

SV Moritz Braun • Kemnader Str. 52 • 44795 Bochum

Amtsgericht Hattingen
Abteilung 12 K
Bahnhofstraße 9
45525 Hattingen

Kemnader Straße 52
44795 Bochum

Telefon: 0234 91590-40
Telefax: 0234 91590-32
Internet: www.moritzbraun.de
eMail: info@moritzbraun.de

Datum: 25.07.2025
Az. des Gerichts: 12 K 9/24
Mein Az.: 018-2025

GUTACHTEN

(Internetversion)
über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch des

im Wohnungsgrundbuch von Hattingen, Blatt 6673 eingetragenen **536/10.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einer Wohnungseigentumsanlage bebauten Grundstück in 45525 Hattingen, Nordstraße 15, Richterskamp 2, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Hause Richterskamp 2 im 2. OG vorn, im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet nebst Kellerraum**



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag
08.05.2025 ermittelt mit rd.
75.100,- €.

Dieses Gutachten besteht aus 58 Seiten inkl. Anlagen.

Bei der Internetversion dieses Gutachtens handelt es sich um eine gekürzte Fassung. Namen wurden unkenntlich gemacht und es sind nicht alle Anlagen enthalten. Die Originalversion kann auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Hattingen eingesehen werden.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	3
2	Allgemeine Angaben	4
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
2.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
3	Grund- und Bodenbeschreibung	6
3.1	Lage	6
3.1.1	Großräumige Lage	6
3.1.2	Kleinräumige Lage	7
3.2	Gestalt und Form	7
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
3.4	Privatrechtliche Situation	9
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	9
3.5.2	Bauplanungsrecht	9
3.5.3	Bauordnungsrecht	10
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	10
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	10
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	10
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	11
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	11
4.2	Wohnungseigentumsanlage	11
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	11
4.2.2	Nutzungseinheiten	12
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	13
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	13
4.2.5	Besondere Bauteile/Einrichtung, Zustand des Gebäudes	14
4.3	Garagen	15
4.4	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	15
4.5	Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG vorn	15
4.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	15
4.5.2	Raumausstattung und Ausbauzustand des Wohnungseigentums	16
4.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	16
4.7	Beurteilung der Gesamtanlage	17
5	Ermittlung des Verkehrswerts	18
5.1	Grundstücksdaten	18
5.2	Erläuterungen zum Marktwert und den Wertermittlungsverfahren	18
5.3	Wahl des Verfahrens für das Bewertungsobjekt und Begründung	18
5.4	Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück	20
5.5	Bodenwertermittlung	20
5.5.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	21
5.5.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	21
5.6	Ertragswertermittlung	22
5.6.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	22
5.6.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	22
5.6.3	Ertragswertberechnung	24
5.6.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	25
5.6.5	Plausibilisierung des Ergebnisses	28
5.7	Verkehrswert	29
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	31
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	31
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	31
7	Verzeichnis der Anlagen	32

1 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Bewertungsobjekt	536/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einer Wohnungseigentumsanlage, die aus zwei Mehrfamilienhäusern im Richterskamp 2 mit 13 Wohnungen und in der Nordstraße 15 mit 7 Wohnungen besteht, bebauten Grundstück in 45525 Hattingen, Nordstraße 15, Richterskamp 2, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Hause Richterskamp 2 im 2. OG vorn, gekennzeichnet mit der Nr. 7 nebst Kellerraum
Wertermittlungstichtag	08.05.2025
Orsttermin	08.05.2025
Grundbuch von	Hattingen
Katasterangaben	Gemarkung Hattingen, Flur 20, Flurstück 150
Art des Gebäudes	Wohnungseigentumsanlage
Art des Bewertungsobjekts	Eigentumswohnung
Anzahl der Wohnungen im Gebäude	15
Anzahl der Wohnungen in der Anlage	22
Baujahr	Richterskamp 2: 1969 Nordstraße 15: 1906
Grundstücksfläche gesamt	1.064,00 m ²
Miteigentumsanteil	536/10.000
Wohnfläche des zu bewertenden Wohnungseigentums	66,97 m ²
Kfz.-Abstellmöglichkeiten	nicht vorhanden
Bodenwert Gesamtgrundstück	rd. 381.338,00 €
anteiliger Bodenwert	rd. 20.440,00 €
ermittelter Ertragswert	rd. 75.100,00 €
Verkehrswert	rd. 75.100,00 €
Verkehrswert €/m² Wohnfläche	rd. 1.121,00 €

Auf dem zugehörigen Grundstück befinden sich außerdem 7 Garagen.

Es handelt sich um eine 2-Zimmer-Wohnung mit Küche, Badezimmer und Balkon. Der Grundriss enthält ein Durchgangszimmer.

Die Eigentumswohnung steht derzeit leer, muss aber noch entrümpelt werden.

Die Immobilie besitzt eine zentrumsnahe Wohnlage.

Es besteht gute Verkehrsanbindung für PKW. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe, Einkaufsmöglichkeiten und Arztpraxen befinden sich in fußläufiger Entfernung.

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum im Hause Richterskamp 2 im 2. Obergeschoss vorn, im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet nebst Kellerraum
Objektadresse:	Richterskamp 2 45525 Hattingen
Grundbuchangaben:	Wohnungsgrundbuch von Hattingen Blatt 6673 lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses 536/10.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Hause Richterskamp 2 im 2. Obergeschoss vorn, nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet
Katasterangaben:	Gemarkung Hattingen, Flur 20 Flurstück 150 Gebäude- und Freifläche, Nordstraße 15, Richterskamp 2 Grundstücksfläche: 1.064 m ²

2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Hattingen Abteilung 12 K Bahnhofstraße 9 45525 Hattingen Auftrag vom 13.03.2025 (Schreiben des Gerichts)
Eigentümer:	

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung i.S.d. § 74a ZVG Hinweis: Die Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren erfolgt im Unterschied zu der i. S. d. § 194 BauGB ohne Berücksichtigung der eingetragenen Rechte in Abt. II und III des Grundbuchs (fiktiv frei von Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs ermittelte Verkehrswert).
Wertermittlungsstichtag:	08.05.2025
Qualitätsstichtag ¹ :	08.05.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	08.05.2025 Dem verfahrensbevollmächtigten Rechtsanwalt des Eigentümers wurde die Festsetzung des Besichtigungstermins auf den 15.04.2025 mit Einwurfeinschreiben vom 23.03.2025 mitgeteilt. Gleichzeitig wurde die Sparkasse Hattingen mit Einwurfein-

¹ Gemäß § 4 ImmoWertV ist der Qualitätsstichtag der Zeitpunkt auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

	schreiben über den Besichtigungstermin informiert. In Abstimmung mit dem WEG-Verwalter wurde der Besichtigungstermin auf den 08.05.2025 verschoben. Der verfahrensbevollmächtigte Rechtsanwalt des Eigentümers wurde per E-Mail und die Sparkasse Hattingen mit Einwurfeinschreiben vom 08.05.2025 über die Verschiebung des Termins informiert.
Umfang der Besichtigung:	Besichtigt werden konnten die zu bewertende Eigentumswohnung sowie Räumlichkeiten des Gemeinschaftseigentums (Eigentumswohnungsanlage von außen, Treppenhaus, Heizungskeller). Zum Zeitpunkt der Besichtigung lagen keine besonderen Witterungsverhältnisse vor (Regen, Schnee etc.). Während der Besichtigung wurden Fotos von der Immobilie angefertigt, wovon eine Auswahl in der Anlage beigefügt ist.
Teilnehmer am Ortstermin:	der WEG-Verwalter und der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt: • beglaubigter Grundbuchauszug vom 13.03.2025 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab 1 : 250.000 vom 27.05.2025 • Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 20.000 vom 27.05.2025 • Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1 : 1.000 vom 01.09.2023 • schriftliche Unterlagen des WEG-Verwalters (Protokolle der Eigentümerversammlungen der Jahre 2024 vom 12.12.2024 und 2022 vom 27.12.2023, Wirtschaftsplan 2025 vom 11.12.2024, Plan Rücklage 2025 vom 12.11.2024) • Teilungserklärung vom 20.05.2009 • Bauzeichnungen (Grundrisse) überarbeitet im Mai 1968 • Internetabfrage zur bauplanungsrechtlichen Situation des Bewertungsgrundstücks vom 14.07.2025 • schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Hattingen vom 24.03.2025 • schriftliche Auskunft aus dem Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht der Kreisverwaltung Ennepe-Ruhr-Kreis, Schwelm, vom 24.03.2025 • Auskunft per E-Mail zur Wohnungsbindung vom Fachbereich Soziales und Wohnen der Stadt Hattingen vom 25.03.2025 • schriftliche Auskunft der Stadt Hattingen über die Erschließungsbeitragssituation vom 15.07.2025 • schriftliche Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, Dortmund, vom 10.04.2025 • Bankauskunft Bergbau der E.ON SE vom 17.07.2025 • ZÜRS Hochwassergefährdung und Starkregengefährdung, www.geoport.de vom 16.07.2025 • Bodenrichtwertauskunft aus BORIS.NRW vom 15.07.2025 • sonstige Bewertungsdaten aus der im Abschnitt 6.2 aufgeführten Fachliteratur

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Makrolage:

Die Mittelstadt Hattingen liegt im Ennepe-Ruhr-Kreis (Regierungsbezirk Arnsberg) und befindet sich ca. 10 km südlich von Bochum bzw. rd. 13 km südöstlich von Essen. Hattingen trägt den Titel einer mittleren kreisangehörigen Stadt und beherbergt rd. 54.600 Einwohner (Stand: 31.12.2023). Hattingen ist weiterhin Teil der Metropolregion Rhein-Ruhr und übernimmt innerhalb der Planungsregion Arnsberg die Funktion eines Mittelzentrums. Darüber hinaus verläuft die Ruhr innerhalb des Stadtgebiets von Hattingen.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2024 für Hattingen insgesamt ca. 20.900 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 12.800 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von -8.035 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 1.222 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Hattingen wird dabei neben dem Branchencluster der Gesundheitswirtschaft auch maßgeblich von der Handels- und Metallindustrie geprägt.

Gemäß dem Landesbetrieb für Information und Technik Nordrhein-Westfalen wird für Hattingen bis zum Jahr 2050 ein deutliches Bevölkerungsdefizit in Höhe von 6,8 % im Vergleich zum Indexjahr 2021 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Ennepe-Ruhr-Kreis derzeit 7,2 % (zum Vergleich: Nordrhein-Westfalen: 7,8 % und Deutschland: 6,3 %, Stand: April 2025). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 105,1 Punkten für den Ennepe-Ruhr-Kreis, welcher leicht über dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommuntypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Hattingen als alternde Gemeinde mit sozioökonomischen Herausforderungen (Demographietyp 2) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas wird dem Makrostandort ein ausgeglichenes Chancen-/Risikoprofil für die Zukunft attestiert. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine entspannte Situation ohne Wohnungsbaulücke vor. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Ennepe-Ruhr-Kreis den 275. Rang von insgesamt 400 Rängen.

Verkehrsinfrastruktur (vgl. Anlage 1):

Hattingen ist über die Bundesstraße B234 sowie über die Autobahnen A448 und A43 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn A43 liegt rd. 8,4 km östlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Witten-Herbede'. Die Bushaltestelle 'Nordstraße' befindet sich in der unmittelbaren Umgebung der Liegenschaft und bietet über die hier verkehrenden Busse weiterführende Verbindungen zu relevanten Verkehrsknotenpunkten innerhalb des Stadtgebiets. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über die nächstgelegene S- und Straßenbahnstation 'Hattingen (Ruhr) Mitte' mit Anschluss an das S-Bahnnetz Rhein-Ruhr (Linie: S3). Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 9,3 km zum IC(E)-Bahnhof 'Bochum Hbf' bzw. rd. 33 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Düsseldorf'.

3.1.2 Kleinräumige Lage

Mikrolage (vgl. Anlage 2):

Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 600 m östlich des Stadtzentrums von Hattingen. Als Mittelzentrum profitiert Hattingen von einer guten Versorgungsinfrastruktur. In einem Umkreis von ca. 800 m um das Bewertungsobjekt sind neben diversen Lebensmittelmärkten (z.B. 'Netto', 'Rewe', 'Norma') und einem Einkaufszentrum ('Reschop Carré') auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt Hattingen über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben. Bedingt durch die Nähe zu einem Gewässer ('Ruhr') existieren ausreichende Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie.

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

offene und geschlossene Bauweise
überwiegend Mehrfamilienhäuser
1- bis 7-geschossig
überwiegend Wohnnutzung

Beeinträchtigungen:

Zum Ortstermin wurden keine wertbeeinflussenden Immissionen festgestellt.

Beurteilung der Lage:

- mittlere Wohnlage
- Infrastruktureinrichtungen sind im Umfeld gegeben
- günstige Verkehrsanbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz; Die nächstgelegene Autobahnauffahrt ist allerdings rd. 8,4 km entfernt (Straßenentfernung).

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

Nordstraße 15: ca. 26,5 m

Richterskamp 2: ca. 28,0 m

mittlere Tiefe:

von der Nordstraße aus: ca. 35,0 m

vom Richterskamp aus: ca. 31,0 m

Grundstücksgröße:

insgesamt 1.064 m² (gem. Grundbuch, über TIM-online.nrw.de plausibilisiert)

Grundstückszuschnitt:

unregelmäßig

Topografie:

ebenes Gelände

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Nordstraße: untergeordnete Gemeindestraße

Richterskamp: untergeordnete Gemeindestraße

Straßenausbau:

ausgebaute Straße in ausgebessertem Zustand

Fahrbahn mit Asphaltbelag

Gehwege beidseitig vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten

Straßenbeleuchtung vorhanden

Parkmöglichkeiten am Straßenrand teilweise vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	an mehreren Seiten des Grundstücks teilweise Grenzbebauung kein Überbau bzw. keine Eigengrenzüberbauung vorhanden
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.
Hochwassergefährdung:	GK 1: Hochwasser statistisch seltener als 1 x alle 200 Jahre, siehe Karte in der Anlage 11
Starkregengefährdung:	Gefährdungsklasse: gering, siehe Karte in der Anlage 12
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung Ennepe-Ruhr-Kreis, Schwelm, vom 24.03.2025 ist das zu bewertende Grundstück derzeit nicht im Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht des Ennepe-Ruhr-Kreises eingetragen. (vgl. Anlage 9)
Bergschäden:	Nach schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, Dortmund vom 10.04.2025 liegt das Bewertungsobjekt über dem auf Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Stolberg I“ und über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. In den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Bewertungsgegenstands kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche sei demnach nicht zu rechnen. (vgl. Anlage 7) Gemäß der Bankauskunft Bergbau der E.ON SE vom 17.07.2025 liegt das Bewertungsobjekt über dem stillgelegten Eisensteingrubenfeld „Stolberg I“ der E.ON SE. Im Bereich des Bewertungsobjekts wurde kein von der E.ON SE rechtlich zu vertretender Eisensteinbergbau durchgeführt. Seitens der E.ON SE ist eine zukünftige Aufnahme der Abbautätigkeit in diesem Bereich nicht geplant. Gemäß den der E.ON SE vorliegenden Unterlagen wurden der E.ON SE keinerlei Bergschäden an dem Bewertungsobjekt angezeigt. Eine Anfrage zu Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen i. S. d. §§ 110 f. Bundesberggesetz liegt der E.ON SE nicht vor. Grundsätzlich gelten für Bergschadensersatzansprüche die gesetzlichen Bestimmungen, soweit sich keine Einschränkungen aus dem Grundbuch ergeben. Andere oder weitergehende Vereinbarungen über Bergschadensersatzansprüche mit der E.ON SE oder einer ihrer Rechtsgängigerinnen sind der E.ON SE nicht bekannt. (vgl. Anlage 8)

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 13.03.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Hattingen, Blatt 6673 folgende Eintragung: lfd. Nummer 2: Zwangsversteigerungsvermerk (Amtsgericht Hattingen, 12 K 9/24). Eingetragen am 16.12.2024 Es ist von der Löschung der Eintragung bei einem Eigentumswechsel auszugehen.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nicht bekannt. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
Wohnungsbindung:	Gemäß Auskunft per E-Mail vom Fachbereich Soziales und Wohnen der Stadt Hattingen vom 25.03.2025 befinden sich im Gebäude Nordstraße 15/Richterskamp 2 keine öffentlich geförderten Wohnungen.
mietvertragliche Vereinbarungen:	Das zu bewertende Wohnungseigentum ist leerstehend. Es besteht derzeit kein Mietvertrag.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 24.03.2025 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen. (vgl. Anlage 10)
Denkmalschutz:	Das Bewertungsobjekt ist nicht als Denkmal in der Denkmalliste der Stadt Hattingen eingetragen.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Das Bewertungsobjekt befindet sich im rechtskräftigen Flächennutzungsplan innerhalb eines Bereichs, welcher als Wohnbaufläche (W) nach § 1 BauNVO dargestellt ist.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich eines Bebauungsplans nach § 30 BauGB. Festsetzung gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 56 „Feldstraße/Pottacker“, 1. Ausfertigung vom 18.10.1979: WA = allgemeines Wohngebiet III = 3 Vollgeschosse (max.)

GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl)
 GFZ = 1,0 (Geschossflächenzahl)
 Baugrenzen sind zu beachten.

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Einsicht in die Bauakte bei der Stadt Hattingen am 21.05.2025 ergab folgende Erkenntnisse:

Richterskamp 2:

- Baugenehmigung zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Gaststätte vom 05.08.1968
- Rohbauabnahmeschein vom 14.07.1969
- Bestätigung des Bauordnungsamts vom 26.08.1969, dass auch zwei Pkw-Garagen Bestandteil der erteilten Rohbauabnahme sind
- Schlussabnahmeschein vom 12.02.1970 mit Gebrauchsabnahme am 27.11.1969
- Baugenehmigung zur Errichtung von 5 Pkw-Garagen vom 19.03.1970

Nordstraße 15:

- Bauerlaubnisschein vom 22.09.1905
- Aufforderung zur Beseitigung vorgefundener Mängel bei der Gebrauchsabnahme vom 04.04.1906
- Baugenehmigung zum Umbau des Ladenlokals und der Wohnung 22.11.1963
- Schlussabnahmeschein über den Umbau des Ladenlokals und der Wohnung vom 01.12.1964 mit Gebrauchsabnahme am 16.07.1964
- Baugenehmigung für Umbauarbeiten im 1. und 2. Obergeschoss vom 24.06.1966

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen gemäß telefonischer Auskunft des Bauaktenarchivs der Stadt Hattingen nicht.

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht wurde nicht geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

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. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand: Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Hattingen vom 15.07.2025 ist für das Bewertungsobjekt kein Erschließungsbeitrag mehr zu zahlen. (vgl. Anlage 13)

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einer Wohnungseigentumsanlage, die aus dem Gebäude Richterskamp 2 mit 15 Wohnungen und dem Gebäude Nordstraße 15 mit 7 Wohnungen besteht, und 7 Garagen bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das zu bewertende Wohnungseigentum befindet sich im Hause Richterskamp 2 im 2. Obergeschoss vorn und wird vom innenliegenden Treppenhaus aus erschlossen. Dem zu bewertende Wohnungseigentum ist keine Garage zugeordnet. Das Bewertungsobjekt ist leerstehend. Es befindet sich noch das Inventar des letzten Mieters in der Wohnung, so dass eine Entrümpelung erforderlich ist.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauunterlagen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, 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.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Evtl. Aussagen über Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- u. Wärmeschutz sind im Rahmen dieses Gutachtens unvollständig und unverbindlich.

In der nachfolgenden Wertermittlung werden nur Kosten für Arbeiten berücksichtigt, die das Bewertungsobjekt für den angenommenen Ausstattungsstandard und die gewählte Restnutzungsdauer nutzbar machen. Für die Ermittlung des Verkehrswertes fließen Aufwendungen für Instandsetzungen und Modernisierungen etc. jedoch nur in dem Maße ein, wie sie von den Marktteilnehmern wertmäßig berücksichtigt werden.

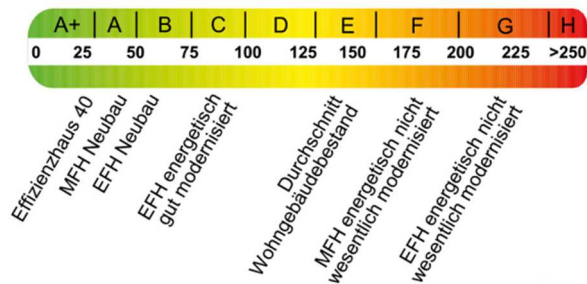
4.2 Wohnungseigentumsanlage

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohnungseigentumsanlage freistehend, bestehend aus zwei aneinander gebauten Mehrfamilienhäusern Richterskamp 2: 4-geschossig Nordstraße 15: 3-geschossig vollständig unterkellert tlw. ausgebautes DG
Baujahr:	Richterskamp 2: 1969 (Schlussabnahmeschein vom 12.02.1970 über die Gebrauchsabnahme am 27.11.1969) Nordstraße 15: ca. 1906 (Aufforderung zur Beseitigung vorgefundener Mängel bei der Gebrauchsabnahme vom 04.04.1906)
Modernisierungen:	• Erneuerung von Fenstern: 1994 im Richterskamp 2, 1997 in der Nordstraße 15 • Erneuerung des Heizkessels: 1999 im Richterskamp 2 •
Energieeffizienz:	Für das Objekt liegt kein Energieausweis vor. Aufgrund des vorgefundenen baulichen Zustands ist davon auszugehen, dass die Immobilie im Endenergiebedarf vergleichbar ist mit einem energetisch nicht wesentlich modernisierten Gebäude. Ein Energieausweis gibt Auskunft über den energetischen Zustand des Gebäudes und liefert Anhaltspunkte für zukünftige Heizkosten sowie CO₂-Emissionen. Der Ausweis ist erforderlich bei Vermietung oder Verkauf. Der Energieausweis dokumentiert den energetischen Ist-Zustand des Gebäudes und gibt Vorschläge zur Verbesserung der

energetischen Eigenschaften. Die Umsetzung dieser Vorschläge ist nicht verpflichtend.

Vergleichswerte Endenergie:



Hinweis Rauchmelder:

Es gibt je Bundesland eine Rauchmelderpflicht für Neu- und Umbauten. In allen Schlaf- und Kinderzimmern sowie Fluren, Gängen und teilweise in Aufenthaltsräumen müssen Rauchmelder installiert werden.

Außenansicht:

Putz, Anstrich, Klinkerriemchen im EG straßenseitig

Barrierearmut:

nicht gegeben, Zugang zu den Wohnungen erfolgt über Stufen und Treppen

4.2.2 Nutzungseinheiten

Gebäude Richterskamp 2:

Kellergeschoss:

Kellerräume zu den Wohnungen, Flur, Heizungskeller

Erdgeschoss, 1. bis 3. Obergeschoss, Dachgeschoss:

je Geschoss 3 Wohnungen (Im DG wurden 2 Wohnungen verbunden und als eine Wohnung vermietet. Abrechnungstechnisch sind es aber weiterhin 2 Wohnungen.)

gesamte Wohnfläche der 15 Wohnungen: rd. 802,00 m²

Hinweis:

Die gesamte Wohnfläche der drei sich im EG befindenden Wohnungen wurde analog zu der gesamten Wohnfläche im darüber liegenden Geschoss geschätzt, da zum EG keine aktuelle Wohnflächenberechnung vorlag und die Angaben zu den Wohnflächen und Miteigentumsanteilen der Wohnungen im EG mit den Nummern 1, 21 und 29 in der Teilungserklärung unplausibel sind. Bzgl. dieser Wohnungen wird empfohlen, die angegebenen Wohnflächen und die angegebenen Miteigentumsanteile in der Teilungserklärung zu überprüfen und zu korrigieren.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass in der Teilungserklärung für die Wohnungen im 1. bis 3. OG mit den Nummern 2 bis 10 eine um durchschnittlich rd. 13,00 m² größere Wohnfläche, als in der vorliegenden Wohnflächenberechnung ermittelt, angegeben ist. Diese Abweichungen sind evtl. in der Berücksichtigung der Flächen der zugeordneten Kellerräume und der unterschiedlichen anteiligen Berücksichtigung der Flächen der Balkone und Loggien begründet. Eine vollständige Klärung der Abweichungen war nicht möglich. Bei den Flächen der Kellerräume handelt es sich nicht um anrechenbare Wohnfläche. Auch diesbezüglich wird empfohlen, die Teilungserklärung zu überprüfen und zu korrigieren.

Auf der Grundlage dieser Erkenntnisse wird vermutet, dass sich der Miteigentumsanteil des zu bewertenden Wohnungseigentums durch die evtl. erforderlichen Änderungen der Teilungserklärung nicht verändert. Davon wird in dieser Wertermittlung ausgegangen.

Gebäude Nordstraße 15:

Kellergeschoss:

Kellerräume zu den Wohnungen, Flur

Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss, Dachgeschoss:

im EG 1 Wohnung, im 1. und 2. Obergeschoss sowie im Dachgeschoss je 2 Wohnungen

gesamte Wohnfläche der 7 Wohnungen: rd. 375,00 m²

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Beton
Treppen:	<u>Geschosstreppen:</u> Richterskamp 2: Beton mit Kunststein, Stahlgeländer Nordstraße 15: Beton mit Holzstufen mit PVC-Belag, Holzgeländer
Hauseingangsbereich:	Eingangstüren aus Kunststoff mit Lichtausschnitten aus Drahtglas Seitenteile aus Kunststoff mit Lichtausschnitten und Briefkasten- und Klingelanlage im Richterskamp 2: im Hausflur Kunststeinplatten in der Nordstraße 15: im Hausflur Kunststeinplatten und Fliesen
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung Rollläden im EG Fensterbänke außen: tlw. Beton, tlw. Metall
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdächer <u>Dachform:</u> Richterskamp 2: Walmdach Nordstraße 15: Satteldach, Zwerchgiebel <u>Dacheindeckung:</u> Betondachsteine in den Dachschrägen teilweise gedämmt Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwassernetz
Elektroinstallation:	einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard, keine FI-Schutzschalter im Gebäude Richterskamp 2
Heizung / Warmwasser:	Richterskamp 2: Gaszentralheizung (Baujahr Heizkessel: 1999), Radiatoren Warmwasserbereitung: zentral, Warmwasserspeicher (Baujahr: 2025) Nordstraße 15: Gasetagenheizungen, Radiatoren
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

4.2.5 Besondere Bauteile/Einrichtung, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Richterskamp 2: Vordach, 6 Balkone, 3 Loggien Nordstraße 15: 4 kleine Dachgauben, Zwerchgiebel, 3 Loggien
besondere Einrichtungen:	nicht vorhanden
Bauschäden/Baumängel:	Richterskamp 2: – teilweise Betonausbrüche an der Kante des Vordachs – teilweise Farbablösungen an der Unterseite des Vordachs – teilweise Farbablösungen an der Unterseite der Balkone zur Nordstraße, verwitterte Balkongeländer – Putzabplatzungen am Schornstein – sich lösende Faserzementplatten am Schornstein – Hauseingangstür schließt nicht richtig – nicht mehr genutzte Lüftungsanlage aus Asbest im KG vorhanden – Putzabplatzungen und Risse an der Durchfahrt zum Hof – Risse und Ausbrüche im Asphaltbelag im Hof – Wohnungseingangstür der Wohnung Nr. 7 beschädigt (Da die Erhaltungsrücklage von insgesamt 15.824,20 € für ein Objekt dieser Art sehr gering ist, wird der neue Eigentümer der Wohnung die Kosten zur Schadensbeseitigung wahrscheinlich selbst tragen müssen.) – im Luftzwischenraum angelaufene Fensterscheiben des Fensters zum Balkon und der Balkontür der Wohnung Nr. 7 (Da die Erhaltungsrücklage von insgesamt 15.824,20 € für ein Objekt dieser Art sehr gering ist, wird der neue Eigentümer der Wohnung die Kosten zur Schadensbeseitigung wahrscheinlich selbst tragen müssen.) – Farbablösungen auf der Fensterbank außen zum Balkon der Wohnung Nr. 7 (Da die Erhaltungsrücklage von insgesamt 15.824,20 € für ein Objekt dieser Art sehr gering ist, wird der neue Eigentümer der Wohnung die Kosten zur Schadensbeseitigung wahrscheinlich selbst tragen müssen.) – 6 verwitterte Dachflächenfenster Nordstraße 15: – teilweise Risse sowie Putz- und Farbabplatzungen an der rückseitigen Fassade im 1. OG – teilweise Risse an der rechten Außenwand im Bereich des Giebels unterhalb der rückseitigen Dachkante in der Nähe zur Traufe – teilweise korrodierte Träger der Kappendecke – feuchte Kellerwände und feuchte Kellerdecke Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer würde diesbezüglich jedoch keine kostenintensiven Maßnahmen treffen. Derartige Schäden sind bei Gebäuden aus vergleichbaren Baujahren häufig gegeben. Deshalb wird in dieser Wertermittlung diesbezüglich lediglich ein geringer pauschaler Wertabschlag vorgenommen. Es wird empfohlen, die Dacheindeckungen zu überprüfen.
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Normaler im Wesentlichen durchschnittlicher altersgemäßer baulicher Unterhaltungszustand ohne wesentliche Modernisierungen. Geringe oder normale Verschleißerscheinungen, geringer bis mittlerer Instandhaltungs- und Reparaturstau.

Der demnächst erforderliche Anstrich der rückseitigen Fassade und die Erneuerung des Heizkessels des Gebäudes Richterskamp 2 werden aufgrund der zustandsnahen Bewertung nicht wertmindernd berücksichtigt. Diese Verschleißerscheinungen sind bei der Bewertung eines nicht modernisierten Gebäudes mit dem Baujahr 1969 ausreichend berücksichtigt.

4.3 Garagen

Baujahr:	1969/1970
Bauweise, Konstruktionsart:	Reihengarage mit 5 Garagen auf dem Hof und 2 Einzelgaragen mit dazwischenliegender Durchfahrt zum Hof in Massivbauweise, verputzt
Dach:	Form: Flachdach Dacheindeckung: Bitumendachbahnen
Tor / Tür:	Stahlschwingtore
Boden:	Estrich
Unterhaltungszustand:	durchschnittlich

4.4 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Ver- und Entsorgungsanschlüsse:	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
Einfriedung:	nicht vorhanden
Wege-/Hofbefestigung:	Asphalt
Gartenanlage:	Rasenfläche, Bäume, Pflanzenbeete mit bodenbedeckenden Pflanzen und Sträuchern
Unterhaltungszustand:	durchschnittlich

4.5 Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG vorn

4.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das zu bewertende Sondereigentum befindet sich im 2. OG vorn.
Wohnfläche:	66,97 m ² (gemäß Wohnflächenberechnung, vgl. Anlage 5)
Raumaufteilung/Orientierung:	Flur: innenliegend Wohnzimmer: straßenseitig zur Nordstraße und zum Richterskamp Schlafzimmer: straßenseitig zur Nordstraße Küche: straßenseitig zum Richterskamp Bad: straßenseitig zum Richterskamp Zur Wohnung gehört ein Kellerraum.

4.5.2 Raumausstattung und Ausbauzustand des Wohnungseigentums

Bodenbeläge:	Flur, Schlafzimmer: Teppich Wohnzimmer, Küche: PVC Bad: Fiesen Balkon: Fliesen
Wandbekleidungen:	Tapete Bad: dreiviertel hoch gefliest
Deckenbekleidungen:	Putz, Anstrich
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung Fensterbänke innen: Presszement
Türen:	Wohnungseingangstür aus Holz Innentüren aus Holz Holzzargen
sanitäre Installation:	durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation, unter Putz ein Bad mit Fenster mit Wanne, Waschbecken und Stand-WC mit Druckspüler
Elektroinstallation:	einfacher Ausstattungsstandard, kein FI-Schutzschalter, Gegen- sprechanlage
Heizung:	Radiatoren
Warmwasserversorgung:	zentral
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	ein Durchgangszimmer / gefangener Raum vorhanden
Besonnung/Belichtung:	gut
Modernisierungen:	nicht modernisiert unterstellte Modernisierungen: • Erneuerung von WC und Waschbecken • Erneuerung der Fußbodenbeläge und Erneuerung der Rau- fasertapete mit Anstrich
besondere Bauteile:	Balkon
Bauschäden/Baumängel:	– Löcher in der Wand in der Küche als Folge eines bereits be- hobenen Rohrbruchs – Fliesenbelag des Balkons sanierungsbedürftig – WC und Waschbecken beschädigt
allgemeiner Zustand des Sondereigen- tums:	renovierungs- und modernisierungsbedürftig insbesondere bzgl. der Sanitäreinrichtungen, der Elektrik und des Innenausbaus; Darüber hinaus ist eine Entrümpelung erforderlich.

4.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	Sondernutzungsrechte wurden nicht zugeordnet.
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigen- tum:	keine

wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE): keine unter den in Abschnitt 4.2.2 Nutzungseinheiten getroffenen Annahmen Der Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum wurde im Wesentlichen reellwertig aufgeteilt (im Verhältnis der Wohnfläche). Von dem Miteigentumsanteil abweichende Regelungen für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten bzw. Erträge aus dem gemeinschaftlichen Eigentum wurden nicht getroffen.
Erhaltungsrücklage:	Gemäß Auskunft per E-Mail des WEG-Verwalters beträgt die Erhaltungsrücklage für die Wohnungseigentumsgemeinschaft insgesamt 15.824,20 € (Stand:17.06.2025). Gemäß Protokoll der Eigentümerversammlungen vom 12.12.2024 wurden neue den Gebäudeteilen zugeordnete Rücklagenkonten angelegt. Aufgrund steigender Kosten und notwendiger Instandsetzungsmaßnahmen sei es sinnvoll, die Rücklagenplanung entsprechend der einzelnen Gebäudeteile Richterskamp 2 (unter Berücksichtigung der gemeinschaftlichen Heizungsanlage), Nordstraße 15 und Garagenhof zu unterteilen. Aufgrund der technischen Unterschiede sowie der altersbedingt unterschiedlichen Bausubstanz sei die Differenzierung hinsichtlich der wirtschaftlichen Planung erforderlich.
Hausgeld:	Gemäß Wirtschaftsplan für 2025 vom 13.12.2024 beträgt der monatliche Hausgeld-Vorschuss für das Bewertungsobjekt 268,00 € inkl. Heizkosten zzgl. Rücklagen-Zuführung in Höhe von 44,67 €. Es bestehen Hausgeldrückstände. Die Höhe der Rücklagen-Zuführung ist für ein Objekt dieser Art insbesondere aufgrund des Alters und des bestehenden Instandhaltungs- und Reparaturstaus zu gering und wird daher zeitnah deutlich erhöht werden müssen.
Eigentümerversammlung:	Das Stimmrecht in der Eigentümerversammlung erfolgt nach Sondereigentumseinheiten. Jeder Eigentümer kann sich in der Eigentümerversammlung vertreten lassen.

4.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Wohnungseigentumsanlage befindet sich insgesamt in einem normalen im Wesentlichen durchschnittlichen altersgemäßen baulichen Unterhaltungszustand ohne wesentliche Modernisierungen. Geringe oder normale Verschleißerscheinungen und ein geringer bis mittlerer Instandhaltungs- und Reparaturstau ist vorhanden. Die Anforderungen an barrierefreies Wohnen sind nicht erfüllt, da kein Aufzug vorhanden ist.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 536/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einer Wohnungseigentumsanlage bebauten Grundstück in 45525 Hattingen, Nordstraße 15, Richterskamp 2, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Hause Richterskamp 2 im 2. OG vorn, im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet nebst Kellerraum zum Wertermittlungsstichtag 08.05.2025 ermittelt:

5.1 Grundstücksdaten

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hattingen	6673	1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Hattingen	20	150	1.064 m ²

5.2 Erläuterungen zum Marktwert und den Wertermittlungsverfahren

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 Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Wertermittlungsobjekts ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) im Sinne des § 194 des Baugesetzbuches ist die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 – ImmoWertV21 anzuwenden.

Zur Wertermittlung stehen im Wesentlichen das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren zur Verfügung.

Die Verfahren sind zu wählen nach

- der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und
- der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten.

Die Wahl des wertbestimmenden Verfahrens ist zu begründen. (vgl. § 6 ImmoWertV21, Abs 1)

Das Vergleichswertverfahren findet vordergründig Anwendung, wenn sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Dies ist i.d.R. bei unbebauten Grundstücken, bei vordergründig zur Eigennutzung nachgefragten Eigentumswohnungen sowie typisierte Reihenhäuser / Eigenheime der Fall. Voraussetzung für die Anwendung ist, dass eine ausreichende Anzahl von geeigneten Vergleichskaufpreisen oder ein geeigneter Vergleichsfaktor bzw. Bodenrichtwert oder sonstige geeignete Daten vorliegen.

Das Ertragswertverfahren ist bei der Verkehrswertermittlung solcher Immobilien geeignet, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zum Zweck der Ertragserzielung gehandelt werden und bei welchen die Höhe der erzielbaren Erträge für die Preisbildung ausschlaggebend ist. Das ist z.B. bei Mietwohngrundstücken, bei vordergründig zur Vermietung geeigneten Eigentumswohnungen und bei gewerblich genutzten Immobilien der Fall. Die Anwendung des Ertragswertverfahrens setzt voraus, dass geeignete Daten, wie marktüblich erzielbare Erträge und Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen.

Das Sachwertverfahren findet vor allem in den Fällen Anwendung, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Herstellungskosten für die Preisbildung ausschlaggebend sind. Im Wesentlichen sind das Ein- und Zweifamilienhäuser, welche vorrangig zur Eigennutzung vorgesehen sind. Voraussetzung für die Anwendung ist, dass geeignete Marktanpassungsfaktoren vorliegen. Nicht anzuwenden ist das Verfahren bei Gebäuden, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind, z. B. abbruchreife oder funktionslose Bauten sowie bei Anlagen, die keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr aufweisen.

5.3 Wahl des Verfahrens für das Bewertungsobjekt und Begründung

Der marktüblich erzielbare Ertrag und die zu erzielende Rendite für das Bewertungsobjekt stehen im Vordergrund. Die Immobilie wird von potenziellen Erwerbern vorrangig für die Vermietung oder die Eigennutzung nachgefragt. Geeignete Daten für die Anwendung des Ertragswertverfahrens (Mietpreise, Liegenschaftszinssätze) stehen zur Verfügung. Das **Ertragswertverfahren** wird als maßgebliches Verfahren gewählt. Der Bodenwert bildet Bestandteil des Ertragswertes und wird im Vergleichswertverfahren ermittelt.

Ausreichend Vergleichspreise für eine statistische Auswertung oder bereits statistisch ausgewertete, geeignete Vergleichsfaktoren stehen nicht zur Verfügung. Daher wird das Vergleichswertverfahren nicht gewählt.

Das gewählte Ertragswertverfahren ist in der ImmoWertV21 Teil 3, Abschnitt 2, §§ 27 bis 34 geregelt. Auf den Ablauf des allgemeinen Ertragswertungsverfahrens wird nachfolgend näher eingegangen.

Ablaufschema des allgemeinen Ertragswertverfahrens

Die marktüblich erzielbaren Erträge sind Basis des Rohrertrags. Dies sind nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag, für die jeweilige Nutzung vergleichbare, erzielte Erträge.

Für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehende regelmäßige Aufwendungen, die i.d.R. nicht durch Umlagen / Kostenübernahmen gedeckt sind. Das sind Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

Der erzielbare Reinertrag zum Wertermittlungsstichtag ist um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts zu vermindern.

Da der Bodenwert eine ewige Restnutzungsdauer besitzt, wird der verzinste Bodenwertanteil, welcher üblicherweise der Bebauung zugeordnet wird, abgezogen.

Der Wertanteil selbstständig nutzbarer bzw. veräußerbarer Teilflächen ist davon ausgeschlossen.

Der gewählte Liegenschaftszins (LZ) ist gleich des Zinssatzes für die Kapitalisierung.

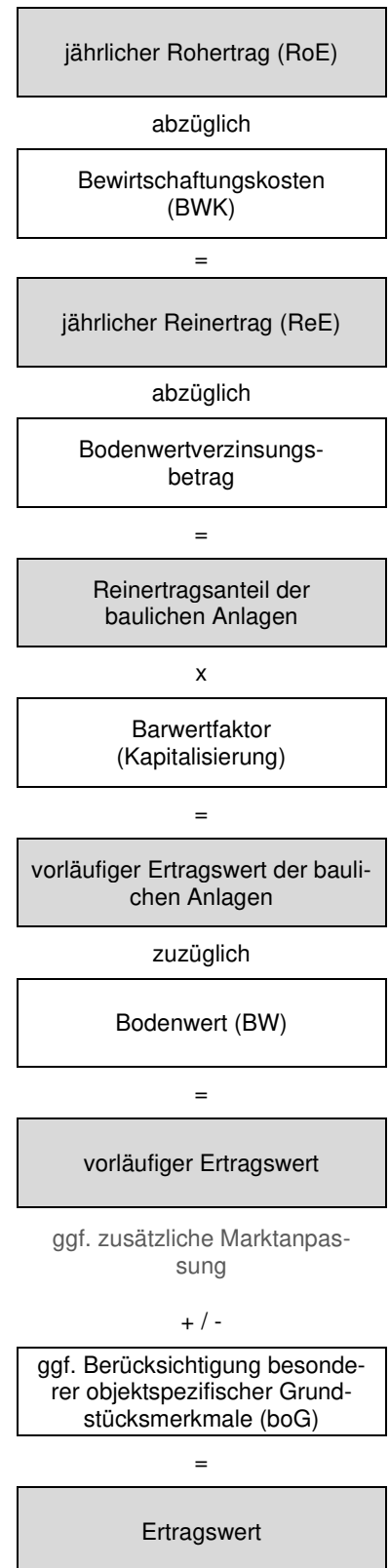
Es erfolgt eine Abzinsung der meist gleichbleibenden und in der Zukunft liegenden jährlichen Reinerträge auf den Wertermittlungsstichtag. Der Kapitalisierung sind sogenannte Barwertfaktoren zugrunde zu legen, die aus der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) der baulichen Anlagen und einem nutzungstypischen und objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz er-

Der BW ist vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Auf geeignete Bodenrichtwerte kann zurückgegriffen werden. Selbstständige Teilflächen sind gesondert zu berücksichtigen.

Die Summe ergibt den vorläufigen Ertragswert.

Gesonderte Marktanpassung entfällt meist, da Markteinflüsse i.d.R. ausreichend im LZ u. mit dem Ansatz einer marktüblichen erfasst werden.

Vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des Bewertungsobjekts sind gesondert und marktgerecht zu berücksichtigen, wie ihnen der Markt einen eigenständigen Wert einfließen lässt.



5.4 Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück

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

5.5 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **320,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	0,9
Grundstücksfläche	=	keine Angabe

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	08.05.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	2,0
Grundstücksfläche	=	1.064 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 08.05.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	320,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	08.05.2025	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 320,00 €/m ²	
WGFZ	0,9	2,0	× 1,120	E2
Fläche (m ²)	keine Angabe	1.064	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 358,40 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	358,40 €/m²	
Fläche	×	1.064 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	381.337,60 € rd. 381.338,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.05.2025 insgesamt **381.338,00 €**.

5.5.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Zur Entwicklung der Bodenpreise liegen keine verlässlichen Auswertungen vor. Deshalb wird der letzte veröffentlichte Richtwert als Ausgangswert gewählt.

E2

Die Umrechnung von der WGFZ des Bodenrichtwert-Grundstücks auf die WGFZ des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten.

5.5.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 536/10.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	381.338,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	381.338,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 536/10.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	20.439,72 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 20.439,72 € <u>rd. 20.440,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.05.2025 **20.440,00 €**.

5.6 Ertragswertermittlung

5.6.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

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

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

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

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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

5.6.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug

gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Gesamtnutzungsdauer - § 4 Abs. 2 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann; im Unterschied dazu kann die technische Standdauer unter Umständen wesentlich länger sein.

Zur Wahrung der Modellkonformität (§ 10 Abs. 1) ist bei der Wertermittlung dieselbe Gesamtnutzungsdauer zugrunde zu legen, die auch der Ermittlung der verwendeten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde lag (vgl. § 12 Abs. 5 Satz 1).

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines

normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

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

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

5.6.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	1	Wohnung 2. OG vorn	66,97		6,50	435,31	5.223,72
Summe			66,97	-		435,31	5.223,72

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	5.223,72 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 1.471,05 €
jährlicher Reinertrag	= 3.752,67 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)	
1,50 % von 20.440,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– 306,60 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 3.446,07 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 27 Jahren Restnutzungsdauer	× 22,068
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 76.047,87 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 20.440,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 96.487,87 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 96.487,87 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 21.376,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 75.111,87 €
	rd. 75.100,00 €

5.6.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die angegebene Wohnfläche wurde aus der vorliegenden Wohnflächenberechnung entnommen und auf Plausibilität überprüft. (vgl. Anlage 5)

Rohertrag

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

Das Mietniveau auf dem örtlichen Immobilienmarkt kann anhand der nachfolgenden Quellen wie folgt charakterisiert werden:

In Anlehnung an den qualifizierten **Mietspiegel der Stadt Hattingen (Stand: 1. Juni 2025)** ergibt sich unter Berücksichtigung der Wohnfläche (50 bis 109 m²) und der Baujahrsklasse 1965 bis 1979 eine ortsübliche monatliche Basis-Miete in Höhe von 5,81 €/m² Wohnfläche (netto kalt).

Folgende Zu- und Abschläge sind zu berücksichtigen:

Basis-Miete	5,81 €
Balkon	+0,20 €
ortsübliche Vergleichsmiete	6,01 €

Für Wohnimmobilien veröffentlicht der **Immobilienverband Deutschland IVD West e. V.** in seinem Preisspiegel 2025 für Hattingen nachstehende Mietpreise:

Wohnimmobilien (Netto-Kaltmieten für 3 Zimmer-Wohnung, ca. 70 m² Wohnfläche):

einfacher Wohnwert	6,30 €/m ²
mittlerer Wohnwert	8,00 €/m ²
guter Wohnwert	10,80 €/m ²

Gemäß **on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien** (Datenstand: März 2025) liegt der angemessene Wert der Miete bei 7,60 €/m² bei einer Preisspanne von 6,75 bis 8,56 €/m². Hierbei handelt es sich um Angebotsmieten. (vgl. Anlage 14)

Die lage- und objektabhängige **Sprengnetter-Vergleichsmiete** für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal mit folgenden Angaben

- Ausstattung: mittel (bezogen auf einen für das Baujahr durchschnittlichen Modernisierungs- und Instandhaltungszustand)
- Baujahr: 1969

beträgt 6,92 €/m² Wohnfläche bei einer Spanne von 6,62 – 7,31 €/m² (Stichtag: 01.01.2025)

Der Sachverständige hält unter Berücksichtigung der Anzahl der Wohneinheiten im Objekt, der Lage und der Beschaffenheit der zu bewertenden Wohnung (einfache bis mittlere Ausstattung, teilweise modernisiert) eine Netto-Kaltmiete von 6,50 €/m² Wohnfläche für marktüblich erzielbar.

Bewirtschaftungskosten

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

Dieser Wertermittlung werden die Bewirtschaftungskosten modellkonform nach § 32 ImmoWertV in Verbindung mit Anlage 3 zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.) 1 Whg. $\times$ 429,00 €	429,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.) 66,97 m ² $\times$ 14,00 €/m ²	937,58 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	104,47 €
Summe		1.471,05 €

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt.

Der örtliche Gutachterausschuss hat in seinem aktuellen Grundstücksmarktbericht 2025 folgenden Liegenschaftszinssatz veröffentlicht:

Wohnungseigentum (unvermietet) (%): 1,3, Standardabweichung 1,4

Anzahl der Kauffälle: 101, letzten zwei Jahre vor dem Stichtag

durchschnittliche Wohnfläche (m²): 82 +/- 23 m²

durchschnittlicher Kaufpreis (€/m²): 1.760 +/- 420

durchschnittliche Miete (€/m²): 6,60 +/- 1,15

durchschnittliche Bew.-Kosten (% des Rohertrags): 27

durchschnittliche Restnutzungsdauer (Jahre): 32

durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer (Jahre): 80

Der Sachverständige hält unter Berücksichtigung der Wohnungsgröße, der Restnutzungsdauer, des Mietansatzes, der Lage und der Anzahl der Wohneinheiten (15 Wohnungen im Gebäude) einen Liegenschaftszinssatz von 1,5 % für sachgerecht.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) wird nach § 4 Abs. 2 ImmoWertV in Verbindung mit Anlage 1 modellkonform mit 80 Jahren angesetzt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird modellkonform das Modell nach § 4 Abs. 3 ImmoWertV in Verbindung mit Anlage 2 angewendet. Dabei wird die Restnutzungsdauer aus dem Gesamtgebäude abgeleitet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das 1969 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 2,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0	B06 B07
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,0	0,5	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	2,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	
Summe		0,0	2,5	

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B06

Erneuerung von WC und Waschbecken

B07

Erneuerung des Fußbodenbelags und Erneuerung der Raufasertapete mit Anstrich

Ausgehend von den 2,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1969 = 56 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 56 Jahre =) 24 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 27 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1972.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Ansprechpartner mitgeteilt worden sind.

Die Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Bauschäden und Baumängel werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendiger Kosten geschätzt.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertA in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenvoranschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/ Verkehrswertes. Die Ermittlung erfolgt näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [1] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-1.876,00 €
• Bauschäden pauschal (vgl. Seite 14)	-35.000,00 €
Summe	-1.876,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-3.500,00 €
• Bauschäden pauschal (vgl. Seite 16)	-3.500,00 €
Modernisierungsbesonderheiten	-11.000,00 €
• unterstellte Modernisierungen	-11.000,00 €
Weitere Besonderheiten	-5.000,00 €
• Entrümpelung	-2.500,00 €
• zu geringer Stand der vorhandene Erhaltungsrücklage, neuer Eigentümer muss mit Sonderumlagen rechnen	-2.500,00 €
Summe	-19.500,00 €

Die Kosten für die Entrümpelung werden auf rd. 2.500 € geschätzt.

In Anbetracht der demnächst anstehenden Instandhaltungsmaßnahmen wie insbesondere der rückseitige Fassadenanstrich und die Erneuerung des Heizkessels des Gebäudes Richterskamp 2 wird die Wertbeeinflussung aufgrund der zu geringen vorhandenen Erhaltungsrücklage auf rd. -2.500,00 € geschätzt.

5.6.5 Plausibilisierung des Ergebnisses

Das Ergebnis wird über verschiedene Preisauswertungen und aktuelle Angebotspreise plausibilisiert. Diese Werte können nur der Orientierung dienen, da nähere Objektangaben sowie Daten nicht dargelegt sind und Angebotspreise deutlich über oder unter den tatsächlich erzielten Werten liegen können.

Quelle / Stand der Recherche	Parameter	Preis in €/m ² WFI Spanne in €/m ² WFI
Grundstücksmarktbericht 2025 für den Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten	Eigentumswohnungen, Baujahrsgruppe 1950 – 1974, unvermietet, Ø Wohnfläche 82 m ² , Ø Miete 6,60 €/m ²	1.760 1.340 bis 2.180
on-geo Vergleichspreise für Wohnimmobilien Datenstand: März 2025 (vgl. Anlage 14)	Eigentumswohnung, Wohnfläche: 67 m ² , Grundstücksfläche: 1.064 m ² , Baujahr: 1969, Ausstattung: unterdurchschnittlich, Zustand: durchschnittlich	1.573 1.314 bis 1.883

Der ermittelte Ertragswert ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale der Immobilie von rd. 1.441 €/m² Wohnfläche liegt im unteren Bereich der recherchierten Preise.

Aufgrund der festgestellten Objekt- und Lagemerkmale, insbesondere der mittleren Lage, des einfachen bis mittleren Gebäudestandards, der nicht vorhandenen Barrierefreiheit und der niedrigen Miete, wird der ermittelte Ertragswert zum Stichtag als objektbezogen plausibel eingestuft.

5.7 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **75.100,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den 536/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einer Wohnungseigentumsanlage bebauten Grundstück in 45525 Hattingen, Nordstraße 15, Richterskamp 2 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Hause Richterskamp 2 im 2. OG vorn, im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet nebst Kellerraum

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hattingen	6673	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Hattingen	20	150

wird zum Wertermittlungstichtag 08.05.2025 mit rd.

75.100 €

in Worten: fünfundsiebzigtausendeinhundert Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Bochum, den 25. Juli 2025

.....
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung,
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

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

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

In jedem Fall ist eine Haftung für sonstige Fälle im Sinne des Absatz 3 dieser Regelung auf einen Betrag von maximal 1.000.000 € je Schadensfall begrenzt.

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

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

ImmoWertV 21:

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

ImmoWertA:

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

GEG:

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

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung, Stand (Datum des Zugriffs): 23.07.2025
- [2] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10. Auflage 2023, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln
- [3] Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten: Grundstücksmarktbericht 2025
- [4] Mietspiegel der Stadt Hattingen (Stand: 1. Juni 2025)
- [5] Immobilienverband Deutschland IVD West e. V.: Preisspiegel 2025 Wohn- und Gewerbeimmobilien Nordrhein-Westfalen
- [6] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop - marktübliche Vergleichsmiete, Bad Neuenahr 21.07.2025

7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab 1 : 250.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 20.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Fotos
- Anlage 5: Wohnflächenberechnung Wohnung Nr. 7 – 2. OG vorn
- Anlage 6: Grundriss Gebäude Richterskamp 2 – 2. OG
- Anlage 7: Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung
- Anlage 8: Bankauskunft Bergbau der E.ON SE
- Anlage 9: Auskunft aus dem Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht
- Anlage 10: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 11: Zürs Hochwassergefährdung
- Anlage 12: Starkregengefährdung
- Anlage 13: Auskunft über die Erschließungsbeitragssituation
- Anlage 14: on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab 1 : 250.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

in der Internetversion nicht enthalten

Quelle: TopPlus-Web-Open
© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2025
Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
Datenquellen:
sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf
www.bkg.bund.de
(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)
Aktualität: 27.05.2025

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

Seite 1 von 1

in der Internetversion nicht enthalten

Quelle: TopPlus-Web-Open
© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2025
Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
Datenquellen:
sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf
www.bkg.bund.de
(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)
Aktualität: 27.05.2025

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

Seite 1 von 1

in der Internetversion nicht enthalten

Quelle: Land NRW (2025)
Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
Datensatz (URI): <https://registry.gdi-de.org/id/de.nw/geobasisnrw-sekdatbestand-alkis>
(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Aktualität: 01.09.2023

Anlage 4: Fotos

Seite 1 von 8



Bild 1: Eckansicht



Bild 2: Vorderansicht von der Nordstraße aus



Bild 3: Betonausbrüche an der Kante des Vordachs / Farbablösungen an der Unterseite eines Balkons zur Nordstraße, verwittertes Balkongeländer



Bild 4: Vorderansicht von rechts von der Nordstraße aus

Anlage 4: Fotos

Seite 2 von 8



Bild 5: Vorderansicht von links vom Richterskamp aus / 2 Garagen und Durchfahrt zum Hof



Bild 6: Putzabplatzungen und Risse an der Durchfahrt zum Hof



Bild 7: Rückansicht



Bild 8: Rückansicht von links (Die Garagen gehören nicht zum Grundstück.)

Anlage 4: Fotos

Seite 3 von 8



Bild 9: Risse an der rechten Außenwand des Gebäudes Nordstraße 15



Bild 10: Risse sowie Putz- und Farbabplatzungen an der rückseitigen Fassade im 1. OG des Gebäudes Nordstraße 15



Bild 11: 5 Garagen



Bild 12: Richterskamp – Straßenzug links

Anlage 4: Fotos

Seite 4 von 8



Bild 13: Richterskamp – Straßenzug rechts



Bild 14: Nordstraße – Straßenzug rechts



Bild 15: Nordstraße – Straßenzug links



Bild 16: Richterskamp 2 – EG – Treppenhaus

Anlage 4: Fotos

Seite 5 von 8



Bild 17: Richterskamp 2 – Wohnung 2. OG
vorn – Wohnungstür mit Beschädigung



Bild 18: Richterskamp 2 – Wohnung 2. OG
vorn – Flur



Bild 19: Richterskamp 2 – Wohnung 2. OG
vorn – Wohnzimmer



Bild 20: Richterskamp 2 – Wohnung 2. OG
vorn – Balkon

Anlage 4: Fotos

Seite 6 von 8



Bild 21: Richterskamp 2 – Wohnung 2. OG
vorn – Schlafzimmer



Bild 22: Richterskamp 2 – Wohnung 2. OG
vorn – Küche



Bild 23: Richterskamp 2 – Wohnung 2. OG
vorn – Küche – Löcher in der Wand
als Folge eines bereits behobenen
Rohrbruchs



Bild 24: Richterskamp 2 – Wohnung 2. OG
vorn – Bad

Anlage 4: Fotos

Seite 7 von 8



Bild 25: Richterskamp 2 – Wohnung 2. OG vorn – Sicherungen / Stromzähler



Bild 26: Richterskamp 2 – KG – Heizkessel



Bild 27: Richterskamp 2 – KG – Warmwasserspeicher



Bild 28: Richterskamp 2 – sich lösende Faserzementplatten am Schornstein

Anlage 4: Fotos

Seite 8 von 8



Bild 29: Richterskamp 2 – Putzabplatzungen am Schornstein



Bild 30: Risse und Ausbrüche im Asphaltbelag im Hof



Bild 31: Nordstraße 15 – EG – Treppenhaus



Bild 32: Nordstraße 15 – KG – Flur

Anlage 5: Wohnflächenberechnung Wohnung Nr. 7 – 2. OG vorn (baugleich mit der Wohnung im 1. OG vorn)

Seite 1 von 1

- Blatt 2 -

Wohnfläche [REDACTED], Richterskamp 2

1. Obergeschoss hinten:

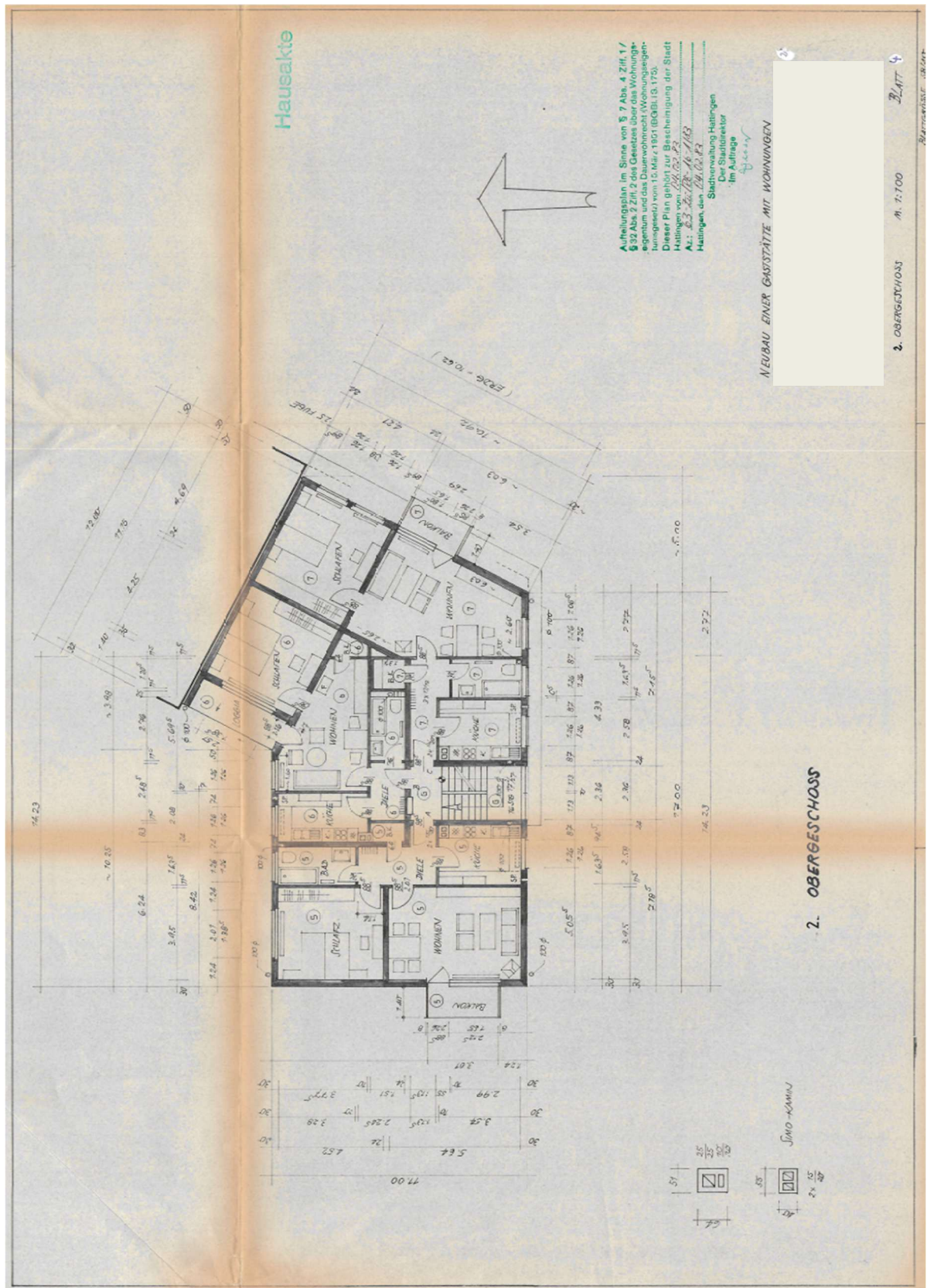
Wohnraum	3,775	x	1,60	=	6,04			
	(3,775	x	1,60)	x	1/2	x	4,095	= 11,02 17,06 16,55 ✓
Loggia	4,085	x	1,40	x	1/2		2,86	2,77
Schlafraum	4,25	x	4,21				17,89	17,35 ✓
Küche	2,08	x	3,775	=	7,85			
./.	0,52	x	0,40	=	0,21	7,64	7,41	✓
Bad	1,51	x	2,76	=		4,17	4,04	
Diele	1,51	x	2,485	=		3,75	3,64	
Abstellraum	0,50	x	1,50	x	1/2	=	0,38	
	1,10	x	1,10	x	1/2	=	0,61	0,99 0,96
							52,72 qm	
							=====	

1. Obergeschoss vorn:

Wohnraum	(6,03	+	2,65)	x	1/2	x	4,69	= 20,35		
	2,60	x	5,20	x	1/2	=	6,76	27,11	26,30	✓
Balkon	2,69	x	1,40	x	1/4	=		0,94	0,91	
Schlafraum	4,69	x	4,21				19,74	19,15	✓	
Küche	2,58	x	3,54	=	9,13					
./.	0,56	x	0,41	=	0,23	8,90	8,63	✓		
Bad	1,635	x	2,99	=		4,89	4,74			
Diele	4,33	x	1,135	=	4,91					
	1,635	x	0,55	=	0,90	5,81	5,64			
Abstellraum	1,205	x	1,37	=		1,65	1,60			
							66,97 qm		=====	

Anlage 6: Grundriss Gebäude Richterskamp 2 – 2. OG

Seite 1 von 1



Anlage 7: Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung

Seite 1 von 3

in der Internetversion nicht enthalten

Anlage 7: Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung

Seite 2 von 3

in der Internetversion nicht enthalten

Anlage 7: Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung

Seite 3 von 3

in der Internetversion nicht enthalten

Anlage 8: Bankauskunft Bergbau

Seite 1 von 2

in der Internetversion nicht enthalten

Anlage 8: Bankauskunft Bergbau

Seite 2 von 2

in der Internetversion nicht enthalten

Anlage 9: Auskunft aus dem Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht

Seite 1 von 2

in der Internetversion nicht enthalten

Anlage 9: Auskunft aus dem Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht

Seite 2 von 2

in der Internetversion nicht enthalten

Anlage 10: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 1 von 2

in der Internetversion nicht enthalten

Anlage 10: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 2 von 2

in der Internetversion nicht enthalten

Anlage 11: Zürs Hochwassergefährdung

Seite 1 von 1

in der Internetversion nicht enthalten

Anlage 12: Starkregengefährdung

Seite 1 von 1

in der Internetversion nicht enthalten

Anlage 13: Auskunft über die Erschließungsbeitragssituation

Seite 1 von 1

in der Internetversion nicht enthalten

Anlage 14: on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien

Seite 1 von 1

in der Internetversion nicht enthalten