

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: 21.02.2024

Az.: 012 K 010/23

Internetversion des Gutachtens

(gekürzte Fassung)

über den Verkehrswert (Marktwert i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)
im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

78/1.000 Anteil an dem mit drei **Mehrfamilienwohnhäusern** und **6 Garagen**
bebauten Grundstück **Bangertsweg 2, 4, 6, 45529 Hattingen**,
verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung**
im **Erdgeschoss rechts nebst Keller** und der **Garage Nr. G 6**,
im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 3** und eingetragen im

Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Baak	181	1

Gemarkung	Flur	Flurstück
Baak	3	693



Der unbelastete **Verkehrswert des Wohnungs- und Teileigentums Nr. 3**
wurde zum Stichtag 06.02.2024 ermittelt mit rd.

138.000 €

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Zusammenstellung der wesentlichen Daten	4
2	Allgemeine Angaben	5
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
2.2	Angaben zur Auftraggeberin	5
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
2.4	Besonderheiten des Auftrags/Maßgaben des Auftraggebers	7
3	Grund- und Bodenbeschreibung	7
3.1	Lage	7
3.1.1	Großräumige Lage	7
3.1.2	Kleinräumige Lage	9
3.2	Gestalt und Form	10
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	10
3.4	Privatrechtliche Situation	11
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	12
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	12
3.5.2	Bauplanungsrecht	12
3.5.3	Bauordnungsrecht	13
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	13
3.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	13
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	14
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	14
4.2	Mehrfamilienwohnhaus Bangertsweg 4	15
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	15
4.2.2	Nutzungseinheiten (gemäß Aufteilungsplan)	16
4.2.3	Bauausführung und Gebäudeausstattung	16
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	17
4.2.5	Besondere Bauteile im gemeinschaftlichen Eigentum, Zustand des Gebäudes	17
4.3	Garage	17
4.4	Außenanlagen	18
4.5	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3	18
4.5.1	Ausstattung des zu bewertenden Wohnungseigentums	18
4.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	19
4.7	Beurteilung der Gesamtanlage und Marktgängigkeit	20
5	Ermittlung des Verkehrswerts	21
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung	21
5.2	Bodenwertermittlung	22
5.2.1	Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks	23
5.2.2	Beschreibung des Gesamtgrundstücks	23
5.2.3	Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks	23
5.2.4	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	24
5.3	Ertragswertermittlung	25
5.3.1	Ertragswertberechnung	25
5.3.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	26

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

Hinweis zu den Kalkulationen in diesem Gutachten:

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

1 Zusammenstellung der wesentlichen Daten

Bewertungsobjekt	Wohnungs- und Teileigentum Nr. 3 im Erdgeschoss rechts nebst Kellerraum und der Garage Nr. G 6
Wertermittlungstichtag	06.02.2024
Ortstermin	06.02.2024
Katasterangaben	Gemarkung Baak, Flur 3, Flurstück 693
Grundbuch	Baak, Blatt 181
Grundstücksgröße gesamt	1.631 m ²
Miteigentumsanteil	78/1.000
Lage des Bewertungsobjekts	Erdgeschoss (Hochparterre)
Baujahr des Wohngebäudes (gemäß Bauakte)	1973
Anzahl der Wohnungs- und Teileigentume (gem. Teilungserklärung)	20
ermittelte Wohnfläche des Bewertungsobjekts	rd. 82 m ²
anteiliger Bodenwert	rd. 39.500 €
ermittelter Ertragswert	rd. 129.000 €
ermittelter Vergleichswert	rd. 156.000 €
unbelasteter Verkehrswert des WEG Nr. 3	rd. 138.000 €
Wert pro m ² - Wohnfläche	rd. 1.683 €/m ²

Der unbelastete **Verkehrswert**
an dem mit drei **Mehrfamilienwohnhäusern** und **6 Garagen**
bebauten Grundstück **Bangertsweg 2, 4, 6, 45529 Hattingen**,
verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung**
im **Erdgeschoss rechts nebst Keller** und der **Garage Nr. G 6**,
im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 3**

wurde zum Stichtag 06.02.2024 ermittelt mit rd.

138.000 €

in Worten: einhundertachtunddreißigtausend Euro

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum ¹ in einem Mehrfamilienwohnhaus als Bestandteil einer Wohnanlage bestehend aus drei Mehrfamilienwohnhäusern und 6 Garagen ²
Objektadresse:	Bangertsweg 2, 4, 6 45529 Hattingen
Grundbuchangaben:	<ul style="list-style-type: none">• Wohnungsgrundbuch von Baak• Blatt 181• 78/1.000 Miteigentumsanteil an dem betreffenden Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss rechts einschließlich Keller Nr. 3 und der Garage Nr. G 6
Katasterangaben:	<ul style="list-style-type: none">• Gemarkung Baak• Flur 3• Flurstück 693• Hof- und Gebäudefläche• Bangertsweg 2, 4, 6• Grundstücksgröße: 1.631 m²

2.2 Angaben zur Auftraggeberin

Auftraggeber:	Amtsgericht Hattingen Bahnhofstraße 9 45525 Hattingen Auftrag vom 14.11.2023 (Datum des Anschreibens)
---------------	---

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	zum Zwecke der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungstichtag:	06.02.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

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

² vgl. § 1 (3) WEG Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum zu dem es gehört.

Qualitätsstichtag ³ :	gleich dem Wertermittlungstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	06.02.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Antragstellerin, der Verfahrensbevollmächtigte der Antragstellerin, der Mieter, die Sachverständige nebst Mitarbeiter
Umfang der Besichtigung:	Im Rahmen der Objektbesichtigung wurden die Räumlichkeiten der Wohnung des Bewertungsobjekts, der dazugehörige Keller und die gemeinschaftlichen Kellerräume besichtigt.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Von der Auftraggeberin wurde für diese Gutachtenerstellung ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 14.11.2023 zur Verfügung gestellt.</p> <p>Von der Antragstellerin wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kopie des Mietvertrags • Kopie des Energieausweises vom 28.06.2022 <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 01.12.2023 im Maßstab 1 : 1000 • Auszug aus dem Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht des Ennepe-Ruhr-Kreises vom 06.12.2023 • Anliegerbescheinigung der Stadt Hattingen vom 01.12.2023 • Auskunft zur gesetzlichen Wohnungsbindung vom Fachbereich Soziales und Wohnen der Stadt Hattingen vom 10.01.2024 • Auszug aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Hattingen vom 01.12.2023 • Grundrisse aus der Anlage zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 06.11.1972 • Kopie der Teilungserklärung vom 02.11.1972, UR.-Nr. 1688/1972 • Kopien der letzten Jahresabrechnung 2022 • Kopien der Protokolle der letzten Eigentümerversammlungen vom 11.07.2022 und 09.08.2023 • Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse

³ Gemäß § 2 (5) ImmoWertV ist der Qualitätsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

von der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW vom 07.12.2023

- behördliche Auskünfte (Bodenrichtwertkarte und Grundstücksmarktbericht 2023 des Ennepe-Ruhr-Kreises und örtlicher Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen im Stadtgebiet Hattingen, gültig seit 01.06.2023)

2.4 Besonderheiten des Auftrags/Maßgaben des Auftraggebers

Die Wertermittlung erfolgt zum Zwecke der Zwangsversteigerung. Die Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren erfolgt in Abweichung von § 6 Abs. 2 ImmoWertV 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 22.01.2024 über den Orts-termin am 06.02.2024 in Kenntnis gesetzt. Zum Ortsbesichtigungstermin waren eine Verfahrensbeteiligte mit einem Verfahrensbevollmächtigten und der Mieter anwesend. Eine Innenbesichtigung des Wohnungseigentums wurde vom Mieter ermöglicht.

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

Für die Wertermittlung relevante Gebäudedaten wurden aus den Ableitungen der Grund- und Wohnflächen der vorliegenden Grundrisspläne in einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit ermittelt. Die Ergebnisse dienen ausschließlich dem Zweck dieser Wertermittlung.

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. 56.201 Einwohnern⁴
- im Regierungsbezirk Arnsberg
- Stadtgliederung: 11 Stadtteile

⁴ Quelle: offizielle Internetseite der Stadt Hattingen; Stand: 31. Dezember 2023

- Winz-Baak: ca. 7.991 Einwohner

Hattingen liegt am südlichen Rand des Ruhrgebiets und grenzt im Norden an die kreisfreie Stadt Bochum. Im nördlichen Bereich wird das Stadtgebiet durch das Ruhrtal geprägt. In südlicher Ausdehnung überwiegt eine ländliche Struktur mit guten Naherholungs- und Freizeitmöglichkeiten in der Elfringhäuser Schweiz. Nach dem regionalen Strukturwandel von Bergbau und Stahlindustrie hat sich Hattingen zu einem Wirtschaftsstandort mit klein- und mittelständischen Betrieben im produzierenden Bereich und Dienstleistungssektor entwickelt⁵.

Zum Einzelhandel stehen folgende wirtschaftliche Kennzahlen zur Verfügung:⁶
Kaufkraftkennziffer: 103,3
Umsatzkennziffer: 82,9

Die Arbeitslosenquote von rd. 6,4 % liegt unterhalb des Landesdurchschnitts NRW (7,5 %)⁷.

Demografische Entwicklung:

Seit Mitte der 1990er Jahre verzeichnet Hattingen einen kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang. Nach Prognosen wird sich der Bevölkerungsverlust weiter fortsetzen⁸. 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. 27 km

⁵ Quelle: offizielle Internetseite der Stadt Hattingen

⁶ Stand: 2014 – Statistische Daten der Stadt Hattingen

⁷ Quelle: Bundesagentur für Arbeit: Monatsbericht 01/2024

⁸ Wegweiser Kommune: Absolute Bevölkerungsentwicklung 2009 bis 2030 für Hattingen

nächste Flughäfen:

Dortmundca. 43 km

Düsseldorfca. 42 km

nächstgelegenen Autobahnanschlüssen:

A 43 – Anschlussstelle Sprockhövel (22), ca. 12 km entfernt

Bundes/Landstraßen im Stadtgebiet:

Landstraße 651

Bahnhof:

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

3.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:

Das Bewertungsobjekt liegt ca. 2 km nordwestlich vom Hattinger Zentrum entfernt, im Ortsteil Winz-Baak, in der Nähe der Ruhr an einer Stichstraße (Privatstraße) der Bochumer Straße. Nahversorgungsmöglichkeiten und Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs sind in fußläufiger Entfernung erreichbar. Einrichtungen des Gemeinbedarfs und ärztliche Versorgungsmöglichkeiten sind im Ortsteil vorhanden.

Das Bewertungsobjekt weist folgende Lagemerkmale auf:

- Überwiegend zwei- bis mehrgeschossige Bauweise in aufgelockerter Bebauung
- Nähe zum Naherholungsgebiet direkt an der Ruhr

Es handelt sich um eine einfache bis mittlere Wohnlage⁹.

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

- Überwiegend mehrgeschossige Wohnhäuser
- tlw. Laden- und Gewerbeeinrichtungen in den Erdgeschosslagen

Beeinträchtigungen:

gering durch Straßenverkehr

Topografie:

straßenseitig ansteigendes Gelände

⁹ vgl. Hattinger Mietspiegel und Lageeinstufung im Grundstücksmarktbericht 2023 des Ennepe-Ruhr-Kreises
Wohnungseigentum Nr. 3, Garage Nr. G 6, Bangertsweg 4, 45529 Hattingen

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront: ca. 66 m
mittlere Tiefe: ca. 28 m

Grundstücksgröße:
 Flurstück Nr. 693 Größe: 1.631 m²

Zuschnitt:
 unregelmäßiger Grundstückszuschnitt

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

- Privatstraße (Zufahrt von der Bochumer Straße)
- Sackgasse

Straßenausbau:

- zweispurig ausgebaute Fahrbahn mit Bitumenbelag
- Gehweg einseitig vorhanden und mit Betonsteinplatten befestigt
- Straßenbeleuchtung vorhanden
- Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

- elektrischer Strom
- Wasser
- Gas
- Kanalanschluss
- Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 14.11.2023 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Wohnungsgrundbuchs von Baak, Blatt 181 folgende Eintragungen, die nachrichtlich genannt werden:

Testamentsvollstreckungsvermerk mit Eintragung vom 19.08.2008

Zwangsversteigerungsvermerk mit Eintragung vom 17.07.2023

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:

Nach schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, vom 07.12.2023 liegt das angefragte Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Verlohrner Sohn“ und „Stephansburg“ und über dem auf Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Linden“.

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

„Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.“

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer Region, in der Schäden durch Bergbau grundsätzlich zu Gefährdungen führen können. Bis auf die eingeholten

Auskünfte wurden keine weiteren Untersuchungen zu evtl. negativen Folgen auf Grund von Arbeiten im/durch Bergbau i. V. mit der Erstellung dieser Wertermittlung durchgeführt. Bei der Wertermittlung wird von einem diesbezüglich schadensfreien Zustand ausgegangen.

Wohnungsbindung:

Nach schriftlicher Auskunft vom Fachbereich Soziales und Wohnen der Stadt Hattingen unterliegt das Bewertungsobjekt nicht den gesetzlichen Bestimmungen des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) bzw. § 16 und 17 Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW).

Mietvertragliche Vereinbarungen:

Das Wohnungseigentum sowie die Garage sind vermietet. Die monatliche Nettokaltmiete beläuft sich auf insgesamt 550,00 €.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Hattingen sind keine wertbeeinflussenden Eintragungen zu Lasten oder zu Gunsten des angefragten Grundstücks im Baulastenverzeichnis vorhanden.

Denkmalschutz:

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

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

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

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die städtische Bauakte wurde eingesehen. Für die Errichtung der Wohnhausanlage lag eine Baugenehmigung mit Datum vom 14.12.1971 vor. Die Fertigstellung wurde gemäß Schlussabnahmeschein vom 16.10.1973 bescheinigt.

Die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum erfolgte auf der Grundlage der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 06.11.1972 und der Teilungserklärung vom 02.11.1972, UR.-Nr. 1688/1972.

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)

Beitrags- und Abgabenzustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB beitrags- und abgabefrei, da es sich bei dem angefragten Grundstück um eine Privatstraße handelt¹⁰.

3.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einer Wohnhausanlage, bestehend aus drei Mehrfamilienwohnhäusern, und sechs Garagen bebaut. In dem Gebäudekomplex befinden sich insgesamt 14 Wohneinheiten mit drei straßenseitigen Gebäudeeingängen.

Das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 3 befindet sich im Erdgeschoss rechts (Hochparterre) im Haus Bangertsweg 4. Die Garage Nr. G 6 befindet sich rechts neben der Wohnanlage, ca. 40 m vom Haus Bangertsweg 4 entfernt. Das zu bewertende Wohnungseigentum ist einschließlich der dazugehörenden Garage zum Wertermittlungsstichtag vermietet.

¹⁰ 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 Ortsbe-sichtigung sowie die Inhalte der ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. of-fensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten werden die Auswirkungen der ggf. vor-handenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt. Es wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Unter-suchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Der Zustand ggf. vorhandener Holzbalkende-cken und der Balkenköpfe sowie vorhandener Wind- und Dampfsperren wurde nicht unter-sucht.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herlei-tung 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 Ausfüh-rung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der techni-schen 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 ge-sundheitsschädliche Stoffe sind im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchun-gen unvollständig und bedürfen einer Spezifizierung durch entsprechende Spezialunter-nehmen.

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

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

4.2 Mehrfamilienwohnhaus Bangertsweg 4

Das nachfolgend beschriebene Mehrfamilienwohnhaus ist Bestandteil einer Mehrfamilienwohnanlage bestehend aus drei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 14 Wohneinheiten. Es wird nur das Mehrfamilienwohnhaus beschrieben, in dem sich das zu bewertende Wohnungseigentum befindet. Für die Gebäude Bangertsweg 2 und 6 wird ein gleicher Ausbau- und Ausstattungszustand unterstellt wie für das besichtigte Gebäude.

Die nachfolgende Beschreibung beschränkt sich auf die im Ortstermin erkennbaren Objektmerkmale. Es wird darauf hingewiesen, dass die tatsächliche Ausführung, insbesondere nicht sichtbarer Teile oder nicht einsehbarer Gewerke, von den aufgeführten Angaben abweichen kann.

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	<ul style="list-style-type: none"> • Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt sechs Wohneinheiten • zweigeschossig • voll unterkellert • Zweispänner
Baujahr:	1973 (gemäß Schlussabnahmeschein)
Erneuerungsmaßnahmen:	<p>2011/2012 – Einbau dreifachverglaste Fenster im Wohnungseigentum (gem. Auskunft der Miteigentümerin)</p> <p>2015 – Heizungsanlage (gem. Auskunft der Miteigentümerin)</p> <p>2019 – Austausch Durchlauferhitzer; Abschleiß Parkett im Wohnzimmer (gem. Auskunft der Miteigentümerin)</p> <p>2023 – Erneuerung Gäste-WC</p> <p>Vom Mieter wurden mit Mietbeginn im Jahr 2019 Renovierungen in der Wohnung vorgenommen.</p>
Außenansicht:	Putzfassade mit Anstrich
Energieeffizienz ¹¹ :	Die vorliegende Kopie des verbrauchsorientierten Energieausweises vom 28.06.2022, gültig bis 27.06.2032 weist einen Endenergieverbrauchs-kennwert von 148 kWh (m²a) für den Energieverbrauch

¹¹ 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.

des Gebäudes aus. Dies entspricht der Energieeffizienzklasse E (Durchschnitt Wohngebäudebestand). Das Jahr der Anlagentechnik (Gaszentralheizung) ist mit 1992 angegeben. Gemäß Angaben der anwesenden Miteigentümerin wurde die Brennwerttherme im Jahr 2015 erneuert.

4.2.2 Nutzungseinheiten (gemäß Aufteilungsplan)

Kellergeschoss:

2 Wohnungen (im Plan bezeichnet mit Nr. III - IV)

Abstellräume, die dem jeweiligen Sondereigentum zugeordnet sind (im Plan bezeichnet mit Nr. 3 - 4, 8 - 9, III - IV)

Kellerräume, die dem Gemeinschaftseigentum zu geordnet sind (Waschküche, Trockenraum, Heizung, Flure)

Erd-/Obergeschoss:

je Geschoss 2 Wohnungen (im Plan bezeichnet mit Nr. 3 - 4, 8 - 9)

4.2.3 Bauausführung und Gebäudeausstattung

(gemäß Baubeschreibung)

Konstruktionsart:

Massivbau

Fundamente:

Stampfbeton

Keller:

Mauerwerk

Umfassungs- und Innenwände:

Mauerwerk (je nach Geschoss und statischem Erfordernis in unterschiedlichen Dicken entsprechend der Baujahresklasse ausgeführt)

Geschossdecken:

Stahlbeton

Treppen:

Geschosstreppen:

- Stahlbetonkonstruktion mit geschlossenen Trittstufen und Kunststeinbelag
- Treppengeländer aus Metall mit Mipolam-Handlauf

Dach:

Dachkonstruktion:

Kaltdach

Dachform:

Flachdach

Dacheindeckung:
Bitumeneindeckung

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
Heizung und Warmwasserversorgung:	<ul style="list-style-type: none">• Gaszentralheizung• Radiatoren• elektrische Durchlauferhitzer
Lüftung:	<ul style="list-style-type: none">• herkömmliche Fensterlüftung• einfache Schachtlüftung im innenliegenden Bad und Gäste-WC

4.2.5 Besondere Bauteile im gemeinschaftlichen Eigentum, Zustand des Gebäudes

nicht erfasste sonstige Bauteile:	Loggien
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• normaler Unterhaltungszustand mit gebrauchsmäßigen Abnutzungen

4.3 Garage

- Reihengarage in konventioneller Bauart
- Außenansicht: Putzfassade mit Anstrich
- Flachdach mit Bitumeneindeckung
- Stahlschwingtor mit elektrischem Antrieb
- Strom und Beleuchtung in der Garage

4.4 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- befestigte Garagenvorfläche mit Betonsteinpflaster
- Wegeflächen befestigt mit Waschbetonplatten
- Beete und Aufwuchs vor dem Haus
- Rasenfläche mit Baumbestand und Aufwuchs hinter dem Haus
- Einfriedung mit Hecken und Zäunen

4.5 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3

Lage des Sondereigentums im Gebäude:

Das Sondereigentum liegt im Erdgeschoss rechts (Hochparterre) des Hauses Bangertsweg 4.

Wohnfläche:

Die Wohnfläche wurde auf Grundlage eines örtlichen Aufmaßes und der vorliegenden Grundrisspläne mit rd. 82 m² in einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit ermittelt. Die Flächenermittlung dient ausschließlich dem Zweck dieser Wertermittlung.

Raumaufteilung:

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:

Diele	rd. 10,76 m ²	innenliegend
Wohnen	rd. 26,65 m ²	Straßenseite
Küche	rd. 6,19 m ²	Straßenseite
Kind	rd. 10,93 m ²	Rückseite
Eltern	rd. 15,62 m ²	Rückseite
Bad/WC	rd. 4,54 m ²	innenliegend
Gäste-WC	rd. 1,23 m ²	innenliegend
Loggia ¹²	rd. 6,14 m ²	Straßenseite
gesamt	rd. 82,05 m ²	rd. 82 m ²

4.5.1 Ausstattung des zu bewertenden Wohnungseigentums

Bodenbeläge:

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

Wandbekleidungen:

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

¹² anteilige Anrechnung: 50 %

Deckenbekleidungen:	Glattputz mit Anstrich
Fenster:	Kunststofffenster/-türen mit Isolier- bzw. Dreifachverglasung, Dreh-/Kippbeschlägen und abschließbaren Oliven
Türen:	<ul style="list-style-type: none"> • glatte, abgesperrte Türen aus Holz und Holzwerkstoffen; tlw. mit Glaseinsatz • Holzzargen
sanitäre Installation:	<ul style="list-style-type: none"> • Wasser- und Abwasserinstallation unter Putz • innenliegendes Bad mit weißen Sanitärobjekten (Einbaudusche, Einbauwanne, Stand-WC mit Kunststoffspülkasten, Waschbecken) und Armaturen aus Chrom • innenliegendes Gäste-WC mit weißen Sanitärobjekten (Waschbecken und Hänge-WC mit Unterwand-Spülkasten), Armaturen aus Chrom • Schachtlüftung
Elektroinstallation:	wohnungstypische Ausstattung
Zustand des Sondereigentums:	<ul style="list-style-type: none"> • gepflegt • baujahrestypisch mit Modernisierungen, die dem Grad einer laufenden Instandhaltung entsprechen

4.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	Dem zu bewertenden Sondereigentum ist kein Sondernutzungsrecht 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.

Hausgeld¹³:

Gemäß Auskunft des WEG-Verwalters beträgt das monatliche Hausgeld für das zu bewertende Wohnungseigentum einschließlich Garage 305,83 € (lt. Wirtschaftsplan 2023).

Erhaltungsrücklage:

Gemäß Mitteilung der WEG-Verwaltung besteht eine Erhaltungsrücklage in Höhe von rd. 100.000 € zum 31.12.2023.

4.7 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 durchschnittlich eingeschätzt.

¹³ Gemäß § 16 Abs. 2 WEG ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums und die Kosten der Instandhaltung, der Verwaltung und des Gebrauchs der gemeinschaftlichen Anlagen nach einem festgelegten Verteilungsschlüssel zu tragen. Diese monatlichen Vorschüsse auf Grundlage eines von der Eigentümerversammlung beschlossenen Wirtschaftsplans werden als Hausgeld bezeichnet.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

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

Nachfolgend wird der unbelastete Verkehrswert für den 78/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit drei Mehrfamilienwohnhäusern und 6 Garagen bebauten Grundstück Bangertsweg 2, 4, 6, 45529 Hattingen, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Hause Bochumer Straße 89f, im Erdgeschoss rechts einschließlich Keller Nr. 3 und der Garage Nr. G 6 des Aufteilungsplans. bezeichnet, eingetragen im

Wohnungseigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Baak	181	1	Baak	3	693	1.631 m ²

zum Wertermittlungstichtag 06.02.2024 ermittelt.

5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren.
-

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

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV).

Unterstützend oder auch allein (z. B., wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der wohnungs- bzw. teileigentumsspezifische Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

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

Zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens wurden vom Gutachterausschuss des Ennepe-Ruhr-Kreises zonale Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen auf der Basis tatsächlicher Verkäufe abgeleitet und in der Immobilienrichtwertkarte veröffentlicht. Bei Immobilienrichtwerten handelt es sich um durchschnittliche Lagewerte von Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches Normobjekt mit definierten Objektmerkmalen. Für Abweichungen von dieser Richtwertnorm stehen Umrechnungskoeffizienten zur Verfügung. Auf Grundlage dieser Immobilienrichtwerte für die zu bewertende Immobilienart erfolgt die Wertermittlung des zu bewertenden Wohnungseigentums im Vergleichswertverfahren. Aufgrund der Datenlage für vermietete Eigentumswohnungen wird neben dem Vergleichswertverfahren das Ertragswertverfahren angewendet.

5.2 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren zu ermitteln¹⁴.

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

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert für die Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Hierfür sind entsprechende Bodenrichtwertzonen zu bilden. Der Bodenrichtwert ist

¹⁴ § 14 (1) ImmoWertV

¹⁵ § 14 (2) ImmoWertV

bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). Im vorliegenden Fall erfolgt die Bodenwertermittlung auf Grundlage des zonalen Bodenrichtwerts der betreffenden Richtwertzone.

5.2.1 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Gemarkungsname:	Baak
Ortsteil:	Baak
Bodenrichtwertnummer:	405005
Bodenrichtwert:	280 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes:	01.01.2023 ¹⁶
Bodenrichtwertkennung:	zonal
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Beitragszustand:	ebfrei nach BauGB und KAG
Nutzungsart:	Mischgebiet
Geschosszahl:	II - IV
Geschossflächenzahl:	0,5

5.2.2 Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	06.02.2024
Entwicklungszustand	baureifes Land
Nutzungsart	Wohnen
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	ebfrei nach BauGB und KAG
Nutzungsart	W
Geschosszahl	IV
Grundstücksfläche	1.631 m ²

5.2.3 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 06.02.2024 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

¹⁶ Zum Wertermittlungsstichtag wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Ennepe-Ruhr Kreises noch keine Bodenrichtwerte für das Jahr 2024 veröffentlicht. Nach vorläufigen Erkenntnissen liegen keine Hinweise auf zwischenzeitlich eingetretene Bodenwertveränderungen vor.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand		Erläuterung
Tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 280,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungs-faktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	06.02.2024	x 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	x 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	
Art der Nutzung	W	W	x 1,00	
Vollgeschosse	II - IV	II	x 1,00	
GFZ	0,5	0,7	x 1,11	17
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 310,80 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
relativer Bodenwert	= 310,80 €/m ²	
Fläche	x 1.631 m ²	
Bodenwert (Gesamt)	= 506.914,80 €	

Der **Bodenwert** des Gesamtgrundstücks beträgt zum Wertermittlungsstichtag 06.02.2024 insgesamt rd. **507.000 €**.

5.2.4 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugehörigen 78/1.000 Miteigentumsanteil (ME) ermittelt.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	507.000,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	x 78/1.000
anteiliger Bodenwert	= 39.546,00 €
	rd. 39.500,00 €

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 06.02.2024 rd. **39.500,00 €**.

¹⁷ Umrechnungskoeffizienten Geschossflächenzahl gemäß Grundstücksmarktbericht 2023 des Ennepe-Ruhr-Kreises
Wohnungseigentum Nr. 3, Garage Nr. G 6, Bangertsweg 4, 45529 Hattingen

5.3 Ertragswertermittlung

5.3.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m²)	tatsächliche Nettokaltmiete ¹⁸		
			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Haus Bangertsweg 4)	Wohnung EG rechts einschl. Garage	82,00	6,70	550,00	6.600,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Haus Bangertsweg 4)	Wohnung EG rechts	82,00	6,90	565,80	6.789,60

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	6.789,60 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–
jährlicher Reinertrag	= 5.134,81 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)	
2,50 % von 39.500,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	–
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 4.147,31 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 2,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 32 Jahren Restnutzungsdauer	×
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 90.614,58 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 130.114,58 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge (Marktentwicklung – rd. 5 %) ¹⁹	–
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 123.614,58 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 128.614,58 €

¹⁸ Nach Abzug der Garagenmiete liegt die tatsächliche Nettokaltmiete für die Wohnung unterhalb der marktüblichen Nettokaltmiete. Nach den gesetzlichen Mieterhöhungsmöglichkeiten wäre die tatsächlich vereinbarte Miete auf das marktübliche Mietniveau anzupassen. Die Ertragswertermittlung basiert auf der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete.

¹⁹ Unter Berücksichtigung der volatilen Marktlage (steigende Zinsen für Immobilienkredite, ansteigende Baukosten, verschärfte Anforderungen an die energetische Ausstattung von Immobilien) ist die Preisentwicklung (lt. Destatis – Preisindex für Wohnimmobilien – Häuserpreisindex für bestehende Wohnimmobilien) seit Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten rückläufig. Diese Marktveränderungen werden im vorliegenden Fall schätzungsweise mit 5 % berücksichtigt.

5.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnfläche

Die Wohnflächenberechnung wurde auf Grundlage eines örtlichen Aufmaßes und der vorliegenden Bauzeichnungen in einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit ermittelt. Sie dient ausschließlich zum Zweck dieser Wertermittlung.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Wohnungseigentum ortsüblich marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar genutzte Objekte unter Heranziehung des zum Wertermittlungsstichtag gültigen Mietpreisspiegels für nicht preisgebundene Wohnungen im Stadtgebiet Hattingen (gültig seit 01.06.2023), differenziert nach Baujahr und Wohnungsgröße unter Berücksichtigung der Lage, Ausstattung und Beschaffenheit als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Bewirtschaftungskosten

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

BWK-Anteil Wohnungseigentum	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	Whg. = 412,00
Instandhaltungskosten	----	13,50	Whg. 13,50 x 82 m ² = 1.107,00
Mietausfallwagnis	2 % v. 6.789,60 €	----	= 135,79
Summe			1.654,79 (rd. 24,37 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentum wird im Grundstücksmarktbericht 2023 für Wohnungseigentum im Weiterverkauf, (Baujahr 1950 – 1974) ein Mittelwert von 2,2 % (Standardabweichung: 1,5) angegeben. Für das Bewertungsobjekt wird unter Berücksichtigung der Lage, der Größe und Beschaffenheit der Wohnanlage, der Wohnungsausstattung sowie der Mietsituation (vermietet) und der Lage am Immobilienmarkt ein objektartspezifischer Liegenschaftszinssatz von 2,5 % angesetzt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ abzüglich „tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag“ angesetzt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Aufgrund des Modernisierungsgrads des Gebäudes und des Sondereigentums, der dem Grad einer laufenden Instandhaltung entspricht, wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer mit 32 Jahren angesetzt.

besonderer objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bestehen vom üblichen Zustand abweichende wertbeeinflussende Besonderheiten des Bewertungsobjekts, die in den vorläufigen Verfahrenswerten der Wertermittlungsansätze bisher nicht berücksichtigt wurden, sind diese (wie bspw. eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblichen erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge) als „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ durch marktgerechte Zu- oder Abschläge in Ansatz zu bringen (vgl. § 8 ImmoWertV)²⁰.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (das Gemeinschafts- und Sondereigentum betreffend)	anteilige Wertbeeinflussung insg.
• Zuschlag für Garage (Zeitwert) ²¹	5.000,00 €

²⁰ Grundlage für die Kostenschätzungen sind die in der Wertermittlungsliteratur anzuwendenden Bauteiltabellen zur Kostenermittlung von Reparatur- und Sanierungsaufwendungen. Es handelt sich um pauschale Kostenansätze (vgl. 6.2 [8]). Die Schätzungen sind nicht gleichzusetzen mit den im Falle einer Instandsetzungs- und Reparatur- oder Fertigstellungsmaßnahme anfallenden Kosten oder Aufwendungen für die Herstellung der Erschließungsanlagen. Es wird empfohlen konkrete Kostenvoranschläge vor durchzuführenden Erneuerungs-Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen einzuholen.

²¹ vgl. Grundstückmarktbericht 2023 des Ennepe-Ruhr-Kreises

5.4 Vergleichswertermittlung auf Basis von Immobilienrichtwerten

5.4.1 Definition des Immobilienrichtwerts

Zum Stichtag 01.01.2023 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Ennepe-Ruhr- Kreises einen Immobilienrichtwert für die nächstgelegene Lage des Wohnungseigentums mit folgenden Merkmalen veröffentlicht²²:

Immobilienrichtwert	1.850 €/m²
Immobilienrichtwertnummer	40501
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2023
Immobilienrichtwertkennung	zonal
Baujahr	1965
Wohnfläche (m²)	65
Ausstattung	einfach
Modernisierungstyp	baujahrtypisch/nicht modernisiert
Anzahl der Einheiten (Anlage)	42 - 54
Anzahl der Einheiten (Gebäude)	6
Geschosslage	1. OG
Balkon	vorhanden
Aufzug	nicht vorhanden
Mietsituation	unvermietet

5.4.2 Beschreibung des Bewertungsobjekts

Wertermittlungsstichtag	06.02.2024
Baujahr	1973
Wohnfläche (m²)	rd. 78 m²
Ausstattung	mittel
Modernisierungstyp	baujahrtypisch
Anzahl der Einheiten (Anlage)	14
Anzahl der Einheiten (Gebäude)	6
Geschosslage	EG
Balkon	vorhanden
Mietsituation	vermietet

²² Zum Wertermittlungsstichtag wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Ennepe-Ruhr Kreises noch keine Immobilienrichtwerte für das Jahr 2024 veröffentlicht. Für veränderte Marktentwicklungen (seit der letzten Ableitung von Daten) werden marktübliche Zu-/Abschläge vorgenommen.

5.4.3 Vergleichswertberechnung für das Bewertungsobjekt

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

Durchschnittlicher Basiswert als Ausgangswert für weitere Anpassungen: 1.850 €/m²-Wohnfläche			
	Basiswert	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2023	06.02.2024	× 1,00
Wohnlage	mittel	mittel	× 1,00
Baujahr	1965	1973	× 1,04
Wohnfläche (m²)	65	82	× 1,02
Gebäudestandard	einfach	mittel	× 1,06
Modernisierungstyp	baujahrestypisch	baujahrestypisch	× 1,00
Anzahl der Einheiten (Anlage)	42 - 54	14	× 1,01
Anzahl der Einheiten (Gebäude)	6	6	× 1,00
Geschosslage	1. OG	EG	× 1,00
Balkon	vorhanden	vorhanden	× 1,00
Mietsituation	unvermietet	vermietet	× 0,92
angepasster Immobilienvergleichswert (€/m²)			= 1.932,95 €/m²

Ermittlung des Vergleichswerts	
relativer Vergleichswert	= 1.932,95 €/m²
Wohnfläche	× 82 m²
vorläufiger Vergleichswert	= 158.501,90 €
marktübliche Abschläge (Marktentwicklung – rd. 5 %) ²³	- 8.000,00 €
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	= 150.501,90 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+ 5.000,00 €
Vergleichswert	= 155.501,90 € rd. 156.000,00 €

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 06.02.2024 rd. **156.000,00 €** ermittelt.

²³ s. Fußnote in der Ertragswertberechnung

5.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.5.1 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

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

5.5.2 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Ertragswert wurde mit **rd. 129.000 €**,
der Vergleichswert mit **rd. 156.000 €**
ermittelt.

5.5.3 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

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

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form eines Immobilienrichtwerts aus der benachbarten bzw. nächstgelegenen Zone zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens wird diesem deshalb das Gewicht 0,50 (d) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

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

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** $1,00(c) \times 0,50 (d) = 0,50$

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[129.000 \text{ €} \times 1,00 + 156.000 \text{ €} \times 0,50] \div 1,50 = \text{rd. } \underline{\underline{138.000 \text{ €}}}$.

5.5.4 Verkehrswert des Wohnungseigentums

Der unbelastete Verkehrswert für den 78/1.000 Miteigentumsanteil an dem bebauten Grundstück Bangertsweg 2, 4, 6, 45529 Hattingen, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Hause Bochumer Straße 89f, im Erdgeschoss rechts einschließlich Keller Nr. 3 und der Garage Nr. G 6 des Aufteilungsplans. bezeichnet, eingetragen im

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Baak	181	1	Baak	3	693	1.631 m ²

wird zum Wertermittlungstichtag 06.02.2024 mit rd.

138.000 €

in Worten: einhundertachtunddreißigtausend 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. 3



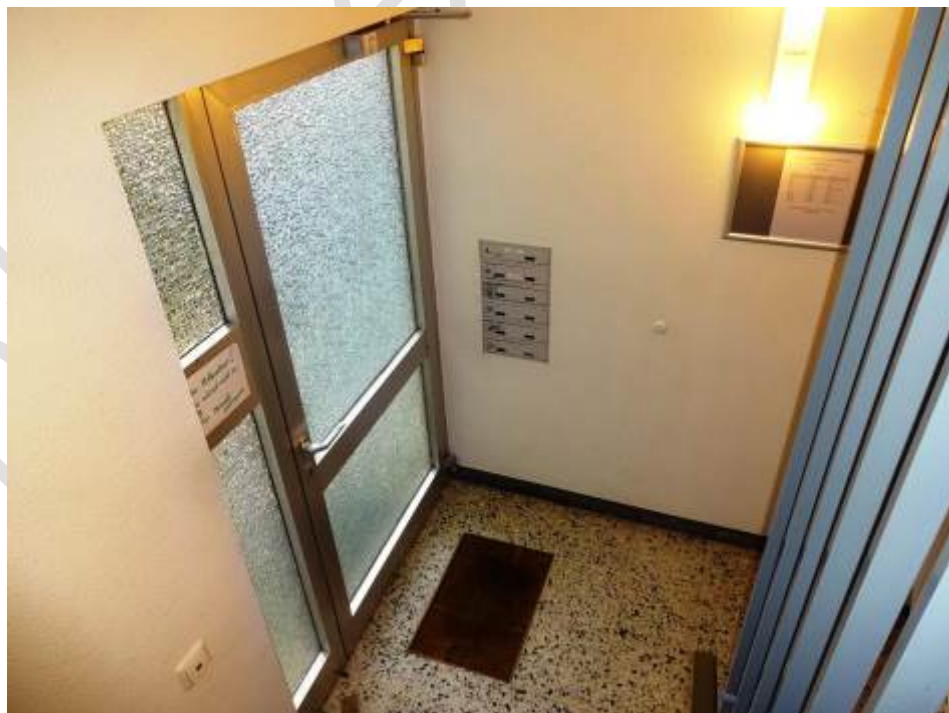
Foto Nr. 2 – Gebäuderückansicht



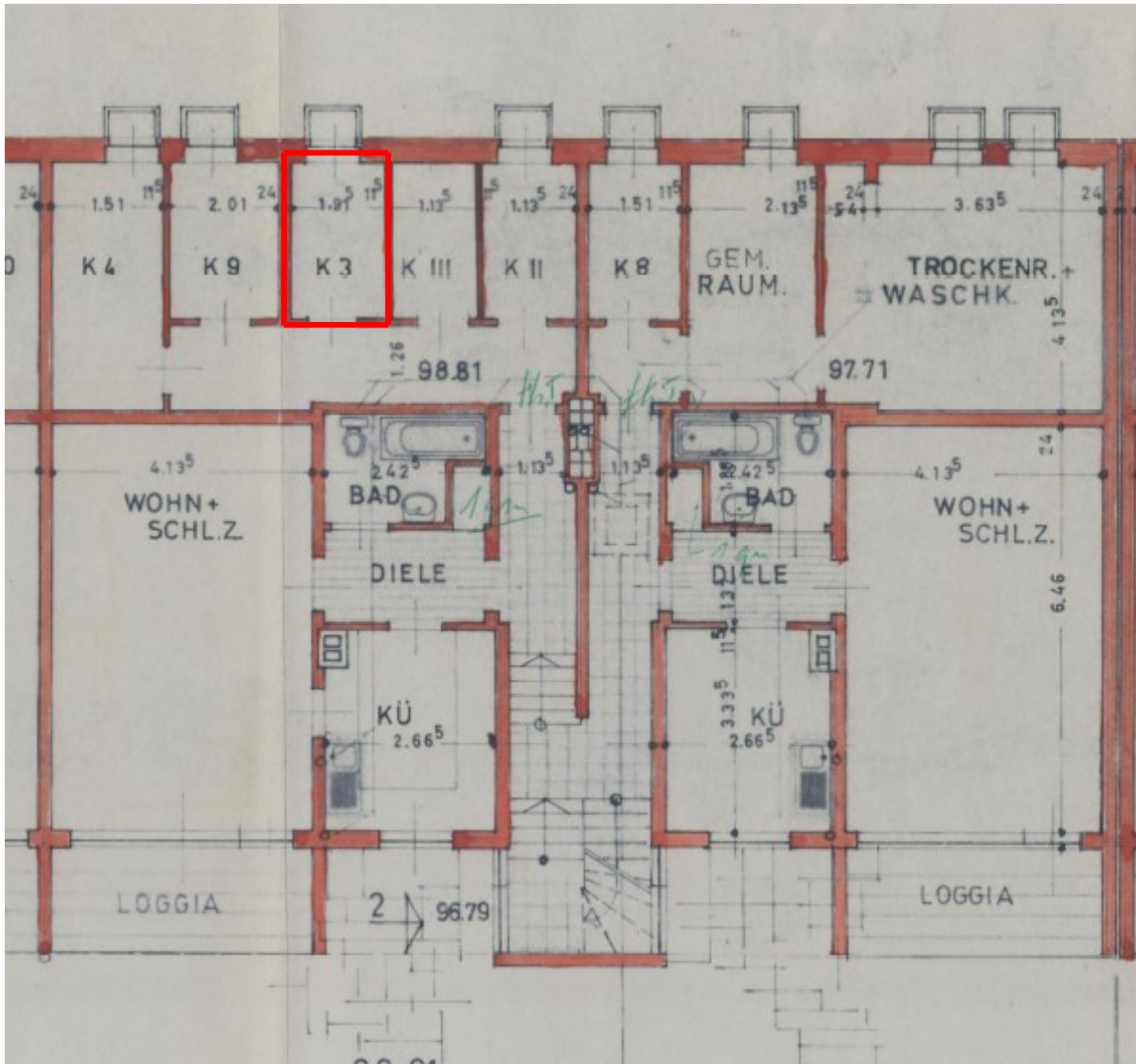
Foto Nr. 3 – Außenansicht Hauseingangsbereich Haus Bangertsweg 4



Foto Nr. 4 – Innenansicht Hauseingangsbereich Haus Bangertsweg 4

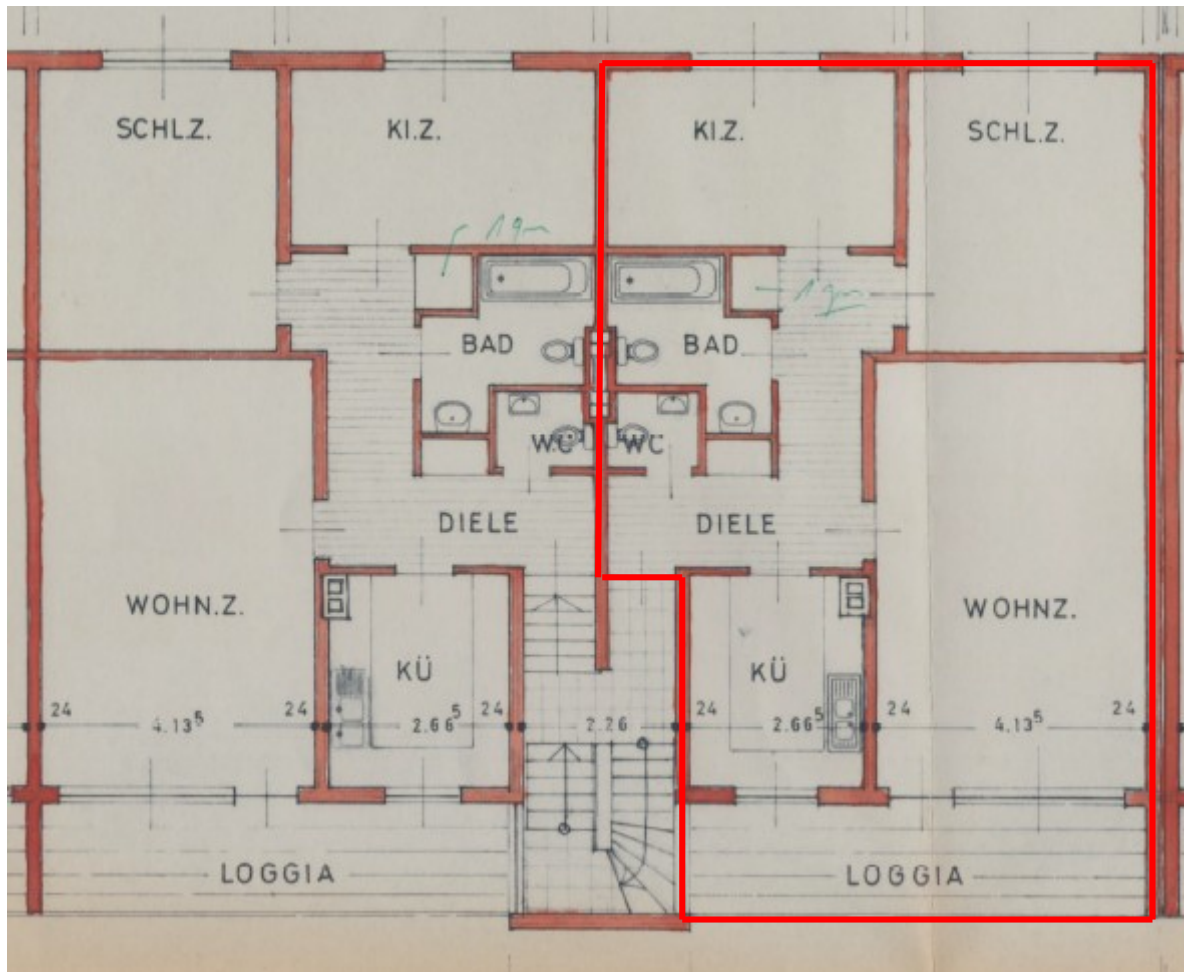


Grundriss Kellergeschoss mit Kennzeichnung des Kellerraumes Nr. 3



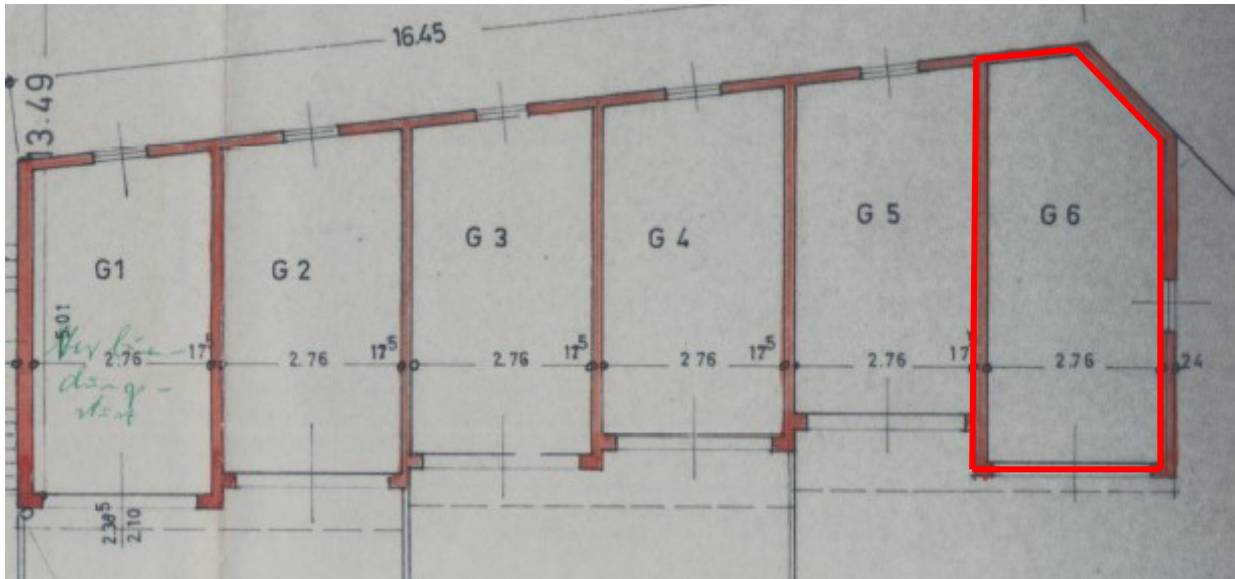
Der Grundriss ist dem Teilungsplan entnommen. Die Abbildung ist nicht maßstabgerecht.
Ggf. bestehen Abweichungen der tatsächlichen Raumaufteilungen zu der Darstellung im Plan.
Der Grundriss dient lediglich zur Illustration in diesem Gutachten.

Grundriss Erdgeschoss mit Kennzeichnung des Wohnungseigentums Nr. 3



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 Garagenplan mit Kennzeichnung der Garage Nr. G 6



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.