

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  
Beleihungswertermittlung von Immobilien  
(Sprengnetter Zert S)

Datum: 19.01.2026  
Az.: 004/1-2024

## GUTACHTEN

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

im Wohnungsgrundbuch von Schwelm, Blatt 9320 eingetragenen **57/100 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Zweifamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 58332 Schwelm, Tannenstraße 24, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Ober-/Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet, dem Kellerraum sowie dem Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche**



im Zwangsversteigerungsverfahren, Az. des Gerichts: 044 K 008/23.

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 16.12.2025 ermittelt mit rd.

**198.000,00 €**

(in Worten: Einhundertachtundneunzigtausend Euro)

### Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 71 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>5</b>  |
| 1.1      | Angaben zum Bewertungsobjekt.....                                                        | 5         |
| 1.2      | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....                                     | 5         |
| 1.3      | Besonderheiten des Auftrags.....                                                         | 7         |
| <b>2</b> | <b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>                                                | <b>10</b> |
| 2.1      | Lage .....                                                                               | 10        |
| 2.1.1    | Großräumige Lage .....                                                                   | 10        |
| 2.1.2    | Kleinräumige Lage .....                                                                  | 10        |
| 2.2      | Gestalt und Form.....                                                                    | 11        |
| 2.3      | Erschließung, Baugrund etc. ....                                                         | 11        |
| 2.4      | Privatrechtliche Situation .....                                                         | 11        |
| 2.5      | Öffentlich-rechtliche Situation .....                                                    | 12        |
| 2.5.1    | Baulasten und Denkmalschutz .....                                                        | 12        |
| 2.5.2    | Mietbindung .....                                                                        | 12        |
| 2.5.3    | Bauplanungsrecht.....                                                                    | 12        |
| 2.5.4    | Bauordnungsrecht .....                                                                   | 12        |
| 2.6      | Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....                                         | 13        |
| 2.7      | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....                                         | 13        |
| <b>3</b> | <b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen .....</b> | <b>13</b> |
| 3.1      | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....                                             | 13        |
| 3.2      | WEG-spezifische Regelungen/Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung .....                  | 14        |
| 3.3      | Gemeinschaftliches Eigentum - Zweifamilienwohnhaus.....                                  | 15        |
| 3.3.1    | Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....                                                | 15        |
| 3.3.2    | Nutzungseinheiten/Aufteilung .....                                                       | 16        |
| 3.3.3    | Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach, gemäß Bauunterlagen).....     | 16        |
| 3.3.4    | Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....                                           | 17        |
| 3.3.5    | Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes .....    | 17        |
| 3.4      | Außenanlagen .....                                                                       | 18        |
| 3.4.1    | Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum .....                                        | 18        |
| 3.5      | Sondereigentum an der Wohnung im 1. Ober-/Dachgeschoss.....                              | 18        |
| 3.5.1    | Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung, Beschreibung .....                          | 18        |
| 3.5.2    | Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums.....            | 19        |
| 3.6      | Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen .....                                      | 19        |

|          |                                                                                            |           |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 3.7      | Beurteilung der Gesamtanlage/Zustand der Gemeinschaftsanlagen .....                        | 19        |
| <b>4</b> | <b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>                                                   | <b>19</b> |
| 4.1      | Grundstücksdaten .....                                                                     | 19        |
| 4.2      | Verfahrenswahl mit Begründung .....                                                        | 20        |
| 4.2.1    | Vergleichspreise .....                                                                     | 20        |
| 4.3      | Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück .....                       | 21        |
| 4.4      | Bodenwertermittlung.....                                                                   | 21        |
| 4.4.1    | Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung .....                                            | 22        |
| 4.4.2    | Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....                            | 23        |
| 4.5      | Ertragswertermittlung.....                                                                 | 23        |
| 4.5.1    | Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....                        | 23        |
| 4.5.2    | Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....                  | 24        |
| 4.6      | Ertragswertberechnung .....                                                                | 26        |
| 4.6.1    | Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung .....                       | 26        |
| 4.7      | Sachwertermittlung .....                                                                   | 30        |
| 4.7.1    | Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....                           | 30        |
| 4.7.2    | Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....                    | 30        |
| 4.7.3    | Sachwertberechnung .....                                                                   | 33        |
| 4.7.4    | Erläuterung zur Sachwertberechnung.....                                                    | 34        |
| 4.8      | Vergleichswertermittlung .....                                                             | 38        |
| 4.8.1    | Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....                      | 38        |
| 4.8.2    | Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe .....              | 39        |
| 4.8.3    | Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Erfahrungswerts .....                         | 40        |
| 4.8.4    | Erläuterungen zur Anpassung des Sprengnetter Vergleichspreis Eigentumswohnung.....         | 41        |
| 4.8.5    | Vergleichswert .....                                                                       | 42        |
| 4.8.6    | Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung .....                                           | 42        |
| 4.9      | Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen .....                                  | 43        |
| 4.9.1    | Bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....                                                | 43        |
| 4.9.2    | Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....                                         | 43        |
| 4.9.3    | Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....                                            | 43        |
| 4.9.4    | Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....                                                  | 44        |
| <b>5</b> | <b>Ableitung des Verkehrswerts aus den Verfahrensergebnissen (gewichtetes Mittel).....</b> | <b>44</b> |
| 5.1      | Verkehrswert.....                                                                          | 45        |
| 5.2      | Plausibilisierung des ermittelten Verkehrswerts .....                                      | 46        |
| <b>6</b> | <b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>                           | <b>48</b> |

|     |                                                        |           |
|-----|--------------------------------------------------------|-----------|
| 6.1 | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....      | 48        |
| 6.2 | Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten ..... | 48        |
| 6.3 | Verwendete fachspezifische Software .....              | 48        |
| 7   | <b>Verzeichnis der Anlagen.....</b>                    | <b>49</b> |

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Art des Bewertungsobjekts: | Wohnungseigentum in einem Zweifamilienwohnhaus                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Objektadresse:             | Tannenstraße 24<br>58332 Schwelm                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Grundbuchangaben:          | <p>Grundbuch von Schwelm, Blatt 9320, lfd. Nr. 1</p> <p>57/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gebäude- und Freifläche Tannenstr. 24, 58332 Schwelm, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 gekennzeichneten Wohnung im Obergeschoss nebst zwei Balkonen, dem Spitzboden sowie einem Kellerraum.</p> <p>Für jeden Miteigentumsanteil ist ein gesondertes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 9319 und 9320). Das hier eingetragene Miteigentum ist durch die Einräumung des zu dem anderen Miteigentumsanteil gehörenden Sondereigentumsrecht beschränkt.</p> <p>Es sind Sondernutzungsrechte begründet und zugeordnet worden.</p> <p>Die Veräußerung bedarf der Zustimmung des Eigentümers des in Schwelm Blatt 9319 eingetragenen Wohn- und Teileigentums.</p> <p>Dies gilt nicht im Falle der:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Veräußerung an den Ehegatten</li><li>- Veräußerung an Verwandte in gerader Linie</li><li>- Veräußerung durch den Insolvenzverwalter, im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch Grundpfandrechtsgläubiger, wenn sie ein von ihnen erworbenes Wohnungseigentum weiterveräußern.</li></ul> <p>Bezug: Bewilligungen vom 26.11.2008 und 04.03.2009 (UR-Nr. 388/08 sowie notarielle Eigenurkunde, Notar Rainer Posch, Schwelm).</p> |
| Katasterangaben:           | Gemarkung Schwelm, Flur 21, Flurstück 151, zu bewertende Fläche 604 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gutachtenauftrag:       | Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Schwelm vom 10.03.2023 wurde durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft erstellt. Mit Beschluss vom 14.11.2025 soll das erstellte Gutachten vom 23.07.2024 aktualisiert werden. |
| Wertermittlungstichtag: | 16.12.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Qualitätsstichtag:                                      | 16.12.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Ortsbesichtigung:                                       | Zu dem Ortstermin am 16.12.2025 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben fristgerecht eingeladen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Umfang der Besichtigung etc.:                           | <p>Das Bewertungsobjekt wurde am 07.05.2024 (Ortstermin 1. Gutachtenerstellung) umfassend von innen und außen besichtigt. Nicht besichtigt wurde der Wohnraum im Obergeschoss (neben der Treppe links), über den lt. Aussage der Ansprechpartner im Ortstermin ein unentgeltliches Nutzungsrecht besteht und im Ortstermin nicht zugänglich war. Zudem wurden der dazugehörige Kellerraum und das Treppenhaus begangen. Bauschäden oder Baumängel (bis auf leichte Feuchtigkeitseinwirkung mit Schimmelbildung an den Fensterlaibungen in dem Sondereigentum und im Flurbereich des Erdgeschosses) waren am 07.05.2024 nicht erkennbar. Weitere Bauschäden- und Baumängel wurden durch die Ansprechpartner im Ortstermin nicht mitgeteilt. Es wird daher von einem bauschadensfreien Zustand (bis auf die vorgenannten Schäden) in dieser Wertermittlung ausgegangen.</p> <p>Am 16.12.2025 wurde ein weiterer Ortstermin zur Aktualisierung des Gutachtens durchgeführt. Ein Zugang zum Gebäude wurde der Sachverständigen nicht ermöglicht. Die Beteiligten sind zu diesem Ortstermin trotz Einladung nicht erschienen. Der Eigentümer I wurde durch seinen bevollmächtigten Anwalt vertreten. Das Objekt ist vermietet, es wird daher für diese Gutachtenerstellung angenommen, dass die Feuchtigkeitsschäden innerhalb des Wohnraums zwischenzeitlich beseitigt wurden, da üblicherweise zumindest ein Anstrich bei Einzug erfolgt. Dieses Gutachten stellt ansonsten auf die Befunde des Ortstermins vom 07.05.2024 ab. Sollten zwischenzeitlich wertbeeinflussende Veränderungen eingetreten sein, sind diese ggfs. zusätzlich zu berücksichtigen.</p> |
| Teilnehmer am Ortstermin:                               | Bevollmächtigter Rechtsanwalt des Eigentümers I,<br>die Sachverständige Silke Martin Perez<br>die Mitarbeiterin Karin Bäcker (Martin-Perez Immobilien GmbH)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Eigentümer:                                             | aus Datenschutzgründen ohne Namensnennung, Eigentümer I und II jeweils zu ½ Anteil                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: | <p>Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 18.11.2025</li></ul> <p>Vom Eigentümer I wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt (Ortstermin vom 07.05.2024):</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Baubeschreibung vom 01.07.1963</li><li>• Wohnflächenberechnung vom 26. Juni 1963</li><li>• Lageplan vom 06.05.1988</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

- Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitt) vom 19.11.1963
- diverse Rechnungen über Renovierungs- bzw. Modernisierungsarbeiten
- Urkunde des Notars Rainer Posch (UR 176/2009) über das Nutzungsrecht des Wohnraums im Obergeschoss

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Grundstücksmarktbericht 2025 für den Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten
- Bodenrichtwertauskunft aus dem Bodenrichtwertportal borisnrw.de
- Vergleichsmietentabelle für die Städte Gevelsberg, Ennepetal, Breckerfeld und Schwelm, Stand 01.01.2024
- Sprengnetter ImmoMarkt- & StandortReport vom 12.06.2024
- Auskunft aus dem Sprengnetter-Marktdatenshop, Vergleichspreise Eigentumswohnung
- Bauakteneinsicht vom 29.05.2024
- Auskunft aus dem Bodenbelastungsverzeichnis des Ennepe-Ruhr-Kreises vom 03.04.2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Schwelm vom 03.04.2024
- Planungsrechtliche Auskunft der Stadt Schwelm vom 03.04.2024
- Erschließungsbeitragsbescheinigung der Stadt Schwelm vom 15.12.2025
- Auskunft über Wohnungsbindung vom 10.07.2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 05.04.2024
- Auskunft aus der Grundakte – hier: Teilungserklärung und Teilungserklärung Ergänzung UR Nr. 388/2008

#### Anmerkung:

Die o. a. Auskünfte stammen überwiegend aus dem Jahr 2024. Für die Gutachtenerstellung wird angenommen, dass sich seit diesem Zeitpunkt keine wertrelevanten Veränderungen ergeben haben. Es wird daher auf die erneute Einholung dieser Auskünfte im Rahmen der Aktualisierung des Gutachtens verzichtet.

### 1.3 Besonderheiten des Auftrags

Wertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zur Auflösung der Gemeinschaft.

Bewertet wird das im Ober-/Dachgeschoss (im Grundbuch als Obergeschoss und Spitzboden bezeichnet) gelegene Wohnungseigentum nebst Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche und Stellplatz. Mit Beschluss des Amtsgerichts Schwelm vom 14.11.2025 soll das Gutachten vom 23.07.2024 aktualisiert werden.

#### Nutzungsrecht

Lt. Auskunft der Ansprechpartner im Ortstermin vom 07.05.2024 besteht für einen Wohnraum innerhalb des Sondereigentums ein unentgeltliches Nutzungsrecht für eine weibliche Berechtigte.

Lt. vorliegender Urkunde des Notars Rainer Posch in Schwelm (UR 176/2009) ist unter § 7 ein Nutzungsrecht für den Verkäufer mit folgendem Inhalt vereinbart:

„Der Verkäufer erhält ein lebenslangliches, unentgeltliches Nutzungsrecht an dem Schlafzimmer, welches im beigefügten Lageplan – Anlage II – rot umrandet ist. Der Lageplan hat den Erschienenen vorgelegen und wurde von Ihnen genehmigt.

Auf eine grundbuchliche Absicherung haben die Erschienenen ausdrücklich verzichtet.“

Allerdings ist in dieser Urkunde als Verkäufer eine männliche Person aufgeführt (geb. am 12.07.1930).

Ob dieses Recht aktuell noch besteht, konnte auch bei der Aktualisierung des Gutachtens abschließend nicht geklärt werden. Innerhalb der Bewertung bleibt dieses Recht unberücksichtigt. Die Sachverständige empfiehlt vor einer vermögensmäßigen Disposition dazu noch weitere Informationen einzuholen. Bei weiterem Bestand des Rechts ist diese Besonderheit ggfs. noch zusätzlich zu berücksichtigen.

#### Anmerkung:

Üblicherweise werden Nutzungsrechte dieser Art im Grundbuch der Abt. II eingetragen. Im Zwangsversteigerungsverfahren erfolgt die Bewertung stets ohne Berücksichtigung der Eintragungen der Abteilung II, somit wäre dieses Recht auch bei vorhandener Eintragung im Grundbuch nicht in die Bewertung eingeflossen.

#### Abwasserleitung unter dem Gebäude:

Lt. Schreiben des Rechtsanwalts Petermann aus Remscheid verläuft unter dem Haus Tannenstr. 24 eine Abwasserleitung:

wird folgende Stellungnahme abgegeben:

##### 44 K 007/23:

Im Gutachten von Frau Martin-Perez vom 23.7.2024 wird nicht aufgeführt, dass unter dem Haus Tannenstr. 24 die Abwasserleitung der Häuser Sternburgstr. 31, 29 und 27 sowie der Tannenstr. 26 verläuft.

Es ist bisher nie geklärt worden, ob die Leitung dort illegal liegt oder wer Eigentümer der Leitung ist. Die Hausbewohner der Immobilien Sternburgstr. 31, 29 und 27 sowie der Tannenstr. 26 wissen aber um die Problematik.

Fakt ist jedoch, dass sich dies wertmindernd auf die Immobilie auswirkt.

Die Informationen zu der Abwasserleitung sind im Gutachten derzeit nicht berücksichtigt und müssen bei einer Zwangsversteigerung offengelegt werden.

Aus den vorgenannten Gründen ist eine Neubewertung des Objekts erforderlich und wird Seitens des Antragstellers hiermit ausdrücklich beantragt.

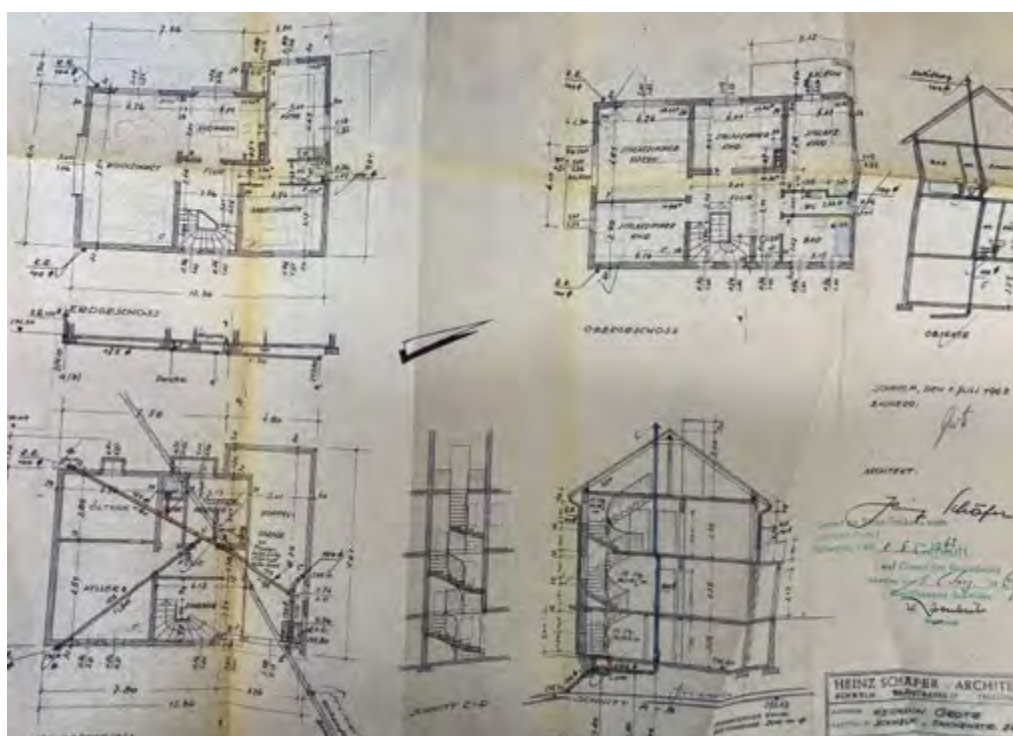
Nach vorliegenden Angaben wurde behauptet, dass diese Leitung auch der Entwässerung benachbarter Wohnhäuser dienen soll. Die vorliegenden Entwässerungs- und Bestandspläne zeigen jedoch die Abwasserführung des Gebäudes Tannenstraße 24 zum öffentlichen Kanal. Aus den Planunterlagen ergeben sich keine Hinweise auf eine Mitbenutzung der Leitung durch benachbarte Grundstücke. Nach der Aktenlage ist daher von einer planmäßig hergestellten Hausanschlussleitung des Bewertungsobjekts auszugehen.

Die Leitung ist baulich mit dem Grundstück verbunden und stellt einen wesentlichen Bestandteil des Grundstücks im Sinne des § 94 BGB dar. Leitungen, die sich im Grundstück befinden und dem Gebäude dienen, werden nach der allgemeinen zivilrechtlichen Zuordnung regelmäßig dem Grundstückseigentümer zugerechnet. Angaben zu einer dinglichen Sicherung einer etwaigen Mitbenutzung durch Dritte (z. B. Grunddienstbarkeit oder Baulast) liegen nicht vor.

Gemeinschaftlich genutzte Abwasserleitungen sind insbesondere in gewachsenen Wohnstrukturen nicht unüblich. Da jedoch keine gesicherten Erkenntnisse zu einer tatsächlichen Mitbenutzung der Leitung durch Dritte, zu Nutzungseinschränkungen oder zu konkreten nachteiligen Auswirkungen auf das Bewertungsobjekt vorliegen, wird dieser Umstand nicht pauschal wertmindernd berücksichtigt.

Soweit darüberhinausgehende rechtliche Fragestellungen bestehen sollten, insbesondere zur Nutzung oder etwaigen Mitbenutzung der Leitung durch Dritte, handelt es sich um juristische Fragestellungen, deren Klärung nicht Gegenstand der Verkehrswertermittlung ist und die von der Sachverständigen nicht abschließend beurteilt werden können.

Es wird darauf hingewiesen, dass Beteiligte, die vor einer vermögensmäßigen Disposition stehen, den tatsächlichen Verlauf, die Nutzung der Leitung sowie mögliche rechtliche und vertragliche Regelungen – einschließlich der Kostentragung bei Instandhaltungs- oder Schadensfällen – eigenständig prüfen und klären sollten.



### Mietverhältnis

Laut Aussage des Eigentümers II im Ortstermin 07.05.2024 besteht ab dem 01.07.2024 ein Mietverhältnis für das Bewertungsobjekt. Der Mietvertrag dazu war bereits zum Zeitpunkt des Ortstermins geschlossen worden. Somit ist in der Bewertung die Vermietungssituation mit zu berücksichtigen. Die Kaltmiete beträgt 650 € mtl. ohne Nebenkosten. Mitvermietet wird der Stellplatz vor dem Gebäude. Als Besonderheit im Mietvertrag wurde vereinbart, dass die Nutzfläche im Dachgeschoss nicht Gegenstand des Mietvertrags ist.

Der Mietvertrag hat der Sachverständigen nicht vorgelegen.

Im Ortstermin am 16.12.2025 war ein Zugang zum Gebäude nicht möglich. Allerdings konnte bei Außenbesichtigung festgestellt werden, dass das Bewertungsobjekt offensichtlich bewohnt ist. Ob zwischenzeitlich die Miete angepasst wurde, konnte nicht ermittelt werden.

### Anmerkung:

Es wird zur Gutachtenerstellung angenommen, dass die zum 01.07.2024 vereinbarte Miete nicht angepasst wurde. Sollten zwischenzeitlich wertbeeinflussende Veränderungen eingetreten sein, sind diese ggfs. zusätzlich zu berücksichtigen.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bundesland:                            | Nordrhein-Westfalen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Kreis:                                 | Ennepe-Ruhr-Kreis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Ort und Einwohnerzahl:                 | Schwelm (ca. 28.723 Einwohner; Quelle: Wikipedia)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Überörtliche Anbindung / Entfernungen: | <u>nächstgelegene größere Städte:</u><br>Wuppertal (ca. 11,5 km entfernt)<br><br><u>Landeshauptstadt:</u><br>Düsseldorf (ca. 50 km entfernt)<br><br><u>Bundesstraßen:</u><br>483 (ca. 1 km entfernt)<br><br><u>Autobahnzufahrt:</u><br>A 1 (ca. 10 km entfernt)<br><br><u>Bahnhof:</u><br>(ca. 1,5 km entfernt)<br><br><u>Flughafen:</u><br>(ca. 60 km entfernt) |

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

|                     |                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Innerörtliche Lage: | Ortsrand; die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2 km.<br>Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 2 km entfernt;<br>öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung;<br>Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 2 km entfernt |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                               |                                                                                          |
|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße: | überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, I-II geschossige Bauweise |
| Beeinträchtigungen:                           | gering (durch Straßenverkehr)                                                            |
| Topografie:                                   | leicht hangig; von der Straße leicht ansteigend                                          |

## 2.2 Gestalt und Form

|                                      |                                                      |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Gestalt und Form:<br>(vgl. Anlage 5) | <u>Bemerkungen:</u><br>unregelmäßige Grundstücksform |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------|

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

|                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Straßenart:                                                 | Wohnstraße; Straße mit mäßigem Verkehr                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Straßenausbau:                                              | voll ausgebaut, Bürgersteige beidseitig vorhanden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: | elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:            | keine Grenzbebauung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): | gewachsener, normal tragfähiger Baugrund                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Altlasten:                                                  | Gemäß schriftlicher Auskunft vom 03.04.2024 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen liegen nicht vor. Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Bodenverunreinigungen gehören nicht zum Gutachtauftrag und werden vereinbarungsgemäß nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt altlastenfrei bewertet. |

## 2.4 Privatrechtliche Situation

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grundbuchlich gesicherte Belastungen: | Der Auftragnehmerin liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 18.11.2025 vor.<br><br>Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragung:<br><br>Lfd. Nr. 1<br>Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Schwelm, 44 K 8/23). |
| Anmerkung:                            | Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.              |

Herrschervermerke:

keine Eintragungen vorhanden.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige bzw. weitere nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Auskunft des Auftraggebers und nach Befragung im Ortstermin am 07.05.2024 nicht vorhanden (Bis auf das genannte Nutzungsrecht – nicht grundbuchlich gesichert, vgl. dazu Punkt 1.3 des Gutachtens, nach Auskunft des Ansprechpartners im Ortstermin besteht ein Mietvertrag ab 01.07.2024, vgl. dazu Punkt 1.3 des Gutachtens).

Weitere Besonderheiten oder Veränderungen die zum Wertermittlungstichtag 16.12.2025 möglicherweise entstanden sind wurden nicht mitgeteilt und konnten auch nicht ermittelt werden. Diese sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 03.04.2024 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

**Anmerkung:**

Eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis zugunsten des Grundstücks ist nicht möglich.

Denkmalschutz:

Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

### 2.5.2 Mietbindung

Wohnungsbindung:

Lt. schriftlicher Auskunft (E-Mail vom 10.07.2024) besteht keine Wohnungsbindung.

### 2.5.3 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

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).

### 2.5.4 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde 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: Der Sachverständigen liegt eine Erschließungsbeitragsbescheinigung vom 15.12.2025 vor. Demzufolge ist das Bewertungsgrundstück bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

## 2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut und in zwei Wohneinheiten aufgeteilt (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Zum Zeitpunkt des Ortstermins war die Wohnung augenscheinlich bewohnt (Erkenntnis aus Außenbesichtigung am 16.12.2025). Ein Mietvertrag ab dem 01.07.2024 wurde (lt. Auskunft des Eigentümers I im Ortstermin am 07.05.2024) abgeschlossen (siehe dazu Punkt 1.3 des Gutachtens). Weitere Mietverhältnisse wurden nicht mitgeteilt und waren am 16.12.2025 nicht ersichtlich.

## 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 ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. 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. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur **pauschal** berücksichtigt worden. Es wird ggf. 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.

### 3.2 WEG-spezifische Regelungen/Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung

WEG-spezifische Regelungen sind nicht bekannt und nicht mitgeteilt worden. Das Objekt wurde bisher durch die Eigentümer selbstständig verwaltet, daher sind Verwaltervertrag, Protokolle, Wirtschaftspläne, Beschlussammlungen oder ähnliches nicht vorhanden.

Auszüge aus der Teilungserklärung Urkundenrolle Nummer 388/2008

|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Aufteilung                                 | Nach § 8 WEG                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Miteigentumsanteil (MEAT)                  | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Miteigentumsanteil 43/100 MEAT verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss sowie einem Kellerraum und einer Doppelgarage. Sondereigentum besteht an der Grundstücksfläche, die im beigefügten Lageplan rot gekennzeichnet ist.<br/><br/>Dieses Sondereigentum ist <b>nicht</b> Gegenstand der Bewertung</li> <li>2. Miteigentumsanteil von 57/100 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoss nebst zwei Balkonen, dem Spitzboden sowie einem Kellerraum. Sondernutzungsrecht besteht an der Grundstücksfläche, die im beigefügten Lageplan grün gekennzeichnet ist.<br/><br/>Dieses Sondereigentum ist Gegenstand der Bewertung.</li> </ol> |
| Gemeinschaftsordnung                       | Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Sondereigentum/gemeinschaftliches Eigentum | Gemeinschaftliches Eigentum sind insbesondere alle Räume und Grundstücksteile, die im Aufteilungsplan nicht als Sondereigentum ausgewiesen sind. Sondereigentum sind die im Aufteilungsplan entsprechend gekennzeichneten Räume.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Sondernutzungsrechte                       | Ein Sondernutzungsrecht ist das Recht eines Wohnungseigentümers, Teile gemeinschaftlichen Eigentums unter Ausschluss der übrigen Miteigentümer allein zu nutzen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Art und Umfang der Nutzung nach § 5        | <p>Die Nutzung des Wohnungseigentums ist grundsätzlich nur zu Wohnzwecken gestattet.</p> <p>Oberflächliche Veränderungen am gemeinschaftlichen Eigentum, insbesondere das Anbringen von Werbeschildern, von Markisen oder ähnlichen Vorrichtungen, bedürfen der Zustimmung aller Wohnungseigentümer. Dabei ist zu beachten, dass Markisen und Balkonverkleidungen einheitlich sein sollten.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Instandhaltung, Instandsetzung nach § 6    | <p>Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet auf eigene Rechnung ordnungsgemäß zu unterhalten, instand zu halten und instand zu setzen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>A) Die Gegenstände, die sein Sondereigentum sind und die seinem Sondernutzungsrecht unterliegen oder von ihm allein genutzt werden,</li> <li>B) Wohnungseingangs-, Balkon- und Terrassentüren -einschließlich Rahmen- und die gesamten zu den im Sondereigentum stehenden</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                       |

Räumen gehörenden Fenster – ohne Behebung der Glasschäden-, sowie Rollläden, Markisen und Jalousetten.

Das Gemeinschaftseigentum ist von allen Wohnungseigentümern gemeinsam zu unterhalten, instand zu halten und instand zu setzen.

Laufende Kosten nach § 7

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die auf ihn anteilmäßig entfallenden Kosten für das gemeinschaftliche Eigentum zu tragen.

Eigentümerversammlung nach § 10

Angelegenheiten, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder nach dieser Gemeinschaftsordnung die Wohnungseigentümer durch Beschluss entscheiden können, werden durch Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung geordnet. Beschlüsse werden mit einfacher Stimmenmehrheit gefasst, soweit nicht Gesetz oder Gemeinschaftsordnung etwas anderes vorsehen.

Das Stimmrecht bestimmt sich nach den im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteilen.

Ergänzung Teilungserklärung 04.03.2009

Der Miteigentumsanteil von 43/100 ist verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss nebst einem Geräteraum im Erdgeschoss, einem Kellerraum und einer Dusche im Kellergeschoss sowie einer Garage. Alle zugehörigen Räume und die Garage sind im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet. Sondernutzungsrecht unverändert.

Dieses Sondereigentum ist **nicht** Gegenstand der Bewertung.

### 3.3 Gemeinschaftliches Eigentum - Zweifamilienwohnhaus

#### 3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Zweifamilienwohnhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; unterkellert; Steildach; freistehend

Baujahr: 1963 (gemäß Bauakte)

Modernisierung: 2009 Heizungsanlage, inkl. Anschlussleitungen und Abgasführung, Sanierung des Gäste-WC und Austausch von Heizkörpern im Wohnbereich des Bewertungsobjekts und teilweise Bodenverkleidungen; nach 2010 Anstrich der Fassade inkl. Erneuerung der Balkone, Geländer und Treppenanlage

(Aussagen lt. Eigentümer im Ortstermin am 07.05.2024, teilweise liegen für die o. a. Gewerke Rechnungen vor.)

Für die Aktualisierung des Gutachtens wird unterstellt, dass sich zum 16.12.2025 keine wesentlichen, wertbeeinflussenden Veränderungen ergeben haben.

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fläche            | Die Wohnfläche beträgt rd. 99 m <sup>2</sup> , siehe Anlage (angepasst gem. WMR).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Energieeffizienz: | Energieausweis liegt nicht vor; um die Energieeffizienzklasse abschließend zu bestimmen, wird die Erstellung eines Energieausweises empfohlen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Barrierefreiheit: | Eine barrierefreie Nachrüstung ist nur mit großem Aufwand möglich, da Lage im 1. Obergeschoss. 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. |
| Außenansicht:     | insgesamt verputzt und gestrichen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

### 3.3.2 Nutzungseinheiten/Aufteilung

Kellergeschoss:

übliche Kellerräume wie Heizungsraum, Abstellkeller, Flur und Garage

Erdgeschoss:

Sondereigentum Nr. 1, nicht Gegenstand der Wertermittlung

Obergeschoss:

Sondereigentum Nr. 2, bestehend aus Wohnzimmer, Küche, 2 Schlafzimmern, Gäste-WC, Flur und Badezimmer

Dachgeschoss:

Sondereigentum Nr. 2

### 3.3.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach, gemäß Bauunterlagen)

|                   |                                                                                          |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Konstruktionsart: | Massivbau                                                                                |
| Fundamente:       | Kieszementbeton                                                                          |
| Keller:           | Ziegelmauerwerk                                                                          |
| Umfassungswände:  | Ziegelmauerwerk                                                                          |
| Innenwände:       | tragende Innenwände:<br>Ziegelmauerwerk<br><br>nichttragende Innenwände<br>Bimsbaustoffe |
| Geschossdecken:   | Stahlbeton                                                                               |
| Treppen:          | <u>Geschosstreppen:</u><br>Stahlbeton                                                    |

|       |                                             |
|-------|---------------------------------------------|
| Dach: | <u>Dachkonstruktion:</u><br>Holzdach        |
|       | <u>Dachform:</u><br>Satteldach              |
|       | <u>Dacheindeckung:</u><br>Dachstein (Beton) |

### 3.3.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

|                         |                                                                             |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Wasserinstallationen:   | zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz |
| Abwasserinstallationen: | Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz                                   |
| Elektroinstallation:    | Einfache - mittlere Ausstattung;<br>Gegensprechanlage                       |
| Heizung:                | Gastherme aus 2009, Warmwasser über Durchlauferhitzer                       |
| Lüftung:                | keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)              |

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

|                           |                                                                                                                                                         |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Besondere Bauteile:       | Eingangsüberdachung                                                                                                                                     |
| Besonnung und Belichtung: | gut                                                                                                                                                     |
| Bauschäden und Baumängel: | keine wesentlichen erkennbar, Feuchtigkeitsschäden mit leichter Schimmelausbildung an den Fenstern und leichte Ausblühungen im Kellerbereich erkennbar. |

**Anmerkung:**

Es wird in dieser Wertermittlung unterstellt, dass die Feuchtigkeitsschäden innerhalb der Wohnräume nicht mehr besteht (da aktuell bewohnt, es ist davon auszugehen, dass diese zwischenzeitlich behoben wurden). Der Gutachterin war eine Innenbesichtigung des Gebäudes nicht ermöglicht worden. Eine Haftung für diese Angabe kann daher nicht übernommen werden. Besonderheiten hierzu sind ggfs. zusätzlich zu berücksichtigen.

|                                  |                                        |
|----------------------------------|----------------------------------------|
| Wirtschaftliche Wertminderungen: | keine                                  |
| Allgemeinbeurteilung:            | Der bauliche Zustand ist befriedigend. |

### 3.4 Außenanlagen

#### 3.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Befestigte Stellplatzfläche, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Hecken)

### 3.5 Sondereigentum an der Wohnung im 1. Ober-/Dachgeschoss

#### 3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung, Beschreibung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im 1. Ober-/Dachgeschoss im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet und dem Kellerraum mit Nr. 2 bezeichnet.

Wohnfläche/Nutzfläche: Die Wohnfläche beträgt rd. 99 m<sup>2</sup>, vgl. dazu Anlage 6

Raumaufteilung/Orientierung: Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt:

- Wohnzimmer
- 2 Schlafzimmer
- Küche
- Diele mit Wendeltreppe ins Dachgeschoss
- Bad
- WC
- Dachgeschoss

vgl. dazu Anlage 4

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Fenster: Doppelt verglast, Kunststoff (unterschiedliche Baujahre), vereinzelt einfachverglaste Fenster mit Holzrahmen und Rollläden aus Holz (manuell). Im Dachgeschoss Velux Fenster mit Kunststoffrahmen mit Doppelverglasung und elektrischen Rollläden außen.

Böden: Stäbchenparkett, Fliesenboden, Laminat

Wände: Tapete mit Anstrich, Fliesen, Holzverkleidung

Türen: Einfache Füllungstüren, teilweise mit Glaseinsatz

Bäder: Hauptbad im Obergeschoss, ausgestattet mit Badewanne, WC, Doppelwaschbecken, Dusche  
Gäste-WC im Obergeschoss, ausgestattet mit Waschbecken, WC  
Waschbecken im Spitzboden

Treppe: Wendeltreppe ins Dachgeschoss aus Metall mit Holzstufen

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

|                                             |                                                                                       |
|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Küchenausstattung:                          | nicht in der Wertermittlung enthalten                                                 |
| Besondere Bauteile:                         | Balkone                                                                               |
| Baumängel/Bauschäden:                       | Feuchtigkeitsschäden nebst leichter Schimmelbildung an den Fensterlaibungen erkennbar |
| Allgemeine Beurteilung des Sondereigentums: | Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist befriedigend                             |

### 3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

|                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sondernutzungsrechte:                                     | An einer Gartenfläche                                                                                                                                                                                                                           |
| Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage), Verwaltung: | Eine Instandhaltungsrücklage wurde bisher nicht gebildet. Das Objekt wurde in der Vergangenheit durch die Eigentümer selbst verwaltet, d. h. vor einer vermögensmäßigen Disposition sollten hierzu noch weitere Informationen eingeholt werden. |

### 3.7 Beurteilung der Gesamtanlage/Zustand der Gemeinschaftsanlagen

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden Unterhaltungszustand (insgesamt befriedigend)

Im Hausflurbereich des Erdgeschosses sind im Bereich des Fußbodensockels leichte Ausblühungen (Feuchtigkeitseinwirkungen erkennbar)

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 57/100 Miteigentumsanteil an dem mit einem Zweifamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 58332 Schwelm, Tannenstraße 24 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss/Dachgeschoss (im Grundbuch als Obergeschoss und Spitzboden bezeichnet), im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet und dem Kellerraum sowie dem Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche zum Wertermittlungsstichtag 16.12.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

|                   |       |           |                    |
|-------------------|-------|-----------|--------------------|
| Wohnungsgrundbuch | Blatt | lfd. Nr.  |                    |
| Schwelm           | 9320  | 1         |                    |
| Gemarkung         | Flur  | Flurstück | Fläche             |
| Schwelm           | 21    | 151       | 604 m <sup>2</sup> |

## 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

### 4.2.1 Vergleichspreise

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die Wert (und Preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

**Hinweis:** Nach Anfrage beim zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis liegen keine Vergleichskaufpreise für Wohnungseigentum in einem Zweifamilienhaus zur Verfügung. (telefonisch am 15.05.2024).

Unterstützend oder auch allein (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts dann mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln.

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

### 4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungseigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück.

### 4.4 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **320,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2025** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

|                              |   |                    |
|------------------------------|---|--------------------|
| Entwicklungsstufe            | = | baureifes Land     |
| Beitragsrechtlicher Zustand  | = | frei               |
| Zahl der Vollgeschosse (ZVG) | = | I-II               |
| Grundstücksfläche (f)        | = | 600 m <sup>2</sup> |

#### Beschreibung des Gesamtgrundstücks

|                              |   |                    |
|------------------------------|---|--------------------|
| Wertermittlungsstichtag      | = | 16.12.2025         |
| Entwicklungsstufe            | = | baureifes Land     |
| Zahl der Vollgeschosse (ZVG) | = | II                 |
| Grundstücksfläche (f)        | = | 604 m <sup>2</sup> |

#### Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 16.12.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand                    |                     |                      |                         | Erläuterung |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------|-------------------------|-------------|
| beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts                                     |                     | =                    | frei                    |             |
| beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)                  |                     | =                    | 320,00 €/m <sup>2</sup> | E1          |
| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts                                         |                     |                      |                         |             |
|                                                                                     | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor        | Erläuterung |
| Stichtag                                                                            | 01.01.2025          | 16.12.2025           | × 1,04                  | E2          |
| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen |                     |                      |                         |             |
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag                       |                     | =                    | 332,80 €/m <sup>2</sup> |             |
| Fläche (m <sup>2</sup> )                                                            | 600                 | 604                  | × 1,00                  | E3          |
| Entwicklungsstufe                                                                   | baureifes Land      | baureifes Land       | × 1,00                  |             |
| Vollgeschosse                                                                       | I-II                | II                   | × 1,00                  |             |
| Zuschnitt                                                                           | lageüblich          | lageunüblich         | × 0,90                  | E4          |
| vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert              |                     | =                    | 299,52 €/m <sup>2</sup> |             |
| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts                                                 |                     |                      |                         | Erläuterung |
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert                          |                     | =                    | 299,52 €/m <sup>2</sup> |             |
| Fläche                                                                              |                     | ×                    | 604 m <sup>2</sup>      |             |
| beitragsfreier Bodenwert                                                            |                     | =                    | 180.910,08 €            |             |
|                                                                                     |                     | rd.                  | 181.000,00 €            |             |

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 16.12.2025 insgesamt **181.000,00 €**.

#### 4.4.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### E1

Der Bodenrichtwert wurde von der Sachverständigen beim örtlich zuständigen Gutachterausschuss recherchiert (boris.nrw.de). Der Bodenrichtwert ist wie folgt definiert:

Stichtag: 01.01.2025, beitragsfrei, baureifes Land, Wohnbaufläche, I-II geschossige Bauweise, Fläche: 600 m<sup>2</sup>, 320 €/m<sup>2</sup>

##### E2

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag

Als Bodenwert wird der vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert zum 01.01.2025 in Höhe von 320,00 €/m<sup>2</sup> zugrunde gelegt. Dieser Bodenrichtwert bildet die Wertverhältnisse zum Richtwertstichtag ab. Da der Wertermittlungsstichtag 16.12.2025 zeitlich deutlich vom Bodenrichtwertstichtag abweicht, ist zur Abbildung der allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag eine Stichtagsanpassung sachgerecht.

Mangels eines zum Bewertungszeitpunkt bereits veröffentlichten Indexwertes für das Jahr 2025 erfolgt die Fortschreibung auf Basis der durchschnittlichen jährlichen Indexentwicklung der letzten drei abgeschlossenen Jahre der Indexreihe „baureifes Land – individueller Wohnungsbau“. Die Heranziehung der letzten drei Jahre stellt einen sachgerechten Ausgleich zwischen Marktnähe (Aktualität) und Glättung kurzfristiger Schwankungen dar und vermeidet eine Überbetonung einzelner außergewöhnlicher Marktjahre.

##### Indexentwicklung (letzte drei abgeschlossene Jahre)

2021 → 2022:  $(145,3/130,0) - 1 = +11,77\%$

2022 → 2023:  $(139,1/145,3) - 1 = -4,27\%$

2023 → 2024:  $(147,1/139,1) - 1 = +5,75\%$

Durchschnittliche jährliche Veränderung (3-Jahres-Mittel):

$$r = \frac{11,77\% - 4,27\% + 5,75\%}{3} = 4,42\% \text{ p. a.}$$

Zeitraum: 349 Tage  $\approx 349/365 = 0,956$  Jahre

$$\text{Anpassungsfaktor} = (1 + 0,0442)^{0,956} \approx 1,04$$

##### E3 - Grundstücksflächen-Umrechnung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

|                  | Fläche | Koeffizient |
|------------------|--------|-------------|
| Bewertungsobjekt | 604,00 | 0,97        |
| Vergleichsobjekt | 600,00 | 0,97        |

**Anpassungsfaktor** = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **1,00**

##### E4

Die in der Bodenrichtwertzone gelegenen Flurstücke weisen üblicherweise eine rechteckige Grundstücksform auf. Das Bewertungsgrundstück dagegen ist unüblich (dreieckig) geschnitten. Dadurch ist die Ausnutzbarkeit des Grundstücks eingeschränkt. Der zuständige Gutachterausschuss stellt bei abweichendem Grundstücksmerkmal „Zuschnitt“ keine Umrechnungskoeffizienten zur Verfügung. Es erfolgt daher ein sachverständiger Abschlag von 10 % an dem Bodenwert des Bewertungsgrundstücks.

#### 4.4.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 57/100) 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 Ertrags- und Sachwertermittlung gehalten werden.

| Ermittlung des anteiligen Bodenwerts |                                           | Erläuterung |
|--------------------------------------|-------------------------------------------|-------------|
| Gesamtbodenwert                      | 181.000,00 €                              |             |
| angepasster Gesamtbodenwert          | 181.000,00 €                              |             |
| Miteigentumsanteil (ME)              | × 57/100                                  |             |
| vorläufiger anteiliger Bodenwert     | 103.170,00 €                              |             |
| <b>anteiliger Bodenwert</b>          | = 103.170,00 €<br><b>rd. 103.000,00 €</b> |             |

Der **anteilige Bodenwert** zum Wertermittlungstichtag 16.12.2025 beträgt **103.000,00 €**.

#### 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 Grundstücksreinertrages 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) Einnahmemöglichkeiten 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 Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag – 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 Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird

allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungssaus 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 marktangepassten 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.

#### 4.6 Ertragswertberechnung

| Gebäudebezeichnung                         | Mieteinheit |              | Fläche<br>(m²) | Anzahl<br>(Stck.) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete |                  |                 |
|--------------------------------------------|-------------|--------------|----------------|-------------------|---------------------------------------|------------------|-----------------|
|                                            | lfd. Nr.    | Nutzung/Lage |                |                   | (€/m²) bzw.<br>(€/Stck.)              | monatlich<br>(€) | jährlich<br>(€) |
| Wohnungseigentum<br>(Zweifamilienwohnhaus) | 1           | Stellplatz   |                | 1,00              | 30,00                                 | 30,00            | 360,00          |
|                                            | 2           | Wohnung      | 99,00          |                   | 6,84                                  | 677,16           | 8.125,92        |
| Summe                                      |             |              | 99,00          | 1,00              |                                       | 707,16           | 8.485,92        |

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

**jährlicher Rohertrag** (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **8.485,92 €**

**Bewirtschaftungskosten** (nur Anteil des Vermieters)

(vgl. Einzelaufstellung)

– **2.137,72 €**

**jährlicher Reinertrag**

= **6.348,20 €**

**Reinertragsanteil des Bodens** (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)

**1,50 % von 103.000,00 €** (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))

– **1.545,00 €**

**Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen**

= **4.803,20 €**

**Kapitalisierungsfaktor** (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)

bei LZ = **1,50 %** Liegenschaftszinssatz

und RND = **26** Jahren Restnutzungsdauer

× **21,399**

**vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen**

= **102.783,68 €**

**anteiliger Bodenwert** (vgl. Bodenwertermittlung)

+ **103.000,00 €**

**vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums**

= **205.783,68 €**

**Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge**

+ **0,00 €**

**marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums**

= **205.783,68 €**

**besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

– **5.000,00 €**

**Ertragswert des Wohnungseigentums**

= **200.783,68 €**

**rd. 201.000,00 €**

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

###### Wohnflächen

Im Ortstermin am 07.05.2024 wurden die Grundrisse und die Angaben in der vorliegenden Flächenberechnung stichprobenartig überprüft und entsprechend nach den Vorgaben des Modells des zuständigen Gutachterausschusses (vgl. dazu die Ausführungen im GMB 2025, Seite 106) angesetzt. Die Fläche im Dachgeschoss wurde im Ortstermin ausgemessen und entsprechend der Vorgaben der WMR nach Sprengnetter Marktdaten und Praxishilfen angesetzt, siehe dazu auch die Erläuterungen unter der Flächenberechnung in der Anlage 6 des Gutachtens.

## Rohertrag

Die Ermittlung des Rohertrags erfolgt gemäß dem Modell des zuständigen Gutachterausschusses zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes angewandt (vgl. dazu die Ausführungen im GMB 2025, Seite 111). Demzufolge ist bei Wohnungseigentum die tatsächliche Miete (nach Angaben der Eigentümer), auf Marktüblichkeit geprüft anzusetzen.

Lt. Mitteilung des Eigentümers im 1. Ortstermin wurde ein Mietvertrag für das Bewertungsobjekt mit Datum 01.07.2024 geschlossen. Ein Mietvertrag wurde der Sachverständigen nicht vorgelegt. Die Kaltmiete beträgt laut Angaben inklusive des vor dem Wohnhaus befindlichen Pkw-Stellplatzes 650,00 €. Eine Aufteilung der Miete auf den Wohnraum und auf den Stellplatz ist nicht vorgenommen worden. Gegenstand des Mietvertrags sind lt. Aussage lediglich die Räume des 1. Obergeschosses (ohne den Schlafrum linksseitig des Treppenhauses). Der zusätzliche Wohnraum auf derselben Ebene ist aufgrund eines bestehenden Nutzungsrechts (nicht grundbuchlich gesichert) nicht mit vermietet. Auch nicht mitvermietet ist lt. Aussage des Ansprechpartners im 1. Ortstermin die Fläche im Dachboden mit einer Wohnfläche von rd. 25 m<sup>2</sup>.

Es wird in dieser Bewertung die marktüblich erzielbare Miete zur Ermittlung des Rohertrags herangezogen.

Zur Ermittlung des Rohertrags stellt sich im ersten Schritt die Frage, inwiefern der außerhalb der Wohnung gelegene Raum innerhalb des Mietansatzes zu berücksichtigen ist. Dieser Bereich ist aufgrund des unentgeltlichen Nutzungsrechts nach Aussage des Eigentümers I im Ortstermin nicht Gegenstand des Mietvertrags. Zur Ermittlung des Rohertrags wird dieser Raum im Mietansatz berücksichtigt (vgl. dazu die Ausführungen unter 1.3 dieses Gutachtens).

Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete wurde folgende Quelle herangezogen:

Vergleichsmietentabelle für die Städte Gevelsberg, Ennepetal, Breckerfeld und Schwelm; Haus und Grund. Für Wohnraum der Baujahre bis 1967 ist lt. Mietentabelle eine Miete in Höhe von durchschnittlich 5,95 €/m<sup>2</sup> (Spanne von 5,35 € – 6,65 €) erzielbar.

Die ermittelte Miete bezieht sich auf den Geschosswohnungsbau. Das Bewertungsobjekt befindet sich innerhalb eines Zweifamilienwohnhauses. Insofern ist der Mietansatz entsprechend dem Vorteil des Wohnens in einem Zweifamilienhaus (ruhigeres Wohnen, Garten usw.) anzupassen.

$5,95 \text{ €} + 15 \% \text{ Zuschlag (Vorteil Wohnen in einem Zweifamilienhaus)} = 6,84 \text{ €/m}^2$

Für den Stellplatz sind weitere 30 € mtl. zu berücksichtigen.

## Bewirtschaftungskosten

Nach § 32 ImmoWertV in Verbindung mit Anlage 3, entsprechend den Vorgaben des örtlichen Gutachterausschusses, vgl. dazu Seite 111 und Seite 120 des Grundstückmarktberichts 2025

Verwaltungskosten:

429 € Verwaltungskosten je Eigentumswohnung

47 € je Einstellplatz oder Stellplatz

Gesamt: 476 €

Instandhaltungskosten:

$14,00 \text{ €/m}^2 \times 99 \text{ m}^2 = 1.386 \text{ €}$

106 € je Einstellplatz oder Stellplatz

Gesamt: 1.492 €

Mietausfallwagnis: 2 %

**Bewirtschaftungskosten (BWK)**

| BWK-Anteil            | Kostenanteil<br>[% vom Rohertrag] | Kostenanteil<br>[€/m² WF/NF] | Kostenanteil<br>insgesamt [€]                |
|-----------------------|-----------------------------------|------------------------------|----------------------------------------------|
| Verwaltungskosten     | ----                              | ----                         | 476,00                                       |
| Instandhaltungskosten | ----                              | ----                         | 1.492,00                                     |
| Mietausfallwagnis     | 2,00                              | ----                         | 169,72                                       |
| Summe                 |                                   |                              | <b>2.137,72</b><br>(ca. 25 % des Rohertrags) |

**Liegenschaftszinssatz**

Der zuständige Gutachterausschuss stellt in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 des Ennepe-Ruhr-Kreises mit der Stadt Witten Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum zur Verfügung. Für Wohnungseigentum der Baujahre 1950 – 1974 liegt der Liegenschaftszinssatz bei 1,7 %. Dieser Liegenschaftszinssatz ist **explizit** ausgewiesen für vermietete Eigentumswohnungen, vgl. dazu Seite 94, ein zusätzlicher Vermietungsabschlag ist daher nicht notwendig.

Wohnungseigentum befindet sich üblicherweise innerhalb von Mehrfamilienhäusern mit mehr als 2 Wohneinheiten. Daher ist der vorgegebene Liegenschaftszinssatz anzupassen. Dieser wird in Anlehnung an die vorgenannten Eigenschaften des Bewertungsobjekts sachverständig mit 1,5 % angesetzt.

**Gesamtnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes zugrunde liegt.

**Restnutzungsdauer**

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 verlängert), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das Modell des zuständigen Gutachterausschusses des Ennepe-Ruhr-Kreises mit der Stadt Witten angewandt.

**Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Zweifamilienwohnhaus**

Das (gemäß Bauakte) ca. 1963 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 4,0 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten).

## Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

### B03

Modernisierungen/Gesamtnutzungs- und Restnutzungsdauer:

2009 Heizungsanlage, inkl. Anschlussleitungen und Abgasführung, Sanierung des Gäste-WC und Austausch von Heizkörpern im Wohnbereich und teilweise Bodenbekleidungen; nach 2010 Anstrich der Fassade inkl. Erneuerung der Balkone, Geländer und Treppenanlage

(Aussagen lt. Eigentümer im Ortstermin, teilweise liegen für die o. a. Gewerke Rechnungen vor.)

Ausgehend von den 4,0 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren abzgl. Des (tatsächlichen) Gebäudealters ergibt sich eine (vorläufige fiktive) Restnutzungsdauer von 18 Jahren und aufgrund des Modernisierungsstandards – hier: kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung – ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 26 Jahren.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale                                  | Wertbeeinflussung insg. |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Weitere Besonderheiten                                                           |                         |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Vermietungsabschlag (pauschal)</li> </ul> |                         |
| Summe                                                                            |                         |

Dieser Abschlag entfällt, da der angesetzte Liegenschaftszinssatz explizit für vermietetes Wohneigentum ausgewiesen wurde.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Gemeinschaftseigentum betreffend

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale                                                                                             | Wertbeeinflussung insg. |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Weitere Besonderheiten                                                                                                                      | - 5.000,00 €            |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Vorsorge Feuchtigkeitseinwirkung im Sockelbereich des Eingangs (Flurbereich) - 5.000,00 €</li> </ul> |                         |
| Summe                                                                                                                                       | - 5.000,00 €            |

### Hinweis

Diese angesetzten objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden nur pauschal erfasst. Die tatsächlichen Kosten können je nach Tatsachenbefund höher oder auch niedriger ausfallen. Eine Haftung hierfür kann durch die Sachverständige nicht übernommen werden. Die Sachverständige empfiehlt vor einer vermögensmäßigen Disposition hierzu noch weitere Informationen einzuholen.

## 4.7 Sachwertermittlung

### 4.7.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

### 4.7.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

#### Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

#### Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Werts möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

#### **Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

#### **Baukostenregionalfaktor**

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

#### **Gesamtnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

#### **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 Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

#### **Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)**

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

#### **Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u. a. Ausbausezuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

#### **Außenanlagen**

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

#### **Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

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

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts 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 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 der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

#### 4.7.3 Sachwertberechnung

|                                                                              |   |                      |
|------------------------------------------------------------------------------|---|----------------------|
| Gebäudebezeichnung                                                           |   | Zweifamilienwohnhaus |
| Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)                                    | = | 846,00 €/m² BGF      |
| Berechnungsbasis                                                             |   |                      |
| • Brutto-Grundfläche (BGF)                                                   | x | 415,00 m²            |
| Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile                    | + | 12.000,00 €          |
| Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010 | = | 363.090,00 €         |
| Baupreisindex (BPI) 16.12.2025 (2010 = 100)                                  | x | 189,60/100           |
| Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag       | = | 688.418,64 €         |
| Regionalfaktor                                                               | x | 1,000                |
| Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag         | = | 688.418,64 €         |
| Alterswertminderung                                                          |   |                      |
| • Modell                                                                     |   | linear               |
| • Gesamtnutzungsdauer (GND)                                                  |   | 80 Jahre             |
| • Restnutzungsdauer (RND)                                                    |   | 26 Jahre             |
| • prozentual                                                                 |   | 67,50 %              |
| • Faktor                                                                     | x | 0,325                |
| Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten    | = | 223.736,06 €         |
| anteilig mit                                                                 | x | MEAT                 |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen                                   | = | 127.529,55 €         |

|                                                                                                           |     |              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|--------------|
| vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) des Wohnungseigentums insgesamt |     | 127.529,55 € |
| vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen                          | +   | 7.500,00 €   |
| vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen                                                     | =   | 135.029,55 € |
| beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)                                            | +   | 103.000,00 € |
| vorläufiger anteiliger Sachwert                                                                           | =   | 238.029,55 € |
| Sachwertfaktor (Marktanpassung)                                                                           | x   | 0,90         |
| Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge                                                      | +   | 0,00 €       |
| marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums                                    | =   | 214.226,60 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Feuchtigkeitseinwirkung, Vermietungsabschlag)            | -   | 5.000,00 €   |
|                                                                                                           | -   | 5.000,00 €   |
| (marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums                                                         | =   | 204.226,60 € |
|                                                                                                           | rd. | 204.000,00 € |

#### 4.7.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF)) wurde anhand der Bauzeichnungen vorgenommen. Die Wohnflächen wurden der vorliegenden Flächenberechnung entnommen und im Ortstermin 07.05.2024 stichprobenartig plausibilisiert. Die Fläche des Dachgeschosses wurde im Ortstermin ermittelt und innerhalb der Flächenberechnung nach der WMR berücksichtigt (vgl. dazu die Erläuterungen in der Anlage Nr. 6). Die für die Wertermittlung angefertigten Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren oder nicht ausgebauten) Dachgeschossen; bei der WF z. B.
- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

##### Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist entsprechend des Modells des zuständigen Gutachterausschusses des Ennepe-Ruhr-Kreises und der Stadt Witten angesetzt.

#### Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Zweifamilienwohnhaus

##### Ermittlung des Gebäudestandards:

| Bauteil                         | Wägungsanteil<br>[%] | Standardstufen |        |        |       |       |
|---------------------------------|----------------------|----------------|--------|--------|-------|-------|
|                                 |                      | 1              | 2      | 3      | 4     | 5     |
| Außenwände                      | 23,0 %               |                | 1,0    |        |       |       |
| Dach                            | 15,0 %               |                | 1,0    |        |       |       |
| Fenster und Außentüren          | 11,0 %               |                |        | 1,0    |       |       |
| Innenwände und -türen           | 11,0 %               |                |        | 1,0    |       |       |
| Deckenkonstruktion und Treppen  | 11,0 %               |                |        | 1,0    |       |       |
| Fußböden                        | 5,0 %                |                |        | 1,0    |       |       |
| Sanitäreinrichtungen            | 9,0 %                |                |        | 0,5    | 0,5   |       |
| Heizung                         | 9,0 %                |                |        | 1,0    |       |       |
| Sonstige technische Ausstattung | 6,0 %                |                |        | 0,5    | 0,5   |       |
| insgesamt                       | 100,0 %              | 0,0 %          | 38,0 % | 54,5 % | 7,5 % | 0,0 % |

**Beschreibung der ausgewählten Standardstufen**

|                                 |                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Außenwände                      |                                                                                                                                                                           |
| Standardstufe 2                 | ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)         |
| Dach                            |                                                                                                                                                                           |
| Standardstufe 2                 | einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)                                                                |
| Fenster und Außentüren          |                                                                                                                                                                           |
| Standardstufe 3                 | Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)                                                              |
| Innenwände und -türen           |                                                                                                                                                                           |
| Standardstufe 3                 | nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen                                          |
| Deckenkonstruktion und Treppen  |                                                                                                                                                                           |
| Standardstufe 3                 | Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz |
| Fußböden                        |                                                                                                                                                                           |
| Standardstufe 3                 | Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten                                                                       |
| Sanitäreinrichtungen            |                                                                                                                                                                           |
| Standardstufe 3                 | 1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest                                                                                   |
| Standardstufe 4                 | 1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität                              |
| Heizung                         |                                                                                                                                                                           |
| Standardstufe 3                 | elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel                                                                                 |
| Sonstige technische Ausstattung |                                                                                                                                                                           |
| Standardstufe 3                 | zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen                                                   |
| Standardstufe 4                 | zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse                                |

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:**
**Zweifamilienwohnhaus**

|                 |                             |
|-----------------|-----------------------------|
| Nutzungsgruppe: | Ein- und Zweifamilienhäuser |
| Anbauweise:     | freistehend                 |
| Gebäudetyp:     | KG, EG, OG, ausgebautes DG  |

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

| Standardstufe                                                   | tabellierte<br>NHK 2010<br>[€/m² BGF] | relativer<br>Gebäudestandar-<br>danteil<br>[%] | relativer<br>NHK 2010-Anteil<br>[€/m² BGF] |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| 1                                                               | 570,00                                | 0,0                                            | 0,00                                       |
| 2                                                               | 635,00                                | 38,0                                           | 241,30                                     |
| 3                                                               | 730,00                                | 54,5                                           | 397,85                                     |
| 4                                                               | 880,00                                | 7,5                                            | 66,00                                      |
| 5                                                               | 1.100,00                              | 0,0                                            | 0,00                                       |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010<br>gewogener Standard = 2,7 |                                       |                                                | = 705,15                                   |

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen den tabellierten NHK.

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 705,15 €/m² BGF  
 rd. 705,00 €/m² BGF

**Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Gebäude: Zweifamilienwohnhaus

| Bezeichnung                                    | durchschnittliche Herstellungs-<br>kosten |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Zuschläge zu den Herstellungskosten (pauschal) |                                           |
| Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)         |                                           |
| Eingangsüberdachung                            | 1.000,00 €                                |
| Balkone                                        | 11.000,00 €                               |
| Besondere Einrichtungen                        | 0,00 €                                    |
| Summe                                          | 12.000,00 €                               |

**Baupreisindex**

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt (Sprengnetter Marktdaten und Praxishilfen). Als Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird der am Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

### Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

### Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

### Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden entsprechen der Vorgaben des örtlichen Gutachterausschusses (vgl. dazu Grundstücksmarktbericht des Ennepe-Ruhr-Kreises mit der Stadt Witten 2025, Seite 112).

| Außenanlagen | vorläufiger anteiliger Sachwert (inkl. BNK) |
|--------------|---------------------------------------------|
| Pauschal:    | 7.500,00 €                                  |
| Summe        | 7.500,00 €                                  |

### Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls nach dem Modell des zuständigen Gutachterausschusses des Ennepe-Ruhr-Kreises mit der Stadt Witten bestimmt.

### Restnutzungsdauer

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 verlängert), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das nach dem Modell des zuständigen Gutachterausschusses des Ennepe-Ruhr-Kreises mit der Stadt Witten bestimmt. Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Ertragswertermittlung.

### Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

### Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird in Verbindung mit den verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung der Objektart und Erfahrungswerten der Sachverständigen bestimmt.

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale                                               | Wertbeeinflussung insg. |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Weitere Besonderheiten                                                                        | - 5.000,00 €            |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Vermietungsabschlag (pauschal) - 5.000,00 €</li> </ul> |                         |
| Summe                                                                                         | - 5.000,00 €            |

Hier wird ein Abschlag vorgenommen, da der angesetzte Sachwertfaktor die Vermietungssituation nicht berücksichtigt.

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Gemeinschaftseigentum betreffend

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale                                                                                             | Wertbeeinflussung insg. |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Weitere Besonderheiten                                                                                                                      | - 5.000,00 €            |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Vorsorge Feuchtigkeitseinwirkung im Sockelbereich des Eingangs (Flurbereich) - 5.000,00 €</li> </ul> |                         |
| Summe                                                                                                                                       | - 5.000,00 €            |

#### Hinweis

Diese angesetzten objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden nur pauschal erfasst. Die tatsächlichen Kosten können je nach Tatsachenbefund höher oder auch niedriger ausfallen. Eine Haftung hierfür kann durch die Sachverständige nicht übernommen werden. Die Sachverständige empfiehlt vor einer vermögensmäßigen Disposition hierzu noch weitere Informationen einzuholen. Üblicherweise werden Objektarten „Eigentumswohnung in einem Zweifamilienhaus“ überwiegend zur Eigennutzung erworben und dienen nicht dem Zweck einer Renditeerzielung. Bis eine Eigennutzung durch einen zukünftigen Eigentümer möglich ist, muss ein Mietaufhebungsvertrag mit dem Mieter geschlossen werden, eine Eigenbedarfskündigung oder ähnliches erfolgen. Dieser Aufwand wird mit pauschal 5.000 € berücksichtigt.

## 4.8 Vergleichswertermittlung

### 4.8.1 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 Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag 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 Vergleichswert sachgemäß zu berücksichtigen.

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

#### 4.8.2 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.

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

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts 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 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.

## 4.8.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Erfahrungswerts

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis eines vom Sachverständigen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Gebäudefaktor für Wohnungseigentum ermittelt (vgl. dazu Seite 88 des Grundstücksmarktberichts 2025 des Ennepe-Ruhr-Kreises mit der Stadt Witten).

| I. Umrechnung des Gebäudefaktors                                         |                                   | Erläuterung |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------|
| Tatsächlicher beitragsrechtlicher Zustand des Erfahrungswerts ( )        | = 1.950,00 €/m <sup>2</sup>       | E1          |
| im EW nicht enthaltene Beiträge                                          | + 0,00 €/m <sup>2</sup>           |             |
| insgesamt + 0,00 €/m <sup>2</sup>                                        |                                   |             |
| im Gebäudefaktor enthaltener Stellplatzanteil                            | - 0,00 €/m <sup>2</sup>           |             |
| <b>Beitragsfreier Gebäudefaktor (Ausgangswert für weitere Anpassung)</b> | <b>= 1.950,00 €/m<sup>2</sup></b> |             |

| II. Zeitliche Anpassung des Erfahrungswerts                                      |                       |                  |           |                   |           |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------|-----------|-------------------|-----------|
|                                                                                  | Gebädefaktor/GMB 2025 | Bewertungsobjekt | Anpassung |                   | Anpassung |
| Stichtag                                                                         | 01.07.2025            | 16.12.2025       | 1,00      | 1,00              | 1,00      |
| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen |                       |                  |           |                   |           |
| Lage                                                                             | mittlere Lage         | mittlere Lage    | 1,00      | 1,00              | 1,00      |
| Baujahr                                                                          | 1962                  | 1963             | 1,00      | 1,00              | 1,00      |
| Anzahl Einheiten im Gebäude                                                      | 7-12                  | 2                | 1,00      | 1,02              | 1,02      |
| Aufzug                                                                           | nicht vorhanden       | nicht vorhanden  | 1,00      | 1,00              | 1,00      |
| Ausstattung                                                                      | mittel                | mittel           | 1,00      | 1,00              | 1,00      |
| Wohnfläche [m²]                                                                  | 80,00                 | 99,00            | 1,00      | 1,02              | 1,02      |
| Teilmarkt                                                                        | Weiterverkauf         | Weiterverkauf    | 1,00      | 1,00              | 1,00      |
| Vermietungssituation                                                             | unvermietet           | vermietet        | 1,00      | 0,92              | 0,92      |
| angepasster beitragsfreier Erfahrungswert                                        |                       |                  | =         | 1.866,47 €/m²     |           |
| beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge                                  |                       |                  | –         | 0,00 €/m²         |           |
| <b>vorläufiger relativer Vergleichswert auf Erfahrungswertbasis</b>              |                       |                  | =         | <b>1.866 €/m²</b> |           |

#### 4.8.4 Erläuterungen zur Anpassung des Sprengnetter Vergleichspreis Eigentumswohnung

Nach telefonischer Rückmeldung des zuständigen Gutachterausschusses für den Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten liegen für Eigentumswohnungen in Zweifamilienhäusern keine Kaufpreise vor. Es wird daher der Sprengnetter Vergleichspreis Eigentumswohnung herangezogen.

Der Vergleichspreis wurde auf die Lage des Bewertungsobjekts mit folgenden Parametern ermittelt:

|                            |                     |
|----------------------------|---------------------|
| Baujahr:                   | 1963                |
| Anzahl Wohneinheiten:      | 2                   |
| Geschosslage:              | 1. Obergeschoss     |
| Aufzug:                    | nein                |
| Balkon/Terrasse vorhanden: | ja                  |
| Wohnfläche:                | 99 m²               |
| Ausstattung:               | mittel              |
| Modernisierungsgrad:       | leicht modernisiert |
| Vermietungssituation:      | vermietet           |

#### 4.8.5 Vergleichswert

| Ermittlung des Vergleichswerts                                      |                                           | Erläuterung |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------|
| vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert          | 1.866,00 €/m <sup>2</sup>                 |             |
| Zu-/Abschläge relativ                                               | 0,00 €/m <sup>2</sup>                     |             |
| vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert                    | = 1.866,00 €/m <sup>2</sup>               |             |
| Wohnfläche                                                          | × 99,00 m <sup>2</sup>                    |             |
| Zwischenwert                                                        | = 184.734,00 €                            |             |
| Zu-/Abschläge absolut                                               | + 6.200,00 €                              | <b>E1</b>   |
| vorläufiger Vergleichswert                                          | = 190.934,00 €                            |             |
| Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.) | 0,00 €                                    |             |
| marktangepasster vorläufiger Vergleichswert                         | = 190.934,00 €                            |             |
| besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale                    | - 5.000,00 €                              |             |
| <b>Vergleichswert</b>                                               | = 185.934,00 €<br>rd. <b>186.000,00 €</b> |             |

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 07.05.2024 mit rd. **186.000,00 €** ermittelt.

#### 4.8.6 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

##### E1

Stellplatz im Weiterverkauf (Grundstücksmarktbericht des Ennepe-Ruhr-Kreises mit der Stadt Witten 2025, Seite 96)

##### Zu-/Abschläge vom vorl. absoluten Vergleichswert

| Bezeichnung           | Wert       |
|-----------------------|------------|
| Stellplatz (pauschal) | 6.200,00 € |
| Summe                 | 6.200,00 € |

##### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

##### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | Wertbeeinflussung insg. |
|-------------------------------------------------|-------------------------|
| Weitere Besonderheiten                          | -                       |
| • Vermietungsabschlag (pauschal)                |                         |
| Summe                                           |                         |

Der Vermietungsabschlag entfällt, da dieser bereits bei der Anpassung des Gebädefaktors (Vermietungssituation) berücksichtigt wurde.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Gemeinschaftseigentum betreffend**

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale                                                                                |              | Wertbeeinflussung insg. |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------------|
| Weitere Besonderheiten                                                                                                         |              | - 5.000,00 €            |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Vorsorge Feuchtigkeitseinwirkung im Sockelbereich des Eingangs (Flurbereich)</li> </ul> | - 5.000,00 € |                         |
| Summe                                                                                                                          |              | - 5.000,00 €            |

**Hinweis**

Diese angesetzten objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden nur pauschal erfasst. Die tatsächlichen Kosten können je nach Tatsachenbefund höher oder auch niedriger ausfallen. Eine Haftung hierfür kann durch die Sachverständige nicht übernommen werden. Die Sachverständige empfiehlt vor einer vermögensmäßigen Disposition hierzu noch weitere Informationen einzuholen.

**4.9 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen**
**4.9.1 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 verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen 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.

**4.9.2 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 Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

**4.9.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse**

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **201.000,00 €**,

der **Sachwert** mit rd. **204.000,00 €**

und der **Vergleichswert** mit rd. **186.000,00 €**

ermittelt.

#### 4.9.4 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) der einzelnen Verfahrensergebnisse wird wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Preisbildungsmechanismen sowie von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt.

Für das Sachwertverfahren standen die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten in mittlerer Qualität zur Verfügung (genauer Bodenwert, jedoch nur näherungsweise bestimmbarer Sachwertfaktor). Dem Sachwertverfahren wird ein untergeordnetes Gewicht beigemessen, da für Wohnungseigentum – insbesondere in Zweifamilienhäusern – keine belastbaren Sachwertfaktoren vorliegen und das Verfahren die Preisbildungsmechanismen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs nur eingeschränkt widerspiegelt.

Für das Ertragswertverfahren lagen die erforderlichen Daten in sehr guter Qualität vor (ausreichend belastbare Vergleichsmieten sowie ein örtlicher Liegenschaftszinssatz).

Für das Vergleichswertverfahren standen marktrelevante Daten in Form eines Gebädefaktors des örtlichen Gutachterausschusses zur Verfügung. Aufgrund dieser direkten Marktableitung wird dem Vergleichswertverfahren hinsichtlich seiner Marktkonformität ein Gewicht von 0,40 (v) beigemessen. Der ermittelte Vergleichswert stellt einen aus dem Mittelwert des örtlichen Gebädefaktors abgeleiteten Orientierungswert dar; aufgrund der festgestellten Streuung der Vergleichsfaktoren ( $\pm 320 \text{ €/m}^2$ ) sowie der objektspezifischen Merkmale wurde diesem Verfahren ein nachgeordnetes Gewicht beigemessen.

Unter Berücksichtigung der Objektart sowie der Datenqualität wird dem Sachwertverfahren und dem Vergleichswertverfahren ein Gewicht von jeweils 0,40 (c) und dem Ertragswertverfahren ein Gewicht von 1,00 (a) zugeordnet.

#### 5 Ableitung des Verkehrswerts aus den Verfahrensergebnissen (gewichtetes Mittel)

Zur Ableitung des Verkehrswerts werden die ermittelten Verfahrensergebnisse entsprechend der festgelegten Gewichte zusammengeführt:

- **Ertragswert:** 201.000 € mit Gewicht **1,00 (a)**
- **Sachwert:** 204.000 € mit Gewicht **0,40 (c)**
- **Vergleichswert:** 186.000 € mit Gewicht **0,40 (v)**

Rechnung (gewichtetes Mittel):

$$VW = \frac{201.000 \times 1,00 + 204.000 \times 0,40 + 186.000 \times 0,40}{1,00 + 0,40 + 0,40}$$

$$VW = \frac{201.000 + 81.600 + 74.400}{1,80} = \frac{357.000}{1,80} = 198.333$$

**Abgeleiteter Verkehrswert:** rd. **198.000 €** (gerundet)

## 5.1 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 57/100 Miteigentumsanteil an dem mit einem Zweifamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 58332 Schwelm, Tannenstraße 24 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Ober-/ Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet dem Kellerraum sowie dem Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche

|                   |       |           |
|-------------------|-------|-----------|
| Wohnungsgrundbuch | Blatt | lfd. Nr.  |
| Schwelm           | 9320  | 1         |
| Gemarkung         | Flur  | Flurstück |
| Schwelm           | 21    | 151       |

wird zum Wertermittlungsstichtag 16.12.2025 mit rd.

**198.000,00 €**

(in Worten: einhundertachtundneunzigtausend Euro)

geschätzt.

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.

Breckerfeld, den 19.01.2026



Silke Martin-Perez

## 5.2 Plausibilisierung des ermittelten Verkehrswerts

Ertragsfaktoren sind Vervielfältiger, mit denen sich durch Multiplikation mit dem jährlichen Rohertrag ein überschlägiger Wert ermitteln lässt.

Ertragsfaktoren für Wohnungseigentum (ohne Apartments)

| Baujahresklasse / Art            |   | Ertragsfaktor | Wohnfläche [m²] | Kaufpreis [€/m²] | Miete [€/m²] |           |
|----------------------------------|---|---------------|-----------------|------------------|--------------|-----------|
| <b>1950 - 1974 [vermietet]</b>   | ⊗ | <b>20,0</b>   | 66              | 1.520            | 6,40         | ⊗ BWK: 29 |
| 43 Kauffälle                     | Ⓢ | 4,7           | 10              | 380              | 1,10         | ⊗ RND: 30 |
|                                  |   |               |                 |                  |              | ⊗ GND: 80 |
| <b>1950 - 1974 [unvermietet]</b> | ⊗ | <b>22,6</b>   | 82              | 1.760            | 6,60         | ⊗ BWK: 27 |
| 101 Kauffälle                    | Ⓢ | 5,3           | 23              | 420              | 1,15         | ⊗ RND: 32 |
|                                  |   |               |                 |                  |              | ⊗ GND: 80 |
| <b>1975 - 1994 [vermietet]</b>   | ⊗ | <b>20,3</b>   | 74              | 1.720            | 7,20         | ⊗ BWK: 26 |
| 42 Kauffälle                     | Ⓢ | 6,1           | 15              | 540              | 1,70         | ⊗ RND: 41 |
|                                  |   |               |                 |                  |              | ⊗ GND: 80 |
| <b>1975 - 1994 [unvermietet]</b> | ⊗ | <b>24,4</b>   | 89              | 2.020            | 6,90         | ⊗ BWK: 25 |
| 84 Kauffälle                     | Ⓢ | 4,1           | 20              | 430              | 0,80         | ⊗ RND: 41 |
|                                  |   |               |                 |                  |              | ⊗ GND: 80 |
| <b>1995 - 2009 [vermietet]</b>   | ⊗ | <b>22,4</b>   | 76              | 2.150            | 8,00         | ⊗ BWK: 23 |
| 18 Kauffälle                     | Ⓢ | 3,4           | 15              | 380              | 1,10         | ⊗ RND: 56 |
|                                  |   |               |                 |                  |              | ⊗ GND: 80 |
| <b>1995 - 2009 [unvermietet]</b> | ⊗ | <b>25,8</b>   | 83              | 2.540            | 8,00         | ⊗ BWK: 22 |
| 45 Kauffälle                     | Ⓢ | 4,1           | 20              | 420              | 1,00         | ⊗ RND: 55 |
|                                  |   |               |                 |                  |              | ⊗ GND: 80 |

Der Ertragsfaktor für vermietete Eigentumswohnungen liegt lt. Angaben des zuständigen Gutachterausschusses des Ennepe-Ruhr-Kreises mit der Stadt Witten 2025 (Seite 90) im Durchschnitt bei 20,0 (s 4,7). Der Rohertrag wurde ermittelt mit 8.485,92 € = rd. 8.486 €.

Unter Zugrundelegung des vom Gutachterausschuss angegebenen durchschnittlichen Ertragsfaktors von 20,0 (Spanne ± 4,7) ergibt sich auf Basis des Rohertrags von 8.486 € eine rechnerische Ertragswertspanne von rund 130.000 € bis rund 210.000 €. Der abgeleitete Verkehrswert in Höhe von 198.000 € liegt innerhalb dieser Spanne und ist damit ertragswertseitig plausibel. Die Einordnung im oberen Bereich der Spanne ist insbesondere dadurch erklärbar, dass es sich um eine Eigentumswohnung in einem Zweifamilienhaus handelt.

### 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 Beschaffheitsgarantie, 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 Vertrages 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 EUR 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 sechs Monaten.

## 6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**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)

**WoFlV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie

### 6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

Grundstücksmarktbericht für den Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten, Stand 2025

Bodenrichtwertauskunft über borisnrw.de, 2025

Vergleichsmietentabelle für die Städte Gevelsberg, Ennepetal, Breckerfeld und Schwelm

Sprengnetter Vergleichskaufpreis Eigentumswohnung

Sprengnetter Immobilienbewertung Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung

Sprengnetter Immobilienbewertung Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung

### 6.3 Verwendete fachspezifische Software

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

## 7 Verzeichnis der Anlagen

|           |                                                        |
|-----------|--------------------------------------------------------|
| Anlage 1: | Falk Übersichtskarte                                   |
| Anlage 2: | Stadtplan                                              |
| Anlage 3: | Gebäudeansichten                                       |
| Anlage 4: | Schnitt/Grundrisse                                     |
| Anlage 5: | Lageplan                                               |
| Anlage 6: | Flächenberechnung - Wohnfläche                         |
| Anlage 7: | Fotodokumentation Ortstermin 07.05.2024 und 16.12.2025 |
| Anlage 8: | Teilungserklärung                                      |

Anlage 1: Falk-Übersichtskarte



## Falk-Übersichtskarte

### Angaben zum Bewertungsobjekt:

|               |            |
|---------------|------------|
| Postleitzahl: | 58332      |
| Ort:          | Schwelm    |
| Straße:       | Tannenstr. |
| Hausnummer:   | 24         |



Transaktionsnummer: 20240612-201400-121900

- 1 -

Quelle: Falk-Verlag, MAIRDUMONT  
73760 Ostfildern  
Aktualität: 12.06.2024

Anlage 2: Stadtplan



## Stadtplan

**Angaben zum Bewertungsobjekt:**

Postleitzahl: 58332  
Ort: Schwelm  
Straße: Tannenstr.  
Hausnummer: 24



Transaktionsnummer: 20240612-201400-121900

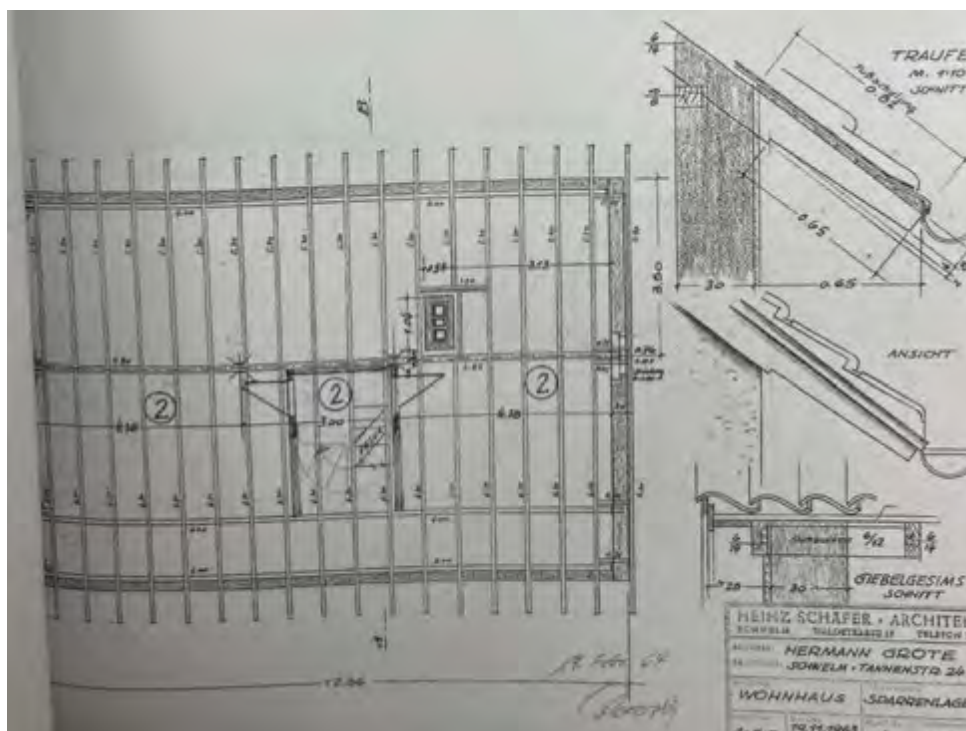
- 1 -

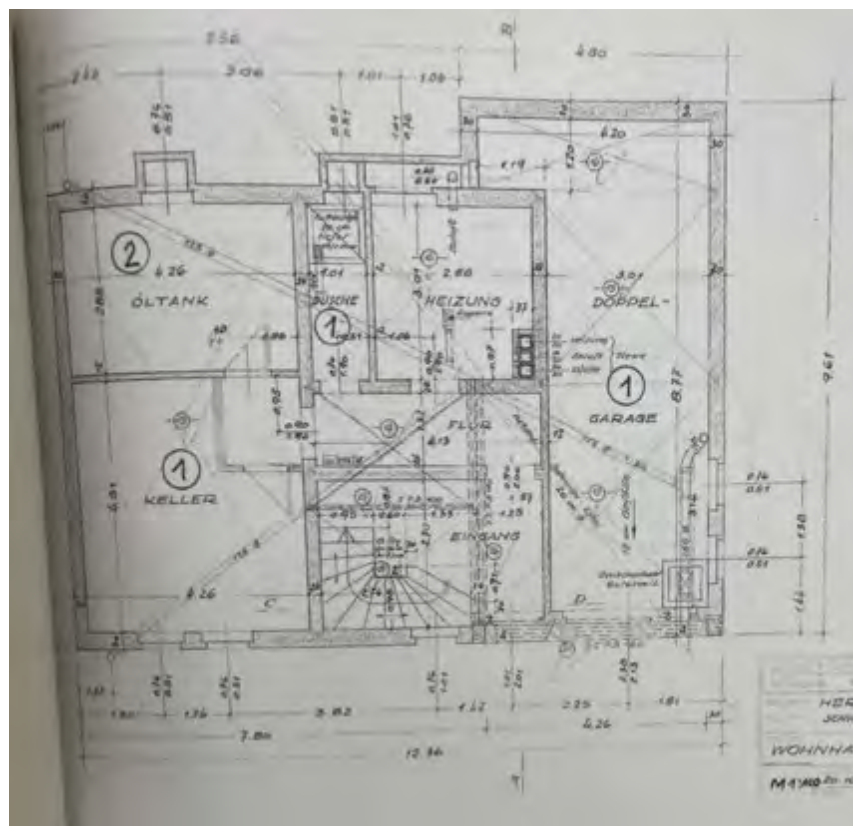
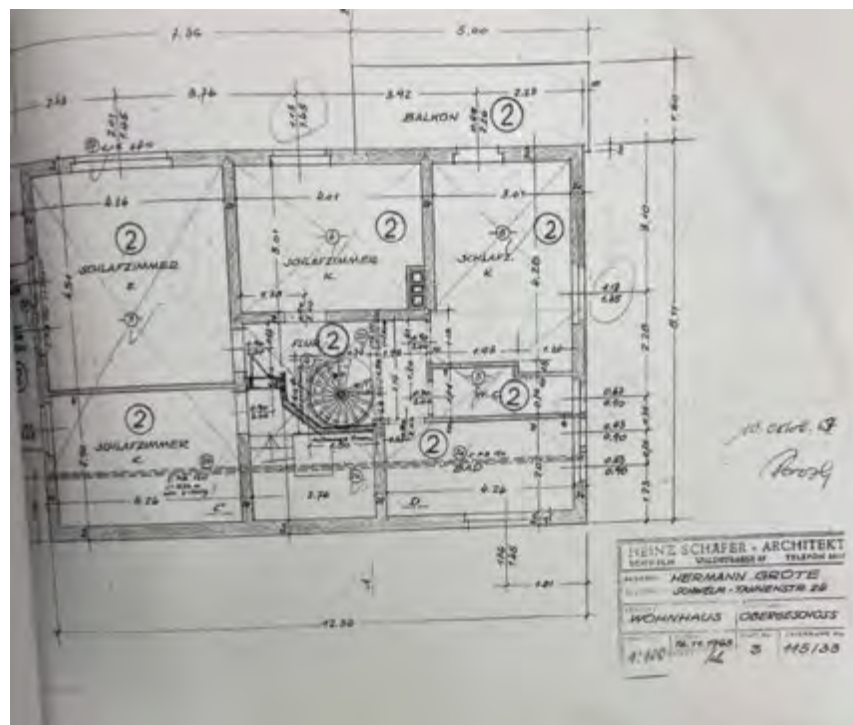
Quelle: TopPlus-Web-Open  
C Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2024  
Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0  
([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))  
Datenquellen: [sg-geodeatenzentrum.de/web\\_public/Datenquellen\\_TopPlus\\_Open.pdf](http://sg-geodeatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf)  
[www.bgk.bund.de](http://www.bgk.bund.de)  
Aktualität: 12.06.2024

### Anlage 3: Ansichten



Anlage 4: Schnittzeichnung/Grundriss Ober-/Dach-/Kellergeschoss





Anlage 5: Lageplan



**Anlage 6: Wohnflächenberechnung**

|    |                       |   |       |       |                        |      |       |            |              |                      |
|----|-----------------------|---|-------|-------|------------------------|------|-------|------------|--------------|----------------------|
| 1  | OG Schlafzimmer       | + | 4,260 | 4,510 | 19,21                  | 1,00 | 19,21 | 0,97       | <b>18,63</b> |                      |
| 2  | OG Schlafzimmer K     | + | 4,260 | 2,900 | 12,35                  | 1,00 | 12,35 | 0,97       | <b>11,98</b> |                      |
| 3  | OG Schlafzimmer K II  | + | 4,010 | 3,010 | 12,07                  | 1,00 | 12,07 | 0,97       |              |                      |
|    |                       | - | 0,370 | 0,870 | 0,32                   | 1,00 | -0,32 | 0,97       |              |                      |
|    |                       |   |       |       |                        |      |       |            | <b>11,40</b> |                      |
| 4  | OG Schlafzimmer K III | + | 3,010 | 4,280 | 12,88                  | 1,00 | 12,88 | 0,97       |              |                      |
|    |                       | + | 1,200 | 0,250 | 0,30                   | 1,00 | 0,30  | 0,97       |              |                      |
|    |                       | + | 1,150 | 0,140 | 0,16                   | 1,00 | 0,16  | 0,97       |              |                      |
|    |                       |   |       |       |                        |      |       |            | <b>12,94</b> |                      |
| 5  | OG WC                 | + | 3,150 | 1,010 | 3,18                   | 1,00 | 3,18  | 0,97       |              |                      |
|    |                       | - | 1,300 | 0,250 | 0,33                   | 1,00 | -0,33 | 0,97       |              |                      |
|    |                       |   |       |       |                        |      |       |            | <b>2,77</b>  |                      |
| 6  | OG Bad                | + | 3,150 | 2,020 | 6,36                   | 1,00 | 6,36  | 0,97       | <b>6,17</b>  |                      |
|    |                       |   | 1,010 | 1,150 | 1,16                   | 1,00 | 1,16  | 0,97       | <b>1,13</b>  |                      |
| 7  | OG Flur               | + | 4,010 | 3,110 | 12,47                  | 1,00 | 12,47 | 0,97       |              |                      |
|    |                       | - | 0,920 | 0,650 | 0,60                   | 1,00 | -0,60 | 0,97       |              |                      |
|    |                       | - | 0,920 | 1,300 | 1,20                   | 1,00 | -1,20 | 0,97       |              |                      |
|    |                       |   |       |       |                        |      |       |            | <b>10,35</b> |                      |
| 8  | DG                    |   |       |       |                        |      |       |            | 1,00         | <b>E1</b>            |
|    | DG                    |   |       |       |                        |      |       |            | 15,60        | <b>E1</b>            |
| 9  | OG Balkon I           | + | 4,000 | 1,300 | 5,20                   | 0,50 | 2,60  |            | 2,60         |                      |
| 10 | OG Balkon II          | + | 5,120 | 1,600 | 8,19                   | 0,50 | 4,10  |            | 4,10         |                      |
|    |                       |   |       |       |                        |      |       |            | 98,67        | m <sup>2</sup>       |
|    |                       |   |       |       | Summe Wohnfläche (WMR) |      |       | <b>rd.</b> | <b>99,00</b> | <b>m<sup>2</sup></b> |

**E1**

Wohnwertfaktoren für unüblich große Abstellräume innerhalb der Wohnung (vgl. dazu Sprengnetter, Marktdaten und Praxis-hilfen, Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung WMR)

Der Anteil der Grundfläche eines unüblich großen Abstellraums innerhalb der Wohnung, der über die üblichen 1,0 m<sup>2</sup> hinaus-geht, ist in Abhängigkeit von der Nutzungsmöglichkeit dieser Fläche mit einem Wohnwertfaktor von 0,5 bis 0,8 (im Mittel = 0,65) anzurechnen, wenn zusätzlich zu dem übergroßen Abstellraum innerhalb der Wohnung ein ortsüblich großer Abstellraum außerhalb der Wohnung vorhanden ist.

#### Hinweis:

Die einzelnen Räume und Grundflächen einer Wohnung erfüllen ihre Funktion (z. B. Wohnen, Aufenthalt, Erschließung, Abstellen etc.) je nach ihrem Zuschnitt, der lichten Höhe usw. unterschiedlich gut. Gegenüber durchschnittlich geeigneten Grundflächen kann ihre Nutzbarkeit – oder ihr sog. „Wohnwert“ eingeschränkt oder erweitert sein.

Diesen Umstand berücksichtigt der Gesetzgeber in seiner Berechnungsanweisung für die Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung (WoFlV). Der unterschiedliche Wohnwert z. B. von Terrassen, Balkonen und Räumen unter Dachschräge mit einer lichten Höhe bis zu 2,00 Meter wird in der WoFlV bereits durch die unterschiedliche Anrechnung dieser Grundflächen auf die Wohnfläche beachtet.

Allerdings werden durch die WoFlV nur wenige der bei Wohnung auftretenden Grundflächenbesonderheiten erfasst. Daraus resultieren insbesondere bei der Mietwertermittlung oft Unsicherheiten, wie solche Besonderheiten auch objektiv und vor allem korrekt zu behandeln sind.

Diese gesetzliche Lücke wird durch die von Sprengnetter Immobilienbewertung herausgegebene Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR) geschlossen.

*Auszug aus dem Präambel aus der Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie -WMR) in der Fassung vom 18. Juli 2007 aus Sprengnetter Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung.*

Anlage 7: Fotodokumentation Ortstermin 07.05.2024



Gebäudeansicht



Gebäudeansicht



Gebäudeansicht



Stellplatz



Gartenfläche



Feuchtigkeitseinwirkung – Hausflur



Schimmel - Fensterbereich

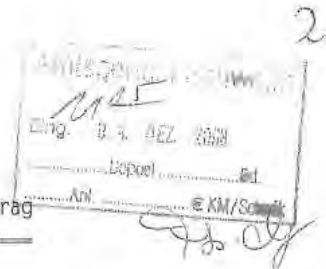
Anlage 8: Fotodokumentation Ortstermin 16.12.2025



Anlage 8: Teilungserklärung

Urkundenrolle-Nummer 388/2008

Eintragungsbewilligung und -antrag



I.

Vorbemerkung

Ich bin Eigentümer des im Grundbuch von Schwelm Blatt 154 -AG Schwelm-verzeichneten Grundbesitzes Gemarkung Schwelm

Flur 21 Flurstück 151 - Hof- und Gebäudefläche,  
Tannenstraße 24, groß 604 qm. (1821)

II.

Teilung

Gemäß § 8 WEG teile ich hiermit das Grundstück in Miteigentumsanteile in der Weise auf, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen Wohnung (Wohnungseigentum) verbunden ist, entsprechend den Aufteilungsplänen der beigefügten Abgeschlossenheitsbescheinigung, und zwar wie folgt:

1. Miteigentumsanteil von 43/100

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoß sowie einem Kellerraum und einer Doppelgarage.

Alle zugehörigen Räume und die Doppelgarage sind im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet.

Sondernutzungsrecht besteht an der Grundstücksfläche, die im beigefügten Lageplan rot gekennzeichnet ist.

- 2 -

2. Miteigentumsanteil von 57/100

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoß nebst zwei Balkonen, dem Spitzboden sowie einem Kellerraum.

Alle zugehörigen Räume sind im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet.

Sondernutzungsrecht besteht an der Grundstücksfläche, die im beigefügten Lageplan grün gekennzeichnet ist.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung nebst Aufteilungsplänen sowie der Lageplan mit den Sondernutzungsregelungen haben mir zur Durchsicht vorgelegen und werden von mir genehmigt.

Zur Klarstellung erkläre ich, dass im Kellergeschoß der Kellerraum Nr. 2 noch mit "Öltank" bezeichnet ist. Dieser Öltank wird entfernt, da eine Gasheizung installiert wird.

III.  
Gemeinschaftsordnung

§ 1

Grundsatz

Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG), soweit nachstehend nicht etwas anderes bestimmt ist. Die Gemeinschaftsordnung ist Inhalt des jeweils mit den einzelnen Miteigentumsanteilen verbundenen Sondereigentums. Sie wird im Grundbuch eingetragen und wirkt für und gegen alle Rechtsnachfolger der Wohnungseigentümer.

- 3 -

## § 2

### Sondereigentum und gemeinschaftliches Eigentum

1. Gemeinschaftliches Eigentum sind insbesondere alle Räume und Grundstücksteile, die im Aufteilungsplan nicht als Sondereigentum ausgewiesen sind. Sondereigentum sind die im Aufteilungsplan entsprechend gekennzeichneten Räume.
2. Als gemeinschaftliches Eigentum werden insbesondere auch die gemeinschaftlichen Gelder behandelt, die auf einem "Wohngeldkonto" verwahrt werden.
3. Sondereigentum sind insbesondere:
  - a) der Fußbodenbelag und der Wand- und Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume,
  - b) die Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume, ausgenommen Wohnabschlußtüren,
  - c) sämtliche innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befindlichen Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände,
  - d) die Wasserleitungen ab Steigestrang Wohnung,
  - e) die Versorgungsleitungen innerhalb der Wohnung ab Unterverteilung,
  - f) die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlußstelle an die gemeinsame FALLEITUNG,
  - g) die Heizkörper,
  - h) Rolläden,
  - i) bei Balkonen der durch ihre Einfassung gebildete Raum, die Innenseite der äußeren Umfassung und der Bodenbelag, jedoch ohne tragenden Unterboden.

## § 3

### Sondernutzungsrechte

Ein Sondernutzungsrecht ist das Recht eines Wohnungseigentümers, Teile gemeinschaftlichen Eigentums unter Ausschluß der übrigen Miteigentümer allein zu nutzen.

- 4 -

#### § 4

##### Veräußerung

1. Die Veräußerung des Wohnungseigentums bedarf der Zustimmung des jeweiligen Eigentümers des anderen Wohnungseigentums.  
Dies gilt nicht bei Veräußerung an Ehegatten und Verwandte in gerader Linie, der Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung, durch den Insolvenzverwalter oder durch Grundpfandrechtsgläubiger, wenn sie ein von ihnen erworbenes Wohnungseigentum weiterveräußern.
2. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund versagt werden.
3. § 12 Abs. 4 WEG bleibt unberührt.

#### § 5

##### Art und Umfang der Nutzung

1. Die Nutzung des Wohnungseigentums ist grundsätzlich nur zu Wohnzwecken gestattet. Eine berufliche oder gewerbliche Nutzung ist nur mit schriftlicher Einwilligung des anderen Wohnungseigentümers zulässig; diese kann unter Auflagen und/oder jederzeit widerruflich erteilt.
2. Art und Weise der Ausübung der dem Wohnungseigentümer hierdurch zustehenden Rechte zur Nutzung der Wohnung und zur Mitbenutzung der gemeinschaftlichen Räume, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes sowie der gemeinschaftlichen Grundstücksflächen, sowie Art und Umfang der ihm hiernach obliegenden Pflichten ist durch eine Hausordnung zu regeln, die alle Eigentümer erlassen.
3. Oberflächliche Veränderungen am gemeinschaftlichen Eigentum, insbesondere das Anbringen von Werbeschildern, von Markisen oder ähnlichen Vorrichtungen, bedürfen der Zustimmung aller Wohnungseigentümer.  
Dabei ist zu beachten, dass Markisen und Balkonverkleidungen einheitlich sein sollten.

- 5 -

## § 6

### Instandhaltung, Instandsetzung

1. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet auf eigene Rechnung ordnungsgemäß zu unterhalten, instandzuhalten und instandzusetzen:

- a) die Gegenstände, die sein Sondereigentum sind und die seinem Sondernutzungsrecht unterliegen oder von ihm allein genutzt werden,
- b) Wohnungseingangs-, Balkon- und Terrassentüren -einschließlich Rahmen- und die gesamten zu den im Sondereigentum stehenden Räumen gehörenden Fenster -ohne Behebung der Glasschäden-, sowie Rolläden, Markisen und Jalousien.

Hinsichtlich der Wohnungseingangstür, Außenfenster und Markisen etc. ist auf ein einheitliches Bild der Wohnanlage zu achten.

2. Das Gemeinschaftseigentum ist von allen Wohnungseigentümern gemeinsam zu unterhalten, instandzuhalten und instandzusetzen, soweit dies nicht nach den Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung Sache eines einzelnen oder mehrerer Wohnungseigentümer ist.

## § 7

### Laufende Kosten

1. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die auf ihn anteilmäßig entfallenden Kosten für das gemeinschaftliche Eigentum zu tragen. Diese Kosten werden nach Maßgabe des jährlich aufzustellenden Wirtschaftsplanes berechnet und sind als "Wohngeld" in monatlichen Raten zu bezahlen, und zwar jeweils im voraus bis zum 3. Werktag eines Monats auf das Wohngeldkonto.

§ 21 Abs. 7 WEG bleibt unberührt.

- 6 -

Die Kosten, zu deren Deckung das Wohngehd dient, setzen sich u.ä. zusammen aus:

- a) Betriebskosten
    - Steuern und sonstige öffentliche Lasten, Beiträge, Abgaben u.ä., die nicht schon aufgrund Gesetzes direkt vom Wohnungseigentümer erhoben werden;
    - Kosten der Versicherungen;
    - Kosten für Wasser und Stromverbrauch, soweit dieser auf das Gemeinschaftseigentum entfällt;
    - Kosten für Müllabfuhr, Straßenreinigung, Kaminkehrer;
  - b) Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung, soweit diese den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich obliegen, insbesondere auch zur Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage;
  - c) Kosten der Heizung und Warmwasserversorgung, insbesondere Brennstoffkosten, die Stromkosten für alle der Wärme- und Wasserversorgung dienenden elektrischen Einrichtungen und die Kosten für Reparaturen und Wartung.
2. Die Kosten gemäß vorstehend a) und b) sind auf die Wohnungseigentümer im Verhältnis der Wohnflächen aller Sondereigentumsrechte zu verteilen. Für die Kosten zu c) gilt, dass sie zu dreissig v.H. nach dem Verhältnis der Wohnflächen auf sämtliche Wohnungseigentümer umgelegt werden; für die Verteilung der restlichen Kosten (70 %) ist der tatsächliche, durch entsprechende Meßgeräte zu ermittelnde Verbrauch maßgebend. Reparaturkosten sind aus der Instandhaltungsrücklage zu bezahlen. Die Eigentümerversammlung kann im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften mit 2/3 Mehrheit einen anderen Verteilungsschlüssel beschließen.
3. § 16 Abs. 3 bis 5 WEG bleibt unberührt.
4. Der für ein Wirtschaftsjahr beschlossene Wirtschaftsplan bleibt nach dessen Ablauf in Kraft, bis über einen neuen Beschluß gefaßt ist.

- 7 -

## § 8

### Versicherungen

Für das gemeinschaftliche und das Sondereigentum werden folgende Versicherungen abgeschlossen:

- Versicherung gegen die Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht als Grund- und Hauseigentümer und dem Betrieb der Heizungsanlage;
- Gebäudebrandversicherung;
- Versicherung gegen Leitungswasserschäden, die auch die Leitungen der Heizungsanlage und der Wasserversorgung mit Abwasserschäden erfaßt;
- Gebädesturmschadenversicherung einschließlich Hagelschaden sowie Glasbruchversicherung,
- Privathaftpflicht des jeweiligen Wohnungseigentümers.

Für Sachversicherungen ist der Neuwert des versicherten Gegenstandes auf gleitender Basis nach Bauvollendung zugrunde zu legen; Haftpflichtversicherungen sind in angemessener Höhe abzuschließen.

Hinsichtlich der vom jeweiligen Wohnungseigentümer abzuschließenden Haftpflichtversicherung ist dem jeweiligen anderen Wohnungseigentümer auf dessen Verlangen ein Nachweis vorzulegen.

## § 9

### Wiederherstellung

Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, sind die Wohnungseigentümer gegenseitig verpflichtet, den vor Eintritt des Schadens bestehenden Zustand wiederherzustellen, wenn die Kosten der Wiederherstellung durch Versicherungen oder durch sonstige Ansprüche gegen Dritte voll gedeckt sind. Andernfalls kann Wiederherstellung des früheren Zustandes nur verlangt werden.

4

- 8 -

wenn die Mittel hierfür innerhalb angemessener Frist zu zumutbaren Bedingungen aufgebracht werden können.

Besteht eine Pflicht zur Wiederherstellung nicht, ist jeder Wohnungseigentümer berechtigt, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen. Der Anspruch auf Aufhebung ist ausgeschlossen, wenn sich ein anderer Wohnungseigentümer oder ein Dritter bereit erklärt, das Wohnungseigentum des die Aufhebung verlangenden Wohnungseigentümers zum Schätzwert zu übernehmen und gegen die Übernahme durch ihn keine begründeten Bedenken bestehen.

Für Modernisierungen i.S.v. § 559 Abs. 1 BGB gilt § 22 Abs. 2 WEG.

#### § 10

##### Eigentümerversammlung

Angelegenheiten, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder nach dieser Gemeinschaftsordnung die Wohnungseigentümer durch Beschluß entscheiden können, werden durch Beschlußfassung in der Eigentümerversammlung geordnet.

Beschlüsse werden mit einfacher Stimmenmehrheit gefaßt, soweit nicht Gesetz oder Gemeinschaftsordnung etwas anderes vorsehen.

Das Stimmrecht bestimmt sich nach den im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteilen. Steht ein Wohnungseigentum mehreren gemeinschaftlich zu, kann das Stimmrecht nur einheitlich ausgeübt werden.

Jeder Eigentümer kann sich in der Versammlung durch einen Familienangehörigen, oder einen anderen Eigentümer, auch denjenigen vertreten lassen, dem er den Besitz an seiner Einheit überlassen hat. Die Vollmacht ist vor der Abstimmung dem Versammlungsleiter zum Verbleib bei den Unterlagen vorzulegen.

#### § 11

##### Änderung der Gemeinschaftsordnung

Soweit gesetzliche Bestimmungen nicht zwingend entgegenstehen, können Regelungen dieser Gemeinschaftsordnung durch einen einstimmigen Beschluß geändert werden.

10

- 9 -

§ 12

Sonstiges

Die Ungültigkeit einer Bestimmung dieser Gemeinschaftsordnung läßt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. Unwirksame Bestimmungen sollen, soweit gesetzlich zulässig, durch Mehrheitsbeschluß der Eigentümerversammlung durch wirksame, dem sachlichen Inhalt nach möglichst unveränderte Bestimmungen der Eigentümerversammlung ersetzt werden. Im übrigen entscheidet die Eigentümerversammlung über Änderungen dieser Gemeinschaftsordnung einstimmig, sofern in hier nichts anderes bestimmt ist.

V.

Grundbucheklärungen

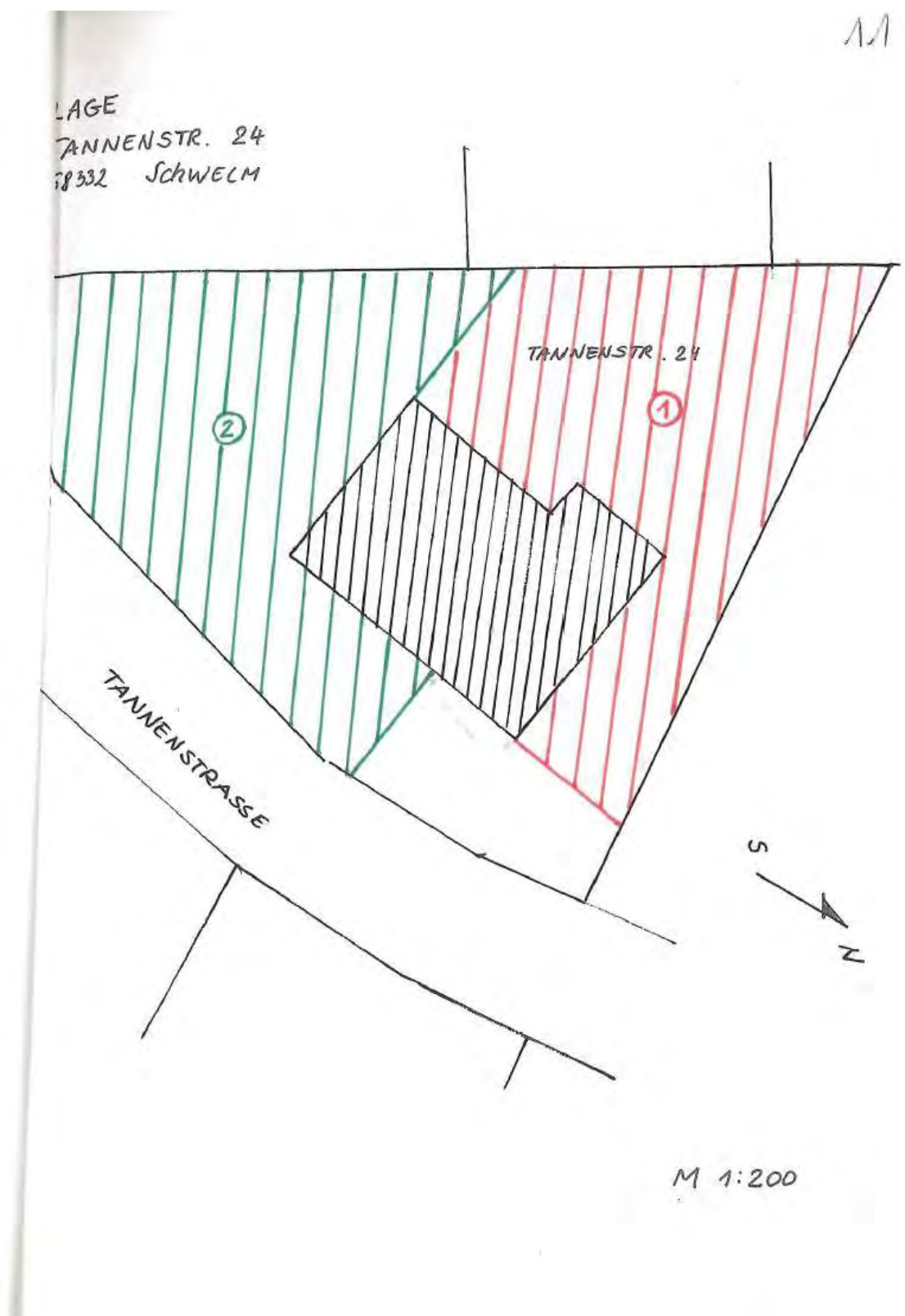
Ich bewillige und beantrage, die vorstehend unter II. und III. getroffenen Bestimmungen als Inhalt des Sondereigentums gemäß § 5 Abs. 4, § 8 Abs. 2 S. 1 und § 10 Abs. 2 des WEG in das Grundbuch einzutragen.

Des weiteren beantrage ich, von den zu bildenden Wohnungsgrundbüchern Eintragungsnachrichten mir und dem Notar zu erteilen.

VI.

Vollmacht

Der Notar -im Falle seiner Verhinderung sein amtlich bestellter Vertreter oder Verwalter-wird hiermit bevollmächtigt, den Eigentümer uneingeschränkt im Grundbuchverfahren zu vertreten. Er ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.



12

- 10 -

VII.

Die mit dieser Urkunde und ihrer Durchführung verbundenen Kosten trage ich.  
Der Verkehrswert des Grundbesitzes beträgt EUR 180.000,00.

Schwelm, 26. November 2008



Ur. Nr. 388/2008

Hiermit beglaubige ich die heute eigenhändig vor mir geleistete  
Namensunterschrift des von Person bekannten Herrn Hermann Grote,  
geboren am 12.07.1930, Tannenstraße 24, 58332 Schwelm.

Die Frage nach einer Vorbefassung gem. § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG  
wurde verneint.

Schwelm, 26. November 2008

Notar

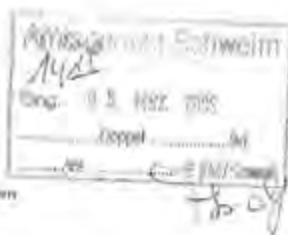
26

**ERNE & POSCH**  
Rechtsanwälte und Notare

Erne & Posch | Postfach 368 | 58316 Schwelm

**Amtsgericht**  
**-Grundbuchamt-**

58332 Schwelm



**PETER ERNE**  
Rechtsanwalt und Notar a. D.

**RAINER POSCH\***  
Rechtsanwalt und Notar

**BEATE GERHOLD-HAKE**  
Rechtsanwältin  
Fachanwältin für Familienrecht

**LARS ERNE**  
Rechtsanwalt und Notar  
Fachanwalt für Verkehrsrecht  
Fachanwalt für Miet- und  
Wohnungseigentumsrecht

**MARTINA POSCH**  
Rechtsanwältin

58332 Schwelm  
Bismarckstr. 6 (altes Postamt)  
Postfach 368, 58316 Schwelm

Tel: 02336 - 3081 / 3096  
Fax: 02336 - 83880

E-Mail: info@erne-posch.de  
Web: www.erne-posch.de

04.03.09 KP  
Az: 2008/1252-P/N



Schwelm Blatt 154

In obiger Grundbuchsache nehme ich Bezug auf die Teilungserklärung vom 26.11.2008, UR Nr. 388/2008, und erkläre als Verfahrensbevollmächtigter des Eigentümers gem. Vollmacht in Abschn. VI. der Urkunde:

Der Miteigentumsanteil von 43/100 ist verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoß nebst einem Geräteraum im Erdgeschoß, einem Kellerraum und einer Dusche im Kellergeschoß sowie einer Doppelgarage.

Alle zugehörigen Räume und die Doppelgarage sind im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet.

Sondemutzungsrecht unverändert.

Ich bewillige und beantrage entsprechende Eintragung im Grundbuch.

#### Öffnungszeiten

Montags - Donnerstags  
08.15 - 18.00 Uhr

Freitags  
08.15 - 17.00

Wahlplatz: Einfeldt Gartenstraße

#### Bankverbindungen

Märkische Sparkasse Schwelm  
BLZ 454 515 55, Kto. 00 042 600

Commerzbank Schwelm  
BLZ 330 400 01, Kto. 5 917 778

Postbank Dortmund  
BLZ 440 100 46, Kto. 631 81-880

#### Hinweise

UR-Nr.: DE126467347

\* Mitglied in der Deutschen  
Anwalts-, Notar- und Steuer-  
beratervereinigung für Erb-  
und Familienrechte e. V.