



Dipl.-Ing. Thorsten Simsch

Von der IHK zu Dortmund öffentlich bestellter
und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken.

Dipl.-Ing. Thorsten Simsch

Büro Dortmund
Mergelteichstraße 21
44225 Dortmund

Telefon: (0231) 72 50 63 3
Telefax: (0231) 72 50 63 4
E-Mail: info@sv-simsch.de

Büro Coesfeld
Feldweg 3
48653 Coesfeld

Telefon: (02541) 84 74 29 7
Telefax: (02541) 84 74 29 8
E-Mail: info@sv-simsch.de

www.sv-simsch.de

Gutachten Nr. **0423-912-AGL**
(bitte stets angeben)

WERTGUTACHTEN vom 17.01.2024

zum Bewertungstichtag 19.10.2023

für die

Teileigentum Nr. St 23 (Tiefgaragenstellplatz) auf dem Grundstück

**Steinstraße 42, 44
59368 Werne**

Gemarkung Werne-Stadt, Flur 35, Flurstück 1611, 1612 u. 1614

**Auftraggeber: Amtsgericht Lünen
Aktenzeichen: 023 K 001/23**



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Gutachtenanlass	4
1.2	Zweck des Gutachtens	4
1.3	Bewertungsobjekt	5
1.4	Flurkarte.....	5
1.5	Grundbuchangaben	6
1.6	Sondernutzungsrechte	7
1.7	Objektbezogene Arbeitsunterlagen.....	7
2	Grundstücksbeschreibung	8
2.1	Makrolage	8
2.2	Mikrolage	8
2.3	Grundstück	9
2.4	Baulasten.....	10
2.5	Erschließungsbeiträge	10
2.6	Altlasten / Bergschäden.....	10
2.7	Planungsrechtliche Ausweisung.....	14
2.8	Denkmalschutz	14
2.9	Öffentliche Förderung	14
3	Gebäude- und Teileigentumsbeschreibung.....	15
3.1	Allgemeine Hinweise	15
3.2	Gebäudeart / Nutzung.....	16
3.3	Gebäudehistorie.....	16
3.4	Gebäudebeschreibung	16
3.5	Beschreibung des Teileigentums Nr. St 23.....	18
3.6	Außenanlagen.....	19
3.7	Allgemeiner Hinweis zu Bauschäden	19
4	Gesamteindruck	20
5	Grundlagen der Wertermittlung / Verfahrenswahl.....	21
6	Bodenwertermittlung	22
6.1	Eingangsbetrachtung	22
6.2	Bodenwert	24
7	Ertragswert.....	25
7.1	Allgemeine Hinweise	25
7.2	Tatsächliche Erträge	26
7.3	Liegenschaftszinssatz.....	26
7.4	Eigentümerbeschlüsse / Umlagen.....	27
7.5	Gebäudedaten	27
7.6	Ertragswert	28

8	Vergleichswertermittlung	30
8.1	Allgemeine Hinweise	30
8.2	Anwendung des Vergleichswertverfahrens	31
8.3	Vergleichspreis	31
8.4	Vorläufiger Vergleichswert	32
8.5	Vergleichswert	32
9	Verkehrswertermittlung.....	34
9.1	Wertansätze	34
9.2	Ableitung des Verkehrswertes	35
9.3	Verkehrswert.....	36
10	Schlusswort.....	36
11	Literatur / Fundstellen / Gesetze.....	37
Anlagen	38	
Anlage 1	Lageübersicht	39
Anlage 2	Grundbuchauszug	40
Anlage 3	Teilungserklärung vom 18.10.1999	45
Anlage 4	Änderungsurkunde vom 04.02.2000.....	78
Anlage 5	Änderungsurkunde vom 08.03.2000.....	81
Anlage 6	Liegenschaftsbuchauszug	83
Anlage 7	Baulastenauskunft.....	84
Anlage 8	Altlastenauskunft	85
Anlage 9	Bergbauauskunft.....	87
Anlage 10	Erschließungsbeitragsauskunft.....	89
Anlage 11	Denkmalauskunft	90
Anlage 12	Fördermittelauskunft	91
Anlage 13	Bodenrichtwert	92
Anlage 14	Vergleichskaufpreise.....	93
Anlage 15	Grundrisse	94
Anlage 16	Fotos.....	96

Hinweis:

Die in diesem Gutachten enthaltenen Auskünfte, Karten und Zeichnungen sind urheberrechtlich geschützt. Sie dienen ausschließlich als Beleg und zur Nachvollziehbarkeit der im Gutachten getroffenen Aussagen und Annahmen. Sie dürfen weder in Teilen noch vollständig vervielfältigt oder veröffentlicht werden.

Im Unterschied zum Originalgutachten enthält die Internetversion nicht alle Anlagen. Das Gutachten mit sämtlichen Anlagen kann auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes Lünen eingesehen werden.

1 Allgemeine Angaben

1.1 Gutachtenanlass

Grund: Erstellung eines Verkehrswertgutachtens
im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens

Datum der

Ortsbesichtigung: 19.10.2023

Wertermittlungs-

stichtag: 19.10.2023

(§ 2 Abs. 4 ImmoWertV)

Qualitätsstichtag: 19.10.2023

(§ 2 Abs. 5 ImmoWertV)

Teilnehmer

Ortsbesichtigung: Herr Simsch (Sachverständiger)

Das Grundstück und die Tiefgarage war zum Stichtag über öffentlich zugängliche Flächen und ein Besuchertreppenhaus zugänglich. Nach form- und fristgerechter Einladung zum Ortstermin, fand dieser ohne die Anwesenheit der Parteien und ihrer Vertreter statt.

1.2 Zweck des Gutachtens

Das Gutachten dient ausschließlich für den oben angegebenen Grund (Zwangsversteigerung) und ist auch nur für diesen Zweck zu verwenden. Gegebenenfalls verfahrensbedingte Besonderheiten sind bei der Wertableitung für das Zwangsversteigerungsverfahren zu berücksichtigen.

Jede weitere Verwendung (z. B. freihändiger Verkauf, steuerliche Verwendung) bedarf einer schriftlichen Rückfrage bei dem Unterzeichner.

1.3 Bewertungsobjekt

Objektart:

Teileigentum Nr. St 23:

1/10.000 Miteigentumsanteile an dem Grundstück Gemarkung Werne-Stadt, Flur 35, Flurstücke 1611, 1612 u. 1614, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. St 23

Gebäudeart:

3- bis 4-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus

Baujahr:

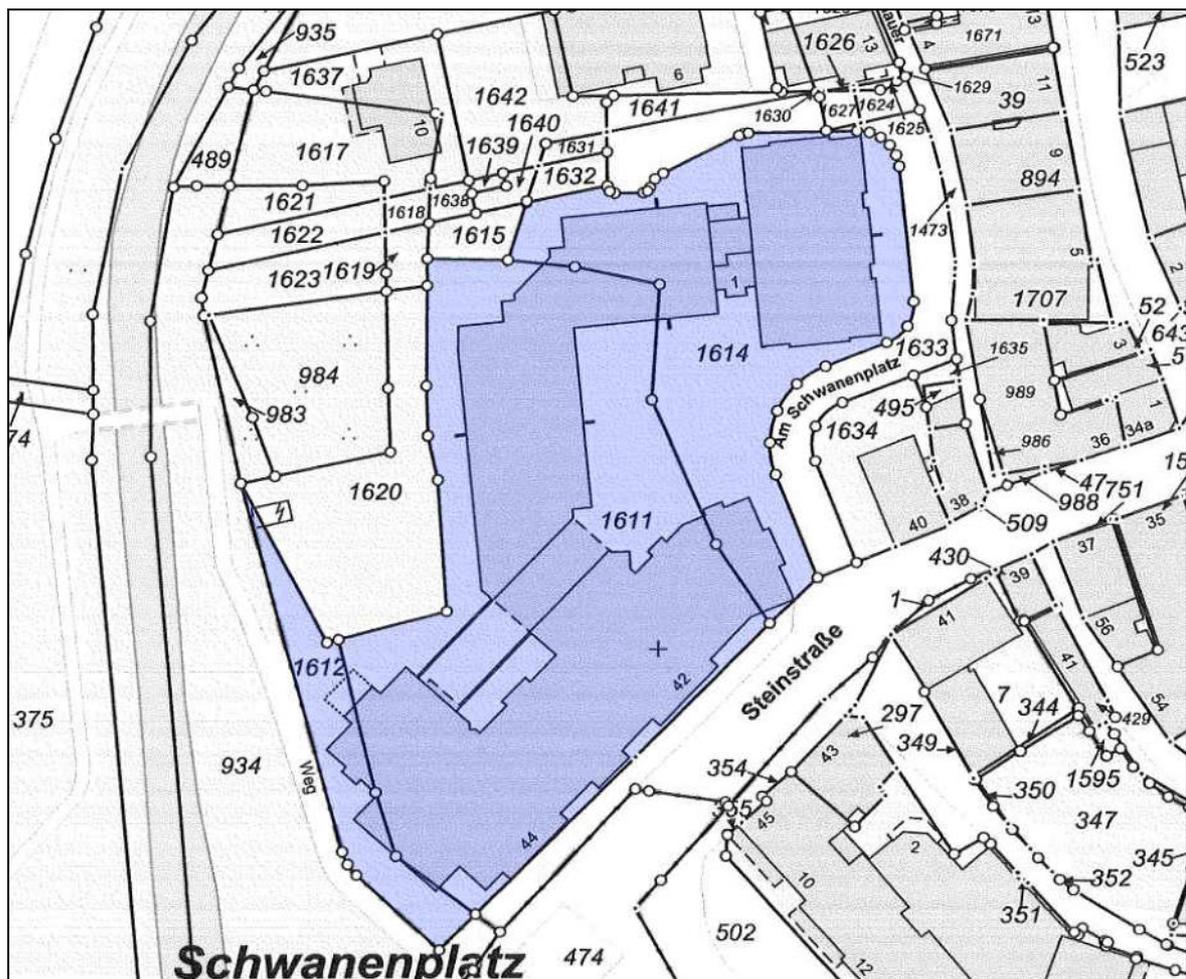
ca. 2002

Aufteilung in

Wohnungseigentum:

2000 (ca. 212 Wohnungs- und Teileigentume)

1.4 Flurkarte



1.5 Grundbuchangaben

(gemäß Grundbuchauszug vom 03.04.2023)

Bestandsverzeichnis (Grundstücksangaben)

Amtsgericht Lünen, Grundbuch von Werne-Stadt, Blatt: 8365

lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe [m ²]
1	1/10.000 (ein/Zentausendstel) Miteigentumsanteil an dem vereinigten Grundstück				
	Werne-Stadt	35	1611	Gebäude- und Freifläche, Steinstraße	3.465
	Werne-Stadt	35	1612	Gebäude- und Freifläche, Steinstraße	425
	Werne-Stadt	35	1614	Gebäude- und Freifläche, Steinstraße, Westmauer	1.034
Gesamtgröße					4.924

- verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit St 23 bezeichneten Tiefgaragen-Stellplatz. -

Abteilung I (Eigentümerangaben)

lfd. Nr.	
2	siehe Aktenexemplar auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes Lünen

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

lfd. Nr.	
3	Zwangsversteigerungsvermerk (023 K 001/23). Eingetragen am 26.01.2023
4	Eigentumsübertragungsvormerkung. Eingetragen am 17.03.2023

Dem Zwangsversteigerungsvermerk wird im Rahmen dieser Wertermittlung keine Wertbeeinflussung beigemessen. Gemäß Beschluss vom 14.08.2023, wird die Eintragung in Abt. II/4 in nachfolgenden Rechengang nicht berücksichtigt.

Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

In **Abteilung III** des Grundbuchs ggf. eingetragene Schuldverhältnisse bleiben in der vorliegenden Wertermittlung unberücksichtigt, da solche Eintragungen i. A. nicht wertbeeinflussend sind, sondern preisbeeinflussend. Bei diesen Eintragungen wird davon ausgegangen, dass sie durch eine entsprechende Kaufpreisminderung ausgeglichen oder ggf. beim Verkauf gelöscht werden.

1.6 Sondernutzungsrechte

Gemäß Teilungserklärung sind Sondernutzungsrechte an den oberirdischen Kfz-Stellplätzen in der Eigentümergemeinschaft vereinbart. Für das zu bewertende Teileigentum Nr. St 23 besteht kein Sondernutzungsrecht.

1.7 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

1. Auszug aus der Flurkarte vom 21.04.2023
2. Auszüge aus dem Liegenschaftskataster vom 21.04.2023
3. Bescheinigung zur Baulastensituation vom 19.04.2023
4. Grundbuchauszug vom 03.04.2023
5. Teilungsurkunde vom 18.10.1999
6. Änderungsurkunde vom 15.02.2000
7. Änderungsurkunde vom 08.03.2000
8. Erschließungsbeitragsauskunft vom 19.04.2023
9. Altlastenauskunft des Kreises Unna vom 15.05.2023
10. Auskunft der Bez.-Reg. Arnsberg vom 21.04.2023
11. Auskünfte der Stadt Werne zum Planungsrecht vom 03.05.2023
12. Denkmalschutzauskunft vom 02.05.2023
13. Fördermittelauskunft vom 19.04.2023
14. Bodenrichtwertkarte (BORIS) des Gutachterausschusses
15. Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses im Kreis Unna
16. Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 27.09.2023
17. Recherchen in den Bauakten der Stadt Werne vom 12.06.2023
18. Protokoll und Fotodokumentation des Ortstermins

Für die vorgelegten Dokumente wie Grundbücher, Akten, Unterlagen etc. sowie für die erteilten Auskünfte wird zum Bewertungsstichtag die volle Gültigkeit bzw. Richtigkeit angenommen.

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Makrolage

Das **Bewertungsobjekt** liegt in der Stadt Werne.

Die Stadt **Werne** liegt am östlichen Ausgang des Ruhrgebietes und schließt im Norden an das Münsterland an. Werne ist dem Kreis Unna angeschlossen und umfasst etwa 31.500 Einwohner. Die Bevölkerungszahl ist in den letzten Jahren etwa konstant.

Werne grenzt im Süden an die Lippe, im Südwesten an Lünen und im Südosten an Hamm. Die Stadt wird durch umfangreiche Land- und Forstwirtschaftsflächen sowie mehrere Gewerbegebiete gekennzeichnet.

Im Stadtzentrum von Werne finden sich alle wesentlichen **Infrastruktureinrichtungen** wie z. B. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung und Ämter.

Die Anbindung an das **überörtliche Straßennetz** ist über die Bundesstraßen B 54 und B 233 gewährleistet und als durchschnittlich zu bezeichnen. Im östlichen Stadtgebiet verläuft die Bundesautobahn A 1 mit eigener Autobahnanschlussstelle. Des Weiteren bestehen Buslinien im Stadtgebiet sowie ein Anschluss an das Schienennetz.

2.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich auf der Nordwestseite der Steinstraße, unmittelbar am Hornebach. An der Ostseite wird das Bewertungsobjekt von der Straße „Am Schwanenplatz“ erschlossen.

Die Steinstraße ist im Bereich des Bewertungsobjektes als Mischverkehrsfläche angelegt und mit Betonsteinpflaster befestigt. Im Straßenraum sind Baumin-seln angelegt und Straßenbeleuchtungen sowie die Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung vorhanden. Die Straße „Am Schwanenplatz“ ist einspurig angelegt und ebenfalls als Mischverkehrsfläche angelegt und mit Betonsteinpflaster befestigt.

Die **engere Nachbarschaft** besteht im Wesentlichen aus einer 2- bis 3-geschossigen, teilgeschlossenen Bebauung mit Wohn- und Geschäftshäusern.

Die Fußgängerzone von Werne beginnt im Bereich des Bewertungsobjektes. Des Weiteren befindet sich das Solebad von Werne sowie eine Parkanlage mit Gradierwerk nahe dem Bewertungsgrundstück.

In der **weiteren Nachbarschaft** bestehen zentrumstypisch gemischte Nutzungen, wie Schulen, Stadtverwaltung, Wohnviertel etc.

Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten und Schulen sind in fußläufiger Entfernung gelegen. **Einkaufsmöglichkeiten** zur Deckung des täglichen und langfristigen Bedarfs befinden in der Nachbarschaft des Bewertungsobjektes.

Die **Wohn- und Gewerbelage** ist im Bereich des Bewertungsobjektes gute Zentrumslage zu bezeichnen.

Haltstellen der **öffentlichen Nahverkehrseinrichtungen** (Bus) sind in fußläufiger Entfernung zum Bewertungsobjekt gelegen.

Die **Verkehrslage** ist als durchschnittlich zu bezeichnen. In der Umgebung des Bewertungsobjektes befinden sich mehrere kostenpflichtige Parkplatzanlagen.

2.3 Grundstück

Das Grundstück ist als **Eckgrundstück** angelegt und unregelmäßig geschnitten (vgl. Flurkarte).

Die **Geländeoberfläche** ist im bebauten Bereich etwa eben und weist entlang des nördlichen und westlichen Grundstücksbereichs einen Geländesprung auf. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze verläuft eine öffentliche Grünfläche mit Fußweg, parallel zum Hornebach. Die **Ausrichtung** des Grundstücks erfolgt von der Steinstraße aus nach Norden.

Die **Breite** des Grundstücks beträgt entlang der Steinstraße ca. 78 m und die **Tiefe** rechtwinklig hierzu etwa 74 m.

Das Grundstück ist an die **Versorgungsleitungen** von Gas, Wasser, Strom sowie an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

Das Grundstück ist im Wesentlichen mit dem Wohn- und Geschäftshaus, in dem sich auch der zu bewertende Tiefgaragenstellplatz befindet, überbaut und die Außenflächen zumeist befestigt.

Die Zufahrt zu den Tiefgaragenstellplätzen erfolgt von der Straße „Am Schwanenplatz“ aus.

2.4 Baulasten

Die Stadt Werne teilt auf Anfrage mit, dass keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen sind (vgl. Anlage).

2.5 Erschließungsbeiträge

Die Stadt Werne bescheinigt auf Anfrage, dass die Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge abgegolten sind (vgl. Anlage).

2.6 Altlasten / Bergschäden

Der **Kreis Unna** teilt auf Anfrage mit (vollständiger Text vgl. Anlage):

„Auf den o.g. Flurstücken befinden sich mehrere Eintragungen (siehe auch beigefügte Lageskizze) im Altlastenkataster des Kreises Unna:

<i>Flurstücke</i>	<i>Altlast/Altlastenverdachtsflächen Nummer</i>
<i>1611</i>	<i>08/035;08/397</i>
<i>1612</i>	<i>08/397</i>
<i>1614</i>	<i>08/173</i>

08/035:

Bei der Fläche 08/035 handelt es sich um eine sanierte Altlast. Dieser Altstandort wurde in früherer Zeit von einer Baumaschinenfabrik und später von einer Aluminiumgießerei genutzt. Im Jahr 1993 wurde auf dem Grundstück eine Gefährdungsabschätzungsuntersuchung durchgeführt. Im Rahmen eines geplanten und auch durchgeführten Bauvorhabens wurde das auf dem Gelände befindliche Auffüllungsmaterial unter gutachterlicher Begleitung komplett ausgekoffert.

08/397:

Bei dieser Altablagerung handelt es sich um einen Altverlauf des Hornebachs. Dies wurde anhand von historischen Karten des Jahres 1893 ermittelt. Ab dem Jahr 1939 wurde dieser ehemalige Verlauf offensichtlich verfüllt, da er auf den Karten nicht mehr sichtbar ist. Mir liegen keine

Auskunft der **Bezirksregierung Arnsberg** (vollständiger Text vgl. Anlage):

„Das o. a. Grundstück liegt über dem auf Steinkohle und Sole verliehenen Bergwerksfeld „Werne“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Werne“ ist die RAG Aktiengesellschaft in Essen.

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen, teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist. Hinweise auf einen nicht verzeichneten Uraltbergbau oder widerrechtlichen Abbau finden sich in den Unterlagen für den Grundstücksbereich nicht.

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1920er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen.

Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.“

Gemäß dem oben angefügten Lageplan befindet sich die Altlastenfläche 08/173 am nordöstlichen Rand der Grundstücksfläche (gelb angelegt). Die Altlastenfläche 08/397 befindet sich am westlichen Rand des Bewertungsgrundstücks (grün angelegt). Das belastete Material der Altlastenfläche 08/035 wurde gemäß Auskunft 1993 vollständig ausgekoffert. Der zu bewertende Tiefgaragenstellplatz Nr. St 23 befindet sich am südöstlichen Rand des Bewertungsgrundstücks, deutlich außerhalb der Verdachtsflächen.

Gemäß den Pkt. 34. ff. der Baugenehmigung vom 02.12.1999 bestand die Auflage, dass bei den Bauarbeiten ggf. anfallendes auffälliges Bodenmaterial zu entsorgen ist. Es ist somit zu unterstellen, dass nach der Errichtung der baulichen Anlagen das angefundene Bodenmaterial entsorgt und ausgetauscht wurde bzw. unauffällig war.

Aufgrund der räumlichen Distanz zu den Altlastenverdachtsflächen sowie der Tatsache, dass das zu bewertende Teileigentum lediglich mit seinem 1/10.000 Mieteigentumsanteil an ggf. anfallenden Sanierungskosten beteiligt werden könnte, ist der Werteinfluss der Altlastenauskunft im vorliegenden Fall als vernachlässigbar zu betrachten.

Weitere Untersuchungen

Weitere, über die erhaltene Altlasten- und Bergbauauskünfte hinausgehende Untersuchungen hinsichtlich potenzieller Gefährdungen durch Altlasten und Bergbau wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht durchgeführt.

Die Altlastenproblematik fließt somit nur in dem Rahmen ein, wie er sich aus den vorliegenden Aussagen und Untersuchungen ergibt. Darüberhinausgehende Risiken bleiben im weiteren Bewertungsgang ohne Berücksichtigung.

Das Bewertungsobjekt liegt in einer Region, unter der Bergbau betrieben wurde. Hiermit verbundene verbleibende Risiken hinsichtlich noch potenziell auftretender Bergschäden können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Potenziell verbleibende Risiken aus dem eingestellten Abbau auf Beeinflussungen der Erdoberfläche, wurden im Rahmen des o. g. Sondergutachtens untersucht und geschätzt. Der Einfluss des Ergebnisses aus dem Sondergutachten zur Bergbauproblematik erfolgt entsprechend im Rahmen der objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Sollte sich aus neuen oder veränderten Erkenntnissen, als den zum Stichtag vorliegenden Angaben und Aussagen, eine abweichende Risikoeinschätzung ergeben, hätte der hier ermittelte Verkehrswert nicht länger Bestand und wäre entsprechend der geänderten Informationslage anzupassen.

2.7 Planungsrechtliche Ausweisung

Vorbereitende Bauleitplanung

Die Bewertungsobjekte sind in einem Gebiet gelegen, welche im Flächennutzungsplan der Stadt Werne als "**gemischte Baufläche**" dargestellt ist.

Verbindliche Bauleitplanung

Nach Auskunft des Bauordnungsamtes der Stadt Werne besteht für das Gebiet um das Bewertungsobjekt der Bebauungsplan 1G „westliche Innenstadt“ (mit Rechtskraft von 28.04.2000).

Der Bereich um das Bewertungsobjekt ist dargestellt als

- Kerngebiet (MK),
- einer zul. Geschossigkeit von IV,
- einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1.0 und
- einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,0

Auskunftsgemäß befindet sich das Grundstück in einem Bereich einer Gestaltungssatzung.

Definitive Ausprägung für Art und Maß der zulässigen Bebauung können im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens nicht geklärt werden, sondern sind primär erst im Rahmen einer Bauvoranfrage näher zu bestimmen.

2.8 Denkmalschutz

Auf Anfrage teilte die Stadt Werne mit, dass auf dem Bewertungsgrundstück kein Gebäude in der Denkmalliste eingetragen ist (vgl. Anlage).

2.9 Öffentliche Förderung

Auf Anfrage teilte die Stadt Werne mit, dass für das angefragte Objekt keine Wohnungsbindung besteht (vgl. Anlage).

3 Gebäude- und Teileigentumsbeschreibung

3.1 Allgemeine Hinweise

Die nachfolgende Objektbeschreibung spiegelt die wesentlichen wertbestimmenden Gebäudemerkmale wider.

Grundlage der Gebäudebeschreibung sind u. a. die bei Durchführung der Ortsbesichtigung gewonnenen Erkenntnisse sowie Angaben aus den Unterlagen der Genehmigungsplanung. Der Ortstermin beschränkte sich auf zerstörungsfreie Untersuchungen, eine Öffnung von Verkleidungen oder Bauteilen zur Sondierung dahinter liegender Konstruktions- und Ausstattungsdetails wurde nicht durchgeführt. Ebenso wurde eine Überprüfung der technischen Anlagen (z. B. Heizungsanlage, Sanitäranlage, elektrische Anlage) nicht vorgenommen. Angaben über Baumängel und Bauschäden beschränken sich somit auf die bei der Augenscheinnahme gewonnenen Erkenntnisse und können daher unvollständig sein.

Die Behebung von Baumängeln und Bauschäden sowie der Umfang von ggf. bestehendem Reparaturstau bzw. Instandsetzungsbedarf wird im Rechengang der Wertermittlung mit einem Wertansatz berücksichtigt, der der geschätzten Wiederherstellung eines dem Gebäudealters entsprechenden Ausstattungs- und Unterhaltungszustandes ohne zusätzliche Modernisierungsmaßnahmen entspricht.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Ansatz unter Einbeziehung der Alterswertminderung des Gebäudes zu erfolgen hat und nicht mit den tatsächlich aufzubringenden Kosten gleichgesetzt werden kann. (Der Werteinfluss kann im Allgemeinen nicht höher sein als der entsprechende Wertanteil des Bauteils am Gesamtwert des Bewertungsobjektes).

Sollte eine Behebung nur unter Leistung eines unverhältnismäßigen und/oder unwirtschaftlichen Aufwandes erreicht werden können, ist eine entsprechende Wertminderung in der Bewertung zu berücksichtigen (z. B. Minderung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, verminderte Erträge).

Die Berücksichtigung des Wertansatzes von Baumängeln, Bauschäden, Reparaturstau bzw. Instandsetzungsbedarf erfolgt somit nur hinsichtlich ihres Einflusses auf den Gesamtwert und ist nicht als Ersatz für eine differenzierte und detaillierte Investitions- bzw. Kostenrechnung zu betrachten.

3.2 Gebäudeart / Nutzung

Das **Wohn- und Geschäftshaus** ist drei- bis viergeschossig mit Unterkellerung errichtet. Das Gebäude besteht aus drei Gebäudeflügeln. Die Gebäudeflügel verfügen über separate Hauseingänge und eigene Treppenhäuser.

Im Gebäude befanden sich zum Stichtag Arztpraxen, Ladenlokale, Büros sowie Wohnungen und Altenwohnungen.

3.3 Gebäudehistorie

Die Errichtung des Objektes erfolgte mit Baugenehmigung vom 02.12.1999 unter den Genehmigungsstenor "15 Wohnungen, 80 Betr. Wohnungen, 9 Arztpraxen, 8 Gewerbebetriebe, 13 Büros, 89 Stellplätze Tiefparkanlage, 33 Stellplätze außen".

Die Fertigstellung wurde mit Schreiben vom 16.11.2004 bescheinigt. Gemäß Fertigstellungsbescheinigung erfolgte die Bauzustandsbesichtigung hierfür bereits am 19.02.2002.

3.4 Gebäudebeschreibung

Die Gebäude- und nachfolgende Teileigentumsbeschreibung erfolgt anhand der Aktenlage und der beim Ortstermin gewonnenen Informationen. Die Beschreibung dient lediglich zur Darstellung des wesentlichen Gebäudecharakters und ist daher nicht vollständig und abschließend.

Rohbau

Geschosswände: Massivwände

Decken: Stahlbetondecken

Treppen: Stahlbeton, Fliesenauflage, Stahlgeländer mit Holzhandläufen

Fassade: Klinkerfassade, Erker und Fassadenteile mit Wärmedämmverbundsystem optisch akzentuiert

Dachkonstruktionen:	Steildächer
Dacheindeckung:	Betondachstein
Dachentwässerung:	Zinkblech
Traufverkleidungen:	Zinkblechverkleidung
Dachaufbauten:	tonnenförmige Dachgauben, Dachloggien
Balkone:	Kragplatten mit Stahlgeländern
Eingangsüberdachungen:	Glasvordächer
Eingangssituation:	barrierefrei

Ausbau

Eingangstüren:	Aluminiumkonstruktionen
Fenster:	Wohnungsfenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rollläden und Jalousien
Tore:	elektrische Stahlrolltore an Tiefgaragenzufahrt
Heizung:	Gaszentralheizung (laut Aktenlage)
Warmwasser- versorgung:	zentral

Besondere Anlagen:

Personenaufzüge

Modernisierungen:

- ./.

Schäden und Mängel:

- allgemeine Gebrauchsspuren

3.5 Beschreibung des Teileigentums Nr. St 23

Lage im Gebäude:

Der Tiefgaragenstellplatz befindet im Kellergeschoss, an der Südlichen Gebäudefront, etwa im Bereich des Hauseingangs Steinstraße 42.

Ausstattung:

offener Tiefgaragenstellplatz mit Stellplatzmarkierung und Stellplatznummerierung

Modernisierungen:

- ./.

Schäden und Mängel:

- allgemeine Gebrauchsspuren

3.6 Außenanlagen

Zum Stichtag wurden im Wesentlichen folgende wertrelevante Außenanlagen vorgefunden:

- Ver- und Entsorgungsanschlüsse
- Hof- und Stellplatzbefestigungen (Betonsteinpflaster)
- Tiefgaragenzufahrt (Betonrampe)
- Sitzbänke, Pflanzsteine, Fahrradständer, Außenbeleuchtung

3.7 Allgemeiner Hinweis zu Bauschäden

Die vorliegende Verkehrswertermittlung ist kein Bausubstanz- bzw. Bauschadensgutachten. Dementsprechend wurden auch keine Untersuchungen etwa hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes, des Schall- und Wärmeschutzes, des energetischen Verhaltens des Gebäudes oder der Kanaldichtigkeit vorgenommen.

Ein Energieausweis lag zum Stichtag nicht vor. Nach Einführung der Energie-Einsparverordnung (EnEV) gelten auch an bestehende Gebäude erhöhte Anforderungen an den Wärmeschutz, welche somit bei Umbau, Sanierung und Eigentümerwechsel oder auch ggf. im Zusammenhang mit Mietangelegenheiten von einem künftigen Eigentümer einzuhalten sind.

Des Weiteren wurden auch keine weiterreichenden Untersuchungen bezüglich tierischer oder pflanzlicher Schädlinge (z. B. an Holzgewerken, Fassade oder Mauerwerk) bzw. bezüglich Rohrfraß (z. B. bei Kupferleitungen) oder Ähnlichem vorgenommen. Ebenso wurde das Bauwerk nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie etwa Asbest, Formaldehyd oder Tonerdeschmelzzement) oder der Verträglichkeit von Materialien (z. B. Lacke und Imprägnierungen) untersucht. Grundsätzlich ist das Vorkommen v.g. Baustoffe bei Objekten der vorliegenden Altersgruppe nicht auszuschließen.

Entsprechende Sachverhalte können nur im Rahmen spezieller Untersuchungen geklärt werden, welche den Umfang einer Grundstückswertermittlung deutlich übersteigen.

4 Gesamteindruck

Zusammenfassend ergibt sich zum Bewertungsstichtag folgender Gesamteindruck:

Lage:

Die **Wohn- und Gewerbelage** ist als gute Zentrums- lage einzustufen.

Die Lage zu **Infrastruktureinrichtungen** ist als gut einzustufen.

Die Lage zu **öffentlichen Verkehrsmitteln** ist als durchschnittlich einzustufen.

Die **Verkehrslage** für den Individualverkehr ist als durchschnittlich einzustufen.

Gebäude:

Das Gebäude weist einen im Wesentlichen guten Unter- haltungszustand auf.

5 Grundlagen der Wertermittlung / Verfahrenswahl

Bewertungsgegenstand der Ermittlung ist das Grundstück einschließlich seiner Bestandteile wie Gebäude, Außenanlagen, sonstige Anlagen, Zubehör und insbesondere des Sondereigentums. Maßgebend für den Verkehrswert ist der Zustand des Bewertungsgegenstandes zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht (**Bewertungsstichtag**).

Der **Verkehrswert** (§ 194 BauGB) wird durch den Preis bestimmt, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der besonderen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Die Wertermittlungspraxis sieht primär drei gleichrangige Bewertungsverfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks vor: a) das Vergleichswertverfahren, b) das Ertragswertverfahren und c) das Sachwertverfahren.

Die individuellen Umstände des einzelnen Bewertungsfalles sind bei der Verkehrswertermittlung bestimmend für die Verfahrenswahl. Hierbei sind wesentlich die allgemeinen Gepflogenheiten des Grundstücksverkehrs (das preisbestimmende Verhalten auf dem Grundstücksmarkt) von maßgeblicher Bedeutung.

Bei Grundstücken, bei denen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht die Erzielung von Erträgen im Vordergrund steht (z. B. eigengenutzte Ein- oder Zweifamilienhäuser), richtet sich der Verkehrswert maßgeblich nach dem **Sachwertverfahren**. Im vorliegenden Fall ist somit der Sachwert nicht wertbestimmend für den Verkehrswert.

Bei der Bewertung von Sondereigentum ist, sofern ausreichend Vergleichskaufpreise von Objekten mit hinreichend übereinstimmenden Eigenschaftsmerkmalen vorliegen, das **Vergleichswertverfahren** als wesentliche Bewertungsmethode zur Ableitung des Verkehrswertes zu betrachten.

Im vorliegenden Fall liegen nur Vergleichskaufpreise von Objekten vor, die vom Unterzeichner nicht persönlich von innen in Augenschein genommen werden konnten. Im Folgenden wird daher das Vergleichswertverfahren auf Basis der Kaufpreisauskunft des Gutachterausschusses als ausschließliche Plausibilitätskontrolle dem Ertragswertverfahren anbei gestellt.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um das Sondereigentum an einem Tiefgaragenstellplatz, der u. a. auch als Vermietungsobjekt zur Erzielung eines Ertrages / einer Rendite zu betrachten ist und somit der Gruppe der **Ertragswert-/Renditeobjekte** zugeordnet werden kann. Der Verkehrswert bestimmt sich bei vorstehender Gruppe vornehmlich aus dem **Ertragswertverfahren**.

6 Bodenwertermittlung

6.1 Eingangsbetrachtung

Entsprechend § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln oder auch auf Grundlage von geeigneten Bodenrichtwerten. Im vorliegenden Fall wird der Bodenwert des Bewertungsgegenstandes auf Grundlage von Bodenrichtwerten abgeleitet.

Der **Bodenrichtwert** ist ein durchschnittlicher Lagewert des Grund und Bodens für Gebiete (Bodenrichtwertzone) mit im Wesentlichen gleichen Lage- und Nutzungsverhältnissen. Er wird durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte aus den Kaufpreissammlungen abgeleitet.

Weicht das Bewertungsgrundstück in wertbestimmenden Eigenschaften vom Bodenrichtwert ab (z. B. bei Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand, Grundstückszuschnitt etc.), sind diese entsprechend darzustellen und durch Zu- oder Abschläge im Rechengang zu würdigen.

Im vorliegenden Fall wird der Bodenrichtwert in der Richtwertzone zum 01.01.2023 (letzte Veröffentlichung zum Bewertungsstichtag) mit folgenden durchschnittlichen Eigenschaften beschrieben¹:

Mischgebiet, dreigeschossige Bauweise, Tiefe 80 m, erschließungsbeitragsfrei.

Der Bodenrichtwert wird hierfür angegeben mit **330,00 €/m²**.

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks vom Bodenrichtwert hinsichtlich wertbestimmender Eigenschaften sowie Abweichungen der konjunkturellen Situation zum Stichtag sind gesondert zu berücksichtigen.

¹ Quelle: „Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW © Land NRW [Jahr]“; Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0.

Von den durchschnittlichen Eigenschaften des Richtwertgrundstücks weicht das Bewertungsgrundstück wie folgt ab:

Lage: Die Lage des Bewertungsgrundstücks entspricht der durchschnittlichen Lage in der Richtwertzone.

Größe: Die Grundstückgröße entspricht, bezogen auf die Grundstücksausnutzung, den durchschnittlichen Eigenschaften der Richtwertzone.

Zuschnitt: Der unregelmäßige Zuschnitt des Grundstücks weicht von den durchschnittlichen Eigenschaften in der Richtwertzone ab. Eine wertbeeinflussende Beeinträchtigung auf die Bebaubarkeit des Grundstücks besteht bezogen auf die Restnutzungsdauer des zu bewertenden Teileigentums hierdurch nicht.

Ausnutzung: Die Ausnutzung des Grundstücks entspricht etwa den durchschnittlichen Eigenschaften in der Richtwertzone.

Erschließungsbeitragsituation: Der erschließungsbeitragsrechtliche Zustand des Bewertungsgrundstücks weicht von dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand des Richtwertgrundstücks nicht ab.

Der Bodenwert leitet sich **unter Berücksichtigung der konjunkturell bedingten Bodenpreisentwicklung** seit dem Ermittlungsstichtag für den Bodenrichtwert wie folgt ab:

6.2 Bodenwert

Grundstücksgröße	Flst.	1611	3.465 m ²
	Flst.	1612	425 m ²
	Flst.	1614	1.923 m ²
			<hr/>
Gesamtgröße			5.813 m ²
davon			
- Baulandfläche			5.813 m ²
- selbstständig verwertbare Baufläche			0 m ²
- sonstige Flächen			0 m ²
Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei (ebf.)			330,00 €/m ²
vorläufiger Bodenwert eb	5.813 m ² zu	330 €/m ² rd.	1.918.290 €
Bodenbezogene Besonderheiten:			
- Wert der Erschießung bei Erschließungsbeitragspflicht			
hier	0 €/m ² x	5.813 m ²	0 €
- Lage/Ausrichtung		0,0% = rd.	0 €
- Ausnutzung		0,0% = rd.	0 €
- Größe		0,0%	
Zuschnitt	+	0,0% = rd.	<hr/> 0 €
Bodenwert somit rd.			1.918.290 €
und für den Miteigentumsanteil von			
	1	/ 10.000 zu rd.	192 €
Bodenwertanteil des Teileigentums, rund			200 €

7 Ertragswert

7.1 Allgemeine Hinweise

Das Ertragswertverfahren beurteilt im Wesentlichen wirtschaftliche Merkmale bei der Wertfindung. Der Ertragswert spiegelt die Rentierlichkeit eines Objektes aufgrund der erzielbaren Erträge wider.

Der Ertragswert (§§ 27 ff. ImmoWertV) ergibt sich als Summe von Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen nebst Marktanpassung. Zusätzlich sind sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen, die bei der Ermittlung des Ertrages und der Bewirtschaftungskosten noch nicht berücksichtigt wurden. Insbesondere sind dies Abweichungen vom normalen baulichen Zustand (z. B. Baumängel, Bauschäden, Restfertigstellungsbedarf etc.) soweit sie nicht bereits durch den Ansatz einer reduzierten Restnutzungsdauer berücksichtigt wurden.

Als Grundlage für die Ertragswertermittlungen sind marktüblich erzielbare Erträge anzusetzen. Hierbei können die tatsächlichen Mieterträge, wenn sie marktüblich sind, herangezogen werden. Eine der Grundlagen zur Ermittlung der ortsüblichen und nachhaltig erzielbaren Miete bilden u. a. die Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen oder für ortsübliche Gewerbemieten. Unter Beachtung der Lage auf dem Wohnungsmarkt sowie der tatsächlichen Gegebenheiten der Wohnung (Lage, Art, Größe, Ausstattung, Zustand) wird zum Bewertungsstichtag ein als marktüblich erachteter Rohertrag als Grundlage herangezogen. Entsprechendes ist für Gewerbeobjekte übertragbar.

Maßgeblich für die heranzuziehenden Mieterträge ist das jeweilige Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze des zuständigen Gutachterausschusses.

Die herangezogene marktübliche (auch ortsübliche und nachhaltige) Miete gilt für vergleichbare mängelfreie Objekte. Ist der Bewertungsgegenstand zum Stichtag jedoch nicht mängelfrei, wird davon ausgegangen, dass die vorhandenen Mängel zu beseitigen sind, so dass hiernach der angesetzte Ertrag erzielbar ist.

Der ggf. erforderliche Aufwand für die Beseitigung von Baumängeln, Bauschäden, Restfertigstellungsbedarf und Instandsetzungsaufwendungen, ist im Ertragswertverfahren zusätzlich als Zeitwert (alterswertgemindert) zu berücksichtigen.

Die **Bewirtschaftungskosten** bestimmen sich aufgrund der gegebenen Art und des gegebenen Baualters des Bewertungsobjektes. Sie beinhalten die Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

7.2 Tatsächliche Erträge

Der Tiefgaragenstellplatz war zum Stichtag eigengenutzt. Die tatsächliche Miethöhe ist daher unbekannt.

Die nachfolgende Ertragswertberechnung stützt sich nachfolgend auf eine nachhaltige Miete, in Anlehnung an Angaben aus Grundstücksmarktberichten sowie Erkenntnissen aus dem Grundstücksmarkt.

7.3 Liegenschaftszinssatz

Der Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses im Kreis Unna enthält keine Angaben zu Liegenschaftszinssätzen für Teileigentum und Tiefgaragenstellplätze. Auch die Grundstücksmarktberichte des oberen Gutachterausschusses für NRW sowie benachbarter Städte und Kreise enthalten keine Angaben zu Liegenschaftszinssätzen von Tiefgaragenstellplätzen.

Im nachfolgenden Rechengang wird daher auf den Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentum zurückgegriffen und dieser entsprechend der objektspezifischen Situation angepasst. Hierbei ist die Eigennutzung des Stellplatzes als wahrscheinlicher einzustufen als die Vermietung des Tiefgaragenstellplatzes.

Der **Liegenschaftszinssatz** (§ 21 ImmoWertV) wird im Grundstücksmarktbericht für vermietete Eigentumswohnungen angegeben mit 1,6 %, bei einer Standartabweichung von $\pm 2,35$ %.

Für selbstgenutztes Wohnungseigentum wird ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 1,0 %, bei einer Standartabweichung von $\pm 2,24$ %.

Der **objektspezifische angepasste Liegenschaftszinssatz** (§ 33 ImmoWertV, im Folgenden nur Liegenschaftszinssatz genannt) ist aufgrund der mit dem Bewertungsobjekt verbundenen Objekt- und Lagekriterien im vorliegenden Fall wie folgt anzupassen. In der Umgebung des Bewertungsobjektes ist die Verfügbarkeit kostenloser privater Dauerparkplätze eingeschränkt. Die Vermiet- und Veräußerbarkeit von Tiefgaragenstellplätzen ist daher als günstig zu betrachten. Im Vergleich zu Eigentumswohnungen, für die zum Stichtag eine erhöhte Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt besteht, besteht für den Tiefgaragenparkplatz somit eine ähnliche Marktsituation. Der durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz ist somit um 0,00 % anzupassen.

7.4 Eigentümerbeschlüsse / Umlagen

Verständige Erwerber von Wohnungs- und Teileigentum gehen immer mehr dazu über, die **Bewirtschaftungssituation** einer Eigentümergemeinschaft zu erfragen und in ihre Kaufentscheidung einfließen zu lassen. Daher werden durch den Unterzeichner entsprechende Auskünfte im Rahmen der Verkehrswertermittlung eingeholt.

Im vorliegenden Fall wurde keine Auskunft der WEG-Verwaltung erteilt.

7.5 Gebäudedaten

Den greifbaren Unterlagen nach weist das Bewertungsobjekt folgende Daten auf:

Gebäudeart:	TE
Jahr des Bewertungsstichtags:	2023
Baujahr ca.:	2002
theoretisches Gebäudealter zum Stichtag 2023:	21 Jahre
gewogene Standardstufe: (gemäß Auswertung der Einordnung in Anl. 4 ImmoWertV)	4

Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) unter Berücksichtigung von Modernisierungen (Anl. 2 ImmoWertV) und des rechnerischen Baujahres

Gesamtnutzungsdauer (GND) gemäß Anl. 1 ImmoWertV	80 Jahre
RND gemäß Anl. 2 ImmoWert V	59 Jahre
maßgebende GND gemäß Angaben des zuständigen Gutachterausschusses ^{#)} :	80 Jahre
wirtschaftliche RND somit ^{Δ)} :	59 Jahre
theoretisches Baujahr ca.:	2002

Stellplätze (GA/ST):

1 GA

7.6 Ertragswert

Fiktiv nachhaltig erzielbarer Ertrag

Wohnung

Garage	1 GA x	50,00 €/GA	50 €
monatlicher Rohertrag			<u>50 €</u>

jährlicher Rohertrag rund 600 €

Bewirtschaftungskosten für

- Instandhaltung	1 GA x	102,00 €/GA	102 €
- Verwaltung	1 GA x	45 €/GA	45 €
- Mietausfallwagnis (von 600 €)		2 %	<u>12 €</u>
(entspricht somit rd. 27 % des Rohertrages)			159 € <u>-159 €</u>

jährlicher Reinertrag des Grundstücks somit 441 €

abzüglich Verzinsung des Bodenwertanteils (ebf.)

1,00 % von	200 €	<u>-2 €</u>
------------	-------	-------------

Reinertrag der baulichen Anlagen 439 €

Garage

Vervielfältiger (v) bei RND 59 Jahren und Zinssatz 1,00 % rund 44,405
 $439 \text{ €} \times 100,00 \% \times 44,405 = \underline{19.494 \text{ €}}$

Gebäudeertragswert somit 19.494 €

Bodenwertanteil 200 €

somit 19.694 €

Ertragswert ohne Marktanpassung somit rund 19.700 €

Übertrag

19.700 €

Marktanpassung (§ 8 Abs. 2 ImmoWertV)

Die Einflüsse der Marktsituation sind nur noch insoweit zu berücksichtigen, insofern sie nicht bereits in den obigen Bewertungsansätzen (insbes. Restnutzungsdauer, Liegenschaftszinssatz, nachhaltige Erträge oder ggf. Vergleichskaufpreise etc.) eingeflossen sind.

Im vorliegenden Fall ist zur Berücksichtigung der Markteinflüsse eine Marktanpassung in Höhe von ca.

0 % als marktgerecht zu betrachten.

0 % von 19.700 € rund 0 €

Vorläufiger Ertragswert, marktangepasst 19.700 €

Objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

- Baumängel/-schäden, Unterhaltungstau als Zeitwert
 anteilig an Gebäude und Außenanlagen pauschal 0 €
- Sondernutzungsrechte 0 €
- sonstige wertbeeinflussende Merkmale
 hier 0 €

somit 19.700 €

Ertragswert somit rund 20.000 €

8 Vergleichswertermittlung

8.1 Allgemeine Hinweise

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 ff. ImmoWertV) basiert auf der Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichskaufpreisen von Objekten, welche in ihren Eigenschaften (insbesondere Lage, Art, Ausstattung, Zustand etc.) hinreichend mit den wertbestimmenden Eigenschaften des Bewertungsgegenstandes übereinstimmen. Gemäß § 24 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV können neben geeigneten Kaufpreisen auch objektspezifisch angepasste Vergleichsfaktoren bzw. Bodenrichtwerte herangezogen werden, für die eine statistische Auswertung vorliegt.

Liegen geeignete Kaufpreise vor, sind diese zur Erfassung der vom Bewertungsgegenstand abweichenden Grundstücksmerkmale mittels geeigneter, z. B. von den zuständigen Gutachterausschüssen angegebener, Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen zu Vergleichspreisen abzuleiten. Hierbei ist eine modellkonforme Vorgehensweise mit der angewendeten Datenquelle einzuhalten (z. B. Vergleichswertmodell des betreffenden Gutachterausschusses, der die Kaufpreise zur Verfügung stellt).

Aus dem sich aus den Vergleichspreisen oder Vergleichsfaktoren ergebenden Mittelwert (ggf. gewichteter Mittelwert) ergibt sich der vorläufige Vergleichswert (§ 24 Abs. 2 ImmoWertV).

Zur Ableitung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswertes ist gemäß § 24 Abs. 3 ImmoWertV eine Marktanpassung vorzunehmen, soweit die örtlichen Marktverhältnisse nicht schon in den angewendeten Vergleichspreisen oder Vergleichsfaktoren eingeflossen sind.

Ggf. zusätzlich vorhandene erhebliche Abweichungen des Bewertungsgegenstandes von den Vergleichsobjekten sind, soweit sie nicht bereits bei der Ableitung der Vergleichspreise / Vergleichsfaktoren durch die angewendeten Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen berücksichtigt wurden, gesondert als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu erfassen und bei der Ableitung des Vergleichswertes zu berücksichtigen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

Hierzu zählen u. a. besondere Ertragsverhältnisse, Bauschäden und Baumängel, wirtschaftliche Überalterung, Instandhaltungs- oder Modernisierungstau, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Freilegungskosten, Bodenverunreinigungen und grundstücksbezogene Rechte und Lasten etc.

8.2 Anwendung des Vergleichswertverfahrens

Im vorliegenden Fall konnten vom Gutachterausschuss Vergleichskaufpreise vorgelegt werden, welche sich auf Objekte mit hinreichend übereinstimmenden Eigenschaftsmerkmalen mit dem Bewertungsobjekt beziehen. Die Vergleichsobjekte konnten vom Verfasser jedoch nicht von innen in Augenschein genommen werden.

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigungen können nur teilweise Rückschlüsse auf den Zustand und die Ausstattung der Vergleichsobjekte gezogen werden. Aufgrund der mit der fehlenden Innenbesichtigung der Objekte bestehenden Unwägbarkeiten, erscheint die Ableitung des Verkehrswertes auf Basis der Vergleichskaufpreise im vorliegenden Fall als zu risikobehaftet und somit als ungeeignet.

Entsprechend an die Belange des Bewertungsfalls angepasst, sind die vorliegenden Vergleichskaufpreise jedoch als Mittel zur Plausibilitätskontrolle hinreichend geeignet.

Der im Folgenden ermittelte Vergleichswert dient daher ausschließlich der Plausibilitätskontrolle.

Der Vergleichskaufpreise dienen als Grundlage für die folgende Vergleichswertmittlung. Die Berücksichtigung der individuellen Merkmale des Bewertungsobjektes wird durch einen entsprechenden Zu- oder Abschlag vom Vergleichswert erfasst.

8.3 Vergleichspreis

Im vorliegenden Fall sind vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung zur Verfügung gestellt worden, welche sich auf mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Objekte beziehen.

Die erhaltenen Kaufpreise wurden jeweils, durch Anwendung der in der Auskunft des Gutachterausschusses angegebenen Umrechnungskoeffizienten (hier nur Indexierung), an das Bewertungsobjekt angepasst und zu Vergleichswerten abgeleitet. Der sich auf Basis der Auswertung der Vergleichspreise ergebende Mittelwert beträgt incl. Bodenwertanteil rund

Mittelwert, rund	19.860 €
Std. ±	7.098 €
Std. ±	36 %

8.4 Vorläufiger Vergleichswert

Der vorläufige Vergleichswert ergibt sich somit als Zwischenwert zu:

$$19.860 \text{ €} \times 1,00 \text{ GA} = 19.860 \text{ €}$$

Vorläufiger Vergleichswert ohne Marktanpassung somit rund 19.900 €

8.5 Vergleichswert

Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse, Marktanpassung (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Die Einflüsse der Marktsituation sind nur noch insoweit zu berücksichtigen, insofern sie nicht bereits in den obigen Bewertungsansätzen (insbes. Restnutzungsdauer, Liegenschaftszinssatz, nachhaltige Erträge oder ggf. Vergleichskaufpreise etc.) eingeflossen sind.

Zur Berücksichtigung der Markteinflüsse ist im vorliegenden Fall eine Marktanpassung wie folgt anzusetzen:

- Anpassung wegen veränderter Marktsituation Stichtag zur Situation des Erhebungszeitraumes der Vergleichspreise/-faktoren, hier	0 % rund	<u>0 €</u>
--	----------	------------

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert 19.900 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 6 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV)

Die Berücksichtigung der individuellen Merkmale des Bewertungsobjektes wird a) durch eine entsprechende Wertanalyse und b) durch separat pauschalierte oder ermittelte Werteeinflüsse dargestellt.

Bei der Wertanalyse wird den jeweiligen Eigenschaften, entsprechend ihrem jeweiligen Einfluss auf den Gesamtwert eine entsprechende Gewichtung beigemessen. Die Summe aller Gewichtungen ergibt sich zu 100 %.

Auf dieser Basis wird zunächst der Zustand des durchschnittlichen Objektes definiert und sodann mit den Eigenschaften des Bewertungsobjektes gegenübergestellt.

Die Abweichungen der tatsächlichen Eigenschaften des Bewertungsobjektes vom Durchschnitt sind durch geeignete Zu- oder Abschläge zu erfassen. Abweichungen des tatsächlichen Zustands vom Durchschnitt werden auf einer Punkteskala von 1 (schlecht) bis 10 (sehr gut) ausgedrückt (Durchschnitt 5 Punkte).

Eigenschaftsmerkmale	Gewichtung [%] a)	Zustand [1 bis 10] b)	angepasst [%] c) = a x b / 5
Gebäude			
- Lage	15	5	15
- Gebäudeart / Konstruktion	10	5	10
- Ausstattung	5	5	5
- Unterhaltung / Modernisierung	5	5	5
Stellplatz			
- Stellplatzart	20	5	20
- Zufahrtssituation	15	5	15
- Zuschnitt	10	5	10
- Größe	10	5	10
- Ausstattung	5	5	5
- Unterhaltungszustand	5	5	5
	100		100

Zu- oder Abschlag somit rund

0%

Aufgrund der Abweichungen ist der Mittelwert somit zu modifizieren		
	19.900 € um	0 % rd. 19.900 €
Für das Bewertungsobjekt ergibt sich somit		
	19.900 € x	1,00 GA = 19.900 €
Vergleichswert ohne Marktanpassung somit rund		19.900 €
Weitere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
- Baumängel/-schäden, Unterhaltungsstau als Zeitwert anteilig an Gebäude und Außenanlagen pauschal		0 €
- Sondernutzungsrechte		0 €
- sonstige wertbeeinflussende Merkmale hier		0 €
		<hr/>
somit		19.900 €
Vergleichswert somit rund		20.000 €

9 Verkehrswertermittlung

9.1 Wertansätze

Ertragswert	20.000 €
Vergleichswert	20.000 €

Ertragswert und Vergleichswert weichen rd. 0% voneinander ab.
Die Plausibilität ist somit gegeben.

9.2 Ableitung des Verkehrswertes

Bei Teileigentum an Stellplätzen, bei denen ausreichend Vergleichskaufpreise von Objekten mit hinreichend übereinstimmenden Merkmalen der wertbestimmenden Eigenschaften vorliegen und die vom Unterzeichner persönlich in Augenschein genommen werden konnten, leitet sich der Verkehrswert vornehmlich aus dem Vergleichswert ab. Für das vorliegende Bewertungsobjekt liegen dem Unterzeichner zwar geeigneten Vergleichskaufpreise vor, die jedoch nicht von ihm in Augenschein genommen werden konnten.

Der Ertragswert spiegelt die Rentierlichkeit eines Objektes wider und bestimmt dann u. a. bei Stellplätzen den Verkehrswert.

Der zu ermittelnde Verkehrswert leitet sich somit im vorliegenden Fall aus dem **Ertragswert** ab.

9.3 Verkehrswert

Zum Wertermittlungsstichtag, dem 19.10.2023 wird der **Verkehrswert**

über die **1/10.000** Miteigentumsanteile an dem Grundstück Gemarkung Werne-Stadt, Flur 8, Flurstück 1611, 1612 u. 1614, Steinstraße 42, 44, 59368 Werne

verbunden mit dem **Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. St 23** des Aufteilungsplanes

unter Berücksichtigung der wertrelevanten Einflüsse und der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für Stellplätze festgestellt mit

20.000,00 €

in Worten: zwanzigtausend Euro

10 Schlusswort

Ich versichere, dass ich am Ausgang der mit diesem Verkehrswertgutachten verbundenen Angelegenheit in keiner Weise persönlich interessiert bin und dass ich das Gutachten unabhängig, unparteiisch und nach dem heutigen Stand der Kenntnis erstellt habe.

Coesfeld, den 17.01.2024

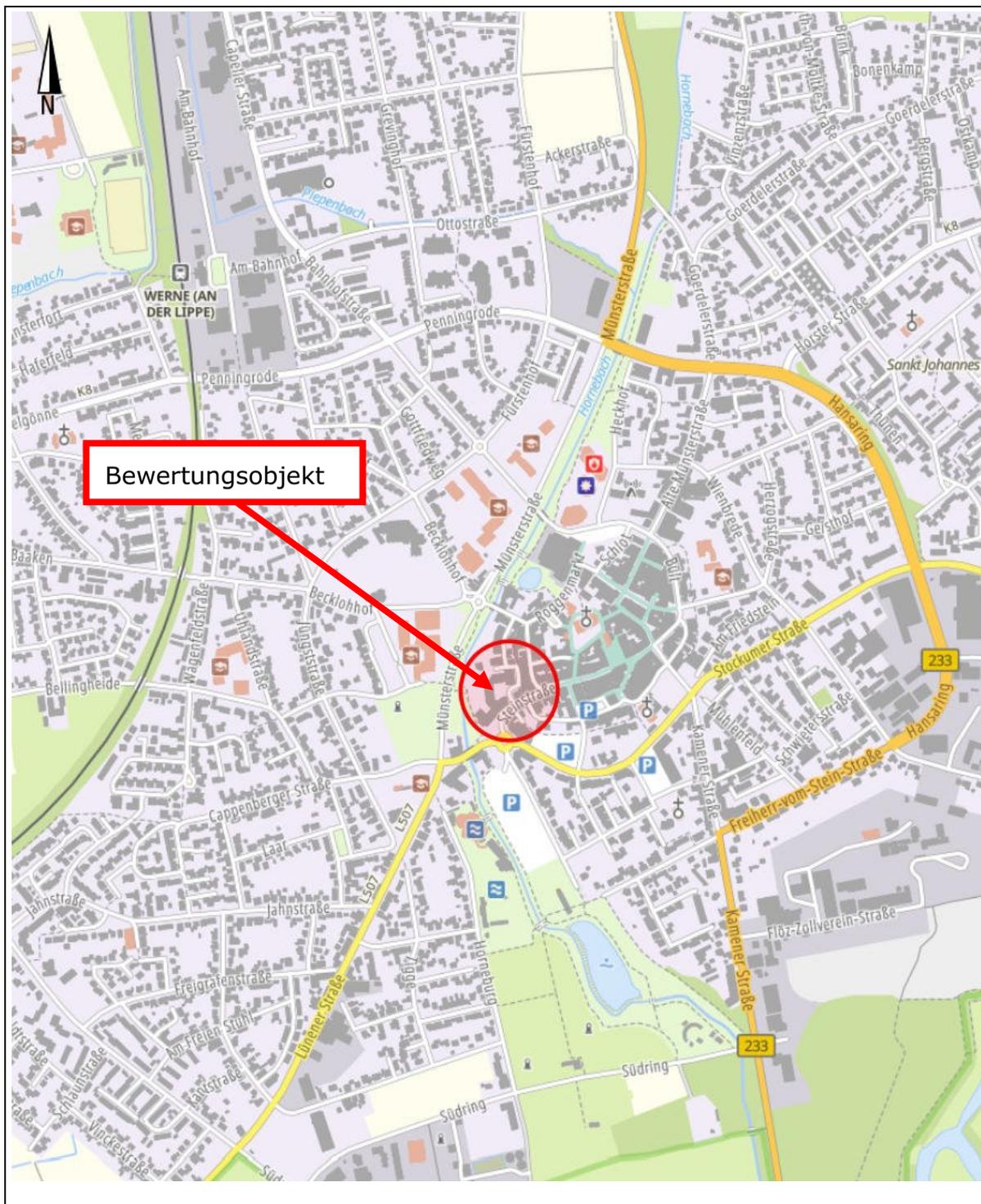
Dipl.-Ing. T. Simsch

11 Literatur / Fundstellen / Gesetze

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S.738), zuletzt geändert durch Art. 13 des Gesetzes vom 22.12.2020 (BGBl. I S. 3256)
- Wohnungseigentumsgesetz (WEG) vom 12.01.2021 (BGBl. I S. 34)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)
- HILLEBRAND, H.: Grundstückswertermittlung 4. Auflage, Stuttgart, 2001
- FISCHER, LORENZ: Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien 2. Aufl., Köln, 2013
- KLEIBER, W., SIMON, J.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB 3-7. Auflage, Köln
- KLEIBER, W., SIMON, J.: WertV98. Marktwertermittlung 6. Auflage, Köln, 2004
- KLEIBER, W.: WertR 02, Wertermittlungs-Richtlinien 2002 und Normalherstellungskosten NHK 2000 Textsammlung 8. Auflage, 2003
- KLEIBER, W.: WertR 06, Wertermittlungsrichtlinien 2006 Textsammlung 9. Auflage, 2006
- Kröll, Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken 5. Aufl., Neuwied, 2015
- PETERSEN, H.: Marktorientierte Immobilienbewertung 6. Auflage, 2003
- Troff, H.: Bewertung von Grundtücken mit Anlagen erneuerbarer Energie, München 2015

Anlagen

Anlage 1 Lageübersicht



© Geobasisdaten: Landesvermessung NRW, Bonn

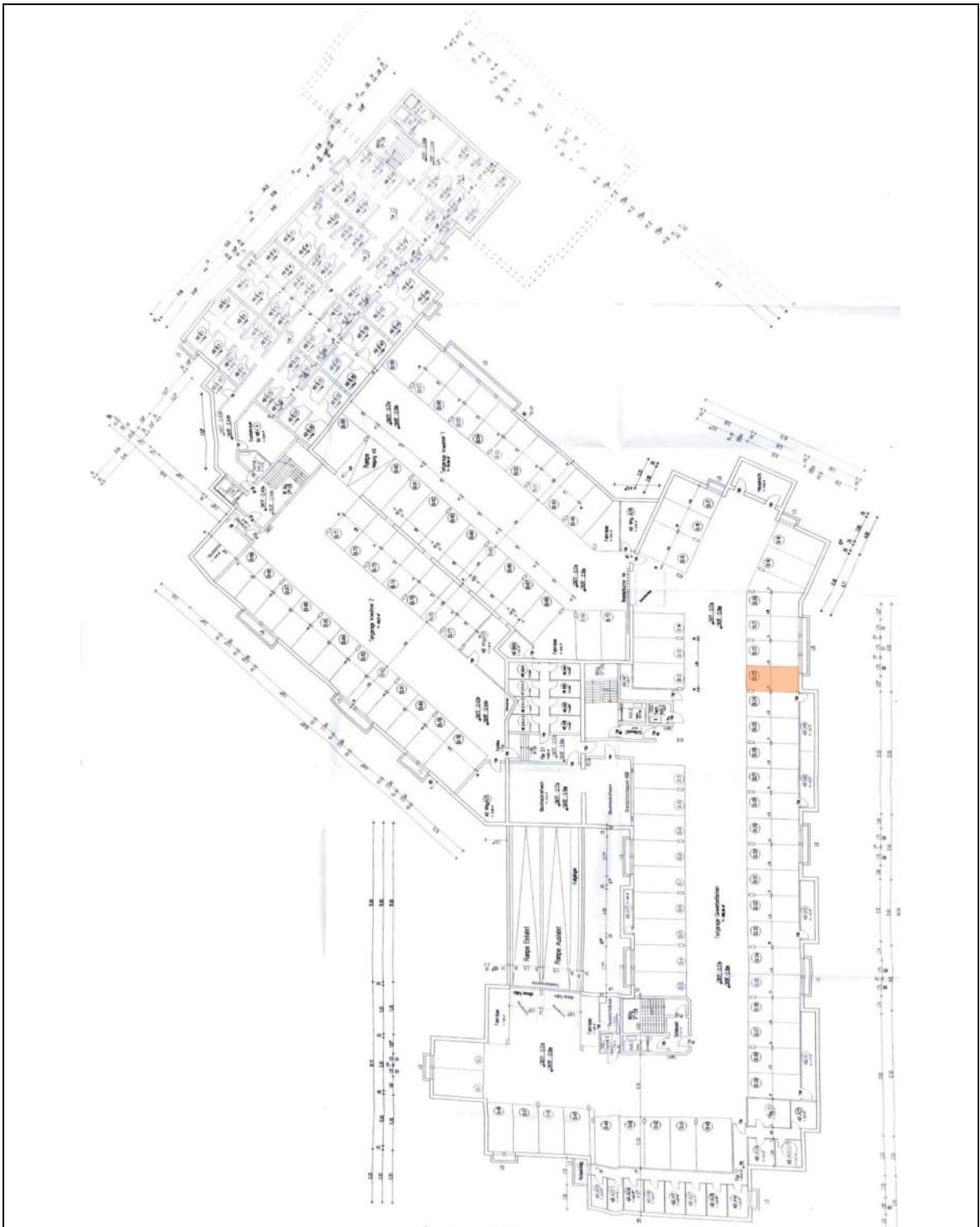
Bewertungsobjekt

Straße: Steinstraße 42, 44

Ort: 59368 Werne

Anlage 15 Grundrisse

Die Grundrissdarstellungen sind der Bauakte entnommen und stimmen mit den Darstellungen in der Grundakte überein.



Grundriss	
Objekt:	TG-Stellplatz St 23
Geschoss:	Kellergeschoss
Maßstab:	ohne

Anlage 16 Fotos

Die Fotos Anlage die Situation zum Stichtag wieder.

1. Foto
Gebäudeansicht
von Nordosten



2. Foto
Ansicht
Tiefgaragenzu-
fahrt

