JUNG IMMOBILIENWERTERMITTLUNG

G U T A C H T E N

über den **Verkehrswert (Marktwert)** (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für den **354/10.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Mehrfamilienhaus in einer Wohnanlage bebauten Grundstück in 58762 Altena, Blackburner Straße 24 verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung im 6. OG** und einem Abstellraum im Erdgeschoss, im Aufteilungsplan mit **Nr. 96** bezeichnet



Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichts Altena mit dem Aktenzeichen 05 K 11/25

Der **Verkehrswert (Marktwert)** des **Wohnungseigentums** wurde zum Wertermittlungsstichtag 07.08.2026 ermittelt mit rd.

1,00 €

Ursula Jung

Gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)

JUNG Immobilien-wertermittlung GmbH
Schultheißstraße 14
59889 Eslohe

Tel. 02973 / 908660

E-Mail: info@juwert.de

https://www.juwert.de

19. August 2026

Aktenzeichen: 3692

Digitale Ausfertigung
Dieses Gutachten besteht aus 40 Seiten zzgl. 6 Anlagen mit insgesamt 13 Seiten. Das Gutachten wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon eine für JUNG Immobilienwertermittlung GmbH.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Zusammenfassung	**4**
1	**Allgemeine Angaben**	**5**
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	7
2	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**8**
2.1	Lage	8
2.1.1	Großräumige Lage	8
2.1.2	Kleinräumige Lage	8
2.2	Gestalt und Form	9
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	9
2.4	Privatrechtliche Situation	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	11
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	11
2.5.2	Bauplanungsrecht	12
2.5.3	Bauordnungsrecht	12
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	12
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	13
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	13
3	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen**	**14**
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	14
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus	14
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	14
3.2.2	Nutzungseinheiten	15
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	15
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	16
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	17
3.3	Außenanlagen	17
3.4	Sondereigentum an der Wohnung im 6. OG	17
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche und Raumaufteilung	17
3.4.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	17
3.4.3	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	18
4	**Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts)**	**19**
4.1	Grundstücksdaten	19
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	19
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück	20
4.4	Vergleichswertermittlung	21

4.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung 21
4.4.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe ... 22
4.4.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Richtwerts 24
4.4.4 Erläuterungen zur Anpassung des Richtwerts 25
4.4.5 Vergleichswert 25
4.5 Bodenwertermittlung 27
4.6 Ertragswertermittlung 30
4.6.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung 30
4.6.2 Erläuterung der bei der Ertragswertermittlung verwendeten Begriffe 31
4.6.3 Ertragswertberechnung 33
4.6.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung 34
4.7 Verkehrswert (Marktwert) 37
5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software 39
5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung 39
5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur 40
5.3 Verwendete fachspezifische Software 40
6 Verzeichnis der Anlagen 40

Zusammenfassung

Bewertungsobjekt	Wohnungseigentum im 6. OG mit Abstellraum im Erdgeschoss Nr. 96 im Aufteilungsplan
Miteigentumsanteil	354/10.000
Objektadresse	Blackburner Straße 24, 58762 Altena
Aktenzeichen des Amtsgerichts	05 K 11/25
Wertermittlungsstichtag	07.08.2026
Ortstermin	07.08.2026
Grundbuch (Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuh)	Amtsgericht Altena, Grundbuch von Altena, Blatt 4401, lfd. Nr. 1
Katasterangaben	Gemarkung Altena, Flur 32, Flurstück 501
Grundstücksfläche	2.400 m²
Art der Gebäude	Mehrfamilienhaus in einer Wohnanlage
Baujahr	1973
Wohnfläche des Bewertungsobjekts	rd. 64 m²
Bodenwert gesamt	rd. 156.000 €
Bodenwert anteilig	rd. 5.520 €
Vergleichswert	rd. -75.000 €
Ertragswert	rd. -66.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	rd. -137.600 €
Verkehrswert (Marktwert)	rd. 1 €

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum im 6. OG mit Abstellraum im EG Nr. 96 im Aufteilungsplan in einem Mehrfamilienhaus (24 Einheiten) einer Wohnanlage
Miteigentumsanteil:	354/10.000
Objektadresse:	Blackburner Straße 24, 58762 Altena
Grundbuchangaben:	Amtsgericht Altena, Grundbuch von Altena (Wohnungsgrundbuch), Blatt 4401, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Altena, Flur 32, Flurstück 501 (2.400 m²) Im Rahmen der Wertermittlung wird unterstellt, dass die im Bestandverzeichnis des Grundbuchs eingetragene Grundstücksgröße mit der im Liegenschaftskataster geführten Grundstücksgröße übereinstimmt.

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß dem Schreiben des Amtsgerichts Altena vom 11.06.2026 soll durch ein schriftliches Gutachten der Verkehrswert festgestellt werden. Mit dem Beschluss (Aktenzeichen 05 K 11/25) vom 11.06.2026 wurde ich zur Sachverständigen bestellt.
Auftraggeber:	Amtsgericht Altena Gerichtsstraße 10 58762 Altena
Wertermittlungsstichtag:	07.08.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	07.08.2026 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 07.08.2026 wurden die Gläubigerin und der Schuldner durch die Schreiben vom 16.07.2026 fristgerecht informiert.
Umfang der Besichtigung:	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung durchgeführt. Dabei konnten die Wohnung im 6. OG mit der Nr. 96, das Treppenhaus, und Teile des Erdgeschosses besichtigt werden. Für die nicht besichtigten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichti-

gung gewonnene Eindruck bzgl. Ausstattung und Zustand auf die besichtigten Bereiche übertragbar ist.

Teilnehmer am Ortstermin: ein Mitarbeiter der Hausverwaltung, der Mitarbeiter Herr Jung und die Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- beglaubigter Grundbuchauszug vom 20.08.2025
- Beschluss vom 11.06.2026

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000, Stand 01.01.2026
- Stadtplan im Maßstab 1:20.000, Stand 2026
- Übersichtskarte im Maßstab 1:200.000, Stand 2026
- Teilungserklärung vom 04.08.1998, Amtsgericht Altena
- Grundrisse und Schnitt vom 22.02.1972
- Baubeschreibung mit Genehmigungsstempel vom 19.04.1973
- Flächenberechnungen mit Genehmigungsstempel vom 19.04.1973
- Informationen (Hausgeld, Erhaltungsrücklage, Investitionen/ Sanierungsmaßnahmen) der Hausverwaltung, E-Mail vom 10.11.2026, 11.08.2026
- Gutachten der Wohnung Nr. 94, E-Mail der Hausverwaltung vom 29.06.2026
- Mietspiegel für den HSK, Märkischen Kreis und die Stadt Schwerte (mit Ausnahme der Stadt Arnsberg), Landesverband Haus & Grund Westfalen e. V., gültig ab 01.12.2023
- Bodenrichtwert und Immobilienrichtwert www.boris.nrw.de vom 01.01.2026, Datenlizenz „dl-de/by-2-0“ (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
- Grundstücksmarktbericht 2026, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Märkischen Kreis (ohne die Städte Lüdenscheid und Iserlohn), dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), www.boris.nrw.de
- Auskunft über Erschließungsbeiträge gemäß §§ 127 ff. des Baugesetzbuches in Verbindung mit der Satzung der Stadt Altena vom 24.07.2026, Stadt Altena
- Auskunft zum Bauplanungsrecht vom 17.07.2026, Stadt Altena
- Hochwassergefährdung vom 17.07.2026, Stadt

	Altena • Auskunft aus dem Verzeichnis der Altlasten vom 16.07.2026, Märkischer Kreis • Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 24.07.2026, Stadt Altena • Auskunft zum Denkmalschutz vom 17.07.2026, Stadt Altena • Auskunft zu den Kanalanschlussbeiträgen und zur Dichtigkeitsprüfung der Abwasserleitungen vom 23.07.2026, Stadt Altena • Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung vom 14.08.2026, Bezirksregierung Arnsberg • Markt- und Internetrecherchen
Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:	Durch den Mitarbeiter Herrn Jung wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt: • Fotodokumentation beim Ortstermin

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Das Mehrfamilienhaus steht leer. Es wurde entkernt und wird derzeit saniert.

Für das Grundstück ist eine Baulast eingetragen. Diese wird in dem Abschnitt 2.5.1 aufgeführt.

Das Grundstück ist durch eine in Abteilung II des Grundbuchs eingetragene beschränkte persönliche Dienstbarkeit und durch Grunddienstbarkeiten belastet. Diese Eintragungen sind in dem Abschnitt 2.4 aufgeführt.

Verfahrensbedingt wird der Verkehrswert unbelastet ermittelt.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Märkischer Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Altena (ca. 16.600 Einwohner) Ortsteil Nettenscheid
überörtliche Anbindung / Entfernungen (vgl. Anlage 1 und 2):	nächstgelegene größere Städte: Iserlohn (ca. 17 km entfernt), Lüdenscheid (ca. 19 km entfernt), Hagen (ca. 30 km entfernt) Landeshauptstadt: Düsseldorf (ca. 100 km entfernt) Bundesstraßen: B 236 (ca. 5 km entfernt) Autobahnzufahrt: A 45 (ca. 15 km entfernt), A 46 (ca. 17 km entfernt) Bahnhof: Altena (ca. 6 km entfernt) Flughafen: Dortmund (ca. 40 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage (vgl. Anlage 2 und 3):	Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer Wohnanlage (Komplex aus fünf 7-8-geschossigen Mehrfamilienreihenhäusern) in dem Ortsteil Nettenscheid, ca. 6 km vom Stadtzentrum entfernt. Geschäfte des täglichen Bedarfs im Stadtzentrum; Kindergärten und Schulen im Stadtzentrum und im Stadtteil Dahle (ca. 6 km entfernt); öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; einfache Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	wohnbauliche Nutzung; offene, 1 bis 8-geschossige Bauweise; Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser

Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	fast eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 3)	<u>Straßenfront:</u> ca. 96 m <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 40 m <u>Grundstücksgröße:</u> 2.400 m² <u>Bemerkungen:</u> Eckgrundstück, unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnstraße
Straßenausbau:	asphaltierte Fahrbahn; Gehwege nicht vorhanden; Parkstreifen/ Parkbuchten nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Gas, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	zweiseitige Grenzbebauung; keine Einfriedung
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden
Hochwassergefährdung:	Gemäß der Auskunft der Stadt Altena besteht keine Hochwassergefährdung.
bergbauliche Verhältnisse:	Das Bewertungsobjekt liegt außerhalb verliehener Bergwerksfelder. In den vorhandenen Unterlagen der Bezirksregierung Arnsberg ist im Bereich des Bewertungsobjekts kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen.
Altlasten:	Gemäß der schriftlichen Auskunft des Märkischen Kreises ist das Bewertungsobjekt weder im Kataster

über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten noch im Verzeichnis schädlicher Bodenveränderungen und Verdachtsflächen aufgeführt.

Anmerkung:

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

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 20.08.2025 vor.
Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Altena, Blatt 4401 folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. 1
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit, bestehend in der Verpflichtung zu unterlassen, Anlagen zu errichten und zu betreiben, die der Erzeugung von Wärme zur Raumheizung oder der Bereitung von Brauchwasser dienen für die xxxxx (aus Datenschutzgründen nicht genannt). Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 20.07.1998 eingetragen am 24.09.1998 – in Blatt 131 A -;
und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher – sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (Blatt 4379, ….., 4400, 4402) – übertragen am 24.09.1998.

Lfd. Nrn. 2 - 25
Grunddienstbarkeiten (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Miteigentumsanteils verbunden mit Sondereigentum an dem Grundstück Gemarkung Altena Flur 32 Flurstück 1165 (eingetragen im Grundbuch von Altena Blatt 4432, ……, 4455). Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 17.11.1998 eingetragen hier und in den beteiligten Wohnungsgrundbuchblättern 4379 bis 4402 am 31.03.1999.

Weitere Eintragungen sind: lfd. Nr. 28 ist eine Auflassungsvormerkung für den Eigentümer, die lfd. Nr. 29 ist der Zwangsversteigerungsvermerk vom 20.08.2025

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausge-

	gangen, dass ggf. valutierende Schulden bei Beleihungen, Verkauf, geringstem Gebot o. ä. sachgerecht berücksichtigt werden.
Bodenordnungsverfahren:	Bodenordnungsverfahren wurden auf Anfrage von der Stadt Altena nicht mitgeteilt. Daher ist davon auszugehen, dass das Bewertungsgrundstück nicht in ein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nicht bekannt. Eine Auskunft zu Wohnungs- und Mietbindungen konnte von der Stadt Altena nicht erlangt werden. Mit Bezug auf die Bauakte ist davon auszugehen, dass Wohnungs- und Mietbindungen nicht bestehen.
Dichtigkeitsprüfung der Abwasserleitungen:	Die Dichtigkeitsprüfung kann vom Abwasserwerk auf der Grundlage der Satzung gefordert werden. Ein regelmäßiger Prüfturnus besteht nicht. Nach Arbeiten an der Grundstücksentwässerungsanlage oder am Kanal ist eine Dichtigkeitsprüfung grundsätzlich erforderlich. In dieser Wertermittlung wird ein dichtes Abwassersystem unterstellt.
Legionellen-Untersuchungspflicht:	Die Sachverständige geht davon aus, dass nach Fertigstellung der Wohnanlage eine Legionellen-Untersuchung in regelmäßigen Abständen erfolgen muss.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Der Sachverständigen liegt eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vor. *Das Baulastenblatt Nr. 1064 enthält folgende Eintragung, lfd. Nr. 1:* *Öffentlich-rechtliche Verpflichtung, hinsichtlich baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen auf dem Baulastengrundstück das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als ob die Grundstücke* *Gemarkung Altena* *Flur 32* *Flurstücke 501, 548, 1160, 1161, 1162, 1163, 1164 und 1165* *ein einziges Grundstück bildeten (Vereinigungsbaulast).* *Eingetragen am 25.02.1999*

Denkmalschutz:	Gemäß der Auskunft der Stadt Altena ist das Bewertungsobjekt nicht in der Denkmalliste der Stadt Altena verzeichnet.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans vorhanden. Der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 5.1 „Nettenscheid“ in der Fassung der 4. Änderung vom 22.08.1980 hat folgende Festsetzungen: WR Reines Wohngebiet GRZ 0,4 (Grundflächenzahl) GFZ 1,1 (Geschossflächenzahl) g geschlossene Bauweise IV – VIII Vollgeschosse Flachdach
sonstige Satzungen:	liegen nicht vor

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.
Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht geprüft.
Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.
Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV)
beitragsrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsobjekt liegt an einer öffentlichen Straße. Erschließungsbeiträge gem. §§ 127 ff. des Baugesetzbuches in Verbindung mit der Satzung der Stadt Altena (West.) über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen werden nicht mehr erhoben.

Straßenausbaubeiträge nach Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen können bei jeder nachmaligen Herstellung (also erst in zeitlichem Abstand nach der Erhebung von Erschließungsbeiträgen) oder Verbesserung einer Anlage wiederkehrend entstehen, stehen aber zurzeit nicht an.

Die Kanalanschlussbeiträge sind bezahlt.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

vgl. die nachfolgende Gebäudebeschreibung und die Anlagen 4 und 5;

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienreihenmittelhaus (24 Einheiten) in einer Wohnanlage mit Tiefgarage bebaut. Es ist in 24 Sondereigentume an Wohnungen aufgeteilt. Auf dem Grundstück befinden sich ca. 10 Stellplätze. Die gesamte Wohnanlage inkl. das Bewertungsobjekt stehen leer und werden derzeit saniert.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Unterlagen.
Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen und Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.
Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Die folgende Beschreibung erfolgt überwiegend nach der Bauakte aus dem Jahr 1972 und zusätzlich aus der Bestandsaufnahme am Ortstermin und den Informationen der Hausverwaltung.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum – Mehrfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienreihenmittelhaus; Vierspänner; 7-geschossig; nicht unterkellert
Baujahr:	1973
Sanierung/ Modernisierung:	Das Gebäude ist entkernt und wird derzeit saniert. Geplant und teils schon durchgeführt sind folgende Maßnahmen: • Dachsanierung • Erneuerung der Versorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Heizung) • Einbau einer Fußbodenheizung • Sanierung des Treppenhauses • Erneuerung der Gemeinschaftselektrik inkl. neuer Zählerschränke • Erneuerung der Wohnungs-Stromversorgung (Anpassung der alten 6-mm²-Leitungen auf die nach

DIN erforderlichen 10 mm²)
- Erneuerung der Heizungsanlage: Wärmepumpen in Kombination mit Solarthermie, zentraler Warmwasserspeicher mit 15.000 l. Vier Wärmepumpen wurden bereits installiert.

Energieeffizienz:	Da sich das Gebäude in der Sanierung befindet, liegt kein Energieausweis vor.
Außenansicht:	Sichtbetonplatten, Kunststoffplatten; Erdgeschoss verputzt

3.2.2 Nutzungseinheiten

Erdgeschoss:
Abstellräume zu den Wohnungen, Gemeinschaftsräume, Flur, Windfang, Aufzug

1. Obergeschoss:
4 Wohnungen; 74 m², 79 m², 64 m² und 86 m² Wohnfläche

2. Obergeschoss:
4 Wohnungen; 74 m², 79 m², 64 m² und 86 m² Wohnfläche

3. Obergeschoss:
4 Wohnungen; 74 m², 79 m², 64 m² und 86 m² Wohnfläche

4. Obergeschoss:
4 Wohnungen; 74 m², 79 m², 64 m² und 86 m² Wohnfläche

5. Obergeschoss:
4 Wohnungen; 74 m², 79 m², 64 m² und 86 m² Wohnfläche

6. Obergeschoss:
4 Wohnungen; 74 m², 79 m², 64 m² und 86 m² Wohnfläche

Gesamte Wohnfläche: 1.818 m² (In der Wohnflächenberechnung der Bauakte sind es aufgrund von falschen Rundungen 1.830 m².)

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

Konstruktionsart:	Massivbau, Schottenbauweise
Fundamente:	nicht bekannt
Umfassungswände:	Betonfertigteile mit Waschbetonvorsatz, Wärmedämmung

Fenster:	Gemäß der Information der Hausverwaltung wurden bereits 90% der Fenster erneuert. Die restlichen Fenster wurden fachgerecht instandgesetzt.
Innenwände:	tragende Innenwände 18 cm Schwerbeton, nicht tragende Innenwände 8 cm Gasbeton
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	Stahlbeton mit Kunststeinfertigstufen, Metall-/ Holzgeländer
Hauseingang:	Eingangstür aus Aluminium mit Lichtausschnitt und Doppelverglasung; Briefkasten- und Klingelanlage
Dach:	Dachkonstruktion: Stahlbetondecke mit Dämmung Dachform: Flachdach Dacheindeckung: verschweißte Bitumenbahnen (gemäß sachverständiger Schätzung) Innenentwässerung

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz – Leitungen werden erneuert
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz – Leitungen werden erneuert
Elektroinstallation:	Ausstattung wird erneuert
Heizung:	Die Heizungsanlage wird derzeit erneuert. Geplant ist eine Wärmepumpenanlage in Kombination mit Solarthermie. Vier Wärmepumpen wurden bereits installiert.
Lüftung:	überwiegend Fensterlüftung, in den innenliegenden Räumen nicht bekannt
Warmwasserversorgung:	Geplant ist ein zentraler Warmwasserspeicher mit 15.000 Litern.

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Loggien
besondere Einrichtungen:	Aufzug
Besonnung und Belichtung:	normal (nach den Grundrissen beurteilt)
Bauschäden und Baumängel:	keine festgestellt
Allgemeinbeurteilung:	Das Gebäude ist entkernt. Es befindet sich im Sanierungszustand.

3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, asphaltierte Flächen (Stellplätze) und gepflasterte Flächen; Grasflächen, Pflanzbeete mit Wildwuchs, keine Einfriedung

3.4 Sondereigentum an der Wohnung im 6. OG

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche und Raumaufteilung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im 6. Obergeschoss und einem Abstellraum im Erdgeschoss im Aufteilungsplan mit der Nr. 96 bezeichnet.
Wohnfläche (vgl. Anlage 4):	Die Wohnfläche beträgt rd. 64 m².
Raumaufteilung (vgl. Anlage 5):	2 Zimmer, Loggia, Küche, Bad, Abstellraum und Diele
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	normal (gemäß dem Grundriss und der Himmelsrichtungen), Bad und Abstellrum innenliegend

3.4.2 Raumausstattung und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	im Zuge der Sanierungsarbeiten entfernt
Wandbekleidungen:	im Zuge der Sanierungsarbeiten entfernt
Deckenbekleidungen:	im Zuge der Sanierungsarbeiten entfernt
Fenster:	teils erneuert, teils fachgerecht instandgesetzt
Türen:	im Zuge der Sanierungsarbeiten entfernt

sanitäre Installation:	im Zuge der Sanierungsarbeiten entfernt
besondere Bauteile:	Loggia
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	keine festgestellt
Fertigstellung der Wohnung:	Die Fertigstellung der entkernten Wohnung obliegt dem Eigentümer. Folgende Maßnahmen sind erforderlich: • Elektroinstallation in der Wohnung • Sanierung von Bad/ WC • Erneuerung der Innentüren und der Wohnungseingangstür • Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidung • Malerarbeiten Loggia • Fußbodenheizung

3.4.3 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	keine
Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (MEA) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (REA):	keine wesentliche Abweichung
von dem Miteigentumsanteil (MEA) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum:	keine bekannt
Erhaltungsrücklage:	Eine Erhaltungsrücklage ist für die Eigentumswohnung 96 nicht vorhanden. Für die Sanierung des Gemeinschaftseigentums wurde für das Bewertungsobjekt von der Eigentümergemeinschaft eine Sonderumlage von 80.000 € beschlossen. Dieser Betrag wurde von dem jetzigen Eigentümer noch nicht eingezahlt.
Hausgeld:	Das Hausgeld wurde nach dem Wirtschaftsplan für das Jahr 2006 mit 360,90 € pro Monat ermittelt.

4 Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts)

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 354/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 58762 Altena, Blackburner Straße 24 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 6. OG und einem Abstellraum im Erdgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 96 bezeichnet, zum Wertermittlungsstichtag 07.08.2026 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Altena	4401	1

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Altena	32	501	2.400 m²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren" bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren" genannt. Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert(- und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (vgl. § 26 ImmoWertV).

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der wohnungs- bzw. teileigentumsspezifische Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

In dieser Wertermittlung kommen das **Vergleichswertverfahren** und das **Ertragswertverfahren** zur Anwendung, weil für diese Verfahren die für die Wertermittlung relevanten Daten

zur Verfügung stehen.

Nicht geeignet ist das **Sachwertverfahren**, welches sich am Substanzwert des Objekts orientiert, da der Gutachterausschuss keine Sachwertfaktoren für Eigentumswohnungen ermittelt hat und es somit an der notwendigen Datengrundlage mangelt.

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungseigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (MEA) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück.

4.4 Vergleichswertermittlung

4.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

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

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

4.4.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

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

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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 (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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 bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

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

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

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.4.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Richtwerts

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Grundstücks auf der Basis eines vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Vergleichsfaktors ermittelt.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
Tatsächlicher beitragsrechtlicher Zustand des Vergleichsfaktors	=	900,00 €/m²	
beitragsfreier Vergleichsfaktor (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**=**	**900,00 €/m²**	

II. Ermittlung des Anpassungsfaktors durch Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten					
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	07.08.2026	×	1,03	E01
Lage innerhalb der Richtwertzone	mittlere	mittlere	×	1,00	
Teilmarkt	Eigentumswohnungen	Eigentumswohnung	×	1,00	
Objektgruppe	Weiterverkauf	Weiterverkauf	×	1,00	
Wohnfläche [m²]	56-85	64	×	1,00	
Geschosslage	EG-3. OG	6. OG	×	0,92	E02
Baujahr	1970	1973	×	1,01	E03
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	×	1,00	
Ausstattungsstandard	mittel-gehoben (ASS 3,5)	einfach-mittel (ASS 2,8)	×	0,90	E04
Modernisierungstyp	baujahrestypisch	neuzeitlich	×	1,21	E05
Aufzug	keine Angabe	vorhanden	×	1,05	E06
Garage/Stellplatz	nicht enthalten	nicht vorhanden	×	1,00	
Anpassungs-faktor			**=**	**1,09**	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen			
beitragsfreier Vergleichsfaktor (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**=**	**900,00 €/m²**	
Anpassungsfaktor	×	1,09	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor	=	981,00 €/m²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge	–	0,00 €/m²	

vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	**= 981,00 €/m²**	

4.4.4 Erläuterungen zur Anpassung des Richtwerts

E01 - Stichtag

Der Immobilienrichtwert ist in den letzten Jahren um 4,8% pro Jahr gestiegen. Das ergibt zum Wertermittlungstichtag eine Anpassung von rd. 3%.

E02 - Geschosslage

Die Anpassung erfolgt gemäß den Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses mit dem Faktor 0,92.

E03 - Baujahr

Die Anpassung erfolgt gemäß den Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses mit dem Faktor 1,01.

E04 - Ausstattungsstandard

Für den abweichenden Ausstattungsstandard sind bei dem Immobilienrichtwert keine Umrechnungskoeffizienten angegeben. Die Sachverständige greift auf die Umrechnungskoeffizienten für Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Grundstücksmarktbericht zurück. Der Faktor beträgt danach 0,90.

E05 - Modernisierungstyp

Das Gebäude wird derzeit modernisiert. In dem Abschnitt 4.6.4 werden 9,5 Punkte für durchgeführte Modernisierungen und 4 Punkt für unterstellte Modernisierungen vergeben. Die Anpassung erfolgt gemäß den Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses mit dem Faktor 1,21.

E06 - Aufzug

Für einen vorhandenen bzw. nicht vorhandenen Aufzug gibt es keine Angabe im Richtwert. Die Sachverständige berücksichtigt den vorhandenen Aufzug mit dem Faktor 1,05.

4.4.5 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	981,00 €/m²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	**=** 981,00 €/m²	
Wohnfläche	× 64,00 m²	
vorläufiger Vergleichswert	= 62.784,00 €	
Zu-/ Abschläge absolut	+/- 0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	**=** 62.784,00 €	

Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV u.a.)	× 1,00	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	**=** 62.784,00 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	**-** 137.600,00 €	
Vergleichswert	**= -74.816**,00 € **rd. -75.000,00 €**	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 07.08.2026 mit rd. **-75.000,00 €** ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		-137.600,00 €
• Anteilige Sanierungskosten für das Gemeinschaftseigentum - Sonderumlage	-80.000,00 €	
• Sanierung Wohnung 900 €/m² x 64 m²	-57.600,00 €	
Summe		-137.600,00 €

4.5 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **65,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WR (reines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl	=	1,2
Zahl der Vollgeschosse	=	IV-VI
Grundstücksfläche	=	keine Angabe

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	07.08.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WR (reines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl	=	1,1
Zahl der Vollgeschosse	=	VII
Grundstücksfläche	=	2.400 m²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 07.08.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**= 65,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	07.08.2026	×	1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Art der baulichen Nutzung	WR (reines Wohngebiet)	WR (reines Wohngebiet)	×	1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	65,00 €/m²	
GFZ	1,2	1,1	×	1,000	E2

Fläche (m²)	keine Angabe	2.400	× 1,000	
Entwicklungs-stufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	IV-VI	VII	× 1,000	E3
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**= 65,00 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	**= 65,00 €/m²**	
Fläche	× 2.400 m²	
beitragsfreier Bodenwert	= 156.000,00 € **rd. 156.000,00 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.08.2026 insgesamt **156.000,00 €.**

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Der Bodenrichtwert ist in den letzten Jahren unverändert. Aus diesem Grunde ist eine Anpassung nicht erforderlich.

E2

Aufgrund der geringen Abweichung ist keine Anpassung erforderlich.

E3

Aufgrund der Vereinigungsbaulast ist keine Anpassung erforderlich.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (MEA = 354/10.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (REA); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	156.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	156.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 354/10.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	5.522,40 €	

Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 5.522,40 € **rd. 5.520,00 €**	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.08.2026 **5.520,00 €**.

4.6 Ertragswertermittlung

4.6.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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

4.6.2 Erläuterung der bei der Ertragswertermittlung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

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

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. 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.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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 (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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 bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

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

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

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze

auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

4.6.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
		Nutzung/Lage	(m²)	(Stk.)	(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)		Wohnung 6. OG	64,00		5,00	320,00	3.840,00
Summe			64,00	-		320,00	3.840,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**3.840,00 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (**vgl. Einzelaufstellung**)	–	**1.218,40 €**
jährlicher Reinertrag	**=**	**2.621,60 €**
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) **2,80 %** von **5.520,00 €** (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	–	**154,56 €**
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	**=**	**2.467,04 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = **2,80 %** Liegenschaftszinssatz und RND = **50** Jahren Restnutzungsdauer	×	**26,736**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	**=**	**65.958,78 €**
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**5.520,00 €**
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	**=**	**71.478,78 €**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	**=**	**71.478,78 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**137.600,00 €**
Ertragswert des Wohnungseigentums	**=**	**-66.121,22 €**
	rd.	**-66.000,00 €**

4.6.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde der Wohnflächenberechnung entnommen. Die Wohnfläche wurde mit 64,05 m² ermittelt. In der Wohnflächenberechnung wurde die Wohnfläche auf 65 m² gerundet. Die Sachverständige hat die Wohnfläche auf 64 m² gerundet.

Rohertrag

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

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

- Mietspiegel für den HSK, Märkischen Kreis und die Stadt Schwerte (mit Ausnahme der Stadt Arnsberg), Landesverband Haus & Grund Westfalen e. V., gültig ab 01.12.2023
- Markt- und Internetrecherchen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei erfolgte die Ableitung in Anlehnung an den Mietspiegel und mithilfe von Internetrecherchen. Für die Wohnungsgröße, die Lage im 6. Obergeschoss und die Ortsteillage wird eine Miete von 5,00 €/m² für angemessen erachtet.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (als prozentualer Anteil am Rohertrag, auf €/m² Wohnfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden überwiegend (Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis) die Modellwerte der Bewirtschaftungskosten aus dem Grundstücksmarktbericht zugrunde gelegt. Die Verwaltungskosten wurden auf 220,00 € reduziert, weil bei dem Modellansatz von 439,00 € die Bewirtschaftungskosten insgesamt bei 35% lägen, was nicht angemessen eerscheint.

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	220,00
Instandhaltungskosten	----	14,40	921,60
Mietausfallwagnis	2,00	----	76,80
Summe			1.218,40 (ca. 32 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des zuständigen Gutachterausschusses und

- eigener Ableitungen der Sachverständigen

bestimmt.

Der zuständige Gutachterausschuss hat für Wohnungseigentum einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 2,2% und eine Standardabweichung von +/-1,0% veröffentlicht. Unter Berücksichtigung der Lage und der sonstigen Objekteigenschaften (RND von 50 Jahren, 64 m² Wohnfläche, 5,00 €/m² Miete) erachtet die Sachverständige einen Liegenschaftszinssatz von 2,8% für angemessen.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) wird entsprechend dem Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze mit 80 Jahren angenommen.

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.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das 1973 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 13,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	4,0	0,0		Sanierung
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,5	0,0		Teilerneuerung
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2,0	0,0		Sanierung
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0		Sanierung
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0		
Modernisierung von Bädern	2	0,0	2,0		Sanierung

Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	2,0		Sanierung
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0		
Summe		9,5	4,0		

Ausgehend von den 13,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1973 = 53 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 53 Jahre =) 27 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "überwiegend modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 50 Jahren.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		-137.600,00 €
• Anteilige Sanierungskosten für das Gemeinschaftseigentum - Sonderumlage	-80.000,00 €	
• Sanierung Wohnung 900 €/m² x 64 m²	-57.600,00 €	
Summe		-137.600,00 €

4.7 Verkehrswert (Marktwert)

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **-75.000,00 €** ermittelt.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungstichtag rd. **-66.000,00 €** ermittelt.

Die negativen Verfahrensergebnisse kommen durch die hohen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Sanierungskosten) zustande.

Ein negativer Verkehrswert (Marktwert) wäre am Markt nicht erzielbar. Der Verkehrswert (Marktwert) wird in diesem Fall symbolisch auf 1,00 € festgelegt.

Der **Verkehrswert (Marktwert)** für den 354/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 58762 Altena, Blackburner Straße 24 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 6. OG und einem Abstellraum im Erdgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 96 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Altena	4401	1

Gemarkung	Flur	Flurstück
Altena	32	501

wird zum Wertermittlungsstichtag 07.08.2026 mit rd.

1,00 €

(in Worten: ein Euro)

geschätzt.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Eslohe, den 19. August 2026



Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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.

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 3.400,00 € begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:
Baugesetzbuch

ImmoWertV:
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BauNVO:
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:
Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

ZVG:
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV:
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

DIN 283:
DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:
Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:
Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:
Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2026

[2] Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, 10. Auflage 2023

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa” (Stand Juli 2026) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab 1 : 200.000 mit Kennzeichnung des Ortes

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 20.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

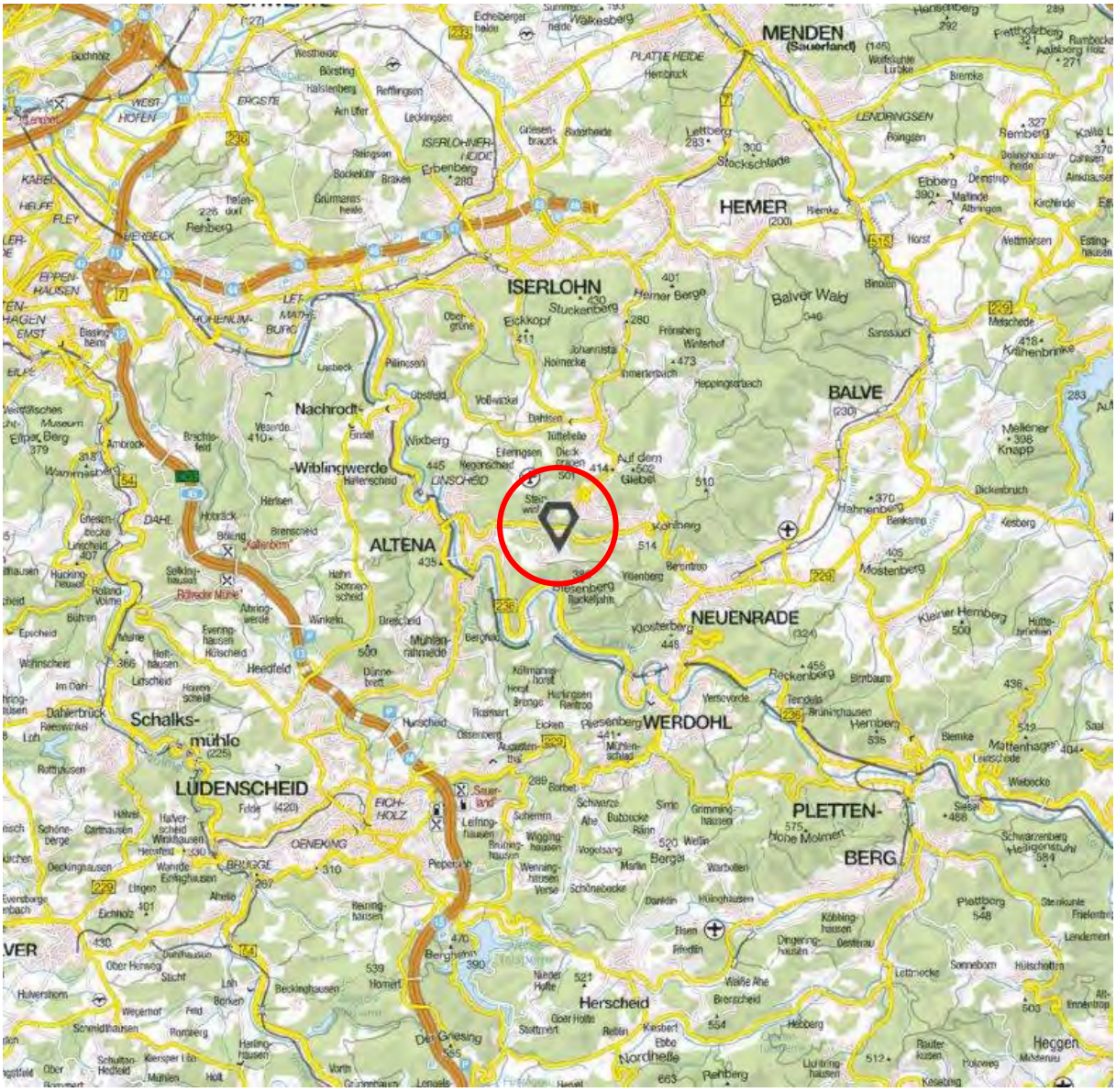
Anlage 4: Wohnflächen

Anlage 5: Grundrisse und Schnitt

Anlage 6: Fotos

Anlage 1

Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab 1 : 200.000 mit Kennzeichnung des Ortes



Quelle: MairDumont GmbH & Co. KG, lizenziert durch on-geo GmbH
Aktualität: 2026

Anlage 2

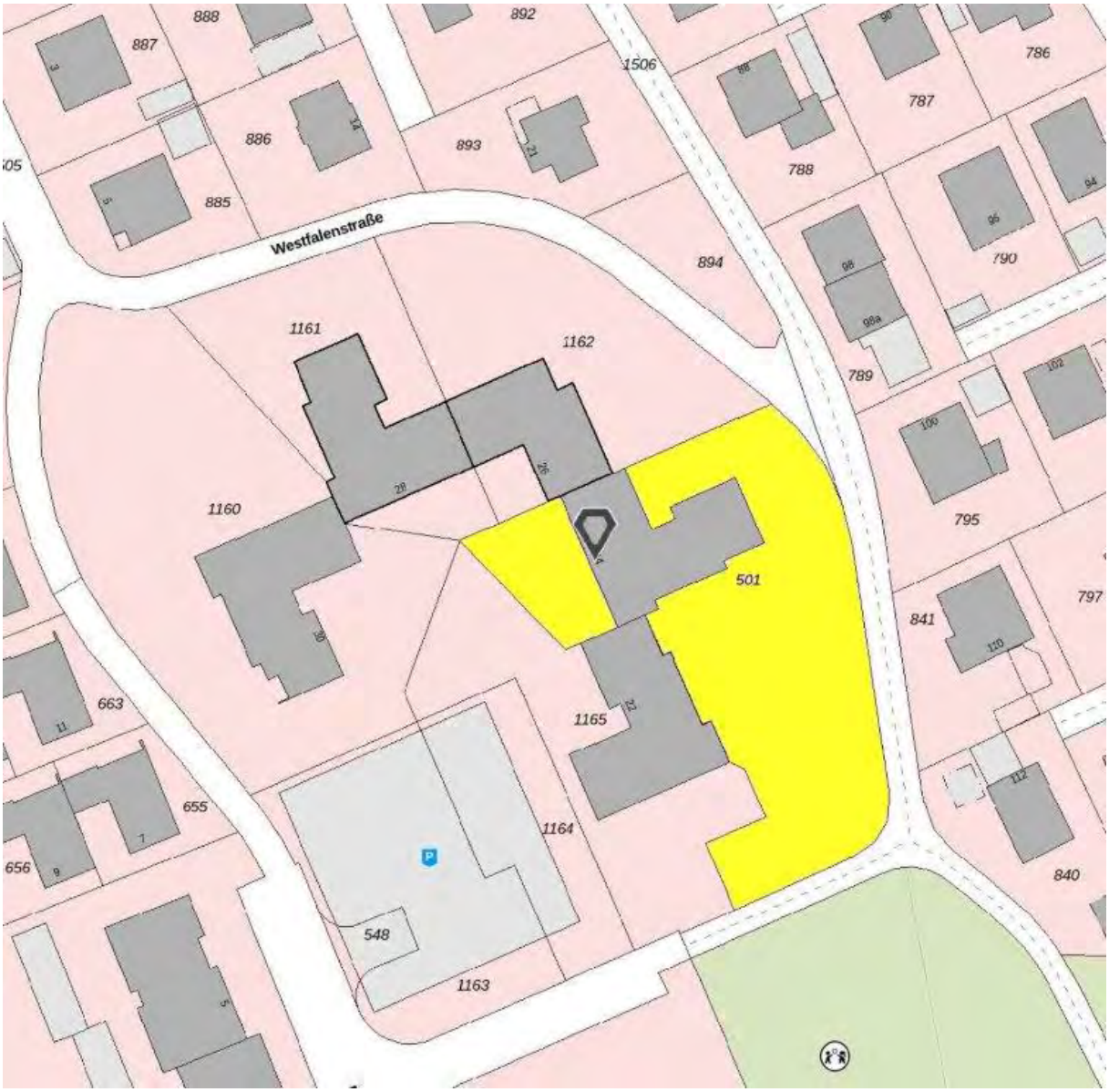
Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 20.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts



Quelle: MairDumont GmbH & Co. KG lizenziert durch on-geo GmbH
Aktualität: 2026

Anlage 3

Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts



Quelle: Bezirksregierung Köln, Abteilung Geobasis Nordrhein-Westfalen, lizenziert durch on-geo GmbH
Aktualität: 2026

Anlage 4

Wohnflächen

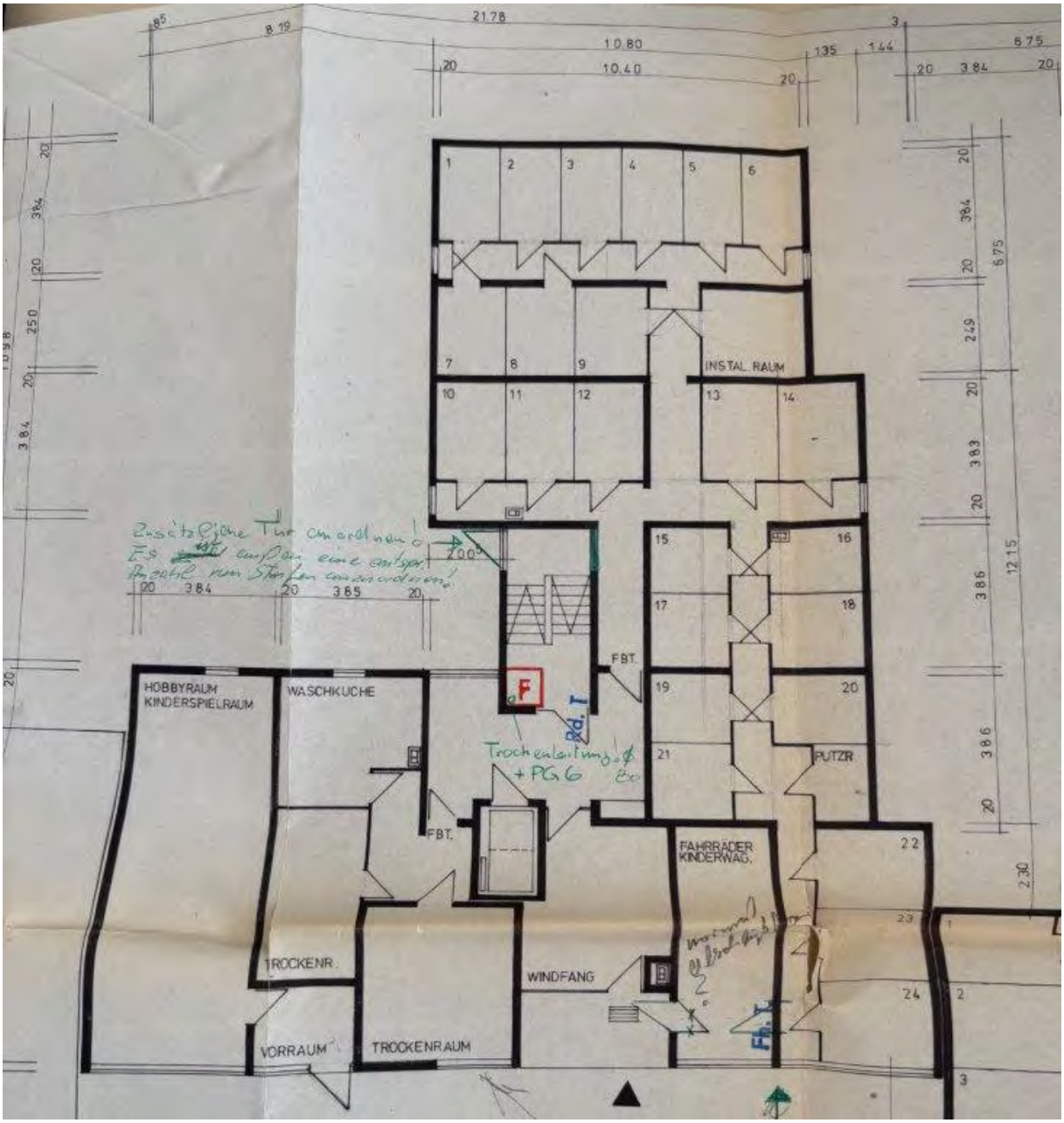
Wohnung 6. OG links Nr. 96

Wohnen	17,74 m²
Loggia (gemäß WoFIV zu ½ als Wohnfläche angerechnet)	2,71 m²
Küche	9,39 m²
Bad	3,70 m²
Eltern	16,27 m²
Abstellraum	3,02 m²
Diele	11,22 m²
Gesamt	64,05 m² **rd. 64,00 m²**

Anlage 5

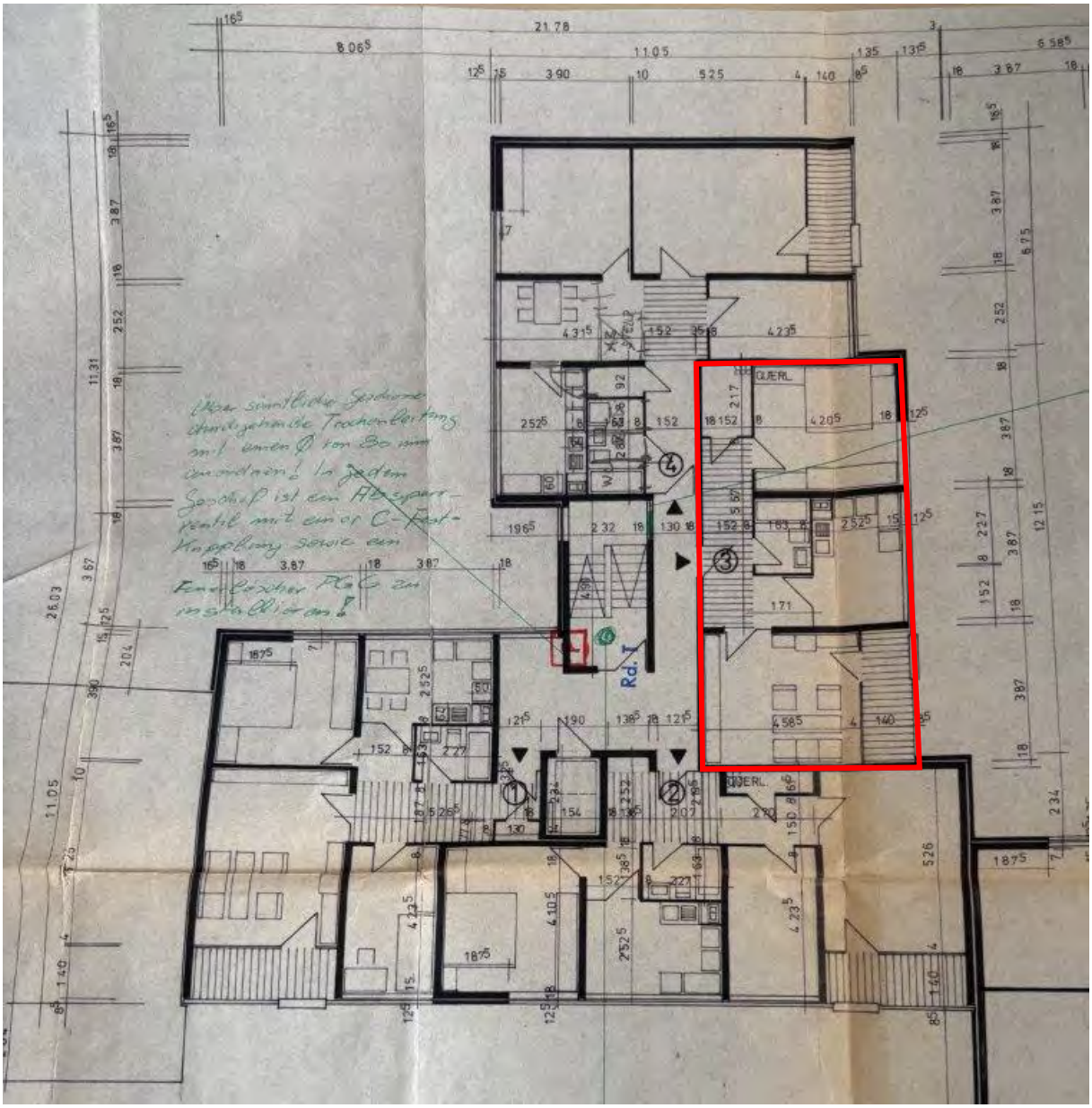
Grundrisse und Schnitt

Erdgeschoss (nicht maßstäblich)



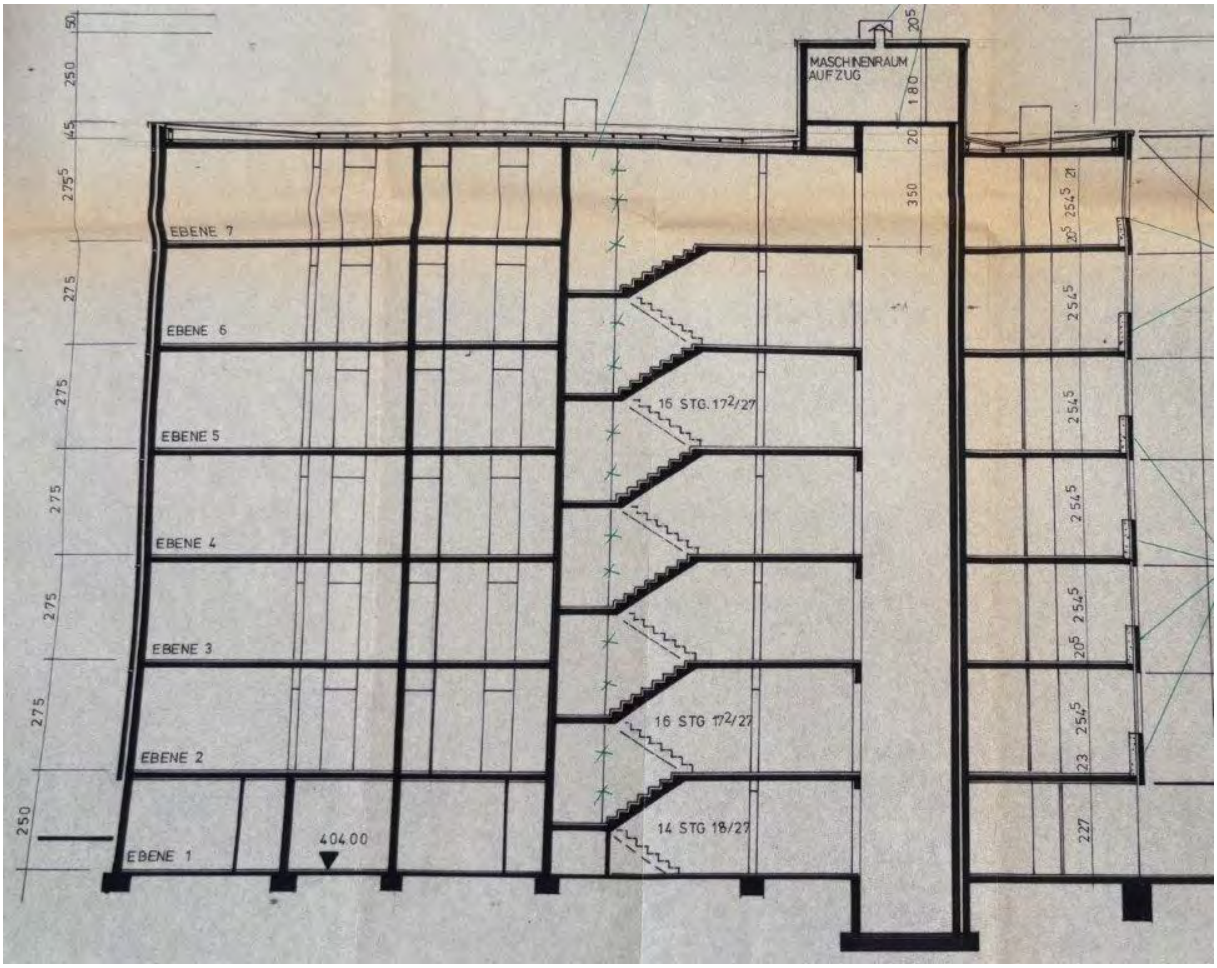
Quelle: Bauakte

6. Obergeschoss mit Markierung der Wohnung Nr. 96 (nicht maßstäblich)



Quelle: Bauakte

Schnitt (nicht maßstäblich)



Quelle: Bauakte

Anlage 6

Fotos

Vorderansicht Mehrfamilienhaus Blackburner Straße 24 mit Hauseingang

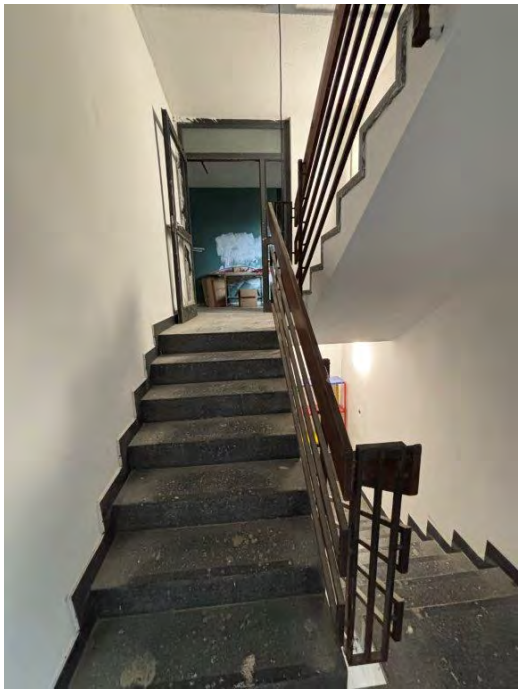




Ansicht Mehrfamilienhaus Blackburner Straße 96 von Südosten mit Kennzeichnung der Wohnung Nr. 96

Ansicht Mehrfamilienhaus Blackburner Straße 96 von Nordosten





Treppenhaus Blackburner Straße 24

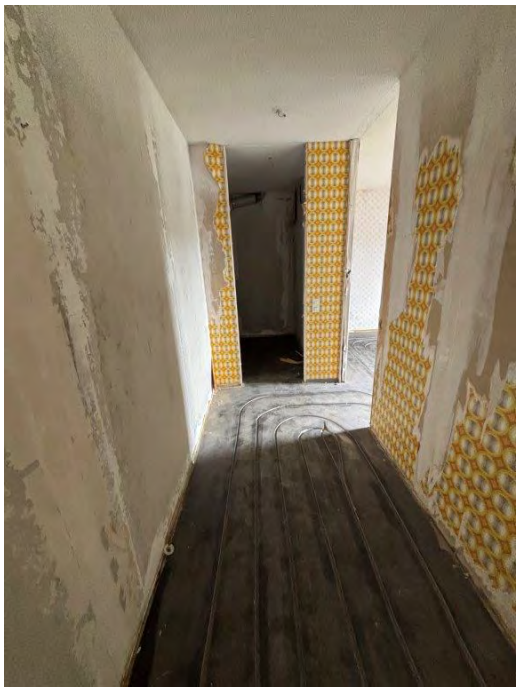
Flur mit Aufzug Blackburner Straße 24

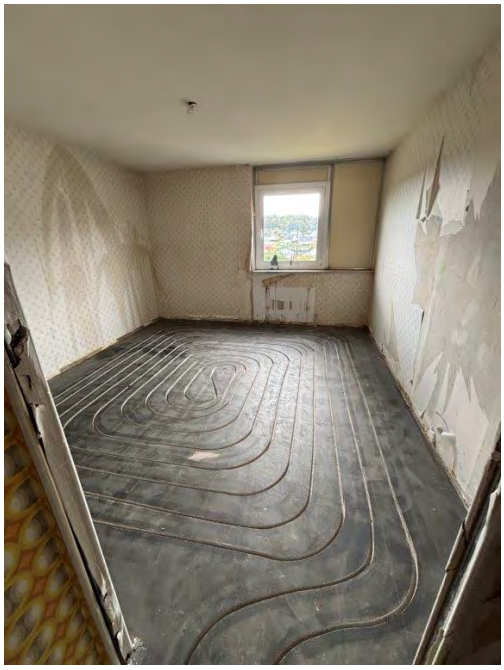




Wohnung Nr. 96 – Wohnungseingang

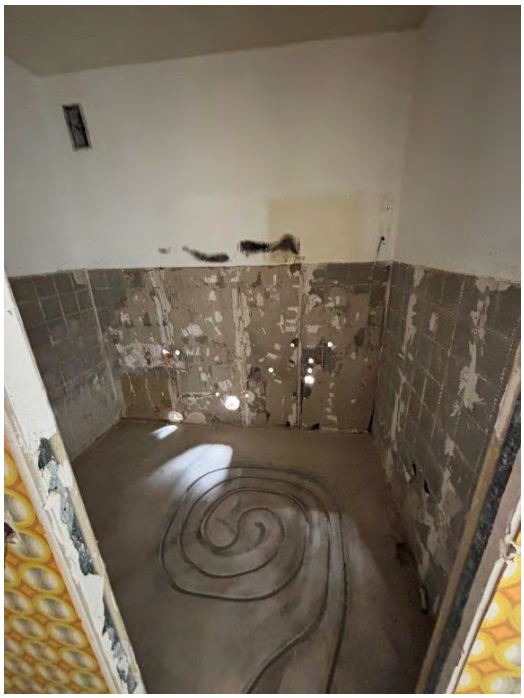
Wohnung Nr. 96 – Diele und Abstellraum





Wohnung Nr. 96 – Elternschlafzimmer

Wohnung Nr. 96 – Bad





Wohnung Nr. 96 – Küche

Wohnung Nr. 96 – Wohnzimmer





Wohnung Nr. 96 – Loggia