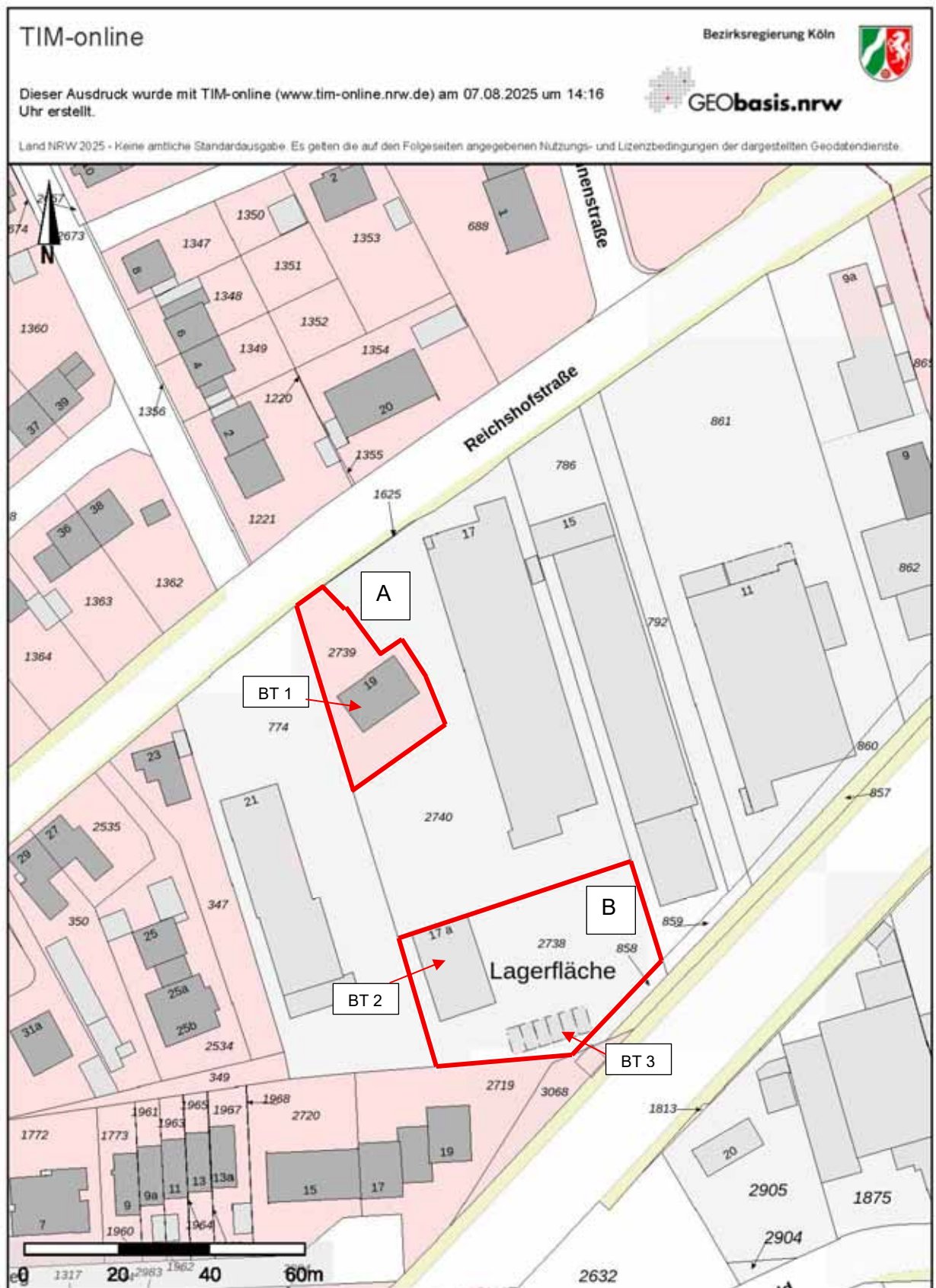
Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe.

Lünen, den 06.03.2026

Dipl.-Ing. F. Afsin

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

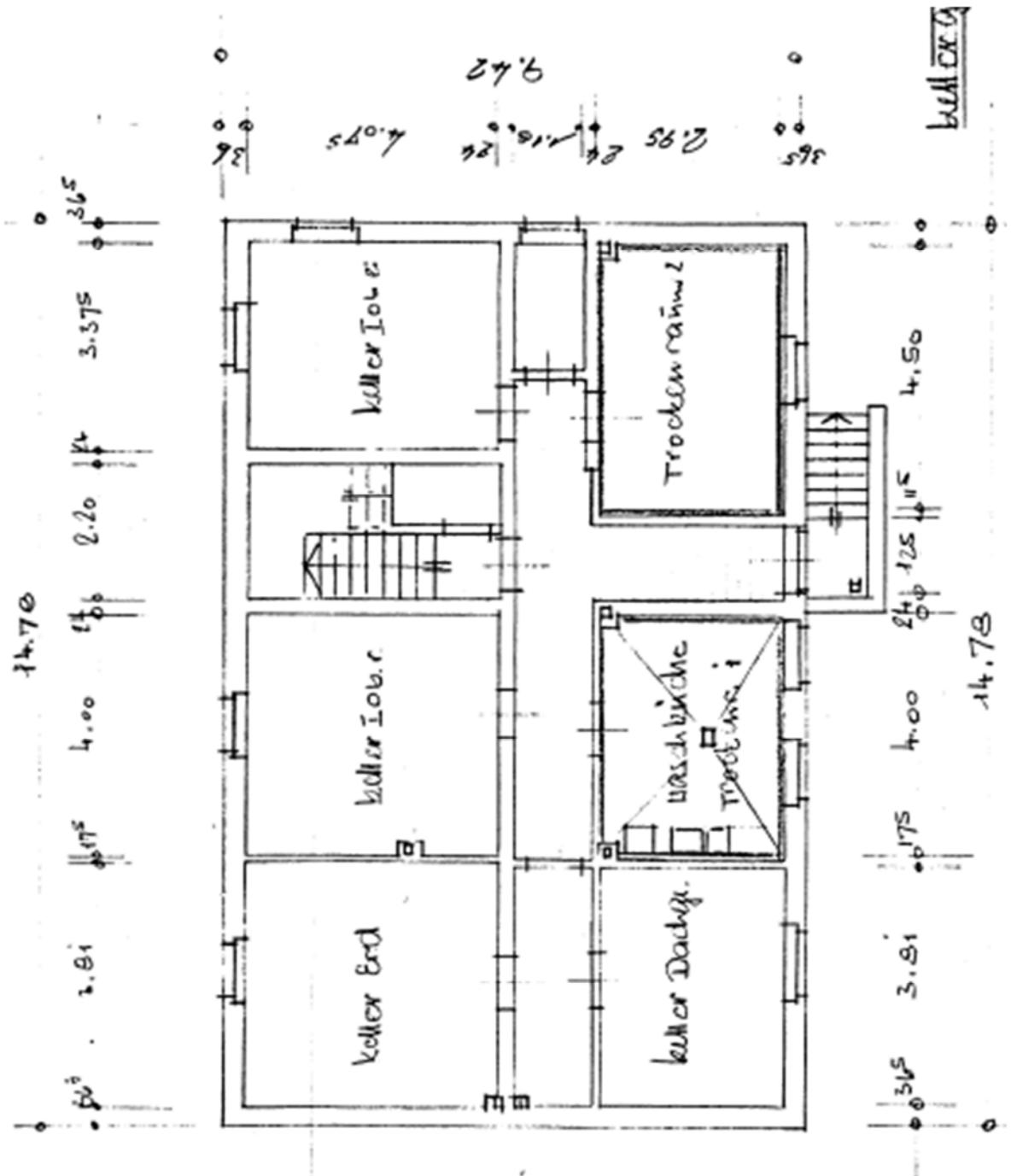
13.2 Flurkarte



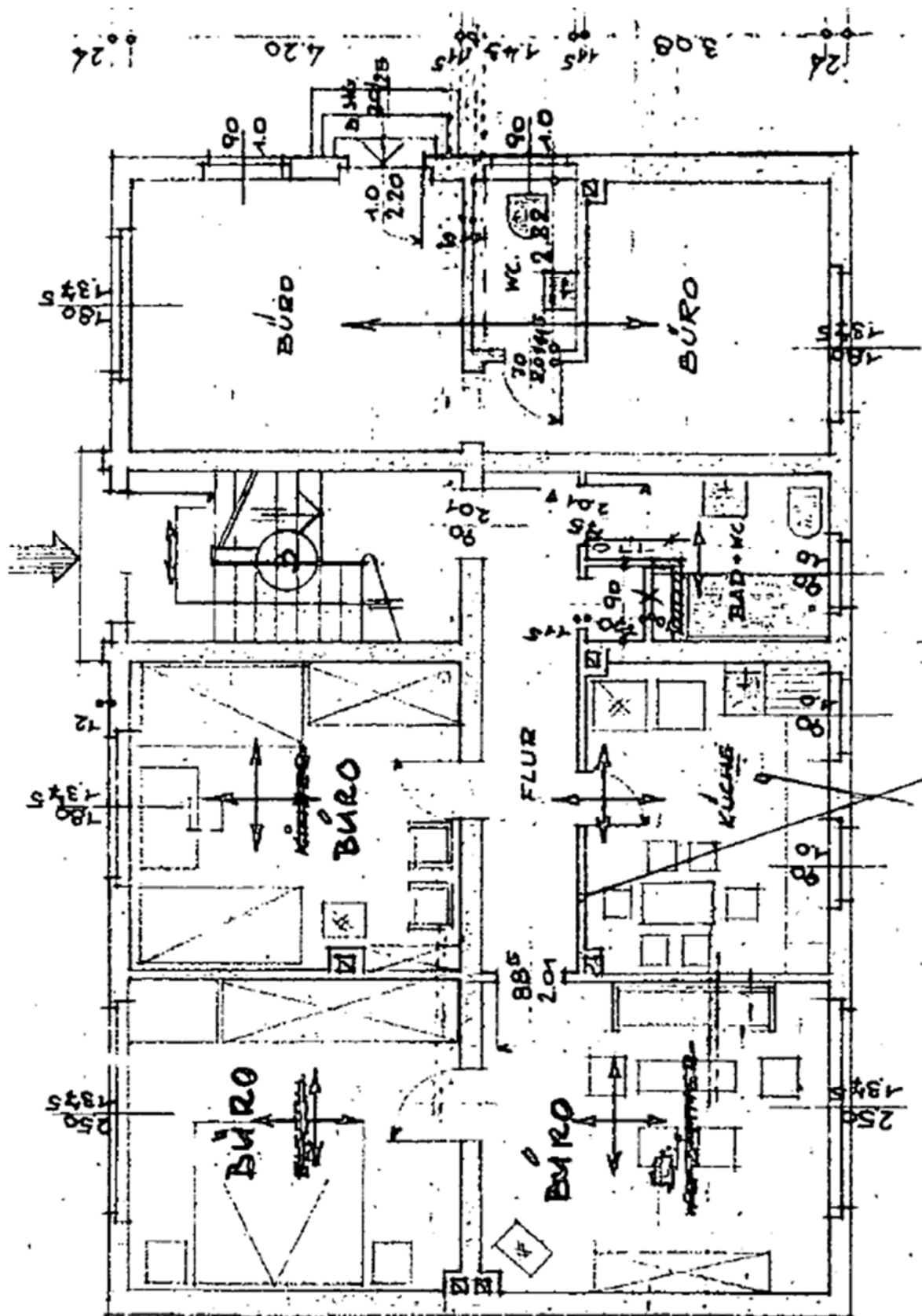
13.5 Grundrisse /Schnitt

Die Pläne erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und uneingeschränkte Aktualität.

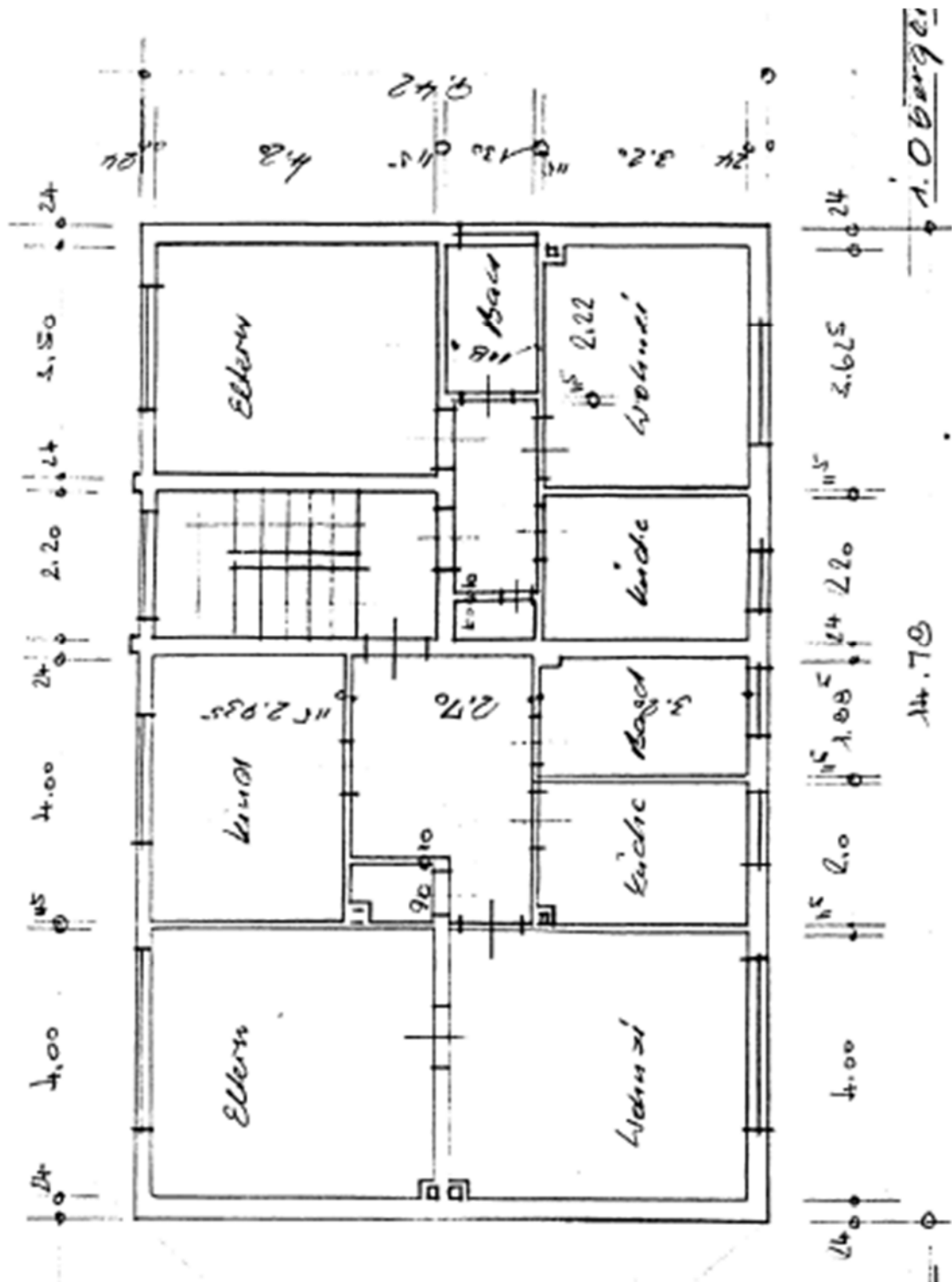
13.5.1 Wohnhaus – BT 1



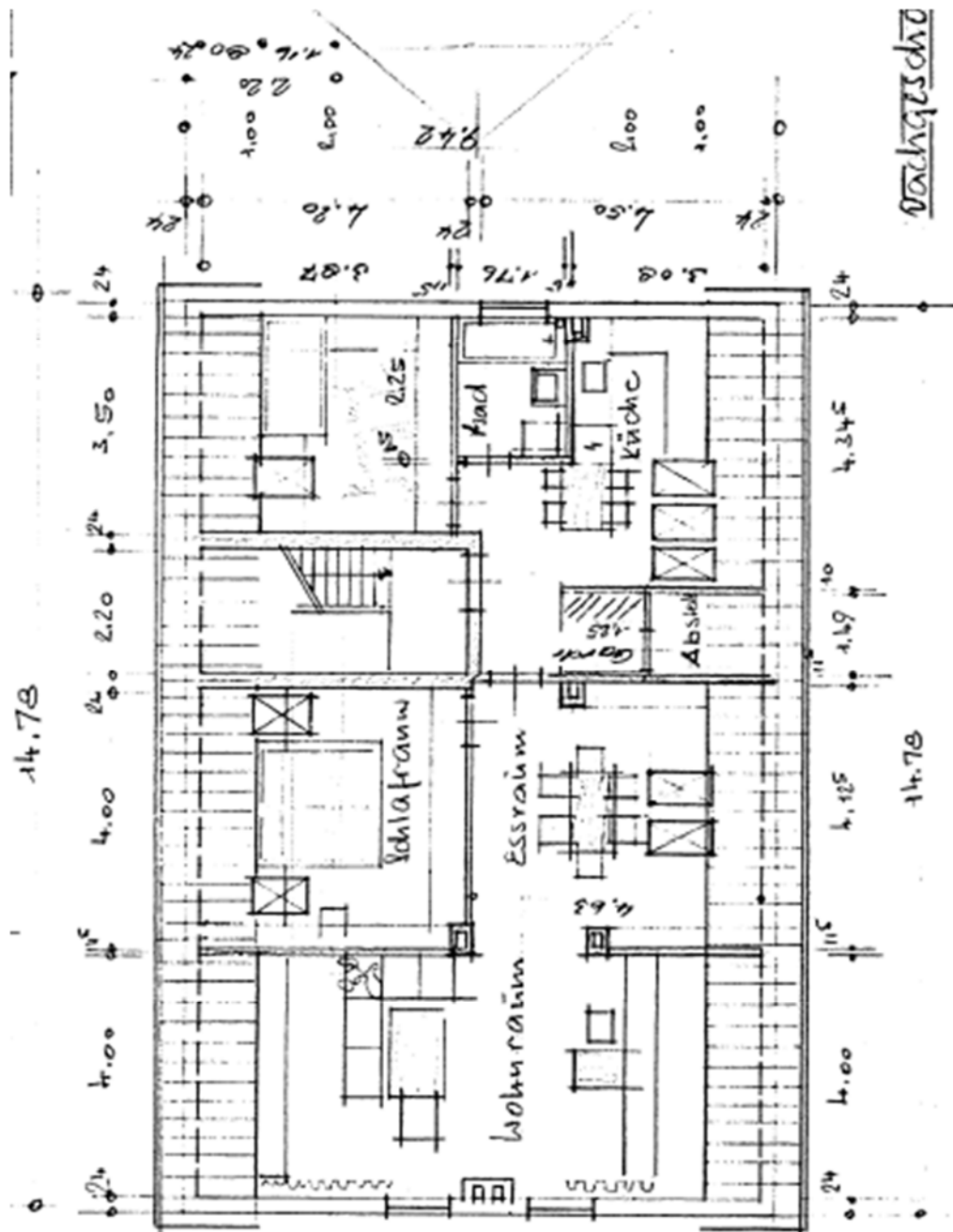
Kellergeschoss



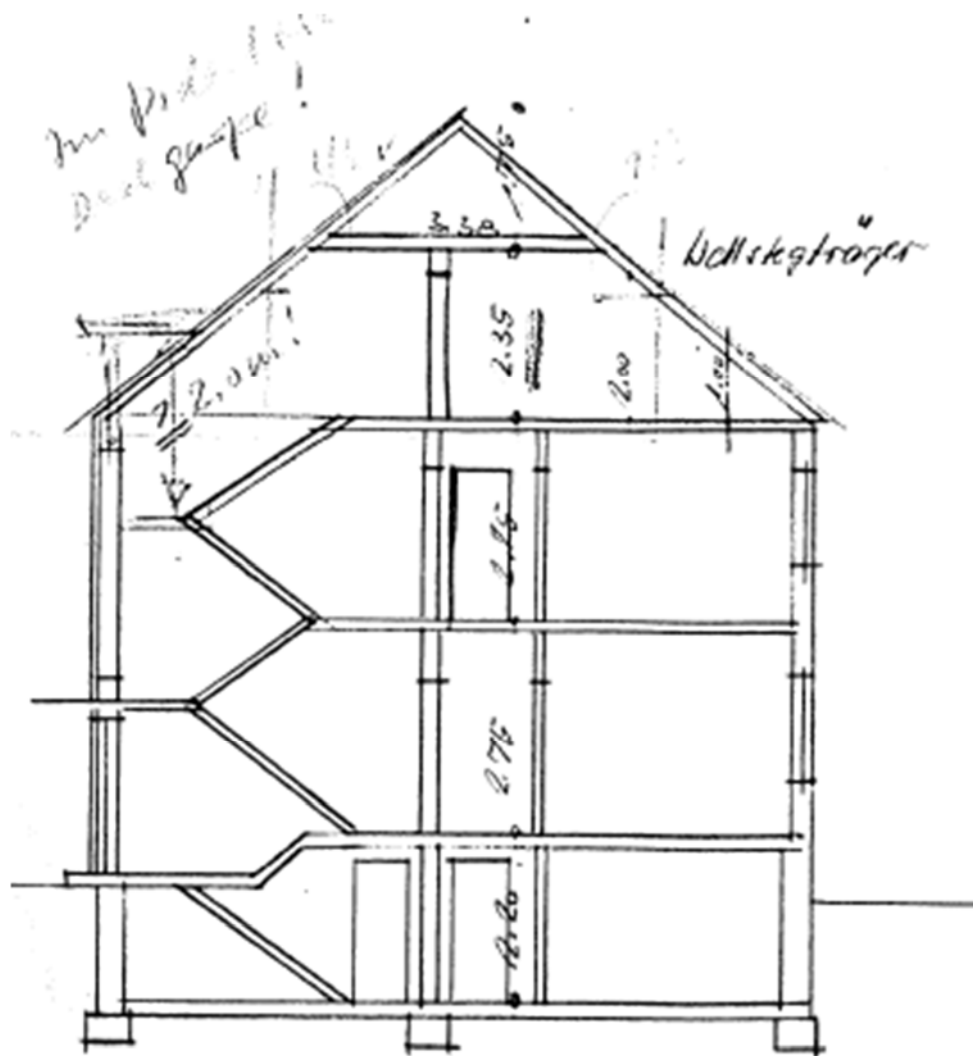
Erdgeschoss



1. Obergeschoss

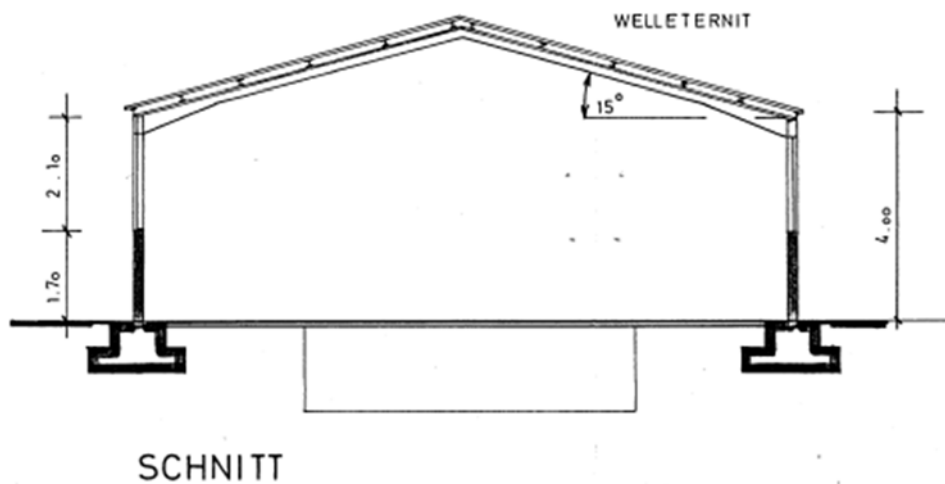
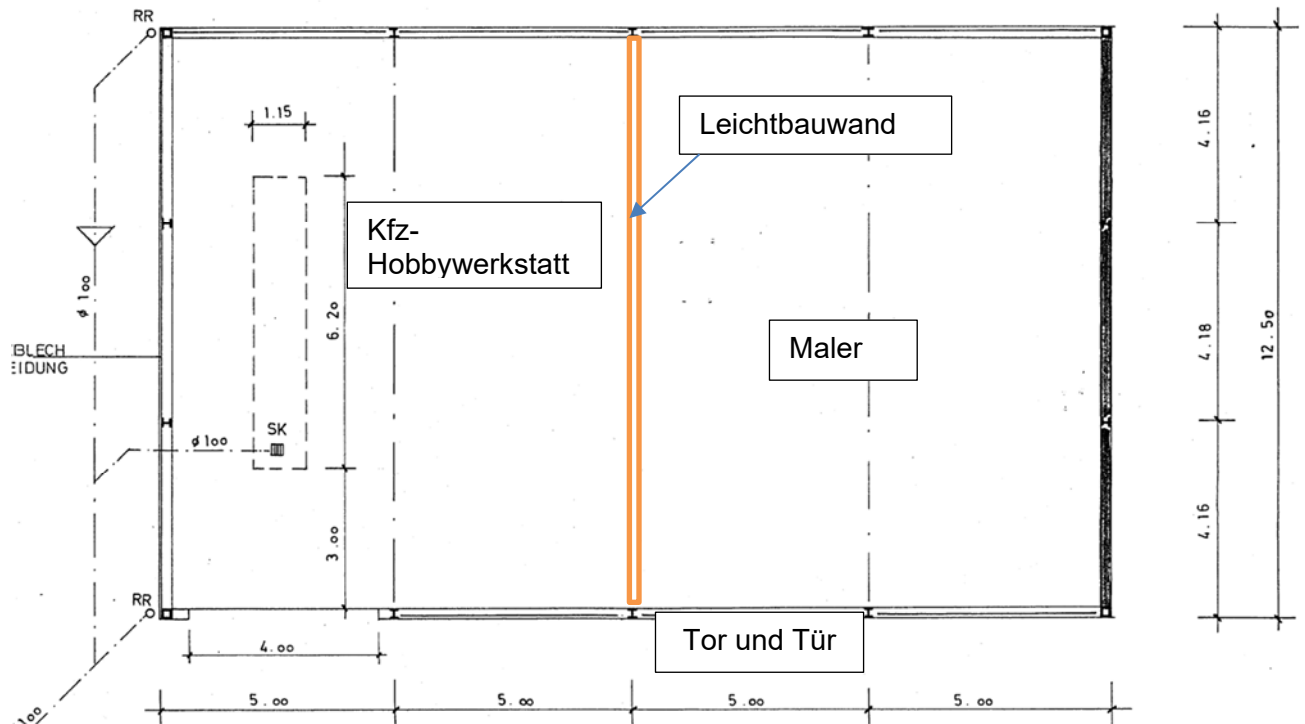


Dachgeschoss



Schnitt

13.6.1 Halle – BT 2



13.7 Fotos Wohnhaus

13.7.1 Außenfotos



Nordostansicht



Ostansicht



Südansicht



Südwestansicht



Garten



Kelleraußentreppe

13.9 Fotos Werkstatthalle

13.9.1 Außenfotos



Ostansicht



Ostansicht



Hof



Südansicht



Ostansicht



Garagenzeile