



Dipl.-Ing. Thorsten Simsch

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

Dipl.-Ing. Thorsten Simsch

Büro Coesfeld

Feldweg 3
48653 Coesfeld

Telefon: (02541) 84 74 29 7

Telefax: (02541) 84 74 29 8

E-Mail: info@sv-simsch.de

Büro Dortmund

Mergelteichstraße 21
44225 Dortmund

Telefon: (0231) 72 50 63 3

Telefax: (0231) 72 50 63 4

E-Mail: info@sv-simsch.de

www.sv-simsch.de

Gutachten Nr. **1024-1001-AGS**
(bitte stets angeben)

WERTGUTACHTEN vom
04.02.2025

zum Bewertungssichttag
23.01.2025

für die

Eigentumswohnung Nr. 10 auf dem
Grundstück

Unterbraker Weg 39
58285 Gevelsberg
Gemarkung Gevelsberg, Flur 16, Flurstück 880

Auftraggeber: Amtsgericht Schwelm
Aktenzeichen: 044 K 10/24



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Gutachtenanlass	5
1.2	Zweck des Gutachtens	5
1.3	Bewertungsobjekt	6
1.4	Flurkarte.....	6
1.5	Grundbuchangaben	7
1.6	Sondernutzungsrechte	8
1.7	Objektbezogene Arbeitsunterlagen	8
1.8	BESONDERHEITEN	9
2	Grundstücksbeschreibung.....	10
2.1	Makrolage.....	10
2.2	Mikrolage.....	10
2.3	Grundstück	11
2.4	Baulasten.....	12
2.5	Erschließungsbeiträge	12
2.6	Altlasten / Bergschäden.....	12
2.7	Planungsrechtliche Ausweisung.....	14
2.8	Denkmalschutz	14
2.9	Öffentliche Förderung	14
3	Gebäude- und Wohnungsbeschreibung	15
3.1	Allgemeine Hinweise	15
3.2	Gebäudeart / Nutzung.....	16
3.3	Gebäudehistorie.....	16
3.4	Gebäudebeschreibung.....	16
3.5	Wohnungsbeschreibung.....	18
3.6	Außenanlagen.....	19
3.7	Allgemeiner Hinweis zu Bauschäden	19
4	Gesamteindruck	20
5	Grundlagen der Wertermittlung / Verfahrenswahl.....	21
6	Bodenwertermittlung	22
6.1	Eingangsbetrachtung	22
6.2	Bodenwert	24

7	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	25
7.1	Sondernutzungsrechte	25
7.1.1	Allgemeine Hinweise.....	25
7.1.2	Sondernutzungsrecht (Kfz-Stellplatz)	26
7.2	Baulasten.....	27
7.2.1	Allgemeine Hinweise.....	27
7.2.2	Baulastenblatt Nr. 532 (Abstandfläche)	28
8	Ertragswert.....	29
8.1	Allgemeine Hinweise	29
8.2	Erträge	30
8.3	Liegenschaftszinssatz	30
8.4	Eigentümerbeschlüsse / Umlagen.....	31
8.5	Zusammenfassung der Gebäudedaten	32
8.6	Ertragswert	33
9	Vergleichswertermittlung	35
9.1	Allgemeine Hinweise	35
9.2	Anwendung des Vergleichswertverfahrens	36
9.3	Vergleichspreis	36
9.4	Vorläufiger Vergleichswert Wohnung	37
9.5	Vergleichswert Wohnung	37
10	Verkehrswertermittlung	39
10.1	Wertansätze	39
10.2	Ableitung des Verkehrswertes.....	40
10.3	Verkehrswert ohne Sicherheitsabschlag.....	41
10.4	Sicherheitsabschlag	42
10.5	Verkehrswert einschl. Sicherheitsabschlag	43
11	Schlusswort.....	43
12	Literatur / Fundstellen / Gesetze.....	44

Anlagen 45

Anlage 1	Lageübersicht.....	46
Anlage 2	Grundbuchauszug	47
Anlage 3	Teilungserklärung vom 27.02.1997	71
Anlage 4	Teilungserklärung vom 03.03.1997	72
Anlage 5	Eintragungsbewilligung vom 01.12.1997	88
Anlage 6	Liegenschaftsbuchauszug	89
Anlage 7	Baulastenauskunft.....	90
Anlage 8	Altlastenauskunft	93
Anlage 9	Bergbauauskunft.....	94
Anlage 10	Erschließungsbeitragsauskunft.....	95
Anlage 11	Fördermittelauskunft.....	96
Anlage 12	Bodenrichtwert.....	97
Anlage 13	Wohnfläche	98
Anlage 14	Grundrisse	99
Anlage 15	Fotos.....	103

Hinweis:

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

Im Unterschied zum Originalgutachten enthält die Internetversion nicht alle Anlagen.

Das Gutachten mit sämtlichen Anlagen kann auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes Schwelm eingesehen werden.

1 Allgemeine Angaben

1.1 Gutachtenanlass

Grund: Erstellung eines Verkehrswertgutachtens
im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens

Datum der

Ortsbesichtigung: 23.01.2025

**Wertermittlungs-
stichtag:**

23.01.2025

(§ 2 Abs. 4 ImmoWertV)

Qualitätsstichtag: 23.01.2025

(§ 2 Abs. 5 ImmoWertV)

Teilnehmer

Ortsbesichtigung:

**siehe Aktenexemplar auf der Geschäftsstelle des
Amtsgerichtes Schwelm**

**Die Eigentumswohnung konnte trotz form- und fristgerechter Einla-
dung mangels Zutritts nicht von innen besichtigt werden.**

**Der Zugang zum Treppenhaus, zur Tiefgarage und zum Kellergeschoss
wurde durch die WEG-Verwaltung ermöglicht.**

1.2 Zweck des Gutachtens

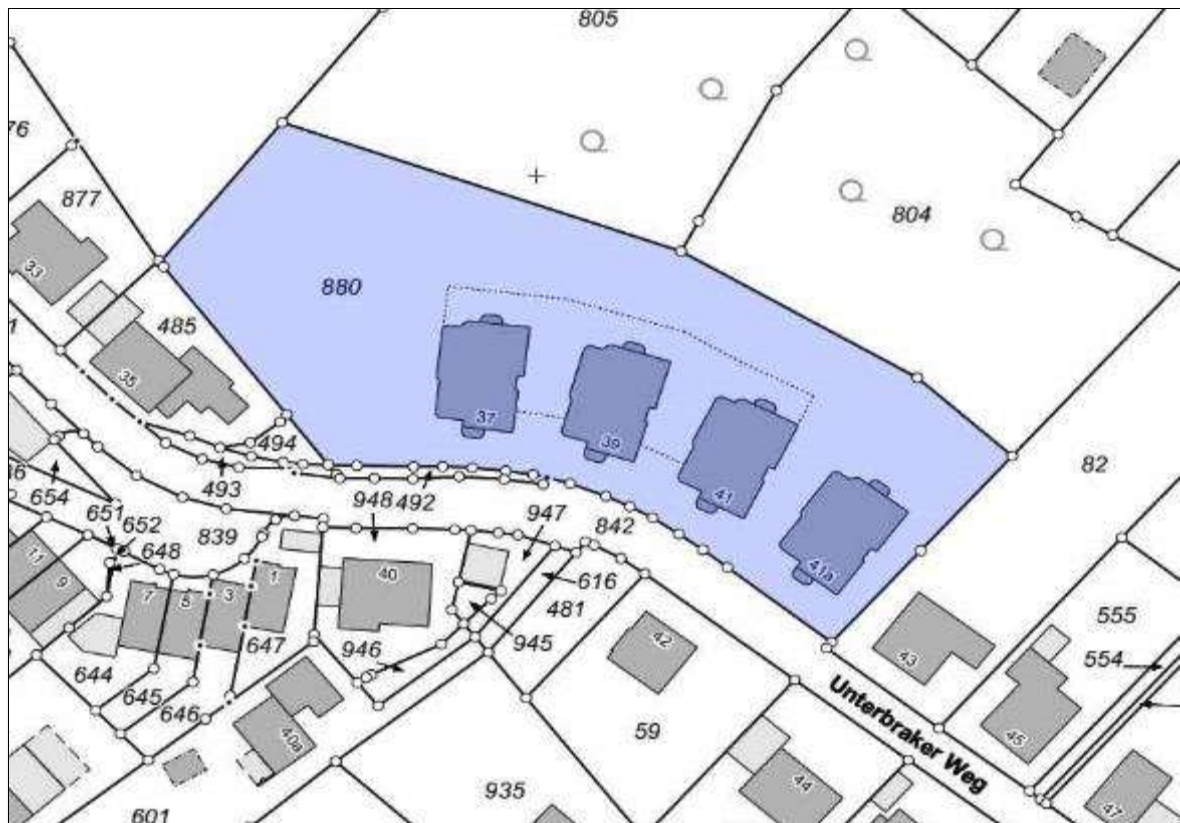
Das Gutachten dient ausschließlich für den oben angegebenen Grund (Zwangsversteigerung) und ist auch nur für diesen Zweck zu verwenden. Gegebenenfalls verfahrensbedingte Besonderheiten sind bei der Wertableitung für das Zwangsversteigerungsverfahren zu berücksichtigen.

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

1.3 Bewertungsobjekt

Objektart:	Eigentumswohnung Nr. 10 im Haus Unterbraker Weg 39, EG links
Gebäudeart:	Gebäudegruppe mit vier 2-geschossigen Mehrfamilien- enhäusern
Baujahr:	ca. 1999
Aufteilung in Wohnungseigentum:	1997 (28 Wohneinheiten und 4 nicht zu Wohnzwecken dienende Teileigentume sowie 8 Garagenstellplätze)

1.4 Flurkarte



© Fachbereich Vermessung und Kataster des Ennepe-Ruhr-Kreises

1.5 Grundbuchangaben

(gemäß Grundbuchauszug vom 13.09.2024)

Bestandsverzeichnis (Grundstücksangaben)

Amtsgericht Schwelm, Grundbuch von Gevelsberg, Blatt: 8451

Ifd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe [m ²]
1	288/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück				
	Gevelsberg	16	494	Straße, Braken	50
	"	"	880	Gebäude und Freifläche Unterbraker Weg 37, 39, 41, 41a	4.439
Dem Miteigentumsanteil ist der KFZ-Stellplatz Nr. 33 zugeordnet.					
Gesamtgröße					4.489

- verbunden mit dem Sondereigentum an der im Haus 2 Erdgeschoss-links gelegenen Wohnung nebst Kellerraum und Balkon (jeweils Nr. 10 des Aufteilungsplanes). Es ist eine Sondernutzungsregelung getroffen.

Abteilung I (Eigentümerangaben)

Ifd. Nr.	siehe Aktenexemplar auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes Schwelm	
2		

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Ifd. Nr.	
3	beschr. pers. Dienstbarkeit (Entwässerungskanalrecht), eingetragen am 17.12.1963
4	Zwangsversteigerungsvermerk (044 K 10/24), eingetragen am 18.07.2024

Auftragsgemäß sind Eintragungen in Abt. II bei der Bewertung nicht zu berücksichtigen. Somit enthält der nachfolgend ermittelte Verkehrswert keinen Werteinfluss aus Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs.

Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

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

1.6 Sondernutzungsrechte

Gemäß Teilungserklärung sind Sondernutzungsrechte an Tiefgaragenstellplätzen und Stellplatzflächen im Freien in der Eigentümergemeinschaft vereinbart. Für das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 10 besteht das Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz Nr. 33 im Freien.

1.7 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

1. Auszug aus der Flurkarte vom 09.10.2024
2. Auszüge aus dem Liegenschaftskataster vom 09.10.2024
3. Bescheinigung zur Baulastensituation vom 09.10.2024
4. Grundbuchauszug vom 13.09.2024
5. Teilungsurkunde vom 27.02.1997
6. Teilungsurkunde vom 03.03.1997
7. Eigentumsbewilligung vom 01.12.1997
8. Erschließungsbeitragsauskunft vom 08.10.2024
9. Altlastenauskunft des Ennepe-Ruhr-Kreises vom 09.10.2024
10. Auskunft der Bez.-Reg. Arnsberg vom 16.10.2024
11. Recherchen im Bauaktenarchiv der Stadt Gevelsberg
12. Auskünfte der Stadt Gevelsberg zum Planungsrecht vom 09.10.2024
13. Fördermittelauskunft der Stadt Gevelsberg vom 11.10.2024
14. Bodenrichtwertkarte (BORIS) des Gutachterausschusses
15. Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses im Ennepe-Ruhr-Kreis
16. Mietspiegel des Ennepe-Ruhr-Kreises vom 01.01.2024
17. Auskunft der WEG-Verwaltung vom 15.10.2024
18. Protokoll und Fotodokumentation des Ortstermins

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

1.8 BESONDERHEITEN

Zugang

Die zu bewertende Eigentumswohnung war zum Stichtag nicht zugänglich. Die Ausstattung und der Zustand des Bewertungsobjektes sind dem Unterzeichner somit nicht bekannt.

Der Versuch, eine Innenbesichtigung durchzuführen, scheiterte aufgrund mangelnden Zugangs.

Die Wertermittlung stützt sich daher auf die äußere Inaugenscheinnahme des Gebäudes sowie die greifbaren Unterlagen (insbes. aus den Archivbauakten) und ist folglich mit einem deutlichen Risiko behaftet.

Für die Bewertung werden zunächst durchschnittliche Verhältnisse (Ausstattung, Zustand), ohne Berücksichtigung von außen nicht feststellbarer Schäden und Mängeln unterstellt. Das Risiko dieser Unterstellungen wird sodann durch einen Sicherheitsabschlag, der am Gebäudewert anzubringen ist, gemindert.

Kellernutzung

Der im Aufteilungsplan als Kellerraum Nr. 10 bezeichnete Keller war zum Stichtag vorhanden, jedoch nicht eindeutig als Keller Nr. 10 gekennzeichnet. Im nachfolgenden Rechengang wird unterstellt, dass der Kellerraum Nr. 10 gemäß Aufteilungsplan auch tatsächlich von den Nutzern der zu bewertenden Eigentumswohnung genutzt wird. Andernfalls besteht das Risiko, dass der neue Erwerber ggf. gerichtlich die Nutzung des laut Aufteilungsplan zugeordneten Kellerraums durchzusetzen muss.

KFZ-Stellplätze

Zum Stichtag befanden sich auf dem Bewertungsgrundstück Außenparkplätze, welche den Darstellungen in den Aufteilungsplänen entsprachen, jedoch nicht entsprechend dem WEG nummeriert und gekennzeichnet waren.

Die nachträgliche Anbringung einer Nummerierung ist jedoch grundsätzlich möglich. Es ist zu unterstellen, dass eine an die Teilungserklärung angepasste Kennzeichnung der Außenstellplätze kurzfristig vorgenommen werden kann. Der Einfluss der, gegenüber den Aufteilungsplänen fehlenden Stellplatzbezeichnung, ist daher als vernachlässigbar gering zu betrachten.

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Makrolage

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

Die Stadt **Gevelsberg** erstreckt sich entlang des Talverlaufs der „Ennepe“ und liegt am Übergang des Ruhrgebietes zum Sauerland. Gevelsberg ist dem Ennepe-Ruhr-Kreis angeschlossen und weist etwa 33.000 Einwohner auf, mit etwa stagnierender Tendenz. Die Stadt Gevelsberg ist sowohl durch eine gewachsene Industrie- und Gewerbelandschaft entlang der „Ennepe“ als auch durch land- und forstwirtschaftliche Flächen entlang der Randbereiche geprägt.

Der **Stadtteil**, in dem das Bewertungsobjekt gelegen ist, ist durch seine Nähe zum Zentrum von Gevelsberg gekennzeichnet. Der Stadtteil ist insbesondere entlang der Talsohle durch Gewerbe- und Industrienutzungen geprägt.

Die Anbindung an das **überregionale Straßennetz** ist über die Autobahnanschlussstelle „Gevelsberg“ an die A 1 sowie über die Bundesstraße B 7 gewährleistet und als durchschnittlich zu bezeichnen.

2.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt auf der Nordostseite des **Unterbraker Wegs**, zwischen den Straßen Am Braken und Münninghofer Weg. Der Unterbraker Weg ist im Bereich des Bewertungsobjektes zweispurig angelegt und mit einer Asphaltdecke befestigt. Er verfügt über Straßenbeleuchtung und die Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung. Die Straße ist als Wohnstraße zu betrachten.

Die **engere Nachbarschaft** besteht aus einer zweigeschossigen Bebauung mit Wohnhäusern.

Das **Stadtzentrum** von Gevelsberg mit Läden zur Deckung des täglichen und langfristigen Bedarfs sowie allgemeinen öffentlichen Einrichtungen liegt in bedingt fußläufiger Entfernung vom Bewertungsobjekt.

Die **weitere Umgebung** ist durch Wohnsiedlungen und Forstwirtschaftsflächen gekennzeichnet.

Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten und Schulen sind in mit dem Auto erreichbar. **Einkaufsmöglichkeiten** zur Deckung des täglichen und langfristigen Bedarfs befinden sich in bedingt fußläufiger Entfernung.

Die **Wohnlage** im Bereich des Bewertungsobjektes ist als durchschnittliche Stadtrandlage zu bezeichnen.

Haltestellen der **öffentlichen Nahverkehrseinrichtungen** (Bus- und Bahnlinien) liegen in fußläufiger Entfernung zum Bewertungsobjekt.

Die **Verkehrslage** ist als durchschnittlich einzustufen.

2.3 Grundstück

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

Die **Geländeoberfläche** ist nach Norden hin deutlich abfallend (Hanglage). Die **Ausrichtung** des Grundstücks erfolgt von der Straße aus nach Norden.

Die **Breite** des Grundstücks beträgt ca. 113 m und die **Tiefe** i.M. ca. 40 m.

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

2.4 Baulasten

Die Stadt Gevelsberg bescheinigte, dass das Baulastenverzeichnis eine Eintragung im Baulastenverzeichnis mit der Abstandflächenbaulast Nr. 532 enthält (vgl. Anlage).

2.5 Erschließungsbeiträge

Die **Stadt Gevelsberg** teilte auf Anfrage mit (vgl. Anlage):

„...das Grundstück Unterbraker Weg 37, 39, 41, 41 a – Gemarkung Gevelsberg Flur 16 Flurstück(e) 880 liegt an der Straße Unterbraker Weg. Hierbei handelt es sich um eine öffentliche Erschließungsanlage.

Für das Grundstück fallen noch Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff. BauGB an. Der Zeitpunkt der Abrechnung ist noch unbestimmt.

Es wird darauf hingewiesen, dass Straßenbaubeiträge nach dem KAG NW für nachmalige Herstellungen, Erweiterungen oder Verbesserungen der Straße mehrmals erhoben werden können.“

2.6 Altlasten / Bergschäden

Auskunft des **Ennepe-Ruhr-Kreises** (vollständigen Text vgl. Anlage):

„Das o.g. und im Kartenausschnitt auf der ersten Seite markierte Flurstücke ist im Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht des Ennepe-Ruhr-Kreises derzeit nicht eingetragen.“

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

„..., das oben angegebene Grundstück liegt außerhalb verliehener Bergwerksfelder.

In den hier vorhandenen Unterlagen ist im Auskunftsbereich kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen.“

Weitere Untersuchungen

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

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

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

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

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

2.7 Planungsrechtliche Ausweisung

Vorbereitende Bauleitplanung

Das Bewertungsobjekt liegt in einem Gebiet, welches im Flächennutzungsplan vom 20.12.2006 der Stadt Gevelsberg als „**Wohnfläche**“, hinten „**Grünfläche**“ dargestellt ist.

Verbindliche Bauleitplanung

Nach Auskunft der Stadt Gevelsberg besteht für das Gebiet um das Bewertungsobjekt kein Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach **§ 34 BauGB „Vorhaben innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile“**.

Hiernach sind innerhalb bebauter Ortsteile Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, die Erschließung gesichert ist, sowie die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung kann die definitive Ausprägung für Art und Maß der zulässigen Bebauung nicht abschließend geklärt werden, sondern ist primär erst im Rahmen einer Bauvoranfrage oder eines Baugenehmigungsverfahrens verbindlicher zu klären.

2.8 Denkmalschutz

Die Stadt Gevelsberg teilte im Rahmen der planungsrechtlichen Auskunft mit, dass das Bewertungsgrundstück nicht als Denkmal in der Denkmalliste geführt wird und sich auch nicht im näheren Umfeld zu einem Denkmal befindet.

2.9 Öffentliche Förderung

Auskunft der **Stadt Gevelsberg** (vollständigen Text vgl. Anlage):

„Eine Wohnungsbindung liegt demnach nicht vor.“

3 Gebäude- und Wohnungsbeschreibung

3.1 Allgemeine Hinweise

Die nachfolgende Objektbeschreibung spiegelt die wesentlichen wertbestimmenden Gebäudemerkmale wider.

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

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

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

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

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

3.2 Gebäudeart / Nutzung

Die Gebäude der Eigentümergemeinschaft bestehen aus vier unterkellerten, 2-geschossigen Mehrfamilienhäusern. Die Gebäude Unterbraker Weg 37, 39 und 41 verfügen über eine gemeinsame Tiefgarage.

Augenscheinlich wurden die Gebäude der Eigentümergemeinschaft ausschließlich zu Wohnzwecken und die zu bewertende Eigentumswohnung zum Eigenbedarf genutzt.

3.3 Gebäudehistorie

Die Errichtung des Bewertungsobjekts erfolgte mit Baugenehmigung vom 24.10.1994 unter dem Genehmigungstenor „4 Mehrfamilienhäuser mit Garagengeschoss für 36 Pkw“.

Die Fertigstellung wurde mit Schreiben vom 10.07.2002 bescheinigt. Die Abnahme fand hierfür am 23.06.1999 statt.

3.4 Gebäudebeschreibung

Die Gebäude- und nachfolgende Wohnungsbeschreibung erfolgt im Wesentlichen anhand der Aktenlage. Die Beschreibung dient lediglich zur Darstellung des wesentlichen Gebäudecharakters und ist daher nicht vollständig und abschließend.

Rohbau

Kellerwände:	Mauerwerkswände, Stahlbetonwände
Kellerdecke:	Stahlbetondecke, unterseits gedämmt
Geschosswände:	Mauerwerk
Decken:	Stahlbetondecken
Treppen:	Stahlbetontreppen mit Terrazzoauflage

Fassade:	Putzfassade (WDVS)
Dachkonstruktionen:	Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	Dachpfannen
Dachentwässerung:	Zinkblech
Dachaufbauten:	Zwerchhaus am Treppenaufgang
Balkone:	Kragplatten mit Zinkgeländern
Eingangssituation:	nicht barrierefrei (Eingangsstufe)

Ausbau

Eingangstür:	Aluminiumtüren mit Isolierverglasung und beidseitig feststehenden Seitenteilen mit integrierter Klingel-, Gegensprech- und Briefkastenanlage
Fenster:	Wohnungsfenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden Treppenhausfenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung Kellerfenster: Metallgitterfenster
Tor:	elektrisches Segmentrolltor an der Tiefgaragenzufahrt

Technische Ausstattung:

- Heizung:	angabengemäß Gaszentralheizung
- Warmwasser:	zentrale Warmwasserversorgung

Modernisierungen:

- ./.

Schäden und Mängel:

- Anstrichablösungen an Tiefgaragenwänden und Balkonunterseiten
- **Weitere Schäden sind mangels Zutritts nicht bekannt.**

3.5 Wohnungsbeschreibung**Lage im Gebäude:**

Die Wohnung befindet im Haus Nr. 2 „Unterbraker Weg 39“, Hochparterre links (vom Treppeneingang betrachtet).

Raumanordnung:

gemäß Aktenlage: Wohnesszimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad, Diele, Abstellraum und Balkon

Ausstattung:

Die Ausstattung ist mangels Zutritts unbekannt.

Modernisierungen:

- **Modernisierungsmaßnahmen sind mangels Zutritts nicht bekannt.**

Schäden und Mängel:

- Stromzähler ausgebaut
- **Weitere Schäden und Mängel sind mangels Zutritts nicht bekannt.**

3.6 Außenanlagen

Zum Stichtag wurden im Wesentlichen folgende wertrelevante Außenanlagen vorgefunden:

- Ver- und Entsorgungsanschlüsse
- Gebäudezugang (Kopfsteinpflaster und Betonstufen)
- Stellplatzbefestigung Außenstellplätze (Betonsteinpflaster)
- Garagen- und Hofzufahrt (teils Betonsteinpflaster, teils Asphalt)
- Einfriedung (Stabgitterzaun)

3.7 Allgemeiner Hinweis zu Bauschäden

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

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

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

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

4 Gesamteindruck

Zusammenfassend ergibt sich zum Bewertungsstichtag folgender Gesamteindruck:

Lage:

Die **Wohnlage** ist als durchschnittlich einzustufen.

Die Lage zu **Infrastruktureinrichtungen** ist unterdurchschnittlich einzustufen.

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

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

Gebäude:

Das Gebäude weist einen im Wesentlichen durchschnittlich- bis guten **Unterhaltungszustand** auf.

Wohnungen:

Der **Wohnungsgrundriss** ist gemäß Aktenlage als zeitgemäß zu betrachten.

Über die Ausstattung und den Zustand liegen weder Unterlagen noch, mangels Zutritts, Erkenntnisse aus der Ortsbesichtigung vor. Im Rahmen der Wertermittlung wird somit ein durchschnittlicher Ausstattungs- und Unterhaltungszustand unterstellt.

5 Grundlagen der Wertermittlung / Verfahrenswahl

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

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

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

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

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

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

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um das Sondereigentum an einer Eigentumswohnung und einer Garage, die u. a. auch als Vermietungsobjekte zur Erzielung eines Ertrages / einer Rendite zu betrachten sind und somit der Gruppe der **Ertragswert-/Renditeobjekte** zugeordnet werden können. Der Verkehrswert bestimmt sich bei vorstehender Gruppe, sofern wie im vorliegenden Fall keine geeigneten Vergleichskaufpreise vorliegen, vornehmlich aus dem **Ertragswertverfahren**.

6 Bodenwertermittlung

6.1 Eingangsbetrachtung

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

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

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

Im vorliegenden Fall wird der Bodenrichtwert in der Richtwertzone zum 01.01.2024 (letzte Veröffentlichung zum Bewertungsstichtag) mit folgenden durchschnittlichen Eigenschaften beschrieben¹:

Baureifes Land, beitragsfrei, Wohnbaufläche, 1- bis 2-geschossige Bauweise.

Der Bodenrichtwert wird hierfür angegeben mit **250,00 €/m²**.

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

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

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

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

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

Zuschnitt: Der Grundstückszuschnitt entspricht den durchschnittlichen Eigenschaften in der Richtwertzone.

Ausnutzung: Die Ausnutzung des Grundstücks mit mehrgeschossiger Bauweise, weicht von dem hier angesetzten Ausgangswert für individuellen Wohnungsbau wertmindernd ab. Die durchschnittliche Abweichung von Bodenrichtwerten für Geschossbau und individuellen Wohnungsbau beträgt, bei ansonsten ähnlichen Lagemerkmalen, in Gevelsberg etwa 14 %.

Erschließungsbeitragsituation: Der erschließungsbeitragsrechtliche Zustand des Bewertungsgrundstücks weicht von dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand des Richtwertgrundstücks ab. Erschließungsbeiträge sind gemäß Auskunft noch zu entrichten.

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

6.2 Bodenwert

Grundstücksgröße	Flst.	880	4.439 m ²
	Flst.	494	50 m ²
Gesamtgröße			4.489 m ²
davon			
- Baulandfläche			4.489 m ²
- selbstständig verwertbare Baufläche			0 m ²
- sonstige Flächen			0 m ²
Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei (ebf.)			250,00 €/m ²
vorläufiger Bodenwert	4.489 m ² zu	250 €/m ² rd.	1.122.250 €
Bodenbezogene Besonderheiten:			
- Wert der Erschließung bei Erschließungsbeitragspflicht			
hier	30 €/m ² x	4.489 m ²	-134.670 €
- Lage/Ausrichtung		0,0% = rd.	0 €
- Ausnutzung		-14,0% = rd.	-157.115 €
- Größe		0,0%	
Zuschnitt	+	0,0% = rd.	0 €
Bodenwert somit rd.			830.465 €
und für den Miteigentumsanteil von			
288 / 10.000 zu rd.			23.917 €
Bodenwertanteil der Wohnung, rund			23.900 €

7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

7.1 Sondernutzungsrechte

7.1.1 Allgemeine Hinweise

Gemäß Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ist Wohnungseigentum das Sondereigentum an einer Wohnung bzw. Teileigentum das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen jeweils in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum (Gemeinschaftsflächen).

Der Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums kann gemäß § 15 WEG durch Vereinbarung geregelt werden. Solche Vereinbarungen wirken gegenüber einem Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers nur, sofern sie entsprechend § 10 Abs. 2 WEG auch im Grundbuch eingetragen sind.

Per Vereinbarung kann, in Verbindung mit einer Eintragung in das Grundbuch, das alleinige Nutzungsrecht eines Miteigentümers an gemeinschaftlichen Flächen, unter Ausschluss der restlichen Miteigentümer gestattet werden „**Sondernutzungsrecht**“. Die vom Sondernutzungsrecht betroffene Fläche bleibt jedoch weiterhin Bestandteil der Gemeinschaftsflächen und wird nicht zum Eigentum des begünstigten Miteigentümers.

Das Sondernutzungsrecht schließt jedoch bauliche Veränderungen der betroffenen Gemeinschaftsflächen nicht mit ein, sondern beschränkt sich im Allgemeinen auf bestimmte Nutzungen.

Bauliche Veränderungen sind nur mit Einwilligung der Miteigentümer realisierbar und sofern das öffentliche Recht betroffen ist, benötigen sie auch die Einwilligung der zuständigen Ämter und Behörden.

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

Die individuellen Umstände der jeweiligen Sondernutzungsrechtvereinbarungen sind bestimmend für die Verfahrenswahl. Hierbei sind wesentlich die allgemeinen Gepflogenheiten des Grundstücksverkehrs von maßgeblicher Bedeutung.

7.1.2 Sondernutzungsrecht (Kfz-Stellplatz)

Gemäß Bewilligungen vom 24.11.1997 ist folgendes Sondernutzungsrecht für den Eigentümer des Miteigentumsanteils vertraglich vereinbart (hier nur auszugsweise wiedergegeben):

„Dem Käufer wird als Eigentümer des Wohnungseigentums Nr. 10 des Aufteilungsplanes im Haus 2 das ausschließliche Sondernutzungsrecht an dem im Freien gelegenen KFZ-Stellplatz Nr. 33 des Aufteilungsplanes zugewiesen...“

Beurteilung

Die o. g. Stellplatzfläche ist im Hof des Grundstücks vorhanden. Eine Markierung und Nummerierung der Außenstellplätze fehlen. Die Bewertung ihres Wertanteils orientiert sich zunächst an dem Barwert eines kapitalisierten Ertrages aus Stellplatzvermietung.

fiktiv nachhaltig erzielbarer Ertrag

Stellplätze	1 ST zu	30,00 €/ST	30 €
monatlicher Rohertrag			<u>30 €</u>

Jahresrohertrag rd.

360 €

Bewirtschaftungskosten für

- Instandhaltung	1 ST x	52 €/ST	52 €
- Verwaltung	1 ST x	46 €/ST	46 €
- Mietausfallwagnis	360 €	2 % rd.	<u>7 €</u>

(entspricht somit rd. 29 % des Rohertrages)

105 €

insgesamt

-105 €

Jahresreinertrag

255 €

Vervielfältiger (v) bei RND 54 Jahren und Zinssatz 1,90 % rund 33,584

255 € x 33,58 8.564 €

sonstiges hier

0 €

somit

8.564 €

Wert des Sondernutzungsrechts

rund

9.000 €

7.2 Baulasten

7.2.1 Allgemeine Hinweise

Baulasten sind freiwillig übernommene öffentlich-rechtliche Verpflichtungen, die einen Grundstückseigentümer gegenüber der Baugenehmigungsbehörde zu einem sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen verpflichten, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben. Die Baulasten ruhen als öffentlich-rechtliche Lasten auf dem Grundstück.

Die Baulast dient den Genehmigungsbehörden insbesondere um die Voraussetzungen zu schaffen, die zur rechtlichen Sicherung für die Erteilung einer Baugenehmigung erforderlich sind.

Aus der Baulast entstehen **keine Rechte Dritter am Grundstück**. Sie begründen weder eine Verpflichtung des Eigentümers des belasteten Grundstücks die Nutzung tatsächlich zu dulden noch einen Anspruch des Begünstigten, die Nutzung auszuüben.

Eine **belastende Baulast** wirkt für den Verpflichteten wie eine dingliche Nutzungsbeschränkung (z. B. Grunddienstbarkeit). Ihr Werteinfluss auf den Verkehrswert des belasteten Grundstücks bestimmt sich somit analog den Grundsätzen der Bewertung einer dinglichen Nutzungsbeschränkung auf den Grundstückswert. Sie bestimmt sich maßgeblich nach Art und Umfang der Einschränkung sowie ihrer voraussichtlichen Dauer.

Eine **begünstigende Baulast** begründet für den Begünstigten kein Recht am Grundstück. Durch sie wurde allenfalls die Genehmigungsfähigkeit der vorhandenen baulichen Anlagen erst möglich. Ein gesonderter Werteinfluss besteht somit für die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen hieraus nicht.

7.2.2 Baulastenblatt Nr. 532 (Abstandfläche)

Im Baulastenblatt befindet sich unter den lfd. Nr. 1 die folgenden Eintragungen (vollständiger Text vgl. Anlage):

„Übernahme der Verpflichtung, zugunsten des Nachbargrundstückes, Unterbraker Weg 35, entlang der südlichen Grundstücksgrenze eine Fläche von 80,59 qm von jeglicher Bebauung freizuhalten und diese Fläche nicht auf die Grund- und Geschossflächenzahl der Flurstücke 486, 495 anrechnen zu lassen, mit Ausnahme von Pkw-Garagen., Gevelsberg, 05.09.1984.“

Die Belastung wurde fortgeführt auf das Flurstück 880.

Beurteilung

Die o. g. Baulast wurde zu Lasten des Bewertungsgrundstücks eingetragen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen der Genehmigung der auf dem begünstigten Grundstück errichteten baulichen Anlagen zu schaffen.

Die betroffene Fläche ist zum Stichtag teils Grünfläche und dient dem Bewertungsgrundstücks als Hof- und Garagenzufahrt. Zur Gewährleistung der Zuwegbarkeit des Bewertungsobjektes, ist der Bestand der zum Stichtag gegenwärtigen Nutzung als Zufahrtsfläche auch zukünftig zu sichern. Mit einer baulichen Entwicklung der Fläche ist in absehbarer Zeit nicht zu rechnen.

Bezogen auf die tatsächliche Nutzung der betroffenen Fläche zum Stichtag, ist der Einfluss der Baulast daher als vernachlässigbar gering zu bewerten.

Der Werteinfluss durch die Baulast wird daher festgestellt mit einem

Betrag von **0,00 €**

in Worten: **null Euro.**

8 Ertragswert

8.1 Allgemeine Hinweise

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

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

Als Grundlage für die Ertragswertermittlungen sind marktüblich erzielbare Erträge anzusetzen. Hierbei können die tatsächlichen Mieterträge, wenn sie marktüblich sind, herangezogen werden. Eine der Grundlagen zur Ermittlung der ortsüblichen und nachhaltig erzielbaren Miete bilden u. a. die Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen oder für ortsübliche Gewerbemieten.

Unter Beachtung der Lage auf dem Wohnungsmarkt sowie der tatsächlichen Gegebenheiten der Wohnung (Lage, Art, Größe, Ausstattung, Zustand) wird zum Bewertungsstichtag ein als marktüblich erachteter Rohertrag als Grundlage herangezogen. Entsprechendes ist für Gewerbeobjekte übertragbar.

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

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

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

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

8.2 Erträge

Nach Auskunft der WEG-Verwaltung, wird die zu bewertende Wohnung eigen-genutzt.

Tatsächliche Erträge sind somit unbekannt.

Die nachfolgende Wertermittlung stützt sich somit auf eine durchschnittliche Miethöhe gemäß Mietspiegel.

8.3 Liegenschaftszinssatz

Der **Liegenschaftszinssatz** (§ 21 ImmoWertV) wird im Grundstücksmarktbericht für Eigentumswohnungen der Baujahre 1995-2009 angegeben mit 1,9 %, bei einer Standartabweichung von $\pm 0,7$ % (somit 1,2 – 2,6 %). Als durchschnittliche Eigenschaften werden hierbei eine durchschnittliche Miete i.H.v. 7,30 €/m² ($\pm 1,20$ €/m²) eine Wohnfläche von 78 m² (± 12 m²) und Restnutzungsdauer von 57 Jahre angegeben.

Der **objektspezifische angepasste Liegenschaftszinssatz** (§ 33 ImmoWertV, im Folgenden nur Liegenschaftszinssatz genannt) wird aufgrund der mit dem Bewertungsobjekt verbundenen Objekt- und Lagekriterien wie folgt beeinflusst.

Die Eigenschaften der zu bewertende Eigentumswohnung entsprechen im Wesentlichen den durchschnittlichen Eigenschaften des veröffentlichten Liegenschaftszinssatz. Die Anpassung des durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz an die objektspezifischen Objektbesonderheiten beträgt daher 0 %.

8.4 Eigentümerbeschlüsse / Umlagen

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

Entsprechend der Auskunft der WEG-Verwaltung:

- beträgt die **Hausgeldumlage einschl. Rücklage** für das zu bewertende Wohnungseigentum monatlich 267,00 €,
- hatte die **Instandhaltungsrücklage** zum 31.12.2023 für einen allgemeinen Anteil eine Höhe von 52.759,43 Euro,
- bestehen keine wertrelevanten Eigentümerbeschlüsse und
- wurden keine Sonderumlagen beschlossen.

8.5 Zusammenfassung der Gebäudedaten

Den greifbaren Unterlagen nach weist das Bewertungsobjekt folgende Daten auf:

Gebäudeart:	ETW
Jahr des Bewertungsstichtags:	2025
Baujahr ca.:	1999
theoretisches Gebäudealter zum Stichtag 2025:	26 Jahre

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

Gesamtnutzungsdauer (GND) gemäß Anl. 1 ImmoWertV	80 Jahre
maßgebende GND gemäß Angaben des zuständigen Gutachterausschusses ^{#)} :	80 Jahre
wirtschaftliche RND geschätzt ^{Δ)} :	54 Jahre
theoretisches Baujahr ca.:	1999

Wohnfläche (WF):	62,07 m ²
Wohneinheiten (WE):	1 WE
Stellplätze (GA/ST):	1 ST

^{#)} Die Anwendung der vom zuständigen Gutachterausschuss ermittelten Liegenschaftszinssätze ist die Konformität mit dem Modell des Gutachterausschusses zu bewahren. Im vorliegenden Fall ist daher die Gesamtnutzungsdauer entsprechend dem Modell des Gutachterausschusses zu Ermittlung der Liegenschaftszinssätze anzuwenden.

^{Δ)} gemäß Anl. 2 ImmoWertV (bei kernsanierten Objekten kann die RND bis zu 90 % der GND betragen)

8.6 Ertragswert

Fiktiv nachhaltig erzielbarer Ertrag

Wohnung

Wohnung	62,07 m ² x	8,45 €/m ²	524 €
monatlicher Rohertrag			<u>524 €</u>

jährlicher Rohertrag rund

6.288 €

Bewirtschaftungskosten für

- Instandhaltung	62,07 m ² x	13,80 €/m ²	857 €
- Verwaltung	1 WE x	420 €/WE	420 €
- Mietausfallwagnis (von 6.288 €)	2 %		<u>126 €</u>
(entspricht somit rd. 22 % des Rohertrages)		1.403 €	<u>-1.403 €</u>

jährlicher Reinertrag des Grundstücks somit

4.885 €

abzüglich Verzinsung des Bodenwertanteils (ebf.)

1,90 % von	23.900 €	<u>-454 €</u>
------------	----------	---------------

Reinertrag der baulichen Anlagen

4.431 €

Wohnung

Vervielfältiger (v) bei RND 54 Jahren und Zinssatz 1,90 % rund 33,584
 $4.431 \text{ €} \times 100,00 \% \times 33,584 = 148.811 \text{ €}$

Gebäudeertragswert somit 148.811 €

Bodenwertanteil 23.900 €

somit 172.711 €

Ertragswert ohne Marktanpassung somit rund 172.700 €

Übertrag

172.700 €

Marktanpassung (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV)

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

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

0 % als marktgerecht zu betrachten.

0 % von 172.700 € rund 0 €

Vorläufiger Ertragswert, marktangepasst 172.700 €

Objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

- Baumängel/-schäden, Unterhaltungsstau als Zeitwert
 anteilig an Gebäude und Außenanlagen pauschal 0 €
- Sondernutzungsrechte 9.000 €
- sonstige wertbeeinflussende Merkmale
- hier 0 €
- hier aus Baulast 0 €

somit 181.700 €

Ertragswert somit rund 182.000 €

9 Vergleichswertermittlung

9.1 Allgemeine Hinweise

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

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

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

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

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

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

9.2 Anwendung des Vergleichswertverfahrens

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

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

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

Der im Folgenden ermittelte Vergleichswert dient daher ausschließlich der Plausibilitätskontrolle.

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

9.3 Vergleichspreis

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

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

Mittelwert, rund	2.417 €/m ² Wohnfläche.
Std. ±	357 €/m ²
Std. ±	15 %

9.4 Vorläufiger Vergleichswert Wohnung

Der vorläufige Vergleichswert ergibt sich somit als Zwischenwert zu:

$$2.417 \text{ €/m}^2 \times 62,07 \text{ m}^2/\text{WF} = 150.002 \text{ €}$$

Vorläufiger Vergleichswert ohne Marktanpassung somit rund 150.000 €

9.5 Vergleichswert Wohnung

Marktanpassung (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV)

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

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

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

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert 150.000 €

Objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

Eigenschaftsmerkmale	Gewichtung [%] a)	Zustand [1 bis 10] b)	angepasst [%] c) = a x b / 5
Gebäude			
- Lage	10	8	16
- Gebäudeart / Konstruktion	10	5	10
- Ausstattung	2,5	5	2,5
- Unterhaltung / Modernisierung	2,5	5	2,5
Wohnung			
- Vermietungszustand	10	7	14
- Lage im Gebäude / Orientierung	10	5	10
- Zuschnitt	15	6	18
- Größe	12,5	5	12,5
- Ausstattung	15	5	15
- Unterhaltungszustand	12,5	5	12,5
	100		113

Zu- oder Abschlag somit rund

13%

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	150.000 €
o Abweichungen vom durchschnittlichen Objekt laut Wertanalyse	
150.000 € um 13,0 % rd.	19.500 €
o Weitere, mit den Vergleichswertfaktoren nicht erfasste, besondere Bauteile	
hier	entfällt €
o Baumängel/-schäden, Unterhaltungsstau etc. als Zeitwert	
hier gemäß Ertragswertverfahren	0 €
o Sonstige wertbeeinflussenden Merkmale	
hier aus Baulast	0 €
hier Sondernutzungsrecht	9.000 €
o Garage/Stellplatz	
hier im Vergleichswert berücksichtigt	<u>entfällt €</u>
	$\Sigma = 178.500 \text{ €}$
Vergleichswert gerundet somit	179.000 €

10 Verkehrswertermittlung

10.1 Wertansätze

Ertragswert Wohnung	182.000 €
Vergleichswert Wohnung	179.000 €

Ertragswert und Vergleichswert weichen rd. 2% voneinander ab.
 Die Abweichung liegt in einem Vertrauensbereich von $\pm 20 \%$.
 Die Plausibilität ist somit gegeben.

10.2 Ableitung des Verkehrswertes

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

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

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

10.3 Verkehrswert ohne Sicherheitsabschlag

Zum Wertermittlungstichtag, dem 23.01.2025 wird der **Verkehrswert ohne Sicherheitsabschlag**

über die **288/10.000** Miteigentumsanteile an dem Grundstück Gemarkung Gevelsberg, Flur 8, Flurstück 880, Unterbraker Weg 39, 58285 Gevelsberg

verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung Nr. 10** des Aufteilungsplanes

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

182.000,00 €

in Worten: **ehnhundertzweiundachtzigtausend Euro**

(entspricht rund 2.930 €/qm Wohnfläche)

Für die besonderen Zwecke des Zwangsversteigerungsverfahrens wird nachfolgend der Einfluss des Sicherheitsabschlags getrennt ermittelt und abschließend zum „Verkehrswert einschl. Sicherheitsabschlag“ fortgeführt.

10.4 Sicherheitsabschlag

Das Gebäude und die Wohnung waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht zugänglich. Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes konnte somit nicht vorgenommen werden.

Die tatsächliche Ausstattung, der Zustand der Ausstattung sowie ggf. vorhandene Schäden und Mängel sind zum Stichtag daher nicht bekannt. Es liegen lediglich Kenntnisse aus den Archivbauakten vor. Angaben und Kenntnisse über die Nutzung der zu bewertenden Eigentumswohnung liegen nicht vor.

Die sich hieraus ergebenden Unwägbarkeiten sind im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens mit einem Abschlag vom Verkehrswert zu berücksichtigen (Sicherheitsabschlag).

Die Höhe des Sicherheitsabschlages bemisst sich als Risiko einer möglichen Beeinträchtigung des Ausbaus und des Zustands, welches ein verständiger Erwerber, der der Wertermittlung zu unterstellen ist, wertmindernd ins Kalkül ziehen würde.

Der Sicherheitsabschlag wird im vorliegenden Fall mit 15 % des Verkehrswertes festgestellt.

Der geminderte Wert ergibt sich somit aus:

Verkehrswert ohne Sicherheitsabschlag		182.000 €
Sicherheitsabschlag		
15 % von	182.000 € rd.	<u>-27.000 €</u>
Wegen mangelnden Zugangs		
geminderter Verkehrswert:		155.000 €

10.5 Verkehrswert einschl. Sicherheitsabschlag

Zum Wertermittlungstichtag, dem 23.01.2025 wird der **Verkehrswert**

über die **288/10.000** Miteigentumsanteile an dem Grundstück Gemarkung Gevelsberg, Flur 8, Flurstück 880, Unterbraker Weg 39, 58285 Gevelsberg

verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung Nr. 10** des Aufteilungsplanes

unter Berücksichtigung der wertrelevanten Einflüsse und der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für Eigentumswohnungen, **einschließlich Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlages** festgestellt mit

155.000,00 €

in Worten: **ehnhundertfünfundfünzigtausend Euro**

(entspricht rund 2.500 €/qm Wohnfläche)

11 Schlusswort

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

Dortmund, den 04.02.2025

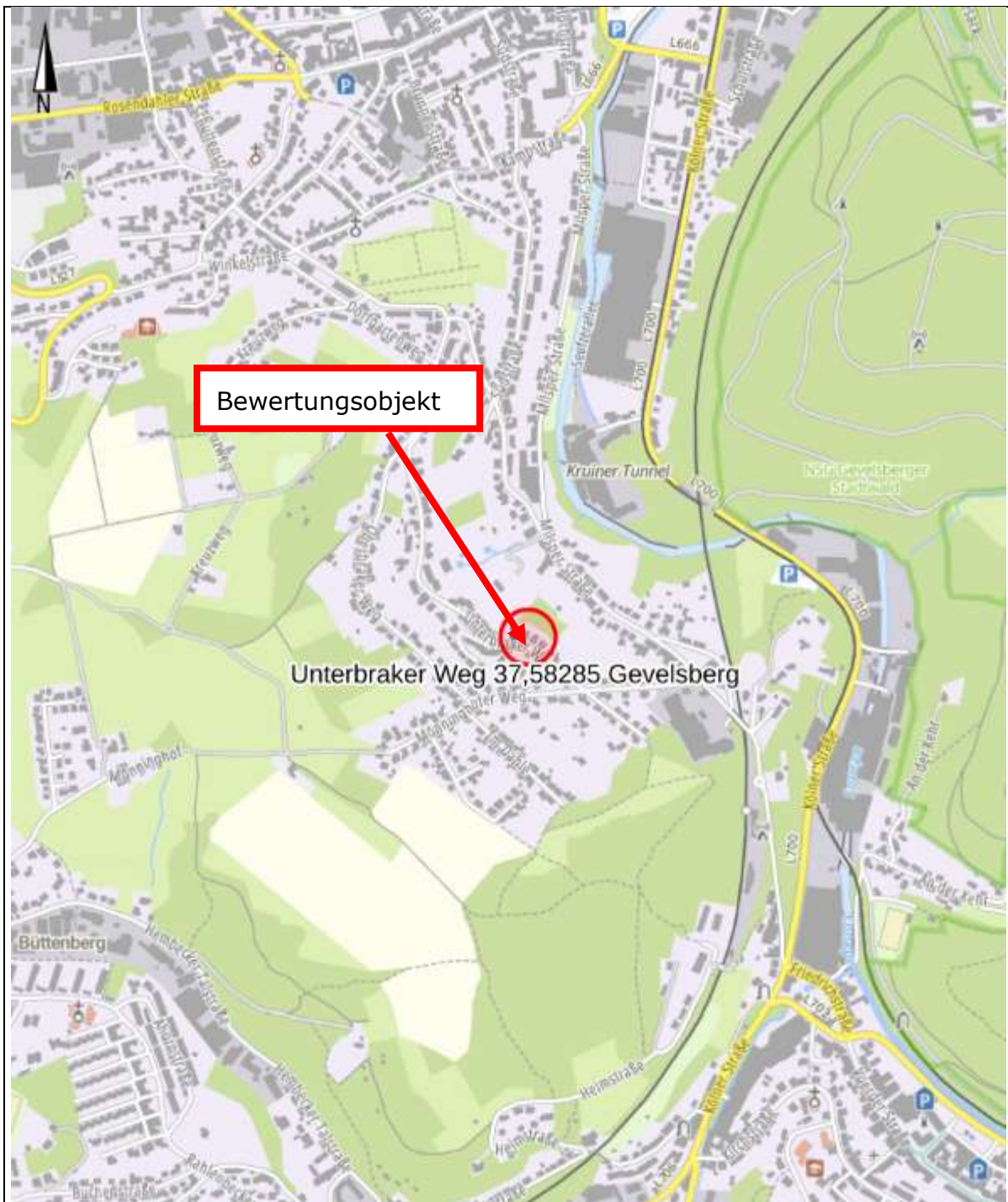
Dipl.-Ing. T. Simsch

12 Literatur / Fundstellen / Gesetze

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

Anlagen

Anlage 1 Lageübersicht



© Geobasisdaten: Landesvermessung NRW, Bonn

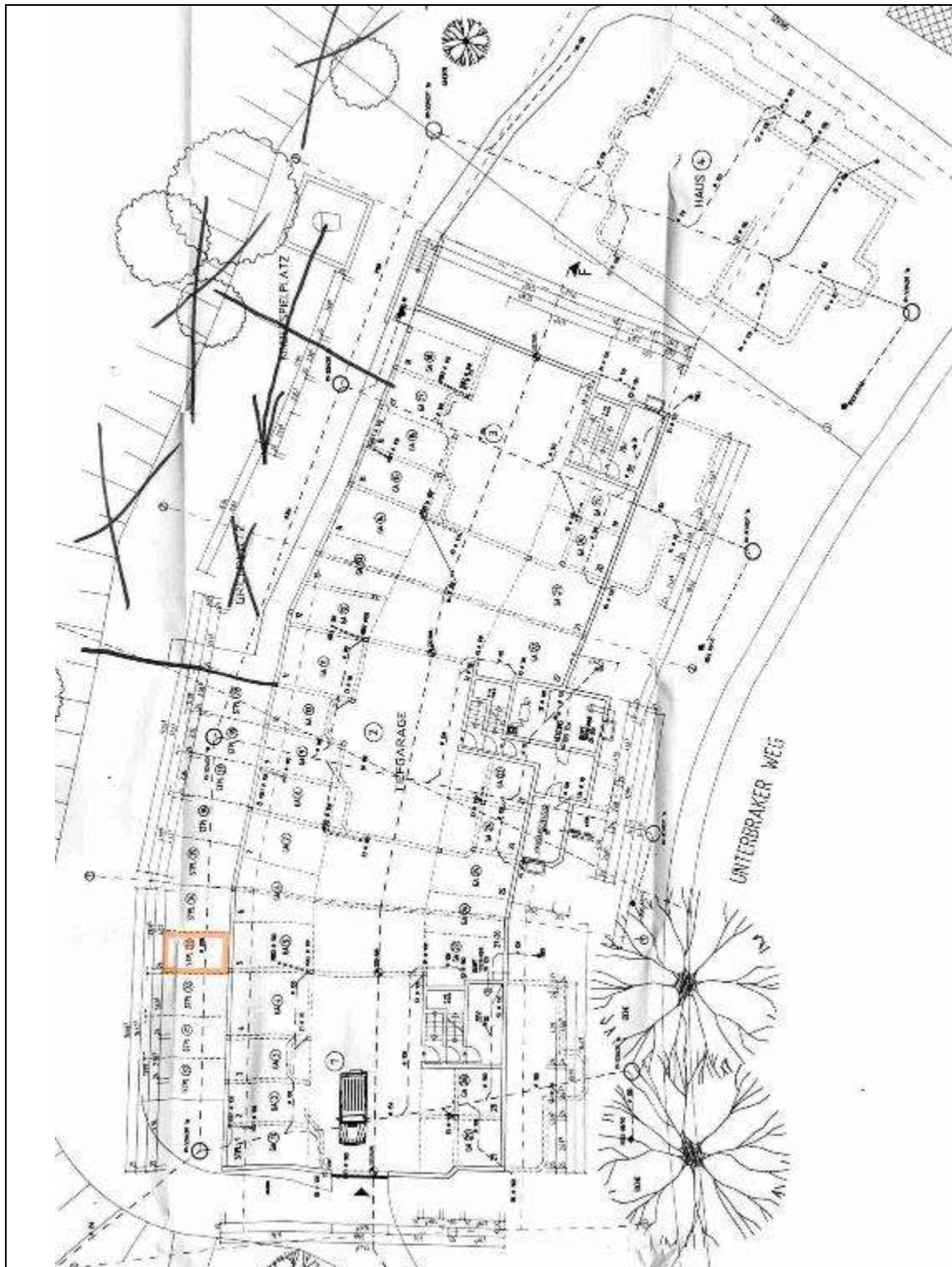
Bewertungsobjekt

Straße: Unterbraker Weg 39

Ort: 58285 Gevelsberg

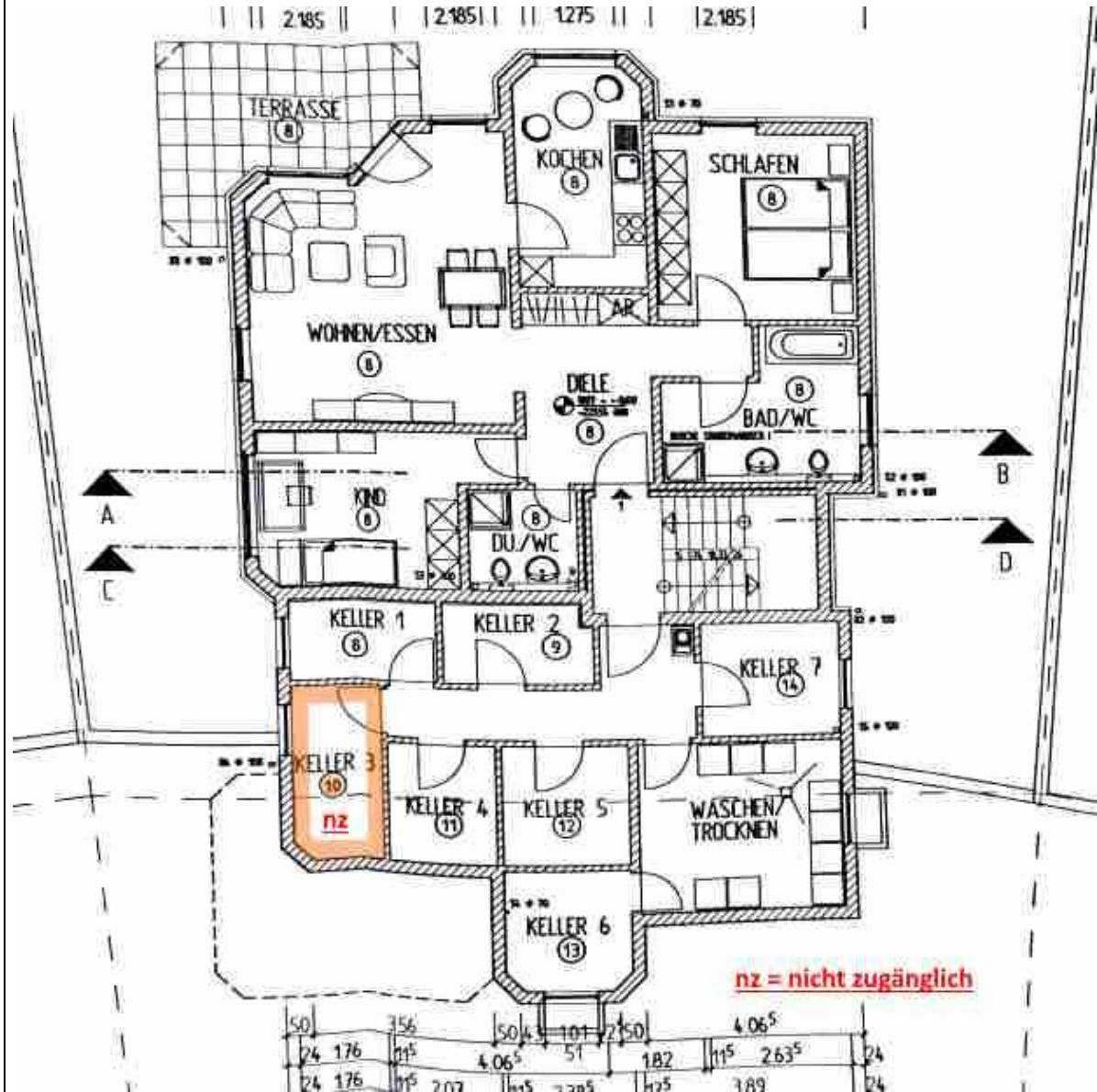
Anlage 14 Grundrisse

Die Grundrissdarstellungen entstammen der Grundakte. Die tatsächliche Grundrissituation konnte mangels Zutritts nicht auf Übereinstimmung mit der Aktenlage hin überprüft werden.



Grundriss Häuser 1 bis 4

Objekt:	ETW Nr. 10
Geschoss:	Tiefgaragengeschoss
Maßstab:	ohne

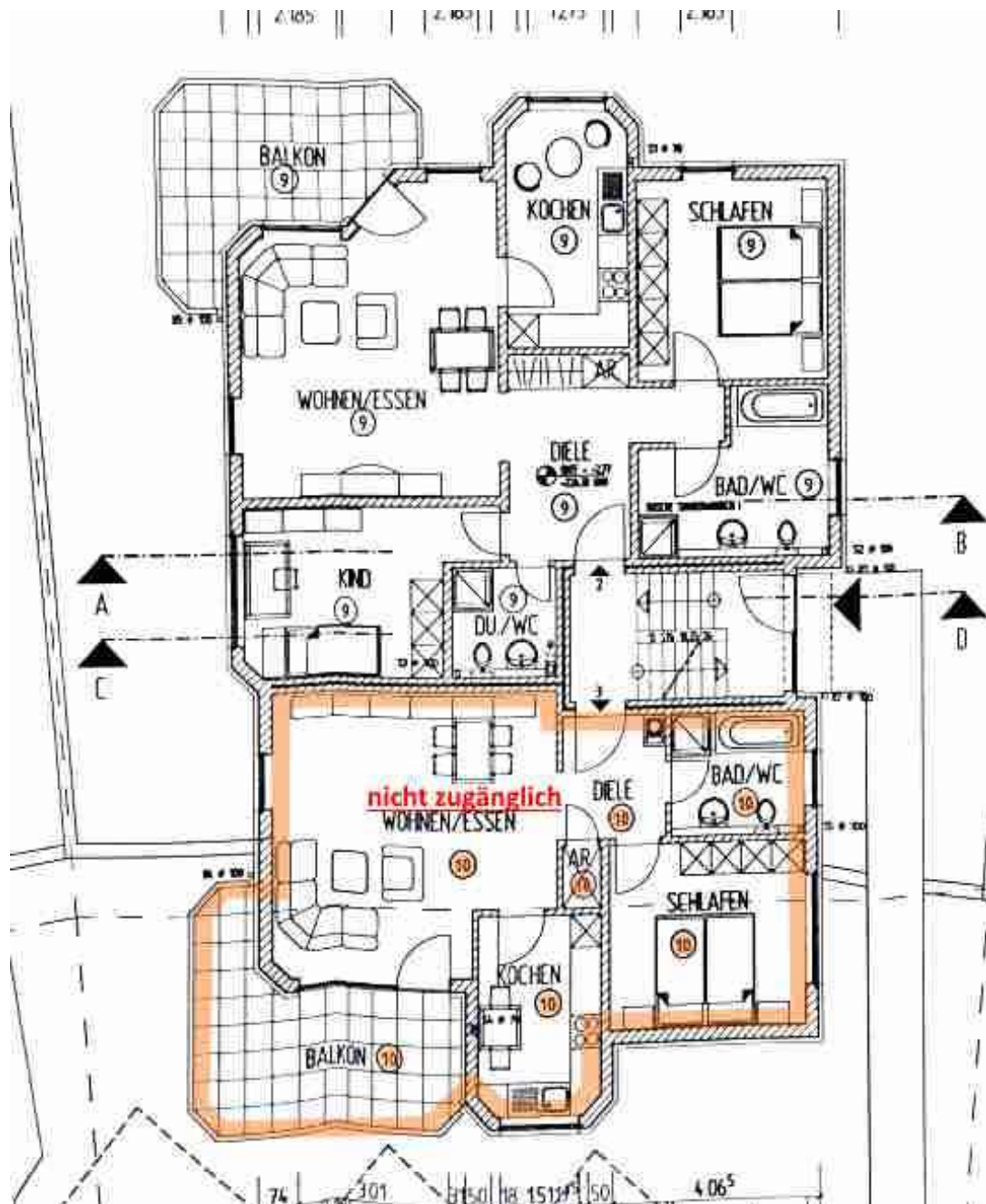


Grundriss Haus 2

Objekt: ETW Nr. 10

Geschoss: Kellergeschoss

Maßstab: ohne



Grundriss Haus 2

Objekt:	ETW Nr. 10
Geschoss:	Erdgeschoss
Maßstab:	ohne

Anlage 15 Fotos

Die Fotos der Anlage geben als Auszug der bei den Ortsterminen erstellten Fotodokumentation die Situation zum Stichtag wieder.

1. Foto
Gebäudeansicht
von Süden



2. Foto
Gebäudeansicht
von Südosten



3. Foto
Gebäudeansicht
von Nordosten



4. Foto
Ansicht
Hauseingang Un-
terbraker Weg 39



5. Foto
Ansicht
Treppenhaus



6. Foto
Ansicht
Eingang WE 10



7. Foto
Ansicht
Keller zu WE 10



8. Foto
Ansicht
Waschküche



9. Foto
Ansicht
Tiefgarage



10. Foto
Ansicht
Stellplatz Nr. 33

