



## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für  
den 38,52/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
**59192 Bergkamen, Goethestraße 17, 18, 19, 20** verbunden mit dem Sondereigentum an der im  
Aufteilungsplan mit Nr. 34 gekennzeichneten Wohnung im Dachgeschoss des Hauses  
Goethestraße 20 nebst Dachterrasse mit gleicher Nummer.

### -Keine Innenbesichtigung-



Es handelt sich hier um eine Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich vom Originalgutachten lediglich dadurch, dass sie keine Anlagen (Katasterplan, Stadtpläne, behördliche Auskünfte pp.) enthält. Aufgrund des Umstands, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck keine Haftung übernommen. gez. Dipl.-Ing. F. Afsin

Wohnungsgrundbuch von: Bergkamen  
Blatt: 16482  
Gemarkung: Weddinghofen  
Flur: 9  
Flurstück: 74, 170, 168, 172  
Auftraggeber: Amtsgericht Kamen; Aktenzeichen: 014 K 002/22  
Wertermittlungsstichtag: 10.05.2023

**Verkehrswert (unbelastet): 107.000,- €**

**in Worten: einhundert-siebentausend Euro**

## Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben .....	4
2	Grundstücksbeschreibung .....	7
2.1	Tatsächliche Eigenschaften .....	7
2.2	Gestalt und Form .....	10
2.3	Erschließung und Baugrund.....	10
3	Rechtliche Gegebenheiten.....	13
3.1	Grundbuch .....	13
3.2	Eintragungen im Baulastenverzeichnis .....	14
3.3	Bindung durch öffentl. Mittel.....	14
3.4	Denkmalschutz.....	14
3.5	Bauleitplanung .....	14
4	Gebäudebeschreibung.....	16
4.1	Gebäude .....	16
4.2	Beschreibung des Sondereigentums .....	18
4.3	Rohbau des Gebäudes .....	19
4.4	Innenausbau/Ausstattung .....	21
4.5	Außenanlagen.....	22
5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	23
5.1	Baumängel und Bauschäden .....	23
5.2	Wirtschaftliche Wertminderung .....	23
6	Grundstückszubehör .....	24
7	Berechnung der Wohn- und Nutzfläche (gem. WOFIV).....	24
8	Angaben des Hausverwalters/Insolvenzverwalters.....	25
9	Verkehrswertermittlung .....	26
9.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren .....	26
9.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	27
9.3	Bodenwertermittlung .....	29
9.4	Ertragswertermittlung .....	31
9.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	31
9.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	32
9.4.3	Ertragswertberechnung.....	34
9.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung .....	35
9.5	Vergleichswertermittlung.....	38
9.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	38
9.5.2	Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe .....	38
9.5.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis des Immobilienrichtwertes .....	40
9.5.4	Ermittlung des Immobilienrichtwertes: Eigentumswohnung .....	41
9.5.5	Ermittlung des Vergleichswertes.....	42
9.6	Verkehrswert (unbelastet).....	43
10	Lasten und Beschränkungen .....	44
11	Literaturverzeichnis / Rechtsgrundlagen .....	45
12	Anlagen .....	46
12.1	Lagepläne .....	46
12.2	Flurkarte .....	48
12.1	Auskünfte .....	49
12.1.1	Baulastauskunft.....	49
12.1.2	Altlastenauskunft.....	50
12.1.3	Planungsrechtliche Auskunft.....	51
12.1.4	Anliegerbescheinigung.....	52

12.1.5	Wohnungsbindung .....	53
12.1.6	Bergbauauskunft .....	54
12.2	Auszug aus der Teilungserklärung UR Nr. 454-1999 .....	57
12.3	Änderung der Teilungserklärung UR 581-1999 .....	66
12.4	Änderung der Teilungserklärung UR 284-2017 .....	69
12.5	Grundrisse /Schnitt.....	77
12.6	Fotos .....	81
12.6.1	Außenfotos.....	81
12.6.2	Kellergeschoss.....	83
12.6.3	Treppenhaus .....	84

## 1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Kamen; Aktenzeichen: 014 K 002/22
Auftrag vom:	04.04.2023
Zweck des Gutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Art des Objektes:	Eigentumswohnung
Derzeitige Nutzung:	Die Wohnung ist vermietet.
Folgenutzung:	Die derzeitige Nutzung wird auch als Folgenutzung angesehen.
Wertermittlungstichtag:	10.05.2023
Qualitätstichtag:	10.05.2023
Ortsbesichtigung:	Datum: 10.05.2023 Teilnehmer: Dipl.-Ing. F. Afsin als Sachverständiger
Besichtigung:	<p>Eine Besichtigung der Eigentumswohnung konnte nicht durchgeführt werden. Sowohl die Angaben im beschreibenden Teil des Gutachtens als auch die Wertansätze und die daraus resultierenden Wertermittlungen basieren auf äußerem Eindruck.</p> <p>Aus diesem Grunde kann keine Gewähr für Beschreibungen, Wertansätze und daraus resultierende Werte übernommen werden.</p>
Zeichnungen:	Die als Anlage beigefügten Kopien von technischen Zeichnungen (Grundrisse, Schnitte) sollen dem Nutzer des Gutachtens lediglich eine bessere Verständigungsmöglichkeit bieten, als es der geschriebene Text vermag. Die Pläne sind z. T. verkleinert, um formatmäßig in das Gutachten eingefügt werden zu können. Maße können daher nicht abgegriffen werden, auch wenn eine Maßstabangabe vorhanden ist. Diese stammt jeweils von dem nicht verkleinerten Original und hat keine Gültigkeit.
Verwendung des Gutachtens:	<p>Das Gutachten ist ausschließlich für den zuvor genannten Zweck (Zwangsversteigerung) zu verwenden, da gegebenenfalls in der Werteableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind. Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt.</p> <p>Jede anderweitige Verwendung des Gutachteninhalts und seiner Anlagen (z. B. bei Verkauf außerhalb der Zwangsversteige-</p>

rung) ist nicht erlaubt. Eine Verwendung bzw. Weitergabe des Gutachtens an Dritte bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Genehmigung durch den Unterzeichner.

Datenschutz:

Da das Gutachten im Zusammenhang mit einer Zwangsversteigerung erstellt wurde, unterbleiben aus Datenschutzgründen alle personenbezogenen Angaben, die insbesondere die Verfahrensbeteiligten betreffen.

Um den Anforderungen an Verkehrswertgutachten zu entsprechen, ist das vorliegende Gutachten durch ein Datenblatt ergänzt, welches Informationen zu den personenbezogenen Angaben umfasst. Dieses Datenblatt wird dem Gericht getrennt vom Gutachten übergeben.

Auskünfte:

Die behördlichen Auskünfte wurden meinem Gutachten Nr. 6144-22 vom 03.03.2023 entnommen, da es sich um ein Verkehrswertgutachten einer anderen Wohnung aus demselben Gebäude handelt.

## Objektbezogene Auskünfte und Unterlagen:

Vorbemerkung: Die uneingeschränkte Richtigkeit und Gültigkeit der vorgelegten Dokumente, wie Grundbücher, Akten, sowie für die erteilten Auskünfte wird zum Wertermittlungsstichtag unterstellt.

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 04.04.2023
- Teilungserklärung vom 10.08./11.10.1999 (UR 454,581)
- Änderung der Teilungserklärung:  
16.05.2017/24.08./26.09.2017) Notar Menzel (UR 284/2017)
- Liegenschaftskarte/Lagepläne aus Tim-online.nrw.de
- Kopien aus dem Bauaktenarchiv der Stadt Bergkamen
- Planungsrechtliche Auskunft der Stadt Bergkamen
- Baulastenauskunft der Stadt Bergkamen
- Altlastenauskunft des Kreises Unna
- Auskunft der Stadt Bergkamen zu Erschließung, Straßenausbau und Anliegerbeiträgen
- Bergbauliche Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie, Dortmund
- Bergbauliche Auskunft des Bergwerkseigentümers
- Auskunft des Amtes für Wohnungswesen der Stadt Bergkamen zu Fördermitteln
- Auskunft des Hausverwalters zur Bewirtschaftungssituation vom 06.07.2023
- Grundstücksmarktbericht (2023) und Bodenrichtwertkarte (boris.nrw.de-Stand 01.01.2023) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Unna
- aktueller Mietspiegel über nicht preisgebundene Wohnungen in Bergkamen
- Auskunft der Stadt Bergkamen zum Denkmalschutz
- Aufzeichnungen der Ortsbesichtigung (Besichtigungsprotokoll, Fotos)
- Verkehrswertgutachten 6144-22 vom 03.03.2023

## 2 Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Lage:

**Makrolage:**

Bundesland:	NRW
Kreis:	Unna
Stadt:	Bergkamen
Ortsteil:	Weddinghofen

Die Stadt Bergkamen liegt ca. 30 km nordöstlich von Dortmund an der B 61 und B 231 und hat rd. 50.400 Einwohner (Stand: 31.12.2019). Sie hat Anschluss an die Autobahn Köln- Oberhausen- Hannover (Abfahrt Bergkamen) und die Autobahn Bremen- Münster- Köln (Abfahrt Kamener Kreuz bzw. Hamm-Werne).

Die Nordgrenze der Stadt wird von der Lippe, die Ostgrenze von der Bundesautobahn 1 gebildet. Die Südgrenze verläuft ungefähr im Bereich der A 2. Entlang der Westgrenze fließt die Seseke, ein Zufluss zur Lippe. Der Datteln-Hamm-Kanal bindet Bergkamen an das europäische Wasserstraßennetz an.

Bergkamen ist eine mittlere kreisangehörige Stadt im Ruhrgebiet, Nordrhein-Westfalen, Deutschland. Verwaltungsmäßig gehört die Stadt zum Kreis Unna im Regierungsbezirk Arnsberg sowie zum Landschaftsverband Westfalen-Lippe und zum Regionalverband Ruhr.

In direkter Nachbarschaft befinden sich Kamen, Lünen und Werne (alle im Kreis Unna) und die kreisfreie Großstadt Hamm. Die Stadt hat Realschule, Gymnasium, Sonderschulen für lern- und geistig behinderte Kinder, Studio- Theater, Galerie. Sie ist Sitz chemischer Industrie (Bayer Schering Pharma AG) und von Steinkohlenbergbau. Außerdem wurden neue Industrie- und Betriebe im Industriezentrum Rünthe angesiedelt.

Die heutige Stadt Bergkamen hat sich 1966 durch den Zusammenschluss mit 5 Nachbargemeinden gebildet.

Neben Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und weitergehenden Bedarf bietet die Stadt eine recht vollständige Infrastruktur mit Kindergärten und weiterführenden Schulen, aber auch Sport- und Erholungsanlagen wie modernes Freibad, Hallenbad, Eissporthalle usw. Durch die Sport- und Erholungsanlagen sowie durch angrenzende Feld- und Waldfluren sind die Naherholungsmöglichkeiten recht gut. Durch die ebenfalls gute Autobahnanbindung ( siehe oben ) sind sowohl Sauerland als auch Münsterland mit Wald- und Wiesenflächen, Seen und Flüssen relativ kurzfristig als Erholungsgebiet erreichbar.

### **Mikrolage:**

Das zu bewertende Grundstück liegt westlich des Stadtzentrums von Bergkamen, im Stadtteil Weddinghofen, in verkehrsgünstiger ruhiger Lage. Die Schulstraße verläuft unmittelbar nördlich des Grundstücks. Die nähere Umgebung ist überwiegend durch Mehrfamilienhausbebauung geprägt.

Seit dem 1. Januar 1966 ist Weddinghofen ein Stadtteil von Bergkamen. Es grenzt unmittelbar westlich an Bergkamen-Mitte, im Süden an Methler, im Westen an Oberaden und im Norden an Heil. Weddinghofen liegt an der Landesstraße 664 und der Kreisstraße 9, während die Bundesstraße 61 den Ort im Südwesten tangiert. Die Bundesautobahn 2 verläuft südlich des Ortskerns, und die Anschlussstelle Kamen/Bergkamen liegt auf dem Gebiet von Weddinghofen.

Besonders erwähnenswert ist das Gut Haus Velmede, das seit 1636 Sitz eines Teils der Familie von Bodelschwingh ist.

Ende des 19. Jahrhunderts erreichte auch der Ruhrbergbau die Gemeinde. Im Jahr 1890 wurde der erste Schacht für das spätere Bergwerk Zeche Monopol Schacht Grimberg 1/2 abgeteuft. Aufgrund des hohen Arbeitskräftebedarfs des Bergbaus kam es in der Mitte des 20. Jahrhunderts zu einem deutlichen Anstieg der Bevölkerungszahlen in der Region. **Quelle: Wikipedia**

### **Verkehrslage:**

Die Verkehrslage des Grundstücks kann als gut bezeichnet werden.

### **Entfernungen zum Bewertungsobjekt (ca.):**

Stadtmitte von Bergkamen:	1,5 km
Bushaltestelle:	200 m
Bahnhof Kamen:	5 km
Autobahnauffahrt:	3 km
Flughafen Dortmund:	15 km

Kindergarten:	350 m
Grundschule:	200 m
Gesamtschule:	3,5 km
Gymnasium:	1,5 km

### **Infrastruktur:**

Geschäfte des täglichen Bedarfs und die der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Schulen, Ärzte, Kindergärten sind teils in unmittelbarer Umgebung und im ca. 1,5 km entfernten Stadtkern von Bergkamen vorhanden.

Geschäfte des weitergehenden Bedarfes werden in der Stadt Kamen oder Lünen abgedeckt.

### **Wohnlage:**

Es handelt sich um eine mäßige Wohnlage mit vorwiegend 4-geschossiger Bebauung.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße: überwiegend wohnbauliche Nutzungen

Immissionen: Lärmbeeinträchtigungen waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht festzustellen.

Demographischer Wandel / Soziale Lage: Quelle: wegweiser-kommune.de

**Demographischer Wandel**  
 Alle Indikatoren

Indikatoren	Bergkamen 2017	Unna, LK 2017	Nordrhein-Westfalen 2017
Bevölkerung (Anzahl)	48.829	393.934	17.912.134
Relative Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	-0,1	-0,2	2,1
Relative Bevölkerungsentwicklung 2012 bis 2030 (%)	-9,3	-8,5	-2,7
Geburten (je 1.000 Ew.)	8,8	8,4	9,3
Sterbefälle (je 1.000 Ew.)	11,9	12,3	11,3
Natürlicher Saldo (je 1.000 Ew.)	-3,1	-3,9	-2,0
Zuzüge (je 1.000 Ew.)	62,1	53,7	28,9
Fortzüge (je 1.000 Ew.)	55,9	48,5	22,3
Wanderungssaldo (je 1.000 Ew.)	6,2	5,1	6,6
Familienwanderung (je 1.000 Ew.)	15,6	12,8	9,4
Bildungswanderung (je 1.000 Ew.)	-8,5	-11,8	22,5
Wanderung zu Beginn der 2. Lebenshälfte (je 1.000 Ew.)	-0,4	0,8	-0,2
Alterswanderung (je 1.000 Ew.)	-1,3	0,2	-1,3
Durchschnittsalter (Jahre)	43,9	45,4	44,1
Medianalter (Jahre)	46,0	48,0	45,7
Jugendquotient (unter 20-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	32,1	30,9	31,3
Altenquotient (ab 65-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	33,3	38,2	34,6
Anteil unter 18-Jährige (%)	17,0	16,1	16,7
Anteil Elternjahrgänge (%)	16,2	15,4	17,5
Anteil 65- bis 79-Jährige (%)	14,3	15,9	14,6
Anteil ab 80-Jährige (%)	5,8	6,7	6,2

k.A. = keine Angaben bei fehlender Verfügbarkeit, aufgrund von Gebietsstandsänderungen bzw. aus methodischen und inhaltlichen Gründen; weitere Detailinformationen finden Sie auf der Seite Methodik.

Quelle: Statistische Ämter der Länder, ZEFIR, eigene Berechnungen, ies, Deenst GmbH



Indikatoren	Bergkamen 2017	Unna, LK 2017	Nordrhein-Westfalen 2017
Bevölkerung (Anzahl)	48.829	393.934	17.912.134
Einpersonen-Haushalte (%)	34,7	34,1	40,3
Haushalte mit Kindern (%)	31,1	30,4	28,9
Wohnfläche pro Person (Quadratmeter)	40,4	44,0	43,6
Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern (%)	50,1	47,7	43,2
Kaufkraft (Euro/Haushalt)	44.888	50.400	49.710
Haushalte mit niedrigem Einkommen (%)	50,7	48,4	47,3
Haushalte mit mittlerem Einkommen (%)	31,2	33,0	33,9
Haushalte mit hohem Einkommen (%)	18,1	18,6	18,8
Arbeitslosenanteil an den SvB (%)	13,2	10,4	9,6
Arbeitslosenanteil an den ausländischen SvB (%)	k.A.	26,0	24,2
Arbeitslosenanteil der SvB unter 25 Jahren (%)	10,8	8,3	8,9
Kinderarmut (%)	28,3	21,4	20,3
Jugendarmut (%)	21,7	16,1	15,5
Altersarmut (%)	3,0	3,2	4,0
SGB II-Quote (%)	16,0	12,4	11,8
ALG II-Quote (%)	13,3	10,7	10,1

k.A. = keine Angaben bei fehlender Verfügbarkeit, aufgrund von Gebietsstandsänderungen bzw. aus methodischen und inhaltlichen Gründen; weitere Detailinformationen finden Sie auf der Seite Methodik.  
 Quelle: Statistische Ämter der Länder, Nexiga GmbH, ZEFIR, eigene Berechnungen, Bundesagentur für Arbeit, Statistische Ämter des Bundes und der Länder

## 2.2 Gestalt und Form

Straßenfront, ca. : 90 m  
 mittlere Tiefe, ca. : 66 m  
 mittlere Breite, ca. : 33 m  
 Grundstücksgröße: 1.775 m<sup>2</sup>  
 Form: unregelmäßige Grundstücksform

## 2.3 Erschließung und Baugrund

Anschlüsse an öffentliche Versorgungs- und Entsorgungsleitungen:

- Stromanschluss
- Wasseranschluss
- Telefonanschluss
- Gasanschluss
- Abwasseranschluss

Erschließungszustand: voll erschlossen

Erschließungsbeiträge: Auf Anfrage teilt die Stadt Bergkamen mit, dass zum Werter-

mittlungsstichtag Erschließungsbeiträge gem. §§ 127 ff Baugesetzbuch (BauGB) **nicht** mehr anfallen.

*Werden an der Straße wertverbessernde beitragsfähige Ausbaumaßnahmen durchgeführt, sind Beiträge gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz zu zahlen.*

topographische Lage: eben

Straßenart: Anliegerstraße (30er Zone)

Straßenausbau: Die Goethestraße ist zweispurig asphaltiert, beidseitig mit asphaltierten Gehwegen, mit einseitiger Straßenbeleuchtung sowie mit den Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung ausgebaut und dient dem Anliegerverkehr.

Es existieren wenig öffentliche Parkplätze.

Höhenlage zur Straße: normal

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: einseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes (Ostseite)

Beschaffenheit des Baugrundes und Altlasten:

Auf Anfrage teilt der Kreis Unna mit:

*„Das o. g. Flurstück ist im Altlastenkataster des Kreises Unna nicht als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche erfasst.*

*Diese Katasterauskunft basiert ausschließlich auf dem derzeitigen Kenntnisstand. Die Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten kann nicht gewährleistet werden. Hiermit können keine Rechte oder Ansprüche hergeleitet werden.“*

Der Baugrund wird als tragfähig angenommen. Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht vorgenommen.

Bei dieser Wertermittlung wurden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse und Gaseinflüsse unterstellt.

Gefahr von Schäden aus Bergbau: Auf Anfrage teilt die Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie, Dortmund mit:

*„Das o. g. Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld Monopol I und über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.*

*Eigentümerin der Bergbauberechtigung ist die RAG AG, Essen.*

*(....) .Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist.*

*Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 19990er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen. (..)“*

Auf Anfrage teilt die RAG AG, Essen mit:

*„Der in Frage kommende Bereich liegt in unserer Steinkohle Berechtsame Monopol I.*

*Die bergbauliche Überprüfung hat, (...) ergeben, dass sich Ihre Anfrage räumlich auf einen Bereich bezieht, der dem Stillstandsbereich der RAG zuzuordnen ist.*

*Wir halten Maßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen aus tiefer Abbautätigkeit nicht für erforderlich.*

*Der letzte auf dieses Grundstück einwirkende Tiefbau wurde 1994 eingestellt.*

*Nach einhelliger Lehrmeinung und bergmännischer Erkenntnis sind bergbaubedingte Bodensenkungen an der Tagesoberfläche 3 bis 5 Jahre nach Abbauende auf ein nicht mehr schadensrelevantes Maß abgeklungen.*

*Tages- bzw. oberflächennaher Abbau von Steinkohle ist aus geologischen Gegebenheiten (Deckgebirgsmächtigkeit < 100 m) nicht vorhanden. Naturgasaustritte, Unstetigkeiten, Bruchspalten und andere Besonderheiten sind uns nicht bekannt.*

*Eine erneute Aufnahme von Aktivitäten zum Abbau von Steinkohle durch die RAG ist auszuschließen. Unterlagen, insbesondere zu etwaigen Schadensmeldungen, liegen uns zu dem Objekt nicht vor.“*

Die noch eventuellen bergbaulichen Einflüsse sind im lagetypischen Bodenrichtwert berücksichtigt, weitere Anpassungen sind nicht erforderlich.

### 3 Rechtliche Gegebenheiten

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

- dem GA hat ein Grundbuchauszug vom 04.04.2023 vorgelegen –

#### 3.1 Grundbuch

Wohnungsgrundbuch von: Bergkamen

Blatt: 16482

Bestandsverzeichnis: 38,52/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 59192 Bergkamen, Goethestraße 17, 18, 19, 20 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 34 gekennzeichneten Wohnung im Dachgeschoss des Hauses Goethestraße 20 nebst Dachterrasse mit gleicher Nummer.

lfd. Nr. 1: Gemarkung: Weddinghofen  
Flur: 9  
Flurstück: 74, 170, 168, 172  
Wirtschaftsart und Lage: Gebäude und Freifläche, Goethestraße 17-20  
Größe: 1.775 m<sup>2</sup>

Erste Abteilung: Angabe der Eigentümernamen

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen:

lfd.-Nr. 2, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 1

*Insolvenzvermerk (Amtsgericht Arnsberg, 21 IK 197/21), eingetragen am: 07.06.2021*

lfd.-Nr. 3, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 1

*Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am: 16.02.2022*

Anmerkung:

Die o. g. Belastungen werden aufgrund rechtlicher Vorgaben in der Zwangsversteigerung am Ende des Gutachtens in einem eigenen Kapitel gesondert bewertet. Im unbelasteten Verkehrswert ist der Werteeinfluss dieser Belastungen nicht berücksichtigt.

Vorab kann hier jedoch schon erwähnt werden, dass der Zwangsversteigerungsvermerk nicht wertbeeinflussend ist.

**Dritte Abteilung:** Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

**Nicht eingetragene Lasten und Rechte:**

Es wird bei dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte vorhanden sind. Ggf. bestehende wertbeeinflussende Lasten und Rechte sind zusätzlich in dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

### **3.2 Eintragungen im Baulastenverzeichnis**

Baulasten sind im Baulastenverzeichnis eingetragene öffentlich-rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit bzw. Nutzbarkeit eines Grundstücks.

Auf Anfrage teilt die zuständige Baubehörde mit, dass auf dem o. g. Grundstück im Baulastenverzeichnis keine Baulasten eingetragen sind.

### **3.3 Bindung durch öffentl. Mittel**

Auf Anfrage teilt die Stadt Bergkamen mit, dass derzeit keine Wohnungsbindung besteht. Die Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes sind nicht anzusetzen.

### **3.4 Denkmalschutz**

Auf Anfrage teilt die Stadtverwaltung mit, dass für das Objekt Denkmalschutz nicht besteht.

### **3.5 Bauleitplanung**

Darstellung im Flächennutzungsplan:

W = Wohnbaufläche

**Planungsrechtliche Ausweisung:** Auf Anfrage teilt die Stadt Bergkamen mit, dass das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegt.

Planungsrechtlich ist das Gebiet zum Stichtag nach § 34 BauGB als „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ zu beurteilen.

**Einstufung:** Allgemeines Wohngebiet (WA), 4 Vollgeschosse (IV), geschlossene Bauweise (g).

Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Dabei müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

#### Auszug aus §34 BauGB

„(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

(2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs. 1, im Übrigen ist § 31 Abs. 2 entsprechend anzuwenden.

(3) Von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein....“

Grundstücksqualität/  
Entwicklungszustand:

baureifes Land (ImmoWertV, § 3, Abs. 4)

## 4 Gebäudebeschreibung

### 4.1 Gebäude

Vorbemerkung:

Die Angaben in der Gebäudebeschreibung beziehen sich auf vorherrschende Ausführungen und Ausstattungen. In einzelnen Bereichen können Abweichungen vorliegen, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführungen in Baujahr und der eigenen örtlichen Besichtigung.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.

Die Feststellungen des Gutachters wurden ohne bauteilbeschädigende Untersuchungen getroffen.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Der besseren Übersichtlichkeit halber werden die Gebäude nach Bauteilen, die in dem als Anlage beigefügten Lageplan vermerkt sind, nummeriert.

Diese Bezeichnungen werden sowohl im Folgenden beschreibenden, als auch im bewertenden Teil dieses Gutachtens durchgängig verwendet.

Aufgrund der Energie-Einsparverordnung (EnEV) gelten verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz auch bei bestehenden Gebäuden, die bei Eigentümerwechsel, Umbau oder Sanierung zu beachten sind. Je nach Gebäudeart und Baualter wird stufenweise die Pflicht greifen, potenziellen Käufern und Mietern einen Energieausweis vorzulegen. Ab dem 01.07.2008 für Wohngebäude, die bis Ende 1995 fertig gestellt sind, ab dem 01.01.2009 für später errichtete Wohngebäude und ab dem 01.07.2009 für Nichtwohngebäude.

Ferner bestehen folgende Nachrüstpflichten in Altbauten (nicht bei Ein- und Zweifamilienhäusern):

- Dämmung des Daches, oder:
- Wärmedämmung oberster *nicht begehbarer* Geschossdecken: Verschärfung der Qualität der Wärmedämmung (statt bisher 0,30 Watt/(m<sup>2</sup>·K) künftig mindestens 0,24 Watt/(m<sup>2</sup>·K))
- Wärmedämmung oberster *begehbarer* Geschossdecken (Pflicht bis spätestens Ende 2011).

### Art der vorhandenen Bebauung:

Bauteil 1:	Mehrfamilienhaus (in 4 Blöcken), 4 Hauseingänge, mit ausgebautem Dachgeschoss, voll unterkellert, 4-geschossig
	Hausnr. 17-20: insgesamt 34 Wohneinheiten davon in Haus Nr. 20: 9 Wohneinheiten
Umwandlung in Wohneigentum:	1999
Erweiterung der Umwandlung:	Dachgeschosswohnung im Jahr 2019 fertiggestellt.
Nutzungsart:	zu Wohnzwecken genutzt
Modernisierung:	Innerhalb der Wohnung: keine Angaben möglich!  Gemeinschaftseigentum: Gaszentralheizung (Haus Nr. 20) Hauseingangstür
Energiepass/Dichtheitsprüfung:	Ein Energieausweis lag zum Bewertungsstichtag nicht vor. Es ist mir nicht bekannt, ob eine Dichtheitsprüfung der Abwasserleitungen durchgeführt wurde. Eine Wertminderung aufgrund des Fehlens dieser beiden Punkte wird nicht vorgenommen.
<u>Bauteil:</u>	<u>1</u>
Baujahr:	ca. 1955
Alter:	ca. 68 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	ca. 80 Jahre
sonstige bauliche Änderungen:	<b>Das Dachgeschoss wurde erst im Jahre 2019 zu einer Eigentumswohnung (Wohnungseigentum Nr. 34) ausgebaut.</b>  Umbau von Ladenlokalen im Erdgeschoss zu Wohnungen Nachträglicher Dachgeschossausbau zu Wohnungen
Konstruktionsart:	konventionell massiv
Ausstattung:	mittlere Ausstattung der Wohnung Nr. 34 unterstellt Gemeinschaftseigentum: einfache Ausstattung
Bauweise:	freistehend

## 4.2 Beschreibung des Sondereigentums

(siehe Anlage)

Sondereigentum Nr. 34  
Dachgeschoss, im Haus Nr. 20:

- Flur
- Abstellraum
- Bad
- Gäste-WC
- Eltern
- Kind
- Wohnen/Küche
- Dachterrasse

Kellerraum: kein Kellerraum

Sondernutzungsrecht: Es besteht kein Sondernutzungsrecht.

Gemeinschaftsräume:

- Treppenhaus
- Treppenhausflur
- Kellerflure
- Heizungsraum
- Waschküche

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung/Belüftung: gut

### 4.3 Rohbau des Gebäudes

Fundamente:	Streifenfundament in Stahlbeton in Verbindung mit Bodenplatte	
Außenwände:	Kellergeschoss:	Massivmauerwerk
	Erd- und Obergeschosse:	Massivmauerwerk
Innenwände	tragend:	Massivmauerwerk
	nicht tragend:	Massivmauerwerk
Decken:	über Kellergeschoss:	Stahlbetondecke
	über Erdgeschoss:	Stahlbetondecke
	über Obergeschosse:	Stahlbetondecke
	über Dachgeschoss:	Holzbalkendecke
Dachform:	Satteldach	
Dachkonstruktion:	Sparrendach	
Dachaufbauten:	Dachgauben (Schleppgauben) mit seitlicher Doppelstehfalzverkleidung	
Dacheindeckung:	Betondachpfannen	
Dachentwässerung:	Fallrohre und Dachrinnen aus Zinkblech	
Fassade:	Putz mit Anstrich	
Außentreppen:	Kellertreppe:	Stahlbeton, ohne Oberbelag, mit seitlicher Rampe, Brüstungsmauerwerk, mit Geländer und Tor in Metallkonstruktion
	KG:	Stahlbetontreppe mit Anstrich, mit Metallhandlauf
	EG - DG:	Stahlbetontreppe mit Kunststeinbelag
Treppenhaus:	Deckenbelag:	Putz mit Anstrich

	Wandbelag:	Rollputz
	Fenster:	Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung
	Podest:	Kunststeinbelag
	Treppengeländer:	Metallkonstruktion mit PVC-Handlauf,
Hauseingangstür:		1-flg. Aluminiumkonstruktion, mit Zylindereinsteckschloss, Klingelanlage mit Gegensprecheinrichtung
Kellerausgangstür:		Stahltür mit Stahlzarge
Kellergeschoss:	Bodenbelag:	Verbundestrich mit Anstrich
	Wandbelag:	Putz mit Anstrich
	Deckenbelag:	Stahlbeton in Rauschalung
	Fenster:	Metallfenster mit Einfachverglasung und Ungeziefergitter, verzinkt
	Türen:	Brettertüren, Stahltür mit Stahlzarge
	Sonstiges:	Waschküche: Waschmaschinen auf Sockel aufgesetzt, mit eigenen Wasseranschlüssen.
Besondere Bauteile:		Kelleraußentreppe Loggien Dachterrasse Dachgauben

#### 4.4 Innenausbau/Ausstattung

**Da keine Innenbesichtigung durchgeführt werden konnte, können Angaben zum Innenausbau und zur Ausstattung nicht gemacht werden.**

Fenster:	Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung
Innentüren:	nicht bekannt
Wohnungseingangstür:	Holztür mit Futter und Bekleidung, mit Zylindereinsteckschloss
Dachterrasse:	Tragkonstruktion: Stahlbeton Belag: nicht bekannt Brüstungsgeländer: Edelstahl mit Edelstahlhandlauf
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Elektro-Installation:	Anschluss an Versorgungsnetz baujahrestypische einfache bis mittlere Ausstattung
Warmwasserbereitung:	nicht bekannt, wahrscheinlich elektrischer Durchlauferhitzer (Badezimmer, Küche)
Art der Beheizung:	Gas gefeuerte Warmwasser- Zentralheizung ohne Warmwasserspeicher (in der Waschküche mit Metallgitter abgetrennt) wahrscheinlich Baujahr ca. 2019
Heizkörper:	nicht bekannt, wahrscheinlich Flachheizkörper
Besondere Einbauten und Einrichtung:	nicht bekannt
Bauzustand:	Das Gebäude macht insgesamt einen mäßigen Gesamteindruck. Der Zustand der Wohnung kann nicht beurteilt werden. Es wird ein durchschnittlicher Zustand unterstellt.
Instandhaltungszustand:	unterdurchschnittlicher Instandhaltungszustand

## 4.5 Außenanlagen

Versorgung:	Wasseranschluss Gasanschluss Stromanschluss Telefonanschluss
Entsorgung:	Anschluss an den öffentlichen Entwässerungskanal
Stellplätze:	keine auf dem Grundstück
Befestigungen:	Zugang, Zufahrt: Betonverbundpflaster, tlw. Kiesbett am Gebäude
Gärtnerische Anlagen:	überwiegend Rasen, tlw. Sträucher und Bäume
Weitere Außenanlagen:	Fläche für Mülltonnenbehälter, eingefriedet mit Metallgitter, befestigt mit Betonplatten  Wäschestangen
Einfriedungen:	keine
Zustand der Außenanlagen:	Der Zustand der Außenanlagen ist als mäßig zu beurteilen.

## 5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

### 5.1 Baumängel und Bauschäden

Bei der Auflistung der Baumängel- und Bauschäden werden alterstypische Abnutzungen, die unter die normalen Instandhaltungsarbeiten fallen, nicht berücksichtigt. Die Auflistung erhebt auch keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Im Wesentlichen wird ein Überblick über den aktuellen Zustand des Objektes zum Zeitpunkt der Wertermittlung aufgezeigt.

Fassaden verschmutzt  
Hauseingangstüre stark verschmutzt  
Klingelanlage in mäßigem Zustand  
Fallrohr und Rinnen stark schadhaft  
Kiesbett am Gebäude stark schadhaft

Treppenhaus:  
teilweise Kabel im Freien verlegt, nicht verkleidet  
Treppenhaus renovierungsbedürftig  
Treppenhausflur vor der Wohnung Nr. 34 voll mit Gerümpel

Kellergeschoss:  
Kellerabgang: Brüstungsmauerwerke mit Feuchtigkeitsschäden  
Keller ist trocken, jedoch aufsteigende Feuchtigkeit bis zur ersten Steinlage  
Feuchtigkeitsspuren an der Kelleraußenwand im Treppenbereich, Verbundestrich überwiegend mit Risse

Direkt am Treppenaustritt befindet sich eine Wasserlache aufgrund des starken Regens.

Außenanlagen:  
Wäschestangen verrostet; überwiegend verwilderter Rasen

### 5.2 Wirtschaftliche Wertminderung

Sondereigentum Nr. 34:  
Treppe: keine ausreichende Kopfhöhe vom Obergeschoss zum Dachgeschoss, an der fünften Stufe ca. 1,70 m hoch

## 6 Grundstückszubehör

Zubehör sind nach § 97 BGB bewegliche Sachen, die – ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein – dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden Verhältnis stehen. Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen wird. Ergänzend zu § 97 ist § 98 anzuwenden.

Grundstückszubehör von besonderem Wert konnte nicht festgestellt werden.

## 7 Berechnung der Wohn- und Nutzfläche (gem. WOFIV)

Die Wohnflächen- und Nutzflächenberechnungen aus den Bauantragsunterlagen konnten nur überschlägig überprüft werden. Ein Aufmaß der Wohnung konnte ebenfalls nicht durchgeführt werden. Die Pläne sind nicht vermasst, sodass eine Überprüfung der Wohnflächenangaben in den Bauantragsunterlagen als richtig unterstellt wird. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.

Die Angabe der Mietfläche im Mietvertrag beträgt 95 m<sup>2</sup>. Hingegen ergeben die durch die Flächenangaben im Grundriss ermittelte Wohnfläche des Dachgeschosses 80,09 m<sup>2</sup>.

Eine Überprüfung der Plausibilität ergibt, dass die Wohnfläche nicht 95 m<sup>2</sup> betragen kann. Die Wohnfläche der beiden Wohnungen in den Vollgeschossen beträgt etwa 106 m<sup>2</sup>. Unter Berücksichtigung der Dachneigung und des Abzugs der Flächen unter 1,50 m Höhe ist es daher nicht möglich, dass die Wohnfläche 95 m<sup>2</sup> beträgt.

Die Wohnflächenangaben in dem Grundriss, dagegen sind plausibel und werden daher für die weitere Wertermittlung verwendet.

DG			
Haus Nr. 20			m <sup>2</sup>
<b>WE 34</b>			
Flur			7,19
Bad			6,77
Gäste-WC			2,24
Abstellraum			2,77
Wohnen/Küche			38,90
Kind			8,23
Eltern			12,19
Dachterrasse		1/4-Ansatz	1,80
	Wohnfläche	Summe	<b>80,09</b>

## **8 Angaben des Hausverwalters/Insolvenzverwalters**

Es bestehen keine wertrelevanten Eigentümerbeschlüsse.

Es sind keine Sonderumlagen beschlossen worden.

Es bestehen keine Erträge aus dem Gemeinschaftseigentum.

Das Hausgeld beträgt monatlich 225,28 € für das Sondereigentum Nr. 34.

Die Instandhaltungsrücklage beträgt monatlich 77,04 € anteilig für das Sondereigentum Nr. 34.

Die Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft beträgt 29.828 €.

Zurzeit sollen keine relevanten Instandhaltungsarbeiten geplant.

Die Nettokaltmiete der Wohneinheit Nr. 34 beträgt lt. Angabe des Insolvenzverwalters monatlich 700 €. Der Beginn des Mietvertrages war der 15.10.2019.

## 9 Verkehrswertermittlung

### 9.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert)

„durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren** und
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV21). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls** zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV21).

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.

- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.

- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

## 9.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21).

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des Wohnungseigentums ist im vorliegenden Fall **möglich**, weil hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist. Der Vergleichswert wird auf der Grundlage eines Immobilienrichtwertes ermittelt.

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Renditeobjekt** angesehen werden kann.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 9 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw.

vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 24 Abs. 1 ImmoWertV21 i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 24 Abs. 1 ImmoWertV21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

### 9.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert beträgt in der Zone des Bewertungsobjekts  
**zum Stichtag 01.01.2023 = 180 €/m<sup>2</sup>.**

Die Werte wurden aus der Bodenrichtwertkarte und dem Grundstücksmarktbericht des Gutachter-  
 ausschusses für Grundstückswerte im Kreis Unna entnommen.

Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

Baufläche/Baugebiet	=	Wohnbaufläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	1-3
Grundstückstiefe	=	30 m

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und der  
 vorhandenen Vergleichspreise und unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Maße der  
 baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert  
 zum Wertermittlungsstichtag wie folgt geschätzt:

Grundstücksgröße (gesamt):		1.775 m <sup>2</sup>
davon:		
Bauland bis 30 m Grundstückstiefe		1775 m <sup>2</sup>
Gartenland ab 30 m Grundstückstiefe		- m <sup>2</sup>
<hr/>		
Bodenrichtwert, beitragsfrei:		180 €/m <sup>2</sup>
<hr/>		
Wertanpassungen jeweils vom Ausgangswert:		
- Wertanpassungen für Größe:	0%	
- Wertanpassung für Lage:	0%	
- Wertanpassung für Ausnutzung:	0%	
- Wertanpassung für Zuschnitt:	0%	
- Wertanpassung für konjunkturelle Weiterentwicklung (geschätzt):	0%	
<hr/>		
Auf- / Abschlag gesamt:	0%	0 €/m <sup>2</sup>
<hr/>		
Baulandwert, beitragsfrei somit:		180 €/m <sup>2</sup>
Wert des Baulandes, gerundet:		180 €/m <sup>2</sup>

**Als Bodenwert des gesamten Grundstücks ergibt sich folglich:**

Grundstück:	m <sup>2</sup>	Bodenwert je m <sup>2</sup>	Bodenwert
Bauland:	1775	180,00 €	319.500,00 €
Gartenland:	-	- €	-
<hr/>		Summe	319.500,00 €

**Bodenanteil des Sondereigentums Nr. 30:**

$$\frac{38,52}{1000} \times 301.750 \text{ €} = 9.406,08 \text{ € rd. } \mathbf{9.400 \text{ €}}$$

## **Erläuterungen zu den Anpassungen des Bodenrichtwertes**

### **Erschließung**

Das Bewertungsgrundstück stimmt bezüglich seines abgabenrechtlichen Zustands mit dem Bodenrichtwertgrundstück überein. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

### **Anpassung an die Grundstücksgröße:**

Die Größe des Bewertungsgrundstücks entspricht den durchschnittlichen Größen der Grundstücke innerhalb der Zone des Bodenrichtwertes. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

### **Anpassung an die Lage innerhalb der Zone:**

Die Lage des Wertermittlungsgrundstücks ist durch den Bodenrichtwert innerhalb der Zone ausreichend berücksichtigt. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

### **Anpassung an die Ausnutzung:**

Die Anzahl der Vollgeschosse des Wertermittlungsobjekts stimmt mit der für das Richtwertgrundstück ausgewiesenen Geschossigkeit überein. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

### **Anpassung an den Zuschnitt:**

Das Objekt weist keine nennenswerten Besonderheiten auf. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

### **Anpassung an die konjunkturelle Weiterentwicklung:**

Der seit dem letzten Bodenrichtwertstichtag eingetretene Bodenwertanstieg wird mit rd. 0,00 % geschätzt. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

## 9.4 Ertragswertermittlung

### 9.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV21 beschrieben.

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

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

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und baulichen Außenanlagen, sowie der sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 ImmoWertV21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend durch Ansatz von Erträgen und Liegenschaftszinssatz (Modelkonformität) berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

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

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

## **9.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe**

### **Reinertrag; Rohertrag (§ 31 Absatz 1 u. Absatz 2 ImmoWertV21)**

"Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen."

### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV21)**

"Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören

1. die Verwaltungskosten,
2. die Instandhaltungskosten,
3. das Mietausfallwagnis und
4. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

Das Mietausfallwagnis umfasst

1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,
2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie
3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung."

### **Ertragswertverfahren § 28 ImmoWertV21)**

"Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und
2. dem Bodenwert.

Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen."

### **Liegenschaftszinssatz (§ 21 Absatz 1 u. Absatz 2 ImmoWertV21)**

"Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 ImmoWertV21

auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt."

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach §7 Absatz 1 ImmoWertV21 nicht ausreichend durch von Erträgen und Liegenschaftszinssatz (Modellkonformität) berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

#### **Restnutzungsdauer (§ 4 Absatz 1 u. Absatz 3 ImmoWertV21)**

"Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen."

#### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV21)**

"Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen."

#### **Baumängel und Bauschäden (§ 8 Absatz 3 ImmoWertV21)**

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

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

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

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

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

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

### 9.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum Nr. 34	1	Wohnung DG	80,09		8,74	700,00	8.400,00
Summe			80,09	-		700,00	8.400,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum Nr. 34	1	Wohnung DG	80,09		6,30	504,57	6.054,84
Summe			80,09	-		504,57	6.054,84

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um 2.345,16 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV21).

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>6.054,84 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– <b>1.614,32 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 4.440,52 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 3,00 % von 9.400,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– <b>282,00 €</b>
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 4.158,52 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 3,00 % Liegenschaftszinssatz und n = 60 Jahren Restnutzungsdauer	× <b>27,676</b>
<b>Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 115.091,20 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+ <b>9.400,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 124.491,20 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	– <b>5.000,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>= 119.491,20 €</b>
	<b>rd. 119.000,00 €</b>

#### 9.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

##### Rohrertrag

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

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde,

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Ergebnis der Berechnung		
<b>Baujahr</b>	1950 bis 1964	
<b>Wohnungsgröße:</b> 65 m <sup>2</sup> bis unter 95 m <sup>2</sup>	0,00 €	
<b>Modernisierungsmaßnahmen:</b> Überwiegend modernisiert	0,75 €	
<b>Ausstattung - Energieträger:</b> standard	0,00 €	
<b>Ausstattung - Heizungsart:</b> Heizkörper/ Fußbodenheizung	0,00 €	
<b>Ausstattung - weitere Merkmale:</b> Gäste-WC oder 2. Bad Dusche UND Badewanne offene Grundrissgestaltung	0,35 €	
<b>Wohnlage:</b>	0,00 €	
<b>WEITERE ZU- UND ABSCHLÄGE:</b> Wohnung befindet sich im Dachgeschoss	-0,20 €	
<b>Zu-/Abschlag insgesamt</b>	0,90 €	
<b>Untergrenze</b>	<b>Mittelwert</b>	<b>Obergrenze</b>
5,25 €	5,82 €	6,31 €

Aufgrund des Ausbausjahres 2019 wird die obere Spanne des Mietspiegels angesetzt mit 6,30 €/m<sup>2</sup>.

##### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis der Anlage 3 ImmoWertV21 (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Die Anpassung der Werte erfolgt jährlich auf der Grundlage der Basiswerte mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland erhöht oder verringert hat.

Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der

Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

- für die Mieteinheit Wohnung DG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	412,00
Instandhaltungskosten	----	13,50	1.081,22
Mietausfallwagnis	2,00	----	121,10
Summe			1.614,32 (ca. 27 % des Rohertrags)

### Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses bestimmt.

Im Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses im Kreis Unna ist für vermietetes Wohnungseigentum, in Häusern mit mehr als 4 Wohneinheiten, ein Liegenschaftszinssatz von 1,60 % ermittelt worden. Die Standardabweichung beträgt +/- 2,35 %. Die durchschnittliche Restnutzungsdauer betrug 38 Jahre und die Durchschnittliche Wohnungsgröße betrug 71 qm. Die durchschnittliche Nettokaltmiete liegt bei 6,21 €/m<sup>2</sup> (+/- 1,20 €/m<sup>2</sup>)

Unter Berücksichtigung der Art und Grundstücksspezifischen Eigenschaften des Objektes, insbesondere der langen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, Veränderung des Immobilienmarktes und Lage, sowie der Miethöhe wird der Liegenschaftszinssatz mit 3,0 % angesetzt.

### Gesamtnutzungsdauer

Zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer sind bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Modellansätze der Anlage 1 ImmoWertV21 zugrunde zu legen.

### Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das Modell zur Verlängerung der Restnutzungsdauer (Anlage 2 ImmoWertV21) angewendet.

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Wohnungseigentum Nr. 34

Das ca. 1955 errichtete Gebäude wurde im Jahr 2019 kernsaniert.

Aufgrund der durchgeführten Kernsaniierung wird zunächst das „vorläufige fiktive Baujahr“ in Ansatz gebracht.

Zur Ermittlung des „vorläufigen fiktiven Baujahrs“ aufgrund der durchgeführten Kernsaniierung werden folgende Einflussgrößen herangezogen:

- Jahr der Kernsaniierung: 2019,
- übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre.

Da bei der Kernsaniierung (Entkernung und Erneuerung) einige Gebäudeteile erhalten geblieben sind, wird nicht das Jahr der Kernsaniierung als „vorläufiges fiktives Baujahr“ angesetzt. In Abhängigkeit vom Umfang der erhalten gebliebenen Gebäudeteile wird dem Gebäude nachfolgend ein

„vorläufiges fiktives Alter im Jahr der Kernsanierung“ zugeordnet.

erhalten gebliebenen Gebäudeteile	prozentuale Anteile
<ul style="list-style-type: none"><li>Für Fundamente, Fassaden und Dachkonstruktionen</li></ul>	10 %
<ul style="list-style-type: none"><li>Für Gebäudedecken</li></ul>	5 %
<ul style="list-style-type: none"><li>Für tragende / nicht tragende Wände</li></ul>	5 %
Summe	20 %

Daraus ergibt sich folgender Abschlag am bzw. folgendes fiktives Alter im Erneuerungsjahr:

$$80 \text{ Jahre Gesamtnutzungsdauer} \times 20 \% = 16 \text{ Jahre.}$$

Das „vorläufige fiktive neue Baujahr“ des Gebäudes aufgrund der durchgeführten Kernsanierung beträgt somit:

$$\text{Jahr der Kernsanierung 2019} - \text{fiktives Alter im Erneuerungsjahr 16 Jahre} = 2003.$$

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen fiktiven neuen“) Gebäudealter (2023 – 2003 = 20 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige fiktive) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 20 Jahre =) 60 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 60 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (60 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 60 Jahre =) 20 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 20 Jahren =) 2003.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Wohnungseigentum Nr. 34“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 60 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 2003

zugrunde gelegt.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-5.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"><li>Bauschäden und Baumängel, pauschal</li></ul>	-5.000,00 €
Summe	-5.000,00 €

## **9.5 Vergleichswertermittlung**

### **9.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung**

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24-26 ImmoWertV beschrieben. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungsstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind die Kaufpreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Kaufpreise können insbesondere auf eine Raum- oder Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Vervielfachung der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV ermittelten Vergleichsfaktors; Zu- oder Abschläge nach § 24 ImmoWertV sind dabei zu berücksichtigen.

In meinem Verkehrswertgutachten wird im Folgenden zwischen einen „direkt“ aus Einzelverkaufspreisen aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses ermittelten und einem über den Immobilienrichtwert abgeleiteten Vergleichswert (hier „indirekter“ Vergleichswert genannt) unterschieden.

### **9.5.2 Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe**

#### **Richtwert (Immobilienrichtwert)**

Richtwerte (Vergleichsfaktoren) für Wohnungs- oder Teileigentume sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Wohnungs- oder Teileigentume mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen. Diese Richtwerte können der Ermittlung des Vergleichswerts zugrunde gelegt werden (vgl. § 24 Abs. 1 ImmoWertV 21). Ein gemäß § 20 ImmoWertV 21 für die Wertermittlung geeigneter Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentume muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert wesentlich beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein.

#### **Mehrere Vergleiche**

Für die Vergleichswertermittlung können gem. § 25 ImmoWertV 21 neben Richtwerten (i. d. R. absolute) geeignete Vergleichspreise für Wohnungs- oder Teileigentum herangezogen werden. Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichspreis als relativer Vergleichspreis (pro m<sup>2</sup> WF/NF) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Der sich aus den angepassten, (ggf. gewichtet) gemittelten Vergleichspreisen und/oder Richtwerten ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts des Wohnungs- oder Teileigentums zu Grunde gelegt.

#### **Erfahrungswert**

Wird kein geeigneter Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentum veröffentlicht und liegen keine Vergleichspreise für Wohnungs- oder Teileigentum vor, so kann die Vergleichswertermittlung

hilfsweise auf der Basis eines Erfahrungswerts für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbares Wohnungs- oder Teileigentum durchgeführt werden. Der Erfahrungswert wird als marktüblicher „Durchschnittswert aus Erfahrungswissen des Sachverständigen“ der Vergleichswertermittlung zu Grunde gelegt.

### **Zu-/Abschläge**

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (gewichtet gemittelten) relativen Vergleichswert des Wohnungs- oder Teileigentums berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zu Grunde liegenden Vergleichsobjekte begründet.

### **Marktanpassung**

Ist durch die Ableitung des vorläufigen bereinigten Vergleichswerts auf der Basis von marktkonformen Vergleichspreisen, eines Richtwerts und/oder eines Erfahrungswerts die Lage (das Kaufpreisniveau) auf dem Grundstücksmarkt für Wohnungs- und Teileigentum am Wertermittlungstichtag bereits hinreichend berücksichtigt, ist eine zusätzliche Marktanpassung nicht erforderlich. Sind jedoch beispielsweise (kurzfristige) Marktveränderungen eingetreten, die in die Bewertungsansätze (insb. Vergleichspreise, Richtwert, Erfahrungswert) noch nicht eingeflossen sind, sind diese durch eine sachgemäße Marktanpassung nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 zu berücksichtigen.

### 9.5.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis des Immobilienrichtwertes

Das Vergleichswertverfahren wird im vorliegenden Fall auf der Grundlage des Immobilienrichtwertes unterstützend zum Ertragswertverfahren ermittelt.

In den nachfolgenden Begriffserklärungen werden die Besonderheiten des Vergleichswertverfahrens für die Bewertung von Wohnungs-/Teileigentum beschrieben.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat Immobilienrichtwerte im Teilmarkt Wohnungseigentum abgeleitet und beschlossen. Sie sind mit den entsprechenden Umrechnungskoeffizienten, Bestandteil der Immobilienrichtwerte, unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) veröffentlicht.

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein typisches „Normobjekt“. Neben der lagetypischen Darstellung in einer Karte werden zu jedem Immobilienrichtwert wertrelevante und beschreibende Merkmale ausgegeben. Abweichungen von den Merkmalen dieses Normobjektes sind mit Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Diese sind unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) unter dem Produkt Immobilienrichtwerte hinterlegt. Der Nutzer hat hier die Möglichkeit mit Hilfe der Umrechnungskoeffizienten den Immobilienrichtwert individuell auf das Wertermittlungsobjekt abzustimmen.

Die Ableitung erfolgt durch sachverständige Auswertung von Daten aus der Kaufpreissammlung. Die Immobilienrichtwerte werden in der Bodenrichtwertsitzung durch Beschluss des Gutachterausschusses festgesetzt. Aus den Immobilienrichtwerten werden Vergleichsfaktoren im Sinne der Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV § 20 ermittelt. Diese bilden in der Verkehrswertermittlung die Grundlage im Vergleichswertverfahren (ImmoWertV § 24).

Der für ein jeweiliges Gebiet abgeleitete Immobilienrichtwert bezieht sich auf ein fiktives Objekt einschließlich (Miteigentums-) Anteil am Grund und Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche (€/m<sup>2</sup>).

Immobilienrichtwerte werden ohne Garage und Stellplätze angegeben. Sie beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Darüber hinaus können weitere Einflussfaktoren bei der Wertfindung eine Rolle spielen, wie besondere örtliche und bauliche Gegebenheiten, der Objektzustand, besondere Einbauten, ein Erbbaurecht, Wiederkaufsrechte, Baulasten, Leitungsrechte, schädliche Bodenverunreinigungen u.a..

Die Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche angegeben
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten
- beinhalten keine Nebengebäude (Garage, Schuppen etc.)
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z.B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurecht, besondere Bauteile)
- gelten für schadensfreie Objekte ohne besondere Einbauten
- sind nur innerhalb des Modells des Gutachterausschusses mit seinen entsprechenden Umrechnungstabellen zu verwenden

#### 9.5.4 Ermittlung des Immobilienrichtwertes: Eigentumswohnung

	Immobilienrichtwert (Normobjekt)		Anpassungen %	Faktor
Immobilienrichtwert	1.820 €/m <sup>2</sup>			
Stichtag	01.01.2023			
Gemeinde	Bergkamen			
Immobilienrichtwertnummer	60709			
Baujahr	1974	1955	-12,00	0,88
Wohnfläche	65	90	0,00	1
Balkon	vorhanden	vorhanden	0,00	1
Anzahl Wohneinheiten	8	34	0,00	1
Geschosslage	1	5	-13,00	0,87
Modernisierungstyp	baujahrestypisch nicht modernisiert	neuzeitlich voll modernisiert	15,00	1,15
Ausstattungsklasse	mittel	mittel	0,00	1
Mietsituation	unvermietet	vermietet	-5,00	0,95
		Summe	-15,00	
		Gesamtfaktor		0,8364
Immobilienpreis pro m <sup>2</sup> Wohnfläche rd.		1.522 €		

### 9.5.5 Ermittlung des Vergleichswertes

Der für das Bewertungsobjekt angepasste  
vorläufige Immobilienrichtwert beträgt somit:

---

1.820 €/m <sup>2</sup>	x	0,8364	=	1.522 €/m <sup>2</sup>
------------------------	---	--------	---	------------------------

---

Der vorläufige Vergleichswert ergibt auf der Grundlage  
des o.g. Immobilienrichtwertes somit

1.522 €/m <sup>2</sup>	x	80,00 m <sup>2</sup>	=	121.780 €
------------------------	---	----------------------	---	-----------

---

vorläufiger Vergleichswert	rd.	121.800 €
----------------------------	-----	-----------

---

Marktanpassungsfaktor, sachverständig geschätzt 1,00  
kein Stellplatz, mäßige Lage innerhalb der Zone: -5%  
Dachgeschoss wurde 2019 erst ausgebaut: +5%

---

vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	121.800 €
---	-----------

---

Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen  
Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes:

Baumängel und Bauschäden, pauschal	-	5.000 €
------------------------------------	---	---------

---

Der Vergleichswert ergibt somit		116.800 €
	rd.	117.000 €

## 9.6 Verkehrswert (unbelastet)

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **119.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte Vergleichswert auf Grundlage eines Immobilienrichtwertes beträgt rd. **117.000,00 €**.

**Aufgrund der nicht durchgeführten Innenbesichtigung wird ein Risikoabschlag in Höhe von 10% angesetzt. Der Risikoabschlag beträgt 11.900 €. Unter Berücksichtigung des Risikoabschlages beträgt der Verkehrswert rd. 107.000 €.**

Unter Abwägung aller Fakten und unter Berücksichtigung der derzeitigen Lage auf dem Grundstücksmarkt sowie insbesondere der grundstücksspezifischen Merkmale wird der Verkehrswert für den 38,52/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 59192 Bergkamen, Goethestraße 17, 18, 19, 20 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 34 gekennzeichneten Wohnung im Dachgeschoss des Hauses Goethestraße 20 nebst Dachterrasse mit gleicher Nummer

Wohnungsgrundbuch von: Bergkamen  
Blatt: 16482  
Gemarkung: Weddinghofen  
Flur: 9  
Flurstück: 74, 170, 168, 172

zum Wertermittlungsstichtag **10.05.2023** geschätzt mit rd.

**107.000,- €**

**in Worten: einhundertsiebentausend Euro**

### Relative Werte

relativer Bodenwert:	117,37 €/m <sup>2</sup> WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-62,43 €/m <sup>2</sup> WF/NF
<b>relativer Verkehrswert:</b>	<b>1.336,00 €/m<sup>2</sup> WF/NF</b>
<b>Verkehrswert/Rohertrag:</b>	<b>17,67</b>
<b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>	<b>24,10</b>

## 10 Lasten und Beschränkungen

Nachfolgend wird für die Zwecke der Zwangsversteigerung der Wertnachteil für die in Abteilung II des Grundbuches eingetragenen Lasten und Beschränkungen getrennt ermittelt.

### Ifd.-Nr. 2, betroffenes Grundstück Ifd.-Nr. 1

*Insolvenzvermerk (Amtsgericht Arnsberg, 21 IK 197/21), eingetragen am: 07.06.2021*

Der Insolvenzvermerk ist nicht wertbeeinflussend.  
Der Wertnachteil wird daher angesetzt mit

**0 €**

**In Worten: null Euro**

### Ifd.-Nr. 3, betroffenes Grundstück Ifd.-Nr. 1

*Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am: 16.02.2022*

Der Zwangsversteigerungsvermerk ist nicht wertbeeinflussend.  
Der Wertnachteil wird daher angesetzt mit

**0 €**

**In Worten: null Euro**

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe.

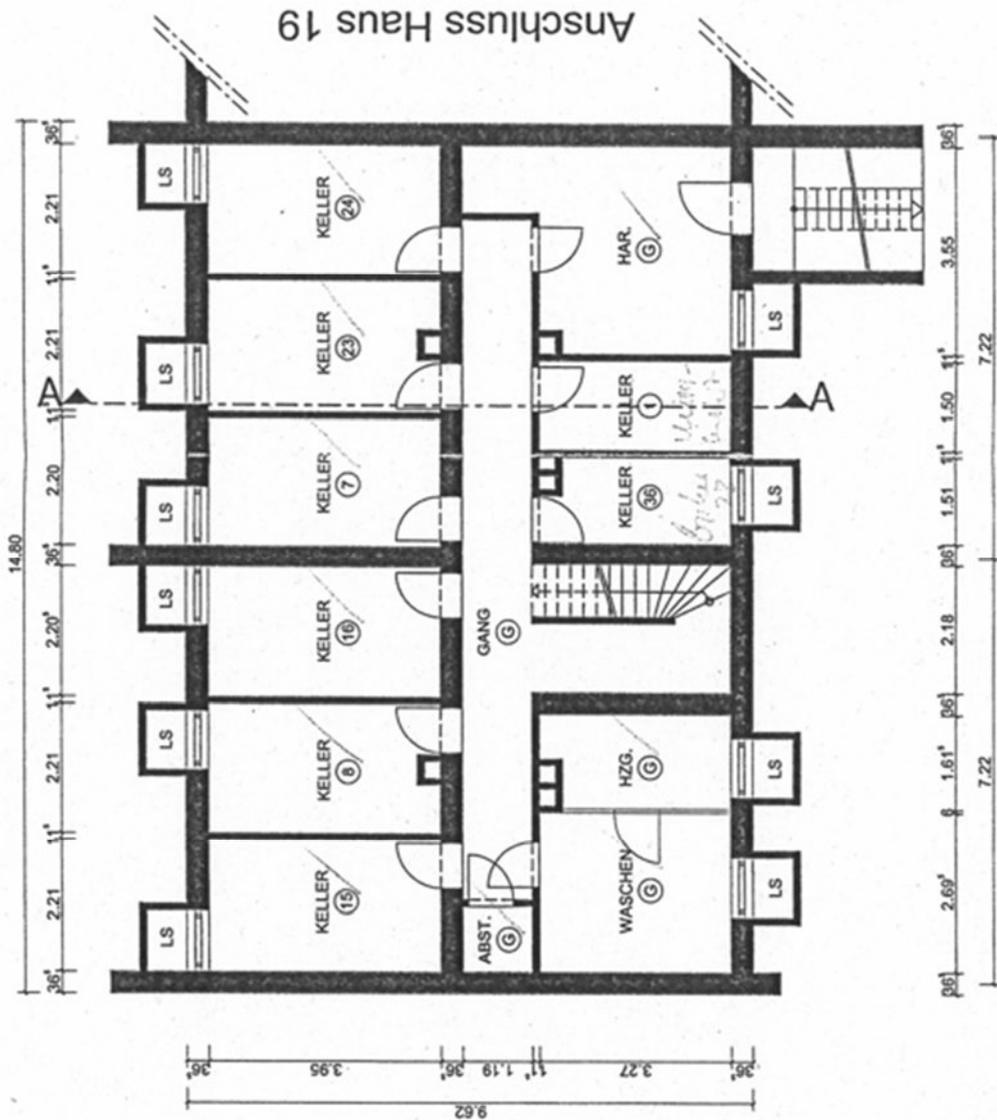
Lünen, den 25.08.2023

---

Dipl.-Ing. F. Afsin

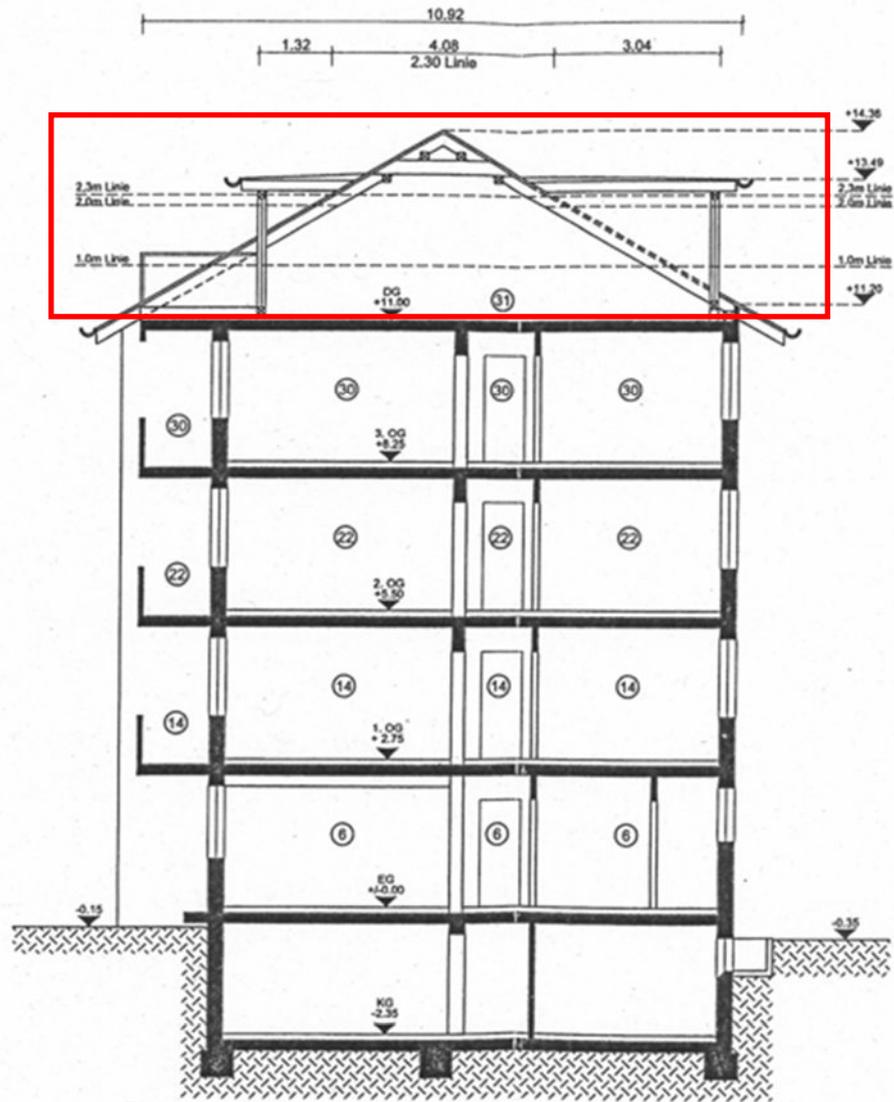
Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

### 12.5 Grundrisse /Schnitt



KELLERGEHOSS NR. 20

Kellergeschoss



SCHNITT A-A



Wohnungseigentum Nr. 34

DACHGESCHOSS NR. 20  
Zeichnet am 19.08.17  
A.I. Güngör

## 12.6 Fotos

### 12.6.1 Außenfotos



Westansicht



Nordostansicht



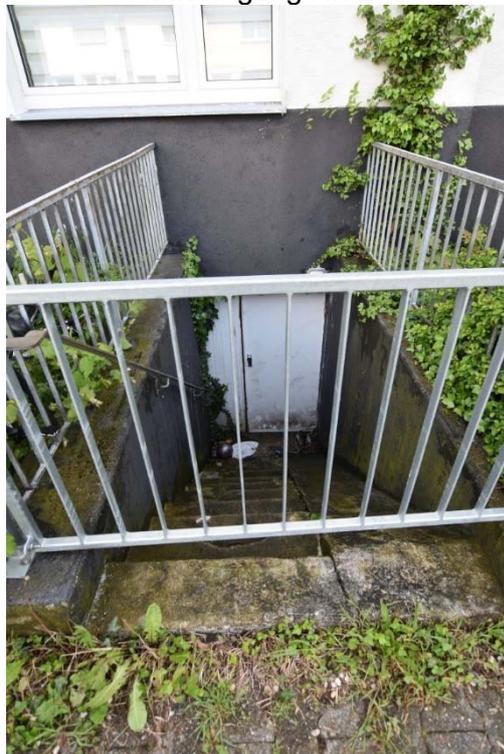
Ostansicht



Nordseite - Durchgang



Hauseingang Nr. 20



Kelleraußentreppe

## 12.6.2 Kellergeschoss



Kellerräume



Fahrradraum



Gasheizung

### 12.6.3 Treppenhaus



Dachgeschoss



Podest vor dem Wohnungseigentum Nr. 34



Treppenhaus