DIPL.-ING. F. AFSIN
Bauingenieur

Von der Industrie- und Handelskammer zu Dortmund
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung
Dipl.-Ing. F. Afsin
Stadttorstraße 1 - 44532 Lünen
Tel: 02306 – 97 99 395 Fax: 02306 – 96 16 497
E-Mail: svafsin@t-online.de
www.immobilienbewertung-afsin.de

Datum: 08.06.2026 Gutachten-Nr.: 6484-25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für
den 31/1.000 Miteigentumsanteil zu gleichen Bruchteilen an dem Grundstück
Nachtigallenstr. 2, 4, 6, 8, Preinstr. 21, 23,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 6 nebst Balkon Nr. 6,
belegen im 2. Obergeschoss rechts des Gebäudes Nachtigallenstr. 2
nebst Abstellraum Nr. 6, belegen im Kellergeschoss
Es besteht Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz Nr. ST50.



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:	16845
Gemarkung:	Oberaden
Flur:	9
Flurstück:	51 und 205
Auftraggeber:	Amtsgericht Kamen Aktenzeichen: 14 K 25/25
Wertermittlungsstichtag:	08.06.2026

Verkehrswert (unbelastet): 89.000,- €
in Worten: neunundachtzigtausend Euro

Dieses Gutachten besteht aus 107 Seiten inkl. Anlagen. Es wurde in 3-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis 2

1 Allgemeine Angaben 4

2 Grundstücksbeschreibung 7
2.1 Tatsächliche Eigenschaften 7
2.2 Gestalt und Form 10
2.3 Erschließung und Baugrund 10

3 Rechtliche Gegebenheiten 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 Energetischer Qualität 17
4.1.3 Art der vorhandenen Bebauung 18
4.2 Raumeinteilung: Wohnungseigentum Nr. 6 20
4.3 Rohbau des Gebäudes – Haus Nr. 2 21
4.4 Innenausbau/Ausstattung 23
4.4.1 Kellergeschoss 23
4.4.2 Kellerraum Nr. 6 23
4.4.3 Dachboden 23
4.5 Wohnungseigentum Nr. 6 -2-Obergeschoss rechts 24
4.6 Außenanlagen 25

5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 26
5.1 Baumängel und Bauschäden 26

6 Grundstückszubehör 26

7 Angaben des Hausverwalters 27

8 Berechnung der Wohn- und Nutzfläche (gem. WOFIV) 27

9 Verkehrswertermittlung 28
9.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren 28
9.2 Verfahrenswahl mit Begründung 29
9.3 Bodenwertermittlung 31
9.4 Ertragswertermittlung 33
9.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung 33
9.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe 34
9.4.3 Ertragswertberechnung 37
9.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung 38
9.5 Vergleichswertermittlung 41
9.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung 41
9.5.2 Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe 41
9.5.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis des Immobilienrichtwertes 43
9.5.4 Ermittlung des Immobilienrichtwertes 44
9.5.5 Ermittlung des Vergleichswertes 44
9.6 Verkehrswert (unbelastet) 45

10 Literaturverzeichnis / Rechtsgrundlagen 46

11 Anlagen 47

11.1 Lagepläne 47
11.2 Flurkarte 49
11.1 Auskünfte 50
11.1.1 Baulastauskunft 50
11.1.2 Altlastenauskunft 51
11.1.3 Planungsrechtliche Auskunft 52
11.1.4 Anliegerbescheinigung 53
11.1.5 Wohnungsbindung 56
11.1.6 Bergbauauskunft 57
11.2 Teilungserklärung 62
11.2.1 Urkunde Nr. 320/2019 62
11.2.2 Urkunde Nr. 731/2019 78
11.2.3 Urkunde Nr. 908/2019 87
11.3 Ableitung des objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes 96
11.4 Grundrisse /Schnitt 97
11.5 Fotos 100
11.5.1 Außenfotos 100
11.5.2 Kellergeschoss 102
11.5.3 Treppenhaus 103
11.5.4 Dachboden 104
11.5.5 Sondereigentum Nr. 6 105

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Kamen Aktenzeichen: 14 K 25/25
Auftrag vom:	15.12.2025
Zweck des Gutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Art des Objektes:	Wohnungseigentum
Derzeitige Nutzung:	Leerstand
Folgenutzung:	Die derzeitige Nutzung wird auch als Folgenutzung angesehen.
Wertermittlungsstichtag: Qualitätsstichtag:	08.06.2026 08.06.2026
Ortsbesichtigung:	Datum: 03.02.2026 (Innenbesichtigung) und 08.06.2026 (Außenbesichtigung) Teilnehmer: M.Sc. E. Afsin (Mitarbeiter des Sachverständigen) Dipl.-Ing. F. Afsin als Sachverständiger
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 und insofern für eine Veröffentlichung im Internet durch das Zwangsversteigerungsgericht vorgesehen ist, 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 17.11.2025
- Teilungserklärung vom 15.April 2019
- Liegenschaftskarte/Lagepläne aus Tim-Online.de
- Kopien aus dem Bauaktenarchiv der Stadt Bergkamen
- Planungsrechtliche Auskunft der Stadt Bergkamen
- Auskunft der Denkmalschutzbehörde zu 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
- Grundstücksmarktbericht (2026) und Bodenrichtwertkarte (boris.nrw.de-Stand 01.01.2026) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Unna
- aktueller Mietspiegel über nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Bergkamen
- Aufzeichnungen der Ortsbesichtigung (Besichtigungsprotokoll, Fotos)

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Lage:

Makrolage:
Die Stadt Bergkamen liegt ca. 30 km nordöstlich von Dortmund an der B 61 und B 231 und hat rd. 51.000 Einwohner (31.12.2025). 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 und Galerie. Sie ist ein Sitz der chemischen Industriefirma (Bayer Pharma AG) und vom ehemaligen 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 im Ortsteil Oberaden der Stadt Bergkamen, innerhalb eines überwiegend wohnbaulich genutzten Siedlungsgebietes. Die Umgebung ist durch kleinere Mehrfamilienhäuser geprägt.
Die Erschließung erfolgt über die Nachtigallenstraße, eine untergeordnete Wohnstraße mit Anliegerverkehr. Die umliegenden Straßen dienen überwiegend der innerörtlichen Erschließung und sind Teil eines gewachsenen Wohnquartiers. Das unmittelbare Umfeld weist eine homogene Wohnnutzung mit aufgelockerter Bebauungsstruktur auf.
Nördlich des Grundstücks befinden sich ausgedehnte Grün- und Waldflächen des Bereichs Römerberg/Römerpark. Diese Freiflächen prägen das Wohnumfeld und stellen einen bedeutenden Naherholungsraum dar. Südlich und westlich schließen weitere Wohngebiete sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Verkehrslage:

Die Verkehrslage des Grundstücks kann als durchschnittlich bezeichnet werden.

Entfernungen zum Bewertungsobjekt (ca.):

Stadtmitte von Bergkamen: 4,7 km

Bushaltestelle:	0,1 km
Busbahnhof Bergkamen:	4,7 km
Autobahnauffahrt:	3,6 km
Flughafen Dortmund:	16,2 km
Kindergarten:	1,0 km
Grundschule:	1,0 km
Gesamtschule:	6,4 km
Gymnasium:	3,8 km

Infrastruktur:

Geschäfte des täglichen Bedarfs und die der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Schulen, Ärzte, Kindergärten sind teils in unmittelbarer Umgebung und im ca. 4,5 km entfernten Stadtkern/Ortskern von Bergkamen vorhanden.

Geschäfte des weitergehenden Bedarfes werden in der Stadt Lünen abgedeckt.

Wohnlage:

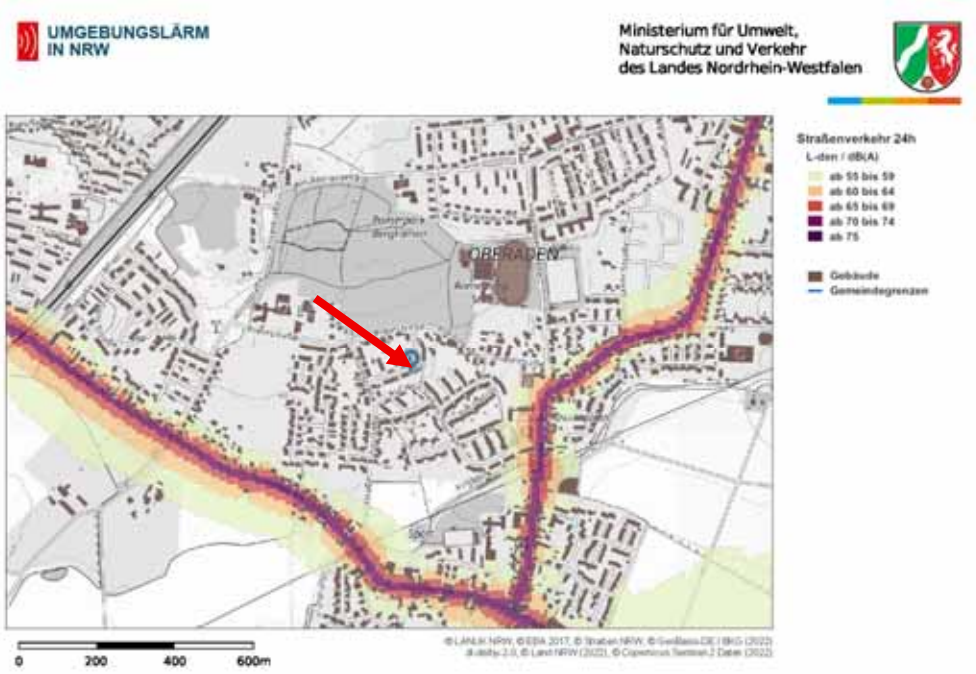
Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage mit vorwiegend 2-geschossiger Bebauung mit teils gewerblich genutzten Bereichen.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:

ausschließlich wohnbauliche Nutzungen

Immissionen:

Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub und Geruchsbelästigungen durch die Nähe zur vielbefahrenen Lünener Straße und Jahnstr. waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht festzustellen.



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

Indikatoren	2023 Bergkamen	2023 Unna, LK	2023 Nordrhein-Westfalen
Bevölkerung (Anzahl)	49.475	399.447	18.190.422
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	1,2	1,2	3,7
Geburten (je 1.000 Einwohner:innen)	8,7	8,7	9,2
Sterbefälle (je 1.000 Einwohner:innen)	13,2	14,0	12,4
Natürlicher Saldo (je 1.000 Einwohner:innen)	-4,5	-5,3	-3,2
Zuzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	63,0	57,0	27,0
Fortzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	54,6	48,7	20,4
Wanderungssaldo (je 1.000 Einwohner:innen)	8,4	8,3	8,3
Familienwanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	15,8	17,1	12,1
Bildungswanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	5,6	-2,1	26,1
Wanderung zu Beginn der 2. Lebenshälfte (je 1.000 Einwohner:innen)	0,6	1,5	0,4
Alterswanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	-0,7	1,0	-0,7
Durchschnittsalter (Jahre)	44,1	45,5	44,2
Medianalter (Jahre)	45,5	47,4	44,8

Indikatoren	2023 Bergkamen	2023 Unna, LK	2023 Nordrhein-Westfalen
Jugendquotient (unter 20-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	32,9	32,8	32,5
Altenquotient (ab 65-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	36,1	41,3	36,8
Anteil unter 18-Jährige (%)	17,4	16,9	17,2
Anteil Elternjahrgänge (%)	17,0	16,1	18,0
Anteil 65- bis 79-Jährige (%)	15,2	16,3	14,7
Anteil ab 80-Jährige (%)	6,1	7,4	7,0
Wohnfläche pro Person (m²)	41,3	44,7	44,7
Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern (%)	49,7	47,2	42,4
Arbeitslose an den SvB (%)	10,0	9,0	9,0
Arbeitslose an den ausländischen SvB (%)	18,8	22,2	21,6
Arbeitslose an den SvB unter 25 Jahren (%)	5,7	6,7	7,8
Kinderarmut (%)	21,9	17,1	17,9
Jugendarmut (%)	20,8	14,8	16,5
Altersarmut (%)	3,5	3,6	4,7
SGB II-Quote (%)	12,9	10,6	11,0
ALG II-Quote (%)	10,9	9,1	9,3

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

Quelle: Statistische Ämter der Länder, ZEFIR, eigene Berechnungen, Bundesagentur für Arbeit, Bundesagentur für Arbeit, Statistische Ämter des Bundes und der Länder

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront, ca.: 215 m

mittlere Tiefe, ca.: 80 m

mittlere Breite, ca.: 100 m

Grundstücksgröße:

lfd.-Nr.	Flurstück	Größe	
1	51	4065	m²
	205	2089	m²
	Summe	6154	m²

Miteigentumsanteil Wohnungseigentum Nr. 6:
31/1000 *6154 m² = rd. 191 m²

Form: fast rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung und Baugrund

Anschlüsse an öffentliche Versorgungs- und Entsorgungsleitungen:

Stromanschluss
Wasseranschluss
Telefonanschluss
Gasanschluss
Abwasseranschluss

Erschließungszustand: voll erschlossen

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

Die Erhebung von Ausbaubeiträgen sowie Kanalanschlussbeiträgen gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz bleibt vorbehalten.

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

topographische Lage: eben

Straßenart: Anliegerstraße, 30er Zone

Straßenausbau: Die Nachtigallenstr. ist einseitig mit Bürgersteigen (Radwegen), mit einseitiger Straßenbeleuchtung sowie mit den Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung ausgebaut und dient dem Anlieger- bzw. Durchgangsverkehr.

Höhenlage zur Straße: normal

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

einseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes

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

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

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

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

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

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

„der oben angegebene Auskunftsbereich liegt über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Monopol II" sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Monopol II" ist die RAG AKTIENGESELLSCHAFT, Im Welterbe 10 in 45141 Essen.

Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergbauberechtigten zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde. Ihre Anfrage bitte ich in dieser Sache daher gegebenenfalls an die oben genannten Bergbauberechtigten zu richten.

Das gilt auch bei der Festlegung von Anpassungs- und

Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollten Sie die jeweiligen Bergbauberechtigten fragen, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche „Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen" diese im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich halten.

Weiterhin teile ich Ihnen mit, dass der Auskunftsbereich über dem Bewilligungsfeld „Grimberg-Gas" liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin dieser Bewilligung ist die Minegas GmbH, Rüttenscheider Straße 1-3 in 45128 Essen.

Eine Anfrage bezüglich des Bewilligungsfeldes ist entbehrlich, da Bergschäden infolge von Bodenbewegungen bei der beantragten Art der Gewinnung nicht zu erwarten sind.

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Auskunftsbereich kein heute noch relevanter 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, Herne mit:

Der o.g. Bereich befindet sich in der Berechtsame "Monopol II", verliehen auf Steinkohle sowie der Berechtsame "Monopol II", verliehen auf Eisenstein der RAG-Aktiengesellschaft.

Die bergbauliche Überprüfung hat, nach Durchsicht der uns vorliegenden Grubenbilder und Archivunterlagen ergeben, dass sich Ihre Anfrage räumlich auf einen Bereich bezieht, der dem Stillstandsbereich der RAG-Aktiengesellschaft zuzuordnen ist.

Wir halten Maßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen aus tiefer Abbautätigkeit nicht für erforderlich. Der letzte auf dieses Grundstück einwirkende Tiefenabbau wurde 1991 eingestellt.

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

Tages- bzw. Oberflächennaher Abbau von Steinkohle ist aus geologischen Gegebenheiten (Deckgebirgsmächtigkeit > 100 m) nicht vorhanden.

Naturgasaustritte, Unstetigkeiten als auch Bruchspalten und

andere bergbauliche Besonderheiten sind uns keine bekannt. Eine erneute Aufnahme von bergbaulichen Aktivitäten seitens der RAG-Aktiengesellschaft ist auszuschließen.

Ausweislich der uns vorliegenden Unterlagen sind Bergschäden an allen Objekten gemeldet und Schieflagen ermittelt worden. 2010 fand eine Abschlussregulierung statt.

Für die Nachtigallenstr. 2
Eine Schieflage von 1,40 mm/m wurde 1990 ermittelt.

Für die Nachtigallenstr. 4
Eine Schieflage von 1,30 mm/m wurde 1990 ermittelt.

Für die Nachtigallenstr. 6
Eine Schieflage von 2,70 mm/m wurde 1990 ermittelt.

Für die Nachtigallenstr. 8
Eine Schieflage von 1,20 mm/m wurde 1990 ermittelt.

Für die Preinstr. 21
Eine Schieflage von 2,10 mm/m wurde 1987 ermittelt.

Für die Preinstr. 23
Eine Schieflage von 3,16 mm/m wurde 1987 ermittelt.

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

Die Wertminderung der bergbaulich bedingten Schieflage wird auf der Grundlage der Abgeltungsvereinbarung zwischen dem Verband Bergbaugeschädigter Haus- und Grundstückseigentümer e.V. und der Ruhrkohle AG ermittelt. Demnach wird eine Wertminderung bei Schieflagen zwischen 2 mm/m und 15mm/m in Höhe von 1% des Gebäudewertes je 2mm/m Schieflage angesetzt. Bei Schieflagen über 15mm/m wird die Festlegung des Minderwertes der Vereinbarung überlassen.

Die Schieflage liegt bei dem betreffenden Wohnhaus bei nur 1,40 mm/m. Eine Wertminderung wird daher nicht angesetzt,

3 Rechtliche Gegebenheiten

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)
- dem Gutachter hat ein Grundbuchauszug vom 17.11.2025 vorgelegen -

3.1 Grundbuch

Wohnungsgrundbuch von:	Bergkamen	
Blatt:	16845	
lfd. Nr. 1:	Gemarkung:	Oberaden
	Flur:	9
	Flurstück:	51
	Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freifläche Nachtigallenstr. 2, 4, 6, 8
	Größe:	4065 m²
	Gemarkung:	Oberaden
	Flur:	9
	Flurstück:	205
	Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freifläche Preinstraße 21, 23
	Größe:	2089 m²
Erste Abteilung:	Angabe der Eigentümernamen	
Zweite Abteilung:	Lasten und Beschränkungen:	
	lfd.-Nr. 2, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 1 *Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am: 17.11.2025*	
	Anmerkung: Der Zwangsversteigerungsvermerk ist nicht wertbeeinflussend.	
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 Stadtverwaltung mit, dass derzeit keine Wohnungsbindung besteht. Die Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes sind nicht anzusetzen.

3.4 Denkmalschutz

Auf Anfrage teilt die Stadtverwaltung mit, dass das keines der Gebäude unter Denkmalschutz steht.

3.5 Bauleitplanung

Darstellung im Flächennutzungsplan:

W = Wohnbaufläche

Planungsrechtliche Ausweisung:

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

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.

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 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

Eigentümergemeinschaft mit insgesamt 32 Wohnungen 12 Garagen.

Bauteil 1: Nr. 2	6-Mehrfamilienhaus, mit nicht ausgebauten Dachgeschoss (Dachboden) voll unterkellert, 3-geschossig
Bauteil 2: Nr. 4	6-Mehrfamilienhaus, mit nicht ausgebauten Dachgeschoss (Dachboden) voll unterkellert, 3-geschossig
Bauteil 3: Nr. 6	6-Mehrfamilienhaus, mit nicht ausgebauten Dachgeschoss (Dachboden) voll unterkellert, 3-geschossig
Bauteil 4: Nr. 8	6-Mehrfamilienhaus, mit nicht ausgebauten Dachgeschoss (Dachboden) voll unterkellert, 3-geschossig
Bauteil 5: Nr. 21	4-Mehrfamilienhaus, mit nicht ausgebauten Dachgeschoss (Dachboden) voll unterkellert, 2-geschossig
Bauteil 5: Nr. 23	4-Mehrfamilienhaus, mit nicht ausgebauten Dachgeschoss (Dachboden) voll unterkellert, 2-geschossig
Bauteil 6:	Garagenzeile mit sechs Garagen
Bauteil 7:	Garagenzeile mit sechs Garagen
Nutzungsart:	zu Wohnzwecken genutzt

Modernisierung: Haus Nr. 2-4-6-8

Gemeinschaftseigentum:
ca. 2019:
- Wärmedämmverbundsystem, Rinnen und Fallrohre
- Balkongeländer
- Gasbrennwerttherme (Zentralheizung)
- Treppenhauswandputz (Scheibenputz)

Zufahrtsbefestigung vor den Häusern

Wohnungseigentum Nr. 6:
ca. 2019
- Oberbeläge
- Türen
- Bad
- Heizkörper

Bauteil: 1

Baujahr:	ca.	1957
Alter:	ca.	66 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	ca.	80 Jahre

sonstige bauliche Änderungen: keine

Konstruktionsart: konventionell massiv

Ausstattung: überwiegend einfache bis mittlere Ausstattung

Bauweise: Wohnhaus Nr. 2: 1-seitig angebaut

Besondere technische Einbauten: keine

4.2 Raumeinteilung: Wohnungseigentum Nr. 6

Anmerkung: Wohnungslage wird von der Hauseingangsseite ausgesehen definiert)

WE Nr. 6
2.Obergeschoss – rechts

- Flur
- Bad
- Küche
- Schlafen
- Wohnen
- Kind
- Balkon

Sondernutzungsrecht: Stellplatz Nr. ST50

Gemeinschaftsräume:

- Treppenhausflur
- Kellerflure
- Waschküche
- Dachboden

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung/Belüftung: gut

4.3 Rohbau des Gebäudes – Haus Nr. 2

Fundamente:	Streifenfundament in Stampfbeton	
Außenwände:	Kellergeschoss:	Massivmauerwerk
	Erd- und Obergeschosse:	Massivmauerwerk
Innenwände	tragend:	Massivmauerwerk
	nicht tragend:	Massivmauerwerk
Decken:	über Kellergeschoss:	Stahlbetondecke
	über Erdgeschoss:	Stahlbetondecke
	über Obergeschosse:	Stahlbetondecke
Dachform:	Satteldach	
Dachkonstruktion:	Sparrendach	
Dachaufbauten:	Dachgauben	
Dacheindeckung:	Betondachpfannen	
Schornstein:	Mauerwerk	
Schornsteinkopf:	Ziegelmauerwerk	
Dachentwässerung:	Fallrohre und Dachrinnen aus Zinkblech	
Fassade:	Wärmedämmverbundsystem	
Außentreppen:	Kellertreppe:	Beton
Innentreppen:	KG:	Stahlbetontreppe mit Abdeckung aus Betonwerkstein
	EG + OGs + DG:	Stahlbetontreppe mit Abdeckung aus Betonwerkstein

Treppenhaus:

Bodenbelag:	Betonwerkstein/Terrazzo
Wandbelag:	Reibeputz mit Anstrich
Deckenbelag:	Putz mit Anstrich
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (80er Jahre)
Geländer:	Metallhandlauf mit Kunststoffüberzug.

Hauseingangstür: 1-flgl. Alukonstruktion, voll verglast, einseitig feststehendes Element, mit integriertem Briefeinwurf, mit Zylinder-Einsteckschloss

Besondere Bauteile: Kelleraußentreppe
Balkone

4.4 Innenausbau/Ausstattung

4.4.1 Kellergeschoss

Bodenbelag:	Verbundestrich mit Anstrich
Wandbelag:	Sichtmauerwerk mit Anstrich (Waschküche teilweise mit Putz)
Deckenbelag:	Putz mit Anstrich
Türen:	Holztüren mit Holzzarge, Bretter- oder Lattentüren, Türen sind in Eigenbau mit Spanplatten verkleidete Lattentüren; Waschküche mit Stahltür und Stahlzarge
Fenster:	Metallfenster mit Einfachverglasung und Ungeziefergitter
Ausstattung:	Hauswasseranschluss unter der Treppe (Filter fehlt). Waschküche mit eigenen Wasser- und Stromanschlüssen sowie abschließbaren Elektroschaltern. Gasanschluss vor der Waschküche. In der Waschküche befindet sich die neue Gastherme für das gesamte Haus, eine neue Anlage. Der Stromzähler befindet sich vom Treppenhaus, rechte Seite im Flur, insgesamt sechs Stromzähler.

4.4.2 Kellerraum Nr. 6

Bodenbelag:	PVC (darunter Verbundestrich)
Wandbelag:	Sichtmauerwerk
Deckenbelag:	Stahlbeton in Rauschalung
Türen:	einfache Holztür
Fenster:	Metallfenster, mit Ungeziefergitter, einfach verglast

4.4.3 Dachboden

Bodenbelag:	Verbundestrich
Wandbelag:	Giebelseite Putz
Deckenbelag:	Dachhaut mit Dämmplatten
Treppe:	leicht gewendelt, relativ steil zum Dachgeschoss
Fenster:	Schornsteinfegerfenster einfach verglast, relativ verstaubt
Zustand:	Scheinpfetten vorhanden

4.5 Wohnungseigentum Nr. 6 -2-Obergeschoss rechts

Wohnzimmer, Schlafzimmer und Kinderzimmer

Bodenbelag:	Laminat
Wandbelag:	durchgehend Raufasertapete mit Anstrich
Deckenbelag:	durchgehend Raufasertapete mit Anstrich

Flur, Badezimmer und Küche

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbelag:	Raufasertapete mit Anstrich, Küche Fliesenspiegel vorhanden
Deckenbelag:	Raufasertapete mit Anstrich

Badezimmer

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbelag:	Raumhoch gefliest
Deckenbelag:	Putz mit Anstrich
Türen:	Holztür mit Futter und Bekleidung
Ausstattung:	Einbaubadewanne, Stand-WC mit tiefhängendem Spülkasten, Waschbecken, Warmwasser über Elektrodurchlauferhitzer, Handtuchheizkörper.
	Aufgrund der verschlossenen Tür im Bad besteht überall Schimmelpilzbildung, insbesondere an der Tür, an der Decke, am Waschbecken und teilweise an den Wänden (oberflächig, könnte schnell gereinigt werden).

Balkon

Bodenbelag:	Verbundestrich mit Anstrich
Balkontür:	einflügelige Dreh-Kipp-Tür, seitlich festverglastes Element
Ausstattung:	Brüstungsgeländer als Aluminiumkonstruktion mit Faserplattenfüllung.

Wohnungseingangstür:	normale nicht schallgedämmte Holztür mit Sicherheitsschloss und Spion
Innentüren:	Holztüren mit Futter und Bekleidung
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Baujahr ca. Mitte 80er Jahre
Heizkörper:	Flachheizkörper mit Thermostatventil, Heizkörperrohre Aufputz, Elektronischer Heizkostenverteiler
Sonstiges:	Elektrosicherungskasten mit FI-Schalter, nicht Spritzwasser geschützt
Elektro-Installation:	Anschluss an Versorgungsnetz, durchschnittliche Ausstattung
Warmwasserbereitung:	elektrischer Durchlauferhitzer
Art der Beheizung:	Gas gefeuerte Warmwasser- Zentralheizung (Brennwerttherme)

Bauzustand:	Das Gebäude macht insgesamt einen durchschnittlichen Gesamteindruck. Der Zustand der Wohnung ist als durchschnittlich einzustufen.
Instandhaltungszustand:	durchschnittlicher Instandhaltungszustand

4.6 Außenanlagen

Versorgung:	Wasseranschluss Gasanschluss Stromanschluss Telefonanschluss
Entsorgung:	Anschluss an den öffentlichen Entwässerungskanal
Stellplätze:	befestigt mit Betonpflastersteine
Befestigungen:	Betonpflastersteine, tlw. stark schadhafter Asphalt vor den Garagen, tlw. Betonverbundpflaster (Hauseingangsbereich), tlw. Betonplatten
Gärtnerische Anlagen:	überwiegend Wiese, tlw. Hohe Bäume
Sonstige Außenalgen:	befestigter Mülltonnenstellplatz, eingefriedet
Einfriedungen:	keine
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.

Wohnungseigentum Nr. 6:	Bad: Schimmelbefall
Gemeinschaftseigentum:	keine wesentlichen Bauschäden oder Baumängel erkennbar

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 Angaben des Hausverwalters

Die zuständige Hausverwaltung wurde im Rahmen der Gutachtenerstellung mehrfach schriftlich und telefonisch um Auskunft zu den nachfolgenden bewertungsrelevanten Sachverhalten gebeten. Trotz wiederholter Anfrage ist bis zum Abschluss der Begutachtung keine Rückäußerung der Verwaltung erfolgt. Zu den folgenden Punkten konnten daher keine verifizierten Angaben erlangt werden:

- etwaige wertrelevante Eigentümerbeschlüsse,
- beschlossene Sonderumlagen,
- Erträge aus dem Gemeinschaftseigentum,
- Höhe des monatlichen Hausgeldes für das Sondereigentum Nr. 6,
- anteilige Höhe der Instandhaltungsrücklage für das Sondereigentum Nr. 6,
- geplante bzw. beschlossene Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

Mangels verwertbarer Auskunft der Verwaltung legt der Unterzeichner der Wertermittlung die Annahme zugrunde, dass keine wertrelevanten Eigentümerbeschlüsse vorliegen, keine Sonderumlagen beschlossen wurden, keine Erträge aus dem Gemeinschaftseigentum erzielt werden und derzeit keine wesentlichen Instandhaltungsmaßnahmen geplant sind.

Sollten sich nachträglich hiervon abweichende, wertrelevante Tatsachen herausstellen – insbesondere ein erheblicher Instandhaltungsstau, beschlossene Sonderumlagen oder eine von der Annahme abweichende Instandhaltungsrücklage –, behält sich der Unterzeichner eine entsprechende Anpassung des ermittelten Verkehrswertes ausdrücklich vor.

Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der nicht erlangten Verwalterangaben wird insoweit nicht übernommen.

8 Berechnung der Wohn- und Nutzfläche (gem. WOFIV)

Die Wohnflächen- und Nutzflächenberechnungen sind auf der Grundlage eines örtlichen Aufmaßes ermittelt worden, teilweise überschlägig, aber mit für den Wertermittlungszweck ausreichender Genauigkeit ermittelt. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.

Wohnung	**m**	**m**	**Faktor**	**m²**	**m²**
	ca.	ca.		ca.	ca.
Wohnzimmer	3,99	4,39	1,00	17,52	17,52
Schlafen 1	3,47	3,00	1,00	10,41	10,41
Schlafen 2	4,50	2,23	1,00	10,04	
	3,98	1,39	1,00	5,53	15,57
Badezimmer	1,42	2,17	1,00	3,08	3,08
Küche	2,09	3,79	1,00	7,92	
	1,01	0,61	-1,00	-0,62	
	0,35	0,24	-1,00	-0,08	7,22
Flur	1,98	2,79	1,00	5,52	
	0,77	0,29	-1,00	-0,22	
	0,76	0,26	-1,00	-0,20	
	1,23	0,83	1,00	1,02	6,12
Balkon	1,75	3,70	0,25	1,62	1,62
			Wohnfläche	**Summe**	**61,54**

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 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.

9.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr" das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.
Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Renditeobjekt** angesehen werden kann.
Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

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

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).
Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).
Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 9 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).
Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/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 Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 24 Abs. 1 ImmoWertV21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

9.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert beträgt in der Zone des Bewertungsobjekts

zum Stichtag 01.01.2026 = 220 €/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	=	Wohnbaufläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	1-3
Grundstückstiefe	=	40 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):		6.154 m^2
davon:		
Bauland bis 40 m Grundstückstiefe		6.154 m^2
Gartenland ab 40 m Grundstückstiefe		- m^2
Bodenrichtwert, beitragsfrei:		220 €/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:		220 €/m²
Wert des Baulandes, gerundet:		220 €/m²

Als Bodenwert des gesamten Grundstücks ergibt sich folglich:

Grundstück:	m²	Bodenwert je m²	Bodenwert
Bauland:	6154	220,00 €	1.353.880,00 €
beitragsfreier Bodenwert		Summe	1.353.880,00 €

Bodenanteil des Sondereigentums: Nr. 6

31/1000	x	1.353.880,00 €	=	**41.970 €**
			rd.	**42.000,00 €**

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 €/m² geschätzt.

Lage und Wert	
Gemeinde	Bergkamen
Postleitzahl	59192
Gemarkungsname	Oberaden
Gemarkungsnummer	1405
Ortsteil	Oberaden
Bodenrichtwertnummer	7128
Bodenrichtwert	**220 €/m²**
Stichtag des Bodenrichtwertes	2026-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-III
Tiefe	40 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	180 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Zahl der oberirdischen Geschosse	1-3
Lagebeurteilung	0

Auszug: Bodenrichtwertkarte

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 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.

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 Wertermittlungsstichtag, 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 (Modelkonformität) 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 Instandhaltungsstau 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	Anzahl	**marktüblich erzielbare Nettokaltmiete**		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stck.)	(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum Nr. 6	2	Stellplatz Nr. 50		1,00	20,00	20,00	240,00
	1	Wohnung 2.OG Nr. 6	61,54		6,50	400,01	4.800,12
Summe			61,54	1,00		420,01	5.040,12

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**5.040,12 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)		
(**vgl. Einzelaufstellung**)	–	**1.438,36 €**
jährlicher Reinertrag	**=**	**3.601,76 €**
Reinertragsanteil des Bodens		
2,80 % von **42.000,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	–	**1.176,00 €**
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	**=**	**2.425,76 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21)		
bei p = **2,80 %** Liegenschaftszinssatz		
und n = **30** Jahren Restnutzungsdauer	×	**20,117**
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	**=**	**48.799,01 €**
Bodenwertanteil des Wohnungseigentums (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**42.000,00 €**
vorläufiger Ertragswert	**=**	**90.799,01 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**2.000,00 €**
Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 6	**=**	**88.799,01 €**
	rd.	**89.000,00 €**

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.

Die ortsübliche Vergleichsmiete wurde anhand des aktuellen Mietspiegels der Stadt Bergkamen ermittelt. Zugrunde gelegt wurden die folgenden, das Sondereigentum kennzeichnenden Merkmale:
Das Gebäude wurde in der Baujahresklasse 1950 bis 1977 errichtet. Die Wohnung ist der Größenklasse von 45 m² bis unter 65 m² zuzuordnen, woraus sich ein Zuschlag von 0,30 €/m² ergibt. Hinsichtlich der Modernisierungsmaßnahmen wurde ein mittlerer Modernisierungsgrad angesetzt, der einen weiteren Zuschlag von 0,30 €/m² begründet. Für die Ausstattung bzw. den Energieträger (standard), die Wohnlage, weitere Ausstattungsmerkmale sowie sonstige Zu- und Abschläge ergaben sich keine wertbeeinflussenden Korrekturen (jeweils 0,00 €/m²).
In der Summe resultiert hieraus ein Zuschlag von insgesamt 0,60 €/m². Unter Berücksichtigung der vorgenannten Merkmale ermittelt sich aus dem Mietspiegel der Stadt Bergkamen folgende Mietpreisspanne:
– Untergrenze: 5,49 €/m²
– Mittelwert: 6,49 €/m²
– Obergrenze: 7,81 €/m²
Der Unterzeichner legt der weiteren Wertermittlung den mietspiegelbasierten Mittelwert von 6,50 €/m² als marktgerechte ortsübliche Vergleichsmiete zugrunde.

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 Stellplatz Nr. 50:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	47,00
Instandhaltungskosten	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	4,80
Summe			51,80 (ca. 22 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Wohnung 2.OG-Nr. 6:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	429,00
Instandhaltungskosten	----	14,00	861,56
Mietausfallwagnis	2,00	----	96,00
Summe			1.386,56 (ca. 29 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses bestimmt.

Der objektspezifische Liegenschaftszinssatz wurde anhand der maßgeblichen Objekteingaben abgeleitet: unvermietete Situation, Restnutzungsdauer 30 Jahre, Gebäudestandard 2,4, Wohnfläche 62 m², Miete 6,50 €/m², Gemeinde Bergkamen. Ausgehend vom Basiszinssatz von 1,00 % ergaben sich folgende Korrekturen: Vermietungssituation ±0,00 %, Restnutzungsdauer +0,35 %, Gebäudestandard ±0,00 %, Wohnfläche −0,25 %, Miete +0,69 % sowie Gemeinde ±0,00 %. Zusätzlich wurde ein sachverständiger Zuschlag von +1,00 % für Lage und Größe der Eigentümergemeinschaft angesetzt. Hieraus errechnet sich ein Liegenschaftszinssatz von gerundet **2,8 %**, der der weiteren Ertragswertermittlung zugrunde gelegt wird.

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. 6

Das ca. 1957 errichtete Gebäude wurde modernisiert.
Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet.
Hieraus ergeben sich 7 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Punkte
durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen	
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	2,0
Wärmedämmung der Außenwände	3,0
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	1,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	1,0

Summe	7,0

Ausgehend von den 7 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „teilweise modernisiert“ zuzuordnen.
In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1957 = 69 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 69 Jahre =) 11 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „teilweise modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 30 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (30 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 30 Jahre =) 50 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2026 – 50 Jahren =) 1976.
Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Wohnungseigentum Nr. 6“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 30 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1976

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		-2.000,00 €
• Bauschäden und Baumängel, Wohnungseigentum Nr. 6	-2.000,00 €	
Summe		-2.000,00 €

9.5 Vergleichswertermittlung

9.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

9.5.2 Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

Richtwert (Immobilienrichtwert)

Richtwerte (Vergleichsfaktoren) 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 berücksichtig, 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

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Anpassung
Stichtag	01.01.2026		
Immobilienrichtwert	1630 €/m²		
Gemeinde	Bergkamen		
Immobilienrichtwertnummer	70814		
Baujahr	1975	1957	-6.9 %
Wohnfläche	85 m²	62 m²	-5.0 %
Ausstattungsklasse	mittel	einfach - mittel	-5.5 %
Modernisierungstyp	baujahrtypisch (nicht modernisiert)	teilmodernisiert	8.2 %
Geschosslage	Erdgeschoss	2	-7.7 %
Balkon/Terrasse	vorhanden	vorhanden	0.0 %
Anzahl der Einheiten im Gebäude	2	6	-4.0 %
Mietsituation	vermietet	unvermietet	11.2 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/ Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		**1.450 €/m²**	

9.5.5 Ermittlung des Vergleichswertes

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

1.450 €/m²	x	61,54 m²	=	89.233 €
vorläufiger Vergleichswert			rd.	89.000 €
Marktanpassungsfaktor				1,00
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert				89.000 €

Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes:

Baumängel und Bauschäden	-	2.000 €
Sondernutzungsrecht an Stellplatz Nr. 50		4.000 €
Der Vergleichswert ergibt somit		91.000 €

9.6 Verkehrswert (unbelastet)

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

Der Ertragswert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit **rd. 89.000,- €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte Vergleichswert auf Grundlage eines Immobilienrichtwertes beträgt rd. **91.000,- €.**

Unter Abwägung aller Fakten und unter Berücksichtigung der derzeitigen Lage auf dem Grundstücksmarkt sowie insbesondere der grundstücksspezifischen Merkmale wird der Verkehrswert für den 31/1.000 Miteigentumsanteil zu gleichen Bruchteilen an dem Grundstück
Nachtigallenstr. 2, 4, 6, 8, Preinstr. 21, 23,
verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung Nr. 6** nebst Balkon Nr. 6,
belegen im 2. Obergeschoss rechts des Gebäudes Nachtigallenstr. 2
nebst Abstellraum Nr. 6, belegen im Kellergeschoss
Es besteht Sondernutzungsrecht an dem **PKW-Stellplatz Nr. ST 50.**

Wohnungsgrundbuch von:	Bergkamen	
Blatt:	16845	
lfd. Nr. 1:	Gemarkung:	Oberaden
	Flur:	9
	Flurstück:	51
	Gemarkung:	Oberaden
	Flur:	9
	Flurstück:	205

zum Wertermittlungsstichtag 08.06.2026 **in <u>unbelastetem</u> Zustand** geschätzt mit rd.

89.000,- €

in Worten: neunundachtzigtausend Euro

relativer Verkehrswert: 1.446,21 €/m² WF/NF

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.

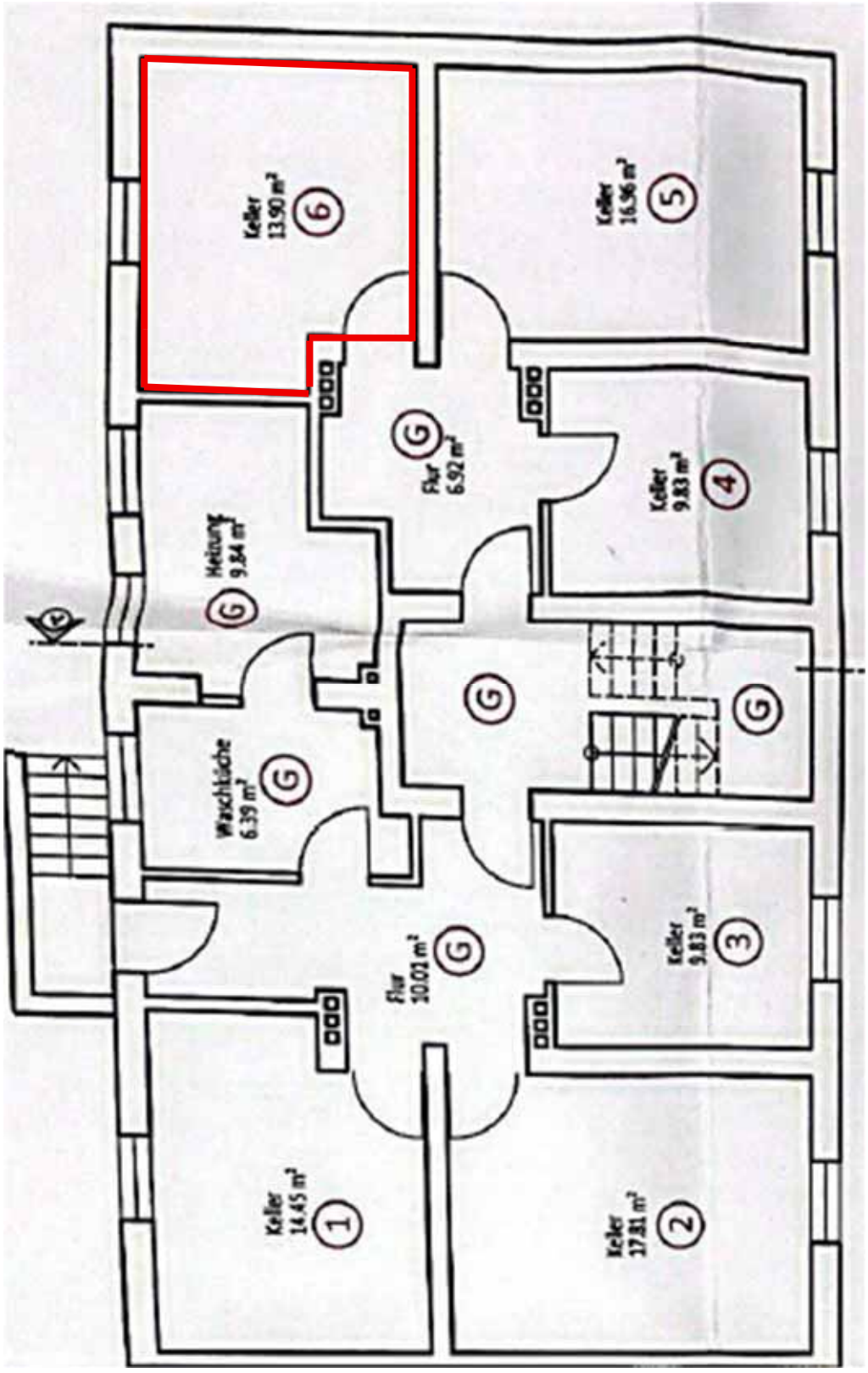
Lünen, den 08.06.2026

Dipl.-Ing. F. Afsin

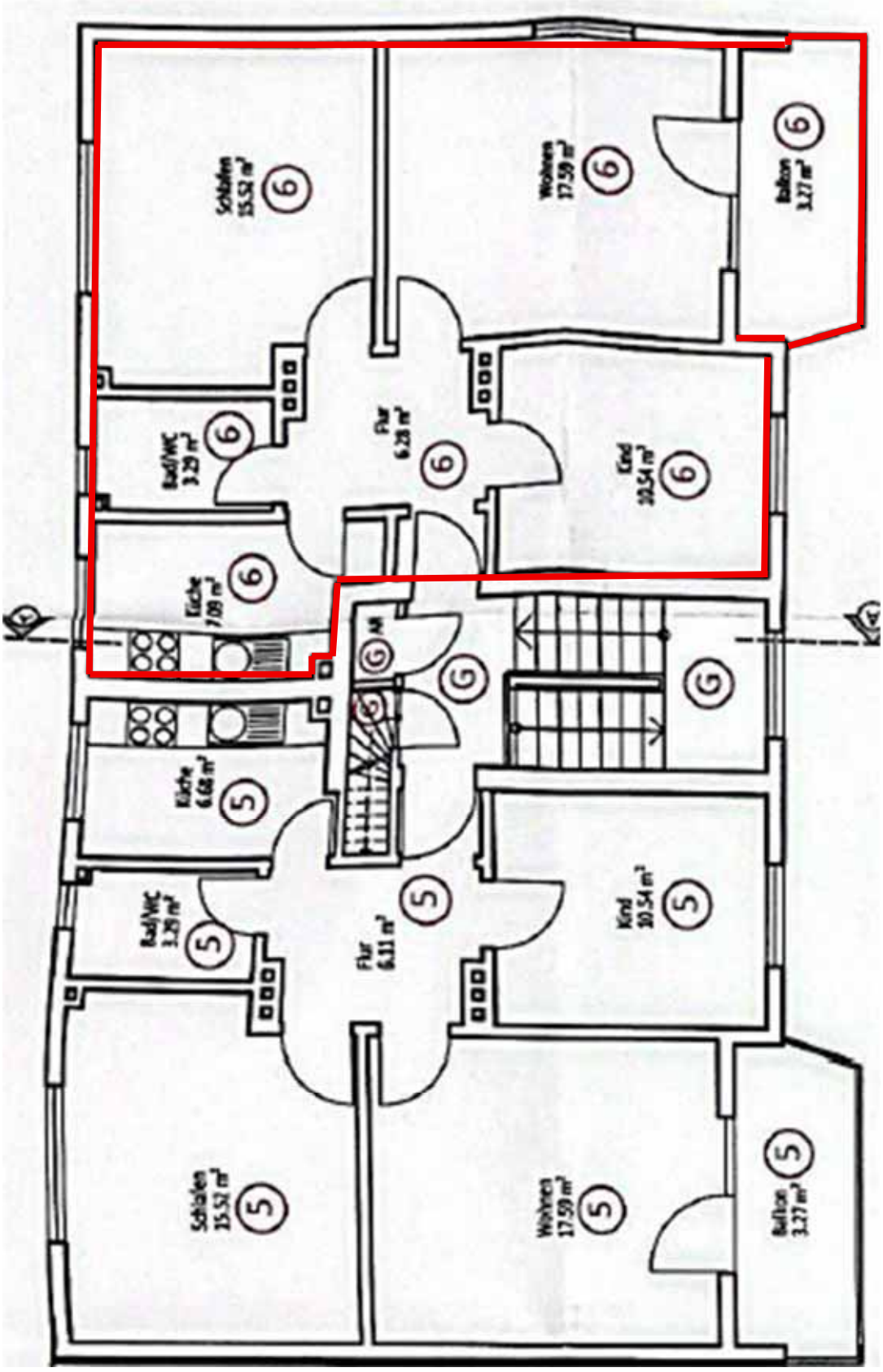
Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

11.4 Grundrisse /Schnitt

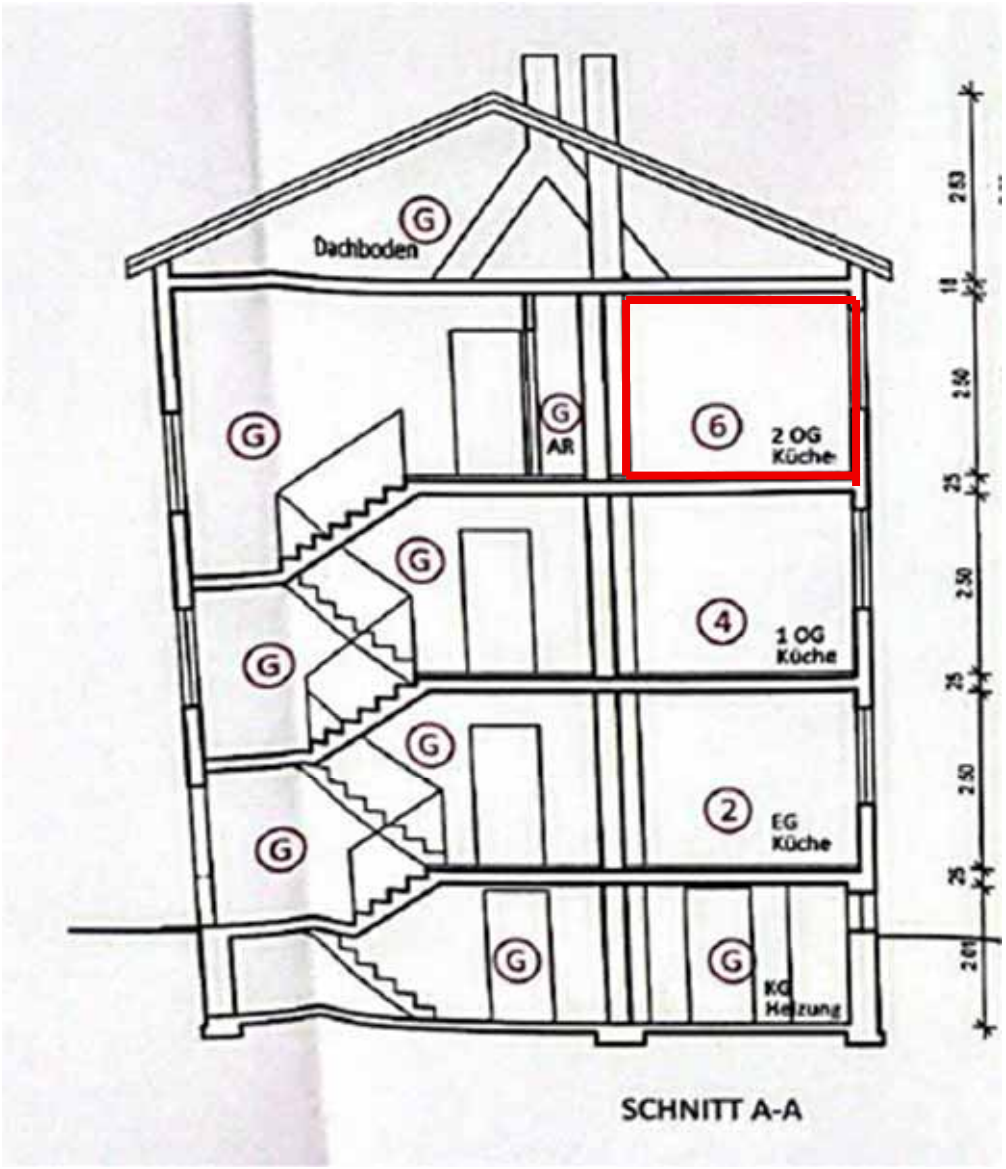
Die Pläne erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und uneingeschränkte Aktualität.



Kellergeschoss Nr. 6 zu Wohnungseigentum Nr. 6



Wohnungseigentum Nr. 6
2. Obergeschoss rechts


Dachboden
G
AR
6
2 OG
Küche
4
1 OG
Küche
2
EG
Küche
KG
Heizung
SCHNITT A-A

Schnitt

11.5.5 Sondereigentum Nr. 6




Flur


Küche


Bad



Eltern



Kind



Wohnzimmer



Balkon



Badezimmer mit Schimmel



Badezimmertür mit Schimmelbefall