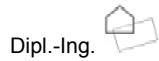


Sachverständige - Hangebrauk + Bückner GbR

Immobilienbewertung - Grundstücksbewertung - Mieten und Pachten - Bauschäden



Dipl.-Ing.

H. Jürgen Hangebrauk Architekt AKNW

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten sowie Bauschäden

Mitglied im

-Landesverband öffentlich bestellter und vereidigter
sowie qualifizierter Sachverständiger NRW e.V.

-Bundesverband Deutscher Grundstückssachverständiger e.V.

Hangebrauk + Bückner GbR Schneiderstr. 107 44229 Dortmund

Amtsgericht Witten

Abt. 7 K

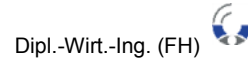
Bergerstr. 14

58452 Witten

Gutachten – Nr.: 25/09.08/051

Geschäfts – Nr.: 7 K 018/24

Zwangsversteigerung



Dipl.-Wirt.-Ing. (FH)

Torsten Bückner beratender Ingenieur IKBauNRW

Von der Ingenieurkammer Bau Nordrhein-Westfalen
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken - Mieten und Pachten

Von der Fachhochschule Kaiserslautern öffentlich rechtlich
zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken – Mieten und Pachten

Dipl. Sachverständige (DIA)

Nancy Ettelt



Zertifizierte Immobiliengutachterin (DIAZert) für die Marktwert-
mittlung gemäß ImmoWertV von Standardimmobilien LS (Wohn-
und Gewerbeimmobilien) nach den normativen Grundlagen der
DIA Consulting AG und unter Einhaltung der Anforderung der
DIN EN ISO/IEC 17024

Schneiderstraße 107
44229 Dortmund

Telefon (0231) 97 300 70

Telefax (0231) 97 300 711

E-Mail info@sabuero.de
www.sabuero.de

Datum 25.11.2025/bü-et

In dieser Internetversion des Gutachtens befinden sich keine Anlagen (Katasterplan, Bauzeichnungen pp.).
Diese Unterlagen befinden sich nur im Originalgutachten, welches Sie auf der Geschäftsstelle des Amtsge-
richts Witten einsehen können.

Internetversion zum GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem Büro- u. Lagergebäude und Werkstatt bebaute Grundstück
in 58455 Witten, Jahnstr. 13



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
23.09.2025 ermittelt mit rd.

1.100.000,00 €.

Dieses Internetversion des Gutachtens besteht aus 59 Seiten.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Übersicht Objekt-Daten.....	3
2	Beschreibung des zu bewertenden Objektes:	6
3	Ortsbeschreibung.....	9
4	Grund- und Bodenbeschreibung.....	13
5	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	20
5.1	Büro- u. Lagergebäude.....	20
5.2	Werkstattgebäude / Garage.....	30
5.3	Außenanlagen	31
6	Ermittlung des Verkehrswerts	32
6.1	Grundstücksdaten.....	32
6.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	33
6.3	Bodenwertermittlung.....	36
6.4	Ertragswertermittlung.....	38
6.4.1	Ertragswertberechnung	44
6.5	Verkehrswert.....	56
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	57

Anlagen

- 1) Berechnung Brutto-Grundfläche und Überprüfung Nutzflächen (9 Seiten)**
- 2) Fotobeschreibung (37 Seiten)**

urheberrechtlich geschützte Unterlagen als gesonderte Anlage an das Gericht (1 Seite):

- 3) Lageplan (1 Seite)**
- 4) planungsrechtliche Auskunft (1 Seite)**
- 5) Auskunft über Baulasten (1 Seite)**
- 6) Auskunft über Altlasten (4 Seiten)**
- 7) Auskunft über Erschließungskosten (1 Seite)**
- 8) Auskunft über Bergschäden (6 Seiten)**
- 9) Auskunft öffentliche Förderung (1 Seite)**
- 10) Grundbuchauszug (11 Seiten)**
- 11) Unterlagen Altarchivakte (34 Seiten)**
- 12) übergebene Unterlagen (63 Seiten)**

1 Übersicht Objekt-Daten

Objektart:	2-geschossiges, unterkellertes Büro- und Lagergebäude und 1-geschossiges, nicht unterkellertes Werkstattgebäude sowie eine Garage		
Ortstermin:	23.09.2025 um 11.15 Uhr		
Mieteinheiten (Raumbezeichnung)	Nutzflächen:	Bruttogrundflächen	
1) Lager (KG 1)	94,44 m ²	KG	553,46 m ²
2) Lager (KG 2)	46,12 m ²		
3) Lager (KG 3)	104,46 m ²		
4) Lager (KG 4)	71,63 m ²		
5) Büro / Lager EG	430,68 m ²	EG	553,46 m ²
6) Büro 1. OG	124,08 m ²	OG	553,46 m ²
7) Büro / Lager 1. OG	253,92 m ²		
8) Bürolager 1. OG	8,14 m ²		
9) Bürolager 1. OG	28,99 m ²		
Lager (KG 8)	16,02 m ²		
11) Büro DG	171,21 m ²	DG	553,46 m ²
gesamte Fläche (Büro-/Lagergebäude):	1.349,69 m²		2.213,84 m²
10) Werkstatt u. Garage	142,52 m ²		ca. 151,50 m ² (abgegriffen mittels Tim Online)
gesamte Fläche:	1.492,21 m²		2.365,34 m²
	Büro- / Lagergebäude	Werkstatt/Garage	
Baujahr ca.:	1968 / tlw. 1986	1976	
theoretisches Baujahr	1973		
fiktives Baujahr	1992	1997	
gewichtete Gesamtnutzungsdauer:	60 Jahre	40 Jahre	
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	27 Jahre	12 Jahre	
Baualter:	33 Jahre	28 Jahre	
Jahresrohertrag:		105.759,48 €	
Bodenwert:		116.410,00 €	
Ertragswert:		1.100.000,00 €	
Bauschäden		3.000,00 €	
unterstellte Modernisierungsmaßnahme		130.000,00 €	
Restfertigstellung DG inkl. Risiko fehlender Genehmigung		25.000,00 €	
Risiko Unvorhergesehenes (nicht besichtigte Räume)		15.000,00 €	
Verkehrswert:		rd. 1.100.000,00 €	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	78,01 €/m ² NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-132,07 €/m ² NF
relativer Verkehrswert:	737,16 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	10,40
Verkehrswert/Reinertrag:	13,53

Allgemeine Angaben

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück bebaut mit einem Büro u. Lagergebäude, Werkstatt und einer Garage

Objektadresse: Jahnstr. 13 in 58455 Witten

Grundbuchangaben: Grundbuch von Witten, Blatt 2272, lfd. Nr. 3;
Grundbuch von Witten, Blatt 2272, lfd. Nr. 5

Katasterangaben: Gemarkung Witten, Flur 50, Flurstück 294 (1.637 m²);
Gemarkung Witten, Flur 50, Flurstück 316 (26 m²)

Die Flurstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit und sind nicht getrennt voneinander veräußerbar.

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Witten
Bergerstr. 14
58452 Witten

Auftrag vom 01.09.2025 (Datum des Auftragsschreibens)

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 23.09.2025 Tag der Ortsbesichtigung

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblichen) maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

Da der Versteigerungstermin zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung noch nicht bekannt ist, wird die Verkehrswertermittlung als Grundlage für die Verkehrswertfestsetzung durch das Versteigerungsgericht nach § 74a Abs. 5 ZVG bezogen auf die allgemeinen Wertverhältnisse und den Zustand zum Tag der Ortsbesichtigung durchgeführt.

Qualitätsstichtag: 23.09.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht (§ 2 Satz 5 ImmoWertV21).

Tag der Ortsbesichtigung: 23.09.2025 um 11.15 Uhr

Bei der örtlichen Besichtigung wurde eine Außen- und Innenbesichtigung durchgeführt. Tlw. waren einzelne Gewerbeeinheiten nicht zugänglich. Für die nicht besichtigten Einheiten wird ein Risikoabschlag berücksichtigt.

Teilnehmer am Ortstermin: Eine Eigentümerin und der Sachverständige sowie die Mieter der besichtigten Einheiten.

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug vom 31.07.2024

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1000 vom 11.09.2025
- Planungsrechtliche Auskunft vom 09.10.2025
- Auskunft über Baulasten vom 09.09.2025
- Auskunft über Altlasten vom 10.09.2025
- Auskunft über Erschließungskosten vom 09.09.2025
- Auskunft über Bergschäden vom 16.10.2025
- Auskunft sozialer Wohnungsbau vom 16.09.2025
- Unterlagen Altarchivakte (Bauzeichnungen, Grundrisse, Ansichten, Schnitte etc.)
- übergebene Unterlagen der Eigentümer

Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Im Grundbuch in der Abt. II u. III eingetragenen Belastungen sind bei der Wertermittlung auftragsgemäß nicht zu berücksichtigen. Entweder erlöschen diese Rechte oder sie werden vom Gericht für den Fall, dass sie bestehen bleiben, bei der Ermittlung des geringsten Gebots sowie der 5/10- und 7/10- Grenze mit Ihrem Kapital- oder Ersatzwert gemäß §§ 50, 51, 52 ZVG berücksichtigt.

2 Beschreibung des zu bewertenden Objektes:

Auf dem zu bewertenden Grundstück wurde ein 2-geschossiges, unterkellertes Büro und Lagergebäude mit ausgebautem Dachgeschoss sowie ein 1-geschossiges, nicht unterkellertes Werkstattgebäude mit zusätzlicher Garage errichtet.

Das Bewertungsobjekt ist weitestgehend vermietet. Zum Bewertungszeitpunkt war ein Büro im Obergeschoss leerstehend. Das Dachgeschoss des Büro- und Lagergebäudes war zum Bewertungszeitpunkt ausgebaut. Eine Genehmigung lag für den Dachgeschossausbau noch nicht vor. Nach Angaben soll bei der Stadt Witten ein Verfahren bzgl. Nutzungsänderung „Büro im Dachgeschoss“ laufen.

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 24 Kfz-Stellplätze, davon sind 10 Stellplätze zu Mieteinheiten zugeordnet und 14 Stellplätze – für die keine Nettokaltmieten angegeben wurden.

Grundrissbeschreibung Kellergeschoss

Über eine seitliche Zufahrt erreicht man über ein Rolltor die Lagerräume im Kellergeschoss. Der in der Zeichnung mit KG 5 gekennzeichnete Bereich gilt als Verkehrsflächen von dieser rechts zugänglich ein WC-Raum mit Dusche, erste links das Treppenhaus und zweite links ein Aufzug (Lastenaufzug).

Von der Verkehrsfläche sind 4 Mieteinheiten erreichbar, und zwar:

dritte links = 1. Mieteinheit: Lagerraum KG 1

vierte links = 2. Mieteinheit: Lagerraum KG 2

fünfte links = 3. Mieteinheit: Lagerraum KG 3,

geradeaus = 4. Mieteinheit: Lagerraum KG 4

vom Treppenhaus gelangt man links in einen Heizungskeller und

geradeaus ein weiterer Lagerkeller KG 8 der der Mieteinheit 9 zugeordnet war.

Grundrissbeschreibung Erdgeschoss

Der Erdgeschossbereich ist über eine Treppenanlage und über eine Laderampe erreichbar. Von der ersten Eingangstür gelangt man in ein Treppenhaus von dem zugänglich ein Damen-WC sowie die Büroräume des Erdgeschosses. Von dem weiteren Zugang (Anlieferung) erreicht man eine weitere Verkehrsfläche aus der zugänglich ein Herren-WC, die Aufzulanlage sowie die rückseitig gelegenen Lagerflächen zur Mieteinheit 5.

Das Erdgeschoss besteht aus Büro- und Lagerflächen „Mieteinheit 5“ und ist insgesamt vermietet. Die Nutzflächen werden mit 430,68 m² angegeben, wobei 255,86 m² als Lagerflächen und 174,82 m² als Büro- und Sozialflächen genutzt werden. Die Nutzflächen wurden – anhand der vorliegenden Grundrisszeichnungen – mit 430,68 m² ermittelt, stichprobenartig überprüft und für die nachfolgende Bewertung zugrunde gelegt.

Grundrissbeschreibung 1. Obergeschoss

Im Obergeschoss befinden sich ein Verteilerflur, ein Herren-WC und ein Damen-WC, ein Aufzug und eine Teeküche sowie die Zugänge zu 4 Mieteinheiten. Der Verteilerflur ist einerseits über das Treppenhaus und andererseits über die Aufzulanlage (Lastenaufzug) erreichbar.

Mieteinheit 6 = Büroräume (Leerstand)

Vom Treppenhaus über den Verteilerflur gelangt man in einen Empfangsbereich OG 11, aus dem links zugänglich ein Büroraum OG 10, rechts ein Büroraum OG 12 aus dem gefangen zugänglich ein weiterer Büroraum OG1 von dem wiederum gefangen zugänglich ein Flur aus dem links zugänglich ein WC und rechts ein Sozialraum OG13.

Die Nutzfläche der Mieteinheit wurde anhand der vorliegenden Grundrisszeichnungen mit 124,08 m² ermittelt und für die Bewertung zugrunde gelegt.

Mieteinheit 7 = Büro- und Lagerflächen

Vom Verteilerflur geradeaus gelangt zur Lagerfläche OG 4 mit Zugangsmöglichkeit zu den Büro- und Sozialräumen und über einen weiteren Zugang erreichbar die Büroräume OG 6 aus dem gefangen zugänglich Büro OG2 und Aufenthalt OG 5 und wiederum daraus gefangen zugänglich Büro OG 3.

Die Nutzfläche der Mieteinheit wurde anhand der vorliegenden Grundrisszeichnungen mit 253,92 m² ermittelt und für die Bewertung zugrunde gelegt.

Mieteinheit 8 = Bürolager

Die Nutzfläche der Mieteinheit wurde anhand der vorliegenden Grundrisszeichnungen mit 8,14 m² ermittelt und für die Bewertung zugrunde gelegt.

Mieteinheit 9 = Bürolager

Die Mieteinheit besteht aus einem Bürolager im OG und einem Lagerraum im KG. Die Nutzfläche der Mieteinheit wurde anhand der vorliegenden Grundrisszeichnungen KG 8 mit 16,02 m² und OG 9 mit 28,99 m² somit insgesamt 45,01 m² ermittelt und für die Bewertung zugrunde gelegt.

Grundrissbeschreibung Dachgeschoss

Der Dachraum war zum Bewertungszeitpunkt ausgebaut. In den Unterlagen der Archivate der Stadt Witten konnte keine Nutzungsänderung zum Ausbau entnommen werden. Nach Angaben einer Eigentümerin ist ein Verfahren zur Nutzungsänderung / Genehmigung des Dachgeschosses bei der Stadt Witten anhängig.

Gemäß Auskunft der Stadt Witten wird angegeben:

„Es liegt eine planungsrechtlich positive Stellungnahme zum Bauvorhaben „Ausbau Dachgeschoss als Büros und grundrissliche Änderungen“ vor. Die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit des Antrages kann ich Ihnen ohne die nachgeforderten Unterlagen nicht in Aussicht stellen.“

Nach Rücksprache mit der Stadt Witten fehlen noch Unterlagen zur Nutzungsänderung. Sobald diese erbracht sind, könnte einer Nutzung als „Büro“ entsprochen werden. Die Kosten für eine Nutzungsänderung werden in den nachfolgenden Berechnungen berücksichtigt.

Die nachfolgende Grundrissbeschreibung entspricht der übergebenen Zeichnung: Der Zugang zu den Räumen im Dachgeschoss erfolgt vom 1. Obergeschoss über eine innenliegende Treppe von der im Dachgeschoss ein Raum DG1 (Sekretariat/Warten) mit Ausgang auf eine Dachterrasse (Osten) erreichbar ist. Aus diesem Raum gefangen zugänglich rechts ein Raum DG 4 (Akten) und geradeaus DG 2 (Großraumbüro) von diesem gefangen zugänglich ein Raum OG3 (Büro), ein Bad/WC und ein Abstellraum sowie eine Dachterrasse (Süden).

Die Nutzfläche wird in der Berechnung mit 171,21 m² angegeben und in der nachfolgenden Berechnung zugrunde gelegt.

Mieteinheit 10: Werkstattgebäude und Garage

Werkstatthalle mit Büro und Hallenteil mit fünf Zufahrtstoren sowie eine Garage.

Die Nutzflächen wurden durch die Eigentümer mit 142,52 m² angegeben. Nach stichprobenartiger Überprüfung ist in der angegebenen Fläche die seitliche Garage mit erfasst. Die Fläche wird für die Mieteinheit 10 für die Bewertung zugrunde gelegt.

3 Ortsbeschreibung

Witten Stadt im Ennepe-Ruhr-Kreis am südöstlichen Rand des Ruhrgebietes, ca. 98.000 Einwohner. Sitz der Privatuniversität Witten- Herdecke. Edeltahlerzeugung, Maschinenbau, Elektrotechnik, Glasverarbeitung, chem. Industrie. Im 18.Jh. einer der bedeutendsten westf. Kornmärkte. Steinkohlenbergbau seit 1525, erste Stahlhütte 1790.

Zwei Drittel des Stadtgebietes bestehen aus Wald, landwirtschaftlichen Flächen, Grünanlagen und Wasserflächen. Über 150 km markierte Wanderwege, fünf thematische Radwanderwege.

Besonders sehenswert sind:

Naherholungsgebiet Hohenstein mit Wildgehegen, Streichelzoo, Liege- und Spielwiesen, Baumkundeweg und Aussichtsturm hoch über dem Ruhrtal. Kemnader See mit Ausflugsbooten, Segel- und Tretbootverleih, Tennisplätzen, Freizeitbad. Zeche Nachtigall und der Bergbaurundweg Muttental mit dem Besucherstollen Nachtigall sind Ankerpunkt der Route der Industriekultur.

Das Märkische Museum beherbergt eine einzigartige Sammlung Deutscher Malerei und Grafik seit 1900. Hebezeugmuseum, Museen zur Geschichte des frühen Ruhrbergbaus.

Der Ortsname Witten wird 1214 erstmals urkundlich erwähnt. Einen auf 851 datierten Nachweis gibt es für den Stadtteil Herbede, der seit 1975 zu Witten gehört. Stadtrechte seit 1825. Seit der Gebietsreform 1975 gehört Witten zum Ennepe-Ruhr-Kreis.

Verkehrsanbindung

Sechs Autobahnanschlüsse an die A 43, A 44 und A 45. Bundesstraßen B 226 und B 235. S-Bahn Dortmund - Hagen, Haltepunkte Witten Hbf. und Witten

Demografie der Stadt Witten¹

Demografische Entwicklung Witten (im Ennepe-Ruhr-Kreis)

Indikatoren	2020 Witten	2021 Witten	2022 Witten	2023 Witten
Bevölkerung (Anzahl)	95.876	95.107	95.897	95.724
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	-0,4	-1,2	-0,3	-0,5
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre (%)	-0,9	-1,7	-0,7	-0,9
Geburten (je 1.000 Einwohner:innen)	9,0	9,0	8,8	8,6
Sterbefälle (je 1.000 Einwohner:innen)	13,3	13,7	14,3	14,7
Natürlicher Saldo (je 1.000 Einwohner:innen)	-4,3	-4,8	-5,5	-6,1
Zuzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	47,9	44,6	47,9	47,3
Fortzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	46,3	44,3	43,9	42,9
Wanderungssaldo (je 1.000 Einwohner:innen)	1,6	0,3	4,0	4,4
Familienwanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	1,7	-0,6	5,1	5,6
Bildungswanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	21,2	20,0	27,0	24,3
Wanderung zu Beginn der 2. Lebenshälfte (je 1.000 Einwohner:innen)	-1,7	-2,4	-0,8	-0,5
Alterswanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	0,1	-0,2	0,6	1,9
Durchschnittsalter (Jahre)	45,7	45,8	45,6	45,7
Medianalter (Jahre)	47,8	47,8	47,2	47,1
Jugendquotient (unter 20-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	29,1	29,4	30,0	30,2

Stand: 21.07.2025

Wegweiser
Kommune 

¹ Quelle Bertelsmann-Stiftung: <https://www.wegweiser-kommune.de/daten/demografische-entwicklung+witten+2020-2023>

Demografische Entwicklung - Witten (im Ennepe-Ruhr-Kreis) | Seite 2

Indikatoren	2020 Witten	2021 Witten	2022 Witten	2023 Witten
Altenquotient (ab 65-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	39,3	40,0	40,2	40,7
Gesamtquotient (unter 20-/ab 65-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	68,3	69,3	70,2	70,9
Anteil unter 18-Jährige (%)	15,5	15,6	15,8	15,9
Anteil Elternjahrgänge (%)	16,9	17,1	17,4	17,5
Anteil 65- bis 79-Jährige (%)	15,6	15,6	15,7	15,9
Anteil ab 80-Jährige (%)	7,8	8,0	7,9	7,9
Einwohner:innendichte (Einwohner:innen je Hektar)	13,2	13,1	13,2	13,2

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

Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0

Quellenangabe bei Verwendung der Daten:

Bertelsmann Stiftung
www.wegweiser-kommune.de

Indikatorenerläuterungen

Bevölkerung

[zurück zu
den Daten](#)

Aussage Gesamtbevölkerung am 31.12. des ausgewählten Jahres.

Quelle Statistische Ämter der Länder

Einheit Anzahl

Abrufbar für 2006 - 2023



3 Statistische Basisdaten

Land	Nordrhein-Westfalen	Metropolregion	Reg.-Bez. Arnsberg
Kreis	Ennepe-Ruhr-Kreis	Gemeindeverband	Witten, Stadt
Einwohnerzahl	95.724	Bevölkerungsdichte	1.322 Einwohner je km²
IndustrialScore	AAA (exzellent)		
Erreichbarkeit	Bundeswert	Witten	Abw. vom Bund
Autobahnen	5 Min.	5 Min.	0,0 %
Oberzentren	17 Min.	13 Min.	-23,5 %
Mittelzentren	4 Min.	0 Min.	-100,0 %
Ballungszentren (Pkw)	80 Min.	65 Min.	-18,8 %
EU-Ballungszentren	222 Min.	218 Min.	-1,8 %
Strukturdaten	Bundeswert	Ennepe-Ruhr-Kreis	Abw. vom Bund
Arbeitslosenquote	7,5 %	7,0 %	-6,7 %
Beschäftigtenquote	42,3 %	42,2 %	-0,2 %
Bruttoinlandsprodukt je Erwerbstätigen	89.836,90 €	71.981,00 €	-19,9 %
Hebesätze	Bundeswert	Witten	Abw. vom Bund
Gewerbesteuer	391,4 %	520,0 %	+32,9 %
Grundsteuer B	457,5 %	910,0 %	+98,9 %
Branchenverteilung	Bundeswert	Witten	Abw. vom Bund
Verarbeitung (C)	12,6 %	18,6 %	+47,6 %
Baugewerbe (F)	4,5 %	5,5 %	+22,2 %
Handel (G)	13,7 %	14,0 %	+2,2 %
Verkehrswesen (H)	13,7 %	14,0 %	+2,2 %
Sonstige (So)	55,5 %	47,9 %	-13,7 %
Ausfälle	Bundeswert*	Ennepe-Ruhr-Kreis*	Abw. vom Bund
CFGH Ausfallquote	1,61 %	1,21 %	-24,8 %

* Vergleichswerte von 2023, die Werte von 2024 liegen uns leider noch nicht vor.

Branchenverteilung

Bundeswert	C	F	G	H	So
Witten	C	F	G	H	So

4 Grund- und Bodenbeschreibung

Lage

Großräumige Lage

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Kreis: Ennepe-Ruhr-Kreis

Ort und Einwohnerzahl: Witten (ca. 95.207 Einwohner) Stand 31.12.2024

überörtliche Anbindung /
Entfernungen:

nächstgelegene größere Städte:
Dortmund, Bochum, Wuppertal

Autobahnzufahrt:

ca. 2,4 km nordwestlich AS Witten Zentrum auf die A448, von dort aus in östlicher Richtung Anschluss an die A45 und in westlicher Richtung Anschluss an die A 43

Bahnhof:

Hbf. Witten ca. 1,6 km südlich gelegen

Flughafen:

Dortmund-Wickede ca. 33 km nordöstlich gelegen,
Köln-Bonn ca. 84 km südlich gelegen,
Düsseldorf ca. 55 km südwestlich gelegen.

Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1,0 km.
Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1 bis 2 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle, Straßenbahnlinie) in fußläufig erreichbar Breite Straße; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 1,1 km entfernt; einfache Wohnlage; einfache Geschäftslage

Art der Bebauung und Nutzungen
in der Straße:

überwiegend gewerbliche Nutzungen

Beeinträchtigungen:

normal (durch Gewerbe)

Topografie:

von der Straße leicht ansteigend

Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 23 m

mittlere Tiefe:

ca. 88 m

Grundstücksgröße:

insgesamt 1.663 m²

Bemerkungen:

fast rechteckige Grundstücksform

Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohn- und Geschäftsstraße

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt;
Gehwege einseitig vorhanden;
Parkmöglichkeiten in der Straße vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung;
Telefonanschluss
Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

mehrseitige Grenzbebauung der Gebäude;
eingefriedet durch Mauer, Zaun

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 10.09.2025 des Ennepe-Ruhr-Kreis ist das Bewertungsobjekt im Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht als Altstandort mit der Nummer 4509/3100 eingetragen.

„Es handelt sich dabei um das ehemalige Betriebsgelände einer Drahtstiftfabrik, die dort von etwa 1937 bis vermutlich Ende der 1960er Jahre tätig war.

Derartige metallverarbeitende Betrieben sind nach den Vorgaben der Landesumweltbehörden einem Wirtschaftszweig zuzurechnen, für dessen Altstandorte aufgrund der typischen früheren Grundstücksnutzung ein Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit nahe liegt. Gegenwärtig liegen mir allerdings **keine konkreten Hinweise** vor (z.B. aus orientierenden Bodenuntersuchungen), **die auf eine Schadstoffbelastung des Bodens hinweisen**.

Bei der augenblicklichen, gewerblichen Nutzung und der nahezu vollständigen Versiegelung des Grundstücks sind **derzeit keine Gefährdungen** von Schutzgütern (Mensch, Boden, Grundwasser) **erkennbar**. Sollten jedoch zukünftig Baumaßnahmen oder andere Maßnahmen auf dem Gelände stattfinden, mit denen Erdarbeiten verbunden sind, müssen vor Beginn der Arbeiten orientierende Bodenuntersuchungen nach neuestem Stand der Technik durch einen Fachgutachter durchgeführt werden. Das weitere Vorgehen muss in diesem Fall mit der unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt werden.“

Bergschäden:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 16.10.2025 liegt das zu bewertende Grundstück über den auf Steinkohle verliehenem Bergwerksfeld „Vereinigte Wallfisch“ und „Helene Nachtigall“ und über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Stollberg III“. Eigentümerin der Bergbauberechtigung ist die E.ON SE.

„Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Auskunftsbereich **keine heute noch relevanter Bergbau** dokumentiert ist. Hinweise auf einen nicht verzeichneten Uraltbergbau oder widerrechtlichen Abbau finden sich in den Unterlagen für den Auskunftsbereich nicht. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1920er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach **nicht mehr zu rechnen**.“

Gemäß schriftlicher Auskunft der E.ON SE vom 14.11.2025 wird angegeben:

„Einwirkungen aus dem vor Jahrzehnten eingestellten rechtlich zu vertretenden Abbau sind in diesem Bereich seit Jahren **nicht mehr möglich**. Gemäß unseren Unterlagen sind uns an der o.a. Besitzung **keinerlei Bergschäden** bekannt, bzw. gemeldet worden. Nach den uns vorliegenden Archivunterlagen ist für den seinerzeitigen Neubau des Büro- und Lagerhauses, Jahnstr. 13 in Witten eine Sicherungsanfrage an eine Rechtsvorgängergesellschaft der E.ON SE im Jahre 1968 gestellt werden.“

Kampfmittel:

Untersuchungen auf eventuelle Kampfmittelbelastungen² wurden nicht durchgeführt. Nach Auskunft des Kampfmittelräumdienstes bei der Bezirksregierung in Arnsberg¹ werden Auswertungen der vorhandenen Unterlagen nur bei Baumaßnahmen, aber nicht bei Veräußerung von Immobilien erstellt.

Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte
Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 31.07.2024 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Witten, Blatt 2272 **keine Eintragung**.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

² RdErl. des Innenministeriums – 75-54.03.03 – und durch Erlass – V A 3 – 16.21 – des Ministeriums für Bauen und Verkehr vom 08.05.2006

Bodenordnungsverfahren:

Gemäß planungsrechtlicher Auskunft vom 09.10.2025 liegt das Bewertungsobjekt weder in einem Sanierungs-, noch in einem Umlegungsgebiet.

- In Abteilung II des Grundbuchs ist ebenfalls kein entsprechender Vermerk eingetragen. -

Die Flurstücke liegen innerhalb des Stadterneuerungsgebietes „Sozialer Zusammenhalt Heven-Ost/Crengeldanz“.

„Das Stadterneuerungsgebiet Heven-Ost/Crengeldanz wird über das Bund-Länder Programm „Sozialer Zusammenhalt“ gefördert. Mit dem Programm werden Stadtteile gefördert, die sozial, ökonomisch und ökologisch benachteiligt sind. Grundlage für die Förderung ist das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept Heven-Ost/Crengeldanz (ISEK HOC). Im ISEK werden Entwicklungsschwerpunkte und Maßnahmen der Stadterneuerung, die zu einer Verbesserung der Wohn- und Lebenssituation in HOC beitragen, dargestellt.“

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind dem Unterzeichner nicht bekannt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Durch schriftliche Auskunft der Stadt Witten vom 09.09.2025 wird angegeben, dass das Baulastenverzeichnis für die zu bewertenden Flurstücke **keine** Eintragungen beinhaltet.

Denkmalschutz:

Das zu bewertende Objekt ist **nicht** in der Denkmal-
liste der Stadt Witten verzeichnet.
(vgl. planungsrechtliche Auskunft vom 09.10.2025)

Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als **gemischte Baufläche (M)** dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB (Baugesetzbuch) vorhanden.
Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richten sich nach **§ 34 BauGB** -Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile-.

(vgl. planungsrechtliche Auskunft vom 09.10.2025)

Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Im Einzelnen konnte nicht geprüft werden, ob alle baulichen Ausführungen und Veränderungen den in den Bauakten genehmigten Vorhaben entsprechen.
Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Das Dachgeschoss des Büro- und Lagergebäudes war zum Bewertungszeitpunkt ausgebaut. Nach Angaben der Eigentümer soll eine Nutzungsänderung des Dachbodens bei der Stadt Witten beantragt sein. Für die noch ausstehende Genehmigung / Nutzungsänderung wird im nachfolgenden Gutachten ein Risiko berücksichtigt.

Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV21)

“Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.”

abgabenrechtlicher Zustand:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Witten – Tiefbauamt – vom 09.09.2025 wird angegeben:
„Das vorbezeichnete Grundstück grenzt an folgende Erschließungsanlage an: Jahnstraße
Erschließungsbeiträge nach den Bestimmungen der §§ 127 ff. Baugesetzbuch sind **nicht** zu entrichten.
Straßenbaubeiträge nach den Vorschriften des Kommunalabgabengesetzes (KAG NW) werden nicht mehr erhoben.
Das Grundstück unterliegt der Kanalanschlussbeitragspflicht gem. § 8 KAG NW. Der Kanalanschlussbeitrag wurde bereits festgesetzt und auch gezahlt.“

öffentliche Förderung:

Mit Schreiben vom 16.09.2025 wurde durch die Stadt Witten (Amt für Wohnen und Soziales) mitgeteilt, dass das Objekt **nicht** mit öffentlichen Mitteln gefördert wurde und daher keiner mietrechtlichen Bindung unterliegt.

Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit zwei gewerblich genutzten Gebäuden bebaut. Desweiteren ist auf dem Grundstück noch ein Werkstattgebäude errichtet. (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibungen).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt ca. 24 Kfz-Stellplätze und eine Garage.

Das Objekt ist größtenteils vermietet.

5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbe-sichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herlei-tung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unter-lagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offen-sichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhande-nen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert pauschal berücksichtigt worden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädi-gende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

5.1 Büro- u. Lagergebäude

Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	zweigeschossiges, unterkellertes Gebäude mit aus- gebaute Dachgeschoss, Satteldach
Baujahr:	ca. 1968 Umbau 2-geschossiges, unterkellertes Ge- bäude mit Flachdach, ca. 1986 Errichtung Dachgeschoss Satteldach
Modernisierung:	Nach Angabe wurden im Laufe der Jahre einige Mo- dernisierungen durchgeführt (siehe Baubeschreibung und Fotos)
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt vor. Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energiebedarfs ermittelt. Der der Primärenergiebedarf beträgt 372,4 kWh (m ² *a)

Hinweis:

Der Energieausweis dient in diesem Gutachten lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das Nichtwohngebäude. Der Energieausweis ist dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäu-den zu ermöglichen.

Dichtheitsprüfung der Grundstück-
sentwässerung:

liegt dem Unterzeichner nicht vor

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Erdgeschoss des Büro- und Lagergebäudes ist nur über eine Treppe erreichbar. Über eine seitliche Zufahrt gelangt man in das Kellergeschoss somit ist das Gebäude nicht barrierefrei.

Das deutsche Behindertengleichstellungsgesetz (BGG) definiert die Barrierefreiheit in § 4:

“Barrierefrei sind bauliche und sonstige Anlagen, Verkehrsmittel, technische Gebrauchsgegenstände, Systeme der Informationsverarbeitung, akustische und visuelle Informationsquellen und Kommunikationseinrichtungen sowie andere gestaltete Lebensbereiche, wenn sie für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe auffindbar, zugänglich und nutzbar sind. Hierbei ist die Nutzung behinderungsbedingt notwendiger Hilfsmittel zulässig.”

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

abgetrennte Lagerflächen, WC Anlage mit Dusche, Aufzug, Heizungsraum

Erdgeschoss:

abgetrennte Büro- und Lagerflächen mit Sozialräumen und WC Anlagen, Aufzug

Obergeschoss:

abgetrennte Büro- und Lagerflächen mit Sozialräumen und WC Anlagen, Aufzug

Dachgeschoss:

als Büroräume (unterstellt)

Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament (unterstellt)
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	tragende Innenwände Mauerwerk; nichttragende Innenwände Ständerwerk / Porenbeton KS Mauerwerk unterstellt
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Kunststein
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten, Pfetten und Träger aus Holz <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> vermutlich Wellfaserasbestzementplatten mit Unter- spannbahnen, keine ausreichende Dämmung

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache bis durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung mit Brennstoff (Gas), Baujahr ca. 2020
Lüftung:	herkömmliche Fensterlüftung sowie in Teilbereichen Lüftungsanlage
Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer (Elektro)

Raumausstattungen und Ausbauzustand

Gebäude:	2-geschossig, unterkellert mit Satteldach
Zufahrtsmöglichkeit:	über seitliche Abfahrt
Zufahrtstor:	Sektionaltor mit Durchgangstür
weitere Ebene EG:	erreichbar über Differenztreppe

Treppenhaus

Treppenkonstruktion:	Betontreppe mit Kunststeinstufen, Metallgeländer mit Kunststoff überzogen
Wandoberflächen:	Kratzputz gestrichen

Kellergeschoss

Flur

Heizkörper:	Radiator mit Thermostatventil und Messeinrichtung
Elektroinstallation:	unter dem Treppenpodest aufgehängt

rechter Kellerteil

Abstellkeller

Fußboden:	Betonestrich
Wandkonstruktion:	Mauerwerk, Kalksandstein
Wandoberflächen:	gestrichen
Deckenkonstruktion:	Stahlbeton

Heizungsraum

Fußboden:	Betonestrich, gestrichen
Wandoberflächen:	geputzt und gestrichen
Deckenkonstruktion:	Stahlbeton
Heizungsanlage:	modernere Gaszentralheizung -vermutlich Brennwerttechnik - geschätzt ca. 5-6 Jahre alt -

im Kellerflur linke Tür Zufahrtsbereich zum Kellergeschoss

Toranlage:	elektrisches Sektionaltor mit Tür
Fußboden:	Betonestrich
Wandoberflächen:	tlw. gefliest, tlw. geputzt und gestrichen
Deckenkonstruktion:	Stahlbeton, gestrichen
Einrichtungen:	Lastenaufzug vorhanden (keine Personenbeförderung), Tragkraft 1.000 kg - Aufzug führt vom KG bis ins 1. Obergeschoss –

Lagerräume in diesem Bereich befinden sich einzeln abgeteilte Lager-
räume

Fußboden:	Estrich mit Bodeneinlauf
Wandkonstruktion:	Ständerwerk
Wandoberflächen:	gestrichen
Einrichtungen:	Strom, Belichtung, tlw. Wasseranschluss
Türen:	Holztüren in Stahltürzargen

WC-Raum / Dusche

Fußboden:	Fliesen
Wandoberflächen:	teils 1,50 m hoch, tlw. geschosshoch gefliest Feuchtigkeitseinwirkungen im Eckbereich erkennbar
sanitäre Einrichtungen:	Handwaschbecken, P-Becken, WC mit tiefhängendem Spülkasten, Eckdusche mit Duschkabine (erreichbar über Differenzstufe), Warmwasserversorgung über elektr. Durchlauferhitzer, Standplatz für eine Waschmaschine ein- gerichtet
Fenster:	einfachverglastes Kellerfenster mit Vergitterungen

Erdgeschoss

Eingangsbereich

Zugangstür: Metalltür mit Kunststoffoptik mit Isoglas (Kathedralglas)

Verteilerflur

Fußboden: Kunststein

Wandoberflächen: Kratzputz, gestrichen

kleines WC: war nicht zugänglich

Heizkörper: Plattenheizkörper mit Thermostatventil und Messeinrichtung

Gewerbeeinheit EG

Büro u. Lager

Büroräume

Fußboden: Teppich

Wandoberflächen: Raufaser, gestrichen

Deckenuntersicht: geputzt und gestrichen

Einrichtungen: in Ständerwerk aufgeteilte einzelne Büroräume im Wandbereich – ca. 1,10 m hoch – Kabelkanäle vorhanden für Strom, EDV etc.

Fenster: ältere Kunststofffenster mit Isoglas (Bj. ca. 1990)

Fensterbänke: Marmorimitat

Heizkörper: Radiatoren mit Thermostatventil und Messeinrichtungen

Teeküche

Einrichtungen: Pantry-Küche mit Waschbecken und kleiner Spülmaschine, Kühlschrank, etc.

WC-Anlage

Fußboden: Fliesen

Wandoberflächen: ca. 1,50 m hoch gefliest, darüber geputzt und gestrichen

sanitäre Einrichtungen: WC mit hängendem Spülkasten, Waschbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss, Eckdusche mit Duschkabine [nach Angaben Warmwasser vermutlich nicht angeschlossen](#)

EDV-Raum

Fußboden:	Kunststoff
Wandoberflächen:	geputzt und gestrichen
Deckenuntersichten:	geputzt und gestrichen

im rückseitigen Teil werden diese Räumlichkeiten als Lager genutzt

Lagerräume

Fußboden:	Beton, gestrichen
Wandoberflächen:	geputzt und gestrichen
Deckenkonstruktion:	Stahlbeton, gestrichen

Büro 1. Obergeschoss, geradeaus

Grundriss:	aus dem ersten Büroraum gelangt man in den weiteren Raum mit mehrfach zugänglichen einzelnen Büroflächen, abgeteilt durch Ständerwände
------------	--

Büroräume

Fußboden:	begrenzte Anzahl von Steckdosen vorhanden großformatige PVC Fliesen
Wandoberflächen:	Raufaser, gestrichen
Deckenuntersicht:	geputzt und gestrichen
Fenster:	ältere Aluminiumfenster mit Isoglas (Bj. 1989) ein Fenster wurde modernisiert als dreifachverglastes Fenster (Baujahr nicht bekannt)
Heizkörper:	Radiatoren mit Thermostatventil und Messeinrichtungen

WC-Raum

Fußboden:	Feinmosaikfliesen
Wandoberflächen:	ca. 2 m hoch gefliest, darüber geputzt und gestrichen
Belichtung:	über eine runde Dachöffnung in den Spitzbodenbereich
Einrichtungen:	Handwaschbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss, Warmwasserversorgung über 5-Liter-Untertischgerät, WC mit hängendem Spülkasten
Heizkörper:	Plattenheizkörper mit Thermostatventil und Messeinrichtung

1. Obergeschoss rechts:

Verteilerflur

Fußboden:	PVC Platten
Wandoberflächen:	Raufaser, gestrichen abgeteilte WC-Räume, Abstellkammern

Damen-WC

Fußboden:	PVC
Wandoberflächen:	2 m hoch gefliest, darüber geputzt und gestrichen
Deckenuntersicht:	abgehängte Kassettendecke
sanitäre Einrichtungen:	WC mit eingelassenem Spülkasten, Waschbecken mit Kaltwasseranschluss

Herren-WC

Fußboden:	PVC
Wandoberflächen:	2 m hoch gefliest, darüber geputzt und gestrichen
Deckenuntersicht:	abgehängte Kassettendecke
sanitäre Einrichtungen:	WC mit eingelassenem Spülkasten, P-Becken, Waschbecken mit Kaltwasseranschluss

großer Lagerraum

Fußboden:	Estrich gestrichen
Wandoberflächen:	gestrichen
Deckenkonstruktion:	Stahlbeton, gestrichen

1. Obergeschoss links geradeaus:

Eingangsbereich

Fußboden:	Nadelfilz
Wandoberflächen:	Raufaser, gestrichen
Deckenuntersicht:	abgehängte Kassettendecke mit Einbauleuchten

Büroraum

Fußboden:	rechts rum gesehen Laminat
Wandoberflächen:	Raufaser, gestrichen größtenteils mit Kabelkanälen versehen (Strom)
Deckenuntersicht:	abgehängte Kassettendecke mit Einbauleuchten
Fenster:	Kunststofffenster mit Dreifachverglasung (zum Sportplatz gelegen)

rückseitige Lager- / Werkstattfläche:

	abgetrennt durch Ständerwände
Lüftungs- und Belüftungsanlage:	vorhanden, Funktion unklar

Sozialraum / Teeküche

Fußboden:	Designbelag
Wandoberflächen:	Glasfasertapete, gestrichen
Deckenuntersicht:	abgehängte Kassettendecke mit Einbauleuchten
Einrichtungen:	Inventar vom damaligen Büro des Vaters
Elektrounterverteilung:	mit FI Schutzschalter

Büro Dachgeschoss

Zugang zum Dachgeschoss:	Holztreppe ohne Handlauf
--------------------------	--------------------------

Ausstattung Büroräume:

Fußboden:	Holzkonstruktion mit Laminat überlegt
Wandoberflächen:	geputzt und gestrichen tlw. im Treppenbereich eingelassene Beleuchtungen
Deckenuntersicht:	tlw. mit eingelassenen Deckenleuchten
Dachflächenfenster: Fenstertüren:	Kunststofffenster mit Isoglas (Velux) Kunststofffenster mit Isoglas
Heizkörper:	Plattenheizkörper mit Thermostatventil
Dachterrassen:	eine nach vorne zur Hofseite sowie eine zum Jahnplatz gelegen

Badezimmer

Fußboden:	Schieferfliesen
Wandoberflächen:	geputzt und gestrichen
Deckenuntersichten:	geputzt und gestrichen, Einbauleuchten
sanitäre Einrichtungen:	Eckbadewanne, Waschbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss, Hänge-WC mit eingelassenem Spülkasten, abgemauerte Dusche mit Duschstange
Dachflächenfenster:	Kunststofffenster mit Isoglas (Velux)
Heizkörper:	Handtuchheizkörper mit Thermostatventil und Messeinrichtung

Aufzugsraum

	mit Podest für den Antrieb sh. Foto
Dachterrasse (Hofseitig):	Restfertigstellungsarbeiten erforderlich

Dach:	überaltert
Dacheindeckung:	vermutlich Wellfaserasbestzementplatten mit Unterspannbahnen
Dachkonstruktion:	Holzstiele, -pfetten, -sparren

Zustand des Gebäudes

Bauschäden und Baumängel:	tlw. im Kellerbereich Feuchtigkeitseinwirkungen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung,
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist durchschnittlich. Es besteht tlw. Unterhaltungsstau und Modernisierungsbedarf.

5.2 Werkstattgebäude / Garage

eingeschossiges Flachdachgebäude in Mauerwerksmassivbauweise mit 5 Sektionaltoren
Garage (Einzelgarage, Fertiggarage, massiv, Schwingtor aus Metall)

Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	eingeschossig, nicht unterkellertes Gebäude mit Pultdach und seitlich gelegener Garage
Baujahr:	Vom Werkstattgebäude sowie der Garage liegen dem Unterzeichner weder Genehmigungsunterlagen von der Stadt Witten vor, noch wurden Unterlagen durch die Eigentümer eingereicht. geschätzt – anhand Luftbildaufnahmen – Werkstattgebäude ca. 1976 Garage ca. 2010
Barrierefreiheit:	Das Werkstattgebäude ist ebenerdig erreichbar. Das deutsche Behindertengleichstellungsgesetz (BGG) definiert die Barrierefreiheit in § 4: “Barrierefrei sind bauliche und sonstige Anlagen, Verkehrsmittel, technische Gebrauchsgegenstände, Systeme der Informationsverarbeitung, akustische und visuelle Informationsquellen und Kommunikationseinrichtungen sowie andere gestaltete Lebensbereiche, wenn sie für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe auffindbar, zugänglich und nutzbar sind. Hierbei ist die Nutzung behinderungsbedingt notwendiger Hilfsmittel zulässig.”

Nutzungseinheiten

Werkstattgebäude

Hallenbereich mit fünf Zufahrtstoren sowie Annahme/Büro

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament (unterstellt)
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	tragende Innenwände Mauerwerk unterstellt
Geschossdecken:	Stahlbeton
Dach:	Dachform: Pultdach / Flachdach
	Dacheindeckung: Pappeindeckung

Raumausstattung Werkstattbereich

Fußboden:	Beton
Wandoberflächen:	Mauerwerk
Deckenkonstruktion:	Stahlkonstruktion
Belichtung:	tlw. über Glasbausteine
Heizung:	Gasheizung vorhanden, Bj. nicht bekannt

Garage

Konstruktion:	rechts neben dem Werkstattgebäude gelegen Fertigteilgarage mit Metallschwingtor
---------------	--

5.3 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Stützmauern, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Mauer, Zaun, Hecken)

6 Ermittlung des Verkehrswerts

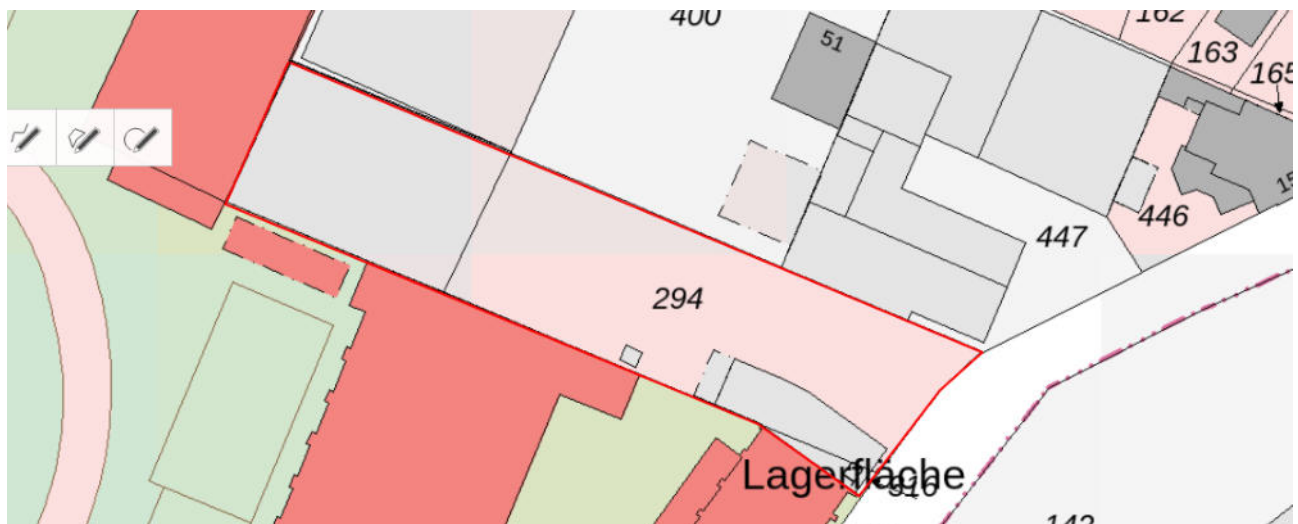
6.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Büro- u. Lagergebäude, Werkstatt bebaute Grundstück in 58455 Witten, Jahnstr. 13 zum Wertermittlungsstichtag 23.09.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Witten	2272	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Witten	50	294	1.637 m ²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Witten	2272	5	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Witten	50	316	26 m ²

Die Flurstücke 294 und 316 bilden eine wirtschaftliche Einheit und sind nicht getrennt voneinander veräußerbar. Das Flurstück 316 ist nicht eigenständig nutzbar und dient als Ergänzungsfläche für das errichtete Werkstattgebäude.



Beschreibung der unterstellten Nachfolgenutzung

Bei dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass die derzeitigen gewerbliche Nutzungen auch in der Zukunft gegeben sind.

6.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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).

Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

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.
- 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 ImmoWertV21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Zu den herangezogenen Verfahren

Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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 **Vergleichskaufpreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV21).

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 abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV21).

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

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt –, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 40 ImmoWertV21).

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).

Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Ertragswertverfahren

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 ImmoWertV21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (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.

6.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert**³ beträgt **70,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	SO (Sondergebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	23.09.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	SO (Sondergebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	1.663,00 m ²

³ <https://www.boris.nrw.de/boris-nrw/?lang=de>

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23.09.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	70,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	23.09.2025	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	E2
Fläche (m²)		1.663,00	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	SO (Sondergebiet)	SO (Sondergebiet)	× 1,00	
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert			= 70,00 €/m²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			– 0,00 €/m²	
beitragsfreier relativer Bodenwert			= 70,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
beitragsfreier relativer Bodenwert	=	70,00 €/m²
Fläche	× 1.663,00 m²	
beitragsfreier Bodenwert	=	116.410,00 € rd. 116.410,00 €

Der beitragsfreie **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.09.2025 insgesamt

116.410,00 €.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da keine Bodenpreisveränderungen eingetreten sind.

E2 Die Lage des Bewertungsgrundstücks ist als mittel einzustufen und vergleichbar mit dem des Bodenrichtwertgrundstücks und wird mit 1,00 angesetzt.

6.4 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 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 vorläufigen (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 Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) 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 (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenretragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

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

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

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

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

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

Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

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

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

"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)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts. Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

"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)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

"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.

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

"Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer 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.

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.

Ermittlung der Mieten

Angaben Gewerbemietpiegel IHK Mittleres Ruhrgebiet 2024 für die Stadt Witten für Hallen / Produktion

Industriegürtel West	5,50 €/m ² bis 10,00 €/m ²
Innenstadt	4,50 €/m ²

für Büro / Praxis

Industriegürtel Nord	6,00 €/m ² bis 8,50 €/m ²
Industriegürtel West	8,00 €/m ² bis 12,00 €/m ²
Innenstadt	5,00 €/m ² bis 16,00 €/m ²

Angaben Gewerbemietpiegel IVD 2024

Büro	4,00 €/m ² bis 6,50 €/m ²
------	---

Angaben IndustrialPort „IndustrialBundle Witten – 2024“

für Lagerflächen	3,10 €/m ² bis 4,40 €/m ²
für Büroflächen	5,10 €/m ² bis 7,60 €/m ²

Angaben Grundstücksmarktbericht 2025 des Ennepe-Ruhr-Kreises mit Stadt Witten, S. 115

„Für Garagen, Stellplätze sowie Büro-, Gewerbe und Industriegebäude im Ennepe Ruhr Kreis sind keine Mietübersichten bekannt. Anhand des dem Gutachterausschuss vorliegenden Datenmaterials (tatsächliche Mieten, Angebotsmieten, Veröffentlichungen aus der Immobilienwirtschaft) ist im Ennepe-Ruhr-Kreis folgendes Mietniveau pro Monat festzustellen:

Garagen / Tiefgaragenstellplätze	30 bis 70 €
Stellplatz	20 bis 40 €
Gewerbe- und Industriegebäude	3 bis 7 €/m ²
Büroflächen, Kanzleien, Arztpraxen	6 bis 15 €/m ² “

Nach sachverständiger Auffassung sind für das Bewertungsobjekt folgende Mietansätze angemessen zu berücksichtigen:

Büro und Lagergebäude

Kellergeschoss

Lagerflächen (Mieteinheiten 1 - 4, 9) 4,40 €/m² (Warmlager, Kleinflächigkeit)

Erdgeschoss

Mieteinheit 1 = Büro und Lager 6,00 €/m² (Mischmiete für Büro- und Lagerflächen)

Obergeschoss

Mieteinheit 6 = reine Büroflächen 6,50 €/m² (Ansatz Mittelwert angemessen)

Mieteinheit 7 = Büro und Lager 5,50 €/m² (Mischmiete für Büro- und Lagerflächen)

Mieteinheit 8 u. 9 = Bürolager 5,00 €/m² (Mischmiete für Büro- und Lagerflächen)

Dachgeschoss

Mieteinheit 11 = reine Büroflächen 6,50 €/m² (Ansatz Mittelwert angemessen)

Werkstattgebäude / Garage

Mieteinheit 10 = Hallen mit Büro 5,50 €/m² (Mischmiete Hallen / Produktionsflächen)

PKW-Stellplätze 20,00 €/Stck. (entspricht etwa der tatsächlich gezahlten Mieten)

6.4.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Büro- u. Lagergebäude	1	Lager KG 1 KG	94,44	1,00	21,00	265,38	3.184,56
	1	KFZ-Stellplatz				21,00	252,00
	2	Lager KG 2 KG	46,12			202,01	2.424,12
	3	Lager KG 3 KG	104,46			468,00	5.616,00
	4	Lager KG 4 KG	71,63			313,74	3.764,88
	5	Büro / Lager EG	430,68	8,00	21,00	2.783,24	33.398,88
	5	KFZ-Stellplätze				168,00	2.016,00
	6	Büro 1. OG	124,08			0,00	0,00
	7	Büro/Lager 1. OG	253,92			1.196,81	14.361,72
	7	Kfz-Stellplatz				21,00	252,00
	8	Bürolager 1. OG	8,14	1,00	21,00	45,50	546,00
	9	Bürolager 1. OG	28,99			134,09	1.609,08
	9	Lager KG 8 KG	16,02			74,10	889,20
	11	Büro DG	171,21			0,00	0,00
Werkstattgebäude	10	Kfz-Werkstatt u. Garage	142,52			861,43	10.337,16
		Kfz-Stellplätze		14,00	-	0,00	0,00
Summe			1.492,21	24,00		6.554,30	78.651,60

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Büro- u. Lagergebäude	1	Lager KG 1 KG	94,44	1,00	4,40	415,54	4.986,48
	1	KFZ-Stellplatz			20,00	20,00	240,00
	2	Lager KG 2 KG	46,12		4,40	202,93	2.435,16
	3	Lager KG 3 KG	104,46		4,40	459,62	5.515,44
	4	Lager KG 4 KG	71,63		4,40	315,17	3.782,04
	5	Büro / Lager EG	430,68	8,00	6,00	2.584,08	31.008,96
	5	KFZ-Stellplätze			20,00	160,00	1.920,00
	6	Büro 1. OG	124,08		6,50	806,52	9.678,24
	7	Büro/Lager 1. OG	253,92		5,50	1.396,56	16.758,72
	7	Kfz-Stellplatz			20,00	20,00	240,00
	8	Bürolager 1. OG	8,14	1,00	5,00	40,70	488,40
	9	Bürolager 1. OG	28,99		5,00	144,95	1.739,40
	9	Lager KG 8 KG	16,02		4,40	70,49	845,88
	11	Büro DG	171,21		6,50	1.112,87	13.354,44
Werkstattgebäude	10	Kfz-Werkstatt u. Garage	142,52		5,50	783,86	9.406,32
		Kfz-Stellplätze		14,00	20,00	280,00	3.360,00
Summe			1.492,21	24,00		8.813,29	105.759,48

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um -27.107,88 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV²¹). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		105.759,48 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	24.479,30 €
jährlicher Reinertrag	=	81.280,18 €
Reinertragsanteil des Bodens 4,50 % von 116.410,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	–	5.238,45 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	76.041,73 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei $p = 4,50 \%$ Liegenschaftszinssatz ⁴ und $n = 27$ Jahren Restnutzungsdauer	×	15,451
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	1.174.920,77 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	116.410,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	1.291.330,77 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	197.072,48 €
Ertragswert	=	1.094.258,29 €
	rd.	1.100.000,00 €

⁴ **Liegenschaftszinssatz** aufgrund der Lage im Sondergebiet, einer durchschnittlichen Verkehrsanbindungen und durchschnittlichen Mieten sowie der Vermietungssituation der Lager- und Büroflächen, Werkstatt angesetzt mit 4,5 %

Bewirtschaftungskosten (BWK)

nach Angabe Grundstücksmarktbericht des Ennepe-Ruhr-Kreis 2025, S. 121 ff

„Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahme gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten, die bei der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze zugrunde gelegt werden, gehören die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten verwendet die jeweils geltenden Modellansätze. Für die Berechnung der Liegenschaftszinssätze wurden die jeweiligen Bewirtschaftungskosten des zugrundeliegenden Geschäftsjahrs herangezogen.

Die Modellansätze für die Bewirtschaftungskosten aus der Anlage 3 der ImmoWertV werden zum Stichtag 01.01.2024, wie in Ziffer II der Anlage beschrieben, angepasst.“

Verwaltungskosten

gewerbliche Nutzung	3 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags
jährlich je Garage / Stellplatz	46,00 €/Jahr

Instandhaltungskosten

gewerbliche Nutzung	
z.B. Büros, Praxen, Geschäfte	13,80 €/m ² (100 % der Wohnnutzung)
z.B. SB Verbrauchermärkte	6,90 €/m ² (50 % der Wohnnutzung)
z.B. Lager, Logistik- u. Produktionshallen	4,10 €/m ² (30 % der Wohnnutzung)

jährlich je Garage / Stellplatz	104,00 €/Jahr
---------------------------------	---------------

Mietausfallwagnis

gewerbliche Nutzung	4 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags
Wohnnutzung (Stellplätze)	2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags

• für die Mieteinheit 1) Lager KG 1 KG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	149,59
Instandhaltungskosten	----	4,10	387,20
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	4,00	----	199,46
Betriebskosten	----	----	----
Summe			736,25

• für die Mieteinheit 1) KFZ-Stellplatz :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	46,00
Instandhaltungskosten	----	----	104,00
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	4,80
Betriebskosten	----	----	----
Summe			154,80

• für die Mieteinheit 2) Lager KG 2 KG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	73,05
Instandhaltungskosten	----	4,10	189,09
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	4,00	----	97,41
Betriebskosten	----	----	----
Summe			359,55

• für die Mieteinheit 3) Lager KG 3 KG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	165,46
Instandhaltungskosten	----	4,10	428,29
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	4,00	----	220,62
Betriebskosten	----	----	----
Summe			814,37

• für die Mieteinheit 4) Lager KG 4 KG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	113,46
Instandhaltungskosten	----	4,10	293,68
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	4,00	----	151,28
Betriebskosten	----	----	----
Summe			558,42

• für die Mieteinheit 5) Büro / Lager EG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	930,27
Instandhaltungskosten	----	(13,80 + 6,90 / 2) = 10,35	4.457,54
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	4,00	----	1.240,36
Betriebskosten	----	----	----
Summe			6.628,17

• für die Mieteinheit 5) KFZ-Stellplätze :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	8 Stck. á 46,00 €	368,00
Instandhaltungskosten	----	8 Stck. á 104,00 €	832,00
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	38,40
Betriebskosten	----	----	----
Summe			1.238,40

• für die Mieteinheit 6) Büro 1. OG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	290,35
Instandhaltungskosten	----	13,80	1.712,30
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	4,00	----	387,13
Betriebskosten	----	----	----
Summe			2.389,78

• für die Mieteinheit 7) Büro / Lager 1. OG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	502,76
Instandhaltungskosten	----	(13,80 + 6,90 / 2) = 10,35	2.628,07
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	4,00	----	670,35
Betriebskosten	----	----	----
Summe			3.801,18

• für die Mieteinheit 7) Kfz-Stellplatz :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	46,00
Instandhaltungskosten	----	----	104,00
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	4,80
Betriebskosten	----	----	----
Summe			154,80

• für die Mieteinheit 8) Bürolager 1. OG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	14,65
Instandhaltungskosten	----	6,90	56,17
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	4,00	----	19,54
Betriebskosten	----	----	----
Summe			90,36

• für die Mieteinheit 9) Bürolager 1. OG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	52,18
Instandhaltungskosten	----	6,90	200,03
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	4,00	----	69,58
Betriebskosten	----	----	----
Summe			321,79

• für die Mieteinheit 9) Lager KG 8 KG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	25,38
Instandhaltungskosten	----	4,10	65,68
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	4,00	----	33,84
Betriebskosten	----	----	----
Summe			124,89

für die Mieteinheit 11) Büro DG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	400,63
Instandhaltungskosten	----	13,80	2.362,70
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	4,00	----	534,18
Betriebskosten	----	----	----
Summe			3.297,51

• für die Mieteinheit 10) Kfz-Werkstatt u. Garage :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	282,19
Instandhaltungskosten	----	6,90	983,39
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	4,00	----	376,25
Betriebskosten	----	----	----
Summe			1.641,83

• für die Mieteinheit Kfz-Stellplätze :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	14 Stck. á 46,00 €	644,00
Instandhaltungskosten	----	14 Stck. á 104,00 €	1.456,00
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	67,20
Betriebskosten	----	----	----
Summe			2.167,20

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Mietabweichungen	-24.072,48 €
• Lager KG 1 KG -1.801,92 €	
• Kfz-Stellplätze, angesetzt für ½ Jahr -1.680,00 €	
• Büro 1. OG -4.839,12 €	
• Büro / Lager 1. OG -2.397,00 €	
• Büro DG, angesetzt für 1 Jahr -13.354,44 €	
Bauschäden	-3.000,00 €
• Beseitigung der Feuchtigkeitseinwirkungen im KG -3.000,00 €	
Unterstellte Modernisierungen	-130.000,00 €
• tlw. Erneuerung der Leitungssysteme	
• Erneuerung der Dacheindeckung inkl. Wärmedämmung	
• tlw. Erneuerung der Fenster	
• tlw. Erneuerung der Sanitäranlagen / Bäder	
• tlw. Erneuerung des Innenausbaus	
• geschätzt ca. -130.000,00 €	
Weitere Besonderheiten	-40.000,00 €
• Restfertigstellung des Dachgeschossausbau inkl. Genehmigungskosten -25.000,00 €	
• Risikoabschlag aufgrund der tlw. fehlenden Innenbeseichtigungen und Unvorhergesehenes -15.000,00 €	
Summe	-197.072,48 €

Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Nutzflächen

Die Berechnungen der Nutzflächen wurden von mir stichprobenartig überprüft. Sie orientieren sich an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

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

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

- aus den angeführten Gewerbemietpiegeln für die Gemeinde, als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

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

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

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

Liegenschaftszinssatz

Im Grundstücksmarktbericht des Ennepe-Ruhr-Kreises mit der Stadt Witten 2025 (S. 74) werden aufgrund der geringen Käuffälle der letzten 8 Jahre vor dem Stichtag für Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude keine Liegenschaftszinssätze ausgewertet. Es werden rein informatorisch folgende Spannen angegeben.

„Gewerbe- und Industriegebäude:

Aus den Käuffällen der letzten acht Jahre ergeben sich folgende Minimum-/Maximum-Werte: 1,8 % bis 9,4 % (Nutzfläche: 350 m² bis 5.300 m²).

Handel:

Aus den Käuffällen der letzten acht Jahre ergeben sich folgende Minimum-/Maximum-Werte: 1,1 % bis 6,7 % (Nutzfläche: 490 m² bis 14.200 m²).“

Vergleichsweise wird in den Nachbarstädten angegeben:

gem. Grundstücksmarktbericht Stadt Dortmund 2025, S. 51
für Sondergebiete 2,9 % bis 5,4 % i.M. 4,1 % +/-1,9

Der obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen 2025 veröffentlicht Liegenschaftszinssätze (S. 149 ff.) z.B.

	Büro	Gewerbe- / Industrie
für Kreisfreie Städte		
Stadt Bochum	4,6 % (+/-0,9)	3,7 % (+/- 1,1)
Stadt Essen	4,7 % (+/-3,7)	4,9 % (+/- 2,3)
für kreisangehörige Städte		
Recklinghausen	4,4 % (+/- 2,9)	2,8 % (+/- 1,7)

Aufgrund der Lage im Sondergebiet, einer durchschnittlichen Verkehrsanbindungen und der durchschnittlichen Mieten sowie der Vermietungssituation (Lager- und Büroflächen, Werkstatt) angesetzt mit **4,5 %**

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das Modell zur Verlängerung der Restnutzungsdauer (Anlage 2 ImmoWertV21) angewendet.

Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Büro- u. Lagergebäude

Das in unterschiedlichen Bauabschnitten (Bj. 1968 = KG bis OG, 1986 = Errichtung DG) errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

Das theoretische Baujahr ist wie folgt zu ermitteln:

$$\frac{\text{Bj. 1968} \times 553,38 \text{ m}^2 + \text{Bj. 1986} \times 553,46 \text{ m}^2}{2.213,84 \text{ m}^2} = \mathbf{1973 \text{ theoretisches Baujahr}}$$

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Hieraus ergeben sich 9 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	0,0	2,0	B01
Einbau isolierverglaster Fenster	2	0,0	2,0	B02
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	2	0,0	1,0	B03
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	2	2,0	0,0	B04
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	0,0	1,0	B06
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	2	0,0	1,0	B07
Summe		2,0	7,0	

- B01** Für eine nachhaltige Nutzung wird unterstellt, dass die Dacheindeckung inkl. Zwischensparrendämmung zu modernisieren ist 2 Pt
- B02** Es wird unterstellt, dass für eine nachhaltige Nutzbarkeit des Gebäudes die Fenster zu modernisieren sind 2 Pt.
- B03** Für eine nachhaltige Nutzung wird unterstellt, dass die Leitungssysteme tlw. zu modernisieren sind 1 Pt.
- B04** Nach Angaben wurde die Heizungsanlage ca. 2020 modernisiert 2 Pt.
- B06** Für eine nachhaltige Nutzung wird unterstellt, dass tlw. die WC-Anlagen / Bäder zu modernisieren sind 1 Pt.
- B07** Es wird unterstellt, dass der Innenausbau teilweise zu modernisieren ist. 1 Pt.

Ausgehend von den 9 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „teilweise modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1973 = 52$ Jahre) ergibt sich eine (rechnerische) Restnutzungsdauer von ($60 \text{ Jahre} - 52 \text{ Jahre} =$) 8 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „teilweise modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 27 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (27 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ($60 \text{ Jahre} - 27 \text{ Jahre} =$) 33 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ($2025 - 33 \text{ Jahren} =$) 1992.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das **Gebäude „Büro- u. Lagergebäude“** in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 27 Jahren und
 - ein fiktives Baujahr 1992
- zugrunde gelegt.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Werkstattgebäude

Das geschätzt anhand Luftbildaufnahmen ca. 1976 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

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

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	2,0	0,0	B1
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	2	1,0	0,0	B2
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	2	1,0	0,0	B3
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	2	1,0	0,0	B4
Summe		5,0	0,0	

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B01 Dacheindeckung erkennbar gegenüber dem Baujahr modernisiert worden 2 Pt

B02 Es wird unterstellt, dass die Leitungssysteme im Laufe der Jahre tlw. modernisiert wurden 1 Pt.

B03 Nach Angaben wurde die Heizungsanlage vor einigen Jahren modernisiert 1 Pt.

B04 Es wird unterstellt, dass der Innenausbau in den letzten Jahren modernisiert wurde 1 Pt.

Ausgehend von den 5 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und
- dem („rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1976 = 49$ Jahre) ergibt sich eine (rechnerische) Restnutzungsdauer von ($40 \text{ Jahre} - 49 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- aufgrund des Modernisierungsstandards „geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 12 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (12 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ($40 \text{ Jahre} - 12 \text{ Jahre} =$) 28 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungstichtag ein fiktives Baujahr ($2025 - 28 \text{ Jahre} =$) 1997.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Werkstattgebäude“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 12 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1997 zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

6.5 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **1.100.000,00 €** ermittelt.

Der Verkehrswert für das mit einem Büro- u. Lagergebäude, Werkstatt bebaute Grundstück in 58455 Witten, Jahnstr. 13

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Witten	2272	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Witten	50	294
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Witten	2272	5
Gemarkung	Flur	Flurstück
Witten	50	316

wird zum Wertermittlungstichtag **23.09.2025** mit rd.

1.100.000,00 €

in Worten: eine Million einhunderttausend Euro

ermittelt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Dortmund, den 25. November 2025

Dipl. Wirt. Ing. (FH) Torsten Bücken

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:	Baugesetzbuch
ImmoWertV:	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)
BauNVO:	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)
BGB:	Bürgerliches Gesetzbuch
Erbbaurecht:	Gesetz über das Erbbaurecht
ZVG:	Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung
WoFIV:	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)
WMR:	Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)
DIN 283:	DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)
II. BV:	Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)
BetrKV:	Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten
WoFG:	Gesetz über die soziale Wohnraumförderung
GEG:	Gebäudeenergiegesetz Gesetzes zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude

Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] **Sprengnetter** (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung,
- [2] **Sprengnetter** (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung,
- [3] **Sprengnetter** (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [4] **Kleiber**: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023 Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV
- [5] **Kleiber, Tillmann**: „Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts Tabellen, Indizes, Formeln und Normen für die Praxis“, 1. Auflage
- [6] **Rössler / Langner fortgeführt von Simon / Kleiber / Joeris / Simon**: „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“, 8. Auflage
- [7] **Ferdinand Dröge**: „Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum“ 3. Auflage
- [8] **Bernhard Bischoff**: „Das ist neu bei der Immobilienbewertung, ImmoWertV2021 1. Auflage 2021
- [9] Grundstücksmarktbericht Ennepe-Ruhr-Kreis 2025
- [10] Gewerbemietpiegel IHK Mittleres Ruhrgebiet 2024

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, 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.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Die für die Ausarbeitung des Gutachtens verwendeten urheberrechtlich geschützten Unterlagen sind aus Gründen des Datenschutzes als gesonderte Anlage dem Gutachten beigelegt. Eine Vervielfältigung, Verwendung oder Veröffentlichung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung der einzelnen Personen bzw. Institutionen gestattet.

Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.