

Amtsgericht Hattingen
Abteilung 012 K
Bahnhofstraße 9
45527 Hattingen

Huestraße 15
44787 Bochum
Telefon: +49 234 3252318
Telefax: +49 234 3252298
e-mail info@christensen-immowert.de

Datum: 06.11.2024
Az.: 012 K 003/24

Internetversion des Gutachtens

(gekürzte Fassung)

über den Verkehrswert (Marktwert i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)
im Zwangsversteigerungsverfahren nach § 74a ZVG

79,13/1.000 Anteil an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus
bebauten Grundstück Bochumer Straße ~~129~~, 131, 45529 Hattingen,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung
im 2. Obergeschoss links nebst Kellerraum
im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 5, eingetragen im

Wohnungseigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Baak	68	1

Gemarkung	Flur	Flurstück
Baak	3	593



Der unbelastete **Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 5**
wurde zum Stichtag 22.10.2024 ermittelt mit rd.

132.000 €

Es handelt sich um die gekürzte Internetversion des Gutachtens ohne Anlagen. Es wird empfohlen das Originalgutachten in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Hattingen einzusehen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Zusammenstellung der wesentlichen Daten	4
2	Allgemeine Angaben.....	5
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
2.2	Angaben zur Auftraggeberin	5
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
2.4	Besonderheiten des Auftrags/Maßgaben des Auftraggebers	7
3	Grund- und Bodenbeschreibung	7
3.1	Lage	7
3.1.1	Großräumige Lage	7
3.1.2	Kleinräumige Lage	9
3.2	Gestalt und Form	10
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	10
3.4	Privatrechtliche Situation.....	10
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	12
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	12
3.5.2	Bauplanungsrecht	12
3.5.3	Bauordnungsrecht	12
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	13
3.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	13
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	14
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	14
4.2	Mehrfamilienwohnhaus Bochumer Straße 129	15
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	15
4.2.2	Nutzungseinheiten (gemäß Aufteilungsplan)	16
4.2.3	Bauausführung und Gebäudeausstattung	16
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	17
4.2.5	Besondere Bauteile im gemeinschaftlichen Eigentum, Zustand des Gebäudes	17
4.3	Außenanlagen	18
4.4	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5.....	18
4.4.1	Ausstattung des zu bewertenden Wohnungseigentums.....	18
4.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	19
4.6	Beurteilung der Gesamtanlage und Marktgängigkeit	20
5	Ermittlung des Verkehrswerts	21
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	21
5.2	Bodenwertermittlung	22
5.2.1	Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks	23
5.2.2	Beschreibung des Gesamtgrundstücks	23
5.2.3	Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks	23
5.2.4	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	24
5.3	Ertragswertermittlung.....	25
5.3.1	Ertragswertberechnung	25
5.3.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	25

5.4	Vergleichswertermittlung auf Basis von Immobilienrichtwerten	27
5.4.1	Definition des Immobilienrichtwerts.....	27
5.4.2	Beschreibung des Bewertungsobjekts	28
5.4.3	Vergleichswertberechnung für das Bewertungsobjekt	28
5.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	29
5.5.1	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	29
5.5.2	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	29
5.5.3	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	30
5.5.4	Verkehrswert des Wohnungseigentums.....	31

Hinweis zu den Kalkulationen in diesem Gutachten:
Bei den Kalkulationen, die den nachfolgenden Wertermittlungen zugrunde liegen, handelt es sich um die Wiedergabe der Ergebnisse eines EDV-unterstützten Rechengangs. In den Nachkommastellen sind daher im Gutachtentext Rundungen vorgenommen worden. Insofern kann der Nachvollzug der Kalkulationen mit den aufgeführten Werten zu geringen Abweichungen führen.

1 Zusammenstellung der wesentlichen Daten

Bewertungsobjekt	Wohnungseigentum Nr. 5 im 2. Obergeschoss links nebst Keller- raum, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 5	
Wertermittlungsstichtag	22.10.2024	
Ortstermin	22.10.2024	
Katasterangaben	Gemarkung Baak, Flur 3, Flurstück 593	
Grundbuch	Baak, Blatt 68	
Grundstücksgröße gesamt	1.692 m ²	
Miteigentumsanteil	79,13/1.000	
Lage des Bewertungsobjekts	2. Obergeschoss	
Baujahr des Wohngebäudes (gemäß Bauakte)	1970	
Anzahl der Sondereigentume (gem. Teilungserklärung)	12 Wohnungen, 8 Garagen	
ermittelte Wohnfläche des Bewertungsobjekts	rd. 81 m ²	
anteiliger Bodenwert	rd. 40.000 €	
ermittelter Ertragswert	rd. 126.000 €	
ermittelter Vergleichswert	rd. 147.000 €	
unbelasteter Verkehrswert des WEG Nr. 5	rd. 132.000 €	
Wert pro m ² - Wohnfläche	rd. 1.630 €/m ²	

**Der unbelastete Verkehrswert
an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus
bebauten Grundstück Bochumer Straße 129, 131, 45529 Hattingen,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung
im 2. Obergeschoss links nebst Kellerraum,
im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 5**

wurde zum Stichtag 22.10.2024 ermittelt mit rd.

132.000 €

in Worten: einhundertzweiunddreißigtausend Euro

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum ¹ in einem Mehrfamiliendoppelwohnhaus mit insgesamt 12 Wohneinheiten und 8 Garagen
Objektadresse:	Bochumer Straße <u>129</u> , 131 45529 Hattingen
Grundbuchangaben:	<ul style="list-style-type: none">• Wohnungsgrundbuch von Baak• Blatt 68• 79,13/1.000 Miteigentumsanteil an dem betreffenden Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss links nebst Kellerraum im Hause Bochumer Straße 129
Katasterangaben:	<ul style="list-style-type: none">• Gemarkung Baak• Flur 3• Flurstück 593• Hof- und Gebäudefläche• Bochumer Straße 129, 131• Grundstücksgröße: 1.692 m²

2.2 Angaben zur Auftraggeberin

Auftraggeber:	Amtsgericht Hattingen Bahnhofstraße 9 45525 Hattingen
	Auftrag vom 14.08.2024 (Datum des Anschreibens)

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	zum Zwecke der Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren i. S. d. § 74a ZVG
Wertermittlungstichtag:	22.10.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

¹ vgl. § 1 (2) WEG (Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht – Wohnungseigentumsgesetz) Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum zu dem es gehört.

Qualitätsstichtag ² :	gleich dem Wertermittlungstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	22.10.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Eigentümer und die Sachverständige nebst Mitarbeiter
Umfang der Besichtigung:	Im Rahmen der Objektbesichtigung wurden die Räumlichkeiten der Wohnung des Bewertungsobjekts, die dazugehörigen Keller, die gemeinschaftlichen Kellerräume und die Außenanlagen besichtigt.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Von der Auftraggeberin wurde für diese Gutachten-erstellung ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 14.08.2024 zur Verfügung gestellt.</p> <p>Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none">• Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Ennepe-Ruhr-Kreises vom 29.08.2024 im Maßstab 1 : 1000• Auszug aus dem Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht des Ennepe-Ruhr-Kreises vom 29.08.2024• Erschließungsbeitragsbescheinigung der Stadt Hattingen vom 29.08.2024• Auskunft zur gesetzlichen Wohnungsbindung vom Fachbereich Soziales und Wohnen der Stadt Hattingen vom 06.11.2024• Auszug aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Hattingen vom 30.08.2024• Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse von der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW vom 11.09.2024• Kopie der Teilungserklärung vom 01.10.1969, UR.-Nr. 707/1969 mit Nachträgen vom 03.10.1969, UR.-Nr. 715/1969 und 15.10.1969, UR.-Nr. 746/1969• Grundrisse aus der Anlage zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 12.09.1969• Kopie des verbrauchsorientierten Energieausweises, gültig bis 09.06.2024• Kopie der Jahresabrechnung 2023• Kopie des Wirtschaftsplans 2024• Beschlussammlungen/Protokolle der Eigentümergemeinschaft vom 08.05.2023, 21.02.2024 und 29.04.2022

² Gemäß § 2 (5) ImmoWertV ist der Qualitätsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

- behördliche Auskünfte (Bodenrichtwertkarte und Grundstücksmarktbericht 2024 des Ennepe-Ruhr-Kreises und örtlicher Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen im Stadtgebiet Hattingen, gültig seit 01.06.2023)

2.4 Besonderheiten des Auftrags/Maßgaben des Auftraggebers

Die Wertermittlung erfolgt zum Zwecke der Zwangsversteigerung. Die Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren erfolgt ohne Berücksichtigung der eingetragenen Grundstücksbelastungen in Abt. II oder III des Grundbuchs (unbelasteter Verkehrswert).

Entweder Erlöschen diese Rechte oder sie werden vom Versteigerungsgericht für den Fall, dass sie bestehen bleiben, bei der Ermittlung der 5/10 – und 7/10 – Grenze mit ihrem Kapital- oder Ersatzwert gemäß §§ 50, 51, 52 ZVG berücksichtigt.

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Einwurfeinschreiben vom 08.10.2024 über den Ortstermin am 22.10.2024 in Kenntnis gesetzt. Zum Ortsbesichtigungstermin war der Eigentümer anwesend. Eine Innenbesichtigung des Wohnungseigentums wurde ermöglicht.

Die Wertermittlung beruht auf Grundlagen der verfügbaren bautechnischen Unterlagen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten), die in der städtischen Bauakte vorlagen, den behördlichen und sonstigen Auskünften, die von der Sachverständigen zum Bewertungsobjekt ermittelt werden konnten, sowie den Feststellungen im Ortstermin.

Für die Wertermittlung relevante Gebäudedaten wurden aus den Ableitungen der Grund- und Wohnflächen der vorliegenden Grundrisspläne und auf Grundlage eines örtlichen Aufmaßes in einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit ermittelt. Die Ergebnisse dienen ausschließlich des Zwecks dieser Bewertung.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

Nordrhein-Westfalen

Ort und Einwohnerzahl:

- Hattingen, kreisangehörige und zweitgrößte Stadt im Ennepe-Ruhr-Kreis mit rd. 56.064 Einwohnern³
- im Regierungsbezirk Arnsberg
- Stadtgliederung: 11 Stadtteile
- Winz-Baak: ca. 7.959 Einwohner

³ Quelle: offizielle Internetseite der Stadt Hattingen; Stand: 30.06.2024

Hattingen liegt am südlichen Rand des Ruhrgebiets und grenzt im Norden an die kreisfreie Stadt Bochum. Im nördlichen Bereich wird das Stadtgebiet durch das Ruhrtal geprägt. In südlicher Ausdehnung überwiegt eine ländliche Struktur mit guten Naherholungs- und Freizeitmöglichkeiten in der Elfringhäuser Schweiz. Nach dem regionalen Strukturwandel von Bergbau und Stahlindustrie hat sich Hattingen zu einem Wirtschaftsstandort mit klein- und mittelständischen Betrieben im produzierenden Bereich und Dienstleistungssektor entwickelt⁴.

Zum Einzelhandel stehen folgende wirtschaftliche Kennzahlen zur Verfügung⁵:

Kaufkraftkennziffer: 103,3

Umsatzkennziffer: 82,9

Die Arbeitslosenquote von rd. 7,1 % liegt unterhalb des Landesdurchschnitts NRW (7,6 %) ⁶.

Demografische Entwicklung:

Seit Mitte der 1990er Jahre verzeichnet Hattingen einen kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang. Nach Prognosen wird sich der Bevölkerungsverlust weiter fortsetzen⁷. Gleichzeitig steigt der Anteil der älteren Bewohner an der Gesamtbevölkerung. Diese Trends werden voraussichtlich Auswirkungen auf die wirtschaftliche Auslastung der einzelhandelsbezogenen Infrastruktur haben und Änderungen des Nachfrageverhaltens der Marktteilnehmer am Immobilienmarkt bewirken.

Überörtliche Anbindung/ Entfernungen:

angrenzende Städte:

Bochum, Essen, Wuppertal (kreisfreie Städte), Sprockhövel und Witten (beide Ennepe-Ruhr-Kreis), Velbert (Kreis Mettmann)

nächstgrößere Städte/Entfernungen:

Bochum.....ca. 10 km

Essen.....ca. 14 km

Dortmund.....ca. 34 km

Wuppertal....ca. 27 km

⁴ Quelle: offizielle Internetseite der Stadt Hattingen

⁵ Stand: 2014 – Statistische Daten der Stadt Hattingen

⁶ Quelle: Bundesagentur für Arbeit: Berichtsmonat 09/2024

⁷ Wegweiser Kommune: Absolute Bevölkerungsentwicklung 2009 bis 2030 für Hattingen

nächste Flughäfen:
Dortmundca. 42 km
Düsseldorfca. 39 km

nächstgelegenen Autobahnanschlüssen:
A 43 – Anschlussstelle Witten-Herbede (21), ca. 9 km entfernt
A 44 – Anschlussstelle Essen-Überruhr (40), ca. 12 km entfernt

Bundes/Landstraßen im Stadtgebiet:
Landstraße 651

Bahnhof:
S-Bahnhof: Hattingen-Mitte, ca. 2 km entfernt

3.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:

Das Bewertungsobjekt liegt ca. 2 km nordwestlich vom Hattinger Zentrum entfernt in unmittelbarer Nähe zur Ruhr. Nahversorgungsmöglichkeiten und Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs sind direkt vor dem Haus erreichbar. Einrichtungen des Gemeinbedarfs und ärztliche Versorgungsmöglichkeiten sind im Ortsteil vorhanden.

Das Bewertungsobjekt weist folgende Lagemerkmale auf:

- Überwiegend zwei- bis dreigeschossige Bauweise in aufgelockerter Bebauung
- Nähe zur Innenstadt Hattingen mit guter Infrastruktur

Es handelt sich um eine einfache Wohnlage⁸.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

überwiegend zweigeschossige Wohnhäuser in innerstädtischer Wohnsiedlung mit aufgelockerter Bebauung und Grünflächen zwischen den Häusern

Beeinträchtigungen:

erhöhte Verkehrsimmissionen an verkehrsreicher Bundesstraße

Topografie:

von der Straße aus ansteigendes Gelände

⁸ vgl. Hattinger Mietspiegel und Lageeinstufung im Grundstücksmarktbericht 2024 des Ennepe-Ruhr-Kreises
Wohnungseigentum Nr. 5, Bochumer Straße 129, 131, 45529 Hattingen

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront: ca. 50 m
mittlere Tiefe: ca. 35 m

Grundstücksgröße:
Flurstück Nr. 593 Größe: 1.692 m²

Zuschnitt:
unregelmäßiger Grundstückszuschnitt

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

fertige Ortsstraße

Straßenausbau:

- voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen
- Gehwege beidseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein
- Parkmöglichkeiten im öffentlichen Verkehrsraum begrenzt vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

- elektrischer Strom
- Wasser
- Gas
- Kanalanschluss
- Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

- keine für die Wohnhausanlage
- grenzständige Garagenanlage

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

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.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 14.08.2024 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Wohnungsgrundbuchs von Hattingen, Blatt 68 folgende Eintra-

gungen, die nachrichtlich genannt werden:

Zwangsversteigerungsvermerk mit Eintragung vom 15.05.2024

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Bodenordnungsverfahren:

Das Bewertungsobjekt ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte sind nicht bekannt.

Altlasten:

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Umweltbehörde ist das Bewertungsgrundstück im Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht des Ennepe-Ruhr-Kreises derzeit nicht eingetragen (vgl. Anlage 4).

Bergbauliche Verhältnisse:

Nach schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, vom 11.09.2024 liegt das angefragte Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Ver. Dahlhauser Tiefbau“ und über dem auf Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Linden“.

Gemäß vorliegender Auskunft ist im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter tages- und oberflächennaher Bergbau dokumentiert.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer Region, in der Schäden durch Bergbau grundsätzlich zu Gefährdungen führen können. Bis auf die eingeholten Auskünfte wurden keine weiteren Untersuchungen zu evtl. negativen Folgen auf Grund von Arbeiten im/durch Bergbau i. V. mit der Erstellung dieser Wertermittlung durchgeführt. Bei der Wertermittlung wird von einem diesbezüglich schadensfreien Zustand ausgegangen.

Wohnungsbindung:

Nach schriftlicher Auskunft vom Fachbereich Soziales und Wohnen der Stadt Hattingen unterliegt das Bewertungsobjekt nicht den gesetzlichen Bestimmungen des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) bzw. § 16 und 17 Gesetz zur Förderung und Nutzung

von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW).

Mietvertragliche Vereinbarungen: Das Wohnungseigentum ist leerstehend.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Hattingen ist zu Lasten des angefragten Grundstücks im Baulastenverzeichnis folgende Eintragung vorhanden: Abstandsflächenbaulast an der seitlichen Grundstücksgrenze in einer Tiefe von 9 bzw. 12 m und einer Breite von 3,5 m bzw. 4,5 m zur Freihaltung der markierten Fläche von baulichen Anlagen

Der Werteeinfluss wird im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

Denkmalschutz:

Das Bewertungsobjekt ist nicht als Denkmal in der Denkmalliste der Stadt Hattingen eingetragen.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im regionalen Flächennutzungsplan der Stadt Hattingen als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Das Bewertungsgrundstück liegt im Zusammenhang bebauter Ortsteile. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach § 34 BauGB.

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die städtische Bauakte wurde eingesehen. Für die Errichtung der Wohnhausanlage lag eine Baugenehmigung mit Datum vom 05.09.1969 vor. Die Fertigstellung wurde gemäß Schlussabnahmeschein vom 25.06.1970 bescheinigt.

Die Begründung von Wohnungseigentum erfolgte auf der Grundlage der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 12.09.1969 und der Teilungserklärung vom 01.10.1969, UR.-Nr. 707/1969 mit Nachträgen vom 03.10.1969, UR.-Nr. 715/1969 und 15.10.1969, UR.-Nr. 746/1969 des Notars Maaser, Bochum.

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV)
beitragsrechtlicher Zustand:	Für das Bewertungsgrundstück ist kein Erschließungsbeitrag gem. §§ 127 BauGB mehr zu zahlen, da die Erschließungsanlage nicht beitragsfähig im Sinne des BauGB ist.

3.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamiliendoppelwohnhaus mit je sechs Wohneinheiten pro Gebäude bebaut. Die Gebäudeerschließung erfolgt wegen des straßenseitig ansteigenden Grundstücksgeländes über eine Treppenanlage zum straßenseitigen Hauseingang. Die Vorgärten sind eingegrünt. Im Hof befinden sich Garagen, welche von der Straße Oberwinzerfeld erreichbar sind, und ein befestigter Freisitz, der von den Garagenwänden umschlossen ist.

Das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 5 befindet sich im 2. Obergeschoss links des Hauses Bochumer Straße 129. Das Wohnungseigentum ist leerstehend.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbegehung sowie die Inhalte der ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten werden die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt. Es wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Der Zustand ggf. vorhandener Holzbalkendecken und der Balkenköpfe sowie vorhandener Wind- und Dampfsperren wurde nicht untersucht.

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 berücksichtigt. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. 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.

Aussagen über Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz und über gesundheitsschädliche Stoffe sind im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen unvollständig und bedürfen einer Spezifizierung durch entsprechende Spezialunternehmen.

Untersuchungen im Rahmen des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG), der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) und Überprüfung von Abwasseranlagen i. S. d. § 45 Abs. 4 BauO NRW (Dichtheit von Abwasseranlagen von bestehenden Hausanschlüssen) sowie Untersuchungen im Rahmen der Energieeinsparverordnung wurden nicht durchgeführt. Brandschutzaufgaben gemäß LBO NW, DIN 4102 wurden nicht geprüft.

Es wird vorausgesetzt, dass die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten wurden.

4.2 Mehrfamilienwohnhaus Bochumer Straße 129

Das nachfolgend beschriebene Mehrfamilienwohnhaus ist Bestandteil eines Mehrfamilien-doppelwohnhauses. Es wird nur das Mehrfamilienwohnhaus beschrieben, in dem sich das zu bewertende Wohnungseigentum befindet. Es wird unterstellt, dass das Haushälfte Bochumer Straße 131, über den gleichen Gebäude- und Ausstattungsstandard und Unterhaltungszustand verfügt wie die besichtigte Mehrfamilienwohnhälfte Bochumer Straße 129. Die nachfolgende Beschreibung beschränkt sich auf die im Ortstermin erkennbaren Objektmerkmale. Es wird darauf hingewiesen, dass die tatsächliche Ausführung, insbesondere nicht sichtbarer Teile oder nicht einsehbarer Gewerke, von den aufgeführten Angaben abweichen kann.

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	<ul style="list-style-type: none">• Mehrfamilienwohnhaus mit sechs Wohneinheiten• Zweispänner• dreigeschossig• voll unterkellert• nicht ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr:	1970 (gemäß Schlussabnahmeschein)
Erneuerungsmaßnahmen:	Geringe Erneuerungen (Erneuerung der Hauseingangstür, vereinzelt Fenster) entsprechen überwiegend dem Grad einer laufenden Instandhaltung. Energetische Erneuerungsmaßnahmen waren im Rahmen nicht erkennbar.
Außenansicht:	<ul style="list-style-type: none">• Putzfassade mit Anstrich• Klinker-/Riemchenverblendung im Sockelbereich
Energieeffizienz ⁹ :	Es lag eine Kopie des verbrauchsorientierten Energieausweises vom 10.06.2014 mit einer Gültigkeitsdauer bis zum 09.06.2024 vor. Der Energieverbrauchs-kennwert ist mit 103,8 kWh (m ² a) angegeben.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.

⁹ Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) hat die Energieeinsparverordnung (EnEV) abgelöst. Hiernach besteht für Wohngebäude im Bestand im Falle des Verkaufs und bei Vermietung, Verpachtung oder Leasing die Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises. Die Maßgaben des Gebäudeenergiegesetzes sind jedoch nach einem Eigentümerwechsel zu beachten. Eigentümer von Bestandsgebäuden müssen bestimmte Nachrüst- und Austauschpflichten erfüllen. Insbesondere bei Altbaumodernisierungen mit wesentlichen Änderungen an Bauteilen (Fassade, Fenster, Dach) bestehen nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) erhöhte Anforderungen an den Wärmeschutz. Dachböden müssen bis Ende 2011 eine Wärmedämmung erhalten. Es wird empfohlen hierzu entsprechende Informationen einzuholen.

4.2.2 Nutzungseinheiten (gemäß Aufteilungsplan)

Kellergeschoss:

Abstellräume, die dem jeweiligen Sondereigentum zugeordnet sind (im Plan bezeichnet mit Nr. 1 - 6), Kellerräume, die dem Gemeinschaftseigentum zu geordnet sind (Waschküche, Waschen, Allg. Keller, Flure)

Erd- bis 2. Obergeschoss:

je Geschoss 2 Wohnungen (im Plan bezeichnet mit Nr. 1 - 6)

Dachgeschoss:

nicht ausgebaut (Trockenboden)

4.2.3 Bauausführung und Gebäudeausstattung

(gemäß Baubeschreibung)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Kiesbeton
Keller:	Mauerwerk
Umfassungs- und Innenwände:	Mauerwerk (je nach Geschoss und statischem Erfordernis in unterschiedlichen Dicken entsprechend der Baujahresklasse ausgeführt)
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Geschosstreppen:</u> <ul style="list-style-type: none">• Stahlbetonkonstruktion mit geschlossenen Trittstufen und Kunststeinbelag• Treppengeländer aus Metall mit Mipolam-Handlauf
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holz-Pfettendach <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> <ul style="list-style-type: none">• Tonziegel, Form Rheinland• Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	<ul style="list-style-type: none"> • wohnungstypische Ausstattung mit einem Lichtauslass und mehreren Steckdosen je Raum • Klingel- und Gegensprechanlage • Kabelanschluss
Heizung und Warmwasserversorgung:	<ul style="list-style-type: none"> • Gasbrennwerttherme als Etagenheizung (nur für das Wohnungseigentum) mit Temperaturregler im Wohnzimmer¹⁰ • Radiatoren • Warmwasser: über Heizung
Lüftung:	<ul style="list-style-type: none"> • herkömmliche Fensterlüftung • innenliegender WC-Raum mit einfacher Schachtlüftung

4.2.5 Besondere Bauteile im gemeinschaftlichen Eigentum, Zustand des Gebäudes

nicht erfasste sonstige Bauteile:	Balkone, Kelleraußentreppe, Eingangsüberdachungen
Besonnung und Belichtung:	normale Fensterbelichtung
Baumängel und Bauschäden/ Unterhaltungsbesonderheiten:	Im Rahmen der Ortsbesichtigung waren in den besichtigten Bereichen kleinere Unterhaltungsrückstände (Rissbildungen im Putz des Treppenhauses (Obergeschoss), abgebrochene Steineinfassung am Geländer der Kelleraußentreppe) feststellbar. Es wird unterstellt, dass die Beseitigung der Unterhaltungsbesonderheiten über die gemeinschaftliche Erhaltungsrücklage abgedeckt ist.
Allgemeinbeurteilung:	<ul style="list-style-type: none"> • altersentsprechend • durchschnittlicher Unterhaltungszustand mit gebrauchsmäßigen Abnutzungen ohne wesentliche Modernisierungen

¹⁰ Es besteht Wartungsbedarf an der Gasbrennwerttherme.

4.3 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- befestigte Stellplatz-, Hof- und Wegeflächen mit Betonsteinpflaster und Bitumen
- Außenanlagen eingegrünt mit Rasenflächen, Beeten, Aufwuchs
- Außentreppe mit Metallgeländer
- Einfriedung mit Hecken, Zäunen, Mauern

4.4 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5

Lage des Sondereigentums im Gebäude:

Das Sondereigentum liegt im 2. Obergeschoss links des Hauses Bochumer Straße 129.

Wohnfläche:

Die Wohnfläche wurde auf Grundlage der vorliegenden Grundrisspläne und Wohnflächenberechnung aus der städtischen Bauakte mit rd. 81 m² in einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit überschlägig ermittelt. Die Flächenermittlung dient ausschließlich dem Zweck dieser Wertermittlung.

Raumaufteilung:

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:

Diele	rd. 7,65 m ²	innenliegend
WC-Raum	rd. 1,11 m ²	innenliegend
Bad	rd. 3,91 m ²	giebelseitig
Wohnen	rd. 26,01 m ²	hofseitig
Eltern	rd. 17,18 m ²	hofseitig
Küche	rd. 8,67 m ²	straßenseitig
Kind	rd. 12,14 m ²	straßenseitig
AB	rd. 1,03 m ²	innenliegend
Loggia ¹¹	rd. 1,21 m ²	Hofseite
gesamt	rd. 80,97 m ²	rd. 81 m ²

4.4.1 Ausstattung des zu bewertenden Wohnungseigentums

Bodenbeläge:

- Estrichboden mit verschiedenen Bodenbelägen (Fliesen, Stäbchenparkett); tlw. ohne Belag
- Bad/WC: Fliesenbelag

Wandbekleidungen:

- Putz mit Anstrich
- Küche: Fliesenspiegel an der Objektwand
- Bad/WC: umlaufend gefliest

Deckenbekleidungen:

Glattputz mit Anstrich

¹¹ anteilige Anrechnung mit 50 %

Fenster:	<ul style="list-style-type: none"> • Kunststofffenster/-türen mit Isolierverglasung und Dreh-/Kippbeschlägen • elektrische Rollläden aus Kunststoff
Türen:	<ul style="list-style-type: none"> • glatte, abgesperrte Türen aus Holz und Holzwerkstoffen; tlw. mit Glaseinsatz • Holzzargen
sanitäre Installation:	<ul style="list-style-type: none"> • Wasser- und Abwasserinstallation unter Putz • Tageslichtbad mit hellgrauen Sanitärobjekten (Einbaudusche mit Glastür, Einbauwanne, Waschbecken) und Armaturen aus Chrom • innenliegendes Gäste-WC mit weißen Sanitärobjekten (Waschbecken und Hänge-WC mit Unterwand-Spülkasten), Armaturen aus Chrom, Schachtlüftung
Unterhaltungsbesonderheiten:	<p>Bis auf die altersentsprechenden und gebrauchsmäßigen Abnutzungen waren folgende Besonderheiten erkennbar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • gerissene Fensterscheibe im Eltern-Schlafzimmer • defekte elektrische Rollladenantriebe • zerrissene Markise • Risse im Fliesenbelag (Balkon)
Erneuerungsmaßnahmen am Sondereigentum:	<p>Gemäß Mitteilung des Miteigentümers im Ortstermin wurden folgende Erneuerungen am zu bewertenden Wohnungseigentum vorgenommen:</p> <p>2014 – Erneuerung der Balkontür</p> <p>2022 – Erneuerung der Gasbrennwerttherme, Elektrik, Verteilerkasten</p>
Zustand des Sondereigentums:	<p>Überwiegend baujahrestypisch mit Erneuerungen, die dem Grad einer laufenden Instandhaltung entsprechen</p>

4.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	Dem Wohnungseigentum Nr. 5 sind keine Sondernutzungsrechte zugeordnet.
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE) waren

nicht feststellbar.

Abweichende Regelung:

Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum sind nicht bekannt.

Hausgeld¹²:

Gemäß Wirtschaftsplan für das Jahr 2024 beträgt das monatliche Hausgeld für das zu bewertende Wohnungseigentum 327,00 €.

Erhaltungsrücklage:

Gemäß Mitteilung der WEG-Verwaltung betrug die Erhaltungsrücklage zum 31.12.2023 rd. 120.000 €.

4.6 Beurteilung der Gesamtanlage und Marktgängigkeit

Die Gesamtanlage macht insgesamt einen baujahresentsprechenden und normal unterhaltenen Eindruck. Gemäß Aufteilungsplan weist das Bewertungsobjekt für Eigennutzungs- und Vermietungszwecke gute Nutzungsmöglichkeiten auf. Die Marktgängigkeit des Bewertungsobjekts wird als normal eingeschätzt.

¹² Gemäß § 16 Abs. 2 WEG ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums und die Kosten der Instandhaltung, der Verwaltung und des Gebrauchs der gemeinschaftlichen Anlagen nach einem festgelegten Verteilungsschlüssel zu tragen. Diese monatlichen Vorschüsse auf Grundlage eines von der Eigentümerversammlung beschlossenen Wirtschaftsplans werden als Hausgeld bezeichnet.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Nachfolgend wird der unbelastete Verkehrswert für den 79,13/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus Grundstück Bochumer Straße 129, 131, 45529 Hattingen, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss links nebst Kellerraum im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 5, eingetragen im

Wohnungseigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Baak	68	6	Baak	3	593	1.692 m ²

zum Wertermittlungsstichtag 22.10.2024 ermittelt.

5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, Grundstücksteilen und Erbbau-rechten einschließlich seiner Bestandteile sieht die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) drei Verfahren vor:

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren.

Diese in langjähriger Praxis bewährten Verfahren ergeben in der Regel zunächst Zwischenwerte, die unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes an den Verkehrswert heranzuführen sind.

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 (vgl. § 20 ImmoWertV). 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 (§§ 25 und 26 ImmoWertV).

Unterstützend oder auch allein (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 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.

Das Bewertungsobjekt kann sowohl eigengenutzt als auch vermietet werden. Derartige Objekte werden sowohl im Ertragswertverfahren als auch im Vergleichswertverfahren bewertet.

Zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens wurden vom Gutachterausschuss des Ennepe-Ruhr-Kreises zonale Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen auf der Basis tatsächlicher Verkäufe abgeleitet und in der Immobilienrichtwertkarte veröffentlicht. Bei Immobilienrichtwerten handelt es sich um durchschnittliche Lagewerte von Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches Normobjekt mit definierten Objektmerkmalen. Für Abweichungen von dieser Richtwertnorm stehen Umrechnungskoeffizienten zur Verfügung.

Auf Grundlage dieser Immobilienrichtwerte für die zu bewertende Immobilienart erfolgt die Wertermittlung des zu bewertenden Wohnungseigentums im Vergleichswertverfahren. Aufgrund der Datenlage für vermietete Eigentumswohnungen wird neben dem Vergleichswertverfahren das Ertragswertverfahren angewendet.

5.2 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren zu ermitteln¹³.

Die Bodenwertermittlung kann auch auf Basis geeigneter Bodenrichtwerte erfolgen, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen¹⁴.

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert für die Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Hierfür sind entsprechende Bodenrichtwertzonen zu bilden. Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem

¹³ § 14 (1) ImmoWertV

¹⁴ § 14 (2) ImmoWertV

Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). Im vorliegenden Fall erfolgt die Bodenwertermittlung auf Grundlage des zonalen Bodenrichtwerts der betreffenden Richtwertzone.

5.2.1 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Gemarkungsname:	Baak
Ortsteil:	Winz-Baak
Bodenrichtwertnummer:	405005
Bodenrichtwert:	260 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes:	01.01.2024
Bodenrichtwertkennung:	zonal
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Beitragszustand:	beitragsfrei
Nutzungsart:	Mischgebiet
Geschosszahl:	II - IV
Geschossflächenzahl:	0,5

5.2.2 Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	22.10.2024
Entwicklungszustand	baureifes Land
Nutzungsart	Wohnen
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	ebfrei nach BauGB und KAG
Nutzungsart	W
Geschosszahl	III
Grundstücksfläche	1.692 m ²

5.2.3 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 22.10.2024 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für Anpassungen)	= 260,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungs- faktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	22.10.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	einfach	einfach	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der Nutzung	MI	W	× 1,00	
Vollgeschosse	II - IV	III	× 1,00	
GFZ	0,5	0,8	× 1,15	¹⁵
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 299,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer Bodenwert	=	299,00 €/m²	
Fläche	×	1.692 m ²	
Bodenwert (Gesamt)	=	505.908,00 € <u>rd. 506.000,00 €</u>	

Der **Bodenwert** des Gesamtgrundstücks beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.10.2024 insgesamt rd. **506.000 €**.

5.2.4 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugehörigen 79,13/1.000 Miteigentumsanteil (ME) ermittelt.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	506.000,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 79,13/1.000
anteiliger Bodenwert	= 40.039,78 € <u>rd. 40.000,00 €</u>

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.10.2024 rd. **40.000,00 €**.

¹⁵ Umrechnungskoeffizienten Geschossflächenzahl gemäß Grundstücksmarktbericht 2024 des Ennepe-Ruhr-Kreises
Wohnungseigentum Nr. 5, Bochumer Straße 129, 131, 45529 Hattingen

5.3 Ertragswertermittlung

5.3.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienwohnhaus Bochumer Straße 129	Wohnungseigentum Nr. 5 - 2. OG li.	81,00	6,45	522,45	6.269,40

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	6.269,40 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 1.663,19 €
jährlicher Reinertrag	= 4.606,21 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 1,90 % von 40.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– 760,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 3.846,21 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 1,90 % Liegenschaftszinssatz und RND = 30 Jahren Restnutzungsdauer	× 22,707
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 87.335,89 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 40.000,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 127.335,89 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 127.335,89 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 1.150,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 126.185,89 €
	rd. 126.000,00 €

5.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnfläche

Die Wohnflächenberechnung wurde auf Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen und Wohnflächenberechnung aus der städtischen Bauakte in einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit überschlägig ermittelt. Sie dient ausschließlich zum Zweck dieser Wertermittlung.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Wohnungseigentum ortsüblich marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne Wohnungseigentum Nr. 5, Bochumer Straße 129, 131, 45529 Hattingen

sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar genutzte Objekte unter Heranziehung des zum Wertermittlungstichtag gültigen Mietpreisspiegels für nicht preisgebundene Wohnungen im Stadtgebiet Hattingen (gültig seit 01.06.2023), differenziert nach Baujahr und Wohnungsgröße unter Berücksichtigung der Lage, Ausstattung und Beschaffenheit als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (vorrangig insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, tlw. auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dieser Wertermittlung werden die Bewirtschaftungskosten der Anlage 3 der ImmoWertV zugrunde gelegt, die auch für das Bestimmungsmodell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze herangezogen wurden.

BWK-Anteil Wohnungseigentum	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	Whg. = 420,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	Whg. 13,80 x 81 m ² = 1.117,80
Mietausfallwagnis	2 % v. 6.269,40 €	----	= 125,39
Summe			1.663,19 (rd. 26,53 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentum wird im Grundstücksmarktbericht 2024 für Wohnungseigentum im Weiterverkauf, (Baujahr 1950 – 1974) ein Mittelwert von 1,9 % (Standardabweichung: 1,5) angegeben. Für das Bewertungsobjekt wird unter Berücksichtigung der Lage, der Größe und Beschaffenheit der Wohnanlage, der Wohnungsausstattung sowie der Mietsituation (unvermietet) und der Lage am Immobilienmarkt der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz als objektartenspezifischer Liegenschaftszinssatz angesetzt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ abzüglich „tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag“ angesetzt. 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. Aufgrund des Modernisierungsgrads des Gebäudes und des Sondereigentums, der dem Grad einer laufenden Instandhaltung entspricht, wird die Restnutzungsdauer mit 30 Jahren angesetzt.

besonderer objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bestehen vom üblichen Zustand abweichende wertbeeinflussende Besonderheiten des Bewertungsobjekts, die in den vorläufigen Verfahrenswerten der Wertermittlungsansätze

bisher nicht berücksichtigt wurden, sind diese (wie bspw. eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblichen erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge) als „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ durch marktgerechte Zu- oder Abschläge in Ansatz zu bringen (vgl. § 8 ImmoWertV)¹⁶.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (das Gemeinschafts- und Sondereigentum betreffend)	anteilige Wertbeeinflussung insg.
• Abschlag für Abstandsflächen Baulast ¹⁷ (anteilig: -150,00 €)	-150,00 €
• Abschlag für Unterhaltungsbesonderheiten	-1.000,00 €
	<u>-1.150,00 €</u>

5.4 Vergleichswertermittlung auf Basis von Immobilienrichtwerten

5.4.1 Definition des Immobilienrichtwerts

Zum Stichtag 01.01.2024 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Ennepe-Ruhr- Kreises einen Immobilienrichtwert für die nächstgelegene Lage des Wohnungseigentums mit folgenden Merkmalen veröffentlicht:

Immobilienrichtwert	1.750 €/m ²
Immobilienrichtwertnummer	40501
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2024
Immobilienrichtwertkennung	zonal
Baujahr	1965
Wohnfläche (m ²)	65
Ausstattung	einfach
Modernisierungstyp	baujahrtypisch/nicht modernisiert
Anzahl der Einheiten (Anlage)	42 - 54
Anzahl der Einheiten (Gebäude)	6
Anzahl der Geschosse	3
Geschosslage	1. OG
Balkon	vorhanden
Aufzug	nicht vorhanden
Mietsituation	unvermietet

¹⁶ Grundlage für die Kostenschätzungen sind die in der Wertermittlungsliteratur anzuwendenden Bauteiltabellen zur Kostenermittlung von Reparatur- und Sanierungsaufwendungen. Es handelt sich um pauschale Kostenansätze (vgl. 6.2 [8]). Die Schätzungen sind nicht gleichzusetzen mit den im Falle einer Instandsetzungs- und Reparatur- oder Fertigstellungsmaßnahme anfallenden Kosten oder Aufwendungen für die Herstellung der Erschließungsanlagen. Es wird empfohlen konkrete Kostenvoranschläge vor durchzuführenden Erneuerungs-Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen einzuholen.

¹⁷ Abschlag 15% vom Bodenwert der betroffenen Fläche

5.4.2 Beschreibung des Bewertungsobjekts

Wertermittlungstichtag	22.10.2024
Baujahr	1970
Wohnfläche (m ²)	rd. 81 m ²
Ausstattung	mittel
Modernisierungstyp	baujahrtypisch
Anzahl der Einheiten (Anlage)	12
Anzahl der Einheiten (Gebäude)	6
Anzahl Geschosse	3
Geschosslage	2. OG
Balkon	vorhanden
Aufzug	nicht vorhanden
Mietsituation	unvermietet

5.4.3 Vergleichswertberechnung für das Bewertungsobjekt

Nachfolgend wird der Immobilienrichtwert an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des zu bewertenden Wohnungseigentums angepasst.

Durchschnittlicher Basiswert als Ausgangswert für weitere Anpassungen: 1.750 €/m²-Wohnfläche			
	Basiswert	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	22.10.2024	× 1,00
Wohnlage	mittel	einfach ¹⁸	× 0,92
Baujahr	1965	1970	× 1,02
Wohnfläche (m ²)	65	81	× 1,02
Gebäudestandard	einfach	mittel	× 1,06
Modernisierungstyp	baujahrestypisch	baujahrestypisch	× 1,00
Anzahl der Einheiten (Anlage)	42 - 54	12	× 1,03
Anzahl der Einheiten (Gebäude)	6	6	× 1,00
Geschosslage	1. OG	2. OG	× 1,00
Balkon	vorhanden	vorhanden	× 1,00
Tageslichtbad	vorhanden	vorhanden	× 1,00
Aufzug	nicht vorhanden	nicht vorhanden	× 1,00
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	× 1,00
angepasster Immobilienvergleichswert (€/m²)			= 1.828,81 €/m²

¹⁸ orientiert an dem Bodenrichtwertniveau und der Wohnlagenbeschreibung zur Immobilienrichtwertanpassung

Ermittlung des Vergleichswerts	
relativer Vergleichswert	= 1.828,81 €/m ²
Wohnfläche	× 81 m ²
vorläufiger Vergleichswert	= 148.133,61 €
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	± 0,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ¹⁹	- 1.150,00 €
Vergleichswert	= 146.983,61 € rd. 147.000,00 €

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 22.10.2024 rd. **147.000,00 €** ermittelt.

5.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.5.1 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungseigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich im Regelfall an den in die Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren. Hierzu stehen zonale Immobilienrichtwerte für die Vergleichswertermittlung von Wohnungseigentum sowie Vergleichsfaktoren (Gebädefaktoren) für Wohnungseigentum zur Verfügung. Der Verkehrswert wird deshalb aus den ermittelten Vergleichswerten abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (steuerliche Aspekte) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und nachhaltige Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend und zur Ergebniskontrolle angewendet.

5.5.2 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Ertragswert wurde mit **rd. 126.000 €**,
der Vergleichswert mit **rd. 147.000 €**
ermittelt.

¹⁹ wie im Ertragswertverfahren (vgl. 5.3.2)

5.5.3 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten²⁰.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Im vorliegenden Fall wird bezüglich der zu bewertenden Objektart dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) und dem Vergleichswert das Gewicht 1,00 (c) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form eines zonalen Immobilienrichtwerts einer angrenzenden Zone zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens wird diesem deshalb das Gewicht 0,40 (d) beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich vorrangig um ein Renditeobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 1,00 (b) = 1,00$

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 0,40 (d) = 0,40$

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[126.000 \text{ €} \times 1,00 + 147.000 \text{ €} \times 0,40] \div 1,40 = \text{rd. } \underline{\underline{132.000 \text{ €}}}$.

²⁰ vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV

5.5.4 Verkehrswert des Wohnungseigentums

Der unbelastete Verkehrswert für den 79,13/1.000 Miteigentumsanteil an dem bebauten Grundstück Bochumer Straße 129, 131, 45529 Hattingen, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss links nebst Kellerraum im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 5, eingetragen im

Wohnungseigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Baak	68	1	Baak	3	593	1.692 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 22.10.2024 mit rd.

132.000 €

in Worte: einhundertzweunddreißigtausend Euro

geschätzt.

Das vorliegende Gutachten ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Das Gutachten unterliegt dem Schutz des Urhebergesetzes (UrhG). Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe jedweder Art, auch auszugsweise, ist nur mit Zustimmung der Verfasserin und unter Angaben des Herkunftsvermerks gestattet.

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.a.) 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, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Foto Nr. 1 – Gebäudevorderansicht



Foto Nr. 2 – Gebäuderückansicht



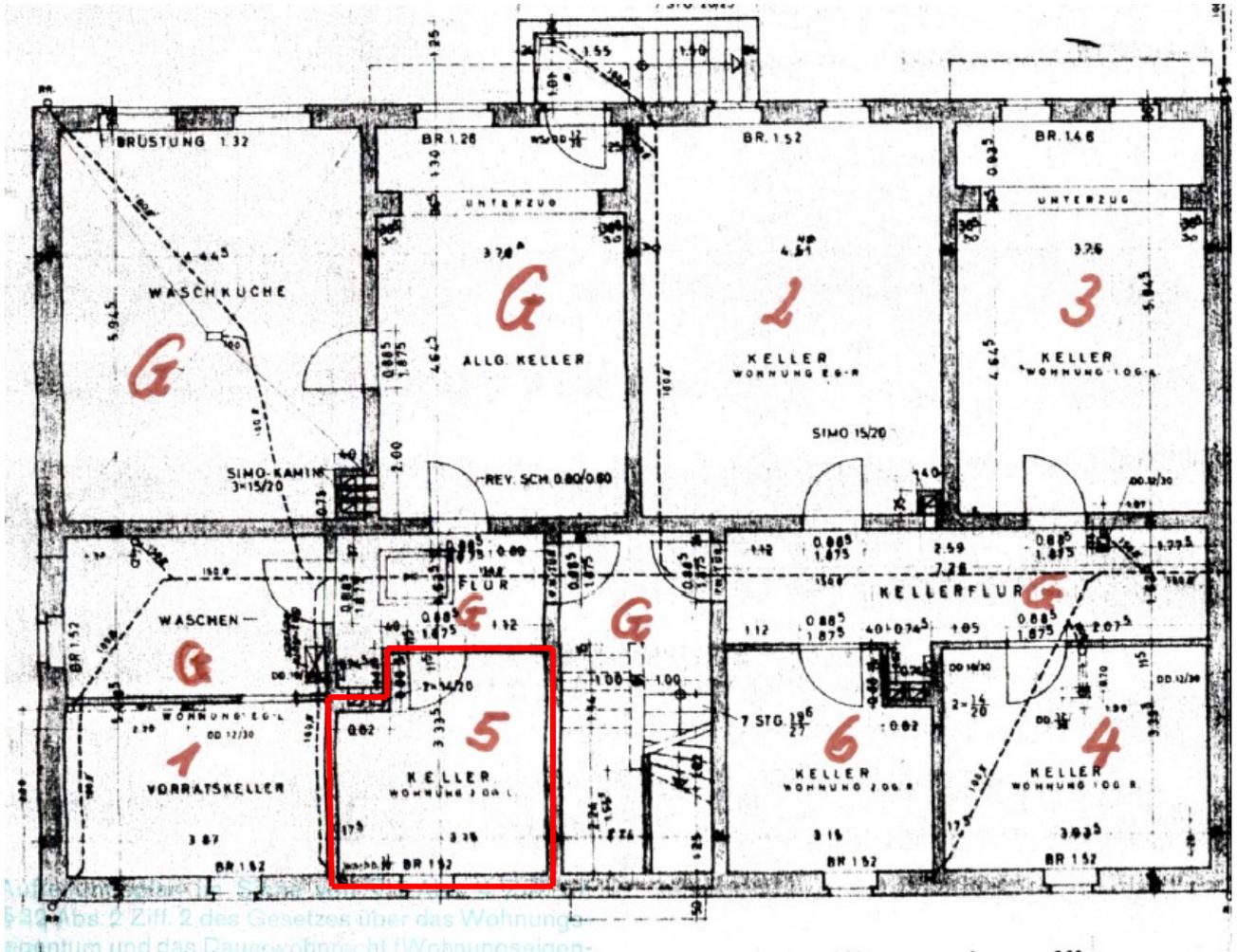
Foto Nr. 3 – Außenansicht Hauseingangsbereich



Foto Nr. 4 – Innenansicht Hauseingangsbereich/Treppenhaus

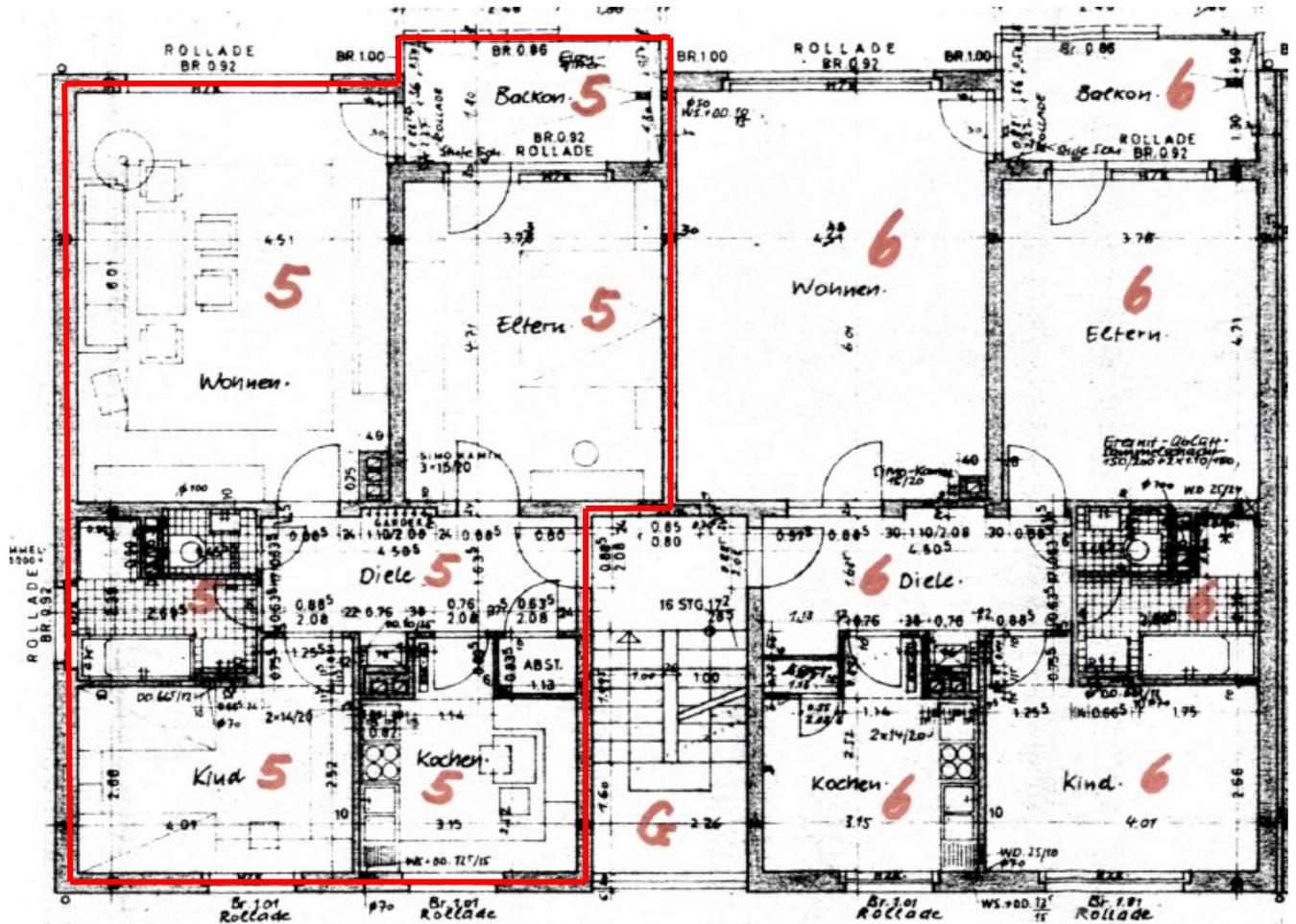


Grundriss Kellergeschoss mit Kennzeichnung des Kellerraums Nr. 5



Der Grundriss ist dem Teilungsplan entnommen. Die Abbildung ist nicht maßstabgerecht. Ggf. bestehen Abweichungen der tatsächlichen Raumaufteilungen zu der Darstellung im Plan. Der Grundriss dient lediglich zur Illustration in diesem Gutachten.

Grundriss 2. Obergeschoss mit Kennzeichnung des Wohnungseigentums Nr. 5



Der Grundriss ist dem Teilungsplan entnommen. Die Abbildung ist nicht maßstabgerecht. Ggf. bestehen Abweichungen der tatsächlichen Raumaufteilungen zu der Darstellung im Plan. Der Grundriss dient lediglich zur Illustration in diesem Gutachten.

Alle dem Gutachten beigegefügte Pläne wurden mir von dritter Seite übergeben bzw. von mir aus Stadt- oder Gemeindearchiven etc. zusammengetragen. Ich habe diese Pläne hinsichtlich der für die Wertermittlung erforderlichen Daten auf Plausibilität geprüft und, wenn erforderlich, Kontrollmessungen nur zur Erstellung der Wertermittlung vorgenommen. Aus diesen Gründen hatte ich nicht für den Fall, dass die beigegefügte Pläne nicht den derzeitigen Stand der örtlichen Baulichkeiten wiedergeben. Insbesondere hatte ich nicht für die legale Umsetzung der auf den Plänen dargestellten Baumaßnahmen oder für Maße, Angaben und Darstellungen, die von dritter Seite auf diesen Plänen eingetragen sind.