



Datum: 11.05.2026

Gutachten-Nr.: 6478-25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für das
mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in
Teichstr. 3, 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

Grundbuch von: Schwerte

Blatt: 4854B

Gemarkung: Schwerte

Flur: 37

Flurstück: 73, 75, 120, 121

Auftraggeber: Amtsgericht Schwerte
Aktenzeichen: 66 K 17/25

Wertermittlungstichtag: 14.01.2026

Verkehrswert (unbelastet): 400.000,- €

in Worten: vierhunderttausend Euro

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	4
2	Grundstücksbeschreibung	7
2.1	Tatsächliche Eigenschaften	7
2.2	Gestalt und Form	10
2.3	Erschließung und Baugrund	11
3	Rechtliche Gegebenheiten	13
3.1	Grundbuch	13
3.2	Überbau	14
3.3	Eintragungen im Baulastenverzeichnis	15
3.4	Bindung durch öffentl. Mittel	15
3.5	Denkmalschutz	15
3.6	Bauleitplanung	15
4	Gebäudebeschreibung	17
4.1	Gebäude	17
4.1.1	Vorbemerkung	17
4.1.2	Energetischer Qualität	17
4.1.3	Art der vorhandenen Bebauung	18
4.2	Raumeinteilung	20
4.3	Rohbau der Gebäude	22
4.4	Innenausbau/Ausstattung	24
4.5	Außenanlagen	28
5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	29
5.1	Baumängel und Bauschäden	29
6	Veräußerbarkeit/Drittverwendung	30
7	Grundstückszubehör	31
8	Berechnung der Bruttogrundfläche (gem. DIN 277)	31
9	Berechnung der Wohn- und Nutzfläche (gem. WOFIV)	32
10	Verkehrswertermittlung	33
10.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	33
10.2	Verfahrenswahl mit Begründung	34
10.3	Bodenwertermittlung	36
10.4	Ertragswertermittlung	37
10.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	37
10.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	38
10.4.3	Ertragswertberechnung	41
10.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	43
10.5	Verkehrswert (unbelastet)	47
11	Aufteilung des Verkehrswertes auf die einzelnen Grundstücke	48
12	Literaturverzeichnis / Rechtsgrundlagen	49
13	Anlagen	50
13.1	Lagepläne	50
13.2	Flurkarte	52
13.3	Luftbild	53
13.4	Auskünfte	54
13.4.1	Baulastauskunft	54
13.4.2	Altlastenauskunft	55
13.4.3	Planungsrechtliche Auskunft	56
13.4.4	Anliegerbescheinigung	57
13.4.5	Wohnungsbindung	58

13.4.6	Bergbauauskunft	59
13.5	Eintragungsbewilligung - Abt II	62
13.6	Grundrisse /Schnitt.....	63
13.7	Fotos	68
13.7.1	Außenfotos	68
13.7.2	Kellergeschoss BT 1	70
13.7.3	Treppenhaus	72
13.7.4	Erdgeschoss Ladenlokal 2	74
13.7.5	Erdgeschoss Ladenlokal 1	75
13.7.6	1.Obergeschoss – BT 2	77
13.7.7	1. Obergeschoss Wohnung links und rechts.....	78
13.7.8	2. Obergeschoss linke Wohnung	80
13.7.9	2. Obergeschoss rechte Wohnung.....	81
13.7.10	Dachgeschoss linke Wohnung	83
13.7.11	Dachgeschoss rechte Wohnung	85
13.7.12	Spitzboden	86

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Schwerte Aktenzeichen: 66 K 17/25
Auftrag vom:	26.11.2025
Zweck des Gutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Art des Objektes:	Wohn- und Geschäftshaus (2 Ladenlokale und 6 Wohnungen)
Derzeitige Nutzung:	Alle Wohnungen sind vermietet. Ladenlokal links: vermietet Strickwarenladen Ladenlokal rechts: vermietet Imbiss
Folgenutzung:	Die derzeitige Nutzung wird auch als Folgenutzung angesehen.
Wertermittlungstichtag:	14.01.2026
Qualitätstichtag:	14.01.2026
Ortsbesichtigung:	Datum: 14.01.2026 Teilnehmer: Mieter Mutter der Eigentümerin: Frau XXX E. Afsin, M.Sc. (Mitarbeiter des Sachverständigen) Dipl.-Ing. F. Afsin als Sachverständiger
Besichtigung:	Eine Innenbesichtigung des hintersten Kellerraumes im Bauteil 3; konnte nicht durchgeführt werden. Sowohl die Angaben im beschreibenden Teil des Gutachtens als auch die Wertansätze und die daraus resultierenden Wertermittlungen 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.

Von dem zu bewertenden Objekt konnten keine vollständigen Planunterlagen zur Verfügung gestellt werden, daher wurden soweit erkennbar und für diese Wertermittlung erforderlich die Zeichnungen skizzenhaft ergänzt. Es ist nicht Aufgabe dieser Wertermittlung aktuelle Bestandspläne zu erstellen.

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 und insofern für eine Veröffentlichung im Internet durch das Zwangsversteigerungsgericht vorgesehen ist, 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 vom 20.10.2025
- Liegenschaftskarte/Lagepläne aus Tim-Online.de
- Kopien aus dem Bauaktenarchiv der Stadt Schwerte
- Planungsrechtliche Auskunft der Stadt Schwerte
- Baulastenauskunft der Stadt Schwerte
- Altlastenauskunft des Kreises Unna
- 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 über nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Schwerte
- Auskunft der Denkmalschutzbehörde zu Stadt Schwerte
- Aufzeichnungen der Ortsbesichtigung (Besichtigungsprotokoll, Fotos)

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Lage:

Makrolage:

Bundesland:	NRW
Kreis:	Unna
Stadt:	Schwerte
Ortsteil:	Mitte

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 Schwerter 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:

Das zu bewertende Grundstück liegt im zentralen Bereich der Stadt Schwerte, innerhalb der Fußgängerzone, in verkehrsgünstiger Lage.

Das Umfeld ist durch eine geschlossene, mehrgeschossige Bebauung mit Wohn- und Geschäftshäusern geprägt. In den Erdgeschosszonen dominieren Einzelhandelsnutzungen, Gastronomie und Dienstleistungsbetriebe, während die Obergeschosse überwiegend wohnwirtschaftlich genutzt werden.

Eine unmittelbare Befahrbarkeit ist aufgrund der Lage in der Fußgängerzone nur teilweise gegeben.

Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die nahegelegenen Hauptverkehrsstraßen (u. a. Westwall und Hagener Straße) sowie den öffentlichen Personennahverkehr.

Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Einrichtungen der öffentlichen und privaten Infrastruktur sind im direkten Umfeld vorhanden. Zentrale Einrichtungen wie der Marktplatz mit der St.-Viktor-Kirche, die Volkshochschule sowie der Stadtpark befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Verkehrslage:

Die Verkehrslage des Grundstücks kann als gut bezeichnet werden.

Entfernungen zum Bewertungsobjekt (ca.):

Stadtmitte von Schwerte:	100 m
Bushaltestelle:	50 m
Hauptbahnhof:	900 m
Autobahnauffahrt:	2,3 km
Flughafen Dortmund:	12 km
Kindergarten:	500 m
Grundschule:	350 m
Gesamtschule:	1,4 km
Gymnasium:	500 m

Infrastruktur:

Geschäfte des täglichen Bedarfs und die der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Schulen, Ärzte, Kindergärten sind teils in unmittelbarer Umgebung und im ca. 100 m entfernten Stadtkern/Ortskern von Schwerte vorhanden.

Geschäfte des weitergehenden Bedarfes werden in der Stadt Dortmund abgedeckt.

Geschäftslage:

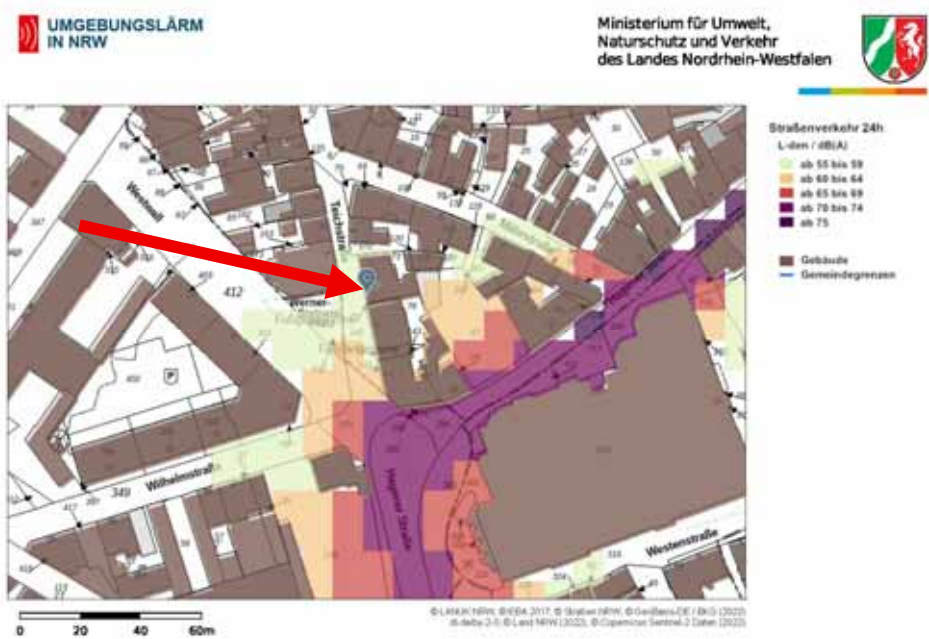
Es handelt sich um eine mittlere bis gute Geschäftslage.

Wohnlage:

Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße: gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen

Immissionen: Lärmbelastungen durch den innerstädtischen Verkehr, insbesondere im Bereich der nahegelegenen Hagener Straße sowie umliegender Verkehrsachsen, sind grundsätzlich möglich. Dieser Einfluss ist im lagetypischen Bodenrichtwert bereits berücksichtigt (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

Straßenfront, ca.: 16,8 m

mittlere Tiefe, ca.: 17,8 m

mittlere Breite, ca.: 15,5 m

Grundstücksgröße:

lfd.-Nr.	Flurstück	Größe	
1	73	271	m²
2	75	3	m²
3	121	62	m²
3	120	0,21	m²
Summe		336,21	m²
rd.		336	m²

Form: unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung und Baugrund

Anschlüsse an öffentliche Versorgungs-
und Entsorgungsleitungen:

Stromanschluss
Wasseranschluss
Telefonanschluss
Gasanschluss
Abwasseranschluss

Erschließungszustand: voll erschlossen

Erschließungsbeiträge: Auf Anfrage teilt die Stadtverwaltung mit, dass zum Wertermittlungsstichtag Erschließungsbeiträge gem. §§ 127 ff Baugesetzbuch (BauGB) **nicht** mehr anfallen.

Die Erhebung von Ausbaubeiträgen sowie Kanalanschlussbeiträgen gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz bleibt vorbehalten.

Werden an der Straße wertverbessernde beitragsfähige Ausbaumaßnahmen durchgeführt, sind Beiträge gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz zu zahlen.

topographische Lage: eben

Straßenart: Fußgängerzone

Straßenausbau: Die Teichstraße ist beidseitig mit gepflasterten Gehwegen ausgebaut. Öffentliche Stell- bzw. Aufenthaltsflächen sowie eine Straßenbeleuchtung sind vorhanden. Die Straße ist vollständig mit den ortsüblichen Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen. Sie dient überwiegend dem innerstädtischen Anlieger- und Geschäftsverkehr.

Höhenlage zur Straße: normal

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten: vierseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes

**Beschaffenheit des Baugrundes
und Altlasten:**

Auf Anfrage teilt der Kreis Unna mit:

„Das o. g. Flurstück ist im Altlastenkataster des Kreises Unna nicht als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche erfasst.

Diese Katasterauskunft basiert ausschließlich auf dem derzeitigen Kenntnisstand. Die Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten kann nicht gewährleistet werden. Hiermit können keine Rechte oder Ansprüche hergeleitet werden.“

Der Baugrund wird als tragfähig angenommen. Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht vorgenommen.

Bei dieser Wertermittlung wurden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse und Gaseinflüsse unterstellt.

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

„(...) der oben angegebene Auskunftsbereich liegt außerhalb verliehener Bergwerksfelder.

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

Auf Anfrage teilt die RAG AG, Herne mit:

„(...) die Liegenschaft liegt außerhalb des Zuständigkeitsbereiches der RAG-Aktiengesellschaft.

Ihr Ansprechpartner betreffend o.g. Anfrage ist Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie, Goebenstr. 25, 44135 Dortmund“.

Die noch eventuellen bergbaulichen Einflüsse sind im lagetypischen Bodenrichtwert berücksichtigt, weitere Anpassungen sind nicht erforderlich.

3 Rechtliche Gegebenheiten

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

- dem GA hat ein Grundbuchauszug vom 20.10.2025 vorgelegen –

3.1 Grundbuch

Grundbuch von: Schwerte

Blatt: 4854B

Gemarkung: Schwerte

lfd.-Nr.	Flurstück	Größe	
1	73	271	m ²
2	75	3	m ²
3	121	62	m ²
3	120	0,21	m ²
Summe		336,21	m ²
rd.		336	m²

Wirtschaftsart
und Lage: Gebäude- und Freifläche,
Teichstraße 3

Größe: 336,21 m²

Erste Abteilung: Angabe der Eigentümernamen weglassen

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen:

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

Dem jeweiligen Eigentümer der Parzellen Flur 6 Nr. 1841/252 und 1843/252 der Gemeinde Schwerte steht das Recht zu, die auf der Grenze beider Parzellen, und zwar auf jeder zur Hälfte stehende Giebelwand des auf der Parzelle Flur 6 Nr. 1843/252 errichteten Wohnhauses als gemeinschaftliche Mauer zu benutzen. Eingetragen am 27. September 1905.
ist mit den Grundstücken von Schwerte Bl. 812 nach dortiger Löschung hierher übertragen am 3. November 1987.

Anmerkung:

Die vorgenannten Belastungen werden gemäß den rechtlichen Vorgaben im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens in einem gesonderten Kapitel eigenständig bewertet und dem Gericht in einem separaten Schreiben übermittelt. Der ermittelte Verkehrswert versteht sich daher als unbelasteter Wert; der Werteeinfluss der genannten Belastungen ist darin nicht

enthalten.

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:

Es wird bei dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte vorhanden sind. Ggf. bestehende wertbeeinflussende Lasten und Rechte sind zusätzlich in dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

3.2 Überbau

Das Hauptgebäude ist auf der nördlichen Giebelwandseite auf das Nachbargrundstück Flurstück 172 übergebaut.

Die Abmessungen des Überbaues beträgt ca. 0,40 x 10,40 m = 4,16 m².

Der Überbau ist offensichtlich historisch bedingt entstanden.

Die rechtlichen Bestimmungen für einen Überbau sind im § 912 ff BGB geregelt.

„§ 912 BGB- Überbau; Duldungspflicht

(1) Hat der Eigentümer eines Grundstücks bei der Errichtung eines Gebäudes über die Grenze gebaut, ohne dass ihm Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt, so hat der Nachbar den Überbau zu dulden, es sei denn, dass er vor oder sofort nach der Grenzüberschreitung Widerspruch erhoben hat.

(2) Der Nachbar ist durch eine Geldrente zu entschädigen. Für die Höhe der Rente ist die Zeit der Grenzüberschreitung maßgebend.,,

Der überbaute Teil des Gebäudes auf dem Nachbargrundstück verbleibt wesentlicher Bestandteil im Sinne der §§ 93, 94 BGB des Grundstücks von dem überbaut wurde. Für das überbaute Grundstück handelt es sich bei dem überbauten Gebäudeteil lediglich um einen sog. „Scheinbestandteil“ im Sinne des § 95 BGB. Zwar hat der Eigentümer einen Wertnachteil aufgrund des Überbaues. Jedoch hat er aber auch gleichzeitig ein Anrecht auf Zahlung einer sog. Überbaurente.

Die Überbaurente berechnet sich auf Grundlage des Bodenwertes zum Stichtag des Überbaues.

Die Überbaurente bemisst sich nach dem Bodenwert zum Zeitpunkt der Errichtung des Überbaus. Da der Überbau bereits im Jahr 1905 erfolgte, ergibt sich auf Grundlage der seinerzeit maßgeblichen Bodenwerte eine Überbaurente von derart geringer Höhe, dass diese im Rundungsbereich der Wertermittlung liegt. Vor diesem Hintergrund wird im Rahmen des vorliegenden Gutachtens auf eine gesonderte Ermittlung der Überbaurente sowie

eines etwaigen Bodenwertvorteils verzichtet. Es wird unterstellt, dass sich die wechselseitigen Ansprüche aus der Überbausituation in wirtschaftlicher Hinsicht gegenseitig aufheben und somit keine wertrelevante Auswirkung auf den Verkehrswert entfalten.

3.3 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 dem o. g. Grundstück im Baulastenverzeichnis **keine** Baulasten eingetragen sind.

3.4 Bindung durch öffentl. Mittel

Auf Anfrage teilt die Stadtverwaltung mit, dass derzeit keine Wohnungsbindung besteht. Die Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes sind nicht anzusetzen.

3.5 Denkmalschutz

Auf Anfrage teilt die zuständige Baubehörde mit, dass „(...) Zudem liegt das Grundstück innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den Denkmalbereich „Historischer Stadtkern Schwerte“ vom 14.09.1989. Das Grundstück selbst bzw. das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz“.

3.6 Bauleitplanung

Darstellung im Flächennutzungsplan:

MK = Kerngebiet

Planungsrechtliche Ausweisung:

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

Das Grundstück befindet sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches 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.

Planungsrechtlich ist das Gebiet zum Stichtag 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 Gebäudebeschreibung

4.1 Gebäude

4.1.1 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.

4.1.2 Energetischer 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.

4.1.3 Art der vorhandenen Bebauung

Bauteil 1:	Wohn- und Geschäftshaus, mit ausgebauten Dachgeschoss, voll unterkellert, 3-geschossig, zwei Ladenlokale im Erdgeschoss und 6 Wohnungen
Bauteil 2:	Anbau (Abstellraum/Lager Imbiss), nicht unterkellert, 2-geschossig, Pultdach
Bauteil 3:	Anbau (Bereich ehem. Backstube), unterkellert, 1-geschossig, Pultdach
Nutzungsart:	gemischt genutzt
Modernisierung:	Hauseingangstür Stromzählerkasten im Treppenhaus Wärmedämmverbundsystem der Fassade ab 1.OG Tlw. Fenster- BT 2- im Jahre 2000 ansonsten keine wesentlichen Modernisierungen

Bauteil:	1	2	3
Baujahr:	ca. 1905	1905	1955
Alter:	ca. 121 Jahre	121 Jahre	71 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	ca. 80 Jahre	80 Jahre	80 Jahre
wirtschaftlich Restnutzungsdauer:	ca. 20 Jahre	20 Jahre	20 Jahre

sonstige bauliche Änderungen: diverse Umbauten (in den Plänen rot gekennzeichnet)

Die Umbauten sind in den vorliegenden Bauakten nicht erfasst, sodass davon auszugehen ist, dass eine entsprechende Baugenehmigung seinerzeit nicht eingeholt wurde. Da es sich im Wesentlichen um bauliche Maßnahmen untergeordneten Umfangs handelt, wird im Rahmen dieses Gutachtens unterstellt, dass eine nachträgliche Genehmigungsfähigkeit gegeben ist. Eine abschließende baurechtliche Prüfung obliegt der zuständigen Bauaufsichtsbehörde und war nicht Gegenstand des vorliegenden Bewertungsauftrages.

Konstruktionsart: konventionell massiv

Ausstattung: überwiegend einfache Ausstattung

Bauweise: vierseitig angebaut

4.2 Raumeinteilung

Anmerkung: Wohnungslage wird vom Treppenhaus ausgesehen definiert)

Kellergeschoss

- BT 1: Hauptgebäude: Kellerräume, Flur, HA
- BT 2: nicht unterkellert
- BT 3: Kellerräume, Flur – Eingang von außen

Erdgeschoss (Gewerbe)

- Imbiss (Rechtes Ladenlokal):
 - Großer Gastraum (Sitzfläche links, Thekenbereich rechts)
 - Lager 1 (mit Kühlzelle und Treppe ins OG)
 - Flur
 - 2 Toilettenräume (ohne Fenster, zwei Stufen höher)
 - Lager: ehemalige Backstube (mit Ausgang zum Innenhof) Lager
 - Abstellraum
 - Zwei Räume im Obergeschoss des Anbaus BT 2 – derzeit ungenutzt
- Strickwarenladen (Linkes Ladenlokal):
 - Verkaufsraum (bestehend aus zwei zusammengelegten Räumen)
 - Zugehörige Toilette (befindet sich separat auf dem Podestbereich im 1. OG)

1. Obergeschoss (Zusammengelegte Wohnungseinheit)

- Linke Seite: Wohnung Nr. 2
 - Flur
 - Großes Wohnzimmer (zwei zusammengelegte Zimmer)
 - Schlafzimmer 1
 - Schlafzimmer 2 (mit Zugang zum Balkon)
 - Badezimmer
 - Balkon
- Rechte Seite: Wohnung Nr. 1
 - Flur
 - Küche (mit Zugang zum Balkon)
 - Schlafzimmer 3
 - Schlafzimmer 4
 - Balkon

2. Obergeschoss

- Linke Wohnung: Wohnung Nr. 4
 - Eingangsdiele
 - Wohnzimmer
 - Schlafzimmer 1 (gefangener Raum)
 - Schlafzimmer 2
 - Küche (mit Zugang zur Balkon)
 - Badezimmer
 - Balkon

- Rechte Wohnung: Wohnung Nr. 3
 - Flur
 - Badezimmer (ohne Fenster)
 - Küche (mit Zugang zum Balkon)
 - Schlafzimmer
 - Wohnzimmer
 - Balkon

Dachgeschoss

- Linke Wohnung: Wohnung Nr. 6
 - Offener Flur
 - Wohnküche
 - Wohnzimmer
 - Schlafzimmer (gefangener Raum)
 - Badezimmer (Zugang über die Küche)
- Rechte Wohnung: Wohnung Nr. 5
 - Flur
 - Ehemalige Küche
 - Schlafzimmer 1
 - Schlafzimmer 2
 - Schlafzimmer 3 (bzw. Wohnzimmer)
 - Badezimmer (wird nicht mehr genutzt)

Grundrissgestaltung: zweckmäßig, tlw. ungünstig (gefangene Räume, Durchgangsräume)

Besonnung/Belüftung: gut

4.3 Rohbau der Gebäude

Außenwände:	Massivmauerwerk	
Innenwände	tragend:	Massivmauerwerk
	nicht tragend:	Massivmauerwerk und Ständerwerk mit Beplankung aus Gipskartonverbundplatten
Decken:	Hauptgebäude:	
	über Kellergeschoss:	Stahlbetonkappendecke
	über Erdgeschoss:	Holzbalkendecke
	über Obergeschosse:	Holzbalkendecke
	über Dachgeschoss:	Holzbalkendecke
	Anbauten:	Stahlbetondecke
Dachform:	Satteldach mit mittigem Straßengiebel	
Dachkonstruktion:	Hauptgebäude: Sparrendach	
	Anbauten: Flachdach	
Dachaufbauten:	Schleppgauben	
Dacheindeckung:	Betondachpfannen	
Schornstein:	Ziegelmauerwerk, Edelstahlabgasrohr, Faserplattenverkleidung (BT 2)	
Dachentwässerung:	Fallrohre und Dachrinnen aus Zinkblech	
Fassade:	Wärmedämmverbundsystem ab Obergeschoss; im EG teilweise mit Riemchen-Verkleidung, tlw. Putz mit An- strich	
Außentreppen:	Kellertreppe:	Stahlbetontreppe mit Natursteinbelag (BT3)
Innentreppen:	KG:	Stahlbetontreppe
	EG + OG + DG:	Stahlbetontreppe mit Abdeckung aus Kunststein sowie Holzgeländer mit Holzhandlauf Anbau: Stahlbeton mit Textilbelag

Treppenhaus:	Deckenbelag:	Gipskarton mit Anstrich
	Wandbelag:	Reibputz mit Anstrich
	Fenster:	Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung
	Podest:	Kunststeinbelag
	Treppengeländer:	Holzkonstruktion
Hauseingangstür:	Hauseingangstür ist eine große, einflügelige Aluminiumkonstruktion, seitlich festverglastes Element mit integrierten Briefkästen, Isolierverglasung, großes Oberlicht.	
	Imbiss:	Hauseingangstür ist eine einfache alte Holzkonstruktionstür mit Einfachverglasung
	Ladenlokal	Hauseingangstür ist eine einfache alte Holzkonstruktionstür mit Isolierverglasung
Besondere Bauteile:	Gauben, Balkone	

4.4 Innenausbau/Ausstattung

Kellergeschoss

Hauptgebäude-Kellerräume

Bodenbelag: Beton, glatt abgezogen

Wandbelag: Sichtmauerwerk mit Anstrich, teilweise Putz mit Anstrich

Anbau-BT 3

Bodenbelag: Beton, glatt abgezogen

Wandbelag: Putz

Deckenbelag: Putz

Erdgeschoss – Imbiss (rechtes Ladenlokal)

Imbissbereich (allgemein)

Bodenbelag: komplett Fliesen

Wandbelag: unterschiedliche Designs mit geschnittenen Holzstämmen, Spritzputz mit Anstrich, im Thekenbereich raumhoch Fliesen

Lagerraum, Theke und Flur

Bodenbelag: unterschiedliche Sorten Fliesen, mangelhaft in Eigenleistung verlegt

Wandbelag: Wandfliesen 1,70 m hoch, Rest Putz angestrichen

Deckenbelag: Putz und Anstrich

Toiletten (zwei Räume, ohne Fenster)

Bodenbelag: rutschfeste Fliesen

Wandbelag: 1,50 m hoch Fliesen, Rest Gipskarton mit Anstrich

Ausstattung: Waschbecken, Elektrodurchlauferhitzer, zwei wandhängende Urinale (beschädigt, nicht nutzbar), Standtoilette mit tiefhängendem Spülkasten, keine motorische Zwangsentlüftung

Abstellraum

Bodenbelag: Fliesen

Wandbelag: unterschiedliche Sorten Fliesen 1,70 m hoch, Rest Putz mit Anstrich

Deckenbelag: Putz mit Anstrich

BT 3- ehem. Backstube

Bodenbelag: eine Hälfte Laminat, die andere Hälfte Fliesen, überwiegend mangelhaft verlegt und schadhaft, im Thekenbereich eingesackt

Wandbelag: teilweise mit Putz und Anstrich, teilweise Tapete

Deckenbelag: abgehangen mit Gipskarton mit teilweiser Beleuchtung in der Decke

Ausstattung: es gibt hier noch ein paar alte Möbel der Shisha-Bar, Thekenanlage komplett gefliest (ohne Wert), im hinteren Bereich ist im Boden eine Luke mit OSB-Platten abgedeckt

Erdgeschoss – Strickwarenladen (linkes Ladenlokal)

Verkaufsraum (zwei zusammengelegte Räume)
Bodenbelag: Textilbelag
Deckenbelag: abgehangene Decke mit Kassetten

Anbaugebäude OG (zwei Räume)

Räume

Bodenbelag: Laminat, wirtschaftlich abgenutzt
Wandbelag: Putz mit Anstrich
Deckenbelag: Raufasertapete mit Anstrich

Treppenhaus

Treppenhaus

Bodenbelag: Kunststeinbelag bzw. Betontreppen, Kunststeinplatten auf Podesten und Eingangsbereichen
Wandbelag: durchgehend Reibputz mit Anstrich, Holzhandlauf
Deckenbelag: Gipskarton mit Anstrich

1. Obergeschoss (zusammengelegte Wohnungseinheit links und rechts)

Wohn- und Schlafräume

Bodenbelag: unterschiedliche Sorten Laminat, mangelhaft verlegt, teilweise PVC, wirtschaftlich abgenutzt, Laminat schadhafte
Wandbelag: Raufasertapete mit Anstrich
Deckenbelag: teilweise Holzverkleidung, teilweise Raufasertapete

Badezimmer

Bodenbelag: Fliesen, leichte Stolperkante
Wandbelag: raumhoch Fliesen
Deckenbelag: Metallpaneele oder Holzpaneele mit 1 cm Fuge
Ausstattung: Einbaubadewanne mit Spritzschutz, wandhängendes WC mit Wandeinbauspülkasten, Waschbecken

Balkon (rechte Wohnung, Küche)

Bodenbelag: Betonwerksteinplatten, überwiegend beschädigt

Balkon (linke Wohnung, Schlafzimmer 2)

Bodenbelag: Waschbetonplatten

2. Obergeschoss – linke Wohnung

Wohn- und Schlafzimmer, Eingangsdiele

Bodenbelag: altes Holzparkett (sanierungsbedürftig), in der Diele teilweise Holzparkett, ansonsten Laminat
Wandbelag: unterschiedliche Sorten Raufasertapete mit Anstrich
Deckenbelag: überwiegend Kiefernholzverkleidung, teilweise Holzkassettenverkleidung

Küche

Bodenbelag: Linoleum/PVC-Fliesen

Balkon

Bodenbelag: Betonwerksteinplatten, schadhaft

Badezimmer

Bodenbelag: Steinzeugfliesen, leichte Stolperkante
Wandbelag: 1,90 m hoch Fliesen, Rest Putz mit Anstrich
Ausstattung: Gasetagenheizung, Einbaubadewanne, Einbauwaschbecken, wandhängendes WC mit Wandeinbauspülkasten

2. Obergeschoss – rechte Wohnung

Wohn- und Schlafzimmer, Flur

Bodenbelag: unterschiedliche Sorten PVC auf Holzdielen
Wandbelag: durchgehend Raufasertapete mit Anstrich
Deckenbelag: Raufasertapete mit Anstrich

Küche

Wandbelag: Fliesenspiegel vorhanden

Balkon

Bodenbelag: Betonwerksteinplatten auf Zierkies verlegt

Badezimmer (ohne Fenster)

Bodenbelag: Fliesen
Wandbelag: 1,40 m Majolikafiesen, Rest Raufasertapete mit Anstrich
Deckenbelag: Putz angestrichen
Ausstattung: Waschbecken, Stand-WC mit hochhängendem Spülkasten, Elektrodurchlauferhitzer, Einbaubadewanne über Eck, Glasbausteine zur Belüftung

Dachgeschoss – linke Wohnung

Badezimmer

Bodenbelag: PVC
Wandbelag: 1,90 m hoch Fliesen, Rest Raufasertapete mit Anstrich
Deckenbelag: Raufasertapete mit Anstrich
Ausstattung: Einbaubadewanne, Waschbecken, wandhängendes WC mit Wandeinbauspülkasten, wirtschaftlich abgenutzt

Küche

Bodenbelag: PVC
Wandbelag: Fliesenspiegel vorhanden
Deckenbelag: Raufasertapete mit Anstrich

Wohnzimmer

Bodenbelag: PVC
Wandbelag: Raufasertapete mit Anstrich
Deckenbelag: Raufasertapete mit Anstrich

Schlafzimmer

Bodenbelag: Laminat
Wandbelag: Raufasertapete mit Anstrich
Deckenbelag: Raufasertapete mit Anstrich

Dachgeschoss – rechte Wohnung

Wohnräume (Flur, Schlafzimmer 1–3, ehem. Küche)

Bodenbelag: unterschiedliche Sorten Laminat, mangelhaft verlegt
Wandbelag: durchgehend Putz mit Anstrich, teilweise Holzverkleidung

Badezimmer (wird nicht mehr genutzt)

Bodenbelag: Laminat
Ausstattung: Einbaubadewanne, Waschbecken, kein WC vorhanden,
Durchlauferhitzer

Fenster:

- Überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Teilweise mit Sprossen (1. OG sowie DG rechte Wohnung)
- Im 2. OG mit Kunststoffrollläden, Baujahr wahrscheinlich 1983 (linke Wohnung) bzw. 1985 (rechte Wohnung)
- Im Anbaugebäude ca. aus dem Jahr 2000
- Schaufenster mit Isolierverglasung

Innentüren:

EG-DG:
Holztüren mit Futter und Bekleidung, unterschiedliche Sorten

Balkontür:

Drehkipptür

Wohnungseingangstüren:

Holztür mit Futter und Bekleidung, Zylindereinsteckschloss,
tlw. verglast, kein Schallschutz, einfachste Ausführung

Balkon:

Belag: Betonwerksteinplatten
Brüstungsgeländer: Mauerwerk

Küchenausstattung:

nicht in der Wertermittlung enthalten

Elektro-Installation:	Anschluss an Versorgungsnetz durchschnittliche Ausstattung
Warmwasserbereitung:	elektrischer Durchlauferhitzer 1.OG-rechts: Elektronachtspeicherofen
Art der Beheizung:	Gasetagenheizung je Einheit
Heizkörper:	Flachheizkörper/Radiatorenheizkörper mit Thermostatventilen, unterschiedliche Sorten
Bauzustand:	Das Gebäude macht insgesamt einen mäßigen Gesamteindruck Der Zustand der Wohnungen ist als mangelhaft einzustufen, ebenso das Treppenhaus und Nebengebäude (BT 2-3).
Instandhaltungszustand:	erheblicher Instandhaltungstau

4.5 Außenanlagen

Versorgung:	Wasseranschluss Gasanschluss Stromanschluss Telefonanschluss
Entsorgung:	Anschluss an den öffentlichen Entwässerungskanal
Stellplätze:	kein Stellplatz
Befestigungen:	Hofbefestigung: Beton glatt abgezogen
Gärtnerische Anlagen:	keine
Weitere Außenanlagen:	keine
Einfriedungen:	keine
Zustand der Außenanlagen:	Der Zustand der Außenanlagen ist als mäßig zu beurteilen

5 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)

5.1 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.

- Erheblicher Instandhaltungsrückstau, Mängel in nahezu allen Gewerken!
- Kellergeschoss: Starke Feuchtigkeitsschäden durch aufsteigende Feuchtigkeit an den Wänden, Kellertreppe ebenfalls stark betroffen
- Elektroinstallation veraltet und erneuerungsbedürftig, teilweise freiliegende Leitungen mit unmittelbarer Gefahr im Treppenhaus
- Sicherungskästen nicht mehr Stand der Technik, Lichtschalter in mehreren Einheiten nicht funktionsfähig
- Heizungsanlagen tlw. defekt oder in der Funktion eingeschränkt, teilweise fehlende Thermostatventile, verrostete Heizkörper
- Feuchtigkeits- und Schimmelschäden in mehreren Wohneinheiten, Treppenhaus-WCs
- Wärmedämmverbundsystem bereichsweise beschädigt
- Fassade verschmutzt und anstrichbedürftig
- Fenster überwiegend aus den 1980er Jahren, teilweise nicht mehr funktionsfähig
- Wohnungseingangstüren ohne ausreichenden Schallschutz, tlw. schadhaft, Innentüren abgewirtschaftet, tlw. schadhaft
- Rückseitiges Nebengebäude mit starken Mauerwerksrissen und sanierungsbedürftigen Dachabdichtungen
- Bodenbeläge und Innenausbau in nahezu allen Einheiten wirtschaftlich abgenutzt
- Spitzboden voll mit Gerümpel
- In den Rinnen befinden sich Gegenstände
- Auf den Dächern liegen tlw. Gegenstände
- Innentüren tlw. schadhaft, Balkontüren tlw. schadhaft
- Anbaugebäude: Ein Glaselement beschädigt
- Innenhoftür hat keinen Anschlag, Befestigung schadhaft, mangelhaft auf Betonwerksteinplatten Estrich verlegt
- Strickwarenladen: Alte Holzkonstruktionstür mit Einfachverglasung
- Lichtschalter in mehreren Einheiten durchgehend überstrichen und nicht mehr nutzbar (DG links, DG rechts, 2.OG links, 1.OG), tlw. beschädigte Schalter
- Klingelanlage mit Gegensprecheinrichtung schadhaft
- 1.OG, Badezimmer: Gasheizung, Rohre in der Wand aufgeschlagen (wahrscheinlich wegen Rohrbruch)
- Imbiss, Toiletten: Heizkörper verrostet, zwei wandhängende Urinale beschädigt und nicht nutzbar, Abstellraum: Abwasserrohr in der Decke ist undicht
- DG rechte Wohnung: Unterschiedliche Sorten Laminat mangelhaft und unfachmännisch verlegt, Boden knatscht, abgewirtschaftet

- Balkone: Oberbelag und Brüstungen schadhaft
- Bauteil 2: Relativ starke Mauerwerksrisse, Abdichtungen sanierungsbedürftig, starke Mauerwerksrisse im Fensterbereich, voll mit Gerümpel und zugemüllt
- Keller des Bauteils 3 kernsanierungsbedürftig
- Kelleraußentreppe sanierungsbedürftig, insbesondere Brüstungsgeländer
- Hofbefestigung stark schadhaft

Zusammenfassung:

Das Gebäude weist einen erheblichen Instandhaltungsrückstau auf und ist in nahezu allen Gewerken sanierungsbedürftig.

6 Veräußerbarkeit/Drittverwendung

Veräußerbarkeit

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus in der Fußgängerzone von Schwerte. Wohn- und Geschäftshäuser in innerstädtischen Lagen sind grundsätzlich marktgängige Immobilien, für die eine ausreichende Nachfrage am regionalen Immobilienmarkt besteht. Die Kombination aus gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss und Wohnnutzung in den Obergeschossen entspricht der typischen Nutzungsstruktur in Fußgängerzonen und ist bei Investoren und Kapitalanlegern gefragt. Die Veräußerbarkeit des Objektes ist daher gegeben.

Drittverwendungsfähigkeit

Die Drittverwendungsfähigkeit des Objektes ist gegeben. Die Gebäudestruktur mit Ladenlokalen im Erdgeschoss und Wohneinheiten in den Obergeschossen lässt eine flexible Nutzung zu. Die gewerblichen Flächen können unabhängig von der konkreten Branche durch unterschiedliche Einzelhandels- oder Dienstleistungsbetriebe genutzt werden. Die Wohnungen in den Obergeschossen sind in ihrer Grundrissgestaltung für eine allgemeine Wohnnutzung geeignet. Eine anderweitige Nutzung oder Vermietung an Dritte ist ohne wesentliche bauliche Veränderungen möglich.

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.

Die in den beiden Ladenlokalen (Imbiss und Strickwarenlager) befindliche Inventar (Waren, Möbel, Kücheneinrichtung, Kühlzellen, technische Einrichtung usw. sind im Eigentum der Mieter) und werden daher nicht mitbewertet.

8 Berechnung der Bruttogrundfläche (gem. DIN 277)

Die Flächen wurden, da keine vermassten Planunterlagen vorlagen, auf der Grundlage der Liegenschaftskarte tim-online.nrw.de ermittelt. Dabei wurde auch die veränderte Ausführung des Baukörpers berücksichtigt. Die Flächenberechnung ist für die Wertermittlung hinreichend genau.

Bauteil	Geschoss	m ²
Bauteil 1	KG	172,00
	EG	172,00
	OG	172,00
	2.OG	172,00
	DG	172,00
	Summe	860,00
Bauteil 2	EG	58
	OG	36
	Summe	94
Bauteil 3	KG	72
	EG	72
	Summe	144

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 Wohnung 2.OG -rechts und 1.OG links wurden örtlich ein Aufmaß genommen.

Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.

Geschoss	Einheit	Nutzung	Fläche (m²)
EG	Ladenlokal 1	Theke/Gastraum	36,59
			22,57
		Küche	31,89
		H.WC	1,48
		H.WC Vorraum	2,13
		D.WC	1,48
		WC-Flur	1,67
		Abstellraum	0,84
		Flur - geschätzt	11
		Lager (BT 3)	66,19
		Lager (BT 2)-OG	21,07
		Büro (BT 2)-OG	7,05
		Summe	203,96
EG	Ladenlokal 2	gem. Mietvertrag	62,00
1.OG	Wohnung Nr. 1	gemeinsam	42,87
	Wohnung Nr. 2	genutzt	83,60
		Summe	126,47
2.OG	Wohnung Nr. 3	rechts	42,87
2.OG	Wohnung Nr. 4	links	83,60
DG	Wohnung Nr. 5	gemeinsam	39,03
DG	Wohnung Nr. 6	genutzt	75,77
		Summe	114,80
	Wohnfläche	insgesamt	367,74
	gewerbl. Nutzfläche	insgesamt	265,96

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.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Renditeobjekt** angesehen werden kann.

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 jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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 Wertermittlungsstichtags 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 ImmoWertV21 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 lagerechwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d.h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 24 Abs 1 ImmoWertV21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

10.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert beträgt in der Zone des Bewertungsobjekts

zum Stichtag 01.01.2026 = 340 €/m²

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

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

Baufläche/Baugebiet	=	Misch-/Mehrgeschossig
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	2-4
Grundstückstiefe	=	35 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):	336 m ²
davon:	
Bauland bis 35 m Grundstückstiefe	336 m ²

Bodenrichtwert, beitragsfrei:	340 €/m ²
-------------------------------	----------------------

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 €/m ²
-------------------------	----	--------------------

Baulandwert, beitragsfrei somit:	340 €/m ²
----------------------------------	----------------------

Wert des Baulandes, gerundet:	340 €/m ²
-------------------------------	----------------------

Als Bodenwert des gesamten Grundstücks ergibt sich folglich:

Grundstück:	m ²	Bodenwert je m ²	Bodenwert
Bauland:	336	340,00 €	114.240,00 €
beitragsfreier Bodenwert		Summe	114.240,00 €
beitragsfreier Bodenwert		rd.	114.000 €

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 Bodenretragsanteil 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. Rentenbarwertberechnung) 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 Instandhaltungszustand 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.

10.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäfts- haus	6	Wohnung 5+6 DG links+rechts	114,80		8,71	1.000,00	12.000,00
	5	Wohnung 4 2.OG links	83,60		5,98	500,00	6.000,00
	4	Wohnung 3 2.OG rechts	42,87		6,76	290,00	3.480,00
	3	Wohnung 1+2 1.OG links+rechts	126,47		5,81	735,00	8.820,00
	2	Ladenlokal EG	62,00		7,58	470,00	5.640,00
	1	Imbiss EG	203,96		5,88	1.200,00	14.400,00
Summe			633,70	-		4.195,00	50.340,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäfts- haus	6	Wohnung 5+6 DG links+rechts	114,80		5,10	585,48	7.025,76
	5	Wohnung 4 2.OG links	83,60		5,10	426,36	5.116,32
	4	Wohnung 3 2.OG rechts	42,87		5,10	218,64	2.623,68
	3	Wohnung 1+2 1.OG links+rechts	126,47		5,00	632,35	7.588,20
	2	Ladenlokal 2 EG	62,00		7,50	465,00	5.580,00
	1	Ladenlokal 1 Imbiss EG	203,96		7,00	1.427,72	17.132,64
Summe			633,70	-		3.755,55	45.066,60

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

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	45.066,60 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 12.655,04 €
jährlicher Reinertrag	= 32.411,56 €
Reinertragsanteil des Bodens	
4,50 % von 114.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 5.130,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 27.281,56 €

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21)

bei $p = 4,50\%$ Liegenschaftszinssatz

und $n = 20$ Jahren Restnutzungsdauer

× **13,008**

Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

= **354.878,53 €**

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)

+ **114.000,00 €**

vorläufiger Ertragswert

= **468.878,53 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

– **70.000,00 €**

Ertragswert

= **398.878,53 €**

rd. 400.000,00 €

10.4.4 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 der Gemeinde,

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Gewerbemieten:

Gewerbemieten gem. Gewerbemietenspiegel IHK Dortmund 2025:

Für die Lage Schwerte Zentrum werden im Erhebungszeitraum 2023/2024 folgende Mietansätze ausgewiesen: Büro- und Praxisflächen bewegen sich in einer Spanne von 8,00 bis 10,50 €/m², während Ladenlokale mit 9,50 bis 14,50 €/m² angesetzt werden.

Nach den Erhebungen des IVD für das Jahr 2025 stellen sich die Ladenmieten in Schwerte wie folgt dar: Im Geschäftskern werden für kleine Ladenflächen bis ca. 60 m² in 1a-Lage 12,90 €/m² und in 1b-Lage 9,90 €/m² erzielt. Größere Ladenflächen ab ca. 150 m² liegen in der 1a-Lage bei 14,00 €/m² und in der 1b-Lage bei 9,00 €/m². Im Nebenkern fallen die Mietansätze erwartungsgemäß niedriger aus: Kleine Flächen bis ca. 60 m² werden in 1a-Lage mit 7,00 €/m² und in 1b-Lage mit 5,50 €/m² angegeben, während größere Flächen ab ca. 150 m² in der 1a-Lage bei 6,40 €/m² und in der 1b-Lage bei 5,50 €/m² liegen.

Das Objekt befindet sich in 1b-Geschäftslage.

In Anlehnung an die o.g. Mietspiegel werden unter Berücksichtigung des Lage, Nutzflächengröße und Ausbauzustand folgende Nettokaltmieten als Marktgerecht erachtet:

Ladenlokal – klein: 7,50 €/m²

Ladenlokal- Imbiss- groß: 7,00 €/m²

Tatsächlich gezahlte Nettokaltmieten und Mietflächen:

Einheit-Nr.	Lage im Gebäude z.B. EG links		seit	Nutzung als (Whg., Büro, Laden)	Mietfläche	mtl. Netto- kaltmiete	mtl. Miete
1	Ladenlokal links		27.04.2005	Laden	62,0 m ²	470,00 €	602,40 €
2	Ladenlokal rechts		01.09.2025	Laden	250,0 m ²	1.200,00 €	1.500,00 €
3	1.OG komplett		01.05.2015	Wohnung	125,0 m ²	735,00 €	1.085,00 €
4	2.OG links		01.12.2017	Wohnung	77,0 m ²	500,00 €	800,00 €
5	2.OG rechts		01.04.2008	Wohnung	48,0 m ²	290,00 €	440,00 €
6	DG komplett		01.01.2018	Wohnung	145,0 m ²	1.000,00 €	1.500,00 €
Summe					707,0 m²	4.195,00 €	5.927,40 €

Die in den Mietverträgen angegebenen Mietflächen weichen von dem von mir ermittelten Flächen ab. Für die Wertermittlung werden jedoch die von mir ermittelten Flächen herangezogen.

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 Wohnung 5+6 DG links+rechts:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	367,00
Instandhaltungskosten	----	14,40	1.653,12
Mietausfallwagnis	2,00	----	140,52
Summe			2.160,64 (ca. 31 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Wohnung 4 2.OG links:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	367,00
Instandhaltungskosten	----	14,40	1.203,84
Mietausfallwagnis	2,00	----	102,33
Summe			1.673,17 (ca. 33 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Wohnung 3 2.OG rechts:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	367,00
Instandhaltungskosten	----	14,40	617,33
Mietausfallwagnis	2,00	----	52,47
Summe			1.036,80 (ca. 40 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Wohnung 1+2 1.OG links+rechts:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	367,00
Instandhaltungskosten	----	14,40	1.821,17
Mietausfallwagnis	2,00	----	151,76
Summe			2.339,93 (ca. 31 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Ladenlokal EG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	167,40
Instandhaltungskosten	----	14,40	892,80
Mietausfallwagnis	----	4,00	248,00
Summe			1.308,20 (ca. 23 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Imbiss EG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	513,98
Instandhaltungskosten	----	14,40	2.937,02
Mietausfallwagnis	4,00	----	685,31
Summe			4.136,30 (ca. 24 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

EINGABEN		
Gebäudeart:	MFH mit gew. Anteil über 20 %	
Restnutzungsdauer (Jahre):	20	Stichprobe: Ø 35 J. (s ±10 J.)
Jahresrohertrag (€):	45.000 €	Jahresnettokaltmiete + Bew.Kosten
MODELL		
Ausgangswert Liegenschaftszinssatz:	2,31%	Quelle: Gutachterausschuss Kreis Unna
KORREKTURFAKTOREN (automatisch ermittelt)		
Korrektur Gebäudeart:	1,12%	→ MFH mit gew. Anteil über 20 %: 1,12 %
Korrektur Restnutzungsdauer:	0,20%	geschätzt RND - 0,3 +Bauzustand: + 0,5
Korrektur Jahresrohertrag:	0,89%	→ interpoliert aus Rohertrag-Tabelle
Summe Korrekturen:	2,21%	
ERGEBNIS		
Liegenschaftszinssatz:	rd. 4,50	

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: Wohn- und Geschäftshaus

Das ca. 1905 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 3 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Punkte
durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen	
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	1,0
Wärmedämmung der Außenwände	1,0
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	1,0
Summe	3,0

Ausgehend von den 3 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2026 - 1905 = 121$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 121 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 20 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (20 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ($80 \text{ Jahre} - 20 \text{ Jahre} =$) 60 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ($2026 - 60 \text{ Jahre} =$) 1966.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Wohn- und Geschäftshaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 20 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1966

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	-70.000,00 €
• Bauschäden und Baumängel, alterswertgemindert und nicht wertsteigernd (rd. 20% des Ertragswerts der baulichen Anlagen) -70.000,00 €	
Summe	-70.000,00 €

10.5 Verkehrswert (unbelastet)

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

Der Ertragswert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit **rd 400.000,- €** ermittelt.

Unter Abwägung aller Fakten und unter Berücksichtigung der derzeitigen Lage auf dem Grundstücksmarkt sowie insbesondere der grundstücksspezifischen Merkmale wird der Verkehrswert für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in

Teichstr. 3, 58239 Schwerte

Grundbuch von:	Schwerte
Blatt:	4854B
Gemarkung:	Schwerte
Flur:	37
Flurstück:	73, 75, 120, 121

zum Wertermittlungsstichtag **14.01.2026** in unbelastetem Zustand geschätzt mit rd

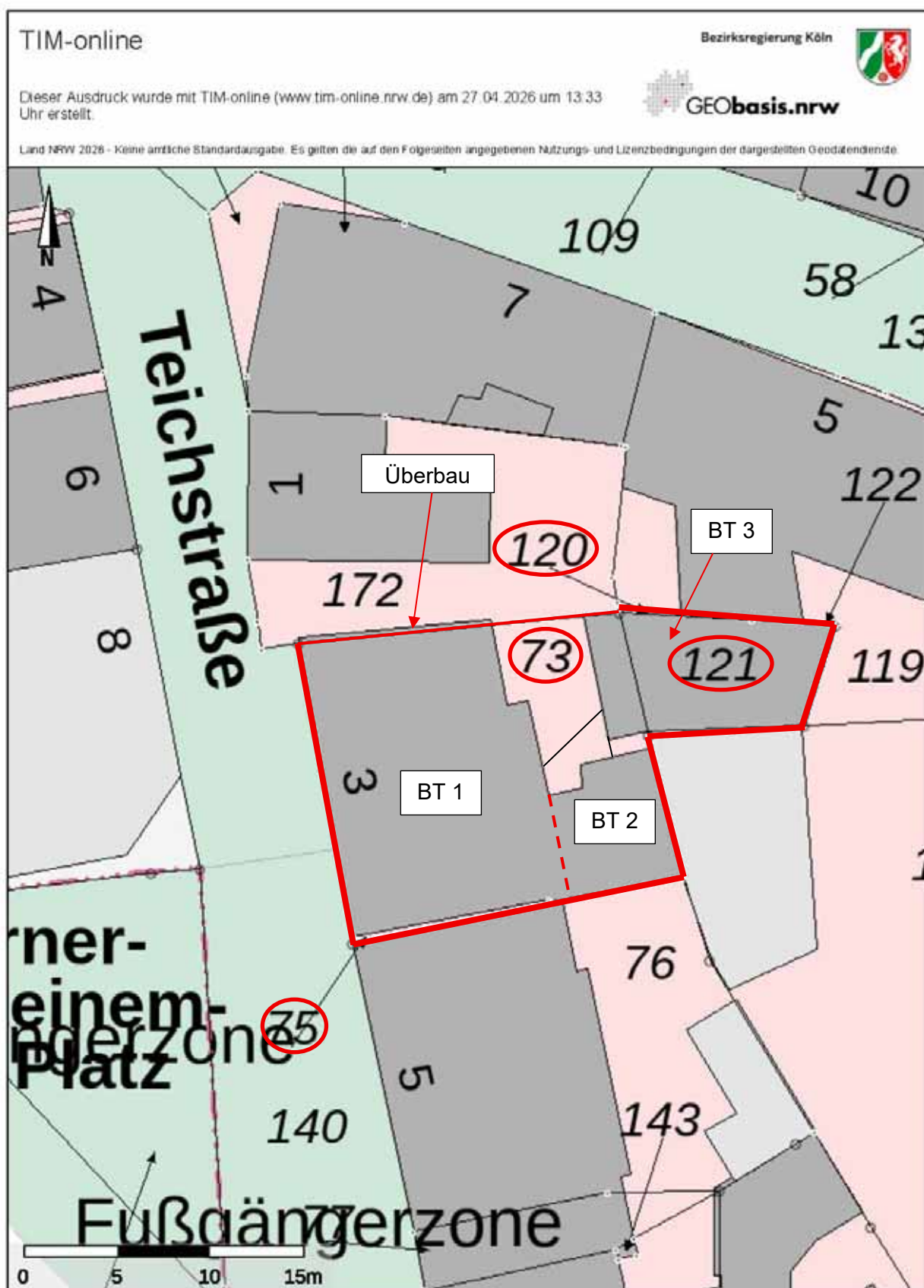
400.000,- €

in Worten: vierhunderttausend Euro

Relative Werte

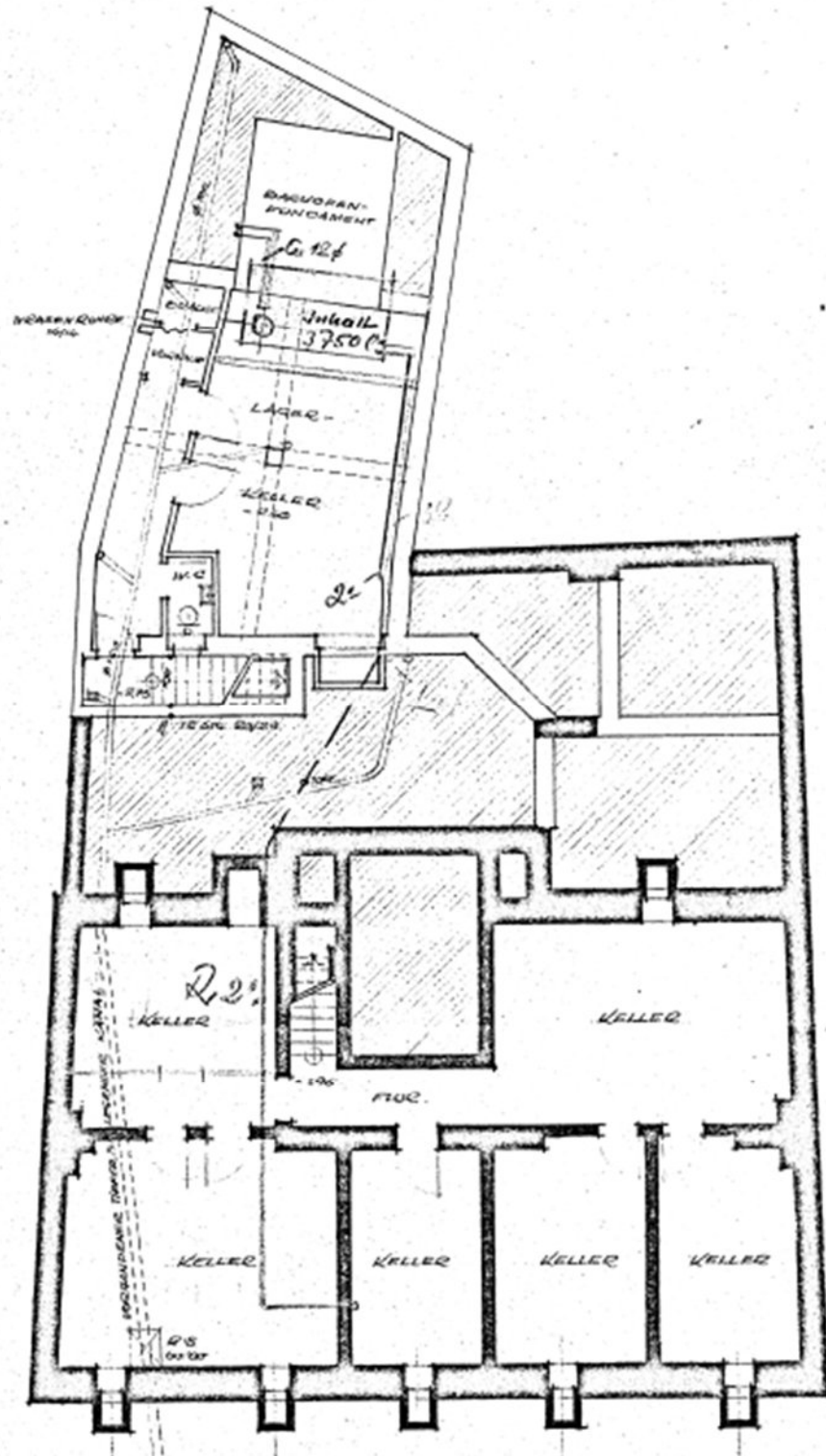
relativer Bodenwert:	179,90 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-110,46 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	631,21 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	8,88
Verkehrswert/Reinertrag:	12,34

13.2 Flurkarte

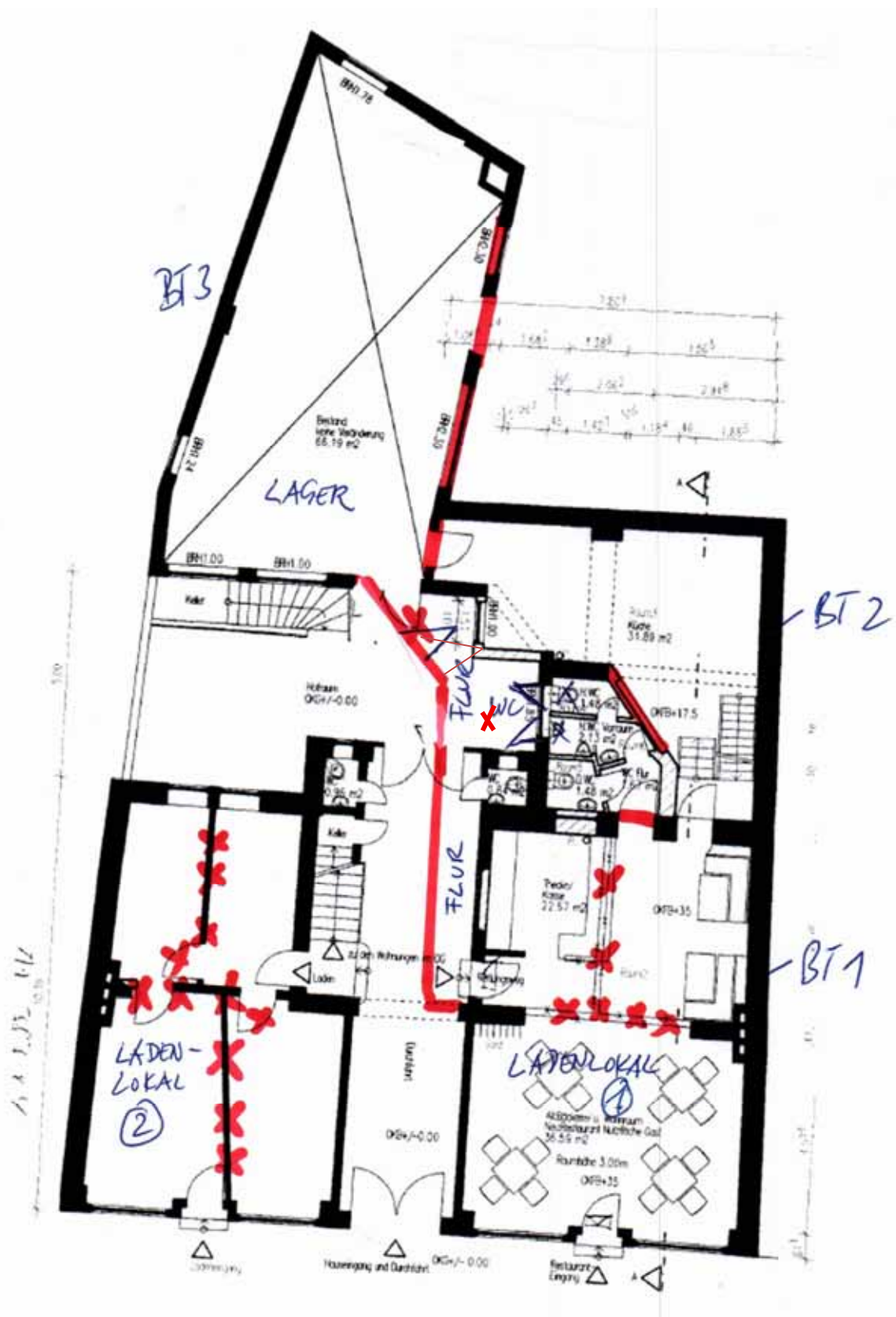


13.6 Grundrisse /Schnitt

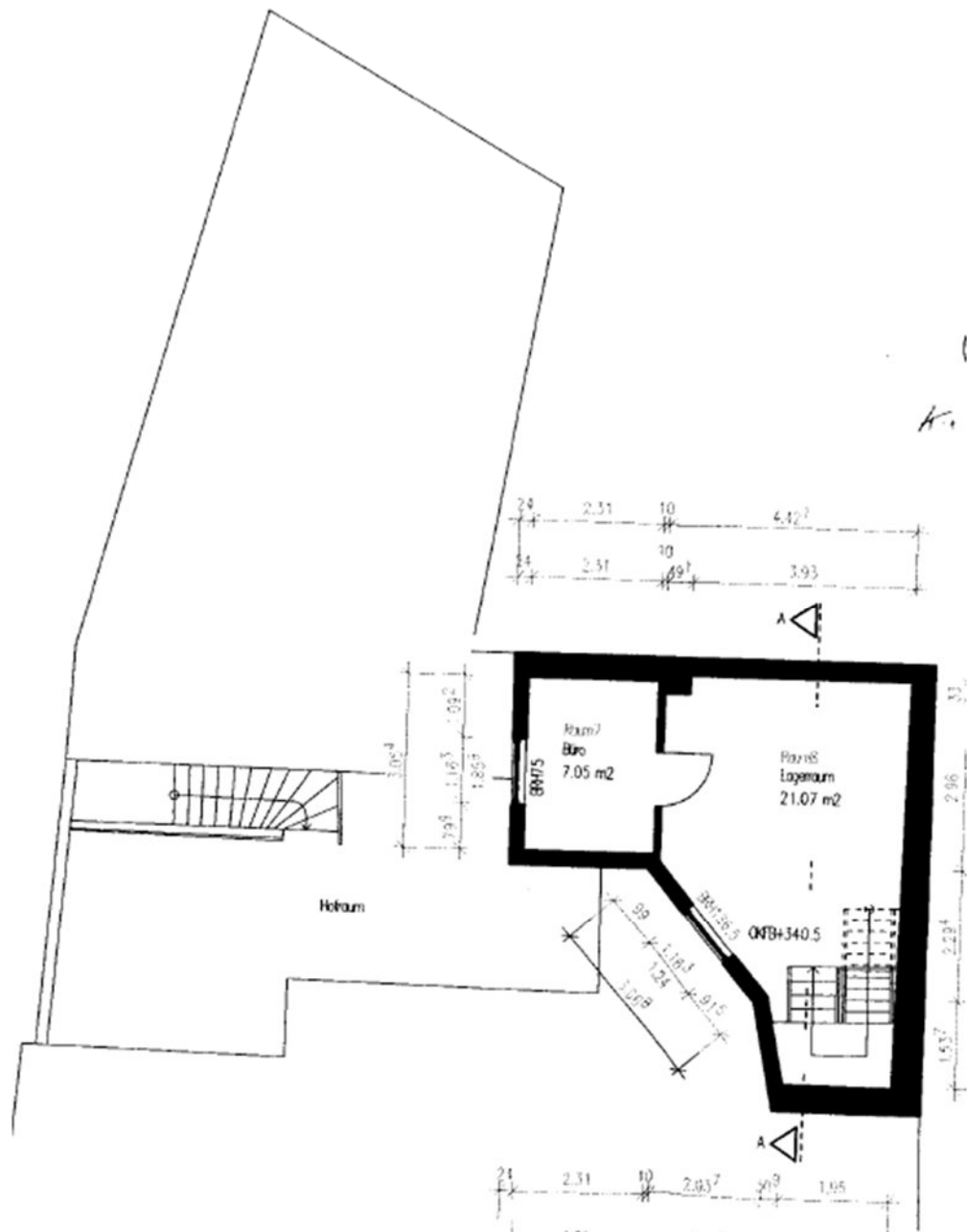
Die Pläne erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und uneingeschränkte Aktualität.



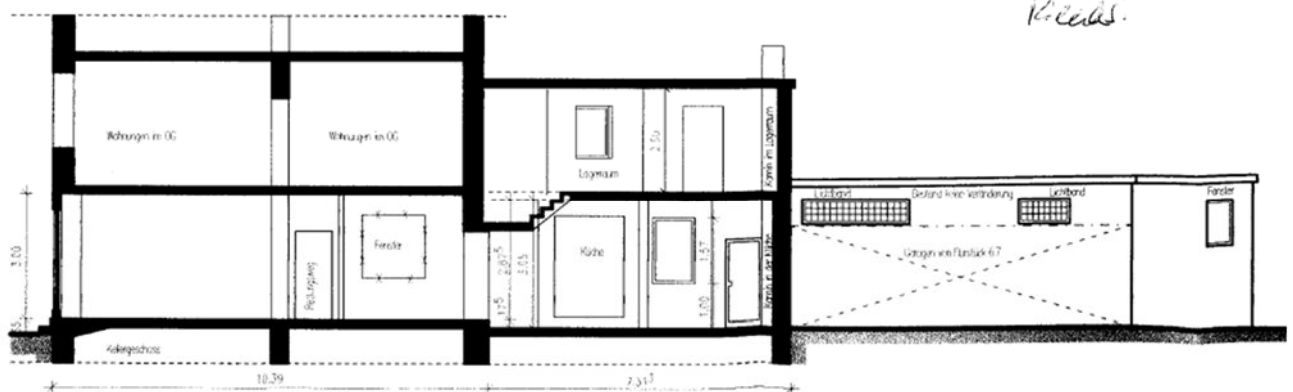
Kellergeschoss



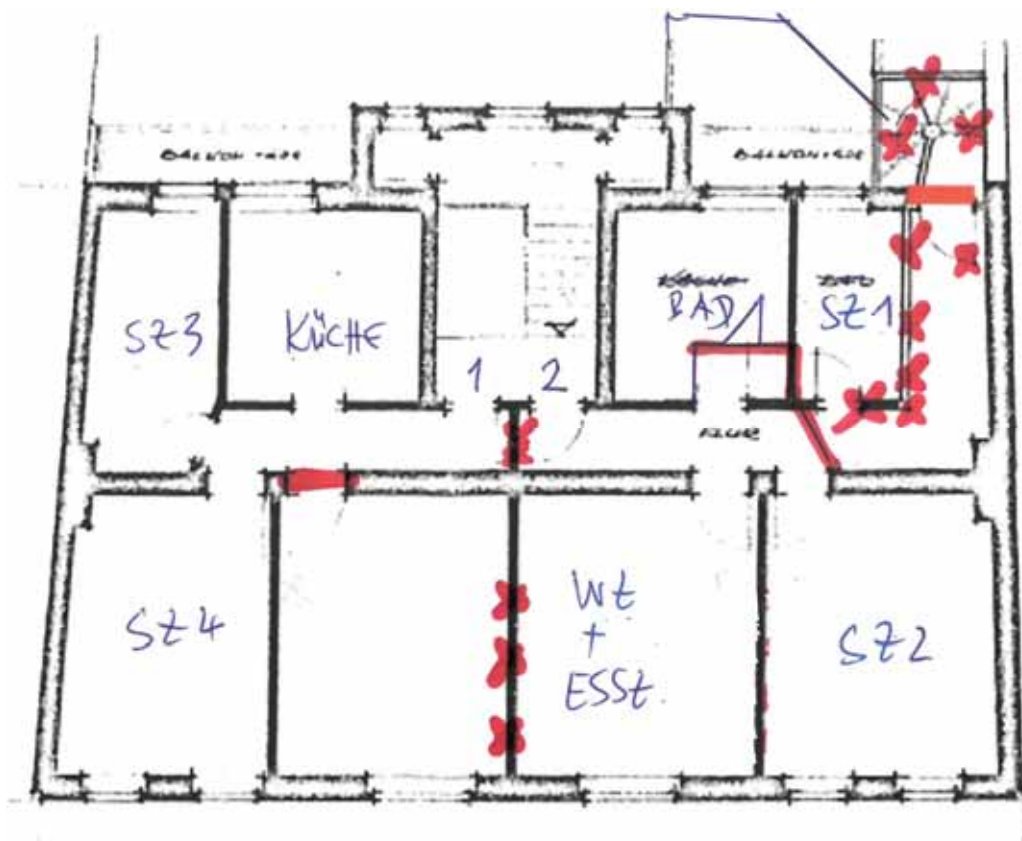
Erdgeschoss



1. Obergeschoss – BT 2- zu Imbiss



Schnitt Imbiss



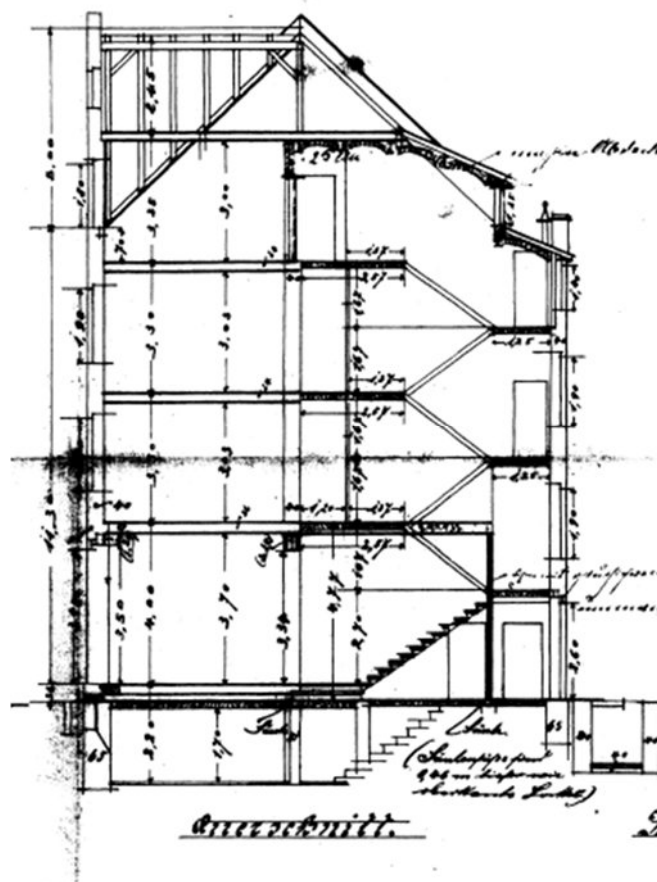
1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



Dachgeschoss



13.7 Fotos

13.7.1 Außenfotos



Westansicht



Nordwestansicht



Ostansicht



Innenhof

