



Datum: 11.09.2025

Gutachten-Nr.: 6406-25

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für  
den **174.196 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Erbbaurecht** an dem Grundstück  
**Märkische Straße 44, 58239 Schwerte**  
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Ladenraum mit Lager und Nebenräumen im  
Erdgeschoss und Kellergeschoss des Nordwest angebauten Nebengebäudes  
sowie des im Erdgeschoss Nordwest eingebauten Ladenteils.



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

Teilerbbaugrundbuch von:	Schwerte
Blatt:	1041
Gemarkung:	Schwerte
Flur:	17
Flurstück:	544
Auftraggeber:	Amtsgericht Schwerte; Aktenzeichen: 66 K 2/25
Wertermittlungstichtag:	06.05.2025

**Verkehrswert (unbelastet): 253.000,- €**  
**in Worten: zweihundertdreißigtausend Euro**

Dieses Gutachten besteht aus 99 Seiten inkl. Anlagen. Es wurde in 6-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

1	Allgemeine Angaben .....	4
2	Grundstücksbeschreibung .....	7
2.1	Tatsächliche Eigenschaften .....	7
2.2	Gestalt und Form .....	11
2.3	Erschließung und Baugrund .....	11
3	Rechtliche Gegebenheiten .....	13
3.1	Grundbuch .....	13
3.2	Eintragungen im Baulastenverzeichnis .....	14
3.3	Bindung durch öffentl. Mittel .....	14
3.4	Denkmalschutz .....	15
3.5	Bauleitplanung .....	15
4	Vertragsinhalt des Erbbaurechts .....	16
5	Gebäudebeschreibung .....	17
5.1	Gebäude .....	17
5.1.1	Vorbemerkung .....	17
5.1.2	Energetische Qualität .....	17
5.1.3	Art der vorhandenen Bebauung .....	18
5.2	Beschreibung des Sondereigentums .....	20
5.2.1	Raumeinteilung .....	20
5.2.2	Rohbau des Gebäudes .....	20
5.2.3	Innenausbau/Ausstattung .....	22
5.3	Beschreibung des Bauteils 3 .....	23
5.4	Außenanlagen .....	23
6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	24
6.1	Baumängel und Bauschäden .....	24
6.2	Wirtschaftliche Wertminderung .....	24
7	Grundstückszubehör .....	25
8	Berechnung der Nutzfläche (gem. DIN 283) .....	25
9	Angaben des Hausverwalters .....	25
10	Verkehrswertermittlung .....	26
10.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren .....	26
10.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	27
10.3	Bodenwertermittlung .....	29
10.3.1	Bodenwertanteil des Erbbaurechts .....	31
10.3.2	Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts gem. ImmoWertV 21 (§ 50) .....	32
10.3.3	Ermittlung des Bodenwertanteil des Erbbaurechts .....	33
10.4	Ertragswertermittlung .....	34
10.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	34
10.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	35
10.4.3	Ertragswertberechnung .....	38
10.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung .....	39
10.5	Verkehrswert (unbelastet) .....	41
11	Lasten und Beschränkungen .....	42
12	Literaturverzeichnis / Rechtsgrundlagen .....	45
13	Anlagen .....	46
13.1	Lagepläne .....	46
13.2	Flurkarte .....	48
13.1	Auskünfte .....	49
13.1.1	Baulastauskunft .....	49

13.1.2	Altlastenauskunft.....	50
13.1.3	Planungsrechtliche Auskunft.....	51
13.1.4	Anliegerbescheinigung.....	53
13.1.5	Wohnungsbindung .....	54
13.1.6	Bergbauauskunft .....	55
13.2	Erbbauzins .....	57
13.3	Eintragungsbewilligung - Abt. II.....	58
13.3.1	Urkunde Nr. 185/1967- Erbbaurecht .....	58
13.3.2	Urkunde Nr. 640/1970-Aufteilung in Wohnungs- und Teilerbbaurecht .....	69
13.3.3	Urkunde Nr. 71/1971-Teilungserklärung-Auszug .....	73
13.3.4	Urkunde Nr. 376/1973- Ergänzung Teilungserklärung.....	89
13.4	Wohn- und Nutzflächenberechnung.....	92
13.5	Grundrisse /Schnitt.....	93
13.6	Fotos .....	97
13.6.1	Außenfotos .....	97

## 1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Schwerte; Aktenzeichen: 66 K 2/25
Auftrag vom:	26.03.2025 (Posteingang: 02.04.2025)
Zweck des Gutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Art des Objektes:	Teilerbbaurecht: Ladenlokal mit Lager und Nebenräumen
Derzeitige Nutzung:	Leerstand
Folgenutzung:	Die derzeitige Nutzung wird auch als Folgenutzung angesehen.
Wertermittlungsstichtag:	06.05.2025
Qualitätsstichtag:	06.05.2025
Ortsbesichtigung:	Datum: 06.05.2025  Teilnehmer: Herr S. (Vorsitzender Beirat Eigentümergemeinschaft); M.Sc. E. Afsin (Mitarbeiter des Sachverständigen) Dipl.-Ing. F. Afsin als Sachverständiger
Besichtigung:	<b>Eine Besichtigung des Ladenraumes 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 und Angaben des Vorsitzenden des Beirats der Eigentümergemeinschaft</b>  Aus diesem Grunde kann keine Gewähr für Beschreibungen, Wertansätze und daraus resultierende Werte übernommen werden.
Zeichnungen:	Die als Anlage beigefügten Kopien von technischen Zeichnungen (Grundrisse, Schnitte) sollen dem Nutzer des Gutachtens lediglich eine bessere Verständigungsmöglichkeit bieten, als es der geschriebene Text vermag. Die Pläne sind z. T. verkleinert, um formatmäßig in das Gutachten eingefügt werden zu können. Maße können daher nicht abgegriffen werden, auch wenn eine Maßstabangabe vorhanden ist. Diese stammt jeweils von dem nicht verkleinerten Original und hat keine Gültigkeit.
Verwendung des Gutachtens:	Das Gutachten ist ausschließlich für den zuvor genannten Zweck (Zwangsversteigerung) zu verwenden, da gegebenen-

falls in der Werteableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind. Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt.

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

#### Datenschutz:

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

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

## Objektbezogene Auskünfte und Unterlagen:

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

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 29.01.2024
- Eintragungsbewilligung Urkunde Nr. 185/1967, Urkunde Nr. 640/1970, Urkunde Nr. 71/1971 und Urkunde Nr. 376/1973
- Liegenschaftskarte/Lagepläne aus Tim-online.nrw.de
- Digitale Bauakten aus dem Bauaktenarchiv der Stadt Schwerte als PDF-Dateien
- 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
- Auskunft des Hausverwalters zur Bewirtschaftungssituation
- Grundstücksmarktbericht (2025) und Bodenrichtwertkarte (boris.nrw.de-Stand 01.01.2025) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Unna
- Gewerbemietpiegel des IVD 2025, Gewerbemietpiegel der IHK-Dortmund, 2023 Internetrecherchen in Immobilienportalen
- 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 Schwertes ist Geisecke. Ganz im Westen liegt Westhofen, von wo aus es nur wenige Kilometer bis zum Ruhrstausee Hengsteysee sind.

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

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

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

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

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

### **Mikrolage:**

Das zu bewertendes Grundstück liegt nordöstlich des Stadtzentrums von Schwerte, in verkehrsgünstiger Lage. Etwa 50 Meter nördlich des Grundstücks verläuft eine Eisenbahnlinie, die Teil der Oberen Ruhrtalbahn ist und Schwerte regional mit dem Hochsauerland sowie weiteren Zielen verbindet.

Die Märkische Straße ist eine innerstädtische Wohn- und Mischadresse, die überwiegend von Anwohnern genutzt wird. Sie liegt in einer Zone mit mäßiger Verkehrsfrequenz und eignet sich eher für Anlieger- und zielgerichtete Wege als für Durchgangsverkehr. Die Umgebung ist städtebaulich heterogen gestaltet: Freistehende Einfamilienhäuser wechseln mit Doppelhaushälften und Mehrfamilienhäusern ab, was auf eine überwiegend wohnwirtschaftliche Nutzung bei unterschiedlicher Bautiefe hinweist.

Die Grundstücke sind häufig mit Vorgärten, kleinen Grünflächen ausgestattet, wodurch eine angenehme, leicht offene Wohnstruktur entsteht. Trotz der dichten Quartiersstruktur bietet die Nähe zur Eisenbahn eine klare, funktionale Verbindung zum öffentlichen Verkehr, während die Innenstadt in wenigen Minuten erreichbar ist.

### **Verkehrslage:**

Die Verkehrslage des Grundstücks kann als gut bezeichnet werden.

### **Entfernungen zum Bewertungsobjekt (ca.):**

Stadtmitte von Schwerte:	1,8 km
Bushaltestelle:	250 m
Hauptbahnhof:	1,4 km
Autobahnauffahrt A 1:	1,7 km
Flughafen Dortmund:	16 km
Kita:	1 km
Grundschule:	450 m
Gesamtschule:	2,2 km
Gymnasium:	850 m

### **Infrastruktur:**

Geschäfte des täglichen Bedarfs und die der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Schulen, Ärzte, Kindergärten sind im ca. 1,8 km entfernten Stadtkern von Schwerte vorhanden.

Geschäfte des weitergehenden Bedarfes werden in der Stadt Dortmund und Unna abgedeckt.

### **Wohnlage:**

Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage.

### **Geschäftslage:**

Es handelt sich um eine einfache Geschäftslage innerhalb eine Wohnsiedlung.



Art der Bebauung und  
 Nutzungen in der Straße:

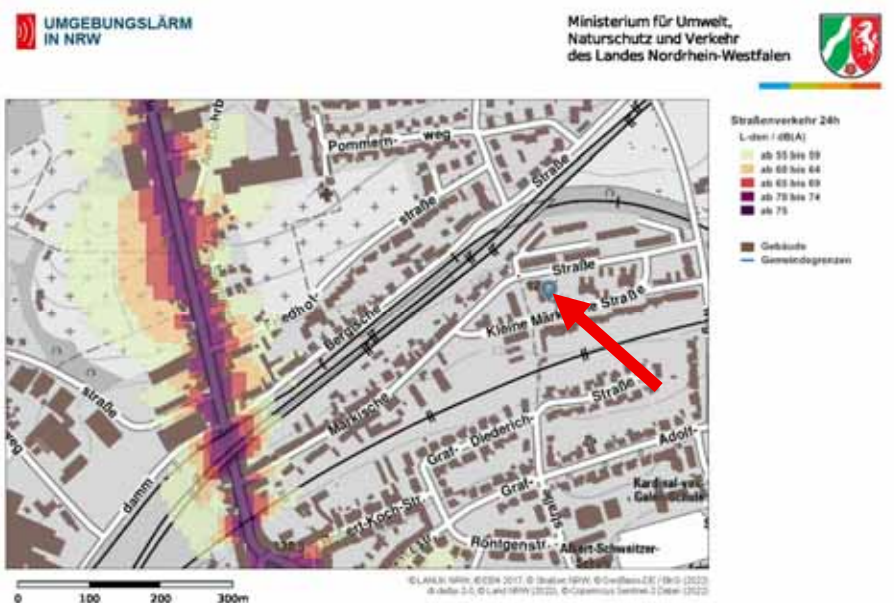
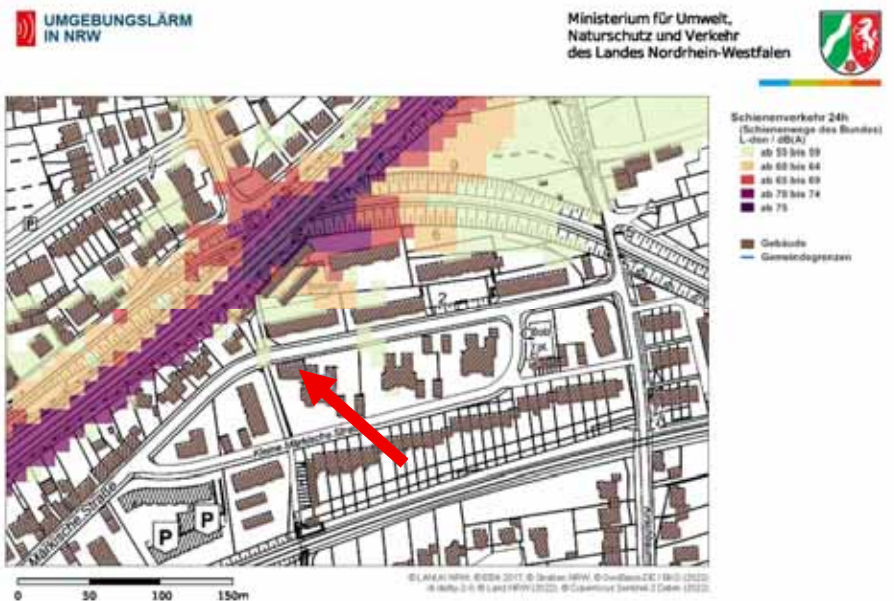
überwiegend wohnbauliche Nutzungen

Immissionen:

Beeinträchtigungen durch Lärm waren zum Zeitpunkt der Orts-  
 besichtigung nicht festzustellen.

Allerdings sind leichte Lärmbelastungen von der nördlich ver-  
 laufenden Eisenbahntrasse vorhanden. 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.:	66 m
mittlere Tiefe, ca.:	51,5 m
mittlere Breite, ca.:	58,5 m
Grundstücksgröße:	2.974 m <sup>2</sup>
Form:	fast quadratische Grundstücksform

## 2.3 Erschließung und Baugrund

Anschlüsse an öffentliche Versorgungs-  
und Entsorgungsleitungen:

Stromanschluss  
Wasseranschluss  
Telefonanschluss  
Abwasseranschluss

Erschließungszustand: voll erschlossen

Erschließungsbeiträge: Auf Anfrage teilt die Stadtverwaltung Folgendes mit:

*„Die erschließende öffentliche Straße „Märkische Straße“ ist endgültig ausgebaut.*

*Erschließungsbeiträge gem. §§ 127 ff Baugesetzbuch (BauGB) fallen für die o. g. Grundstücke **nicht** mehr an.*

*Für die nachmalige Herstellung können Straßenbaubeiträge nach § 8 KAG NRW erhoben werden. Eine Straßenbaumaßnahme ist derzeit nicht geplant. (...).“*

topographische Lage: leichte Hanglage

Straßenart: Haupteerschließungsstraße

Straßenausbau: Die Märkische Straße ist 2-spurig asphaltiert, beidseitig mit befestigten Gehwegen, mit einseitiger Straßenbeleuchtung sowie mit den Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung ausgebaut und dient dem Anlieger-/ Durchgangsverkehr.

Höhenlage zur Straße: von der Straße abfallend

Grenzverhältnisse, nachbarliche  
Gemeinsamkeiten: keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes

Bauwichgaragen  
Metallzaun

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:

*„Das o. g. Grundstück liegt über einem inzwischen erloschenen  
Bergwerksfeld.*

*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, Essen mit:

*„Die Liegenschaft liegt außerhalb des Zuständigkeitsbereiches  
der RAG AG.“*

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 29.01.2025 vorgelegen –

#### 3.1 Grundbuch

Teilerbbaugrundbuch von: Schwerte

Blatt: 1041

Bestandsverzeichnis:

174.196/1.000 Anteil an dem Erbbaurecht, das im Grundbuch von Schwerte Blatt 80 als Belastung des im Bestandsverzeichnis unter Nr. 180 verzeichneten Grundstück Gemarkung Schwerte, Flur 17, Flurstück 544, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Märkische Straße 44 – Grundstücksgröße: 2974 m<sup>2</sup> – in Abteilung II Nr. 73 für die Dauer von 99 Jahren seit dem Tage der Eintragung, dem 14. Januar 1971, eingetragen ist. Mit dem Anteil an dem Erbbaurecht ist das Sondereigentum an dem Ladenraum mit Lager und Nebenräumen im Erdgeschoss und Kellergeschoss des Nordwest angebauten Nebengebäudes sowie des im Erdgeschoss Nordwest eingebauten Ladenteils des auf Grund des Erbbaurechts zu errichtenden Gebäudes verbunden.

lfd. Nr. 1:

Gemarkung: Schwerte

Flur: 17

Flurstück: 544

Wirtschaftsart  
und Lage: Gebäude und Freifläche, Wohnen  
Märkische Straße 44

Größe: 2.974 m<sup>2</sup>

Erste Abteilung: Angabe der Erbbauberechtigten

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen:

##### Lfdn. Nr. 1

Für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Schwerte Blatt 80 unter Nr. 180 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Grundstücks ein **Erbbauzins von 1,50 Deutsche Mark pro m<sup>2</sup> jährlich** vom Tage der Eintragung angerechnet. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 4. Dezember 1970 im gleichen Range mit den Posten Abt. II Nr. 2, 3 eingetragen am 14. Januar 1971

##### Lfdn. Nr. 2

Für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Schwerte Blatt 80 unter Nr. 180 eingetragenen Grundstücks ein **Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle**. Unter Bezugnahme auf die

Bewilligung vom 4. Dezember 1970 im gleichen Range mit den Posten Abt. II Nr. 1, 2, 3 eingetragen am 14. Januar 1971.

### **Lfdn. Nr. 3**

Für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Schwerte Blatt 80 in Bestandsverzeichnis unter Nr. 180 eingetragenen Grundstücks eine **Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung der Veränderung des Erbbaurechts**. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 4. Dezember 1970 im gleichen Range mit den Posten Abt. II Nr. 1, 2 eingetragen am 14. Januar 1971.

sind mit dem belasteten Anteil am Erbbaurecht von Schwerte Blatt 956 nach dort erfolgter Löschung hierher sowie auf die für die anderen Anteile am Erbbaurecht angelegten Grundbuchblätter von Schwerte Blatt 1017 bis 1051 übertragen am 9. März 1971

### **Anmerkung:**

Die o. g. Belastungen werden aufgrund rechtlicher Vorgaben in der Zwangsversteigerung am Ende des Gutachtens in einem eigenen Kapitel gesondert bewertet. Im unbelasteten Verkehrswert ist der Werteinfluss dieser Belastungen nicht berücksichtigt.

### **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 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.

## **3.3 Bindung durch öffentl. Mittel**

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

### 3.4 Denkmalschutz

Aufgrund des Baujahres des Bewertungsobjektes, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

### 3.5 Bauleitplanung

Darstellung im Flächennutzungsplan:

W = Wohnbaufläche

Planungsrechtliche Ausweisung: Auf Anfrage teilt die Stadt Schwerte mit, dass das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 „Märkische Straße“ liegt, mit folgenden Festsetzungen:

WR = reines Wohngebiet

offene Bauweise  
I bzw. V-geschossig bebaubar  
Grundflächenzahl: 0,3  
Geschossflächenzahl: 1,0  
Dachform: Flachdach

Grundstücksqualität/  
Entwicklungszustand:

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

## 4 Vertragsinhalt des Erbbaurechts

- **Bewertungsgrundlage ist der Erbbaurechtsvertrag vom**  
Datum Notarvertrag: 13. Juli 1967  
Notarvertrag (Urkunden-Nr.): Urkunde Nr. 185 / 1967  
Notar: Günther Hohenstein
- **Beginn des Erbbaurechts:** 14. Januar 1971
- **Ende des Erbbaurechts:** 14. Januar 2070 (99 Jahre ab Beginn)
- **Dauer des Erbbaurechts:** 99 Jahre
- **Restlaufzeit des Erbbaurechts zum Wertermittlungsstichtag:** 45 Jahre
- **Erbbauzins bei Vertragsbeginn:** 1,50 DM/m<sup>2</sup> jährlich, **Zahlungsweise:** jährlich
- **Wertsicherungsklausel:** Verbraucherpreisindex (früher Lebenshaltungskostenindex)  
**Anpassungsvoraussetzung:** Änderung des Indexes um mind. 10 Punkte
- **Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Erhöhung des Erbbauzinses im Grundbuch:** Ja
- **Vorkaufsrecht:** Ja, für alle Verkaufsfälle
- **Heimfall/Erlöschen des Erbbaurechts:** Bei Zahlungsverzug (zwei Jahresbeträge), Nichterfüllung vertraglicher Pflichten (nach 6 Monaten), Zweckentfremdung der Nutzung
- **Erlöschen des Erbbaurechts durch Zeitablauf (§ 12 der Urkunde Nr. 185 -1967)**
  - Wenn das Erbbaurecht durch Zeitablauf erlischt, hat der Grundstückseigentümer dem Erbbauberechtigten eine Entschädigung für Gebäude und Anlagen zu leisten.
  - Die Höhe und Berechnung dieser Entschädigung soll nach § 11 Abs. 2 des Vertrages erfolgen. Die genaue Ausgestaltung dieses § 11 Abs. 2 bezüglich der Entschädigungsbe-  
rechnung ist in den vorliegenden Auszügen jedoch nicht detailliert enthalten.  
Die Gebäude und Anlagen gehen in das Eigentum des Grundstückseigentümers über.  
Anstelle der Entschädigung kann der Grundstückseigentümer dem Erbbauberechtigten al-  
ternativ Folgendes anbieten:
    - ⊕ Die Verlängerung des Erbbaurechts um 25 Jahre.
    - ⊕ Den Ankauf des Grundstücks.
- **Heimfall des Erbbaurechts (§ 11 der Urkunde Nr. 185 -1967)**

Macht der Grundstückseigentümer von seinem Heimfallrecht Gebrauch, so hat er dem Erb-  
bauberechtigten eine Vergütung in Höhe von 2/3 (zwei Drittel) des Wertes zu gewähren,  
den das vom Erbbauberechtigten errichtete Bauwerk zur Zeit der Rückübertragung haben  
(Verordnung § 32). Übernimmt der Grundstückseigentümer nach § 33 Abs. 2 der Verord-  
nung eingetragene Schulden, so sind diese auf die Vergütung anzurechnen.
- **Besondere Vereinbarung:** Zustimmung des Verwalters bei Zwangsvollstreckung durch  
eingetragenen Gläubiger nicht erforderlich
- **Letzte Erhöhung des Erbbauzinses erfolgte am:** 20. März 2012
  - **Wirksamkeit der Anpassung:** 01. Januar 2023
- **Erhöhungsvoraussetzung:** Drei Jahre nach letzter Anpassung und Indexerhöhung um  
mind. 10 Punkte
- **Vertraglich vereinbarter und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins zum Wertermittlungs-  
stichtag:** 2,64 EUR pro m<sup>2</sup> jährlich (ab 01.01.2023); Gesamt: 1.366,15 EUR jährlich
- **Tatsächlich gezahlter Erbbauzins zum Wertermittlungsstichtag:** 1.366,15 EUR jährlich



## **5 Gebäudebeschreibung**

### **5.1 Gebäude**

#### **5.1.1 Vorbemerkung**

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

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

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

Die Feststellungen des Gutachters wurden ohne bauteilbeschädigende Untersuchungen getroffen.

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

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

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

#### **5.1.2 Energetische Qualität**

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

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

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

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

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

Ein Energieausweis lag bei der Wertermittlung nicht vor.

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

### 5.1.3 Art der vorhandenen Bebauung

Bauteil 1:	Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt 24 Wohnungen, mit Flachdach, voll unterkellert, 5-geschossig
Bauteil 2:	Nebengebäude mit Ladenraum/Lager, angebaut an BT 1 voll unterkellert, Flachdach, 1-geschossig
Bauteil 3:	10 Fertiggaragen
Nutzungsart:	überwiegend zu Wohnzwecken genutzt und eine gewerbliche Einheit
Modernisierung:	keine bekannt
Historie des Ladenlokals:	<p>In dem Ladenlokal in der Märkische Straße 44 sind im Laufe der Jahre mehrere Nutzungsänderungen vorgenommen worden:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 1974: Das Ladenlokal wurde ursprünglich als SB-Ladenlokal (EDEKA) eröffnet.</li><li>• Juli/August 1995: Nutzungsänderung des Ladenlokals (ehemals Rewe-Supermarkt) in einen Getränkemarkt beantragt und erteilt.</li><li>• Januar/Februar 2004: Nutzungsänderung des Ladenlokals zur Vermietung an die Firma Schlecker für die Nutzung als Drogeriemarkt. Diese Nutzung wurde von der Stadt Schwerte genehmigt.</li><li>• Zuletzt wurde das Ladenlokal nur als Lager genutzt.</li></ul>

Bauteil:	1	2	3
Baujahr:	ca. 1973	1973	1973
Alter:	ca. 52 Jahre	52 Jahre	52 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	ca. 80 Jahre	80 Jahre	60 Jahre
wirtschaftlich Restnutzungsdauer:	ca. 28 Jahre	28 Jahre	8 Jahre

sonstige bauliche Änderungen: Nachträglich sind an das Bauteil 2 insgesamt 4 Stellplätze errichtet worden.

Konstruktionsart: konventionell massiv

Ausstattung: überwiegend mittlere Ausstattung

Bauweise: freistehend

## 5.2 Beschreibung des Sondereigentums

(siehe Anlage)

### 5.2.1 Raumeinteilung

#### Sondereigentum an dem Ladenraum mit Lager und Nebenräumen und Kellergeschoss im Nebengebäude (Bauteil 2):

##### Kellergeschoss:

- Flur
- Lager
- WC mit Vorraum
- Umkleide

##### Erdgeschoss:

- Seiteneingang mit Flur und Treppe zum Keller

##### Haupteingang:

- Verkauf
- Küche
- WC

##### Sondernutzungsrecht:

Es besteht kein Sondernutzungsrecht.

##### Gemeinschaftsräume:

- Treppenhaus
- Treppenhausflur
- Kellerflure
- Heizungsraum
- Heizölraum
- Waschküche
- Trockenraum
- Fahrradabstellraum

##### Grundrissgestaltung:

zweckmäßig

##### Besonnung/Belüftung:

gut

### 5.2.2 Rohbau des Gebäudes

#### Bauteil 2:

##### Fundamente:

Streifenfundament in Stampfbeton

##### Außenwände:

Kellergeschoss: Massivmauerwerk

Erd- und Obergeschosse:

Massivmauerwerk

Innenwände	tragend:	Massivmauerwerk
	nicht tragend:	Massivmauerwerk
Decken:	über Kellergeschoss:	Stahlbetondecke
	über Erdgeschoss:	Stahlbetondecke
Dachform:	Flachdach	
Dachkonstruktion:	Stahlbeton	
Dacheindeckung:	Bitumenschweißbahn	
Schornstein:	Mauerwerk	
Schornsteinkopf:	Kunstschieferverkleidung	
Dachentwässerung:	Fallrohre und Dachrinnen aus Zinkblech, Fallrohre mit Anstrich	
Fassade:	Riemchen, tlw. Putz	
Innentreppen:	KG – EG: Stahlbeton	
Eingangstür:	2-flgl. Kunststoffkonstruktion, voll verglast, einseitig feststehendes Element, voll verglast	
Nebeneingangstür:	1-flg. Aluminiumkonstruktion, komplett mit Aluminium- Verblendung, mit Oberlicht	

### 5.2.3 Innenausbau/Ausstattung

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

Fenster:	KG: Kunststoffkonstruktion wahrscheinlich mit Isolierverglasung  EG: Aluminiumkonstruktion mit Einfachverglasung
Innentüren:	nicht bekannt
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Elektro-Installation:	Anschluss an Versorgungsnetz baujahrestypische durchschnittliche Ausstattung
Warmwasserbereitung:	zentral über Heizung
Art der Beheizung:	Öl gefeuerte Warmwasser- Zentralheizung mit Warmwasserspeicher; Die Heizungsversorgung erfolgt über das Wohnhaus. Derzeit ist die Versorgung durch die Hauseigentümergeinschaft gekappt. Die Versorgung wird allerdings nach der Zwangsversteigerung wieder freigegeben.
Heizkörper:	nicht bekannt
Besondere Einbauten und Einrichtung:	nicht bekannt
Bauzustand:	Das Gebäude macht insgesamt einen durchschnittlichen Gesamteindruck.  Der Zustand des Ladenraumes, soweit von außen einsehbar, ist als durchschnittlich einzustufen.
Instandhaltungszustand:	Gebäude von außen: durchschnittlicher Instandhaltungszustand

### 5.3 Beschreibung des Bauteils 3

10 Fertiggaragen mit Flachdach, mit Stahlschwinger, auf einem Garagenhof, befestigt mit Asphalt.

### 5.4 Außenanlagen

Versorgung: Wasseranschluss  
Stromanschluss  
Telefonanschluss

Entsorgung: Anschluss an den öffentlichen Entwässerungskanal

Stellplätze: Gemeinschaftsstellplätze:  
für 4 PKW, vor dem Ladenraum, befestigt mit Asphalt

Befestigungen: Zugang: Waschbetonplatten  
vor den Garagen: Asphalt

Gärtnerische Anlagen: überwiegend gepflegter Rasen, tlw. Sträucher und Büsche, Bäume

Einfriedungen: tlw. Metallstabzaun

Zustand der Außenanlagen: Der Zustand der Außenanlagen ist als gut zu beurteilen.

## 6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

### 6.1 Baumängel und Bauschäden

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

#### Bauteil 2: Sondereigentum Ladenraum:

- Mauerwerksriss an der Südwestwand
- Die der Stromzähler wurde von der Stadt inzwischen demon-  
tiert. Die Heizungsversorgung und Kaltwasserversorgung ist  
durch die Hauseigentümergeinschaft gekappt, da zu hohe  
Hausgeldforderungen nicht bezahlt wurden. Nach der Verstei-  
gerung wird die Versorgung durch die Hauseigentümergemein-  
schaft wieder freigeschaltet. Diese Kosten sind aus sachver-  
ständiger Sicht von der Hauseigentümergeinschaft zu tra-  
gen.

Ansonsten keine wesentlichen Bauschäden und Baumängel er-  
kennbar.

### 6.2 Wirtschaftliche Wertminderung

Das Ladenlokal ist mit diversen Gegenständen (u. a. Möbeln  
und Kartons) im Erdgeschoss vollgestellt. Ob und in welchem  
Umfang auch das Kellergeschoss zugestellt ist, entzieht sich  
meiner Kenntnis.

Risikoabschlag wegen nicht erfolgter Innenbesichtigung: 10%



## 7 Grundstückszubehör

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

Grundstückszubehör von besonderem Wert konnte nicht festgestellt werden.

## 8 Berechnung der Nutzfläche (gem. DIN 283)

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

### Sondereigentum Ladenlokal (Nr. 25 lt. Teilungserklärung)

#### Erdgeschoß:

Laden (Erdgeschoß linke Bereich):	81,41 m <sup>2</sup>
Laden (Erdgeschoß rechte Bereich):	176,75 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>258,16 m<sup>2</sup></b>

#### Kellergeschoß:

Lager:	138,68 m <sup>2</sup>
Flur:	6,09 m <sup>2</sup>
Umkleide u. Sozialräumen:	25,42 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>170,19 m<sup>2</sup></b>

**Gesamtnutzfläche: 428,35 m<sup>2</sup>**

## 9 Angaben des Hausverwalters

Es bestehen keine wertrelevanten Eigentümerbeschlüsse.  
Es sind keine Sonderumlagen beschlossen worden.  
Es bestehen keine Erträge aus dem Gemeinschaftseigentum.  
Zurzeit sollen keine relevanten Instandhaltungsarbeiten geplant.

Das Hausgeld beträgt monatlich 398,09 € und die anteilige Instandhaltungsrücklage beträgt 296,91 €, Gesamt 650 €, für das Sondereigentum Nr. 25, gemäß Wirtschaftsplan 2025. Wichtig ist in diesem Zusammenhang der Hinweis, dass die Heiz- und Wasserkosten nicht im Hausgeld enthalten sind, da diese gekappt sind.

Die Instandhaltungsrücklage beträgt insgesamt 180.751€. Der Anteil für das Sondereigentum Ladenlokal Nr. 25 beträgt 27.626 €. (Stand 31.12.2024)

## 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: €/m<sup>2</sup> 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 lagegleichwertigen 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 01.01.2025 = 250 €/m².**

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

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

Baufläche/Baugebiet	=	Wohnbaufläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	2-5
Grundstückstiefe	=	70 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):	2974 m²
davon:	
Bauland bis 70 m Grundstückstiefe	2974 m²
Gartenland ab 70 m Grundstückstiefe	0 m²
<hr/>	
Bodenrichtwert, beitragsfrei:	250 €/m²
<hr/>	
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%
<hr/>	
Auf- / Abschlag gesamt:	0% 0 €/m²
<hr/>	
Baulandwert, beitragsfrei somit:	250 €/m²
Wert des Baulandes, gerundet:	250 €/m²

#### Als Bodenwert des gesamten Grundstücks ergibt sich folglich:

Grundstück:	m²	Bodenwert je m²	Bodenwert
Bauland:	2974	250,00 €	743.500,00 €
<hr/>		Summe	743.500,00 €
beitragsfreier Bodenwert			

#### **Bodenanteil des Sondereigentums Nr. 25- Ladenlokal**

174,196	x	743.500,00 €	=	129.515 €
1000			rd.	130.000,00 €

## **Erläuterungen zu den Anpassungen des Bodenrichtwertes**

### **Erschließung**

Das Bewertungsgrundstück stimmt bezüglich seines abgabenrechtlichen Zustands mit dem Bodenrichtwertgrundstück überein. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

### **Anpassung an die Grundstücksgröße:**

Die Größe des Bewertungsgrundstücks entspricht den durchschnittlichen Größen der Grundstücke innerhalb der Zone des Bodenrichtwertes. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

### **Anpassung an die Lage innerhalb der Zone:**

Die Lage des Wertermittlungsgrundstücks ist durch den Bodenrichtwert innerhalb der Zone ausreichend berücksichtigt. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

### **Anpassung an die Ausnutzung:**

Die Anzahl der Vollgeschosse des Wertermittlungsobjekts stimmt mit der für das Richtwertgrundstück ausgewiesenen Geschossigkeit überein. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

### **Anpassung an den Zuschnitt:**

Das Objekt weist keine nennenswerten Besonderheiten auf. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

### **Anpassung an die konjunkturelle Weiterentwicklung:**

Der seit dem letzten Bodenrichtwertstichtag eingetretene Bodenwertanstieg wird mit rd. 0,00 % geschätzt. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

### 10.3.1 Bodenwertanteil des Erbbaurechts

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **10.3.2 Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts gem. ImmoWertV 21 (§ 50)**

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

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

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

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

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

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

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



### 10.3.3 Ermittlung des Bodenwertanteil des Erbbaurechts

**Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts wird wie folgt ermittelt:** (finanzmathematische Methode)

Bodenwert des unbelasteten  
Grundstücks am Wertermittlungstichtag 130.000,00 €

Liegenschaftszinssatz x 5,0 %

angemessener Verzinsungsbetrag  
am Wertermittlungstichtag = 6.500 €

**vertraglich vereinbarter und gesetzlich mögliche  
Erbbauzins am Wertermittlungstichtag  
( = 0 €, da im Rahmen des  
Zwangsversteigerungsverfahrens  
zunächst erbbauzinsfrei bewertet wird) = - 0,00 €**

Differenz (Minder- bzw. Mehrertrag ) = 6.500 €

Barwertfaktor:  
Restlaufzeit des Erbbaurechts (45 Jahre)  
Kapitalisierungszinssatz (p = 5,0 %) × 18,248275

**Bodenwertanteil des Erbbaurechts = 118.614 €  
rd. 119.000 €**

**Anmerkung:**

*Differenz zu Volleigentum: 130.000 € - 119.000 € = 11.000 €*

## 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 Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

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

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

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

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

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

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

#### **10.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe**

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

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

##### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV21)**

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

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

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

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

Das Mietausfallwagnis umfasst

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

##### **Ertragswertverfahren § 28 ImmoWertV21)**

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

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

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

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

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

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

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

#### **Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV21)**

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

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

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

#### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV21)**

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

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

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen."

#### **Baumängel und Bauschäden (§ 8 Absatz 3 ImmoWertV21)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 10.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Teilerbbaurecht (Ladenlokal) Nr. 25	1	Ladenlokal EG	258,16		5,00	1.290,80	15.489,60
	2	Lager KG	170,19		2,50	425,48	5.105,76
Summe			428,35	-		1.716,28	20.595,36

**Rohertrag** (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **20.595,36 €**

**Bewirtschaftungskosten** (nur Anteil des Vermieters)  
(vgl. Einzelaufstellung) **– 4.397,29 €**

**jährlicher Reinertrag** **= 16.198,07 €**

**Reinertragsanteil des Bodens**  
**5,00 %** von **130.000,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert) **– 6.500,00 €**

**Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen** **= 9.698,07 €**

**Kapitalisierungsfaktor** (gem. § 34 ImmoWertV 21)  
bei **p = 5,00 %** Liegenschaftszinssatz  
und **n = 28** Jahren Restnutzungsdauer **× 14,898**

**Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen** **= 144.481,85 €**

**Bodenwert** (vgl. Bodenwertermittlung) **+ 130.000,00 €**

**vorläufiger Ertragswert des Teilerbbaurechts Nr. 25** **= 274.481,85 €**

**besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** **– 21.000,00 €**

**Ertragswert des Teilerbbaurechts Nr. 25** **= 253.481,85 €**

**rd. 253.000,00 €**

#### 10.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

##### Rohertrag

Die Nettokaltmiete ist in Anlehnung an den Gewerbemietenspiegel 2023 der IHK zu Dortmund und den Gewerbemietenspiegel des IVD ermittelt worden.

Für Schwerte außerhalb der Kerngebiete liegen für das Jahr 2021/2022 keine Angaben zu den Mietpreisen für Ladenlokale vor. (Quelle: Berechnungen der InWIS Forschung & Beratung GmbH auf Datengrundlage der Immobilien Scout GmbH.)

Die Ladenmieten im Nebenkern (1b-Lage, große Flächen ab ca. 100 m<sup>2</sup>) entwickelten sich laut Immobilienverband Deutschland (IVD) wie folgt:

2019 betrug die Miete 7,00 EUR/m<sup>2</sup>,  
2020 blieb sie bei 7,00 EUR/m<sup>2</sup>,  
2021 lag sie ebenfalls bei 7,00 EUR/m<sup>2</sup>,  
2022 sank sie leicht auf 6,50 EUR/m<sup>2</sup>.

(Quelle: Immobilienverband Deutschland IVD 2020: Preisspiegel 2020, Gewerbeimmobilien Nordrhein-Westfalen. Köln: S. 21; Immobilienverband Deutschland IVD 2022: Preisspiegel 2022, Wohn- und Gewerbeimmobilien Nordrhein-Westfalen. Köln: S. 64, 68.)

Bei den Büromieten für Flächen mit einfachem Nutzungswert zeigt sich folgende Entwicklung:

2019 betrug die Miete 5,50 EUR/m<sup>2</sup>,  
2020 blieb sie konstant bei 5,50 EUR/m<sup>2</sup>,  
2021 stieg sie leicht auf 5,90 EUR/m<sup>2</sup>,  
2022 erhöhte sie sich weiter auf 6,00 EUR/m<sup>2</sup>.

(Quelle: Immobilienverband Deutschland IVD 2020: Preisspiegel 2020, Gewerbeimmobilien Nordrhein-Westfalen. Köln: S. 14; Immobilienverband Deutschland IVD 2022: Preisspiegel 2022, Wohn- und Gewerbeimmobilien Nordrhein-Westfalen. Köln: S. 60.)

In Anlehnung an die o.g. Mietspiegel wird für das Ladenlokal im Erdgeschoss aufgrund der Größe, Ausstattung und eingeschränkten Drittverwendungsmöglichkeit eine Nettokaltmiete von 5,0 €/m<sup>2</sup> angesetzt.

Für die Lagerflächen wird dagegen nur eine Miete von 2,5 €/m<sup>2</sup> abgesetzt, da die Nutzung sogar als Lager eingeschränkt nutzbar ist, weil der Zugang lediglich über eine Innentreppe möglich ist und kein Lastenaufzug vorhanden ist.

##### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis der Anlage 3 ImmoWertV21 (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

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

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

- für alle Mieteinheiten gemeinsam:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	617,86
Instandhaltungskosten	----	6,90	2.955,62
Mietausfallwagnis	4,00	----	823,81
Summe			4.397,29 (ca. 21 % des Rohertrags)

## Liegenschaftszinssatz

Grundstücksmarktbericht 2025" konnten keine Liegenschaftszinssätze für Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude ermittelt werden. Dies liegt an der geringen Anzahl und fehlenden Daten in diesem Teilmarktbereich.

Daher wird auf den Grundstücksmarktbericht in der Stadt Dortmund zurückgegriffen. Hier sind folgende Daten aufgeführt:

Im "Grundstücksmarktbericht 2025" werden Liegenschaftszinssätze für gewerblich genutzte Grundstücke in verschiedenen Kategorien aufgeführt. Allerdings ist eine spezifische Angabe für Ladenlokale im Stadtbezirk 6 (Dortmund Süd) nicht angegeben.

Die Liegenschaftszinssätze für gewerblich genutzte Objekte werden im Bericht unter "Liegenschaftszinssätze in Geschäftslagen, Gewerbe- und Sondergebieten" zusammengefasst. Die Einteilung erfolgt hier nach Lagen (z.B. Innenstadt 1a-Lage, 1b-Lage, Nebenlage, Gewerbegebiete, Sondergebiete), nicht nach den nummerierten Stadtbezirken (Gebiet 1-7), wie sie für Wohnimmobilien verwendet werden.

Im Überblick werden folgende Liegenschaftszinssätze für gewerbliche Nutzungen genannt:

Die Liegenschaftszinssätze für gewerblich genutzte Objekte werden im Bericht unter "Liegenschaftszinssätze in Geschäftslagen, Gewerbe- und Sondergebieten" zusammengefasst. Die Einteilung erfolgt hier nach Lagen (z.B. Innenstadt 1a-Lage, 1b-Lage, Nebenlage, Gewerbegebiete, Sondergebiete), nicht nach den nummerierten Stadtbezirken (Gebiet 1-7), wie sie für Wohnimmobilien verwendet werden.

Im Überblick werden folgende Liegenschaftszinssätze für gewerbliche Nutzungen genannt:

### **Innenstadt Geschäftsgrundstücke:**

- o 1a-Lage: Ø 3,6 % (Spanne 2,3 – 4,6 %)
- o 1b-Lage: Ø 4,1 % (Spanne 1,9 – 6,5 %)
- o Nebenlage, innerhalb des Wallrings: Ø 4,8 % (Spanne 3,3 – 6,3 %)
- o Außerhalb des Wallrings, eine Bautiefe: Ø 5,9 % (Spanne 4,5 – 7,3 %)
- o Sonstige Innenstadt: Ø 4,9 % (Spanne 3,9 – 6,1 %)

**Gebiet 1 ohne Innenstadt Geschäftsgrundstücke:** Ø 5,7 % (Spanne 4,9 – 6,3 %)

**Gewerbegebiete:** Ø 5,7 % (Spanne 4,7 – 6,7 %)

**Sondergebiete:** Ø 4,1 % (Spanne 2,9 – 5,4 %)

Zusätzlich werden in einer erweiterten Untersuchung stadtweit Liegenschaftszinssätze nach Nutzung differenziert:

**Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil von >20% bis ≤50% des Rohertrags:**  
Ø 4,7 % (Spanne 3,3 – 6,3 %)

**Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil über 50% des Rohertrags:** Ø 4,3 % (Spanne 3,1 – 6,0 %)

**Büro- und Geschäftshäuser:** Ø 5,4 % (Spanne 4,3 – 6,8 %)

In Anlehnung an die o.g. Liegenschaftszinssätze wird unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Ladenlokals wie eingeschränkte Drittwendbarkeit, übergroße Nutzfläche in einem Wohngebiet und geringe Mieteinnahmen, sowie des erhöhten Risikos der Vermietbarkeit mit 5,0% angesetzt.

## Gesamtnutzungsdauer

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

## Restnutzungsdauer

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



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

### 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	-21.000,00 €
• Entrümpelungskosten geschätzt -10.000,00 €	
• Bodenwertdifferenz zu Volleigentum -11.000,00 €	
Summe	-21.000,00 €

### 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 Wertermittlungstichtag mit rd. **253.000,00 €** ermittelt.

Unter Abwägung aller Fakten und unter Berücksichtigung der derzeitigen Lage auf dem Grundstücksmarkt sowie insbesondere der grundstücksspezifischen Merkmale wird der Verkehrswert für den **174.196 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Erbbaurecht** an dem Grundstück **Märkische Straße 44, 58239 Schwerte** verbunden mit dem Sondereigentum an dem Ladenraum mit Lager und Nebenräumen im Erdgeschoss und Kellergeschoss des Nordwest angebauten Nebengebäudes sowie des im Erdgeschoss Nordwest eingebauten Ladenteils

Teilerbbaugrundbuch von: Schwerte  
Blatt: 1041  
Gemarkung: Schwerte  
Flur: 17  
Flurstück: 544

zum Wertermittlungstichtag **06.05.2025** in unbelastetem Zustand geschätzt mit rd.

**253.000,- €**

in Worten: zweihundertdreißigtausend Euro

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	303,49 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-49,03 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	590,64 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	12,28
Verkehrswert/Reinertrag:	15,62

## 11 Lasten und Beschränkungen

Nachfolgend wird für die Zwecke der Zwangsversteigerung ein Ersatzwert für die in Abteilung II des Grundbuches eingetragenen Lasten und Beschränkungen ermittelt.

### Lfdn. Nr. 1

Für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Schwerte Blatt 80 unter Nr. 180 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Grundstücks ein Erbbauzins von 1,50 Deutsche Mark pro m<sup>2</sup> jährlich (0,77 €/m<sup>2</sup>) vom Tage der Eintragung angerechnet. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 4. Dezember 1970 im gleichen Range mit den Posten Abt. II Nr. 2, 3 eingetragen am 14. Januar 1971

### **Bewertung:**

Der Barwert der dinglich gesicherten Erbbauzinsreallast wird wie folgt berechnet:

Dinglich gesicherter Erbbauzins:

jährlich	$0,77 \text{ €/m}^2 \times 174,196/1000 \times 2974 \text{ m}^2 = 398,90 \text{ €}$
Restlaufzeit	45 Jahre
Zinssatz	5,00 %
Vervielfältiger	18,248275

Barwert des dinglich gesicherten Erbbauzinses:

$398,90 \text{ €/Jahr} \times 18,248275 = \text{rd. } 7.300 \text{ €}$

Der Barwert der dinglich gesicherten Erbbauzinsreallast wird angesetzt mit

**7.300 €**

**In Worten: siebentausendreihundert Euro**

### Lfdn. Nr. 2

Für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Schwerte Blatt 80 unter Nr. 180 eingetragenen Grundstücks ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 4. Dezember 1970 im gleichen Range mit den Posten Abt. II Nr. 1, 2, 3 eingetragen am 14. Januar 1971.

### **Bewertung:**

Ein Vorkaufsrecht, Wiederkaufsrecht und Vormerkungen sind gem. § 883 BGB der Gruppe der Erwerbsrechte zuzurechnen.

Nach herrschender Meinung stellen derartige Rechte keinen Wert dar, solange es ruht und solange das Recht nicht gezogen wird. Ein realisierbares o.g. Recht kann werterhöhend sein, weil zumindest ein potenzieller Käufer vorhanden ist. Es kann jedoch auch wertmindernd sein, da ein solches Recht auch eine abschreckende Wirkung auf Dritte haben kann.

Im Allgemeinen heben sich Wertvorteile und Wertnachteile auf.

Die Eintragung im vorliegenden Fall hat keinen Werteinfluss auf den Verkehrswert. Der Wertnachteil des Vorkaufrechtes wird daher angesetzt mit

**0 €**

**In Worten: null Euro**

### **Lfdn. Nr. 3**

Für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Schwerte Blatt 80 in Bestandsverzeichnis unter Nr. 180 eingetragenen Grundstücks eine Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung der Veränderung des Erbbaurechts. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 4. Dezember 1970 im gleichen Range mit den Posten Abt. II Nr. 1, 2 eingetragen am 14. Januar 1971.

sind mit dem belasteten Anteil am Erbbaurecht von Schwerte Blatt 956 nach dort erfolgter Löschung hierher sowie auf die für die anderen Anteile am Erbbaurecht angelegten Grundbuchblätter von Schwerte Blatt 1017 bis 1051 übertragen am 9. März 1971

### **Bewertung:**

Der Barwert aus der Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung weiterer Erbbauzinsreallasten wird wie folgt berechnet:

Die Differenz aus der ursprünglichen Eintragung zu der aktuell gezahlten Erbbauzinshöhe beträgt somit

1.366,15 € jährlich - 398,90 €/jährlich = 967,25 €/jährlich

Barwert der zusätzlichen Erbbauzinserhöhung:

jährlich	967,25 €
Restlaufzeit	45 Jahre
Zinssatz	5,00 %
Vervielfältiger	18,248275

Barwert der zusätzlichen Erbbauzinserhöhung:

967,25 €/Jahr x 18,248275 = rd. 17.700 €

Barwert der zusätzlichen Erbbauzinserhöhung wird angesetzt mit

**17.700 €**

**In Worten: siebzehntausendsiebenhundert Euro**

**Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.**

**Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe.**

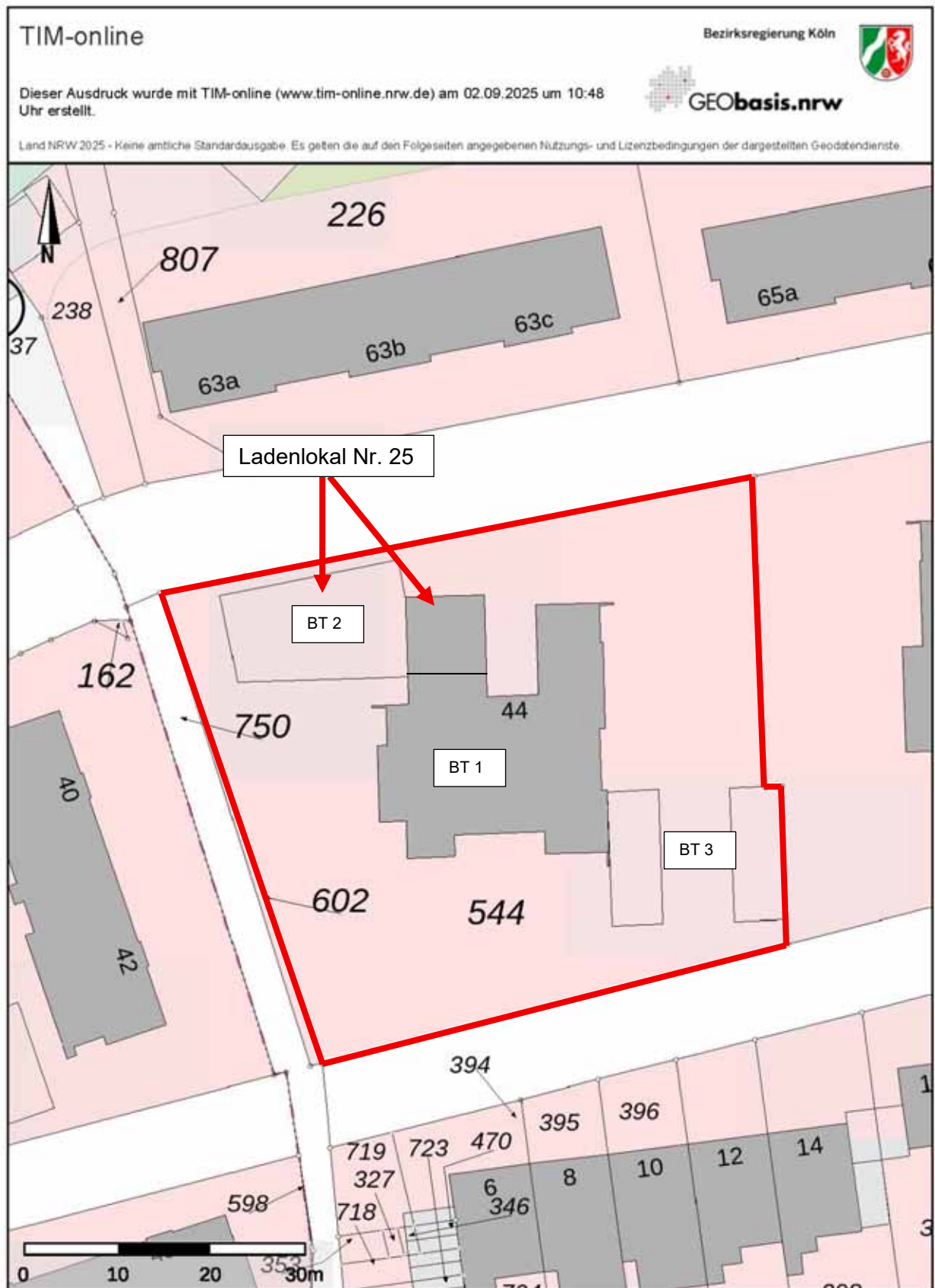
Lünen, den 11.09.2025

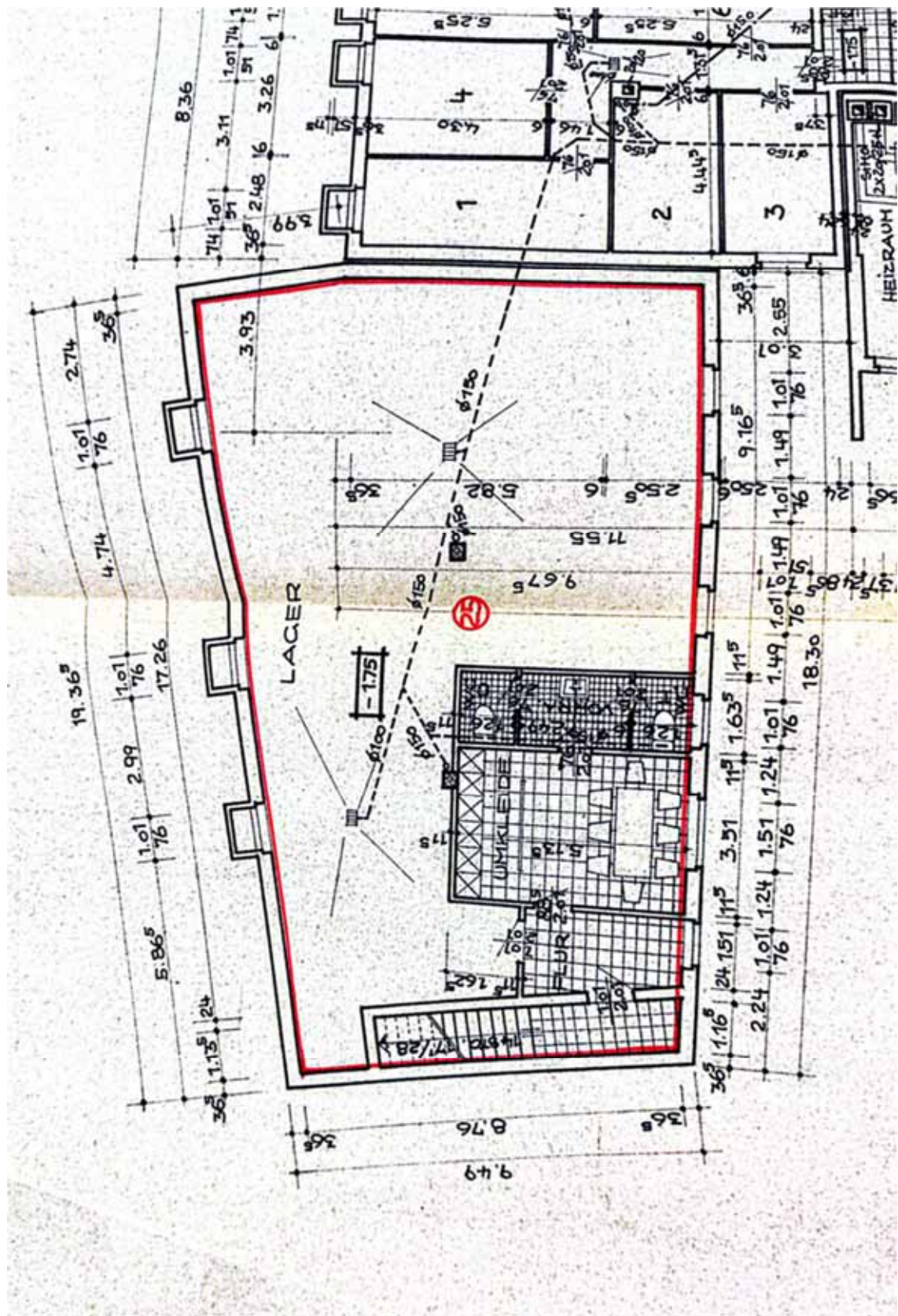
---

Dipl.-Ing. F. Afsin

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

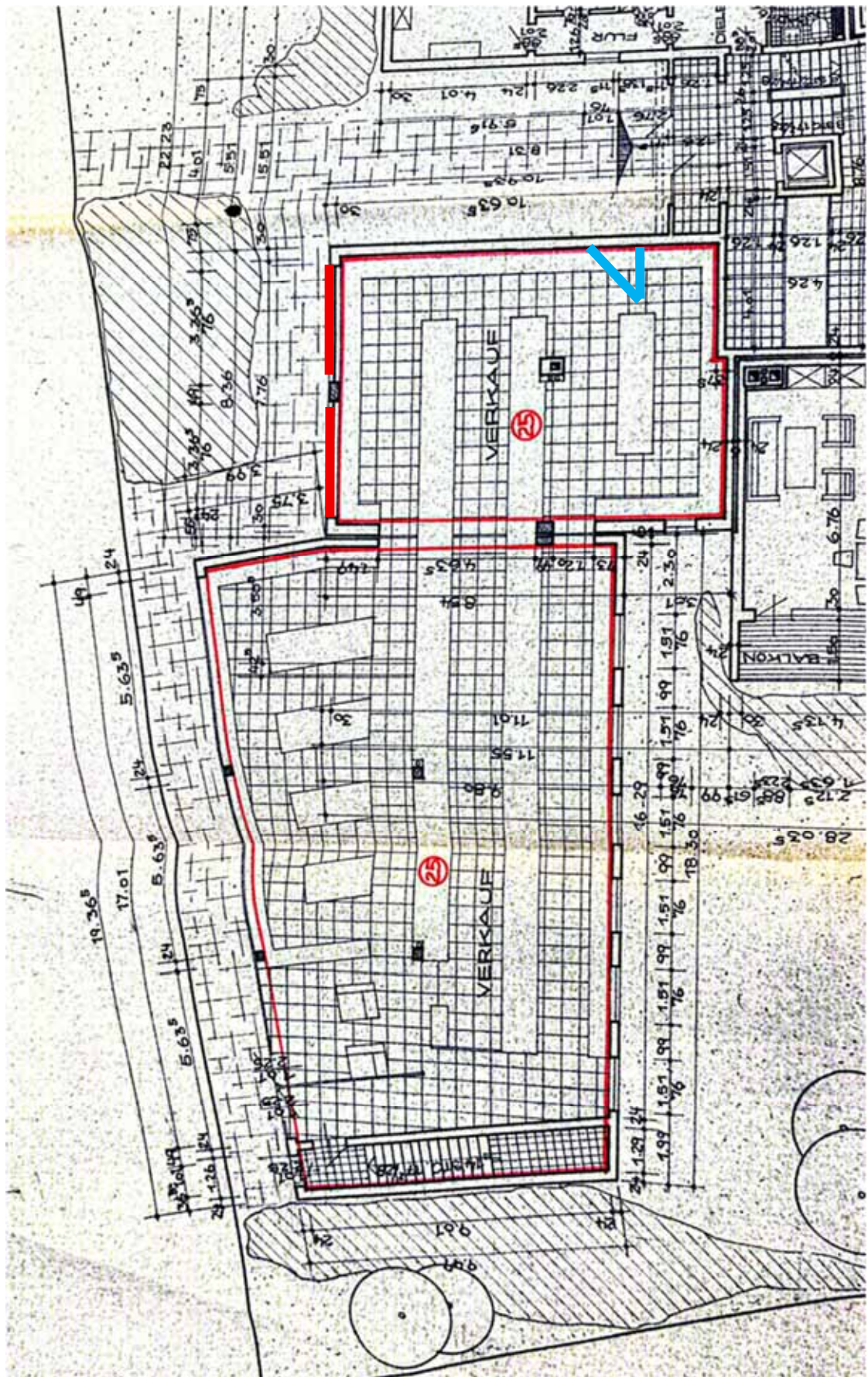
## 13.2 Flurkarte



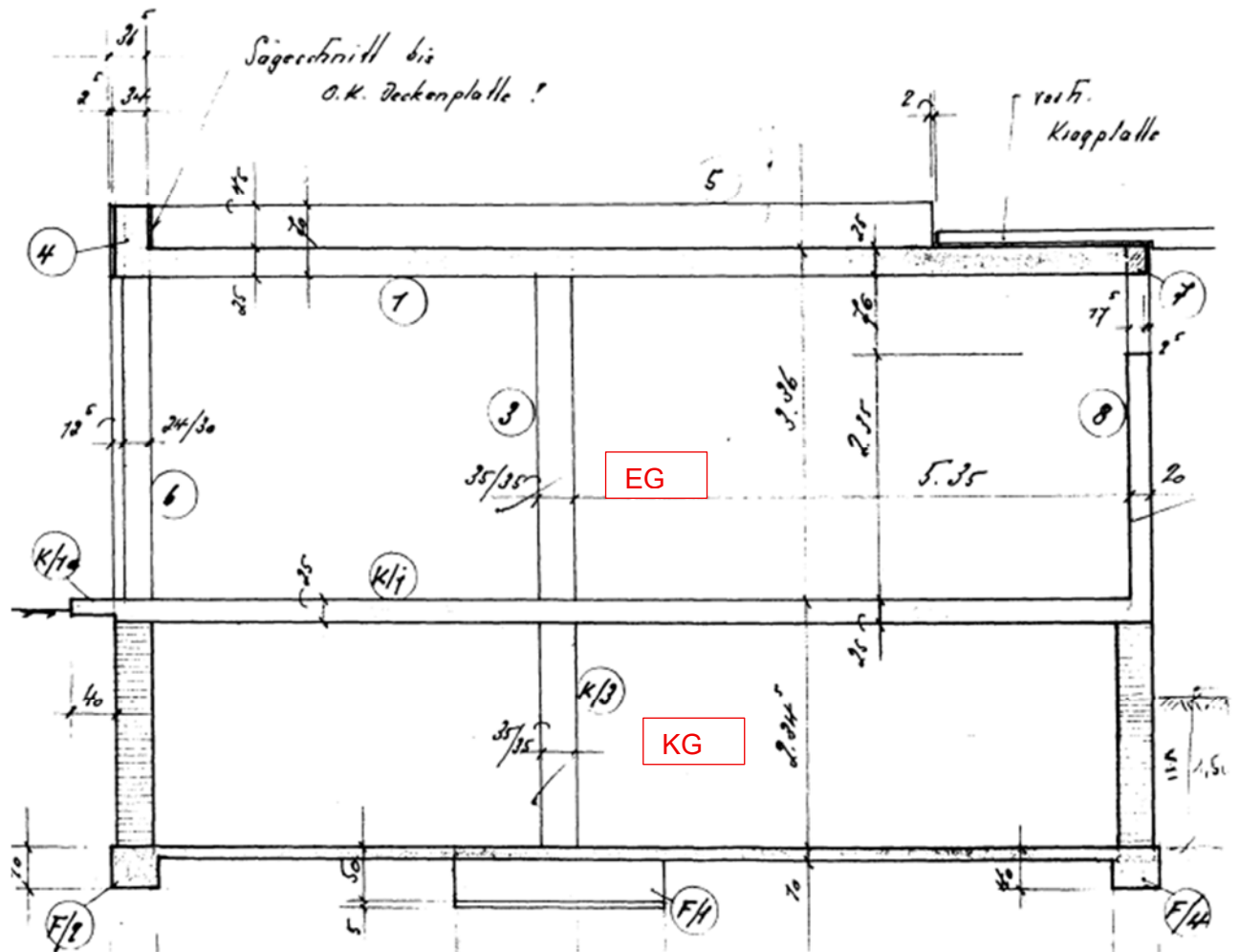


Kellergeschoss – Sondereigentum Nr. 25 – Ladenlokal





Erdgeschoss - Sondereigentum Nr. 25 – Ladenlokal



Schnitt



## 13.6 Fotos

### 13.6.1 Außenfotos



Nordansicht



Nordostansicht



Nordostansicht



Südwestansicht



Südansicht des Ladenlokals



Südansicht der Wohnanlage



Blick in das Ladenlokal



Hauseingang des Wohnhauses - Nordseite



Nordansicht des Wohnhauses