

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB des im Grundbuch von Bönen, Blatt 4388 eingetragenen 40.174/1.000.000stel Miteigentumsanteils, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 13 im III. Obergeschoss mit Kellerraum Nr. 13, Flur 20, Flurstück Nr. 742, Bahnhofstr. 19, 59199 Bönen



Auftraggeber

Amtsgericht Unna

Aktenzeichen 002 K 018/23

Auftrag

vom 11.01.2024

Stichtag der Wertermittlung

20. März 2024

Ausfertigungen

4-fach, Amtsgericht Unna

1-fach, Handakte

Umfang

26 Seiten

Verkehrswert

75.000 €

Inhaltsverzeichnis

	Abschnitt	Seite
1	Tabellarische Zusammenfassung der Ergebnisse	3
1.1	Kurzbeschreibung	3
2	Allgemeine Angaben	4
2.1	Auftraggeber	4
2.2	Zweck	4
2.3	Ladungen, Ortsbesichtigung	4
2.4	Bewertungsgegenstand	4
2.5	Wertermittlungsgrundlagen	4
2.6	Allgemeine Wertverhältnisse	5
2.7	Allgemeine Bedingungen	5
3	Wertrelevante Merkmale	6
3.1	Makro- und Mikrolage	6
3.2	Grundstücksbeschreibung	8
3.3	Rechtliche Gegebenheiten	9
4	Beschreibung der Baulichkeiten	11
4.1	Allgemeine Hinweise	11
4.2	Allgemeine Merkmale	11
4.3	Ausstattung und Ausführung	12
4.4	Bauzustand	13
4.5	Hausverwaltung	13
4.6	Energetische Eigenschaft	14
4.7	Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft	14
5	Wertermittlung	15
5.1	Vorgehensweise	16
5.2	Ertragswert	16
5.3	Vergleichswert	21
5.4	Plausibilisierung	24
5.5	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	25
5.6	Gewichtung der Ergebnisse	25
6	Verkehrswert	26
6.1	Definition	26
6.2	Lage auf dem Grundstücksmarkt	26
6.3	Ergebnis	26
	Anlagen	
7	Auszug aus der Fotodokumentation	28
8	Grundriss	30
9	Lageplan	31
10	Kellerflächen	32
11	Wohnfläche	33
12	Regionalkarte	34

Diese Pdf-Fassung des Gutachtens enthält keine Anlagen. Das Originalgutachten kann nach vorheriger Terminvereinbarung beim Amtsgericht Unna eingesehen werden!

1 Tabellarische Zusammenfassung der Ergebnisse

Auftraggeber/Aktenzeichen	AG Unna, Friedrich-Ebert-Str. 65a, 59425 Unna 002 K 018/23
Bewertungsgegenstand	Grundbuch Bönen, Blatt 4388, 40.174/ 1.000.000stel Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigen- tum an der Wohnung Nr. 13 im III. Obergeschoss mit Kellerraum Nr. 13, Flur 20, Flurstück Nr. 742, Bahn- hofstr. 19, 59199 Bönen
Wohnfläche	72,63 m²
Stichtag der Wertermittlung	20.03.2024
Abschluss der Recherchen	24.04.2024
Rechte und Lasten in Abt II	Beschränkt persönliche Dienstbarkeiten, nicht abtret- bare Eigentumsübertragungsvormerkung, Zwangsver- steigerungsvermerk
Baurecht	Bebauungsplan Nr. 2a vom 28.05.1971
Baulasten	keine
Altlasten	keine
Wohnungsbindung	keine
Erschließungsbeiträge	keine
Bergschadensgefährdung	keine
Maßgebliche Bewertungsverfahren	Ertragswert- und Vergleichswertverfahren nach Immo-WertV
Objektspez. Grundstücksmerkmale	1.500 EUR (Baumängel und Bauschäden)
Bodenwertanteil	11.959 EUR
Ertragswert	65.938 EUR
Vergleichswert	107.010 EUR
Verkehrswert	75.000 EUR

1.1 Kurzbeschreibung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein im Zentrum von Bönen gelegenes, in 1972 bebautes Grundstück mit einer Größe von 2.053 m². In 1992/93 wurde Wohnungseigentum begründet.

Die baulichen Anlagen bestehen aus einem 6-geschossigen Hochhaus mit 24 Eigentumswohnungen. Das Gemeinschaftseigentum befindet sich im Wesentlichen in einem normalen Unterhaltungszustand, allerdings ist der Mülltonnenplatz, das Treppenhaus und die Briefkastenanlage sehr ungepflegt.

Die 3-Raum-Wohnung befindet sich in einem normalen Renovierungszustand. Sie ist vermietet, Warmmiete gemäß Angabe des Mieters 750 € monatlich. Die Wohnfläche beträgt nach den vorliegenden Unterlagen ca. 73 m². Das Ganze in zentraler Lage von Bönen mit guten Einkaufs-, PKW- und ÖPNV-Verbindungen.

2 Allgemeine Angaben

- 2.1 Auftraggeber** Amtsgericht Unna, Aktenzeichen K 018/23
- 2.2 Zweck** Ermittlung des Verkehrswerts im Zwangsversteigerungsverfahren
- 2.3 Ladungen, Ortsbesichtigung** Mit Schreiben vom 14.02.2024 wurden die Beteiligten vom geplanten Ortstermin am 20.03.2024 unterrichtet. Es nahm nur der Sachverständige und teilweise der Mieter teil.
- 2.4 Bewertungsgegenstand** Grundbuch von Bönen, Blatt 4388, 40.174/1.000.000stel Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 13 im III. Obergeschoss mit Keller-raum Nr. 13, Flur 20, Flurstück Nr. 742, Bahnhofstr. 19, 59199 Bönen
- 2.5 Wertermittlungsgrundlagen**
- Wesentliche rechtliche Grundlagen** Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen:
- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
 - Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
In der jeweils geltenden Fassung
- wesentliche Literatur**
- Kleiber Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar/Handbuch, 6. Auflage
 - Sommer/Piehler Grundstücks- und Gebäudewert ermittlung für die Praxis (fortlaufende Aktualisierung)
 - Sommer/Kröll, Lehrbuch zur Grundstückswert-ermittlung
 - Zimmermann/Heller Der Verkehrswert von Grundstücken
- Unterlagen vom Amtsgericht**
- Gutachterauftrag vom 11.01.2024
 - Grundbuchauszug vom 11.01.2024
 - Liste Lage- und Objektbeschreibung
 - Beteiligtenliste

Arbeitsunterlagen

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Auskunft über Bergschäden
- Bauakte Kreis Unna
- Auskunft Altlasten
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Basisdaten Geo-Port
- Mietspiegel Gemeinde Bönen 2024
- Eigene Marktuntersuchungen sowie Auskünfte von Behörden, Handwerkern und diversen Marktteilnehmern

2.6 Allgemeine Wertverhältnisse

Grundlage einer fundierten Wertermittlung ist eine hinreichend genaue Qualifizierung sowohl des Zustands des zu bewertenden Grundstücks als auch der zum Vergleich heranzuziehenden Grundstücke. Die allgemeinen Wertverhältnisse eines Grundstücks bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände.

Dazu zählen Wirtschaftssituation, Kapitalmarkt, Entwicklungen am Ort, Zinserwartung, Bevölkerungsdichte und Bevölkerungsstruktur. Es handelt sich bei den allgemeinen Wertverhältnissen um eine Vielzahl von Umständen, die zum Teil ganz allgemein gelten oder auch nur im Ort oder auf Grundstücksteilmärkten für bestimmte Grundstücksarten relevant sind.

2.7 Allgemeine Bedingungen

Soweit Feststellungen zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten, geschah dies ausschließlich anhand der Ortsbesichtigung, der vorgelegten Unterlagen und Angaben aus gemeindeeigenen Verzeichnissen, soweit diese im Rahmen der Datenerhebungen zu erreichen waren.

Eine Prüfung von öffentlich – rechtlichen Bestimmungen, Genehmigungen, Auflagen oder Verfügungen bezüglich des Bestandes und der Nutzung der baulichen Anlagen erfolgte nur insoweit, wie dies für die Wertermittlung hier von Notwendigkeit war.

3 Wertrelevante Merkmale

3.1 Makro- und Mikrolage

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	Arnsberg
Kreis	Unna
Gemeinde	Bönen ist eine Gemeinde im Kreis Unna. Sie gehört zum östlichen Rand des Ruhrgebietes. Die Gemeinde Bönen besteht aus den sechs Ortsteilen: Altenbögge-Bönen, Bramey-Lenningsen, Flierich, Nordbögge, Osterbönen und Westerbönen und hat insgesamt rund 19.000 Einwohner (31.12.2022).
Verkehrsanbindung/ Infrastrukturen	siehe nachstehende Mikrolage
Wohnlage	Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage im Sinne des Mietspiegels der Gemeinde Bönen.
Umliegende Städte	Im Norden und Osten grenzt die kreisfreie Stadt Hamm an das Bönener Gemeindegebiet, südliche Nachbarkommune ist die Kreisstadt Unna. Westlich von Bönen liegt die Stadt Kamen (Kreis Unna).
Nähere Umgebung	In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich überwiegend Mehrfamilienwohnhäuser. in offener und geschlossener Bauweise unterschiedlicher Baujahre sowie eine Tankstelle.
Straßenart	Gemeindestraße
Lagebeurteilung	Es handelt sich um eine Lage mit folgenden wesentlichen Eigenschaften: <ul style="list-style-type: none">• mittlere Wohnlage innerhalb von Bönen• durchschnittliche Nachfrage• gute Verkehrsanbindung, gute Infrastruktur• normale Verkehrsimmissionen• kein direkt zugeordneter Stellplatz in Tiefgarage

3.2 Grundstücksbeschreibung

Lage, Topographie, Größe und Zuschnitt

Das Grundstück liegt im Zentrum von Bönen an der Bahnhofstraße mit überwiegend von Durchgangsverkehr geprägtem Verkehrsaufkommen.

Das Bewertungsgrundstück ist rechteckig zugeschnitten. Das Geländeniveau ist eben. Der Baugrund ist, soweit augenscheinlich ersichtlich, normal tragfähig. Die Größe ist laut Bestandsverzeichnis mit 2.053 m² angegeben.

Immissionen

Anlässlich der Ortsbesichtigung waren die üblichen Geräuschimmissionen einer Hauptverkehrsstraße wahrnehmbar.

Entsorgung/ Versorgung

öffentliche Abwasseranlage, Trinkwasser, Strom, Gas

Erschließungsbeiträge

Das Grundstück ist öffentlich erschlossen (Abwasser, Frischwasser, Strom). Die Auskunft der Gemeinde Bönen ergab, dass die Erschließungskosten abgerechnet und bezahlt sind.

Weitere Ausbaumaßnahmen, die entsprechende Beiträge gemäß § 8 KAG auslösen würden, sind aus heutiger Sicht nicht in der mittelfristigen Finanzplanung (5 Jahre) vorgesehen.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Wohnbaufläche und Sanierungsgebiet dargestellt.

Planungsrecht

Bebauungsplan Nr. 2 a vom 28.05.1971.

Altlasten

Es besteht kein Altlastenverdacht gemäß schriftlicher Auskunft Kreis Unna.

Baulasten

Es bestehen keine Baulasteintragungen gemäß Auskunft Kreis Unna.

Wohnungsbindung

Es besteht keine Wohnungsbindung gemäß Mitteilung des Kreises Unna

3.3 Rechtliche Gegebenheiten

Rechte und Lasten
Abt. II Grundbuch
(wesentlicher Inhalt)

folgende Rechte:

lfd. Nr. 1,

beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Ruhrkohle AG, dass bergbauliche Einwirkungen mit der Maßgabe zu dulden sind, dass für einen verursachten Minderwert der Grundstücke und Baulichkeiten kein Ersatz bis zur Höhe von 10 % des Verkehrswertes beansprucht werden kann.

lfd. Nr. 2,

beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Ruhrkohle AG, dass bergbauliche Einwirkungen mit bder Maßgabe zu dulden sind, dass für einen verursachten Minderwert der Grundstücke und Baulichkeiten kein Ersatz bis zur Höhe von 10 % des Verkehrswertes beansprucht werden kann.

lfd. Nr. 3,

beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Ruhrkohle AG, dass bergbauliche Einwirkungen mit der Maßgabe zu dulden sind, dass für einen verursachten Minderwert der Grundstücke und Baulichkeiten kein Ersatz bis zur Höhe von 10 % des Verkehrswertes beansprucht werden kann.

Lfd. Nr. 4

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zum Bau, Betrieb und Unterhaltung einer Wasserleitung in einem Schutzstreifen) für die Gelsenwasser AG in Gelsenkirchen. Bezugnahme Bewilligung: 14. Mai 1979. Eingetragen am 12. Juli 1979.

Lfd. Nr. 8

Nicht abtretbare Eigentumsübertragungsvormerkung fürBezug Bewilligung vom 28.06.2023, Eingetragen am 07.07.2023.

Bei der lfd. Nr. 8 (nicht abtretbare Eigentumsübertragungsvormerkung) wird angenommen, dass sie im Zuge des Zwangsversteigerungsverfahrens gelöscht wird.

lfd. Nr.9

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Unna Abt. 2 K 18/23. Eingetragen am 11.10.2023.

**Bergschäden
(wesentlicher Inhalt)**

Gemäß schriftlicher Mitteilung der Bezirksregierung Arnsberg vom 19.02.2024 liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Monopol III“ und über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.

Es besteht danach keine Bergschadensgefährdung gemäß Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, es wird jedoch empfohlen die Eigentümerin RAG um weitere Auskünfte zu bitten.

Diese teilt mit Schreiben vom 22.02.2024 mit, dass die bergbauliche Überprüfung ergeben hat, dass Maßnahmen gegenbergbauliche Einwirkungen aus tiefer Abbautätigkeit nicht für erforderlich gehalten werden.

Insofern werden die oben beschriebenen, in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten für die Ruhrkohle AG **nicht** für bewertungsrelevant erachtet.

4 Beschreibung der Baulichkeiten

4.1 Allgemeine Hinweise

Der zum Wertermittlungsstichtag geltende bauliche Zustand des Objektes ergibt sich im Wesentlichen aus der Fotodokumentation und der nachfolgenden Beschreibung. Die Baubeschreibung ist vom Unterzeichner anhand der gegebenen Erklärungen, sowie der erfolgten Ortsbesichtigung nach bestem Wissen und Gewissen angefertigt worden, sie gilt jedoch nicht als zugesicherte Eigenschaft des bewerteten Objektes im Sinne des Gesetzes.

Vielmehr stellt diese Baubeschreibung nur eine äußerst grobe Beschreibung der wichtigsten verwendeten Baustoffe und Bauteile dar, soweit der Unterzeichner dies einsehen konnte. Dies betrifft insbesondere Bauteile, in die ein Einblick naturgemäß nicht möglich ist, etwa wie Deckenkonstruktionen, Wandaufbau mehrschaliger Wände, Klärgruben, Erdtanks, Fundierungen, Wärmedämmungen, Abdichtungen, Dränagen, Holzbockbekämpfungen, das Baulalter usw.

Auch erfüllt die Baubeschreibung nicht den Zweck eines Bauschadengutachtens; nur solche Mängel oder Schäden, die visuell erkennbar waren, sind hier aufgelistet. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen.

Visuell waren keine solche Schädlinge zu erkennen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.

4.2 Allgemeine Merkmale

Die baulichen Anlagen wurden im Jahr 1972 errichtet und bestanden ursprünglich aus einer Wohnanlage mit sechs Gebäuden und 136 Mietwohnungen.

Im Jahr 1992/93 wurde Wohnungseigentum begründet. Das Gebäude „Bahnhofstr. 19“ besteht heute aus einem 6-geschossigen Wohngebäude bestehend aus einer Eigentümergemeinschaft mit 24 Eigentumswohnungen.

Die zu bewertende Wohnung Nr. 13 befindet sich im III. Obergeschoss links. Die Wohnfläche beträgt gemäß Angaben aus der Bauakte rund 73 m².

4.3 Ausstattung und Ausführung (wesentliche Merkmale)

Gemeinschaftseigentum

Konstruktion	Massivbauweise
Fundament/Boden	Beton
Außenwände	Massivmauerwerk
Innenwände	nicht bekannt
Decken	Stahlbeton
Fassade	verkleidet, Waschbetonplatten
Dach	Flachdach als „Kaltdach“
Fenster	Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung und Rollläden
Aufzug	Fahrstuhlanlage, modernisiert in 2023
Hauseingangstür	Kunststoff/Metallkonstruktion
Treppenhaus	Beton
Heizung/Warmwasser	Gaszentralheizung mit Warmwasseraufbereitung
Heizkörper/Leitungen	Stahlradiatoren mit Heizkörperventilen

Elektroinstallation zeitgemäße Elektroinstallation unter Putz; Zähler- und Sicherungskasten

Wohnung

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten folgende Ausstattungsmerkmale festgestellt werden:

Fußböden: größtenteils Laminat, Fliesen, Küche und Bad gefliest,

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Türen: im Wesentlichen Holztürblätter in Holzrahmen, Wohnungsabschlusstür aus Holz

Wände und Decken: überwiegend tapeziert und gestrichen oder gestrichener Innenglattputz, Wände im Bad größtenteils gefliest

innen liegendes Bad mit Wanne, WC und Waschbecken
Türsprechanlage

Außenanlagen

Die Außenanlagen sind geprägt durch befestigte Zuwegungen, Parkplätze, Mülltonnenplatz, Spielplätze sowie durch Rasen-, Strauch- und Baumbepflanzung

Kellerraum

der Wohnung zugeordneter Kellerverschlag

Energieausweis

vermutlich kein Energieausweis

Derzeitige Nutzung

vermietet

4.4 Bauzustand

Gemeinschaftseigentum Die baulichen Anlagen des Gemeinschaftseigentums befinden sich im Wesentlichen in einem dem Baualter entsprechend normalen Bau- und Unterhaltungszustand, allerdings machen der Mülltonnenplatz, das Treppenhaus und die Briefkastenanlage einen sehr ungepflegten Eindruck.

Sondereigentum Die Wohnung weist einen normalen Unterhaltungszustand auf. Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten mit Ausnahme der Wohnungseingangstür, die beschädigt ist und nicht mehr geschlossen werden kann, keine auffälligen Unterhaltungsrückstände und Schäden festgestellt werden. Die Kosten werden grob überschlägig auf 1.500 € geschätzt.

Aufteilung/Wohnfläche Die Aufteilung der Wohnung kann dem nachfolgend abgedruckten Grundriss entnommen werden. Hierbei handelt es sich um eine nicht maßstabsgerechte Verkleinerung des Aufteilungsplans. Die Wohnfläche wurde aus den Unterlagen der Bauakte entnommen und beträgt 72,63 m².

4.5 Hausverwaltung

Die Hausverwaltung wird durch die Firma André Beck-schulte Immobilien-Management, Friedrich-Ebert-Str. 76, 59425 Unna durchgeführt, Tel. 02303 – 94 23 70. Folgende Unterlagen der WEG-Verwaltung wurden mir zur Verfügung gestellt:

Abrechnung 2022
Wirtschaftsplan 2023
Beschluss-Protokolle Eigentümerversammlungen
Teilungserklärung

Abrechnung 2022

Aus der Verwalterabrechnung 2022 ist festzustellen, dass für das Gebäude sehr hohe Betriebskosten anfallen, teilweise aufgrund gestiegener Energiekosten und Contractingverträgen (Je nach Contracting-Modell des Liefer-, Anlagen-, Energie- oder Wärme-Contractings bezieht sich der Begriff auf die Bereitstellung von Betriebsstoffen wie Wärme, Strom, Kälte, Druckluft usw. sowie den Betrieb zugehöriger Anlagen).

Laut vorliegender Abrechnung für das Jahr 2022 lag das Abrechnungsergebnis für die Wohnung Nr. 13 bei 7.236,73 EUR. Dieser Betrag umfasst im Wesentlichen die öffentlichen Lasten (ohne Grundsteuer) Ich gehe davon aus, dass die Abrechnung der Grundsteuer – wie allgemein üblich

unmittelbar zwischen der Gemeinde Bönen und den jeweiligen Wohnungseigentümern erfolgt. Das Hausgeld teilt sich laut der Abrechnung wie folgt auf: 6.293,74 EUR umlagefähige Kosten, 948,01 EUR nicht umlagefähige Kosten.

Rücklagen

Gemäß Angabe der Hausverwaltung Beckschulte besteht keine Instandhaltungsrücklage, weil sich die Eigentümer dagegen entschieden haben, obwohl diese laut Teilungserklärung vereinbart ist.

Wirtschaftsplan

Laut Wirtschaftsplan liegen die Hausgeldvorauszahlungen für das Jahr 2023 bei 7.545,49 EUR, das sind rund 630 EUR pro Monat.

Eigentümersammlungen

Den Protokollen der Eigentümersammlungen und der Beschlusssammlung ist zu entnehmen, dass keiner der Eigentümer, wie ansonsten üblich, in den Verwaltungsbeirat gewählt werden möchte. Die in 2022 beschlossene Modernisierung der Aufzugsanlage wurde durch eine Sonderumlage beschlossen, da es keine Instandhaltungsrücklage gibt.

Der Verwalter wurde bis zum 31.12.2025 wieder gewählt. Weitere Besonderheiten sind den Unterlagen nicht zu entnehmen.

Teilungserklärung

Die Teilungserklärung vom 22.01.1993 einschließlich Aufteilungspläne lagen mir vor. Sie enthalten die üblichen Regelungen. Laut der Teilungserklärung befinden sich in der Wohnanlage 24 Wohneinheiten. Die Wohnanlage besteht aus dem Haus Bahnhofstraße 19.

4.6 Energetische Qualität

Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen und der daraus resultierenden Kosten kann nur durch einen entsprechenden Spezialisten angefertigt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens ist eine derartige Analyse nicht möglich.

4.7 Allgemeine Beurteilung

Die baulichen Anlagen befinden sich in einem normalen Bau- und Unterhaltungszustand. Insbesondere die Aufzugsanlage, das Treppenhaus und die Briefkastenanlage machen einen ungepflegten Eindruck, der nach Angabe der Hausverwaltung durch die Bewohner verursacht wird. Ab diesem Jahr wurde zusätzlich ein Reinigungsunternehmen beauftragt. Insgesamt handelt es sich um ein Objekt in normaler Innenstadtlage mit guten Nahverkehrsverbindungen, Infrastruktureinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten.

5 Wertermittlung

- Vorbemerkung** Grundsätzlich können für die Bewertung von Eigentumswohnungen das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Vergleichswertverfahren herangezogen werden, wobei der Verkehrswert aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen ist.
- Ertragswertverfahren** Auch das Ertragswertverfahren bietet sich beim Wohnungseigentum an: Die Wertigkeit des gesamten Wohnungseigentums, also des Miteigentumsanteils mitsamt des untrennbar damit verbundenen Sondereigentums an einer Wohnung, kann auch durch die Miete zum Ausdruck gebracht werden. Da Eigentumswohnungen zu einem großen Teil als Anlageobjekte gehalten werden, lässt sich in der Regel eine Miete unschwer feststellen oder als vergleichbar heranziehen.
- Hinzu kommt, dass Eigentumswohnungen in vielen Komponenten den Charakter einer Mietwohnung haben. Kaufentscheidungen hinsichtlich einer Eigentumswohnung werden oftmals vor dem Hintergrund einer "ersparten Miete" gefällt; auch insofern liegt also ein Ertragswertdenken nicht fern.
- Vergleichswertverfahren** Für die Bewertung von Eigentumswohnungen bietet es sich an, das Vergleichswertverfahren anzuwenden, denn zahlreiche Eigentumswohnungen werden mit ihrem Preis je Quadratmeter Wohnfläche gehandelt.
- Das Vergleichswertverfahren kann immer dann zur Bewertung von Eigentumswohnungen herangezogen werden, wenn genügend Kaufpreise von vergleichbaren Wohnungen vorliegen. Für die zu bewertende Wohnung konnten Kaufpreise aus zeitnahen und zurückliegenden Kauffällen in ausreichender Anzahl recherchiert werden. Insofern kann das Vergleichswertverfahren zur Bewertung der Wohnung angewandt werden.
- Sachwertverfahren** Das Sachwertverfahren ist völlig ungeeignet: Es ist nämlich in der Regel nicht möglich, die Substanz von Räumen im Sondereigentum genau von der übrigen Substanz des Hauses zu trennen.

5.1 Vorgehensweise

Als Ergebnis und Konsequenz für die Vorgehensweise bleibt festzuhalten, dass Wohnungseigentum entsprechend dem Geschehen auf dem Grundstücksmarkt am sinnvollsten mit dem Vergleichswertverfahren und dem Ertragswertverfahren bewertet wird. Insofern werden im vorliegenden Fall das Vergleichs- und das Ertragswertverfahren angewandt. Die Wertung und Abwägung der Ergebnisse beider Verfahren führt dann zum Verkehrswert.

Hinweis

Bei den nachfolgenden Kalkulationen handelt es sich um die Wiedergabe der Ergebnisse eines DV-unterstützten Rechengangs. In den Nachkommastellen sind daher im Gutachtentext Rundungen vorgenommen worden. Insofern kann der Nachvollzug der Kalkulationen mit den aufgeführten gerundeten Werten zu geringen Abweichungen führen.

5.2 Ertragswert

Das Allgemeine Ertragswertverfahren nach § 17 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV ist wie folgt aufgebaut:

	Rohertrag
–	Bewirtschaftungskosten
=	Reinertrag
–	Bodenwertanteilsverzinsung
=	Gebäudereinertrag
x	Barwertfaktor zur Kapitalisierung
=	Gebäudeertragswert
+	Bodenwertanteil
=	Ertragswert

Die Eingangsgrößen des Ertragswertverfahrens werden im Folgenden zunächst quantifiziert. Daran anschließend wird die Ertragswertermittlung mit den abgeleiteten Eingangsgrößen durchgeführt.

Rohertrag

Gemäß § 18 der ImmoWertV ergibt sich der Rohertrag aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen.

Mietspiegel

Der für die Gemeinde Bönen gültige Mietspiegel (01.01.2024) bezieht sich auf preisfreie (freifinanzierte) Mietwohnungen in mittlerer Wohnlage mit einer Größe zwischen 46 – 100 m² Wohnfläche. Wohnungen der Baujahre 1965 – 1977 weisen eine ortsübliche Vergleichsmiete (Mittelwert) von 5,28 €/m² innerhalb einer Spanne von 4,43 – 6,21 €/m² aus.

Folgende Zuschläge werden angerechnet:

Aufzug	+ 0,40 €/m ²
Barrierefreier Zugang	+ 0,10 €/m ²
Gesamt	+ 0,50 €/m ²

Abschläge vom Tabellenwert sind nicht erforderlich.

Marktübliche Mieteinnahmen

Für die weitere Bewertung wird daher in Anlehnung an den Mittelwert des Mietspiegels sowie unter Berücksichtigung der zuvor aufgeführten Zuschläge von einer marktüblichen Nettomiete von 5,28 € + 0,50 € = 5,78 €/m² x 72,63 m² = 419,80 € monatlich ausgegangen.

Rohertrag jährlich rund 5.038 €

Bewirtschaftungskosten Von den vorgenannten Beträgen müssen, um den Reinertrag ermitteln zu können Bewirtschaftungskosten abgezogen werden. Zu den Bewirtschaftungskosten zählen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Verwaltungskosten Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie die Kosten für die Prüfungen des Jahresabschlusses oder der Geschäftsführung des Eigentümers.

Sie fallen auch dann an, wenn der Eigentümer die Verwaltung selbst durchführt. Im gegebenen Fall werden die Verwaltungsgebühren in Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie, BWK-Ansätze 2024 von rund 420 € jährlich als angemessen erachtet.

Instandhaltungskosten Instandhaltungskosten sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen.

Im gegebenen Fall wird ein Ansatz von rund 13,80 € je m² Wohnfläche in Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie, BWK Ansätze 2024 für angemessen erachtet.

- Mietausfallwagnis** Das Mietausfallwagnis deckt das “unternehmerische“ Risiko ab, welches entsteht, wenn Wohn- und Gewerbe- raum frei wird und nicht sofort wieder zu vermieten ist. In diesem Fall bildet sich eine Ertragslücke, die mit dem Mietausfallwagnis aufgefüllt werden soll. Im gegebenen Fall dürfte ein Ansatz von 2 % gerechtfertigt sein.
- Betriebskosten** Betriebskosten sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen des Grundstücks sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen (§ 18 Abs. 3 WertV, § 27 Abs. 2 II. BV). Sie kommen nur dann zum Ansatz, wenn sie nicht auf die Miete umgelegt werden können.
- Liegenschaftszinssatz** Für die Wertermittlung von Immobilien nach dem Ertragswertverfahren ist der Liegenschaftszins von großer Bedeutung. Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, d.h. er stellt ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar.
- Der Liegenschaftszinssatz ist nicht mit dem Kapitalmarktzinssatz gleichzusetzen, da er weniger zeitlichen Schwankungen ausgesetzt ist. Nach § 21 (2) der ImmoWertV wird der Liegenschaftszins „auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt“. Der Ertragswert ist im Allgemeinen der Wert von Immobilien, die unter Beachtung von Renditegesichtspunkten gehandelt werden. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes richtet sich nach der Gebäudeart. Für Ein- und Zweifamilienhäuser ist der Zinssatz geringer als bei Mehrfamilienhäusern oder gewerblich genutzten Objekten.
- Der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Unna hat für vermietetes Wohnungseigentum Liegenschaftszinssätze in Höhe von durchschnittlich 1,5 % mit einer Standardabweichung von + 2,44 % veröffentlicht. Folgende Aspekte müssen in dem zu bewertenden Fall jedoch berücksichtigt werden, wie bereits unter Punkt 4 beschrieben:
- Die Eigentümergemeinschaft hat entschieden, keine Instandhaltungsrücklage anzusparen, um größere Instandhaltungsmaßnahmen zu finanzieren.

Damit kann, je nach Erfordernis eine nicht unerhebliche Sonderumlage auf die einzelnen Eigentümer zukommen, wenn größere Maßnahmen notwendig werden.

Des Weiteren sind die Betriebskosten nahezu so hoch, wie die Mieteinnahmen. In dem Fall beträgt die Warmmiete gemäß Angabe des Mieters 750 € und das monatliche Hausgeld gemäß Wirtschaftsplan 2023/24 630 €.

Insofern wird aufgrund des deutlich über dem Durchschnitt liegenden Risikos ein Liegenschaftszinssatz im oberen Bereich der Bandbreite von 3,5 % für gerechtfertigt gehalten.

Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

Laut Gutachterausschuss ist für Wohnobjekte eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren anzusetzen. In dem zu bewertenden Fall wird aufgrund des Baualters in Anlehnung an eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rund 30 Jahren angenommen.

Bodenwertanteil

Für die Richtwertzone mit dem Bewertungsobjekt wurde vom Gutachterausschuss folgender Bodenrichtwert ermittelt (Stichtag: 01. Januar 2024):

- Bodenrichtwert 145 EUR/m²
- Erschließungszustand erschließungsbeitragsfrei
- Nutzungsart Wohnbaufläche
- Geschosszahl II – VIII
- Tiefe 40 Meter

Die wertbestimmenden Merkmale des Bodenrichtwerts stimmen mit denen des Bewertungsobjekts überein. Auf der Grundlage des Bodenrichtwerts halte ich daher für das Grundstück mit der zu bewertenden Wohnung einen Bodenwert von 145 EUR/m² für angemessen. Es ergibt sich somit folgender Bodenwertanteil:

	Ausgangswert	145 EUR/m ²
x	Grundstücksgröße	2.053 m ²
=	Gesamtbodenwert	297.685 EUR
x	Miteigentumsanteil	40.174/1.000.000stel
=	Bodenwertanteil rund	11.959 EUR

Eingangsdaten für den Ertragswert	
Rohertrag (€/J)	5.038
Verwaltungskosten (€/J)	420
Instandhaltungskosten (€/J)	1.002
Mietausfallwagnis (% des Rohertrags)	2,00
Betriebskosten (% des Rohertrags)	
Liegenschaftszinssatz (Prozent)	3,50
Bes. objektspez. Grundstücksmerkmale (€)	-1.500

Allgemeiner Ertragswert	
Rohertrag (€/J)	5.038
Verwaltungskosten (€/J)	420
Instandhaltungskosten (€/J)	1.002
Mietausfallwagnis (€/J)	101
Betriebskosten (€/J)	
- Bewirtschaftungskosten (€/J)	1.523
= Grundstücksreinertrag (€/J)	3.515
- Bodenwertanteil (€/J)	417
= Gebäudereinertrag (€/J)	3.098
x Vervielfältiger	18,392 ...
= Gebäudeertragswert (€)	56.979
+ Vorderlandwert (€)	11.959
= vorläufiger Ertragswert (€)	68.938
- bes. objektspez. Grundstücksmerkmale (€)	-1.500
Allgemeiner Ertragswert (€):	67.438

5.3 Vergleichswert

Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert eines Bewertungsobjektes durch den Vergleich mit Kaufpreisen vergleichbarer Objekte ermittelt. Das Vergleichswertverfahren ist wie folgt aufgebaut:

- Ermittlung von Kaufpreisen vergleichbarer Wohnungen
- Berücksichtigung von Abweichungen
- = Vergleichswert

Laut schriftlicher Auskunft des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Unna vom 21. März 2024 liegen die nachfolgend angegebenen Kaufpreise für Eigentumswohnungen aus der näheren Umgebung des Bewertungsobjekts vor.

Vergleichsdaten

Gemäß Auszug aus der Kaufpreissammlung wurden Verkaufspreise für Eigentumswohnungen aus den Jahren 2022 – 2023 herangezogen.

Herausgefiltert wurden Kauffälle in Bönen aus den Objekten Bahnhofstr. 19, 21 und Adalbertstr. 1, jeweils Hochhauscharakter mit mehr als 20 Wohnungen.

Nr.	Kaufjahr	Wohnfläche in m ²	Kaufpreis in EUR pro m ² Wohnfläche
1	2022	88	2.077
2	2022	50	2.820
3	2022	62	1.129
4	2022	78	2.076
5	2022	87	2.059
6	2022	87	2.059
7	2022	79	2.051
8	2022	78	1.532
9	2022	72	1.111
10	2022	62	2.177
11	2023	72	1.527
12	2023	62	1.750
13	2023	72	2.222
14	2023	74	811
gesamt			25.401

Das arithmetische Mittel, (Quotient aus der Summe aller Werte und der Anzahl der Werte) Kaufpreis je m² beträgt rund 1.814 €/m².

Anpassung an die Allgemeinen Wertverhältnisse

Die Verkäufe Nr. 1 bis 10 stammen aus dem Jahr 2022 und die Verkäufe Nr. 11 bis 14 aus dem Jahr 2023. Hierzu ist insofern jeweils die Preisentwicklung im Vergleich zum Folgejahr (Baualtersklasse 1970 – 1979) zu berücksichtigen und die Werte entsprechend anzupassen.

Gemäß Gutachterausschussbericht 2024 fielen die Preise für 2022 um 16,3 % und 2023 im Durchschnitt um weitere 8,6 %. Insofern zeigen sich nach der Berücksichtigung der Preisentwicklung nachfolgende Vergleichswerte:

Nr.	Kaufjahr	Wohnfläche in m ²	Kaufpreis in EUR pro m ² Wohnfläche
1	2022	88	1.589
2	2022	50	2.157
3	2022	62	864
4	2022	78	1.588
5	2022	87	1.575
6	2022	87	1.575
7	2022	79	1.569
8	2022	78	1.172
9	2022	72	850
10	2022	62	1.665
11	2023	72	1.168
12	2023	62	1.339
13	2023	72	1.700
14	2023	74	620
gesamt			19.431

Das arithmetische Mittel, (Quotient aus der Summe aller beobachteten Werte und der Anzahl der Werte) Kaufpreis je m² beträgt rund nun 1.388 €/m².

Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse

Um auszuschließen, dass die obige Auswertung Preise enthält, die aufgrund ungewöhnlicher und persönlicher Verhältnisse zustande gekommen sind, müssen die Werte, die um mehr als 30 Prozent nach oben (Nr. 2) oder unten (Nr. 3, 9 und 14) von dem errechneten Mittelwert abweichen, herausgefiltert werden.

Nr.	Kaufjahr	Wohnfläche in m ²	Kaufpreis in EUR pro m ² Wohnfläche
1	2022	88	1.589
4	2022	78	1.588
5	2022	87	1.575
6	2022	87	1.575
7	2022	79	1.569
8	2022	78	1.172
10	2022	62	1.665
11	2023	72	1.168
12	2023	62	1.339
13	2023	72	1.700
gesamt			14.940

Ergebnis

Damit wird ein Ausgangswert von $(14.940/10)$ 1.494 €/m² als Vergleichswert festgestellt.

1.494 €/m² x 72,63 m² Wohnfläche

vorläufiger Vergleichswert rund

108.510 EUR

5.4 Plausibilisierung

Nachstehende Übersicht über die Vergleichspreise im Internet des Portals Geoport zeigt einen Wert von 1.495 €/m² Wohnfläche = 108.582 € und bestätigt damit das Ergebnis.

on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien

59199 Bönen, Bahnhofstr. 19

Informationen zur Lage

Stadt	Bönen
Stadtteil	
Postleitzahl	59199
Straße	Bahnhofstr.
Hausnummer	19

Objektangaben

Objektart	Eigentumswohnung
Wohnfläche	73
Grundstücksfläche	2053
Baujahr	1972
Ausstattung	normal
Zustand	durchschnittlich
Mindestangebote	6

* Wenn eine Mindestanzahl von Objekten mit der gewünschten Objektart und Miete zu der angegebenen Adresse nicht erreicht ist, erfolgt eine Aufweichung der Suchkriterien. Diese können der jeweiligen Bemerkung entnommen werden.

Informationen zur Lage - Vergleichspreise

Angemessener Wert [EUR/m ²]	1.495,00
Preisspanne [EUR/m ²]	1.220,00 bis 1.832,00
Bemerkung	<p>Es wurden 1355 Objekte im Umkreis von 10,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: September 2023). Daraus wurden die 20 geeignetsten Objekte für die Vergleichswertermittlung ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt weniger als 0,5 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichspreise werden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag angepasst.</p> <p>Der Vergleichspreis wurde unter Einbeziehung der folgenden 5 Vergleichsobjekte gebildet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 59199), Baujahr 1972, Wohnfläche 85 m², ursprünglicher Vergleichspreis 1400 €/m² - Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 59199), Baujahr 1972, Wohnfläche 80 m², ursprünglicher Vergleichspreis 1062 €/m² - Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 59199), Baujahr 1972, Wohnfläche 90 m², ursprünglicher Vergleichspreis 1544 €/m² - Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 59199), Baujahr 1970, Wohnfläche 90 m², ursprünglicher Vergleichspreis 1033 €/m² - Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 59199), Baujahr 1972, Wohnfläche 90 m², ursprünglicher Vergleichspreis 1311 €/m²

Informationen zur Lage - Vergleichsmietpreise

Angemessener Wert [EUR/m ²]	6,81
Preisspanne [EUR/m ²]	6,14 bis 7,54
Bemerkung	<p>Es wurden 1338 Objekte im Umkreis von 6,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: September 2023). Daraus wurden die 10 geeignetsten Objekte für die Ermittlung der Vergleichsmiete ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt weniger als 0,5 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichsmiete wurden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag angepasst.</p>

Informationen zu Daten

Quelle	on-geo GmbH
Stand	2023

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02579090 vom 18.03.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite 1

5.5 Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale

Beim Ertragswert und Vergleichswert sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale im Sinne der §§ 6 und 8 ImmoWertV aufgrund des Zustands der baulichen Anlagen zu berücksichtigen.

Die anlässlich des Ortstermins in der Wohnung ermittelten Baumängel und Bauschäden der Wohnungseingangstür von 1.500 EUR müssen an dieser Stelle wertmindernd berücksichtigt werden.

vorläufiger Ertragswert	67.438 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 1.500 EUR

Endgültiger Ertragswert 65.938 EUR

vorläufiger Vergleichswert	108.510 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 1.500 EUR

Endgültiger Vergleichswert 107.010 EUR

5.6 Gewichtung der Ergebnisse

Annahme

Nach Angabe des Verwalters wohnen überwiegend keine Eigennutzer in der Hochhaus-Anlage, daher gehe ich davon aus, dass der Interessentenkreis der Kapitalanleger deutlich höher ausfällt als der der Eigennutzer.

Aus diesem Grund halte ich im vorliegenden Fall eine 80-prozentige Gewichtung des Ertragswerts und eine 20-prozentige Gewichtung des Vergleichswerts für angemessen.

Mit diesen Gewichten ergibt sich der vorläufige Verkehrswert wie folgt:

	Vergleichswert 107.010 EUR	x 0,2	21.402 EUR
+	Ertragswert 65.938 EUR	x 0,8	52.750 EUR
=	Vorläufiger Verkehrswert		74.152 EUR

6 Verkehrswert

6.1 Definition

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

6.2 Lage auf dem Grundstücksmarkt

Die Wertermittlungsverfahren nach § 8 ImmoWertV sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Im vorliegenden Fall wurden das Ertragswertverfahren und das Vergleichswertverfahren angewendet.

Diese Verfahren haben für das Bewertungsobjekt die höchste Relevanz. Dabei wurden für das Ertragswertverfahren marktübliche Eingangsgrößen, wie zum Beispiel Mietspiegel, Bewirtschaftungskosten, Liegenschaftszinssatz, Restnutzungsdauer und Bodenwert angesetzt. Für das Vergleichswertverfahren wurden 14 Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses im Kreis Unna zugrunde gelegt. Weitere Korrekturen sind daher nicht erforderlich.

6.3 Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale wird der Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag 20. März 2024 geschätzt auf rund

**Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB des im-
Grundbuch von Bönen, Blatt 4388, 40.174/ 1.000.000
stel Miteigentumsanteils, und Sondereigentum an
der Wohnung Nr. 13 im III. Obergeschoss mit
Kellerraum Nr. 13, Flur 20, Flurstück Nr. 742,
Bahnhofstr. 19, 59199 Bönen**

75.000 EUR

fünfundsiebzigtausend

Schlusserklärung

Der Sachverständige erklärt, dass er dieses Gutachten in seiner Verantwortung nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung und ohne persönliches Interesse am Ergebnis, erstellt hat.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber bestimmt und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Vervielfältigungen und Verwendung durch Dritte sind nicht zulässig.

Dritte, die beabsichtigen, auf der Basis dieses Gutachtens Vermögensdispositionen zu treffen, werden darauf aufmerksam gemacht, dass der Inhalt der Wertermittlung für andere als die genannten Zwecke nicht verlässlich sein kann.

Menden, Freitag, 4. Juli 2025

Der Sachverständige

Ulrich Wimper

Diplom Sachverständiger (DIA)

*für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten*

Immobilienbewerter (IfS)

ImmoSchaden-Bewerter, Sprengnetter

EnergieWert-Experte, Sprengnetter

Wohnungsfachwirt (IHK)