

Andreas Keuthen | Diplom-Sachverständiger (DIA)
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIAZert (W+G) DIN EN ISO/IEC 17024

KI202311114

Aktenzeichen des Amtsgerichts: 022 K 44/23

Gutachten (Internetversion, unvollständig)

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB
für den 66,7995 / 1.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der
Wohnung im Hause Königsberger Str. 7b in 59077 Hamm Herringen im 1. Obergeschoss
links mit einem Kellerraum, Nr. 4 des Aufteilungsplans an dem Grundstück
Königsberger Str. 7b, 59077 Hamm



Der Verkehrswert wurde zum Wertermittlungsstichtag
9.1.2024 ermittelt mit rund

126.000 €

Ausfertigung als Internetversion

Teile dieser Internetversion dieses Gutachtens sind anonymisiert. Anlagen sind aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht vollständig. Die vollständige Originalversion können Sie in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Hamm einsehen.

Vogelbruch 4 | 59759 Arnsberg
Telefon: 02932 / 4658979

E-Mail: mail@keuthen-bewertung.de | Internet: www.keuthen-bewertung.de

Inhaltsverzeichnis

1. Übersichtsblatt	4
2. Allgemeine Angaben	5
2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt	5
2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	5
2.3 Angaben zum Auftrag, zur Auftragsabwicklung und zur Ortsbesichtigung	5
2.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	7
2.5 Immobilienmarkt / Inflations- und Zinsniveau	8
2.6 Haftung / Weitergabe an Dritte	9
3. Beschreibung des Grundstücks (Grund und Boden)	10
3.1 Lage	10
3.2 Gestalt und Form des Grundstücks	12
3.3 Erschließungssituation	12
3.4 Gefährdungspotentiale des Untergrunds	13
3.5 Einflüsse durch Hochwasser, Starkregen, Grundwasser etc.	14
3.6 Schutzgebiete	15
3.7 Öffentlich-rechtliche Situation	16
3.8 Privatrechtliche Situation	19
4. Beschreibung der Gebäude und der baulichen Anlagen	22
4.1 Gebäude	22
4.2 Sondereigentum Wohnung Nr. 4	24
4.3 Bauschäden, Baumängel, Unterhaltungsrückstände und Bauschadstoffe	26
4.4 Zustand des Gebäudes	26
4.5 Nebengebäude	27
4.6 Außenanlagen	27
4.7 Energetische Qualität	27
4.8 Identität des Bewertungsobjekts	28
4.9 Kennzahlen des Gebäudes	28
5. Verkehrswertermittlung	29
5.1 Grundlagen der Wertermittlung	29
5.2 Fiktives Baujahr / Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen	32
5.3 Berücksichtigung von Modernisierungen	33
5.4 Ermittlung des fiktiven Baujahres und der Restnutzungsdauer	33
5.5 Bodenwertermittlung	34
5.6 Vergleichswertverfahren	37
5.7 Ertragswertermittlung	41
5.8 Plausibilisierung	46

6.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	47
6.1	Werteinfluss aufgrund vorhandener Schäden/Mängel.....	47
6.2	Werteinfluss der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.....	47
7.	Verfahrenswerte.....	48
8.	Verkehrswert (Marktwert).....	49
9.	Rechtsgrundlagen, Quellen, Literaturverzeichnis	50
10.	Anlagenverzeichnis	51
10.1	Flurkarte.....	52
10.2	Auszug aus dem Stadtplan (Mikro- Makrolage).....	53
10.3	ungeprüfte Bauzeichnungen	55
10.4	Fotodokumentation	57

1. Übersichtsblatt

Bewertungsobjekt:

Eigentumswohnung: 66,7995 / 1.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Hause Königsberger Str. 7b in 59077 Hamm Herringen im 1. Obergeschoss links mit einem Kellerraum, Nr. 4 des Aufteilungsplans, an dem Grundstück Königsberger Str. 7b in 59077 Hamm

Wertermittlungsstichtag:	9.1.2024
Qualitätsstichtag:	9.1.2024
Ortstermin:	9.1.2024
Datum Gutachtenerstattung:	22.3.2024
Baujahr:	ca. 1967
Fiktives Baujahr:	1973
Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude Haus Nr. 7b:	8
Anzahl Wohneinheiten aller Gebäude der Eigentümergemeinschaft (Haus Nr. 7a, 7b):	16
Wohnfläche:	76,44 m ²
Anzahl PKW-Stellplätze/Garagen:	0
Grundstücksgröße:	2.209 m ²
Miteigentumsanteil:	66,7995 / 1.000stel
Hausgeld:	388 € pro Monat
anteilige Instandhaltungsrücklage (per 31.12.2022):	1.482,71 €
Lasten und Beschränkungen:	- Grunddienstbarkeit (Geh- u. Fahrrecht) - - Zwangsversteigerungsvermerk -
Baulastenverzeichnis:	keine Eintragungen
Altlastensituation:	kein konkreter Verdacht
Erschließungsbeiträge:	gezahlt
Wohnungsbindung:	nein
Wertbestimmendes Verfahren:	Vergleichswertverfahren
Verkehrswert:	126.000 €
Verkehrswert je m² Wohnfläche:	1.648 €
Anteiliger Bodenwert am Verkehrswert:	16.969 €
Zubehör i.S.d. §97 BGB:	nicht vorhanden

2. Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss mit Balkon

Objektadresse: Königsberger Str. 7b, 59077 Hamm

Wohnungsgrundbuch: Amtsgericht Hamm
Grundbuch von Herringen, Blatt 1513

Katasterangaben: Gemarkung Herringen
Flur 6
Flurstück 304, groß 2.209 m²

2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: 22 - Amtsgericht Hamm
Postfach 1141
59001 Hamm

Auftrag vom: 4.12.2023 (Datum des Auftragschreibens)

Eigentümer laut Grundbuch: xxx
xxx
zu je ½ Anteil

2.3 Angaben zum Auftrag, zur Auftragsabwicklung und zur Ortsbesichtigung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens zur Aufhebung der Gemeinschaft.

Wertermittlungsstichtag: 9.1.2024
Da der Veräußerungstermin i. d. R. zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung (noch) nicht bekannt ist, wird dem Gutachten als aktueller Wertermittlungsstichtag hier der Tag der Ortsbesichtigung zugrunde gelegt. Das heißt, die Verkehrswertermittlung unterstellt (fiktiv) eine Veräußerung am Wertermittlungsstichtag.

Qualitätsstichtag: 9.1.2024 (hier entsprechend Wertermittlungsstichtag)

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Datum der Ortsbesichtigung: 9.1.2024; Beginn: 16:00 Uhr; Ende: 16:30 Uhr

Umfang der Ortsbesichtigung: Es wurden eine Innen- und Außenbesichtigung durchgeführt sowie fotografische Aufnahmen des Bewertungsobjekts angefertigt. Es wurde die bewertungsgegenständliche Eigentumswohnung, der dazugehörige Kellerraum sowie Teilflächen des Gemeinschaftseigentums (Treppenhaus, Kellerflure) besichtigt. Der Heizungskeller konnte nicht besichtigt werden.

Teilnehmer der Besichtigung:

- xxx (Eigentümer)
- xxx (Eigentümerin)
- xxx
- xxx
- xxx
- Herr Keuthen (Unterzeichner)

Ende der Tatsachenerhebung: 15.3.2024

Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen / Informationen

- Zwangsversteigerungs-Beschluss (Az. 22 K44/23) vom 4.12.2023
- Abdruck des Grundbuchs von Herringen, Blatt 1513, vom 15.12.2023

Vom Antragsgegner beschaffte Unterlagen / Informationen

- Jahresabrechnung 2022 vom 28.12.2023
- Allgemeine Angaben zum Objekt während des Ortstermins

Vom Sachverständigen beschaffte Unterlagen / Informationen

- Grundstücksmarktbericht 2023 für die Stadt Hamm des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hamm
- Auskunft aus dem Kataster über Altlast-Verdachtsflächen und Altlasten der Stadt Hamm vom 9.2.2024
- Bescheinigung der Stadt Hamm über Erschließungs-, Kanalanschluss- und Straßenbaubeiträge (§§ 127 ff. BauGB und § 8 Kommunalabgabengesetz NW) vom 15.12.2023
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Hamm vom 21.12.2023

- E-Mail-Auskunft zur Wohnungsbindung der Stadt Hamm vom 18.12.2023
- Informationen über Bodenrichtwerte 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hamm (www.boris.nrw.de)
- Örtliche Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hamm
- Flurkarte als Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Katasteramtes der Stadt Hamm vom 19.12.2023
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Flurstücks- und Eigentüternachweis des Katasteramtes der Stadt Hamm vom 19.12.2023
- Unterlagen (digital) aus der Grundakte des Grundbuchamtes (Aufteilungspläne, Teilungserklärung UR 309/1980, Änderung/Ergänzung der Teilungserklärung UR 58/1981, Bewilligungsurkunde zum Wegerecht UR 573/1977, Wohnungseigentumsbescheinigung vom 14.10.1980, Berechnung der Miteigentumsanteile und Wohnflächenberechnung (ohne Datum und unvollständig). Die Grundakte wurde nicht persönlich eingesehen
- Unterlagen aus der digitalen Bauakte der Stadt Hamm vom 18.12.2023
- Kommunalprofil Hamm, krfr. Stadt des Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Stand 17.11.2023, abgerufen am 14.1.2024
- Online-Abfragen Geobasis NRW, www.uvo.nrw.de vom 3.2.2024
- Online-Abfragen Geologischer Dienst NRW, www.gdu.nrw.de, vom 3.2.2024
- Aufzeichnungen des Unterzeichners während des Ortstermins
- Fotografische Aufnahmen des Bewertungsobjekts

2.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Der Unterzeichner wurde mit Beschluss vom 4.12.2023 beauftragt gem. § 74 a Abs. 5 ZVG ein Gutachten über den aktuellen Verkehrswert des Versteigerungsobjektes zu erstellen und in Betracht kommende Steuer-, Bau- und Grundakten sowie Katasterunterlagen einzusehen.

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 14.12.2023 über den Ortstermin in Kenntnis gesetzt.

Zwangsverwaltung bestand nicht.

Bei einer Wertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung wird regelmäßig und insoweit auftragsgemäß der so genannte unbelastete Verkehrswert, also frei von Rechten und Lasten, die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen sein können, ermittelt. Dies ist eine nicht unwesentliche Besonderheit, die gerade auch in Hinblick auf eine mögliche Drittverwendung des Gutachtens besonders zu beachten ist. Auftragsgemäß sollen einzelne Belastungen (aus Abteilung II des Grundbuchs) zusätzlich in einem besonderen Teil des Gutachtens dargestellt werden.

Angaben Beteiligter bzw. Dritter werden in der Regel als richtig unterstellt. Ihre Übernahme und Verwendung folgt den Grundsätzen von Treu und Glauben.

2.5 Immobilienmarkt / Inflations- und Zinsniveau

Der Immobilienmarkt befand sich in den letzten Jahren in einer Phase der starken Nachfrage, begleitet von einer anhaltenden Preissteigerung. Im Juli 2022 hat die Europäische Zentralbank (EZB) angesichts der stark gestiegenen Inflation zum ersten Mal seit elf Jahren begonnen den Leitzins von Null auf 0,5 Prozent zu erhöhen. Daraufhin erfolgten weitere Erhöhungen. Zum Wertermittlungsstichtag liegt dieser bei 4,5 Prozent.

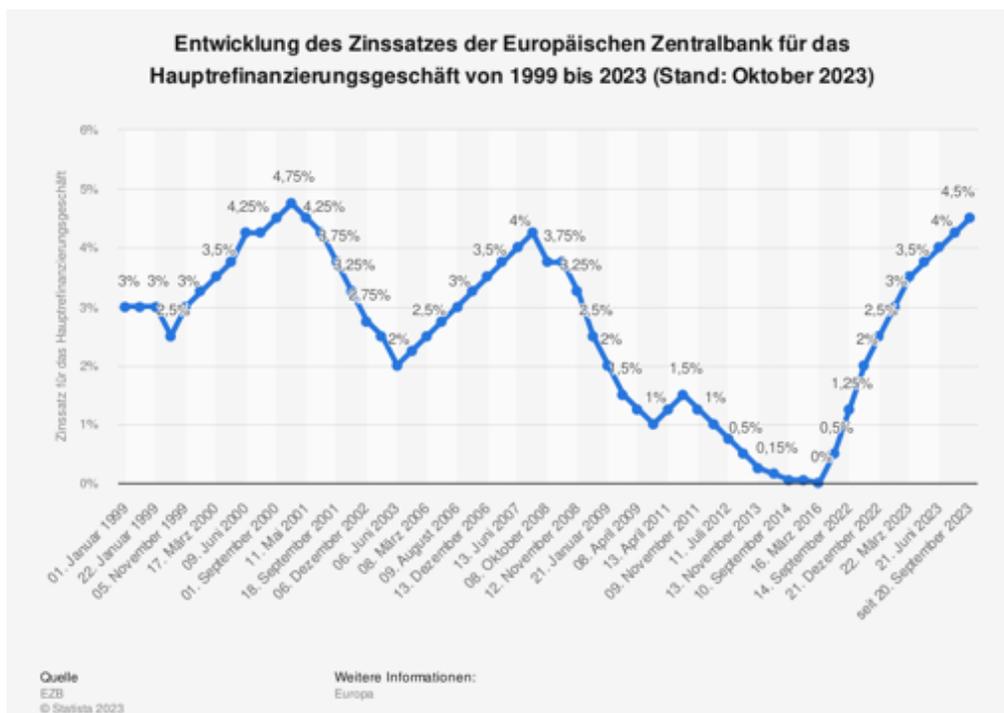


Abbildung 1: Entwicklung Leitzins¹

Der gestiegene Leitzins führte dazu, dass die Zinsen für Baufinanzierungskredite ebenfalls gestiegen sind, was wiederum dazu führt, dass sich weniger Menschen Immobilienkredite leisten können.

In den letzten Jahren (2017 bis Anfang 2022) lagen die Baufinanzierungszinsen bei 10-jähriger Sollzinsbindung zwischen 0,74% und 2,01%. Anfang 2022 stiegen die Zinsen kontinuierlich im Laufe des Jahres an. Im Laufe des Jahres 2023 sind die Baufinanzierungszinsen bei 10-jähriger Sollzinsbindung von Anfang Januar 2023 mit 3,44% teilweise auf 4,23% gestiegen. Zum Wertermittlungsstichtag beträgt der Zins 3,41%.²

¹ <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/201216/umfrage/ezb-zinssatz-fuer-das-hauptrefinanzierungsgeschaeft-seit-1999/>, abgerufen am 28.1.2024

² <https://www.interhyp.de/zinsen/>, abgerufen am 2.2.2024

Der anhaltende russische Angriffskrieg auf die Ukraine hat unter anderem zu gestiegenen Lebenshaltungs- und Energiekosten geführt. Dies trägt ebenfalls dazu bei, dass das für Wohnraum verfügbare Einkommen weiter sinkt. Das ist auch daran zu erkennen, dass die Neubauproduktion in Deutschland, gemessen an der Statistik der Baugenehmigungen, deutlich zurückgegangen ist.

Aufgrund der gestiegenen Energiekosten rückt bei den Marktteilnehmern und den finanzierenden Banken die energetische Betrachtung von Gebäuden immer mehr in den Vordergrund. Dies betrifft vor allem ältere, energetisch unsanierte Immobilien.

2.6 Haftung / Weitergabe an Dritte

Dieses Gutachten ist ausschließlich für den Auftraggeber bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte, Vervielfältigung und Veröffentlichung, auch auszugsweise, ist ausdrücklich nur mit schriftlicher Zustimmung des Sachverständigen erlaubt. Die Haftung und/oder Verantwortung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen. Dies gilt auch, wenn das Gutachten mit dem Einverständnis des Sachverständigen weitergegeben wird. Sollten sich Annahmen und Ansätze, die in diesem Gutachten zugrunde gelegt wurden in der Zukunft als unrichtig, unvollständig oder überholt herausstellen, so ist dieses Gutachten in solchen Punkten zu ergänzen und ggf. zu korrigieren. Soweit in diesem Gutachten Kostenschätzungen für Sanierungs- oder Renovierungsmaßnahmen angegeben werden, handelt es sich ausdrücklich nur um grobe Schätzungen, wie sie die Mehrheit der Marktteilnehmer vornehmen würde. Die tatsächlichen Kosten der Umsetzung können davon abweichen. Eine Haftung dafür wird insofern nicht übernommen.

3. Beschreibung des Grundstücks (Grund und Boden)

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Ort und Einwohner:

Stadt:	Hamm
Einwohner:	68.890 (Stand 31.12.2022)
Fläche:	226,3 km ²
Stadtteil:	Herringen

Hamm ist mit 180.849 Einwohnern (Stand 31.12.2022) auf Platz 17 der insgesamt 60 größten Städte in Nordrhein-Westfalen. Der Anteil der Nichtdeutschen liegt mit 32.567 Einwohnern bei rd. 18 %.³

Die kreisfreie Stadt Hamm setzt sich aus insgesamt sieben Stadtbezirken zusammen. Angrenzend an Hamm befinden sich im Uhrzeigersinn die Städte/Kreise/Gemeinden: Gemeinde Lipetal, Gemeinde Welver, Stadt Werl, Kreis Soest, Stadt Unna, Gemeinde Bönen, Stadt Kamen, Stadt Bergkamen, Stadt Werne, Gemeinde Ascheberg, Stadt Drensteinfurt und die Stadt Ahlen.

Das Bewertungsobjekt liegt im Ortsteil Herringen, im östlichen Teil von Hamm.

Hinsichtlich der Bevölkerungsprognose (2023 – 2030) wird bis zum Jahr 2030 ein Rückgang von rd. 1,0 % prognostiziert.⁴ Die Arbeitslosenquote der Stadt Hamm beträgt im Dezember 2023 rd. 8,6 % und somit über dem Landes- und Bundesdurchschnitt (7,2 % und 5,7 %).⁵ Laut Prognose 2023 liegt der Kaufkraftindex der Stadt Hamm bei 84,9 %.⁶

Bei der Ermittlung der Kaufkraftkennziffer wird die Kaufkraft eines Gebiets in Relation zum Bundesdurchschnitt gestellt. Dabei ist die Kaufkraft als Summe aller Nettoeinkünfte der Bevölkerung an ihrem Wohnort definiert. Das Kaufkraftniveau liefert Aussagen zu den örtlichen Einkommensverhältnissen. Die Kaufkraftkennziffer gibt an, wie viel Einkommen den Bewohnern für den Einzelhandel zur Verfügung steht. Die Kennziffer stellt dar, wie stark die Wirtschaft in einer Stadt ist. Ein Wert von über 100 bedeutet, dass eine Stadt wirtschaftlich stärker ist als

³ Landesbetrieb IT.NRW, abgerufen am 28.1.2024

⁴ Landesbetrieb IT.NRW, abgerufen am 28.1.2024

⁵ Bundesagentur für Arbeit, abgerufen am 28.1.2024

⁶ <https://www.ihk.de/dortmund/menue/standortpolitik/zahlen-daten-fakten/allgemeine-kaufkraft-1506466> abgerufen am 28.1.2024

der Bundesdurchschnitt. Liegt der Wert unter 100, bedeutet dies, dass in der Stadt eine schwächere Wirtschaft vorliegt als im Bundesdurchschnitt.

Überörtliche Anbindung des Bewertungsobjekts:

Die Verkehrsanbindung der Liegenschaft an das örtliche und überörtliche Straßennetz ist als gut zu beurteilen.

Bundesstraße:	B233 in ca. 8 km Entfernung
Autobahn:	A1, Ausfahrt Hamm in ca. 5,3 km Entfernung A2, Ausfahrt Bönen / Hamm-Pelkum, in ca. 7,3 km Entfernung
Bahnhof:	Bahnhof Hamm, in ca. 6,8 km Entfernung
Flughafen:	Flughafen Dortmund, in ca. 24 km Entfernung Flughafen Münster/Osnabrück, in ca. 64,1 km Entfernung
Öffentliche Verkehrsmittel:	Eine Haltestelle der öffentlichen Verkehrsmittel befindet sich in ca. 450 m Entfernung an der Holzstraße „Haltestelle Lessingschule“ (Linie 1, E-35, E-58, E-66, E-79, E-97, N1). Eine weitere Haltestelle befindet sich in ca. 650 m Entfernung am Herringer Markt mit gleichnamiger Haltestelle (Linie 1, E-56, E-57, E-58, E-79, N1, Ring, S20).

3.1.2 Kleinräumige Lage

3.1.2.1 Innerörtliche Lage

Die Königsberger Straße befindet sich im Süden des Ortsteils Herringen. Der nächstgelegene Kindergarten befindet sich in ca. 1,1 km und Grundschulen befinden sich in 450 m und 1,2 km Entfernung. Weiterführende Schulen befinden sich in ca. 800 m Entfernung. Der nächste Supermarkt befindet sich in einem Nahversorgungszentrum in ca. 800 m Entfernung.

3.1.2.2 Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße

Die umliegende Bebauung des Bewertungsgrundstücks ist geprägt von mehrgeschossiger Wohnbebauung.

3.1.2.3 Beeinträchtigungen / Immissionen

Bei der Ortsbesichtigung waren keine überdurchschnittlichen Beeinträchtigungen, etwa durch Lärm oder Geruchsbelästigung, wahrnehmbar. Im Übrigen sind ggf. vorhandene Immissionen in den von den Gutachterausschüssen veröffentlichten Bodenrichtwerten berücksichtigt.

3.1.2.4 Nähe zu Störfallbetrieben

Ein Störfallbetrieb ist in der Bundesrepublik Deutschland ein Betrieb, bei dem aufgrund bestimmter Gegebenheiten, wie der Produktion oder Lagerung von gefährlichen Stoffen, die Wahrscheinlichkeit eines schwerwiegenden Störfalls besteht, der erhebliche negative Auswirkungen auf Mensch und Umwelt hätte.

Es konnten keine Informationen über naheliegende Störfallbetriebe gefunden werden. Das schließt jedoch nicht aus, dass derartige Betriebe im Umfeld des Bewertungsobjekts vorhanden sein könnten. Insoweit wird in diesem Gutachten unterstellt, dass diesbezüglich keine wertrelevanten Gegebenheiten vorliegen. Eine Haftung wird hierfür nicht übernommen.

3.1.3 Beurteilung der Lage

Gemäß Mietspiegel 2023 der Stadt Hamm handelt es sich um eine einfache Wohnlage.

3.2 Gestalt und Form des Grundstücks

Topografie: Das Grundstück ist nahezu eben und liegt auf Straßenniveau.

Form: Das Bewertungsgrundstück hat eine unregelmäßige Form. Die exakte Form und Ausdehnung sind aus dem im Anlage befindlichen Flurkarte zu entnehmen.

Mittlere Grundstücksbreite: ca. 62 m

Mittlere Grundstückstiefe: ca. 34 m

Grundstücksfläche: insgesamt 2.209 m²

3.3 Erschließungssituation

Art der Straße: öffentliche Straße

Ausbau der Straße: durchgehend asphaltiert ohne Fahrbahnmarkierung; Bürgersteig sowie Straßenbeleuchtung vorhanden; direkt vor dem Bewertungsgrundstück befindet sich ein öffentlicher Parkplatz.

Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen: Das Grundstück verfügt über folgende Anschlüsse:

- elektrischer Strom
- Wasser aus der öffentlichen Versorgung
- Kanalanschluss
- Telefonanschluss

Grenzverhältnisse: Der Garten ist mit einem Doppelstabmattenzaun eingefriedet. Zum Ortstermin waren keine Grenzmarkierungen erkennbar. Die Grundstücksgrenzen sind aufgrund fehlender bzw. nicht sichtbarer Markierungen nicht eindeutig ersichtlich. Ob die bestehenden Einfriedungen den Grundstücksgrenzen folgen, kann nicht beurteilt werden. Daher wird von den Grenzen entsprechend der vorliegenden Katasterkarte ausgegangen.

3.4 Gefährdungspotentiale des Untergrunds

Eine Abfrage der Online-Datenbank Gefährdungspotentiale des Untergrunds des Geologischen Dienstes Nordrhein-Westfalen hat für den (500 x 500 m-Planquadrat-) Bereich, in dem das Bewertungsobjekt liegt, folgende Sachverhalte ergeben:

3.4.1 Gasaustritt in Bohrungen

Im tieferen Untergrund können unter bestimmten Voraussetzungen geogene, natürlich entstandene Gasmische vorhanden sein. Mit geogenem Gas muss in den Teilen des Landes Nordrhein-Westfalen, in denen kohleführende Schichten auftreten, gerechnet werden.⁷

Hierfür wird kein separater Wertabschlag vorgenommen, da sich dieses Merkmal auf eine große Region bezieht und nach Erfahrung des Sachverständigen nicht auf den einzelnen Verkehrswert auswirkt. Sofern die Teilnehmer am Grundstücksmarkt einem Grundstück in einer Zone mit Gasaustritt in Bohrungen einen geringeren Wert beimessen würden, wären diese Merkmale implizit in dem aus Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Bodenrichtwert

⁷ Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen, www.gdu.nrw.de, abgerufen am 03.02.2024

berücksichtigt. Weitere Informationen über die spezifische Bodenbeschaffenheit liegen dem Sachverständigen nicht vor.

3.4.2 Methanausgasung an der Tagesoberfläche (flächenhaft)

Aus den Steinkohlenflözen und aus den organisch reichen kreidezeitlichen Gesteinen kann natürlich gebildetes Methangas (CH₄) über geologische Störungen sowie bergbauliche Auflockerungszonen, Schächte und Hohlräume an die Tagesoberfläche gelangen.

Methan ist ein ungiftiges, farbloses und geruchloses Gas. In Verbindung mit Luft bildet es bei Anteilen von 4,4 - 16,5 Vol.-% ein explosives Gemisch. Bei höheren Methananteilen ist das Methan-Luft-Gemisch brennbar. Bei der Ansammlung von Methan-Luft-Gemischen in baulichen Anlagen sind Sicherheitsprobleme nicht auszuschließen. Es muss daher ein ungehinderter Abzug des Gases in die freie Atmosphäre bzw. in eine technische Einrichtung zur Verwertung des Methans ermöglicht werden, damit keine sicherheitsrelevanten Konzentrationen innerhalb von Gebäuden auftreten können. Aber auch im Freien können bestimmte Tätigkeiten (z. B. Bohrarbeiten) zu einer Verpuffung oder zu einem Brand führen.

Vor der Errichtung baulicher Anlagen oder vor dem Abteufen von Bohrungen in der Nähe nachgewiesener Methangasaustritte sollten deshalb weitergehende Informationen über die zu erwartenden Methanausgasungen eingeholt werden. Diese Informationen sind bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in NRW, erhältlich.⁸

Hierfür wird kein separater Wertabschlag vorgenommen, da sich dieses Merkmal auf eine große Region bezieht und nach Erfahrung des Sachverständigen nicht auf den einzelnen Verkehrswert auswirkt. Sofern die Teilnehmer am Grundstücksmarkt einem Grundstück in einer Zone mit Methanausgasungen einen geringeren Wert beimessen würden, wären diese Merkmale implizit in dem aus Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Bodenrichtwert berücksichtigt. Weitere Informationen über die spezifische Bodenbeschaffenheit liegen dem Sachverständigen nicht vor.

3.5 Einflüsse durch Hochwasser, Starkregen, Grundwasser etc.

3.5.1 Hochwassergefahren

Das Wertermittlungsgrundstück liegt in einem Bereich, der bei einem Hochwasserereignis HQ100, also statistisch mit einer hundertjährigen Häufigkeit, nicht überschwemmungsgefährdet wäre.⁹

⁸ Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen, www.gdu.nrw.de, abgerufen am 03.02.2024

⁹ Geobasis.NRW, www.uvo.nrw.de und www.tim-online.nrw.de, abgerufen am 03.02.2024

3.5.2 Starkregengefahren bekannt

Von Starkregen spricht man bei großen Niederschlagsmengen je Zeiteinheit. Starkregen kann überall auftreten und zu schnell ansteigenden Wasserständen und (bzw. oder) zu Überschwemmungen führen. Häufig geht Starkregen auch mit Bodenerosion einher. Das Land NRW stellt im Internet einen Kartendienst bereit, der eine Abfrage derartiger Gefahren ermöglicht.

Der Darstellungsdienst der Starkregengefahrenhinweise stellt die Ergebnisse der Simulation von Starkregenereignissen für das Gebiet von Nordrhein-Westfalen (NRW) dar. Die Daten enthalten jeweils die maximale Wasserstandshöhe und die maximalen Fließgeschwindigkeit für ein seltenes und ein extremes Ereignis. Die Ergebnisse wurden auf der Grundlage eines 3D-Modells (DGM1 NRW), den ATKIS/ALKIS-Daten NRW, KOSTRA-Daten des DWD und weiteren ergänzenden Geodaten berechnet.

Ausweislich der Starkregengefahrenkarte des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) ist der Bereich, in dem das Wertermittlungsgrundstück liegt, teilweise von Starkregenereignissen betroffen.¹⁰

Es wird davon ausgegangen, dass es sich um eine Starkregengefahrensituation handelt, die in den Vergleichskaufpreisen und in den Bodenrichtwerten berücksichtigt ist.

3.5.3 Grundwasser

Für das Bewertungsgrundstück konnten bezüglich Grundhochwassergefahren keine Daten ermittelt werden. Es wird davon ausgegangen, dass Grundwasserverhältnisse im Bodenrichtwert berücksichtigt sind. Weitere Informationen wurden von dem Sachverständigen nicht eingeholt.

3.6 Schutzgebiete

3.6.1 Wasserschutzgebiet

Gemäß Veröffentlichung im Internet liegt das Bewertungsobjekt nicht in einem Wasserschutzgebiet.¹¹

¹⁰ <https://geoportal.de/map.html>, abgerufen am 3.2.2024

¹¹ <https://www.brd.nrw.de/themen/umwelt-natur/wasserwirtschaft/grundwasser-und-wasserversorgung/wasserschutzgebiete-und>, abgerufen am 3.2.2024

3.6.2 Naturschutzgebiet

Gemäß Veröffentlichung im Internet liegt das Bewertungsobjekt nicht in einem Naturschutzgebiet.¹²

3.6.3 Landschaftsschutzgebiet

Gemäß Veröffentlichung im Internet liegt das Bewertungsobjekt nicht in einem Landschaftsschutzgebiet.¹³

3.7 Öffentlich-rechtliche Situation

3.7.1 Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hamm, Stand 29.6.2021, stellt den Bereich des Wertermittlungsobjekts als Wohnbaufläche dar.

Festsetzungen gemäß § 35 Abs. 6 BauGB:

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „05.018 Bierkamp“ vom 14.8.1970.

Die Nutzungsschablone des Bebauungsplans enthält folgende Festsetzungen:

- WA (allgemeines Wohngebiet)
- Anzahl der Geschosse IV (zwingend viergeschossig)
- Grundflächenzahl 0,3
- Geschossflächenzahl 1,0
- offene Bauweise
- Flachdach

3.7.2 Bauordnungsrecht

Es wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt, soweit in dieser Wertermittlung nichts Abweichendes erwähnt ist, in Übereinstimmung mit den ggf. vorliegenden Plänen errichtet wurde und die aus den vorliegenden Fotos, Akten, Unterlagen und der Eindrücke während des Ortstermins ersichtliche Nutzung behördlich genehmigt ist, alle behördlichen Auflagen erfüllt sind und zwischenzeitlich keine wertbeeinflussenden Eintragungen im Grundbuch veranlasst worden sind.

¹² Geobasis.NRW, www.uvo.nrw.de, abgerufen am 3.2.2024

¹³ Geobasis.NRW, www.uvo.nrw.de, abgerufen am 3.2.2024

Wärme-, brand- und schallschutztechnische Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Auch hier wird im Rahmen der Wertermittlung die Übereinstimmung mit behördlichen Vorgaben unterstellt.

3.7.3 Bodenordnungsverfahren

Da in der Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist und diesbezüglich auch keine anderweitigen Erkenntnisse vorliegen, wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

3.7.4 Baulasten

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Hamm vom 21.12.2023 wird bescheinigt, dass zu Lasten des Grundstücks Königsberger Str. 7b, Gemarkung Herringen, Flur 6, Flurstück 304 im Baulastenverzeichnis von Hamm keine Baulasten eingetragen sind.

Das Bewertungsobjekt unterliegt somit diesbezüglich keinen zusätzlichen Einschränkungen.

3.7.5 Denkmalschutz

Aufgrund seiner Beschaffenheit und des Baujahres ist eine Unterschutzstellung nicht anzunehmen. Es ist daher davon auszugehen, dass Denkmalschutz nicht besteht und das Bewertungsobjekt diesbezüglich keinen zusätzlichen Einschränkungen unterliegt.

3.7.6 Altlasten

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Hamm, Vermessungs- und Katasteramt, vom 09.02.2024 liegt zum Zeitpunkt der Auskunft aus dem Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten kein Eintrag bezüglich des Grundstücks Königsberger Straße, Gemarkung Herringen, Flur 6, Flurstück 404 in diesem Kataster vor. Es wird darauf hingewiesen, dass bisher noch keine Recherche über die Nutzungshistorie dieser Fläche durchgeführt wurde, so dass ein zukünftiger Eintrag nicht ausgeschlossen werden kann.

Somit kann unterstellt werden, dass das Bewertungsobjekt diesbezüglich keinen zusätzlichen Einschränkungen der Bebaubarkeit und Nutzung unterliegt.

3.7.7 Beitrags- und Abgabensituation

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Hamm, Bauverwaltungsamt, Anliegerbeiträge und städtebauliche Verträge, vom 15.12.2023 wird für das Grundstück Königsberger Straße 7b in Hamm bescheinigt, dass

- das Grundstück an der öffentlichen Erschließungsanlage Königsberger Straße liegt
- I. Erschließungsbeitrag (§§ 127 ff. BauGB)Erschließungsanlage: Königsberger Straße
Der Erschließungsbeitrag ist bezahlt. Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch fallen nicht mehr an.
- II. Kanalanschlussbeitrag (§ 8 KAG NW) Der Anschlussbeitrag für die Grundstücksentwässerung fällt nicht mehr an.
- III. Straßenbaubeitrag (§ 8 KAG NW) Erschließungsanlage: Königsberger Straße. Der mit Bescheid vom 20.1.2006 erhobene Straßenbaubeitrag für den Komplettausbau ist bezahlt mit 26,02 €. Weitere Straßenbaubeiträge sind bisher nicht erhoben worden.
- Hinweise: Die in dieser Bescheinigung genannten Beträge beziehen sich auf das o. g. Grundstück insgesamt und nicht auf eventuelle Teil- bzw. Miteigentumsanteile. Beitragspflichtig ist in jedem Fall diejenige Person, die im Zeitpunkt des Erlasses des Beitragsbescheides im Grundbuch als Eigentümerin bzw. Erbbauberechtigte eingetragen ist. Diese Bescheinigung trifft keine Aussage über die bau- und planungsrechtliche Zulässigkeit eines Bauvorhabens.

Für die Wertermittlung sind zum Wertermittlungstichtag diesbezüglich keine ausstehenden Beiträge zu berücksichtigen.

Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale konnte nicht festgestellt werden, ob zum Wertermittlungstichtag noch sonstige öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben zu entrichten waren. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Beiträge und Abgaben am Wertermittlungstichtag nicht mehr zu entrichten waren.

Dabei handelt es sich vor allem um:

- Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB
- Ausgleichsbeträge für Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach den §§ 154 f. BauGB
- Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeiträge)
- Versiegelungsabgaben
- Ablösebeiträge nach Baumschutzsatzungen
- Beiträge aufgrund von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände

3.7.8 Wohnungsbindung

Laut E-Mail-Auskunft vom 18.12.2023 der Stadt Hamm, Stadtplanungsamt, Fachbereich Wohnraumförderung wird beauskunftet, dass eine Zweckbindung oder Belegungsbindung nicht besteht und eine Förderung mit öffentlichen Darlehen nicht vorliegt.

3.7.9 Entwicklungszustand des Grundstücks

Baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

3.8 Privatrechtliche Situation

3.8.1 Grundbuch

Es liegt ein Grundbuchausdruck vom 15.12.2023 vor. Daraus ergeben sich die nachstehend genannten, potenziell privatrechtlich relevanten Sachverhalte:

II. Abteilung:	<p>lfd. Nr. 1</p> <p>Grunddienstbarkeit – Geh- und Fahrrecht – für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Herringen Flur 6 (zur Zeit eingetragen in den Wohnungsgrundbüchern von Herringen Blatt 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378). Das Recht ist auf den Blättern der herrschenden Grundstücke vermerkt. ... Mit dem belasteten Miteigentumsanteil von Herringen Blatt 293 hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (Herringen Blatt 1510, 1511, 1512, 1514, 1515, 1516, 1517, 1518, 1519, 1520, 1521, 1522, 1523, 1524, 1525)</p> <p>lfd. Nr. 7</p> <p>Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft</p>
III. Abteilung:	<p>nicht relevant</p> <p><i>Privatrechtliche Schuldverhältnisse, die in der III. Abteilung des Grundbuchs eingetragen sind, werden bei der Wertermittlung nicht wertrelevant berücksichtigt, da davon ausgegangen wird, dass bei einem Verkauf des Bewertungsobjekts noch valutierende Darlehen abgelöst werden und die Grundschulden insoweit zur Löschung gelangen.</i></p>
Herschvermerke:	<p>Herschvermerke im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sind nicht vorhanden.</p>
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	<p>nicht bekannt</p>

3.8.2 Wesentliche Inhalte der Teilungserklärung

Dem Sachverständigen lagen die Teilungserklärung UR 309/1980 sowie die Ergänzung der Teilungserklärung UR 58/1981 vor.

Auszugsweiser Inhalt der Teilungserklärung UR 309/1980:

„...ist Eigentümer der im Grundbuch von Herringen Blatt 293 eingetragenen Grundstücke Flur 6, Flurstück (e) 150, 151 u. 152 in der Gesamtgröße von 2.209 m². Auf diesem Grundstück ist ein Wohngebäude errichtet. Der Eigentümer teilt gemäß § 8 WEG das Eigentum an dem vorbezeichneten Grundstück in 16 Miteigentumsanteile in der Weise auf, daß mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer bestimmten errichteten Wohnung nach Maßgabe folgender Bestimmungen verbunden ist.“

Unter § 1 der Teilungserklärung ist hinsichtlich des zu bewertenden Sondereigentums an der Wohnung folgendes aufgeführt: „4.) Wohnung Nr. 4: in einem Miteigentumsanteil von 66,7995/1.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Gebäude 4700 Hamm-Herringen, Königsberger Str. 7b im 1. Obergeschoß gelegenen Wohnung mit einer Wohnfläche von 76,44 m², bestehend aus Wohnzimmer, Eßplatz, Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad, Diele, Abstellraum und Balkon und dem Sondereigentum an dem Keller Nr. 4, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet“

Zum Sondereigentum gehören:

„1. Der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume, 2. die nicht tragenden Zwischenwände, 3. der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher, auch der nicht im Sondereigentum stehenden Wände aller zum Sondereigentum gehörenden Räume, 4. die Innenfenster und Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume, Anlagen und Einrichtungen innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume, soweit sie nicht dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen; danach stehen im Sondereigentum Wasch- und Badeeinrichtungen, Wandschränke, Garderoben, Etagenheizungen, Rolläden sowie die Zu- und Ableitungen der Versorgungs- und Entwässerungsanlagen jeder Art von den Hauptsträngen an, soweit diese Gegenstände wesentliche Bestandteile des Grundstückes im Sinne der §§ 93 - 95 des BGB sind.“

„§ 4 Umfang und Nutzung: Der Wohnungseigentümer hat das Recht der alleinigen Nutzung seiner Wohnung und der Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes sowie der gemeinschaftlichen Grundstücksflächen. Zur Mitbenutzung stehen insbesondere die Hauszugänge, das Treppenhaus, die Waschküche, der Trockenkeller und der Fahrradkeller zur Verfügung.“

Auszugsweiser Inhalt der Ergänzung der Teilungserklärung UR 58/1981:

In der Änderung der Teilungserklärung wird Bezug genommen auf die Teilungserklärung UR 309/1980.

„Diese Teilungserklärung wird hiermit in folgenden Punkten abgeändert und ergänzt:

- 1) § 16 Absatz 2 der Teilungserklärung enthält folgende Fassung: Die Bestellung erfolgt bis zum 31.12.1985. Die wiederholte Bestellung ist zulässig. Diese bedarf eines erneuten Beschlusses der Wohnungseigentümer, der frühestens 1 Jahr vor Ablauf der Beststellungszeit gefaßt werden kann. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes Können die Wohnungseigentümer jederzeit durch 3/4 Mehrheit die Abberufung des Verwalters beschließen.
- 2) In § 12 Nr. 5 der Teilungserklärung ist auf § 9 der Teilungserklärung Bezug genommen. Die Angabe wird dahin berichtigt, dass auf § 11 der Teilungserklärung Bezug genommen wird.
- 3) Bei dem in § 14 Absatz 2 der Teilungserklärung in Bezug genommener Absatz des § 13 der Teilungserklärung handelt es sich um den Absatz 2 mit den darin angeführten Bewirtschaftungskosten a) bis c). Soweit in diesem Absatz 2 des § 14 auf die Bestimmung des § 11 Absatz 2 Nr. 1 Buchstabe c) der Teilungserklärung in Bezug genommen worden ist, wird diese Erklärung dahin berichtigt, als es sich um § 13 Absatz 2 Nr. 1 Buchstabe c) richtig handelt.
- 4) Der Antrag in § 18 a der Teilungserklärung wird dahin berichtigt, dass die Teilung des Grundstückes in 16 Wohnungseigentumsrechte eingetragen werden soll. Weiter beantrage ich, die Grundstücke Gemarkung Herringen Flur 6 Flurstücke 150, 151 und 152 im Wege der Vereinigung als ein Grundstück in das Grundbuch einzutragen, und bewillige die Eintragung der Vereinigung.“

3.8.3 Tatsächliche Nutzung

Das zu bewertende Sondereigentum wird zu Wohnzwecken genutzt.

3.8.4 Folgenutzung

Als Folgenutzung wird Wohnen unterstellt.

3.8.5 Mietverträge

Mietverträge bestehen nicht.

3.8.6 Wohnwirtschaftliche Angaben

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf die von den Eigentümern zur Verfügung gestellten Unterlagen.

Hausgeld:	Gemäß Wirtschaftsplan 2023 vom 27.12.2023 beträgt das Hausgeld (einschließlich Erhaltungsrückstellung von 41,75 EUR) für das zu bewertende Sondereigentum monatlich: 388,00 EUR.
Instandhaltungsrücklage:	Die anteilige Instandhaltungsrücklage zum 31.12.2022 beträgt 1.428,71 EUR.
Beschlüsse / Umlagen:	Protokolle der Eigentümerversammlung sowie das Beschlussbuch lagen dem Sachverständigen nicht vor. Daher ist nicht bekannt, ob etwaige Beschlüsse gefasst wurden, die zu Sonderumlagen führen. Es wird empfohlen dies bei der Hausverwaltung zu erfragen.

4. Beschreibung der Gebäude und der baulichen Anlagen

Vorbemerkung:

Beschrieben wird die dominierende Ausstattung, soweit sie bekannt gemacht wurde, aus den vorliegenden Unterlagen ersichtlich ist, oder dies im Rahmen des Ortstermins erkennbar war. Abweichungen in Teilbereichen können durchaus vorhanden sein, haben jedoch keinen Einfluss auf den Marktwert. Bezüglich der vorhandenen Gebäudetechnik wurden keine Funktionsprüfungen durchgeführt. Im Rahmen der Wertermittlung wird von einer uneingeschränkten Funktionsfähigkeit aller gebäudetechnischen Anlagen und Einrichtungen ausgegangen, es sei denn unter „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ ist dazu etwas abweichendes erwähnt.

4.1 Gebäude

4.1.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus Zweispänner viergeschossig voll unterkellert
Baujahr:	1967
Modernisierungen:	Aufgrund der Erkenntnisse beim Ortstermin sowie Angaben des Antragstellers wird von nachfolgenden, bewertungsrelevanten Modernisierungen ausgegangen: <ul style="list-style-type: none">• ca. 2020/2021 Wärmedämmverbundsystem an den Außenwänden

Außenansicht/Fassade:	Putzfassade mit Wärmedämmverbundsystem
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis lag nicht vor.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Dach:	Flachdach
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
KFZ-Stellplätze:	Es stehen drei gemeinschaftliche PKW-Außenstellplätze zur Verfügung

4.1.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Bauweise:	Massivbauweise
Fundamente:	Betonfundament
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	Stahlbeton mit Kunststeinbelag
Dachkonstruktion:	Flachdach
Außenwände Kellergeschoss:	Kalksandstein
Außenwände Wohngeschosse:	Hohllochziegel
Innenwände:	Hochlochziegel und Bimsbetonsteine
	Balkone: halbauskragende Balkone mit Betonplatte und vorgesetzten Balkongeländer aus Edelstahl mit Sichtschutzplatten
Hauseingang:	Eingangstür aus Alu mit Glaselementen; feststehendes Seitenelement mit Glasausschnitten oben und unten sowie mittigem Klingel- und Briefkastenelement.

Treppenhaus:	Eine auf Erdgeschossniveau (Hochparterre) führende Treppe mit Kunststeinbelag, Geländer aus Stahl und Stahlhandlauf mit Kunststoffüberzug. Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung Boden: Kunststeinbelag Wandbeläge: Putz mit Anstrich Decke: Anstrich
Gemeinschaftsräume:	Fahrradkeller

4.1.3 Technische Gebäudeausstattung

Wasserversorgung:	Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasser:	Anschluss an das kommunale Abwassernetz
Elektrik:	einfache Elektroinstallation
Heizung:	Ölzentralheizung (Baujahr unbekannt)
Lüftung:	keine Lüftungstechnischen Anlagen vorhanden

4.2 Sondereigentum Wohnung Nr. 4

4.2.1 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Lage:	1. Oberschoss links
Ausrichtung:	Osten, Westen
Raumaufteilung:	Flur Bad Küche Abstellraum (innerhalb der Küche) Wohnraum Schlafzimmer Kinderzimmer 1 Kinderzimmer 2 (vom Wohnraum abgetrennt) Balkon (mit westlicher Ausrichtung)

4.2.2 Raumausstattung und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Fliesen: Bad, Flur, Küche
--------------	---------------------------

	Laminat: Kinderzimmer 2, Wohnzimmer Teppich: Kinderzimmer 1, Schlafzimmer
Wandbeläge:	überwiegend Raufasertapeten
Decken:	überwiegend Raufasertapeten
Türen:	einfache Zimmertüren (mutmaßlich Vollspanplatte)
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, überwiegend Baujahr 1988
Sanitäre Installation:	Tageslicht-Bad mit Badewanne, Waschbecken und WC wandhängend mit Unterputz-Spülkasten, Waschmaschinenanschluss
Elektroinstallation:	einfache Elektroinstallation, kein FI-Schalter, Kippsicherungen. Keine Unterverteilung innerhalb der Wohnung.
Heizung:	Ölzentralheizung
Warmwasser:	über Elektro-Durchlauferhitzer
Balkon:	Balkon Richtung Westen (Zugang vom Wohnzimmer), überdeckt durch darüberliegenden Balkon
Kellerraum:	1 separater Kellerraum
KFZ-Stellplatz:	nicht vorhanden
Sonstiges:	In der zu bewertenden Wohnung befindet sich zum Zeitpunkt der Besichtigung das für eine Wohnung übliche Mobiliar. Dieses ist nicht Gegenstand der Wertermittlung. Der Essplatz (gemäß Wohnflächenberechnung) wurde mit einer Leichtbauwand vom Wohnzimmer getrennt und wird derzeit als „Kinderzimmer 2“ genutzt.
Ausstattungsstandard:	Mittel

4.2.3 Besondere Einrichtungen

Besondere Einrichtungen sind innerhalb eines Gebäudes vorhandene Ausstattungen, die i.d.R. fest mit dem Gebäude verbunden und üblicherweise in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Sofern solche vorhanden sind, sind sie insoweit wertmäßig gesondert zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen sind nicht vorhanden.

4.2.4 Besonnung und Belichtung

- durchschnittlich -

4.3 Bauschäden, Baumängel, Unterhaltungsrückstände und Bauschadstoffe

4.3.1 Bauschäden und Baumängel, Unterhaltungsrückstände

Gemeinschaftseigentum:

Die zugänglichen Gemeinschaftsflächen machen angemessen instandgehaltenen Eindruck. Es konnten augenscheinlich keine wertmindernden Rückstände festgestellt werden, die erheblich vom Üblichen bei Gebäuden dieses Baujahres und dieser Bauweise abweichen. Kleinere Rückstände und Schäden sind im Übrigen im Ansatz der Instandhaltungskosten und der Restnutzungsdauer enthalten.

Sondereigentum:

- Defekte Türzarge in der Küche
- Defekte Türzarge im „Kinderzimmer 1“
- Defekter rechter Fensterflügel in der Küche
- Schimmelbildung im Badezimmer an der Decke im Bereich über dem Fenster

Ansonsten waren am Sondereigentum keine wesentlichen Rückstände festzustellen.

4.3.2 Bauschadstoffe

Bauschadstoffe waren während des Ortstermins augenscheinlich nicht erkennbar, können jedoch aufgrund des Baujahres nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Eine weitergehende Untersuchung wurde durch den Sachverständigen nicht angestellt, da dies den Umfang der Wertermittlung überschreitet.

4.4 Zustand des Gebäudes

Das Gebäude macht insgesamt gepflegten Eindruck.

4.5 Nebengebäude

Nebengebäude sind nicht vorhanden.

4.6 Außenanlagen

4.6.1 Bauliche Außenanlagen

- Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsleitungen
- Einfriedung mit Doppelstabmattenzaun
- Gepflasterte Wegeflächen
- Spielplatz

4.6.2 Nichtbauliche Außenanlagen

Garten mit überwiegend Rasenfläche sowie Hecken und Sträucher.

4.7 Energetische Qualität

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) stellt für Neubauten und Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität. Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um ein älteres Bestandsgebäude. Diesbezüglich sind beispielsweise folgende Vorschriften zu berücksichtigen:

1. bei größeren Änderungen an Außenbauteilen müssen bestimmte Grenzwerte eingehalten werden (z.B. für die Wärmedurchgangskoeffizienten)
2. die meisten Heizkessel, die vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind oder älter als 30 Jahre alt sind, dürfen größtenteils nicht mehr betrieben werden
3. ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden
4. ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume müssen so gedämmt werden, dass ein bestimmter Wärmedurchgangskoeffizient nicht überschritten wird

Für einige der aufgeführten Vorschriften gibt es Ausnahme- und Sonderregelungen. Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen, der Ausnahmen und Sonderregelungen sowie der daraus resultierenden Kosten kann nur durch einen entsprechenden Spezialisten angefertigt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens ist eine derartige Analyse nicht möglich.

Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass zum Wertermittlungsstichtag keine GEG-bedingten Maßnahmen erforderlich sind und dass bei zukünftigen Bau- oder Renovierungsmaßnahmen keine wesentlichen GEG-bedingten Mehrkosten entstehen werden.

Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass die ganzheitliche Betrachtung des Energiebedarfs unter ökonomischen Kriterien immer mehr in den Vordergrund rückt. Ein verständig handelnder Erwerber wird Maßnahmen, die der CO₂-Reduzierung dienen, entsprechend berücksichtigen. Solche Maßnahmen wären beispielsweise die Verbesserung der Dämmung der Außenwände und der Dächer, Einbau von modernen Fenstern, Erneuerung der Heizungsanlage sowie der Installation einer PV-Anlage.

Energieausweis

Bei einem Verkauf oder einer Vermietung des Gebäudes muss den potenziellen Käufern oder Mietern ein Energieausweis vorgelegt werden. Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist.

Ein Energieausweis entsprechend den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) lag dem Sachverständigen nicht vor. Dies wirkt sich nicht auf den Verkehrswert aus.

4.8 Identität des Bewertungsobjekts

Die Identität des Bewertungsobjekts wird durch Grundbuch- und Katasterangaben sowie die Besichtigung eindeutig festgestellt. Die Grundstücksgröße wurde anhand des Auszuges aus dem Geoportal TIM Online NRW sowie dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster hinreichend genau plausibilisiert.

4.9 Kennzahlen des Gebäudes

Hinweis: Es wurde kein Aufmaß vor Ort zur Aufstellung einer Flächenaufstellung durchgeführt. Die hier angegebenen Kennzahlen und Flächen stützen sich auf Angaben des Auftraggebers sowie auf Angaben aus vorliegenden Planunterlagen und sind somit ca.-Werte. Fehlende Maße wurde aus den vorliegenden Planunterlagen gemessen. Abweichungen zur tatsächlichen Grundrissituation sind möglich.

4.9.1 Wohnflächenberechnung

Wohnzimmer:	20,59 m ²
Essplatz (jetzt Kinderzimmer 2):	11,73 m ²
Küche:	8,46 m ²
Schlafzimmer:	14,14 m ²
Kinderzimmer 1:	10,38 m ²
Bad:	3,98 m ²
Diele:	7,19 m ²
Abstellraum:	1,12 m ²
Balkon (zu ¼):	1,25 m ²
	78,84 m ²
Abzgl. 3% Putz	2,40 m ²
Gesamt:	76,44 m²

5. Verkehrswertermittlung

5.1 Grundlagen der Wertermittlung

5.1.1 Verkehrswertdefinition

„Der Verkehrswert (Marktwert) 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 des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“¹⁴

5.1.2 Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung

Grundsätzlich können für die Bewertung von unbebauten sowie bebauten Grundstücken das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Vergleichswertverfahren herangezogen werden, wobei der Verkehrswert aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu ermitteln ist. Die Verfahrenswahl ist in Hinblick auf die Eigenschaften des Bewertungsobjektes und dessen Einordnung der Marktteilnehmer im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu begründen.¹⁵

Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichskaufpreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher

¹⁴ § 194 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414)

¹⁵ § 6 Abs.1 ImmoWertV 21

Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.¹⁶

Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.¹⁷

Sachwertverfahren

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt, die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen. Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln. Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.¹⁸

5.1.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Aufgabe dieser Wertermittlung ist es, den aktuellen Marktwert möglichst passend zu ermitteln. Diesbezüglich ist das Verfahren am besten geeignet und vorrangig zur Ableitung des Marktwertes heranzuziehen, für dessen marktkonforme Wertermittlung die erforderlichen Daten am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (also aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet werden können bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist im vorliegenden Fall nicht möglich, da nicht ausreichend Kauffälle, die zum Preisvergleich geeignet wären, verfügbar sind und zudem keine hinreichend differenziert beschriebenen Vergleichsfaktoren des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

Die Anwendung des Sachwertverfahrens ist im vorliegenden Fall nicht möglich, da das Grundstück nicht als Sachwertobjekt angesehen werden kann und die zur Marktwertermittlung

¹⁶ §§ 24 - 26 ImmoWertV 21

¹⁷ §§ 27 - 34 ImmoWertV 21

¹⁸ §§ 35 – 39 ImmoWertV 21

erforderlichen Daten für das Sachwertverfahren (örtlicher Sachwertfaktor) nicht zur Verfügung standen.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist im vorliegenden Fall möglich, da dem Sachverständigen eine ausreichende Anzahl geeigneter Vergleichskaufpreise aus der Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachterausschusses zur Verfügung stehen.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist im vorliegenden Fall ebenfalls möglich, da das Grundstück als Renditeobjekt angesehen werden kann und die zur Marktwertermittlung erforderlichen Daten für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung standen.

Da eine Ermittlung im Vergleichswertverfahrens vorrangig anzuwenden ist,

wird der
Verkehrswert auf Basis des Vergleichswertverfahrens
ermittelt.

Das Verfahren ist wie folgt aufgebaut:

Geeigneter Vergleichsfaktor
x Anpassung zur Berücksichtigung von Abweichungen
= Objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor
x Wohnfläche
= Vorläufiger Vergleichswert
x Marktanpassung
= Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert
+- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
= **Vergleichswert**

Das Ergebnis des Vergleichswertverfahrens wird anhand des Ertragswertverfahrens plausibilisiert.

5.1.4 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen sowie Ausschlüsse

Die nachfolgenden Ausführungen stützen sich auf die zur Verfügung gestellten Unterlagen des Auftraggebers sowie den öffentlich zugängliche und/oder beschaffte Dokumente. Da keine bauteilerstörenden Untersuchungen vorgenommen wurden, beruhen die Angaben hinsichtlich der nicht dokumentierten, nicht sichtbaren und unzugänglichen Bereiche und Bauteile auf verfügbaren Auskünften und begründeten Vermutungen. Dies gilt unter anderem auch für die gegebenenfalls im Bodenreich des Grundstücks vorhandenen Rohrleitungen. Diese wurden weder auf Dichtigkeit noch auf sonstige Schäden geprüft. Es erfolgte keine Untersuchung auf Hausschwamm, Holzwurm oder Holzbock.

Die Durchführung technischer Untersuchungen und Prüfungen des Grund und Bodens hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit und Tragfähigkeit liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Der Sachverständige wurde im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Auf Basis der vorliegenden Daten und Informationen konnten keinerlei Hinweise auf einen nicht tragfesten oder anderweitig problematischen Untergrund festgestellt werden. Im Rahmen der Wertermittlung werden daher normale Bodenverhältnisse unterstellt. In Hinblick auf die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ist zu beachten, dass im Rahmen der Wertermittlung nicht die tatsächlichen Kosten (bspw. Für Schadensbeseitigungen) zu berücksichtigen sind, sondern der marktübliche Werteeinfluss, das heißt, ein Abschlag oder ein Zuschlag wie ihn die Mehrheit der Marktteilnehmer einschätzen würde. Sofern Abschläge aufgrund von Schäden vorgenommen werden, wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition gegebenenfalls eine differenzierte Untersuchung und gesonderte Kostenermittlung durchzuführen.

Die Informationen zu den privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situationen wurden, sofern nicht anders angegeben, mündlich bzw. fernmündlich eingeholt. Es wird empfohlen vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von den jeweiligen Fachabteilungen der Stadt/Gemeinde schriftliche Bestätigungen einzuholen.

5.2 Fiktives Baujahr / Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen und sonstigen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich sinnvoll genutzt werden können. Sie ist daher vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts und nachrangig vom tatsächlichen Alter des Gebäudes bzw. einzelner Gebäudeteile abhängig.

Durchgeführte Instandsetzungen und Modernisierungen sowie auch unterlassene Instandhaltungen und andere Gegebenheiten, können die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen verlängern oder verkürzen.

5.3 Berücksichtigung von Modernisierungen

Gemäß dem Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA.NRW werden für das Bewertungsobjekt folgende Modernisierungspunkte ermittelt:

Modernisierungselemente	max. Punkte	durchgeführte Maßnahmen
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Dämmung	4	0
Modernisierung Fenster und Außentüren	2	0
Modernisierung Leitungen (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung Außenwände	4	4
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung Innenausbau (Decken, Fußböden, Treppen)	2	0
Wesentliche Verbesserung Grundrissgestaltung	2	0
	20	4

Es liegen nicht alle Informationen zum gesamten Objekt vor. Daher kann nur von den Modernisierungsmaßnahmen ausgegangen werden, die während des Ortstermins feststellbar waren.

5.4 Ermittlung des fiktiven Baujahres und der Restnutzungsdauer

Jahr der Bewertung	2024
Wohngebäude	
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Ursprungsbaujahr	ca. 1967
Gebäudealter	57 Jahre
rechnerische Restnutzungsdauer (GND - Alter)	23 Jahre
Modernisierungspunkte	4
modifizierte Restnutzungsdauer (RND)	29 Jahre
Fiktives Baujahr	1973
Alterswertminderungsfaktor	0,3625
Alterswertminderung	-63,75%
<i>lineare Berechnung gemäß § 23 ImmoWertV: (GND-RND) / GND</i>	

**Die Restnutzungsdauer wird zum Wertermittlungsstichtag auf 29 Jahre geschätzt.
Das daraus abgeleitete fiktive Baujahr ist 1973.**

5.5 Bodenwertermittlung

5.5.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert (§ 196 BauGB) ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs.1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf alllastenfreie, erschließungsbeitragsfreie und kanalanschlusskostenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalbereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten, Boden- und Grundwasserverhältnisse sind im Bodenrichtwert berücksichtigt. Die Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosszahl, Baulandtiefe, Grundstücksfläche, spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält. Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück.

Laut Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen (BORIS.NRW) beträgt der Bodenrichtwert zum Erhebungsstichtag 01.01.2023 für beitragsfreies, baureifes, unbebautes Land im Bereich des Bewertungsobjekts

115 €/m² (Misch/Mehrgeschossig).

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert

Entwicklungsstufe:	baureifes Land
Beitragszustand:	beitragsfrei
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Geschosszahl:	III-IV
Tiefe:	35 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Entwicklungsstufe:	baureifes Land
Beitragszustand:	beitragsfrei
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Geschosszahl:	IV
Tiefe:	ca. 34 m

5.5.2 Ableitung des marktkonformen Bodenwertes

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in seinen wertbestimmenden Eigenschaften wie Erschließungszustand, Bodenbeschaffenheit, baulicher Ausnutzbarkeit, Zuschnitt, Lage und Größe bewirken normalerweise Abweichungen vom Richtwert.

5.5.3 Allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag

Der Bodenrichtwert wird zum Stichtag 1.1.2023 angegeben. Laut telefonischer Rücksprache mit dem Gutachterausschuss sind keine Wertveränderungen zu erwarten. Daher erfolgt diesbezüglich keine Anpassung.

5.5.4 Lage in der Bodenrichtwertzone

Der Bodenrichtwert gilt für die jeweilige Bodenrichtwertzone. Bei Abweichungen des Bewertungsgrundstücks zum durchschnittlichen Grundstück in der Richtwertzone sind entsprechend Anpassungen vorzunehmen.

Die Lage des Bewertungsgrundstücks entspricht der durchschnittlichen Lage in der Richtwertzone. Daher erfolgt diesbezüglich keine Anpassung.

5.5.5 Grundstückszuschnitt und Tiefe

Der Zuschnitt des Bewertungsgrundstücks entspricht dem durchschnittlichen Grundstückszuschnitt der Richtwertzone und die wertrelevante Grundstückstiefe wird nicht überschritten. Daher erfolgt diesbezüglich keine Anpassung.

5.5.6 Topografie

Die Topografie des Bewertungsgrundstücks ist typisch für die Bodenrichtwertzone. Daher erfolgt diesbezüglich keine Anpassung.

5.5.7 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht dem der Richtwertzone. Dementsprechend ist eine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund abweichender Grundstücksausnutzung nicht erforderlich.

5.5.8 Ermittlung des marktkonformen Bodenwerts

Berechnung des Bodenwerts

Grundstück					2.209 m ²
Bodenrichtwert "Bodenrichtwertnummer 483"					115 €/m ²
Ermittlung des anteiligen Bodenwerts					2.209 m ²
Bodenrichtwert					115 €/m ²
Korrekturfaktor abweichende Wertverhältnisse		x			1,0
Korrekturfaktor Lage in der BRW-Zone		x			1,0
Korrekturfaktor Grundstückszuschnitt und Tiefe		x			1,0
Korrekturfaktor Topografie		x			1,0
Korrekturfaktor Maß der baulichen Nutzung		x			1,0
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert		=			115 €/m ²
beitragsfreier Bodenwert (Gesamtgrundstück)	2.209 m ²	x	115 €	=	254.035 €
abzüglich Bodenwert fremde Miteigentumsanteile				-	237.066 €
anteiliger, beitragsfreier Bodenwert gemäß Miteigentumsanteil (66,7995/1.000stel)				=	16.969 €

Der anteilige, beitragsfreie Bodenwert gemäß Miteigentumsanteil beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.01.2024 insgesamt

16.969 €

5.6 Vergleichswertverfahren

5.6.1 Grundsätze des Verfahrens

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in der ImmoWertV (§§ 24 – 26) beschrieben.

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor herangezogen werden.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen.

Der vorläufige Vergleichswert kann auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts ermittelt werden.

Unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse, die im Vergleichswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen erfolgen, entspricht der marktangepasste vorläufige Vergleichswert dem vorläufigen Vergleichswert.

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

5.6.2 Ermittlung des Vergleichswerts

5.6.2.1 Vergleichskaufpreise

Aus der Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachterausschusses lagen dem Sachverständigen 48 Vergleichskaufpreise vor, die aus den Jahren 2020-2023 stammen und um ggf. vorhandene Stellplatz- oder Inventarwerte bereinigt sind. Von diesen Vergleichskaufpreisen

konnten 15 Vergleichskaufpreise aufgrund mangelnder Vergleichbarkeit nicht zur Auswertung herangezogen werden. Die 33 zur Vergleichswertermittlung herangezogenen Vergleichskaufpreise stimmen in den wertbestimmenden Merkmalen zudem hinreichend genau mit dem Wertermittlungsobjekt überein. Obwohl diese Objekte im größeren Raum verteilt liegen, werden deren Vergleichskaufpreise zur Vergleichswertermittlung als verwertbar erachtet, da die Verkäufe durchgeführt worden sind und insofern das Marktgeschehen widerspiegeln.

Aus datenschutzrechtlichen Gründen wird in diesem Gutachten die zur Auswertung herangezogene Datenbasis ohne Angabe der Objektlage dargestellt, da diese Rückschlüsse auf Kaufpreise spezifischer Wohneinheiten zulassen würde.

Auf Nachfrage wurde dem Sachverständigen vom Gutachterausschuss folgende aktualisierte Indexreihe für die Preisentwicklung von Eigentumswohnungen zur Verfügung gestellt:

Jahr	Anzahl	Mittel in €/m ² Wfl	Basis 2011	Veränderung in %
2011	262	784	100,0	-
2012	257	855	109,1	9,1
2013	252	851	108,5	-0,5
2014	258	870	111,0	2,3
2015	194	919	117,2	5,6
2016	258	991	126,4	7,8
2017	332	1054	134,4	6,3
2018	278	1071	136,6	1,6
2019	296	1172	149,5	9,4
2020	284	1410	179,8	20,3
2021	283	1482	189,0	5,1
2022	214	1626	207,4	9,7
2023	236	1840	234,7	13,2

Mit Hilfe der angegebenen Preisindices wurden die Vergleichskaufpreise auf den Wertermittlungstichtag umgerechnet.

Verkaufsjahr	Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Vergleichspreis zum Wertermittlungstichtag [€/m ²]
2023	1960	70	1.600
2023	1965	79	1.228
2021	1975	75	1.590
2021	1974	73	1.361
2023	1973	75	1.933
2020	1973	75	1.671
2023	1973	76	1.349
2023	1973	76	2.408
2022	1973	71	2.216
2021	1973	76	980
2023	1962	68	1.676
2023	1974	80	1.538
2022	1974	82	1.753
2022	1960	62	2.537
2022	1960	62	3.741
2020	1962	61	3.424
2020	1975	89	1.833
2021	1975	85	2.309
2021	1966	75	993
2022	1970	73	2.247
2021	1969	78	875
2020	1979	72	2.484
2020	1980	85	2.442
2022	1972	76	1.020
2023	1969	86	1.587
2020	1971	82	1.162
2021	1967	69	1.782
2022	1973	71	1.275
2020	1978	87	1.848
2022	1967	67	1.014
2022	1967	76	1.415
2022	1967	76	1.415
2021	1967	76	1.797
		Mittelwert	1.773

5.6.2.2 Objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor

Weichen Vergleichspreise um mehr als 30 Prozent vom Mittelwert ab, kann nicht ausgeschlossen werden, dass der jeweilige Vergleichspreis aufgrund ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse zustande gekommen ist. Insofern wurden diese Vergleichspreise nicht weiter berücksichtigt.

Mittelwert: 1.773 €/m²

Ausreißer -30%: 1.241 €/m²

Ausreißer +30%: 2.305 €/m²

Insgesamt wurden 14 Vergleichspreise als Ausreißer identifiziert und die übrigen 19 Vergleichspreise werden zur Ableitung des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors herangezogen.

Verkaufsjahr	Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Vergleichspreis zum Wertermittlungsstichtag [€/m ²]
2023	1960	70	1.600
2021	1975	75	1.590
2021	1974	73	1.361
2023	1973	75	1.933
2020	1973	75	1.671
2023	1973	76	1.349
2022	1973	71	2.216
2023	1962	68	1.676
2023	1974	80	1.538
2022	1974	82	1.753
2020	1975	89	1.833
2022	1970	73	2.247
2023	1969	86	1.587
2021	1967	69	1.782
2022	1973	71	1.275
2020	1978	87	1.848
2022	1967	76	1.415
2022	1967	76	1.415
2021	1967	76	1.797
Mittelwert			1.678

Daraus ergibt sich ein objektspezifisch angepasster Vergleichswert von 1.678 €/m².

5.6.2.3 Vorläufiger Vergleichswert

objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor		1.678 € /m ²
Wohnfläche	x	76,44 m ²
Vorläufiger Vergleichswert	=	128.266 €

5.6.2.4 Marktanpassung

Da die allgemeinen Wertverhältnisse bereits bei der Verwendung der zugrunde gelegten Daten berücksichtigt sind, ist eine zusätzlich Marktanpassung nicht erforderlich.

Vorläufiger Vergleichswert		128.266 €
Marktanpassungsfaktor	x	1,00
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	128.266 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert pro m² Wfl.		1.678 € m²

5.7 Ertragswertermittlung

5.7.1 Grundsätze des Verfahrens

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in der ImmoWertV beschrieben. Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert einer Immobilie auf Grundlage der marktüblich erzielbaren Erträge (Mieten und Pachten) ermittelt. Sofern die Ertragsverhältnisse absehbar oder tatsächlich wesentlich von den marktüblichen Erträgen abweichen, sind diese im Rahmen des Verfahrens für die dies betreffende Periode zusätzlich zu berücksichtigen.

Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet, welcher um die anfallenden Bewirtschaftungskosten gemindert den Reinertrag darstellt, der für die Ermittlung des Ertragswerts heranzuziehen ist. Das Verfahren basiert auf der Idee, dass der verbleibende Reinertrag für den Grundstückseigentümer die Verzinsung des Grundstückswertes darstellt. Daher wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrag bestimmt. Zu beachten ist, dass der Reinertrag einer Immobilie bzw. eines bebauten Grundstücks den Ertrag für das Grundstück inklusive baulicher Anlagen darstellt und daher sowohl die Verzinsung des Grund und Bodens als auch für die baulichen Anlagen darstellt. Da Grund und Boden als unvergänglich bzw. nicht aufbrauchbar gelten, bauliche Anlagen aber einer wirtschaftlichen Abnutzung unterliegen, sind deren Werte getrennt voneinander zu ermitteln und bei der Berechnung des Ertragswerts entsprechend zu berücksichtigen. Der Bodenwert ist folglich getrennt vom Wert der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dies geschieht vorrangig im Vergleichswertverfahren (vgl. §16 ImmoWertV 21), wobei grundsätzlich der Wert des Grundstücks zu ermitteln ist, den es hätte, wenn es unbebaut wäre. Aus dem sich hier ergebenden Bodenwert bildet sich mittels Multiplikation mit dem Liegenschaftszinssatz der Reinertragsanteil des Grund und Bodens,

welcher vom Reinertrag des gesamten Grundstücks inklusive baulicher Anlagen abzuziehen ist und somit den Reinertragsanteil der baulichen Anlagen ergibt.

Der Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung des Reinertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Dies addiert zum Wert des Grund und Bodens bildet den vorläufigen Ertragswert. Sofern das Bewertungsobjekt Besonderheiten aufweist, die im Rahmen der Ertragswertermittlung nicht berücksichtigt sind, bzw. die von vergleichbaren Grundstücken abweichen, sind diese bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu bewerten. Das Ertragswertverfahren stellt auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Grundstücksreinerträge durch Verwendung des aus (statistisch ausgewerteten) Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich dar.

5.7.2 Mieten und Pachten

Mieten und Pachten sind sämtliche aus der Vermietung und Verpachtung eines Grundstücks erzielbare Erträge. Für die Ermittlung des Ertragswerts findet der Rohertrag Anwendung. Der Rohertrag umfasst alle, bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung, marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück.

Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den **marktüblich** möglichen Erträgen eines Grundstücks und seiner baulichen Anlagen auszugehen. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig erzielbaren Nutzungsmöglichkeiten ab und / oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen Erträge erzielt, die von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die marktüblichen Erträge zugrunde zu legen.

Gemäß Mietspiegel 2023 der Stadt Hamm wird die ortsübliche Vergleichsmiete wie folgt abgeleitet:

- Basismiete (Nettokaltmiete) in Abhängigkeit von der Wohnfläche in m²
- + Zu-/Abschläge in % der Basismiete je nach Baualter des Gebäudes
- + Zu-/Abschläge in % je nach Ausstattung, Wohnungsmerkmale u. der Wohnlage
- wohnwertmindernde Merkmale
- + wohnwerterhöhende Merkmale
- = ortsübliche Vergleichsmiete

Die daraus ermittelte ortsübliche Vergleichsmiete stellt einen Mittelwert dar. Vom Mittelwert kann die Miete jeweils 15% nach oben und nach unten abweichen, wodurch sich eine entsprechende Mietspanne ergibt.

Für das Bewertungsobjekt ergibt sich die Miete wie folgt:

Basismiete:	6,15 EUR (Wohnungsgröße 76,44 m ²)
Abschlag Baualtersklasse:	- 0,43 EUR (-7%)
Weitere Zu-/Abschläge:	+/- 0,00 EUR (einfache Wohnlage +/-0%)
Weitere Merkmale:	+ 0,29 EUR (Dämmung der Außenwände)
Ortsübliche Vergleichsmiete:	= 6,01 EUR (Mittelwert)
Mietspanne (-15% +15%):	5,11 EUR bis 6,91 EUR

Aufgrund der Lage, der Größe, des Zustands, der Ausstattung sowie der Lage auf dem Mietwohnungsmarkt (Wohnungsknappheit) erfolgt ein Mietansatz von 6,50 EUR, der sich innerhalb der Mietspanne befindet.

5.7.3 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind regelmäßig und nachhaltig anfallende Kosten, die sich aus der laufenden Bewirtschaftung einer Immobilie ergeben. Hierzu zählen nach der ImmoWertV 21 die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie das Mietausfallwagnis. Soweit die Betriebskosten durch Umlage auf die Mieter gedeckt werden, bleiben sie unberücksichtigt. Die Ansätze für einzelne durchschnittliche Bewirtschaftungskosten dienen auch zur Ermittlung des Reinertrages im Zusammenhang mit der Ermittlung des Ertragswertes einer Immobilie.

Gemäß Anlage 3 zur ImmoWertV 21 („Modellansätze für Bewirtschaftungskosten“) sind die Bewirtschaftungskosten wie folgt angegeben:

Verwaltungskosten:	230 Euro jährlich je Wohnung
Instandhaltungskosten:	9 Euro jährlich je Quadratmeter Wohnfläche
Mietausfallwagnis:	2% des marktüblich erzielbaren Rohertrags

Die Werte zu den Verwaltungskosten und den Instandhaltungskosten beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2002 und sind an den jeweiligen Wertermittlungsstichtag anzupassen. Die Anpassung erfolgt mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den Monat Oktober 2001 gegenüber demjenigen für den Monat Oktober des Jahres, das dem Stichtag der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes vorausgeht, erhöht oder verringert hat. Die Werte für die Instandhaltungskosten pro m² sind auf eine Nachkommastelle und bei den Instandhaltungskosten pro Garage oder ähnlichem Einstellplatz sowie bei Verwaltungskosten kaufmännisch auf den vollen Euro zu runden.¹⁹

¹⁹ Anlage 3 zur ImmoWertV 21

Stichtagsbezogene Anpassung der Bewirtschaftungskosten

Eigentumswohnung					
Verwaltungskosten 2002		VPI 10/2001		VPI 10/2023	Angepasst
275,00 €	/	77,1	x	117,8	= 420,00 €
<hr/>					
Instandhaltungskosten 2002		VPI 10/2001		VPI 10/2022	Angepasst
9,00 €	/	77,1	x	117,8	= 13,80 €

5.7.4 Liegenschaftszinssatz / objektspezifische Anpassung

Gemäß § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21 entspricht der Liegenschaftszins dem Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Demnach sind unter anderem die lokalen Marktgegebenheiten bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes zu berücksichtigen. Der Liegenschaftszinssatz wird von dem Marktteilnehmern umso höher erwartet, je unsicherer der nachhaltige Ertrag aus dem Grundstück ist. Hierbei spielen Faktoren wie die Qualität des Bewertungsobjektes im Vergleich zum Marktdurchschnitt, Beurteilung der Lage, Vermietbarkeit sowie zukünftige Erwartungen an den Grundstücksmarkt eine Rolle. Aus dem Liegenschaftszinssatz und der gegebenen Restnutzungsdauer errechnet sich der Barwertkapitalisierungsfaktor / Vervielfältiger für den Reinertrag der baulichen Anlagen.

Der Gutachterausschuss gibt in seinem Grundstücksmarktbericht 2023 (Berichtszeitraum 01.01.2022 – 31.12.2022) für Wohnungseigentum, selbstgenutzt einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 1,4% (Standardabweichung 1,6%) an.

Die Anpassung, unter Berücksichtigung der Fachliteratur²⁰, der im Grundstücksmarktbericht angegebenen Formel zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes in Bezug auf die objektspezifischen Restnutzungsdauer sowie der Einschätzung des Sachverständigen, ergibt sich wie folgt:

Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes

Merkmal	Ansatz	Bewertungs- objekt	Zu-/Abschlag
Wohnfläche	81 m ²	76,44 m ²	0,0
Bereinigter Kaufpreis	1.789 €/m ²	1.678 €/m ²	0,0
Miete	5,90 €/m ²	6,50 €/m ²	0,2
Bewirtschaftungskosten	24,50%	26,74%	0,0
Restnutzungsdauer	39 Jahre	29 Jahre	-0,5
Summe Zu-/Abschläge:			-0,3

Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz gem. Grundstücksmarktbericht	1,4%
Summe der objektspezifischen Zu- und Abschläge	-0,3%
objektspezifischer Liegenschaftszinssatz	1,1%

Der ermittelte objektspezifische Liegenschaftszinssatz beträgt 1,1%.

5.7.5 Marktübliche Zu- / Abschläge

Weitere Zu- und Abschläge sind nach Einschätzung des Sachverständigen nicht erforderlich.

²⁰ Hans-Georg Tillmann|Wolfgang Kleiber|Wolfgang Seitz, in Hans-Georg Tillmann|Wolfgang Kleiber|Wolfgang Seitz: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, 2. Auflage 2017, Zugriff am 11.02.2024

5.7.6 Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts

Ertragswertberechnung

Eigentumswohnung				
Wohnung im 1. OG	6,50 €/m ²	x	76,44 m ²	= 496,86 €
Marktüblicher Jahresrohertrag	496,86 €	x	12	= 5.962,32 €
Verwaltungskosten Wohnen	420 €	x	1	= -420,0 €
Instandhaltungskosten Wohnen	13,80 €	x	76,44 m ²	= -1.054,87 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2%	x	5.962,32 €	= -119,25 €
Bewirtschaftungskosten insgesamt			26,74%	-1.594,12 €
Jahresreinertrag	5.962,32 €	-	1.594,12 €	= 4.368,20 €

Abzüglich Bodenwertverzinsung				
Liegenschaftszins x Bodenwert	1,1%	x	16.969,00 €	-186,66 €
Reinertrag der baulichen Anlagen	4.368,20 €	-	186,66 €	= 4.181,54 €

Ertragswert der baulichen Anlagen				
Restnutzungsdauer				29 Jahre
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen				4.181,54 €
Vervielfältiger (Barwertfaktor) gemäß RND und Liegenschaftszins		x		24,7143
Ertragswert der baulichen Anlagen				= 103.344 €

zzgl. Besondere Einrichtungen/Zubehör				+	
zzgl. Bodenwert				+	16.969 €
vorläufiger Ertragswert				=	120.313 €
marktübliche Zu- / Abschläge			0%		-
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert				=	120.313 €

5.8 Plausibilisierung

Zur Plausibilisierung des ermittelten vorläufigen Vergleichswerts hat der Sachverständige die oben aufgeführte Ertragswertermittlung durchgeführt.

	marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	marktangepasster vorläufiger Ertragswert	Abweichung
Ergebnisse	128.266 €	120.313 €	6,61%

Der marktangepasste, vorläufige Ertragswert weicht um 6,61 % vom marktangepassten, vorläufigen Vergleichswert ab. Somit wird der marktangepasste vorläufige Vergleichswert als plausibel erachtet.

6. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gemäß § 8 Absatz 3 ImmoWertV 21 sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale alle Merkmale eines Bewertungsobjektes zu erfassen, die vom gewöhnlichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichen, beispielsweise Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, Baumängel und Bauschäden oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen.

Durch die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sollen wertmäßige Auswirkungen von individuellen, objektspezifischen Besonderheiten korrigierend berücksichtigt werden, soweit ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Wert beimisst und sofern sie im angewandten Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt werden konnten.

6.1 Werteeinfluss aufgrund vorhandener Schäden/Mängel

Wie bereits unter 4.3.1 beschrieben wurden während des Ortstermins folgende Mängel festgestellt:

- Defekte Türzarge in der Küche
- Defekte Türzarge im „Kinderzimmer 1“
- Defekter rechter Fensterflügel in der Küche
- Schimmelbildung im Badezimmer an der Decke im Bereich über dem Fenster

Diese Mängel wird ein potenzieller Käufer beheben wollen.

Der Werteeinfluss der vorhandenen Schäden/Mängel wird auf rd. – 2.000 € geschätzt.

6.2 Werteeinfluss der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Werteeinfluss aufgrund vorhandener Mängel	-2.000 €
Summe aller besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	= -2.000 €

Die Wertbeeinflussung aller besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale beträgt rd. -2.000 €.

7. Verfahrenswerte

Unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ergeben sich folgende Verfahrenswerte:

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert		128.266 €
Summe aller besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	+	-2.000 €
Vergleichswert	=	126.266 €
	rd.	126.000 €

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert		120.313 €
Summe aller besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	+	-2.000 €
Ertragswert	=	118.313 €
	rd.	118.000 €

8. Verkehrswert (Marktwert)

Der ermittelte Marktwert ist der Wert, der im Durchschnitt der zum Vergleich untersuchten Transaktionen liegt und somit ein interindividueller Wert, den das Grundstück für jedermann hat und der sich nach marktwirtschaftlichen Grundsätzen von Angebot und Nachfrage bildet, wobei weder Käufer noch Verkäufer unter Zeitdruck, Zwang oder Not stehen und ausschließlich objektive Maßstäbe den Preis bestimmen.

Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist gemäß § 6 Abs. 4 ImmoWertV aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Im vorliegenden Fall wurde für das Wohnungseigentum das Vergleichswertverfahren anhand von Vergleichskaufpreisen angewendet. Dabei wurden marktübliche Eingangsgrößen angesetzt. Insofern spiegelt sich in dem ermittelten Verfahrensergebnis die Lage auf dem Grundstücksmarkt wider. Das Ergebnis des Vergleichswertverfahrens wurde mittels des Ertragswertverfahrens plausibilisiert. Weitere Korrekturen sind daher nicht erforderlich.

Der Verkehrswert des 66,7995 / 1.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Hause Königsberger Str. 7b in 59077 Hamm Herringen im 1. Obergeschoss links mit einem Kellerraum, Nr. 4 des Aufteilungsplans, an dem Grundstück

**Königsberger Str. 7b, 59077 Hamm
Gemarkung Herringen, Flur 6, Flurstück 304**

wird zum Wertermittlungsstichtag 9.1.2024 mit rund

126.000 €

ermittelt.

Mit meiner Unterschrift versichere ich, das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen und ohne persönliches Interesse erstellt zu haben.

Arnsberg, 22.3.2024



Andreas Keuthen

Diplom-Sachverständiger (DIA)

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIAZert (W+G) DIN EN ISO/IEC 17024

9. Rechtsgrundlagen, Quellen, Literaturverzeichnis

- BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2133) geändert worden ist
- GEG:** Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- ImmoWertV:** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV in der Fassung vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 639)
- ImmoWertA:** Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA), Stand 20. September 2023

Rechte und Belastungen in der Immobilienwirtschaft, Kröll / Hausmann / Rolf, 5. Auflage 2015

Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Autor: Wolfgang Kleiber, Stand Februar 2023

Weitere Quellenangaben befinden sich ggf. in den Fußnoten am Ende jeder Seite.

10. Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Karte (Tim Online NRW) nicht maßstabsgetreu
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan (Mikro-Makrolage)
- Anlage 3: ungeprüfte Bauzeichnungen, nicht maßstabsgetreu, im Detail mit Abweichungen
- Anlage 4: Fotodokumentation
- Anlage 5: Werteeinfluss der eingetragenen Grunddienstbarkeit

Anlagen

10.1 Flurkarte

(nicht maßstabsgetreu, Flurstück rot markiert)



Vermessungs- und Katasteramt Hamm Katasteramt

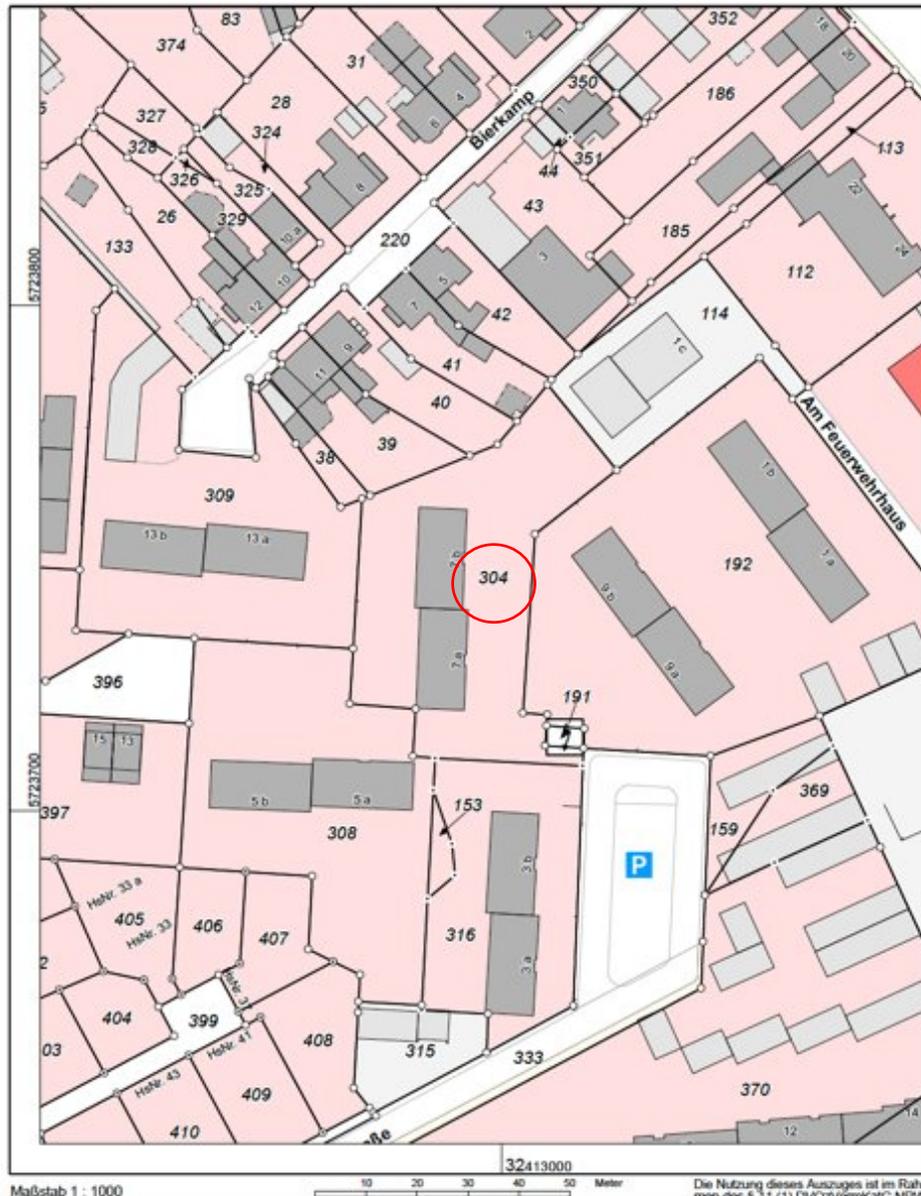
Gustav-Heinemann-Straße 10
59065 Hamm

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

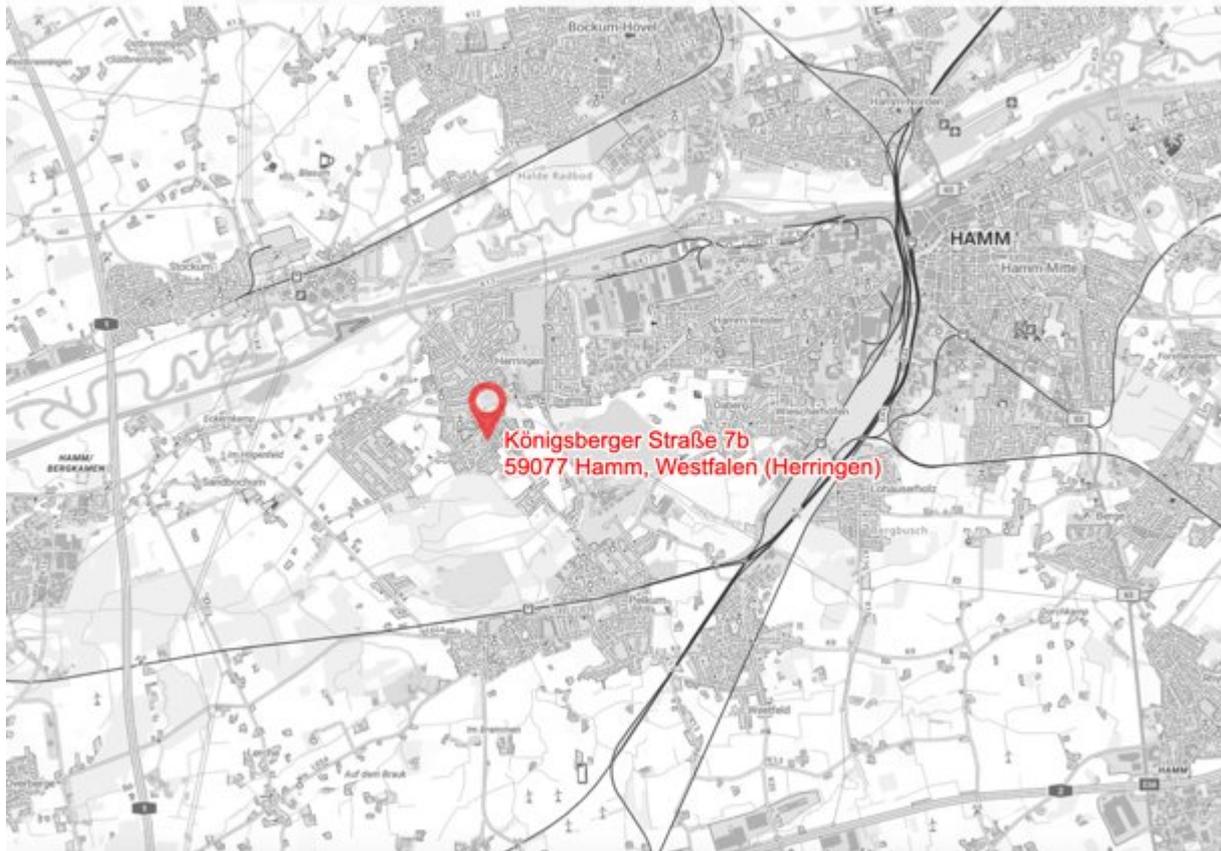
Flurkarte NRW 1:1000

Flurstück: 304
Flur: 6
Gemarkung: Herringen
Königsberger Straße 7 b, Hamm u.a.

Erstellt: 19.12.2023
Zeichen: 2311049AK

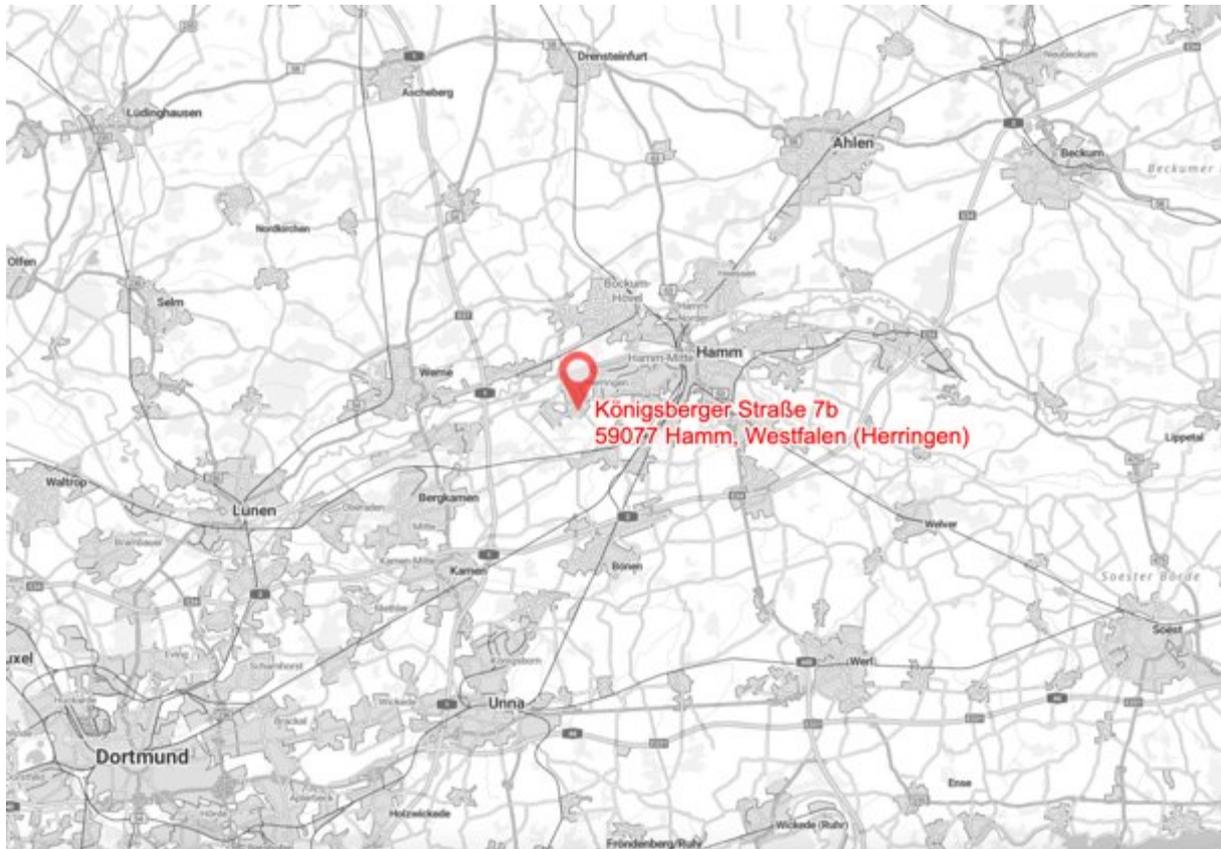


10.2 Auszug aus dem Stadtplan (Mikro- Makrolage)



Lage des Bewertungsobjektes innerhalb des Stadtgebiets²¹

²¹ Quelle: Land NRW (2020) – Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

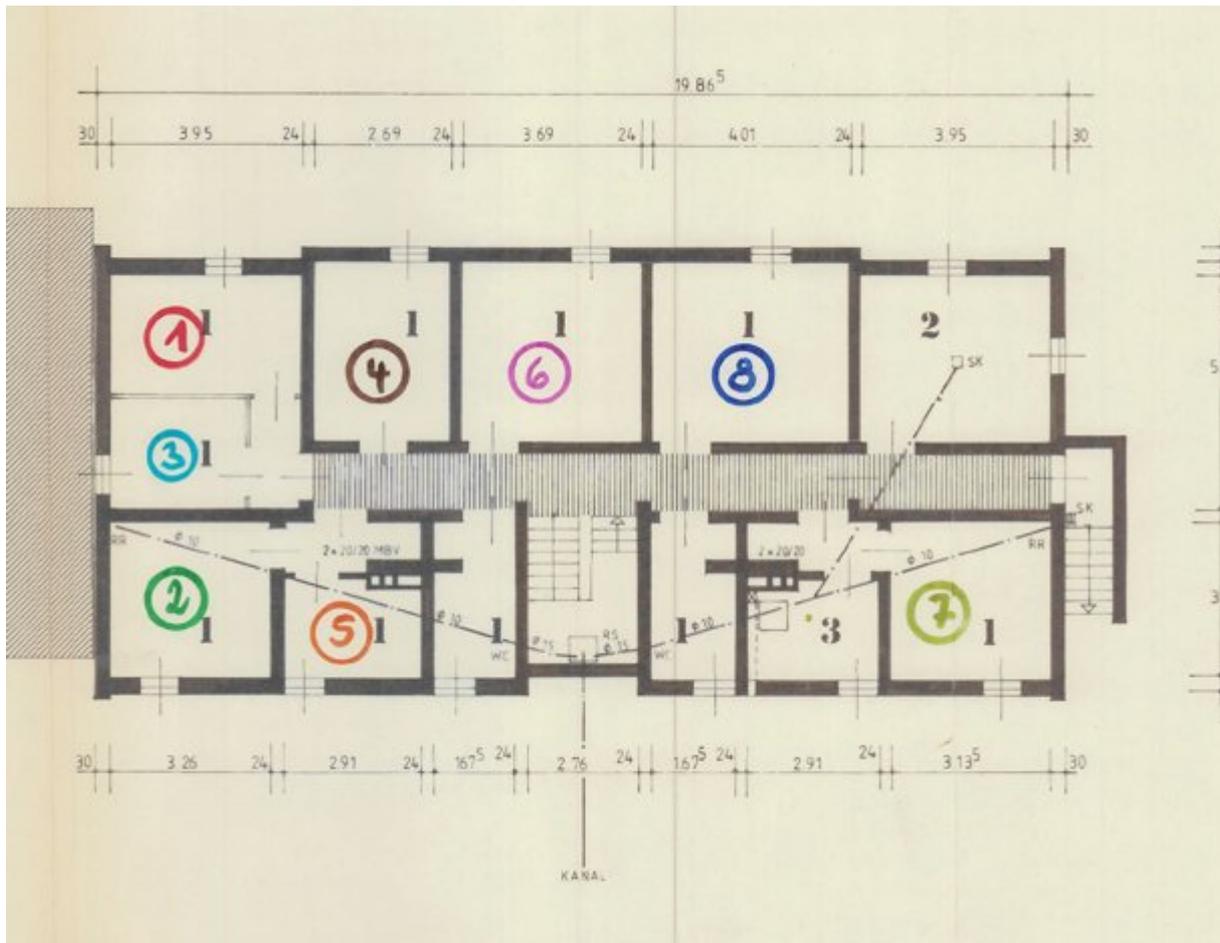


Makrolage des Bewertungsobjektes²²

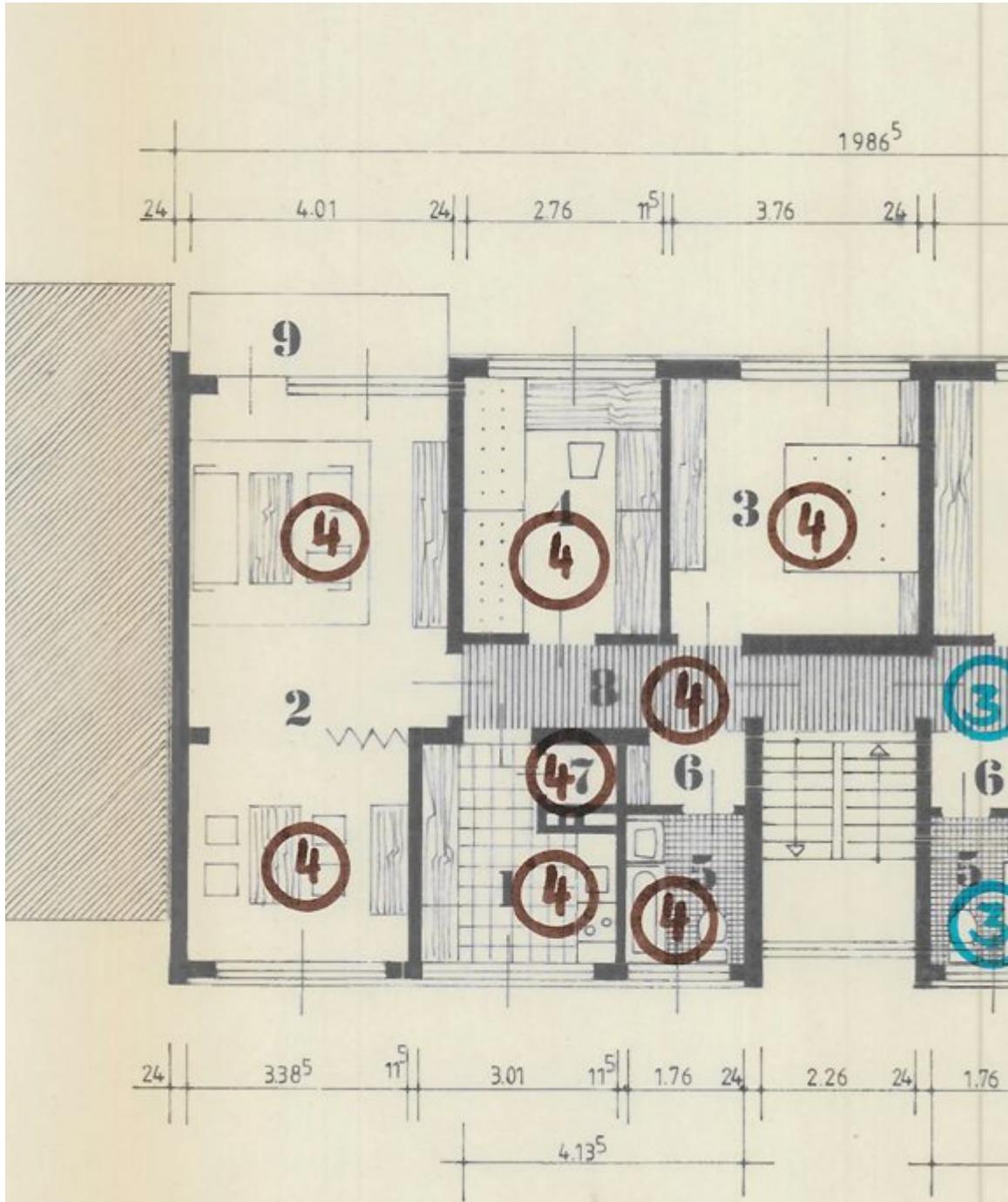
²² Quelle: Land NRW (2020) – Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

10.3 ungeprüfte Bauzeichnungen

(nicht maßstabsgetreu, im Detail mit Abweichungen)



Kellergeschoss (Kellerraum Nr. 4 zugehörig zur Wohnung)



1. Obergeschoss (Eigentumswohnung Nr. 4)

10.4 Fotodokumentation



Ansicht von Osten



Ansicht von Westen