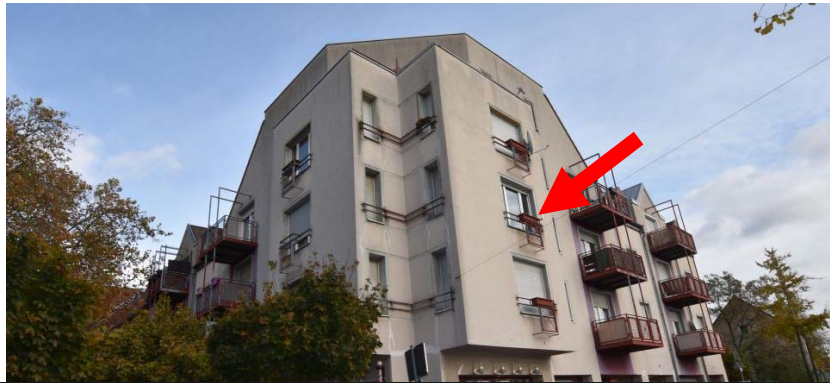




GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für
den 14.657/1.000.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Präsidentenstraße 36, 38, 40, 59192 Bergkamen
verbunden mit dem Sondereigentum an der im 2. Obergeschoss Mitte links
gelegenen Wohnung nebst Kellerraum im Kellergeschoss,
Nr. 19 des Aufteilungsplanes.
(Die Wohnung befindet sich in Haus Nr. 36)



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: 8924
Gemarkung: Bergkamen
Flur: 13 und 14
Flurstück: 739 und 509, 503, 505, 507
Auftraggeber: Amtsgericht Kamen; Aktenzeichen: 014 K 011/23
Wertermittlungstichtag: 21.03.2024

Verkehrswert (unbelastet): 40.000,- €

in Worten: vierzigtausend Euro

Dieses Gutachten besteht aus 80 Seiten inkl. Anlagen. Es wurde in 10-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	4
2	Grundstücksbeschreibung	7
2.1	Tatsächliche Eigenschaften	7
2.2	Gestalt und Form	9
2.3	Erschließung und Baugrund	10
3	Rechtliche Gegebenheiten	13
3.1	Grundbuch	13
3.2	Eintragungen im Baulastenverzeichnis	15
3.3	Bindung durch öffentl. Mittel	16
3.4	Denkmalschutz	16
3.5	Bauleitplanung	16
4	Gebäudebeschreibung	18
4.1	Gebäude	18
4.1.1	Vorbemerkung	18
4.1.2	Energetischer Qualität	18
4.1.3	Art der vorhandenen Bebauung	19
4.2	Raumeinteilung des Wohnungseigentums Nr. 19	20
4.3	Rohbau des Gebäudes	21
4.4	Innenausbau/Ausstattung des Wohnungseigentums Nr. 19	23
4.5	Außenanlagen	25
5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	26
5.1	Baumängel und Bauschäden	26
5.2	Baulast	26
6	Grundstückszubehör	26
7	Berechnung der Wohn- und Nutzfläche (gem. II. BV)	27
8	Verkehrswertermittlung	28
8.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	28
8.2	Verfahrenswahl mit Begründung	29
8.3	Bodenwertermittlung	31
8.4	Ertragswertermittlung	33
8.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	33
8.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	34
8.4.3	Ertragswertberechnung	37
8.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	38
8.5	Vergleichswertermittlung	40
8.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	40
8.5.2	Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe	40
8.5.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis des Immobilienrichtwertes	42
8.5.4	Ermittlung des Immobilienrichtwertes für das Wohnungseigentum Nr. 19	43
8.5.5	Ermittlung des Vergleichswertes	43
8.6	Verkehrswert (unbelastet)	44
9	Lasten und Beschränkungen	45
10	Literaturverzeichnis / Rechtsgrundlagen	47
11	Anlagen	48
11.1	Lagepläne	48
11.2	Flurkarte	50
11.1	Auskünfte	51
11.1.1	Baulastauskunft	51
11.1.2	Altlastenauskunft	53
11.1.3	Auszug-Bebauungsplan	55

11.1.4	Anliegerbescheinigung	57
11.1.5	Wohnungsbindung	59
11.1.6	Bergbauauskunft	60
11.2	Eintragungsbewilligung - Abt. II - Auszug	65
11.2.1	Nr. 1 Ur-Nr. 1150/1969 vom 31.10.1969	65
11.2.2	Nr. 2 UR-Nr. 335/1967 vom 27.06.1967	68
11.2.3	Nr. 3 und 4 UR-Nr. 149/1985 vom 22.05.1985	69
11.2.4	Nr. 3 und 4 UR-Nr. 313/1985 vom 26.09.1985	71
11.3	Grundrisse /Schnitt.....	72
11.4	Fotos	75
11.4.1	Außenfotos.....	75
11.4.2	Kellergeschoss.....	77
11.4.3	2. Obergeschoss Wohnung Nr. 19.....	79

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Kamen; Aktenzeichen: 014 K 011/23
Auftrag vom:	10.10.2023
Zweck des Gutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Art des Objektes:	Eigentumswohnung
Derzeitige Nutzung:	Die Wohnung wird eigengenutzt.
Folgenutzung:	Die derzeitige Nutzung wird auch als Folgenutzung angesehen.
Wertermittlungsstichtag:	21.03.2024
Qualitätsstichtag:	08.11.2023
Ortsbesichtigung:	Datum: 08.11.2023 Teilnehmer: Herr XXX (Freund des Eigentümers), Eigentümerin und Sohn (waren jedoch nicht in der Wohnung), Dipl.-Ing. F. Afsin als Sachverständiger
Besichtigung:	Der Heizungsraum konnte nicht besichtigt 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.

Hausverwaltung:

Trotz schriftlicher Anfragen am 09.11.2023 und am 06.12.2023 an den Hausverwalter wurden meine Fragen bezgl. der Bewirtschaftungssituation nicht beantwortet.

In einem Telefonat wurde mir am 19.03.2024 eine Beantwortung der Fragen für den 20.03.2024 zugesagt. Allerdings wurde diese Zusage nicht eingehalten.

Insofern liegen mir keinerlei Informationen über das Hausgeld, Instandhaltungsrücklagen und eventuelle Beschlüsse zu Sonderumlagen vor.

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 10.10.2023
- Teilungserklärung vom 17.06.1986/26.01.1987
- Eintragungsbewilligungen vom 31.10.1969/8.7.1970, 23.06.1967, 22.05.1985/26.09.19859
- 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
- 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
- Auskunft der Stadt Bergkamen zum Denkmalschutz
- Aufzeichnungen der Ortsbesichtigung (Besichtigungsprotokoll, Fotos)

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Lage:

Makrolage:

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

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 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 in innerstädtischer Ortslage der Stadt Bergkamen, in verkehrsgünstiger ruhiger Lage. Es handelt sich hier um die alte Stadtmitte bzw. Fußgängerzone der Stadt Bergkamen. Das Grundstück ist ein größerer Wohn-

und Geschäftshauskomplex mit mehreren Hauseingängen.

Verkehrslage:

Die Verkehrslage des Grundstücks kann als gut bezeichnet werden.

Entfernungen zum Bewertungsobjekt (ca.):

Stadtmitte von Bergkamen:	0 m
Bushaltestelle:	30 m
Bahnhof Kamen:	6 km
Autobahnauffahrt:	8 km
Flughafen Dortmund:	25 km

Kindergarten:	350 m
Grundschule:	400 m
Gesamtschule:	1,4 km
Gymnasium:	1,6 km

Infrastruktur:

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

Geschäfte des weitergehenden Bedarfes werden in der Stadt Lünen oder Kamen 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

Erdgeschosse: ausschließlich gewerbliche Nutzungen

Immissionen:

Lärmbeeinträchtigungen waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht festzustellen.

Demographischer Wandel /

Soziale Lage:

Quelle: wegweiser-kommune.de

Indikatoren	2019 Bergkamen	2020 Bergkamen	2021 Bergkamen
Bevölkerung (Anzahl)	48.740	48.919	48.669
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	-0,3	0,1	-0,5
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre (%)	1,1	2,3	0,3
Geburten (je 1.000 Einwohner:innen)	9,1	8,8	8,6
Natürlicher Saldo (je 1.000 Einwohner:innen)	-3,1	-3,7	-4,0
Zuzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	68,0	57,0	54,9
Fortzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	58,0	49,9	51,0

Indikatoren	2018 Bergkamen	2020 Bergkamen	2025 Bergkamen	2030 Bergkamen	2035 Bergkamen	2040 Bergkamen
Geburten (je 1.000 Einwohner:innen)	8,7	k.A.	8,8	8,4	8,1	8,0
Sterbefälle (je 1.000 Einwohner:innen)	12,8	k.A.	11,9	11,9	11,9	12,3
Natürlicher Saldo (je 1.000 Einwohner:innen)	-4,1	k.A.	-3,1	-3,5	-3,8	-4,3
Total Fertility Rate (TFR) (Geburten je 13-49-jährige Frau)	1,56	k.A.	1,59	1,58	1,58	1,58
Zuzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	54,5	k.A.	58,7	57,7	56,5	56,9
Fortzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	52,8	k.A.	57,3	55,7	55,1	55,2
Wanderungssaldo (je 1.000 Einwohner:innen)	1,7	k.A.	1,4	2,0	1,3	1,7

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: FDZ der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder, Deenst GmbH, eigene Berechnungen

Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront, ca. : 36,5 m/39,5 m

mittlere Tiefe, ca. : 37 m

mittlere Breite, ca. : 38 m

Grundstücksgröße: 1.386 m²

Form: unregelmäßige Grundstücksform;
Eckgrundstück

2.3 Erschließung und Baugrund

Anschlüsse an öffentliche Versorgungs- und Entsorgungsleitungen:

Stromanschluss
Wasseranschluss
Telefonanschluss
Fernwärmeversorgung
Kabelfernsehen
Abwasseranschluss

Erschließungszustand: voll erschlossen

Erschließungsbeiträge: Auf Anfrage teilt die Stadtverwaltung mit, dass zum Wertermittlungsstichtag Erschließungsbeiträge gem. §§ 127 ff Baugesetzbuch (BauGB) **nicht** mehr anfallen.

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

Die Kanalanschlussbeiträge gemäß § 8 KAG für das angefragte Grundstück wurden schon erhoben.

topographische Lage: eben

Straßenart: Westseite: Fußgängerzone (ohne Durchgangsverkehr)
Südseite: Hochstraße - Nebenstraße nur beschränkt befahrbar
Ostseite: Albert-Einstein-Str.- Hauptverkehrsstraße

Straßenausbau: Die Albert-Einstein-Str. ist zweispurig asphaltiert, einseitig mit Gehwegen, befestigt mit Betonpflastersteinen, mit einseitiger Straßenbeleuchtung sowie mit den Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung ausgebaut und dient dem Anlieger- bzw. Durchgangsverkehr.

Hochstr.-Fußgängerzone: Fahrbahn bzw. Fußgängerzone gepflastert, mit Grüninseln

Höhenlage zur Straße: normal

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: zweiseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes

Beschaffenheit des Baugrundes und Altlasten: Auf Anfrage teilt der Kreis Unna mit:

„Die Flurstücke 509, 505 und 507 sind derzeit im Altlastenkataster des Kreises Unna nicht als Altlast oder Altlastenverdachts-

fläche erfasst.

Das Flurstück 503 in der Flur 14 und das Flurstück 739 in der Flur 13 wird teilweise von dem Altstandort mit der Nr. 11/437 überlagert (s. Lageplan).

Es handelt sich hierbei um eine ehemalige Chemische Reinigung, die gemäß vorliegender Daten vermutlich in der Zeit von 1985 bis 1988 auf dem Grundstück in dem Ladenlokal Präsidentenstraße 36 betrieben wurde. (...) Es wurde eine Reinigungsmaschine betrieben. Die Lagerung der grundsätzlich altlastenrelevanten Reinigungsmittel erfolgte im Betriebsraum.

Mittlerweile befinden sich in den Räumlichkeiten ein Friseursalon, ein Gesundheitszentrum, ein Pflegedienst und ein Imbiss. (...)

Auf Grundlage der vorliegenden Kenntnisse liegen konkrete Anhaltspunkte für das Vorhandensein von schädlichen Bodenverunreinigungen nicht vor.

Insofern besteht derzeit für das Flurstück kein begründeter Altlastenverdacht. (s. auch Anlage)

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 oben angegebene Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Monopol I“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.

Eigentümerin der Bergbauberechtigungen ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen. (...)

Das gilt auch bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollten Sie die Bergwerkseigentümerin fragen, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche „Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen“ die Bergwerkseigentümerin im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich hält.

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. (...)“

Auf Anfrage teilt die RAG AG, Essen mit:

„Der in Frage kommende Bereich liegt in unserer Berechtsame Monopol I, verliehen auf Steinkohle und Eisenstein 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 1994 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 1990 gemeldet und durch unsere Gesellschaft behoben bzw. entschädigt worden.

Unterlagen über eine Schieflagenmessung liegen uns 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 10.10.2023 vorgelegen –

3.1 Grundbuch

Wohnungsgrundbuch von: Bergkamen

Blatt: 8924

Bestandsverzeichnis: 14.657/1.000.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Präsidentenstraße 36, 38, 40, 59192 Bergkamen verbunden mit dem Sondereigentum an der im 2. Obergeschoss Mitte links gelegenen Wohnung nebst Kellerraum im Kellergeschoss, Nr. 19 des Aufteilungsplanes.
(Die Wohnung befindet sich in Haus Nr. 36)

lfd. Nr. 1:

Gemarkung: Bergkamen
Flur: 13
Flurstück: 739
Wirtschaftsart
und Lage: Gebäude und Freifläche,
Präsidentenstraße 36, 38, 40

Gemarkung: Bergkamen
Flur: 14
Flurstück: 509
Wirtschaftsart
und Lage: Gebäude und Freifläche,
Präsidentenstraße 36, 38, 40

Gemarkung: Bergkamen
Flur: 14
Flurstück: 503
Wirtschaftsart
und Lage: Gebäude und Freifläche,
Präsidentenstraße 36, 38, 40

Gemarkung: Bergkamen
Flur: 14
Flurstück: 505
Wirtschaftsart
und Lage: Gebäude und Freifläche,
Präsidentenstraße 36, 38, 40

Gemarkung: Bergkamen
Flur: 14
Flurstück: 505
Wirtschaftsart
und Lage: Gebäude und Freifläche,
Präsidentenstraße 36, 38, 40

Gemarkung: Bergkamen
Flur: 14

Flurstück: 507
Wirtschaftsart
und Lage: Gebäude und Freifläche,
Präsidentenstraße 36, 38, 40

Gesamtgröße: 1.386 m²

Erste Abteilung: Angabe der Eigentümernamen

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen:

lfd. Nr. 1:

Verpflichtung gegenüber dem jeweiligen Bergwerkseigentümer Kamen Band 10 Blatt 46, schädliche bergbauliche Einwirkungen über die vom Gesetz gezogenen Grenzen hinaus zu dulden; verbunden damit ist ein Verzicht auf Ersatz für Schäden oder Wertminderungen an Nutz- oder Zierpflanzen und ein beschränkter Verzicht auf Ersatz für den Grundstücksminderwert. Bewilligung vom 31. Oktober 1969/8. Juli 1970 eingetragen am 19. Juli 1971 als Belastung des Flurstücks 509.

lfd. Nr. 2:

Bergschadenminderverzicht zu Gunsten des jeweiligen Bergwerkseigentümers Kamen Band 10 Blatt 46. Bewilligung vom 23. Juni 1967 eingetragen am 26. Oktober 1967 als Belastung der Flurstücke 503, 505 und 507.

lfd. Nr. 3:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kanalleitungsrecht nebst Bauverbot und Nutzungsbeschränkung in einem Schutzstreifen) für die Stadt Bergkamen. Bewilligung vom 22. Mai 1985/26. September 1985 mit dem Range nach dem Recht Abt. III Nr. 1 ranggleich mit dem Recht Ab t. II Nr. 4, eingetragen am 14. November 1985 als Belastung des Flurstückes 507.

lfd. Nr. 4:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wegerecht) für die Stadt Bergkamen. Bewilligung vom 22. Mai 1985/26. September 1985 mit dem Range nach dem Recht Abt. III Nr. 1 ranggleich mit dem Recht Ab t. II Nr. 3, eingetragen am 14. November 1985 als Belastung des Flurstücks 507.

lfd.-Nr. 8:

Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am: 22.05.2023

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 Werteinfluss 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 **folgende** Baulasten eingetragen sind:

Baulastenblatt 1422 – Flurstück 503:

Verpflichtung des Eigentümers, hinsichtlich baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen auf dem Grundstück das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als ob dieses Grundstück zusammen mit den Grundstücken Gemarkung Bergkamen, Flur 13, Flurstück 739, Flur 14, Flurstücke Nr. 505, 507, 509 ein einziges Grundstück bildet (Vereinigungsbaulast)

Baulastenblatt 1423 – Flurstück 505:

Verpflichtung des Eigentümers, hinsichtlich baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen auf dem Grundstück das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als ob dieses Grundstück zusammen mit den Grundstücken Gemarkung Bergkamen, Flur 13, Flurstück 739, Flur 14, Flurstücke Nr. 503, 507, 509 ein einziges Grundstück bildet (Vereinigungsbaulast)

Baulastenblatt 1424 – Flurstück 507:

Verpflichtung des Eigentümers, hinsichtlich baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen auf dem Grundstück das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als ob dieses Grundstück zusammen mit den Grundstücken Gemarkung Bergkamen, Flur 13, Flurstück 739, Flur 14, Flurstücke Nr. 503, 505, 509 ein einziges Grundstück bildet (Vereinigungsbaulast)

Baulastenblatt 1425 – Flurstück 509:

Verpflichtung des Eigentümers, hinsichtlich baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen auf dem Grundstück das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als ob dieses Grundstück zusammen mit den Grundstücken Gemarkung Bergka-

men, Flur 13, Flurstück 739, Flur 14, Flurstücke Nr. 503, 505, 507 ein einziges Grundstück bildet (Vereinigungsbaulast)

Baulastenblatt 1426 – Flurstück 739:

Verpflichtung des Eigentümers, hinsichtlich baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen auf dem Grundstück das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als ob dieses Grundstück zusammen mit den Grundstücken Gemarkung Bergkamen, Flur 14, Flurstücke Nr. 503, 505, 507, 509 ein einziges Grundstück bildet (Vereinigungsbaulast)

Bewertung:

Bei der o.g. Baulast handelt es sich um eine sog. „Vereinigungsbaulast“, hierbei werden die Grundstücke bezüglich des öffentlichen Baurechts wie ein **einziges** Grundstück behandelt. Dadurch können die Vorschriften für Abstandsflächen, Brandschutz und Maß der baulichen Nutzung und Erschließung nicht oder nur teilweise eingehalten werden. In der Regel werden Vereinigungsbaulasten aber auch erforderlich bei Gebäuden, die sich auf unterschiedlichen Grundstücken befinden. Bei einer Vereinigungsbaulast heben sich im allg. so auch hier Wertvorteile und Wertnachteile in etwa auf.

Der Wertnachteil der Vereinigungsbaulast wird angesetzt mit

0 €

In Worten: null Euro

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:

M = Gemischte Bauflächen

Die Flurstücke gehören zum zentralen Versorgungsbereich, des Weiteren liegen die Flurstück innerhalb der Achtungsgrenze der Seveso II-Vergleichsvereinbarung zwischen der Stadt Bergkamen und Chemischen Werken.

Planungsrechtliche Ausweisung: Auf Anfrage teilt die Stadt Bergkamen mit, dass das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes BK 68/II „Alte Kolonie/Nordberg der Stadt Bergkamen liegt, mit folgenden Festset-

zungen:

MK = Kerngebiet

geschlossene Bauweise

3-4-geschossig bebaubar (gilt für Flurstücke 503 und 505)

3-geschossig bebaubar (gilt für Flurstücke 507 und 509)

Grundflächenzahl: 1,0

Geschossflächenzahl: 2,2

Sattel- oder Flachdach

Das Grundstück liegt im Maßnahmengebiet Soziale Stadt gem.
§ 171 e BauGB „Bergkamen Mittendrin“.

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 Energetischer 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:

Wohn- und Geschäftshaus,
mit ausgebautem Dachgeschoss,
voll unterkellert, 1-3-geschossig

(Wohn- und Geschäftshaus mit z.B. Friseur, Lebensmittelladen und einem sogenannten Gesundheitszentrum, Thai-Massage, Eisdiele, einige leerstehende Ladenlokale)

Anzahl der Sondereigentümer: 31

Nutzungsart: gemischt genutzt

Modernisierung: keine wesentlichen Modernisierungen

Bauteil: 1

Baujahr: ca. 1988

Alter: ca. 36 Jahre

Gesamtnutzungsdauer: ca. 80 Jahre

wirtschaftlich
Restnutzungsdauer: ca. 44 Jahre

sonstige bauliche Änderungen: keine bekannt

Konstruktionsart:	konventionell massiv
Ausstattung:	dem Baujahr entsprechend mittel
Bauweise:	2-seitig angebaut

4.2 Raumeinteilung des Wohnungseigentums Nr. 19

Sondereigentum Nr. 19

- Flur
- Bad (innen liegend)
- Wohnen/Schlafen
- Küche (gefangener Raum)

Kellerraum: zu der Wohnung gehört gem. Aufteilungsplan der Kellerraum Nr. 19

Sondernutzungsrecht: Es besteht **kein** Sondernutzungsrecht.

Gemeinschaftsräume:

- Treppenhaus
- Treppenhausflur
- Kellerflure
- Waschküche

Grundrissgestaltung: zweckmäßig, Zuschnitt jedoch etwas ungünstig, aufgrund schräglaufer Wände

Besonnung/Belüftung: gut

Anmerkung: Je Etage befinden sich 6 Wohneinheiten, zwei davon sind über Laubengänge zugänglich.

4.3 Rohbau des Gebäudes

Fundamente:	Streifenfundament in Stahlbeton in Verbindung mit Bodenplatte Streifenfundament in Stampfbeton	
Außenwände:	Kellergeschoss:	Massivmauerwerk
	Erd- und Obergeschosse:	Massivmauerwerk
Innenwände	tragend:	Massivmauerwerk
	nicht tragend:	Massivmauerwerk
Decken:	Stahlbetondecke	
Dachform:	Satteldach	
Dachkonstruktion:	Sparrendach, 1-geschossige Gebäude: Zeltdach	
Dachaufbauten:	Dachgauben mit seitlicher Kunstschieferverkleidung	
Dacheindeckung:	Hauptgebäude: Betondachpfannen Nebengebäude: Doppelstehfalz in Kupfer	
Dachaufbauten:	Dachgauben mit seitlicher Kunstschieferverkleidung, tlw. mit Doppelstegpfalzeindeckung	
Schornstein:	Mauerwerk	
Schornsteinkopf:	Kunstschieferverkleidung	
Dachentwässerung:	Fallrohre und Dachrinnen aus Zinkblech	
Fassade:	Kratzputz mit Anstrich; EG: größtenteils verklankert Nebengebäude: Klinker	
Innentreppen:	KG - DG:	Stahlbetontreppe mit Kunststeinbelag
Treppenhaus:	Deckenbelag:	Putz mit Anstrich
	Wandbelag:	Reibeputz mit Anstrich

Fenster:	Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung
Podest:	Kunststeinbelag
Treppengeländer:	Metallkonstruktion mit Metall-Handlauf, mit Anstrich

Hauseingangstür: 1-flgl. Aluminiumkonstruktion,
teilweise verglast, mit Einfachverglasung,
mit Zylinder-Einsteckschloss

Der Hauseingang Nr. 36 zu der Wohnung befindet sich auf der
Ostseite (Rückseite) des Gebäudes.

Kellergeschoss:	Bodenbelag:	Verbundestrich mit Anstrich
	Wandbelag:	Sichtmauerwerk mit Anstrich
	Deckenbelag:	Stahlbeton in Rauschalung

Kellerraum Nr. 19 der Wohnung:

Bodenbelag:	Verbundestrich
Wandbelag:	Sichtmauerwerk
Deckenbelag:	Stahlbeton in Rauschalung
Sonstiges:	Strom vorhanden

Fenster:	Metallkonstruktion mit Ungeziefergitter
----------	---

Besondere Bauteile: Balkone (Metallkonstruktion)
Dachgauben
Laubengänge: (2. und 3. OG)
Boden: Waschbetonplatten , Brüstungsgeländer in Metallkon-
struktion,
im obersten Geschoss mit Überdachung in Stahlkonstruktion
und Drahtglas

4.4 Innenausbau/Ausstattung des Wohnungseigentums Nr. 19

Sondereigentum Nr. 19, 2.Obergeschoss-Mitte links, im Haus Nr. 36:

Küche

Bodenbelag:	PVC-Belag
Wandbelag:	Raufasertapete mit Anstrich Fliesenspiegel vorhanden
Deckenbelag:	Putz mit Anstrich

Flur, Wohn-/Schlafraum

Bodenbelag:	PVC
Wandbelag:	Raufasertapete mit Anstrich
Deckenbelag:	Putz mit Anstrich

Badezimmer

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbelag:	ca. 1,90 m hoch Fliesen darüber Raufasertapete mit Anstrich
Deckenbelag:	Putz mit Anstrich
Ausstattung:	Standtoilette mit tiefhängendem Spülkasten Einbaubadewanne Waschbecken
Sonstiges:	motorische Zwangsentlüftung Absperrhahn Warmwasser- und Kaltwasserzähler vorhanden

Fenster: Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung (aus 1986),
mit Rollläden aus Kunststoff

Brüstungsgeländer vor den Fenstern in Metall
Blumenkasten in Metallkonstruktion vor Wohn-/
Schlafzimmerfenster

Innentüren: Holztüren mit Metallzarge

Wohnungseingangstür: Holztür mit Metallzarge, ohne Schalldämmung, ohne Spion

Küchenausstattung: nicht in der Wertermittlung enthalten

Elektro-Installation: Anschluss an Versorgungsnetz
baujahrestypische durchschnittliche Ausstattung

Warmwasserbereitung:	zentral über Heizung
Art der Beheizung:	über Fernwärme gespeiste Warmwasser- Zentralheizung
Heizkörper:	Flachheizkörper mit Thermostatventilen mit elektronischen Heizkostenverteiltern
Bauzustand:	Das Gebäude macht insgesamt einen guten Gesamteindruck. Der Zustand der Wohnung ist als unterdurchschnittlich einzustufen.
Instandhaltungszustand:	durchschnittlicher Instandhaltungszustand

4.5 Außenanlagen

Versorgung:	Wasseranschluss Fernwärmeversorgung Stromanschluss Kabelfernsehanschluss Telefonanschluss
Entsorgung:	Anschluss an den öffentlichen Entwässerungskanal
Stellplätze:	für 6-8 PKW, befestigt mit Betonverbundpflaster (Parkplätze sind Gemeinschaftsparkplätze)
Befestigungen:	Zugang, Zufahrt, Wohnwege: Betonpflastersteine, tlw. Keramikpflastersteine (Um das Haus herum teilweise befestigt mit Pflastersteinen ohne Bordstein, integrierte Gehwege, auf der Nordseite ein öffentlicher Freiraum mit Brunnen, Sitzbänken, mit Pflastersteinen befestigt und schließt an die ehemalige Fußgängerzone von Bergkamen an, die Durchfahrt ist hier nicht möglich)
Gärtnerische Anlagen:	tlw. Grünflächen, Bäume, Blumenbeete
Weitere Außenanlagen:	Mülltonnenanlage in einem Betonfertigelement, in verzinkter Ausführung Fahrradständer
Einfriedungen:	tlw. Hecke
Zustand der Außenanlagen:	Der Zustand der Außenanlagen ist als durchschnittlich 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.

Gemeinschaftseigentum:

- Fassade teilweise sanierungsbedürftig
- obere Bereiche der Fassade mit Putzrissen

Brüstungsgeländer vor den Fenstern: anstrichbedürftig

Sondereigentum:

- Keller: Türblatt und Türzarge erneuerungsbedürftig
- Wohnungseingangstür: erneuerungsbedürftig, stark schadhaft
- PVC tlw. stark verschmutzt, tlw. schadhaft, fehlende Sockelleisten
- Die Wohnung ist durchgehend renovierungsbedürftig,
- Türen tlw. schadhaft
- Heizkörper im Badezimmer stark verrostet, anstrichbedürftig
- Revisionsklappe der Badewanne fehlt

5.2 Baulast

Vereinigungsbaulast: kein Werteinfluss

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.

Wohnfläche zu Sondereigentum Nr. 29

Windfang	1,135	2	3,70			
	+ 2,00	x	1,20	x 0,5		5,40 m ²
Bad	1,81	x	1,76			
	+ 1,76	x	0,90	x 0,5		3,98 "
Küche	3,01	x	3,01			9,06 "
Wohnraum	1,635	x	4,605			
	+ (3,255	+ 2,00)	x 1,35	x 0,5		
	3,255	x	3,255	x 0,5		16,33 "
						34,82 m ²
					./. 3 % Putz = 1,05 m ²	= 33,77 m ²
						=====

8 Verkehrswertermittlung

8.1 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 Grundstücks teilmarkt 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.

8.2 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 **Vergleichs-kaufpreise** 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 Vergleichs Kaufpreisen 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 Vergleichs Kaufpreisen 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 Vergleichs Kaufpreisen 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 Vergleichs Grundstück bzw. von dem Bodenrichtwert Grundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichs Grundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Ab-

weichungen 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).

8.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert beträgt in der Zone des Bewertungsobjekts
zum Stichtag 01.01.2024 = 175 €/m².

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

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

Baufläche/Baugebiet	=	Mischgebiet
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	1-4
Grundstückstiefe	=	110 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):	1.386 m²
davon:	
Bauland bis 30 m Grundstückstiefe	1386 m²
Gartenland ab 30 m Grundstückstiefe	- m²
Bodenrichtwert, beitragsfrei:	175 €/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:	175 €/m²
Wert des Baulandes, gerundet:	175 €/m²

Als Bodenwert des gesamten Grundstücks ergibt sich folglich:

Grundstück:	m²	Bodenwert je m²	Bodenwert
Bauland:	1386	175,00 €	242.550,00 €
Gartenland:	-	- €	-
beitragsfreier Bodenwert		Summe	242.550,00 €

Bodenanteil des Sondereigentums Nr. 6:

$\frac{14657}{1000000} \times$	242.550,00 €	=	3.555 €
		rd.	3.500,00 €

Lage und Wert	
Gemeinde	Bergkamen
Postleitzahl	59192
Gemarkungsname	Bergkamen
Gemarkungsnummer	1358
Ortsteil	Bergkamen
Bodenrichtwertnummer	6155
Bodenrichtwert	175 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Mischgebiet
Geschosszahl	I-V
Tiefe	110 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	165 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Zahl der oberirdischen Geschosse	1-5

Tabelle 1: Richtwertdetails

Auszug: Bodenrichtwert 2024

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.

8.4 Ertragswertermittlung

8.4.1 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 Vergleichswertverfahren (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.

8.4.2 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.

8.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum Nr. 19	1	Wohnung 2.OG	33,77		6,00	202,62	2.431,44
Summe			33,77	-		202,62	2.431,44

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)

2.431,44 €

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(vgl. Einzelaufstellung)

– **865,66 €**

jährlicher Reinertrag

= 1.565,78 €

Reinertragsanteil des Bodens

2,50 % von **3.500,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)

– **87,50 €**

vorläufiger Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen

= 1.478,28 €

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21)

bei **p = 2,50 %** Liegenschaftszinssatz

und **n = 44** Jahren Restnutzungsdauer

× **26,504**

Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

= 39.180,33 €

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)

+ 3.500,00 €

vorläufiger Ertragswert

= 42.680,33 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

– **3.000,00 €**

Ertragswert

= 39.680,33 €

rd. 40.000,00 €

8.4.4 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	1978 bis 1994	
Wohnungsgröße: 20 m² bis unter 45 m²	0,55 €	
Modernisierungsmaßnahmen: Kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	0,00 €	
Ausstattung - Energieträger: Fernwärme	-0,25 €	
Ausstattung Heizungsart: Heizkörper	0,00 €	
weitere Ausstattungsmerkmale: gefangene Räume	-0,05 €	
weitere Zu- und Abschläge: fehlende Terrasse/ Balkon (größer 2 m²)	-0,25 €	
Wohnlage:	0,00 €	
Zu-/Abschlag insgesamt	0,00 €	
Untergrenze	Mittelwert	Obergrenze
4,98 €	5,74 €	6,69 €

Mietspanne lt. Mietspiegel

Aufgrund der Lage der Wohnung in einem großen Wohn- und Geschäftshaus und der Lage im ehem. Zentrum von Bergkamen wird die Nettokaltmiete mit 6,0 €/m² als marktüblich erzielbare Miete 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 Nr. 19, 2.OG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	351,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	466,03
Mietausfallwagnis	2,00	----	48,63
Summe			865,66 (ca. 36 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses bestimmt.

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses im Kreis Unna ist für eigengenutztes Wohnungseigentum, in Häusern ab 4 Wohneinheiten, ein Liegenschaftszinssatz von 0,50 % ermittelt worden. Die Standardabweichung beträgt +/- 2,23 %. Die durchschnittliche Restnutzungsdauer betrug 39 Jahre und die Durchschnittliche Wohnungsgröße betrug 80 qm.

Unter Berücksichtigung der Art und Grundstücksspezifischen Eigenschaften des Objektes, insbesondere der Lage in einem großen Wohn- und Geschäftshaus mit 31 Einheiten, Lage im Zentrum vom Bergkamen sowie der geringen Wohnfläche wird der Liegenschaftszinssatz mit 2,50 % 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 Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des 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.

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	-3.000,00 €
• Bauschäden und Baumängel, pauschal	-3.000,00 €
Summe	-3.000,00 €

8.5 Vergleichswertermittlung

8.5.1 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 Wertermittlungstichtag 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.

8.5.2 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 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 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.

8.5.3 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

8.5.4 Ermittlung des Immobilienrichtwertes für das Wohnungseigentum Nr. 19

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2024		
Immobilienrichtwert	1170 €/m ²		
Gemeinde	Bergkamen		
Immobilienrichtwertnummer	60703		
Baujahr	1975	1988	12 %
Wohnfläche	70 m ²	34 m ²	-9 %
Balkon	vorhanden	nicht vorhanden	-5 %
Anzahl der Einheiten im Gebäude	14	30	0 %
Geschosslage	1	3	-13 %
Modernisierungstyp	baujahrtypisch (nicht modernisiert)	baujahrtypisch (nicht modernisiert)	0 %
Ausstattungsklasse	einfach	mittel	6 %
Mietsituation	vermietet	unvermietet	5 %
Immobilienpreis pro m ² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		1.090 €/m ²	

8.5.5 Ermittlung des Vergleichswertes

$$1.090 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 33,77 \text{ m}^2 \quad = \quad 36.809 \text{ €}$$

vorläufiger Vergleichswert rd. 37.000 €

Marktanpassungsfaktor 1,05

Aufgrund der Lage unmittelbar an der Fußgängerzone

Einkaufsmöglichkeiten/Infrastruktur, sachverständige Einschätzung

vorläufiger marktangepasster Vergleichswert 38.850 €

Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen

Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes:

Baumängel und Bauschäden, pauschal - 3.000 €

Der Vergleichswert ergibt somit **36.000 €**

8.6 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. 40.000 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Vergleichswert** auf Grundlage eines Vergleichswertes auf der Grundlage des Immobilienrichtwertes beträgt **rd. 36.000 €**.

Unter Abwägung aller Fakten und unter Berücksichtigung der derzeitigen Lage auf dem Grundstücksmarkt sowie insbesondere der grundstücksspezifischen Merkmale wird der Verkehrswert für den 14.657/1.000.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Präsidentenstraße 36, 38, 40, 59192 Bergkamen verbunden mit dem Sondereigentum an der im 2. Obergeschoss Mitte links gelegenen Wohnung nebst Kellerraum im Kellergeschoss, Nr. 19 des Aufteilungsplanes (Die Wohnung befindet sich in Haus Nr. 36)

Wohnungsgrundbuch von: Bergkamen
Blatt: 8924
Gemarkung: Bergkamen
Flur: 13 und 14
Flurstück: 739 und 509, 503, 505, 507

zum Wertermittlungsstichtag **21.03.2024 in unbelastetem Zustand** geschätzt mit rd.

40.000,- €

in Worten: vierzigtausend Euro

Relative Werte

relativer Bodenwert:	103,64 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-88,84 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	1.184,48 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	16,45
Verkehrswert/Reinertrag:	25,55

9 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.1

Verpflichtung gegenüber dem jeweiligen Bergwerkseigentümer Kamen Band 10 Blatt 46, schädliche bergbauliche Einwirkungen über die vom Gesetz gezogenen Grenzen hinaus zu dulden; verbunden damit ist ein Verzicht auf Ersatz für Schäden oder Wertminderungen an Nutz- oder Zierpflanzen und ein beschränkter Verzicht auf Ersatz für den Grundstücksminderwert. Bewilligung vom 31. Oktober 1969/8. Juli 1970 eingetragen am 19. Juli 1971 als Belastung des Flurstücks 509.

Bewertung:

Der anteilige Wertnachteil dieser Eintragung wird mit 1 % des Verkehrswertes geschätzt.

Der anteilige Wertnachteil dieser Eintragung beträgt somit
 $40.000 \text{ €} \times 0,01 =$

400 €

Ifd. Nr.2

Bergschadenminderverzicht zu Gunsten des jeweiligen Bergwerkseigentümers Kamen Band 10 Blatt 46. Bewilligung vom 23. Juni 1967 eingetragen am 26. Oktober 1967 als Belastung der Flurstücke 503, 505 und 507.

Bewertung:

Der anteilige Wertnachteil dieser Eintragung wird mit 2 % des Verkehrswertes geschätzt.

Der anteilige Wertnachteil dieser Eintragung beträgt somit
 $40.000 \text{ €} \times 0,02 =$

800 €

Ifd. Nr.3

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kanalleitungsrecht nebst Bauverbot und Nutzungsbeschränkung in einem Schutzstreifen) für die Stadt Bergkamen. Bewilligung vom 22. Mai 1985/26. September 1985 mit dem Range nach dem Recht Abt. III Nr. 1 ranggleich mit dem Recht Ab t. II Nr. 4, eingetragen am 14. November 1985 als Belastung des Flurstückes 507.

Bewertung:

Der anteilige Wertnachteil dieser Eintragung ist vernachlässigbar gering.

Der anteilige Wertnachteil dieser Eintragung beträgt somit

0 €

Ifd. Nr.4

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wegerecht) für die Stadt Bergkamen. Bewilligung vom 22. Mai 1985/26. September 1985 mit dem Range nach dem Recht Abt. III Nr. 1 rang-

gleich mit dem Recht Ab t. II Nr. 3, eingetragen am 14. November 1985 als Belastung des Flurstückes 507.

Bewertung:

Der anteilige Wertnachteil dieser Eintragung ist gering.

Der anteilige Wertnachteil dieser Eintragung beträgt somit

0 €

lfd.-Nr. 8

Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am: 22.05.2023

Bewertung:

Der Zwangsversteigerungsvermerk ist nicht wertbeeinflussend.

Der Wertnachteil wird daher angesetzt mit

0 €

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.

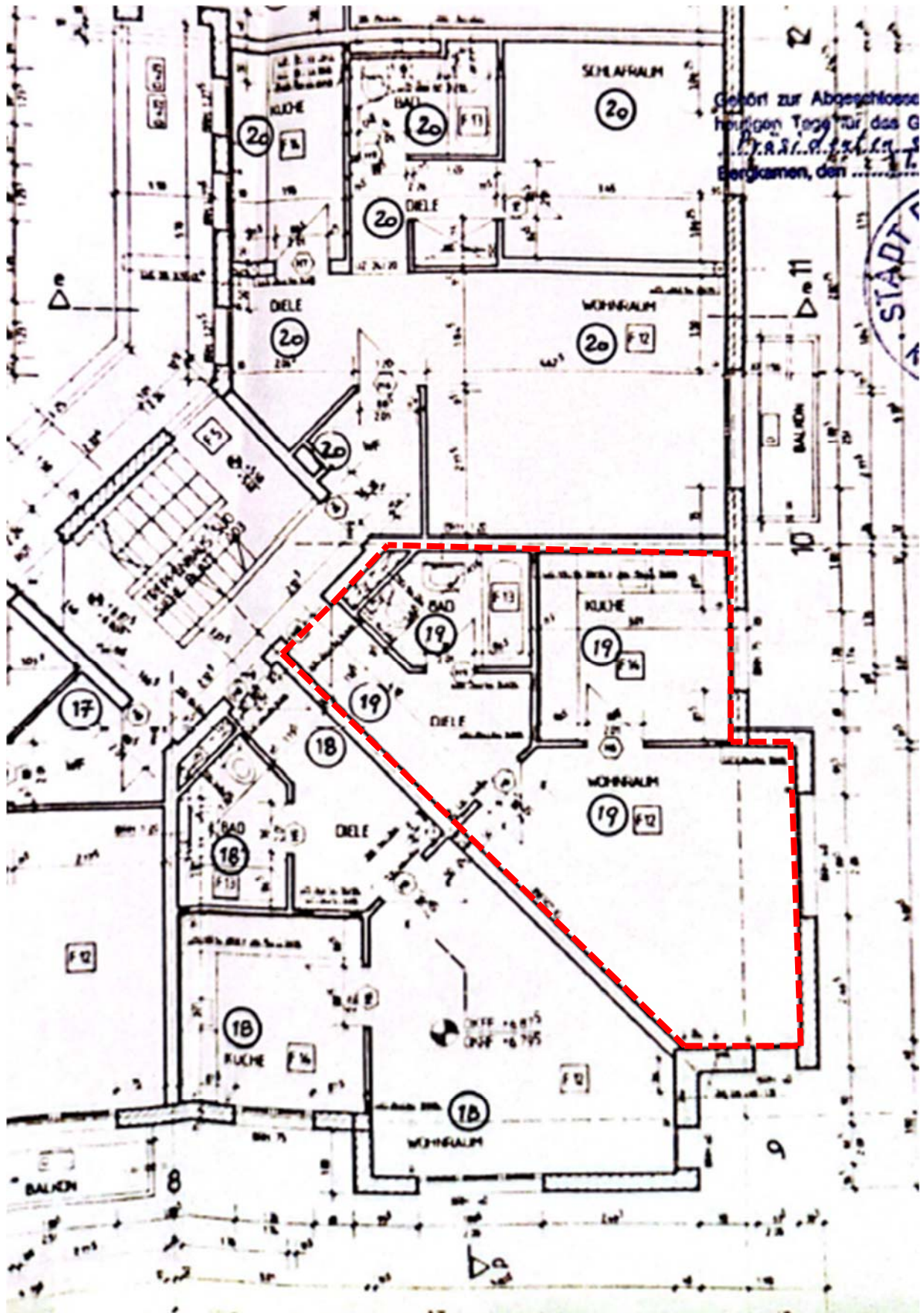
Lünen, den 21.03.2024

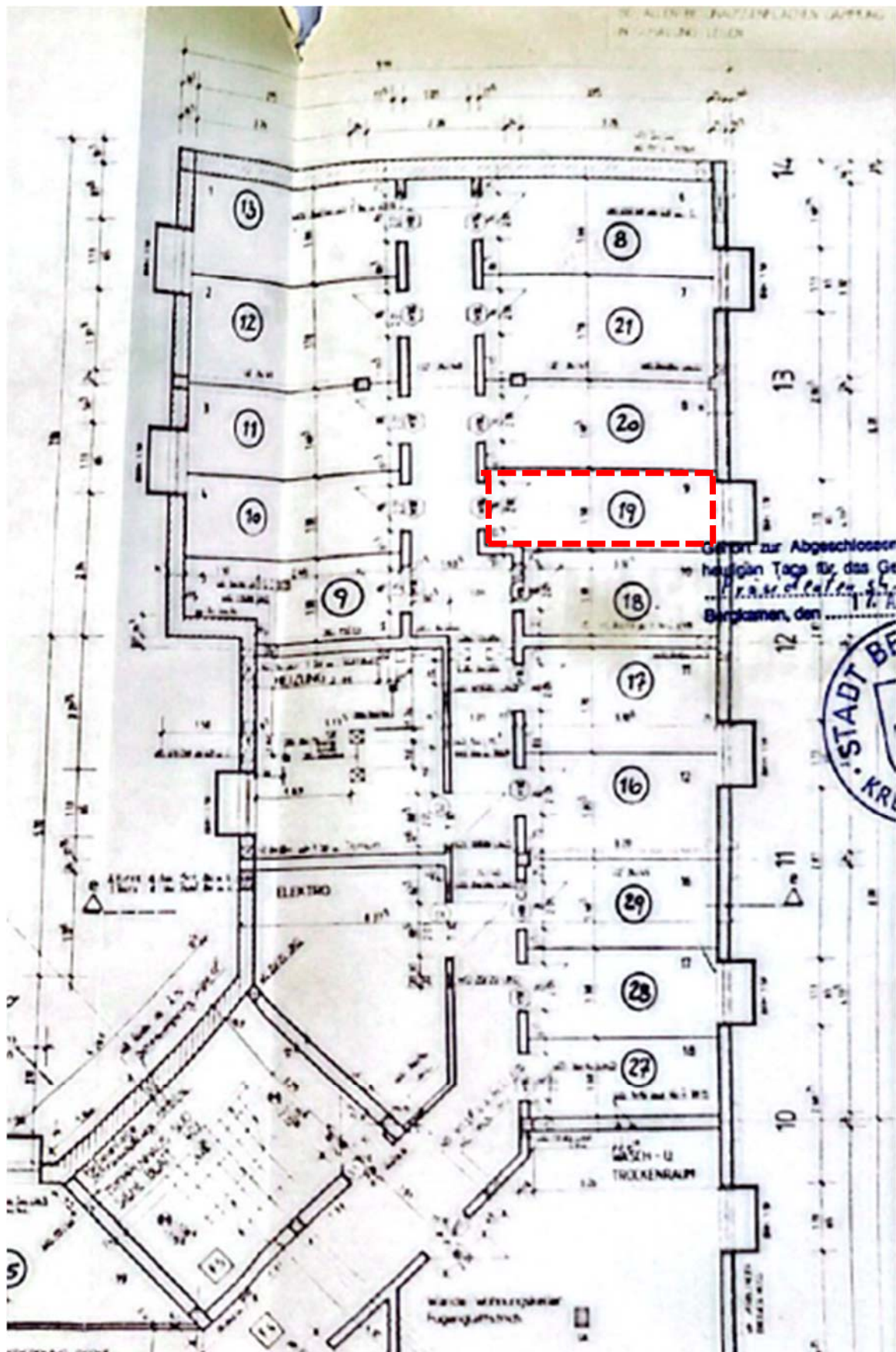
Dipl.-Ing. F. Afsin

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.

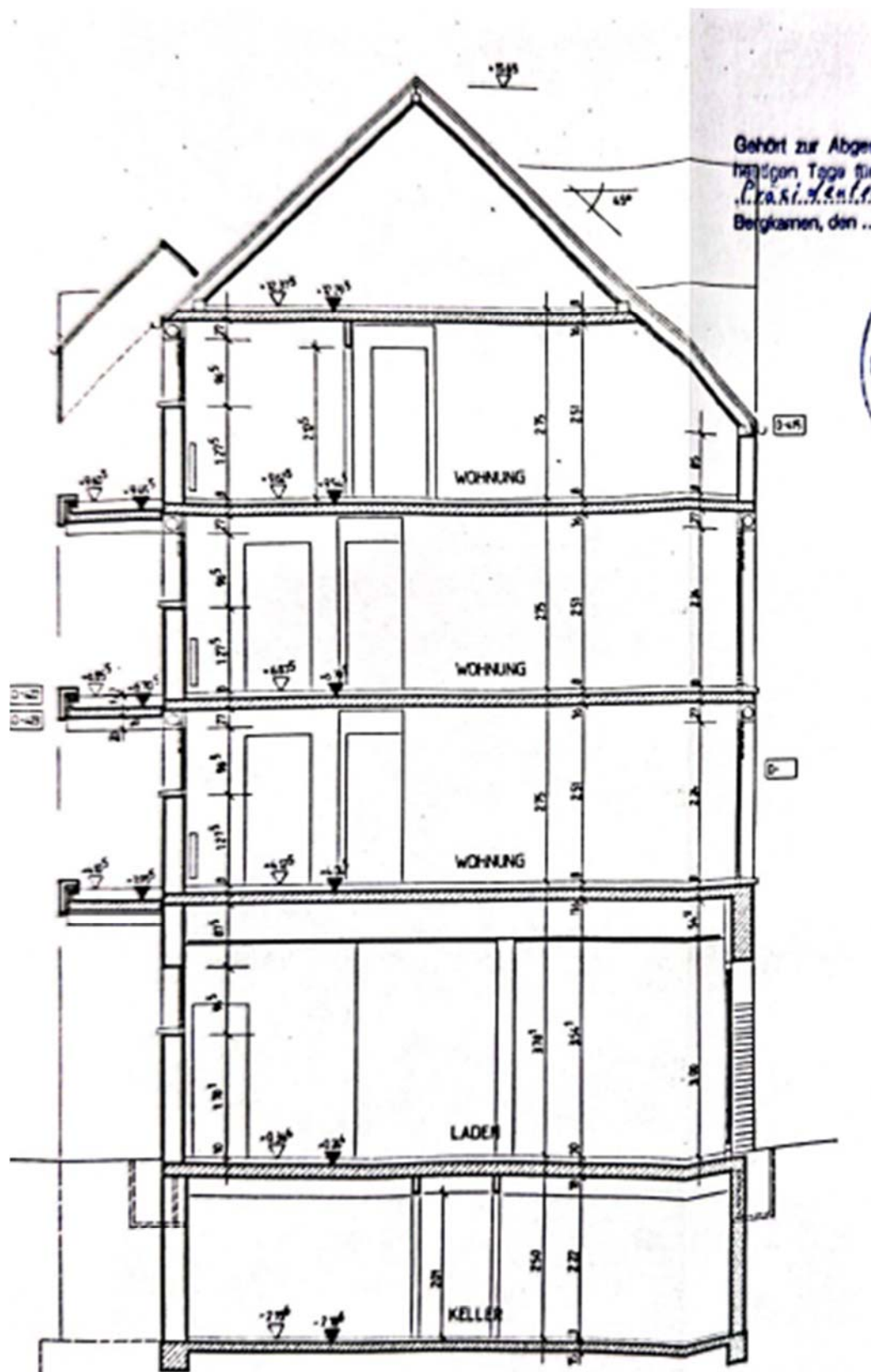
11.3 Grundrisse /Schnitt

Die Pläne erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und uneingeschränkte Aktualität.





Kellerraum Nr. 19



Schnitt -e-

11.4 Fotos

11.4.1 Außenfotos



Ostansicht - Hauseingang



Südostansicht - Sondereigentum Nr. 19



Südwestansicht – Sondereigentum Nr. 19



Westansicht



Ostansicht