Dipl.-Ing. Thorsten Simsch

Von der IHK zu Dortmund öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Dipl.-Ing. Thorsten Simsch

Büro Dortmund
Mergelteichstraße 21
44225 Dortmund

Telefon: (0231) 72 50 63 3
Telefax: (0231) 72 50 63 4
E-Mail: info@sv-simsch.de

Büro Coesfeld
Feldweg 3
48653 Coesfeld

Telefon: (02541) 84 74 29 7
Telefax: (02541) 84 74 29 8
E-Mail: info@sv-simsch.de

www.sv-simsch.de

Gutachten Nr. **0223-902-AGW**
(bitte stets angeben)

W E R T G U T A C H T E N v o m 2 0 . 0 7 . 2 0 2 3

z u m B e w e r t u n g s s t i c h t a g 1 4 . 0 6 . 2 0 2 3

für die

Eigentumswohnung Nr. 12 auf dem Grundstück

Bommerholzer Str. 23c
58452 Witten
Gemarkung Vormholz, Flur 18, Flurstück 941 u. 942

Auftraggeber: Amtsgericht Witten
Aktenzeichen: 007 K 026/22

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeine Angaben 5

1.1 Gutachtenanlass 5
1.2 Zweck des Gutachtens 5
1.3 Bewertungsobjekt 6
1.4 Flurkarte 6
1.5 Grundbuchangaben 7
1.6 Sondernutzungsrechte 8
1.7 Objektbezogene Arbeitsunterlagen 8
1.8 BESONDERHEITEN 9

2 Grundstücksbeschreibung 10

2.1 Makrolage 10
2.2 Mikrolage 10
2.3 Grundstück 11
2.4 Baulasten 12
2.5 Erschließungsbeiträge 12
2.6 Altlasten / Bergschäden 12
2.7 Planungsrechtliche Ausweisung 14
2.8 Denkmalschutz 14
2.9 Öffentliche Förderung 14

3 Gebäude- und Wohnungsbeschreibung 15

3.1 Allgemeine Hinweise 15
3.2 Gebäudeart / Nutzung 16
3.3 Gebäudehistorie 16
3.4 Gebäudebeschreibung 16
3.5 Wohnungsbeschreibung Nr. 12 18
3.6 Nebengebäude 18
3.7 Außenanlagen 19
3.8 Allgemeiner Hinweis zu Bauschäden 19

4 Gesamteindruck 20
5 Grundlagen der Wertermittlung / Verfahrenswahl 21
6 Bodenwertermittlung 22

6.1 Eingangsbetrachtung 22
6.2 Bodenwert 24

7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 25

7.1 Sondernutzungsrechte 25
7.2 Einfluss aus Baulasten 26
7.2.1 Allgemeine Hinweise 26
7.2.2 Baulast Nr. 2890 27
7.3 Einfluss aus Abt. II 28
7.3.1 Abt. II/1 (Wegerecht) 28
7.3.2 Abt. II/2 (Wegerecht) 29
7.3.3 Abt. II/3 (Wegerecht) 30

8 Ertragswert 31

8.1 Allgemeine Hinweise 31
8.2 Tatsächliche Erträge 32
8.3 Eigentümerbeschlüsse / Umlagen 32
8.4 Liegenschaftszinssatz 32
8.5 Gebäudedaten 33
8.6 Ertragswert 34

9 Vergleichswertermittlung 36

9.1 Allgemeine Hinweise 36
9.2 Anwendung des Vergleichswertverfahrens 37
9.3 Vergleichspreis 37
9.4 Vorläufiger Vergleichswert 38
9.5 Vergleichswert 38

10 Verkehrswertermittlung 41

10.1 Wertansätze 41
10.2 Ableitung des Verkehrswertes 41
10.3 Verkehrswert ohne Sicherheitsabschlag 42
10.4 Sicherheitsabschlag 43
10.5 Verkehrswert einschl. Sicherheitsabschlag 44

11 Schlusswort 44
12 Literatur / Fundstellen / Gesetze 45

Anlagen **46**

Anlage 1	Lageübersicht	47
Anlage 2	Auszüge aus dem Liegenschaftsbuch	48
Anlage 3	Auszug aus dem Baulastenverzeichnis	49
Anlage 4	Erschließungsbeitragssituation	52
Anlage 5	Fördermittelauskunft	53
Anlage 6	Wohnflächenberechnung	54
Anlage 7	Mietspiegeleinordnung	55
Anlage 8	Bodenrichtwert	56
Anlage 9	Vergleichskaufpreise	57
Anlage 10	Grundrisse	58
Anlage 11	Fotos	62

Hinweis:
Die in diesem Gutachten enthaltenen Auskünfte, Karten und Zeichnungen sind urheberrechtlich geschützt. Sie dienen ausschließlich als Beleg und zur Nachvollziehbarkeit der im Gutachten getroffenen Aussagen und Annahmen. Sie dürfen weder in Teilen noch vollständig vervielfältigt oder veröffentlicht werden.

Im Unterschied zum Originalgutachten enthält die Internetversion nicht die Anlagen 2 bis 9 und 11. Das Gutachten mit sämtlichen Anlagen kann auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes Witten eingesehen werden.

1 Allgemeine Angaben

1.1 Gutachtenanlass

Grund:	Erstellung eines Verkehrswertgutachtens im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens
Datum der Ortsbesichtigung:	14.06.2023
Wertermittlungs-stichtag:	**14.06.2023**
(§ 2 Abs. 4 ImmoWertV)	
Qualitätsstichtag:	14.06.2023
(§ 2 Abs. 5 ImmoWertV)	
Teilnehmer Ortsbesichtigung:	**siehe Aktenexemplar auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes Witten**

Die Eigentumswohnung konnte trotz form- und fristgerechter Einladung mangels Zutritts nicht von innen besichtigt werden.

1.2 Zweck des Gutachtens

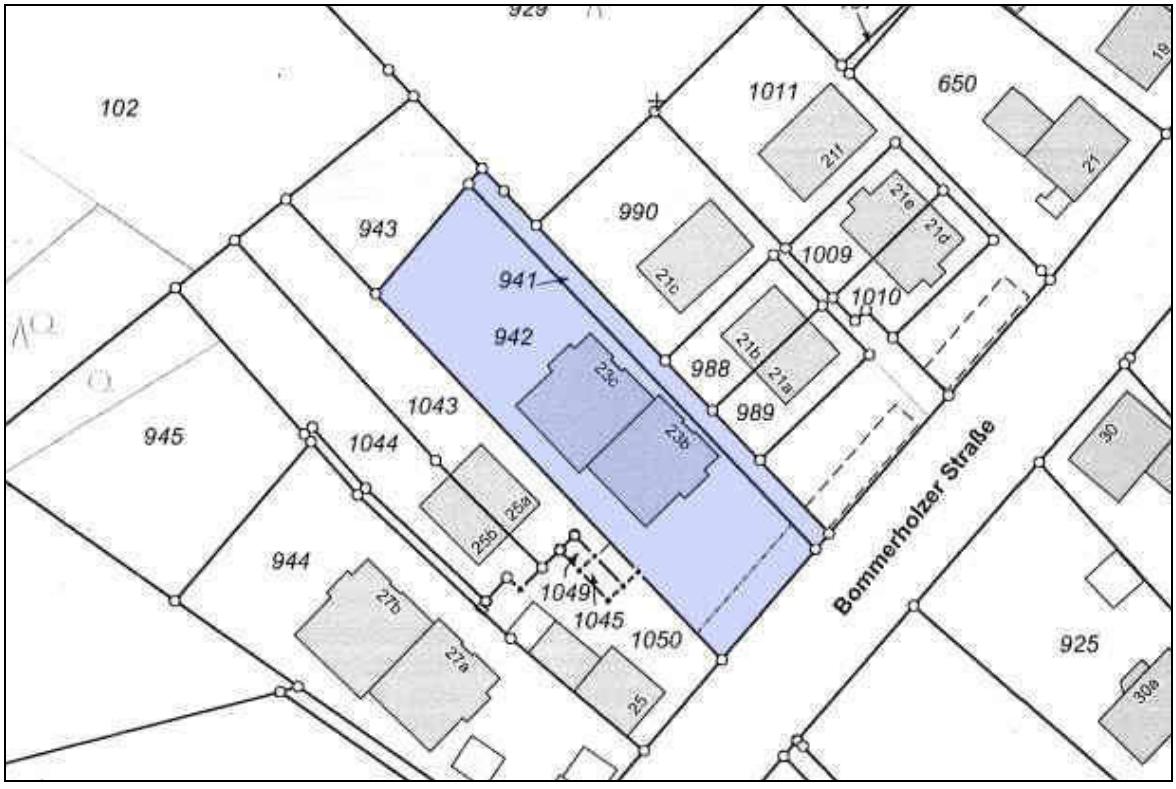
Das Gutachten dient ausschließlich für den oben angegebenen Grund (Zwangsversteigerung) und ist auch nur für diesen Zweck zu verwenden. Gegebenenfalls verfahrensbedingte Besonderheiten sind bei der Wertableitung für das Zwangsversteigerungsverfahren zu berücksichtigen.

Jede weitere Verwendung (z. B. freihändiger Verkauf, steuerliche Verwendung) bedarf einer schriftlichen Rückfrage bei dem Unterzeichner.

1.3 Bewertungsobjekt

Objektart:	**Eigentumswohnung Nr. 12:** 96/1.000 Miteigentumsanteile an dem Grundstück Gemarkung Vormholz, Flur 18, Flurstücke 941 u. 942, verbunden mit dem Sondereigentum an der 4,5-Zimmer-Wohnung im Spitzboden von Haus Bommerholzer Str. 23c, nebst Kellerraum; Wohnfläche (WF) ca. 84,48 m² gemäß Aktenlage
Gebäudeart:	zwei aneinander gebaute 2-geschossige Mehrfamilienhäuser (ein Gesamteigentum), Teilunterkellerung, ausgebaute Dachgeschosse
Baujahr:	ca. 1994
Aufteilung in Wohnungseigentum:	1996 (11 Wohneinheiten, 1 Teileigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen)

1.4 Flurkarte



© Fachbereich Vermessung und Kataster des Ennepe-Ruhr-Kreises

1.5 Grundbuchangaben

(gemäß Grundbuchauszug vom 31.01.2023)

Bestandsverzeichnis (Grundstücksangaben)
Amtsgericht Witten, Grundbuch von Vormholz, Blatt: 1128

lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flstk.	Wirtschaftsart und Lage	Größe [m²]
1	**96/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück**				
	Vormholz	18	941	Weg, Bommerholzer	219
	"	"	942	Gebäude- und Freifläche, Bommerholzer Straße 23b, 23c	1.503
				Gesamtgröße	**1.722**

- verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 12 gekennzeichneten Wohnung im Spitzboden nebst Keller und Balkon von Haus 2 -

Abteilung I (Eigentümerangaben)

lfd. Nr.	
4.1	**siehe Aktenexemplar auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes Witten**
4.2	

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

lfd. Nr.	
1	Grunddienstbarkeit (Wegerecht), eingetragen am 02.02.1993
2	Grundbarkeit (Wegerecht), eingetragen am 03.06.1993
3	Grundbarkeit (Wegerecht), eingetragen am 03.06.1993
6	Zwangsversteigerungsvermerk (007 K 026/22), eingetragen am 23.12.2022

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird dem Zwangsversteigerungsvermerk keine Wertbeeinflussung beigemessen.

Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

In **Abteilung III** des Grundbuchs ggf. eingetragene Schuldverhältnisse bleiben in der vorliegenden Wertermittlung unberücksichtigt, da solche Eintragungen i. A. nicht wertbeeinflussend sind, sondern preisbeeinflussend. Bei diesen Eintragungen wird davon ausgegangen, dass sie durch eine entsprechende Kaufpreisminderung ausgeglichen oder ggf. beim Verkauf gelöscht werden.

1.6 Sondernutzungsrechte

Gemäß Teilungserklärung vom 07.03.1996 sind Sondernutzungsrechte an Stellplätzen, Carportplätzen und Gartenflächen in der Eigentümergemeinschaft vereinbart. Für das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 12 besteht das Sondernutzungsrecht an dem mit Nr. 28 gekennzeichneten Stellplatz und dem mit Nr. 19 gekennzeichneten Carportstellplatz.

1.7 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

1. Auszug aus der Flurkarte vom 08.02.2023
2. Auszüge aus dem Liegenschaftskataster vom 08.02.2023
3. Bescheinigung zur Baulastensituation vom 15.02.2023
4. Grundbuchauszug vom 31.01.2023
5. Teilungserklärung vom 07.03.1996
6. Änderungsurkunde vom 01.10.1996
7. Eintragungsbewilligung vom 16.07.1992
8. Notarielle Urkunde vom 12.01.1993
9. Eintragungsbewilligung vom 23.12.1992
10. Erschließungsbeitragsauskunft vom 08.02.2023
11. Bodenlastauskunft des Ennepe-Ruhr-Kreises vom 08.02.2023
12. Auskunft der Bez.-Reg. Arnsberg vom 14.02.2023
13. Recherchen im Bauaktenarchiv der Stadt Witten
14. Auskünfte der Stadt Witten zum Planungsrecht vom 06.03.2023
15. Fördermittelauskunft der Stadt Witten vom 13.02.2023
16. Denkmalauskunft vom 13.02.2023
17. Bodenrichtwertkarte (BORIS) des Gutachterausschusses
18. Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses im Ennepe-Ruhr-Kreis
19. Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses im Ennepe-Ruhr-Kreis vom 19.06.2023
20. Wohnungsmietspiegel der Stadt Witten vom 01.07.2023
21. Auskunft der WEG-Verwaltung vom 22.06.2023
22. Protokoll und Fotodokumentation des Ortstermins

Für die vorgelegten Dokumente wie Grundbücher, Akten, Unterlagen etc. sowie für die erteilten Auskünfte wird zum Bewertungsstichtag die volle Gültigkeit bzw. Richtigkeit angenommen.

1.8 BESONDERHEITEN

Zugang

Das Bewertungsobjekt war zum Stichtag nicht zugänglich, die Ausstattung und der Zustand des Bewertungsobjektes sind dem Unterzeichner somit nicht bekannt.

Der Versuch, eine Innenbesichtigung durchzuführen, scheiterte aufgrund mangelnden Zugangs.

Die Wertermittlung stützt sich daher auf die äußere Inaugenscheinnahme des Gebäudes sowie die greifbaren Unterlagen (insbes. aus den Archivbauakten) und ist folglich mit einem deutlichen Risiko behaftet.

Für die Bewertung werden zunächst durchschnittliche Verhältnisse (Ausstattung, Zustand), ohne Berücksichtigung, von außen nicht feststellbarer, Schäden und Mängeln unterstellt. Das Risiko dieser Unterstellungen wird sodann durch einen Sicherheitsabschlag, der am Gebäudewert anzubringen ist, gemindert.

Stellplätze

Zum Stichtag befanden sich auf dem Bewertungsgrundstück 9 befestigte Kfz-Stellplätze und 8 Carportstellplätze.

Vor Ort fehlten zum Bewertungsstichtag an den Stell- und Carportplätzen dauerhafte Markierungen (Nummerierungen) gemäß WEG.

Es ist jedoch zu unterstellen, dass eine dauerhafte Kennzeichnung der Stellplätze (Nummerierung) kurzfristig vorgenommen werden kann. Der Einfluss der fehlenden dauerhaften Stellplatznummerierung ist daher als vernachlässigbar gering zu betrachten.

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Makrolage

Das **Bewertungsobjekt** liegt in der Stadt Witten, im Stadtteil Vormholz.

Die Stadt **Witten** liegt am östlichen Ausgang des Ruhrgebiets und schließt im Nordosten an Dortmund und im Westen an Bochum an. Witten ist dem Ennepe-Ruhr-Kreis angeschlossen und hat etwa 99.000 Einwohner. Laut Demographiebericht der Stadt Witten von 2016, wird bis 2030 mit einer abnehmenden Bevölkerungsentwicklung gerechnet.

Der **Stadtteil Vormholz** zeichnet sich durch umfangreiche forstwirtschaftliche Flächen sowie das Ruhrtal mit umfangreichen Naherholungsmöglichkeiten entlang der Ruhr aus.

Der Stadtteil verfügt über eigene **Infrastruktureinrichtungen** wie z. B. Schulen und Kindergärten sowie Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs.

Die Anbindung an das **überörtliche Straßennetz** ist als durchschnittlich zu bezeichnen. Es bestehen zudem Anbindungen an das öffentliche Personennahverkehrsnetz (Buslinien).

Das **Stadtzentrum** von Witten mit Läden zur Deckung des täglichen und langfristigen Bedarfs sowie allgemeinen öffentlichen Einrichtungen liegt etwa in 5 km Entfernung zum Bewertungsobjekt.

2.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt auf der Nordseite der **Bommerholzer Straße**, zwischen Schlagbaumstraße und Turmstraße. Die Straße ist zweispurig ausgebaut und mit einer Asphaltdecke befestigt. Die Bommerholzer Straße verfügt beidseits über befestigte Seitenstreifen. Sie ist eine stark frequentierte Landstraße, welche Hasslinghausen und Sprockhövel mit Witten verbindet. Es sind Straßenbeleuchtung und die Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung vorhanden.

Die **engere Nachbarschaft** besteht im Wesentlichen entlang der Bommerholzer Straße aus einer 1- bis 2-geschossigen, offenen Bebauung mit Wohnhäu-

sern. Des Weiteren ist das engere Umfeld um das Bewertungsobjekt durch forst- und landwirtschaftlich genutzte Flächen gekennzeichnet.

In der **weiteren Nachbarschaft** befinden sich im Wesentlichen Land- und Forstwirtschaftsflächen.

Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten, Schulen sowie **Einkaufsmöglichkeiten** zur Deckung des täglichen Bedarfs sind noch in fußläufiger Entfernung gelegen.

Die **Wohnlage** im Bereich des Bewertungsobjektes ist als ländliche Lage zu bewerten. Vom Straßenverkehr ausgehende Emissionen (insbesondere Schall) sind auf dem Bewertungsgrundstück nicht auszuschließen.

Haltestellen der **öffentlichen Nahverkehrseinrichtungen** (Buslinien) sind in fußläufiger Entfernung zum Bewertungsobjekt gelegen.

Die **Verkehrslage** ist als durchschnittlich einzustufen und die Parkplatzsituation als eingeschränkt.

2.3 Grundstück

Das Grundstück ist als **Reihengrundstück** angelegt und regelmäßig geschnitten (vgl. Flurkarte).

Die **Geländeoberfläche** steigt nach Nordwesten hin an (Hanglage). Die **Ausrichtung** des Grundstücks erfolgt von der Straße aus nach Nordwesten.

Die **Breite** des Grundstücks beträgt entlang der Straße ca. 24 m, die **Tiefe** etwa 73 m.

Das Grundstück ist laut Aktenlage an die **Versorgungsleitungen** von Gas, Wasser, Strom sowie an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

Die Freiflächen sind teils als Weg und Stellplatzfläche befestigt.

2.4 Baulasten

Die Stadt Witten bescheinigte, dass zu Lasten des Bewertungsgrundstück die Baulast Nr. 2890 (Vereinigungsbaulast) im Baulastenverzeichnis eingetragen ist (vgl. Anlage).

2.5 Erschließungsbeiträge

Die **Stadt Witten** teilte auf Anfrage mit (vgl. Anlage):

> *„Das vorbezeichnete Grundstück wird im Sinne von § 131 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) von folgender/folgenden öffentlichen Erschließungsanlage(n) erschlossen: Bommerholzer Straße.*
>
> *Erschließungsbeiträge nach den Bestimmungen der §§ 127 ff. BauGB sind nicht zu entrichten.*
>
> *Das Grundstück unterliegt der Straßenbaubeitragspflicht gemäß §8 KAG NW (nachmalige Herstellung).*
> *Konkrete straßenbauliche Maßnahmen, die zu einer Beitragspflicht führen, stehen allerdings zurzeit nicht zur Abrechnung an.*
>
> *Das Grundstück unterliegt der Kanalanschlussbeitragspflicht gemäß § 8 KAG NW. Der Kanalanschlussbeitrag wurde bereits festgesetzt und auch gezahlt.“*

2.6 Altlasten / Bergschäden

Auskunft des **Ennepe-Ruhr-Kreises** (vollständigen Text vgl. Anlage):

> *„Die o. g. und im Kartenausschnitt auf der ersten Seite markierten Flurstücke sind im Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht des Ennepe-Ruhr-Kreises derzeit nicht eingetragen.*
>
> *Allerdings liegen die genannten Flurstücke mit einem kleinen Teil im Bereich einer ehemaligen Flakstellung, die in den Luftbildern der alliierten Luftstreitkräfte von 1945 erkennbar ist. Gegenwärtig gibt es aber keine Erkenntnisse, die auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen in diesem Bereich hinweisen. Deshalb ist der Bereich der Flakstellung im*

Verzeichnis derzeit nur nachrichtlich unter der Nummer 4509/3139 eingetragen (s. gelbe Fläche im Kartenausschnitt)."

Auskunft der **Bezirksregierung Arnsberg** (vollständiger Text vgl. Anlage):

„…, das oben angegebene Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Carl 1" und über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.

Eigentümerin der Bergbauberechtigungen ist die Paul Pleiger Maschinenfabrik Gesellschaft mit beschränkter Haftung & Co. Kommanditgesellschaft in Witten.

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist.

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1900 (Nuller) Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen.

Mit Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach aus diesem Bergbau nicht mehr zu rechnen."

Weitere Untersuchungen

Weitere, über die erhaltene Altlasten- und Bergbauauskünfte hinausgehende Untersuchungen hinsichtlich potenzieller Gefährdungen durch Altlasten und Bergbau wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht durchgeführt.

Die Altlastenproblematik fließt somit nur in dem Rahmen ein, wie er sich aus den vorliegenden Aussagen und Untersuchungen ergibt. Darüberhinausgehende Risiken bleiben im weiteren Bewertungsgang ohne Berücksichtigung.

Das Bewertungsobjekt liegt in einer Region, unter der Bergbau betrieben wurde. Hiermit verbundene verbleibende Risiken hinsichtlich noch potenziell auftretender Bergschäden können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Sollte sich aus neuen oder veränderten Erkenntnissen, als den zum Stichtag vorliegenden Angaben und Aussagen, eine abweichende Risikoeinschätzung ergeben, hätte der hier ermittelte Verkehrswert nicht länger Bestand und wäre entsprechend der geänderten Informationslage anzupassen.

2.7 Planungsrechtliche Ausweisung

Vorbereitende Bauleitplanung

Das Bewertungsobjekt ist in einem Gebiet gelegen, welches im Flächennutzungsplan der Stadt Witten als "**Wohnbaufläche**" dargestellt ist.

Verbindliche Bauleitplanung

Nach Auskunft des Bauordnungsamtes der Stadt Witten besteht für das Gebiet um das Bewertungsobjekt kein Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach **§ 34 BauGB „Vorhaben innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile".**
Hiernach sind innerhalb bebauter Ortsteile Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, die Erschließung gesichert ist, sowie die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung kann die definitive Ausprägung für Art und Maß der zulässigen Bebauung nicht abschließend geklärt werden, sondern ist primär erst im Rahmen einer Bauvoranfrage oder eines Baugenehmigungsverfahrens verbindlicher zu klären.

2.8 Denkmalschutz

Die **Stadt Witten** teilte auf Anfrage mit (vollständiger Text vgl. Anlage):

> *„…, dass das oben bezeichnete Objekt Bommerholzer Str. 23b, 23c, 58452 Witten, nicht in der Denkmalliste der Stadt Witten eingetragen ist und somit nicht den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NRW (DSchG) unterliegt. Eine Eintragung des Objektes in die Denkmalliste ist derzeit nicht geplant.*
>
> *In der unmittelbaren Umgebung des Objektes befinden sich zudem keine eingetragenen Baudenkmäler. Bodendenkmäler sind im Bereich des Grundstückes derzeit nicht eingetragen oder bekannt."*

2.9 Öffentliche Förderung

Die Stadt Witten teilte auf Anfrage mit, dass eine öffentliche Förderung nicht bekannt ist (vgl. Anlage).

3 Gebäude- und Wohnungsbeschreibung

3.1 Allgemeine Hinweise

Die nachfolgende Objektbeschreibung spiegelt die wesentlichen wertbestimmenden Gebäudemerkmale wider.

Grundlage der Gebäudebeschreibung sind u. a. die bei Durchführung der Ortsbesichtigung gewonnen Erkenntnisse sowie Angaben aus den Unterlagen der Genehmigungsplanung. Der Ortstermin beschränkte sich auf zerstörungsfreie Untersuchungen, eine Öffnung von Verkleidungen oder Bauteilen zur Sondierung dahinter liegender Konstruktions- und Ausstattungsdetails wurde nicht durchgeführt. Ebenso wurde eine Überprüfung der technischen Anlagen (z. B. Heizungsanlage, Sanitäranlage, elektrische Anlage) nicht vorgenommen. Angaben über Baumängel und Bauschäden beschränken sich somit auf die bei der Augenscheinnahme gewonnen Erkenntnisse und können daher unvollständig sein.

Die Behebung von Baumängeln und Bauschäden sowie der Umfang von ggf. bestehendem Reparaturstau bzw. Instandsetzungsbedarf wird im Rechengang der Wertermittlung mit einem Wertansatz berücksichtigt, der der geschätzten Wiederherstellung eines dem Gebäudealters entsprechenden Ausstattungs- und Unterhaltungszustandes ohne zusätzliche Modernisierungsmaßnahmen entspricht.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Ansatz unter Einbeziehung der Alterswertminderung des Gebäudes zu erfolgen hat und nicht mit den tatsächlich aufzubringenden Kosten gleichgesetzt werden kann. (Der Werteinfluss kann im Allgemeinen nicht höher sein, als der entsprechende Wertanteil des Bauteils am Gesamtwert des Bewertungsobjektes).

Sollte eine Behebung nur unter Leistung eines unverhältnismäßigen und/oder unwirtschaftlichen Aufwandes erreicht werden können, ist eine entsprechende Wertminderung in der Bewertung zu berücksichtigen (z. B. Minderung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, verminderte Erträge).

Die Berücksichtigung des Wertansatzes von Baumängeln, Bauschäden, Reparaturstau bzw. Instandsetzungsbedarf erfolgt somit nur hinsichtlich ihres Einflusses auf den Gesamtwert und ist nicht als Ersatz für eine differenzierte und detaillierte Investitions- bzw. Kostenrechnung zu betrachten.

3.2 Gebäudeart / Nutzung

Das Gebäude, in dem die zu bewertende Eigentumswohnunge liegt, besteht aus einem teilunterkellerten, 2-geschossigen Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Das Gebäude Bommerholzer Str. 23c verfügt über ein eigenes Treppenhaus.

Mangels Zutritts ist die tatsächliche Nutzung der zu bewertenden Eigentumswohnungen zum Stichtag unbekannt.

3.3 Gebäudehistorie

Die Errichtung der zu bewertenden Eigentumswohnung erfolgte mit Baugenehmigung vom 08.02.1993 unter dem Genehmigungstenor „Errichtung eines Mehrfamilienhauses (5 WE) – Haus 2".

Die Fertigstellung wurde mit Schrieben vom 28.04.1994 bescheinigt.

Die Errichtung der Carports und der Stellplätze erfolgte mit Baugenehmigung vom 08.02.1993 unter dem Genehmigungstenor „Errichtung eines Mehrfamilienhauses (6 WE) – Haus 1 mit 9 Carports und 9 Stellplätzen".

Die Fertigstellung wurde hierfür mit Schreiben vom 28.04.1994 bescheinigt.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung wurde am 01.02.1993 ausgestellt.

3.4 Gebäudebeschreibung

Die Gebäude- und nachfolgende Wohnungsbeschreibung erfolgt anhand der Aktenlage sowie den Erkenntnissen aus der Außenbesichtigung. Die Beschreibung dient lediglich zur Darstellung des wesentlichen Gebäudecharakters und ist daher nicht vollständig und abschließend.

<u>Rohbau</u>

Kellerwände: Mauerwerk

Kellerdecke:	Stahlbetondecke
Geschosswände:	Mauerwerk
Decken:	Stahlbeton
Treppen:	Geschosstreppe: Stahlbetontreppe mit Terrazzoauflage und Stahlgeländer (durch Flurfenster sichtbar)
Fassade:	Wärmedämmverbundsystem
Dachkonstruktionen:	Satteldach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	Betondachstein
Dachentwässerung:	Zinkblech
Dachgauben:	Satteldachgauben
Balkone/Loggien:	Betonkragplatten mit Stahlgeländern
Eingangsüberdachung:	keine
Eingangssituation:	ebenerdig

Ausbau

Bodenbeläge:	Treppenhaus: mangels Zutritts unbekannt
Wandbekleidung:	Treppenhaus: Rauputz (durch Flurfenster sichtbar)
Eingangstüren:	Kunststofftür mit Drahtglasfüllung und feststehendem Seitenteil mit integrierter Klingel-, Gegensprech- und Briefkastenanlage
Fenster:	Wohnungsfenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung Keller: Metallgitterfenster

Technische Ausstattung:

- Heizung: gemäß Verwalterauskunft Gaszentralheizung

Besondere Bauteile: Kellerlichtschächte, Balkonplatten, Gauben

Modernisierungen:

- Gemäß Verwalterauskunft um 2018 Erneuerung der Heizungsanlage

Schäden und Mängel:

- Anstrichbedarf an hölzernen Dachüberständen

3.5 Wohnungsbeschreibung Nr. 12

Lage im Gebäude: Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss, des Hauseingangs Bommerholzer Str. 23c.

Raumanordnung: laut Aufteilungsplan: Wohnesszimmer, Elternzimmer, 2 Kinderzimmer, Küche, Bad-WC, Diele und Balkon

Ausstattung: **Mangels Zugangs sind die Ausstattung und der Zustand der Wohnung unbekannt.**

3.6 Nebengebäude

Carport: gestrichene Holzkonstruktion mit Bitumeneindeckung

3.7 Außenanlagen

Zum Stichtag wurden im Wesentlichen folgende Außenanlagen vorgefunden:

- Ver- und Entsorgungsanschlüsse
- Stellplatz- und Hofbefestigung (Betonsteinpflaster)
- Zufahrtsbefestigung (Betonsteinpflaster)
- Einfriedung (teils Stabgitterzaun)
- Winkelstützwände entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze im Bereich der Stellplätze
- 3 Mülltonnenkübel für 8 Tonnen

3.8 Allgemeiner Hinweis zu Bauschäden

Die vorliegende Verkehrswertermittlung ist kein Bausubstanz- bzw. Bauschadensgutachten. Dementsprechend wurden auch keine Untersuchungen etwa hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes, des Schall- und Wärmeschutzes, des energetischen Verhaltens des Gebäudes oder der Kanaldichtigkeit vorgenommen.

Ein Energieausweis lag zum Stichtag nicht vor. Nach Einführung der Energie-Einsparverordnung (EnEV) gelten auch an bestehende Gebäude erhöhte Anforderungen an den Wärmeschutz, welche somit bei Umbau, Sanierung und Eigentümerwechsel oder auch ggf. im Zusammenhang mit Mietangelegenheiten von einem künftigen Eigentümer einzuhalten sind.

Des Weiteren wurden auch keine weiterreichenden Untersuchungen bezüglich tierischer oder pflanzlicher Schädlinge (z. B. an Holzgewerken, Fassade oder Mauerwerk) bzw. bezüglich Rohrfraß (z. B. bei Kupferleitungen) oder Ähnlichem vorgenommen. Ebenso wurde das Bauwerk nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie etwa Asbest, Formaldehyd oder Tonerdeschmelzzement) oder der Verträglichkeit von Materialien (z. B. Lacke und Imprägnierungen) untersucht. Grundsätzlich ist das Vorkommen v.g. Baustoffe bei Objekten der vorliegenden Altersgruppe nicht auszuschließen.

Entsprechende Sachverhalte können nur im Rahmen spezieller Untersuchungen geklärt werden, welche den Umfang einer Grundstückswertermittlung deutlich übersteigen.

4 Gesamteindruck

Zusammenfassend ergibt sich zum Bewertungsstichtag folgender Gesamteindruck:

Lage:

Die **Wohnlage** ist als ländliche Lage einzustufen. Es ist des Weiteren mit Immissionen aus Straßenverkehr zu rechnen.

Die Lage zu **Infrastruktureinrichtungen**, wie Schulen und Kindergärten ist noch als durchschnittlich einzustufen.

Die Lage zu **öffentlichen Verkehrsmitteln** ist als durchschnittlich einzustufen.

Die **Verkehrslage** für den Individualverkehr ist ebenfalls als durchschnittlich einzustufen.

Gebäude:

Das Gebäude weist äußerlich einen durchschnittlichen **Unterhaltungszustand** auf. Der Zustand im Gebäudeinneren ist mangels Zutritts unbekannt.

Wohnungen:

Der **Wohnungsgrundriss** ist als zeitgemäß zu betrachten. Die **Belichtungsverhältnisse** der Wohnung sind als durchschnittlich zu betrachten.

Über die **Ausstattung** und den **Zustand** liegen weder Unterlagen, noch mangels Zutritts sonstige Erkenntnisse vor. Im Rahmen der Wertermittlung wird somit ein durchschnittlicher Ausstattungs- und Unterhaltungszustand unterstellt.

5 Grundlagen der Wertermittlung / Verfahrenswahl

Bewertungsgegenstand der Ermittlung ist das Grundstück einschließlich seiner Bestandteile wie Gebäude, Außenanlagen, sonstige Anlagen, Zubehör und insbesondere des Sondereigentums. Maßgebend für den Verkehrswert ist der Zustand des Bewertungsgegenstandes zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht (**Bewertungsstichtag**).

Der **Verkehrswert** (§ 194 BauGB) wird durch den Preis bestimmt, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der besonderen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Die Wertermittlungspraxis sieht primär drei gleichrangige Bewertungsverfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks vor: a) das Vergleichswertverfahren, b) das Ertragswertverfahren und c) das Sachwertverfahren.

Die individuellen Umstände des einzelnen Bewertungsfalles sind bei der Verkehrswertermittlung bestimmend für die Verfahrenswahl. Hierbei sind wesentlich die allgemeinen Gepflogenheiten des Grundstücksverkehrs (das preisbestimmende Verhalten auf dem Grundstücksmarkt) von maßgeblicher Bedeutung.

Bei Grundstücken, bei denen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht die Erzielung von Erträgen im Vordergrund steht (z. B. eigengenutzte Ein- oder Zweifamilienhäuser), richtet sich der Verkehrswert maßgeblich nach dem **Sachwertverfahren**. Im vorliegenden Fall ist somit der Sachwert nicht wertbestimmend für den Verkehrswert.

Bei der Bewertung von Sondereigentum ist, sofern ausreichend Vergleichskaufpreise von Objekten mit hinreichend übereinstimmenden Eigenschaftsmerkmalen vorliegen, das **Vergleichswertverfahren** als wesentliche Bewertungsmethode zur Ableitung des Verkehrswertes zu betrachten.
Im vorliegenden Fall liegen nur Vergleichskaufpreise von Objekten vor, die vom Unterzeichner nicht persönlich von innen in Augenschein genommen werden konnten. Im Folgenden wird daher das Vergleichswertverfahren auf Basis der Kaufpreisauskunft des Gutachterausschusses als ausschließliche Plausibilitätskontrolle dem Ertragswertverfahren anbei gestellt.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um das Sondereigentum an einer Eigentumswohnung, die u. a. auch als Vermietungsobjekt zur Erzielung eines Ertrages / einer Rendite zu betrachten sind und somit der Gruppe der **Ertragswert-/Renditeobjekte** zugeordnet werden können. Der Verkehrswert bestimmt sich bei vorstehender Gruppe, sofern wie im vorliegenden Fall keine geeigneten Vergleichskaufpreise vorliegen, vornehmlich aus dem **Ertragswertverfahren**.

6 Bodenwertermittlung

6.1 Eingangsbetrachtung

Entsprechend § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln oder auch auf Grundlage von geeigneten Bodenrichtwerten. Im vorliegenden Fall wird der Bodenwert des Bewertungsgegenstandes auf Grundlage von Bodenrichtwerten abgeleitet.

Der **Bodenrichtwert** ist ein durchschnittlicher Lagewert des Grund- und Bodens für Gebiete (Bodenrichtwertzone) mit im Wesentlichen gleichen Lage- und Nutzungsverhältnissen. Er wird durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte aus den Kaufpreissammlungen abgeleitet.

Weicht das Bewertungsgrundstück in wertbestimmenden Eigenschaften vom Bodenrichtwert ab (z. B. bei Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand, Grundstückszuschnitt etc.), sind diese entsprechend darzustellen und durch Zu- oder Abschläge im Rechengang zu würdigen.

Im vorliegenden Fall wird der Bodenrichtwert in der Richtwertzone zum 01.01.2023 (letzte Veröffentlichung zum Bewertungsstichtag) mit folgenden durchschnittlichen Eigenschaften beschrieben[1]:

> Wohnbaufläche, 1- bis 2-geschossige Bauweise, durchschnittliche Grundstücksgröße 700 m², erschließungsbeitragsfrei.

Der Bodenrichtwert wird hierfür angegeben mit **250,00 €/m².**

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks vom Bodenrichtwert hinsichtlich wertbestimmender Eigenschaften sowie Abweichungen der konjunkturellen Situation zum Stichtag sind gesondert zu berücksichtigen.

---

[1] Quelle: „Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW © Land NRW [Jahr]"; Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0.

Von den durchschnittlichen Eigenschaften des Richtwertgrundstücks weicht das Bewertungsgrundstück wie folgt ab:

Lage: Die Lage des Bewertungsgrundstücks entspricht der durchschnittlichen Lage in der Richtwertzone.

Größe: Die Grundstückgröße weicht von den durchschnittlichen Eigenschaften der Richtwertzone ab. Bezogen auf die jedem Gebäude zuzuordnenden Grundstücksfläche (2 MFH), ist die Abweichung entsprechend den vom Gutachterausschuss angegebenen Umrechnungskoeffizienten anzupassen.

Zuschnitt: Der Zuschnitt des Grundstücks entspricht den durchschnittlichen Eigenschaften in der Richtwertzone.

Ausnutzung: Die Ausnutzung des Grundstücks mit zwei aneinander gebauten Wohnhäusern entspricht, bezogen auf die Grundstücksgröße etwa den durchschnittlichen Eigenschaften in der Richtwertzone.

Erschließungsbeitragssituation: Der erschließungsbeitragsrechtliche Zustand des Bewertungsgrundstücks weicht von dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand des Richtwertgrundstücks nicht ab.

Der Bodenwert leitet sich **unter Berücksichtigung der konjunkturell bedingten Bodenpreisentwicklung** seit dem Ermittlungsstichtag für den Bodenrichtwert wie folgt ab:

6.2 Bodenwert

Grundstücksgröße	Flst.	941	219 m²
	Flst.	942	1.503 m²
Gesamtgröße			1.722 m²
davon			
- Baulandfläche			1.722 m²
- selbstständig verwertbare Baufläche			0 m²
- sonstige Flächen			0 m²
Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei (ebf.)			250,00 €/m²

vorläufiger Bodenwert ebf. 1.722 m² zu 250 €/m² rd. **430.500 €**

Bodenbezogene Besonderheiten:

- Wert der Erschießung bei Erschließungsbeitragspflicht hier	0 €/m² x	1.722 m²		0 €
- Lage/Ausrichtung		0,0% =	rd.	0 €
- Ausnutzung		0,0% =	rd.	0 €
- Größe*)		-3,0%		
Zuschnitt	+	0,0% =	rd.	-12.915 €

Bodenwert somit rd. 417.585 €

und für den Miteigentumsanteil von
96 / 1.000 zu rd. 40.088 €

Bodenwertanteil der Wohnung, rund **40.100 €**

*) Anpassung gemäß Umrechnungsmodell des Gutachterausschusses.

7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

7.1 Sondernutzungsrechte

Gemäß Teilungserklärung vom 07.03.1996 sind Nutzungsregelungen i. S. d. § 15 WEG (ausschließliche Nutzung eines Eigentümers an gemeinschaftlichen Grundstücksflächen / Gebäudebereichen) an Stellplätzen, Carportplätzen und Gartenflächen eingeräumt.

Gemäß o. g. Ergänzung vom 01.10.1996 zur Teilungserklärung ist für das zu bewertende Sondereigentum folgendes Sondernutzungsrecht vereinbart:

„Abs. a) Nr. 12
Für die Wohnung Nr. 12 besteht ein Sondernutzungsrecht an dem mit Nr. 12 bezeichneten Stellplatz und dem mit Nr. 3 bezeichneten Carport, welche identisch sind mit dem im Aufteilungsplan Nr. IV – Grundriss Erdgeschoss – bezeichneten Stellplatz Nr. 28 und Carport Nr. 19.“

Beurteilung

Die Stellplätze gemäß Aufteilungsplan sind tatsächlich vorhanden, jedoch nicht als solche im Sinne des WEG dauerhaft gekennzeichnet.

Die Bewertung des Wertanteils für das Sondernutzungsrecht an dem Stell- und Carportplatz orientiert sich an dem Barwert eines kapitalisierten Ertrags aus Vermietung.

fiktiv nachhaltig erzielbarer Ertrag

Carportplatz	1 ST zu	40,00 €/ST		40 €
Stellplatz	1 ST zu	20,00 €/ST		20 €
monatlicher Rohertrag				60 €
Jahresrohertrag rd.				**720 €**
Bewirtschaftungskosten für				
- Instandhaltung	2 ST x	102 €/ST	204 €	
- Verwaltung	2 ST x	45 €/ST	90 €	
- Mietausfallwagnis	720 €	2 % rd.	14 €	
(entspricht somit rd. 43 % des Rohertrages)			308 €	
insgesamt				-308 €
Jahresreinertrag				**412 €**

Vervielfältiger (v) bei RND 56 Jahren und Zinssatz 2,10 % rund 32,748

412 €	x	32,748	13.492 €
sonstiges			0 €
somit			13.492 €
Wert des Sondernutzungsrechts		**rund**	**13.500 €**

7.2 Einfluss aus Baulasten

7.2.1 Allgemeine Hinweise

Auskunftsgemäß ist auf dem Bewertungsgrundstück eine Baulast eingetragen (vgl. Anlage).

Baulasten sind freiwillig übernommene öffentlich-rechtliche Verpflichtungen, die einen Grundstückseigentümer gegenüber der Baugenehmigungsbehörde zu einem sein Grundstück betreffendes Tun, Dulden oder Unterlassen verpflichten, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben. Die Baulasten ruhen als öffentlich-rechtliche Lasten auf dem Grundstück.

Die Baulast dient den Genehmigungsbehörden insbesondere um die Voraussetzungen zu schaffen, die zur rechtlichen Sicherung für die Erteilung einer Baugenehmigung erforderlich sind.

Aus der Baulast entstehen **keine Rechte Dritter am Grundstück**. Sie begründen weder eine Verpflichtung des Eigentümers des belasteten Grundstücks die Nutzung tatsächlich zu dulden noch einen Anspruch des Begünstigten, die Nutzung auszuüben.

Eine **belastende Baulast** wirkt für den Verpflichteten wie eine dingliche Nutzungsbeschränkung (z. B. Grunddienstbarkeit). Ihr Werteinfluss auf den Verkehrswert des belasteten Grundstücks bestimmt sich somit analog den Grundsätzen der Bewertung einer dinglichen Nutzungsbeschränkung auf den Grundstückswert. Sie bestimmt sich maßgeblich nach Art und Umfang der Einschränkung sowie ihrer voraussichtlichen Dauer.

Eine **begünstigende Baulast** begründet für den Begünstigten kein Recht am Grundstück. Durch sie wurde allenfalls die Genehmigungsfähigkeit der vorhandenen baulichen Anlagen erst möglich. Ein gesonderter Werteinfluss besteht somit für die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen nicht.

7.2.2 Baulast Nr. 2890

Im Baulastenblatt Nr. 2890 befindet sich unter den lfd. Nr. 1 die folgenden Eintragungen (vollständigen Text vgl. Anlage):

> *„Kopplung von zwei Flurstücken (Vereinigungsbaulast) zugunsten der Grundstücke Gemarkung Vormholz, Flur 18, Flurstücke 941/942…*"

Beurteilung

Die obenstehende Baulast ist zu Gunsten und zu Lasten des Bewertungsgrundstücks eingetragen worden, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung der Baugenehmigung für das Bewertungsobjekt zu ermöglichen.

Die Errichtung der baulichen Anlagen auf dem Bewertungsgrundstück wurde hierdurch erst genehmigungsfähig.

Entsprechend der baulichen Situation zum Stichtag, lässt sich aus der Baulast weder ein Wertbeeinträchtigung noch ein Wertvorteil für die zu bewertende Eigentumswohnung ableiten. Der Werteinfluss durch die Baulast wird festgestellt mit einem

Betrag von **0,00 €**

in Worten: **null Euro.**

7.3 Einfluss aus Abt. II

7.3.1 Abt. II/1 (Wegerecht)

Im Grundbuch ist, bezogen auf das Flurstück 941, folgende Eintragung vermerkt (vollständiger Text vgl. Anlage):

> *„Grunddienstbarkeit (Wegerecht) an dem Grundstück für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücke Gemarkung Vormholz Flur 18 Flurstück 943. Gemäß Bewilligung vom 16.07.1992/12.01.1993. Eingetragen am 02.02.1993 und übertragen am 22.10.1996.*"

In der Eintragungsbewilligung vom 16.07.1992 ist Folgendes festgehalten (vollständiger Text vgl. Anlage):

> *„§ 4 Abs. 5*
> *Der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks ist berechtigt, den Kaufgegenstand an der rechten Grundstücksgrenze zum Fahren und Gehen zu nutzen…*"

Beurteilung

Gemäß dem v. g. Lageplan entspricht die belastete Grundstücksfläche der Fläche des Flurstücks 941. Die betroffene Fläche diente augenscheinlich zum Stichtag ausschließlich als Weg und Gebäudezugang.

Das Recht erlaubt, die betroffene Grundstücksfläche ausschließlich zu begehen und zu befahren, nicht aber auf ihr irgendwelche Gegenstände abzustellen.

Die betroffene Fläche ist weder Bestandteil des zu bewertenden Sondereigentums noch eines Sondernutzungsrechts für das zu bewertende Wohnungseigentum. Ein nachhaltiger Nutzungsnachteil des zu bewertenden Wohnungseigentums bestand zum Stichtag somit nicht.

Bezogen auf das zu bewertende Wohnungseigentum ist der Einfluss des Wegerechts daher als vernachlässigbar gering zu betrachten. Der Werteinfluss durch die Eintragung wird festgestellt mit einem

Betrag von **0,- €**

in Worten: **null Euro.**

7.3.2 Abt. II/2 (Wegerecht)

Im Grundbuch ist, bezogen auf das Flurstück 941, folgende Eintragung vermerkt (vollständiger Text vgl. Anlage):

> *„Grunddienstbarkeit (Wegerecht) an dem Grundstück für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücke Gemarkung Vormholz Flur 18 Flurstück 102. Gemäß Bewilligung vom 23.12.1992. Eingetragen am 03.06.1993 und übertragen am 22.10.1996.*"

In der Eintragungsbewilligung vom 23.02.1992 ist Folgendes festgehalten (vollständiger Text vgl. Anlage):

> *„§ 12 Pkt. 2)*
> *Der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks ist berechtigt, den Kaufgegenstand an der rechten Grundstücksgrenze zum Fahren und Gehen zu nutzen…*"

Beurteilung

Gemäß dem v. g. Lageplan entspricht die belastete Grundstücksfläche der Fläche des Flurstücks 941. Die betroffene Fläche diente augenscheinlich zum Stichtag ausschließlich als Weg und Gebäudezugang.

Das Recht erlaubt, die betroffene Grundstücksfläche ausschließlich zu begehen und zu befahren, nicht aber auf ihr irgendwelche Gegenstände abzustellen.

Die betroffene Fläche ist weder Bestandteil des zu bewertenden Sondereigentums noch eines Sondernutzungsrechts für das zu bewertende Wohnungseigentum. Ein nachhaltiger Nutzungsnachteil des zu bewertenden Wohnungseigentums bestand zum Stichtag somit nicht.

Bezogen auf das zu bewertende Wohnungseigentum ist der Einfluss des Wegerechts daher als vernachlässigbar gering zu betrachten. Der Werteinfluss durch die Eintragung wird festgestellt mit einem

Betrag von **0,- €**

in Worten: **null Euro.**

7.3.3 Abt. II/3 (Wegerecht)

Im Grundbuch ist, bezogen auf das Flurstück 941, folgende Eintragung vermerkt (vollständiger Text vgl. Anlage):

> *„Grunddienstbarkeit (Wegerecht) an dem Grundstück für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücke Gemarkung Vormholz Flur 18 Flurstück 943. Gemäß Bewilligung vom 23.12.1992. Eingetragen am 03.06.1993 und übertragen am 22.10.1996.*"

In der Eintragungsbewilligung vom 23.02.1992 ist Folgendes festgehalten (vollständiger Text vgl. Anlage):

> *„§ 12 Pkt. 2)*
> *Der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks ist berechtigt, den Kaufgegenstand an der rechten Grundstücksgrenze zum Fahren und Gehen zu nutzen…*"

Beurteilung

Gemäß dem v. g. Lageplan entspricht die belastete Grundstücksfläche der Fläche des Flurstücks 941. Die betroffene Fläche diente augenscheinlich zum Stichtag ausschließlich als Weg und Gebäudezugang.

Das Recht erlaubt, die betroffene Grundstücksfläche ausschließlich zu begehen und zu befahren, nicht aber auf ihr irgendwelche Gegenstände abzustellen.

Die betroffene Fläche ist weder Bestandteil des zu bewertenden Sondereigentums noch eines Sondernutzungsrechts für das zu bewertende Wohnungseigentum. Ein nachhaltiger Nutzungsnachteil des zu bewertenden Wohnungseigentums bestand zum Stichtag somit nicht.

Bezogen auf das zu bewertende Wohnungseigentum ist der Einfluss des Wegerechts daher als vernachlässigbar gering zu betrachten. Der Werteinfluss durch die Eintragung wird festgestellt mit einem

Betrag von **0,- €**

in Worten: **null Euro.**

8 Ertragswert

8.1 Allgemeine Hinweise

Das Ertragswertverfahren beurteilt im Wesentlichen wirtschaftliche Merkmale bei der Wertfindung. Der Ertragswert spiegelt die Rentierlichkeit eines Objektes aufgrund der erzielbaren Erträge wider.

Der Ertragswert (§§ 27 ff. ImmoWertV) ergibt sich als Summe von Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen nebst Marktanpassung. Zusätzlich sind sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen, die bei der Ermittlung des Ertrages und der Bewirtschaftungskosten noch nicht berücksichtigt wurden. Insbesondere sind dies Abweichungen vom normalen baulichen Zustand (z. B. Baumängel, Bauschäden, Restfertigstellungsbedarf etc.) soweit sie nicht bereits durch den Ansatz einer reduzierten Restnutzungsdauer berücksichtigt wurden.

Als Grundlage für die Ertragswertermittlungen sind marktüblich erzielbare Erträge anzusetzen. Hierbei können die tatsächlichen Mieterträge, wenn sie marktüblich sind, herangezogen werden. Eine der Grundlagen zur Ermittlung der ortsüblichen und nachhaltig erzielbaren Miete bilden u. a. die Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen oder für ortsübliche Gewerbemieten.
Unter Beachtung der Lage auf dem Wohnungsmarkt sowie der tatsächlichen Gegebenheiten der Wohnung (Lage, Art, Größe, Ausstattung, Zustand) wird zum Bewertungsstichtag ein als marktüblich erachteter Rohertrag als Grundlage herangezogen. Entsprechendes ist für Gewerbeobjekte übertragbar.

Maßgeblich für die heranzuziehenden Mieterträge ist das jeweilige Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze des zuständigen Gutachterausschusses.

Die herangezogene marktübliche (auch ortsübliche und nachhaltige) Miete gilt für vergleichbare mängelfreie Objekte. Ist der Bewertungsgegenstand zum Stichtag jedoch nicht mängelfrei, wird davon ausgegangen, dass die vorhandenen Mängel zu beseitigen sind, so dass hiernach der angesetzte Ertrag erzielbar ist.

Der ggf. erforderliche Aufwand für die Beseitigung von Baumängeln, Bauschäden, Restfertigstellungsbedarf und Instandsetzungsaufwendungen, ist im Ertragswertverfahren zusätzlich als Zeitwert (alterswertgemindert) zu berücksichtigen.

Die **Bewirtschaftungskosten** bestimmen sich aufgrund der gegebenen Art und des gegebenen Baualters des Bewertungsobjektes. Sie beinhalten die Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

8.2 Tatsächliche Erträge

Gemäß Auskunft der WEG-Verwaltung, wird die zu bewertende Wohnung von einem Miteigentümer eigengenutzt. Angaben zu einer tatsächlichen Miete liegen nicht vor.

Die nachfolgende Ertragswertberechnung stütz sich nachfolgend auf eine nachhaltige Miete, in Anlehnung an die Angaben im örtlichen Mietspiegel.

8.3 Eigentümerbeschlüsse / Umlagen

Verständige Erwerber von Wohnungs- und Teileigentum gehen immer mehr dazu über, die **Bewirtschaftungssituation** einer Eigentümergemeinschaft zu erfragen und in ihre Kaufentscheidung einfließen zu lassen. Daher werden durch den Unterzeichner entsprechende Auskünfte im Rahmen der Verkehrswertermittlung eingeholt.

Entsprechend der Verwalterauskunft vom 22.06.2023:

- beträgt die **Hausgeldumlage einschl. Rücklage** für das zu bewertende Wohnungseigentum monatlich 320,48 €,

- hatte die **Instandhaltungsrücklage** zum 31.12.2021 für einen allgemeinen Anteil eine Höhe von 20.647,12 Euro.

8.4 Liegenschaftszinssatz

Der **Liegenschaftszinssatz** (§ 21 ImmoWertV) wird im Grundstücksmarktbericht für vermietete Eigentumswohnungen der Baujahre 1975-1994 angegeben mit 2,6 %, bei einer Standartabweichung von ± 1,4 %. Als durchschnittliche Eigenschaften werden hierbei eine Miete i.H.v. 6,70 €/m^2, eine Wohnfläche von 84 m^2 und Restnutzungsdauer von 45 Jahre angegeben.

Der **objektspezifische angepasste Liegenschaftszinssatz** (§ 33 ImmoWertV, im Folgenden nur Liegenschaftszinssatz genannt) ist an die mit dem Bewertungsobjekt verbundenen Objekt- und Lageeigenschaften anzupassen.

Im vorliegenden Fall ist aufgrund der Objekt- und Lageeigenschaften (hier insbesondere Aufgrund des Baujahres am oberen Ende der Baujahresspanne) ein Liegenschaftszinssatz im unteren Bereich der Standartabweichung als marktgerecht anzusiedeln.

8.5 Gebäudedaten

Den greifbaren Unterlagen nach weist das Bewertungsobjekt folgende Daten auf:

Gebäudeart:	ETW
Jahr des Bewertungsstichtags:	2023
Baujahr ca.:	1994
theoretisches Gebäudealter zum Stichtag 2023:	29 Jahre

Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) unter Berücksichtigung von Modernisierungen (Anl. 2 ImmoWertV) und des rechnerischen Baujahres

Gesamtnutzungsdauer (GND) gemäß Anl. 1 ImmoWertV	80 Jahre
maßgebende GND gemäß Angaben des zuständigen Gutachterausschusses[#)]:	80 Jahre
wirtschaftliche RND somit[Δ)]:	56 Jahre
theoretisches Baujahr ca.:	1999

Wohnfläche (WF):	84,48 m^2
Wohneinheiten (WE):	1 WE

[#)] Die Anwendung der vom zuständigen Gutachterausschuss ermittelten Liegenschaftszinssätze ist die Konformität mit dem Modell des Gutachterausschusses zu bewahren. Im vorliegenden Fall ist daher die Gesamtnutzungsdauer entsprechend dem Modell des Gutachterausschusses zu Ermittlung der Liegenschaftszinssätze anzuwenden.

[Δ)] gemäß Anl. 2 ImmoWertV (bei kernsanierten Objekten kann die RND bis zu 90 % der GND betragen)

8.6 Ertragswert

Fiktiv nachhaltig erzielbarer Ertrag

Wohnung

Wohnung	84,48 m² x	6,51 €/m²		550 €
monatlicher Rohertrag				**550 €**
jährlicher Rohertrag rund				**6.600 €**

Bewirtschaftungskosten für

- Instandhaltung	84,48 m² x	13,50 €/m²	1.140 €	
- Verwaltung	1 WE x	412 €/WE	412 €	
- Mietausfallwagnis (von 6.600 €)		2 %	132 €	
(entspricht somit rd. 26 % des Rohertrages)			1.684 €	-1.684 €
jährlicher Reinertrag des Grundstücks somit				**4.916 €**

abzüglich Verzinsung des Bodenwertanteils (ebf.)

2,10 % von	40.100 €		-842 €
Reinertrag der baulichen Anlagen			**4.074 €**

Wohnung

Vervielfältiger (v) bei RND 56 Jahren und Zinssatz 2,10 % rund 32,748

4.074 € x 100,00 % x 32,748 = 133.415 €

Gebäudeertragswert somit	133.415 €
Bodenwertanteil	40.100 €
somit	173.515 €
Ertragswert ohne Marktanpassung somit rund	173.500 €

Übertrag	**173.500 €**

Übertrag	**173.500 €**

Marktanpassung (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV)

Die Einflüsse der Marktsituation sind nur noch soweit zu berücksichtigen, insofern sie nicht bereits in den obigen Bewertungsansätzen (insbes. Restnutzungsdauer, Liegenschaftszinssatz, nachhaltige Erträge oder ggf. Vergleichskaufpreise etc.) eingeflossen sind.

Im vorliegenden Fall ist zur Berücksichtigung der Markteinflüsse eine Marktanpassung in Höhe von ca.

0 % als marktgerecht zu betrachten.			
	0 % von	173.500 € rund	0 €
Vorläufiger Ertragswert, marktangepasst			173.500 €

Objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

- Baumängel/-schäden, Unterhaltungsstau als Zeitwert anteilig an Gebäude und Außenanlagen pauschal	0 €
- Sondernutzungsrechte	13.500 €
- sonstige wertbeeinflussende Merkmale	
hier Baulasten	0 €
hier Abt. II	0 €
somit	187.000 €
Ertragswert somit rund	**187.000 €**

9 Vergleichswertermittlung

9.1 Allgemeine Hinweise

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 ff. ImmoWertV) basiert auf der Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichskaufpreisen von Objekten, welche in ihren Eigenschaften (insbesondere Lage, Art, Ausstattung, Zustand etc.) hinreichend mit den wertbestimmenden Eigenschaften des Bewertungsgegenstandes übereinstimmen. Gemäß § 24 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV können neben geeigneten Kaufpreisen auch objektspezifisch angepasste Vergleichsfaktoren bzw. Bodenrichtwerte herangezogen werden, für die eine statistische Auswertung vorliegt.

Liegen geeignete Kaufpreise vor, sind diese zur Erfassung der vom Bewertungsgegenstand abweichenden Grundstücksmerkmale mittels geeigneter, z. B. von den zuständigen Gutachterausschüssen angegebener, Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen zu Vergleichspreisen abzuleiten. Hierbei ist eine modellkonforme Vorgehensweise mit der angewendeten Datenquelle einzuhalten (z. B. Vergleichswertmodel des betreffenden Gutachterausschusses, der die Kaufpreise zur Verfügung stellt).

Aus dem sich aus den Vergleichspreisen oder Vergleichsfaktoren ergebenden Mittelwert (ggf. gewichteter Mittelwert) ergibt sich der vorläufige Vergleichswert (§ 24 Abs. 2 ImmoWertV).

Zur Ableitung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswertes ist gemäß § 24 Abs. 3 ImmoWertV eine Marktanpassung vorzunehmen, soweit die örtlichen Marktverhältnisse nicht schon in den angewendeten Vergleichspreisen oder Vergleichsfaktoren eingeflossen sind.

Ggf. zusätzlich vorhandene erhebliche Abweichungen des Bewertungsgegenstandes von den Vergleichsobjekten sind, soweit sie nicht bereits bei der Ableitung der Vergleichspreise / Vergleichsfaktoren durch die angewendeten Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen berücksichtigt wurden, gesondert als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu erfassen und bei der Ableitung des Vergleichswertes zu berücksichtigen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

Hierzu zählen u. a. besondere Ertragsverhältnisse, Bauschäden und Baumängel, wirtschaftliche Überalterung, Instandhaltungs- oder Modernisierungsstau, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Freilegungskosten, Bodenverunreinigungen und grundstücksbezogene Rechte und Lasten etc.

9.2 Anwendung des Vergleichswertverfahrens

Im vorliegenden Fall konnten vom Gutachterausschuss 34 Vergleichskaufpreise aus dem gesamten Stadtgebiet von Witten vorgelegt werden, welche sich auf Objekte mit hinreichend übereinstimmenden Eigenschaftsmerkmalen mit dem Bewertungsobjekt beziehen. Die Vergleichsobjekte konnten vom Verfasser jedoch nicht von innen in Augenschein genommen werden.

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigungen können nur teilweise Rückschlüsse auf den Zustand und die Ausstattung der Vergleichsobjekte gezogen werden. Aufgrund der mit der fehlenden Innenbesichtigung der Objekte bestehenden Unwägbarkeiten, erscheint die Ableitung des Verkehrswertes auf Basis der Vergleichskaufpreise im vorliegenden Fall als zu risikobehaftet und somit als ungeeignet.

Entsprechend an die Belange des Bewertungsfall angepasst, sind die vorliegenden Vergleichskaufpreise jedoch als Mittel zur Plausibilitätskontrolle hinreichend geeignet.

Der im Folgenden ermittelte Vergleichswert dient daher ausschließlich der Plausibilitätskontrolle.

Der Vergleichskaufpreise dienen als Grundlage für die folgende Vergleichswertermittlung. Die Berücksichtigung der individuellen Merkmale des Bewertungsobjektes wird durch einen entsprechenden Zu- oder Abschlag vom Vergleichswert erfasst.

9.3 Vergleichspreis

Im vorliegenden Fall sind vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung zur Verfügung gestellt worden, welche sich auf mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Objekte beziehen.

Die erhaltenen Kaufpreise wurden jeweils, durch Anwendung der in der Auskunft des Gutachterausschusses angegebenen Umrechnungskoeffizienten, an das Bewertungsobjekt angepasst und zu Vergleichswerten abgeleitet. Der sich auf Basis der Auswertung der Vergleichspreise ergebende Mittelwert beträgt incl. Bodenwertanteil rund

2.298 €/m² Wohnfläche.
± 462 €/m²

In den vom Gutachterausschuss angegebenen Vergleichspreisen sind keine Werteinflüsse von Garagen oder von Ähnlichen enthalten.

9.4 Vorläufiger Vergleichswert

Der vorläufige Vergleichswert ergibt sich somit als Zwischenwert zu:

2.298 €/m²	x	84,48 m²/WF =	194.135 €

Vorläufiger Vergleichswert ohne Marktanpassung somit rund 194.100 €

9.5 Vergleichswert

Marktanpassung (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV)

Die Einflüsse der Marktsituation sind nur noch insoweit zu berücksichtigen, insofern sie nicht bereits in den obigen Bewertungsansätzen (insbes. Restnutzungsdauer, Liegenschaftszinssatz, nachhaltige Erträge oder ggf. Vergleichskaufpreise etc.) eingeflossen sind.

Zur Berücksichtigung der Markteinflüsse ist im vorliegenden Fall eine Marktanpassung wie folgt anzusetzen:

- Anpassung wegen veränderter Marktsituation Stichtag zur Situation des Erhebungszeitraumes der Vergleichspreise/-faktoren, hier	0 % rund	0 €

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert 194.100 €

Objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Berücksichtigung der individuellen Merkmale des Bewertungsobjektes wird a) durch eine entsprechende Wertanalyse und b) durch separat pauschalierte oder ermittelte Werteinflüsse dargestellt.

Bei der Wertanalyse wird den jeweiligen Eigenschaften, entsprechend ihres jeweiligen Einflusses auf den Gesamtwert eine entsprechende Gewichtung beigemessen. Die Summe aller Gewichtungen ergibt sich zu 100 %.

Auf dieser Basis wird zunächst der Zustand des durchschnittlichen Objektes definiert und sodann mit den Eigenschaften des Bewertungsobjektes gegenübergestellt.

Die Abweichungen der tatsächlichen Eigenschaften des Bewertungsobjektes vom Durchschnitt sind durch geeignete Zu- oder Abschläge zu erfassen. Abweichungen des tatsächlichen Zustands vom Durchschnitt werden auf einer Punkteskala von 1 (schlecht) bis 10 (sehr gut) ausgedrückt (Durchschnitt 5 Punkte).

Eigenschaftsmerkmale	Gewichtung [%] a)	Zustand [1 bis 10] b)	angepasst [%] c) = a x b / 5
Gebäude			
- Lage	10	2	4
- Gebäudeart / Konstruktion	10	5	10
- Ausstattung	2,5	5	2,5
- Unterhaltung / Modernisierung	2,5	5	2,5
Wohnung			
- Lage im Gebäude / Orientierung	10	4	8
- Belichtung / Besonnung	10	4	8
- Zuschnitt	15	5	15
- Größe	12,5	5	12,5
- Ausstattung	15	5	15
- Unterhaltungszustand	12,5	5	12,5
	100		90
Zu- oder Abschlag somit rund		**-10%**	

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert				194.100 €
o Abweichungen vom durchschnittlichen Objekt laut Wertanalyse				
	194.100 €	um	-10,0 % rd.	-19.410 €
o Weitere, mit den Vergleichswertfaktoren nicht erfasste, besondere Bauteile				
hier				entfällt €
o Baumängel/-schäden, Unterhaltungsstau etc. als Zeitwert				
hier gemäß Ertragswertverfahren				0 €
o Sonstige wertbeeinflussenden Merkmale				
hier Baulasten				0 €
hier Abt. II				0 €
hier Sondernutzungsrecht				13.500 €
o Garage				
hier				entfällt €
			Σ =	188.190 €
Vergleichswert gerundet somit				**188.000 €**

10 Verkehrswertermittlung

10.1 Wertansätze

Ertragswert Wohnung	187.000 €
Vergleichswert Wohnung	188.000 €

Ertragswert und Vergleichswert weichen rd. 1% voneinander ab.
Die Plausibilität ist somit gegeben.

10.2 Ableitung des Verkehrswertes

Bei Eigentumswohnungen, bei denen ausreichend Vergleichskaufpreise von Objekten mit hinreichend übereinstimmenden Merkmalen der wertbestimmenden Eigenschaften vorliegen und die vom Unterzeichner persönlich in Augenschein genommen werden konnten, leitet sich der Verkehrswert vornehmlich aus dem Vergleichswert ab. Für das vorliegende Bewertungsobjekt liegen dem Unterzeichner zwar geeigneten Vergleichskaufpreise vor, die jedoch nicht von ihm in Augenschein genommen werden konnten.

Der Ertragswert spiegelt die Rentierlichkeit eines Objektes wider und bestimmt dann u. a. bei Eigentumswohnungen den Verkehrswert.

Der zu ermittelnde Verkehrswert leitet sich somit im vorliegenden Fall aus dem **Ertragswert** ab.

10.3 Verkehrswert ohne Sicherheitsabschlag

Zum Wertermittlungsstichtag, dem 14.06.2023 wird der **Verkehrswert**

über die **96/1.000** Miteigentumsanteile an dem Grundstück Gemarkung Vormholz, Flur 8, Flurstück 941 u. 942, Bommerholzer Str. 23c, 58452 Witten

verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung Nr. 12** des Aufteilungsplanes

unter Berücksichtigung der wertrelevanten Einflüsse und der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für Eigentumswohnungen, **ohne Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlages**, festgestellt mit

187.000,00 €

in Worten: **einhundertsiebenundachtzigtausend Euro**

(entspricht rund 2.210 €/qm Wohnfläche)

Für die besonderen Zwecke des Zwangsversteigerungsverfahrens wird nachfolgend der Einfluss des Sicherheitsabschlags getrennt ermittelt und abschließend zum „Verkehrswert einschl. Sicherheitsabschlag" fortgeführt.

10.4 Sicherheitsabschlag

Das Gebäude und die Wohnung waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht zugänglich. Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes konnte somit nicht vorgenommen werden.

Die tatsächliche Ausstattung, der Zustand der Ausstattung sowie ggf. vorhandene Schäden und Mängel sind zum Stichtag daher nicht bekannt. Es liegen lediglich Kenntnisse aus den Archivbauakten vor. Angaben und Kenntnisse über die Nutzung der zu bewertenden Eigentumswohnung liegen nicht vor.

Die sich hieraus ergebenden Unwägbarkeiten sind im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens mit einem Abschlag vom Verkehrswert zu berücksichtigen (Sicherheitsabschlag).

Die Höhe des Sicherheitsabschlages bemisst sich als Risiko einer möglichen Beeinträchtigung des Ausbaus und des Zustands, welches ein verständiger Erwerber, der der Wertermittlung zu unterstellen ist, wertmindernd ins Kalkül ziehen würde.

Der Sicherheitsabschlag wird im vorliegenden Fall mit 10 % des Verkehrswertes festgestellt.

Der geminderte Wert ergibt sich somit aus:

Verkehrswert ohne Sicherheitsabschlag		187.000 €
Sicherheitsabschlag		
10 % von	187.000 € rd.	-19.000 €
Wegen mangelnden Zugangs		
geminderter Verkehrswert:		**168.000 €**

10.5 Verkehrswert einschl. Sicherheitsabschlag

Zum Wertermittlungsstichtag, dem 14.06.2023 wird der **Verkehrswert**

über die **96/1.000** Miteigentumsanteile an dem Grundstück Gemarkung Vormholz, Flur 8, Flurstück 941 u. 942, Bommerholzer Str. 23c, 58452 Witten

verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung Nr. 12** des Aufteilungsplanes

unter Berücksichtigung der wertrelevanten Einflüsse und der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für Eigentumswohnungen, **einschließlich Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlages** festgestellt mit

168.000,00 €

in Worten: **einhundertachtundsechzigtausend Euro**

(entspricht rund 1.990 €/qm Wohnfläche)

11 Schlusswort

Ich versichere, dass ich am Ausgang der mit diesem Verkehrswertgutachten verbundenen Angelegenheit in keiner Weise persönlich interessiert bin und dass ich das Gutachten unabhängig, unparteiisch und nach dem heutigen Stand der Kenntnis erstellt habe.

Dortmund, den 20.07.2023 Dipl.-Ing. T. Simsch

12 Literatur / Fundstellen / Gesetze

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S.738), zuletzt geändert durch Art. 13 des Gesetzes vom 22.12.2020 (BGBl. I S. 3256)

- Wohnungseigentumsgesetz (WEG) vom 12.01.2021 (BGBl. I S. 34)

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)

- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)

- HILLEBRAND, H.: Grundstückswertermittlung 4. Auflage, Stuttgart, 2001

- FISCHER, LORENZ: Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien 2. Aufl., Köln, 2013

- KLEIBER, W., SIMON, J.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB 3-7. Auflage, Köln

- KLEIBER, W., SIMON, J.: WertV98. Marktwertermittlung 6. Auflage, Köln, 2004

- KLEIBER, W.: WertR 02, Wertermittlungs-Richtlinien 2002 und Normalherstellungskosten NHK 2000 Textsammlung 8. Auflage, 2003

- KLEIBER, W.: WertR 06, Wertermittlungsrichtlinien 2006 Textsammlung 9. Auflage, 2006

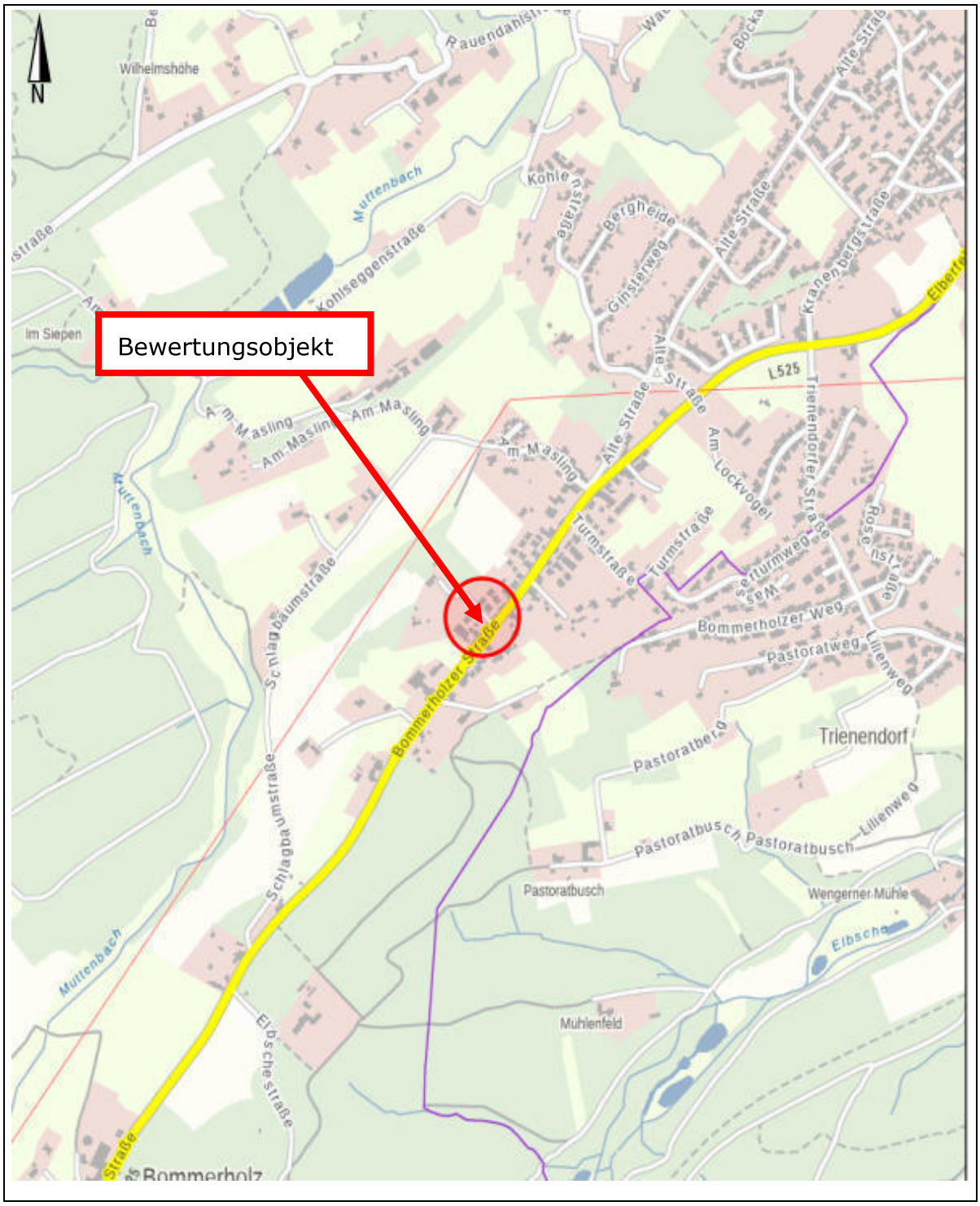
- Kröll, Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken 5. Aufl., Neuwied, 2015

- PETERSEN, H.: Marktorientierte Immobilienbewertung 6. Auflage, 2003

- Troff, H.: Bewertung von Grundtücken mit Anlagen erneuerbarer Energie, München 2015

Anlagen

Anlage 1 Lageübersicht

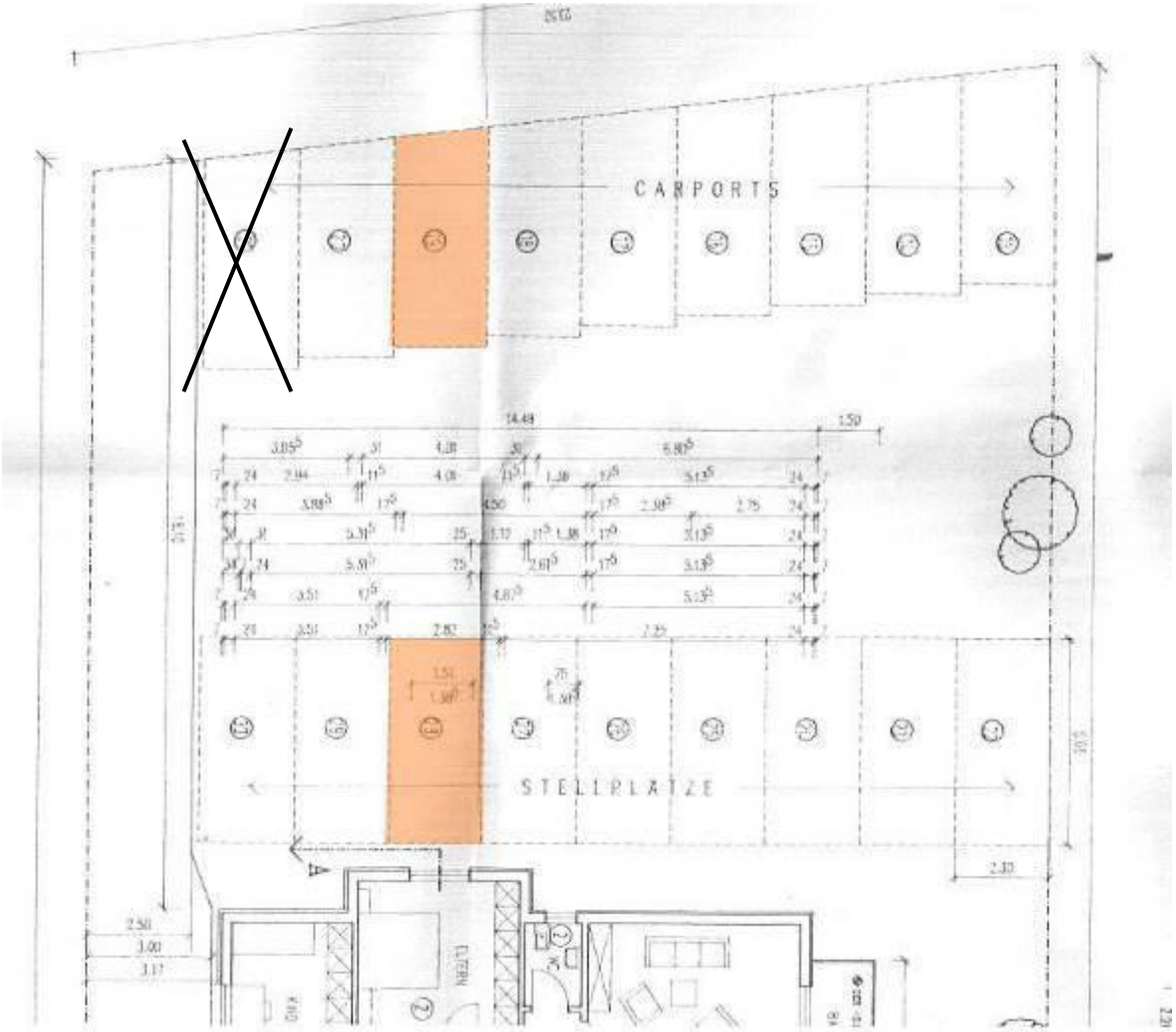


© Geobasisdaten: Landesvermessung NRW, Bonn

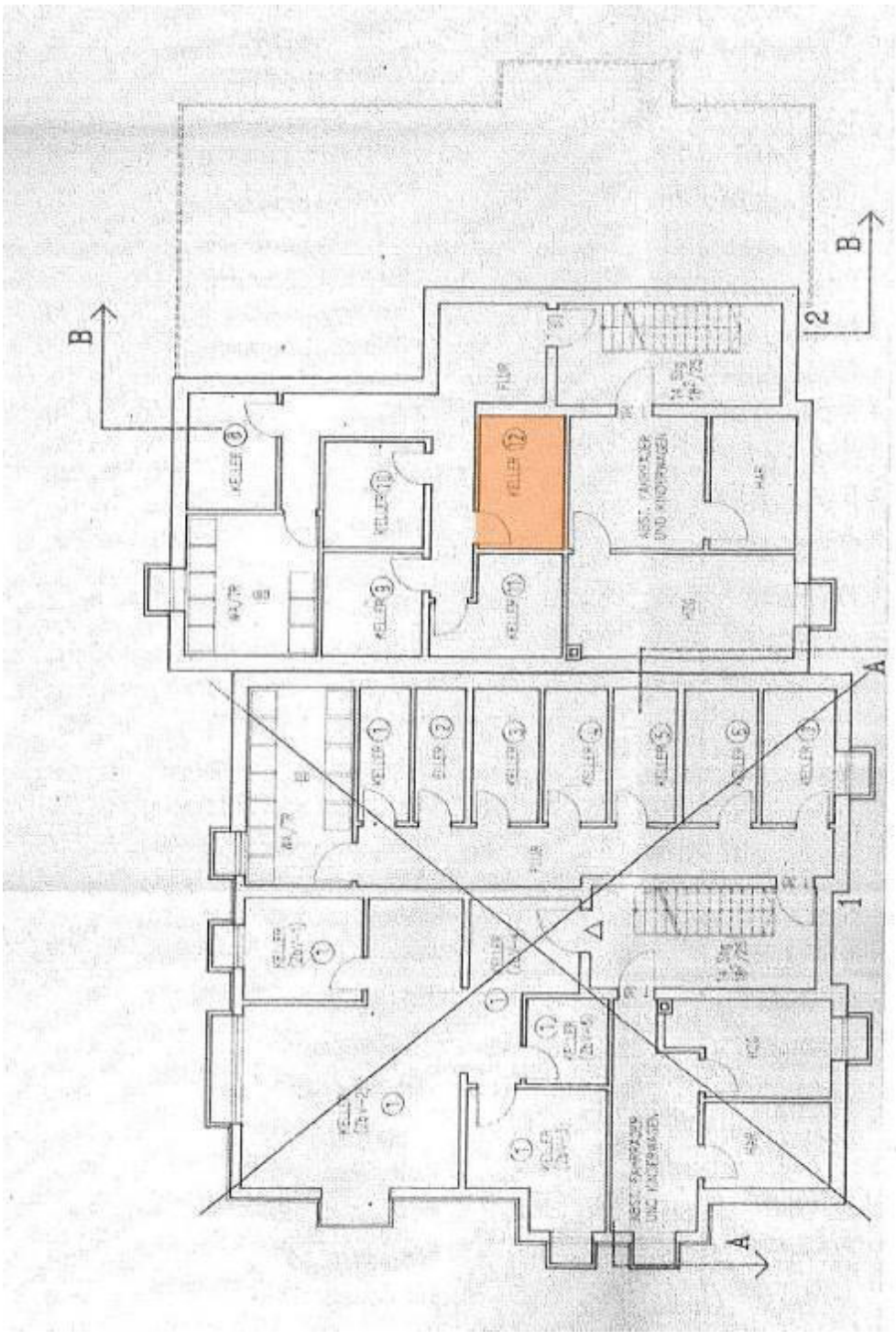
Bewertungsobjekt	
Straße:	Bommerholzer Str. 23c
Ort:	58452 Witten

Anlage 10 Grundrisse

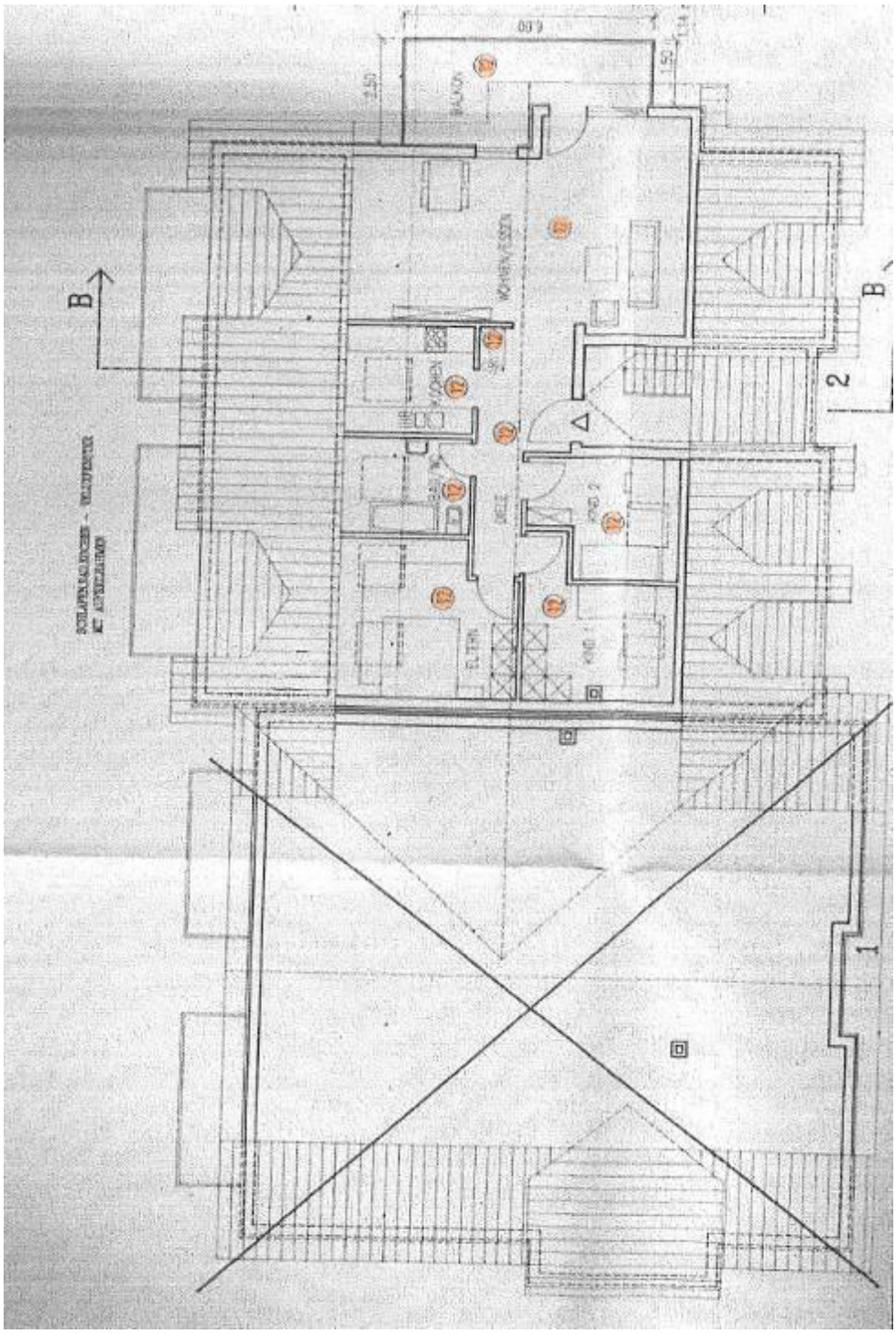
Die Grundrissdarstellungen entstammen der Grundakte. Die tatsächliche Grundrisssituation der Wohnungskeller konnte mangels Zutritts nicht auf Übereinstimmung mit der Aktenlage hin überprüft werden.



Stellplatzplan	
Objekt:	ETW Nr. 12
Geschoss:	
Maßstab:	ohne



Grundriss	
Objekt:	ETW Nr. 12
Geschoss:	Kellergeschoss
Maßstab:	ohne



Grundriss	
Objekt:	ETW Nr. 12
Geschoss:	Dachgeschoss
Maßstab:	ohne