

1. Allgemeines	3
Eigentümer	3
Antragsteller	3
Wertermittlungstichtag/Qualitätstichtag	3
Grundbuchbezeichnung	3
Nicht eingetragene Lasten und Rechte	3
Baulastenverzeichnis	3
Denkmalschutz	3
Liegenschaftskataster	3
2. Stellungnahme zum Wert (Wertauskunft)	4
Objekt-, Lage- und Gebäude-Wohnungsdaten	4
Objektbeschreibung	4
Ausführung – Ausstattung	5
Modernisierung	5
Baulicher Zustand	5
Außenanlagen	5
Gebäundefaktoren	6
Ertragsfaktoren	7
3. Wertbeurteilung (überschlägig)	9

1. Allgemeines

Eigentümer

- Weinreich, Silke
 - Kelter-Wasser, Jutta Gabriele
- in Erbgemeinschaft



Wertermittlungstichtag/Qualitätstichtag

15.07.2025

Grundbuchbezeichnung

Amtsgericht Schwelm, Grundbuch von Ennepetal, Blatt 874 A

In Abteilung II des Grundbuches (Abdruck vom 16.07.2025) besteht ein Recht zugunsten des Nachbargrundstücks zur Verlegung und Unterhaltung eines Abwasserkanals – eingetragen am 24.02.1965.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, öffentlich rechtliche oder privatrechtliche Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen sind nicht bekannt. (Annahme: keine vorhanden)

Baulastenverzeichnis

Eintragungen im Baulastenverzeichnis sind nicht bekannt. (Annahme: keine vorhanden)

Denkmalschutz

Denkmalschutz besteht nicht.

Liegenschaftskataster

Gemarkung Ennepetal

Flur	Flurstück	Fläche [m ²]	Nutzungsart nach Liegenschaftskataster
32	128	675	Wohnbaufläche



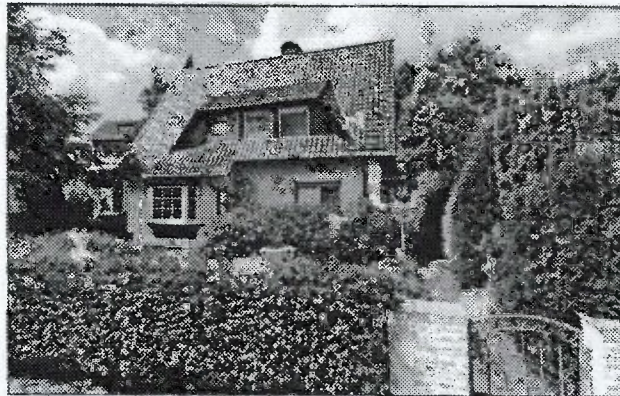
2. Stellungnahme zum Wert (Wertauskunft)

Objekt-, Lage- und Gebäude-Wohnungsdaten

Objektbeschreibung



Bild aus Google-Street-View



- Zweifamilienhaus (freistehend)
- Baujahr: 1965 (Annahme aufgrund der Eintragungen Grundbuch)
- Wohnfläche: 160 m² (Schätzung aufgrund der Außenmaße)
- Garage im Kellergeschoss
- Orientierung des Wohnbereichs nach Nordwest

Charakter der Umgebung

- mittlere Wohnlage
- Bebauung der Nachbarschaft: Wohnbebauung (Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser)
- Objekt befindet sich an einer Anliegerstraße
- Entfernung zu Einkaufsmöglichkeiten des tägl. Bedarfs (z.B. Metzger, Bäcker, SB-Markt):
2 – 5 km

Ausführung – Ausstattung

- Bauart:** Massivbau
- Keller:** voll unterkellert (Annahme)
- Dachausbau:** voll ausgebaut (Annahme)
- Fassade:** Putz mit Anstrich
- Treppen:** Holzkonstruktion (Annahme)
- Fenster:** Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden (Annahme)
- Dach:** Betondachpfannen (Annahme)
- Sanitär:** Bäder mit Wanne/Dusche, Waschtisch
- Bodenbeläge:** Fliesen, Teppich (Annahme)
- Innentüren:** Holzzargen mit Holztüren (Annahme)
- Heizung:** Zentralheizung mit Flachheizkörpern (Annahme)
- Warmwasser:** zentral über Heizung (Annahme)
- Elektroinstallation:** normale Installation, unter Putz (Annahme)
- Versorgungsanschlüsse:** Strom, Wasser, Gas (Annahme)
- Entsorgung:** öffentlicher Kanal (Annahme)

Modernisierung

- nicht bekannt (Annahme: laufende Instandhaltung)

Baulicher Zustand

Annahme: normal

Baumängel, Bauschäden, Investitionsbedarf:

- nicht bekannt (Annahme: keine)

Außenanlagen

Hausanschluss – öffentliches Kanalnetz, Hof- und Wegebefestigung, Einfriedung, Sichtschutz, Aufwuchs und Begrünung



Gebäundefaktoren

Entsprechend des Grundstücksmarktberichtes 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten beträgt der Gebädefaktor für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahrklasse 1950 bis 1974 in Ennepetal 2.350 €/m²-Wohnfläche.

Aufgrund der Abweichungen zum Normobjekt sind bei dem zu bewertenden Objekt nachfolgende Umrechnungskoeffizienten anzubringen:

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser:

Eigenschaft	Normobjekt	Zu bewertendes Objekt	Umrechnungskoeffizient
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus	0,94
Alter	63	60	1,00
Wohnfläche	150 m ²	160 m ²	0,98
Gebäudestandart	mittel	mittel	1,00
Modernisierungstyp	baujahrtypisch	baujahrtypisch	1,00
Unterkellerung	voll unterkellert	voll unterkellert	1,00
Grundstücksgröße	700 m ²	675 m ²	1,00
Wohnlage	mittel	mittel	1,00
Vermietungssituation	unvermietet	unvermietet	1,00

Unter Berücksichtigung dieser Umrechnungskoeffizienten ergibt sich folgender Vergleichswert:

$$2.350 \text{ €/m}^2 \times 0,94 \times 0,98 = \text{rd. } 2.165 \text{ €/m}^2\text{-Wohnfläche}$$

$$2.165 \text{ €/m}^2\text{-Wohnfläche} \times 160 \text{ m}^2 = 346.400 \text{ €}$$

Vergleichswert: rd. 346.000 €

Ertragsfaktoren

Ertragsfaktoren werden benötigt, wenn für die Wertbeurteilung eines bebauten Grundstückes der nachhaltig erzielbare Ertrag von Bedeutung ist.

Bei der Ermittlung der Ertragsfaktoren werden die Kaufpreise auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Ertrag - Jahresrohertrag – bezogen (-vermietete Objekte-). Der Jahresrohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen (ortsüblich angemessene Miete). Umlagen, z.B. für Ver- und Entsorgungskosten, Heizung, Warmwasser u.a. sowie ggf. die gesetzliche Umsatzsteuer (Mehrwertsteuer) werden nicht berücksichtigt.

Die Rohertragsfaktoren ergeben sich somit als Quotient aus Kaufpreisen von Grundstücken (einschließlich Bodenwert) und deren Jahresroherträgen.

$$\text{Rohertragsfaktor} = \text{Kaufpreis} / \text{Jahresrohertrag}$$

Die Rohertragsfaktoren sind Vervielfältiger, mit denen sich der Ertragswert überschlägig durch Multiplikation mit dem Jahresrohertrag eines zu bewertenden Objektes ableiten lässt.

Im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten wurden folgende Rohertragsfaktoren veröffentlicht:

Ertragsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Gebäudeart		Ertragsfaktor	Wohn-/ Nutzfläche [m ²]	Kaufpreis [€/m ²]	Miete [€/m ²]	
freistehende Einfamilienhäuser [RND ≥ 25 Jahre]	∅	29,5	155	3.090	8,90	∅ BWK: 19
	ε	4,3	35	580	1,20	∅ RND: 46 ∅ GND: 80
46 Kauffälle						
freistehende Zweifamilienhäuser ¹ [RND ≥ 25 Jahre]	∅	26,2	200	2.290	7,45	∅ BWK: 24
	ε	3,9	25	410	1,25	∅ RND: 37 ∅ GND: 80
25 Kauffälle						
Doppel- und Reihenhäuser [RND ≥ 25 Jahre]	∅	28,2	135	2.870	8,65	∅ BWK: 20
	ε	4,8	35	650	1,25	∅ RND: 42 ∅ GND: 80
84 Kauffälle						



Vergleichsmietentabelle (Stand 01.01.2024)

Vergleichsmietentabelle

für die Städte Gevelsberg, Ennepetal, Brackerfeld und Schwelm



Haus & Grund*

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Mieterverein Schwelm und Umgebung e.V.

Geschäftsstelle Frankfurter Straße 74
56095 Hagen
Tel.: 02331 / 20438 0
Fax: 02331 / 20436 29
info@mietervereine-hagen.de

**Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein
Gevelsberg, Ennepetal und Brackerfeld e.V.**

Brüderstraße 3
56285 Gevelsberg
Tel.: 02332 / 55 120 0
Fax: 02332 / 55 120 15
info@haus-und-grund-gevelsberg.de

Haus & Grund Schwelm e.V.

Bahnhofsstraße 29
58332 Schwelm
Tel.: 02336 / 227 1
info@hausundgrund-schwelm.de

	Baujahr bis 1967			Baujahr 1968 - 1983			Baujahr 1984 - 1994			Baujahr 1995 - 2010			Baujahr 2011 - 2023			Baujahr ab 2024		
	a	b	c	a	b	c	a	b	c	a	b	c	a	b	c	a	b	c
Ausstattung mit Heizung, Bad und WC	5,35	5,45	5,65	6,00	5,85	6,05	6,10	6,60	6,90	7,30	7,70	8,05	8,65	8,05	9,45	9,55	10,05	10,50
	5,85	5,95	6,15	6,10	6,30	6,55	7,10	7,45	7,75	8,05	8,45	8,85	9,10	9,50	8,85	10,25	10,75	11,25
	6,30	6,45	6,65	6,60	6,80	7,95	7,95	8,35	8,60	8,85	9,20	9,75	9,55	9,90	10,30	10,95	11,45	11,85

- Bei den Angaben handelt es sich um € / m²
- Bei den Mietwerten sind die Betriebskosten gemäß § 2 BetrVG nicht enthalten
- a = einfache Wohnlagen, b = mittlere Wohnlagen, c = gute Wohnlagen

Stand: 01. Januar 2024

Die Vergleichsmietentabelle gibt für die Altersklasse bis 1967 in einer mittleren Lage eine mittlere Miete von 5,95 €/m² (Spanne 5,45 bis 6,45 €/m²) an. Aufgrund anzubringender Korrekturen und der Tatsache, dass es sich um ein Zweifamilienhaus handelt, wird eine Miete von 7,00 €/m² marktüblich angemessen erachtet.

Die Garage wird aufgrund von Erfahrungswerten mit einer Monatsmiete von 50,00 € in Ansatz gebracht.

Als Rohertragsfaktor der Mittelwert (26,2) für angemessen erachtet.

Wohnhaus: 7,00 €/m² x 160 m² =	1.120,00 €
Garage: =	50,00 €
Gesamtmiete: =	1.170,00 €
Jahresmiete: 1.170,00 € x 12 =	14.040 €
Ertragswert: 26,2 x 14.040 € =	367.848 €
Ertragswert (überschlägig): rd. 368.000 €	

3. Wertbeurteilung (überschlägig)

Bei der Wertbeurteilung muss allerdings beachtet werden, dass die angegebenen Werte keine mathematisch exakt ermittelbaren Größen sind, und dass es sich bei der Ermittlung der Werte nur um eine „Schätzung“ handeln kann. Zu den wesentlichen Aufgaben der Wertermittlung gehört es, verbleibende Restunsicherheiten durch fach- und sachkundige Beurteilung abzuwägen, die Wertermittlung soll schlüssig und das Ergebnis wirtschaftlich vernünftig sein. Es wird von einem Genauigkeitsgrad von bis zu ± 20 bis $\pm 30\%$ ausgegangen.

Diese Stellungnahme ist aus Anlass einer Vermögensprüfung für das Jobcenter Wuppertal erstellt worden und kann nicht als Grundlage für anderweitige Vermögensdispositionen herangezogen werden.

Von der Miteigentümerin (Frau Silke Weinreich) wurden in einem Erhebungsbogen Angaben zu dem zu bewertenden Objekt gemacht.

Da diese Angaben allerdings sehr lückenhaft waren, beruht diese Stellungnahme im Wesentlichen auf Annahmen.

Wertermittlungstichtag: 15.07.2025

Grundstück Ennepetal, Neuenlander Str. 10 ca. 355.000 €

Freundliche Grüße

Im Auftrag

Cummerwie

-Vorsitzender-

