

Wichtiger Hinweis

Es handelt sich hier um eine Internetversion des Gutachtens.

Die Internetversion unterscheidet sich von dem Originalgutachten dadurch, dass es keine Anlagen (Katasterplan, Bauzeichnungen, etc.) enthält.

Das Originalgutachten kann vormittags zwischen

9.00 Uhr und 12.00 Uhr

auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Schwelm Zimmer 1 a eingesehen werden.

Dipl.-Ing. Klaus-Peter Gentgen Potthofstraße 1 58095 Hagen Tel. (02331) 2 85 98

von der Südwestfälischen Industrie- und Handelskammer zu Hagen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für Schäden an Gebäuden sowie die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

E-Mail: info@buero-gentgen.de

INTERNETVERSION

WERTERMITTLUNG

Nr. ZS 1580.10-25

vom 11.11.2025

Auftraggeber: **Amtsgericht Schwelm**
Zwangsversteigerungsverfahren
zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Az.: 44 K 009/23
gemäß Beschluss vom 01.10.2025
und Schreiben vom 17.10.2025

Objekt: **Loher Straße 14/Finkenberger Weg 5**
58256 Ennepetal

**Wertermittlungstichtag/
Qualitätsstichtag:** **07.11.2025**

Eigentümer: **siehe Beiblatt Anlage 13**

Mieter/Pächter: **siehe Beiblatt Anlage 13**

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Allgemeine Angaben	3
2 Grund- und Bodenbeschreibung	7
3 Bodenwertermittlung	10
4 Beschreibung der Bebauung.....	12
5 Beschreibung der Außenanlagen und sonstigen Anlagen	15
6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	16
7 Verfahrenswahl	17
8 Sachwertverfahren	18
9 Verkehrswert (Marktwert).....	22
10 Anlagen:	
1 – Lageplan (1:1000)	
2 – Ermittlung der Wohnfläche	
3 – Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF)	
4 – Baulastenblatt – Nr. 778 (Seiten 1 – 2)	
5 – Ausschnittskopie – Grundriss Kellergeschoss	
6 – Ausschnittskopie – Grundriss Untergeschoss	
7 – Ausschnittskopie – Grundriss Erdgeschoss	
8 – Ausschnittskopie – Grundriss Obergeschoss	
9 – Ausschnittskopie – Grundriss Spitzboden	
10 – Ausschnittskopie – Gebäudeschnitt	
11 – Übersichtsskizze mit Kennzeichnung der Flächen mit Sondernutzungsrechten	
12 – Fotodokumentation (Fotos 1 – 10)	
13 – Beiblatt mit personenbezogenen Daten	

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Aufgabenstellung

Auf dem auf dem Deckblatt bezeichneten Grundstück (Loher Straße 14/Finkenberger Weg 5 in 58256 Ennepetal) befinden sich zwei Baukörper. Diese Bebauung ist in Sondereigentum aufgeteilt. Durch die vorliegende Wertermittlung wird folgender Verkehrswert ermittelt:

277/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück
Gemarkung Ennepetal,
Flur 39, Flurstück 741
(Loher Straße 14, Finkenberger Weg 5,
58256 Ennepetal)
verbunden mit dem Sondereigentum
an der zu Wohnzwecken dienenden Räumen
im Kellergeschoss, Untergeschoss, Erdgeschoss,
Obergeschoss und Spitzboden
sowie der Terrasse
(jeweils Nr. 5 des Aufteilungsplans)
sowie folgenden Sondernutzungsrechten:

- Pkw-Stellplatz Nr. 5
- Gartennutzung an dem mit Nr. 5
gekennzeichneten Grundstücksteil
- an der Treppenanlage

Die Sondernutzungsflächen sind in Anlage 5 rot bzw. blau schraffiert.

Bei dem zu bewertenden Sondereigentum handelt es sich um den Baukörper „Finkenberger Weg 5“.

Das zu bewertende Sondereigentum ist bereits durch die Wertermittlung Nr. ZS1524.10-23 vom 11.12.2023 bewertet worden. Grundlage der Bewertung aus 2023 waren Ortstermine am 04.11.2023 und 11.12.2023. Am 11.12.2023 war auch eine Innenbesichtigung erfolgt.

Bei dem Erstellen der Wertermittlung ZS 1580.10-25 fand am 07.11.2025 der angesetzte Ortstermin statt. Eine Innenbesichtigung wurde dem Sachverständigen dort nicht ermöglicht. Daher erfolgt die Aktualisierung des Verkehrswertes aus 2023 nach Aktenlage und den konjunkturellen Veränderungen zwischen den Stichtagen 11.12.2023 und 07.11.2025.

1.2 Grundlagen und Verfahren der Wertermittlung

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

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

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

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

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

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

1.3 Grundstück : bebautes und erschlossenes Grundstück

1.4 Eigentümer : siehe Beiblatt Anlage 13

- 1.5 Erbbauberechtigter : ./.
- 1.6 Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch von : Ennepetal Blatt 12643
 Amtsgericht : Schwelm
- 1.7 Gemarkung : Ennepetal
 Flur : 39
 Flurstück Nr. : 741 Größe 518 m²

- 1.8 Grundstücksgröße : insgesamt 518 m²
 =====

1.9 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen, folgende Eintragungen sind vorhanden:

- siehe Beiblatt Anlage 13

In Abteilung II des vorgelegten Grundbuchauszugs Blatt 12643 sind folgende Lasten und Beschränkungen zu dem o. a. Flurstück eingetragen:

- siehe Beiblatt Anlage 13

Auftragsgemäß bleiben diese Grundbucheintragungen bei der Wertermittlung wertmäßig unberücksichtigt.

- 1.10 Baukostenindex : 189,6 (2010 = 100)
 Baupreis-Indices des
 Statistischen Bundesamtes
 Wiesbaden
- 1.11 Ortsbesichtigung : 07.11.2025

1.12 Teilnehmer : siehe Beiblatt Anlage 13

1.13 Benutzte Unterlagen : – Simon/Kleiber:
Schätzung und Ermittlung von
Grundstückswerten, alle Auflagen,
Luchterhandverlag, Neuwied

– Kleiber:
Verkehrswertermittlung von Grundstücken,
alle Auflagen, Bundesanzeiger Verlag, Köln

– Grundbuchauszug Blatt 12643
(beglaubigte Kopie) vom 07.10.2025

– Lageplan (1:1000) vom 09.10.2023,
vgl. Anlage 1

– Auszüge aus der Grundakte
(Amtsgericht Schwelm)

– wesentliche rechtliche Grundlagen der Markt-
wertermittlung, insbesondere Baugesetz-
buch, Immobilienwertermittlungsverordnung
2021, Immobilienwertermittlungsverordnung
– Anwendungshinweise

2 GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG

- 2.1 Entwicklungszustand/
Grundstücksqualität : baureifes Land
- 2.2 Art und Maß der baulichen
Nutzung : Nach Rücksprache mit den zuständigen
Behörden liegt das zu bewertende Grundstück
nicht innerhalb eines rechtsgültigen Bebauungs-
plans. Eine Beurteilung erfolgt nach § 34
Baugesetzbuch.
- 2.3 Baugebiet : Wohnbaufläche
nach Darstellung im Flächennutzungsplan
- 2.4 Makrolage : Die Stadt Ennepetal liegt am südlichen
Rand des Ruhrgebiets in Nordrhein-Westfalen
und gehört zum Ennepe-Ruhr-Kreis.
- Verwaltungsmäßig gehört die Stadt Ennepetal
zum Regierungsbezirk Arnsberg und hat ca.
30.000 Einwohner.
- Ennepetal grenzt an die kreisfreien Städte Hagen
und Wuppertal sowie die kreisangehörigen
Städte Schwelm, Gevelsberg, Breckerfeld (alle
Ennepe-Ruhr-Kreis) und Radevormwald
(Oberbergischer Kreis).
- Die Fläche des Stadtgebiets umfasst ca. 57 km².
- Verkehrstechnisch ist die Stadt Ennepetal über
die B 7 gut zu erreichen, eine Anbindung an das
überregionale Straßennetz ist gegeben.

- 2.5 Mikrolage : Das Bewertungsobjekt liegt in Ennepetal im Bereich Altenvoerde. Einrichtungen des täglichen Bedarfs und öffentliche Einrichtungen sind gut zu erreichen. Anschlussstellen zum öffentlichen Personennahverkehr sind in der Nähe vorhanden.
- Himmelsrichtung : Loher Straße im Nordwesten des Grundstücks;
Finkenberger Weg im Südosten des Grundstücks
- 2.6 Bodenbeschaffenheit
- Oberfläche : nach Nordwesten hin stark abfallend
- Baugrund : als normal und tragfähig unterstellt
- Altlasten : Im Altlastenkataster des Ennepe-Ruhr-Kreises in Schwelm sind keine Eintragungen vorhanden;
- Es wurden keine Altlastenuntersuchungen durchgeführt; auftragsgemäß wird im Rahmen dieser Bewertung keine Beurteilung des Grundstücks im Hinblick auf Schadstoffbelastungen, Altlasten, Altablagerungen und Bodenverunreinigungen vorgenommen; die Bewertung erfolgt so, als ob keine Schadstoffbelastungen, Altlasten, Altablagerungen und Bodenverunreinigungen vorliegen.
- 2.7 Grundstücksgestalt
- Form : insgesamt nahezu trapezförmig, vgl. Lageplan (Anlage 1)
- Frontbreiten : zur Loher Straße:
ca. 13,0 m
zum Finkenberger Weg:
ca. 14,5 m
- Anmerkung : Es wurde nicht geprüft, ob die genutzte Grundstücksfläche mit den im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Grundstücksflächen übereinstimmt.

2.8 Erschließungszustand

Art der Straße : Loher Straße:
innerstädtische Verbindungsstraße (L 702)

Finkenberger Weg:
Wohn- und Anliegerstraße

Versorgungsleitungen : die zur Nutzung erforderlichen vorhanden

Entwässerung : städtische Kanalisation

Erschließungsbeiträge nach BauGB fallen nach Auskunft des Bauverwaltungsamtes der Stadt Ennepetal für das Grundstück im Bereich des „Finkenberger Wegs“ noch an.

Inwieweit Beiträge nach KAG bei einem weiteren Straßenausbau erhoben werden, kann vom Sachverständigen nicht beurteilt werden.

3 BODENWERTERMITTLUNG

3.1 Methode der Bodenwertermittlung

Nach der ImmoWertV 2021 ist der Bodenwert i. d. R. im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Das ist nur dann möglich, wenn eine erhebliche Anzahl von Vergleichsfällen vorliegt. Eine ausreichende Anzahl von Vergleichsfällen, um den Bodenwert für ein Bewertungsgrundstück daraus statistisch ableiten zu können, liegt in der Regel nicht vor. Daher ist das Hinzuziehen geeigneter Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung zulässig.

Ein Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu entsprechenden Richtwertzonen zusammengefasst sind, mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen.

Entsprechende zonale Richtwerte werden von den jeweiligen Gutachterausschüssen aus Kauffällen abgeleitet.

3.2 Bodenwertermittlung aus Vergleichspreisen

Vergleichspreise sind nicht in so ausreichendem Umfang vorhanden, als dass der Bodenwert daraus statistisch ermittelt werden könnte.

3.3 Bodenwertermittlung aus Bodenrichtwerten

Die beiden auf dem Grundstück befindlichen Baukörper liegen in unterschiedlichen Richtwertzonen. Die Bebauung „Loher Straße 14“ liegt im Bereich des zonalen Richtwertes Nr. 204009 (60,00 €/m², beitragsfrei; Gewerbegebiet), die Bebauung „Finkenberger Weg 5“ liegt im Bereich des zonalen Richtwertes Nr. 204008 (220,00 €/m², beitragsfrei; W; I – II; 700 m²).

3.4 Bodenbewertung

Das zu bewertende Flurstück 741 (518 m²) wird zur Bestimmung des Gesamtbodenwertes in zwei Teilflächen aufgeteilt.

Teilfläche I:

250 m², die der Bebauung „Finkenberger Weg 5“ zugeordnet werden

Teilfläche II:

268 m², die der Bebauung „Loher Straße 14“ zugeordnet werden

Der Bodenwert der **Teilfläche I** wird aus dem Richtwert „220,00 €/m²“ abgeleitet. Da die Flächenausweisung des Richtwertgrundstücks (700 m²) von der der Bebauung zugewiesenen Flächen (250 m²) abweicht, wird der Richtwert bei der Bodenwertermittlung der Teilfläche I mit den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten veröffentlichten Umrechnungs-Koeffizienten wie folgt angepasst:

$$\begin{array}{rcl}
 220,00 \text{ €/m}^2 \times 1,105/0,93 & = & 261,40 \text{ €/m}^2 \\
 \text{für Erschließungsbeitragssituation} & \text{./.} & \underline{10,00 \text{ €/m}^2} \\
 & = & 251,40 \text{ €/m}^2 \\
 & \text{rd.} & \underline{\underline{251,00 \text{ €/m}^2}}
 \end{array}$$

Die **Teilfläche II** liegt zwar im Bereich eines gewerblichen Richtwertes entlang der „Loher Straße“, der Bodenwert ist aber aufgrund der Wohnbebauung als höherwertiger einzustufen. Der Sachverständige geht bei der Bodenbewertung der Teilfläche II von einem durchschnittlichen Mischgebietsbodenwert von 140,00 €/m² aus (entspricht etwa dem Mittelwert aus den beiden o. g. Richtwerten).

Gesamtbodenwert:

Teilfläche I:

$$250 \text{ m}^2 \times 251,00 \text{ €/m}^2 = 62.750,00 \text{ €}$$

Teilfläche II:

$$\begin{array}{rcl}
 268 \text{ m}^2 \times 140,00 \text{ €/m}^2 & = & 37.520,00 \text{ €} \\
 & = & \underline{\underline{100.270,00 \text{ €}}}
 \end{array}$$

Davon entfällt auf das zu bewertende Sondereigentum

$$\begin{array}{rcl}
 (277/1.000) \times 100.270,00 \text{ €} & = & 27.774,79 \text{ €} \\
 & \text{rd.} & \underline{\underline{27.800,00 \text{ €}}}
 \end{array}$$

4 BESCHREIBUNG DER BEBAUUNG

Nachfolgend werden nur die zur charakteristischen Beschreibung erforderlichen baulichen Gegebenheiten und Ausstattungsmerkmale in **Kurzform** zusammengestellt.

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

Die verwendeten Baumaterialien wurden nicht auf ihre Umweltverträglichkeit untersucht. Der Sachverständige unterstellt bei seinen weiteren Überlegungen einen unbedenklichen Zustand der Materialien.

Beim Ortstermin am 07.11.2025 wurden insgesamt 10 Fotos gefertigt (vgl. Anlage 12 "Fotodokumentation" Fotos 1 bis 10).

- 4.1 Gebäudebezeichnung : Eigentumswohnungsanlage bestehend aus dem Mehrfamilienwohnhaus „Loher Straße 14“ und dem Einfamilienwohnhaus „Finkenberger Weg 5“
- hier:
Eigentumswohnung Nr. 5
(Haus „Finkenberger Weg 5“)
- 4.2 angegebenes Baujahr : Mehrfamilienwohnhaus „Loher Straße 14“: ca. 1905
- Einfamilienwohnhaus „Finkenberger Weg 5“:
Neubau
(Objekt noch nicht fertiggestellt)
- 4.3 Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre
- 4.4 wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Eigentumswohnung Nr. 5 : nach den Feststellungen beim Ortstermin nach der Fertigstellung insgesamt 80 Jahre

- 4.5 Bauweise der Eigentumswohnung Nr. 5 : massives freistehendes Gebäude (Neubebauung) auf bestehender Altbebauung (Keller- und Untergeschoss)
- 4.6 Geschosszahl : Kellergeschoss (teilunterkellert), Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, Spitzboden; vgl. Gebäudeschnitt in Anlage 10
- 4.7 bauliche Gegebenheiten
(Einfamilienhaus „Finkenberger Weg 5“ = Eigentumswohnung Nr. 5)
- ↳ Gebäudenutzung
 - Kellergeschoss (teilunterkellert): Keller; vgl. Anlage 5
 - Untergeschoss: Keller, Nebenräume; vgl. Anlage 6
 - Erdgeschoss: Wohnräume, Terrasse, Stellplatz; vgl. Anlage 7
 - Obergeschoss: Wohnräume; vgl. Anlage 8
 - Spitzboden: Wohnraum; vgl. Anlage 9
 - ↳ Mauerwerk
 - ↳ Stahlbetondecken
 - ↳ Holz satteldach mit Pfannendeckung, Dachgauben bekleidet
 - ↳ verputzte Fassaden (Wärmedämmverbundsystem)

4.8 Ausstattungsdetails

(Einfamilienhaus „Finkenberger Weg 5“ = Eigentumswohnung Nr. 5)

- ↳ Fenster mit Dreifachverglasung
- ↳ Rollläden
- ↳ Wärmepumpe; Fußbodenheizung

4.9 Ausbau

Fußböden	: schwimmender Estrich ohne Beläge
Wandbehandlung	: verputzt, gestrichen
Türen	: Haustüren; Innentüren noch nicht eingebaut
Gesamtausbau	: Neben dem Rohbau waren vorhanden der Wandputz, der Heizestrich, Vorinstallationen für Sanitär und Elektrik, die Fenster, Fensterbänke, die Treppenkonstruktionen ohne Stufenbeläge, überwiegend Gipskartonbekleidungen (z. T. fehlende Spachtelung).

4.10 Sonstiges

- ↳ Sondernutzungsrechte (vgl. Anlage 11):
 - an Pkw-Stellplatz Nr. 5
 - Gartennutzung an dem mit Nr. 5 gekennzeichneten Grundstücksteil
 - an der Treppenanlage

4.11 Bemerkungen

- ↳ Es wird unterstellt, dass in den nicht eingesehenen oder einsehbaren Bereichen keine verkehrswertbeeinflussenden Befallserscheinungen vorliegen.

5 BESCHREIBUNG DER AUSSENANLAGEN UND SONSTIGEN ANLAGEN

5.1 Außenanlagen

Entwässerungseinrichtung : an städtischen Kanal

Versorgungseinrichtungen : an öffentliche Netze

Bodenbefestigungen : Pkw-Stellplatz Nr. 5 in Pflasterung

Gartenanlagen : z. T. Bepflanzung

5.2 sonstige Anlagen

./.

6 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Folgende Merkmale/Gegebenheiten beeinflussen den Verkehrswert im gewöhnlichen Geschäftsverkehr:

- ↳ Eigentumswohnung Nr. 5 als Einfamilienwohnhaus „Finkenberger Weg 5“ auf Altbebauung errichtet
- ↳ Baulasten
- ↳ Eingeschränkte Parkmöglichkeiten in diesem Stadtbereich
- ↳ Baumängel/Bauschäden
 - Fertigstellungsanstau bei Eigentumswohnung Nr. 5 und den Außenanlagen
 - Fassadenschaden (vgl. Anlage 12, Fotos 7 – 10)

7 VERFAHRENSWAHL

Auch wenn es sich bei dem zu bewertenden Objekt um ein Sondereigentum handelt, betrachtet der gewöhnliche Geschäftsverkehr das Bewertungsobjekt als Einfamilienwohnhaus. Die Anwendung von Immobilienrichtwerten, die eine Wertangabe in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche liefern, ist daher hier nicht sachgerecht und nicht zielführend.

Der Sachverständige bewertet das Sondereigentum daher als freistehendes Einfamilienwohnhaus im Sachwertverfahren und macht dort unter „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ entsprechende Abschläge dafür, dass es sich um eine Eigentumswohnung und rechtlich nicht um ein Einfamilienwohnhaus handelt. Diese Vorgehensweise entspricht den Angaben in der Teilungserklärung, wonach jeder Sondernutzungsberechtigte verpflichtet ist, die seiner Sondernutzung unterliegenden Bereiche des gemeinschaftlichen Eigentums ordnungsgemäß instand zu halten und instand zu setzen.

8 SACHWERTVERFAHREN

Methodik der Sachwertermittlung

Der Sachwert wird gebildet aus den Herstellungskosten der baulichen Anlagen, der Außenanlagen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwert.

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden i. d. R. aus altersgeminderten Herstellungskosten (z. B. Normalherstellungskosten) gebildet. Normalherstellungskosten sind nach Erfahrungssätzen anzusetzen und ggf. mit Hilfe geeigneter Indexreihen auf die Preisverhältnisse am Bewertungsstichtag anzupassen.

Der Zeitwert der Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird nach Erfahrungssätzen ermittelt, der Bodenwert ergibt sich i. d. R. aus Vergleichswerten (vgl. Ziffer 3).

Der sich daraus ergebende vorläufige Sachwert wird nach entsprechender Marktanpassung zum marktangepassten vorläufigen Sachwert.

Unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale ergibt sich der Sachwert.

Herstellungswert der Gebäude

- Brutto-Grundfläche (BGF)
gemäß Anlage 3
- Grundflächenpreis Brutto-Grundfläche (BGF):

Wohnhaus:

Der durchschnittliche Brutto-Grundflächenpreis in €/m² wird aus den NHK 2010 Typ 1.01 (Wohnhäuser, freistehend, KG, EG, voll ausgebautes DG, Standardstufe 3) abgeleitet.

NHK 2010

835 €/m² BGFUmrechnung auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag

- Gebäudeherstellungskosten 2010 (Index 2010 = 100)
- Gebäudeherstellungskosten 2025 (Index = 189,6)

$$295 \text{ m}^2 \times 835,00 \text{ €/m}^2 \times 189,6 \% = 467.032,20 \text{ €}$$

$$\text{Herstellungswert} = 467.032,20 \text{ €}$$

Wertminderung wegen Alters

Gesamtnutzungsdauer	80	Jahre	
Alter fiktiv nach Fertigstellung	0	Jahre	
Abschreibung linear		0,0 %	./. <u>0,00 €</u>

$$\text{Gebäudewert} = 467.032,20 \text{ €}$$

Besondere Betriebseinrichtungen

$$\text{Zeitwert am Wertermittlungsstichtag} = 0,00 \text{ €}$$

Zeitwert der Außenanlagen

$$\text{zusammen ca.} = \underline{10.000,00 \text{ €}}$$

Wert der baulichen Anlagen

$$(\text{Gebäudewert} + \text{Wert der besonderen Betriebseinrichtungen} + \text{Wert der Außenanlagen}) = 477.032,20 \text{ €}$$

Zeitwert der sonstigen Anlagen = 0,00 €

Bodenwert (Teilfläche I, vgl. Ziffer 3.4) = 62.750,00 €

vorläufiger Sachwert = 539.782,20 €

Marktanpassung

Im Marktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten sind aus Kauffällen abgeleitete Marktanpassungsfaktoren (Sachwertfaktoren) veröffentlicht, die das Verhältnis Kaufpreis zu vorläufigem Sachwert angeben. Für freistehende Wohnhäuser mit einem vorläufigen Sachwert von rd. 540.000,00 € liegt der entsprechende Faktor 1,0 ($\hat{=}$ 0 % Zuschlag).

+ 0,00 €

marktangepasster vorläufiger Sachwert 539.782,20 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Folgende bislang noch nicht berücksichtigte Gegebenheiten beeinflussen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Nachfrage und führen zu entsprechenden Abschlägen:

- Der marktangepasste vorläufige Sachwert beinhaltet den kompletten Bodenwert der Teilfläche I. Dies war notwendig, um modellkonform die Daten aus dem Marktbericht des Gutachterausschusses für Einfamilienhäuser anwenden zu dürfen. Tatsächlich entfällt auf das Sondereigentum Nr. 5 ein geringerer Bodenwertanteil (vgl. Ziffer 3.4):

- 62.750,00 € + 27.800,00 € ./. 34.950,00 €

- Fertigstellungsanstau/Beseitigung der Schäden:
Die Kosten werden geschätzt auf:

./. 85.000,00 €

- Auch wenn der Eigentümer des Sondereigentums Nr. 5 nur für seine eigene Bebauung Instandhaltungsverpflichtungen besitzt, hängt er doch immer mit der Eigentümergemeinschaft "Loher Straße 14" zusammen
(\Rightarrow 10 % Abschlag)

10,0 % von 539.782,20 € ./. 53.978,22 €

- Unwägbarkeiten bzgl. des Keller-/Untergeschossausbaus (Objekt nicht zugänglich) und wegen der Errichtung auf Altbebauung

10,0 % von 539.782,20 € ./. 53.978,22 €

Sachwert

= 311.875,76 €
rd. 312.000,00 €

9 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

9.1 Sachwert = 312.000,00 €
=====

9.2 Verkehrswert (Marktwert) der Eigentumswohnung Nr. 5

am 07.11.2025 = 312.000,00 €
=====

9.3 Weitere Feststellungen gemäß Auftrag

a) Mieter und/oder Pächter
- siehe Beiblatt Anlage 13

b) Gewerbebetrieb
- kein Gewerbebetrieb vorhanden

c) Zubehörstücke
- keine Zubehörstücke am Besichtigungstag vorhanden oder erkennbar

d) Verdacht auf Hausschwamm
- keine Anzeichen für Hausschwamm am Besichtigungstag gegeben

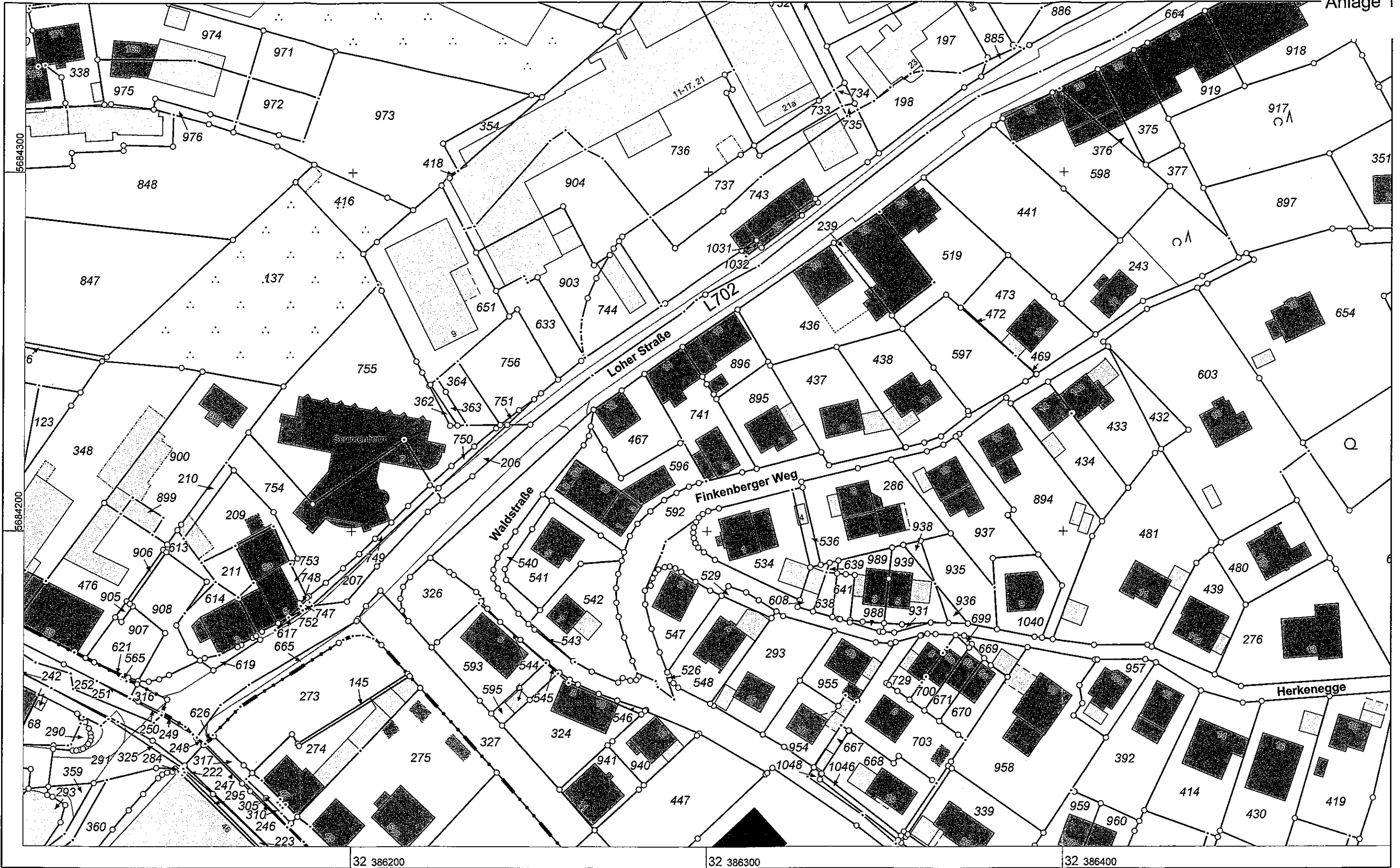
e) baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:
- keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen erkennbar

f) Wohnungsbindung:
- gemäß der Auskunft des Amtes für Wohnungswesen im Ennepe-Ruhr-Kreis ist das Sondereigentum nicht öffentlich gefördert

Hagen, 11.11.2025/Na/K

Dipl.-Ing. Klaus-Peter Gentgen

Anlagen:
vgl. Seite 2



32 386200

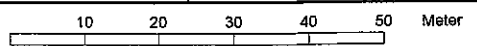
32 386300

32 386400



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

Maßstab 1 : 1000



**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurkarte NRW 1 : 1000

Flurstück: 741
Flur: 39
Gemarkung: Ennepetal
Finkenberger Weg 5 u.a., Ennepetal

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

Erstellt: 09.10.2023
Zeichen: 23-A-1365

Ermittlung der Wohnfläche

In den beim Amtsgericht Schwelm eingesehenen Unterlagen (Grundakte, Abgeschlossenheitserklärung) wird die Wohnfläche (incl. Terrassenanteil zu ½) der zu bewertenden Eigentumswohnung Nr. 5 (Wohnhaus „Finkenberger Weg 5“) wie folgt angegeben:

↳ Wohnfläche im Erdgeschoss	=	76,55 m ²
↳ Wohnfläche im Dachgeschoss	=	54,78 m ²
↳ Wohnfläche im Spitzboden	=	<u>21,82 m²</u>
	=	<u><u>153,15 m²</u></u>

Die überlassenen Unterlagen werden nach entsprechender Plausibilitätsprüfung als richtig und vollständig unterstellt und der Wertermittlung zugrundegelegt.

Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF)

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

Die Brutto-Grundfläche für die Bebauung „Finkenberger Weg 5“ (= zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 5) ermittelt sich anhand der eingesehenen Unterlagen, die als richtig und vollständig unterstellt werden, zu 295 m².

Anlage 12

FOTODOKUMENTATION

zur Wertermittlung

Nr. ZS 1580.10-25

vom 11.11.2025

(Fotos 1 – 10)

Anlage 12



Foto 1



Foto 2

Anlage 12



Foto 3



Foto 4

Anlage 12



Foto 5



Foto 6

Anlage 12



Foto 7



Foto 8

Anlage 12



Foto 9



Foto 10