

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: 25.03.2022
Az.: 012 K 011/21

Internetversion des Gutachtens (gekürzte Fassung) über den Verkehrswert (Marktwert i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) im Zwangsversteigerungsverfahren nach § 74a ZVG

260/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit
sieben Mehrfamilienwohnhäusern
bebauten Grundstück **Haydnstraße 6-14, 16a, b, 45529 Hattingen**
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss nebst Kellerraum,
im Aufteilungsplan mit **Nr. 36** bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Baak	1512	1

Gemarkung	Flur	Flurstücke
Baak	2	435, 366, 528, 445

Lfd. Nr. 2/zu 1 nur für das Flurstück 435 – Wegerecht an
dem Grundstück Gemarkung Hattingen-Baak, Flur 2
Flurstücke 366, 528, eingetragen in den Wohnungsgrund-
büchern von Baak Blatt 1477 bis 1518 jeweils Abt. II Nr. 1



Der **unbelastete Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde
zum Stichtag 23.03.2022 ermittelt mit rd.

123.000 €.

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	6
2.4	Besonderheiten des Auftrags/Maßgaben der Auftraggeberin	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	9
3.3	Erschließung, Baugrund	9
3.4	Privatrechtliche Situation	10
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	11
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	11
3.5.2	Bauplanungsrecht	12
3.5.3	Bauordnungsrecht	12
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	12
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	12
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	13
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	13
4.2	Mehrfamilienhaus Haydnstraße 16 a	14
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	14
4.2.2	Nutzungseinheiten im Haus Haydnstraße 16a	14
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	15
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	15
4.2.5	Besondere Bauteile im gemeinschaftlichen Eigentum, Zustand des Gebäudes	16
4.3	Außenanlagen	16
4.4	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 36	16
4.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	16
4.4.2	Raumausstattung und Ausbauzustand des Wohnungseigentums	17
4.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	18
4.6	Beurteilung der Gesamtanlage	18
5	Ermittlung des Verkehrswerts	19
5.1	Grundsätze der Wertermittlung	19
5.2	Hinweis zur neuen ImmoWertV 21	20
5.3	Verfahrenswahl mit Begründung	20
5.4	Bodenwertermittlung	22
5.4.1	Beschreibung des Gesamtgrundstücks	22
5.4.2	Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks	23
5.4.3	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	23
5.5	Ertragswertermittlung	24

5.5.1	Ertragswertberechnung	24
5.5.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	25
5.6	Vergleichswertermittlung auf Basis von Immobilienrichtwerten	26
5.6.1	Definition des Immobilienrichtwerts.....	26
5.6.2	Beschreibung des Bewertungsobjekts	26
5.6.3	Vergleichswertberechnung für das Bewertungsobjekt	27
5.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	28
5.7.1	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	28
5.7.2	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	28
5.7.3	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	28
5.7.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)	29
5.7.5	Ermittlung des unbelasteten Verkehrswerts	29
5.7.6	Verkehrswert des Wohnungseigentums.....	30

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 bestehend aus dem 260/10.000 Miteigentumsanteil an dem sieben Mehrfamilienwohnhäusern bebauten Grundstück Haydnstraße 6-14, 16a, b, 45529 Hattingen, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 36 bezeichnet
Wertermittlungstichtag	23.03.2022
Ortstermin	23.03.2022
Grundbuchbezeichnung	Wohnungsgrundbuch von Baak, Blatt 1512, lfd. Nr. 1
Katasterangaben	Gemarkung Baak, Flur 2, Flurstücke 435, 366, 528, 445
Begünstigendes Wegerecht	Lfd. Nr. 2/zu 1 nur für das Flurstück 435: Wegerecht an dem Grundstück Gemarkung Hattingen-Baak, Flur 2, Flurstücke 366, 528, eingetragen in den Wohnungsgrundbüchern von Baak Blatt 1477 bis 1518 jeweils Abt. II Nr. 1
Grundstücksgröße	6.580 m ²
Art des Gebäudes	Mehrfamilienhaus
Art des Bewertungsobjekts	Wohnungseigentum
Baujahr (gem. Bauakte)	1972
Anzahl der Sondereigentume (gemäß Teilungserklärung)	42
anrechenbare Wohnfläche des Bewertungsobjekts	rd. 75 m ²
Räumlichkeiten der Wohnung	3 Räume, Bad/WC, Küche, Gäste-WC, Flur, AB, Loggia
anteiliger Bodenwert des Wohnungseigentums	rd. 39.800 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	rd. 119.500 €
Vorläufiger Vergleichswert des Wohnungseigentums	rd. 127.400 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- rd. 500 €
Verkehrswert des Wohnungseigentums	rd. 123.000 €
Wert pro m ² Wohnfläche	rd. 1.640 €/m ²

Der unbelastete **Verkehrswert**
des **Wohnungseigentums Nr. 36**
Haydnstraße 16a, 45529 Hattingen

wurde zum Stichtag 23.03.2022
ermittelt mit rd.

123.000 €
in Worten: einhundertdreißigtausend Euro

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

- Art des Bewertungsobjekts: Wohnungseigentum¹ in einem Mehrfamilienhaus mit insgesamt 6 Wohneinheiten in einer Mehrfamilienwohnanlage mit insgesamt 7 Häusern und 42 Wohneinheiten.
- Objektadresse: Haydnstraße 16a, 45529 Hattingen
- Grundbuchangaben:
- Wohnungsgrundbuch von Wattenscheid
 - Blatt 1512
 - lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses
 - 260/10.000 Miteigentumsanteil
 - Gemarkung Baak
 - Flur 2
 - Flurstücke 435, 366, 528, 445
 - Hof- und Gebäudefläche
 - Grundstücksgröße: 6.580 m²
 - verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 36 bezeichnet
- Herschvermerk:
- lfd. Nr. 2/zu 1 nur für das Flurstück 435:
 - Wegerecht an dem Grundstück
 - Gemarkung Hattingen-Baak
 - Flur 2
 - Flurstücke 366, 528
 - eingetragen in den Wohnungsgrundbüchern von Baak, Blatt 1477 bis 1518 jeweils Abt. II Nr. 1

2.2 Angaben zur Auftraggeberin

- Auftraggeberin: Amtsgericht Hattingen
Bahnhofstraße 9
45525 Hattingen
- Auftrag vom 13.01.2022
(Datum des Schreibens)

¹ Wohnungseigentum ist auf der gesetzlichen Grundlage im § 1 (2) WEG (Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht – Wohnungseigentumsgesetz) definiert als das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum zu dem es gehört.

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	zum Zwecke der Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren i. S. d. § 74a ZVG
Wertermittlungstichtag:	23.03.2022
Qualitätstichtag ² :	gleich dem Wertermittlungstichtag
Datum der Ortsbesichtigung:	23.03.2022
Teilnehmer am Ortstermin:	der Schuldner, Vertreter der Hausverwaltung und die Sachverständigen nebst Mitarbeiter
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Von der Auftraggeberin wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt: • beglaubigter Grundbuchauszug Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Ennepe-Ruhr-Kreises vom 24.03.2022 im Maßstab 1 : 1000 • Auszug aus dem Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht des Ennepe-Ruhr-Kreises vom 24.03.2022 • Auskunft zur gesetzlichen Wohnungsbindung vom Fachbereich Soziales und Wohnen der Stadt Hattingen vom 31.01.2022 • Anliegerbescheinigung der Stadt Hattingen vom 27.01.2022 • Kopie der Teilungserklärung vom 05.12.2000, UR.-Nr. 246/2000 und Nachtrag vom 25.01.2001, UR.-Nr. 24/2001 des Notars Franz-Josef Hendriks, Hattingen • Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung von der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie, in NRW vom 01.02.2022 • Kopie des verbrauchsorientierten Energieausweises, gültig bis 05.12.2028 • Kopie der Jahresabrechnung 2020 • Kopie des Wirtschaftsplans 2021 • Beschlussammlungen/Protokolle der Eigentümergemeinschaft vom 13.10.2020 und 05.10.2021 • behördliche Auskünfte (Bodenrichtwertkarte und

² Gemäß § 2 Abs. 5 ImmoWertV 21 ist der Qualitätstichtag der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Grundstücksmarktbericht 2022 des Ennepe-Ruhr-Kreises und örtlicher Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen im Stadtgebiet Hattingen, gültig seit 01.06.2021)

2.4 Besonderheiten des Auftrags/Maßgaben der Auftraggeberin

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 Erbschaftswert gemäß §§ 50, 51, 52 ZVG berücksichtigt.

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 in einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit ermittelt. Die Ergebnisse dienen ausschließlich dem Zweck 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. 55.616 Einwohnern³
- im Regierungsbezirk Arnsberg
- Stadtgliederung: 11 Stadtteile
- Winz-Baak: ca. 7.919 Einwohner

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.

³ Quelle: offizielle Internetseite der Stadt Hattingen; Stand: 31. Dezember 2021

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 Verfügung:⁵

Kaufkraftkennziffer: 103,3

Umsatzkennziffer: 82,9

Die Arbeitslosenquote von rd. 5,9 % liegt unterhalb des Landesdurchschnitts NRW (6,8 %)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)

nächste Flughäfen:

Dortmundca. 43 km

Düsseldorfca. 41 km

nächstgelegenen Autobahnanschlüssen:

A 44 – Anschlussstelle Essen-Kupferdreh (39), ca. 13 km entfernt

Bundes/Landstraßen im Stadtgebiet:

Landstraße 651

Bahnhof:

S-Bahnhof: Hattingen-Mitte, ca. 3 km entfernt

⁴ Quelle: offizielle Internetseite der Stadt Hattingen

⁵ Stand: 2014 – Statistische Daten der Stadt Hattingen

⁶ Quelle: Bundesagentur für Arbeit: Berichtsmonat 02/2022

⁷ Wegweiser Kommune: Absolute Bevölkerungsentwicklung 2009 bis 2030 für Hattingen

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Das Bewertungsobjekt liegt ca. 3 km nordwestlich vom Hattinger Zentrum entfernt im Ortsteil Winz-Baak. Nahversorgungsmöglichkeiten und Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs sind fußläufig erreichbar. Einrichtungen des Gemeinbedarfs, ärztliche Versorgungsmöglichkeiten und ein Krankenhaus sind im Stadtzentrum von Hattingen vorhanden.

Das Bewertungsobjekt weist folgende Lagemerkmale auf:

- innerstädtisches Wohngebiet mit aufgelockerter Bebauung
- Überwiegend Geschosswohnungsbau sowie Ein- und Zweifamilienhäuser in näherer Umgebungslage

Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage⁸.

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

- Wohnhäuser mit ortsteiltypischer Bebauung unterschiedlicher Baujahre
- Überwiegend mehrgeschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

keine

Topografie:

eben

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

- Straßenfront: ca. 125 m
- mittlere Tiefe: ca. 75 m

Grundstücksgröße:

Flurstücke 435, 366, 528, 445, Größe: 6.580 m²

Grundstückszuschnitt: unregelmäßig

3.3 Erschließung, Baugrund

Straßenart:

fertige Ortsstraße

Straßenausbau:

- voll ausgebaut
- Fahrbahn aus Bitumen
- Gehwege beidseitig vorhanden
- Straßenbeleuchtung vorhanden
- Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum

⁸ vgl. Hattinger Mietspiegel und Lageeinstufung im Grundstücksmarktbericht 2022 des Ennepe-Ruhr-Kreises

	vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	• elektrischer Strom • Wasser • Kanalanschluss • Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine
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 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Baak, Blatt 1512 folgende Eintragungen, die nachrichtlich genannt werden: Lfd. Nr. 1 der Eintragungen – lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke Grunddienstbarkeit – Wegerecht – für den jeweiligen Eigentümer des eingetragenen Grundstücks mit Eintragung vom 11.10.1972 Zwangsversteigerungsvermerk mit Eintragung vom 16.11.2021
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.
Wohnungsbindung:	Nach schriftlicher Auskunft vom Fachbereich Soziales und Wohnen der Stadt Hattingen unterliegt das Be-

wertungsobjekt 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).

Altlasten:

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

Bergbauliche Verhältnisse:

Nach schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg in NRW vom 01.02.2022 liegt das angefragte Grundstück über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Verlorener Sohn“ und über dem auf Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Linden“.

Gemäß vorliegender Auskunft sind im Bereich des Grundstücks die Einwirkungen des bis in die 1920er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus abgeklungen.

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. Ggf. sind Hinweise im Rahmen einer Neubebauung zu beachten.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Nach schriftlicher Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Hattingen besteht für das Bewertungsgrundstück eine Abstandsflächenbaulast. Diese ist eingetragen zugunsten des Flurstücks 435 (Haydnstraße 16a + b). Auf den Flurstücken 366 und 528 ist eine befahrbare Wegefläche freizuhalten.

Zusätzlich ist die Baulast über ein Wegerecht abgesichert. Der Wertvorteil der gesicherten Erschließung ist bereits in der Einstufung als baureifes Land enthalten.

Denkmalschutz:

Das Bewertungsobjekt ist nicht als denkmalgeschütztes Gebäude in der Denkmalliste der Stadt Bochum eingetragen.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16 „Oberwinzerfeld“ mit Rechtskraft vom 28.08.1967 und folgenden Festsetzungen: WR, III (max), GRZ 0,3, GFZ 0,9, offene Bauweise. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplans.

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die städtische Bauakte wurde eingesehen. Gemäß Baugenehmigung vom 25.11.1969 wurde die Errichtung von 2 Mehrfamilienhäusern (Haydnstr. 16a + b) genehmigt. Die Baumaßnahme wurde mit Schlussabnahmeschein vom 04.06.1973 abgenommen. Die Bezugsfertigkeit ist gemäß Aktennotiz bereits Anfang 1972 gewesen. Wegen diverser Auflagen hat sich die Ausstellung des Schlussabnahmescheins verzögert.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung auf Grundlage des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15.03.1951 wurde am 04.01.2001 erteilt. Auf der Grundlage der Teilungserklärung vom 05.12.2000, UR.-Nr. 246/2000 und dem Nachtrag vom 25.01.2001, UR.-Nr. 24/2001 wurde an dem mit mehreren Mehrfamilienwohnhäusern bebauten Grundstück Wohnungseigentum begründet.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

Beitrags- und Abgabenzustand:

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und abgabefrei⁹.

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.

⁹ Nach dem Kommunalabgabengesetz (§ 8 KAG NRW) können im Falle von Erneuerungs- und Verbesserungsmaßnahmen Beiträge von der Gemeinde erhoben werden.

3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Mehrfamilienwohnhaus Haydnstraße 16a wird über eine private Wegefläche erschlossen. Das Bewertungsobjekt befindet sich im 2. Obergeschoss rechts. Das zu bewertende Wohnungseigentum wird eigengenutzt.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung 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.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung war das zu bewertende Wohnungseigentum zugänglich. Zudem wurden der Hausflur sowie die Außenanlagen besichtigt.

4.2 Mehrfamilienhaus Haydnstraße 16 a

Das nachfolgend beschriebene Mehrfamilienwohnhaus ist Bestandteil einer Wohnungseigentumsanlage bestehend aus sieben Mehrfamilienwohnhäusern mit insgesamt 42 Wohneinheiten. Es wird nur das Mehrfamilienwohnhaus beschrieben, in dem sich das zu bewertende Wohnungseigentum befindet. Für die baugleichen Häuser der Wohnungseigentumsanlage wird ein gleicher Ausbau- und Ausstattungszustand unterstellt wie für das besichtigte Gebäude. 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:

- Mehrfamilienhaus
- dreigeschossig
- nicht ausgebauter Spitzboden
- voll unterkellert
- Satteldach

Baujahr:

1972 (Jahr der Bezugsfertigkeit gemäß Bauakte)

Energieeffizienz¹⁰:

Es lag eine Kopie des verbrauchsorientierten Energieausweises vom 05.12.2018 mit einer Gültigkeitsdauer bis zum 05.12.2028 vor. Der Energieverbrauchs-kennwert ist mit 135 kWh (m²a) angegeben.

Außenansicht:

Putzfassade mit erneuertem Anstrich

4.2.2 Nutzungseinheiten im Haus Haydnstraße 16a

(gemäß Aufteilungsplan)

Kellergeschoss:

Kellerräume (im Aufteilungsplan mit Nr. 31 – 36 bezeichnet), 3 Kellerräume, Waschküche, Heizungskeller, Flur

¹⁰ 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.

Erd- bis 2. Obergeschoss:

je Geschoss: 2 Wohnungen (im Aufteilungsplan mit Nr. 31 – 36 bezeichnet)

Dachgeschoss:

nicht ausgebauter Spitzboden

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Umfassungs- und Innenwände:	je nach Geschoss und statischem Erfordernis in unterschiedlichen Dicken entsprechend der Baujahresklasse ausgeführt
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	• Massivkonstruktion mit geschlossenen Trittstufen und Terrazzobelag • Stahlgeländer mit Mipolam-Handlauf
Hauseingang(sbereich)/Treppenhaus:	• Eingangstür: kunststoffbeschichtete Metalltür mit Lichtausschnitt und Eingangsüberdachung; Klingel-, Gegensprech- und Briefkastenanlage • Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Dreh-/Kippbeschläge
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzkonstruktion <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> • Dachziegel • Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zink

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	• wohnungstypische Ausstattung mit einem Lichtauslass je Raum und ein- bis zwei Steckdosen • Klingel-/Gegensprech- und Türöffneranlage

Heizung: Öl-Zentralheizung
 Lüftung: herkömmliche Fensterlüftung
 Warmwasserversorgung: über elektrische Durchlauferhitzer

4.2.5 Besondere Bauteile im gemeinschaftlichen Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: Eingangsüberdachung, Loggien
 Besonnung und Belichtung: normale Fensterbelichtung
 Baumängel und Bauschäden/
 Unterhaltungsbesonderheiten: Im Rahmen der Inaugenscheinnahme beim Ortsbe-
 sichtigungstermin waren bis auf gebrauchsmäßige
 Abnutzungen keine wesentlichen Unterhaltungsrück-
 stände erkennbar.
 Allgemeinbeurteilung: Das Gebäude macht einen normal unterhaltenen
 und gepflegten Eindruck.

4.3 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Hof- und Wegeflächen mit Betonsteinpflaster befestigt
- Grünanlage mit Rasen, Aufwuchs und Baumbestand
- Einfriedung (Mauern, Zäune, Hecke, Sträucher)

4.4 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 36

4.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im
 Gebäude: Das Wohnungseigentum Nr. 36 liegt im 2. Oberge-
 schoss rechts.

Wohnfläche: Die Wohnfläche wurde auf Grundlage der bautech-
 nischen Unterlagen rechnerisch überprüft und mit rd.
 75 m² ermittelt. Die Richtigkeit der Planmaße wird
 unterstellt. Die Wohnflächenermittlung wurde über-
 schlägig in einer für die Wertermittlung hinreichen-
 den Genauigkeit abgeleitet. Die Wohnflächenan-
 gabe ist ausschließlich für die Wertermittlung ver-
 wendbar.

Raumaufteilung/Orientierung: Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:

Diele	rd. 11,75 m ²	innenliegend
Wohnen	rd. 19,71 m ²	hinten

Küche	rd. 7,72 m ²	hinten
Kind	rd. 9,81 m ²	vorne
Eltern	rd. 14,08 m ²	vorne
Bad/WC	rd. 5,36 m ²	innenliegend
Flur	rd. 2,13 m ²	innenliegend
Gäste-WC	rd. 1,77 m ²	innenliegend
AB	rd. 1,00 m ²	innenliegend
Loggia ¹¹	rd. 1,42 m ²	hinten
gesamt	rd. 74,74 m ²	rd. 75 m ²

4.4.2 Raumausstattung und Ausbauzustand des Wohnungseigentums

Bodenbeläge:	- Estrich mit Laminat und Fliesen - Sanitärräume: Fliesenbelag
Wandbekleidungen:	- Putz mit Tapete und/oder Anstrich - Bad: gefliest - Küchenzeile: Fliesenspiegel an Objektwand
Deckenbekleidungen:	Glattputz mit Tapete und/oder Anstrich
Fenster:	Kunststofffenster mit doppelglasiger Wärmeschutzverglasung, Dreh-/Kippbeschläge
Türen:	<u>Wohnungseingangstür und Innentüren:</u> glatte Türblätter mit Holzzargen und Drückern und Beschlägen in durchschnittlicher Ausstattung; tlw. mit Glaseinsatz
sanitäre Installation:	- Wasser- und Abwasserinstallation unter Putz - innenliegendes Bad mit Einbauwanne, Waschbecken, WC-Topf mit Kunststoffspülkasten; elektrische Lüftung - innenliegendes Gäste-WC mit Spülbecken, Stand-WC mit Kunststoffspülkasten; Schachtlüftung
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	funktionale Grundrissgestaltung
Belichtung:	normale Fensterbelichtung
Zustand des Sondereigentums:	Die Wohnung macht überwiegend einen normal instandgehaltenen Eindruck.

¹¹ anteilige Anrechnung: 25 %

Folgende Schäden/Mängel sind allerdings noch zu beseitigen:

- im Bad ist im Deckenbereich Schimmel zu entfernen und malermäßig aufzuarbeiten
- im Schlaf- und Kinderzimmer sind Decken- und Wandflächen in Folge von Feuchtigkeitseinwirkungen malermäßig aufzuarbeiten
- im Bad ist im Wannenbereich ein Loch in Folge eines Wasserschadens zu schließen, zu verputzen und zu fliesen

4.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	Dem zu bewertenden Sondereigentum ist kein Sondernutzungsrecht zugeordnet.
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine bekannt
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: keine bekannt
Instandhaltungsrücklage:	Gemäß schriftlicher Auskunft der WEG-Verwaltung beträgt die gemeinschaftliche Rücklage für die Häuser Haydnstraße 16a + b zum Stand 31.12.2020: rd. 95.000 €.
Hausgeld ¹² :	Gemäß Wirtschaftsplan 2021 beträgt das Hausgeld für das Bewertungsobjekt monatlich 307,00 €.

4.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage macht insgesamt einen baujahresentsprechenden und normal unterhaltenen Eindruck. Gemäß Aufteilungsplan weist das Bewertungsobjekt für Eigennutzungs- und Vermietungszwecke normale Nutzungsmöglichkeiten auf. Aufgrund der normalen Lage wird die Marktgängigkeit als durchschnittlich 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.

Auf dem Teilmarkt für „Wohnungseigentum“ wurde im Auswertungszeitraum 2021 ein Anstieg der Kauffälle um 4 % im Vergleich zum Vorjahr registriert. Für das Stadtgebiet Hattingen lagen die Kaufpreise für weiterverkaufte Wohnungseigentume über 5 % höher als der Durchschnittspreis für Wohnungseigentum im Ennepe-Ruhr-Kreis.

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 260/10.000 Miteigentumsanteil an dem bebauten Grundstück Haydnstraße 16a, 45529 Hattingen, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 36 bezeichnet, zum Wertermittlungstichtag 23.03.2022 ermittelt:

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Baak	1512	1	Baak	2	435, 366, 528, 445	6.580 m ²
lfd. Nr. 2/zu 1 nur für das Flurstück 435 – Wegerecht an dem Grundstück Gemarkung Hattingen-Baak, Flur 2 Flurstücke 366, 528, eingetragen in den Wohnungsgrundbüchern von Baak Blatt 1477 bis 1518 jeweils Abt. II Nr. 1						

5.1 Grundsätze der Wertermittlung

Der Wertermittlung wurden das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Vorschriften der „Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken“ (Immobilienerwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) zugrunde gelegt. Die Verkehrswertermittlung bezieht sich auf das Bewertungsgrundstück einschließlich ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs.

Nach § 2 (2) ImmoWertV 21 bestimmen sich die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets.

Nach § 2 (4) ImmoWertV 21 ist der Wertermittlungstichtag der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist (§2 (5) ImmoWertV 21).

5.2 Hinweis zur neuen ImmoWertV 21

Mit Inkrafttreten der neuen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) ab dem 01.01.2022 wurde die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 abgelöst. Es gibt nur wenige materielle Unterschiede zwischen beiden Verordnungen.

Bei der Erstellung von Verkehrswertgutachten ab dem 01.01.2022 ist unabhängig vom Wertermittlungstichtag die neue Verordnung anzuwenden (vgl. § 53 ImmoWertV 2021).

Wurden die für die Wertermittlung erforderlichen Daten noch nicht nach den Vorgaben der ImmoWertV 2021 abgeleitet, ist bei der Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung hiervon abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

Dies könnte in folgenden Fällen notwendig sein:

- der Wertermittlungstichtag liegt vor dem Inkrafttreten der ImmoWertV 2021
- der Wertermittlungstichtag liegt nach dem Inkrafttreten der neuen Verordnung; die erforderlichen Daten wurden noch nicht nach der neuen Verordnung abgeleitet oder liegen noch nicht vor

In beiden Fällen verlangt der Grundsatz der Modellkonformität, dass die Maßstäbe und Vorgaben, die der Ermittlung der verwendeten Daten zugrunde lagen, auch bei der Wertermittlung beachtet werden. Von der neuen ImmoWertV ist abzuweichen, sofern dies zur Wahrung der Modellkonformität erforderlich ist.

Im vorliegenden Fall werden die Modellansätze und Vorschriften, welche zum Bewertungstichtag anzuwenden waren bei der Wertermittlung zugrunde gelegt.

Die angewandten Verfahren werden objektbezogen unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles ausgewählt.

5.3 Verfahrenswahl mit Begründung

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, Grundstücksteilen und Erbbaurechten einschließlich seiner Bestandteile sieht die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 21) drei Verfahren vor¹³:

- 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.

¹³ § 7 ImmoWertV 21

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 21). 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 21).

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 nach dem Ertragswertverfahren als auch nach dem 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.

5.4 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 ermitteln¹⁴.

Die Bodenwertermittlung kann auch auf Basis geeigneter Bodenrichtwerte erfolgen, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen¹⁵.

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

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Gemeinde	Hattingen
Bodenrichtwertnummer	405010
Bodenrichtwert	270 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2022
Bodenrichtwertkennung	zonal
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	ebfrei nach BauGB und kanalanschlussbeitragsfrei KAG
Nutzungsart	WA
Geschosszahl	II - IV
GFZ	1,0

5.4.1 Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	23.03.2022
Entwicklungszustand	baureifes Land
Nutzungsart	W
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	ebfrei nach BauGB
Geschosszahl	3
Grundstücksfläche	6.580 m²

¹⁴ § 14 (1) ImmoWertV 21

¹⁵ § 14 (2) ImmoWertV 21

5.4.2 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 23.03.2022 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand				
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)			=	270,00 €/m ²
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	23.03.2022	x 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	x 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	
Art der Nutzung	W	W	x 1,00	
Vollgeschosse	II - IV	III	x 1,00	
GFZ	1,0	0,6	x 0,86	16
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	232,20 €/m ²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer Bodenwert		=	232,20 €/m ²
Fläche		x	6.580 m ²
Bodenwert (Gesamt)		=	1.527.876 € <u>rd. 1.530.000 €</u>

Der **Bodenwert** des Gesamtgrundstücks beträgt zum Wertermittlungstichtag 23.03.2022 insgesamt rd. 1.530.000,00 €.

5.4.3 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugehörigen 260/10.000 Miteigentumsanteil (ME) ermittelt.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	1.530.000,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	x 260/10.000
anteiliger Bodenwert	= 39.780,00 €
	<u>rd. 39.800,00 €</u>

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 23.03.2022 rd. 39.800,00 €.

¹⁶ Umrechnungskoeffizienten Geschossflächenzahl gemäß Grundstücksmarktbericht 2022 des Ennepe-Ruhr-Kreises

5.5 Ertragswertermittlung

5.5.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage		(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	WEG Nr. 36, 2. OG	75,00	6,30	472,50	5.670,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt.

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	5.670,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 1.401,40 €
jährlicher Reinertrag	= 4.268,60 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)	
2 % von 39.800,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	– 796,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 3.472,60 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 2 % Liegenschaftszinssatz und n = 31 Jahren Restnutzungsdauer	× 22,938
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 79.654,50 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 39.800,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 119.454,49 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 0,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 119.454,49 €
	rd. 119.500,00 €

5.5.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnfläche

Die Wohnflächenberechnung wurde auf Grundlage der Bauzeichnungen in einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit 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 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 01.06.2021), 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 AGVGA/NRW 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. = 373,00
Instandhaltungskosten	----	12,20	Whg. 12,20 x 75 m ² = 915,00
Mietausfallwagnis	2 % v. 5.670,00 €	----	= 113,40
Summe			1.401,40 (rd. 24,72 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentum wird im Grundstücksmarktbericht 2022 für Wohnungseigentum im Weiterverkauf, vermietet (Baujahr 1950 – 1974) in einer Spanne von 1,5 % - 4,2 % und einem Mittelwert von 2,8 % (Standardabweichung: 1,2) angegeben. Für das Bewertungsobjekt wird unter Berücksichtigung der Lage, der Beschaffenheit der Anlage sowie der Mietsituation (unvermietet) ein Liegenschaftszinssatz von 2 % als angemessen 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 Werter-

mittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus 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 wirtschaftliche Restnutzungsdauer mit 31 Jahren angesetzt.

5.6 Vergleichswertermittlung auf Basis von Immobilienrichtwerten

5.6.1 Definition des Immobilienrichtwerts

Zum Stichtag 01.01.2022 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Ennepe-Ruhr-Kreises einen Immobilienrichtwert für die Lage des Wohnungseigentums mit folgenden Merkmalen veröffentlicht:

Immobilienrichtwert	1.700 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2022
Immobilienrichtwertkennung	zonal
Baujahr	1965
Wohnfläche (m ²)	65
Ausstattung	einfach
Modernisierungstyp	baujahrestypisch
Anzahl der Einheiten (Anlage)	42 - 54
Anzahl der Einheiten (Gebäude)	6
Geschosslage	1. OG
Balkon	vorhanden
Mietsituation	unvermietet

5.6.2 Beschreibung des Bewertungsobjekts

Wertermittlungsstichtag	23.03.2022
Baujahr	1972
Wohnfläche (m ²)	rd. 75 m ²
Ausstattung	einfach
Modernisierungstyp	baujahrestypisch
Anzahl der Einheiten (Anlage)	42
Anzahl der Einheiten (Gebäude)	6
Geschosslage	2. OG
Balkon	vorhanden
Mietsituation	unvermietet

5.6.3 Vergleichswertberechnung für das Bewertungsobjekt

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

Durchschnittlicher Basiswert als Ausgangswert für weitere Anpassungen: 1.700 €/m²-Wohnfläche			
	Basiswert	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2022	23.03.2022	× 1,00
Wohnlage	mittel	mittel	× 1,00
Baujahr	1965	1972	× 1,00
Wohnfläche (m²)	65	75	× 1,03
Ausstattung	einfach	einfach	× 1,00
Modernisierungstyp	baujahrestypisch	baujahrestypisch	× 1,00
Anzahl der Einheiten (Anlage)	42 - 54	42	× 1,00
Anzahl der Einheiten (Gebäude)	6	6	× 1,00
Geschosslage	1. OG	2. OG	× 1,00
Tageslichtbad	vorhanden	nicht vorhanden	× 0,97
Balkon	vorhanden	vorhanden	× 1,00
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	× 1,00
angepasster Immobilienvergleichswert (€/m²)			= 1.698,47 €/m²

Ermittlung des Vergleichswerts	
relativer Vergleichswert	= 1.698,47 €/m²
Wohnfläche	× 75 m²
vorläufiger Vergleichswert	= 127.385,25 € rd. 127.400,00 €

Der vorläufige **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 23.03.2022 rd. **127.400,00 €** ermittelt.

5.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.7.1 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum 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 zur Verfügung. Der Verkehrswert wird deshalb aus dem ermittelten Vergleichswert 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 angewendet.

5.7.2 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der vorläufige Vergleichswert wurde mit **rd. 127.400 €**,
der vorläufige Ertragswert mit **rd. 119.500 €**
ermittelt.

5.7.3 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21.

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 zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens wird diesem deshalb das Gewicht 1,00 (d) beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich 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** $1,00(c) \times 1,00 (d) = 1,00$

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[119.500 \text{ €} \times 1,00 + 127.400 \text{ €} \times 1,00] \div 2,00 = \text{rd. } \underline{\underline{123.500 \text{ €}}}$.

5.7.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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 Abs. 3 ImmoWertV 21). Im vorliegenden Fall werden folgende objektspezifische Besonderheiten berücksichtigt:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Abschlag für geringe Unterhaltungsbesonderheiten	-500,00 €

5.7.5 Ermittlung des unbelasteten Verkehrswerts

vorläufig ermittelter Ausgangswert für das Wohnungseigentum Nr. 11	123.500,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 500,00 €
	<u><u>123.000,00 €</u></u>

5.7.6 Verkehrswert des Wohnungseigentums

Der unbelastete Verkehrswert für den 260/10.000 Miteigentumsanteil an dem bebauten Grundstück Haydnstraße 16a, 45529 Hattingen, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 36 bezeichnet, eingetragen im

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Baak	1512	1	Baak	2	435, 366, 528, 445	6.580 m ²
lfd. Nr. 2/zu 1 nur für das Flurstück 435 – Wegerecht an dem Grundstück Gemarkung Hattingen-Baak, Flur 2 Flurstücke 366, 528, eingetragen in den Wohnungsgrundbüchern von Baak Blatt 1477 bis 1518 jeweils Abt. II Nr. 1						

wird zum Wertermittlungstichtag 23.03.2022 mit rd.

123.000 €

in Worten: einhundertdreißigtausend 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 Dritten ausdrücklich untersagt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Foto Nr. 1 – Straßenansicht der Gesamtanlage



Foto Nr. 2 – Gebäuderückansicht



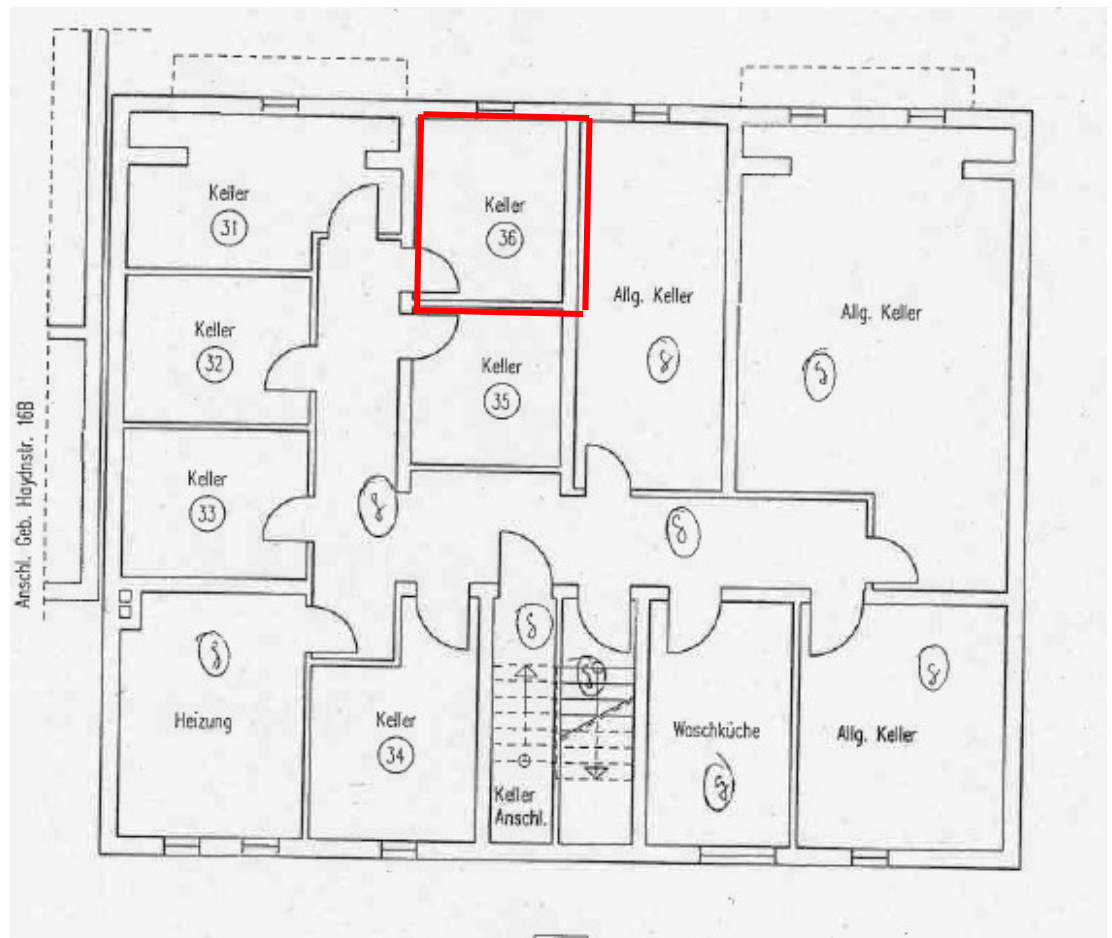
Foto Nr. 3 – Gebäuderückansicht mit Kennzeichnung des WEG Nr. 36



Foto Nr. 4 – Außenansicht Hauseingangsbereich

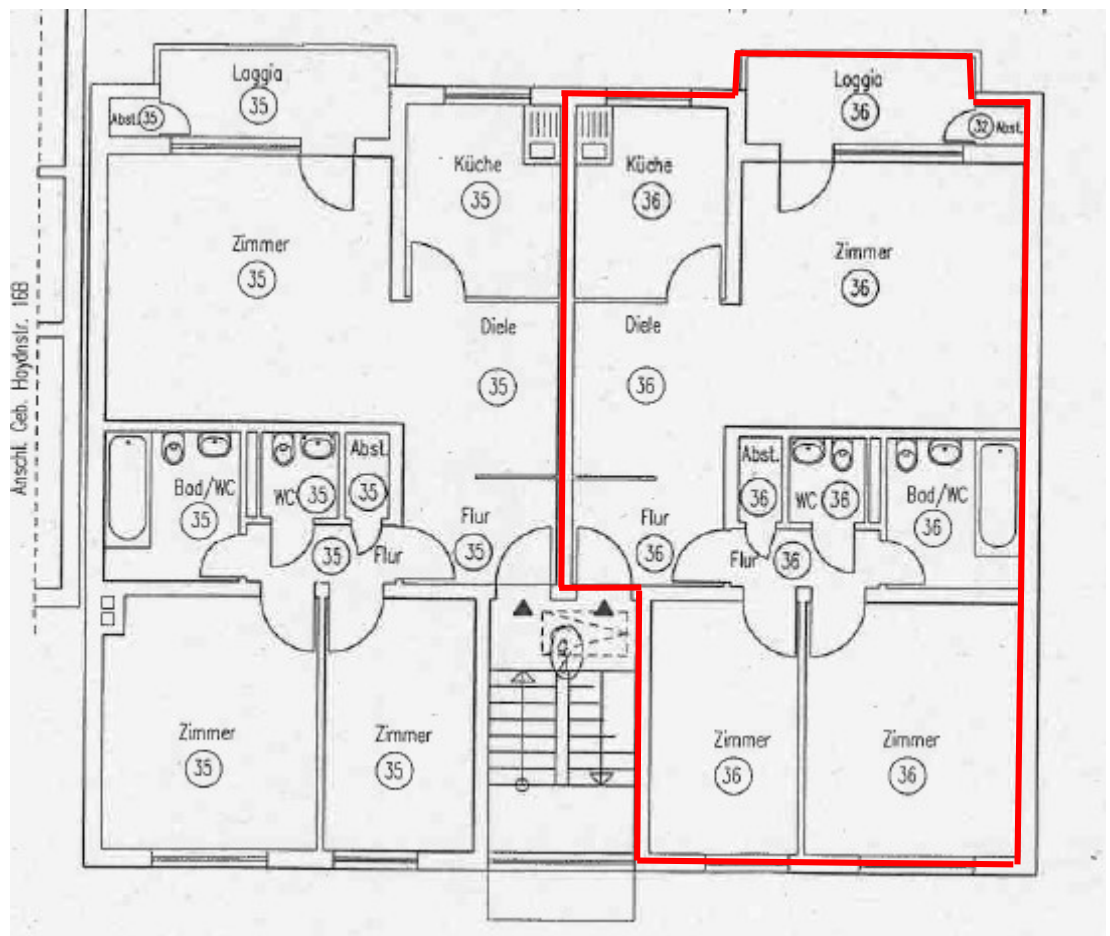


Grundriss Kellergeschoss mit Kennzeichnung des Kellerraumes Nr. 36



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. 36



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 beigelegten 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 beigelegten 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.