

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: 21.02.2025

Az.: 012 K 006/24

Internetversion des Gutachtens

(gekürzte Fassung)

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

635/10.000 Anteil an dem mit einem **Mehrfamilien Doppelwohnhaus**
bebauten Grundstück **Schulstraße 52, 54, 45525 Hattingen**,
verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung**
im **Erdgeschoss rechts nebst Kellerraum**
im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 2**, eingetragen im

Wohnungseigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Hattingen</i>	<i>5004</i>	<i>1</i>

Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Hattingen</i>	<i>19</i>	<i>583</i>



Bewertung nach äußerem Anschein

Der fiktiv unbelastete **Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 2**
wurde zum Stichtag 21.01.2025 ermittelt mit rd.

111.000 €

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	3
2	Allgemeine Angaben.....	4
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
2.2	Angaben zur Auftraggeberin	4
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
2.4	Besonderheiten des Auftrags/Maßgaben des Auftraggebers	6
3	Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
3.1	Lage	6
3.1.1	Großräumige Lage	6
3.1.2	Kleinräumige Lage.....	8
3.2	Gestalt und Form	8
3.3	Erschließung, Baugrund etc.....	9
3.4	Privatrechtliche Situation	9
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	11
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	11
3.5.2	Bauplanungsrecht	11
3.5.3	Bauordnungsrecht	11
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	12
3.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	12
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	13
4.2	Mehrfamilienwohnhaus Schulstraße 54.....	14
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	14
4.2.2	Nutzungseinheiten (gemäß Aufteilungsplan)	15
4.2.3	Bauausführung und Gebäudeausstattung	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. 2.....	16
4.4.1	Ausstattung des zu bewertenden Wohnungseigentums.....	17
4.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	18
4.6	Beurteilung der Gesamtanlage und Marktgängigkeit	18
5	Ermittlung des Verkehrswerts	19
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung	19
5.2	Vergleichswertermittlung	21
5.2.1	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche	21
5.2.2	Vergleichswert	27
5.2.3	Verkehrswert des Wohnungseigentums.....	28

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. 2 im Erdgeschoss rechts nebst Kellerraum des Hauses Schulstraße 54	
Wertermittlungstichtag	21.01.2025	
Ortstermin	21.01.2025	
Katasterangaben	Gemarkung Hattingen, Flur 19, Flurstück 583	
Grundbuch	Hattingen, Blatt 5004	
Grundstücksgröße gesamt	768 m ²	
Miteigentumsanteil	635/10.000	
Lage des Bewertungsobjekts	Erdgeschoss	
Baujahr des Wohngebäudes (gemäß Bauakte)	1961	
Anzahl der Sondereigentume (gem. Teilungserklärung)	16 Wohnungen	
ermittelte Wohnfläche des Bewertungsobjekts	rd. 62 m ²	
ermittelter Vergleichswert	rd. 111.000 €	
fiktiv unbelasteter Verkehrswert des WEG Nr. 2	rd. 111.000 €	
Wert pro m ² - Wohnfläche	rd. 1.790 €/m ²	

Der **fiktiv unbelastete Verkehrswert**
an dem mit einem **Mehrfamiliendoppelwohnhaus**
bebauten Grundstück **Schulstraße 52, 54, 45525 Hattingen**,
verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung**
im **Erdgeschoss rechts nebst Kellerraum**,
im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 2**

wurde zum Stichtag 21.01.2025
nach äußerem Anschein
ermittelt mit rd.

111.000 €
in Worten: einhundertelftausend Euro

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum ¹ in einem Mehrfamiliendoppelwohnhaus mit insgesamt 16 Wohneinheiten
Objektadresse:	Schulstraße 52, <u>54</u> 45525 Hattingen
Grundbuchangaben:	<ul style="list-style-type: none">• Wohnungsgrundbuch von Hattingen• Blatt 5004• 635/10.000 Miteigentumsanteil an dem betreffenden Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss rechts nebst Kellerraum im Hause Schulstraße 54
Katasterangaben:	<ul style="list-style-type: none">• Gemarkung Hattingen• Flur 19• Flurstück 583• Gebäude- und Freifläche, Wohnen• Schulstraße 52, 54• Grundstücksgröße: 768 m²

2.2 Angaben zur Auftraggeberin

Auftraggeber:	Amtsgericht Hattingen Bahnhofstraße 9 45525 Hattingen
	Auftrag vom 29.10.2024 (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
Wertermittlungsstichtag:	21.01.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag ² :	gleich dem Wertermittlungsstichtag

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.

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

Tag der Ortsbesichtigung:	21.01.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	Eine Bewohnerin einer Nachbarwohnung, die Sachverständige nebst Mitarbeiter
Umfang der Besichtigung:	Im Rahmen der Objektbesichtigung wurden das Treppenhaus, die gemeinschaftlichen Kellerräume und die Außenanlagen besichtigt. Die Wohnung war nicht zugänglich.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Von der Auftraggeberin wurde für diese Gutachten-erstellung ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 04.11.2024 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 15.11.2024 im Maßstab 1 : 1000• Auszug aus dem Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht des Ennepe-Ruhr-Kreises vom 15.11.2024• Erschließungsbeitragsbescheinigung der Stadt Hattingen vom 15.11.2024• Auskunft zur gesetzlichen Wohnungsbindung vom Fachbereich Soziales und Wohnen der Stadt Hattingen vom 18.11.2024• Auszug aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Hattingen vom 15.11.2024• Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse von der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW vom 20.11.2024• Kopie der Teilungserklärung vom 19.01.1998, UR.-Nr. 6/1998 des Notars Dr. jur. Volker Sentner, Hattingen• Grundrisse aus der Anlage zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 07.01.1998• Kopie des verbrauchsorientierten Energieausweises, gültig bis 24.10.2034• Kopie der Jahresabrechnung 2023• Kopie des Wirtschaftsplans 2024• Beschlussammlungen/Protokolle der Eigentümergemeinschaft vom 16.10.2023 und 02.09.2024• behördliche Auskünfte (Grundstücksmarktbericht 2024 des Ennepe-Ruhr-Kreises)

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 10.01.2025 über den Orts-termin am 21.01.2025 in Kenntnis gesetzt. Zum Ortsbesichtigungstermin waren keine Verfahrensbeteiligten anwesend. Eine Innenbesichtigung des Wohnungseigentums wurde nicht ermöglicht. Die zugänglichen Gemeinschaftsflächen sowie eine Nachbarwohnung wurden von einer Bewohnerin zugänglich gemacht.

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. 56.200 Einwohnern³
- im Regierungsbezirk Arnsberg
- Stadtgliederung: 11 Stadtteile
- Hattingen-Mitte: ca. 20.583 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 Naherho-

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

lungs- 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. 6,1 % liegt unterhalb des Landesdurchschnitts NRW (7,5 %)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. 11 km

Essen.....ca. 17 km

Dortmund.....ca. 33 km

Wuppertal....ca. 25 km

nächste Flughäfen:

Dortmundca. 42 km

Düsseldorfca. 41 km

nächstgelegenen Autobahnanschlussstellen:

A 43 – Anschlussstelle Witten-Herbede (21), ca. 7 km entfernt

⁴ Quelle: offizielle Internetseite der Stadt Hattingen

⁵ Stand: 2014 – Statistische Daten der Stadt Hattingen

⁶ Quelle: Bundesagentur für Arbeit: Berichtsmonat 12/2024

⁷ Wegweiser Kommune: Absolute Bevölkerungsentwicklung 2009 bis 2030 für Hattingen

Bundes/Landstraßen im Stadtgebiet:
Landstraße 651

Bahnhof:
S-Bahnhof: Hattingen-Mitte, ca. 1 km entfernt

3.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:

Das Bewertungsobjekt liegt ca. 1 km nordöstlich vom Hattinger Zentrum entfernt an der Hauptverkehrsstraße Schulstraße, welche zur Blankensteiner Straße wird. 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 mittlere Wohnlage.

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

Überwiegend zwei- bis dreigeschossige Wohnhäuser in innsädtischer Wohnsiedlung mit aufgelockerter Bebauung und Grünflächen zwischen den Häusern

Beeinträchtigungen:

erhöhte Verkehrsimmissionen an verkehrsreicher Durchgangsstraße

Topografie:

straßenbegleitend ansteigendes Gelände

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront: ca. 34 m
mittlere Tiefe: ca. 23 m

Grundstücksgröße:
Flurstück Nr. 583 Größe: 768 m²

Zuschnitt:
unregelmäßiger Grundstückszuschnitt

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	fertige Ortsstraße
Straßenausbau:	<ul style="list-style-type: none">• voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen• Gehwege beidseitig vorhanden, befestigt mit Betonsteinplatten• Parkmöglichkeiten im öffentlichen Verkehrsraum begrenzt vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	<ul style="list-style-type: none">• elektrischer Strom• Wasser• Gas• Kanalanschluss• Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung
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:	<p>Der Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 04.11.2024 vor.</p> <p>Hiernach bestehen in Abteilung II des Wohnungsgrundbuchs von Hattingen, Blatt 5004 folgende Eintragungen, die nachrichtlich genannt werden:</p> <p>Lfd. Nr. 1 der Eintragungen – lfd. Nr. 1 der eingetragenen Grundstücke Grunddienstbarkeit – Anbaurecht – für den jeweiligen Eigentümer des eingetragenen Grundstücks mit Eintragung vom 04.03.1964</p> <p>Lfd. Nr. 2 der Eintragungen – lfd. Nr. 1 der eingetragenen Grundstücke Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht für Kabelfernse-</p>
---------------------------------------	--

	hen) für den jeweiligen Eigentümer des eingetragenen Grundstücks mit Eintragung vom 23.08.1996
	Lfd. Nr. 5 der Eintragungen – lfd. Nr. 1 der eingetragenen Grundstücke Zwangsversteigerungsvermerk mit Eintragung vom 30.07.2024
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.
Bergbauliche Verhältnisse:	<p>Nach schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, vom 20.11.2024 liegt das angefragte Grundstück über dem auf Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Stolberg I“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.</p> <p>Gemäß vorliegender Auskunft ist im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter tages- und oberflächennaher Bergbau dokumentiert.</p> <p>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.</p>
Wohnungsbindung:	Nach schriftlicher Auskunft vom Fachbereich Soziales und Wohnen der Stadt Hattingen unterliegt das Bewertungsobjekt nicht den gesetzlichen Bestimmun-

gen 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 offenbar 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:

Vereinigungsbaulast: Die belasteten Flurstücke bilden im baurechtlichen Sinne ein gemeinsames Baugrundstück gem. §§ 4 und 78 BauO NW.

Die eingetragene Vereinigungsbaulast ist als wertneutral anzusehen.

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 gemischte Baufläche (MI) 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 ein Bauschein mit Datum vom 01.06.1960 vor. Die Fertigstellung wurde gemäß Gebrauchsabnahmeschein vom 20.09.1961 bescheinigt.

Die Begründung von Wohnungseigentum erfolgte auf der Grundlage der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 07.01.1998 und der Teilungserklärung vom 19.01.1998, UR.-Nr. 6/1998 des Notars Dr. jur. Volker Sentner, Hattingen.

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:	Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB beitragsfrei ⁸ .

3.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamiliendoppelwohnhaus mit je acht Wohneinheiten pro Gebäude bebaut. Die Gebäudeerschließung erfolgt über straßenseitige Hauseingänge. Die Gartenflächen sind eingegrünt.

Das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 2 befindet sich im Erdgeschoss rechts des Hauses Schulstraße 54. Das Wohnungseigentum ist offenbar leerstehend.

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

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 Schulstraße 54

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 die Haushälfte Schulstraße 52 über den gleichen Gebäude- und Ausstattungsstandard und Unterhaltungszustand verfügt wie die besichtigte Mehrfamilienwohnhälfte Schulstraße 54. 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 acht Wohneinheiten• Zweispänner• dreigeschossig• voll unterkellert• ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr:	1961 (gemäß Gebrauchsabnahmeschein)
Erneuerungsmaßnahmen:	Geringe Erneuerungen (Erneuerung der Hauseingangstür) entsprechen überwiegend dem Grad einer laufenden Instandhaltung. Energetische Erneuerungsmaßnahmen waren im Rahmen der Besichtigung nicht erkennbar.
Außenansicht:	<ul style="list-style-type: none">• Putzfassade mit Anstrich• Schieferverblendung der Dachaufbauten
Energieeffizienz ⁹ :	Es lag eine Kopie des verbrauchsorientierten Energieausweises vom 24.10.2024 mit einer Gültigkeitsdauer bis zum 24.10.2034 vor. Der Energieverbrauchs-kennwert ist mit 122,6 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 - 2, 5 - 6, 9 - 10, 13 - 14), Kellerräume, die dem Gemeinschaftseigentum zugeordnet sind (Waschküche, Trockenraum, Fahrräder, Flur)

Erd- bis Dachgeschoss:

je Geschoss 2 Wohnungen (im Plan bezeichnet mit Nr. 1 - 2, 5 - 6, 9 - 10, 13 - 14)

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">• Falzziegel• 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"> • Gas-Etagenheizung • Flächenheizkörper oder Radiatoren • Warmwasser: über Durchlauferhitzer
Lüftung:	herkömmliche Fensterlüftung

4.2.5 Besondere Bauteile im gemeinschaftlichen Eigentum, Zustand des Gebäudes

nicht erfasste sonstige Bauteile:	Balkone, Dachaufbauten, Kelleraußentreppen, Eingangüberdachungen
Besonnung und Belichtung:	normale Fensterbelichtung
Baumängel und Bauschäden/Unterhaltungsbesonderheiten:	Im Rahmen der Ortsbesichtigung waren in den besichtigten Bereichen keine Unterhaltungsrückstände feststellbar.
Allgemeinbeurteilung:	<ul style="list-style-type: none"> • altersentsprechend • durchschnittlicher Unterhaltungszustand mit gebrauchsmäßigen Abnutzungen ohne wesentliche Modernisierungen

4.3 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Außenanlagen eingegrünt mit Rasenflächen, Aufwuchs
- Einfriedung mit Hecken, Zäunen

4.4 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum liegt im Erdgeschoss rechts des Hauses Schulstraße 54.
Wohnfläche:	Die Wohnfläche wurde auf Grundlage der vorliegenden Grundrisspläne aus der städtischen Bauakte mit rd. 62 m ² 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:

Flur	rd. 4,87 m ²	innenliegend
Bad	rd. 4,39 m ²	straßenseitig
Wohnzimmer	rd. 16,17 m ²	hofseitig
Schlafzimmer	rd. 16,14 m ²	hofseitig
Küche	rd. 6,74 m ²	straßenseitig
Kinderzimmer	rd. 11,93 m ²	straßenseitig
Balkon ¹⁰	rd. 1,43 m ²	hofseitig
gesamt	rd. 61,67 m ²	rd. 62 m ²

4.4.1 Ausstattung des zu bewertenden Wohnungseigentums

Es erfolgte keine Innenbesichtigung des zu bewertenden Wohnungseigentums. Es wird ein baujahresentsprechender Ausstattungs- und Ausbauzustand beschrieben, wie er sich teilweise aus der Baubeschreibung ergibt. Weitere Beschreibungen beziehen sich auf einen vermutlich vorhandenen Ausstattungsstandard, welcher faktisch nicht bekannt ist. Es wird darauf hingewiesen, dass tatsächliche Abweichungen von dem beschriebenen Zustand bestehen können:

Bodenbeläge:

- vermutlich Estrichboden mit Bodenbelag (Fliesen, Parkett/Laminat)
- Bad/WC: vermutlich Fliesenbelag

Wandbekleidungen:

- vermutlich Putz mit Tapete und/oder Anstrich
- Küche: vermutlich Fliesenspiegel an der Objektwand
- Bad/WC: vermutlich umlaufend gefliest

Deckenbekleidungen:

vermutlich Glattputz mit Anstrich

Fenster:

Kunststofffenster/-türen mit Isolierverglasung und Dreh-/Kippbeschlägen

Türen:

- vermutlich glatte, abgesperrte Türen aus Holz und Holzwerkstoffen
- Holz- oder Stahlzargen

sanitäre Installation:

- Wasser- und Abwasserinstallation unter Putz
- Tageslichtbad (gem. Plan) vermutlich mit weißen oder farbigen Sanitärobjekten und Armaturen aus Chrom
- Fensterbelichtung und -belüftung

¹⁰ anteilige Anrechnung mit 25 %

Zustand des Sondereigentums: Der Zustand ist nicht bekannt. Es wird ein wohnungsüblicher Ausstattungsstandard in durchschnittlicher Qualität unterstellt.

4.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte: Dem Wohnungseigentum Nr. 2 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.

Hausgeld¹¹: Gemäß Wirtschaftsplan für das Jahr 2024 beträgt das monatliche Hausgeld für das zu bewertende Wohnungseigentum 181,00 €.

Erhaltungsrücklage: Gemäß Mitteilung der WEG-Verwaltung betrug die Erhaltungsrücklage zum 31.12.2023 rd. 62.000 €.

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 normale Nutzungsmöglichkeiten auf. Die Marktgängigkeit des Bewertungsobjekts wird als normal eingeschätzt.

¹¹ 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 fiktiv unbelastete Verkehrswert für den 635/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamiliendoppelwohnhaus bebauten Grundstück Schulstraße 52, 54, 45525 Hattingen, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss rechts nebst Kellerraum im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2, eingetragen im

Wohnungseigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Hattingen</i>	5004	1	<i>Hattingen</i>	19	583	768 m ²

zum Wertermittlungsstichtag 21.01.2025 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 vorrangig im Vergleichswertverfahren bewertet.

Zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens wurden aus der Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Ennepe-Ruhr-Kreises Vergleichskaufpreise für Wohnungseigentum eingeholt.

Auf Grundlage dieser Vergleichskaufpreise für Wohnungseigentum erfolgt die Wertermittlung des zu bewertenden Wohnungseigentums im Vergleichswertverfahren.

5.2 Vergleichswertermittlung

5.2.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis mehrerer, vom Sachverständigen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Vergleiche (Vergleichskaufpreis(e), Richtwert(e), Erfahrungswert(e)) für Wohnungseigentum ermittelt.

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungs- objekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		1 (A)	2	3	4
Vergleichswert [€]	-----	161.000,00	108.000,00	120.250,00	185.000,00
Wohnfläche [m ²]	62,00	68,00	68,00	75,00	78,00
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	2.367,65	1.588,24	1.603,33	2.371,79
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 21.01.2025					
Kaufdatum/Stichtag	21.01.2025	08.07.2022	02.12.2024	26.11.2024	20.11.2024
zeitliche Anpassung		× 1,230	× 1,010	× 1,010	× 1,000
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m ²]		2.912,21	1.604,12	1.619,36	2.371,79
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	62,00	68,00	68,00	75,00	78,00
Anpassungsfaktor		× 0,96	× 0,96	× 0,94	× 0,94
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Ausstattung insgesamt	einfach	mittel	einfach	einfach/ mittel	einfach/ mittel
Anpassungsfaktor		× 0,940	× 1,000	× 0,980	× 0,980
Vermietung	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Modernisierungsgrad	baujahres- typisch	baujahres- typisch	baujahres- typisch	baujahres- typisch	baujahres- typisch
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Balkon	vorhanden	vorhanden	vorhanden	nicht vor- handen	vorhanden
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,150	× 1,000
Baujahr	1961	1961	1961	1970	1966
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Anzahl der Einheiten	8	8	8	9	12
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]		2.627,97	1.539,95	1.715,52	2.184,90
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]		2.627,97	1.539,95	1.715,52	2.184,90

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungs- objekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		5	6	7 (A)	8
Vergleichswert [€]	-----	108.350,00	144.000,00	86.250,00	115.850,00
Wohnfläche [m ²]	62,00	63,00	72,00	68,00	62,00
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	1.719,84	2.000,00	1.268,38	1.868,55
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 21.01.2025					
Kaufdatum/Stichtag	21.01.2025	12.11.2024	22.08.2024	01.08.2024	02.05.2024
zeitliche Anpassung		× 1,010	× 1,030	× 1,040	× 1,060
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m ²]		1.737,04	2.060,00	1.319,12	1.980,66
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	62,00	63,00	72,00	68,00	62,00
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 0,96	× 0,96	× 1,00
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	gute Lage	sehr gute Lage	mittlere Lage
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 0,960	× 0,850	× 1,000
Ausstattung insgesamt	einfach	mittel	einfach	mittel	einfach
Anpassungsfaktor		× 0,940	× 1,000	× 0,940	× 1,000
Vermietung	unvermietet	unvermietet	unvermietet	vermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,090	× 1,000
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Modernisierungsgrad	baujahrestypisch	baujahrestypisch	baujahrestypisch	baujahrestypisch	baujahrestypisch
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Balkon	vorhanden	vorhanden	nicht vorhanden	vorhanden	vorhanden
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,150	× 1,000	× 1,000
Baujahr	1961	1961	1963	1963	1967
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Anzahl Einheiten	8	12	3	5	9
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 0,980	× 0,980	× 1,000
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]		1.632,92	2.139,60	1.080,82	1.980,66
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]		1.632,92	2.139,60	1.080,82	1.980,66

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungs- objekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		9	10	11	12 (A)
Vergleichswert [€]	-----	100.000,00	119.950,00	110.000,00	189.000,00
Wohnfläche [m ²]	62,00	75,00	64,00	72,00	74,00
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	1.333,33	1.874,22	1.527,78	2.554,05
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 21.01.2025					
Kaufdatum/Stichtag	21.01.2025	03.08.2023	12.06.2023	22.05.2023	17.05.2023
zeitliche Anpassung		× 1,120	× 1,130	× 1,140	× 1,140
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m ²]		1.493,33	2.117,87	1.741,67	2.911,62
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	62,00	75,00	64,00	72,00	74,00
Anpassungsfaktor		× 0,94	× 1,00	× 1,00	× 0,96
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	gute Lage
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Ausstattung insgesamt	einfach	einfach	mittel	einfach	einfach
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 0,940	× 1,000	× 1,000
Vermietung	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Modernisierungsgrad	baujahrtestypisch	baujahrstypisch	teilmodernisiert	teilmodernisiert	teilmodernisiert
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 0,930	× 0,930	× 0,930
Balkon	vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Baujahr	1961	1966	1967	1967	1968
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Anzahl einheiten	8	6	6	6	6
Anpassungsfaktor		× 0,980	× 0,980	× 0,980	× 0,980
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]		1.375,66	1.814,41	1.587,35	2.547,51
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]		1.375,66	1.814,41	1.587,61	2.547,51

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		13	14	15	16
Vergleichswert [€]	-----	148.000,00	140.000,00	108.050,00	127.000,00
Wohnfläche [m ²]	62,00	65,00	76,00	75,00	63,00
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	2.276,92	1.842,11	1.440,67	2.015,87
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 21.01.2025					
Kaufdatum/Stichtag	21.01.2025	29.03.2023	30.01.2023	12.01.2023	31.10.2022
zeitliche Anpassung		× 1,150	× 1,170	× 1,170	× 1,200
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m ²]		2.618,46	2.155,27	1.685,58	2.419,04
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	62,00	65,00	76,00	75,00	63,00
Anpassungsfaktor		× 0,96	× 0,94	× 0,94	× 1,00
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Ausstattung insgesamt	einfach	einfach/mittel	einfach	einfach	mittel
Anpassungsfaktor		× 0,980	× 1,000	× 1,000	× 0,940
Vermietung	unvermietet	unvermietet	vermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,090	× 1,000	× 1,000
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Modernisierungsgrad	baujahrstypisch	baujahrstypisch	baujahrstypisch	baujahrstypisch	baujahrstypisch
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Balkon	vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Baujahr	1961	1966	1968	1966	1966
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Anzahl der Einheiten	8	6	7	12	12
Anpassungsfaktor		× 0,980	× 1,000	× 1,000	× 1,000
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]		2.414,18	2.208,28	1.584,45	2.273,90
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]		2.414,18	2.208,28	1.584,45	2.273,90

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungs- objekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		17	18	19	20
Vergleichswert [€]	-----	116.900,00	123.500,00	138.000,00	110.000,00
Wohnfläche [m ²]	62,00	62,00	64,00	69,00	65,00
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	1.885,48	1.929,69	2.000,00	1.692,31
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 21.01.2025					
Kaufdatum/Stichtag	21.01.2025	22.08.2022	28.04.2022	07.04.2022	31.03.2022
zeitliche Anpassung		× 1,220	× 1,250	× 1,260	× 1,260
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m ²]		2.300,29	2.412,11	2.520,00	2.132,31
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	62,00	62,00	64,00	69,00	65,00
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 0,96	× 0,96
Lage	mittlere Lage	gute Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Ausstattung insgesamt	einfach	mittel	einfach	mittel	mittel
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 0,940	× 0,940
Vermietung	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Modernisierungsgrad	baujahres-typisch	baujahres-typisch	baujahres-typisch	baujahres-typisch	baujahres-typisch
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Balkon	vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Baujahr	1961	1970	1967	1967	1965
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Anzahl der Einheiten	8	9	8	7	6
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 0,980
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]		2.300,29	2.412,11	2.274,05	1.885,71
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]		2.300,29	2.412,11	2.274,05	1.885,71

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungs- objekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		21 (A)	22	23	24 (A)
Vergleichswert [€]	-----	162.500,00	110.100,00	118.350,00	75.100,00
Wohnfläche [m ²]	62,00	75,00	62,00	77,00	71,00
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	2.166,67	1.775,81	1.537,01	1.057,75
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 21.01.2025					
Kaufdatum/Stichtag	21.01.2025	23.03.2022	22.03.2022	08.03.2022	14.02.2022
zeitliche Anpassung		× 1,260	× 1,260	× 1,270	× 1,270
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m ²]		2.730,00	2.237,52	1.952,00	1.343,34
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	62,00	75,00	62,00	77,00	71,00
Anpassungsfaktor		× 0,94	× 1,00	× 0,94	× 0,96
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Ausstattung insgesamt	einfach	einfach	mittel	einfach	einfach
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 0,940	× 1,000	× 1,000
Vermietung	unvermietet	vermietet	unvermietet	vermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,090	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Modernisierungsgrad	baujahres- typisch	baujahres- typisch	baujahres- typisch	baujahres- typisch	baujahres- typisch
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Balkon	vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Baujahr	1961	1960	1961	1966	1963
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Anzahl der Einheiten	8	6	6	12	6
Anpassungsfaktor		× 0,980	× 0,980	× 1,000	× 0,980
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]		2.741,22	2.061,20	1.834,89	1.263,81
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]		2.741,22	2.061,20	1.834,89	1.263,81

Ausschluss von evtl. Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten:

Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein gewichteter Mittelwert gebildet. Auf diesen wurde zwecks Ausschlusses von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten $\pm 25,00\%$ als Ausschlusskriterium gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach $1.483,43 \text{ €/m}^2$ - $2.472,39 \text{ €/m}^2$.

6 angepasste Vergleichswerte/-preise unter- bzw. überschreiten diese Ausschlussgrenzen und werden deshalb aus der abschließenden gewichteten Mittelbildung ausgeschlossen. Diese sind in der Tabelle der Vergleichsobjekte mit „(A)“ gekennzeichnet. Damit ergibt sich der relative Vergleichswert wie folgt:

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)	35.844,28 €/m ²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 18,00
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	= 1.991,35 €/m ² rd. 1.991,00 €/m²

5.2.2 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts	
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	1.991,00 €/m ²
Wohnfläche	× 62,00 m ²
vorläufiger Vergleichswert	= 123.442,00 €
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV u.a.)	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 123.442,00 €
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 12.000,00 €
Vergleichswert	= 111.442,00 € rd. 111.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Abschlag für Bewertung nach äußerem Anschein (10 % des ermittelten Ausgangswerts)	-rd. 12.000,00 €

5.2.3 Verkehrswert des Wohnungseigentums

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

Der Vergleichswert wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. 111.000 € ermittelt.

Der fiktiv unbelastete Verkehrswert für den 635/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamiliendoppelwohnhaus bebauten Grundstück Schulstraße 52, 54, 45525 Hattingen, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss rechts nebst Kellerraum im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2, eingetragen im

Wohnungseigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Hattingen</i>	<i>5004</i>	<i>1</i>	<i>Hattingen</i>	<i>19</i>	<i>583</i>	<i>768 m²</i>

wird zum Wertermittlungstichtag 21.01.2025 unter Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlags für die Bewertung nach äußerem Anschein mit rd.

111.000 €
in Worte: einhundertelftausend 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 mit Kennzeichnung des Wohnungseigentums Nr. 2



Foto Nr. 2 – Gebäuderückansicht mit Kennzeichnung des Wohnungseigentums Nr. 2



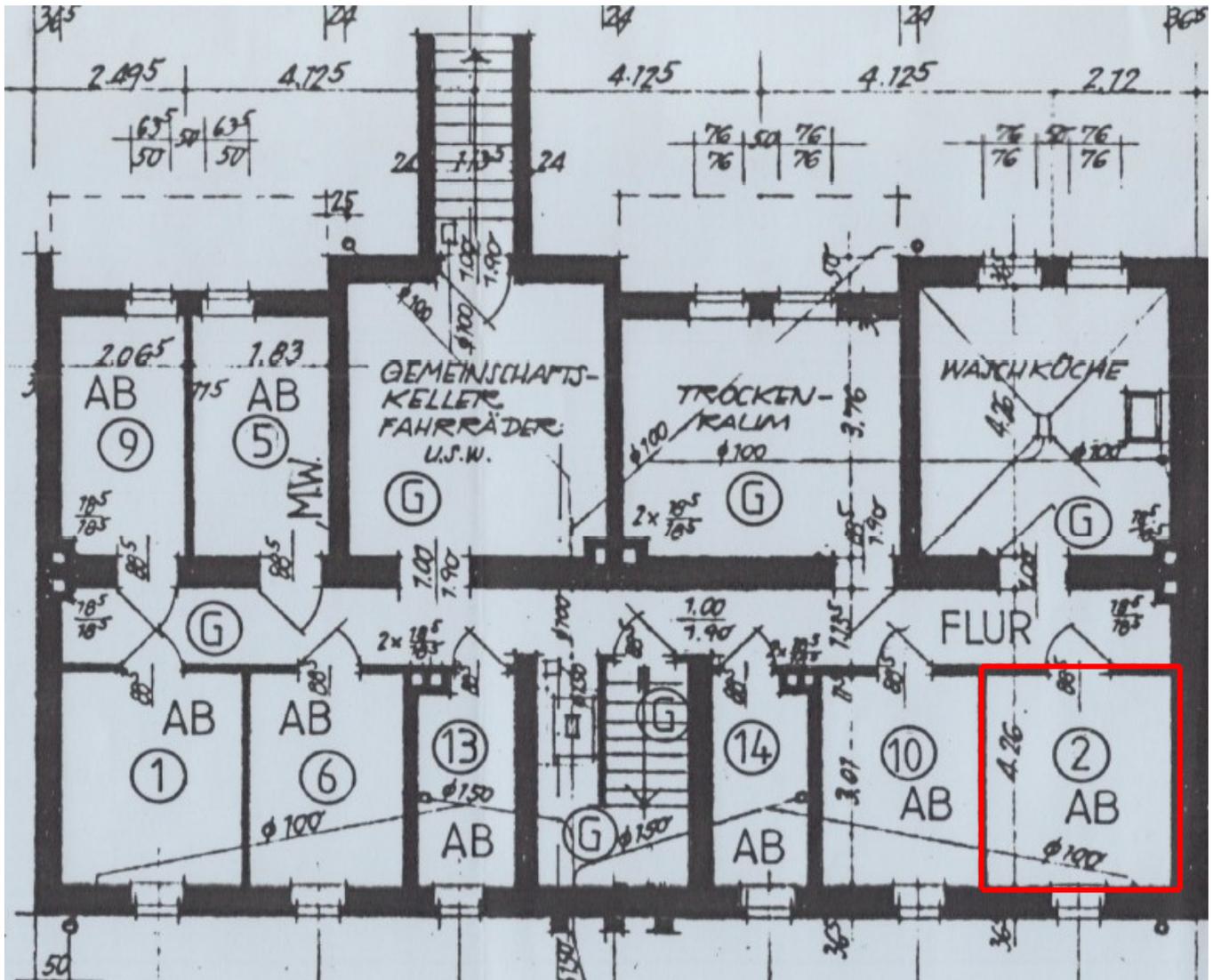
Foto Nr. 3 – Außenansicht Hauseingangsbereich



Foto Nr. 4 – Innenansicht Hauseingangsbereich/Treppenhaus

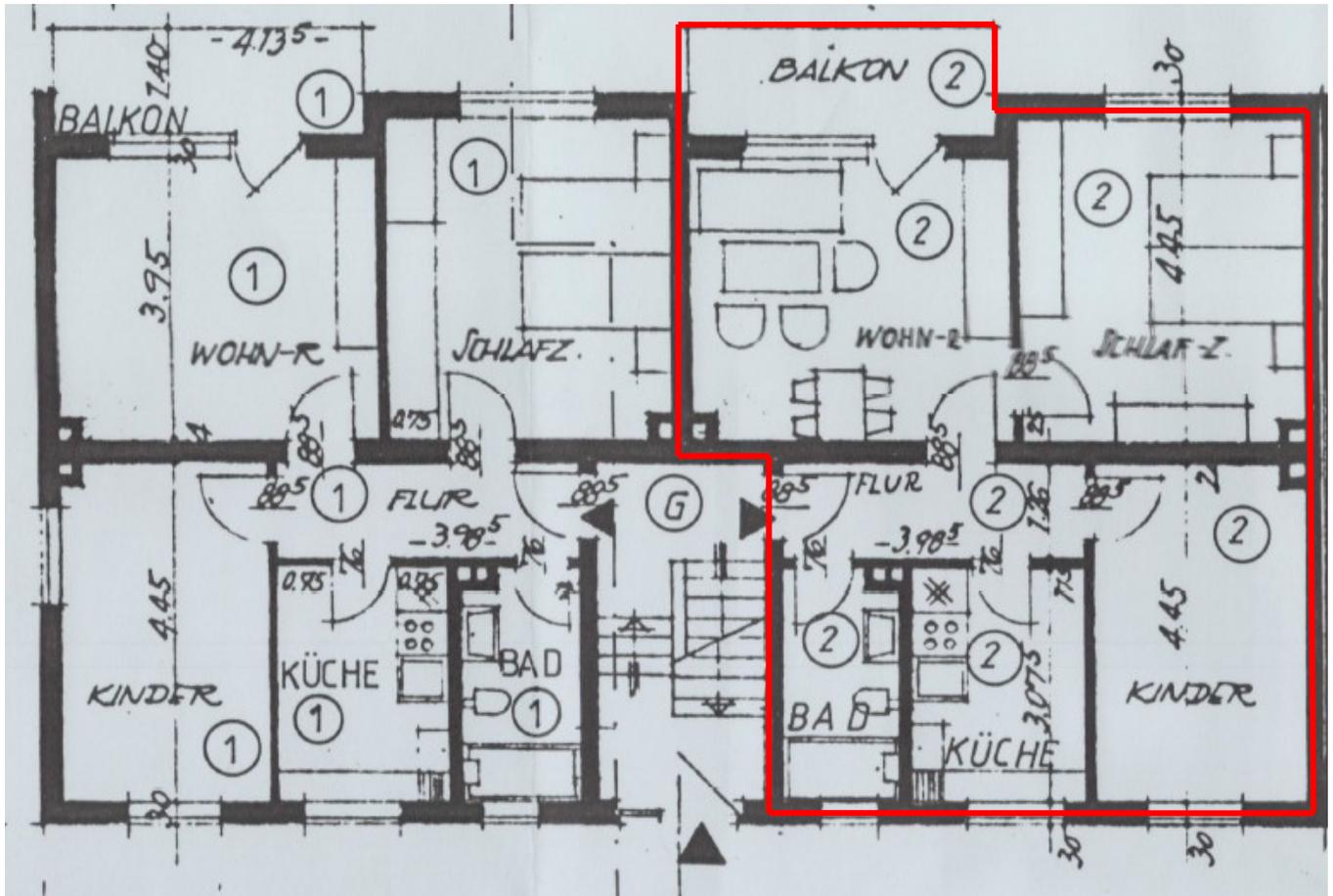


Grundriss Kellergeschoss mit Kennzeichnung des Kellerraums Nr. 2



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 Erdgeschoss mit Kennzeichnung des Wohnungseigentums Nr. 2



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.