

Amtsgericht Hattingen
Abteilung 12 K
Bahnhofstraße 9
45527 Hattingen

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

Datum: 25.03.2026
Az.: 12 K 12/25

Internetversion des Gutachtens

(gekürzte Fassung)

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

149/10.000 Anteil an dem mit einem **Mehrfamilienwohnanlage**
bebauten Grundstück **Am Schewenkamp 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40,**
Diepenbeck 2, 4, 6, 8, 45527 Hattingen, verbunden mit dem **Sondereigentum**
an der mit **Nr. 8-4 gekennzeichneten Wohnung,** eingetragen im

Wohnungseigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Welper</i>	<i>2182</i>	<i>1</i>

Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Welper</i>	<i>8</i>	<i>556</i>

**einschließlich der Sondernutzungsrechte an den im Lageplan
mit Nr. K 8-4 und 8-10 gekennzeichneten Kellerräumen.**



Der fiktiv unbelastete **Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 8-4**
einschließlich der Sondernutzungsrechte
wurde zum Stichtag 17.03.2026 ermittelt mit rd.

94.000 €

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Zusammenstellung der wesentlichen Daten	4
2	Allgemeine Angaben	5
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
2.2	Angaben zur Auftraggeberin	5
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	6
2.4	Besonderheiten des Auftrags/Maßgaben des Auftraggebers	7
3	Grund- und Bodenbeschreibung	8
3.1	Lage	8
3.1.1	Großräumige Lage	8
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 Diepenbeck Nr. 8	15
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	15
4.2.2	Nutzungseinheiten (gemäß Aufteilungsplan)	16
4.2.3	Bauausführung und Gebäudeausstattung	16
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	17
4.2.5	Besondere Bauteile im gemeinschaftlichen Eigentum, Zustand des Gebäudes	17
4.3	Außenanlagen	18
4.4	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 8-4	18
4.4.1	Ausstattung des zu bewertenden Wohnungseigentums	18
4.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	19
4.6	Beurteilung der Gesamtanlage und Marktgängigkeit	20
5	Ermittlung des Verkehrswerts	21
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung	21
5.2	Bodenwertermittlung	22
5.2.1	Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks	23
5.2.2	Beschreibung des Gesamtgrundstücks	23
5.2.3	Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks	24
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.....	32

Hinweis zu den Kalkulationen in diesem Gutachten:

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

1 Zusammenstellung der wesentlichen Daten

Bewertungsobjekt	Wohnungseigentum Nr. 8-4 im Haus Diepenbeck 8, 45527 Hattingen und Sondernutzungsrechte an den Kellerräumen Nr. 8 – 4 + Nr. 8 -10	
Wertermittlungstichtag	17.03.2026	
Ortstermin	17.03.2026	
Katasterangaben	Gemarkung Welper, Flur 8, Flurstück 556	
Grundbuch	Hattingen, Blatt 2182	
Grundstücksgröße gesamt	8.425 m ²	
Miteigentumsanteil	149/10.000	
Lage des Bewertungsobjekts	1. Obergeschoss rechts	
Baujahr des Wohngebäudes (gemäß Bauakte)	1922	
Anzahl der Sondereigentume im Haus Diepenbeck 8	9 Wohnungen	
Anzahl der Sondereigentume (gem. Teilungserklärung)	61 Wohnungen	
ermittelte Wohnfläche des Bewertungsobjekts	rd. 65 m ²	
ermittelter Ertragswert	rd. 92.000 €	
ermittelter Vergleichswert	rd. 96.000 €	
fiktiv unbelasteter Verkehrswert des WEG Nr. 8-4	rd. 94.000 €	
Wert pro m ² - Wohnfläche	rd. 1.446 €/m ²	

Der **fiktiv unbelastete Verkehrswert**
an dem mit einem **Mehrfamilienwohnanlage**
bebauten Grundstück **Am Schewenkamp 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40,**
Diepenbeck 2, 4, 6, 8, 45527 Hattingen,
verbunden mit dem **Sondereigentum mit Nr. 8-4**
gekennzeichneten Wohnung einschließlich der Sondernutzungsrechte

wurde zum Stichtag 17.03.2026
ermittelt mit rd.

94.000 €

in Worten: vierundneunzigtausend Euro

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum ¹ in einem Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt 9 Wohneinheiten als Bestandteil einer Wohnhausanlage bestehend aus 11 Mehrfamilienhäusern
Objektadresse:	Am Schewenkamp 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, Diepenbeck 2, 4, 6, 8, 45527 Hattingen
Grundbuchangaben:	<ul style="list-style-type: none">• Wohnungsgrundbuch von Welper• Blatt 2182• 149/10.000 Miteigentumsanteil an dem betreffenden Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr. 8-4 gekennzeichneten Wohnung• Sondernutzungsrechte an den im Lageplan mit Nr. K 8-4 + K 8 –10 gekennzeichneten Kellerräumen
Katasterangaben:	<ul style="list-style-type: none">• Gemarkung Welper• Flur 8• Flurstück 556• Gebäude- und Freifläche, Wohnen• Am Schewenkamp 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, Diepenbeck 2, 4, 6, 8• Grundstücksgröße: 8.425 m²

2.2 Angaben zur Auftraggeberin

Auftraggeber:	Amtsgericht Hattingen Bahnhofstraße 9 45525 Hattingen
	Auftrag vom 03.12.2025 (Datum des Beschlusses)

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.

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	zum Zwecke der Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren i. S. d. § 74a ZVG
Wertermittlungsstichtag:	17.03.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag ² :	gleich dem Wertermittlungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	17.03.2026
Teilnehmer am Ortstermin:	die Mieterin und die Sachverständige nebst Mitarbeiter
Umfang der Besichtigung:	Im Rahmen der Objektbesichtigung wurden die Räumlichkeiten des Wohnungseigentums, das Treppenhaus, die gemeinschaftlichen Kellerräume und die Außenanlagen besichtigt.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Von der Auftraggeberin wurde für diese Gutachtenerstellung ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 08.12.2025 zur Verfügung gestellt.</p> <p>Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Ennepe-Ruhr-Kreises vom 19.12.2025 im Maßstab 1 : 1000 • Auszug aus dem Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht des Ennepe-Ruhr-Kreises vom 19.12.2025 • Erschließungsbeitragsbescheinigung der Stadt Hattingen vom 23.12.2025 • Auskunft zur gesetzlichen Wohnungsbindung vom Fachbereich Soziales und Wohnen der Stadt Hattingen vom 05.01.2026 • Auszug aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Hattingen vom 22.12.2025 • Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse von der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW vom 21.01.2026 • Kopie der Teilungserklärung vom 08.07.2005, UR.-Nr. 877/2005 sowie Änderung der Teilungserklärung vom 11.11.2005, UR.-Nr. 1548/2005 des Notars Dr. Heribert Schmidt-Carré, Krefeld

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

- Grundrisse aus der Anlage zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 06.06.2005
- Kopie des verbrauchsorientierten Energieausweises, gültig bis 19.07.2008
- Kopie der Jahresabrechnung 2024
- Kopie des Wirtschaftsplans 2025
- Beschlussammlungen/Protokolle der Eigentümergemeinschaft vom 27.11.2024 und 18.12.2025
- behördliche Auskünfte (Grundstücksmarktbericht 2026 des Ennepe-Ruhr-Kreises)

2.4 Besonderheiten des Auftrags/Maßgaben des Auftraggebers

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

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

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Einwurfeinschreiben vom 05.03.2026 über den Ortstermin am 17.03.2026 in Kenntnis gesetzt. Zum Ortsbesichtigungstermin waren keine Verfahrensbeteiligten anwesend. Eine Innenbesichtigung des Wohnungseigentums wurde durch die Mieterin ermöglicht.

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

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

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Ort und Einwohnerzahl³:

- Hattingen, kreisangehörige und zweitgrößte Stadt im Ennepe-Ruhr-Kreis mit rd. 56.118 Einwohnern
- im Regierungsbezirk Arnsberg
- Stadtgliederung: 11 Stadtteile
- Hattingen-Welper: ca. 7.058 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 entwickelt⁴.

Zum Einzelhandel stehen folgende wirtschaftliche Kennzahlen zur Verfügung⁵:
Kaufkraftkennziffer: 101,3

Die Arbeitslosenquote von rd. 6,5 % liegt unterhalb des Landesdurchschnitts NRW (7,9 %) ⁶.

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

³ Quelle: offizielle Internetseite der Stadt Hattingen; Stand: 31.12.2025

⁴ Quelle: offizielle Internetseite der Stadt Hattingen

⁵ Statistische Daten der Stadt Hattingen

⁶ Quelle: Bundesagentur für Arbeit: Berichtsmonat 2/2026

⁷ Wegweiser Kommune: Absolute Bevölkerungsentwicklung 2009 bis 2030 für Hattingen

Überörtliche Anbindung/
Entfernungen:

bewirken.

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. 23 km

Dortmund.....ca. 32 km

Wuppertal....ca. 26 km

nächste Flughäfen:

Dortmundca. 42 km

Düsseldorfca. 42 km

nächstgelegenen Autobahnanschlussstellen:

A 43 – Anschlussstelle Witten-Herbede (21), ca. 7 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 nordöstlich vom Hattinger Zentrum entfernt im Ortsteil Hattingen-Welper. Nahversorgungsmöglichkeiten und Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs sind fußläufig erreichbar. Einrichtungen des Gemeinbedarfs, ärztliche Versorgungsmöglichkeiten und ein Krankenhaus sind im Stadtzentrum von Hattingen vorhanden.

Das Bewertungsobjekt weist folgende Lagemerkmale auf:

- zentrumsnahe Wohnlage in einem innerstädtischen Wohngebiet mit aufgelockerter Bauweise
- überwiegend Geschosswohnungsbau in näherer Umgebungslage

	Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage ⁸ .
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnhäuser mit ortsteiltypischer Bebauung unterschiedlicher Baujahre • Überwiegend mehrgeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	gering durch Straßenverkehr
Topografie:	straßenbegleitend ansteigendes Gelände

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<p>Straßenfront: ca. 96 m – Am Schewenkamp Straßenfront: ca. 99 m – Diepenbeck <u>mittlere Tiefe: ca. 78 m</u></p> <p><u>Grundstücksgröße:</u> Flurstück Nr. 556 Größe: 8.425 m²</p> <p><u>Zuschnitt:</u> unregelmäßiger Grundstückszuschnitt</p>
-------------------	--

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	fertige Ortsstraße
Straßenausbau:	<ul style="list-style-type: none"> • voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen • Gehwege ein- bis zweiseitig vorhanden, befestigt mit Betonsteinplatten/-pflaster • Parkmöglichkeiten im öffentlichen Verkehrsraum begrenzt vorhanden • Straßenbeleuchtung vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	<ul style="list-style-type: none"> • elektrischer Strom • Wasser • Gas • Kanalanschluss • Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

⁸ vgl. Lageeinstufung im Grundstücksmarktbericht 2026 des Ennepe-Ruhr-Kreises

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Bau- 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 08.12.2025 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Wohnungsgrundbuchs von Welper, Blatt 2182 folgende Eintragungen, die nachrichtlich genannt werden:
Lfd. Nr. 2 der Eintragungen – lfd. Nr. 1 der eingetragenen Grundstücke
Zwangsversteigerungsvermerk mit Eintragung vom 18.11.2025

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, liegt das angefragte Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Prinzregent“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.

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

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

Wohnungsbindung:

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

Mietvertragliche Vereinbarungen:

Das Wohnungseigentum ist vermietet. Ein schriftlicher Mietvertrag wurde nicht vorgelegt. Nach Auskunft der Mieterin besteht das Mietverhältnis seit 50 Jahren. Die monatliche Miete einschl. Nebenkosten soll 454,04 € betragen.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Hattingen sind für das angefragte Grundstück keine Eintragungen 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 im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 124 Thingstraße/Diepenbeck mit Rechtskraft vom 12.05.1994. Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 (3) BauGB. Die Zulässigkeit von Bauvorha-

ben richtet sich demzufolge nach den Festsetzungen des Bebauungsplans und im Übrigen nach § 34 oder § 35 BauGB.

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die städtische Bauakte wurde eingesehen. Für die Errichtung der Wohnhausanlage lag ein Bauschein mit Datum vom 15.06.1922 vor.

Die Begründung von Wohnungseigentum erfolgte auf der Grundlage der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 06.06.2005 und der Teilungserklärung vom 08.07.2005, UR.-Nr. 877/2005 sowie Änderung der Teilungserklärung vom 11.11.2005, UR.-Nr. 1548/2005 des Notars Dr. Heribert Schmidt-Carré, Krefeld.

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

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV)

beitragsrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB nicht beitragsfähig.

3.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einer Wohnungseigentumsanlage bestehend aus 11 Mehrfamilienwohnhäusern, aufgeteilt in 61 Wohnungseigentume, bebaut. Das zu bewertende Wohnungseigentum befindet sich im 1. Obergeschoss rechts des Hauses Diepenbeck 8. Das Bewertungsobjekt ist vermietet.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen berücksichtigt. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

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

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

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

4.2 Mehrfamilienwohnhaus Diepenbeck Nr. 8

Das nachfolgend beschriebene Mehrfamilienwohnhaus ist Bestandteil einer Mehrfamilienwohnhausanlage. Es wird nur das Mehrfamilienwohnhaus beschrieben, in dem sich das zu bewertende Wohnungseigentum befindet. Es wird unterstellt, dass die anderen Mehrfamilienwohnhäuser Am Schewenkamp 28 - 40 und Diepenbeck 2 - 6 über den gleichen Gebäude-/Ausstattungsstandard und Unterhaltungszustand verfügen wie das besichtigte Mehrfamilienwohnhaus Diepenbeck 8. 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 neun Wohneinheiten• Zweispänner• viergeschossig• voll unterkellert• ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr:	1922 (gemäß Bauakte)
Erneuerungsmaßnahmen:	Geringe Erneuerungen entsprechen überwiegend dem Grad einer laufenden Instandhaltung. Energetische Erneuerungsmaßnahmen waren im Rahmen der Besichtigung nicht erkennbar.
Außenansicht:	Putzfassade mit Anstrich
Energieeffizienz ⁹ :	Es lag eine Kopie des verbrauchsorientierten Energieausweises vom 19.07.2018 mit einer Gültigkeitsdauer bis zum 19.07.2028 vor. Der Energieverbrauchskennwert ist mit 96 kWh (m ² a) angegeben.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude bzw. zu den Wohnungen ist nicht barrierefrei.

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

4.2.2 Nutzungseinheiten (gemäß Aufteilungsplan)

Kellergeschoss:

Abstellräume, die dem jeweiligen Sondereigentum zugeordnet sind (im Plan bezeichnet mit Nr. K 8-1 – 8-10), Kellerräume, die dem Gemeinschaftseigentum zugeordnet sind (Waschküche, Hausanschluss, Flur)

Erd- bis 3. Obergeschoss:

je Geschoss 2 Wohnungen (im Plan bezeichnet mit Nr. 8-2 – 8-8)

Dachgeschoss:

1 Wohnung (im Plan bezeichnet mit Nr. 8-9)

4.2.3 Bauausführung und Gebäudeausstattung

(gemäß Baubeschreibung)

Konstruktionsart:	Massivbau
Keller:	Mauerwerk
Umfassungs- und Innenwände:	Mauerwerk (je nach Geschoss und statischem Erfordernis in unterschiedlichen Dicken entsprechend der Baujahresklasse ausgeführt)
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Geschosstreppen:</u> <ul style="list-style-type: none">• Stahlbetonkonstruktion mit geschlossenen Trittstufen und Kunststeinbelag• Treppengeländer aus Metall mit Holz-Handlauf und Anstrich• Kellertreppe: Massivkonstruktion ohne Belag mit Eisenhandlauf
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzkonstruktion <u>Dachform:</u> Walmdach <u>Dacheindeckung:</u> <ul style="list-style-type: none">• Falzziegel• Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	<ul style="list-style-type: none">• wohnungstypische Ausstattung mit einem Lichtauslass und mehreren Steckdosen je Raum• Klingel- und Gegensprechanlage• Kabelanschluss
Heizung und Warmwasserversorgung:	<ul style="list-style-type: none">• Gasheizung (Wärmecontracting)• Flächenheizkörper• Warmwasser: über Heizung
Lüftung:	herkömmliche Fensterlüftung

4.2.5 Besondere Bauteile im gemeinschaftlichen Eigentum, Zustand des Gebäudes

nicht erfasste sonstige Bauteile:	Loggien, Dachaufbauten, Kelleraußentreppen, Eingangüberdachungen
Besonnung und Belichtung:	normale Fensterbelichtung
Baumängel und Bauschäden/ Unterhaltungsbesonderheiten:	Nach Auskunft des WEG-Verwalters steht als Erneuerungsmaßnahme am Gemeinschaftseigentum die Sanierung/Erneuerung der Balkone an. Hierzu wurden von den betreffenden wirtschaftlichen Untereinheiten Sonderumlagen gebildet. Im Treppenhaus sind partielle Abplatzungen an der Wandbekleidungen erkennbar. Ansonsten wirkt die Gebäudeanlage insgesamt normal instandgehalten. Es wird unterstellt, dass laufende Erhaltungsmaßnahmen aus der jeweiligen gemeinschaftlichen Erhaltungsrücklage abgedeckt sind.
Allgemeinbeurteilung:	<ul style="list-style-type: none">• altersentsprechend• normaler Unterhaltungszustand mit gebrauchsmäßigen Abnutzungen ohne wesentliche Modernisierungen

4.3 Außenanlagen

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

4.4 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 8-4

Lage des Sondereigentums im Gebäude:

Das Sondereigentum liegt im 1. Obergeschoss rechts des Hauses Diepenbeck 8.

Wohnfläche:

Die Wohnfläche wurde auf Grundlage der vorliegenden Grundrisspläne aus der städtischen Bauakte mit rd. 65 m² in einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit überschlägig ermittelt. Die Flächenermittlung dient ausschließlich dem Zweck dieser Wertermittlung.

Raumaufteilung:

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:

Diele	rd. 5,32 m ²	innenliegend
Bad/WC	rd. 4,63 m ²	hofseitig
Wohnzimmer	rd. 19,61 m ²	straßenseitig
Schlafzimmer	rd. 15,98 m ²	straßenseitig
Küche	rd. 17,96 m ²	hofseitig
Loggia ¹⁰	rd. 1,06 m ²	hofseitig
gesamt	rd. 64,57 m ²	rd. 65 m ²

4.4.1 Ausstattung des zu bewertenden Wohnungseigentums

Bodenbeläge:

- verschiedene Bodenbeläge (Laminat, Teppich)
- Bad/WC und Loggia: Fliesenbelag

Wandbekleidungen:

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

Deckenbekleidungen:

Putz und/oder Tapete mit Anstrich, tlw. Holzpaneele, Dekorplatten aus Styropor

Fenster:

Kunststofffenster/-türen mit Isolierverglasung und Dreh-/Kippbeschlägen

¹⁰ anteilige Anrechnung mit 25 %

- Türen:
- glatte, abgesperrte Türen aus Holz und Holzwerkstoffen gestrichen und holzfurniert
 - Holzzargen
- sanitäre Installation:
- Wasser- und Abwasserinstallation tlw. über Putz
 - Bad mit weißen Sanitäröbekten (Einbauwanne, Waschbecken, Stand-WC mit Kunststoffspülkasten) und Armaturen aus Chrom
 - Fensterbelichtung und -belüftung
- Zustand des Sondereigentums:
- normaler Unterhaltungszustand
 - gepflegt
 - ältere Ausstattung in einfachem Standard

4.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte: Dem Wohnungseigentum Nr. 8-4 sind folgende Sondernutzungsrechte zugeordnet: An den im Lageplan mit Nr. K 8-4 und Nr. 8 – 10 gekennzeichneten Kellerräumen.

Da vergleichbare Wohnungen üblicherweise über ausreichende Abstellräume verfügen, werden die Sondernutzungsrechte an den Kellerräumen als wertneutral eingeschätzt.

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.

Hausgeld ¹¹ :	Gemäß Wirtschaftsplan für das Jahr 2025 beträgt das monatliche Hausgeld für das zu bewertende Wohnungseigentum 311,00 €.
Erhaltungsrücklage:	Gemäß Mitteilung der WEG-Verwaltung wurden für die Gesamtwohnanlage wirtschaftliche Untereinheiten mit separaten gemeinschaftlichen Erhaltungsrücklagen gebildet. Die erforderliche Sanierung der Balkone soll über die Ansparung von Sonderumlagen erfolgen. Es bestehen angesparte Sonderumlagen für die jeweils betreffenden wirtschaftlichen Untereinheiten. Die gemeinschaftliche Erhaltungsrücklage für die Untereinheit 4 (betr. Diepenbeck 8) betrug zum 31.12.2024 rd. 135.000 €.

4.6 Beurteilung der Gesamtanlage und Marktgängigkeit

Bis auf den Instandsetzungsbedarf an den Balkonen macht die Gesamtanlage insgesamt einen altersentsprechenden, normal instand gehaltenen, jedoch einfachen Eindruck. Gemäß Aufteilungsplan weist das Bewertungsobjekt für Eigennutzungs- und Vermietungszwecke normale Nutzungsmöglichkeiten auf. Die Marktgängigkeit des Bewertungsobjekts wird als gegeben eingeschätzt.

¹¹ Gemäß § 16 Abs. 2 WEG ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums und die Kosten der Instandhaltung, der Verwaltung und des Gebrauchs der gemeinschaftlichen Anlagen nach einem festgelegten Verteilungsschlüssel zu tragen. Diese monatlichen Vorschüsse auf Grundlage eines von der Eigentümerversammlung beschlossenen Wirtschaftsplans werden als Hausgeld bezeichnet.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

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

Nachfolgend wird der fiktiv unbelastete Verkehrswert für den 149/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienwohnanlage bebauten Grundstück Am Schewenkamp 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, Diepenbeck 2, 4, 6, 8, 45527 Hattingen, verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr. 8-4 gekennzeichneten Wohnung, eingetragen im

Wohnungseigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Welper</i>	2182	1	<i>Welper</i>	8	556	8.425 m ²

einschließlich der Sondernutzungsrechte an den im Lageplan mit Nr. K 8-4 und Nr. 8 – 10 gekennzeichneten Kellerräumen zum Wertermittlungsstichtag 17.03.2026 ermittelt.

5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, Grundstücksteilen und Erbbaurechten 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 ermitteln¹².

Die Bodenwertermittlung kann auch auf Basis geeigneter Bodenrichtwerte erfolgen, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen¹³.

¹² § 14 (1) ImmoWertV

¹³ § 14 (2) ImmoWertV

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert für die Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Hierfür sind entsprechende Bodenrichtwertzonen zu bilden. Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). Im vorliegenden Fall erfolgt die Bodenwertermittlung auf Grundlage des zonalen Bodenrichtwerts der betreffenden Richtwertzone.

5.2.1 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Gemarkungsname:	Welper
Ortsteil:	Welper
Bodenrichtwertnummer:	404005
Bodenrichtwert:	260 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes:	01.01.2026
Bodenrichtwertkennung:	zonal
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Beitragszustand:	beitragsfrei
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Geschossflächenzahl:	0,9

5.2.2 Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag:	17.03.2026
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Nutzungsart:	Wohnen
Beitragszustand:	beitragsfrei
GFZ:	0,9
Grundstücksfläche:	8.425 m ²

5.2.3 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 17.03.2026 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

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

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungs- faktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	17.03.2026	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	mittel	mittel	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der Nutzung	W	W	× 1,00	
GFZ	0,9	0,9	× 1,00	
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 260,00 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
relativer Bodenwert	= 260,00 €/m ²	
Fläche	× 8.425 m ²	
Bodenwert (Gesamt)	= 2.190.500 € <u>rd. 2.191.000 €</u>	

Der **Bodenwert** des Gesamtgrundstücks beträgt zum Wertermittlungstichtag 17.03.2026 insgesamt rd. 2.191.000 €.

5.2.4 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugehörigen 149/10.000 Miteigentumsanteil (ME) ermittelt.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	2.191.000 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 149/10.000
anteiliger Bodenwert	= 32.645,90 € <u>rd. 32.600,00 €</u>

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 17.03.2026 rd. 32.600 €.

5.3 Ertragswertermittlung

5.3.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienwohnhaus Diepenbeck 8	Wohnungseigentum Nr. 8-4 - 1. OG re.	65,00	6,70	435,50	5.226,00

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	5.226,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 1.479,52 €
jährlicher Reinertrag	= 3.746,48 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)	
1,20 % von 32.600,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– 391,20 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 3.355,28 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 1,20 % Liegenschaftszinssatz und RND = 20 Jahren Restnutzungsdauer	× 17,687
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 59.344,84 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 32.600,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 91.944,84 €
Markt Anpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 91.944,84 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 0,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 91.944,84 €
	rd. 92.000,00 €

5.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnfläche

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

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Wohnungseigentum ortsüblich marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar genutzte Objekte unter Heranziehung des zum Wertermittlungstichtag gültigen Mietpreisspiegels für nicht preisgebundene Wohnungen im Stadtgebiet Hattingen (gültig seit 01.06.2025), differenziert nach Baujahr und Wohnungsgröße (bis 1924, 50 m² bis 109 m² - durchschnittlicher Mietansatz: 6,05 €/m² zzgl. Zuschlag für Balkon und Energiewert < 100) 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.	= 439,00
Instandhaltungskosten	----	14,40	Whg. 14,40 x 65 m ²	= 936,00
Mietausfallwagnis	2 % v. 5.226,00 €	----		= 104,52
Summe				1.479,52 (rd. 28,31 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentum wird im Grundstücksmarktbericht 2026 für Wohnungseigentum im Weiterverkauf (Baujahr 1950 – 1974, vermietet) ein Mittelwert von 1,3 % (Standardabweichung: 1,4) bzw. (Baujahr bis 1949, unvermietet) von 1,2 % (Standardabweichung 1,0) 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 objektartenspezifischer Liegenschaftszinssatz von 1,2 % angesetzt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ abzüglich „tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag“ angesetzt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Aufgrund des Modernisierungsgrads des Gebäudes und des Sondereigentums, der dem Grad einer laufenden Instandhaltung entspricht, wird die Restnutzungsdauer mit 20 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).

5.4 Vergleichswertermittlung auf Basis von Immobilienrichtwerten

5.4.1 Definition des Immobilienrichtwerts

Zum Stichtag 01.01.2026 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Ennepe-Ruhr- Kreises einen Immobilienrichtwert für die Lage des Wohnungseigentums mit folgenden Merkmalen veröffentlicht:

Immobilienrichtwert	1.500 €/m ²
Immobilienrichtwertnummer	40410
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2026
Immobilienrichtwertkennung	zonal
Wohnlage	mittel
Gebäudeart	Mehrfamilienwohnhaus
Baujahr	1922
Wohnfläche (m ²)	76
Gebäudestandard	einfach
Modernisierungstyp	baujahrtypisch (nicht modernisiert)
Geschosslage	1. OG
Anzahl der Einheiten (Anlage)	61
Anzahl der Einheiten (Gebäude)	7 - 9
Anzahl der Geschosse	3 - 4
Tageslichtbad	vorhanden
Balkon	vorhanden
Aufzug	nicht vorhanden
Mietsituation	vermietet

5.4.2 Beschreibung des Bewertungsobjekts

Wertermittlungsstichtag	17.03.2026
Baujahr	1922
Wohnfläche	rd. 65 m ²
Ausstattung	einfach
Modernisierungstyp	baujahrtypisch
Geschosslage	1. OG
Anzahl der Einheiten (Anlage)	61
Anzahl der Einheiten (Gebäude)	7
Anzahl Geschosse	4
Balkon	vorhanden
Tageslichtbad	vorhanden

Aufzug nicht vorhanden
Mietsituation vermietet

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: 1.500 €/m²-Wohnfläche			
	Basiswert	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2026	17.03.2026	× 1,00
Wohnlage	mittel	mittel	× 1,00
Baujahr	1922	1922	× 1,00
Wohnfläche (m ²)	76	65	× 0,98
Gebäudestandard	einfach	einfach	× 1,00
Modernisierungstyp	baujahrestypisch	baujahrestypisch	× 1,00
Anzahl der Einheiten (Anlage)	61	61	× 1,00
Anzahl der Einheiten (Gebäude)	7 - 9	9	× 1,00
Geschosslage	1. OG	1. OG	× 1,00
Balkon	vorhanden	vorhanden	× 1,00
Tageslichtbad	vorhanden	vorhanden	× 1,00
Aufzug	nicht vorhanden	nicht vorhanden	× 1,00
Mietsituation	vermietet	vermietet	× 1,00
angepasster Immobilienvergleichswert (€/m²)			= 1.470,00 €/m²

Ermittlung des Vergleichswerts	
relativer Vergleichswert	= 1.470,00 €/m ²
Wohnfläche	× 65 m ²
vorläufiger Vergleichswert	= 95.550,00 €
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	± 0,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 0,00 €
Vergleichswert	= 95.550,00 € rd. 96.000,00 €

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 17.03.2026 rd. **96.000 €** ermittelt.

5.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.5.1 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

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

5.5.2 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Ertragswert wurde mit **rd. 92.000 €**,
der Vergleichswert mit **rd. 96.000 €**
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 abzuleiten¹⁴.

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

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

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form eines zonalen Immobilienrichtwerts zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens wird diesem deshalb das Gewicht 1,00 (d) beigemessen.

¹⁴ vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV

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

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

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

Insgesamt erhalten somit

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

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

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[92.000 \text{ €} \times 1,00 + 96.000 \text{ €} \times 1,00] \div 2,00 = \text{rd. } \underline{\underline{94.000 \text{ €}}}$.

5.5.4 Verkehrswert des Wohnungseigentums

Der fiktiv unbelastete Verkehrswert für den 149/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einer Mehrfamilienwohnanlage bebauten Grundstück Am Schewenkamp 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, Diepenbeck 2, 4, 6, 8, 45527 Hattingen, verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr. 8-4 gekennzeichneten Wohnung, eingetragen im

Wohnungseigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Welper</i>	2182	1	<i>Welper</i>	8	556	8.425

einschließlich der Sondernutzungsrechte an den im Lageplan mit Nr. K 8-4 und Nr. 8 – 10 gekennzeichneten Kellerräumen wird zum Wertermittlungstichtag 17.03.2026 mit rd.

94.000 €

in Worte: vierundneunzigtausend 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. 8-4



Foto Nr. 2 – Gebäuderückansicht mit Kennzeichnung des Wohnungseigentums Nr. 8-4



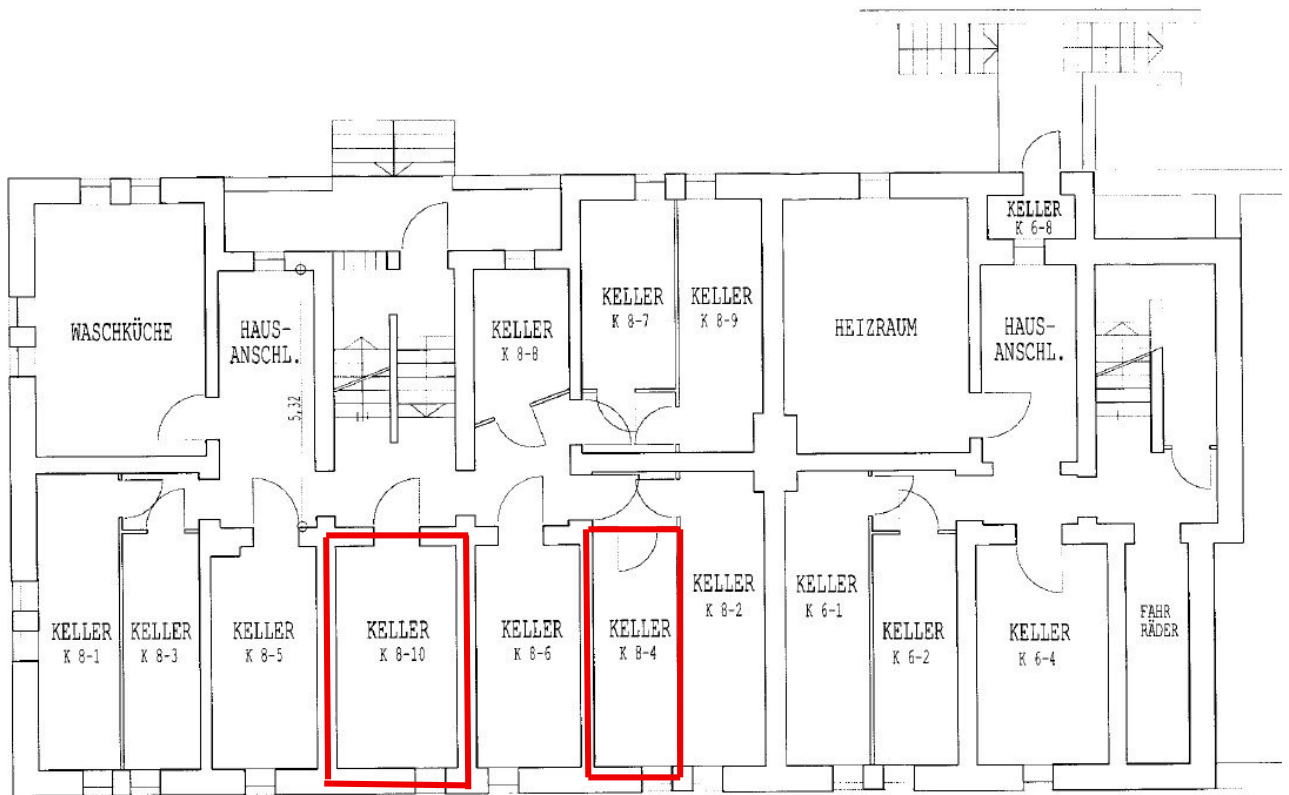
Foto Nr. 3 – Außenansicht Hauseingangsbereich



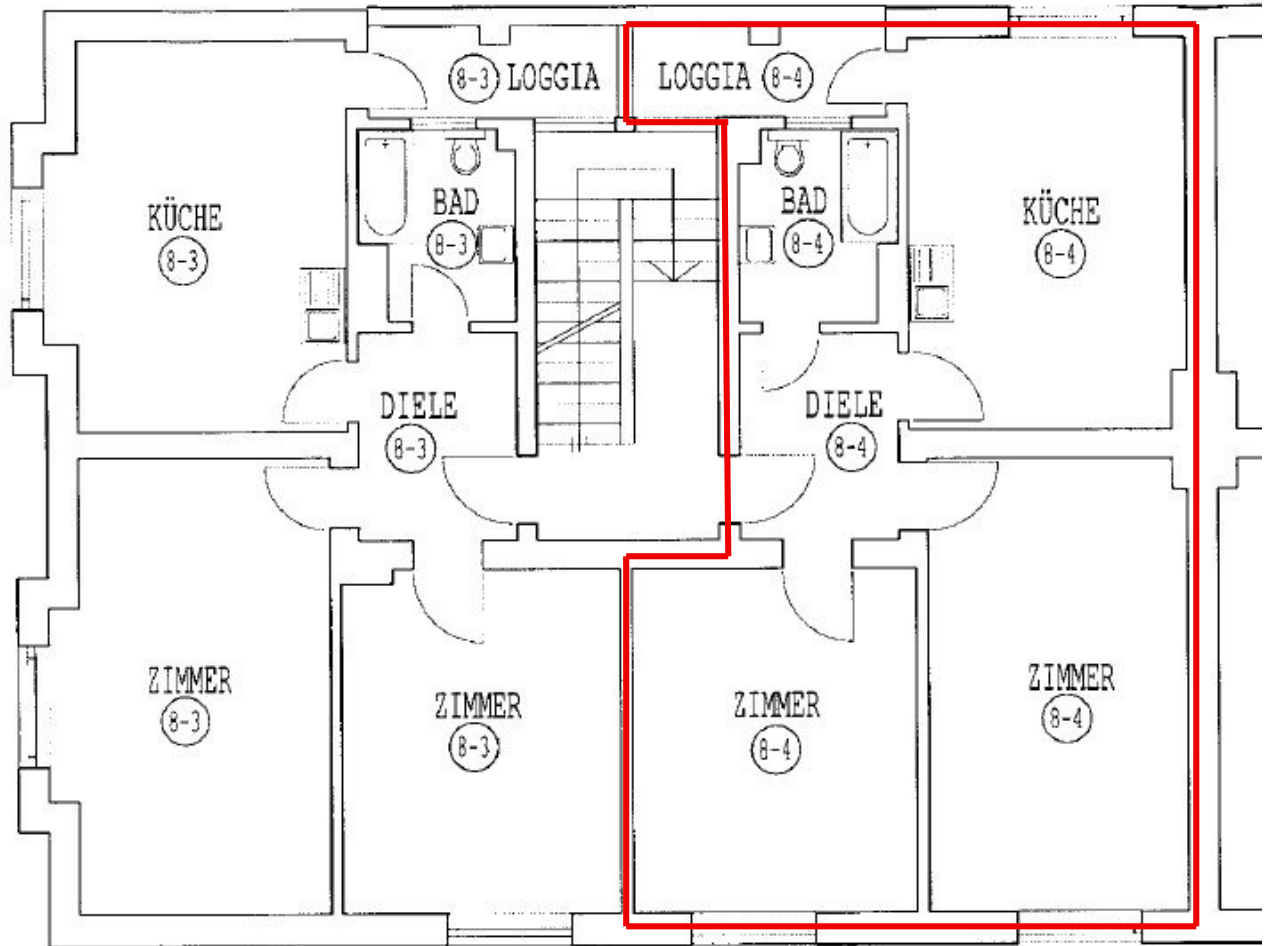
Foto Nr. 4 – Innenansicht Hauseingangsbereich/Treppenhaus



Grundriss Kellergeschoss mit Kennzeichnung der Kellerräume Nr. 8-4 + 8 -10



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 1. Obergeschoss mit Kennzeichnung des WEG Nr. 8-4

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.