



GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für
den 325.001/10.000.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Erich-Ollenhauer-Str. 23, 25, 27, 29, 59192 Bergkamen
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 3. OG rechts des Hauses Nr. 23 mit
einem Kellerraum, **Nr. 8** des Aufteilungsplanes.

- ohne 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: 9588
Gemarkung: Weddinghofen
Flur: 8
Flurstück: 227
Auftraggeber: Amtsgericht Kamen; Aktenzeichen: 14 K 5/24
Wertermittlungsstichtag: 13.11.2024

Verkehrswert (unbelastet): 69.000,- €
in Worten: neunundsechzigtausend Euro

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	4
2	Grundstücksbeschreibung	8
2.1	Tatsächliche Eigenschaften	8
2.2	Gestalt und Form	10
2.3	Erschließung und Baugrund.....	10
3	Rechtliche Gegebenheiten.....	14
3.1	Grundbuch	14
3.2	Eintragungen im Baulastenverzeichnis	15
3.3	Bindung durch öffentl. Mittel.....	15
3.4	Denkmalschutz.....	15
3.5	Bauleitplanung	15
4	Gebäudebeschreibung.....	17
4.1	Gebäude	17
4.1.1	Vorbemerkung.....	17
4.1.2	Energetische Qualität.....	17
4.1.3	Art der vorhandenen Bebauung	18
4.2	Raumeinteilung	19
4.3	Rohbau des Gebäudes	20
4.4	Innenausbau/Ausstattung	22
4.5	Außenanlagen.....	23
5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	24
5.1	Baumängel und Bauschäden	24
5.2	Wirtschaftliche Wertminderung	25
6	Grundstückszubehör	26
7	Berechnung der Wohn- und Nutzfläche (gem. II. BV).....	26
8	Angaben des Hausverwalters	26
9	Verkehrswertermittlung	27
9.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	27
9.2	Verfahrenswahl mit Begründung	28
9.3	Bodenwertermittlung	30
9.4	Ertragswertermittlung	32
9.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	32
9.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	33
9.4.3	Ertragswertberechnung.....	36
9.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	37
9.5	Vergleichswertermittlung.....	40
9.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	40
9.5.2	Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe	40
9.5.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis des Immobilienrichtwertes	41
9.5.4	Ermittlung des Immobilienrichtwertes: Eigentumswohnung.....	43
9.5.5	Ermittlung des Vergleichswertes.....	43
9.5.6	Verkehrswert (unbelastet).....	44
10	Lasten und Beschränkungen	45
11	Literaturverzeichnis / Rechtsgrundlagen.....	46
12	Anlagen	47
12.1	Lagepläne	47
12.2	Flurkarte	49
12.1	Auskünfte	50
12.1.1	Baulastauskunft.....	50
12.1.2	Altlastenauskunft.....	51

12.1.3	Planungsrechtliche Auskunft.....	52
12.1.4	Anliegerbescheinigung.....	53
12.1.5	Wohnungsbindung.....	55
12.1.6	Bergbauauskunft.....	56
12.2	Bodenrichtwert.....	61
12.3	Wirtschaftsplan 2024 des Wohnungseigentums Nr. 8.....	63
12.4	Wohn- und Nutzflächenberechnung.....	65
12.5	Auszug - Urkundenrolle Nr. 418/1990- Teilungserklärung.....	66
12.6	Auszug - UR 169/1991.....	86
12.7	Auszug - UR 93/1991.....	89
12.8	Grundrisse /Schnitt.....	92
12.9	Fotos.....	95
12.9.1	Außenfotos.....	95
12.9.2	Treppenhaus.....	97

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Kamen; Aktenzeichen: 14 K 5/24
Auftrag vom:	13.08.2024 (Eingang: 20.08.2024)
Zweck des Gutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Art des Objektes:	Eigentumswohnung im 3.OG eines Mehrfamilienhauses
Derzeitige Nutzung:	Die Wohnung ist vermietet.
Folgenutzung:	Die derzeitige Nutzung wird auch als Folgenutzung angesehen.
Wertermittlungsstichtag:	13.11.2024
Qualitätsstichtag:	13.11.2024
Ortsbesichtigung:	Datum: 1. Termin: 25.09.2024; 2. Termin: 13.11.2024 Teilnehmer: Dipl.-Ing. F. Afsin als Sachverständiger
Besichtigung:	Eine Besichtigung der Wohnung und des Kellergeschosses 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 und dem Verkehrswertgutachten Nr. 4938-11 des Dipl.-Ing. F. Afsin vom 16.06.2011 und vorhandenen Unterlagen. Aus diesem Grunde kann keine Gewähr für Beschreibungen, Wertansätze und daraus resultierende Werte übernommen werden.
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:	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.

Jede anderweitige Verwendung des Gutachteninhalts und seiner Anlagen (z. B. bei Verkauf außerhalb der Zwangsversteigerung) 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.

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 13.08.2024
- Teilungserklärung vom 19.11.1990 (Urkundenrolle Nr. 418/1990) des Notars K.-H. Z.
- 1. Änderung der Teilungserklärung vom 04.01.1991 (Urkundenrolle Nr. 9/1991) des Notars K.-H. Z.
- 2. Änderung der Teilungserklärung vom 12.03.1991 (Urkundenrolle Nr. 93/1991) des Notars K.-H. Z.
- 3. Änderung der Teilungserklärung vom 02.05.1991 (Urkundenrolle Nr. 169/1991) des Notars K.-H. Z.
- 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 und Schadenssanierungen:
 1. Wirtschaftsplan 2024
 2. Protokoll der Eigentümerversammlung der Jahre 2021,2022,2023
 3. Rechnung: Risseverpressung vom 21.04.2022, Firma Karwat
 4. Schreiben des Ing.-Büro PB II GmbH vom 16.03.2019
 5. Nebenkostenabrechnung vom 19.09.2024
 6. Gutachten zu Baugrunduntersuchung- Fuhrmann & Brauckmann GbR vom 14.01.2021
 7. Stellungnahme zu Bauwerksfuge- Krause Tragswerksplanung, Menden vom 05.10.2020

- Grundstücksmarktbericht (2024) und Bodenrichtwertkarte (boris.nrw.de-Stand 01.01.2024) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Unna
- aktueller Mietspiegel über nicht preisgebundene Wohnungen in Bergkamen
- Aufzeichnungen der Ortsbesichtigung (Besichtigungsprotokoll, Fotos)

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 50.735 Einwohner (Stand: 31.12.2022). Sie hat Anschluss an die Autobahn Köln- Oberhausen- Hannover (Abfahrt Bergkamen) und die Autobahn Bremen- Münster- Köln (Abfahrt Kamener Kreuz bzw. Hamm-Werne).

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 in zentrumsnaher Siedlungslage der Stadt Bergkamen in verkehrsgünstiger Lage, auf der Südseite der Erich-Ollenhauer-Str., die überwiegend wohn-

baulich genutzt wird. Auf der nördlichen Seite der Straße befinden sich ausschließlich Gewerbebetriebe.

Quelle: Wikipedia

Weddinghofen ist seit dem 1. Januar 1966 ein Stadtteil von Bergkamen.

Weddinghofen grenzt unmittelbar westlich an Bergkamen-Mitte. Im Süden liegt Methler, im Westen Oberaden und im Norden Heil. Der Stadtteil liegt an der Landesstraße 664 und der Kreisstraße 9; die Bundesstraße 61 tangiert den Ort im Südwesten. Die Bundesautobahn 2 verläuft südlich des Ortskerns. Die Anschlussstelle Kamen/Bergkamen liegt auf Weddinghofer Gebiet. Erwähnenswert ist das Gut Haus Velmede, das seit dem Jahre 1636 Sitz eines Teils der Familie von Bodelschwingh ist.

Ende des 19. Jahrhunderts erreichte auch der Ruhrbergbau die Gemeinde. 1890 wurde der erste Schacht für das spätere Bergwerk Zeche Monopol Schacht Grimberg 1/2 abgeteuft. Durch den hohen Arbeitskräftebedarf des Bergbaus kam es Mitte des 20. Jahrhunderts dementsprechend zu einem starken Bevölkerungsanstieg.

Verkehrslage:

Die Verkehrslage des Grundstücks kann als gut bezeichnet werden.

Entfernungen zum Bewertungsobjekt (ca.):

Stadtmitte von Bergkamen	2 km
Bushaltestelle:	500 m
Busbahnhof:	750 m
Hauptbahnhof Kamen:	5 km
Autobahnauffahrt:	4,5 km
Flughafen Dortmund:	15,5 km
Kita:	850 m
Grundschule:	1,3 km
Gesamtschule:	2,4 km
Gymnasium:	250 m

Infrastruktur:

Geschäfte des täglichen Bedarfs und die der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Schulen, Ärzte, Kindergärten sind teils in unmittelbarer Umgebung und im ca. 2 km entfernten Stadtkern von Bergkamen vorhanden.

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

Wohnlage:

Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage mit vorwiegend 2-3 -geschossiger Bebauung mit teils gewerblich genutzten Bereichen.

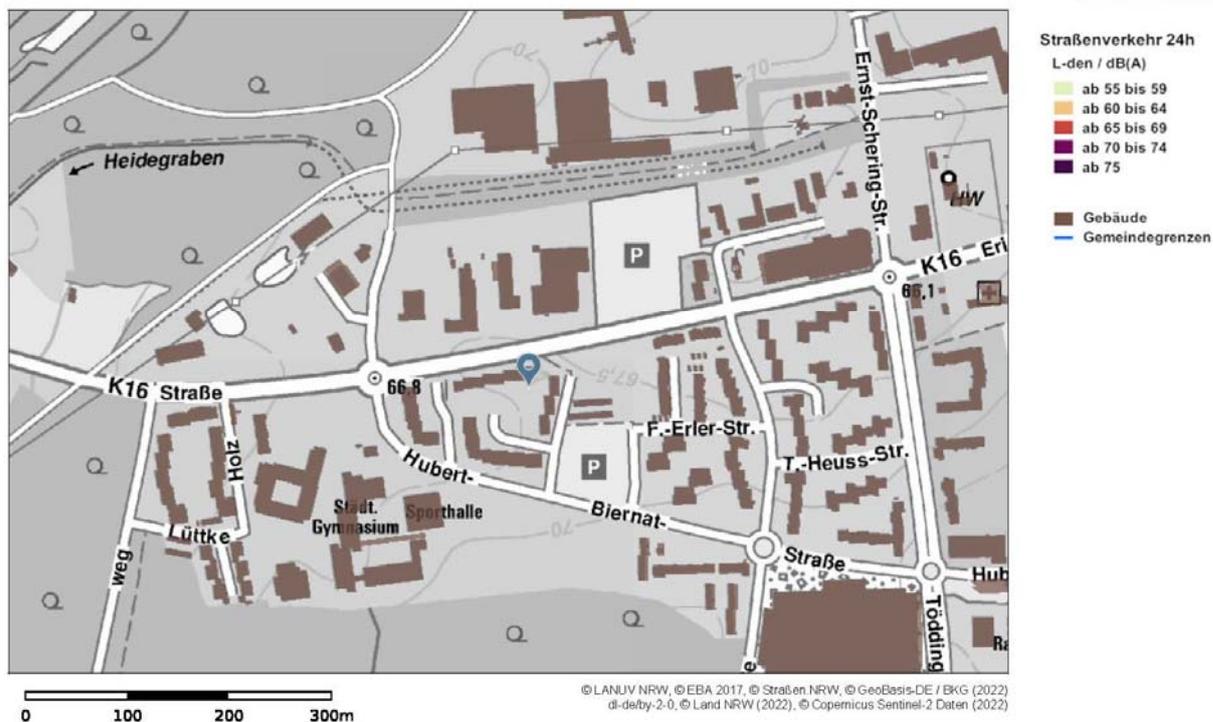
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:

gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen

Immissionen: Lärmbeeinträchtigungen waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht festzustellen.



Ministerium für Umwelt,
Naturschutz und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen



2.2 Gestalt und Form

Straßenfront, ca. :	95 m
mittlere Tiefe, ca. :	36 m
mittlere Breite, ca. :	87 m
Grundstücksgröße:	3.112 m ²
Form:	trapezartige Grundstücksform

2.3 Erschließung und Baugrund

Anschlüsse an öffentliche Versorgungs-
und Entsorgungsleitungen:

- Stromanschluss
- Wasseranschluss
- Telefonanschluss
- Fernwärmeversorgung
- Abwasseranschluss

Erschließungszustand:	voll erschlossen
Erschließungsbeiträge:	<p>Auf Anfrage teilt die Stadt Bergkamen mit, dass zum Wertermittlungsstichtag Erschließungsbeiträge gem. §§ 127 ff Baugesetzbuch (BauGB) nicht mehr anfallen.</p> <p><i>Werden an der Straße wertverbessernde beitragsfähige Ausbaumaßnahmen durchgeführt, sind Beiträge gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz zu zahlen.</i></p>
topographische Lage:	eben
Straßenart:	Haupterschließungsstraße
Straßenausbau:	Die Erich-Ollenhauer-Straße ist 2-spurig asphaltiert, beidseitig mit Gehwegen befestigt, beidseitig mit Mehrzweckspur, mit einseitiger Straßenbeleuchtung sowie mit den Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung ausgebaut und dient dem Anlieger-/Durchgangsverkehr.
Höhenlage zur Straße:	normal
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes
Beschaffenheit des Baugrundes und Altlasten:	<p>Auf Anfrage teilt der Kreis Unna mit:</p> <p><i>„Das o. g. Flurstück ist im Altlastenkataster des Kreises Unna nicht als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche erfasst.</i></p> <p><i>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.“</i></p> <p>Der Baugrund wird als tragfähig angenommen. Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht vorgenommen.</p> <p>Bei dieser Wertermittlung wurden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse und Gaseinflüsse unterstellt.</p>

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

„Das o. g. Grundstück liegt über den Bergwerksfeldern Monopol I und Monopol II sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.

Eigentümerin der Bergbauberechtigungen Monopol I und II ist die RAG AG, Herne.

(....) .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 1990er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.

Ergänzend teile ich Ihnen mit, dass das Grundstück über dem Bewilligungsfeld „Grimberg Gas“ liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin der Bewilligung ist die Minegas GmbH, Essen. (...).“

Auf Anfrage teilt die RAG AG, Essen mit:

„Der in Frage kommende Bereich liegt in den Berechtsamen Monopol I und Monopol II der RAG.

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 Tiefenabbau wurde vor 1993 eingestellt. Nach einhelliger Lehrmeinung und bergmännischer Erkenntnis sind bergbaubedingte Bodensenkungen an der Tagesoberfläche 3 bis 5 Jahre nach Abbauende auf ein nicht mehr schadenrelevantes 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.

Ausweislich der uns vorliegenden Unterlagen sind Bergschäden bis 2006 gemeldet und durch unsere Gesellschaft behoben bzw. entschädigt worden.

Eine Schiefelage von 2,3 mm/m wurde 1994 entschädigt.

2015 fand unsererseits die letzte Messung statt bei der eine Schiefelage von 2,6 mm/m ermittelt wurde. Diese Messung ergab keine entschädigungspflichtige Schiefelage.“

Die Wertminderung der bergbaulich bedingten Schiefelage wird auf der Grundlage der Abgeltungsvereinbarung zwischen dem Verband Bergbaugeschädigter Haus- und Grundstückseigentümer e.V. und der Ruhrkohle AG ermittelt. Demnach wird eine Wertminderung in Höhe von 1% des Gebäudewertes je 2 mm/m Schiefelage angesetzt. Dies entspricht im vorliegenden Fall einer Wertminderung von rd. 1,5 %.

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 13.08.2024 vorgelegen –

3.1 Grundbuch

Wohnungsgrundbuch von: Bergkamen

Blatt: 9588

Bestandsverzeichnis: 325.001/10.000.000 Miteigentumsanteile an dem Grundstück Erich-Ollenhauer-Str. 23, 25, 27, 29, 59192 Bergkamen verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 3. OG rechts des Hauses Nr. 23 mit einem Kellerraum, Nr. 8 des Aufteilungsplanes.

lfd. Nr. 1: Gemarkung: Weddinghofen
Flur: 8
Flurstück: 227
Wirtschaftsart und Lage: Gebäude und Freifläche, Erich-Ollenhauer-Straße 23, 25, 27, 29
Größe: 3.112 m²

Erste Abteilung: Angabe der Eigentümernamen

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen:

lfd.-Nr. 12, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 1

Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am: 13.03.2024

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.

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.

Einstufung:

WA = allgem. Wohngebiet
offene Bauweise
max. 4 Vollgeschosse

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

4.1.1 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.

4.1.2 Energetische Qualität

Die energetische Qualität des Gebäudes wird durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) geregelt, das am 1. November 2020 in Kraft getreten ist. Es legt hohe Anforderungen an die energetische Qualität von Neubauten und Bestandsgebäuden fest. Dabei sind insbesondere folgende Vorschriften zu beachten:

- Bei größeren Veränderungen an Außenbauteilen müssen bestimmte Grenzwerte des GEG eingehalten werden, wie beispielsweise für die Wärmedurchgangskoeffizienten (§ 48 GEG).
- Heizkessel, die vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt wurden oder älter als 30 Jahre sind, dürfen größtenteils nicht mehr betrieben werden (§ 72 GEG).
- Ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen von Heizungsanlagen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden (§ 71 GEG).
- Ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume oder die darüber liegenden Dächer müssen so gedämmt werden,

dass bestimmte Wärmedurchgangskoeffizienten nicht überschritten werden (§ 47 GEG).

- Außenbauteile dürfen nicht in einer Weise verändert werden, die die energetische Qualität des Gebäudes verschlechtert (§ 46 GEG).

Gemäß dem GEG müssen Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung potenziellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen. Dieser dokumentiert die energetische Einschätzung des Gebäudes.

Ein Energieausweis lag bei der Wertermittlung nicht vor.

Für die Wertermittlung wird von einer üblichen energetischen Qualität ausgegangen, die dem Baujahr entspricht und durch Eingangsgrößen wie Normalherstellungskosten und Restnutzungsdauer ausreichend abgebildet wird. Diese Qualität löst keine zusätzliche Wertrelevanz aus.

4.1.3 Art der vorhandenen Bebauung

Bauteil 1: Reihenhausbebauung mit 4 Mehrfamilienhäusern mit je 8 Wohneinheiten versetzt angeordnet, voll unterkellert, Flachdach, 4-geschossig

Nutzungsart: zu Wohnzwecken genutzt

Anzahl der Wohnungen: 32 Wohnungen

Modernisierung: teilweise modernisiert:
Kunststofffenster: 2022
Dachsanierung: 2016
Hauseingangstür
Brüstungsgeländer der Balkone

Daten BT 1

Baujahr 1970

Alter 53 Jahre

Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre

wirtschaftlich
Restnutzungsdauer rd. 30 Jahre

sonstige bauliche Änderungen: keine bekannt

Konstruktionsart: massiv

Ausstattung: einfach, tlw. mittlere Ausstattungsstandard,
dem Baujahr entsprechend

Bauweise: einseitig angebaut

Besondere technische Einbauten: keine

4.2 Raumeinteilung

Sondereigentum Nr. 8 3.Obergeschoss-rechts:

- Flur
- Abstellraum
- Küche
- Wohnen
- Schlafen
- Kind
- Bad
- Loggia

Kellerraum: zu der Wohnung gehört gem. Aufteilungsplan ein Kellerraum
Nr. 8

Sondernutzungsrecht: Es besteht kein Sondernutzungsrecht.

Gemeinschaftsräume:

- Treppenhaus
- Treppenhausflur
- Kellerflure
- Waschküche
- Trockenraum
- Abstellraum

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung/Belüftung: gut

4.3 Rohbau des Gebäudes

Bauteil 1 – Haus Nr. 23

Fundamente:	Streifenfundament in Kiesbeton in Verbindung mit Bodenplatte
Außenwände:	Kellergeschoss: Massivmauerwerk Erd- und Obergeschosse: Massivmauerwerk
Innenwände	tragend: Massivmauerwerk nicht tragend: Massivmauerwerk
Decken:	über Kellergeschoss: Stahlbetondecke über Erd-Obergeschosse: Stahlbetondecke
Dachform:	Flachdach
Dachkonstruktion:	Stahlbeton
Dacheindeckung:	wahrscheinlich Bitumenschweißbahnen auf Wärmedämm- schicht Attikabereich: Faserplatten, Randabdeckung in Aluminium
Dachentwässerung:	Fallrohre aus Kunststoff, Flachdacheinläufe mit Isolierung
Außenwandbekleidungen:	Waschbeton-Vorhangfassade
Treppenhaus:	Außentreppen: Stahlbeton Innentreppen: <u>KG - OG:</u> Stahlbeton mit Kunststeinbelag (Winkelstufen) Decke: verputzt mit Anstrich Wände: Reibputz mit Anstrich Fenster: Glasbausteine und Aluminiumfenster mit Isolierverglasung Podest: Kunststeinbelag

Treppengeländer:
Metallhandlauf mit Kunststoffüberzug

Gemeinschaftsräume
(Kellerflur, Waschküche
und Fahrradabstellraum):

Boden: Zementestrich mit Anstrich
Wände: Sichtmauerwerk mit Anstrich

Hauseingangstür:

1 flg. Aluminiumkonstruktion mit Isolierverglasung
(Sicherheitsglas),
1-seitig feststehendes Element mit Isolierverglasung
mit integrierten Briefkästen und Klingelanlage mit Gegenspre-
cheinrichtung, Zylindereinsteckschloss
Selbstschließenanlage

Besondere Bauteile:

Loggien
Kelleraußentreppen
Eingangsüberdachung in Stahlbeton

4.4 Innenausbau/Ausstattung

Da keine Innenbesichtigung durchgeführt werden konnte, können Angaben zum Innenausbau und zur Ausstattung nicht gemacht werden. Es werden folgende Annahmen für die Bewertung unterstellt.

<u>Wohnräume:</u>	Bodenbelag:	Laminat, Küche: Fliesen
	Wandbelag:	Tapete, Küche: Arbeitsplattenbereich mit Fliesenspiegel
	Deckenbekleidung:	Tapete
<u>Bad:</u>	Bodenbelag:	Fliesen
	Wandbelag:	ca. 1,90 m hoch gefliest
	Ausstattung:	Stand-Toilette mit tiefh. Spülkasten Waschbecken Einbaubadewanne mittlere Ausstattung und Qualität
Fenster:	KG:	Stahlfenster mit Einfachverglasung
	Sondereigentum:	Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung in Anthrazit, mit Rollläden aus Kunststoff, außenliegend
Innentüren:		Holztüren mit Futter und Bekleidung, tlw. mit Glasausschnitt
Loggiatür:		Drehkipptür
Wohnungseingangstür:		Holztür mit Futter und Bekleidung, mit Zylindereinsteckschloss
Loggia:	Tragkonstruktion:	Stahlbeton
	Belag:	Fliesen oder Estrich mit Anstrich
	Brüstungsgeländer:	verzinkte Metallkonstruktion mit Faserplattenfüllung
Küchenausstattung:		nicht in der Wertermittlung enthalten
Elektro-Installation:		Anschluss an Versorgungsnetz durchschnittliche Ausstattung

Warmwasserbereitung:	elektrischer Durchlauferhitzer (Badezimmer, Küche)
Art der Beheizung:	über Fernwärme gespeiste Warmwasser- Zentralheizung
Heizkörper:	Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Bauzustand:	Das Gebäude macht von außen insgesamt einen durchschnittlichen Gesamteindruck. Der Zustand der Wohnung kann nicht beurteilt werden und wird als durchschnittlich unterstellt.
Instandhaltungszustand:	Gebäude von außen: durchschnittlicher Instandhaltungszustand

4.5 Außenanlagen

Versorgung:	Wasseranschluss Gasanschluss Stromanschluss Telefonanschluss
Entsorgung:	Anschluss an den öffentlichen Entwässerungskanal
Spielplatz:	auf dem Nachbargrundstück
Befestigungen:	Zugang: Betonplatten
Gärtnerische Anlagen:	Vorgarten: Rasen, tlw. niedrige Bäume Garten: überwiegend Rasen
Weitere Außenanlagen:	Waschbeton-Fertigelemente für die Müllentsorgung
Einfriedungen:	keine
Zustand der Außenanlagen:	Der Zustand der Außenanlagen ist als gut 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.

Wohnungseigentum:

Es ist mir nicht bekannt ob Bauschäden oder Baumängel innerhalb der Wohnung vorhanden sind, da eine Innenbesichtigung nicht möglich war.

Gemeinschaftseigentum:

Im Treppenhaus des Hauses Nr. 23 befinden sich Mauerwerksrisse. Die Risse wurden mit erheblichen Kosten verpresst. Die Risse sind aber in den letzten Jahren wieder aufgetreten. Es wurden diverse Ingenieurbüros beauftragt. Die Ursache ist bisher nicht genau bekannt.

Folgende Informationen liegen laut Angabe der Hausverwaltung derzeit vor:

- fehlender Ringanker im Dachgeschoß
- Schiefelage links des Gebäudes
- Abriss der Fassade rechte Seite

- Mögliche Ursache Unterspülung des Gebäudes, ein Bergschaden kann jedoch ausgeschlossen werden.
- Abriss der Falleitung und Versatz der Rohre
- Leitungswasserschaden Steigleitung

- Eingeleitete Maßnahmen:
Baugrunduntersuchung und komplette Befahrung des Rohnetzes.

Das Ergebnis der Kamerabefahrung lag zum Zeitpunkt der Wertermittlung nicht vor.

Bisher wurden ca. 50.000 € für die Sanierung ausgegeben. Die anteiligen Kosten betrug für das Sondereigentum Nr. 8 rd. 1.625 €. Die Kosten wurden durch Instandhaltungsrücklagen beglichen. Eine Nutzungseinschränkung der Wohnungen be-

steht durch die Risse nicht.

Aufgrund dieser Problematik wird sachverständig ein Risikoabschlag für eventuelle Sanierungskosten für das Sondereigentum Nr. 8 von anteilig von **4.000,- €** wertmindernd angesetzt.

5.2 Wirtschaftliche Wertminderung

Die anteiligen Kreditkosten für die durchgeführte Dachsanierungen werden wertmindernd berücksichtigt, da diese zusätzlich zu den gewöhnlichen Instandhaltungsrücklagen von den Wohnungseigentümern zu zahlen sind.

Die Wertminderung wird wie folgt ermittelt:
 $325.001/10.000.000$ Miteigentumsanteil x 174.280,34 €
= 5.664 €, **rd. 5.700 €**.

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. II. BV)

Die Wohnflächen- und Nutzflächenberechnungen aus den Bauantragsunterlagen sind auf der Grundlage vorhandener Zeichnungen, teilweise überschlägig, aber mit für den Wertermittlungszweck ausreichender Genauigkeit überprüft und ggf. korrigiert worden.

Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung. Berechnung siehe Anlage.

Die Wohnfläche beträgt rd. 77 m².

8 Angaben des Hausverwalters

Es bestehen keine wertrelevanten Eigentümerbeschlüsse.

Es sind keine Sonderumlagen beschlossen worden. Jedoch wurden für Sanierungsmaßnahmen. Insbesondere für die Dachsanierung Kredite aufgenommen. Die Restvaluta des Kredites liegt bei 174.280,34 €. Die Kosten des Kredites sind in dem Hausgeld enthalten.

Es bestehen keine Erträge aus dem Gemeinschaftseigentum.

Das Hausgeld beträgt gem. Wirtschaftsplan 2024 monatlich 519 € für das Sondereigentum Nr. 8.

Die Instandhaltungsrücklage beträgt 2.705,14 € anteilig für das Sondereigentum Nr. 8.

Aufgrund der Risse im Treppenhaus ist derzeit ein Ingenieurbüro damit beauftragt, die Ursache der Risse zu finden. Erst nach Feststellung der Ursache wird die Hauseigentümergeinschaft entsprechende Sanierungsmaßnahmen beschließen.

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).

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 6 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des Objektes ist im vorliegenden Fall **möglich**, weil der Gutachterausschuss Immobilienrichtwerte für die Lage des Objektes ermittelt hat.

Zudem stehen **Umrechnungskoeffizienten** für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart zwecks Anpassung der Vergleichsfaktoren an die Wertmerkmale des Bewertungsobjekts zur Verfügung.

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: €/m² 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 Wertermittlungsstichtags 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 Wertermittlungstichtag 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 01.01.2024 = 170 €/m².

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	=	2-6
Grundstückstiefe	=	75 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):	3.112 m ²
davon:	
Bauland bis 75 m Grundstückstiefe	3112 m ²
Gartenland ab 75 m Grundstückstiefe	- m ²

Bodenrichtwert, beitragsfrei: 170 €/m²

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%

Auf- / Abschlag gesamt: 0% 0 €/m²

Baulandwert, beitragsfrei somit: 170 €/m²

Wert des Baulandes, gerundet: 170 €/m²

Als Bodenwert des gesamten Grundstücks ergibt sich folglich:

Grundstück:	m ²	Bodenwert je m ²	Bodenwert
Bauland:	3112	170,00 €	529.040,00 €
Gartenland:	-	- €	-
beitragsfreier Bodenwert		Summe	529.040,00 €

Bodenwertanteil des Sondereigentums Nr. 8:

$$\frac{325001}{10000000} \times 529.040,00 \text{ €} = \text{rd. } 17.193,85 \text{ €}$$

17.200,00 €

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.

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV21)

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung, wird z. B. die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 80 Jahre begrenzt.

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

Die Restnutzungsdauer gibt an, wie viele Jahre eine bauliche Anlage unter ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie wird üblicherweise unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt, indem der Unterschied zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag berücksichtigt wird. Dabei können individuelle Aspekte des Wertermittlungsobjekts, wie durchgeführte Instandsetzungen, Modernisierungen oder vernachlässigte Instandhaltungen, die resultierende wirtschaftliche Restnutzungsdauer 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.

Die Wertminderungen für die Behebung von Baumängeln, Bauschäden und den Instandhaltungsschau werden in der Regel nur in dem Maße berücksichtigt, das dem geschätzten Wert für die Wiederherstellung eines altersgemäßen Zustands des Gebäudes ohne Wertsteigerung entspricht. Daher werden diese Wertansätze unter Berücksichtigung der altersbedingten Wertminderung des Gebäudes festgelegt und dürfen nicht mit den tatsächlichen Kosten gleichgesetzt werden. Der Werteinfluss kann nicht höher sein als der anteilige Wert des Bauteils am Gebäude.

Ferner ist zu beachten, dass die Wertminderung nur in dem Maße berücksichtigt werden darf, wie dies dem gewöhnlichem Geschäftsverkehr entspricht.

Es ist entscheidend zu betonen, dass diese Wertansätze nicht als Investitionskosten für die Beseitigung von Mängeln, Schadensbehebung und Reparaturen betrachtet werden sollten. Eine detaillierte Untersuchung und Kostenermittlung, die jedoch nicht Bestandteil einer Verkehrswertermittlung ist, wären dafür erforderlich.

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 ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum Nr. 8	1	Wohnung 3.OG rechts	77,00		5,60	431,20	5.174,40
Summe			77,00	-		431,20	5.174,40

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **5.174,40 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
 (vgl. Einzelaufstellung) – **1.434,29 €**

jährlicher Reinertrag **= 3.740,11 €**

Reinertragsanteil des Bodens
 3,00 % von 17.200,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert) – **516,00 €**

Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen **= 3.224,11 €**

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21)
 bei p = 3,00 % Liegenschaftszinssatz
 und n = 35 Jahren Restnutzungsdauer × **21,487**

Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen **= 69.276,45 €**

Bodenwertanteil (vgl. Bodenwertermittlung) **+ 17.200,00 €**

vorläufiger Ertragswert **= 86.476,45 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – **9.700,00 €**

Ertragswert des Sondereigentums Nr. 8 **= 76.776,45 €**

rd. **77.000,00 €**

9.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Rohertrag

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

Baujahr	1965 bis 1977		
<i>Wohnungsgröße:</i> 65 m ² bis unter 95 m ²	0,00 €		
<i>Modernisierungsmaßnahmen:</i> Mittlerer Modernisierungsgrad	0,25 €		
<i>Ausstattung - Energieträger:</i> standard	0,00 €		
<i>Ausstattung Heizungsart:</i> Heizkörper	0,00 €		
<i>weitere Ausstattungsmerkmale:</i>	0,00 €		
<i>weitere Zu- und Abschläge:</i>	0,00 €		
<i>Wohnlage:</i>	0,00 €		
Zu-/Abschlag insgesamt	0,25 €		
	Untergrenze	Mittelwert	Obergrenze
	4,88 €	5,59 €	6,47 €

Die Nettokaltmiete wird mit 5,60 €/m² angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis der Anlage 3 ImmoWertV21 (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² 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 3.OG rechts:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	351,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	979,80
Mietausfallwagnis	2,00	----	103,49
Summe			1.434,29 (ca. 28 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses bestimmt.

Wohnungen in Häusern ab 4 Wohneinheiten									
Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Fälle	Geschäftsjahr	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø bereinigter Kaufpreis [€/m ²]	Ø Miete [€/m ²]	Ø Bew.-Kosten [in % des Rohertrags]	Ø RND [Jahre]	Ø GND [Jahre]
selbstgenutztes Wohnungseigentum	0,5	186	2022/23	83	2.010	5,92	28	39	80
Standardabweichung*	2,23			20	570	1,17	5	14	
vermietetes Wohnungseigentum	1,5	150	2022/23	72	1.820	6,50	27	37	80
Standardabweichung*	2,44			18	840	1,42	6	14	

* Standardabweichung der Einzelwerte bezogen auf die Stichprobe.

Unter Berücksichtigung der Art und Grundstücksspezifischen Eigenschaften des Objektes, insbesondere der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und Lage, sowie der Miethöhe und der wirtschaftlichen Weiterentwicklung wird der Liegenschaftszinssatz mit 3,00 % 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. 8

Das ca. 1970 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

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

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Punkte
durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen	
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	3,0
Einbau isolierverglaster Fenster	2,0
Summe	5,0

Ausgehend von den 5 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1970 = 54 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 54 Jahre =) 26 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 35 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (35 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 35 Jahre =) 45 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2024 – 45 Jahre =) 1979.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Wohnungseigentum Nr. 8“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 35 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1979

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	-9.700,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Bauschäden und Baumängel - anteilig -4.000,00 € • wirtschaftliche Wertminderung - anteilig -5.700,00 € 	
Summe	-9.700,00 €

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 Vergleichsverfahrens 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) sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte 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 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 herangezogen werden. Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichspreis als relativer Vergleichspreis (pro m² 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 zu Grunde gelegt.

Erfahrungswert

Wird kein geeigneter Richtwert veröffentlicht und liegen keine Vergleichspreise vor, so kann die Vergleichswertermittlung hilfsweise auf der Basis eines Erfahrungswerts für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbares Objekt 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 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 am Wertermittlungsstichtag 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 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 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 (€/m²).

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 m² 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

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Anpassung
Stichtag	01.01.2024		
Immobilienrichtwert	1170 €/m ²		
Gemeinde	Bergkamen		
Immobilienrichtwertnummer	60707		
Baujahr	1975	1970	-3.5 %
Wohnfläche	70 m ²	77 m ²	0.0 %
Balkon	vorhanden	vorhanden	0.0 %
Anzahl der Einheiten im Gebäude	14	30	0.0 %
Geschosslage	1	3	-13.2 %
Modernisierungstyp	baujahrtypisch (nicht modernisiert)	teilmodernisiert	5.4 %
Ausstattungsklasse	einfach	mittel	5.7 %
Mietsituation	vermietet	vermietet	0.0 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		1.090 €/m²	

9.5.5 Ermittlung des Vergleichswertes

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

1.090 €/m ²	x	77,00 m ²	=	83.930 €
vorläufiger Vergleichswert				rd. 84.000 €
Marktanpassungsfaktor				1,0
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert				84.000 €

Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes:

Baumängel und Bauschäden	-	4.000 €
wirtschaftliche Wertminderung	-	5.700 €

Der Vergleichswert ergibt somit **rd. 74.500 €**

9.5.6 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. 77.000,- €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte Vergleichswert auf Grundlage eines Immobilienrichtwertes beträgt **rd. 74.500,- €**.

Die Wohnung war nicht zugänglich, sodass deren Zustand, Ausstattung und mögliche Mängel nicht festgestellt werden konnten. Zudem fehlten objektspezifische Auskünfte des Eigentümers, insbesondere zu wirtschaftlichen Aspekten wie Mietverträgen und Erträgen. Diese Unsicherheiten führen zu einem Risikoabschlag, um potenzielle Mängel, Sanierungsbedarf und wirtschaftliche Unklarheiten angemessen zu berücksichtigen. Sachverständig wird hierfür ein Risikoabschlag von in Höhe von 10% wertmindernd angesetzt.

Der Ertragswert inkl. Risikoabschlag beträgt somit rd. 69.000 ,- €

Der zur Stützung ermittelte Vergleichswert inkl. Risikoabschlag beträgt rd. 67.000 ,- €.

Unter Abwägung aller Fakten und unter Berücksichtigung der derzeitigen Lage auf dem Grundstücksmarkt sowie insbesondere der grundstücksspezifischen Merkmale wird der Verkehrswert für den

325.001/10.000.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Erich-Ollenhauer-Str. 23, 25, 27, 29, 59192 Bergkamen, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 3. OG rechts des Hauses Nr. 23 mit einem Kellerraum, Nr. 8 des Aufteilungsplanes

Wohnungsgrundbuch von: Bergkamen
Blatt: 9588
Gemarkung: Weddinghofen
Flur: 8
Flurstück: 227

zum Wertermittlungsstichtag **13.11.2024 in unbelastetem Zustand** geschätzt mit rd.

69.000 €

in Worten: neunundsechzigtausend Euro

Relative Werte

relativer Bodenwert:	223,38 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-125,97 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	896,10 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	13,33
Verkehrswert/Reinertrag:	18,45

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. 12, betroffenes Grundstück Ifd.-Nr. 1

Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 13.03.2024

Bewertung:

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.

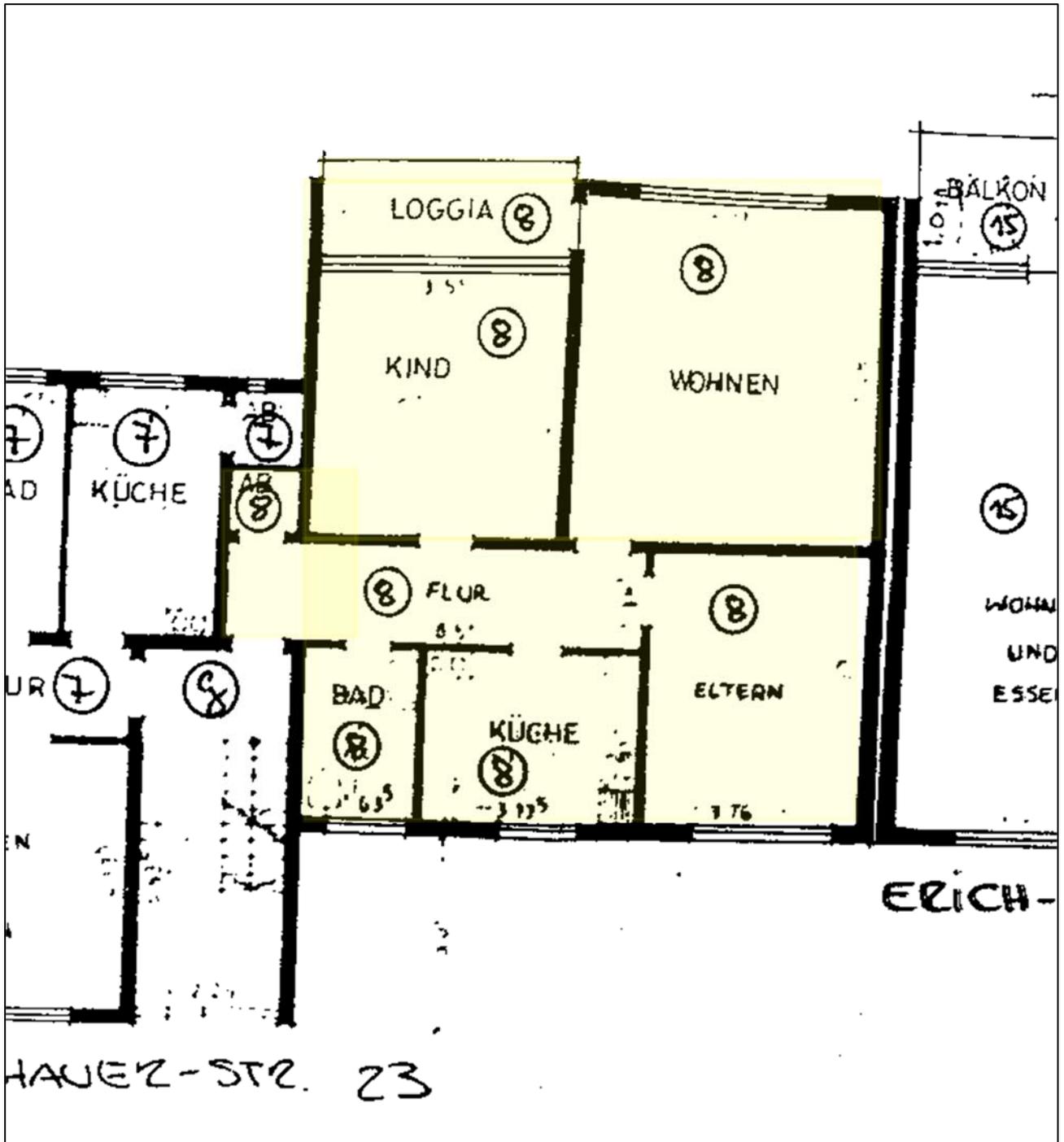
Lünen, den 05.02.2025

Dipl.-Ing. F. Afsin

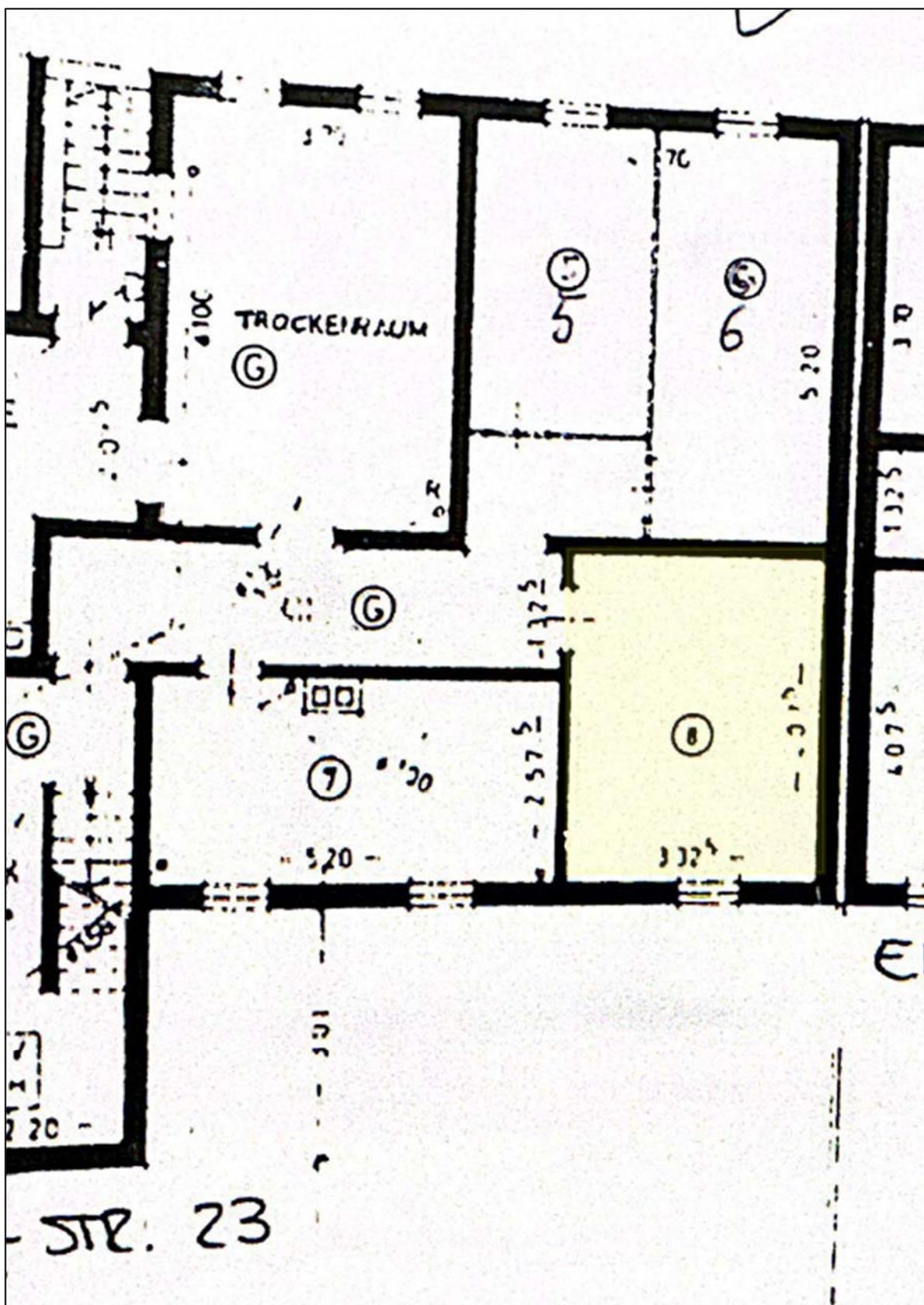
Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

12.8 Grundrisse /Schnitt

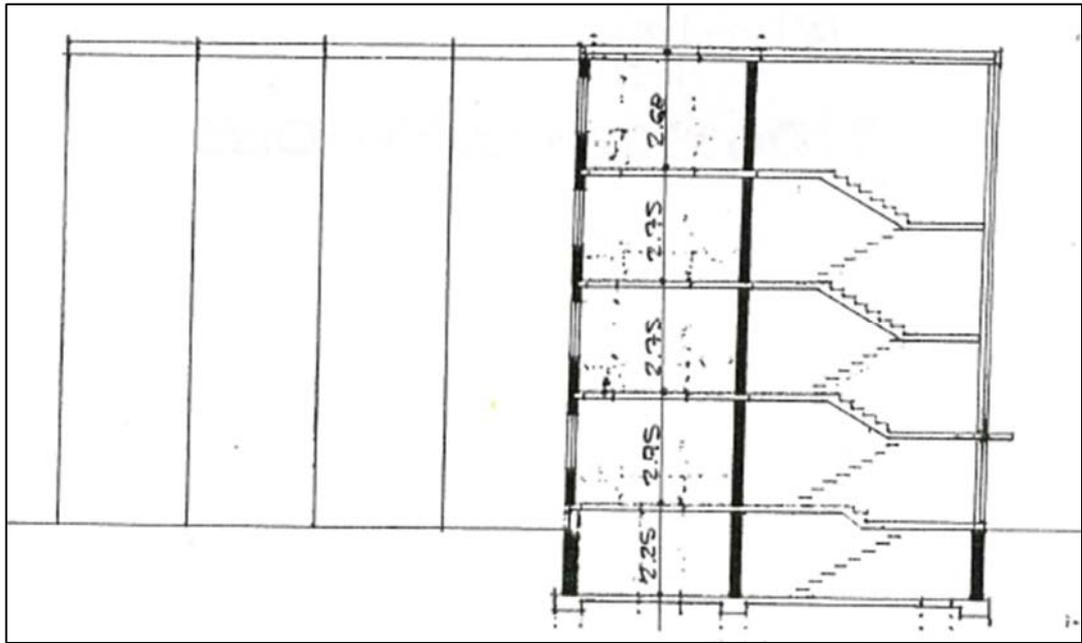
Die Pläne erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und uneingeschränkte Aktualität.



3. Obergeschoss Wohnung Nr. 8 - gelb



Kellergeschoss Nr. 8



Schnitt

12.9 Fotos

12.9.1 Außenfotos



Nordansicht



Südansicht



Südansicht



Hauseingang



Erich-Ollenhauer-Str.

12.9.2 Treppenhaus



3.OG rechts - Sondereigentum Nr. 8