

DIPL.-ING. F. AFSIN

Bauingenieur

Von der Industrie- und Handelskammer zu Dortmund
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung
Dipl.-Ing. F. Afsin
Stadtstraße 1 - 44532 Lünen
Tel: 02306 – 97 99 395 Fax: 02306 – 96 16 497
E-Mail: svafsin@t-online.de
Web: www.immobiliensbewertung-afsin.de

Datum: 21.10.2025

Gutachten-Nr.: 6414-25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für
den 231.370/100.000.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Ahornstraße 2 bis 18, 59423 Unna

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Haus Ahornstraße Nr. 18 im Erdgeschoss
mit Kellerraum Nr. 117 des Aufteilungsplanes



Es handelt sich hier um eine Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich vom Originalgutachten lediglich dadurch, dass sie keine Anlagen (Katasterplan, Stadtpläne, behördliche Auskünfte pp.) enthält. Aufgrund des Umstands, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck keine Haftung übernommen. gez. Dipl.-Ing. F. Afsin

Wohnungsgrundbuch von: Unna

Blatt: 13947

Gemarkung: Unna

Flur: 25

Flurstück: 670, 671, 672

Auftraggeber: Amtsgericht Unna; Aktenzeichen: 2 K 29/23

Wertermittlungsstichtag: 02.07.2025

Verkehrswert (unbelastet): 18.000,- €

in Worten: achtzehntausend Euro

Dieses Gutachten besteht aus 70 Seiten inkl. Anlagen. Es wurde in 5-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	4
2	Grundstücksbeschreibung	7
2.1	Tatsächliche Eigenschaften	7
1.1	Gestalt und Form	10
2.2	Erschließung und Baugrund.....	10
3	Rechtliche Gegebenheiten.....	13
3.1	Grundbuch	13
3.2	Eintragungen im Baulastenverzeichnis	14
3.3	Bindung durch öffentl. Mittel.....	14
3.4	Denkmalschutz.....	14
3.5	Bauleitplanung	14
4	Gebäudebeschreibung	16
4.1	Gebäude	16
4.1.1	Vorbemerkung.....	16
4.1.2	Energetische Qualität.....	16
4.1.3	Art der vorhandenen Bebauung	17
4.2	Beschreibung des Sondereigentums	19
4.2.1	Raumeinteilung	19
4.3	Rohbau des Gebäudes	20
4.4	Innenausbau/Ausstattung	22
4.5	Außenanlagen.....	23
5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	24
5.1	Baumängel und Bauschäden	24
6	Grundstückszubehör	24
7	Berechnung der Wohn- und Nutzfläche (gem. WOFIV).....	25
8	Angaben des Hausverwalters	25
9	Verkehrswertermittlung	26
9.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	26
9.2	Verfahrenswahl mit Begründung	27
9.3	Bodenwertermittlung	29
9.4	Ertragswertermittlung	31
9.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	31
9.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	32
9.4.3	Ertragswertberechnung	35
9.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	36
9.5	Vergleichswertermittlung	39
9.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	39
9.5.2	Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe	39
9.5.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis des Immobilienrichtwertes	40
9.5.4	Ermittlung des Immobilienrichtwertes: Eigentumswohnung	42
9.5.5	Ermittlung des Vergleichswertes	42
9.6	Verkehrswert (unbelastet)	43
10	Lasten und Beschränkungen	44
11	Literaturverzeichnis / Rechtsgrundlagen.....	45
12	Anlagen	46
12.1	Lagepläne	46
12.2	Flurkarte	48
12.1	Auskünfte	49
12.1.1	Baulastauskunft.....	49
12.1.2	Altlastenauskunft.....	50

12.1.3	Anliegerbescheinigung.....	53
12.1.4	Wohnungsbindung	54
12.1.5	Bergbauauskunft	55
12.2	Mietermittlung gem. Mietspiegel der Stadt Unna	60
12.3	Grundrisse /Schnitt.....	61
12.4	Fotos	64
12.4.1	Außenfotos.....	64
12.4.2	Treppenhaus.....	66
12.4.4	Kellergeschoss.....	67
12.4.5	Sondereigentum Nr. 117	68

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Unna; Aktenzeichen: 2 K 29/23
Auftrag vom:	28.04.2025
Zweck des Gutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Art des Objektes:	Eigentumswohnung im Erdgeschoss (Apartment)
Derzeitige Nutzung:	Die Wohnung ist vermietet. Die Nettokaltmiete beträgt gem. Mietvertrag monatlich 100 €.
Folgenutzung:	Die derzeitige Nutzung wird auch als Folgenutzung angesehen.
Wertermittlungsstichtag: Qualitätsstichtag:	02.07.2025 02.07.2025
Ortsbesichtigung:	Datum: 1. Termin: 16.06.2025 2. Termin: 02.07.2025
Teilnehmer: 1. Termin: Dipl.-Ing. F. Afsin als Sachverständiger	
2. Termin: Mieter und Dipl.-Ing. F. Afsin als Sachverständiger	
Zeichnungen:	Die als Anlage beigefügten Kopien von technischen Zeichnungen (Grundrisse, Schnitte) sollen dem Nutzer des Gutachtens lediglich eine bessere Verständigungsmöglichkeit bieten, als es der geschriebene Text vermag. Die Pläne sind z. T. verkleinert, um formatmäßig in das Gutachten eingefügt werden zu können. Maße können daher nicht abgegriffen werden, auch wenn eine Maßstabangabe vorhanden ist. Diese stammt jeweils von dem nicht verkleinerten Original und hat keine Gültigkeit.
Verwendung des Gutachtens:	Das Gutachten ist ausschließlich für den zuvor genannten Zweck (Zwangsversteigerung) zu verwenden, da gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind. Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Jede anderweitige Verwendung des Gutachteninhalts und seiner Anlagen (z. B. bei Verkauf außerhalb der Zwangsversteigerung) ist nicht erlaubt. Eine Verwendung bzw. Weitergabe des Gutachtens an Dritte bedarf der ausdrücklichen schriftlichen

Genehmigung durch den Unterzeichner.

Datenschutz:

Da das Gutachten im Zusammenhang mit einer Zwangsversteigerung erstellt wurde und insofern für eine Veröffentlichung im Internet durch das Zwangsversteigerungsgericht vorgesehen ist, unterbleiben aus Datenschutzgründen alle personenbezogenen Angaben, die insbesondere die Verfahrensbeteiligten betreffen.

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

Objektbezogene Auskünfte und Unterlagen:

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

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 29.04.2025
- Teilungserklärung vom 31.10.1985/09.04.1986
- Liegenschaftskarte/Lagepläne aus Tim-online.nrw.de
- Kopien aus dem Bauaktenarchiv der Stadt Unna
- Planungsrechtliche Auskunft der Stadt Unna
- Baulastenauskunft der Stadt Unna
- Altlastenauskunft des Kreises Unna
- Auskunft der Stadt Unna zu Erschließung, Straßenausbau und Anliegerbeiträgen
- Bergbauliche Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie, Dortmund
- Bergbauliche Auskunft des Bergwerkseigentümers
- Auskunft des Amtes für Wohnungswesen der Stadt Unna zu Fördermitteln
- Auskunft des Hausverwalters zur Bewirtschaftungssituation vom 18.08.2025
- Grundstücksmarktbericht (2025) und Bodenrichtwertkarte (boris.nrw.de-Stand 01.01.2025) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Unna
- aktueller Mietspiegel über nicht preisgebundene Wohnungen in Unna
- Mietvertrag, Mietbeginn 08.10.2025
- Aufzeichnungen der Ortsbesichtigung (Besichtigungsprotokoll, Aufmaß, Fotos)

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Lage:

Makrolage:

Quelle: wikipedia

Bundesland:	NRW
Kreis:	Unna
Stadt:	Unna
Ortsteil:	Mitte

Die Stadt Unna bietet als Kreisstadt eine vollständige Infrastruktur und deckt sowohl im kommerziellen als auch im schulischen Bereich alle Ansprüche, welche man heute an eine Stadt dieser Größenordnung stellen kann, ab.

Unna hat ca. 61.000 Einwohner (Stand: 31.12.2021), liegt östlich von Dortmund am Nordwestrand des Haarstrang-Höhenzuges im Schnittpunkt der Bundesstraßen 1 und 233 mit Anschluss an die Autobahn Köln-Osnabrück- Bremen und Ruhrgebiet- Kassel, ist S-Bahn-Station und D- Zug- Station. In unmittelbarer Nachbarschaft liegt der Flughafen Dortmund- Holzwiede.

Unna ist Sitz eines Amtsgerichtes, der Kreisverwaltung, des Durchgangswohnheimes Unna- Massen und Standort der Bundeswehr. Die Stadt hat alle weiterführenden Schulen, Industriepark mit Berufsbildungswerk. Die Industrie umfasst Drahtnagel- und Maschinenfabriken, Stahlwerke, Messing- und Leichtmetall, Industriewerk für chemischen Bauschutz.

Sowohl durch verschiedene Grünanlagen als auch durch Freibäder, Hallenbad, Tennishallen, Eissporthalle usw. sind manifache Möglichkeiten zur Naherholung gegeben. Berge, Täler, Wiesen, Wälder und Seen des Sauerlandes sind kurzfristig erreichbar. Ebenfalls ist über die Autobahn A 1 das Münsterland zur Erholung kurzfristig erreichbar.

Stadtgliederung

Die westlichen und nördlichen Ortsteile Massen und Königsborn sind ähnlich dem Ballungsraum Ruhrgebiet strukturiert und weisen zum Teil typische Zechensiedlungen auf.

Afferde sowie die östlichen und südlichen Stadtteile Alte Heide, Uelzen, Mühlhausen, Lünern, Stockum, Westhemmerde, Hemmerde, Siddinghausen, Kessebüren und Billmerich haben hingegen eher ländlichen Charakter.

Dies gilt auch für die Verkehrs- und Wohnsituation.

Mikrolage:

Das zu bewertendes Grundstück befindet sich in innerstädtischer, südlicher Randlage der geschlossenen Bebauung der Stadt Unna, in einer verkehrsgünstig erschlossenen Position. Es liegt innerhalb eines überwiegend wohnwirtschaftlich genutzten Stadtbereichs, der durch seine Nähe zur Innenstadt und zur überörtlichen Infrastruktur gekennzeichnet ist.

Westlich des Grundstücks verläuft die Hertinger Straße, eine

stark frequentierte innerstädtische Verkehrsachse mit Anschluss an zentrale Knotenpunkte des Stadtgebiets. Nördlich befindet sich die Bundesstraße 1 (B1), über die eine zügige Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz besteht. Die A44 ist ebenfalls innerhalb weniger Fahrminuten erreichbar, wodurch sich gute Verbindungen nach Dortmund, Werl und in das übrige Ruhrgebiet ergeben.

Die bauliche Struktur der Umgebung ist geprägt durch eine hohe Bebauungsdichte mit überwiegend großen Mehrfamilienhausanlagen, teilweise in Zeilenbauweise oder geschlossener Bauweise. Die Gebäude umfassen typischerweise mehrere Wohneinheiten und sind Teil eines städtischen Wohnkomplexes. Dazwischen befinden sich kleinere Grünflächen, Höfe und teilweise gemeinschaftlich genutzte Freiflächen. Auch Kinderspielplätze und öffentliche Wege sind in das Quartier integriert.

Verkehrslage:

Die Verkehrslage des Grundstücks kann als gut bezeichnet werden.

Entfernungen zum Bewertungsobjekt (ca.):

Stadtmitte von Unna:	1,5 km
Bushaltestelle:	2,3 km
Hauptbahnhof:	2,3 km
Autobahnauffahrt A 1:	2,8 km
Flughafen Dortmund:	5,6 km
Kita:	400 m
Grundschule:	900 m
Gesamtschule:	2,1 km
Gymnasium:	1,7 km

Infrastruktur:

Geschäfte des täglichen Bedarfs und die der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Schulen, Kirchen, Kindergärten sind teils in unmittelbarer Umgebung und im ca. 1,50 km entfernten Stadtkern von Unna vorhanden.

Wohnlage:

Es handelt sich um eine mäßige Wohnlage mit vorwiegend 3-8-geschossiger Bebauung mit teils gewerblich genutzten Bereichen, mit guter Verkehrsanbindung zu den Einkaufsmöglichkeiten und den öffentlichen Einrichtungen.

Es handelt sich hier um eine Siedlung, dass ursprünglich als sozialer Wohnungsbau errichtet wurde.
Die Gebäude wurden 1986 in Eigentumswohnungen umgewandelt.

Auf der nördlichen Seite der Ahornstraße befinden sich überwiegend 1-geschossige Einfamilienhäuser.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen

Immissionen:

Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub und Geruchsbelästigungen durch die Nähe zur Autobahn A44 und A1 waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht festzustellen.
 Laut Lärmkarte besteht eine gewisse Lärmbelästigung, die allerdings im lagetypischen Bodenrichtwert bereits berücksichtigt ist.



Ministerium für Umwelt,
 Naturschutz und Verkehr
 des Landes Nordrhein-Westfalen



Demographischer Wandel /
 Soziale Lage:

Quelle: wegweiser kommune.de

Indikatoren	2023 Unna (UN)	2023 Unna, LK	2023 Nordrhein- Westfalen
Bevölkerung (Anzahl)	60.223	399.447	18.190.422
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	1,8	1,2	3,7
Geburten (je 1.000 Einwohner:innen)	8,0	8,7	9,2
Sterbefälle (je 1.000 Einwohner:innen)	13,5	14,0	12,4
Natürlicher Saldo (je 1.000 Einwohner:innen)	-5,6	-5,3	-3,2
Zuzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	149,4	57,0	27,0
Fortzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	138,3	48,7	20,4
Wanderungssaldo (je 1.000 Einwohner:innen)	11,1	8,3	8,3
Familienwanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	22,0	17,1	12,1
Bildungswanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	-2,3	-2,1	26,1
Wanderung zu Beginn der 2. Lebenshälfte (je 1.000 Einwohner:innen)	2,1	1,5	0,4
Alterswanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	1,8	1,0	-0,7
Durchschnittsalter (Jahre)	45,8	45,5	44,2
Medianalter (Jahre)	47,7	47,4	44,8
Jugendquotient (unter 20-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	33,4	32,8	32,5

Indikatoren	2023 Unna (UN)	2023 Unna, LK	2023 Nordrhein- Westfalen
Altenquotient (ab 65-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	43,2	41,3	36,8
Anteil unter 18-Jährige (%)	17,0	16,9	17,2
Anteil Elternjahrgänge (%)	15,9	16,1	18,0
Anteil 65- bis 79-Jährige (%)	16,8	16,3	14,7
Anteil ab 80-Jährige (%)	7,7	7,4	7,0
Wohnfläche pro Person (m ²)	46,2	44,7	44,7
Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern (%)	46,8	47,2	42,4
Arbeitslose an den SvB (%)	7,6	9,0	9,0
Arbeitslose an den ausländischen SvB (%)	18,9	22,2	21,6
Arbeitslose an den SvB unter 25 Jahren (%)	6,2	6,7	7,8
Kinderarmut (%)	11,6	17,1	17,9
Jugendarmut (%)	10,8	14,8	16,5
Altersarmut (%)	4,8	3,6	4,7
SGB II-Quote (%)	8,3	10,6	11,0
ALG II-Quote (%)	7,5	9,1	9,3

k.A. = keine Angaben bei fehlender Verfügbarkeit, aufgrund von Gebietsstandsänderungen bzw. aus methodischen und inhaltlichen Gründen; weitere Detailinformationen finden Sie auf der Seite Methodik.

Quelle: Statistische Ämter der Länder, ZEFIR, eigene Berechnungen, Bundesagentur für Arbeit, Bundesagentur für Arbeit, Statistische Ämter des Bundes und der Länder

1.1 Gestalt und Form

Straßenfront: ca. 250 m
 mittlere Tiefe: ca. 65 m
 mittlere Breite: ca. 120 m
 Grundstücksgröße: 17.376 qm

Form: unregelmäßige Grundstücksform

2.2 Erschließung und Baugrund

Anschlüsse an öffentliche Versorgungs- und Entsorgungsleitungen:

Stromanschluss
 Wasseranschluss
 Telefonanschluss
 Fernwärmeversorgung
 Abwasseranschluss

Erschließungszustand: voll erschlossen

Erschließungsbeiträge: Auf Anfrage teilt die Stadtverwaltung mit:

„Das Grundstück liegt an drei öffentlichen Straßen. Die Erschließung ist daher gesichert. Erschließungsbeiträge gem. §§ 127 ff Baugesetzbuch (BauGB) werden durch die Stadt Unna

nicht mehr erhoben.

Nach § 8 KAG NRW beitragsfähige Ausbaumaßnahmen sind z. Z. nicht vorgesehen.

Kanalanschlussbeiträge: Auf Anfrage teilen die Stadtbetriebe Unna mit:

„Für das Grundstück Ahornstraße 2 – 18 in Unna fallen zukünftig keine weiteren Kanalanschlussbeiträge nach § 8 KAG an.“

topographische Lage: eben

Straßenart: Haupterschließungsstraße mit mäßigem Durchgangsverkehr

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

Höhenlage zur Straße: normal

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes eingefriedet durch Zaun

Beschaffenheit des Baugrundes:
und Altlasten:
1.) Die Flurstücke 671 und 672 werden nicht im Altlastenkataster des Kreises Unna als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche geführt.
2.) Der östliche Teil des Flurstücks 670 wird von der Altlastenverdachtsfläche mit der Nummer 19/389 überlagert.

Es soll sich dabei um einen **möglichen** Altstandort eines metallverarbeitenden Unternehmens handeln, welches Ende der 1960er Jahre Sanitärarmaturen herstellte.

(Nähere Angaben hierzu siehe Anlage; Altlastenkatasterauskunft vom 20.Mai 2025)

Nach Rücksprache mit Herrn Willeke im Jahre 2011 gab es keine neuen Erkenntnisse über die Altlastenverdachtsfläche 19/389. Es gibt gem. Herr Berkemann (Bauamt-Archiv) auch keine Unterlagen über das damalige Sanitärunternehmen.

Da hier nur eine kleine Wohnung mit einem Anteil von nur rd. 3 Promille bewertet wird, ist es aus sachverständiger Sicht unverhältnismäßig ein Altlastengutachten in Auftrag zu geben. Daher

wird lediglich ein pauschaler Risikoabschlag in Höhe von 500 € abgesetzt.

Bei dieser Wertermittlung wurden daher ungestörte und kontaminationsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse und Gaseinflüsse unterstellt.

Der Baugrund wird als tragfähig angenommen. Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht vorgenommen.

Gefahr von Schäden aus Bergbau: Auf Anfrage teilt die Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie, Dortmund mit:

„Das o. g. Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld Konsolidierter Alter Hellweg.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung ist Littelfuse GmbH, vertreten durch die RAG AG, Essen.

(....) .Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch relevanter Bergbau dokumentiert ist. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1930er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen.

Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.“

Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht zu rechnen.“

Auf Anfrage teilt die RAG AG, Essen mit:

„Der in Frage kommende Bereich liegt über dem Grubenfeld Kons. Alter Hellweg der Littelfuse GmbH.

Bezogen auf den Verantwortungsbereich der Littelfuse GmbH gilt, dass die zeitlich befristeten Nachwirkungen des in ausschließlich tiefer Abbauführung früher betriebenen Bergbaus des 1961 stillgelegten Bergwerkes seit langer Zeit abgeschlossen sind. Bergbauliche Aktivitäten der Littelfuse GmbH sind endgültig beendet.

Eine erneute Aufnahme von Aktivitäten durch die Littelfuse GmbH ist auszuschließen. (...)

Ausweislich der uns vorliegenden Altunterlagen sind an dem in Rede stehenden Objekt keine Bergschäden gemeldet worden. Ferner liegen uns auch keine Information bezgl. durchgeföhrter Messungen am Objekt vor. Nach Aktenlage wurden für das Objekt auch keine privatrechtlichen Vereinbarungen getroffen.“

Die noch eventuellen bergbaulichen Einflüsse sind im lagetypischen Bodenrichtwert berücksichtigt, weitere Anpassungen sind nicht erforderlich.

3 Rechtliche Gegebenheiten

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

- dem GA hat ein Grundbuchauszug vom 29.04.2025 vorgelegen –

3.1 Grundbuch

Wohnungsgrundbuch von: Unna

Blatt: 13947

Bestandsverzeichnis: 231.370/100.000.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Ahornstraße 2 bis 18, 59423 Unna verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Haus Ahornstraße Nr. 18 im Erdgeschoss mit Kellerraum Nr. 117 des Aufteilungsplanes

Ifd. Nr. 1: Gemarkung: Unna

Flur: 25

Flurstück: 670, 671, 672

Wirtschaftsart und Lage: Gebäude und Freifläche, Ahornstraße 2 bis 18

Größe: 17.376 m²

Erste Abteilung: Angabe der Eigentümernamen

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen:

Ifd.-Nr. 9, betroffenes Grundstück Ifd.-Nr. 1

Zwangsvorsteigerungsvermerk, eingetragen am: 03.02.205

Anmerkung:

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

Vorab kann hier jedoch schon erwähnt werden, dass der Zwangsvorsteigerungsvermerk nicht wertbeeinflussend ist.

Dritte Abteilung: Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Es wird bei dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte vorhanden sind. Ggf. bestehende wertbeeinflussende Lasten und Rechte sind zusätzlich in dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

3.2 Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Baulasten sind im Baulastenverzeichnis eingetragene öffentlich-rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit bzw. Nutzbarkeit eines Grundstücks.

Auf Anfrage teilt die zuständige Baubehörde mit, dass auf dem o. g. Grundstück im Baulastenverzeichnis **keine** Baulasten eingetragen sind.

3.3 Bindung durch öffentl. Mittel

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

3.4 Denkmalschutz

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

3.5 Bauleitplanung

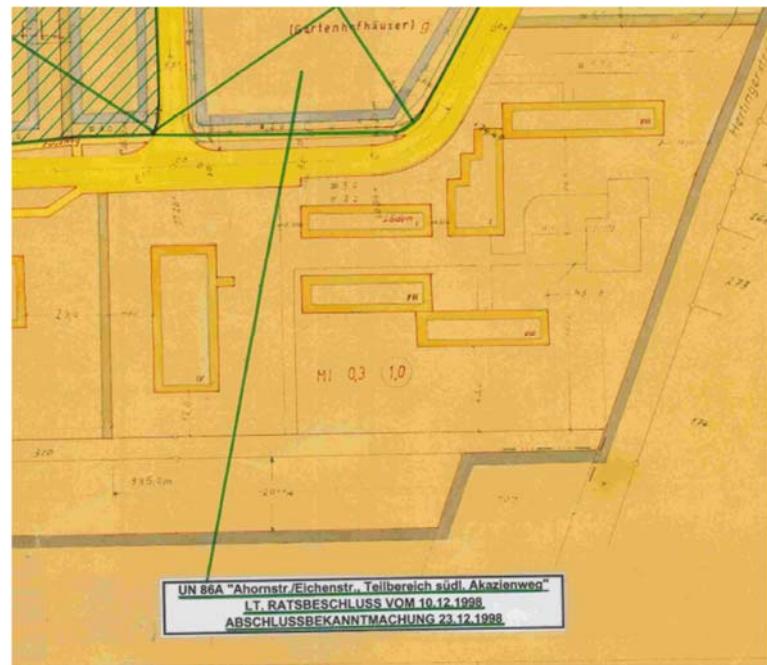
Darstellung im Flächennutzungsplan:

W = Wohnbaufläche

Planungsrechtliche Ausweisung: Auf Anfrage teilt die Stadt Unna mit, dass das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. UN -7 der Stadt Unna liegt, mit folgenden Festsetzungen:

WA = allgem. Wohngebiet

offene Bauweise
1 bis 8 -geschossig bebaubar
Grundflächenzahl: 0,3
Geschossflächenzahl: 1,0



Grundstücksqualität/
Entwicklungszustand: baureifes Land (ImmoWertV, § 3, Abs. 4)

4 Gebäudebeschreibung

4.1 Gebäude

4.1.1 Vorbemerkung

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

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

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

Die Feststellungen des Gutachters wurden ohne bauteilbeschädigende Untersuchungen getroffen.

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

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

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

4.1.2 Energetische Qualität

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

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

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

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

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

Ein Energieausweis lag bei der Wertermittlung nicht vor.

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

4.1.3 Art der vorhandenen Bebauung

Auf dem hier zu bewertenden Grundstück befinden sich drei 8-geschossige Mehrfamilienhäuser, ein 4-geschossiges Mehrfamilienhaus, ein 1-geschossiges Geschäftshaus sowie ein Parkhaus.

Die Wohnanlage besteht aus 163 Wohnungen und 7 Gewerbeeinheiten.

Die Eigentumswohnung Nr. 117 befindet sich im Haus Nr. 18, das 4-geschossig ist. Hier befinden sich insgesamt 46 Sondereigentumsrechte.

Aus diesem Grunde wird nachfolgend nur dieses Gebäude beschrieben.

Bauteil 1:

4-geschossiges Mehrfamilienwohnhaus mit einer ehem. Gaststätte mit Gastraum im Erdgeschoss und einer Kegelbahn im Erdgeschoss, Flachdach, voll unterkellert

Anmerkung: Die Gaststätte ist seit Jahren nicht mehr in Betrieb.

Nutzungsart:

zu Wohnzwecken genutzt

Modernisierung:

1989: Fassadensanierung inkl. Erneuerung der Brüstungsgeänder und Sanierung der Laubengänge, Kunststofffenstereinbau

Brandschutztüren zu den Treppenhäusern mit Feststellanlage Hauseingangstür

Bauteil: 1

Baujahr: ca. 1966

Alter: ca. 59 Jahre

Gesamtnutzungsdauer: ca. 80 Jahre

wirtschaftlich

Restnutzungsdauer: ca. 30 Jahre
nach unterstellter Sanierung

sonstige bauliche Änderungen: nicht bekannt

Konstruktionsart: konventionell massiv

Ausstattung: einfach bis mittel

Bauweise: freistehend

Besondere technische Einbauten: Videokameras zur Überwachung des Geländes
Personen-Aufzug

4.2 Beschreibung des Sondereigentums

(siehe Anlage)

4.2.1 Raumeinteilung

Sondereigentum Nr. 117 im Erdgeschoss:

- Eingangsflur/Küche (Durchgangsraum)
- Wohnen
- Schlafen
- Dusche/WC (innenliegend)

Kellerraum: zu der Wohnung gehört gem. Aufteilungsplan der Kellerraum Nr. 117

Gemeinschaftsräume:

- Treppenhaus
- Treppenhausflur
- Kellerflure

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung/Belüftung: gut

4.3 Rohbau des Gebäudes

Fundamente:	Streifenfundament in Stahlbeton in Verbindung mit Bodenplatte	
Außenwände:	Kellergeschoß:	Massivmauerwerk
	Erd- und Obergeschosse:	Massivmauerwerk
Innenwände	tragend:	Massivmauerwerk
	nicht tragend:	Massivmauerwerk; zwischen Wohn- und Schlafzimmer: Ständerwerk mit Beplankung aus Gipskartonverbundplatten
Decken:	über Kellergeschoß:	Stahlbetondecke
	über Erdgeschoss:	Stahlbetondecke
	über Obergeschosse:	Stahlbetondecke
Dachform:	Flachdach	
Dachkonstruktion:	Stahlbeton	
Dacheindeckung:	Bitumenschweißbahn	
Dachentwässerung:	Fallrohre aus Kunststoff (innenliegend) Flachdacheinläufe mit Isolierung	
Fassade:	Reibeputz mit Anstrich	
Außentreppen:	Kellertreppe:	Stahlbeton mit Zementestrichabdeckung
	Eingangstreppe:	Stufen mit Granitbelag Podest mit Granitbelag
Innentreppen	KG - OG:	Stahlbeton mit Kunststeinbelag
Treppenhaus:	Deckenbelag:	Putz mit Anstrich
	Wandbelag:	Putz mit Stahlbetonanstrich; tlw. raumhoch, tlw. 1 m hoch gefliest

Fenster:	Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung, Glasbausteine
Podest:	Kunststeinbelag
Treppengeländer:	Metallhandlauf mit Kunststoffüberzug
Hauseingangstür:	1-flg. Kunststoffkonstruktion, mit Isolierverglasung, seitlich feststehendes Element, mit Isolierverglasung, mit integrierter Klin-gelanlage, mit Zylinder-Einsteckschloss
Kellerraum des Sondereigentums:	Bodenbelag: Verbundestrich Wandbelag: Ytong-Steine Tür: Blechtür Fenster: nicht vorhanden
Besondere Bauteile:	Balkone Kelleraußentreppe
Personenaufzug:	vorhanden

4.4 Innenausbau/Ausstattung

Sondereigentum Nr. 117 im Erdgeschoss:

Eingangsflur/Küche

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbelag:	raumhoch Fliesen, Fliesenspiegel vorhanden
Deckenbelag:	Putz mit Anstrich
Sonstiges:	Sicherungskasten im Flur mit FI-Schalter, teilweise ohne Abdeckung

Wohnen, Schlafen

Bodenbelag:	Laminat
Wandbelag:	Putz mit Anstrich
Deckenbelag:	Putz mit Anstrich

Dusche/WC

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbelag:	raumhoch Fliesen
Deckenbelag:	Gipskarton abgehängt, Decke im Rohbauzustand, grüne Platten gespachtelt
Ausstattung:	motorische Zwangsentlüftung Stand-WC mit Druckspülung, Runddusche mit Plexiglas, tiefe Duschtasse, Stirnseiten der Duschtasse nicht verkleidet Waschbecken vorhanden

Fenster: Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung

Innentüren: Holztüren mit Futter und Bekleidung

Wohnungseingangstür: Kunststoffkonstruktionstür teilweise verglast mit Isolierverglasung, mit Zylindereinsteckschloss

Treppenhaus-Feuerschutztüren: Abgrenzung Treppenhaus zu den Fluren
Rauchschutztüren
Alukonstruktion mit Vollverglasung

Küchenausstattung: nicht in der Wertermittlung enthalten

Elektro-Installation: Anschluss an Versorgungsnetz
baujahrestypische einfache Ausstattung

Warmwasserbereitung:	zentral über Heizung
Art der Beheizung:	Fernwärmegespeiste Warmwasser- Zentralheizung
Heizkörper:	Radiatorenheizkörper mit Thermostatventilen
Bauzustand:	Das Gebäude macht insgesamt einen befriedigenden Gesamtein- druck. Der Zustand der Wohnung ist als mäßig einzustufen.
Instandhaltungszustand:	durchschnittlicher Instandhaltungszustand

4.5 Außenanlagen

Versorgung:	Wasseranschluss Stromanschluss Telefonanschluss
Entsorgung:	Anschluss an den öffentlichen Entwässerungskanal
Stellplätze:	in ausreichender Anzahl vorhanden, befestigt mit Asphalt
Befestigungen:	Zugang, Zufahrt, Wohnwege: tlw. wasserdurchlässige Pflastersteine, tlw. Asphalt
Gärtnerische Anlagen:	überwiegend Rasen, Sträucher und Büsche, Bäume
Einfriedungen:	tlw. Maschendrahtzaun, tlw. verzinkter Metallstabzaun
Zustand der Außenanlagen:	Der Zustand der Außenanlagen ist als befriedigend zu beurtei- len

5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

5.1 Baumängel und Bauschäden

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

Sondereigentum Nr. 117:

Wohnungseingangstür vergilbt und mangelhaft eingebaut

Dusche/WC:

Bodenfliesen fehlen teilweise

Wandfliesen tlw. abgeschlagen

Decke im Rohbauzustand, grüne Platten gespachtelt
motorische Zwangsentlüftung relativ alt

Stirnseiten der Duschtasse nicht verkleidet, alles in einem wirtschaftlich abgenutzten Zustand, Duschtasse schadhaftes Silikon: Badezimmer ist komplett sanierungsbedürftig

Holztüren leicht schadhaft

Eingangsbereich/Küchenbereich:

Wirtschaftlich abgenutzter Innenausbau

Die Innenausbau der Wohnung ist überwiegend sanierungsbedürftig.

Gemeinschaftsflur im EG:

Flur in einem ungepflegtem Zustand.

An den Wänden der Flure wurden tlw. Putzarbeiten durchgeführt (hinter dem Bädern) die geschliffen und angestrichen werden müssen (Kosten abgedeckt durch Instandhaltungsrücklagen)

6 Grundstückszubehör

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

Grundstückszubehör von besonderem Wert konnte nicht festgestellt werden.

7 Berechnung der Wohn- und Nutzfläche (gem. WOFIV)

Die Wohnflächen- und Nutzflächenberechnungen sind auf der Grundlage durch Aufmaß ermittelt worden, teilweise überschlägig, aber mit für den Wertermittlungszweck ausreichender Genauigkeit ermittelt. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.

Erdgeschoss					
			Faktor		Summe
Sondereigentum 117	m	m		m^2	m^2
Küche/Eingangsbereich	1,47	2,55	1	3,75	3,75
Wohn- und Schlafzimmer	4,47	5,56	1	24,85	24,85
Badezimmer	1,43	2,76	1	3,95	
	0,84	0,47	1	0,39	4,34
Wohnfläche	insgesamt				32,94
				rd.	33,00

8 Angaben des Hausverwalters

Es bestehen keine wertrelevanten Eigentümerbeschlüsse.

Es sind keine Sonderumlagen beschlossen worden.

Es bestehen keine Erträge aus dem Gemeinschaftseigentum.

Das Hausgeld beträgt monatlich 150 € für das Sondereigentum Nr. 117.

Die Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft beträgt 185.197,83 € insgesamt.

Die Instandhaltungsrücklage beträgt 281,37 € anteilig für das Sondereigentum Nr. 117.

Geplante Instandhaltungsarbeiten für 2025: Sanierung der Tiefgarage ca. 35.000 €

9 Verkehrswertermittlung

9.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert)

„durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren** und
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV21). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls** zu wählen; die **Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV21).

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücks teilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten** (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

9.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21).

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um **kein typisches Renditeobjekt** handelt. Dennoch wird das Ertragswertverfahren angewendet. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode zur Ergebniskontrolle, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Dies ist wie folgt begründet:

- Auch bei mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Grundstücken kalkuliert der Erwerber die Rendite seines Objekts, z. B. die eingesparte Miete, die eingesparten Steuern oder die möglichen Fördermittel.
- Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten stehen die für marktkonforme Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten (marktüblich erzielbare Mieten, Liegenschaftszinssätze) zur Verfügung.
- Die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens ist grundsätzlich zur Ergebnistützung unverzichtbar.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des Objektes ist im vorliegenden Fall **möglich**, weil der Gutachterausschuss Immobilienrichtwerte für die Lage des Objektes ermittelt hat.

Zudem stehen **Umrechnungskoeffizienten** für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenarten der zu bewertenden Grundstücksart zwecks Anpassung der Vergleichsfaktoren an die Wertmerkmale des Bewertungsobjekts zur Verfügung.

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 9 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21). Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/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 Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 24 Abs. 1 ImmoWertV21 i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 24 Abs. 1 ImmoWertV21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

9.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert beträgt in der Zone des Bewertungsobjekts
zum Stichtag 01.01.2025 = 205 €/m².

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

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

Baufläche/Baugebiet	=	Wohnbaufläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	3-8

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und der vorhandenen Vergleichspreise und unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag wie folgt geschätzt:

Grundstücksgröße (gesamt):	17.376 m ²
davon:	
Bauland bis x m Grundstückstiefe	17.376 m ²
Gartenland ab x m Grundstückstiefe	- m ²
Bodenrichtwert, beitragsfrei:	205 €/m ²

Wertanpassungen jeweils vom Ausgangswert:

- Wertanpassungen für Größe: 0%
- Wertanpassung für Lage: 0%
- Wertanpassung für Ausnutzung: 0%
- Wertanpassung für Zuschnitt: 0%
- Wertanpassung für konjunkturelle Weiterentwicklung (geschätzt): 0%

Auf- / Abschlag gesamt:	0%	0 €/m ²
Baulandwert, beitragsfrei somit:		205 €/m ²
Wert des Baulandes, gerundet:		205 €/m ²

Als Bodenwert des gesamten Grundstücks ergibt sich folglich:

Grundstück:	m ²	nwert je m ²	Bodenwert
Bauland:	17376	205,00 €	3.562.080 €
Gartenland:	-	- € -	-
beitragsfreier Bodenwert		Summe	3.562.080 €

Bodenanteil des Sondereigentums Nr. 117:

$$\frac{281370}{100000000} \times 3.562.080,00 \text{ €} = \text{rd.} \quad 10.023 \text{ €}$$
$$10.000,00 \text{ €}$$

Erläuterungen zu den Anpassungen des Bodenrichtwertes

Erschließung

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

Anpassung an die Grundstücksgröße:

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

Anpassung an die Lage innerhalb der Zone:

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

Anpassung an die Ausnutzung:

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

Anpassung an den Zuschnitt:

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

9.4 Ertragswertermittlung

9.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und baulichen Außenanlagen, sowie der sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 ImmoWertV21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

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

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

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

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

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

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

9.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV21)

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

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

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

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

Das Mietausfallwagnis umfasst

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

Ertragswertverfahren § 28 ImmoWertV21)

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

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

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

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

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

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

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

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV21)

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV21)

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

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

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Absatz 3 ImmoWertV21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Ifd. Nr.	Mieteinheit	Fläche	Anzahl	tatsächliche Nettokaltmiete	
		Nutzung/Lage	(m ²)	(Stck.)	(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)
Wohnungseigen-tum Nr. 117	1	Wohnung EF	33,00		3,03	100,00
Summe			33,00	-		100,00
						1.200,00

Gebäudebezeichnung	Ifd. Nr.	Mieteinheit	Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokalt-miete	
		Nutzung/Lage	(m ²)	(Stck.)	(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)
Wohnungseigen-tum Nr. 117	1	Wohnung EF	33,00		6,28	207,24
Summe			33,00	-		207,24
						2.486,88

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um -1.286,88 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV21).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **2.486,88 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)

(vgl. Einzelaufstellung)

jährlicher Rein ertrag

= 940,74 €
= 1.546,14 €

Reinertragsanteil des Bodens

3,50 % von 10.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)

Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen

= 350,00 €
= 1.196,14 €

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21)

bei p = **3,50 %** Liegenschaftszinssatz

und n = **30 Jahren** Restnutzungsdauer

× 18,392

Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

= 21.999,41 €

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)

vorläufiger Ertragswert

+ 10.000,00 €
= 31.999,41 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Ertragswert

- 13.900,00 €
= 18.099,41 €

rd. 18.000,00 €

9.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltniete. 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 dem Mietspiegel der 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.

- für alle Mieteinheiten gemeinsam:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	429,00
Instandhaltungskosten	----	14,00	462,00
Mitausfallwagnis	2,00	----	49,74
Summe			940,74 (ca. 38 % des Rohertrags)

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 durchgeföhrten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das Modell zur Verlängerung der Restnutzungsdauer (Anlage 2 ImmoWertV21) angewendet.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses bestimmt.

Kategorie	Kriterien	Korrekturfaktor [%]	Bewertungsobjekt [%]
Ausgangswert		1,53	1,53
Vermietungssituation	keine Angabe	0	
	unvermietet	0,31	
	vermietet	0,76	0,76
Restnutzungsdauer	25-28 Jahre (\bar{O} 27 Jahre)	0	
	29-42 Jahre (\bar{O} 35 Jahre)	0,3	0,3
	43-59 Jahre (\bar{O} 50 Jahre)	0,62	
	60-80 Jahre (\bar{O} 68 Jahre)	0,82	
Gebäudestandard	1,0 - 2,4	0	0
	2,5 - 3,0	0,45	
	3,1 - 5,0	-0,76	
Wohnfläche	20,0 m ² - 53,0 m ²	0	0
	53,1 m ² - 75,0 m ²	-0,39	
	75,1 m ² - 114,0 m ²	-0,28	
	114,1 m ² - 200,0 m ²	-0,28	
Miete	3,01 €/m ² - 5,10 €/m ²	0	
	5,11 €/m ² - 6,70 €/m ²	0,75	0,75
	6,71 €/m ² - 8,60 €/m ²	1,53	
Gemeinde	Bergkamen	0	
	Bönen	0,28	
	Fröndenberg/Ruhr	0,45	
	Holzwickede	0,04	
	Kamen	-0,13	
	Lünen	-0,31	
	Schwarze	0,23	
	Selm	0	
	Unna	0,15	0,15
	Werne	-0,21	
		3,49	
		Summe rd.	3,5

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen	-13.400,00 €
• Wohnungseigentum Nr. 117	-13.400,00 €
Weitere Besonderheiten	-500,00 €
• anteiliger Risikoabschlag wegen Altlastenverdacht	-500,00 €
Summe	-13.900,00 €

**Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude
„Wohnungseigentum Nr. 117“**

Modernisierungskosten:

relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 4,00 Modernisierungspunkten)

Wohnfläche 407,00 €/m²

× 33,00 m²

Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen:

= -13.431,00 €

rd. **-13.400,00 €**

9.5 Vergleichswertermittlung

9.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24-26 ImmoWertV beschrieben. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungstag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind die Kaufpreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Kaufpreise können insbesondere auf eine Raum- oder Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Vervielfachung der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV ermittelten Vergleichsfaktors; Zu- oder Abschläge nach § 24 ImmoWertV sind dabei zu berücksichtigen.

In meinem Verkehrswertgutachten wird im Folgenden zwischen einen „direkt“ aus Einzelverkaufspreisen aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses ermittelten und einem über den Immobilienrichtwert abgeleiteten Vergleichswert (hier „indirekter“ Vergleichswert genannt) unterschieden.

9.5.2 Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

Richtwert (Immobilienrichtwert)

Richtwerte (Vergleichsfaktoren) sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen. Diese Richtwerte können der Ermittlung des Vergleichswerts zugrunde gelegt werden (vgl. § 24 Abs. 1 ImmoWertV 21). Ein gemäß § 20 ImmoWertV 21 für die Wertermittlung geeigneter Richtwert muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert wesentlich beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein.

Mehrere Vergleiche

Für die Vergleichswertermittlung können gem. § 25 ImmoWertV 21 neben Richtwerten (i. d. R. absolute) geeignete Vergleichspreise herangezogen werden. Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichspreis als relativer Vergleichspreis (pro m² WF/NF) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Der sich aus den angepassten, (ggf. gewichtet) gemittelten Vergleichspreisen und/oder Richtwerten ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts zu Grunde gelegt.

Erfahrungswert

Wird kein geeigneter Richtwert veröffentlicht und liegen keine Vergleichspreise vor, so kann die Vergleichswertermittlung hilfsweise auf der Basis eines Erfahrungswerts für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbares Objekt durchgeführt werden. Der Erfahrungswert wird als marktüblicher „Durchschnittswert aus Erfahrungswissen des Sachverständigen“ der Vergleichswertermittlung zu

Gründe gelegt.

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (gewichtet gemittelten) relativen Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zu Grunde liegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktanpassung

Ist durch die Ableitung des vorläufigen bereinigten Vergleichswerts auf der Basis von marktkonformen Vergleichspreisen, eines Richtwerts und/oder eines Erfahrungswerts die Lage (das Kaufpreisniveau) auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag bereits hinreichend berücksichtigt, ist eine zusätzliche Marktanpassung nicht erforderlich. Sind jedoch beispielsweise (kurzfristige) Marktveränderungen eingetreten, die in die Bewertungsansätze (insb. Vergleichspreise, Richtwert, Erfahrungswert) noch nicht eingeflossen sind, sind diese durch eine sachgemäße Marktanpassung nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 zu berücksichtigen.

9.5.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis des Immobilienrichtwertes

Das Vergleichswertverfahren wird im vorliegenden Fall auf der Grundlage des Immobilienrichtwertes unterstützend zum Ertragswertverfahren ermittelt.

In den nachfolgenden Begriffserklärungen werden die Besonderheiten des Vergleichswertverfahrens für die Bewertung von Wohnungs-/Teileigentum beschrieben.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat Immobilienrichtwerte im Teilmarkt Wohnungseigentum abgeleitet und beschlossen. Sie sind mit den entsprechenden Umrechnungskoeffizienten, Bestandteil der Immobilienrichtwerte, unter www.boris.nrw.de veröffentlicht.

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein typisches „Normobjekt“. Neben der lagetypischen Darstellung in einer Karte werden zu jedem Immobilienrichtwert wertrelevante und beschreibende Merkmale ausgegeben. Abweichungen von den Merkmalen dieses Normobjektes sind mit Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Diese sind unter www.boris.nrw.de unter dem Produkt Immobilienrichtwerte hinterlegt. Der Nutzer hat hier die Möglichkeit mit Hilfe der Umrechnungskoeffizienten den Immobilienrichtwert individuell auf das Wertermittlungsobjekt abzustimmen.

Die Ableitung erfolgt durch sachverständige Auswertung von Daten aus der Kaufpreissammlung. Die Immobilienrichtwerte werden in der Bodenrichtwertsitzung durch Beschluss des Gutachterausschusses festgesetzt. Aus den Immobilienrichtwerten werden Vergleichsfaktoren im Sinne der Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV § 20 ermittelt. Diese bilden in der Verkehrswertermittlung die Grundlage im Vergleichswertverfahren (ImmoWertV § 24).

Der für ein jeweiliges Gebiet abgeleitete Immobilienrichtwert bezieht sich auf ein fiktives Objekt einschließlich (Miteigentums-) Anteil am Grund und Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche ($\text{€}/\text{m}^2$).

Immobilienrichtwerte werden ohne Garage und Stellplätze angegeben. Sie beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Darüber hinaus können weitere Einflussfaktoren bei der Wertfindung eine Rolle spielen, wie besondere örtliche und bauliche Gegebenheiten, der Objektzustand, besondere Einbauten, ein Erbbaurecht, Wiederaufnahmerechte, Baulisten, Leitungsrechte, schädliche Bodenverunreinigungen u.a..

Die Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro m^2 Wohnfläche angegeben
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten

- beinhalten keine Nebengebäude (Garage, Schuppen etc.)
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z.B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurecht, besondere Bauteile)
- gelten für schadensfreie Objekte ohne besondere Einbauten
- sind nur innerhalb des Modells des Gutachterausschusses mit seinen entsprechenden Umrechnungstabellen zu verwenden

9.5.4 Ermittlung des Immobilienrichtwertes: Eigentumswohnung

Eigenschaft	Immobilienrichtwert		Anpassung
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	1130 €/m ²		
Gemeinde	Unna		
Immobilienrichtwertnummer	40812		
Baujahr	1964	1966	0.8 %
Wohnfläche	60 m ²	33 m ²	-10.7 %
Ausstattungsklasse	mittel	einfach - mittel	-5.5 %
Modernisierungstyp	baujahrtypisch (nicht modernisiert)	teilmodernisiert	8.2 %
Balkon/Terrasse	vorhanden	nicht vorhanden	-3.7 %
Mietsituation	vermietet	vermietet	0.0 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		1.000 €/m²	

9.5.5 Ermittlung des Vergleichswertes

Der vorläufige Vergleichswert ergibt auf der Grundlage des o.g. Immobilienrichtwertes somit

$$1.000 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 33,00 \text{ m}^2 \quad = \quad 33.000 \text{ €}$$

$$\underline{\text{vorläufiger Vergleichswert}} \quad \quad \quad \text{rd.} \quad \quad \quad 33.000 \text{ €}$$

$$\text{Marktanpassungsfaktor} \quad \quad \quad 1,0$$

$$\underline{\text{vorläufiger marktangepasster Vergleichswert}} \quad \quad \quad 33.000 \text{ €}$$

Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes:

$$\text{Sanierungskosten (Bad und Oberbeläge)} \quad - \quad 13.400 \text{ €}$$

$$\underline{\text{Risikoabschlag, anteilig, wegen Altlastenverdachtsfläch}} \quad - \quad 500 \text{ €}$$

$$19.100 \text{ €}$$

$$\text{Der Vergleichswert ergibt somit} \quad \quad \quad \text{rd.} \quad \quad \quad \underline{\text{19.000 €}}$$

9.6 Verkehrswert (unbelastet)

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

Der Ertragswert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit **rd. 18.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte Vergleichswert auf Grundlage eines Immobilienrichtwertes beträgt **rd. 19.000,00 €**.

Unter Abwägung aller Fakten und unter Berücksichtigung der derzeitigen Lage auf dem Grundstücksmarkt sowie insbesondere der grundstücksspezifischen Merkmale wird der Verkehrswert für
**den 231.370/100.000,00 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Ahornstraße 2 bis 18,
59423 Unna verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Haus Ahornstraße Nr. 18
im Erdgeschoss mit Kellerraum Nr. 117 des Aufteilungsplanes**

Wohnungsgrundbuch von: Unna
Blatt: 13947
Gemarkung: Unna
Flur: 25
Flurstück: 670, 671, 672

zum Wertermittlungsstichtag **02.07.2025 in unbelastetem Zustand** geschätzt mit rd.

18.000,- €

in Worten: achtzehntausend Euro

Relative Werte

relativer Bodenwert:	303,03 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-421,21 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	545,45 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	7,24
Verkehrswert/Reinertrag:	11,64

10 Lasten und Beschränkungen

Nachfolgend wird für die Zwecke der Zwangsversteigerung der Wertnachteil für die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Lasten und Beschränkungen getrennt ermittelt.

Ifd.-Nr. 9, betroffenes Grundstück Ifd.-Nr. 1

Zwangsvorsteigerungsvermerk, eingetragen am: 03.02.205

Bewertung:

Der Zwangsvorsteigerungsvermerk ist nicht wertbeeinflussend.
Der Wertnachteil wird daher angesetzt mit

0 €

In Worten: null Euro

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

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

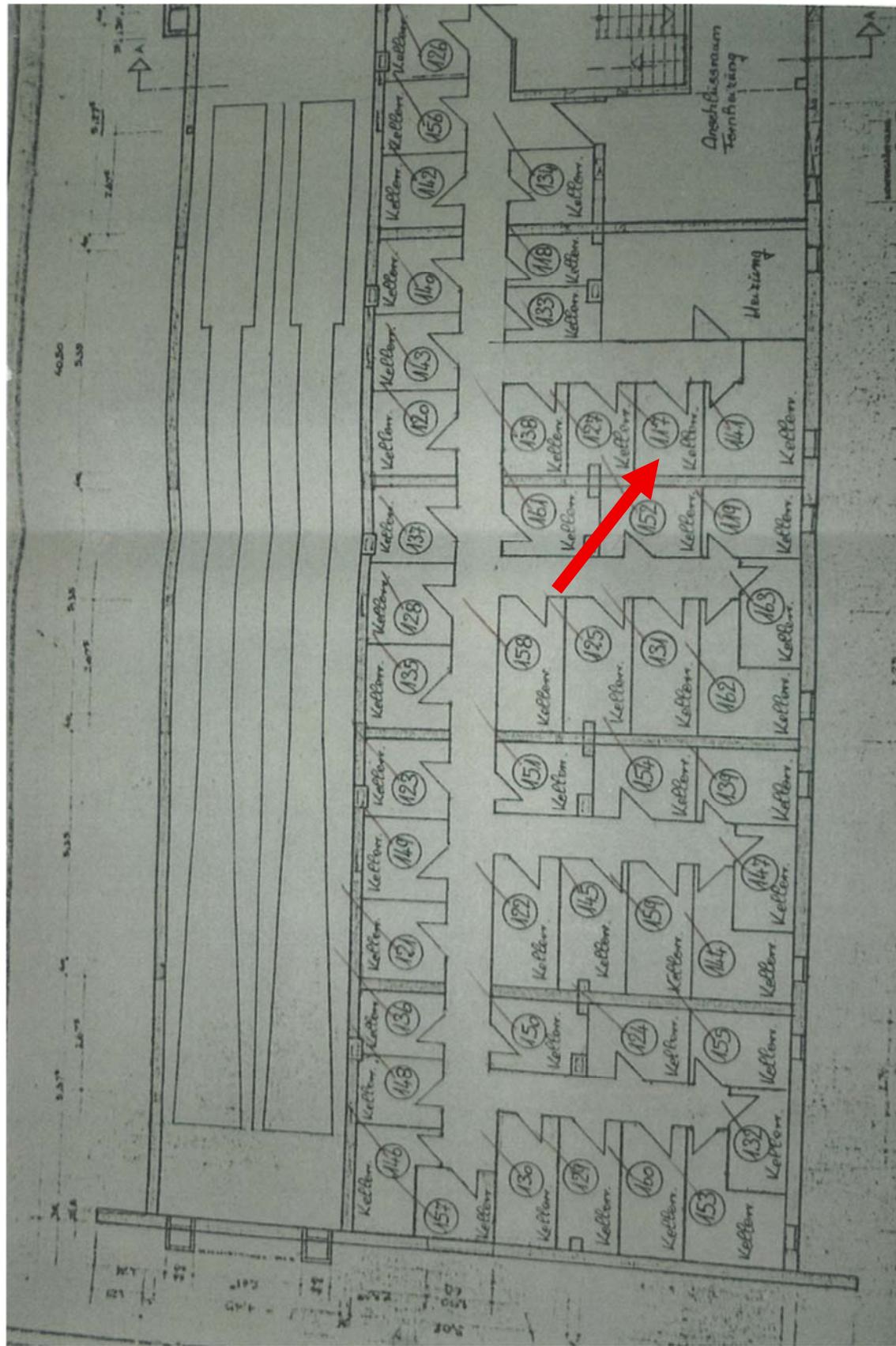
Lünen, den 21.10.2025

Dipl.-Ing. F. Afsin

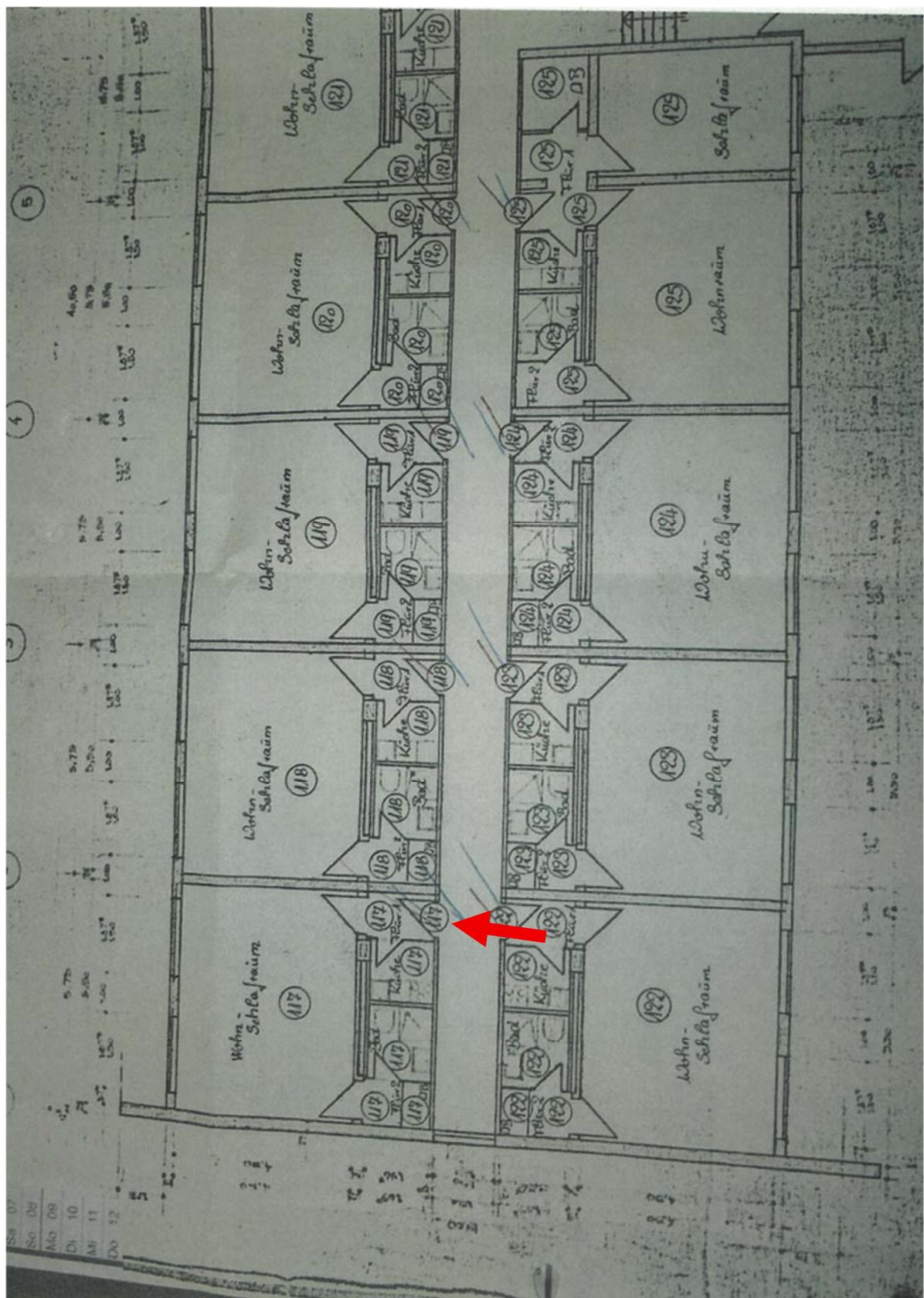
Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

12.3 Grundrisse /Schnitt

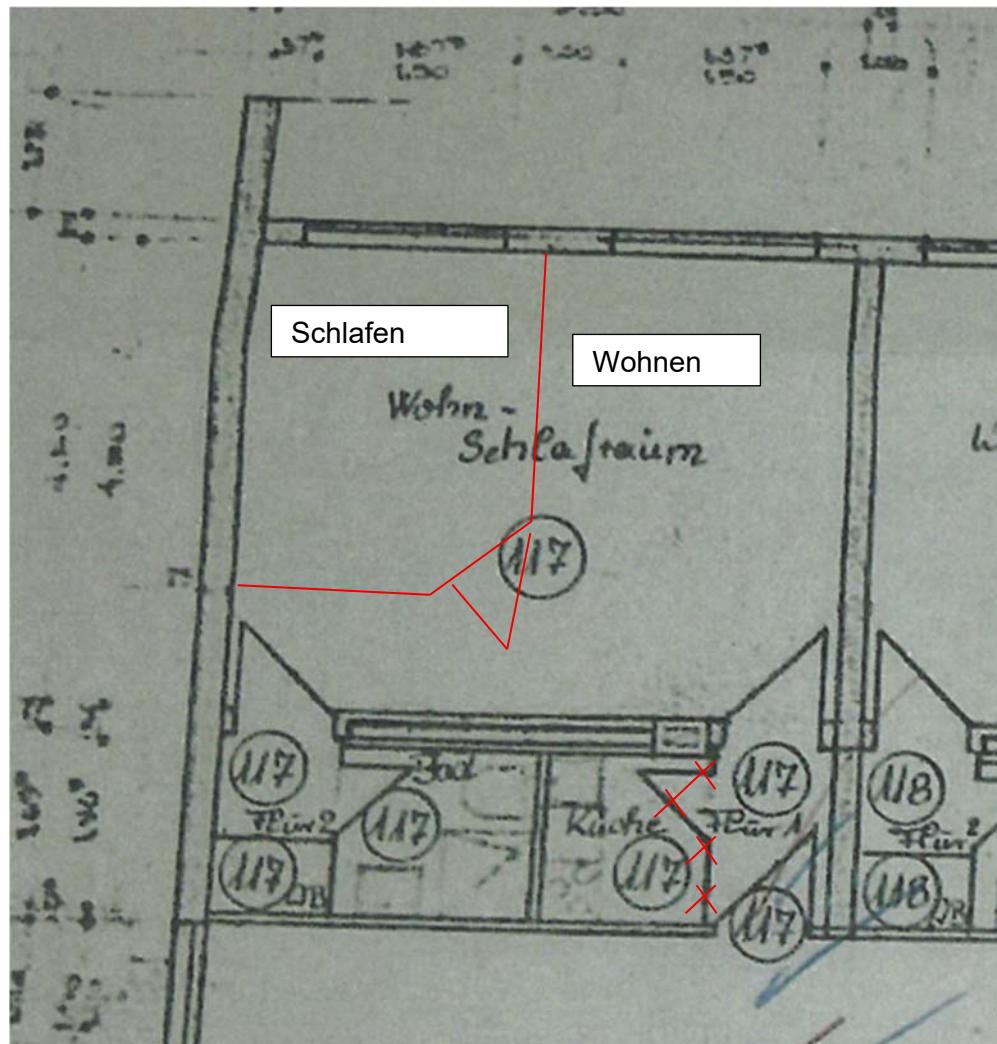
Die Pläne erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und uneingeschränkte Aktualität.



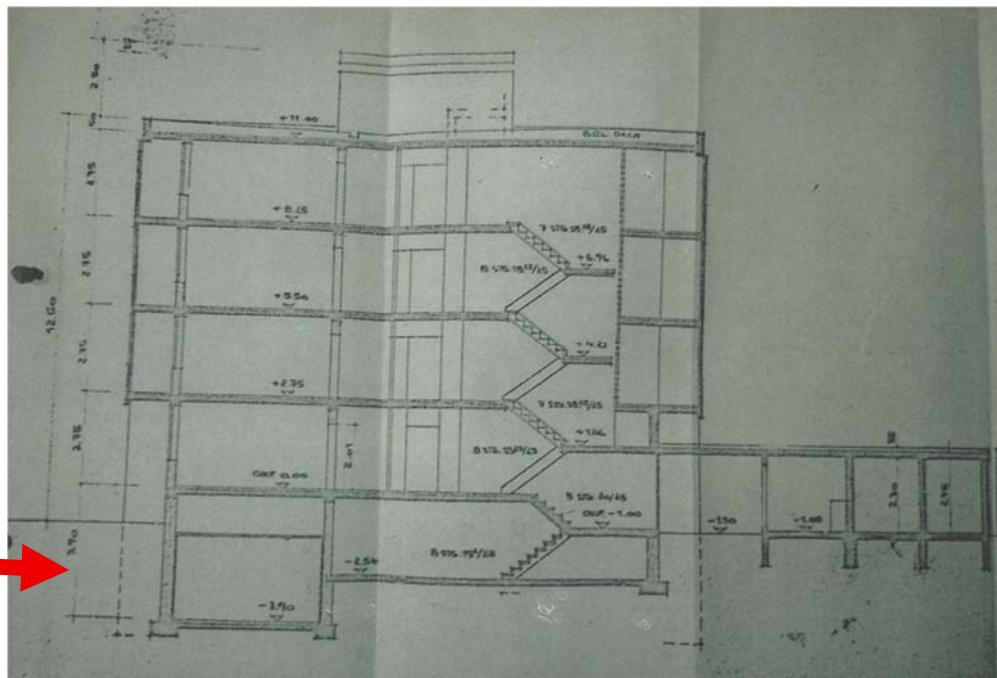
Kellerraum Nr. 117



Wohnungseigentum Nr. 117



Wohnung Nr. 117



Schnitt

12.4 Fotos

12.4.1 Außenfotos



Nordostansicht



Hof



Blick Richtung Süden



Nordwestansicht



Westansicht
Lage: Wohnungseigentum Nr. 117