

**Dipl.-Ing. Gabriele Leps**

- Architektin AKNW -

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige der IHK Nord Westfalen  
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

## GUTACHTEN

Nr.: W 3802-08-2023

### VERKEHRSWERTGUTACHTEN

#### - INTERNETVERSION -

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Diese unterscheidet sich von dem Originalgutachten nur dadurch, dass es keine Anlagen (Katasterplan, Grundbuchauszug, etc.) enthält.

Das Gutachten kann während der Geschäftszeichen auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Recklinghausen eingesehen werden.

Auftraggeber:

Amtsgericht Recklinghausen  
Reitzensteinstraße 17 - 21  
45657 Recklinghausen

Geschäftszeichen:

022 K 021 / 23

Objekt:

Grundstück bebaut mit einem freistehenden Zweifamilienwohnhaus und einer Garage  
Steinstraße 31  
45731 Waltrop

hier:

1. Eigentumswohnung Nr. 1 des Aufteilungsplans im Erdgeschoss (ETW Nr. 1) nebst Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche und der Garage nebst Zufahrt
2. Eigentumswohnung Nr. 2 des Aufteilungsplans im Dachgeschoss (ETW Nr. 2)

Grundbuch:

**1. Amtsgericht Recklinghausen  
Wohnungsgrundbuch von Waltrop,  
Blatt 10770 – ETW Nr. 1:**

600 / 1.000 (sechshunderteintausendstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück

|                         |                    |
|-------------------------|--------------------|
| Gemarkung               | Waltrop            |
| Flur 44                 | Flurstück 1247     |
| Gebäude- und Freifläche | Steinstraße 31     |
| Grundstücksgröße        | 713 m <sup>2</sup> |

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1 des Aufteilungsplans. ...

**2. Amtsgericht Recklinghausen  
Wohnungsgrundbuch von Waltrop,  
Blatt 10771 – ETW Nr. 2:**

400 / 1.000 (vierhunderteintausendstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück

|                         |                    |
|-------------------------|--------------------|
| Gemarkung               | Waltrop            |
| Flur 44                 | Flurstück 1247     |
| Gebäude- und Freifläche | Steinstraße 31     |
| Grundstücksgröße        | 713 m <sup>2</sup> |

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 des Aufteilungsplans. ...

Ermittelter Verkehrswert  
des unbelasteten Wohnungs-  
eigentums:

in Worten:

**205.000,-- EUR**

**ETW Nr. 1**  
Zweihundertfünftausend Euro

Ermittelter Verkehrswert  
des unbelasteten Wohnungs-  
eigentums:

in Worten:

**145.000,-- EUR**

**ETW Nr. 2**  
Einhundertfünfundvierzigtausend Euro

Hinweis:

Eine Nutzung der ETW Nr. 1 und der ETW Nr. 2 in dem zum Wertermittlungsstichtag vorgefundenen Zustand ist nicht möglich.

Zur Sicherstellung der Nutzungsmöglichkeit sowie zur Erzielung eines marktüblichen Ertrages sind die unter Punkt 4.4 des Gutachtens genannten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich. Die damit verbundene Wertminderung wird bei der weiteren Wertermittlung unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Es sei weiter darauf hingewiesen, dass die Kosten zur Entrümpelung und Räumung des Objektes bei der weiteren Wertermittlung insgesamt unberücksichtigt bleiben.

Angaben zu einer WEG-Verwaltung wurden nicht gemacht.

Siehe auch folgende Hinweise im Gutachten:

- Punkt 4.4 zu Bauschäden / Baumängeln
- Punkt 7.2 zum Bewertungsansatz
- Punkt 8.2 zum Bewertungsansatz

Wertermittlungsstichtag: 31.08.2023

Waltrop, den 02.02.2024

## INHALTSVERZEICHNIS

|   |                         |
|---|-------------------------|
| 1. ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE                 | 5                       |
| 2. ALLGEMEINE ANGABEN                             | 8                       |
| 3. GRUNDSTÜCK                                     | 10                      |
| 3.1 Grundstücksdaten                              | 10                      |
| 3.2 Lasten und Beschränkungen                     | 12                      |
| 3.3 Grundstücksbeschreibung                       | 12                      |
| 3.4 Beurteilung                                   | 18                      |
| 4. BEBAUUNG                                       | 20                      |
| 4.1 Allgemeines                                   | 20                      |
| 4.2 Gebäudedaten / Flächen / Massen               | 23                      |
| 4.3 Baubeschreibung                               | 24                      |
| 4.4 Zustand                                       | 30                      |
| 4.5 Beurteilung                                   | 32                      |
| 5. AUSSENANLAGEN                                  | 33                      |
| 6. GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN<br>DER WERTERMITTlung | 35                      |
| 7. ERTRAGSWERT                                    | §§ 27 – 34 ImmoWertV 36 |
| 7.1 Bodenwert                                     | §§ 40 - 45 ImmoWertV 36 |
| 7.2 Ertragswert der baulichen Anlagen             | § 31 ImmoWertV 39       |
| 7.2.1 marktübliche<br>Bewirtschaftungskosten      | § 32 ImmoWertV 41       |
| 7.2.2 Liegenschaftszinssatz                       | § 21 (2) ImmoWertV 44   |
| 7.3 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer             | § 4 (3) ImmoWertV 50    |
| 8. SACHWERT                                       | §§ 35 – 39 ImmoWertV 52 |
| 8.1 Bodenwert                                     | §§ 40 - 45 ImmoWertV 52 |
| 8.2 Wert der baulichen Anlagen                    | 52                      |
| 8.2.1 Herstellungskosten                          | § 36 ImmoWertV 52       |
| 8.2.2 Alterswertminderung                         | § 38 ImmoWertV 55       |
| 9. VERGLEICHSWERT                                 | § 25 ImmoWertV 59       |
| 9.1 Vergleichsverkaufspreise                      | 59                      |
| 9.2 Vergleichsdaten                               | 59                      |
| 10. VERKEHRSWERT                                  | § 194 BauGB 62          |
| 11. ANLAGEN                                       |                         |

## 1. Z U S A M M E N F A S S U N G D E R E R G E B N I S S E

**Wertermittlungsstichtag:** **31.08.2023**

Ortsbesichtigung 31.08.2023

Bewertungsobjekt Freistehendes Zweifamilienwohnhaus mit Garage  
Steinstraße 31  
45731 Waltrop

Hier: 1. ETW Nr. 1 im EG  
2. ETW Nr. 2 im DG

Grundbuch

**1. Amtsgericht Recklinghausen,  
Grundbuch von Waltrop, Blatt 10770**

Bestandsverzeichnis

600 /1.000 (sechshunderteintausendstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
Gemarkung Waltrop, Flur 44, Flurstück 1247  
Grundstücksgröße 713 qm  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1 des Aufteilungsplans. ...

Abt. II / Belastungen

Nr. 3 Zwangsversteigerungsvermerk

**Laut Teilungserklärung:**

Sondernutzungsrecht für die ETW Nr. 1 an der Garage, Zufahrt und Gartenfläche mit Ausnahme der Zuwegung zum Hauseingang.

**2. Amtsgericht Recklinghausen,  
Grundbuch von Waltrop, Blatt 10771**

Bestandsverzeichnis

400 /1.000 (vierhunderteintausendstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
Gemarkung Waltrop, Flur 44, Flurstück 1247  
Grundstücksgröße 713 qm  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 des Aufteilungsplans. ...

Abt. II / Belastungen

Nr. 3 Zwangsversteigerungsvermerk

bergbauliche Einwirkungen

Das Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „An der Haard“. Es wird mitgeteilt, dass nach den vorliegenden Unterlagen im Bereich des zu bewertenden Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1960-er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus seien abgeklungen.

- siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens

Baulasten

Keine Eintragung im Baulistenverzeichnis  
- siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens

Denkmalschutz

nicht betroffen  
- siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens

Baurecht

Darstellung im FNP als Wohnbaufläche

Die planungsrechtliche Beurteilung des Grundstücks erfolgt unter Berücksichtigung des § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“. Für den hier maßgeblichen Bereich sind weder vorbereitende Untersuchungen für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

|                                    |  |  |
|------------------------------------|--|--|
|                                    |  | noch für die Durchführung von Entwicklungsmaßnahmen geschlossen worden.<br>- siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens   |
| Altlasten                          |  | Das Grundstück ist im derzeitigen Altlast-Verdachtsflächenkataster des Kreises Recklinghausen nicht als Verdachtsfläche gekennzeichnet.<br>- siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens   |
| Wohnungsbinding                    |  | Das Objekt unterliegt nicht der Wohnungsbinding.<br>- siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens  |
| baubehördliche Beschränkungen      |  | Zurzeit bestehen für das zu bewertende Grundstück keine bauordnungsbehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen in Form von ordnungsbehördlichen Verfahren.<br>- siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens  |
| Erschließungskosten                |  | Es wird bescheinigt, dass die Erschließungsbeiträge für das zu bewertende Grundstück als abgegolten gelten.<br>Das Grundstück wird von der Erschließungsanlage „Steinstraße“ erschlossen. Mit einer Heranziehung zu Ausbaubeiträgen gemäß § 8 KAG NRW ist zurzeit nicht zu rechnen.<br>- siehe dazu Punkt 3.3 des Gutachtens   |
| Informationen zur Genehmigungslage |  | Wohnhaus mit Einliegerwohnung und Garage<br>Baugenehmigung: 1963 / Nachtragsgenehmigung 1963 /<br>Schlussabnahme: 1965<br>Einbau einer Ölfeuerungsanlage<br>Baugenehmigung: 1970 / Schlussabnahme: 1972<br>Anbau eines Wohnraumes an das vorhandene Wohnhaus<br>Baugenehmigung: 1980 / Schlussabnahme: 1982<br>Erweiterung eines Wohnhauses durch Anbau<br>Baugenehmigung: 1998 / Schlussabnahme: 1999<br>Abgeschlossenheitsbescheinigung 2000 |
| Flächenzusammenstellung            | bebaute Fläche   | ca. 162 m <sup>2</sup>   |
|                                    | Bruttogrundfläche  | 388 m <sup>2</sup> Wohnhaus mit Anbau<br>33 m <sup>2</sup> Garage  |
|                                    | Wohnfläche   | 97 m <sup>2</sup> ETW Nr. 1<br>94 m <sup>2</sup> ETW Nr. 2   |
| Aufteilung                         | ETW Nr. 1 im EG:<br><br>Diele, Bad, Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Esszimmer, Arbeitszimmer, Wohnzimmer [Anbau], (Arbeitszimmer und Wohnzimmer sind durch das Esszimmer zugänglich), überdachter Terrassenbereich  |  |
|                                    | ETW Nr. 2 im DG:<br><br>Diele, Bad ;Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Esszimmer, Balkon, Arbeitszimmer, Wohnzimmer [Anbau], (Arbeitszimmer und Wohnzimmer sind durch das Esszimmer zugänglich)  |  |
| Wohnlage                           | mittlere Wohnlage  |  |
| Nutzer                             | Das zu bewertende Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag ungenutzt und befindet sich im Umbau – auf die Fotodokumentation wird verwiesen.  |  |
| Nutzung                            | Wohnnutzung, in dem Objekt wird kein Gewerbe betrieben   |  |
| Grundstückslage                    | Das Objekt ist an einer öffentlichen Wegefläche gelegen.   |  |
| Besonderheiten                     | Eine Nutzung der zu bewertenden Wohneinheiten ist in dem zum Wertermittlungsstichtag vorgefundenen Zustand nicht möglich. Zur Sicherstellung der Nutzungsmöglichkeit sowie zur Erzielung eines marktüblichen Ertrages sind die unter Punkt 4.4 des Gutachtens genannten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich. |  |

Die damit verbundene Wertminderung wird bei der weiteren Wertermittlung unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Angaben zu einer WEG-Verwaltung wurden nicht gemacht.

#### Bewertungsverfahren

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Ertragswertverfahren herangezogen, da es sich bei den Bewertungsobjekten um leerstehende Eigentumswohnungen handelt, bei denen eine ertragsorientierte Nutzung im Vordergrund steht. Der Sachwert wurde nur hilfsweise betrachtet.

#### **Wertzusammenstellung**

##### **ETW Nr. 1:**

|  |                           |                            |
|--|---------------------------|----------------------------|
| Bodenwertanteil  | 115.506,--                | EUR                        |
| Ertragswert der baulichen Anlagen                                | <u>142.568,--</u>         | EUR                        |
| vorläufiger Ertragswert  | 258.074,--                | EUR                        |
| Marktanpassung   | <u>0,--</u>               | EUR                        |
| Vorläufiger marktangepasster Ertragswert                         | 258.074,--                | EUR                        |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale                  | <u>- 58.000,--</u>        | EUR Bauschäden / Baumängel |
| Ertragswert  | 200.074,--                | EUR                        |
| rd.  | 200.000,--                | EUR                        |
| Zuschlag infolge der Höhe des Sachwertes (mögliche Eigennutzung) | <u>5.000,--</u>           | EUR                        |
|  | 205.000,--                | EUR                        |
| <b>Verkehrswert</b>  | <b>rd. 205.000,-- EUR</b> |                            |

##### **ETW Nr. 2:**

|  |                           |                            |
|--|---------------------------|----------------------------|
| Bodenwertanteil  | 77.044,--                 | EUR                        |
| Ertragswert der baulichen Anlagen                                | <u>121.725,--</u>         | EUR                        |
| vorläufiger Ertragswert  | 198.729,--                | EUR                        |
| Marktanpassung   | <u>0,--</u>               | EUR                        |
| Vorläufiger marktangepasster Ertragswert                         | 198.729,--                | EUR                        |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale                  | <u>- 57.000,--</u>        | EUR Bauschäden / Baumängel |
| Ertragswert  | 141.729,--                | EUR                        |
| rd.  | 142.000,--                | EUR                        |
| Zuschlag infolge der Höhe des Sachwertes (mögliche Eigennutzung) | <u>3.550,--</u>           | EUR                        |
|  | 145.550,--                | EUR                        |
| <b>Verkehrswert</b>  | <b>rd. 145.000,-- EUR</b> |                            |

## 2. ALLGEMEINE ANGABEN

A u f t r a g g e b e r  
des Gutachtens

Amtsgericht Recklinghausen  
Reitzensteinstraße 17 - 21  
45657 Recklinghausen

Z w e c k  
des Gutachtens

Vorbereitung der Zwangsversteigerung der  
Wohnungseigentüme

*Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und nur für den Auftraggeber bestimmt. Es darf nur für den oben angegebenen Zweck verwendet werden. Jede anderweitige Verwendung des Gutachtens und seiner Anlagen sowie die Vervielfältigungen durch Dritte sind nur vollständig und mit schriftlicher Einwilligung der unterzeichnenden Sachverständigen zulässig.*

G r u n d l a g e n  
der Wertermittlung

### Baugesetzbuch

BauGB vom 23.09.2004  
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

### Immobilienwertermittlungsverordnung

ImmowertV vom 14.07.2021  
in Kraft ab: 01.01.2022

### Wertermittlungsrichtlinien

WertR 06 vom 01.03.2006  
Neufassung der Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 01.03.2006

### Baunutzungsverordnung

BauNVO vom 23.01.1990  
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

### Statistisches Bundesamt, Baupreisindex

aktuelle Ausgabe

U n t e r l a g e n  
zum Gutachten

Grundbuchkopie /  
Grundbuchauszug vom 11.08.2023  
Liegenschaftskatasterplan  
M.: 1 / 500 vom 10.08.2023  
Baupläne laut Anlage  
Berechnungen laut Anlage

B e s i c h t i g u n g  
Beteiligte

31.08.2023  
- die Eigentümerin  
- Frau Rita Poppensieker, Mitarbeiterin der Sachverständigen Dipl.-Ing. Gabriele Leps  
- Frau Dipl.-Ing. Gabriele Leps, Architektin AKNW

S t i c h t a g  
der Bewertung

31.08.2023

**U m f a n g  
des Gutachtens**

- 63 Seiten
- Katasterauszug
- Stadtplanausschnitt
- Grundrisse, Schnitt und Ansichten
- Fotos
- Grundbuchauszug
- Stellungnahmen zum Planungsrecht, zu Baulisten und Altlasten

**B e w e r t u n g s u m f a n g**

bei der Wertermittlung  
wurden berücksichtigt:

- Beschaffenheit und Eigenschaften des Grundstücks
- Lage- und Grundstücksmerkmale sowie Entwicklungszustand
- beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand
- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Nutzung und Erträge
- wertbeeinflussende Rechte und Belastungen
- die allgemeine Immobilienmarktlage
- künftige Entwicklungen, die aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind

insbesondere nicht  
berücksichtigt:

- in Abt. III des Grundbuchs eingetragene Grundschatzungen, Hypotheken, etc.; sie haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert
- eventuell vorhandene Bodenverunreinigungen und Altlasten
- Holzkonstruktionen wurden nicht auf Schädlingsbefall und Dächer nicht auf Dichtigkeit überprüft
- mögliche Belastung mit Kampfmitteln
- steuerliche Einflüsse
- mögliche Schadstoffbelastungen einzelner Bauteile
- besondere Bodenverhältnisse
- mögliche Abweichungen oder Mängel in Hinblick auf die Anforderungen an den Brand-, Schall- und Wärmeschutz, Anforderungen infolge geänderter energetischer Vorgaben und in Bezug auf Rauchwarnmeldesysteme
- mögliche Auswirkungen etwaiger bergbaulicher Aktivitäten auf das Grundstück
- die Funktionstüchtigkeit der haustechnischen Anlagen wurde nicht überprüft
- sämtliche Werteinflüsse aus gesetzlichen Energieabgaben und Umlageregelungen, insbesondere von Energiekosten und CO<sub>2</sub>-Abgaben
- wertbeeinflussende Eigenschaften, die sich aus nicht vorgelegten und im Grundlagenverzeichnis nicht aufgeführten Dokumenten ergeben.

Energieausweis:

Nach den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes vom 08.08.2020 (GEG), in der derzeit geltenden Fassung, hat der Verkäufer des Grundstücks dem potentiellen Käufer einen Energieausweis vorzulegen. Dies gilt auch für den Eigentümer bei der Vermietung von Wohnungen.

Diesseits ist nicht bekannt, ob für das in Rede stehende Objekt ein Energieausweis vorliegt.

## BESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG

### 3. GRUNDSTÜCK

#### 3.1 Grundstücksdaten

- **Grundstück** Lage des Grundstücks im Wohngebiet
- **Anschrift** Steinstraße 31  
45731 Waltrop
- **Aktenzeichen** 022 K 021 / 23
- **Objekttyp** Freistehendes Zweifamilienwohnhaus mit einer Garage als Eigentumswohnanlage
  - hier:
    1. ETW Nr. 1 im EG
    2. ETW Nr. 2 im DG
- **Nutzer** Die zu bewertenden Wohneinheiten stehen zum Wertermittlungsstichtag leer und befinden sich im Umbau.
- **Grundbuch**
  - 1. Amtsgericht Recklinghausen  
Wohnungsgrundbuch von Waltrop  
Blatt 10770 – ETW Nr. 1**

Bestandsverzeichnis  
600 / 1.000 (sechshunderteintausendstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück

|                         |                    |
|-------------------------|--------------------|
| Gemarkung               | Waltrop            |
| Flur 44                 | Flurstück 1247     |
| Gebäude- und Freifläche | Steinstraße 31     |
| Grundstücksgröße        | 713 m <sup>2</sup> |

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1 des Aufteilungsplans.

Sondernutzungsregelungen sind getroffen.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung des zu dem anderen Miteigentumsanteil (eingetragen im Grundbuch von Waltrop, Blatt 10771) gehörenden Sondereigentumsrechts beschränkt.

Der Eigentümer bedarf zur Veräußerung der Zustimmung des anderen Miteigentümers.

Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und Inhalts des Rechts auf die Bewilligung vom 29. März 2000 – UR-Nr.: 143 / 00 und vom 19. Oktober 2000 – UR-Nr.: 359 / 00 Notar Bockelbrink in Waltrop – Bezug genommen.

Der Miteigentumsanteil ist bei Anlegung des Blattes von Waltrop, Blatt 0449 hierher übertragen am 03. November 2000.

Sondernutzungsregelung laut Änderungserklärung zur Teilungserklärung vom 29.03.2000:

...

Ferner ergänze ich § 5 dieser vorstehend schon näher bezeichneten Teilungserklärung vom 29. März 2000 um folgende Absätze:

*Dem jeweiligen Eigentümer des Wohnungseigentums im Erdgeschoss (**Aufteilungsplan Nr. 1**) wird ein **Sondernutzungsrecht** an der auf dem Grundstück aufstehenden **Garage sowie der zu der Garage führenden Auffahrt** eingeräumt.*

*Im dem dieser Urkunde beigefügten Lageplan sind die Garage und die Auffahrt, an der das Sondernutzungsrecht bestellt ist, blau umrandet dargestellt.*

*Die dem **Sondernutzungsrecht** des jeweiligen Eigentümers der Erdgeschosswohnung (**Aufteilungsplan Nr. 1**) unterliegende Grundstücksfläche (**gesamte Gartenfläche mit Ausnahme des Zugangs zur Haustür**) ist in dem beigefügten Lageplan rot umrandet dargestellt und rot schraffiert. ...“*

**2. Amtsgericht Recklinghausen  
Wohnungsgrundbuch von Waltrop  
Blatt 10771 – ETW Nr. 2**

Bestandsverzeichnis

400 / 1.000 (vierhunderteintausendstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück

|                         |                    |
|-------------------------|--------------------|
| Gemarkung               | Waltrop            |
| Flur 44                 | Flurstück 1247     |
| Gebäude- und Freifläche | Steinstraße 31     |
| Grundstücksgröße        | 713 m <sup>2</sup> |

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 des Aufteilungsplans.

Sondernutzungsregelungen sind getroffen.

...

### 3.2 Lasten und Beschränkungen

- Grundbuch Abteilung II

Lasten:

**Amtsgericht Recklinghausen  
Wohnungsgrundbuch von Waltrop,  
Blatt 10770 – ETW Nr. 1:**

3. Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Recklinghausen, 22 K 21 / 23). Eingetragen am 16.05.2023
2. **Wohnungsgrundbuch von Waltrop,  
Blatt 10771 – ETW Nr. 2:**
3. Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Recklinghausen, 22 K 21 / 23). Eingetragen am 16.05.2023

### 3.3 Grundstücksbeschreibung

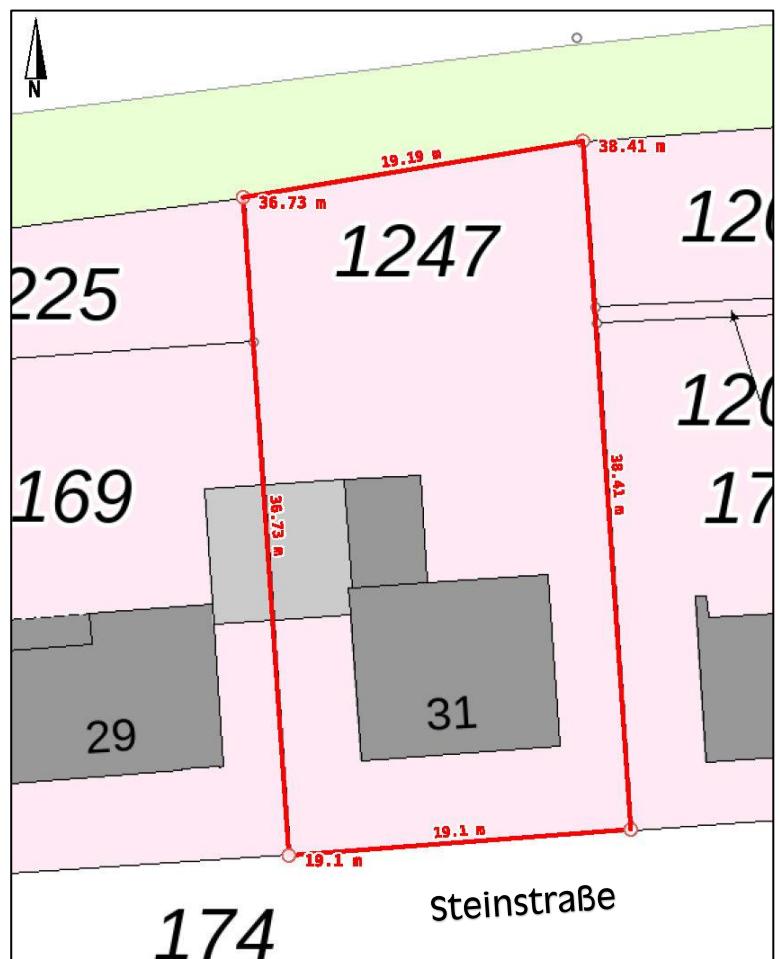
#### Lage

- Makrolage: im Ruhrgebiet
  - Ort: Waltrop
  - Einwohnerzahl: ca. 30.000 Einwohner
  - Lage im Ort: Nahe der Innenstadt
  - zur Stadt: Die Stadt Waltrop liegt im nördlichen Ruhrgebiet im Nordwesten des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen und ist eine mittlere kreisangehörige Stadt des Kreises Recklinghausen im Regierungsbezirk Münster.
  - Straße: zweispurige, asphaltierte innerstädtische Straße
  - Grundstückslage: an der Straße gelegen
  - Verkehrslage: gut
- Waltrop ist im Personenverkehr nur auf der Straße erreichbar, nachdem die Hamm-Osterfelder Bahn auf ihrem durch Waltrop führenden Abschnitt seit 1983 ausschließlich dem Güterverkehr dient. Der örtliche Bahnhof ist vollständig stillgelegt. Insgesamt fahren in Waltrop sechs Buslinien der Vestschen Straßenbahnen: Die Linie 231 verbindet Waltrop mit Recklinghausen, die Linien 283 und 285 fahren innerhalb der Stadt, die Linie 284 verbindet Waltrop mit dem Lüner Stadtteil Brambauer. Die Schnellbuslinie SB24 verkehrt zwischen Recklinghausen und dem Dortmunder Stadtteil Mengede. Die Nacht-Express-Linie NE14 (nur am Wochenende) führt nach Datteln und Mengede. Außerdem gibt es noch die Linie 289, die nur wochentags zwischen Dortmund-Mengede Bahnhof und Waltrop Schülerinnen und Schüler befördert.
- Waltrop ist direkt über die Autobahnen A 2 und A 45 an das deutsche Autobahnnetz angeschlossen (Anschlussstelle Dortmund-Mengede).
- Waltrop liegt an den beiden Radfernwegen Dortmund-Ems-Kanal-Route und Rundkurs Ruhrgebiet.

- Besonderheiten: keine
- Straßenlandabtretungen: Angaben zu vorgesehenen Straßenlandabtretungen wurden von der Stadtverwaltung Waltrop nicht gemacht.

### M e r k m a l e

- Beschaffenheit: eben - Nordausrichtung
- Abmessungen: Tiefe des Grundstücks im Mittel ca. 37,5 m, Breite des Grundstücks ca. 19 m  
Die genauen Abmessungen sind aus dem in der Anlage befindlichen Lageplan zu entnehmen.



- Störeinflüsse: Das Gebäude ist rückwärtig zur Berliner Straße ausgerichtet, Verkehrslärmbelästigung
- Umgebung: Die umliegende Bebauung stellt sich als eingeschossige Wohnbebauung dar.
- bergbauliche Einwirkungen: Laut Schreiben der "Bezirksregierung Arnsberg" – Abteilung 6 Bergbau und Energie NRW vom 11.08.2023 liegt das in Rede stehende Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „An der Haard“. Eigentümerin der Bergbauberechtigung 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 Bergwerksunternehmerin oder Bergwerkseigentümerin zu regeln sind.

Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde. Eine Anfrage in dieser Sache ist daher gegebenenfalls an die oben genannte Bergwerkseigentümerin zu richten.

Das gilt auch bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollte die Bergwerkseigentümerin befragt werden, 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 wird mitgeteilt, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des zu bewertenden Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1960-er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus seien abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche sei demnach nicht mehr zu rechnen.

Ergänzend wird mitgeteilt, dass das Grundstück über dem Bewilligungsfeld „Waltrop 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 auf Kohlenwasserstoffe ist entbehrlich, da Bergschäden infolge von Bodenbewegungen bei der beantragten Art der Gewinnung von Kohlenwasserstoffen nicht zu erwarten seien.

Folgende Hinweise zur Auskunft seien zu beachten:

- Die Bearbeitung beziehe sich auf das genannte Grundstück. Eine Übertragung der Ergebnisse der Stellungnahme auf benachbarte Grundstücke sei nicht zulässig, da sich die Untergrundsituation auf sehr kurze Entfernung ändern könne.
- Die Auskunft sei auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstandes erarbeitet worden. Die Bezirksregierung Arnsberg habe die zugrunde liegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten könne jedoch nicht übernommen werden.
- Bodenverhältnisse:  
Ein Bodengutachten liegt nicht vor. Die Bodenverhältnisse wurden im Rahmen dieser Begutachtung nicht untersucht, etwa bestehende Besonderheiten bleiben daher vollständig unberücksichtigt.

## Entfernungen

- Entfernungen:
    - Autobahn: A 2 Oberhausen / Hannover Anschlussstelle Dortmund-Mengede in ca. 5,3 km Entfernung
    - Flughäfen: Internationaler Flughafen Düsseldorf in ca. 74 km Entfernung und der Flughafen Dortmund-Wickede in ca. 27 km Entfernung
    - Bahnhof: Hauptbahnhof von Dortmund in ca. 16 km Entfernung  
S-Bahnhof Dortmund-Mengede in ca. 7,6 km Entfernung  
Hauptbahnhof von Recklinghausen in ca. 17 km Entfernung
    - Bus: die Bushaltestelle „Theodor-Heuss-Gymnasium“ mit Anschluss an die Linien 283, 283E, 289E befindet sich in ca. 450 m Entfernung z. B. Datteln in ca. 7,8 km Entfernung von Waltrop in ca. 650 m Entfernung
  - nächste Stadt:
  - Innenstadt:
  - Läden für den täglichen Bedarf:
  - Schulen:
  - Universitäten:
  - Naherholungsgebiete:
- in der Innenstadt von Waltrop in ca. 650 m Entfernung und an der Berliner Straße  
Schulen sind in angemessener Entfernung vorhanden Entfernung zur Technischen Universität Dortmund ca. 17 km, zur Ruhr-Universität Bochum ca. 32 km und zur Universität Duisburg-Essen ca. 47,5 km  
Entfernung zum Naherholungsgebiet „Haard“ ca. 12 km und zum „Moselbachpark“ in Waltrop ca. 800 m

## Erschließung

- Straße:
 

Die Steinstraße stellt sich in diesem Bereich als zweispurige, asphaltierte, innerstädtische Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen dar. Parkmöglichkeiten befinden sich am Straßenrand. Einseitig der Straße befindet sich ein Gehweg in Betonsteinplatten und Betonsteinpflasterung.
  - Versorgung:
  - Entsorgung:
- Wasser, Strom, Telefon  
Anschluss an die öffentliche Abwasserentsorgung

## Baulasten

Gemäß Schreiben der Stadtverwaltung Waltrop - Fachbereich 63 Bauaufsicht - vom 11.08.2023 wird bescheinigt, dass für das zu bewertende Grundstück derzeit **keine Baulasten** im Sinne des § 85 BauO NRW eingetragen sind.

## Denkmalschutz

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Waltrop, Fachbereich Stadtentwicklung, vom 09.08.2023 wird mitgeteilt, dass das Objekt **nicht in der Denkmalschutzliste** der Stadt Waltrop **eingetragen** ist. Des Weiteren liegt das Grundstück nicht im Bereich einer Denkmalbereichssatzung.

**Baurecht**

Gemäß Auskunft der Stadtverwaltung Waltrop, Fachbereich Stadtentwicklung, vom 10.08.2023 ist das in Rede stehende Grundstück im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Laut weiterer Angabe erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung des Grundstücks unter Berücksichtigung des **§ 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“**.

*Hiernach ist ein bauliches Vorhaben in der Regel dann 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 Parameter, nach denen ein Einfügen in die nähere Umgebungsbebauung zu prüfen ist, bestimmen sich nach § 34 Abs. I 1 BauGB. Es handelt sich um die Parameter*

- Art der baulichen Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung
- Bauweise und
- überbaubare Grundstücksfläche.

Die zulässige Nutzung wurde wie folgt angegeben:  
Wohngebiet, offene Bauweise

**Wohnungsbindung**

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Waltrop, Dezernat soziales und Senioren – vom 18.10.2023 wurde mitgeteilt, dass für das zu bewertende Objekt **keine Bindung nach dem Wohnungsbindungsgesetz** besteht.

**baubehördliche Beschränkungen / Beanstandungen**

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Waltrop, Fachgruppe Bauaufsicht, vom 11.08.2023 bestehen für das in Rede stehende Objekt zurzeit keine bauordnungsbehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen in der Form von ordnungsbehördlichen Verfahren.

Die folgenden Bauakten liegen vor:

1. AZ 691 / 1963 „Errichtung eines 1 ½-geschossigen Wohnhauses mit Einliegerwohnung und Garage“  
Baugenehmigung: 02.05.1963  
Nachtragsbescheinigung: 01.08.1963  
Schlussabnahme: 11.03.1965
2. AZ. 23 / 1970 „Einbau einer Ölfeuerungsanlage“  
Baugenehmigung: 27.02.1970  
Schlussabnahme: 18.12.1972

3. AZ 121 / 1980 „Anbau eines Wohnraumes an das vorhandene Wohnhaus“  
Baugenehmigung: 02.06.1980  
Schlussabnahme: 24.03.1982
4. AZ 161 / 1998 „Erweiterung eines Wohnhauses durch Anbau“  
Baugenehmigung: 13.11.1998  
Schlussabnahme: 23.11.1999
5. Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 10.02.2000.

### Altlasten

Laut Schreiben der Kreisverwaltung Recklinghausen - Fachdienst Umwelt - vom 11.08.2023 ist das Grundstück

*Gemarkung: Waltrop, Flur 44, Flurstück 1247  
Steinstraße 31, Waltrop*

**zurzeit nicht im Kataster über Altlasten** und altlastverdächtige Flächen des Kreises Recklinghausen **verzeichnet**.

Die Auskunft aus dem Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen spiegelt laut weiterer Angabe lediglich den derzeitigen Kenntnisstand über ein Grundstück wider und erhebe keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Diese Auskunft beinhaltet daher keine Gewähr, dass ein Grundstück frei von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten sei. Durch diese Auskunft werde eine spätere Erfassung eines Grundstücks im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen nicht ausgeschlossen.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 2 (Mitteilungspflichten) des Landesbodenschutzgesetzes der zuständigen Behörde Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich mitzuteilen sind.

**Altlasten im weitesten Sinne bleiben bei der Erstellung dieses Gutachtens unberücksichtigt.**

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Abweichungen von den im weiteren Gutachten unterstellten Gegebenheiten erhebliche Wertveränderungen zur Folge haben können, die auch zu negativen Verkehrswerten führen können. Zur Einschätzung bedarf es umfangreicher Untersuchungen, die zur Erstellung dieses Gutachtens nicht durchgeführt wurden.

## abgabenrechtlicher Zustand

Laut Schreiben der Stadtverwaltung Waltrop vom 18.10.2023 wird bescheinigt, dass die Erschließungsbeiträge für das Grundstück Gemarkung Waltrop, Flur 44, Flurstück 1247 (Steinstraße 31) abgegolten sind.

Das Grundstück wird von der Erschließungsanlage „Steinstraße“ erschlossen. Die Anlage wurde von der Stadt Waltrop kostenfrei übernommen, so dass Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch bzw. Bundesbaugesetz nicht erhoben wurden.

Mit einer Heranziehung zu Ausbaubeiträgen gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz NW (KAG) ist zurzeit nicht zu rechnen.

## 3.4 Beurteilung

- Lage mittlere Wohnlage  
Bodenrichtwert zum 01.01.2023: 290,- EUR / m<sup>2</sup>  
Wohnbaufläche, II geschossig, 35 m Grundstückstiefe

### Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2023-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Waltrop.



Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone

Folgende durchschnittliche Bodenrichtwerte für beitragsfreie Wohnbauflächen, beitragsfreie gewerbliche Bauflächen sowie land- und forstwirtschaftliche Flächen sind in der Übersicht über die Bodenrichtwerte gemäß § 37 GrundWertVO NRW für das Jahr 2023 veröffentlicht worden:

#### Individueller Wohnungsbau

| Stadt            | freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser                         |        |       | Doppelhaushälften und Reihenendhäuser                            |        |       | Reihenmittelhäuser   |        |       |
|------------------|--|--------|-------|--|--------|-------|--|--------|-------|
|                  | Grundstücksfläche:<br>350 - 800 m <sup>2</sup> *<br>beitragsfrei |        |       | Grundstücksfläche:<br>250 - 500 m <sup>2</sup> *<br>beitragsfrei |        |       | Grundstücksfläche:<br>150 - 300 m <sup>2</sup> *<br>beitragsfrei |        |       |
|                  | in €/m <sup>2</sup>  |        | Lage: | in €/m <sup>2</sup>  |        | Lage: | in €/m <sup>2</sup>  |        | Lage: |
|                  | gut  | mittel | mäßig | gut  | mittel | mäßig | gut  | mittel | mäßig |
| Castrop-Rauxel   | 360  | 300    | 240   | 360  | 300    | 240   | 360  | 300    | 240   |
| Datteln          | 300  | 260    | 230   | 300  | 260    | 230   | 300  | 260    | 230   |
| Haltern am See   | 480  | 400    | 230   | 480  | 400    | 230   | 480  | 400    | 230   |
| Herten           | 340  | 270    | 240   | 340  | 270    | 240   | 340  | 270    | 240   |
| Oer-Erkenschwick | 320  | 250    | 230   | 320  | 250    | 230   | 320  | 250    | 230   |
| Waltrop          | 350  | 300    | 250   | 350  | 300    | 250   | 350  | 300    | 250   |

\* Hinweis: Die angegebenen beitragsfreien Bodenrichtwerte beziehen sich auf eine Grundstückstiefe von 35 m.



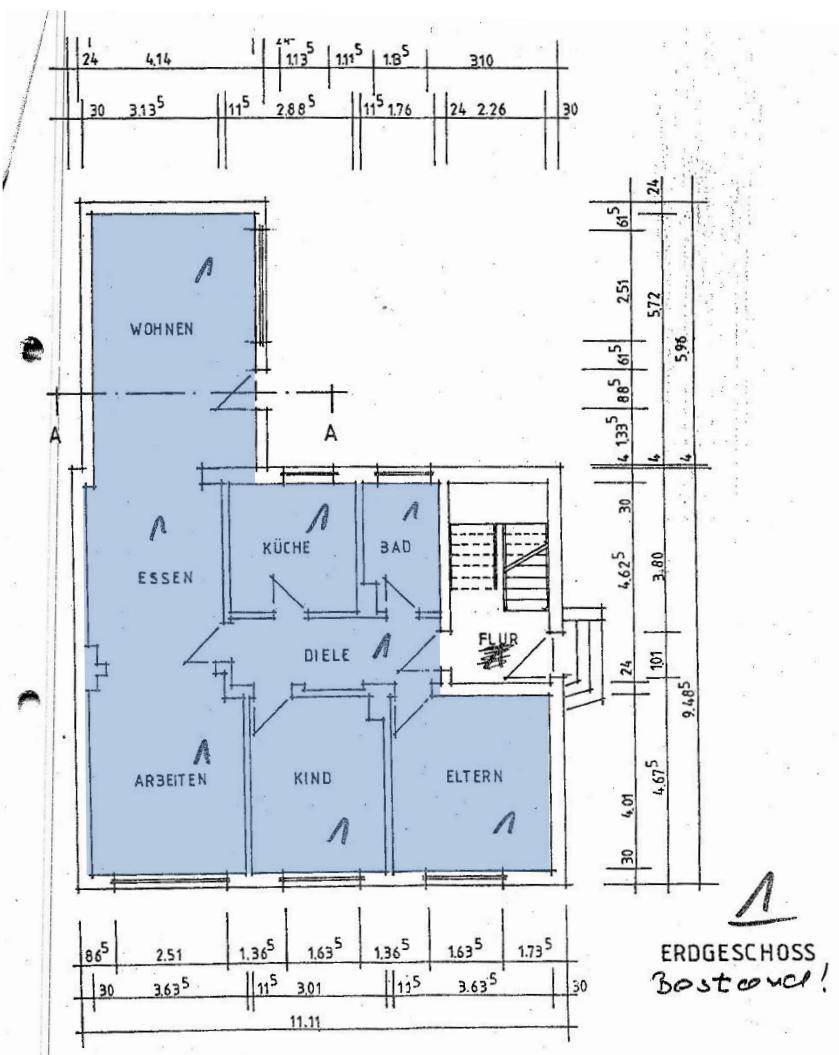
- Nutzbarkeit

Die zu bewertenden Wohneinheiten sind zum Wertermittlungsstichtag nicht nutzbar. Auf die folgende Baubeschreibung wird verwiesen.

## 4. BEBAUUNG

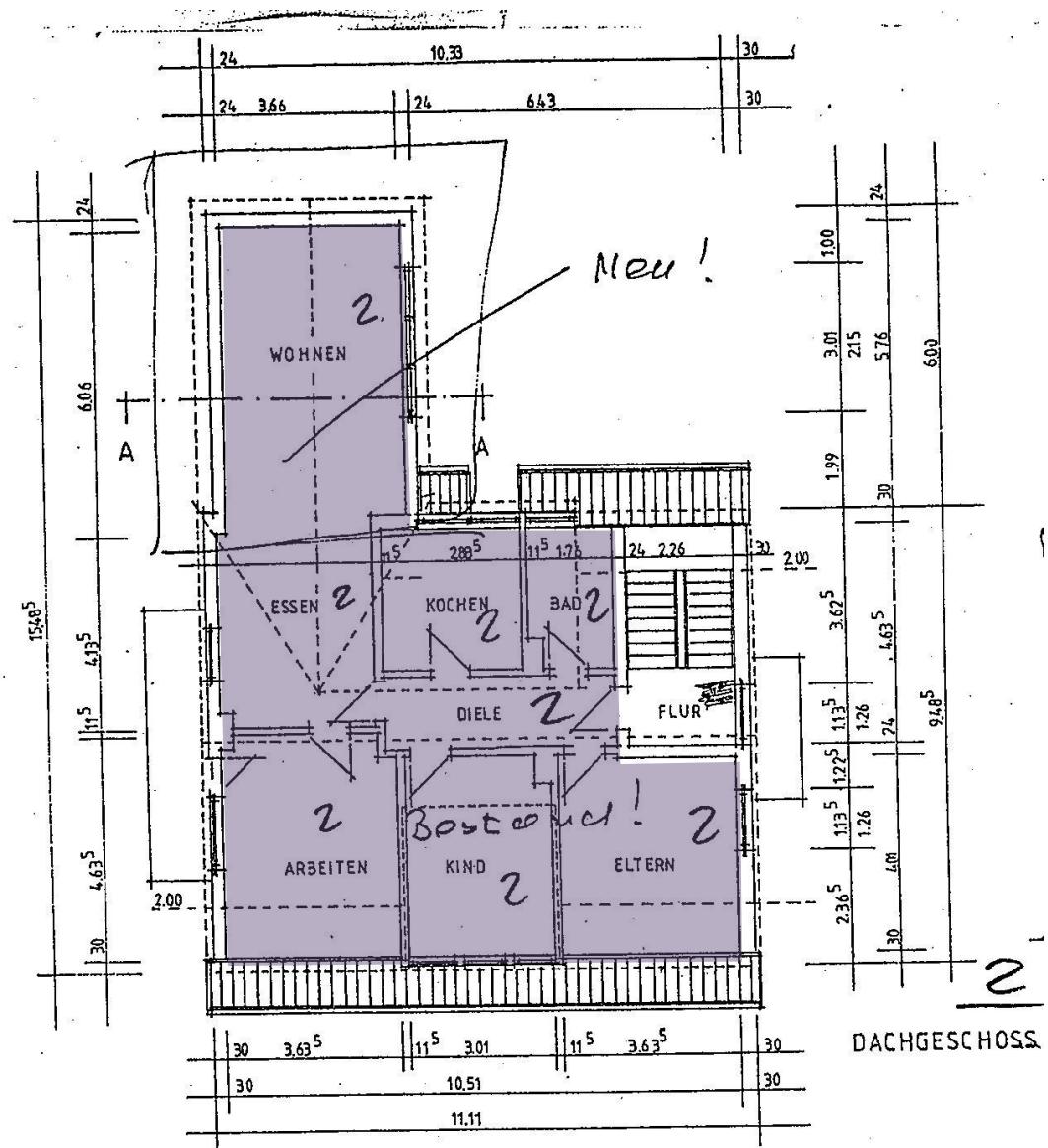
## 4.1 Allgemeines

- Gebäudetyp: Zweifamilienwohnhaus mit Garage
  - Geschosse:  
**Zweifamilienwohnhaus:**  
voll unterkellert, eingeschossige Bauweise, ausgebautes Dachgeschoss, Satteldach  
**Anbau:**  
nicht unterkellert, zweigeschossige Bauweise, nicht ausbautes Dachgeschoss, Satteldach
  - Gebäudenutzung: Wohnnutzung
  - Raumbezeichnung des Wohnungseigentums: ETW Nr. 1 im Erdgeschoss:  
Diele, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Esszimmer, Arbeitszimmer (durch das Esszimmer zugänglich), Wohnzimmer / Anbau (durch das Esszimmer zugänglich), überdachte Terrasse, Küche, Badezimmer



## ETW Nr. 2 im Dachgeschoss:

Diele, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Esszimmer, Arbeitszimmer (durch das Esszimmer zugänglich), Balkon, Wohnzimmer / Anbau (durch das Esszimmer zugänglich), Küche, Badezimmer



Spitzboden  
Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.

Gemeinschaftstreppenhaus

Kellergeschoß:  
Treppenhaus, Flur, Heizungsraum, Öltanklagerraum, Abstellräume, Waschküche, Vorflur, Duschbad



## 4.2 Gebäude daten / Flächen / Massen

Die Daten für die bebaute Fläche (Grundfläche), die Brutto-Grundfläche/BGF, den Brutto-Rauminhalt (umbauter Raum) und die Wohn- und Nutzfläche wurden aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen nach Prüfung übernommen oder in der Anlage selbst berechnet.

Bei einer Bebauung mit unterschiedlichen Baujahren und / oder Gesamtnutzungsdauern sind die gewichteten Mitteldaten unter Punkt 7.3 errechnet.

|  |   |                |                                   |     |      |
|--|---|----------------|-----------------------------------|-----|------|
| - Ursprungsbaujahr                         | Einfamilienwohnhaus<br>mit Einliegerwohnung 1963<br>Einbau einer Ölfeuerungsanlage 1970<br>Anbau eines Wohnraumes an<br>das vorhandene Wohnhaus 1980<br>Erweiterung des Wohnhauses<br>durch Anbau 1998<br>gemitteltes Baujahr nach BGF Ø 1969 |                |                                   |     |      |
| - mittleres Baujahr                        | 1978 (fiktiv)   |                |                                   |     |      |
| - mittleres Alter                          | 45 Jahre  |                |                                   |     |      |
| - mittlere Gesamtnutzungsdauer             | 79 Jahre  |                |                                   |     |      |
| - Restnutzungsdauer                        | 34 Jahre  |                |                                   |     |      |
| - Grundstücksfläche                        | 713   | m <sup>2</sup> |                                   |     |      |
| - bebaute Fläche<br><i>einschl. Garage</i> | rd. 162   | m <sup>2</sup> | Grundflächenzahl                  | GRZ | 0,23 |
| - Geschossfläche<br><i>ohne Garage</i>     | rd. 154   | m <sup>2</sup> | Geschossflächenzahl               | GFZ | 0,22 |
| - Brutto – Grundfläche                     | rd. 388   | m <sup>2</sup> | Zweifamilienwohnhaus<br>mit Anbau |     |      |
|  | rd. 33  | m              | Garage                            |     |      |
| - Wohn/Nutzfläche                          | Laut Anlage:  |                |                                   |     |      |
|  | rd. 97  | m <sup>2</sup> | ETW Nr. 1                         |     |      |
|  | rd. 94  | m <sup>2</sup> | ETW Nr. 2                         |     |      |
|  | rd. 191   | m <sup>2</sup> | Gesamtwohnfläche                  |     |      |

Der Anteil der ETW Nr. 1 an der gesamten Wohn- und Nutzfläche des Objektes beträgt rd. 50,79 %.

Der Anteil der ETW Nr. 2 an der gesamten Wohn- und Nutzfläche des Objektes beträgt rd. 49,21 %.

## 4.3 Baubeschreibung

Beschrieben sind vorherrschende Ausführungen, die in Teilbereichen abweichen können. Die Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf vorliegenden Unterlagen, Hinweisen oder dem Bauniveau entsprechenden Annahmen und sind daher unverbindlich. Die Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurde nicht geprüft. Aussagen über Baumängel und -schäden können deshalb unvollständig sein.

### Rohbau

|                     |  |
|---------------------|--|
| - Konstruktion      | massive Mauerwerksbauweise   |
| - Keller Wände      | massives Mauerwerk   |
| Decke               | Stahlbetondecke  |
| - Geschosse Wände   | Mauerwerk  |
| Decken              | Stahlbetondecken   |
| - Dachkonstruktion  | <b>Zweifamilienwohnhaus:</b><br>Satteldach, Eindeckung mit engobierten Tondachsteinen, Gauben mit Schieferverkleidung<br>Kaminkopf mit Eternitverkleidung, Schleppgauben zur Straßen- und Gartenseite, Eindeckung mit engobierten Tondachsteinen<br>Eingangsbereich überdacht:<br>Flachdach, unterseitig Kunststoffverkleidung |
| - Regenentwässerung | <b>Anbau:</b><br>Satteldach, Dacheindeckung wie vor, im Haupthausbereich ebenfalls Schleppdachgaube, Dacheindeckung und Kaminverkleidung wie vor   |
| - Besonderheiten    | Kupferdachrinnen und -fallrohre<br>keine   |

### Fassade

#### **Zweifamilienwohnhaus:**

Außenfassade des Objektes mit Ziegelsteinmauerwerk, Im Übergangsbereich zum Anbau Schieferwandverkleidung

#### **Anbau:**

Außenfassade mit Riemchenwandverkleidung

### Haustechnik

|                        |   |
|------------------------|---|
| - Heizung Anlage       | Ölzentralheizungsanlage der Fa. Buderus mit Warmwasserspeicher<br><i>Zustand und Funktion der Heiztechnik wurden nicht geprüft. Aussagen über eine etwa anstehende Erneuerung im Zusammenhang mit gesteigerten umweltrechtlichen Anforderungen an die Heiztechnik können nicht getroffen werden. Es wird angenommen, dass die Heizungsanlage insoweit den rechtlichen Erfordernissen entsprechend betrieben werden kann und kein Austausch ansteht.</i> |
| Energie                | Öl  |
| - Warmwasserversorgung | Warmwasserspeicher  |
| - Elektroanlage        | ETW Nr. 1, ETW Nr. 2:<br>einfache Hausinstallation in Bezug auf die Anzahl von Steckdosen und Auslässen   |

## Ausbau

Qualität: Standard

*Erdgeschoss*

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Gemeinschafts-treppenhaus | Hauseingangstür als Aluminiumtür mit Lichtauschnitt in Isolierverglasung, innenliegende Sprossen, Kunststeinfußboden, Wand Tapete, Holzdeckenverkleidung in Eiche hell, Feuchteschäden mit Schimmelbildung im Wand- und Deckenbereich<br>Tür zum Kellerabgang mit Futter und Bekleidung, Umfassungszarge in Limba, Türblatt in Eiche rustikal Dekor |
| <u>ETW Nr. 1 im EG</u>    | Wohnungseingangstür, Innentüren, Fußboden-, Wand- und Deckenbeläge wurden entfernt  |
| Diele                     | Betonfußboden, Wand Putz, Decke mit alter Tapete, Feuchteschäden im Wand- und Deckenbereich, Schimmelbildung  |
| Schlafzimmer              | Betonfußboden, Wand, Decke in Teilbereichen noch Raufaser und Anstrich, Feuchteschäden im Wand- und Deckenbereich, Schimmelbildung, Kunststofffenster mit Isolierverglasung aus dem Jahr 1984, elektrisch betriebene Rolllade, Plattenheizkörper  |
| Kinderzimmer              | Betonfußboden, Wand Putz, Decke in Teilbereichen mit alter Raufaser und Anstrich, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, elektrisch betriebene Rolllade, Plattenheizkörper  |
| Esszimmer                 | Betonfußboden, Wand Putz, Decke alte Raufasertapete, Feuchteschäden im Wand- und Deckenbereich, Schimmelbildung, Kunststofffenster mit Isolierverglasung aus 2006, elektrisch betriebene Rolllade, Plattenheizkörper  |
| Arbeitszimmer             | durch das Esszimmer zugänglich<br>Betonfußboden, Wand Putz, Decke mit Raufaser, Unterkonstruktion für eine Deckenverkleidung, Feuchteschäden im Wand- und Deckenbereich, Schimmelbildung, Kunststofffenster mit Isolierverglasung aus 2006, elektrisch betriebene Rolllade, Plattenheizkörper   |
| Wohnzimmer<br>(Anbau)     | durch das Esszimmer zugänglich<br>Betonfußboden, Wand teilweise Tapete, teilweise Putz, teilweise löst sich der Putz vom Mauerwerk, Decke schalungsrau, Plattenheizkörper, Kunststofffentertür mit Isolierverglasung, abschließbarer Fenstergriß, elektrisch betriebene Rolllade, feststehendes Kunststofffensterelement mit Isolierverglasung      |

Die Fenster sind vermutlich im Zuge der Erstellung des Anbaus eingebracht worden

**überdachter**

Terrassenbereich Betonsteinplatten, die Terrasse ist mit einer zimmermannsmäßigen Holzkonstruktion überdacht, Eindachung mit Kunststoffdoppelstegplatten, Brüstungsmauer zum Gartenbereich ca. 50 cm hoch mit Riemchenverkleidung

**Küche**

Betonfußboden, der Fliesenpiegel wurde in Teilbereichen entfernt, Wand im Übrigen Putz, teilweise noch Tapete, Decke mit Verkleidung, eingearbeitete Spots, alte Möbel, Bauschutt, Feuchteschäden im Wand- und Deckenbereich, Schimmelbildung, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, elektrisch betriebene Rolllade, Handtuchheizkörper, in diesem Bereich Fliesenwandbelag, Spüle mit Heiß- und Kaltwasseranschluss

**Badezimmer**

in Teilbereichen noch alter Fliesenfußboden, in Teilbereichen wurde der Fußbodenbelag entfernt, Wand teilweise noch Fliesenbelag, in Teilbereichen wurde der Fliesenwandbelag entfernt, Deckenverkleidung in Esche weiß Dekor, eingearbeitete Spots, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Ornamentverglasung, Rolllade, manuell betrieben, alter Handtuchheizkörper, Badewanne mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Handbrause, der Waschtisch und das wandhängende WC wurden entfernt

Zur Sicherstellung einer nachhaltigen Nutzung sind folgende Maßnahmen durchzuführen:  
 Beseitigung der Feuchteschäden  
 Entfernung der Schimmelbildung  
 Erneuerung der Wohnungseingangs- und Innentüren  
 Erneuerung der Elektro- und Sanitärinstallation, sowie der Fußboden-, Wand- und Deckenbeläge

**Dachgeschoss**

**Gemeinschaftstreppenhaus**

Treppe zum Dachgeschoss als massive Treppe mit Kunststeinbelag, Stahlgeländer, Mipolamhandlauf, im Aufgangsbereich Feuchteschäden mit Schimmelbildung

**Treppenpodest**

Kunststeinfußboden, teilweise Tapete, teilweise im Wand- und Dachschrägenbereich Holzverkleidung in Eiche hell, Feuchteschäden mit Schimmelbildung, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rolllade, Bodeneinschubtreppe zum Spitzboden

ETW Nr. 2 im DG

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Diele                 | Wohnungseingangstür und Innentüren wurden entfernt<br>Betonfußboden, Wand in Teilbereichen Tapete sonst Putz, Decke mit Raufasertapete   |
| Schlafzimmer          | Betonfußboden, Wand Tapete, Decke mit Verkleidung und Anstrich, Dachschräge und Drempelbereich mit Tapete, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rolllade, Plattenheizkörper  |
| Kinderzimmer          | Betonfußboden, Wand alte Tapete, von der Decke ist teilweise der Putz entfernt, Gaube über die gesamte Raumbreite, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rollläden, die Brüstungshöhe hier ca. 1,40 / 1,50 m, Plattenheizkörper   |
| Esszimmer             | Betonfußboden, Wand Tapete, die Deckenverkleidung wurde entfernt, Holzbalkendecke mit alukaschierter Dämmung, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rolllade, Plattenheizkörper   |
| Arbeitszimmer         | durch das Esszimmer zugänglich<br>Betonfußboden, Wand, Drempel und Dachschräge mit Tapete, die Deckenverkleidung wurde entfernt, Decke Raufaser, Plattenheizkörper, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rolllade, Kunststofffenstertür mit Isolierverglasung als Ausgang auf den Balkon, Rolllade, Plattenheizkörper, Leitungsverlegungen zu den Heizkörpern auf der Wand, ohne Verkleidung |
| Balkon                | Stahlbetonkragplatte mit Bitumendachbahn und Kiesbelag, Geländer als Stahlunterkonstruktion mit Kunststoffverkleidung  |
| Wohnzimmer<br>(Anbau) | durch das Esszimmer zugänglich<br>Betonfußboden, Wand Tapete, die Deckenverkleidung wurde entfernt, Holzbalkendeckenkonstruktion mit Mineralfaserdämmung, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rollläden, Plattenheizkörper  |
| Küche                 | Betonfußboden, Wand teilweise Tapete, der Fliesenpiegel wurde entfernt, Decke mit Raufaser und Anstrich, die Deckenverkleidung wurde entfernt, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Brüstungshöhe ca. 1,50 m Höhe, keine Rollläden, Anschluss für einen Plattenheizkörper, Spüle mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Wassermengenzähler, Elektroherdanschluss                                 |
| Badezimmer            | der Fliesenfußboden wurde entfernt, der Wandfliesenbelag wurde fast vollständig entfernt, Ausnahme der Dachschrägenbereich und die Installationswand, im Gaubenbereich Kunststofffenster mit Isolierver-   |

|                          |   |
|--------------------------|---|
|                          | glasung, Ornamentverglasung, keine Rolllade, alte Badewanne, alter Handtuchheizkörper, Waschtisch und WC wurden entfernt, Abwasser- und Wasseranschlüsse sind vorhanden, Wassermengenzählern  |
|                          | Zur Sicherstellung einer nachhaltigen Nutzung sind folgende Maßnahmen durchzuführen:<br>Beseitigung der Feuchteschäden<br>Entfernung der Schimmelbildung<br>Erneuerung der Wohnungseingangs- und Innentüren<br>Erneuerung der Elektro- und Sanitärinstallation, sowie der Fußboden-, Wand- und Deckenbeläge |
| <i>Spitzboden</i>        | Giebelwand mit Putz, laut Angabe Holzdielenbelag, im Dachbereich Mineralfaserdämmung mit Folie, in Teilbereichen wurde die Folie entfernt, Giebelfenster als altes Holzfenster<br><u>Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.</u>  |
| <b>Kellergeschoss</b>    |   |
| Gemeinschaftstreppenhaus | Treppe zum Kellergeschoss als massive Treppe mit Kunststeinbelag, Wand Putz gestrichen, Holzdeckenverkleidung in Eiche hell Dekor, massive Feuchteschäden im Wand- und Deckenbereich mit Schimmelbildung  |
|                          | Treppe zum Kellergeschoss im Übrigen als Treppe mit PVC-Belag, Holzwandverkleidung Tanne / Fichte, Kunststoffdeckenverkleidung, Glasbausteinelemente mit Lüftungsflügel   |
| Flur                     | Fliesenfußboden, Wand mit Holzverkleidung Tanne / Fichte, Kunststoffdeckenverkleidung, Wasser- und Stromhausanschluss   |
| Heizungsraum             | Zinktür, Betonfußboden, Wand Mauerwerk mit Anstrich, Decke schalungsrarau, Buderus-Ölzentralheizungsanlage mit Warmwasserspeicher   |
| Öltanklagerraum          | Betonfußboden, Wand Mauerwerk bis ca. 1,40 m Höhe, darüber einfache Öffnung, Betonfußboden, Decke schalungsrarau, Stahlfenster mit Mäusegittern, Stahltankanlage von 1970 mit 4.700 l Fassungsvermögen,   |
| Abstellraum 1            | Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Mahagoni, Betonfußboden, Wand Mauerwerk, Decke schalungsrarau, Stahlfenster mit Mäusegittern  |
| Waschküche               | Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Mahagoni, Schimmelbildung, Ausgangstür zum Gartenbereich als Holztür mit Lichtausschnitt in Einfach-  |

|               |  |
|---------------|--|
|               | verglasung, Ornamentverglasung, Fliesenfußboden, Betonsockel für die Waschmaschinen, Wand Putz bis ca. 1,20 m Höhe, darüber Mauerwerk mit Anstrich, Kunststoffdeckenverkleidung, Feuchteschäden im Wandbereich mit Schimmelbildung, Stahlkellerfenster mit Einfachverglasung, Ausgussbecken mit Kaltwasseranschluss, Wasseranschluss mit Wassermengenzähler für die Waschmaschinen   |
| Abstellraum 2 | ursprünglich als Barraum genutzt<br>Innentür wie vor ohne Türklinke, Wand teilweise gespachtelt, teilweise Strukturputz mit Anstrich, Decke schalungsrau, in Teilbereichen aufgesetzte Holzunterkonstruktion für eine Deckenverkleidung, Kunststoffkellerfenster, Anschluss für einen Heizkörper, dieser wurde jedoch entfernt, eingebaute Thekenanlage mit Fliesenbelag, Spüle mit Kaltwasseranschluss, in diesem Bereich unterhalb der Spüle Kunststoffwandverkleidung, im Bereich der Spüle Schimmelbildung |
| Abstellraum 3 | Innentür mit Futter und Bekleidung, glatt abgesperrt in Mahagoni, Schimmelbildung, Betonfußboden, Wand Mauerwerk, einseitig Wandverkleidung mit Gipskarton und Spachtelung, Glasbausteinelemente mit Elektrolüfter, Decke schalungsrau, Unterkonstruktion für eine Deckenverkleidung<br>teilweise waren die Rohrleitungen unterhalb der Decke verkleidet, die Verkleidung wurde in Teilbereichen entfernt<br>neuer Elektrounterverteilungskasten   |
| Duschbad      | Innentür mit Stahlumfassungszarge, Türblatt in Nussbaum Dekor, Mosaikfußboden, Wandfliesen Majolika Dekor raumhoch, Glasbausteinelemente mit Lüftungsflügel, Holzdeckenverkleidung in Eiche hell, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Rippenheizkörper, Stand-WC mit Druckspüler, Duschtasse mit Heiß- und Kaltwasseranschluss, Unicar-Garnitur, weiße Sanitärobjekte  |
| Abstellraum 4 | keine Innentür, Betonfußboden, Wand Putz gestrichen, Decke schalungsrau, Glasbausteinelemente, Telefonhausanschluss, Starkstromanschluss   |
| Abstellraum   | unterhalb der Kellertreppe<br>Betonfußboden, Holzwandverkleidung Tanne / Fichte, Kunststoffdeckenverkleidung   |

## 4.4 Zustand

Das Objekt befindet sich im Umbau

wertmindernde Umstände:

- Bauschäden /  
Bau-/ Funktionsmängel/  
Reparaturstau

Erdgeschoss:

Gemeinschaftstreppenhaus:

Feuchteschäden mit Schimmelbildung im Wand- und Deckenbereich

ETW Nr. 1 im Erdgeschoss:

Wohnungseingangstür, Innentüren sowie Fußboden-, Wand- und Deckenbeläge wurden entfernt

Diele, Schlafzimmer, Esszimmer, Arbeitszimmer:  
Feuchteschäden im Wand- und Deckenbereich mit Schimmelbildung

Wohnzimmer (Anbau):

teilweise löst sich der Putz vom Untergrund

Küche:

Der Fliesenpiegel wurde in Teilbereichen entfernt,  
Möbel und Bauschuttablagerungen  
Feuchteschäden mit Schimmelbildung im Wand- und Deckenbereich.

Badezimmer:

In Teilbereichen noch alter Fliesenfußboden, in Teilbereichen der ist Fliesenwandbelag entfernt.

Zur Sicherstellung einer nachhaltigen Nutzung sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Beseitigung der Feuchteschäden

Entfernung der Schimmelbildung

Erneuerung der Wohnungseingangs- und Innentüren

Erneuerung der Elektro- und Sanitärinstallation, sowie der Fußboden-, Wand- und Deckenbeläge

Die Wohnung ist zu entrümpeln, der Bauschutt ist zu beseitigen.

Dachgeschoss:

Gemeinschaftstreppenhaus:

Im Wand- und Dachschrägenbereich Feuchteschäden mit Schimmelbildung.

ETW Nr. 2 im Dachgeschoss:

Wohnungseingangstüren und Innentüren wurden entfernt. Fußboden-, Wand und Deckenbeläge wurden in Teilen entfernt, teilweise ist die Holzbalkendecke mit innenliegender Mineralfaserdämmung sichtbar

**Arbeitszimmer:**  
Deckenverkleidung entfernt, Leitungsverlegungen zu den Heizkörpern auf der Wand, ohne Verkleidung

**Wohnzimmer:**  
Deckenverkleidung entfernt

**Küche:**  
Fliesenspiegel und Deckenverkleidung wurden entfernt

**Badezimmer:**  
Der Fliesenfußboden wurde entfernt, der Wandfliesenbelag wurde entfernt, Ausnahme: Dachschrägenbereich und Installationswand, alte Badewanne, alter Handtuchheizkörper, Waschtisch und WC wurden entfernt

Zur Sicherstellung einer nachhaltigen Nutzung sind folgende Maßnahmen durchzuführen:  
Beseitigung der Feuchteschäden  
Entfernung der Schimmelbildung  
Erneuerung der Wohnungseingangs- und Innentüren  
Erneuerung der Elektro- und Sanitärinstallation, sowie der Fußboden-, Wand- und Deckenbeläge  
Die Wohnung ist zu entrümpeln, der Bauschutt ist zu beseitigen.

**Spitzboden:**  
Im Dachbereich Mineralfaserdämmung mit Folie, in Teilbereichen wurde die Folie entfernt

**Kellergeschoss:**  
**Gemeinschaftstreppenhaus:**  
massive Feuchteschäden im Wand- und Deckenbereich mit Schimmelbildung

**Waschküche:**  
Schimmelbildung im Bereich der Innentür und im Wandbereich

**Abstellraum 2:**  
Im Bereich der Innentür fehlt die Türklinke, Schimmelbildung im Bereich der Spüle.

**Abstellraum 3:**  
Innentür mit Schimmelbildung.  
die Rohrleitungsverkleidungen wurden in Teilbereichen entfernt

Feuchteschäden im Bereich des Kellerhalses, dieser ist instand zu setzen

**Außen:**

Massiv errichtete Garage:

Wand mit Putz und Anstrich, massive Rissbildung

Der Gartenbereich ist verwildert

- Instandhaltung

vernachlässigte Instandhaltung

- wirtschaftliche Wertminderung

keine

- Nutzungseinschränkungen

Eine Nutzung des Wohnhauses und der Wohneinheiten ist in dem vorgefundenen Zustand zum Wertermittlungstichtag nicht möglich.

Zur Sicherstellung einer nachhaltigen Nutzung sind die oben genannten Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten erforderlich.

Die dazu erforderlichen Kosten werden im Rahmen der Verkehrswertermittlung gesondert wertmindernd in Abzug gebracht.

Die Kosten für die Entrümpelung und Räumung der Flächen bleiben bei der weiteren Wertermittlung insgesamt unberücksichtigt.

werterhöhende Umstände:

keine

#### 4.5 Beurteilung

- bautechnisch:

massive, solide Mauerwerksbauweise

- Funktion / Zuschnitt:

einfacher Wohnungszuschnitt mit gefangenen Räumen

- Vermietbarkeit:

Infolge der Größe, der Lage und insbesondere der Beschaffenheit der ETW Nr. 1 und der ETW Nr. 2 ist eine Vermietung der Einheiten zum Wertermittlungstichtag nicht möglich.

- Verkäuflichkeit:

Infolge der Größe, der Lage und insbesondere der dargestellten Beschaffenheit der ETW Nr. 1 und der ETW Nr. 2 sind Einschränkungen in Bezug auf die Verkäuflichkeit zu erwarten.

## 5. A U S S E N A N L A G E N

### B e s c h r e i b u n g

- Ver- und Entsorgungsanlagen und Anschlüsse:

|                |  |
|----------------|--|
| * Entwässerung | Anschluss an die öffentliche Ver- und Entsorgung |
| * Strom        | Erdkabelanschluss                                |
| * Fernwärme    | Anschluss an die öffentliche Versorgung          |
| * Gas          | -----  |
| * Fernsehen    | Kabelanschluss im KG                             |

- Außenbauwerke

Eingangsbereich mit zwei Steigungen, Kunststeinbelag

Tür zum Gartenbereich als Holzlamellentür

überdachter Terrassenbereich zur ETW Nr. 1:  
Betonsteinplatten, die Terrasse ist mit einer zimmermannsmäßigen Holzkonstruktion überdacht, Eindeckung mit Kunststoffdoppelstegplatten, Brüstungsmauer zum Gartenbereich ca. 50 cm Höhe mit Riemchenverkleidung

Von der überdachten Terrasse eine Steigung mit Betonsteinplatten zum Gartenbereich

Kelleraußeneingang als Stahlbetontreppe mit Fliesenbelag, Stahlhandlauf, Kellerhals mit Ziegelsteinmauerwerk, Feuchteschäden, Brüstung mit Loch-Steinelementen

Gartenhütte in Kunststoffkonstruktion, mit flach geneigtem Pultdach

massiv errichtete Garage:

Stahlschwinger, Sektionaltor mit elektrischem Antrieb, Flachdach, Betonfußboden, Glasbausteinelemente, Decke schalungsrau, Wand mit Putz und Anstrich, massive Rissbildung, Rippenheizkörper, Waschtisch mit Heiß- und Kaltwasseranschluss

Anbau - Geräteraum:

Kunststoffausgangstür, Betonfußboden, Wand Strukturputz gestrichen, Decke schalungsrau

- befestigte Flächen

Zufahrtsbereich und Zuwegung mit Betonsteinpflasterung, im Zufahrtsbereich Accodrainrinne

Zuwegung im Gartenbereich mit Betonsteinplatten

- Einfriedung

Einfriedung im Gartenbereich mit Holzlamellenzaun, zum Nachbargrundstück teilweise mit Lamellenzaun

- Grünanlagen Vorgarten- und Gartenbereich mit Zierrasen, Ziersträuchern und Zierbäumen
- Besonderheiten keine

**Z u s t a n d      /      B e u r t e i l u n g**

mäßiger Zustand

## 6. GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN DER WERTERMITTlung

### **Grundsätze der Wertermittlung**

Der Wertermittlung werden das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Vorschriften der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) zugrunde gelegt. Nach den Grundsätzen der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (ImmoWertV) ist der Verkehrswert (Marktwert) durch das Vergleichswertverfahren (§§ 24 – 26 ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder durch mehrere dieser Verfahren zu ermitteln.

Gemäß ImmoWertV sind der Wertermittlung die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag (§ 2 ImmoWertV) zugrunde zu legen. Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt, sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen (§ 11 ImmoWertV) sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gebräuche und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

### **Verfahren der Wertermittlung**

Das Vergleichswertverfahren kann hier nicht angewendet werden, da zeitnahe, aussagekräftige Kaufpreise vergleichbarer Objekte im näheren Bereich des Bewertungsobjektes nicht vorliegen.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Ertragswertverfahren herangezogen, da es sich bei den Bewertungsobjekten um leerstehende Eigentumswohnungen handelt, bei denen eine ertragsorientierte Nutzung im Vordergrund steht. Der Sachwert wurde hilfsweise betrachtet.

Der Wert des Grund und Bodens wird im Rahmen des Ertragswertverfahrens unter Verwendung geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt (mittelbarer Preisvergleich).

Der Bodenrichtwert ist ein aus Grundstückskaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert des Grund und Bodens.

## WERTERMITTlung

## 7. ERTRAGSWERT

§§ 27 – 34 ImmoWertV  
i.V.m. § 8 (2) ImmoWertV

Beim Ertragswert eines Grundstücks sind der Ertrag der baulichen Anlagen und der Bodenwert bzw. der Bodenwertanteil getrennt voneinander zu ermitteln. Bei der Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen ist von deren nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinerträgen, das heißt von den Roherträgen unter Abzug der Bewirtschaftungskosten (Verwaltungskosten, nicht umlagefähige Betriebskosten, Mietausfallwagnis, Instandhaltungskosten) auszugehen. Ferner ist die Abschreibung<sup>1</sup> zu berücksichtigen, welche im Vervielfältiger \*) enthalten ist. Der ermittelte Reinertrag ist, um den Bodenwertverzinsungsbetrag zu mindern und unter Berücksichtigung des Liegenschaftszinssatzes zu kapitalisieren. Aus dem so ermittelten Ertragswert der baulichen Anlagen, abzüglich eventueller Kosten für Baumängel, Bauschäden, etc. zuzüglich des Bodenwertes bzw. des Bodenwertanteils des Grundstücks, ergibt sich der Ertragswert.

\*) Vervielfältiger: Gemäß § 34 ImmoWertV, unter Berücksichtigung von Restnutzungsdauer und Liegenschaftszinssatz zur Kapitalisierung des Reinertrages der baulichen Anlagen.

## 7.1 Bodenwert

§§ 40 - 45 ImmoWertV

Grundlagen für die Ermittlung des Bodenwertes eines bebauten Grundstücks sind:

- die neuesten Verkaufspreise unbebauter Grundstücke mit vergleichbaren Nutzungs- und Lagemerkmale,
  - die Bodenrichtwerte des zuständigen Gutachterausschusses,
  - Umrechnungskoeffizienten, die das unterschiedliche Maß der baulichen Nutzung zwischen Vergleichs- (Richtwert-) und Bewertungsgrundstück ausdrücken. § 19 ImmoWertV

## Bodenrichtwert nach BauGB

Stand der Erfassung 01.01.2023

- laut Auskunft des Gutachterausschusses  
der Kreisverwaltung Recklinghausen / Bodenrichtwertkarte 2023 vom 01.01.2023

**zonaler Richtwert / Steinstraße:** rd. 290-- EUR/m<sup>2</sup>

### *Lage und Wert:*

|                              |                 |
|------------------------------|-----------------|
| Gemeinde                     | Waltrop         |
| Postleitzahl                 | 45731           |
| Ortsteil                     | Waltrop         |
| Bodenrichtwertnummer         | 795             |
| Bodenrichtwert               | 290,-- EUR / qm |
| Stichtag des Bodenrichtwerts | 01.01.2023      |

<sup>1</sup> Hinweis: Der Jahresreinertrag ergibt sich aus Zinsen für das angelegte Kapital und dem Wertverzehr des Kapitals. Der Wertverzehr wird als Abschreibung bezeichnet. Da es sich beim Ertragswertverfahren um eine finanzwirtschaftliche Betrachtung handelt und der Gebäudewert einer Finanzanlage gleichgesetzt wird, könnten statt des Begriffs „Abschreibung“ auch die Begriffe Tilgung und Amortisation des Gebäudewertes verwendet werden.

### ***beschreibende Merkmale:***

|  |                       |
|--|-----------------------|
| <i>Entwicklungszustand</i>                               | <i>baureifes Land</i> |
| <i>Beitragszustand</i>                                   | <i>beitragsfrei</i>   |
| <i>Nutzungsart</i>                                       | <i>Wohnbaufläche</i>  |
| <i>Geschosszahl</i>                                      | <i>II</i>             |
| <i>Tiefe</i>   | <i>35 m</i>           |
| <i>Bodenrichtwert zum<br/>Haupfeststellungszeitpunkt</i> | <i>280,- EUR / qm</i> |
| <i>Hauptfeststellungszeitpunkt</i>                       | <i>01.01.2022</i>     |

Das in Rede stehende Grundstück weicht in Bezug auf die wertbestimmende Eigenschaft „Grundstückstiefe“ mit einer mittleren Grundstückstiefe von rd. 37,5 m von den vorgenannten Vergleichsgrundstücken ab.

Entsprechend ist eine Anpassung des Bodenrichtwertes unter Berücksichtigung der von der Geschäftsstelle des Gutachterauschusses des Kreises Recklinghausen aus Vergleichsfällen ermittelten Umrechnungsfaktoren durchzuführen. Der Umrechnungsfaktor beträgt bei einer Grundstückstiefe von rd. 37,5 m 0,965.

**Kreuztabelle zur Berechnung des Zu- bzw. Abschlags aufgrund einer vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Grundstückstiefe:**

| Tiefe des zu bewertenden Grundstücks | Tiefe des Bodenrichtwertgrundstücks |      |      |      |      |      |      |
|--------------------------------------|-------------------------------------|------|------|------|------|------|------|
|                                      | 20                                  | 25   | 30   | 35   | 40   | 45   | 50   |
| 20                                   | 1,00                                | 1,05 | 1,13 | 1,17 | 1,26 | 1,34 | 1,39 |
| 25                                   | 0,95                                | 1,00 | 1,07 | 1,11 | 1,19 | 1,28 | 1,32 |
| 30                                   | 0,89                                | 0,94 | 1,00 | 1,04 | 1,12 | 1,20 | 1,24 |
| 35                                   | 0,85                                | 0,90 | 0,96 | 1,00 | 1,08 | 1,15 | 1,19 |
| 40                                   | 0,79                                | 0,84 | 0,89 | 0,93 | 1,00 | 1,07 | 1,11 |
| 45                                   | 0,74                                | 0,78 | 0,84 | 0,87 | 0,94 | 1,00 | 1,04 |
| 50                                   | 0,72                                | 0,76 | 0,81 | 0,84 | 0,90 | 0,97 | 1,00 |

Der Bodenwert ermittelt sich danach wie folgt:

290,- EUR / m<sup>2</sup> x 0,965 = 279,85 EUR / m<sup>2</sup>  
rd. 280,- EUR / m<sup>2</sup>

Gleichzeitig wird es sachverständig als angemessen erachtet, der Lage des rückwärtigen Grundstücksbereichs an der Berliner Straße mit einem Abschlag in Höhe von 5 % Rechnung zu tragen.

Der Bodenwert ermittelt sich danach wie folgt:  
280,- EUR / m<sup>2</sup> x 0,95 = 266,- EUR / m<sup>2</sup>

#### angenommener Bodenwert

#### - abgaberechtlicher Zustand

rd. 270,- EUR/m<sup>2</sup>

- abgabenrechtlicher Zustand \*) enthalten

Laut Schreiben der Stadt Waltrop vom 18.10.2023 fallen Er-  
schließungsbeiträge für das in Rede stehende Grundstück  
nicht mehr an.

#### **Flächenwert des bebauten Grundstücks**

---

270 -- EUR/m<sup>2</sup>

\* = Ausgenommen hiervon bleiben Abgaben, die nach dem Kommunalabgabengesetz NW für die Herstellung, Verbesserung und Erneuerung öffentlicher Einrichtungen anfallen können.

|   |                          |   |                                   |   |                |
|---|--------------------------|---|-----------------------------------|---|----------------|
| Gemarkung Waltrop,<br>Flur 44, Flurstück 1247 | Fläche<br>m <sup>2</sup> | x | Bodenwert<br>EUR / m <sup>2</sup> |   |                |
| Vorderland                                    | 713                      | x | 270,00                            | = | 192.510,-- EUR |
| Bodenwert                                     |                          |   |                                   | = | 192.510,-- EUR |

|  |  |                  |
|--|--|------------------|
| Wohnungseigentum Nr. 1   |  |                  |
| anteiliger Bodenwert für das Wohnungseigentum<br>Nr. 1 des Aufteilungsplanes<br>600,00 / 1.000 von |  | = 115.506,-- EUR |

|  |  |                 |
|--|--|-----------------|
| Wohnungseigentum Nr. 2   |  |                 |
| anteiliger Bodenwert für das Wohnungseigentum<br>Nr. 2 des Aufteilungsplanes<br>400,00 / 1.000 von |  | = 77.004,-- EUR |

## 7.2

## Ertragswert der baulichen Anlagen

§ 31 ImmoWertV

Der Mietbegriff wird wie folgt definiert:

„Die hier festzustellende Miete wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse, der rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften (Art, Größe, Ausstattung), der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

## Rohertrag

§ 31 ImmoWertV

Grundlage: ortsüblich marktüblich erzielbare Erträge

Laut Mietspiegel der Stadt Waltrop mit Stand vom 01.04.2023:

Für modernisierte Wohnungen der Altersgruppe 5, die von 1949 bis 1979 bezugsfertig wurden, mit Heizung, Bad/WC in mittlerer Wohnlage:

Mittelwert: 6,17 EUR / m<sup>2</sup>

**Mietwerttabelle**



| Gruppe | Altersklasse  | monatlicher Mietwert<br>in<br>mittlerer Wohnlage<br>€/m <sup>2</sup> |
|--------|---|--|
| 1      | Wohnungen in Gebäuden, die bis zum 31.12.1948 bezugsfertig wurden                 | Mittelwert: 5,00   |
| 2      | modernisierte Wohnungen*) in Gebäuden, die bis zum 31.12.1948 bezugsfertig wurden | Mittelwert: 5,53   |
| 3      | Wohnungen in Gebäuden, die von 1949 - 1965 bezugsfertig wurden                    | Mittelwert: 5,64   |
| 4      | Wohnungen in Gebäuden, die von 1966 - 1979 bezugsfertig wurden                    | Mittelwert: 5,85   |
| 5      | modernisierte Wohnungen*) in Gebäuden, die von 1949 - 1979 bezugsfertig wurden    | Mittelwert: 6,17   |
| 6      | Wohnungen in Gebäuden, die von 1980 - 1999 bezugsfertig wurden                    | Mittelwert: 6,60   |
| 7      | Wohnungen in Gebäuden, die von 2000 - 2014 bezugsfertig wurden                    | Mittelwert: 7,98   |
| 8      | Wohnungen in Gebäuden, die ab 2015 bezugsfertig wurden                            | Mittelwert: 8,62   |

tatsächliche Mieten:

| Mieterliste |      |                 | Fläche                                     |  | Miete   |  |
|-------------|------|-----------------|--|--|---|--|
| Objekt      | Lage | Art der Nutzung | Wohnfläche<br>lt. Angabe<br>m <sup>2</sup> | Nutzfläche<br>lt. Anlage<br>m <sup>2</sup> | tatsächl. Miete<br>ohne NeKO<br>EUR / monatl. | tatsächl. Miete<br>ohne NeKO<br>EUR / m <sup>2</sup> monatl. |
| ETW Nr. 1   | EG   | Wohnen          | 97   |  | keine Angaben / Leerstand                     |  |
| ETW Nr. 2   | DG   | Wohnen          | 94   |  | keine Angaben / Leerstand                     |  |

### **Bewertungsansatz:**

Bei der weiteren Wertermittlung werden die Kosten zur Durchführung der erforderlichen Arbeiten zur Beseitigung der unter Punkt 4.4 des Gutachtens genannten Bauschäden / Baumängel und des Reparaturstaus getrennt in Abzug gebracht.

Die Kosten für die Entrümpelung und Räumung der Flächen bleiben bei der weiteren Wertermittlung insgesamt unberücksichtigt.

angenommene marktüblich erzielbare Erträge:

§ 31 (2) ImmoWertV

Für die ETW Nr. 1 wird unter Berücksichtigung der dargestellten Beschaffenheit und Ausstattung, der Größe und der gemäß Bewertungsansatz angenommenen Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen eine monatliche Basismiete in Höhe von rd. 6,20 EUR / m<sup>2</sup> als maßgeblich erachtet.

Ferner sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Lage des Grundstücks rückwärtig zur Berliner Straße - 2,5 %
- ungünstiger Wohnungszuschnitt - 2,5 %
- Lage der Wohneinheit im EG + 2,5 %
- Lage der Eigentumswohnung in einem Zweifamilienwohnhaus + 10,0 %
- zugeordneter Gartennutzung + 2,5 %
- großer Anteil an Kellerfläche + 2,5 %

Es ergibt sich unter Berücksichtigung der oben genannten Zu- und Abschläge ein Zuschlag von insgesamt + 12,5 % und damit eine monatliche Miete in Höhe von rd. 7,00 EUR / m<sup>2</sup>.

Für die Garage wird unter Berücksichtigung ortsüblicher Gegebenheiten eine monatliche Miete in Höhe von 50,- EUR in Ansatz gebracht.

Für die ETW Nr. 2 wird unter Berücksichtigung der dargestellten Beschaffenheit und Ausstattung, der Größe und der gemäß Bewertungsansatz angenommenen Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen eine monatliche Basismiete in Höhe von rd. 6,20 EUR / m<sup>2</sup> als maßgeblich erachtet.

Ferner sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

- |   |          |
|---|----------|
| - Lage des Grundstücks rückwärtig zur Berliner Straße     | - 2,5 %  |
| - ungünstiger Wohnungszuschnitt                           | - 2,5 %  |
| - Lage der Eigentumswohnung in einem Zweifamilienwohnhaus | + 10,0 % |
| - großer Anteil an Kellerfläche                           | + 2,5 %  |

Es ergibt sich unter Berücksichtigung der oben genannten Zu- und Abschläge ein Zuschlag von insgesamt + 7,5 % und damit eine monatliche Miete in Höhe von rd. 6,70 EUR / m<sup>2</sup>.

## 7.2.1 marktübliche Bewirtschaftungskosten

§ 32 ImmoWertV

### Verwaltungskosten

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung eines Grundstücks bzw. des zu bewertenden Objektes erforderlichen Arbeitsleistungen und Einrichtungen sowie die Kosten der Aufsicht. Zu den Verwaltungskosten zählen auch die Kosten für die gesetzlich erforderlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses.

Die Verwaltungskosten für ein Objekt werden in der Regel nach den örtlichen Verhältnissen mit 2 % bis 5 % seines Rohertrages in Ansatz gebracht. Sie stehen in direkter Abhängigkeit zur Nutzung und Kleinteilung eines Objektes. Das Alter einer baulichen Anlage und die Einwohnerzahl des Gebietes, in welchem sie sich befindet, spielen nur eine untergeordnete Rolle. Danach ergibt sich, dass sich z. B. bei Einfamilienhäusern mit nur einem Mieter, bei reiner Wohnnutzung und entsprechend geringerem Verschleiß, die Höhe der Verwaltungskosten eher im unteren Bereich, bei rund 2 % des Rohertrages bewegt. Bei reinen Geschäftsgrundstücken mit kleinteiliger Vermietung und höherem Verschleiß, etc. liegen die Verwaltungskosten dagegen bei rd. 3 % bis 5 % des Rohertrages. Bei Objekten mit einer gewerblichen Nutzung spielt auch die Einwohnerzahl des Belegungsgebietes eine größere Rolle. Die Verwaltungskosten können sich bei Gemeinden mit > 50.000 Einwohner um rund 2 % des Rohertrages erhöhen.

Die Verwaltungskosten werden für die ETW Nr. 1 und die ETW Nr. 2 unter Berücksichtigung der Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 der ImmoWertV in Höhe von pauschal 412,- EUR jährlich je Wohneinheit in Ansatz gebracht. Für die Garage werden Verwaltungskosten in Höhe von 45,- EUR angesetzt.

### Instandhaltungskosten:

Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer eines Objektes, insbesondere während der Nutzungsdauer von baulichen Anlagen, zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung, etc. entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen.

Die Instandhaltungskosten einer baulichen Anlage bewegen sich in der Regel in einem Rahmen von 2,50 EUR/m<sup>2</sup> bis 15,00 EUR je m<sup>2</sup> Nutz- bzw. Wohnfläche pro Jahr. Je einfacher und weniger aufwendig die Ausstattung einer baulichen Anlage ist, desto geringer sind auch die Instandhaltungskosten. Eine starke Abhängigkeit besteht auch zum Alter eines Objektes. Je älter ein Objekt ist, desto größere Instandhaltungsmaßnahmen sind erforderlich und desto höher sind auch die Instandhaltungskosten. Als Beispiel werden bei Einfamilienhäusern mit sehr aufwendiger Ausstattung und hohem Alter sehr hohe Instandhaltungskosten zu erwarten sein, wohingegen bei gewerblich genutzten baulichen Anlagen mit einfacher Ausstattung und jüngeren Baujahrs geringere Kosten zu erwarten sein werden.

Die Instandhaltungskosten werden gemäß Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 ImmoWertV in Ansatz gebracht, da diese die Grundlage bei der Ermittlung der im Marktbericht ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze bilden. Für die hier in Rede stehende ETW Nr. 1 und die ETW Nr. 2 werden Instandhaltungskosten in Höhe von 13,50 EUR / m<sup>2</sup> jährlich und für die Garage in Höhe von 102,-- EUR jährlich angenommen.

### Mietausfallwagnis:

Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder vorübergehendem, fluktuaturbedingtem Leerstand von Flächen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind. Es umfasst auch das Risiko uneinbringlicher Kosten einer Rechtsverfolgung von Ansprüchen auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung, etc..

Für das Mietausfallwagnis ist in der Regel die Solvenz der Mieter von übergeordneter Bedeutung. Ferner müssen die sonstigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die Größe und auch die Lage des Objektes Berücksichtigung finden. Die Prozentzahlen bewegen sich je nach Nutzung und Lage in der Regel zwischen 2 % und 4 % des Rohertrages. Ausnahmsweise können sich bei Gewerbegrundstücken infolge eines z.B. aktuell bestehenden Angebotsüberhangs einhergehend mit einer schlechten Gewerbelage Werte von bis zu 8 % ergeben. Daraus ergibt sich, dass bei Gewerbeobjekten eher Werte im oberen Bereich der Spanne in Ansatz zu bringen sind, wohingegen bei Mietwohngrundstücken das Mietausfallwagnis in der Regel spürbar geringer ist und sich die Werte im unteren Bereich der genannten Spanne bewegen.

Bei der hier zu bewertenden ETW Nr. 1 und der ETW Nr. 2 wird das Mietausfallwagnis gemäß Bewertungsansatz unter Berücksichtigung der Lage, des Zuschnitts, der Größe, der Art und der Beschaffenheit mit 2 % des Rohertrages als zutreffend angenommen. Für die Garage wird das Mietausfallwagnis ebenfalls in Höhe von 2 % des Rohertrages in Ansatz gebracht.

### Betriebskosten

Die Betriebskosten werden auf den Mieter umgelegt. Sofern eine Restsumme der Betriebskosten nicht umlegbar ist, wird diese vom Eigentümer getragen. Sie beläuft sich erfahrungsgemäß auf ungefähr 1 % der Roherträge.

## 7.2.2 Liegenschaftszinssatz

§ 21 (2) ImmoWertV

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. In der Auswahl des Liegenschaftszinssatzes (Rentierlichkeit) soll sich generell die am Wertermittlungsstichtag bestehende Lage auf dem Grundstücksmarkt niederschlagen.

Vom zuständigen Gutachterausschuss werden folgende Liegenschaftszinssätze für Objekte mit vergleichbaren Nutzungen ermittelt und empfohlen:

|                                     |                       |           |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------|
| • Wohnungseigentum<br>selbstgenutzt | Liegenschaftszinssatz | Ø 2,0 %   |
|                                     | Standardabweichung    | +/- 0,9 % |
| • Wohnungseigentum<br>vermietet     | Liegenschaftszinssatz | Ø 2,3 %   |
|                                     | Standardabweichung    | +/- 1,2 % |

70 Grundstücksmarktbericht der Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick, Waltrop

### 6.1.4 Liegenschaftszinssätze

#### Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze 2022 für die Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Haltern am See, Herten, Oer-Erkenschwick, Waltrop

| Gebäudeart<br><i>ETW Nr. 1 / Nr. 2:</i> | Liegenschafts-<br>zinssatz 2022<br>in %<br>mit Standardab-<br>weichung der<br>Einzelwerte<br>(**) | Anzahl der<br>Fälle (***) | Kennzahlen<br>(Mittelwert und Standardabweichung)                              |  |   |   |  |   |  |
|---|---|---------------------------|--|--|---|---|--|---|--|
|   |   |                           | durchschn.<br>Wohnfläche/<br>Nutzfläche<br>in m <sup>2</sup><br><i>97 / 94</i> | durchschn.<br>Kaufpreis<br>in €/m <sup>2</sup><br><i>7,00 / 6,70</i> | durchschnittliche<br>Miete in €/m <sup>2</sup><br>für<br>Wohnen<br><i>7,00 / 6,70</i> | durchschnitliche<br>Miete in €/m <sup>2</sup><br>für<br>Gewerbe | durchschn.<br>Bewirtschaf-<br>tungskosten<br>in % des<br>Rohertrages<br><i>rd. 24 / 25 %</i> | durchschn.<br>Restrukturierungs-<br>dauer<br>in Jahren<br><i>35</i> |  |
| Selbstgenutztes<br>Wohnungseigentum     | 2,0 (2,3)   | 219 (245)                 | 85   | 2.386  | 7,3   |   | 20,1   | 52  |  |
| Standardabweichung                      | ± 0,9 (0,7)   |                           | ± 18   | ± 920  | ± 1,6   |   | ± 6,2  | ± 18  |  |
| Vermietetes<br>Wohnungseigentum         | 2,3 (2,6)   | 165 (183)                 | 75   | 1.601  | 6,1   |   | 24,2   | 35  |  |
| Standardabweichung                      | ± 1,2 (1,1)   |                           | ± 26   | ± 466  | ± 1,2   |   | ± 5,2  | ± 18  |  |

\*\*) Werte in Klammern beziehen sich auf das Vorjahr

Die durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze für Selbstgenutztes Wohnungseigentum und Vermietetes Wohnungseigentum wurden aus Verkäufen der letzten 2 Jahre ausgewertet. Sie sind unter Anwendung des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (Stand 21.06.2016) der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (veröffentlicht unter: [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de), Standardmodelle der AGVGA NRW) ermittelt worden (siehe Ziffer 8.2).

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes steht in direktem Zusammenhang mit dem Risiko der Investition. Je schlechter die Rentierlichkeit eines Objektes, desto höher ist der Liegenschaftszinssatz anzusetzen.

Folgende Faktoren sind unter anderem maßgebend für die Risikoeinstufung:

- Marktsituation, Angebot / Nachfrage
- Grundstückslage
- Grundstücksausnutzung
- Grundstücksnutzung
- Ertragsentwicklung
- Gebäudestruktur

So ist zum Beispiel der Liegenschaftszinssatz um 0,5 – 1,0 Prozentpunkte zu vermindern, wenn die Lage des Objektes besonders gut ist und seine Nutzung ein besonders geringes wirtschaftliches Risiko aufweist, wie zum Beispiel in den folgenden Fällen:

- Gute Lage (ruhige Grünlage, unverbaubare Lage, Nähe zum Zentrum, gute Geschäftslage)
- Gute Anbindung
- Entwicklungspotential
- nachhaltiger, risikofreier Ertrag

Unter Berücksichtigung der Lage, der Beschaffenheit, des Zuschnitts und der gemäß Bewertungsansatz angenommenen Ausstattung der zu bewertenden Eigentumswohnungen sowie deren Lage in einem Zweifamilienwohnhaus wird der Liegenschaftszinssatz für die ETW Nr. 1 mit Zuordnung der Garage und der Gartennutzung in Höhe von 1,25 % und für die ETW Nr. 2 in Höhe von 1,5 % als angemessen erachtet.

## Wfl.: Wohnfläche

|                                 |                       |  |                                       |              |              |   |              |
|---------------------------------|-----------------------|--|---------------------------------------|--------------|--------------|---|--------------|
| Steinstraße 31<br>45731 Waltrop | Wfl.                  |  | Miete<br>€ / m <sup>2</sup> / monatl. |              | Mon.         | = | € / jährlich |
| ETW Nr. 1                       | rd. 97 m <sup>2</sup> | x  | 7,00 EUR                              | x            | 12           | = | 8.148,-- EUR |
| Gesamtfläche                    | 97,00 m <sup>2</sup>  |  |                                       |              |              |   |              |
|                                 | § 31 ImmoWertV        | Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag         |                                       | =            | 8.148,-- EUR |   |              |
|                                 | § 32 ImmoWertV        | abzüglich Bewirtschaftungskosten:            |                                       |              |              |   |              |
|                                 | 24,13 %               | Verwaltungskosten pauschal                   | ./.                                   | 412,-- EUR   |              |   |              |
|                                 |                       | Mietausfallwagnis 2,0%                       | ./.                                   | 163,-- EUR   |              |   |              |
|                                 |                       | Instandhaltungskosten 13,50 €/m <sup>2</sup> | ./.                                   | 1.310,-- EUR |              |   |              |
|                                 |                       | Betriebskosten / nicht umlagefähig 1,0%      | ./.                                   | 81,-- EUR    |              |   |              |
|                                 |                       | Jahresreinertrag                             | =                                     | 6.182,-- EUR |              |   |              |

|                                 |                     |   |                                       |              |            |   |              |
|---------------------------------|---------------------|---|---------------------------------------|--------------|------------|---|--------------|
| Steinstraße 31<br>45731 Waltrop | Stck.               |   | Miete<br>€ / m <sup>2</sup> / monatl. |              | Mon.       | = | € / jährlich |
| Garage                          | 1 St.               | x                                       | 50,00 EUR                             | x            | 12         | = | 600,-- EUR   |
| Gesamtfläche                    | 1,00 m <sup>2</sup> |   |                                       |              |            |   |              |
|                                 | § 31 ImmoWertV      | Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag    |                                       | =            | 600,-- EUR |   |              |
|                                 | § 32 ImmoWertV      | abzüglich Bewirtschaftungskosten:       |                                       |              |            |   |              |
|                                 | 27,50 %             | Verwaltungskosten pauschal              | ./.                                   | 45,-- EUR    |            |   |              |
|                                 |                     | Mietausfallwagnis 2,0%                  | ./.                                   | 12,-- EUR    |            |   |              |
|                                 |                     | Instandhaltungskosten pauschal          | ./.                                   | 102,-- EUR   |            |   |              |
|                                 |                     | Betriebskosten / nicht umlagefähig 1,0% | ./.                                   | 6,-- EUR     |            |   |              |
|                                 |                     | Jahresreinertrag                        | =                                     | 435,-- EUR   |            |   |              |
|                                 |                     | Jahresrohertrag gesamt                  | =                                     | 8.748,-- EUR |            |   |              |
|                                 |                     | Jahresreinertrag gesamt                 | =                                     | 6.617,-- EUR |            |   |              |

## Reinertrag

|   |     |              |
|---|-----|--------------|
| Jahresreinertrag  | =   | 6.617,-- EUR |
| Verzinsung des Bodenwertanteils 1,25 % von 115.506,-- EUR | ./. | 1.444,-- EUR |
| Reinertrag der baulichen Anlage                           | =   | 5.173,-- EUR |

Gebäudereinertrag : 5.173,-- EUR  
mittlere Restnutzungsdauer Pkt. 7.3 : 34 Jahre  
marktangemessener Liegenschaftszins : 1,25 % q = 1,0125  
Kapitalisierungsfaktor (KF) : 27,56 q = 1 + Liegenschaftsz./100  
KF = q<sup>n</sup> - 1 / q<sup>n</sup> x (q-1)

|                                  |   |                        |   |                  |
|----------------------------------|---|------------------------|---|------------------|
| Reinertrag der baul. Anlage      | x | Kapitalisierungsfaktor | = | EUR              |
| 5.173,-- EUR                     | x | 27,56                  | = | 142.568,-- EUR   |
| Ertragswert der baulichen Anlage |   |                        |   | = 142.568,-- EUR |

|  |                       |
|--|-----------------------|
| Ertragswert der baulichen Anlage   | 142.568,-- EUR        |
| Bodenwertanteil der ETW Nr. 1  | <u>115.506,-- EUR</u> |
| vorläufiger Ertragswert  | 258.074,-- EUR        |
| <hr/>  |                       |
| Marktanpassung zur Lage auf dem Grundstücksmarkt                               |                       |
| § 8 Abs. 2 ImmoWertV   |                       |
| hier: bereits durch die Höhe des Liegenschaftszinssatzes<br>angemessen erfasst |                       |
| <hr/>  |                       |
| vorläufiger marktangepasster Ertragswert                                       | 258.074,-- EUR        |
| <hr/>  |                       |
| Berücksichtigung besonderer objektspezifischer<br>Grundstücksmerkmale          |                       |
| § 8 Abs. 3 ImmoWertV   |                       |
| - Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau<br>siehe Punkt 4.4 des Gutachtens     |                       |
| - wirtschaftliche Überalterung   |                       |
| - überdurchschnittlicher Erhaltungszustand                                     |                       |
| - von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge                     |                       |
| <hr/>  |                       |
| Ertragswert  | 200.074,-- EUR        |
| <hr/>  |                       |

|             |           |     |                |
|-------------|-----------|-----|----------------|
| ERTRAGSWERT | ETW NR. 1 | rd. | 200.000,-- EUR |
|-------------|-----------|-----|----------------|

Wfl.: Wohnfläche

|                                 |   |   |                                       |   |              |   |              |
|---------------------------------|---|---|---------------------------------------|---|--------------|---|--------------|
| Steinstraße 31<br>45731 Waltrop | Wfl.  |   | Miete<br>€ / m <sup>2</sup> / monatl. |   | Mon.         | = | € / jährlich |
| ETW Nr. 2                       | rd. 94 m <sup>2</sup>                         | x | 6,70 EUR                              | x | 12           | = | 7.558,-- EUR |
| Gesamtfläche                    | 94,00 m <sup>2</sup>                          |   |                                       |   |              |   |              |
| § 31 ImmoWertV                  | Jahresbruttomiete gesamt / Rohertrag          |   |                                       | = | 7.558,-- EUR |   |              |
| § 32 ImmoWertV                  | abzüglich Bewirtschaftungskosten:             |   |                                       |   |              |   |              |
| 25,24 %                         | Verwaltungskosten pauschal                    | . | 412,-- EUR                            |   |              |   |              |
|                                 | Mitausfallwagnis 2,0%                         | . | 151,-- EUR                            |   |              |   |              |
|                                 | Instandhaltungskosten 13,50 € /m <sup>2</sup> | . | 1.269,-- EUR                          |   |              |   |              |
|                                 | Betriebskosten / nicht umlagefähig 1,0%       | . | 76,-- EUR                             |   |              |   |              |
|                                 | Jahresreinertrag                              |   |                                       | = | 5.650,-- EUR |   |              |

Reinertrag

|  |   |              |
|--|---|--------------|
| Jahresreinertrag   | = | 5.650,-- EUR |
| Verzinsung des Bodenwertanteils 1,50 % von 77.004,-- EUR | . | 1.155,-- EUR |
| Reinertrag der baulichen Anlage                          | = | 4.495,-- EUR |

Gebäudereinertrag : 4.495,-- EUR  
 mittlere Restnutzungsdauer Pkt. 7.3 : 35 Jahre  
 marktangemessener Liegenschaftszins : 1,50 % q = 1,015  
 Kapitalisierungsfaktor (KF) : 27,08 q = 1 + Liegenschaftsz./100  
 $KF = q^n - 1 / q^n \times (q-1)$

|                             |   |                        |   |                |
|-----------------------------|---|------------------------|---|----------------|
| Reinertrag der baul. Anlage | x | Kapitalisierungsfaktor | = | EUR            |
| 4.495,-- EUR                | x | 27,08                  | = | 121.725,-- EUR |

|                                  |   |                |
|----------------------------------|---|----------------|
| Ertragswert der baulichen Anlage | = | 121.725,-- EUR |
|----------------------------------|---|----------------|

Ertragswert der baulichen Anlage 121.725,-- EUR

Bodenwertanteil der ETW Nr. 2 77.004,-- EUR

vorläufiger Ertragswert 198.729,-- EUR

Marktanpassung zur Lage auf dem Grundstücksmarkt

**§ 8 Abs. 2 ImmoWertV**hier: bereits durch die Höhe des Liegenschaftzinssatzes  
angemessen erfasst

vorläufiger marktangepasster Ertragswert 198.729,-- EUR

**Übertrag:** vorläufiger marktangepasster Ertragswert

198.729,-- EUR

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer  
Grundstücksmerkmale

**§ 8 Abs. 3 ImmoWertV**

- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau -57.000,-- EUR  
siehe Punkt 4.4 des Gutachtens
- wirtschaftliche Überalterung
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand
- von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge

Ertragswert

141.729,-- EUR

|                    |                  |     |                |
|--------------------|------------------|-----|----------------|
| <b>ERTRAGSWERT</b> | <b>ETW Nr. 2</b> | rd. | 142.000,-- EUR |
|--------------------|------------------|-----|----------------|

## 7.3

## Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

§ 4 (3) ImmoWertV

Die übliche Restnutzungsdauer von baulichen Anlagen gibt ausgehend vom Wertermittlungsstichtag eine Anzahl von Jahren an, in welchen die baulichen Anlagen unter Berücksichtigung einer ordnungsgemäßen Unterhaltung, Instandhaltung und Bewirtschaftung wirtschaftlich und technisch genutzt werden können.

Im Regelfall ist bei einer durchschnittlichen Unterhaltung und Instandhaltung baulicher Anlagen die technische Restnutzungsdauer höher anzusetzen als die wirtschaftliche Restnutzungsdauer, da diese durch ständig wechselnde wirtschaftliche Anforderungen geprägt wird. Es ist daher sachgerecht, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung des Alters, des Unterhaltungszustandes und im Besonderen der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlagen zu schätzen. Dabei ist nicht schematisch vorzugehen, da bauliche Anlagen einerseits nicht stets ordnungsgemäß instand gehalten werden und dem entgegen andererseits auch über die Instandhaltung hinaus sogar modernisiert und den wirtschaftlichen Erfordernissen angepasst werden können. Dadurch kann sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer / Gesamtnutzungsdauer zum einen, durch eine vernachlässigte Instandhaltung und dem damit einhergehenden Substanzverfall der baulichen Anlagen verringern oder aber zum anderen, durch Modernisierungsmaßnahmen, die über das Maß einer durchschnittlichen Instandhaltung hinausgehen, verlängern.

Bei dem hier zu bewertenden Wohnhaus mit Anbau wird in Anlehnung an die Orientierungswerte für übliche Gesamtnutzungsdauern bei ordnungsgemäßer Instandhaltung gemäß Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der ImmoWertV eine übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer für Objekte dieser Art von 80 Jahren in Ansatz gebracht.

Infolge der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen wird das Baujahr des Wohngebäudes unter Berücksichtigung des Modells zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude auf Basis von Modernisierungen gemäß Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der ImmoWertV fiktiv auf das Jahr 1978 festgesetzt.

Für die massiv errichtete Garage wird von einer üblichen Nutzungsdauer von 60 Jahren ausgegangen. Nach Inaugenscheinnahme der Garage wird das Baujahr fiktiv ebenfalls auf das Jahr 1978 festgesetzt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer berechnet sich unter Berücksichtigung der (fiktiven) Baujahre und der üblichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der Objekte.

#### Einzeldaten und Berechnung der Mittelwerte

Für ein Grundstück, das mit baulichen Anlagen verschiedener Baujahre und/oder unterschiedlichen Nutzungsdauern bebaut ist, sind in der folgenden Tabelle gewichtete (fiktive) Mittelwerte für die Gesamtbebauung ermittelt.

#### Das mittlere Alter und die mittlere Restnutzungsdauer (RND):

Das mittlere Alter und die mittlere Restnutzungsdauer sind im Verhältnis der zugehörigen Ertragskraft der baulichen Anlagen zu den Gesamterträgen gewichtet. Aus der Summe der Anteilswerte ergeben sich die gesuchten Mittelwerte für die Gesamtbebauung.

Das mittlere Baujahr ergibt sich aus dem Stichjahr abzüglich des mittleren Alters.

Die mittlere Nutzungsdauer (GND) ergibt sich aus dem mittleren Alter zuzüglich der mittleren Restnutzungsdauer.

| Gebäude                   | Jahres-<br>reinertrag<br>EUR | Baujahr           | Alter           | GND           | RND           |
|---------------------------|------------------------------|-------------------|-----------------|---------------|---------------|
| ETW<br>Nr. 1<br>93,43 %   | 6.182,-- EUR                 | fiktiv<br>1978    | 45              | 80            | 35            |
| Garage<br>Nr. 1<br>6,57 % | 435,-- EUR                   | fiktiv<br>1978    | 45              | 60            | 15            |
|                           | Jahres-<br>reinertrag        | mittl.<br>Baujahr | mittl.<br>Alter | mittl.<br>GND | mittl.<br>RND |
|                           | 6.617,-- EUR                 | 1978              | 45              | 79            | 34            |

- mittleres Baujahr : 1978
- mittleres Alter : 45 Jahre
- mittlere Gesamtnutzungsdauer : 79 Jahre
- mittlere Restnutzungsdauer : 34 Jahre

| Gebäude                  | Jahres-<br>reinertrag<br>EUR | Baujahr           | Alter           | GND           | RND           |
|--------------------------|------------------------------|-------------------|-----------------|---------------|---------------|
| ETW<br>Nr. 2<br>100,00 % | 5.650,-- EUR                 | fiktiv<br>1978    | 45              | 80            | 35            |
|                          | Jahres-<br>reinertrag        | mittl.<br>Baujahr | mittl.<br>Alter | mittl.<br>GND | mittl.<br>RND |
|                          | 5.650,-- EUR                 | 1978              | 45              | 80            | 35            |

- mittleres Baujahr : 1978
- mittleres Alter : 45 Jahre
- mittlere Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre
- mittlere Restnutzungsdauer : 35 Jahre

## 8. S A C H W E R T

§§ 35 – 39 ImmoWertV  
i.V.m. § 8 Abs. 2 ImmoWertV

Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert bzw. dem Bodenwertanteil (§ 40 ImmoWertV) des Bewertungsgrundstücks und dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen.

Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV) zu ermitteln.

Der Wert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist nach Erfahrungssätzen oder nach gewöhnlichen Herstellungskosten zu ermitteln. Zu den Herstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten.

Des Weiteren sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (§ 8 Abs. 2 ImmoWertV) und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) zu berücksichtigen.

### 8.1 Bodenwert § 40 ImmoWertV

Der Bodenwertanteil wurde unter Punkt 7.1 ermittelt

### 8.2 Wert der baulichen Anlagen

#### 8.2.1 Herstellungskosten § 36 ImmoWertV

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen. Grundlage der Bemessung des Herstellungswertes der baulichen Anlagen sind die Ansätze für die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010).

Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zuschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Der Ansatz der Normalherstellungskosten berücksichtigt die vorgefundene Bauausführung und die Bauausstattung sowie die Baunebenkosten.

### Bewertungsansatz:

Bei der weiteren Wertermittlung werden die Kosten zur Durchführung der erforderlichen Arbeiten zur Beseitigung der unter Punkt 4.4 des Gutachtens genannten Bauschäden / Baumängel und des Reparaturstaus getrennt in Abzug gebracht.

Die Kosten für die Entrümpelung und Räumung der Flächen bleiben bei der weiteren Wertermittlung insgesamt unberücksichtigt.

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| <b>Zweifamilienwohnhaus</b> | <b>n Anlehnung an Typ 1.01 und 2.32 SW-RL</b> |
|-----------------------------|---|

Typ 1.01 SWRL: Zweifamilienwohnhaus, unterkellert, eingeschossig, ausgebautes DG

Typ 2.32 SWRL: Zweifamilienwohnhaus - Anbau, nicht unterkellert, zweigeschossig, nicht ausgebautes DG

Baujahr: fiktiv 1978

Normalherstellungskosten NHK 2010:

|           |                                  |
|-----------|----------------------------------|
| 845,- EUR | je qm Brutto - Grundfläche (BGF) |
|-----------|----------------------------------|

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:

|                 |                   |        |
|-----------------|-------------------|--------|
| Baupreisindex - | 2010              | 100,00 |
| Baupreisindex - | <b>31.08.2023</b> | 177,80 |

|   |                   |             |           |             |
|---|-------------------|-------------|-----------|-------------|
| Herstellungskosten zum Stichtag,<br>den | <b>31.08.2023</b> | 845,- EUR x | 177,80% = | 1.502,- EUR |
|---|-------------------|-------------|-----------|-------------|

|  |                   |   |                    |
|--|-------------------|---|--------------------|
| Normalherstellungskosten einschl. Baunebenkosten,<br>zum Stichtag, den | <b>31.08.2023</b> | = | <b>1.502,- EUR</b> |
|--|-------------------|---|--------------------|

### **AGVGA - NRW**

### **ANLAGE 7**

Orientierungswerte für in der BGF nicht erfasste Bauteile

|                                     |                   |                     |
|-------------------------------------|-------------------|---------------------|
| Schleppdachgaube (einschl. Fenster) | 1.900,00 EUR      | Grundbetrag         |
| zzgl.                               | 1.200,00 EUR / qm | (Ansichtsfläche / F |

hier:

|          |          |         |
|----------|----------|---------|
| 1,40 m x | 3,24 m = | 4,54 qm |
|----------|----------|---------|

|          |          |                |
|----------|----------|----------------|
| 1,40 m x | 3,00 m = | <u>4,20 qm</u> |
|----------|----------|----------------|

|  |         |  |
|--|---------|--|
|  | 8,74 qm |  |
|--|---------|--|

|             |           |              |              |
|-------------|-----------|--------------|--------------|
| Grundbetrag | 2 Stck. x | 1.900,00 EUR | 3.800,00 EUR |
|-------------|-----------|--------------|--------------|

|  |           |                   |                      |
|--|-----------|-------------------|----------------------|
|  | 8,74 qm x | 1.200,00 EUR / qm | <u>10.488,00 EUR</u> |
|--|-----------|-------------------|----------------------|

|  |  |               |
|--|--|---------------|
|  |  | 14.288,00 EUR |
|--|--|---------------|

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:

|                 |                   |        |
|-----------------|-------------------|--------|
| Baupreisindex - | 2010              | 100,00 |
| Baupreisindex - | <b>31.08.2023</b> | 177,80 |

Herstellungskosten zum Stichtag, den

|                   |                |           |                      |
|-------------------|----------------|-----------|----------------------|
| <b>31.08.2023</b> | 14.288,- EUR x | 177,80% = | <b>25.404,00 EUR</b> |
|-------------------|----------------|-----------|----------------------|

**Kellertreppe**

(einschl. Tür, Geländer, Handlauf)

6.000,00 EUR / Stück

|           |          |   |              |
|-----------|----------|---|--------------|
| 1 Stck. x | 6.000,00 | = | 6.000,00 EUR |
|-----------|----------|---|--------------|

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:

|                 |                   |        |
|-----------------|-------------------|--------|
| Baupreisindex - | 2010              | 100,00 |
| Baupreisindex - | <b>31.08.2023</b> | 177,80 |

Herstellungskosten zum Stichtag, den

|                   |             |   |         |   |                      |
|-------------------|-------------|---|---------|---|----------------------|
| <b>31.08.2023</b> | 6.000,- EUR | x | 177,80% | = | <b>10.668,00 EUR</b> |
|-------------------|-------------|---|---------|---|----------------------|

**Balkon**

Balkon (einschl. Geländer, ISO-Korb,

|                                |                       |             |
|--------------------------------|-----------------------|-------------|
| Dämmung, Abdichtung und Belag) | 1.000,00 EUR          | Grundbetrag |
|                                | zzgl. 750,00 EUR / qm |             |

hier:

|          |          |         |
|----------|----------|---------|
| 1,25 m x | 5,75 m = | 7,19 qm |
|          |          | 7,19 qm |

|             |           |                 |                     |
|-------------|-----------|-----------------|---------------------|
| Grundbetrag | 1 Stck. x | 1.000,00 EUR    | 1.000,00 EUR        |
|             | 7,19 qm x | 750,00 EUR / qm | <u>5.392,50 EUR</u> |
|             |           |                 | 6.392,50 EUR        |

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:

|                 |                   |        |
|-----------------|-------------------|--------|
| Baupreisindex - | 2010              | 100,00 |
| Baupreisindex - | <b>31.08.2023</b> | 177,80 |

Herstellungskosten zum Stichtag, den

|                   |             |   |         |   |                      |
|-------------------|-------------|---|---------|---|----------------------|
| <b>31.08.2023</b> | 6.393,- EUR | x | 177,80% | = | <b>11.367,00 EUR</b> |
|-------------------|-------------|---|---------|---|----------------------|

**Garage****in Anlehnung an Typ 14.1 SW-RL**

fiktives Baujahr: 1978

Normalherstellungskosten NHK 2010:

|           |                                  |
|-----------|----------------------------------|
| 485,- EUR | je qm Brutto - Grundfläche (BGF) |
|-----------|----------------------------------|

Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag:

|                 |                   |        |
|-----------------|-------------------|--------|
| Baupreisindex - | 2010              | 100,00 |
| Baupreisindex - | <b>31.08.2023</b> | 177,80 |

Herstellungskosten zum Stichtag,

|                       |           |   |         |   |           |
|-----------------------|-----------|---|---------|---|-----------|
| den <b>31.08.2023</b> | 485,- EUR | x | 177,80% | = | 862,- EUR |
|-----------------------|-----------|---|---------|---|-----------|

Normalherstellungskosten einschl. 19 % Baunebenkosten,

|                                     |  |   |                  |
|-------------------------------------|--|---|------------------|
| zum Stichtag, den <b>31.08.2023</b> |  | = | <b>862,- EUR</b> |
|-------------------------------------|--|---|------------------|

## 8.2.2 Alterswertminderung

§ 38 ImmoWertV

Der auf Basis der oben genannten Grundsätze ermittelte Normalherstellungswert der baulichen Anlage entspricht dem Substanzwert einer neuen, am Wertermittlungsstichtag in Benutzung genommenen baulichen Anlage. Da jede bauliche Anlage durch Alterung und Abnutzung einem Wertverzehr unterliegt, muss infolge des Alters auf den Normalherstellungswert eine Wertminderung vorgenommen werden.

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (§ 4 (3) ImmoWertV) zur Nutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige (lineare) Wertminderung zugrunde zu legen.

Die Nutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

| <b>Zweifamilienwohnhaus</b>                         |                      | Stichtag:  | <b>31.08.2023</b>           |
|---|----------------------|--|-----------------------------|
| BGF:  |                      | 388 qm Zweifamilienwohnhaus<br>Steinstraße 31<br>45731 Waltrop |                             |
| 388   | qm BGF               | x  | 1.502,- EUR = 582.776,- EUR |
| <b>gesondert zu berücksichtigende Bauteile:</b>     |                      |  |                             |
| Schleppdachgaube                                    |                      | =  | 25.404,- EUR                |
| Kellertreppe  |                      | =  | 10.668,- EUR                |
| Balkon  |                      | =  | 11.367,- EUR                |
| <b>Herstellungskosten gesamt</b>                    |                      |  | <b>630.215,- EUR</b>        |
| <b>Alterswertminderung</b><br>(§ 38 ImmoWertV)      |                      |  |                             |
| lineare Alterswertminderung                         |                      |  |                             |
| 35  | Jahre                | Restnutzungsdauer *)   |                             |
| 56  | %                    | von 630.215,- EUR  | = -352.920,- EUR            |
| *) Ermittlung der Restnutzungsdauer siehe Punkt 7.3 |                      |  |                             |
| <b>altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten</b>   |                      |  | <b>277.295,- EUR</b>        |
| Hausanschlüsse:                                     |                      | =  | 6.500,- EUR                 |
| Außenanlagen  |                      |  |                             |
| pauschal  | 5%                   | von 277.295,- EUR  | = 13.865,- EUR              |
| <b>Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen</b> |                      | =  | <b>297.660,- EUR</b>        |
| <b>Gebäudesachwert</b>                              | Zweifamilienwohnhaus | =  | <b>297.660,- EUR</b>        |

|   |   |                      |
|---|---|----------------------|
| Garage  | Stichtag:                                       | 31.08.2023           |
| BGF:  | 33 qm Garage<br>Steinstraße 31<br>45731 Waltrop |                      |
| 33  | qm BGF      x      862,- EUR                    | =      28.446,- EUR  |
| <b>Herstellungskosten gesamt</b>                    |   | 28.446,- EUR         |
| <b>Alterswertminderung</b><br>(§23 ImmoWertV)       |   |                      |
| lineare Alterswertminderung                         |   |                      |
| 15            Jahre            Restnutzungsdauer *) |   |                      |
| 75            %            von      28.446,- EUR    |   | =      -21.335,- EUR |
| *) Ermittlung der Restnutzungsdauer siehe Punkt 7.3 |   |                      |
| <b>altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten</b>   |   | 7.111,- EUR          |
| Hausanschlüsse:                                     |   | =      siehe oben    |
| Außenanlagen  |   | =      siehe oben    |
| <b>Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen</b> |   | =      7.111,- EUR   |
| <b>Gebäudesachwert</b>                              | Garage  | =      7.111,- EUR   |

**Ermittlung des anteiligen Gebäudesachwertes für die ETW Nr. 1:**

|   |   |               |
|---|---|---------------|
| Anteil für die ETW Nr. 1 am Gebäudesachwert<br>50,79% von 297.660,- EUR<br>entsprechend dem Anteil der Wohnfläche der ETW Nr. 1 an der<br>Gesamtwohnfläche des Objektes | = | 151.182,- EUR |
| Bodenwertanteil der ETW Nr. 1<br>- siehe Punkt 7.1 des Gutachtens   | = | 115.506,- EUR |
| vorläufiger Sachwert der ETW Nr. 1  | = | 266.688,- EUR |

**Ermittlung des marktangepassten Sachwertes**

(Marktanpassung nach § 8 Abs. 2 ImmoWertV)

|       |     |   |   |               |
|-------|-----|---|---|---------------|
| hier: | von | 266.688,- EUR                                       | = | 0,- EUR       |
|       |     | vorläufiger marktangepasster Sachwert der ETW Nr. 1 | = | 266.688,- EUR |

**Berücksichtigung besonderer objektspezifischer  
Grundstücksmerkmale**

(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

|   |   |               |
|---|---|---------------|
| - Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau<br>siehe Punkt 4.4 des Gutachtens  | = | -58.000,- EUR |
| - wirtschaftliche Überalterung<br><i>infolge des dargestellten Wohnungszuschnitts wird es als angemessen erachtet,<br/>einen Abschlag in Höhe von 2,5 % auf den vorläufigen marktangepassten<br/>Sachwert in Ansatz zu bringen.</i> | = |               |
| hier: Abschlag -2,5% von 266.688,- EUR  | = | -6.667,- EUR  |
| - überdurchschnittlicher Erhaltungszustand  | = |               |
| - von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge  | = |               |
| - Gebäudesachwert Garage  | = | 7.111,- EUR   |
| - zugeordnete Gartennutzung<br>hier: Zuschlag 2,5% von 266.688,- EUR  | = | 6.667,- EUR   |
| Sachwert der ETW Nr. 1  | = | 215.799,- EUR |

|                 |                  |            |                       |
|-----------------|------------------|------------|-----------------------|
| <b>Sachwert</b> | <b>ETW Nr. 1</b> | <b>rd.</b> | <b>216.000,-- EUR</b> |
|-----------------|------------------|------------|-----------------------|

**Ermittlung des anteiligen Gebäudesachwertes für die ETW Nr. 2:**

|   |   |               |
|---|---|---------------|
| Anteil für die ETW Nr. 2 am Gebäudesachwert<br>49,21% von 297.660,- EUR<br>entsprechend dem Anteil der Wohnfläche der ETW Nr. 1 an der<br>Gesamtwohnfläche des Objektes | = | 146.478,- EUR |
| Bodenwertanteil der ETW Nr. 2<br>- siehe Punkt 7.1 des Gutachtens   | = | 77.004,- EUR  |
| vorläufiger Sachwert der ETW Nr. 2  | = | 223.482,- EUR |

**Ermittlung des marktangepassten Sachwertes**

(Marktanpassung nach § 8 Abs. 2 ImmoWertV)

|   |   |               |
|---|---|---------------|
| von 223.482,- EUR                                   | = | 0,- EUR       |
| vorläufiger marktangepasster Sachwert der ETW Nr. 2 | = | 223.482,- EUR |

**Berücksichtigung besonderer objektspezifischer  
Grundstücksmerkmale**

(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

- Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau = -57.000,- EUR  
siehe Punkt 4.4 des Gutachtens
  - wirtschaftliche Überalterung =  
*infolge des dargestellten Wohnungszuschnitts wird es als angemessen erachtet, einen Abschlag in Höhe von 2,5 % auf den vorläufigen marktangepassten Sachwert in Ansatz zu bringen.*  
hier: Abschlag -2,5% von 223.482,- EUR = -5.587,- EUR
  - überdurchschnittlicher Erhaltungszustand =
  - von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge =
- Sachwert der ETW Nr. 2 = 160.895,- EUR

|                 |                  |            |                      |
|-----------------|------------------|------------|----------------------|
| <b>Sachwert</b> | <b>ETW Nr. 2</b> | <b>rd.</b> | <b>161.000,- EUR</b> |
|-----------------|------------------|------------|----------------------|

## 9. VERGLEICHSWERT

§ 25 ImmoWertV

## 9.1 Vergleichsverkaufspreise

Verkaufspreise, die einen direkten Preisvergleich zulassen, liegen insbesondere in Hinblick auf die Zweifamilienwohnhausnutzung nicht vor.

Auch können auf Grundlage des Immobilienrichtwertes keine Vergleichswerte ermittelt werden, da Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Zweifamilienwohnhäusern nicht ausgewertet werden.

## 9.2 Vergleichsdaten

|  |  |   |
|--|--|---|
| Werte je m <sup>2</sup> Wohnfläche<br>hier: bezogen auf rd.<br>97,00 m <sup>2</sup><br>Nutzfläche / Wohnfläche | Bodenwertanteil<br>SACHWERT<br>ERTRAGSWERT<br>VERGLEICHSWERT | 1.191,-- EUR / m <sup>2</sup><br>2.225,-- EUR / m <sup>2</sup><br>2.063,-- EUR / m <sup>2</sup><br>EUR / m <sup>2</sup> |
| <b>ETW Nr. 1</b>   | Verkehrswert   | 2.113,-- EUR / m <sup>2</sup>   |
|  | Verkehrswert   | 205.000,-- EUR  |
| Rohertragsfaktor ( Verkehrswert : Rohertrag )  |  | 23,43   |

|  |  |   |
|--|--|---|
| Werte je m <sup>2</sup> Wohnfläche<br>hier: bezogen auf rd.<br>94,00 m <sup>2</sup><br>Nutzfläche / Wohnfläche | Bodenwertanteil<br>SACHWERT<br>ERTRAGSWERT<br>VERGLEICHSWERT | 819,-- EUR / m <sup>2</sup><br>1.712,-- EUR / m <sup>2</sup><br>1.508,-- EUR / m <sup>2</sup><br>EUR / m <sup>2</sup> |
| <b>ETW Nr. 2</b>   | Verkehrswert   | 1.543,-- EUR / m <sup>2</sup>   |
|  | Verkehrswert   | 145.000,-- EUR  |
| Rohertragsfaktor ( Verkehrswert : Rohertrag )  |  | 19,18   |

## WERTZUSAMMENSTELLUNG

**ETW Nr. 1, Steinstraße 31, 45731 Waltrop**

|   |                                      |                      |
|---|--------------------------------------|----------------------|
| 7.1   | BODENWERTANTEIL                      | 115.506,-- EUR       |
| 7.2   | ERTRAGSWERT<br>DER BAULICHEN ANLAGEN | 142.568,-- EUR       |
| MARKTANPASSUNG                                    |                                      |                      |
| BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT-<br>SPEZIFISCHER MERkmale |                                      |                      |
|   | - Bauschäden / Baumängel             | -58.000,-- EUR       |
|   | ERTRAGSWERT                          | 200.074,-- EUR       |
|   | rd.                                  | <b>200.000,- EUR</b> |
| 8.1   | BODENWERTANTEIL                      | 115.506,-- EUR       |
| 8.2   | SACHWERT<br>DER BAULICHEN ANLAGEN    | 151.182,-- EUR       |
| MARKTANPASSUNG                                    |                                      |                      |
| BERÜCKSICHTIGUNG OBJEKT-<br>SPEZIFISCHER MERkmale |                                      |                      |
|   | - Bauschäden / Baumängel             | -58.000,-- EUR       |
|   | - Abschlag Wohnungszuschnitt         | -6.667,-- EUR        |
|   | - Gebäudesachwert Garage             | 7.111,-- EUR         |
|   | - Zuschlag zugeordnete Gartennutzung | 6.667,-- EUR         |
|   | SACHWERT                             | 215.799,-- EUR       |
|   | rd.                                  | <b>216.000,- EUR</b> |

## W E R T Z U S A M M E N S T E L L U N G

**ETW Nr. 2, Steinstraße 31, 45731 Waltrop**

|  |  |                      |
|--|--|----------------------|
| 7.1  | B O D E N W E R T A N T E I L                                  | 77.004,-- EUR        |
| 7.2  | E R T R A G S W E R T<br>D E R B A U L I C H E N A N L A G E N | 121.725,-- EUR       |
| M A R K T A N P A S S U N G  |  |                      |
| B E R Ü C K S I C H T I G U N G O B J E K T -<br>S P E Z I F I S C H E R M E R K M A L E |  |                      |
|  | - Bauschäden / Baumängel                                       | -57.000,-- EUR       |
|  | E R T R A G S W E R T  | 141.729,-- EUR       |
|  | rd.  | <b>142.000,- EUR</b> |
| 8.1  | B O D E N W E R T A N T E I L                                  | 77.004,-- EUR        |
| 8.2  | S A C H W E R T<br>D E R B A U L I C H E N A N L A G E N       | 146.478,-- EUR       |
| M A R K T A N P A S S U N G  |  |                      |
| B E R Ü C K S I C H T I G U N G O B J E K T -<br>S P E Z I F I S C H E R M E R K M A L E |  |                      |
|  | - Bauschäden / Baumängel                                       | -57.000,-- EUR       |
|  | - Abschlag Wohnungszuschnitt                                   | -5.587,-- EUR        |
|  | S A C H W E R T  | 160.895,-- EUR       |
|  | rd.  | <b>161.000,- EUR</b> |

## 10. V E R K E H R S W E R T

§ 194 BauGB

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

**ETW Nr. 1**

Der Verkehrswert für die ETW Nr. 1 ist ausgehend vom Ertragswert zu ermitteln. Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um eine zum Wertermittlungsstichtag leerstehende Eigentumswohnung nebst Garage, die nach Lage, Ausstattung und Beschaffenheit eher auf die Erzielung von Rendite gerichtet sind. Infolge der Lage in einem Zweifamilienwohnhaus kommt auch eine Eigennutzung in Frage, so dass der Sachwert hilfsweise betrachtet wird.

Der Höhe des Sachwertes wird mit einem Zuschlag von 2,5 % auf den Ertragswert Rechnung getragen.

**A u s g a n g s w e r t**

|  |                       |
|--|-----------------------|
| • festgestellt in Höhe des Ertragswertes   | 200.000,-- EUR        |
| • Zuschlag infolge der Höhe des Sachwertes auf<br>Grundlage einer möglichen Eigennutzung | + 2,5 %               |
|  | <u>5.000,-- EUR</u>   |
|  | <u>205.000,-- EUR</u> |

|                         |   |                       |
|-------------------------|---|-----------------------|
| V E R K E H R S W E R T | des unbelasteten Wohnungs-<br>eigentums nebst Garage<br>zum Stichtag,<br>dem 31.08.2023, gerundet | <u>205.000,-- EUR</u> |
|-------------------------|---|-----------------------|

**ETW Nr. 2**

Der Verkehrswert für die ETW Nr. 2 ist ausgehend vom Ertragswert zu ermitteln. Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um eine zum Wertermittlungsstichtag leerstehende Eigentumswohnung nebst Garage, die nach Lage, Ausstattung und Beschaffenheit eher auf die Erzielung von Rendite gerichtet sind. Infolge der Lage in einem Zweifamilienwohnhaus kommt auch eine Eigennutzung in Frage, so dass der Sachwert hilfsweise betrachtet wird.

Der Höhe des Sachwertes wird mit einem Zuschlag von 2,5 % auf den Ertragswert Rechnung getragen.

**A u s g a n g s w e r t**

|  |                     |
|--|---------------------|
| • festgestellt in Höhe des Ertragswertes   | 142.000,-- EUR      |
| • Zuschlag infolge der Höhe des Sachwertes auf<br>Grundlage einer möglichen Eigennutzung | + 2,5 %             |
|  | <u>3.550,-- EUR</u> |
|  | 145.550,-- EUR      |

|                         |   |                       |
|-------------------------|---|-----------------------|
| V E R K E H R S W E R T | des unbelasteten Wohnungs-<br>eigentums nebst Garage<br>zum Stichtag,<br>dem 31.08.2023, gerundet | <u>145.000,-- EUR</u> |
|-------------------------|---|-----------------------|

Waltrop, den 02.02.2024