

Amtsgericht Schwelm  
Abteilung 044  
58330 Schwelm

Tel.: 02338 9155700  
info@martin-perez-immobilien.de  
www.martin-perez-immobilien.de



Silke Martin-Perez  
Zertifizierte Sachverständige für die Markt- und Be-  
leihungswertermittlung von Immobilien  
(Sprengnetter Zert S)

Datum: 09.12.2024  
Az.: GA 05-2024

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) des

im Wohnungsgrundbuch von Gevelsberg, Blatt 7455 eingetragenen **528/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebauten Grundstück in 58285 Gevelsberg, Klosterholzstraße 9, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erd- und Obergeschoss nebst Balkon (im Aufteilungsplan mit Nr. 2) sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz (im Aufteilungsplan mit 2) bezeichnet**



im Zwangsversteigerungsverfahren, Az. des Gerichts: 044 K 1/24

Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag  
12.11.2024 ermittelt mit rd. **280.000,00 €**

**Aufgrund fehlender Innenbesichtigung wird auftragsgemäß (durch Schreiben des Amtsgerichts Schwelm vom 22.11.2024) ein Abschlag in Höhe von 10 % vom Verkehrswert vorgenommen.**

**280.000,00 € abzgl. 10 % (28.000,00 €) = 252.000,00 €**

### Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 61 Seiten inkl. Anlagen. Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

| Nr.       | Abschnitt                                                                                | Seite     |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Allgemeine Angaben .....</b>                                                          | <b>4</b>  |
| 1.1       | Angaben zum Bewertungsobjekt .....                                                       | 4         |
| 1.2       | Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....                                            | 4         |
| 1.3       | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....                                      | 4         |
| 1.4       | Besonderheiten des Auftrags.....                                                         | 6         |
| <b>2.</b> | <b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>                                                 | <b>7</b>  |
| 2.1       | Lage.....                                                                                | 7         |
| 2.1.1     | Großräumige Lage.....                                                                    | 7         |
| 2.1.2     | Kleinräumige Lage.....                                                                   | 7         |
| 2.2       | Gestalt und Form .....                                                                   | 7         |
| 2.3       | Erschließung, Baugrund etc.....                                                          | 8         |
| 2.4       | Privatrechtliche Situation.....                                                          | 8         |
| 2.5       | Öffentlich-rechtliche Situation.....                                                     | 10        |
| 2.5.1     | Baulasten und Denkmalschutz.....                                                         | 10        |
| 2.5.2     | Bauplanungsrecht .....                                                                   | 10        |
| 2.5.3     | Bauordnungsrecht .....                                                                   | 10        |
| 2.6       | Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....                                        | 11        |
| 2.7       | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....                                        | 12        |
| <b>3.</b> | <b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen .....</b> | <b>12</b> |
| 3.1       | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....                                              | 12        |
| 3.2       | Gemeinschaftliches Eigentum - Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung.....                  | 12        |
| 3.2.1     | Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....                                               | 12        |
| 3.2.2     | Nutzungseinheiten .....                                                                  | 13        |
| 3.2.3     | Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....                          | 14        |
| 3.2.4     | Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....                                           | 15        |
| 3.2.5     | Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes.....     | 15        |
| 3.2.6     | Nebengebäude .....                                                                       | 15        |
| 3.2.7     | Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum.....                                         | 15        |
| 3.3       | Außenanlagen .....                                                                       | 15        |
| 3.4       | Sondereigentum an der Wohnung im Erd-/Obergeschoss .....                                 | 16        |
| 3.4.1     | Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung .....                       | 16        |
| 3.4.2     | Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums.....            | 16        |
| 3.5       | Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen .....                                      | 16        |
| <b>4.</b> | <b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>                                                 | <b>19</b> |
| 4.1       | Grundstücksdaten.....                                                                    | 19        |

|         |                                                                               |           |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 4.2     | Verfahrenswahl mit Begründung .....                                           | 19        |
| 4.2.1   | Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....          | 19        |
| 4.2.1.1 | Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren .....                        | 19        |
| 4.2.1.2 | Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren .....       | 19        |
| 4.2.1.3 | Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung .....              | 20        |
| 4.2.1.4 | Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks .....                                | 21        |
| 4.3     | Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück .....    | 21        |
| 4.4     | Bodenwertermittlung .....                                                     | 22        |
| 4.4.1   | Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung .....                               | 23        |
| 4.4.2   | Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums .....              | 25        |
| 4.5     | Ertragswertermittlung .....                                                   | 25        |
| 4.5.1   | Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....           | 25        |
| 4.5.2   | Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....    | 26        |
| 4.5.3   | Ertragswertberechnung .....                                                   | 28        |
| 4.5.4   | Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung .....          | 28        |
| 4.5.5   | Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....                         | 31        |
| 4.6     | Vergleichswertermittlung .....                                                | 33        |
| 4.6.1   | Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....        | 33        |
| 4.6.2   | Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe ..... | 34        |
| 4.6.3   | Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors .....          | 35        |
| 4.6.4   | Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors .....                       | 36        |
| 4.6.5   | Vergleichswert .....                                                          | 36        |
| 4.6.6   | Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung .....                              | 36        |
| 4.7     | Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen .....                     | 37        |
| 4.7.1   | Bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....                                   | 37        |
| 4.7.2   | Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse .....                           | 37        |
| 4.7.3   | Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....                               | 37        |
| 4.7.4   | Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....                                     | 37        |
| 4.7.5   | Verkehrswert .....                                                            | 39        |
| 5.      | <b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>              | <b>41</b> |
| 5.1     | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....                             | 41        |
| 5.2     | Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....                        | 41        |
| 5.3     | Verwendete fachspezifische Software .....                                     | 42        |
| 6.      | <b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>                                          | <b>42</b> |

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Art des Bewertungsobjekts: | Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um Wohnungseigentum, gelegen in einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung. Das Bewertungsobjekt befindet sich im Erd- und Obergeschoss (lt. Grundbuchangaben, jeweils Nr. 2 des Aufteilungsplans.)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Objektadresse:             | Klosterholzstraße 9, 58285 Gevelsberg                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Grundbuchangaben:          | <p>Grundbuch von Gevelsberg, Blatt 7455, lfd. Nr. 1</p> <p>528/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Gevelsberg, Flur 12, Flurstück 855, Gebäude- und Freifläche Klosterholzstraße 9, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erd- und Obergeschoss gelegenen Wohnung nebst Balkon (jeweils Nr. 2 des Aufteilungsplanes).</p> <p>Es ist eine Sondernutzungsregelung getroffen.</p> <p>Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteil (Blatt 7456) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.</p> <p>Im Übrigen wird wegen des Gegenstands und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 16.06.1992 Bezug genommen.</p> <p>Bei Anlegung dieses Blattes von Gevelsberg Blatt 7329 hier eingetragen am 11.08.1992</p> |
| Katasterangaben:           | Gemarkung Gevelsberg, Flur 12, Flurstück 855, zu bewertende Fläche 517 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

|               |                                                                                                               |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Auftraggeber: | Amtsgericht Schwelm<br>Postfach 220<br>58330 Schwelm<br>Auftrag vom 31.07.2024 (Datum des Auftragsschreibens) |
| Eigentümer:   | Aus Datenschutzgründen ohne Namensnennung                                                                     |

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

|                                |                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grund der Gutachtenerstellung: | Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens; Gutachtenauftrag vom 31.07.2024; Aktenzeichen: 044 K1/24, Beschluss des Amtsgerichts Schwelm vom 31.07.2024 |
| Wertermittlungsstichtag:       | 12.11.2024<br>Die Beteiligten wurden per Einwurfeinschreiben am 28.08.2024                                                                                                         |

fristgerecht zum Ortstermin am 24.09.2024 eingeladen. Dieser wurde aufgrund der Bitte eines Beteiligten verschoben. Als neuer Termin wurde der 12.11.2024 angesetzt. Die Beteiligten wurden dazu fristgerecht mit Einwurfeinschreiben vom 23.09.2024 eingeladen. Zum Ortstermin erschienen die Geladenen **nicht**.

|                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Qualitätsstichtag:                                      | 12.11.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Tag der Ortsbesichtigung:                               | 12.11.2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Umfang der Besichtigung etc.:                           | Das Wohnhaus und das Grundstück konnte nur von außen besichtigt werden.<br><br>Eine Innenbesichtigung erfolgte aufgrund des Nichterscheins des geladenen Eigentümers nicht. Aus diesem Grund konnte das Bewertungsobjekt lediglich von der Straße aus besichtigt werden.<br>Die Verkehrswertermittlung wird auf der Basis der Besichtigungseindrücke und der Aktenlage durchgeführt. |
| Teilnehmer am Ortstermin:                               | Frau Silke Martin Perez (Sachverständige)<br>Frau Karin Bäcker (Mitarbeiterin Martin-Perez Immobilien GmbH)                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: | Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:<br><br>- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 02.08.2024<br><br>Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:                                                                                                       |

- Bauakteneinsicht vom 17.09.2024
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Ennepe-Ruhr-Kreises vom 11.09.2024
- Baulastenauskunft der Stadt Gevelsberg vom 16.09.2024
- Bescheinigung über Erschließungsbeiträge der Stadt Gevelsberg vom 17.09.2024
- Auskunft des Ennepe-Ruhr-Kreises über öffentliche Wohnungsbindung vom 16.09.2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Ennepe-Ruhr-Kreises vom 11.09.2024
- Planungsrechtliche Auskunft des Fachbereichs-Stadtentwicklung und Umwelt- vom 12.09.2024
- Auskunft aus der Grundakte; Teilungserklärung vom 16.06.1992 (UR Nr. 371/1992), UR Nr. 123/1991; UR Nr. 126/1989; UR II/1912
- Bodenrichtwertauskunft Boris-NRW, Stichtag 01.01.2024 inkl. örtlicher Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte

- Grundstücksmarktbericht des Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten 2024
- Grundstücksmarktbericht 2024 NRW
- Vergleichsmietenspiegel für die Städte Gevelsberg, Ennepe-tal, Breckerfeld und Schwelm (Stand 01.01.2021)
- Preisspiegel Wohnmieten, Quelle: Sprengnetter
- Mieten für Wohnraum, Quelle: Sprengnetter
- Vergleichspreis Eigentumswohnung, Quelle: Sprengnetter
- IVD-Wohn-Preisspiegel 2023
- ImmoWertReport, Quelle: Sprengnetter

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von

Durch die Mitarbeiterin wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern und Beschaffung der erforderlichen Unterlagen.

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch die Sachverständige auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

#### 1.4 Besonderheiten des Auftrags

Gutachtenerstellung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

Es wird der Verkehrswert nach § 194 BauGB bestimmt:

*„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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“*

Dieses Gutachten hat zum Ziel, den Verkehrswert der Immobilie zum Bewertungsstichtag zu ermitteln. Es stellt kein Bau-substanzgutachten dar. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung basiert die Beschreibung des Objekts ausschließlich auf der Außenbesichtigung und den verfügbaren Informationen aus der Bauakte zum Wertermittlungsstichtag. Fehlende Angaben wurden durch entsprechende Annahmen ersetzt. Es wird davon ausgegangen, dass die Innenausstattung dem Außenbereich in etwa entspricht, jedoch können Abweichungen von dieser Annahme bestehen. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung wird der ermittelte Verkehrswert um einen Abschlag von 10 % reduziert.



## 2. Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bundesland:                            | Nordrhein-Westfalen<br>Einwohner: 18,13 Millionen (lt. Angabe statistisches Bundesamt)                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Kreis:                                 | Ennepe-Ruhr-Kreis, Einwohner: 32.4000 (Quelle: Statista)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Ort und Einwohnerzahl:                 | Gevelsberg, Einwohner: ca. 33.500 Einwohner (Quelle: Statista)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| überörtliche Anbindung / Entfernungen: | <u>nächstgelegene größere Städte:</u><br>Hagen (ca. 16 km entfernt)<br>Dortmund (ca. 33 km entfernt)<br><br><u>Landeshauptstadt:</u><br>Düsseldorf (ca. 48 km entfernt)<br><br><u>Autobahnzufahrt:</u><br>A1 (ca. 8 km entfernt)<br><br><u>Bahnhof:</u><br>Hauptbahnhof Gevelsberg (ca. 1 km entfernt)<br><br><u>Flughafen:</u><br>Internationaler Flughafen Düsseldorf (ca. 57 km entfernt) |

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

|                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| innerörtliche Lage:                           | Stadtrand; die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 2 km entfernt; Schulen und Ärzte im Stadtkern vorhanden; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 2 km entfernt; mittlere Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet |
| Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße: | überwiegend wohnbauliche Nutzungen; aufgelockerte, I-II-geschossige Bauweise                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Beeinträchtigungen:                           | mittlere (durch Sportanlage)                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Topografie:                                   | von der Straße stark abfallend<br>Die fußläufige Erschließung ist oberhalb der Straße, die Garagen und der überdachte Stellplatz ist von der Gartenseite des Grundstücks erreichbar (vgl. dazu die Anlage 1).                                                                                                                        |

## 2.2 Gestalt und Form

|                   |                                                                        |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Gestalt und Form: | <u>Straßenfront:</u> ca. 15 m;<br><br><u>mittlere Tiefe:</u> ca. 35 m; |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------|

Grundstücksgröße: insgesamt 517,00 m<sup>2</sup>;

Bemerkungen: fast rechteckige Grundstücksform

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; diese Angaben über den Kanalanschluss werden unterstellt aufgrund Außenbesichtigung und Informationen aus der Bauakteneinsicht.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 11.09.2024 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Bodenverunreinigungen liegen nicht vor. Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Bodenverunreinigungen bzw. Veränderungen gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden vereinbarungsgemäß nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird Altlastenfreiheit unterstellt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende, vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 02.08.2024 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Gevelsberg, Blatt 7455 folgende Eintragungen:

### Lfd. Nr. 1:

Dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 8, Nr. 62 in Gevelsberg Blatt 4470 steht eine Wegegerechtigkeit nach Maßgabe der Bewilligung vom 11. Juli 1910, 15 April 1910 und 14. Januar 1910 zu. Das Recht ist bei den berechtigten Grundstücken in Gevelsberg Blatt 1348 und Gevelsberg Blatt 4722 vermerkt. Eingetragen am 24. Dezember 1910.

### Lfd. Nr. 2:

Dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 8 Nr. 531 in Gevelsberg Blatt 4470 A steht ein Wegerecht nach Maßgabe der Bewilligung vom 07. Oktober 1912 zu. Eingetragen am 28. Oktober 1912.

### Lfd. Nr. 3:

Grunddienstbarkeit (Abwässerkanalverlegungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Gevelsberg Flur 12, Flurstück 614 (eingetragen in Gevelsberg Blatt 4876). Eingetragen gemäß Bewilligung vom 19. Oktober 1989 und 09. Januar 1990 am 18. Januar 1990.



**Lfd. Nr. 4:**

Grunddienstbarkeit, bestehend aus einem Abwässerkanalrecht für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Gevelsberg Flur 12 Flurstück 614, verzeichnet in Gevelsberg Blatt 4876, Flur 12 Flurstück 613 (jetzt: 870, 994, 1004, 1005) verzeichnet in Gevelsberg Blatt 1343 sowie Flur 12 Flurstücke 854, 856, 857, 858, 869 verzeichnet in Gevelsberg Blatt 7327, 7328, 7330, 7331. Das Recht ist auf den Blättern der herrschenden Grundstücke vermerkt. Eingetragen gemäß Bewilligung vom 11. September 1991 am 24. Juni 1992 sind mit dem belasteten Miteigentumsanteil von Gevelsberg Blatt 7329 – nach Löschung dort – hierher sowie auf die für den übrigen Miteigentumsanteil angelegten Grundbuchblatt Blatt 7456 übertragen am 11. August 1992.

**Lfd. Nr. 5:**

gelöscht

**Lfd. Nr. 6:**

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Schwelm, 44 K 1/24). Eingetragen am 08.03.2024

**Hinweis:**

Die Angaben zu den Belastungen der Abteilung II erfolgen nur zur Vervollständigung des Gutachtens. Im Rahmen der Gutachtenerstellung im Zwangsversteigerungsverfahren ist die Bewertung der Eintragungen der Abteilung II im Gutachtenauftrag nicht enthalten. Der durch die Belastungen der Abteilung II evtl. vorhandene Werteinfluss ist (falls vorhanden) zusätzlich zu Berücksichtigen.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Herrschervermerke:

Nur nachrichtlich:

**2 zu 1:**

Grunddienstbarkeit bestehend in Abwässerkanalrecht an dem Grundbuch von Gevelsberg Blatt 7331 eingetragenen Grundstück Gemarkung Gevelsberg Flur 12 Flurstück 857 eingetragen daselbst Abteilung II Nr. 4.

**3 zu 1:**

Grunddienstbarkeit bestehend in einem Abwässerkanalrecht an den im Grundbuch von Gevelsberg Blatt 7327, 7328, 7330, 7332 eingetragenen Grundstücken Gemarkung Gevelsberg Flur 12, Flurstück 853, 854, 856, 858, 859 eingetragen daselbst Abteilung II Nr. 4.

**Hinweis:**

Für das Bewertungsgrundstück sind Herrschervermerke im Bestandsverzeichnis eingetragen. Es bestehen entsprechend Nutzungsrechte an einem Fremdgrundstück, die keine zusätzliche Berücksichtigung in der Wertermittlung finden bzw. in den Bewertungsansätzen bereits hinreichend berücksichtigt wurden.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht mitgeteilt worden. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Mietbindung:

Lt. schriftlicher Auskunft des Ennepe-Ruhr-Kreises vom 16.09.2024 besteht für das Bewertungsobjekt keine öffentliche Wohnungsbindung.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Sachverständigen liegt ein schriftlicher Auszug der Stadt Gevelsberg aus dem Baulastenverzeichnis vom 16.09.2024 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält **keine** belastenden Eintragungen. Begünstigende Eintragungen werden regelmäßig bei der Abfrage nicht mitgeteilt.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach Internetrecherchen nicht. Es wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen angestellt. Es wird unterstellt, dass kein Denkmalschutz besteht. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt (Planungsrechtliche Auskunft vom 12.09.2024).

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen (Einfügungsgebot). Gemäß § 34 BauGB ist eine Bebauung zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die nähere Umgebung entspricht nach Einschätzung der Sachverständigen einem Wohngebiet. Diese Einschätzung wird durch den Flächennutzungsplan bestätigt, der den Bereich mit dem Bewertungsobjekt als Wohnbaufläche darstellt.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß **nicht** geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

Beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei (schriftliche Auskunft der Stadt Gevelsberg vom 17.09.2024) für den Bereich der Erschließungsanlage der Klosterholzstraße.

**Die Stadt Gevelsberg teilt weiter mit:**

**Die Straße Heller Weg ist jedoch noch nicht zu Erschließungsbeiträgen abgerechnet worden. Der Zeitpunkt der Abrechnung ist ungewiss.**

**Nach telefonischer Rücksprache mit der Stadt Gevelsberg am 03.12.2024 (Herr Bohne) ist aktuell die Abrechnungsfähigkeit aufgrund technisch nicht hergestellter Anlagen nicht gegeben. Ob die und wenn ja, wann entsteht, ist nicht absehbar. Zudem ist die Straße nicht förmlich öffentlich gewidmet und erfüllt zurzeit damit nicht die Merkmale der endgültig erstmaligen Herstellung.**

Die Sachverständige empfiehlt vor einer vermögensmäßigen Disposition dazu weitere Informationen einzuholen. In dieser Bewertung wird nur zur Vorsorge ein **pauschal geschätzter** Abschlag auf Grundlage der Datenauswertung des Grundstücksmarktbericht 2024 des Ennepe-Ruhr-Kreises mit der Stadt Witten vorgenommen. Eine Haftung für diese Schätzung kann durch die Sachverständige nicht übernommen werden.

Durch den Gutachterausschuss werden im Grundstücksmarktbericht 2024 des Ennepe-Ruhr-Kreises mit der Stadt Witten (Seite 111, Punkt 11.1) Erschließungsbeiträge mitgeteilt. Diese lagen für den Wohnungsbau im Wesentlichen bei 25 – 55 €/m<sup>2</sup>.

Bei einem durchschnittlichen Erschließungsbeitrag in Höhe von 40 €/m<sup>2</sup> ergibt sich folgende Berechnung:

$40 \text{ €} \times 517 \text{ m}^2 = 20.680 \text{ €} / 1000 \times 528 \text{ MEAT} = 10.919,04 \text{ €} = \mathbf{10.900 \text{ €}}$   
**gerundet**

Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale konnte nicht festgestellt werden, ob zum Wertermittlungstichtag über die oben benannten Beiträge hinaus noch weitere öffentlich-rechtlichen Beiträge und nicht-steuerliche Abgaben zu entrichten sind. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten sind.

## 2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung (lt. Baubeschreibung und Baugenehmigung Nr.:1305-91) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 3 Stellplätze (2 Garagenstellplätze sowie ein überdachter Stellplatz).

Das Bewertungsobjekt wird vom Eigentümer selbst bewohnt (lt. telefonischer Mitteilung am Bewertungsstichtag). Mietverhältnisse sind nicht bekannt und wurden nicht mitgeteilt. Es wird angenommen, dass Miet- oder Pachtverhältnisse nicht bestehen.

## 3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegende Bauakte.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde **nicht** geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. Es wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Insbesondere wurde **nicht** geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass die zum Bauzeitpunkt gültigen, einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

### 3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

#### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung;  
Zweigeschossig, ausgebautes Dachgeschoss;  
freistehend

Baujahr: 1993 (Erteilung der Benutzungsgenehmigung durch das zuständige Bauamt (Schreiben der Stadt Gevelsberg vom 31.12.1992)  
1995 (gemäß Bauakte; Bezugsfertigstellung)  
Die Baugenehmigung stammt aus dem Jahr 1991. In der Regel liegen das Jahr der Baugenehmigung und das Jahr der Fertigstellung nah beieinander. Bei Abweichungen (üblicherweise mehr als 2 Jahre) empfiehlt die ImmoWertA grundsätzlich das Jahr der Bezugsfertigkeit. Mit Schreiben vom 31.12.1992 wurde die vorzeitige Nutzung des Wohnhauses durch die Behörden genehmigt. Im Sinne des Begriffs der Bezugsfertigkeit wird daher 1993 als Baujahr in diesem Gutachten angesetzt.

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Modernisierung:    | Das 1993 errichtete Wohnhaus wurde nicht modernisiert. Es wird unterstellt, dass Maßnahmen im Rahmen der üblichen Instandhaltung vorgenommen wurden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Flächenberechnung: | <p>Die Wohnfläche beträgt insgesamt rd. 220,18 m<sup>2</sup> (Flächenaufstellung des Architekten Rudolf Peikert, vom Juli 1991).</p> <p>Dabei entfallen auf das Bewertungsobjekt (Wohnung im Erdgeschoss und Obergeschoss 114,44 m<sup>2</sup> (lt. Aufteilungsplan Nr. 2), auf die Einliegerwohnung im 1. und 2. Untergeschoss entfallen 105,74 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet (nicht Gegenstand der Wertermittlung).</p> <p>Die Wohnflächenberechnung wurde nicht überprüft (aufgrund fehlender Innenbesichtigung), sondern den in der Bauakte befindlichen Bauunterlagen entnommen und erscheint im Abgleich mit den vorhandenen Grundrisszeichnungen plausibel. Für die Wertermittlung wird eine Wohnfläche von 114 m<sup>2</sup> angesetzt.</p>                                                                                 |
| Energieeffizienz:  | <p>Ein aktuell gültiger Energieausweis liegt der Auftragnehmerin nicht vor. Die zugrundeliegenden energetischen Eigenschaften des Gebäudes wurden bei der Bestimmung des Modernisierungsgrads und der Gebäudestandardermittlung berücksichtigt.</p> <p>Die Standardobjektberechnung ist eine Indikation der Energieeffizienzklasse auf Basis von Ergebnissen der Standardobjektberechnung unter Berücksichtigung von Objektart, Baujahr, Anbauweise, Wohnfläche sowie Energieträger/Heizungsart und ggf. energetischer Sanierungsmaßnahmen. Aufgrund der Objektart, des Baujahres wird die aktuelle Energieeffizienzklasse sachverständig auf D geschätzt. Auftragsgemäß werden keine weitergehenden Untersuchungen durchgeführt.</p> <p>Um die Energieeffizienzklasse abschließend zu bestimmen, wird ggf. die Erstellung eines neuen Energieausweises empfohlen.</p> |
| Barrierefreiheit:  | <p>Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.</p> <p>Eine barrierefreie Nachrüstung ist nur mit größerem Aufwand möglich. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u. a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Außenansicht:      | <p>Insgesamt verputzt und gestrichen</p> <p>Das Bewertungsobjekt macht insgesamt einen gepflegten, dem Baujahr entsprechenden Eindruck. Es wird in diesem Gutachten unterstellt, dass Maßnahmen im Rahmen der üblichen Instandhaltung durchgeführt wurden.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

### 3.2.2 Nutzungseinheiten

#### 1. Untergeschoss:

Wohneinheit Nr. 1 (nicht Gegenstand der Wertermittlung)

2. Untergeschoss:

Wohneinheit Nr. 1 (nicht Gegenstand der Wertermittlung)

Erdgeschoss:

Diele, Flur

Wohnzimmer mit Essplatz

Küche

Garderobe

WC

Arbeitsraum

Dachgeschoss (in der Teilungserklärung als Obergeschoss bezeichnet):

Flur

Badezimmer

Abstellraum

Kinderzimmer

Elternzimmer

Die Angaben wurden den Grundrisszeichnungen des Architekten Rudolf Peikert entnommen, aus Juni 1991 (Aufteilungsplan als Anlage zur Teilungserklärung), siehe dazu Anlage 4.

### 3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Angaben entnommen der Baubeschreibung zum Bauantrag vom 31.07.1991

|                               |                                                                                                     |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Konstruktionsart:             | Massivbau                                                                                           |
| Fundamente:                   | Einzel- bzw. Streifenfundament (lt. Baubeschreibung vom Juli 1991)                                  |
|                               | Innenwände tragend: Kalksandstein bzw. Bimsbausteine                                                |
|                               | Innenwände nicht tragend: Bimsbausteine                                                             |
| 2. Untergeschoss:             | Stahlbeton                                                                                          |
| 1. Untergeschoss/Erdgeschoss: | Kalksandstein bzw. Bimsholblock nach Statik                                                         |
| Umfassungswände:              | Kalksandsteinmauerwerk<br>Bimsholblock                                                              |
| Innenwände:                   | tragende Innenwände Kalksandsteinmauerwerk, Bimshohlblock;<br>nichttragende Innenwände Bimsbaustein |
| Geschossdecken:               | Stahlbeton                                                                                          |
| Treppen:                      | gepflegt                                                                                            |
|                               | <u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton                                                                   |
| Dach:                         | <u>Dachkonstruktion:</u><br>Holz                                                                    |



Dachform:  
Satteldach

Dacheindeckung:  
Dachstein (Beton)

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

|                         |                                                                             |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Wasserinstallationen:   | Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz |
| Abwasserinstallationen: | Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz / privater Gemeinschaftskanal     |
| Elektroinstallation:    | mittlere Ausstattung                                                        |
| Heizung:                | Zentralheizung (Gas)                                                        |
| Lüftung:                | keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)              |
| Warmwasserversorgung:   | zentral über Heizung                                                        |

### 3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

|                                  |                                                                                                 |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| besondere Bauteile:              | Eingangstreppe, Eingangsüberdachung, Balkone                                                    |
| besondere Einrichtungen:         | keine                                                                                           |
| Besonnung und Belichtung:        | gut                                                                                             |
| Bauschäden und Baumängel:        | keine wesentlichen erkennbar                                                                    |
| wirtschaftliche Wertminderungen: | keine ersichtlich                                                                               |
| Allgemeinbeurteilung:            | Der bauliche Zustand ist als gepflegt zu bezeichnen (soweit per Außenbesichtigung erkenntlich). |

### 3.2.6 Nebengebäude

#### 3.2.7 Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum

Garage (Doppelgarage)  
Baujahr: 1993 (Baugenehmigung Nr. 2406-93)  
Stahlbeton-Fertigarage mit Schwingtor

Carport; Stellplatz - überdacht Holz  
Baujahr: 2007 (Bauantrag vom 11.04.2007)

### 3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Mauer, Zaun, Hecken)

**Anmerkung:**

Die Versorgungsanlagen werden insoweit aufgeführt, soweit sie üblich sind oder im Ortstermin durch Außenbesichtigung ersichtlich waren. Ggfs. weitere vorhandene Teile der Außenanlagen müssen (falls vorhanden und nicht berücksichtigt) zusätzlich berücksichtigt werden.

### 3.4 Sondereigentum an der Wohnung im Erd-/Obergeschoss

#### 3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

|                                      |                                                                                                                            |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lage des Sondereigentums im Gebäude: | Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im Erd- und Dachgeschoss (in der Teilungserklärung mit Obergeschoss bezeichnet). |
| Wohnfläche/Nutzfläche:               | Die Wohnfläche beträgt 114 m <sup>2</sup><br>Lt. Berechnung des Architekten Rudolf Peikert, Ennepetal vom Juli 1991        |
| Grundrissgestaltung:                 | zweckmäßig (soweit aus den vorliegenden Bauzeichnungen ersichtlich).                                                       |

#### 3.4.2 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

|                                             |                                                                                     |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Küchenausstattung:                          | nicht in der Wertermittlung enthalten                                               |
| besondere Einrichtungen:                    | keine vorhanden (sofern ersichtlich)                                                |
| besondere Bauteile:                         | Balkon                                                                              |
| Baumängel/Bauschäden:                       | Keine bekannt                                                                       |
| wirtschaftliche Wertminderungen:            | keine                                                                               |
| allgemeine Beurteilung des Sondereigentums: | Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist mittel (soweit von außen ersichtlich). |

### 3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Die Teilungserklärung Nr. 371/1992 vom 16.06.1992 liegt der Sachverständigen vor. Sie enthält die üblichen Regelungen.

|                       |                                                                                                               |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sondernutzungsrechte: | Es sind Sondernutzungsrechte vereinbart worden.<br><br>Auszug aus der Teilungserklärung vom 16.06.1992 (§ 2): |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

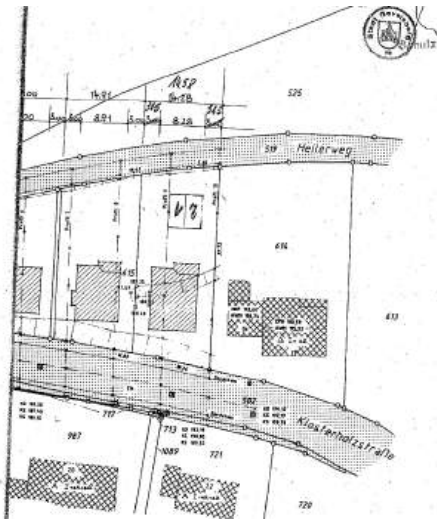
„Dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 1 wird das ausschließliche Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr. 1 sowie das ausschließliche Sondernutzungsrecht bzgl. des dem Gartenzimmer vorgelagerten Freisitzes Nr. 1 des Aufteilungsplans zugewiesen (Anmerkung der Sachverständigen: Dieses Sondereigentum nebst Sondernutzungsrecht ist **nicht** Gegenstand der Wertermittlung) und dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 2 des Aufteilungsplanes das ausschließliche Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr. 2 des Aufteilungsplanes...“

In der Teilungserklärung ist kein Hinweis auf eine Nutzungsregelung bzgl. des vorhandenen Pkw-Stellplatzes (Carport) vorhanden. Siehe dazu die Erläuterungen unter den objektspezifischen Grundstücksmerkmalen, Punkt 4.5.5 dieses Gutachtens.

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum: | Keine bekannt. Es wird angenommen, dass diese nicht bestehen.                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Wesentliche Abweichungen:                | Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE):<br>keine ersichtlich                                                                                                                          |
| Abweichende Regelung:                    | Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum:<br>keine bekannt                                                                                                                                                |
| Wirtschaftsplan/Hausgeldabrechnung:      | Ob durch die gemeinschaftliche Verwaltung ein Wirtschaftsplan oder eine Abrechnung erstellt, bzw. ob Protokolle über durchgeführte Eigentümerversammlungen erstellt wurden, konnte nicht ermittelt werden. Die Sachverständige kann daher zu geplanten Maßnahmen oder auch zu evtl. vorhandenen Beschlüssen keine Angaben tätigen. |
| Stimmrecht WEG:                          | Es ist keine Regelung zum Stimmrecht in der Teilungserklärung getroffen worden.                                                                                                                                                                                                                                                    |

**Anmerkung:**

Im Aufteilungsplan zur Teilungserklärung waren die vorhandenen Stellplätze bereits eingezeichnet, mit dem Hinweis, dass eine Bebauung dieser Stellplätze mit Garagen zulässig ist. Die Garagen wurden nachträglich errichtet und befinden sich nun, im Gegensatz zum Lageplan des Aufteilungsplans, an der Grenze des Flurstücks, wodurch sie (teilweise) auf Gemeinschaftseigentum errichtet wurden. Eine Änderung der bestehenden Teilungserklärung wird empfohlen. Die Sachverständige geht davon aus, dass eine solche Richtigstellung im Interesse aller jetzigen und auch zukünftigen Parteien liegt. Für die damit verbundenen Kosten wird ein pauschaler Abschlag von 1.000 € angesetzt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass diese Kosten auch höher oder niedriger ausfallen können.



Teilungserklärung



Baugenehmigung

## 4. Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 528/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebauten Grundstück in 58285 Gevelsberg, Klosterholzstraße 9, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erd- und Obergeschoss im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz (Garage) im Aufteilungsplan mit 2 bezeichnet zum Wertermittlungstichtag 12.11.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

|                   |       |           |                    |
|-------------------|-------|-----------|--------------------|
| Wohnungsgrundbuch | Blatt | lfd. Nr.  |                    |
| Gevelsberg        | 7455  | 1         |                    |
| Gemarkung         | Flur  | Flurstück | Fläche             |
| Gevelsberg        | 12    | 855       | 517 m <sup>2</sup> |

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

#### 4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

##### 4.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren**,
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere der **Eignung** der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

##### 4.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden (§ 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im

nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

#### 4.2.1.3 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichspreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV 21). Das setzt voraus, dass sie nach

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustands gegliedert

und

- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustands und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt –, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter und auch hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).



#### 4.2.1.4 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

##### 4.2.1.4.1 Anwendbare Verfahren

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

##### Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des Wohnungseigentums ist im vorliegenden Fall **nicht möglich**, weil keine hinreichende Anzahl geeigneter **Vergleichskaufpreise** zum Preisvergleich verfügbar ist.

##### Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um **kein typisches Renditeobjekt** handelt. Dennoch wird das Ertragswertverfahren angewendet. Dies ist wie folgt begründet:

- Für die Errichtung der (oftmals vermieteten) zweiten Wohnung sind auch Ertragsgesichtspunkte entscheidend.
- Auch bei, mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren, Grundstücken kalkuliert der Erwerber die Rendite seines Objekts, z. B. die eingesparte Miete, die eingesparten Steuern oder die möglichen Fördermittel.
- Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten stehen die für marktkonforme Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten (marktüblich erzielbare Mieten, Liegenschaftszinssätze) zur Verfügung.
- Die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 17 - 20 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

##### Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Sachwertobjekt** angesehen werden kann.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 21 - 23 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

Das Sachwertverfahren ist in diesem Bewertungsfall nicht geeignet, da die dafür notwendigen Daten (Sachwertfaktoren) durch den Gutachterausschuss **nicht** abgeleitet werden.

#### 4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungs-/Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungs- / Teileigentums am Gesamtgrundstück.

#### 4.4 Bodenwertermittlung

##### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **225,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

|                              |   |                   |
|------------------------------|---|-------------------|
| Entwicklungsstufe            | = | baureifes Land    |
| Art der baulichen Nutzung    | = | W (Wohnbaufläche) |
| Beitragsrechtlicher Zustand  | = | frei              |
| Zahl der Vollgeschosse (ZVG) | = | I-II              |
| Grundstücksfläche (f)        | = | 700,00 m²         |
| Einfluss Sportanlage         | = | durchschnittlich  |

##### Beschreibung des Gesamtgrundstücks

|                              |   |                      |
|------------------------------|---|----------------------|
| Wertermittlungstichtag       | = | 12.11.2024           |
| Entwicklungsstufe            | = | baureifes Land       |
| Art der baulichen Nutzung    | = | W (Wohnbaufläche)    |
| beitragsrechtlicher Zustand  | = | frei                 |
| Zahl der Vollgeschosse (ZVG) | = | II                   |
| Grundstücksfläche (f)        | = | 517,00 m²            |
| Einfluss Sportanlage         | = | überdurchschnittlich |

## Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 12.11.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand                           |                     |                      |                         | Erläuterung |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------|-------------------------|-------------|
| Beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts                                            |                     | =                    | frei                    |             |
| Beitragsfreier Bodenrichtwert<br>(Ausgangswert für weitere Anpassung)                      |                     | =                    | 225,00 €/m <sup>2</sup> | E1          |
| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts                                                |                     |                      |                         |             |
|                                                                                            | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor        | Erläuterung |
| Stichtag                                                                                   | 01.01.2024          | 12.11.2024           | × 1,03                  | E2          |
| III. Anpassungen aufgrund von Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen |                     |                      |                         |             |
| Lage                                                                                       | mittlere Lage       | mittlere Lage        | × 1,00                  | E3          |
| Art der baulichen Nutzung                                                                  | W (Wohnbaufläche)   | W (Wohnbaufläche)    | × 1,00                  |             |
| Lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag                              |                     | =                    | 231,75 €/m <sup>2</sup> |             |
| Fläche (m <sup>2</sup> )                                                                   | 700,00              | 517,00               | × 1,06                  | E4          |
| Entwicklungsstufe                                                                          | baureifes Land      | baureifes Land       | × 1,00                  |             |
| Vollgeschoss                                                                               | I-II                | II                   | × 1,00                  |             |
| „Einfluss Sportanlage“                                                                     | durchschnittlich    | überdurchschnittlich | × 0,95                  | E5          |
| Vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert                     |                     | =                    | 233,37 €/m <sup>2</sup> |             |
| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts                                                        |                     |                      |                         | Erläuterung |
| Objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert                                 |                     | =                    | 233,37 €/m <sup>2</sup> |             |
| Fläche                                                                                     |                     | ×                    | 517 m <sup>2</sup>      |             |
| Beitragsfreier Bodenwert                                                                   |                     | =                    | 120.652,29 €            |             |
|                                                                                            |                     | rd.                  | 121.000,00 €            |             |

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.11.2024 insgesamt **121.000,00 €**.

### 4.4.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

#### E1

Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert wurde von der Sachverständigen beim örtlichen Gutachterausschuss recherchiert. Für die betreffende Bodenrichtwertzone wurde zum Stichtag 01.01.2024 ein Bodenrichtwert von 225,00 €/m<sup>2</sup> festgesetzt. Er ist definiert für Wohnbauflächen, beitragsfrei, offene Bauweise, Grundstücksfläche max. 700 m<sup>2</sup>.

#### E2

Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

Nach telefonischer Auskunft beim zuständigen Gutachterausschuss vom 21.11.2024 liegen aktuell noch keine Daten über die Bodenwertentwicklung vor. Eine Einschätzung kann daher nur sachverständig erfolgen.

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt durch Extrapolation der vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenpreisindexreihe, vgl. dazu Seite 43 des Grundstücksmarktberichts des Ennepe-Ruhr-Kreises mit der Stadt Witten, Stand 2024.

**E3**

## Anpassung Lage

Der zuständige Gutachterausschuss weist in seiner Bodenrichtwertübersicht (Grundstücksmarktbericht des Ennepe-Ruhr-Kreises mit der Stadt Witten 2024) Bodenwerte für den individuellen Wohnhausbau aus. Demzufolge liegt der durchschnittliche Bodenwert für eine mittlere Lage in Gevelsberg bei rd. 220 €/m².

**E4**

## Anpassung Grundstücksfläche

Bei abweichender Grundstücksfläche stellt der zuständige Gutachterausschuss Umrechnungskoeffizienten zur Verfügung (vgl. dazu Grundstücksmarktbericht 2024 des Ennepe-Ruhr-Kreises mit der Stadt Witten, Seite 40).

**Ermittlung des Anpassungsfaktors:**

|                         | Fläche | Koeffizient |
|-------------------------|--------|-------------|
| <b>Bewertungsobjekt</b> | 517,00 | 0,99        |
| <b>Vergleichsobjekt</b> | 700,00 | 0,93        |

**Anpassungsfaktor** = Koeffizient (Bewertungsobjekt) / Koeffizient (Vergleichsobjekt) = **1,06**

**E5**

## Sonstige Anpassung „Stadion Stefansbachtal“

Der Bodenrichtwert stellt einen durchschnittlichen Lagewert für Grundstücke dar, der auf die spezifischen Merkmale des jeweiligen Bewertungsobjekts anzupassen ist. In diesem Fall ist ein Einfluss durch eine Lärmbeeinträchtigung zu erwarten, da sich das Grundstück in unmittelbarer Nähe zum angrenzenden Stadion Stefansbachtal befindet. Nach Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss für den Ennepe-Ruhr-Kreis und der Stadt Witten am 21.11.2024 wurde mitgeteilt, dass keine spezifischen Erfahrungswerte hinsichtlich des Werteinflusses durch Lärm vorliegen. Üblicherweise wird in solchen Fällen ein Wertabschlag vorgenommen, wobei dieser umso höher ausfällt, je intensiver die Beeinträchtigung erwartet wird. Demgegenüber stehen aber zahlreiche andere Marktteilnehmer, die einen benachbarten Sportplatz auch als positives Lagemerkmal ansehen. Da das Stadion jedoch nicht rund um die Uhr genutzt wird und die Häufigkeit sowie Intensität von Veranstaltungen auch von wetterabhängigen Faktoren beeinflusst wird, wird die Lärmbeeinträchtigung aus sachverständiger Sicht als gering eingeschätzt. Aus diesem Grund wird ein Abschlag von lediglich 5 % vom Bodenrichtwert berücksichtigt.

#### 4.4.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 528/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angesetzt werden.

| Ermittlung des anteiligen Bodenwerts                      |                                         |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Gesamtbodenwert                                           | 121.000,00 €                            |
| Zu-/ Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte | 0,00 €                                  |
| Angepasster Gesamtbodenwert                               | 121.000,00 €                            |
| Miteigentumsanteil (ME)                                   | × 528/1.000                             |
| Vorläufiger anteiliger Bodenwert                          | 63.888,00 €                             |
| Zu-/Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte  | 0,00 €                                  |
| <b>Anteiliger Bodenwert</b>                               | = 63.888,00 €<br><b>rd. 63.900,00 €</b> |

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.11.2024 63.900,00 €.

#### 4.5 Ertragswertermittlung

##### 4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenreinertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen

Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrags dar.

#### 4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

##### Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmelmöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

##### Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten (Anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

##### Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

##### Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.



**Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)**

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

**Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktanangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

**Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustands nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei (augenscheinlich) untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

#### 4.5.3 Ertragswertberechnung

| Gebäudebezeichnung | Mieteinheit |                 | Fläche<br>(m²) | Anzahl<br>(Stck.) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete |                  |                 |
|--------------------|-------------|-----------------|----------------|-------------------|---------------------------------------|------------------|-----------------|
|                    | lfd. Nr.    | Nutzung/Lage    |                |                   | (€/m²)<br>(€/Stck.)                   | monatlich<br>(€) | jährlich<br>(€) |
| Wohnungseigentum   | 1           | Wohnen<br>EG/OG | 114            |                   | 7,36                                  | 839,04           | 10.068,48       |
|                    | 2           | Garage          |                | 1                 | 50,00                                 | 50,00            | 600,00          |
| Summe              |             |                 | 114            | 1                 |                                       | 889,04           | 10.668,48       |

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

|                                                                                                                                                                                                                                        |                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <b>Jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)                                                                                                                                             | <b>10.668,48 €</b>      |
| <b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters)<br>(vgl. Einzelaufstellung)                                                                                                                                                  | – 2.311,37 €            |
| <b>Jährlicher Reinertrag</b>                                                                                                                                                                                                           | = 8.357,11 €            |
| <b>Reinertragsanteil des Bodens</b> (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils,<br>der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)<br>1,90 % von 63.900,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei)) | – 1.214,10 €            |
| <b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>                                                                                                                                                                           | = 7.143,01 €            |
| <b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)<br>bei LZ = 1,90 % Liegenschaftszinssatz<br>und RND = 49 Jahren Restnutzungsdauer                                                                                        | × 31,704                |
| <b>Vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>                                                                                                                                                                     | = 226.461,99 €          |
| <b>Anteiliger Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)                                                                                                                                                                                 | + 63.900,00 €           |
| <b>Vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>                                                                                                                                                                                   | = 290.361,99 €          |
| <b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>                                                                                                                                                                            | + 0,00 €                |
| <b>Marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>                                                                                                                                                                  | = 290.361,99 €          |
| <b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>                                                                                                                                                                                 | – 9.820,00 €            |
| <b>Ertragswert des Wohnungseigentums</b>                                                                                                                                                                                               | = 280.541,99 €          |
|                                                                                                                                                                                                                                        | <b>rd. 281.000,00 €</b> |

#### 4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

##### Wohnflächen

Die Berechnungen der Wohnfläche wurde von mir **nicht** durchgeführt. Diese wurde den Unterlagen der Bauakte entnommen und beträgt 114 m² (ohne Angabe der Berechnungsgrundlage).

Lt. des beschreibenden Modells des zuständigen Gutachterausschusses zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, vgl. dazu Seite 106, Punkt 8.4 im Grundstücksmarktbericht 2024 des Ennepe-Ruhr-Kreises mit der Stadt Witten, wird die Wohnfläche nach Angaben der Eigentümer angesetzt. Ob hier zur Ermittlung der Wohnflächen die DIN 277, 283 oder die Wohnflächenverordnung herangezogen wurde, ist nicht definiert. Es ist davon auszugehen, dass in der Ermittlung der Marktdaten verschiedene Berechnungsgrundlagen eingeflossen sind. In diesem Bewertungsfall wird daher ohne weitere Anpassung die Wohnfläche von 114 m² (lt. Berechnung des Architekten Rudolf Peikert aus Juli 1991, vgl. dazu die Anlage 5) angesetzt.

## Rohertrag

Im **Grundstücksmarktbericht für den Ennepe-Ruhr-Kreis, einschließlich der Stadt Witten**, Stand 2024, wird die Ermittlung des Rohertrags im Rahmen der Ableitung von Liegenschaftszinssätzen beschrieben. Die Berechnung erfolgt wie folgt:

### Wohnungs- und Teileigentum:

- Tatsächliche Mieten (gemäß Angaben der Eigentümer), überprüft auf Marktüblichkeit
- Mieten bei Neuvermietung (gemäß Angaben der Eigentümer)

Da keine Angaben zu den tatsächlichen Mieten vorliegen – es handelt sich um eine eigengenutzte Immobilie lt. telefonischer Information des Eigentümers am Bewertungsstichtag. Daher wird im Rahmen der Rohertragsberechnung die **marktübliche Miete** herangezogen.

### Definition marktüblicher Miete bzw. Vergleichsmiete

Marktübliche Miete im Sinne der ImmowertV: Die marktübliche Miete nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmowertV) stellt die maßgebliche Grundlage für die Bewertung von Mietobjekten dar. Sie wird durch die Analyse von Marktbedingungen und vergleichbaren Mietpreisen (sowohl Neuabschluss- als auch Bestandsmieten) abgeleitet und dient der Bestimmung des Ertragswerts einer Immobilie. Diese Methode gewährleistet eine realistische und marktorientierte Festsetzung der Miete, die mit den gegenwärtigen Marktbedingungen im Einklang steht.

### Ermittlung der marktüblichen Miete bzw. Vergleichsmiete

#### 1. Vergleichsmietentabelle

Mietspiegel dienen als allgemeine Orientierung für Mietpreise in einem bestimmten Marktgebiet. Sie basieren auf einer Vielzahl von Faktoren wie Lage, Größe, Ausstattung und Zustand der Immobilie und bieten einen Durchschnittswert für Mietpreise. Mietspiegel stützen sich auf bereits abgeschlossene Mietverträge, wodurch sowohl Neuabschluss- als auch Bestandsmieten berücksichtigt werden.

Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist eine Vergleichsmietentabelle für Gevelsberg, Ennepetal, Breckerfeld und Schwelm vorhanden (Stand Januar 2021):

Für die Baujahresklasse 1995–2010, mittlere Lage ergibt sich ein Mietansatz von 7,75 €/m<sup>2</sup>

Bei Wohnungen mit einer Fläche von mehr als 100 m<sup>2</sup> wird ein Abschlag von 5 % berücksichtigt, was zu einer Miete von 7,36 €/m<sup>2</sup> führt.

#### Anmerkung:

Die Vergleichsmietentabelle aus Januar 2024 wird nicht herangezogen, da der in dieser Bewertung zur Anwendung kommende Liegenschaftszinssatz diese Daten in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 nicht berücksichtigen konnte (Auswertungszeitraum lt. Grundstücksmarktbericht 2024 des Ennepe-Ruhr-Kreises mit der Stadt Witten „Kauffälle der letzten zwei Jahre vor dem Stichtag“, vgl. dazu Seite 90, Pkt. 6.1.4).

#### 2. Marktforschung über Immobilienportale:

- **ImmobilienScout24:** Angebotsmieten für Wohnungen mit ca. 100 m<sup>2</sup>: 6,78 €/m<sup>2</sup> bis 6,96 €/m<sup>2</sup> (im Zeitraum der letzten 12 Monate)
- **Immowelt:** Angebotsmieten für Wohnungen mit ca. 102 m<sup>2</sup> bis 140 m<sup>2</sup>: 7,94 €/m<sup>2</sup> bis 8,57 €/m<sup>2</sup>

Die Mietpreis-Spannen variieren aufgrund von Faktoren wie der Lage, der Ausstattung sowie der Größe der jeweiligen Wohnungen. Diese Preisangaben beziehen sich auf Angebotsmieten, die im Regelfall auch **Neuabschlussmieten** sind.

#### 3. Sonstige Quellen:

### Sprengnetter

Preisspiegel Wohnmieten für die Auswertungsregion 58285 Gevelsberg (Auswertungszeitraum 24 Monate)

Die Vergleichsmiete für Objekte der Baujahre 1980 – 1995 bei einer Wohnfläche von 90 bis 120 m<sup>2</sup> liegt in einer Spanne von 5,50 € - 8,20 €/m<sup>2</sup> (Durchschnittlich bei 6,72 €/m<sup>2</sup>)

#### IVD-Wohn-Preisspiegel 2023

Für den Bereich Gevelsberg wird eine Miete in Abhängigkeit des Ausstattungsstandards von 5,35 €/m<sup>2</sup> (einfach) bis 7,45 € (sehr gut) ausgewiesen. Anmerkung: Diese (Bestands-)Wohnungsmieten gelten im Regelfall für eine Drei-Zimmerwohnung, 70 m<sup>2</sup>, nicht öffentlich gefördert.

#### Berücksichtigung des Objektzustands und weiterer Faktoren:

Für die Berechnung der marktüblichen Miete wurden primär die Daten aus der Vergleichsmietentabelle verwendet, da diese als verlässliche Quelle für eine Markteinschätzung dienen. Die weiteren Quellen dienen zur Plausibilisierung dieser Daten. Angesichts der Tatsache, dass das Objekt nicht besichtigt werden konnte, wird von einem **mittleren Zustand** der Wohnung ausgegangen. Etwaige **Abweichungen zum in dieser Bewertung angenommenen Zustand** oder **andere wertrelevante Merkmale** des Objekts müssen gegebenenfalls zusätzlich berücksichtigt werden, die **marktübliche Miete ist in dem Fall dann** entsprechend anzupassen. Das Gutachten ist entsprechend zu überarbeiten. Für das zu bewertende Objekt, wird die Miete mit **7,36 €/m<sup>2</sup> angesetzt**.

#### Rohrertrag Garage:

Der Grundstücksmarktbericht 2024 des Ennepe-Ruhr-Kreises, einschließlich der Stadt Witten, legt für Garagen und Tiefgaragenstellplätze ein Mietniveau zwischen 40 € und 60 € fest. Die weite Spanne von 35 € bis 120 € für Garagenmieten, die Internetrecherchen ergaben, erklärt sich durch Unterschiede in Größe, Ausstattung und Lage des Mietobjekts.

Für die betreffende Garage, die als Standardgarage einzuordnen ist, wird ein Mietpreis von 50 € als marktüblich eingeschätzt und entsprechend in der Bewertung zugrunde gelegt.

Dem zufolge ergibt sich für das Bewertungsobjekt eine monatliche marktübliche Miete in Höhe von 839,04 €. Für die Garage werden zusätzlich 50 € angesetzt.

#### Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahme gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten, die bei der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze zugrunde gelegt werden, gehören die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis.

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis der Vorgaben des Modells des zuständigen Gutachterausschusses aus dem Grundstücksmarktbericht 2024 des Ennepe-Ruhr-Kreises mit der Stadt Witten angesetzt, vgl. dazu Seite 115, Punkt 11.3.3.

| BWK-Anteil            | Kostenanteil<br>[% vom Rohertrag] | Kostenanteil<br>[€/m <sup>2</sup> WF/NF] | Kostenanteil<br>insgesamt [€]         |
|-----------------------|-----------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------|
| Verwaltungskosten     | ----                              | ----                                     | 457,00                                |
| Instandhaltungskosten | ----                              | ----                                     | 1.641,00                              |
| Mietausfallwagnis     | 2,00                              | ----                                     | 213,37                                |
| Summe                 |                                   |                                          | 2.311,37<br>(ca. 22 % des Rohertrags) |

#### Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte, objektspezifisch angepasste, Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der Angaben des zuständigen Gutachterausschusses in Höhe von 1,9 % (Baujahr 1995 – 2009, Grundstücksmarktbericht 2024 des Ennepe-Ruhr-Kreises mit der Stadt Witten, vgl. Seite 90, Punkt 6.1.4) bestimmt.

**Gesamtnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell, nach Angaben des zuständigen Gutachterausschusses erfolgt dies nach § 4 Abs. 2 ImmoWertV in Verbindung mit der Anlage 1, vgl. dazu Grundstücksmarktbericht 2024 des Ennepe-Ruhr-Kreises mit der Stadt Witten, Seite 106, Punkt 8.4.

**Restnutzungsdauer**

Die Restnutzungsdauer (RND) ergibt sich aus dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell, nach Angaben des zuständigen Gutachterausschusses erfolgt dies nach § 4 Abs. 2 ImmoWertV in Verbindung mit der Anlage 1, vgl. dazu Grundstücksmarktbericht 2024 des Ennepe-Ruhr-Kreises mit der Stadt Witten, Seite 106, Punkt 8.4.

**4.5.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

**Instandhaltungsrücklage**

Bei einer Kaufpreisfindung wird ein Erwerber in seine Überlegungen miteinfließen lassen, ob und in welcher Höhe eine Instandhaltungsrücklage vorhanden ist. Bei einer geringen oder nicht vorhandenen Instandhaltungsrücklage besteht das Risiko, dass bei einer größeren baulichen Maßnahme aufgrund fehlender Mittel eine Sonderumlage notwendig ist. Es wird in dieser Bewertung unterstellt, dass eine Instandhaltungsrücklage nicht gebildet wurde. Dies ist bei kleineren Gemeinschaften nicht unüblich, vor allem, wenn die Immobilie „familiär“ genutzt wird (wie durch den Eigentümer telefonisch am 12.11.2024 mitgeteilt). Die Sachverständige empfiehlt vor einer vermögensmäßigen Disposition hierzu weitere Informationen einzuholen. In dieser Wertermittlung wird – aufgrund des gepflegten Zustands der Immobilie - vorsorglich ein pauschaler Betrag in Höhe von 3.000 € in Abzug gebracht.

**Überdachter Stellplatz im gemeinschaftlichen Eigentum ohne Nutzungsregelung und Benennung in der Teilungserklärung**

Es sind keine Mietverhältnisse bekannt bzw. mitgeteilt und eine Zuordnung des Stellplatzes ist im Aufteilungsplan bzw. in der Teilungserklärung vom 16.06.1992 nicht vorgenommen worden.

Ein wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer würde den Umstand, dass der Stellplatz im Zweifamilienhaus nicht klar zugeordnet wurde und nun als gemeinschaftlicher Stellplatz ohne Regelung beiden Parteien zur Verfügung steht, vermutlich aus mehreren Perspektiven betrachten.

Zunächst ist zu beachten, dass eine einseitige Zuweisung eines Mietvertrags für den Stellplatz durch eine der Parteien nicht möglich ist, da die andere Partei zustimmen muss. Das Fehlen einer vertraglichen Regelung könnte dazu führen, dass der Stellplatz ohne feste Nutzungsvereinbarung von beiden Parteien genutzt wird, was zu Unsicherheiten führen kann. Insbesondere könnte die unklare Nutzung („Wer zuerst kommt, nutzt den Stellplatz“) langfristig zu Unzufriedenheit führen, da der Stellplatz möglicherweise nicht gleichmäßig oder gerecht genutzt wird.

Des Weiteren gibt es eine relevante Dimension der Kostenverteilung: Der Stellplatz wird als Teil des Gemeinschaftseigentums betrachtet, es ist zu erwarten, dass beide Parteien gemäß den (üblichen) Regelungen der Wohnungseigentümergemeinschaft an den Verwaltungskosten und der Instandhaltung des Stellplatzes beteiligt werden müssen. Ein wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer wird hier zwei mögliche Szenarien berücksichtigen:

**1. Möglicher Kostenvorteil durch häufige Nutzung ohne Mietzahlung:**

In einem günstigeren Szenario für die Partei, die den Stellplatz häufiger nutzt, kann dieser Stellplatz ohne Mietzahlung verwendet werden. In diesem Fall spart die Partei die Mietkosten, muss aber dennoch einen Anteil an den Verwaltungskosten und Instandhaltungskosten tragen. Dies ist wirtschaftlich vorteilhaft, da keine zusätzlichen Mietzahlungen anfallen, auch wenn die laufenden Kosten weiterhin zu tragen sind.

**2. Kostenbeteiligung ohne Nutzen:**

Für die andere Partei, die den Stellplatz selten oder nicht nutzt, stellt sich die Situation anders dar. Diese Partei trägt ebenfalls einen Anteil an den Verwaltungskosten und den Instandhaltungskosten des Stellplatzes, ohne einen direkten



Nutzen in Form der Nutzung zu erhalten. Dies könnte als ungünstig empfunden werden, da die Partei finanziell belastet wird ohne den Stellplatz nutzen zu können.

In beiden Szenarien fallen Kosten für Verwaltung und Instandhaltung an. Da diese Aufwendungen nicht in ihrer Höhe genau zu beziffern sind, kann dieser Ansatz nur pauschal geschätzt werden. Grundlage dafür sind die durch den zuständigen Gutachterausschuss im Grundstücksmarktbericht 2024 veröffentlichten Bewirtschaftungskosten. Für die Verwaltung eines Stellplatzes fallen jährlich 45 € und für die Instandhaltung jährlich 102 € an. Damit belaufen sich die jährlichen Aufwendungen auf 147 €. Da es jederzeit möglich ist, einen Mietvertrag (nach Einigung durch die Parteien) zu schließen, werden durch die Sachverständige als Berechnungsgrundlage nur 5 Jahre berücksichtigt. Es wird unterstellt, dass die Beteiligten innerhalb dieses Zeitrahmens eine geeignete Nutzungsregelung treffen, zumindest insoweit, dass die Wertmäßigen Vor- und Nachteile der zukünftigen Regelung ausgeglichen sind.

$147 \text{ €} \times 4,727 \text{ (Kapitalisierungsfaktor)} = 694,87 \text{ €}$ . Diese Aufwendungen sind von beiden Parteien nach dem Miteigentumsanteil zu tragen, so dass bei einem 528/1000 MEAT ein Werteinfluss von 366,89 €, gerundet 370 €, in Abzug gebracht wird.

#### **Änderung Teilungserklärung**

Im Aufteilungsplan zur Teilungserklärung waren die vorhandenen zwei Stellplätze bereits eingezeichnet, mit dem Hinweis, dass eine Bebauung dieser Stellplätze mit Garagen zulässig ist. Die Garagen wurden nachträglich errichtet und befinden sich nun, im Gegensatz zum Lageplan des Aufteilungsplans, an der Grenze des Flurstücks, wodurch sie teilweise auf Gemeinschaftseigentum errichtet wurden. Der dritte überdachte Stellplatz ist nicht in der Teilungserklärung benannt. Eine Änderung der bestehenden Teilungserklärung wird empfohlen. Die Sachverständige geht davon aus, dass eine solche Richtigstellung im Interesse beider Parteien liegt. Für die damit verbundenen Kosten wird ein pauschaler Abschlag von 1.000 € angesetzt

#### **Erschließungsbeitrag Heller Weg**

Die Straße Heller Weg ist noch nicht zu Erschließungsbeiträgen abgerechnet worden. Der Zeitpunkt der Abrechnung ist ungewiss.

Nach telefonischer Rücksprache mit der Stadt Gevelsberg am 03.12.2024 (Herr Bohne) ist aktuell die Abrechnungsfähigkeit aufgrund technisch nicht hergestellter Anlagen nicht gegeben. Ob die und wenn ja, wann entsteht, ist nicht absehbar. Zudem ist die Straße nicht förmlich öffentlich gewidmet und erfüllt zurzeit damit nicht die Merkmale der endgültig erstmaligen Herstellung.

Durch den Gutachterausschuss werden im Grundstücksmarktbericht 2024 des Ennepe-Ruhr-Kreises mit der Stadt Witten (Seite 111, Punkt 11.1) Erschließungsbeiträge mitgeteilt. Diese lagen für den Wohnungsbau im Wesentlichen bei 25 – 55 €/m<sup>2</sup>.

Bei einem durchschnittlichen Erschließungsbeitrag in Höhe von 40 €/m<sup>2</sup> ergibt sich folgende Berechnung:

$40 \text{ €} \times 517 \text{ m}^2 = 20.680 \text{ €} / 1000 \times 528 \text{ MEAT} = 10.919,04 \text{ €} = \mathbf{10.900 \text{ € gerundet}}$



#### Aufstellung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

|                                              |                 |              |          |
|----------------------------------------------|-----------------|--------------|----------|
| Instandhaltungsrücklage                      | pauschal        | 3.000        | €        |
| Überdachter Stellplatz ohne Nutzungsregelung | pauschal        | 370          | €        |
| Änderung Teilungserklärung                   | pauschal        | 1.000        | €        |
| Erschließungsbeiträge Heller Weg             | pauschal        | 5.450        | €        |
| <b>Gesamt:</b>                               | <b>pauschal</b> | <b>9.820</b> | <b>€</b> |

Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer wird den Umstand, dass evtl. noch Erschließungsbeiträge zu entrichten sind in seine Kaufpreisverhandlungen einfließen lassen und zumindest einen Teilbetrag berücksichtigen. Es wird ein Abschlag in Höhe von  $(10.900 \text{ €} / 2) = 5.450 \text{ €}$  vorgenommen.

In dieser Bewertung wird nur zur Vorsorge ein **pauschal geschätzter** Abschlag auf Grundlage der Datenauswertung des Grundstücksmarktbericht 2024 des Ennepe-Ruhr-Kreises mit der Stadt Witten vorgenommen.

#### Hinweis:

Die Sachverständige rät, vor einer vermögensmäßigen Entscheidung in Bezug auf die oben genannten Punkte zusätzliche Informationen einzuholen. Es wird darauf hingewiesen, dass die angegebenen Aufwendungen variieren und daher nur in pauschaler Form in die Bewertung einfließen können. Eine Haftung für diese Schätzungen wird von der Sachverständigen nicht übernommen.

## 4.6 Vergleichswertermittlung

### 4.6.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objekts angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunkts** mit dem Wertermittlungstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

**Vergleichsfaktoren** sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

#### **4.6.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe**

##### **Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)**

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

##### **Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)**

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

##### **Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)**

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

##### **Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)**

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

##### **Zu-/Abschläge**

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

##### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (s. nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

##### **Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Instandhaltung, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei (augenscheinlich) untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

#### 4.6.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichspreises

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis eines Vergleichspreis für Wohnungseigentum ermittelt.

| I. Umrechnung des Vergleichspreis auf den beitragsfreien Zustand                 |                  |                  |                             | Erläuterung |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|-----------------------------|-------------|
| Tatsächlicher beitragsrechtlicher Zustand des Vergleichspreises (frei)           |                  | =                | 2.418,00 €/m <sup>2</sup>   |             |
| Beitragsfreier Vergleichspreis (Ausgangswert für weitere Anpassung)              |                  | =                | 2.418,00 €/m <sup>2</sup>   | E1          |
| II. Zeitliche Anpassung des Vergleichspreises                                    |                  |                  |                             |             |
|                                                                                  | Vergleichsfaktor | Bewertungsobjekt | Anpassungsfaktor            | Erläuterung |
| Stichtag                                                                         | 25.11.2024       | 12.11.2024       | × 1,00                      |             |
| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen |                  |                  |                             |             |
| Lage                                                                             | mittlere Lage    | mittlere Lage    | × 1,00                      |             |
| Geschosslage                                                                     | EG               | EG               | × 1,00                      |             |
| Aufzug                                                                           | nicht vorhanden  | nicht vorhanden  | × 1,00                      |             |
| Ausstattung                                                                      | mittel           | mittel           | × 1,00                      |             |
| Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]                                                     | 114,00           | 114,00           | × 1,00                      |             |
| Teilmarkt                                                                        | Weiterverkauf    | Weiterverkauf    | × 1,00                      |             |
| Vermietung                                                                       | unvermietet      | unvermietet      | × 1,00                      |             |
| Anz. Wohneinheiten                                                               | 2                | 2                | × 1,00                      |             |
| Angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor                                      |                  |                  | = 2.418,00 €/m <sup>2</sup> |             |
| Beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge                                  |                  |                  | — 0,00 €/m <sup>2</sup>     |             |
| Insgesamt — 0,00 €/m <sup>2</sup>                                                |                  |                  |                             |             |
| Vorläufiger relativer Vergleichswert auf Vergleichsfaktorbasis                   |                  |                  | = 2.418,00 €/m <sup>2</sup> |             |

#### 4.6.4 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichspreises

#### 4.6.5 Vergleichswert

| Ermittlung des Vergleichswerts                                      |                                           | Erläuterung |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------|
| Vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert          | 2.418,00 €/m <sup>2</sup>                 |             |
| Zu-/Abschläge relativ                                               | 0,00 €/m <sup>2</sup>                     |             |
| Vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert                    | = 2.418,00 €/m <sup>2</sup>               |             |
| Wohnfläche                                                          | × 114,00 m <sup>2</sup>                   |             |
| Zwischenwert                                                        | = 275.652,00 €                            |             |
| Zu-/Abschläge absolut                                               | 0,00 €                                    |             |
| Vorläufiger Vergleichswert                                          | = 275.652,00 €                            |             |
| Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.) | + 0,00 €                                  |             |
| Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert                         | = 275.652,00 €                            |             |
| Garage                                                              | + 12.750,00 €                             | <b>E2</b>   |
| Besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale                    | - 9.820,00 €                              | <b>E3</b>   |
| <b>Vergleichswert</b>                                               | = 278.582,00 €<br>rd. <b>279.000,00 €</b> |             |

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 12.11.2024 mit rd. **279.000,00 €** ermittelt.

#### 4.6.6 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

##### E1

Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 21.11.2024

Nach telefonischer Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss vom 21.11.2024 sind keine geeigneten und keine ausreichende Anzahl von Vergleichskaufpreisen für die Objektart: Wohnungseigentum im Zweifamilienhaus vorhanden. Die vorhandenen 5 Kaufpreise zeigten eine zu große Abweichung in den wertbildenden Merkmalen auf (Wohnfläche, Baujahr, Stichtag usw.), so dass diese für eine Vergleichswertermittlung nicht anwendbar waren.

Die ImmoWertV 21 beschreibt die Anforderungen an Vergleichspreise auf der Basis geeigneter Kaufpreise:

*„§ 25 Vergleichspreise (1) 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. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.“*

Zudem fordert § 24 ImmoWertV 21, dass zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens eine „ausreichende Zahl von Vergleichspreisen“ bzw. „genügend. Vergleichspreise“ aus dem Gebiet, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, oder aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden sollen.

Dies ist, wie oben bereits erläutert, mit den vorhandenen Kaufpreisen des Gutachterausschusses nicht gegeben. Hilfsweise wird der Vergleichspreis Eigentumswohnung von Sprengnetter Marktdaten herangezogen.

##### Vergleichspreis Eigentumswohnung

Sprengnetter stellt einen Vergleichspreis für Eigentumswohnungen zur Verfügung. Dieser Vergleichspreis wurde an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepasst. Die Anpassung erfolgt per Anpassungsfaktoren von Sprengnetter Marktdaten (Anpassungsfaktoren zum Wertermittlungsstichtag für die folgenden Objekteigenschaften: Wohnfläche,

Anzahl Wohneinheiten, Geschosslage, Aufzug und Sondernutzungsrecht Garten). Der Vergleichsfaktor ist mit 2.418 €/m<sup>2</sup> ausgewiesen.

#### E2

In dem Vergleichspreis ist die Garage nicht enthalten. Diese wird über einen Zuschlag erfasst. Dazu werden die Angaben aus dem Grundstücksmarktbericht 2024 des Ennepe-Ruhr-Kreises mit der Stadt Witten, Seite 91, Punkt 6.2.1. Demzufolge liegen die Durchschnittspreise für Garagen der Baujahresklasse 1990 bis 2021 bei 12.750 €.

#### E3

##### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Siehe hierzu die Ausführungen unter Punkt: 4.5.5

## **4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen**

### **4.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen**

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

### **4.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse**

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Vergleichswertverfahrens von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Vergleichswertermittlung (Vergleichswerte, Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Vergleichswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

### **4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse**

Der **Sachwert** wurde aufgrund nicht vorhandener Daten nicht ermittelt.

Der **Ertragswert** mit rd. **281.000,00 €** und der **Vergleichswert** mit rd. **279.000,00 €** ermittelt.

### **4.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse**

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.



Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form von einem Vergleichsfaktor zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens wird diesem deshalb das Gewicht 1,000 (v) beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das Ertragswertverfahren das Gewicht  $0,40 (a) \times 1,00 (b) = 0,400$  und

das Vergleichswertverfahren das Gewicht = 1,000.

Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  $[281.000,00 \text{ €} \times 0,400 + 279.000,00 \text{ €} \times 1,000] \div 1,400 = \text{rd. } 280.000,00 \text{ €}$ .

#### **Plausibilitätskontrolle**

##### **Daten des Gutachterausschusses des Ennepe-Ruhr-Kreises mit der Stadt Witten**

Plausibilitätskontrolle über Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Wohnfläche 50 – 120 m<sup>2</sup>) des Gutachterausschusses, vgl. dazu Grundstücksmarktbericht 2024 des Ennepe-Ruhr-Kreises mit der Stadt Witten, Seite 80, Punkt 6.6.1.

Für die Baujahresklasse 1995 bis 1999 liegen die durchschnittlichen Kaufpreise je m<sup>2</sup> bei 2.400 € (Spanne von 2.130 bis 2.660 €/m<sup>2</sup>).

$$2.400 \text{ €} \times 114 \text{ m}^2 = 273.600 \text{ €}$$

Zusätzlich ist der Werteeinfluss durch Garagen oder Stellplätze und der besonderen objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Plausibilitätskontrolle über Gebädefaktoren für Eigentumswohnungen des Gutachterausschusses, vgl. dazu Grundstücksmarktbericht 2024 des Ennepe-Ruhr-Kreises mit der Stadt Witten, Seite 85, Punkt 6.1.2.2.1.

Für die Baujahresklasse 1995 – 1999 für den Bereich Gevelsberg beträgt der durchschnittliche m<sup>2</sup> Preis rd. 2.200 €/m<sup>2</sup> (s 320 €/m<sup>2</sup>).

$$2.200 \text{ €} \times 114 \text{ m}^2 = 250.800 \text{ €}$$

Zusätzlich ist der Werteeinfluss durch Garagen oder Stellplätze und der besonderen objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Plausibilitätskontrolle über Ertragsfaktoren für Wohnungseigentum des Gutachterausschusses, vgl. dazu Grundstücksmarktbericht 2024 des Ennepe-Ruhr-Kreises mit der Stadt Witten, Seite 87, Punkt 6.1.2.2.3

Für die Baujahresklasse 1995 – 2009 lag der Ertragsfaktor bei 28 (s 4,1) für Wohneigentum mit einer Fläche von 78 m<sup>2</sup> (s 12).

$$\text{Rohrertrag des Bewertungsobjekts: } 10.668,48 \text{ €} \times 28 = 298.717,44 \text{ €}.$$

Garagen oder Stellplätze sind im Rohrertrag bereits enthalten. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind zusätzlich zu berücksichtigen.

#### **Plausibilitätskontrolle über Sprengnetter ImmoWertReport:**



Sprengnetter ImmoWertReport zeigt aufgrund (Sprengnetter Automated Valuation Model) eine Marktpreisspanne von 2.184 €/m² bis 3.184 €/m². Bei einer mittleren Ausstattung beträgt der ausgewiesene Marktpreis: 295.000 €.

In den Angebotspreisen sind evtl. Garagen oder Stellplätze bereits enthalten. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind zusätzlich zu berücksichtigen.

#### 4.7.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den im Wohnungsgrundbuch von Gevelsberg, Blatt 7455 eingetragenen **528/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebauten Grundstück in 58285 Gevelsberg, Klosterholzstraße 9, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erd- und Obergeschoss nebst Balkon (im Aufteilungsplan mit Nr. 2) sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz (im Aufteilungsplan mit 2) bezeichnet.**

|                   |       |           |
|-------------------|-------|-----------|
| Wohnungsgrundbuch | Blatt | lfd. Nr.  |
| Gevelsberg        | 7455  | 1         |
| Gemarkung         | Flur  | Flurstück |
| Gevelsberg        | 12    | 855       |

wird zum Wertermittlungstichtag 12.11.2024 mit rd.

**280.000 €**

(in Worten: zweihundertachtzigtausend Euro)

geschätzt.

Aufgrund fehlender Innenbesichtigung wird auftragsgemäß (durch Schreiben des Amtsgerichts Schwelm vom 22.11.2024) ein Abschlag in Höhe von 10% vom Verkehrswert vorgenommen.

280.000 € abzgl. 10 % (28.000 €) = **252.000 €**

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.



Silke Martin-Perez

Breckerfeld, 09.12.2024

**Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung**

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

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrags überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000,00 € begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

## 5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**WEG:**

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

**SW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

**VW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

**EW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

**BRW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**GEG:**

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

### 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [7] Grundstücksmarktbericht 2024 des Ennepe-Ruhr-Kreises mit der Stadt Witten
- [8] Grundstücksmarktbericht 2024 des Landes Nordrheinwestfalen
- [9] Bodenrichtwertauskunft über das Bodenrichtwertportal: Borisnrw.de
- [10] Vergleichsmietentabelle für die Städte, Gevelsberg, Ennepetal, Breckerfeld und Schwelm (Stand 2021)
- [11] Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten

- [12] Sprengnetter Mieten
- [13] Vergleichspreis Eigentumswohnung
- [14] IVD-Wohn-Preisspiegel 2023

### 5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 27.02.2024) erstellt.

## 6. Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Objekts
- Anlage 2: Stadtplan
- Anlage 3: Fotos
- Anlage 4: Teilungserklärung/Aufteilungsplan
- Anlage 5: Wohnflächenberechnung
- Anlage 6: Grundriss und Zeichnungen Garage / Lageplan Garage
- Anlage 7: Lageplan überdachter Stellplatz

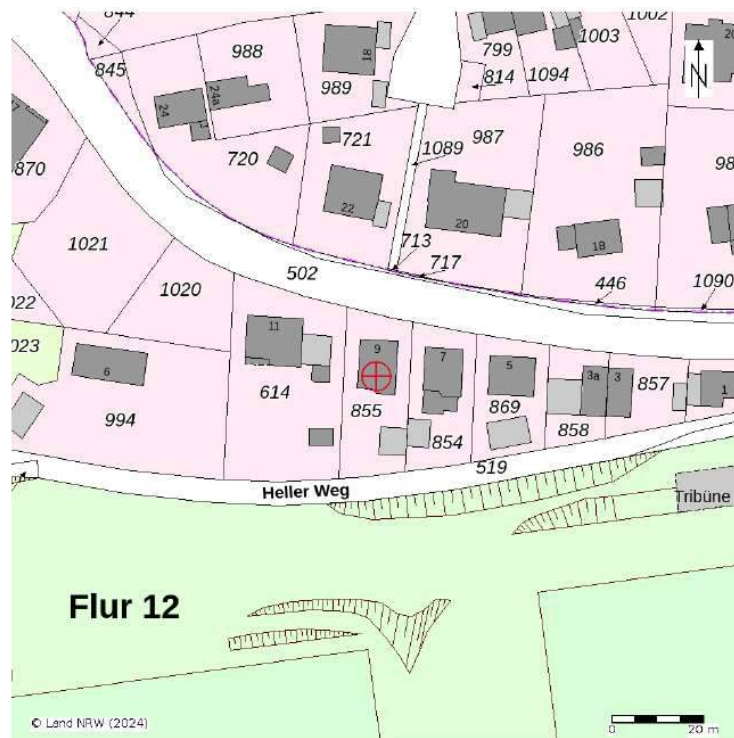
## Anlage 1: Auszug aus dem Liegenschaftskataster



### Liegenschaftskarte

#### Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl: 58285  
Ort: Gevelsberg  
Straße: Klosterholzstr.  
Hausnummer: 9



Transaktionsnummer: 20241202-201400-170500

- 1 -

#### Quellennachweis

Quelle: Land NRW (2024)  
Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0  
([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))  
Datensatz (URI): <https://registry.gdi-de.org/id/denw/geobasisnrw-sekdatabestand-alkis>  
Aktualität: 01.09.2023  
Maßstab: 1:1000

Hinweis: durch Abdruck im Gutachten nicht maßstabsgetreu



## Anlage 2: Stadtplan



### Stadtplan

#### Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl: 58285  
Ort: Gevelsberg  
Straße: Klosterholzstr.  
Hausnummer: 9



Transaktionsnummer: 20241202-201400-170500

- 1 -

Quellennachweis  
Quelle:

TopPlus-Web-Open  
Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2024  
Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0  
([www.govdata.de/dl-de/ba-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/ba-2-0))  
Datenquellen: [sg.geodatenzentrum.de/web/\\_public/Datenquellen\\_TopPlus\\_Open.pdf](http://sg.geodatenzentrum.de/web/_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf)

Aktualität:  
Maßstab:

02.12.2024  
1:10.000

**Hinweis: durch Abdruck im Gutachten nicht maßstabsgetreu**



### Anlage 3: Fotos



Foto 1: Zugang zum Gebäude



Foto 2: Außenansicht – Klosterholzstraße



Foto 3: Außenansicht – Klosterholzstraße



Foto 4: überdachter Stellplatz – Heller Weg

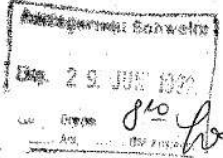


Foto 5: Garagen – Heller Weg

Anlage 4: Teilungserklärung nebst Aufteilungsplan

Ausfertigung \_\_\_\_\_ Urkundenrolle Nr. 371 /19 92 6





**Verhandelt**

zu Gevelsberg am 16. Juni 1992

Vor mir, dem unterzeichnenden Notar

**Rolf Michael**  
in Gevelsberg

erschieden heute im Hause Gewerbestr. 18-20, 5820 Gevelsberg, wohin sich der Notar auf ausdrückliches Ersuchen begeben hatte:

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]

Die Erschienenen waren dem Notar von Person bekannt und baten um die Beurkundung der nachstehenden

**Teilungserklärung:**

Druck Nr. 301/E  
Krüger - Hannover

- 2 -

3

### 1 Teilungsgegenstand

Die Erschienenen sind Eigentümer des im Grundbuch von zur Zeit noch Gevelsberg Blatt 1343 eingetragenen Grundstücks der Gemarkung Gevelsberg Flur 12 Flurstück 855, Freifläche, Klosterholzstraße, 517 qm groß.

Auf dem Grundbesitz bebauen die Erschienenen zur Zeit mit einem Einfamilienhaus nebst Einliegerwohnung.

### 2 Teilung

Die Erschienenen teilen diesen Grundbesitz gem. § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15. März 1951 in der Weise, daß mit jedem Miteigentumsanteil Sondereigentum wie folgt verbunden ist:

a.  
528/1.000stel Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erd- und Obergeschoß gelegenen Wohnung nebst Balkon jeweils Nr. 2 des Aufteilungsplanes,

b.  
472/1.000stel Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der im 1. und 2. Untergeschoß gelegenen Wohnung nebst Freisitz und Balkon jeweils Nr. 1 des Aufteilungsplanes.

Es wird bewilligt und beantragt, die vorstehende Teilung in das Grundbuch einzutragen.

Die Aufteilungspläne sind begefügt; die Bescheinigung der Baubehörde ebenfalls.

Die dem Sondereigentum unterliegenden Wohnungen und evtl. nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume sind in sich abgeschlossen im Sinne des § 3 Abs. 2 WEG.

Dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 1 wird das ausschließliche Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr. 1 sowie das ausschließliche Sondernutzungsrecht bzgl. des dem Gartenzimmer vorgelagerten Freisitzes Nr. 1 des Aufteilungsplanes zugewiesen und dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 2 des Aufteilungsplanes das ausschließliche Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr. 2 des Aufteilungsplanes.

Die Eintragung dieser Sondernutzungsrechte wird gleichzeitig bewilligt und die Eintragung in die Grundbücher beantragt.

Schuldrechtlich vereinbaren die Erschienenen, daß dem jeweiligen Sondernutzungsberechtigten vorbehalten bleibt, den Stellplatz mit einer Garage zu bebauen. Die Unterhaltungspflicht hinsichtlich des Stellplatzes bzw. der evtl. Garage obliegt dem jeweiligen Berechtigten allein.



- 3 -

### 3 Grundsatz

Das Verhältnis der Miteigentümer untereinander bestimmt sich grundsätzlich nach den Vorschriften der §§ 10 bis 29 des Wohnungseigentumsgesetzes, soweit im folgenden nicht etwas anderes bestimmt ist.

### § 4 Verwaltung

Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums wird von den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich vorgenommen. Im übrigen finden die §§ 20 bis 28 des Wohnungseigentumsgesetzes Anwendung, wobei § 20 Abs. 2 WEG unberührt bleibt.

Es bleibt den Miteigentümern vorbehalten, in der ersten Wohnungseigentümerversammlung einen Verwalter zu wählen.

### § 5 Vollmacht

Die Erschienene bevollmächtigt unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und mit dem Recht, Untervollmacht zu erteilen, die Mitarbeiterinnen des Notars

Frau Anette Kleine geb. Dapper und Frä. Melanie Zopp, beide dienstansässig Brüderstr. 4-6, 5820 Gevelsberg,

jede für sich sämtliche zur Durchführung dieser Teilungserklärung etwa noch erforderlich werdenden Erklärungen und Bewilligungen abzugeben und die dazugehörigen Anträge zu stellen.

### § 6 Vollmacht für den Notar

Der Notar wird unter Befreiung von der Beschränkung des § 181 BGB bevollmächtigt, sämtliche Erklärungen dem Grundbuchamt gegenüber abzugeben, die zur Beseitigung von Beanstandungen des Grundbuchamtes erforderlich sind. Der Notar ist auch bevollmächtigt, die von den Beteiligten selbst gestellten Anträge abzuändern, zu ergänzen oder zurückzunehmen.

### § 7 Wert und Kosten

Der Wert dieser Teilungserklärung wird mit 320.000,00 DM angegeben.

- 4 -

Die Kosten dieser Erklärung und ihrer Durchführung werden von  
Ihnen getragen.

#### 8 Eintragungsanträge

Es wird bewilligt und beantragt, die in den §§ 3 und 4 ge-  
troffenen Bestimmungen gem. § 5 Abs. 4, § 10 Abs. 2 WEG als  
Inhalt des Sondereigentums in das Grundbuch einzutragen.

#### 9 Teilnichtigkeit

Soweit einzelne Vorschriften dieses Vertrages unwirksam sind,  
wird davon die Gültigkeit des gesamten Vertrages nicht be-  
rührt.

Diese Niederschrift wurde den Erschienenen vorgelesen, von  
ihnen genehmigt und von ihnen und dem Notar eigenhändig, wie  
folgt, unterschrieben:

[Redacted signature area]

*Mis, Notar*

Vorstehende, mit der Urschrift übereinstimmende  
1. Ausfertigung wird hiermit dem Amtsgericht  
- Grundbuchamt - Schwelm erteilt.

Gevelsberg, den 26. Juni 1992

Notar Michael

Stadt Gevelsberg

Ausfertigung erteilt H

Die in der  
versehene

in dem G

kataster

Gemarkung

Flur 12

Flurstück

sind in

Das gle

Die Vor

somit g

Diese E

gilt a

Im Auf

Schulz

Stadtsparkasse

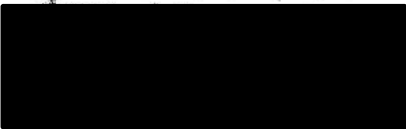
Postgironummer

Dresdner Bank



mende  
t

Stadt Gevelsberg Postfach 2360/2380 5820 Gevelsberg



Auskunft erteilt Herr Schulz Zimmer Nr. 303 Durchwahl 226

**STADT  
GEVELSBERG**  
DER STADTDIREKTOR

Rathausplatz 1  
5820 Gevelsberg  
Telefon: 0 23 32/71-0  
Fax: 0 23 32/7 12 30

Ihr Zeichen

Datum  
Unser Zeichen  
60-63-2207 Schu/No  
Datum 25.05.1992

**BESCHEINIGUNG**  
=====

aufgrund des § 7 Abs. 4 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes  
vom 15.03.1951 (BGBI. I S. 173).

Die in den beiliegenden, mit bauaufsichtlichem Prüfvermerk vom 15.05.1992  
versehenen, Zeichnungsunterlagen

dargestellten Wohnungen 1 - 2  
sowie die dazugehörigen Abstellräume im  
Kellergeschoß

in dem Gebäude in Gevelsberg, Klosterholzstr. 9

katastermäßige Bezeichnung:

Gemarkung Gevelsberg  
Flur 12  
Flurstück Teil aus 615 / 616

sind in sich abgeschlossen.

Das gleiche gilt für die zugehörigen Pkw-Stellplätze.

Die Voraussetzungen des § 3 Abs. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes sind  
somit gegeben.

Diese Bescheinigung wird unbeschadet der Rechte Dritter ausgestellt und  
gilt auch für und gegen den Rechtsnachfolger-

Im Auftrag

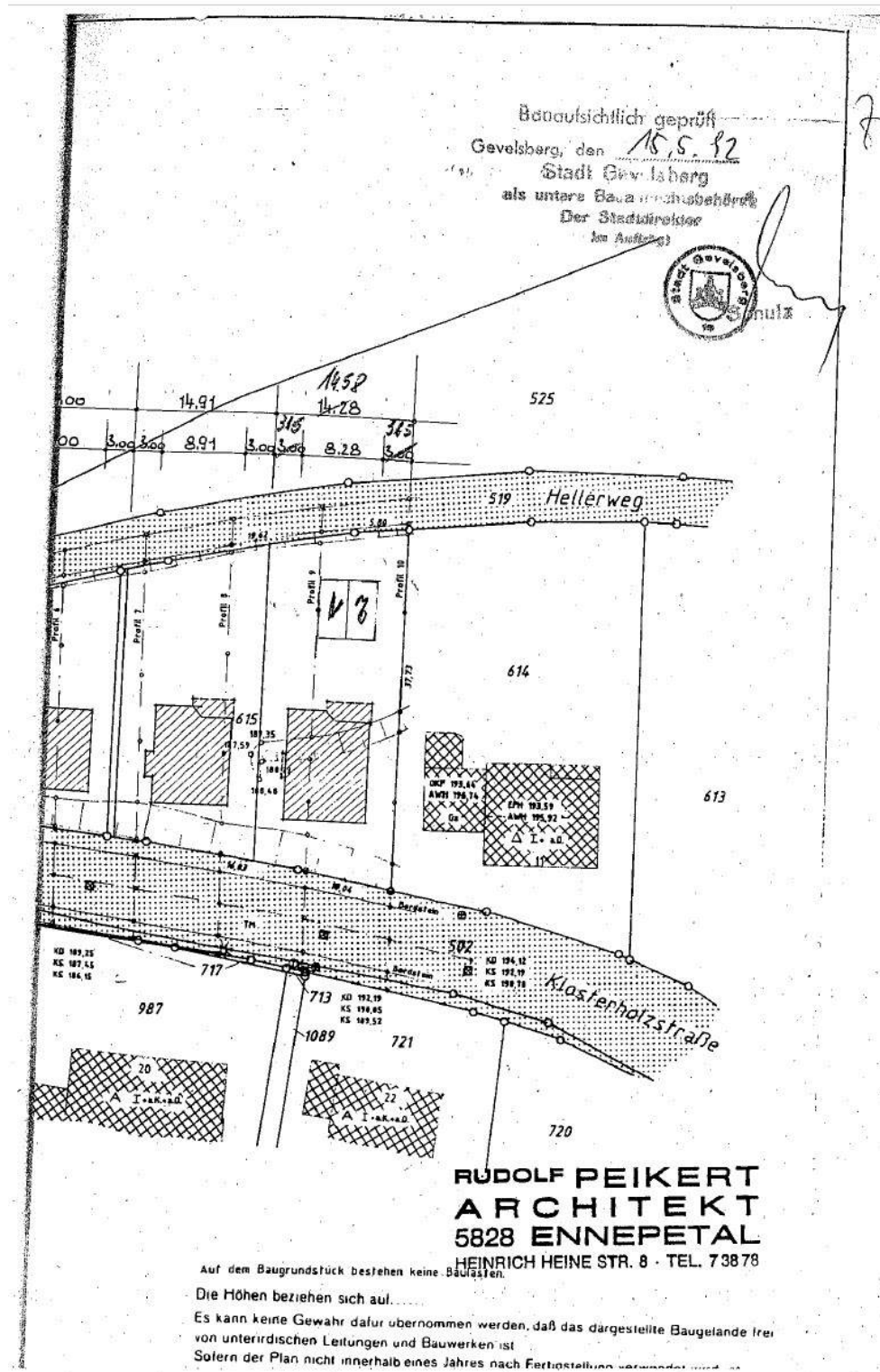
K. Schulz, Stadtdirektor in Gevelsberg

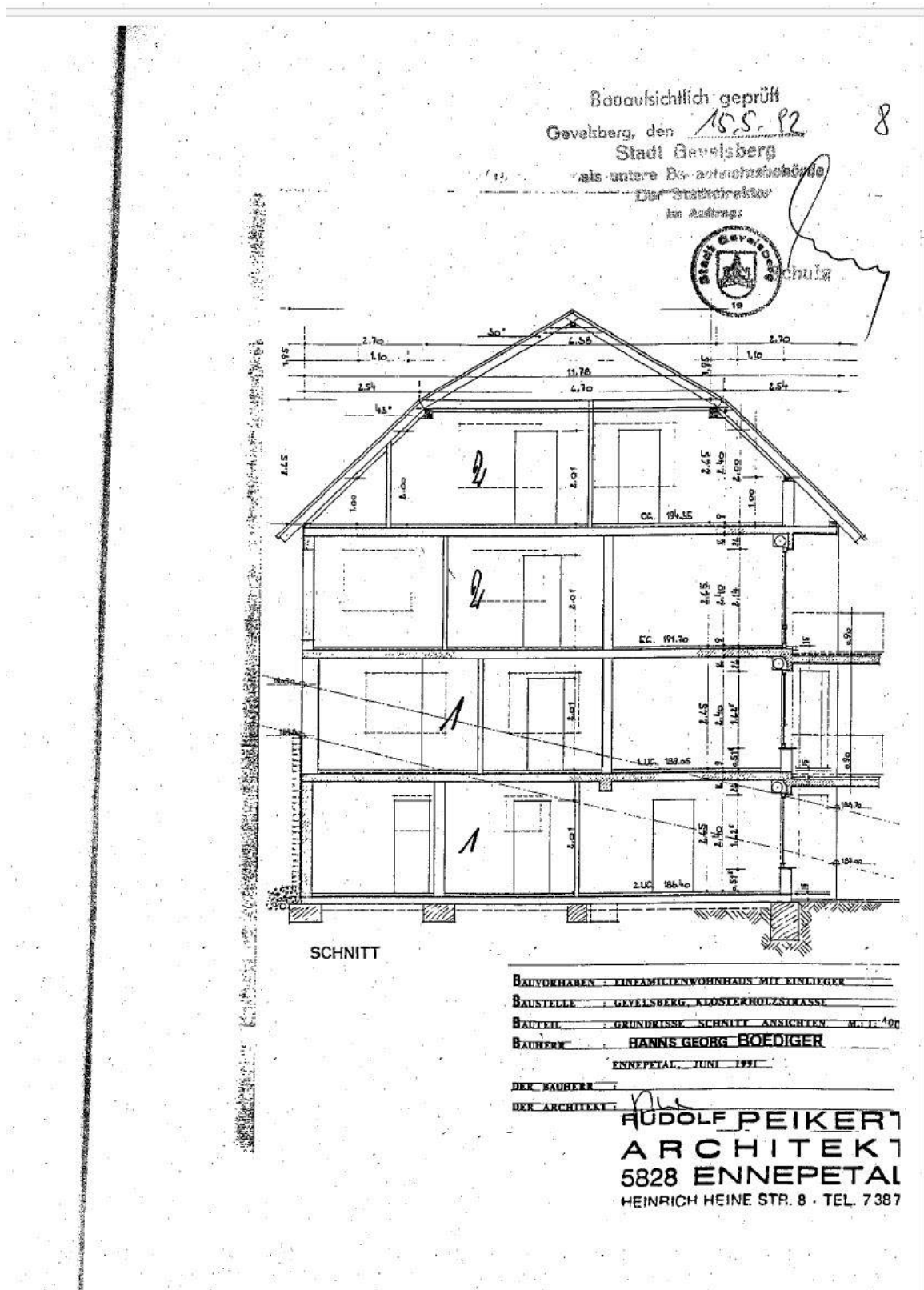
Stadtsparkasse (454 500 50) 337 Commerzbank AG (330 400 01) 5 711 965  
Postgriechen, Dortmund (440 100 46) 8992469 Volksbank (450 600 09) 8 010 001 900  
Dresdner Bank AG (450 800 00) 9 644 702 Deutsche Bank AG (450 700 02) 608/2770

- Anlage -

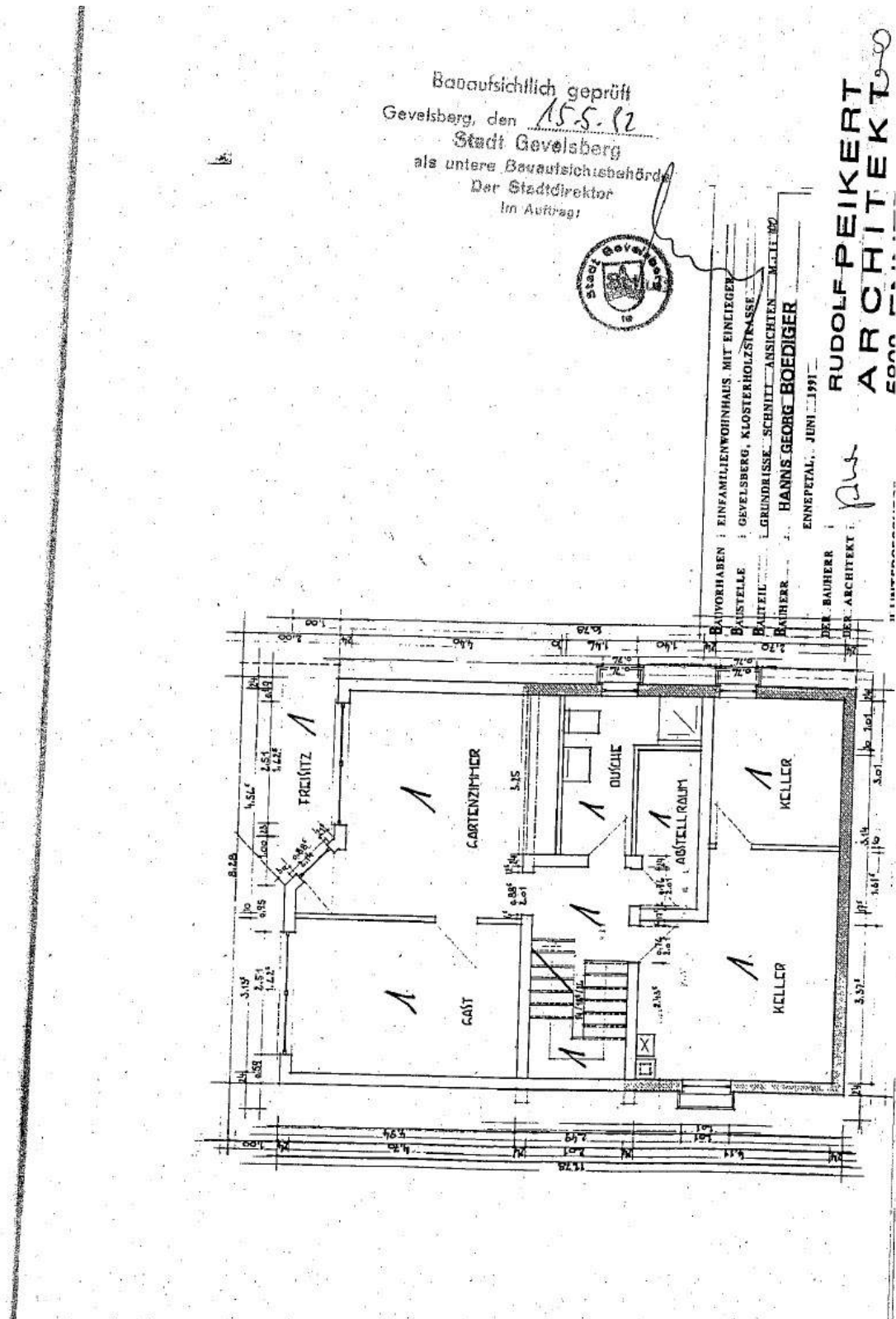
Sprechzeiten:  
Mo bis Fr: 8.00 - 12.00 Uhr  
Mo und Do: 14.00 - 16.00 Uhr  
Einwohnermeldeamt:  
Do bis 18.00 Uhr  
Einzelvereinbarung möglich!

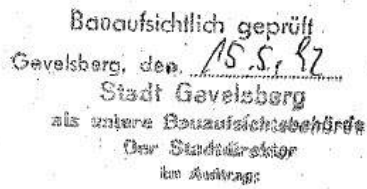
Te







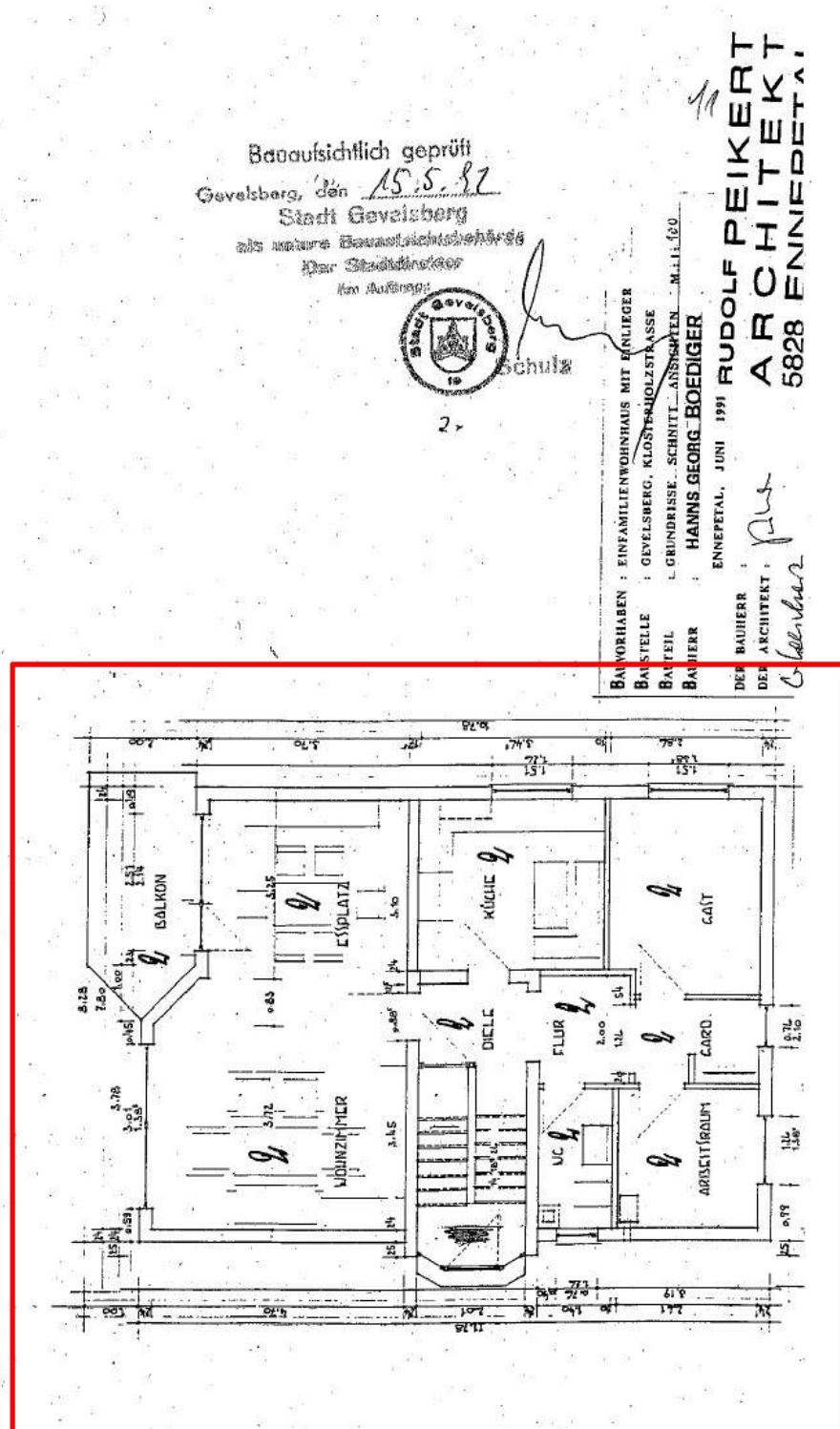


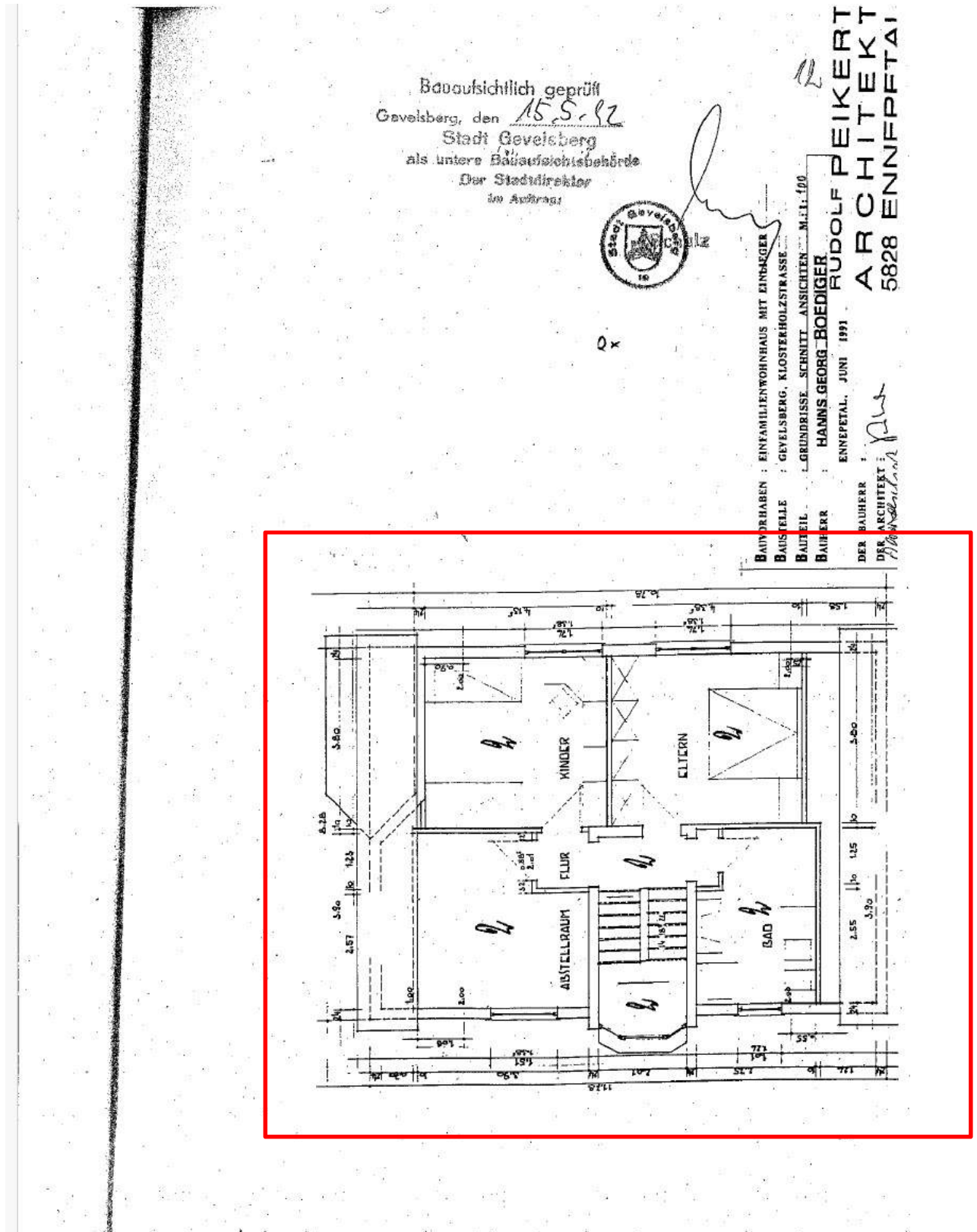


BAUVORHABEN : EINFAMILIENWOHNHAUS MIT EINLIEGER  
BAUSTELLE : GEVELSBERG, KLOSTERHOLZSTRASSE  
BAUTEIL : GRUNDRISS, SCHNITT, ANSICHTEN M. 1:100  
BAUHER : HANNS GEORG BOEDIGER

ENNEPÉTAL, JUNI 1901  
RUDOLF PEIKERT  
ARCHITEKT







## Anlage 5: Wohnflächenberechnung

Betr.: Bauvorhaben - Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung  
Baustelle - Klosterholzstrasse in 58285 Gevelsberg  
Bauherr [REDACTED]

---

**Berechnungen**

---

- Grundstücksgröße, vorbeh. der Vermessung durch ÜBV ca. 592,00  
513,80 qm
- Bebaute Fläche  $8,28 \times 11,78 - \cancel{3,75 \times 1,00} - \cancel{0,75 \times 1,00} = 93,79 \text{ qm}$
- Umbauter Raum  $(8,28 \times 11,78 - \cancel{3,75 \times 1,00}) \times (2,65 + 2,65 + 2,65) = 775,43$   
 $+ 2,65 \times (0,5 \times (11,78 + 6,70) \times 8,28) = 7,14$   
 $+ (\cancel{6,70 \times 1,95/2} + \cancel{1,64 \times 1/3} \times 2) = 405,49$   
 $+ (\cancel{2 \times 6,70} + 11,78) \times 4,95 = 465,00$   
 $+ \cancel{6,70 \times 4,95/3} + \cancel{1,95} = 21,34$   
 $\cancel{6,70 \times 1,95/2} \times 4,95 = 32,33$   
1220,39 m<sup>3</sup>  
832,05 cbm
- Berechnung der Wohnfläche
 

a. Hauptwohnung - Erdgeschoss

Wohnzimmer  $(3,72 + 0,83 + 3,25) \times 4,70 = 33,07 \text{ qm}$

+ Essplatz  $- 3,25 \times 0,15 - 3,25 \times 4,08/2 \times 0,85 = 2,00 \text{ "}$

Balkon  $(3,50 \times 2,00 + 2,00 \times 1,00/2) \times 0,25 = 10,74 \text{ "}$

Küche  $3,10 \times 3,465 = 10,07 \text{ "}$

Gastzimmer  $3,60 \times 2,86 - 0,45 \times 0,50 = 1,80 \text{ "}$

Garderobe  $1,50 \times 1,20 = 6,53 \text{ "}$

Arbeitsraum  $2,50 \times 2,61 = 3,50 \text{ "}$

W C  $2,50 \times 1,40 = 4,75 \text{ "}$

Flur  $1,50 \times 1,00 + 2,00 \times 1,625 = 3,56 \text{ "}$

Diele  $2,40 \times 0,90 + 1,40 \times 1,00 = 3,56 \text{ "}$

Obergeschoss

Badezimmer  $3,90 \times 2,75 - 3,90 \times 0,55/2 = 8,78 \text{ "}$

-  $1,48 \times 0,60 = 16,18 \text{ "}$

Elternzimmer  $3,80 \times 4,385 - 3,80 \times 0,25/2 = 14,00 \text{ "}$

Kinderzimmer  $3,80 \times 4,135 - 3,80 \times 0,90/2 = 11,34 \text{ "}$

Abstellraum  $3,90 \times 3,90 - 3,90 \times 1,08/2 = 4,77 \text{ "}$

-  $1,35 \times 1,30 = 131,09 \text{ qm}$

Flur  $1,23 \times 1,20 + 1,20 \times 2,01 = 127,16 \text{ qm}$

+  $1,25 \times 0,70$

x 0,97 = 127,16 qm



- 2 -

b. Einliegerwohnung - 1. Untergeschoss

|              |                                                       |            |
|--------------|-------------------------------------------------------|------------|
| Wohnzimmer   | $(3,72 + 0,83 + 3,25) \times 4,70$                    |            |
| + Essplatz   | $- 3,25 \times 0,15 - 3,25 + 4,08/2 \times 0,85$      | = 33,07 qm |
| Balkon       | $(3,50 \times 2,00 + 2,00 \times 1,00/2) \times 0,25$ | = 2,00 "   |
| Küche        | $3,25 \times 2,625$                                   | = 8,53 "   |
| Schlafzimmer | $4,60 \times 2,285 + 3,30 \times 1,29$                | = 14,77 "  |
| Badezimmer   | $2,85 \times 2,285$                                   | = 6,51 "   |
| Garderobe    | $4,15 \times 1,60$                                    | = 6,64 "   |
| Diele        | $1,30 \times 2,01$                                    | = 2,61 "   |

2. Untergeschoss

|              |                                                                                              |           |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Gastzimmer   | $3,135 \times 4,70$                                                                          | = 14,73 " |
| Gartenzimmer | $4,565 \times 4,40 - 1,30 \times 0,65 + 1,30 \times 0,15$<br>$+ (1,30 + 0,50/2) \times 0,85$ | = 20,21 " |
| Freisitz     | $3,50 \times 2,00 + 2,00 \times 1,00/2 \times 0,25$                                          | = 2,00 "  |
| Dusche       | $3,25 \times 1,46 + 1,01 \times 1,35$                                                        | = 6,11 "  |
| Abstellraum  | $3,14 \times 1,30 - 1,10 \times 0,125$                                                       | = 3,94 "  |

121,12 qm

x 0,97 = 117,49 qm

5. Berechnung der Nutzfläche

|          |                                    |            |
|----------|------------------------------------|------------|
| Keller 1 | $3,375 + 4,11 + 1,315 \times 2,70$ | = 17,42 qm |
| Keller 2 | $3,01 \times 2,70$                 | = 8,13 qm  |

25,55 qm

x 0,97 = 24,78 qm

Zusammenstellung der Wohn- und Nutzfläche

|                                             |                    |             |
|---------------------------------------------|--------------------|-------------|
| 1. Hauptwohnung im Erd- u. Obergeschoss     | = 127,16 qm - 10 % | = 114,44 qm |
| 2. Einliegerwohnung, 1. u. 2. Untergeschoss | 117,49 qm - 10 %   | = 105,74 qm |
| 3. Nutzfläche gesamt                        |                    | = 24,78 qm  |

Ennepetal, im 1991

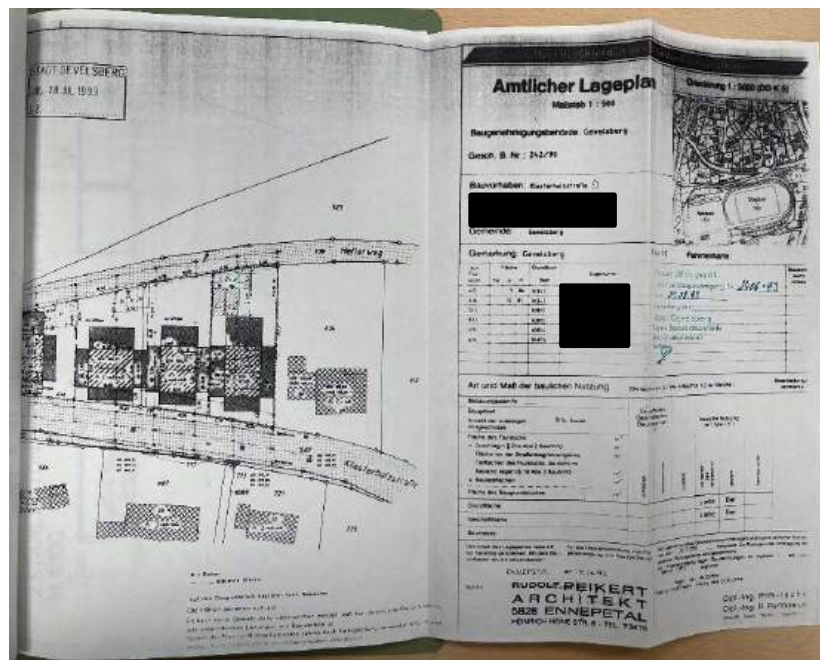
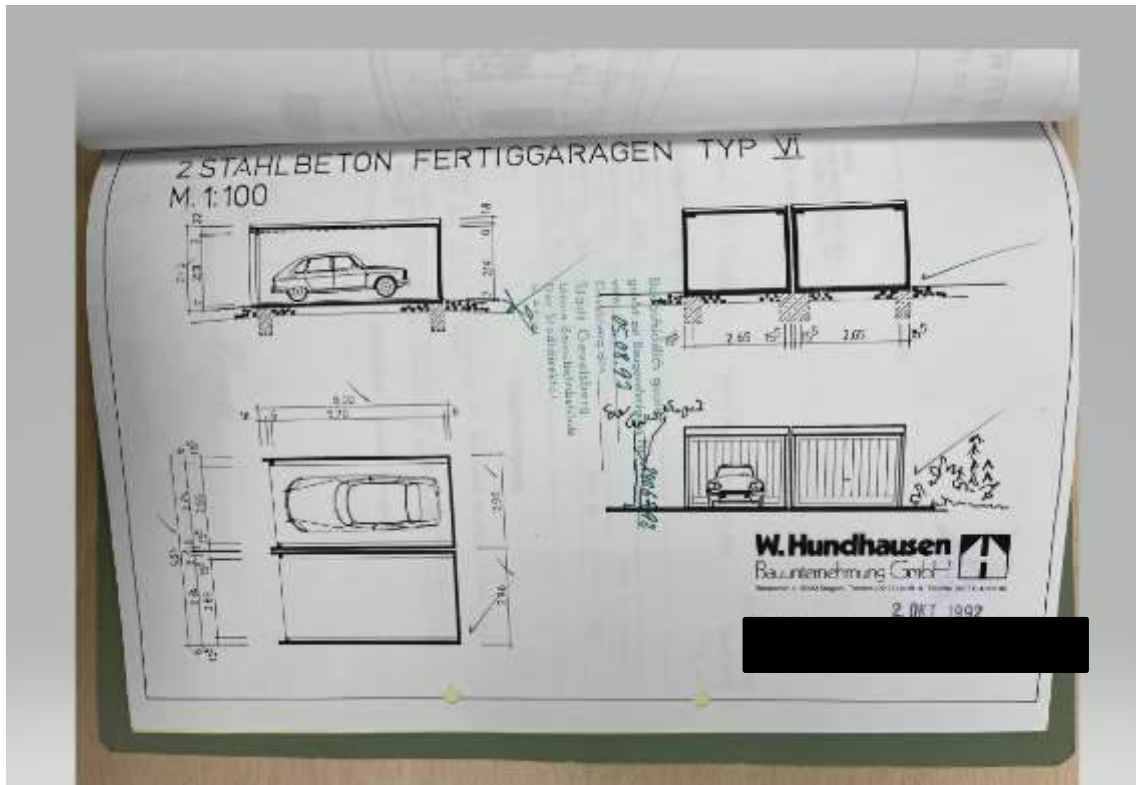
der Bauherr: [REDACTED]

der Architekt: **RUDOLF PEIKERT ARCHITEKT**  
5828 ENNEPETAL  
HEINRICH HEINE STR. 8 · TEL. 738 78

133,283,- DM

Voraussichtliche Rohbaukosten : 932,05 cbm x 143,-DM =

Anlage 6: Grundriss und Zeichnung Garagen





## Anlage 7: Lageplan überdachter Stellplatz

