

In dieser Internetversion des Gutachtens befinden sich keine Anlagen (Katasterplan, Bauzeichnungen pp.). Diese Unterlagen befinden sich nur im Originalgutachten, welches Sie nach telefonischer Rücksprache (Tel. 02304 / 24080-0) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Schwerte einsehen können.

Internetversion zum

## Gutachten

über den gemäß Beauftragung und Anmerkungen im Gutachten bedingten Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 Baugesetzbuch

für das Objekt:

4,556/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück:  
Gemarkung Schwerte, Flur 43, Flurstück 213,  
Gebäude- u. Freifläche, Hagener Str. 7,9,11 / Am Markt 11, 5.135 m<sup>2</sup>,  
verbunden mit Sondereigentum an Teileigentum Nr. 12 im Erdgeschoss  
und verbunden mit Sondernutzungsrecht an Stellplatz Nr. 12 in der  
Tiefgarage (Das Miteigentum ist durch Sondereigentumsrechte  
beschränkt.)

das Grundstück ist:

bebaut mit einer sehr großen zwei- bis viergeschossigen Wohn-  
und Teileigentumsanlage

Urbaujahr:

ca. 1979

Gutachtennummer:

024-07-01 B

**Geschäftsnummer (Gericht):**

**66 K 5/24**

Objektbeschreibung:

siehe nächste Seite



**ungeminderter Verkehrswert:**  
**abzüglich 10 % Sicherheitsabschlag:**  
**(um Sicherheitsabschlag)**  
**geminderter Verkehrswert:**  
**(gemäß Anmerkungen im Gutachten)**

**rd. 79.000,00 €**

**./. 7.900,00 €**

**rd. 71.100,00 €**

Teileigentumsgrundbuch von:	Schwerte
Blatt:	3971
Gemarkung:	Schwerte
Flur:	43
Flurstück(e):	213
Eigentümer(in):	siehe Teileigentumsgrundbuchauszug
Auftraggeber(in):	Amtsgericht Schwerte, Hagener Str. 40, 58239 Schwerte
Auftrag vom:	25.06.2024
Grund der Gutachtenerstellung:	die Zwangsversteigerung
Tag der Ortsbesichtigung:	28.08.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	eine Mitarbeiterin des Sachverständigen und Herr Jaspert als Sachverständiger
zum Wertermittlungsstichtag:	28. August 2024
Qualitätsstichtag:	Der Qualitätsstichtag entspricht im vorliegenden Gutachten dem Wertermittlungsstichtag (da weder aus rechtlichen, noch aus sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.)
<b>Objektbeschreibung:</b>	<b>Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um den 4,556/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einer großen zwei- bis viergeschossigen Wohn- und Teileigentumsanlage bebauten Grundstück: Gemarkung Schwerte, Flur 43, Flurstück 213, Gebäude- u. Freifläche, Hagener Str. 7,9,11 / Am Markt 11, 5.135 m<sup>2</sup>, verbunden mit Sondereigentum an Teileigentum Nr. 12 im Erdgeschoss und verbunden mit Sondernutzungsrecht an Stellplatz Nr. 12 in der Tiefgarage (Das Miteigentum ist durch Sondereigentumsrechte beschränkt.) Beim Teileigentum Nr. 12 handelt es sich um ein Ladenlokal, dass laut Teilungserklärung ca. 41 m<sup>2</sup> Nutzfläche hat und von der in der Wohnungs- und Teileigentumsanlage gelegenen Passage zugänglich ist.</b>

Dieses Gutachten enthält 38 Seiten und 22 Seiten (inkl. Deckblatt) zusätzliche gesondert bei Gericht befindliche ggf. urheberrechtlich geschützte Anlagen.  
Es wurde in 5 Ausfertigungen erstellt.  
Eine der Ausfertigungen verbleibt bei meinen Unterlagen.

---

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite:</b>
1 Allgemeine Angaben/wichtige Anmerkungen	4
2 Lage / Lageplan des Objektes	5
3 Ortsbeschreibung	6
4 Grundstücksbeschreibung	7
5 Rechtliche Gegebenheiten	9
6 Baubeschreibung nach der örtlichen Besichtigung	13
6.1 Außenbeschreibung des Gebäudes	14
6.2 Beschreibung der Tiefgarage	15
6.3 Beschreibung des Teileigentums Nr. 12 im EG	16
6.4 Beschreibung der Außenanlagen	18
7 Verkehrswertermittlung (Marktwertermittlung)	19
7.0 Verfahrenswahl mit Begründung	20
7.1 Bodenwertermittlung	21
7.2 Ertragswertermittlung	26
7.3 Plausibilitätskontrolle	32
8 Verkehrswert (Marktwert)	33
9 Literaturverzeichnis	34
10 Bilder	36

**Die folgenden urheberrechtlich geschützten Unterlagen (Anlagen) wurden lediglich dem Gericht gesondert übergeben und befinden sich nicht in diesem Gutachten:**

Planungsrechtliche Auskunft [2 Seite(n)]  
Auskunft über Erschließungskosten [1 Seite(n)]  
Auskunft zum Denkmalschutz [1 Seite(n)]  
Auszug aus dem Baulastenverzeichnis [4 Seite(n)]  
Auskunft zur Mietbindung [1 Seite(n)]  
Auskunft aus dem Altlastenkataster [4 Seite(n)]  
Bergbauauskünfte [2 Seite(n)]  
Architektenpläne [6 Seite(n)]

## 1 Allgemeine Angaben / wichtige Anmerkungen:

Wertermittlungsgrundlagen für dieses Gutachten sind:

- Baugesetzbuch
- einschlägige Fachliteratur
- ImmoWertV
- aktuelle Marktberichte (insbesondere des örtlichen Gutachterausschusses)
- Bodenrichtwerte aus der Richtwertkarte (nach telefonischer Auskunft)
- Feststellungen beim Ortstermin
- Berechnung / Überprüfung der Wohnflächen (grob)
- Teileigentumsgrundbuchauszug vom 03.04.2024
- Teilungserklärung vom 05.09.1979 (UR-Nr. 672/1979) vom Notar H.-J. Kerber in Schwerte
- Lageplan (Flurkarte)
- Baupläne
- Baubeschreibung (nur nach Inaugenscheinnahme beim Ortstermin)
- Fotos
- Energieausweis (wurde dem Sachverständigen nicht vorgelegt)
- Mietvertrag (wurde dem Sachverständigen nicht vorgelegt - wahrscheinlich Leerstand)
- zur Verfügung gestellte Unterlagen (keine)
- Auskunft über Erschließungskosten (s. Anlagen)
- Auskünfte über Baulasten (s. Anlagen)
- Auskünfte über Altlasten (s. Anlagen)
- Auskünfte über Spätbergschäden (s. Anlagen)
- Auskünfte über Denkmalschutz (s. Anlagen)
- Auskünfte über Mietbindungen (s. Anlagen)
- planungsrechtliche Auskunft (s. Anlagen)

### Wichtige Anmerkungen:

Eintragungen in Abt. II des Teileigentumsgrundbuchs wurden auftragsgemäß bei dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

**Das Objekt konnte an beiden Ortsterminen nicht betreten werden, da der Zutritt verweigert bzw. nicht geöffnet wurde und die Gewerbeinheit (Laden) nicht zugänglich war. Der Laden konnte nur von außen durch die Schaufenster besichtigt werden und nicht von innen. Die kleineren zurückliegenden Räumlichkeiten waren für den Unterzeichner nicht zu besichtigen und zu sehen.**

**Das Gutachten wurde daher ohne Innenbesichtigung auf Basis der Aktenlage und des äußeren Erscheinungsbildes mit Unterstellung eines der Lage entsprechenden Ausstattungsstandards erstellt, da das Objekt dem Unterzeichner nicht zugänglich gemacht wurde.**

**Aufgrund möglicher Abweichungen in der Ausstattung, insbesondere nicht sichtbarer Bereiche und dort möglicherweise nicht sichtbarer Schäden (-5 %) und der nicht vorhandenen Möglichkeit der Prüfung, ob gegebenenfalls noch bestimmte Versorgungsleitungen, wie zum Beispiel Strom, Heizung etc. zu trennen sind, da aktuell die Einheiten 11 und 12 zusammen genutzt werden (-5 %) ist nach Auffassung des Unterzeichners insgesamt am Ende des Gutachtens ein Abschlag von 10 % vorzunehmen.**

**Im Nachhinein wurde daher dann vom Unterzeichner ein entsprechender Sicherheitsabschlag vom Verkehrswert vorgenommen.**

Erwerber von Eigentumswohnungen und Teileigentum neigen in der letzten Zeit immer häufiger dazu, vor der Kaufentscheidung Informationen über die Bewirtschaftungskostensituation der Eigentümergemeinschaft zu erfragen und für die Kaufentscheidung mit heran zu ziehen.

**Aus diesem Grund pflegt der Unterzeichner, die entsprechenden Auskünfte von der WEG - Verwaltung anzufordern.**

**(Bei im Internet veröffentlichten Gerichtsgutachten befindet sich die Auskunft der Hausverwaltung nur in der Anlage der beim Gericht befindlichen Druckversion des Gutachtens, oder gesondert bei Gericht.)**

## **2 Lage / Lageplan des Objektes:**

Siehe hierzu Geodatenserver des Landes NRW. Ein entsprechender Link ist auf der Startseite [www.zvg.nrw.de](http://www.zvg.nrw.de) zu finden.

### **3 Ortsbeschreibung:**

Schwerte ist eine alte Handels- und Handwerkerstadt, die an einer historischen Fernstraße von Köln nach Dortmund liegt.

1975 schloss die kommunale Neugliederung die Städte Schwerte und Westhofen, die Gemeinden Ergste, Geisecke, Villigst, Wandhofen sowie Teile von Holzen und Lichtendorf zur heutigen Stadt Schwerte zusammen.

Zurzeit bewohnen rd. 50.000 Einwohner ein Stadtgebiet von etwas mehr als 56 Quadratkilometern. Schwerte liegt in Nordrhein-Westfalen am nördlichen Rand des Sauerlandes. Das Ruhrgebiet ist nah, das Sauerland liegt direkt vor der Tür. Der Ruhrtalradweg verbindet diese beiden Gebiete zwischen Duisburg und Winterberg und führt auf halber Strecke durch Schwerte.

Im Norden des Stadtgebietes liegen der Schwerter Wald und der Ebberg – mögliche Ausflugsziele für Erholungssuchende. In den südlichen Bereichen Villigst und Ergste befinden sich weitere Wälder, die zum Wandern geeignet sind.

Für Sport und Freizeit stehen diverse Turnhallen, Sportplätze und Sporthallen sowie Hallen- und Freibäder zur Verfügung. Außerdem existieren Tennisanlagen, Reithallen und Schießstände.

Die Straßenverbindungen sind gut. Die Autobahnen „Hansalinie“ A1 mit Auffahrt Schwerte in Nähe des Westhofener Kreuzes und die „Sauerlandlinie“ A45 mit Auffahrt in Ergste durchqueren das Stadtgebiet und die Bundesstraße B236 führt direkt ins Hochsauerland.

Ein gut ausgebautes Nahverkehrsnetz sorgt für schnelle Verbindungen nach Dortmund, Hagen, Iserlohn und Unna. Zuglinien der Deutschen Bahn binden Schwerte in alle Richtungen an das europäische Schienennetz an.

Allgemeinbildende Schulen aller Stufen, Berufs- und Berufsfachschulen sowie die Volkhochschule, Familienbildungsstätte und Musikschulen bieten vielseitige Möglichkeiten der Aus- u. Weiterbildung.

Die niedergelassenen Ärzte und 2 Krankenhäuser decken den Bedarf im Gesundheitsbereich. Zur Pflege älterer Bürger sind Altenheime vorhanden.

Leistungsfähige Unternehmen, insbesondere im Metallbereich, viele Handwerksbetriebe und Gewerbegebiete sind in Schwerte zu finden.

Einkaufsmöglichkeiten in der Fußgängerzone und dem City-Centrum in der Innenstadt sind ausreichend vorhanden.

Auch Gasthäuser, Speiserestaurants und Hotels sind in Schwerte zu finden.

## **4 Grundstücksbeschreibung / Erschließungszustand:**

<b>Straßenfront in Metern:</b>	zwischen ca. 200 m und 250 m
<b>Mittlere Tiefe in Metern:</b>	je nach Blickrichtung zwischen ca. 55 m und 90 m
<b>Topographische Lage:</b>	Das Grundstück ist (nahezu) eben.
<b>Grundstücksform:</b>	unregelmäßig dem Straßenverlauf entsprechend
<b>Straßenart:</b>	Die Hagener Str. ist eine Wohn- u. Geschäftsstraße im Stadtkern der Stadt Schwerte.
<b>Verkehrslage:</b>	im Stadtkern der Stadt Schwerte
<b>Straßenausbau:</b>	Die Straße ist vollständig ausgebaut.
<b>Fahrbahn:</b>	Schwarzdecke
<b>Bürgersteig:</b>	in diesem Bereich beidseitig in Betonsteinpflaster vorhanden
<b>Parken:</b>	Ist in der Hagener Str. größtenteils nicht möglich.
<b>Straßenbeleuchtung:</b>	einseitig, teilweise auch zweiseitig vorhanden
<b>Höhenlage zur Straße:</b>	Das Erdgeschossniveau des Objektes liegt geringfügig oberhalb des Straßenniveaus der Hagener Str.
<b>Anschlüsse an Versorgung:</b>	Strom, Gas, Wasser, (Telefon im Haus) und Kabel
<b>Abwasserbeseitigung:</b>	wahrscheinlich Kanalanschluss
<b>Grenzverhältnisse:</b>	geregelt
<b>Nachbarschaftliche Gemeinsamkeiten:</b>	wahrscheinlich nahezu vollständige Grenzbebauung des Hauptgebäudes
<b>Art der Umgebungsbebauung:</b>	überwiegend dreigeschossige Wohn- und Geschäftshäuser mit Satteldächern und ähnlichen Dachformen
<b>Immissionen:</b>	Beim Ortstermin waren außer Verkehrslärm, für die Innenstadt noch in gemäßigter Form, keine größeren Immissionen wahrzunehmen.
<b>Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):</b>	normaler Baugrund unterstellt

(Es sollte hier gegebenenfalls ein gesondertes Baugrundgutachten eingeholt und ein entsprechender Fachgutachter eingeschaltet werden, um mögliche Gefahren, die sich aus dem Baugrundrisiko ergeben, besser einschätzen zu können. Hier konnte nur der Augenschein bewertet werden.)

<b>Entfernungen:</b>	zum Zentrum:	das Objekt liegt im Zentrum
	zum Bus:	ca. 200 m
	zum Hauptbahnhof:	ca. 500 m
	zur Straßenbahn:	./.
	zur U-Bahn:	./.
	zu Geschäften des tägl. Bedarfs:	in unmittelbarer Nähe
	zu Geschäften des geh. Bedarfs:	in unmittelbarer Nähe
<b>nächste Autobahnauffahrt:</b>	ca. 1,5 bis 2 km zur A1 Auffahrt Schwerte	
<b>Geschäftslage:</b>	gut / 1b Lage	
<b>Wohnlage:</b>	gut (da sehr zentral)	
<b>Banken/Bankfiliale:</b>	in unmittelbarer Nähe vorhanden	
<b>nächste Poststelle:</b>	im Umkreis von ca. 500 m bis 1.000 m ausreichend vorhanden	
<b>Kindergärten:</b>	im Umkreis von ca. 500 m bis 1.000 m ausreichend vorhanden	
<b>Grundschulen:</b>	im Umkreis von ca. 300 m bis 1.000 m ausreichend vorhanden	
<b>weiterführende Schulen:</b>	im Umkreis von ca. 500 m bis 1.000 m ausreichend vorhanden	
<b>Krankenhäuser:</b>	im Umkreis von ca. 500 m bis 1.000 m ausreichend vorhanden	

## 5 Rechtliche Gegebenheiten

- Teileigentumsgrundbuch:** von: Schwerte, Blatt: 3971
- Herschvermerke:** keine
- Eintragungen in Abt. II:** 1) gelöscht am 01.03.1984  
2) gelöscht am 05.01.1982  
3) gelöscht am 02.01.2018  
(eine Bewertung dieser Eintragungen wurde auftragsgemäß nicht vorgenommen.)
- Anmerkung:** Schuldverhältnisse, die ggf. im Teileigentumsgrundbuch in Abt. III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt
- Erschließungskosten:** frei, fallen nicht mehr an gem. Auskunft vom 15.08.2024
- Denkmalschutz:** gem. Auskunft vom 02.08.2024  
- ist das Objekt nicht in der Denkmalliste der Stadt Schwerte eingetragen  
- liegt das Objekt im Geltungsbereich der Denkmalschutzsatzung „Historischer Stadtkern Schwerte“. Es befindet sich im historischen Stadtkern, in dem sich einige, noch nicht in die Denkmalliste eingetragene, vermutete Bodendenkmäler befinden (Hinweis). Zudem befindet sich da Objekt im Geltungsbereich der „Gestaltungssatzung der Stadt Schwerte zum Schutz der baulichen Eigenart der Altstadt sowie der Teile des gründerzeitlichen Stadterweiterungsbereiches“.
- Baulasten:** gem. Auskunft vom 30.07.2024 ist zu Gunsten des Grundstücks folgende Baulast eingetragen:  
Baulastenblatt Nr. 1446  
1.) Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes Schwerte, Nordwall 7 (Gemarkung Schwerte, Flur 27, Flurstück 140) verpflichtet sich, eine Teilfläche seines Grundstückes zugunsten der Spielhalle auf dem Grundstück Schwerte, Am Markt 11 (Gemarkung Schwerte, Flur 43, Flurstück 213) mit einem gem. § 51 Abs. 1 BauO NRW -in der z.Zt. geltenden Fassung- notwendigen PKW-Stellplätzen zu belasten und deren Benutzung sicherzustellen (siehe § 51 Abs. 3 BauO NRW). Die belastete Fläche ist im anliegenden Lageplan grün schraffiert dargestellt und von jeglicher unzulässiger Bebauung freizuhalten. Eingetragen am 30.04.2012  
(Der Unterzeichner sieht in der Baulast keine Wertbeeinflussung für das hier zu bewertende Teileigentum. Auf eine Sonderbewertung wird daher verzichtet.)

**Nicht eingetragene Lasten und Rechte:**

sonstige nicht eingetragene Lasten (z. B. begünstigende) und Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt gem. Auskunft vom 30.07.2024

**Altlasten:**

Gem. Auskunft vom 15.08.2024 sind im Bereich des Grundstücks (Flurstück 213) die Altstandorte Nr. 07/126 und 07/200 nachrichtlich im Altlastenkataster des Kreises Unna erfasst.

Auf Grund der vorliegenden Daten und Kenntnisse besteht für beide Altstandorte derzeit **kein begründeter Altlastenverdacht.**

Bei der **Altlastenkataster-Nr. 07/126** (Hagener Str. 11) handelt es sich um den Altstandort einer ehemaligen Bau- u. Modellschreinerei (1913) sowie einer Kohlenhandlung, die hier in der Zeit von 1939 bis 1979 ansässig war. Beide Branchen sind gemäß der Arbeitshilfe für die flächendeckende Erhebung von Altstandorten und Altablagerungen des Landesumweltamtes NRW der Erhebungsstufe II zuzuordnen. Bei Wirtschaftszweigen der Erhebungsstufe II kann ein Verdacht schädlicher Bodenverunreinigungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit nicht ausgeschlossen werden, ein begründeter Gefahrenverdacht ist jedoch erst bei Hinzutritt zusätzlicher altlastenrelevanter Anhaltspunkte gegeben.

Im Rahmen einer Ortsbesichtigung konnte festgestellt werden, dass das betreffende Grundstück inzwischen mit einem neuen Geschäfts- u. Wohnhaus vollständig bebaut ist. Vor dem Hintergrund der aktuellen Nutzung und vollständigen Versiegelung des Altstandortes sind auf Grund des derzeitigen Kenntnisstandes keine nutzungsbezogenen Gefährdungen abzuleiten.

Weitere Anhaltspunkte für einen begründeten Altlastenverdacht liegen für den Altstandort Nr. 07/126 bislang nicht vor.

Bei der **Altlastenkataster-Nr. 07/200** handelt es sich um eine ehemalige Chemisch-Reinigung, die in der Zeit von 1981 bis 1994 unter der Adresse Am Markt 11 (City-Centrum) betrieben wurde. Die Daten wurden im Zuge einer flächendeckenden Erhebung über Altstandorte durch Auswertung der Gewerbemeldedaten gewonnen. Die genaue Lage des Altstandortes konnte bislang nicht ermittelt werden. Es ist auch nicht bekannt, ob es sich gegebenenfalls ausschließlich um eine Annahmestelle (ohne Reinigungsmaschinen) gehandelt hat. Eine Bauaktenrecherche bei der Stadt Schwerte hat bislang keine zusätzlichen Erkenntnisse geliefert.

Aufgrund der angeführten Unsicherheiten und Kenntnislücken wurde der Altstandort Nr. 07/200 bislang nicht als Altlastenverdachtsfläche in das Altlastenkataster aufgenommen.

(Chemisch-Reinigungen sind der Erhebungsstufe I zuzuordnen. Hier besteht in der Regel ein begründeter Verdacht auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenverunreinigungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit auch ohne Hinzutritt zusätzlicher altlastenrelevanter Anhaltspunkte.)

Bezüglich des Altlastenverdacht wurde im Rahmen einer Zwangsversteigerung im Jahre 2016 ein Gutachten von dem öffentl. bestellten u. vereidigten Sachverständigen Axel Nolte erstellt, der zu dem Ergebnis kam, dass keine Wertminderung in Abzug zu bringen ist. Auf meine aktuelle Anfrage hin teilte Der Sachverständige A. Nolte freundlicherweise mit:

„...die Aussagen des Sachverständigengutachtens PN1605.030 vom 23.06.2016 bleiben zeitlich unbegrenzt gültig, sofern keine schädlichen Bodenveränderungen durch Ereignisse nach der Gutachtenerstellung (z.B. Flutung der Tiefgarage) verursacht worden sind. Insofern können Sie das Gutachten für Ihre aktuelle und für zukünftige Bewertungen nutzen, falls gewünscht auch in vollständiger Form als Anhang Ihres Gutachtens.“

Auf die Anlage des Gutachtens wurde hier verzichtet. Da dem Unterzeichner von einer Überschwemmung der Tiefgarage o. Ä. zwischen der Gutachtenerstellung und dem Wertermittlungstichtag nichts bekannt ist, wird unterstellt, dass zum Stichtag keine Wertminderung aufgrund von Altlasten angezeigt ist.

#### **Bergbau:**

Im Bereich des genannten Grundstücks ist gem. Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 12.08.2024 kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen.

Die beiden Erlaubnisfelder Rheinland und Ruhr zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen für die Wintershall Holding GmbH (erteilt durch die Bez.Reg. Arnsberg im Juli 2010) sind durch Fristablauf im Februar 2017 erloschen. Bergbauliche Tätigkeiten haben während der Laufzeit der Erlaubnisfelder (ca. 6,5 Jahre) nicht stattgefunden laut einer schriftlichen Stellungnahme der Wintershall Dea GmbH vom 23.08.2019.

**Darst. im Flächennutzungsplan:** Kerngebiet und Siedlungsschwerpunkt gem. § 6 Landesentwicklungsprogramm NRW

Das Flurstück 213 liegt im Denkmalbereich (Satzung über den Denkmalbereich „Historischer Stadtkern Schwerte“, letzte Änderung vom 15.10.2000) und ist im Flächennutzungsplan der Stadt Schwerte innerhalb der Gesamtanlage (Altstadt) als Stadterhaltung und Denkmalschutz dargestellt.

**Darstellung im Bebauungsplan:** Das Flurstück 213 liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, sondern innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles der Stadt Schwerte. Eine planungrechtliche Beurteilung erfolgt somit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) -Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile-.

Das Grundstück liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches (Zone 2) der Gestaltungssatzung der Stadt Schwerte zum Schutz der baulichen Eigenart der Altstadt sowie der Teile des gründerzeitlichen Stadterweiterungsbereiches vom 12.07.1995 einschließlich des 3. Nachtrages vom 24.02.2006.

In dieser Satzung ist der Schutz der historischen Altstadt bzw. des frühen Stadterweiterungsbereiches bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie für die Errichtung, Aufstellung und Anbringung von Werbeanlagen und Warenautomaten geregelt.

Das Grundstück liegt außerdem innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung der Stadt Schwerte über die Sicherung und sozialverträgliche Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen im Stadtumbaugebiet „Innenstadt Schwerte“ (Stadtumbausatzung) vom 17.06.2020.

In dieser Satzung ist die Genehmigungspflicht von Vorhaben und Beseitigungen baulicher Anlagen geregelt.

Im Landschaftsplan des Kreises Unna Nr. 6 für den Raum Schwerte ist der Bereich nicht gekennzeichnet.

**Bauordnungsverfahren:** keines bekannt

**Entwicklungsstufe:** Baureifes Land

**Im Falle von bestehenden Altlasten ist ggf. ein zusätzliches Altlastengutachten zu beauftragen, da aus Altlasten eine Wertbeeinflussung und damit eine Abweichung von dem in diesem Gutachten ermittelten Verkehrswert resultieren können. Eine Bewertung von Altlasten ist jeweils nicht Bestandteil des vorliegenden Gutachtens.**

## 6 Beschreibung nach der örtlichen Besichtigung

### **Vorbemerkungen zur Beschreibung nach der örtlichen Besichtigung:**

Der Sachverständige kann in der Regel die erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig ermitteln, da nur zerstörungsfrei (augenscheinlich) untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt. Vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- oder Deckenflächen wurden vom Unterzeichner für die Erstellung dieses Gutachtens nicht entfernt.

### **Bauteil zerstörende Untersuchungen und technische Prüfungen auf Funktion wurden während der gesamten Inaugenscheinnahme nicht durchgeführt.**

Verbindliche Aussagen über pflanzliche oder tierische Schädlinge, sonstige Schadstoffbelastungen, Bodenverunreinigungen (falls ergänzend kein Sondergutachten eines entsprechenden Spezialgutachters zusätzlich erstellt wurde und dem Sachverständigen vorliegt, auf das sich das vorliegende Gutachten stützen kann), beschädigte Leitungen z.B. durch Überfrierung oder Rohrfraß, statische Probleme, wie Standsicherheit usw. können daher nur durch spezielle Untersuchungen getroffen werden, die der Beauftragung eines entsprechenden Spezialgutachters bedürfen.

Ermittlungen über und Prüfungen auf gesundheitsschädigende Materialien wurden nicht durchgeführt. Es wird im vorliegenden Gutachten der schadensfreie bzw. normale Zustand, ohne Beeinträchtigungen unterstellt.

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

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

Die verwendeten Materialien wurden nicht auf ihre Umweltverträglichkeit geprüft und untersucht. Der Sachverständige unterstellt bei seinen weiteren Überlegungen einen unbedenklichen Zustand der Materialien. Es wird unterstellt, dass in den nicht eingesehenen oder einsehbaren Bereichen keine verkehrswertbeeinflussenden Schäden oder Befallserscheinungen vorliegen.

Die nachfolgende Beschreibung der Bausubstanz beschränkt sich nur auf die wesentlichen relevanten Merkmale und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und basiert in den nicht sichtbaren Bereichen auf der Aktenlage und sonstigen zur Verfügung stehenden Informationen und ansonsten zudem der örtlichen Inaugenscheinnahme.

---

## 6.1 Außenbeschreibung des Gebäudes:

<b>Gebäudeart:</b>	Bei dem Objekt handelt es sich um eine sehr große zwei- bis viergeschossige Wohn- und Teileigentumsanlage (City Centrum Schwerte).
<b>Konstruktionsart:</b>	Massivbauweise, teilweise ggf. auch Fertigteilbauweise
<b>Fundamente, Sohle und Decken:</b>	wahrscheinlich Beton oder Stahlbeton
<b>Umfassungswände:</b>	wahrscheinlich Mauerwerk, ggf. auch Beton
<b>Innenwände:</b>	wahrscheinlich Mauerwerk und leichte Trennwände, ggf. auch Beton
<b>Dachgeschoss:</b>	sind augenscheinlich teilweise ausgebaut (auch ein Bereich durch ETW 29)
<b>Heizungsanlage:</b>	Gaszentralheizung ohne Warmwasseraufbereitung (laut WEG-Verw.)
<b>Anbau:</b>	Die Wohnungs- und Teileigentumsanlage besteht aus einem großen Komplex mit verschiedenen Häusern und einer darunter liegenden Tiefgarage.
<b>Garagen:</b>	unter dem Objekt befindet sich eine Tiefgarage
<b>Fassade:</b>	zumindest teilweise mit Wärmedämmung gedämmt und geputzt und gestrichen, teilweise auch mit Kunstschiefer oder Eternitplatten verkleidet, teilweise ist das Objekt auch mit Klinker bzw. mit Riemchen verkleidet
<b>Fenster:</b>	Schaufensterfronten und auch andere Fenster als Aluminiumfenster mit Isolierverglasung, teilweise mit und teilweise ohne Rollläden, dies ist insgesamt von der Straße aus nicht eindeutig zu erkennen
<b>Dacheindeckung:</b>	teilweise Dachpfannen, teilweise wahrscheinlich auch Flachdachabklebung bzw. Dachbahnen und auch begehbare Dachbereiche mit Kiesbeton belegt
<b>Dachrinnen und Fallrohre</b>	wo ersichtlich, augenscheinlich Zinkblech, teilweise gestrichen
<b>Besondere Bauteile:</b>	teilweise Eingangsüberdachungen und ähnliches
<b>Zugang ins Gebäude:</b>	erfolgt an vielen verschiedenen Stellen, der Zugang zur Bewertungseinheit erfolgt von der Tiefgarage über Treppenhäuser und dann im Erdgeschoss über eine Passage mit mehreren Zugängen. Das Objekt liegt im Bereich des Zugangs vom Marktplatz.
<b>Haustür:</b>	Aluminiumtür mit Glasausschnitten
<b>Klingelanlage:</b>	war nicht sichtbar für diese Einheit
<b>Briefkasten:</b>	war nicht sichtbar für diese Einheit
<b>Bemerkungen:</b>	<b>Das Objekt macht von außen im unteren Bereich wegen des abgeplatzten Putzes in Teilbereichen einen zum Teil überarbeitungsbedürftigen Eindruck. Der Unterhaltungsstau ist augenscheinlich als durchschnittlich anzusehen und wird letztendlich von der gesamten Eigentümergemeinschaft, was das Gemeinschaftseigentum betrifft, übernommen. Die Fassade ist teilweise mit Graffiti besprüht und teilweise durch ablaufenden Regen verschmutzt. Größere Mängel oder Schäden waren allerdings nicht festzustellen.</b>

## **6.2 Beschreibung der Tiefgarage:**

<b>Mieter:</b>	Nutzung durch die Wohnungsmieter und auch durch Besucher der Läden.
<b>Nettokaltmiete (lt. Angabe):</b>	Ob der Stellplatz ggf. vermietet ist, ist dem Sachverständigen nicht bekannt.
<b>Grundriss:</b>	Der Grundriss stimmt in groben Zügen mit dem vorhandenen Grundrissplan überein.
<b>Bodenbelag:</b>	Estrich mit Öl abweisender Farbe / Betonfarbe gestrichen
<b>Wandoberflächen:</b>	größtenteils Stahlbeton gestrichen teilweise Kalksandsteinmauerwerk mit Fugenabstrich
<b>Deckenuntersicht:</b>	größtenteils Stahlbeton gestrichen
<b>Elektro- und Sanitärinstallation:</b>	soweit vorhanden, größtenteils offen an Wand und Decke verlegt
<b>Heizkörper:</b>	augenscheinlich nicht vorhanden
<b>Fenster:</b>	augenscheinlich nicht vorhanden
<b>Tür(en):</b>	größtenteils Feuer- oder Rauchschutztüren und -tore aus Blech
<b>Besondere Einbauten:</b>	keine, abgesehen von Sprinkler-, Schranken- u. Zuganganlagen
<b>Einrichtungsgegenstände:</b>	soweit ersichtlich keine
<b>Belichtung und Belüftung:</b>	Belichtung über das elektrische Licht, die Belüftung erfolgt über die entsprechenden Lüftungsschächte
<b>Treppe:</b>	Massivtreppen und Massivrampe
<b>Bemerkungen:</b>	<b>Das Parkhaus macht insgesamt einen durchschnittlich gepflegten Eindruck. Die Parkplätze wurden möglicherweise teilweise zwischenzeitlich getauscht (Angabe eines anderen Teileigentümers vor mehreren Jahren bezüglich eines anderen Teileigentums) und es wird davon ausgegangen, dass es nicht wertbeeinflussend ist, wo sich der Parkplatz innerhalb der Tiefgarage befindet.</b>

### **6.3 Beschreibung des Teileigentums Nr. 12 im Erdgeschoss:**

**Das Objekt konnte an beiden Ortsterminen nicht betreten werden, da der Zutritt verweigert bzw. nicht geöffnet wurde und die Gewerbeeinheit (Laden) nicht zugänglich war. Der Laden konnte nur von außen durch die Schaufenster besichtigt werden und nicht von innen. Die kleineren zurückliegenden Räumlichkeiten waren für den Unterzeichner nicht zu besichtigen und zu sehen.**

**Das Gutachten wurde daher ohne Innenbesichtigung auf Basis der Aktenlage und des äußeren Erscheinungsbildes mit Unterstellung eines der Lage entsprechenden Ausstattungsstandards erstellt, da das Objekt dem Unterzeichner nicht zugänglich gemacht wurde.**

**Aufgrund möglicher Abweichungen in der Ausstattung, insbesondere nicht sichtbarer Bereiche und dort möglicherweise nicht sichtbarer Schäden (-5 %) und der nicht vorhandenen Möglichkeit der Prüfung, ob gegebenenfalls noch bestimmte Versorgungen, wie zum Beispiel Strom, Heizung etc. zu trennen sind, da aktuell die Einheiten 11 und 12 zusammen genutzt werden (-5 %) ist nach Auffassung des Unterzeichners insgesamt am Ende des Gutachtens ein Abschlag von 10 % vorzunehmen.**

**Im Nachhinein wurde daher dann vom Unterzeichner ein entsprechender Sicherheitsabschlag vom Verkehrswert vorgenommen.**

<b>Mieter:</b>	wahrscheinlich kein Mieter Das Objekt steht offensichtlich leer.
<b>Nettokaltmiete (lt. Angabe):</b>	s. o. (nicht bekannt - wahrscheinlich keine)
<b>Grundriss:</b>	Der Grundriss stimmt in den von außen sichtbaren Bereichen größtenteils mit dem vorhandenen Grundrissplan überein.
<b>Bodenbelag:</b>	PVC oder Linoleum-Fußboden älterer Art (müsste erneuert werden)
<b>Wandoberflächen:</b>	größtenteils mit Raufaser tapeziert und teilweise mit Kunststein verkleidet
<b>Installationswand der Küche:</b>	nicht vorhanden
<b>Deckenuntersicht:</b>	Mineralfaserplatten mit Belüftungseinsätzen und Beleuchtungseinsätzen. zusätzlich ist ein Beleuchtungssystem mit Strahlern unter der Decke angebracht
<b>Elektro- und Sanitärinstallation:</b>	größtenteils unter Putz verlegt und teilweise auch offen in Kabelkanälen
<b>Heizkörper:</b>	von außen nicht ersichtlich Es gab Hinweise von benachbarten Mietern und Eigentümern auf Fußbodenheizung und Beheizungsmöglichkeiten über die Belüftungsanlage.
<b>Fenster:</b>	Schaufensteranlage in einem (wahrscheinlich) Holzrahmen mit Isolierverglasung
<b>Fensterbänke:</b>	keine, da bodentiefe Fenster
<b>Tür(en):</b>	Zugangstür: wahrscheinlich ältere gestrichene Aluminiumtür mit Glasausschnitt
<b>Besondere Einbauten:</b>	keine von außen sichtbaren
<b>Einrichtungsgegenstände:</b>	von außen nicht zu erkennen
<b>Warmwasseraufbereitung:</b>	von außen nicht zu erkennen

**Belichtung und Belüftung:**

wahrscheinlich über die Belüftungsanlage und die Zugangstüren, zu öffnende Fenster sind scheinbar nicht vorhanden

**Bemerkungen:**

**Das Objekt war dem Sachverständigen beim Ortstermin nicht zugänglich.**

**Es konnten lediglich die offen sichtbaren Ladenbereiche durch die Schaufenster besichtigt werden.**

**Hier sind einige Investitionen notwendig, die aber in der Regel der Mieter tätigt:**

**Erneuerung der Bodenbeläge und Reparatur- u. Malerarbeiten an Wänden.**

**Für die Bewertung müssen die Einheiten 11 und 12 wieder voneinander getrennt werden. Hier ist der Durchgang aktuell offen. Ob weitere Trennungen von z. B. Wasser und Strom etc. nötig sind, ist nicht bekannt. hierfür wird am Ende des Gutachtens ein gesonderter Sicherheitsabschlag vorgenommen.**

#### ***6.4 Beschreibung der Außenanlagen:***

Das Objekt besitzt keine Außenanlagen, lediglich einen plattierten Lichthof oberhalb der Tiefgarage, da das Grundstück vollständig bebaut ist.

Das zu bewertende Teileigentum liegt an einer vom Marktplatz aus zugänglichen Passage.

Der Marktplatz ist mit Natursteinen gepflastert.

Der Zugang zu den Geschäften ist ebenerdig.

Die Passage erstreckt sich vom Marktplatz bis hin zur benachbarten Straße.

Der Laden hat einen eigenen Eingang von der Passage aus.

---

## 7 Verkehrswertermittlung (Marktwertermittlung)

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 4,556/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einer sehr großen zwei- bis viergeschossigen Wohn- und Teileigentumsanlage bebauten Grundstück: Gemarkung Schwerte, Flur 43, Flurstück 213, Gebäude- u. Freifläche, Hagener Str. 7,9,11 / Am Markt 11, 5.135 m<sup>2</sup>, verbunden mit Sondereigentum an Teileigentum Nr. 12 im Erdgeschoss und verbunden mit Sondernutzungsrecht an Stellplatz Nr. 12 in der Tiefgarage (Das Miteigentum ist durch Sondereigentumsrechte beschränkt.), zum Wertermittlungstichtag 28. August 2024 ermittelt.

### Grundstücksdaten

Teileigentumsgrundbuch	Band	Blatt	lfd. Nr.
Schwerte	---	3971	1

Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche
Schwerte	43	213	5.135,00 m <sup>2</sup>
Fläche des Grundstücks insgesamt:			5.135,00 m <sup>2</sup>
Fläche des 4,556/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück			rd. 23,40 m <sup>2</sup>

## **7.0 Verfahrenswahl mit Begründung**

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls (siehe § 8 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Ertragswertverfahrens (gem. §§ 17-20 ImmoWertV) zu ermitteln, insbesondere **weil bei der Kaufpreisbildung der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.**

Der Ertragswert (gem. §§ 27-30 ImmoWertV) ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen *ggf. unter Berücksichtigung einer zusätzlichen Marktanpassung und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.*

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren nach den §§ 24-26 (vgl. § 40 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so kann neben oder anstelle von Vergleichspreisen nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 genauso ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden und dieser zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt.

Der genutzte Bodenrichtwert ist der durchschnittliche für eine Mehrheit von Grundstücken zutreffende und auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche bezogene Lagewert (werden zu Richtwertzonen zusammengefasst), für den in den wesentlichen Merkmalen gleiche Wert- und Nutzungsverhältnisse vorherrschen.

Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwertwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffenden, sonstigen Wert beeinflussenden Umstände nach einer Marktanpassung noch sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen u.A.:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der ortsüblichen Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

### **Anmerkung:**

Derartige Objekte ermöglichen i. d. R. nur ein sinnvolles Verfahren, das Ertragswertverfahren. Es werden daher lediglich ein Ertragswertverfahren und eine grobe Plausibilitätskontrolle durchgeführt.

## 7.1 Bodenwertermittlung

Mangels direkt bekannter und vergleichbarer Kauffälle wird die Bodenwertermittlung auf der Grundlage des für die Lage des Bewertungsgrundstücks veröffentlichten amtlichen Bodenrichtwerts durchgeführt, der bezüglich seiner wesentlichen Eigenschaften und seiner Vergleichbarkeit auf Plausibilität geprüft und für zutreffend befunden wurde.

Auszug aus dem amtlichen  
 Informationssystem zum  
 Immobilienmarkt in Nordrhein-  
 Westfalen

Der Gutachterausschuss  
 für Grundstückswerte  
 im Kreis Unna



Friedrich-Ebert-Straße 17, 59425 Unna  
 Tel.: 02303/27-1068

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2024-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Schwerte.

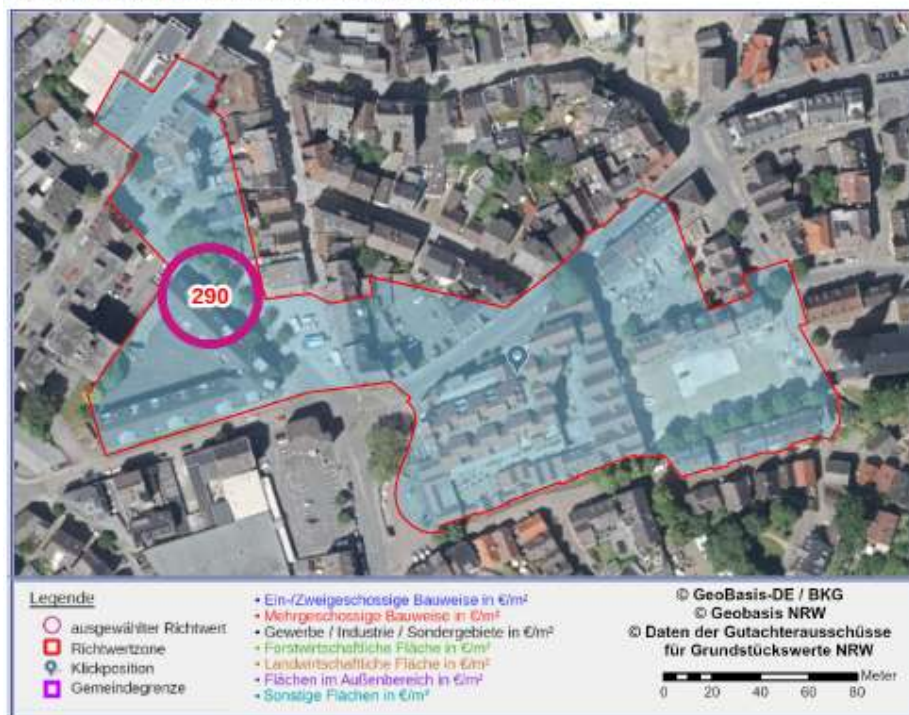


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone

Auszug aus dem amtlichen  
 Informationssystem zum  
 Immobilienmarkt in Nordrhein-  
 Westfalen

Der Gutachterausschuss  
 für Grundstückswerte  
 im Kreis Unna



Friedrich-Ebert-Straße 17, 59425 Unna  
 Tel.: 02303/27-1068



Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

Auszug aus dem amtlichen  
 Informationssystem zum  
 Immobilienmarkt in Nordrhein-  
 Westfalen

Der Gutachterausschuss  
 für Grundstückswerte  
 im Kreis Unna



Friedrich-Ebert-Straße 17, 59425 Unna  
 Tel.: 02303/27-1068

#### Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Schwerte
Postleitzahl	58238
Gemarkungsname	Schwerte
Gemarkungsnummer	1298
Ortsteil	Schwerte
Bodenrichtwertnummer	1223
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>290 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Mischgebiet
Geschosszahl	II-IV
Tiefe	70 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	280 €/m <sup>2</sup>
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Zahl der oberirdischen Geschosse	2-4

Tabelle 1: Richtwertdetails

#### Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten (Stand 25.01.2023)

Der Bodenrichtwert (siehe §196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m<sup>2</sup>) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§196 Abs. 1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalebereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten, Boden- und Grundwasserverhältnisse sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Die Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen.

Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosszahl, Baulandtiefe, Grundstücksfläche, spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält. Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück.

Das Lagemerkmale des jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert.

Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen. Abweichungen des einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert. Diese können aus Umrechnungsvorschriften des jeweiligen Gutachterausschusses abgeleitet werden. Sie werden jedem Bodenrichtwertausdruck beigelegt.

Die Bodenrichtwerte werden gemäß §196 Abs. 1 BauGB und §37 der Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen – GrundWertVO NRW) jährlich durch den jeweiligen örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte beschlossen und veröffentlicht ([www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)).

Ansprüche gegenüber Genehmigungsbehörden z.B. Bauplanungs-, Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Eigenschaften abgeleitet werden.

#### Bodenrichtwerte für Bauland

Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabenfrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeiträge im Sinne von §127 und §135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragsatzungen.

Ausgabe gefertigt am 30.07.2024 aus BORIS-NRW

Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

- 3 -

#### Nutzungsbedingungen

Für BORIS-NRW gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0" (dl-de/zero-2-0). Sie können den Lizenztext unter [www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) einsehen.

#### Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0

Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig.

Die bereitgestellten Daten und Metadaten dürfen für die kommerzielle und nicht kommerzielle Nutzung insbesondere

- vervielfältigt, ausgedruckt, präsentiert, verändert, bearbeitet sowie an Dritte übermittelt werden;
- mit eigenen Daten und Daten Anderer zusammengeführt und zu selbständigen neuen Datensätzen verbunden werden;
- in interne und externe Geschäftsprozesse, Produkte und Anwendungen in öffentlichen und nicht öffentlichen elektronischen Netzwerken eingebunden werden.

#### Geobasisdaten

Die Geobasisdaten des amtlichen Vermessungswesens werden als öffentliche Aufgabe gem. VermKatG NRW und gebührenfrei nach Open Data-Prinzipien über online-Verfahren bereitgestellt. Dies gilt für DTK100, DTK50, DTK25, DTK10 NRW, ABK und ALKS. Nutzungsbedingungen: siehe [https://www.bezreg-koeln.nrw.de/bnk\\_internet/geobasis/lizenzbedingungen\\_geobasis\\_nrw.pdf](https://www.bezreg-koeln.nrw.de/bnk_internet/geobasis/lizenzbedingungen_geobasis_nrw.pdf).

Für die DTK 250, DTK 500 gelten die Nutzungsbedingungen des BKG: © GeoBasis-DE / BKG(2020) dl-de/by-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)) <https://gdz.bkg.bund.de/index.php/default/digitale-topographische-karte-1-250-000-dtk250.html>; <https://gdz.bkg.bund.de/index.php/default/digitale-topographische-karte-1-500-000-vorlaufje-ausgabe-dtk500-v-1083.html>.

## Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **290,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Lage und Wert	
Gemeinde	Schwerte
Postleitzahl	58238
Gemarkungsname	Schwerte
Gemarkungsnummer	1298
Ortsteil	Schwerte
Bodenrichtwertnummer	1223
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>290 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Mischgebiet
Geschosszahl	II-IV
Tiefe	70 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	280 €/m <sup>2</sup>
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Zahl der oberirdischen Geschosse	2-4

Tabelle 1: Richtwertdetails

Quelle: Siehe Seiten zuvor

## Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 18. August 2024
Entwicklungszustand	= baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	= W (Wohnbaufläche)
beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	= erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
Anzahl der Vollgeschosse	= IV
Grundstücksfläche	= 5.135,00 m <sup>2</sup>
GFZ-Baulandtiefe	= bis rd. 70 m

## Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 28. August 2024 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale, wie Erschließungszustand, Bodenbeschaffenheit, Lagermerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Zuschnitt des Grundstücks des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>Bodenrichtwert</b>	290,00 €/m <sup>2</sup>	
Zuschläge/Abschläge zur <b>Anpassung an</b>		
- die <b>Allgemeinen Wertverhältnisse</b> zum Wertermittlungsstichtag (vgl. § 3 Abs. 3 WertV)	(0,00 %)	0,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert am Wertermittlungsstichtag	290,00 €/m <sup>2</sup>	
• Wertanteil für die Erschließung u. ä. (vgl. § 5 Abs. 3 WertV)	0,00 €/m <sup>2</sup>	
- die sonstigen Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks (vgl. § 3 Abs. 3 und § 5 Abs. 1, 5 und 6 WertV), namentlich		
Zuschläge und Abschläge insgesamt	+/- 0,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>angepasster Bodenrichtwert</b>	290,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>angepasster Bodenrichtwert</b>	rd. 290,00 €/m <sup>2</sup>	

Erläuterungen zur Anpassung des Bodenrichtwerts

Anpassung an die **allgemeinen Wertverhältnisse:**

Der seit dem letzten Richtwertstichtag eingetretene Bodenwertanstieg ist mit rd. 0,00 % angenommen.

Anpassung an die **Geschossflächenzahl:**

Diese Anpassung entfällt Mangels Vergleichsangabe.

Anpassung an die **Tiefe, Lage, Form etc.:**

Das Bewertungsobjekt stimmt in diesen Kriterien hinreichend mit dem durchschnittlichen Richtwertgrundstück überein, sodass hierfür keine weiteren Anpassungen vorgenommen werden.

Auf der Grundlage des angepassten erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwerts wird der Bodenwert des 4,556/1.000 Miteigentumsanteils zum Wertermittlungsstichtag 28. August 2024 wie folgt ermittelt:

Bezeichnung der Teilfläche (Entwicklungsstufe)	beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	Fläche (m <sup>2</sup> )	Bodenwert relativ (€/m <sup>2</sup> )	Bodenwert absolut (€)
4,556/1.000 Miteigentumsanteil	frei	23,40 m <sup>2</sup>	290,00	6.786,00
Summe		<u>23,40 m<sup>2</sup></u>		<u>6.786,00</u>

Der **erschließungsbeitragsfreie Bodenwert des 4,556/1.000 Miteigentumsanteils** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 28. August 2024 insgesamt **6.786,00 €**,  
**rd. 6.800,00 €**.

## 7.2 Ertragswertermittlung

### Ertragswertberechnung

ortsübliche Miete:					
Mieteinheit	Lage	Größe	Mietansatz	Miete monatlich	Miete jährlich
Teileigentum 12	EG	41,00 m <sup>2</sup>	12,00 €/m <sup>2</sup>	492,00 €	5.904,00 €
Stellplatz 12				60,00 €	720,00 €
<b>Rohertrag:</b>		<b>41,00 m<sup>2</sup></b>			<b>6.624,00 €</b>

<b>Rohertrag:</b>					<b>6.624,00 €</b>
Bewirtschaftungskosten:					
Betriebskosten:	(= 0,00%)		0,00 €		
Verwaltungskosten:	(= 6,00%)		397,44 €		
Instandhaltungsk.:	(= 7,00%)		463,68 €		
Mietausfallwagnis:	(= 4,00%)		264,96 €		
Summe:	(= 17,00%)		1.126,08 €	-	1.126,08 €
<b>jährlicher Reinertrag:</b>				=	<b>5.497,92 €</b>

Liegenschaftszinssatz:	6,00%				
Anteil am Bodenwert (ebf):	6.800,00 €				
Reinertragsanteil des Bodens:				-	408,00 €
<b>jährlicher Reinertrag der baulichen Anlagen:</b>				=	<b>5.089,92 €</b>

Barwertfaktor bei:	6,00% und 35 Jahren RND		X		14,50
<b>Ertragswert der baulichen Anlagen:</b>			=		<b>73.803,84 €</b>
<b>Bodenwert Vorderland (ebp):</b>			+		<b>6.800,00 €</b>
vorläufiger Ertragswert des Bewertungsobjektes:					<b>80.603,84 €</b>
ggf. Marktanpassung					1,00
marktangepasster vorläufiger Ertragswert:					80.603,84 €
besondere objektspez. Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)			+	- rd.	1.500,00 €
Ertragswert des Bewertungsobjektes:					<b>79.103,84 €</b>
<b>gerundeter Ertragswert des Bewertungsobjektes:</b>					<b>79.000,00 €</b>

## Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV 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 ImmoWertV) 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 (Modellkonformität) 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.

---

## Erläuterungen zu den Begriffen und Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

### **Wohn- bzw. Nutzflächen:**

Die Berechnung der Wohn- bzw. Nutzflächen wurde von mir der Teilungserklärung entnommen und wegen nicht möglicher Innenbesichtigung nur grob auf Plausibilität eingeschätzt. (ein örtliches Aufmaß wird nur bei offensichtlichen und entsprechenden wertbeeinflussenden Abweichungen von vorhandenen Plänen, Unvollständigkeit der Pläne und nicht maßstabsgetreuen Plänen ohne Vermessung durchgeführt). Die Berechnungen weichen ggf. teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; II. BV, Wohnflächenverordnung) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar, da sie durch heraus messen aus Plänen auch entsprechende Ungenauigkeiten enthalten können.

Insbesondere ist eine Abweichung von den üblichen Ansätzen dann sinnvoll, wenn ausgebauten Flächen, die üblicherweise nicht zur Wohnfläche gezählt werden, wie z. B. Kellerräume in Einfamilienhäusern, ein Wert im Ertragswertverfahren beigemessen werden soll und dies über einen „Mietansatz“ vorgenommen wird, der auch eines Flächenansatzes bedarf.

Die Flächenermittlung für dieses Gutachten hat für die Wertermittlung eine ausreichende Genauigkeit, eignet sich jedoch nicht für anderweitige Nutzungen. Eine Nutzung der Berechnung für andere Zwecke als die Erstellung des vorliegenden Gutachtens, wie z. B. der Abschluss von Mietverträgen oder die Abrechnung der Mietnebenkosten ist nicht zulässig.

### **Rohrertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV):**

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück (bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung) marktüblich nachhaltig 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 Grundstücke aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen und ggf. aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Bei der hiesigen Lage handelt es sich um eine 1B Lage. Der Gewerbe Mietspiegel 2023 der Stadt Dortmund, in dem auch die Gewerbemieten der Stadt Schwerte enthalten sind, weist als Spanne innerhalb des Schwerterzentrums Mieten zwischen 10,00 bis 16,00 € pro Quadratmeter für Ladenlokale aus. Weiterhin weist der IVD, auch im Gewerbemietenspiegel der Stadt Dortmund, für Lagen im Geschäftskern in 1B Lagen für kleine Läden (ca./bis 60 m<sup>2</sup>) einen Mietansatz von 12,00 € (aktuellster Wert 2022) und für große Läden (ca. 150 m<sup>2</sup>/ab 100 m<sup>2</sup>) einen Ansatz von 10,40 €/m<sup>2</sup>.

Das bedeutet für den hier bewerteten Laden bei der aus der Ertragswertermittlung ersichtlichen Größe ein Ansatz, der sich im mittleren Bereich zwischen dem Ansatz für kleine Läden (bis 60 m<sup>2</sup>) und dem Ansatz für große Läden (ab 100 m<sup>2</sup>) bewegt, also mit rund 11 €/m<sup>2</sup> anzusetzen ist. Es wird hier also mit dem Ansatz von 11 €/m<sup>2</sup> gerechnet. Bei Nachforschungen des Unterzeichners in der Anlage konnte ein Mietansatz von ca. 10,68 €/m<sup>2</sup> bei einer Einheit mit etwas größerer Größe (ca. 80 m<sup>2</sup>), auch ohne Fenster nach außen (abgesehen von Fenster in die Passage) in Erfahrung gebracht werden. Das hier bewertete Objekt fällt mit ca. 41 m<sup>2</sup> in die Rubrik der Objekte bis 60 m<sup>2</sup>, sodass der Ansatz von rund 12 €/m<sup>2</sup> anzusetzen ist.

### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)**

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV u. § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können. Siehe hierzu auch nachfolgende Aufstellung.

### **Ertragswert / Rentenbarwert (§ 28-30 und § 34 ImmoWertV)**

Der Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge - abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag - sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

### **Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)**

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage der Auswertungen des örtlichen Gutachterausschusses (hier keine ausreichende Datenmenge) und benachbarter, angrenzender Gutachterausschüsse unter Hinzuziehung der veröffentlichten Bundesdurchschnittswerte sowie eigener Ableitungen und Erfahrungen des Sachverständigen bestimmt und angesetzt (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV). Wie schon erwähnt, konnten aufgrund der geringen Datenmenge vom örtlichen Gutachterausschuss keine Liegenschaftszinssätze für derartige Objekte ausgewiesen werden. Der Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses der benachbarten Stadt Dortmund weist für Geschäftsgrundstücke in der Innenstadt in 1B Lagen einen Liegenschaftszinssatz von 5,2% (Spanne 4,3 - 6,7) aus, bei einer Standardabweichung von 1,9 Prozentpunkten, einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer von 30 Jahren (Spanne 25 - 31, Standardabweichung 9 Jahre) aus.

Der Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses der benachbarten Stadt Hagen weist für Geschäftsgebäude in der Innenstadt einen Liegenschaftszinssatz von 5,5% (+/- 2,5) aus, bei 5 Kauffällen über einen Zeitraum von 5 Jahren, 1.233 m<sup>2</sup> (830 - 1.616) NF, Normkaufpreis 2027 €/m<sup>2</sup> (+/- 895), Nettokaltmiete 13 €/m<sup>2</sup> (+/- 6,6), 18% Bewirtschaftungskosten, 34 ((+/- 9) Jahren Restnutzungsdauer und 80 Jahren (+/- 4) Jahren Gesamtnutzungsdauer) aus. Der Ansatz für Handel (allgemein) bei 5,4 %. Der Marktbericht des oberen Gutachterausschusses NRW weist für derartige Objekte keine Liegenschaftszinssätze aus, sondern nur für Geschäftshäuser mit einem 20 % bis 80 % Gewerbeanteil. Der IVD weist als allgemeine Empfehlung für Büro- und Geschäftshäuser einen Ansatz von 4,0 - 8,0% und für Verbrauchermärkte einen Ansatz von 6,0 - 8,5% aus. Die Fachliteratur weist für Büro- und Geschäftshäuser 4,0 bis 7,5 % und für Lager- und Produktionshallen einen Ansatz von 5,0 bis 8,0 % aus. Nach Erfahrungsaustausch mit Kollegen und den örtlichen Gutachterausschüssen und der Erfahrung des Sachverständigen ist für das Bewertungsobjekt unter Berücksichtigung der Lageklassifizierung, der Größe, des Zuschnitts und der Leerstandsituation des Gesamtbereiches ein Liegenschaftszinssatz von rd. 6,0 % als zutreffend ermittelt und angesetzt worden.

### **Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)**

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Sie muss in das Modell der Sachwertfaktorermittlung des örtlichen Gutachterausschusses passen.

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 werden hier das Alter von ca. 45 Jahren und der aktuell zum Bewertungsstichtag vorhandene Objektzustand in Verbindung mit dessen größtenteils gewerblicher, jedoch auch wohnbaulicher Nutzung berücksichtigt und die Restnutzungsdauer mit rd. 35 Jahren angesetzt.

### **Marktanpassung:**

Sollte in Ausnahmefällen die Marktanpassung durch den Ansatz von Erträgen, Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszinssatz nicht möglich sein, ist an dieser Stelle eine zusätzliche Marktanpassung vorzunehmen. Eine zusätzliche Marktanpassung zum Ansatz des Liegenschaftszinssatzes, durch den die Marktanpassung im Ertragswertverfahren i. d. R. vorgenommen wird, ist bei diesem Bewertungsobjekt nicht notwendig, da die Marktanpassung durch den Ansatz des LSZ hinreichend vorgenommen wurde bzw. der Liegenschaftszinssatz der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens ist.

## **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale inklusive Baumängel und Bauschäden (§ 8 ImmoWertV)**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts.

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. usw.

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.

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 aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten etc.) eintretenden Wertminderungen angesetzt. Da es sich beim vorliegenden Gutachten nicht um ein Schadensgutachten handelt und nur per Augenschein (ohne Bauteil zerstörende Untersuchungen) begutachtet wird, können die Kosten zur Herstellung eines normalen Bauzustandes im vorliegenden Gutachten nur grob überschlägig geschätzt werden. Zur Ermittlung genauer Kosten ist die Beauftragung eines Spezialgutachters (Sachverständiger für Schäden an Gebäuden, der ggf. auch Bauteil zerstörende Untersuchungen vornimmt) notwendig.

Da das Objekt beim Ortstermin nicht zugänglich war und nur von außen durch die Schaufenster besichtigt werden konnte, kann vom Unterzeichner nicht zum Zustand der nicht zugänglichen Bereiche gesagt werden und zudem auch nicht dazu, ob eventuell Strom, Gas oder andere Versorgungsleitungen für Heizung etc. voneinander getrennt werden müssen, weil momentan noch die beiden Einheiten Teileigentum 11 und Teileigentum 12 zusammen genutzt werden. Sicher gesagt werden kann aber, dass für eine getrennte Veräußerung und Nutzung (in diesem Fall getrennte Bewertung der beiden Einheiten für die Zwangsversteigerung) davon ausgegangen werden muss, dass zumindest die räumliche Trennung vorzunehmen ist. Aktuell ist der Durchgang zwischen den beiden Einheiten noch offen, wie vom Schaufenster aus zu sehen war. Hierfür sieht der Unterzeichner einen Abschlag von rund 1.500 € als gerechtfertigt an.

**Das Objekt konnte an beiden Ortsterminen nicht betreten werden, da der Zutritt verweigert bzw. nicht geöffnet wurde und die Gewerbeinheit (Laden) nicht zugänglich war. Der Laden konnte nur von außen durch die Schaufenster besichtigt werden und nicht von innen. Die kleineren zurückliegenden Räumlichkeiten waren für den Unterzeichner nicht zu besichtigen und zu sehen.**

**Die sonstigen sichtbaren Unterhaltungsnotwendigkeiten sind üblicherweise vom Mieter vorzunehmen und daher hier nicht zu berücksichtigen.**

**Das Gutachten wurde daher ohne Innenbesichtigung auf Basis der Aktenlage und des äußeren Erscheinungsbildes mit Unterstellung eines der Lage entsprechenden Ausstattungsstandards erstellt, da das Objekt dem Unterzeichner nicht zugänglich gemacht wurde.**

**Aufgrund möglicher Abweichungen in der Ausstattung, insbesondere nicht sichtbarer Bereiche und dort möglicherweise nicht sichtbarer Schäden (-5 %) und der nicht vorhandenen Möglichkeit der Prüfung, ob gegebenenfalls noch bestimmte Versorgungs, wie zum Beispiel Strom, Heizung etc. zu trennen sind, da aktuell die Einheiten 11 und 12 zusammen genutzt werden (-5 %) ist nach Auffassung des Unterzeichners insgesamt am Ende des Gutachtens ein Abschlag von 10 % vorzunehmen.**

**Im Nachhinein wurde daher dann vom Unterzeichner ein entsprechender Sicherheitsabschlag vom Verkehrswert vorgenommen.**

Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

sonstige Umstände	Wertbeeinflussung insgesamt
Unterhaltungsbesonderheiten	- rd. 1.500,00 €
Summe	- rd. 1.500,00 €

\* Einzelauflistung zu den Unterhaltungsbesonderheiten

Unterhaltungsbesonderheiten	Wertbeeinflussung insgesamt
die Wertbeeinflussung durch den sonstigen Unterhaltungsstau, Mängel und Schäden konnte größtenteils wegen nicht möglicher Innenbesichtigung des Objektes an dieser Stelle nicht berücksichtigt werden. Ersatzweise wird am Ende des Gutachtens ein Sicherheitsabschlag vom Verkehrswert vorgenommen, da wegen nicht erfolgter Innenbesichtigung Abweichungen von der angesetzten Ausstattung und Mängel und Schäden vorhanden sein können, die nicht berücksichtigt werden konnten. Lediglich die notwendige räumliche Trennung der beiden Einheiten 11 und 12 kann als notwendig mit einem Abschlag von geschätzt rd. 1.500,00 € berücksichtigt werden	- rd. 1.500,00 €
Summe	- rd. 1.500,00 €

Ansatz der Bewirtschaftungskosten

	Einheit	Betrag	Summe
Instandhaltung Gewerbe (%)	7,00%	6.624,00 €	463,68 €
Summe Instandhaltung:			463,68 €
Verwaltung Gewerbe (%)	6,00%	6.624,00 €	397,44 €
Summe Verwaltung:			397,44 €
Mietausfall:	4,00%	6.624,00 €	264,96 €
Summe Mietausfall:		6.624,00 €	264,96 €
Besondere Betriebskosten:			0,00 €
Summe der Bewirtschaftungskosten:			1.126,08 €

### ***7.3 Plausibilitätskontrolle***

Rohertragsfaktor

79.000 € / 6.624 €/Jahr = 11,93

Der Rohertragsfaktor von 11,93 liegt in einem angemessenen Rahmen und ist von der Größenordnung her plausibel.

## 8 Verkehrswert (Marktwert)

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit **rd. 79.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den 4,556/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einer sehr großen zwei- bis viergeschossigen Wohn- und Teileigentumsanlage bebauten Grundstück: Gemarkung Schwerte, Flur 43, Flurstück 213, Gebäude- u. Freifläche, Hagener Str. 7,9,11 / Am Markt 11, 5.135 m<sup>2</sup>, verbunden mit Sondereigentum an Teileigentum Nr. 12 im Erdgeschoss und verbunden mit Sondernutzungsrecht an Stellplatz Nr. 12 in der Tiefgarage (Das Miteigentum ist durch Sondereigentumsrechte beschränkt.)

Teileigentumsgrundbuch von	Band	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)
Schwerte	---	3971	1	Schwerte	43	213

wird zum Wertermittlungsstichtag 28. August 2024 mit rd.

<b>ungeminderter Verkehrswert:</b>	<b>rd. 79.000,00 €</b>
<b>abzüglich 10 % Sicherheitsabschlag:</b>	<b><u>./. 7.900,00 €</u></b>
<b>(um Sicherheitsabschlag)</b>	
<b>geminderter Verkehrswert:</b>	<b>rd. 71.100,00 €</b>

geschätzt.

### Anmerkung:

**Das Objekt war dem Unterzeichner am Ortstermin nicht zugänglich. Es besteht die Möglichkeit von Mängeln und Schäden, insbesondere am Innenausbau und Abweichungen bezüglich der unterstellten Ausstattung, die zuvor nicht berücksichtigt werden konnten. Zudem könnte es notwendig sein, Versorgungsleitungen etc. von der benachbarten Einheit zu trennen. Es wird daher ein Sicherheitsabschlag von insgesamt 10 % des Verkehrswertes für erforderlich gehalten.**

**Der Sachverständige versichert, dass das Gutachten von ihm unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet wurde.**

Dortmund, den 03. September 2024

---

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.

## 9 Literaturverzeichnis

### Verwendete Literatur zur Wertermittlung

#### DRÖGE

Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, 3., neu bearbeitete und erweiterte Auflage 2005

#### GABLENZ:

Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung

Systematische Erfassung aller Wert beeinflussenden Faktoren, 2. völlig überarbeitete Ausgabe 2000, Düsseldorf

#### GERARDY, MÖCKEL:

Praxis der Grundstücksbewertung, München (Loseblattsammlung).

#### KLEIBER:

Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt und zur Grundstückswertermittlung - EzGuG (Loseblattsammlung)

Wiesbaden, 1991.

#### KLEIBER:

WertR 76/96, WertV98 – BauGB98 - WaldR91 - LandR76 -II. BV

Diverse Indizes und sonstige Wertermittlungsgrundlagen, 6. Auflage, 2000, Köln

#### KLEIBER:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

9. vollständig neu bearbeitete und erweiterte Auflage 2020

#### KRÖLL

Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2. Auflage 2004

#### METZMACHER - KRIKLER:

Gebäudeschätzung über die Bruttogeschossfläche, Arbeitshandbuch zur Ermittlung von Gebäudeschätzwerten im Hoch.

2. Auflage 2004, Köln

#### MITTAG:

Ermittlung von zeitgemäßen Normalherstellungskosten für die Belange der Verkehrswertermittlung, 1997.

#### POHNERT, EHRENBERG, HAASE, HORN:

Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, Typische und atypische Beispiele der Immobilienbewertung,

6. überarbeitete und erweiterte Auflage 2005

#### RATH - RATH:

Wertermittlungspraxis, Arbeitshilfen für Bewertungssachverständige, 4. vollständig neu bearbeitete und erweiterte Auflage 2003

#### REINHOLD:

Wertermittlungsrichtlinien 2002 mit Normalherstellungskosten, 3. Auflage 2003

#### ROSS, BRACHMANN, HOLZNER:

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 29. Auflage 2004, Isernhagen

#### SIMON, CORS, HALACZINSKY:

Handbuch der Grundstückswertermittlung, 5 neu bearbeitete Auflage 2003

#### SIMON, KLEIBER, JOERIS, SIMON:

Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8 überarbeitete und erweiterte Auflage 2004

#### SIMON, REINHOLD:

Wertermittlung von Grundstücken

Aufgaben und Lösung zur Verkehrswertermittlung, 4. überarbeitete und erweiterte Auflage 2001

#### STANNIGEL, KREMER, WEYERS, MICHAELIS:

Beleihungsgrundsätze für Sparkassen, 2. Auflage, Stuttgart, 1992

#### THORMÄHLEN:

Baurichtwerte und Richtdaten für die Wertermittlung, Essen, 1990

#### VOELCKNER:

Baupreise. Aktuelle Einheitspreise für Roh- und Ausbau, München (Loseblattsammlung).

#### VOGELS:

Grundstücks- und Gebäudebewertung – marktgerecht, Wiesbaden, 5. Auflage 1996.

#### SPRENGNETTER:

Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen,

Sinzig (Loseblattsammlung), 10. Auflage Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB

In der jeweils zum Wertermittlungsstichtag aktuellsten Fassung,

ImmoWertV

In der jeweils zum Gutachtenerstellungstag aktuellsten Fassung,

BauNVO

In der jeweils zum Wertermittlungsstichtag aktuellsten Fassung,

BNatSchG

Bundesnaturschutzgesetz - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl 2002, S. 1193 BNatSchGNeuregG), zuletzt geändert durch Art. 5  
G vom 24.06.2004 (BGBl 2004, S. 1359)

ErbbauVO

Erbbaurechtsverordnung - Verordnung über das Erbbaurecht vom 15.1.1919 (RGBl 1919, S. 72, ber. S. 122) zuletzt  
geändert durch Gesetz vom 23.7.2002 (BGBl 2002, S. 2850)

Hypothekbankengesetz

i. d. F. der Bekanntmachung vom 9.9.1998 (BGBl 1998 S. 2674), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom  
5.4.2004 (BGBl 2004, S.502)

MHG

Mieterhöhungsgesetz - Gesetz zur Regelung der Miethöhe vom 18.12.1974 (BGBl 1974, S. 3603), aufgehoben durch  
Gesetz vom 19.6.2001 (BGBl 2001, S. 1149) m. W. v. 1.9.2001

WaldR 2000

Richtlinien für die Ermittlung und Prüfung des Verkehrswertes von Waldflächen und für Nebenentschädigungen in der  
Fassung der Bekanntmachung vom 12.7.2000 (BAnz Nr. 168 a vom 6.9.2000)

Wohnungseigentumsgesetz

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15.03.1951 (BGBl 1951, 175, 209), zuletzt  
geändert durch Art. 4 Abs. 36 G vom 5.5.2004 (BGBl 2004, S. 718)

Zweites Wohnungsbaugesetz

Wohnungsbaue- und Familienheimgesetz - II. WoBauG - Auszug - i. d. F. vom 14.8.1990 (BGBl 1974, S. 1730/1731),  
zuletzt geändert durch das Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts vom 19.6.2001  
(BGBl 2001, S. 1149)

II.BV

Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnungswirtschaftliche, Berechnungen vom 12.10.1990 (BGBl  
1990, S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 25.11.2003 (BGBl 2003, S. 2346)

NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010

Erlass des BM für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen vom 05.09.2012 (SW 11 – 4124,4/2)

## 10 Bilder (PKW, Personen und persönliche Gegenstände wurden durch graue Felder unkenntlich gemacht.)

Bild 1: Blick auf die Wohnungs- u. Teileigentumsanlage vom Markt aus Richtung Osten mit Einheit 12 und Passage



Bild 2: Straßenansicht von der Hagener Straße auf aus Richtung Norden und Passagenzugang



Bild 3: Blick in die Gewerbeeinheit Teileigentum Nummer 12 vom Schaufenster aus der Passage



Bild 4: Blick zur Gewerbeeinheit Teileigentum Nummer 12 vom Zugang zur Passage aus



Bild 5: Einheit 12 gesehen in Richtung Passageneingang



Bild 6: Blick in die Gewerbeeinheit Teileigentum Nummer 12 vom Schaufenster am Marktplatz

