

Amtsgericht Schwelm
Schulstraße 5
58332 Schwelm

Datum: 14.12.2023
Az.: 016-2023

GUTACHTEN

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

im Wohnungsgrundbuch von Ennepetal, Blatt 12346 eingetragenen **258/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 58256 Ennepetal, Kampstraße 16, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG und dem Abstellraum im Souterrain KR 2 und Abstellraum im Eingangsfur links**



Im Zwangsversteigerungsverfahren, Az. des Gerichts: 044 K 013/23.

Das Gutachten wurde ohne Innenbesichtigung erstellt.

Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag 07.09.2023 ermittelt mit rd.

106.000,00 €

(in Worten: hundertsechstausend Euro)

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 46 Seiten inkl. Anlagen. Das Gutachten wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

| Nr. | Abschnitt | Seite |
|-----------|--|-----------|
| 1. | Allgemeine Angaben | 4 |
| 1.1 | Angaben zum Bewertungsobjekt | 4 |
| 1.2 | Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer | 4 |
| 1.3 | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung..... | 4 |
| 1.4 | Besonderheiten des Auftrags | 5 |
| 2 | Grund- und Bodenbeschreibung..... | 5 |
| 2.1 | Lage..... | 5 |
| 2.1.1 | Großräumige Lage..... | 5 |
| 2.1.2 | Kleinräumige Lage..... | 6 |
| 2.2 | Gestalt und Form | 6 |
| 2.3 | Erschließung, Baugrund etc..... | 6 |
| 2.4 | Privatrechtliche Situation/nicht eingetragene Rechte und Lasten | 6 |
| 2.5 | Öffentlich-rechtliche Situation..... | 7 |
| 2.5.1 | Baulasten und Denkmalschutz..... | 7 |
| 2.5.2 | Bauplanungsrecht | 7 |
| 2.5.3 | Bauordnungsrecht | 7 |
| 2.6 | Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation..... | 7 |
| 2.7 | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation | 8 |
| 3 | Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen..... | 8 |
| 3.1 | Vorbemerkungen | 8 |
| 3.1.1 | Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht | 8 |
| 3.1.2 | Ausführung und Ausstattung..... | 8 |
| 3.1.2.1 | Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)..... | 8 |
| 3.1.2.2 | Keller und Dach | 9 |
| 3.1.2.3 | Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum..... | 9 |
| 3.1.2.4 | Nutzungseinheiten, Raumaufteilung | 9 |
| 3.1.2.5 | Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum)..... | 9 |
| 3.2 | Außenanlagen inkl. Sondernutzungsrechte..... | 10 |
| 4 | Beschreibung des Sondereigentums | 10 |
| 4.1 | Beschreibung der Wohnung, Raumaufteilung, weitere Sondereigentume | 10 |
| 4.1.1 | Nutzungseinheiten, Raumaufteilung | 10 |
| 5 | Ermittlung des Verkehrswerts | 11 |
| 5.1 | Grundstücksdaten..... | 11 |
| 5.2 | Verfahrenswahl mit Begründung | 11 |
| 5.3 | Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück..... | 12 |
| 5.4 | Bodenwertermittlung..... | 13 |

| | | |
|----------|---|-----------|
| 5.4.1 | Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums | 14 |
| 5.5 | Vergleichswertermittlung | 14 |
| 5.5.1 | Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung | 14 |
| 5.5.2 | Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe | 15 |
| 5.5.3 | Vergleichswertermittlung auf Basis mehrerer Vergleiche | 16 |
| 5.5.4 | Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) (1 - 4) | 18 |
| 5.5.5 | Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) (5 - 8) | 22 |
| 5.5.6 | Vergleichswert..... | 26 |
| 5.6 | Ertragswertermittlung..... | 27 |
| 5.6.1 | Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung..... | 27 |
| 5.6.2 | Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe | 28 |
| 5.6.3 | Ertragswertberechnung..... | 30 |
| 5.6.4 | Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung | 30 |
| 5.6.5 | Gewichtung der Verfahrensergebnisse..... | 32 |
| 5.7 | Verkehrswert..... | 33 |
| 6 | Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software..... | 35 |
| 6.1 | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung | 35 |
| 6.2 | Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten | 36 |
| 6.3 | Verwendete fachspezifische Software..... | 36 |

1. Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

| | |
|---------------------------------|--|
| Art des Bewertungsobjekts: | Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten, gelegen im Erdgeschoss links. |
| Objektadresse: | Kampstraße 16, 58256 Ennepetal |
| Grundbuch- und Katasterangaben: | Grundbuch von Schwelm Blatt 12346, 258/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Ennepetal, Flur 17, Flurstück 109, Gebäude- und Freifläche, Kampstraße 16, 685 m ² , verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nr. 2 gekennzeichneten Wohnung im Erdgeschoss und dem Abstellraum im Souterrain KR 2 und Abstellraum im Eingangsflur links mit gleicher Nummer. |

Es sind Sondernutzungsrechte begründet und zugeordnet worden. Hier wurde folgendes Sondernutzungsrecht zugeordnet: an der im Lageplan mit „A“ bezeichneten Fläche als PKW-Stellplatz. Die Veräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters.

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

| | |
|---------------|---|
| Auftraggeber: | Amtsgericht Schwelm Schulstraße 5 58332 Schwelm Auftrag vom 13.07.2023 |
| Eigentümer: | Aus Datenschutzgründen anonymisiert |

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

| | |
|---|---|
| Grund der Gutachtenerstellung: | Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung |
| Wertermittlungsstichtag: | 07.09.2023 |
| Qualitätsstichtag: | 07.09.2023 |
| Tag der Ortsbesichtigung: | 07.09.2023 |
| Teilnehmer am Ortstermin: | Die Sachverständige Silke Martin-Perez sowie ihre Mitarbeiterin Sarah Martin-Perez. |
| Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: | Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• Unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 13.07.2023 Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Baulastenauskunft vom 29.08.2023• Auskunft aus dem Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht vom 25.08.2023• Erschließungsbeitragsbescheinigung vom 25.08.2023• Planungsrechtliche Auskunft vom 06.09.2023• Auskunft über Wohnungsbindung vom 21.09.2023• Bodenrichtwertauskunft, Stichtag 01.01.2023• Vergleichsmietentabelle für die Städte Gevelsberg, Ennepetal, Breckerfeld und Schwelm, Stand 01.01.2021• Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 28.08.2023 |

Von der Hausverwaltung wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Bauakte
- Teilungserklärung
- Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 04.04.2023, 23.05.2023 und 27.08.2022

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:

Durch die Mitarbeiterin Sarah Martin-Perez wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern
- Beschaffung der erforderlichen Unterlagen

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

1.4 Besonderheiten des Auftrags

Erstellung eines Verkehrswertgutachtens im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens. Die Mieterin des Objekts hat der Hausverwaltung vor dem Ortstermin mitgeteilt, dass keine Innenbesichtigung des Sondereigentums durchgeführt werden könne. Daher wird das Gutachten ohne Innenbesichtigung erstellt und ein Sicherheitsabschlag am Verkehrswert in Höhe von 10 % vorgenommen.

Dass keine Innenbesichtigung vorgenommen werden konnte, führt dazu, dass über wertermittlungsrelevante Gegebenheiten (Ausstattung, Modernisierungszustand) nur Annahmen getroffen werden können. Diesbezüglich stützt sich die Sachverständige auf die äußerlich sichtbaren Merkmale sowie die Unterlagen, die beigezogen wurden. Da keinerlei Angaben über Modernisierungen bekannt sind, die seit dem Baujahr vorgenommen wurden, können auch hier nur Annahmen getroffen werden.

Das Gemeinschaftseigentum ist von einem Wasserschaden betroffen, nähere Ausführungen hierzu befinden sich unter dem Punkt „Besondere objektspezifische Merkmale“. Ob und inwieweit das zu bewertende Sondereigentum ebenfalls von dem Wasserschaden betroffen ist, kann nicht beantwortet werden, da die Wohnung zum Ortstermin nicht zugänglich war.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

| | |
|--|--|
| Bundesland: | Nordrhein-Westfalen |
| Kreis: | Ennepe-Ruhr-Kreis |
| Ort und Einwohnerzahl: | Ennepetal, ca. 30.000 Einwohner (Quelle: Website der Stadtverwaltung Ennepetal) |
| überörtliche Anbindung / Entfernungen: | <ul style="list-style-type: none">• nächstgelegene größere Städte: Wuppertal, rd. 20 km Hagen, rd. 13,6 km, Dortmund, rd. 36 km• Landeshauptstadt: Düsseldorf, rd. 49 km• Bundesstraßen: B483, rd. 5,3 km• Autobahnzufahrt: A1, rd. 6,3 km• Bahnhof: Ennepetal, rd. 1 km• Flughafen: Dortmund, rd. 42km |

2.1.2 Kleinräumige Lage

| | |
|---|--|
| innerörtliche Lage: | Zentrumsnah Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in der Nähe. Einfache Wohnlage |
| Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: | Mehrgeschossige Wohnbebauung. An der nahegelegenen Hauptstraße befindet sich ebenfalls eine gewerbliche Bebauung (Spielhalle, Werkstatt, Geschäfte). |
| Beeinträchtigungen: | Hinter dem Haus befindet sich eine regelmäßig frequentierte Bahnstrecke. |
| Topografie: | Regelmäßig, nach hinten stark ansteigend. |

2.2 Gestalt und Form

| | |
|-------------------|---|
| Gestalt und Form: | Rechteckig, Straßenfront ca. 20 m, Tiefe ca. 40 m |
|-------------------|---|

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

| | |
|---|--|
| Straßenart: | Die Erschließung erfolgt über eine öffentliche Straße (Kampstraße). |
| Straßenausbau: | Gut ausgebaute, asphaltierte Straße mit Gehwegen, die in einer Sackgasse endet. |
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: | Soweit von außen und durch die herbeigezogene Bauakte ersichtlich besteht ein Anschluss an elektrischen Strom, Gas, Wasser aus öffentlicher Versorgung sowie ein Kanalanschluss. |
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: | An das Bewertungsobjekt ist linksseitig ein Wohnhaus angebaut. |
| Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): | Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, weitere Untersuchungen wurden auftragsgemäß nicht vorgenommen. |
| Altlasten: | Gemäß schriftlicher Auskunft vom 25.08.2023 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 einer mit Altlasten belasteten Verdachtsfläche gehört nicht zum Gutachtauftrag und wird vereinbarungsgemäß nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird Altlastenfreiheit unterstellt. |
| Anmerkung: | In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt. |

2.4 Privatrechtliche Situation/nicht eingetragene Rechte und Lasten

| | |
|---------------------------------------|--|
| grundbuchlich gesicherte Belastungen: | Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 13.07.2023 vor. Demnach besteht in Abteilung II des Grundbuchs Blatt 12346 von Ennepetal folgende Belastung: Wegerecht für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Ennepetal Flur 17 Nr. 105, 440 und 442 in Ennepetal Blatt 193 und Ennepetal Flur |
|---------------------------------------|--|

Anmerkung:

17 Nr. 441 in Ennepetal Blatt 4217. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 31. Januar, 12. und 13. Mai 1924 eingetragen am 7. Juli 1924.

Die Eintragungsbewilligung zu den vorgenannten Rechten haben der Sachverständigen nicht vorgelegen. Der Ansprechpartner im Ortstermin konnte dazu keine weiteren Informationen mitteilen. Es ist daher abschließend nicht ermittelbar, ob diese Wegerechte einen Werteffluss darstellen. Im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens bleiben Rechte der Abt. II ohne Berücksichtigung. Die Sachverständige empfiehlt dennoch, vor einer vermögensrechtlichen Disposition weitere Auskünfte zu den vorgenannten Rechten einzuholen.

Bodenordnungsverfahren:

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

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z. B. Altlasten) konnten nicht ermittelt werden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Mietbindung:

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Ennepetal vom 21.09.2023 besteht für das Bewertungsobjekt keine Mietbindung.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 29.08.2023 vor. Demnach ist für das Bewertungsobjekt zurzeit keine Baulast eingetragen.

Denkmalschutz:

Nach telefonischer Auskunft der unteren Denkmalschutzbehörde vom 18.10.2023 besteht für das Objekt kein Denkmalschutz.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Gemischte Baufläche

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Das Bewertungsobjekt befindet sich nicht im Bereich eines gültigen Bebauungsplans.

Innenbereichssatzung:

Das Bewertungsobjekt befindet sich im nicht verplanten Innenbereich (§ 34 BauGB; Einfügungsgebot).

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

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

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

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

Beitragsrechtlicher Zustand:

Laut schriftlicher Auskunft der zuständigen Behörde vom 25.08.2023 ist für das Grundstück kein Erschließungsbeitrag mehr zu zahlen, da die Erschließungsbeiträge bereits in voller Höhe abgerechnet und erhoben wurden.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Die Eigentumswohnung ist derzeit vermietet. Ein Mietvertrag hat der Sachverständigen nicht vorgelegen.

3 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Es wird an dieser Stelle erneut darauf hingewiesen, dass keine Innenbesichtigung stattfinden konnte und alle getroffenen Annahmen auf der Außenbesichtigung sowie den vorliegenden Unterlagen beruhen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Nachvollziehbarkeit der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht 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 / 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 gesundheitschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.1.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

| | |
|--------------------|---|
| Art des Gebäudes: | Das zu bewertende Sondereigentum befindet sich in einem Mehrfamilienwohnhaus mit sechs Wohneinheiten. |
| Baujahr: | Laut Bauakte wurde das Haus im Jahr 1912 errichtet. |
| Modernisierung/en: | <p>Es sind bezogen auf das Gesamtgebäude keine genauen Angaben bezüglich durchgeführter Modernisierungen bekannt. Die Hausverwaltung hat das Objekt erst kürzlich übernommen und konnte daher auch keine näheren Informationen mitteilen. Hinsichtlich des Baujahrs (1912) und des Zustands des Objekts wird jedoch unterstellt, dass das Gebäude zumindest (an manchen Stellen jedoch eher mangelhaft) instandgehalten wurde.</p> <p>Laut Energieausweis wurde im Jahr 1995 die Heizung erneuert und eine Gas-Zentralheizung eingebaut.</p> <p>Modernisierungen das Sondereigentum betreffend:</p> <p>Hier sind keine Angaben bekannt. Da keine Innbesichtigung durchgeführt werden konnte, wird ein baujahrestypischer Zustand unterstellt. Sollte die Ausstattung bzw. der Zustand von den hier getroffenen Annahmen abweichen, ist das Gutachten an dieser Stelle anzupassen.</p> |
| Außenansicht: | Verputzt, gestrichen. Putz teilweise schadhaft (abgeplatzt, Risse). |

3.1.2 Ausführung und Ausstattung

3.1.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

| | |
|-------------------|--|
| Konstruktionsart: | Augenscheinlich massiv, Haustür mit Lichtausschnitt. Klingelanlage vorhanden. Im Treppenhaus Holzfenster mit |
|-------------------|--|

Einfachverglasung, teilweise defekt (Glasbruch).

Sondereigentum:

Vor dem Hauseingang stehend sind links der Balkon des Sondereigentums sowie ein weiteres Fenster zu sehen. Die Jalousien waren zum Zeitpunkt des Ortstermins weitgehend heruntergelassen, sodass über die Fenster keine näheren Aussagen getroffen werden können.

3.1.2.2 Keller und Dach

Keller

Sondereigentum:

Der zugehörige Kellerraum sowie der Abstellraum im Erdgeschoss waren bei der Innenbesichtigung nicht zugänglich.

Gemeinschaftseigentum:

Die Kellerräume erstrecken sich über zwei Etagen (EG und UG). Im UG sind laut Grundriss zwei gemeinschaftlich genutzte Räume vorhanden, die jedoch beim Ortstermin nicht zugänglich waren.

Zudem ist ein Gemeinschaftsraum im Spitzboden vorhanden (Trockenraum o. ä.)

3.1.2.3 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum

Besondere Bauteile:

Eingangstreppe (von der Straßenseite zur rückwärtigen Seite des Gebäudes, an der sich der Hauseingang befindet).

2 x Eingangsüberdachung (Hauseingang und Seiteneingang zur Wohnung im EG)

Vier kleine Gauben (drei straßenseitig, eine seitlich).

Besondere Einrichtungen:

Nicht vorhanden

3.1.2.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Aufteilung

Das Wohnhaus Kampstraße 16 wurde in starker Hanglage errichtet (nach hinten ansteigend). Von der Straßenseite zur Rückseite des Gebäudes führt eine seitliche Treppe. Straßenseitig beginnt diese am UG und führt am EG vorbei, hier existiert ein Seiteneingang zu der einzigen Wohnung im EG. Die Treppe endet rückseitig am 1. OG, wo sich der Hauseingang befindet.

Im ersten Obergeschoss befindet sich eine Wohnung, im zweiten Obergeschoss zwei Wohnungen sowie im dritten Obergeschoss drei Wohnungen.

Anmerkung:

In den Unterlagen differieren teilweise die Bezeichnungen der Geschosse, je nachdem von welcher Seite aus (Straße oder Rückseite) das Haus betrachtet wird. So ist im Auftrag des Gerichts angegeben, dass sich das Bewertungsobjekt im Erdgeschoss befindet. Die Aufteilungspläne verorten das Bewertungsobjekt jedoch im 1. Obergeschoss, was von der Straßenseite aus gesehen ebenfalls richtig ist.

3.1.2.5 Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum)

Belichtung und Besonnung:

Gut

Baumängel/Bauschäden

am Die seitliche Treppe weist diverse Risse und Abplatzungen auf,

| | |
|---|--|
| gemeinschaftlichen Eigentum: | die eine Stolpergefahr darstellen. Auch an der Fassade sind teilweise Risse und abgeplatzter Putz erkennbar. Das gemeinschaftliche Eigentum ist von einem Wasserschaden betroffen, vermutlich aus dem Dachgeschoss oder 2. Obergeschoss stammend. |
| wirtschaftliche Wertminderungen am gemeinschaftlichen Eigentum: | In der Eigentümerversammlung vom 23.05.2023 wurde beschlossen, dass für die Veranlassung der technischen Trocknung und Abwehr von Gebäudeschäden und Deckungen von noch fälligen Rechnungen eine Sonderumlage in Höhe von 30.000,00 € verteilt nach Miteigentumsanteilen anzufordern ist. Laut Aussage des Verwalters im Ortstermin ist es zudem wahrscheinlich, dass zukünftig weitere Sonderumlagen anfallen werden, um Mängel am Gebäude zu beheben und es wieder instand zu setzen. |
| Allgemeinbeurteilung des Gebäudes: | Das Gebäude befindet sich in einem sehr einfachen bis einfachen Zustand. Es wurde offenbar nicht regelmäßig instandgehalten. Das Dach weist laut Verwaltung einige Defekte auf und Bedarf einer Sanierung. Ebenfalls befinden sich die Gemeinschaftsräume in einem ungepflegten Zustand. |

3.2 Außenanlagen inkl. Sondernutzungsrechte

| | |
|--|---|
| im gemeinschaftlichen Eigentum: | Gartenfläche hinter den Wohnhäusern. |
| mit Sondernutzungsrecht dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet: | Stellplatzfläche, im Lageplan mit „A“ gekennzeichnet. |
| mit Sondernutzungsrecht fremdem Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet: | Stellplatzfläche, im Lageplan mit „B“ gekennzeichnet. |
| Anmerkung: | Der Teilungserklärung sowie der Bauakte war kein Lageplan zu entnehmen, auf dem die Stellplatzflächen gekennzeichnet waren. Ebenfalls konnte im Ortstermin die Verwaltung keine Aussage zu diesem Thema treffen, sodass nicht ersichtlich ist, wo genau die Stellplatzflächen liegen. Vor einer vermögensmäßigen Disposition empfiehlt die Sachverständige die Einholung weiterer Informationen zu der Lage des zugeordneten Stellplatzes. |

4 Beschreibung des Sondereigentums

4.1 Beschreibung der Wohnung, Raumaufteilung, weitere Sondereigentume

4.1.1 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

| | |
|-------------|---|
| Aufteilung: | <ul style="list-style-type: none"> - Diele - Abstellraum 1, 2 - Küche - Wohnzimmer - Flur 1 - Schlafzimmer - Garderobe - Kinderzimmer - Flur 2 - Badezimmer |
|-------------|---|

- Duschbad
Grundriss s. Anlage 2

Baumängel/Bauschäden, wirtschaftliche Wertminderungen etc. am Gemeinschafts-/Sondereigentum

Das Wohnhaus ist von einem Wasserschaden betroffen, der vermutlich von einer Wohnung im 2. OG und/oder dem Dach ausgeht. Zum Zeitpunkt des Ortstermins war die Ursachenforschung und Behebung des Wasserschadens noch nicht abgeschlossen. Es kann keine genaue Aussage über den Umfang der Arbeiten und die zu erwartenden Kosten getroffen werden. Es wird empfohlen, vor einer vermögensrechtlichen Disposition diesbezüglich weitere Erkundigungen einzuholen.

Der vorhandene Wasserschaden muss selbstverständlich ebenfalls in dieser Wertermittlung Berücksichtigung finden. Hierzu erfolgen weitere Ausführungen unter dem Punkt „Besondere objektspezifische Merkmale“.

Ob das Sondereigentum im Erdgeschoss ebenfalls direkt von dem Wasserschaden betroffen ist, kann nicht beurteilt werden, da keine Innenbesichtigung der Wohnung stattfinden konnte.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 258/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 58256 Ennepetal, Kampstraße 16 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet, Abstellraum im Souterrain KR 2 und Abstellraum im Eingangsflur links mit gleicher Nummer zum Wertermittlungsstichtag 07.09.2023 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

| | | | |
|-------------------|-------|-----------|--------------------|
| Wohnungsgrundbuch | Blatt | | |
| Ennepetal | 12346 | | |
| Gemarkung | Flur | Flurstück | Fläche |
| Ennepetal | 17 | 109 | 685 m ² |

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichsverfahren 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 Bezugsgröße (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² 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).

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.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch

Verkaufsangebote für Wohnungs- oder Teileigentume herangezogen werden.

Die Kaufpreisforderungen liegen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich) je nach Verkäuflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 10 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen. Dies hängt jedoch stark von der örtlichen und überörtlichen Marktsituation (Angebot und Nachfrage) ab.

5.3 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.

5.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **215,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

| | | |
|-----------------------------|---|--------------|
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei |
| Geschosszahl | = | II-III |
| Geschossflächenzahl (GFZ) | = | 1,0 |
| Grundstücksfläche (f) | = | keine Angabe |

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

| | | |
|---------------------------|---|--------------------|
| Wertermittlungsstichtag | = | 07.09.2023 |
| Entwicklungsstufe | = | baureifes Land |
| Geschossflächenzahl (GFZ) | = | 1,1 |
| Grundstücksfläche (f) | = | 685 m ² |

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 07.09.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst. Eine zeitliche Anpassung ist nach Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss nicht erforderlich.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand | | Erläuterung |
|--|---------------------------------|-------------|
| beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts | = frei | |
| beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung) | = 215,00 €/m² | |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts | | | | |
|---|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
| | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag | 01.01.2022 | 07.09.2023 | × 1,00 | |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen | | | | |
|---|--------------|-----|---------------------------------|----|
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag | | | = 215,00 €/m ² | |
| GFZ | 1 | 1,1 | × 1,02 | E1 |
| Fläche (m ²) | keine Angabe | 685 | × 1,00 | |
| vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | | | = 219,30 €/m² | |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts | | Erläuterung |
|--|---|-------------|
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | = 219,30 €/m ² | |
| Fläche | × 685 m ² | |
| beitragsfreier Bodenwert | = 150.220,50 € rd. 150.000,00 € | |

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.09.2023 insgesamt **150.000,00 €**.

E1

Anpassung des Bewertungsobjekts aufgrund abweichender WGFZ (wertrelevante Geschossflächenzahl) entsprechend der Vorgaben des zuständigen Gutachterausschusses im Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten (2023), vgl. dazu BRW-Auskunft Seite 6.

5.4.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 258/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

| Ermittlung des anteiligen Bodenwerts | | Erläuterung |
|---|---|-------------|
| Gesamtbodenwert | 150.000,00 € | |
| Zu-/ Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte | 0,00 € | |
| angepasster Gesamtbodenwert | 150.000,00 € | |
| Miteigentumsanteil (ME) | × 258/1.000 | |
| vorläufiger anteiliger Bodenwert | 38.700,00 € | |
| Zu-/Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte | 0,00 € | |
| anteiliger Bodenwert | = 38.700,00 € rd. 38.700,00 € | |

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.09.2023 **38.700,00 €**.

5.5 Vergleichswertermittlung

5.5.1 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 Abschlüsse 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 Wertermittlungsobjekts 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.

5.5.2 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 zeitlicher 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 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 tatsächlich 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.

5.5.3 Vergleichswertermittlung auf Basis mehrerer Vergleiche

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf Basis mehrerer Vergleichskaufpreise ermittelt. Diese wurden einer Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten vom 21.06.2023 entnommen.

Das Normobjekt für weiterverkaufte Eigentumswohnungen definiert sich wie folgt:

- Alter: 30 Jahre
- Wohnfläche: 80 m²
- Gebäudestandard: mittel
- Modernisierungstyp: baujahrestypisch
- Balkon / Terrasse: vorhanden
- Anzahl der Einheiten in der Anlage: 13 bis 20
- Anzahl der Einheiten im Gebäude: 7 bis 12
- Gemeinde: Ennepe-Ruhr-Kreis
- Wohnlage: mittel
- Vermietungssituation: unvermietet

Aus der Auskunft der Kaufpreissammlung wurden aus insgesamt 18 Vergleichskaufpreisen 8 Stück ausgewählt. Die Merkmale dieser Vergleichskaufpreise stimmen hinreichend mit denen des Bewertungsobjekts überein. Weiterhin stellt der Gutachterausschuss Umrechnungskoeffizienten zur Verfügung, um die Vergleichskaufpreise auf die Eigenschaften des zu bewertenden Objekts umzurechnen. In der folgenden Vergleichswertermittlung wurden die Merkmale Wohnfläche, Lage, Balkon/Terrasse, Modernisierung, Vermietung, Anzahl der Wohneinheiten in der Wohnanlage und Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude entsprechend umgerechnet (s. Anl. 4).

Eine zeitliche Anpassung erfolgt, jedoch wird jeweils nur der Indexwert aus dem Jahr des Vergleichskaufpreises herangezogen. Rücksprache mit dem Gutachterausschuss ergab, dass eine monatsgenaue Berechnung lediglich eine Scheingenaugkeit hervorrufen würde. Für die zeitliche Anpassung werden Indexreihen zur Verfügung gestellt:

| Weiterverkauf | |
|---------------|-------|
| Jahr | Index |
| 2010 | 100,0 |
| 2011 | 101,8 |
| 2012 | 105,0 |
| 2013 | 110,7 |
| 2014 | 118,0 |
| 2015 | 123,3 |
| 2016 | 129,4 |
| 2017 | 144,4 |
| 2018 | 148,5 |
| 2019 | 161,2 |
| 2020 | 175,2 |
| 2021 | 204,2 |
| 2022 | 223,5 |

| I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil) | | | | | |
|--|---------------------------|------------------------|------------|-------------|----------------|
| Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen) | Bewertungsobjekt (BWO) | Vergleichskaufpreise € | | | |
| | | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung) | | E159 | E259 | E359 | E459 |
| Vergleichswert [€] | ----- | 70.000,00 | 65.000,00 | 72.000,00 | 62.500,00 |
| Wohnfläche [m ²] | 114,00 | 60,00 | 65,00 | 65,00 | 65,00 |
| rel. Vergleichswert [€/m ²] | ----- | 1.166,67 | 1.000,00 | 1.107,69 | 961,54 |
| II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 07.09.2023 | | | | | |
| Kaufdatum/Stichtag | 07.09.2023 | 08.07.2021 | 13.07.2020 | 27.04.2020 | 29.06.2021 |
| zeitliche Anpassung | | × 1,14 | × 1,26 | × 1,23 | × 1,14 |
| Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m ²] | | 1.330,00 | 1.260,00 | 1.362,46 | 1.096,16 |
| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen | | | | | |
| Wohnfläche [m ²] | 114,00 | 60,00 | 65,00 | 65,00 | 65,00 |
| Anpassungsfaktor | | × 1,13 | × 1,08 | × 1,08 | × 1,08 |
| Erläuterung | | E146 | E246 | E346 | E446 |
| Lage | einfach | mittel | mittel | mittel | mittel |
| Anpassungsfaktor | | × 0,92 | × 0,92 | × 0,92 | × 0,92 |
| Erläuterung | | E147 | E247 | E347 | E447 |
| Vermietung | vermietet | unvermietet | vermietet | unvermietet | vermietet |
| Anpassungsfaktor | | × 0,92 | × 1,00 | × 0,92 | × 1,00 |
| Erläuterung | | E155 | E255 | E355 | E455 |
| Balkon/Terrasse | vorhanden | nicht vorhanden | vorhanden | vorhanden | vorhanden |
| Anpassungsfaktor | | × 1,15 | × 1,00 | × 1,00 | × 1,00 |
| Erläuterung | | E164 | E264 | E364 | E464 |
| Anzahl Einheiten / Anlage | 6 | 14 | 22 | 22 | 22 |
| Anpassungsfaktor | | × 1,02 | × 1,02 | × 1,02 | × 1,02 |
| Erläuterung | | E165 | E265 | E365 | E465 |
| Anzahl Einheiten / Gebäude | 6 | 7 | 8 | 8 | 8 |
| Anpassungsfaktor | | × 1,02 | × 1,00 | × 1,02 | × 1,02 |
| Erläuterung | | E166 | E266 | E366 | E466 |
| Gebäudestandard | sehr einfach - einfach | einfach | mittel | mittel | Einfach-mittel |
| Anpassungsfaktor | | × 0,96 | × 0,90 | × 0,90 | × 0,94 |
| Erläuterung | | E167 | E267 | E367 | E467 |
| angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²] | | 1.461,09 | 1.149,28 | 1.166,18 | 1.065,16 |

5.5.4 Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) (1 - 4)

E159

Lage: 58256 Ennepetal, Wilhelmshöher Str. 76, Ennepetal

Quelle: Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 28.08.2023

E259

Lage: 58256 Ennepetal, Büttenbergerstraße 51

Quelle: Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 28.08.2023

E359

Lage: 58256 Ennepetal, Büttenberger Straße 53

Quelle: Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 28.08.2023

E459

Lage: 58256 Ennepetal, Büttenberger Straße 53

Quelle: Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 28.08.2023

E146

Bewertungsobjekt: 114 m², Koeffizient 1,06

Vergleichsobjekt: 60 m², Koeffizient 0,94

$1,06 / 0,94 = 1,13$

E246

Bewertungsobjekt: 114 m², Koeffizient 1,06

Vergleichsobjekt: 65 m², Koeffizient 0,98

$1,06 / 0,98 = 1,08$

E346

Bewertungsobjekt: 114 m², Koeffizient 1,06

Vergleichsobjekt: 65 m², Koeffizient 0,98

$1,06 / 0,98 = 1,08$

E446

Bewertungsobjekt: 114 m², Koeffizient 1,06

Vergleichsobjekt: 65 m², Koeffizient 0,98

$1,06 / 0,98 = 1,08$

E147

Bewertungsobjekt: einfach, Koeffizient 0,92

Vergleichsobjekt: mittel, Koeffizient 1,00

$0,92 / 1,00 = 0,92$

E247

Bewertungsobjekt: einfach, Koeffizient 0,92

Vergleichsobjekt: mittel, Koeffizient 1,00

$0,92 / 1,00 = 0,92$

E347

Bewertungsobjekt: einfach, Koeffizient 0,92

Vergleichsobjekt: mittel, Koeffizient 1,00

$$0,92 / 1,00 = 0,92$$

E447

Bewertungsobjekt: einfach, Koeffizient 0,92

Vergleichsobjekt: mittel, Koeffizient 1,00

$$0,92 / 1,00 = 0,92$$

E155

Bewertungsobjekt: vermietet, Koeffizient 0,92

Vergleichsobjekt: unvermietet, Koeffizient 1,00

$$0,92 / 1,00 = 0,92$$

E255

Bewertungsobjekt: vermietet, Koeffizient 0,92

Vergleichsobjekt: vermietet, Koeffizient 0,92

$$0,92 / 0,92 = 1,00$$

E355

Bewertungsobjekt: vermietet, Koeffizient 0,92

Vergleichsobjekt: unvermietet, Koeffizient 1,00

$$0,92 / 1,00 = 0,92$$

E455

Bewertungsobjekt: vermietet, Koeffizient 0,92

Vergleichsobjekt: vermietet, Koeffizient 0,92

$$0,92 / 0,92 = 1,00$$

E164

Bewertungsobjekt: vorhanden, Koeffizient 1,00

Vergleichsobjekt: nicht vorhanden, Koeffizient 0,87

$$1,00 / 0,87 = 1,15$$

E264

Bewertungsobjekt: vorhanden, Koeffizient 1,00

Vergleichsobjekt: vorhanden, Koeffizient 1,00

$$1,00 / 1,00 = 1,00$$

E364

Bewertungsobjekt: vorhanden, Koeffizient 1,00

Vergleichsobjekt: vorhanden, Koeffizient 1,00

$$1,00 / 1,00 = 1,00$$

E464

Bewertungsobjekt: vorhanden, Koeffizient 1,00

Vergleichsobjekt: vorhanden, Koeffizient 1,00

$$1,00 / 1,00 = 1,00$$

E165

Bewertungsobjekt: 6 Einheiten, Koeffizient 1,02

Vergleichsobjekt: 14 Einheiten, Koeffizient 1,00

$$1,02 / 1,00 = 1,02$$

E265

Bewertungsobjekt: 6 Einheiten, 1,02

Vergleichsobjekt: 22 Einheiten, Koeffizient 1,00

$$1,02 / 1,00 = 1,02$$

E365

Bewertungsobjekt: 6, Koeffizient 1,02

Vergleichsobjekt: 22, Koeffizient 1,00

$$1,02 / 1,00 = 1,02$$

E465

Bewertungsobjekt: 6 Einheiten, Koeffizient 1,02

Vergleichsobjekt: 22 Einheiten, Koeffizient 1,00

$$1,02 / 1,00 = 1,02$$

E166

Bewertungsobjekt: 6 Einheiten, Koeffizient 1,02

Vergleichsobjekt: 7 Einheiten, 1,00

$$1,02 / 1,00 = 1,02$$

E266

Bewertungsobjekt: 6 Einheiten, Koeffizient 1,02

Vergleichsobjekt: 8 Einheiten, Koeffizient 1,02

$$1,02 / 1,02 = 1,00$$

E366

Bewertungsobjekt: 6 Einheiten, Koeffizient 1,02

Vergleichsobjekt: 8 Einheiten, Koeffizient 1,00

$$1,02 / 1,00 = 1,02$$

E466

Bewertungsobjekt: 6, Koeffizient 1,02

Vergleichsobjekt: 8, Koeffizient 1,00

$$1,02 / 1,00 = 1,00$$

E167

Bewertungsobjekt: sehr einfach – einfach, Koeffizient 0,90

Vergleichsobjekt: einfach, Koeffizient 0,94

$$0,90 / 0,94 = 0,96$$

E267

Bewertungsobjekt: sehr einfach – einfach, Koeffizient 0,90

Vergleichsobjekt: mittel, Koeffizient 1,00

$$0,90 / 1,00 = 0,90$$

E367

Bewertungsobjekt: sehr einfach – einfach, Koeffizient 0,90

Vergleichsobjekt: mittel, 1,00

$$0,90 / 1,00 = 0,90$$

E467

Bewertungsobjekt: sehr einfach bis einfach, Koeffizient 0,90

Vergleichsobjekt: einfach bis mittel, Koeffizient 0,96

$$0,90 / 0,96 = 0,94$$

| I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil) | | | | | |
|--|---------------------------|------------------------|-------------|-------------|-----------------|
| Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen) | Bewertungsobjekt (BWO) | Vergleichskaufpreis(e) | | | |
| | | 5 | 6 | 7 | 8 |
| Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung) | | E159 | E259 | E359 | E459 |
| Vergleichswert [€] | ----- | 50.000,00 | 65.000,00 | 110.000,00 | 85.000,00 |
| Wohnfläche [m ²] | 114,00 | 63,00 | 68,00 | 74,00 | 73,00 |
| rel. Vergleichswert [€/m ²] | ----- | 793,65 | 955,88 | 1.486,49 | 1.164,38 |
| II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 07.09.2023 | | | | | |
| Kaufdatum/Stichtag | 07.09.2023 | 03.11.2022 | 17.01.2020 | 28.01.2020 | 01.07.2021 |
| zeitliche Anpassung | | × 1,07 | × 1,37 | × 1,00 | × 1,14 |
| Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m ²] | | 849,21 | 1.309,56 | 1.486,49 | 1.327,39 |
| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen | | | | | |
| Wohnfläche [m ²] | 114,00 | 63,00 | 68,00 | 74,00 | 73,00 |
| Anpassungsfaktor | | × 1,13 | × 1,02 | × 1,08 | × 1,08 |
| Erläuterung | | E146 | E246 | E346 | E446 |
| Lage | einfach | mittel | mittel | mittel | mittel |
| Anpassungsfaktor | | × 0,92 | × 0,92 | × 0,92 | × 0,92 |
| Erläuterung | | E147 | E247 | E347 | E447 |
| Vermietung | vermietet | vermietet | unvermietet | unvermietet | vermietet |
| Anpassungsfaktor | | × 1,00 | × 0,92 | × 0,92 | × 1,00 |
| Erläuterung | | E155 | E255 | E355 | E455 |
| Balkon / Terrasse | vorhanden | nicht vorhanden | vorhanden | vorhanden | nicht vorhanden |
| Anpassungsfaktor | | × 1,15 | × 1,00 | × 1,00 | × 1,15 |
| Erläuterung | | E164 | E264 | E364 | E464 |
| Anz. Einheiten / Anlage | 6 | 6 | 12 | 7 | 7 |
| Anpassungsfaktor | | × 1,00 | × 1,00 | × 1,00 | × 1,00 |
| Erläuterung | | E165 | E265 | E365 | E465 |
| Anz. Einheiten / Gebäude | 6 | 3 | 7 | 7 | 7 |
| Anpassungsfaktor | | × 1,00 | × 1,02 | × 1,02 | × 1,02 |
| Erläuterung | | E166 | E266 | E366 | E466 |
| Gebäudestandard | Sehr einfach - einfach | einfach | einfach | einfach | einfach |
| Anpassungsfaktor | | × 0,96 | × 0,96 | × 0,96 | × 0,93 |
| Erläuterung | | E167 | E267 | E367 | E467 |
| angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²] | | 974,65 | 1.107,06 | 1.330,55 | 1.438,77 |

5.5.5 Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) (5 - 8)

E159

Lage: 58256 Ennepetal, Klutertstraße 3

Quelle: Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 28.08.2028

E259

Lage: 58256 Ennepetal, Wilhelmshöher Straße 84

Quelle: Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 28.08.2023

E359

Lage: 58256 Ennepetal, Lohernockenstraße 50

Quelle: Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 28.08.2023

E459

Lage: 58256 Ennepetal, Schemmstraße 8

Quelle: Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 28.08.2023

E146

Bewertungsobjekt: 114 m², Koeffizient 1,06

Vergleichsobjekt: 63 m², Koeffizient 0,94

$1,06 / 0,94 = 1,13$

E246

Bewertungsobjekt: 114 m², Koeffizient 1,06

Vergleichsobjekt: 68 m², Koeffizient 0,98

$1,06 / 0,98 = 1,08$

E346

Bewertungsobjekt: 114 m², Koeffizient 1,06

Vergleichsobjekt: 74 m², Koeffizient 0,98

$1,06 / 0,98 = 1,08$

E446

Bewertungsobjekt: 114m², Koeffizient 1,06

Vergleichsobjekt: 73 m², Koeffizient 0,98

$1,06 / 0,98 = 1,08$

E147

Bewertungsobjekt: einfach, Koeffizient 0,92

Vergleichsobjekt: mittel, Koeffizient 1,00

$0,92 / 1,00 = 0,92$

E247

Bewertungsobjekt: einfach, Koeffizient 0,92

Vergleichsobjekt: mittel, Koeffizient 1,00

$0,92 / 1,00 = 0,92$

E347

Bewertungsobjekt: einfach, Koeffizient 0,92

Vergleichsobjekt: mittel, Koeffizient 1,00

$0,92 / 1,00 = 0,92$

E447

Bewertungsobjekt: einfach, Koeffizient 0,92

Vergleichsobjekt: mittel, Koeffizient 1,00

$$0,92 / 1,00 = 0,92$$

E155

Bewertungsobjekt: vermietet, Koeffizient 1,00

Vergleichsobjekt: vermietet, Koeffizient 1,00

$$1,00 / 1,00 = 1,00$$

E255

Bewertungsobjekt: vermietet, Koeffizient 0,92

Vergleichsobjekt: unvermietet, Koeffizient 1,00

$$0,92 / 1,00 = 0,92$$

E355

Bewertungsobjekt: vermietet, Koeffizient 0,92

Vergleichsobjekt: unvermietet, Koeffizient 1,00

$$0,92 / 1,00 = 0,92$$

E455

Bewertungsobjekt: vermietet, Koeffizient 1,00

Vergleichsobjekt: vermietet, Koeffizient 1,00

$$1,00 / 1,00 = 1,00$$

E164

Bewertungsobjekt: vorhanden, Koeffizient 1,00

Vergleichsobjekt: nicht vorhanden, Koeffizient 0,87

$$1,00 / 0,87 = 1,15$$

E264

Bewertungsobjekt: vorhanden, Koeffizient 1,00

Vergleichsobjekt: vorhanden, Koeffizient 1,00

$$1,00 / 1,00 = 1,00$$

E364

Bewertungsobjekt: vorhanden, Koeffizient 1,00

Vergleichsobjekt: vorhanden, Koeffizient 1,00

$$1,00 / 1,00 = 1,00$$

E464

Bewertungsobjekt: vorhanden, Koeffizient 1,00

Vergleichsobjekt: nicht vorhanden, Koeffizient 0,87

$$1,00 / 0,87 = 1,15$$

E165

Bewertungsobjekt: 6 Einheiten, Koeffizient 1,02

Vergleichsobjekt: 6 Einheiten, Koeffizient 1,02

$$1,02 / 1,02 = 1,00$$

E265

Bewertungsobjekt: 6 Einheiten, Koeffizient 1,02

Vergleichsobjekt: 12 Einheiten, Koeffizient 1,02

$$1,02 / 1,02 = 1,00$$

E365

Bewertungsobjekt: 6 Einheiten, Koeffizient 1,02

Vergleichsobjekt: 7 Einheiten, Koeffizient 1,02

$$1,02 / 1,02 = 1,00$$

E465

Bewertungsobjekt: 6 Einheiten, Koeffizient 1,02

Vergleichsobjekt: 7 Einheiten, Koeffizient 1,02

$$1,02 / 1,02 = 1,00$$

E166

Bewertungsobjekt: 6 Einheiten, 1,02

Vergleichsobjekt: 3 Einheiten, 1,02

$$1,02 / 1,02 = 1,00$$

E266

Bewertungsobjekt: 6 Einheiten, Koeffizient 1,02

Vergleichsobjekt: 7 Einheiten, Koeffizient 1,00

$$1,02 / 1,00 = 1,02$$

E366

Bewertungsobjekt: 6 Einheiten, Koeffizient 1,02

Vergleichsobjekt: 7 Einheiten, Koeffizient 1,00

$$1,02 / 1,00 = 1,02$$

E466

Bewertungsobjekt: 6 Einheiten, Koeffizient 1,02

Vergleichsobjekt: 7 Einheiten, Koeffizient 1,00

$$1,02 / 1,00 = 1,02$$

E167

Bewertungsobjekt: sehr einfach – einfach, Koeffizient 0,90

Vergleichsobjekt: einfach, Koeffizient 0,94

$$0,90 / 0,94 = 0,96$$

E267

Bewertungsobjekt: sehr einfach – einfach, Koeffizient 0,90

Vergleichsobjekt: einfach, Koeffizient 0,94

$$0,90 / 0,94 = 0,96$$

E367

Bewertungsobjekt: sehr einfach – einfach, Koeffizient 0,90

Vergleichsobjekt: einfach, Koeffizient 0,94

$$0,90 / 0,94 = 0,96$$

E467

Bewertungsobjekt: sehr einfach – einfach, Koeffizient 0,90

Vergleichsobjekt: einfach, Koeffizient 0,96

$$0,90 / 0,96 = 0,93$$

Ausschluss von evtl. Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten:

Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein gewichteter Mittelwert gebildet. Auf diesen wurde zwecks Ausschlusses von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten $\pm 20,00\%$ als Ausschlusskriterium gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach $969,27 \text{ €/m}^2$ - $1.453,91 \text{ €/m}^2$.

Ein angepasster Vergleichswert/-preis unter- bzw. überschreitet diese Ausschlussgrenzen und wird deshalb aus der abschließenden gewichteten Mittelbildung ausgeschlossen.

Damit ergibt sich der relative Vergleichswert wie folgt:

| | |
|--|--|
| Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer) | 8.231,65 €/m ² |
| Summe der Gewichte (ohne Ausreißer) | : 7,00 |
| vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert | = 1.175,95 €/m ² rd. 1.176,00 €/m² |

5.5.6 Vergleichswert

| Ermittlung des Vergleichswerts | | Erläuterung |
|---|---|-------------|
| vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert | 1.176,00 €/m ² | |
| Zu-/Abschläge relativ | 0,00 €/m ² | |
| vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert | = 1.176,00 €/m ² | |
| Wohnfläche | × 114,00 m ² | |
| vorläufiger Vergleichswert | = 134.064,00 € | |
| Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.) | 0,00 € | |
| marktangepasster vorläufiger Vergleichswert | = 134.064,00 € | |
| Sondernutzungsrecht an einer Stellplatzfläche | = 5.000,00 € | E1 |
| besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale | - 15.000,00 € | |
| Vergleichswert | = 124.064,00 € rd. 124.000,00 € | |

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 07.09.2023 mit rd. **124.000,00 €** ermittelt.

E1

Lt. Informationen des zuständigen Gutachterausschusses im Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten sind in den Vergleichskaufpreisen die Kaufpreise für Stellplätze nicht enthalten und müssen zusätzlich berücksichtigt werden.

Die Durchschnittspreise für Stellplätze im Weiterverkauf liegen bei rd. 5.000 € und werden in dieser Wertermittlung pauschal als Zuschlag berücksichtigt.

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 objektspezifischen Grundstücksmerkmale | anteilige Wertbeeinflussung insg. |
|--|-----------------------------------|
| Weitere Besonderheiten | -15.000,00 € |
| <ul style="list-style-type: none"> Wirtschaftlicher Einfluss durch Sonderumlage (pauschal) -15.000,00 € | |
| Summe | -15.000,00 € |

Erläuterung

Wirtschaftliche Einschränkungen durch Sonderumlagen:

Es wurde von der Eigentümergemeinschaft bereits eine Sonderumlage (Protokoll ETV vom 23.05.2023) in Höhe von 30.000,00 € beschlossen, die auf alle Miteigentümer verteilt wird. Im Ortstermin äußerte der Verwalter, dass aufgrund des Zustands (Wasserschaden, hoher Instandhaltungszustand) des Wohnhauses in näherer Zukunft sicherlich weitere Sonderumlagen fällig werden. Wann und in welcher Höhe diese beschlossen werden, ist noch unklar. Ein wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer wird aufgrund des Zustands des Bewertungsobjekts bei seiner Kaufpreisfindung auch diesen Umstand berücksichtigen.

Zur Vorsorge werden diese Sonderumlagen insgesamt mit einem pauschalen Abschlag von 15.000 € berücksichtigt.

Die Sachverständige weist darauf hin, dass diese Zahlen lediglich eine Schätzung darstellen. Der Einfluss durch die zu erwartenden Sonderumlagen kann deutlich unter, aber auch deutlich über dem genannten Abschlag liegen. Das Gutachten ist an dieser Stelle dann entsprechend anzupassen.

5.6 Ertragswertermittlung

5.6.1 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 bebauten 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.

5.6.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohrertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohrertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohrertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmefähigkeiten 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 Rohrertrags 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 Rohrertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohrertrag 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 Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

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

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

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

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

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

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

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen 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.

5.6.3 Ertragswertberechnung

| Gebäudebezeichnung | Mieteinheit | | Fläche (m ²) | Anzahl (Stck.) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete | | |
|--------------------|-------------|--------------|-----------------------------|-------------------|---------------------------------------|------------------|-----------------|
| | lfid. Nr. | Nutzung/Lage | | | (€/m ²) bzw. (€/Stck.) | monatlich (€) | jährlich (€) |
| Wohnungseigentum | 1 | Erdgeschoss | 114,00 | | 6,25 | 712,50 | 8.550,00 |
| Stellplatz | | | | 1,00 | 30,00 | 30,00 | 360,00 |
| Summe | | | 114,00 | 1,00 | | 737,50 | 8.910,00 |

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

| | |
|--|-------------------------|
| jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) | 8.910,00 € |
| Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung) | – 2.075,00 € |
| jährlicher Reinertrag | = 6.835,00 € |
| Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,80 % von 38.700,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei)) | – 1.083,60 € |
| Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen | = 5.751,40 € |
| Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,80 % Liegenschaftszinssatz und RND = 18 Jahren Restnutzungsdauer | × 13,989 |
| vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen | = 80.456,33 € |
| anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | + 38.700,00 € |
| vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums | = 119.156,33 € |
| Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge | + 0,00 € |
| marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums | = 119.156,33 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | – 15.000,00 € |
| Ertragswert des Wohnungseigentums | = 104.156,33 € € |
| | rd. 104.000,00 € |

5.6.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Angabe der Wohnfläche wurde der Bauakte entnommen. Da keine Innenbesichtigung durchgeführt werden konnte, konnten diese nicht plausibilisiert werden. Bei Abweichungen ist das Gutachten an dieser Stelle anzupassen.

Rohertrag

Das Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA.NRW stellt auf die Nutzung tatsächlicher Mieten ab. In diesem Fall liegt der Sachverständigen kein Mietvertrag vor. Die tatsächliche Miete kann daher zur Wertermittlung nicht herangezogen werden, weshalb die marktübliche Miete verwendet wird.

Die Vergleichsmietentabelle für die Städte Gevelsberg, Ennepetal, Breckerfeld und Schwelm weist bei einer einfachen Lage eine Miete von 5,45/m² Wohnfläche aus. Das Immobilienportal Immobilienscout weist eine durchschnittliche Angebotsmiete von 7,20 €/m² Wohnfläche aus, das Portal ImmoWelt 7,35 €/m² Wohnfläche. Die Sachverständige hält einen Mietansatz von 6,45 €/m² Wohnfläche für angemessen, weshalb diese Miete der Berechnung zugrunde gelegt wird. Für Stellplätze werden üblicherweise 30 € erzielt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Der Grundstücksmarktbericht stellt bereits fortgeschriebene Bewirtschaftungskosten zur Verfügung. Diese wurden für die Berechnung herangezogen.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit Erdgeschoss:

| BWK-Anteil | Kostenanteil [% vom Rohertrag] | Kostenanteil [€/m ² WF] | Kostenanteil insgesamt [€] |
|-----------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Verwaltungskosten | ---- | ---- | 373,00 |
| Instandhaltungskosten | ---- | 12,20 | 1.390,80 |
| Mietausfallwagnis | 2,00 | ---- | 171,00 |
| Summe | | | 1.934,80 (ca. 23 % des Rohertrags) |

- für die Mieteinheit Stellplatz:

| BWK-Anteil | Kostenanteil [% vom Rohertrag] | Kostenanteil [€/m ² WF] | Kostenanteil insgesamt [€] |
|-----------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|
| Verwaltungskosten | ---- | ---- | 41,00 |
| Instandhaltungskosten | ---- | ---- | 92,00 |
| Mietausfallwagnis | 2,00 | ---- | 7,20 |
| Summe | | | 140,20 (ca. 39 % des Rohertrags) |

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde dem Grundstücksmarktbericht entnommen. Dieser weist für Eigentumswohnungen dieser Baujahresklasse einen Liegenschaftszinssatz von 2,8 % aus.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

Das Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA. NRW weist Gesamtnutzungsdauern aus. Die hier anzusetzende Gesamtnutzungsdauer beträgt 80 Jahre.

Restnutzungsdauer

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.

In diesem Fall wird eine Restnutzungsdauer von ca. 18 Jahren sachverständig geschätzt. Dies ist vonnöten, da keinerlei

Informationen über die durchgeführten Modernisierungen vorliegen. Dass Modernisierungen durchgeführt wurden, liegt auf der Hand, da das Wohnhaus andernfalls vollkommen verfallen und nicht mehr nutzbar wäre.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

5.6.5 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Vergleichswertverfahren in Form von mehreren hinreichend vergleichbaren Vergleichswerten zur Verfügung.

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

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

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

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

Insgesamt erhalten somit

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

das Vergleichswertverfahren das Gewicht = 1,000.

Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[104.000 \text{ €} \times 0,400 + 124.000,00 \text{ €} \times 1,000] \div 1,400 = \text{rd. } 118.000 \text{ €}$

Ein weiterer Abschlag in Höhe von 10 % am Verkehrswert wird aufgrund fehlender Innenbesichtigung vorgenommen.

$118.000 \text{ €} \text{ abzgl. } 10 \% (11.800 \text{ €}) = 106.200 \text{ €} = 106.000 \text{ €}$

5.7 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 258/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 58256 Ennepetal, Kampstraße 16 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet Abstellraum im Souterrain KR 2 und Abstellraum im Eingangsflur links mit gleicher Nummer

| | | |
|-------------------|-------|-----------|
| Wohnungsgrundbuch | Blatt | lfd. Nr. |
| Ennepetal | 12346 | |
| Gemarkung | Flur | Flurstück |
| Ennepetal | 17 | 109 |

wird zum Wertermittlungsstichtag 07.09.2023 mit rd.

106.000 €

in Worten: hundertsechstausend 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 14.12.2024



Silke Martin-Perez

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des 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 1.000.000,00 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 6 Monaten.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

GEG:

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

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

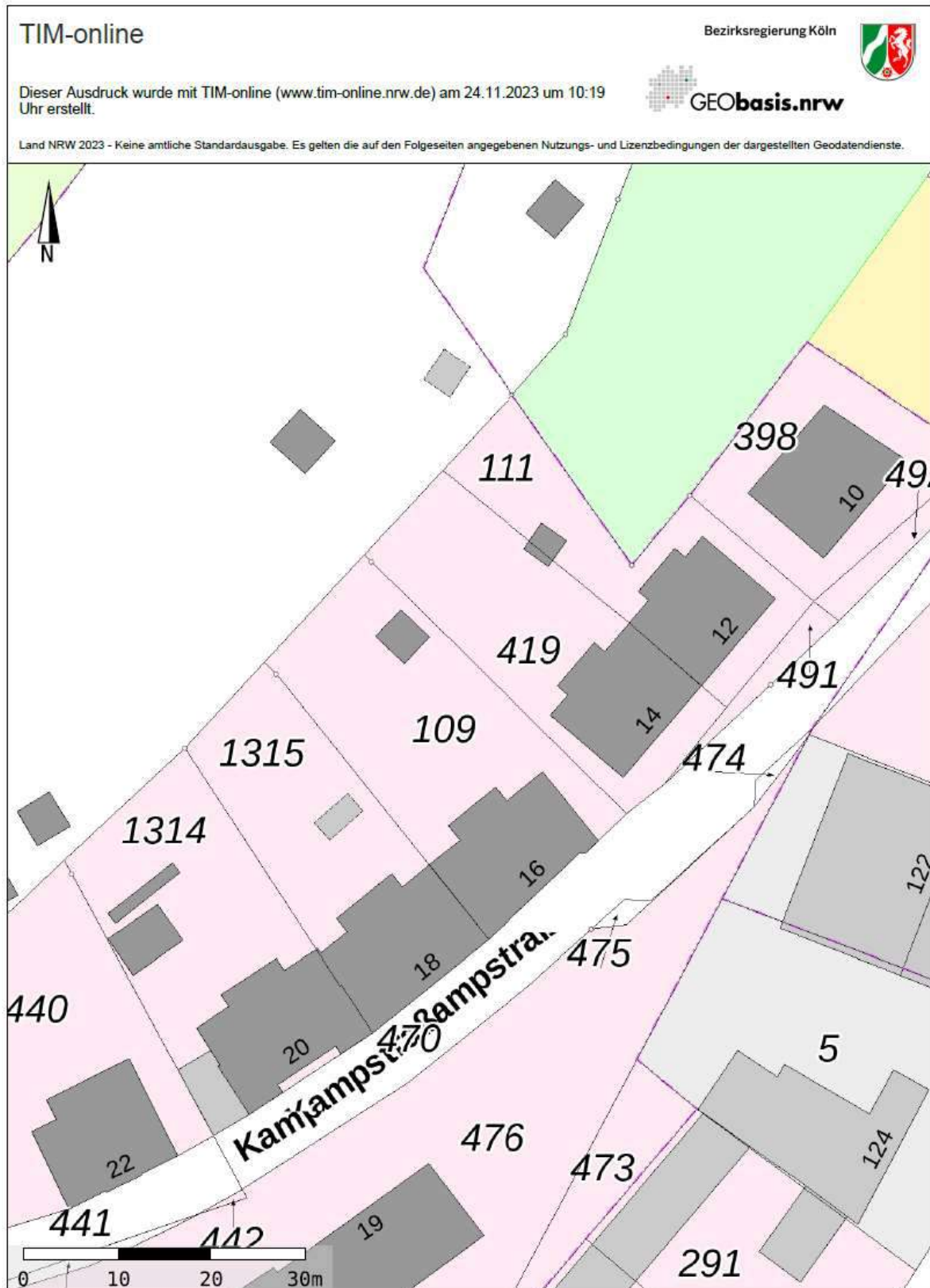
- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018
- [7] Grundstücksmarktbericht des Ennepe-Ruhr-Kreises mit der Stadt Witten 2023
- [8] Bodenrichtwertauskunft Boris.NRW
- [9] Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA, Stand Juni 2016
- [10] Vergleichsmietentabelle für die Städte Gevelsberg, Ennepetal, Breckerfeld und Schwelm, Stand Januar 2021
- [11] Preisauskunft des Portals www.immobilienscout.de
- [12] Preisauskunft des Portals www.immowelt.de

6.3 Verwendete fachspezifische Software

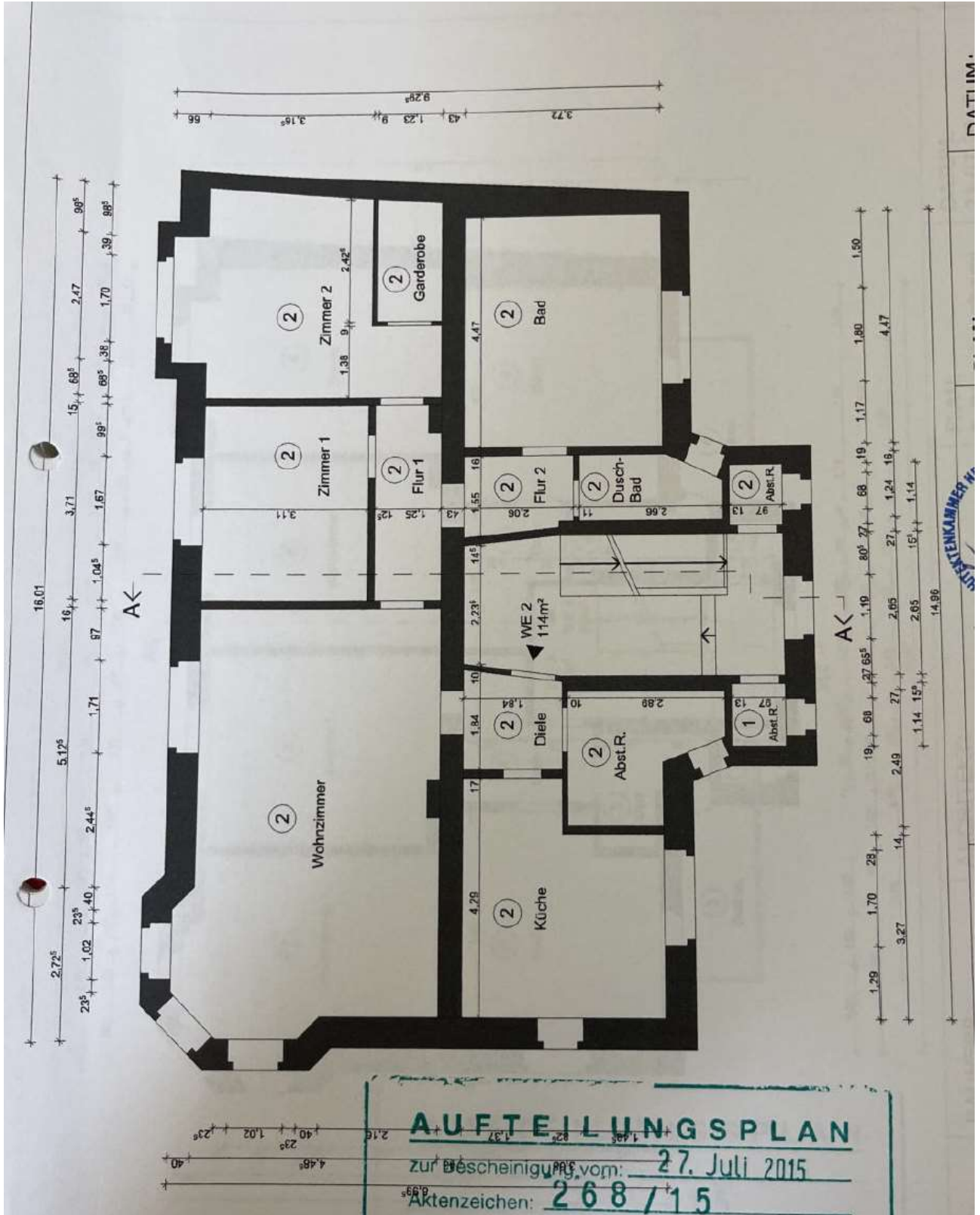
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Januar 2022) erstellt.

7. Anlagen

Anlage 1 – Flurkarte



Anlage 2 – Grundriss/Wohnflächenberechnung



| 1 OG | | B (m) | L (m) | Faktor | m² | m² |
|----------------------|---------|---------|-------|--------|----|--------------|
| WE 02 | | | | | | |
| Wohnzimmer | | 4,48 | 7,45 | | | 33,4 |
| | | 0,43 | 1,87 | | | 0,8 |
| | | 0,39 | 1,83 | | | 0,7 |
| Küche | | 3,27 | 3,68 | | | 12,0 |
| | | 1,09 | 1,84 | | | 2,0 |
| Zimmer 1 | | 3,13 | 3,71 | | | 11,6 |
| Zimmer 2 | | 1,30 | 4,51 | | | 5,9 |
| | | 2,42 | 3,21 | | | 7,8 |
| | | 0,66 | 2,47 | | | 1,6 |
| Garderobe | | 1,23 | 2,31 | | | 2,8 |
| Bad | | 3,72 | 4,47 | | | 16,6 |
| Dusch-Bad | | 1,24 | 1,62 | | | 2,0 |
| | | 1,00 | 1,00 | | | 1,0 |
| Diele | | 1,66 | 1,83 | | | 3,0 |
| Flur 1 | | 1,25 | 3,71 | | | 4,6 |
| | | 0,24 | 0,53 | | | -0,1 |
| Flur 2 | | 1,47 | 2,06 | | | 3,0 |
| | | 0,17 | 0,27 | | | 0,0 |
| Abstellraum | | 1,75 | 2,49 | | | 4,4 |
| | | 1,12 | 1,14 | | | 1,3 |
| Summe | | | | | | 114,4 |
| Kellerraum zu WE 02 | EG. | K.R.Nr. | 2 | | | 7,2 |
| Abstellraum zu WE 02 | Zw.G. 1 | | | | | 1,1 |

Handwritten signature: Hülle
 L.-ING.
ANDRAS HALBTUCH
 ARCHITEXTKAMMER NRW
 ARCHITEXT
 104701
 KÖRPERSCHAFTLICHEN RECHTS

Anlage 3 - Umrechnungskoeffizienten

Normobjekt für Wohnungseigentum (Weiterverkauf)

| | |
|------------------------------------|-------------------|
| Alter | 30 Jahre |
| Wohnfläche | 80 m ² |
| Gebäudestandard | mittel |
| Modernisierungstyp | baujahrtypisch |
| Balkon / Terrasse | vorhanden |
| Anzahl der Einheiten in der Anlage | 13 bis 30 |
| Anzahl der Einheiten im Gebäude | 7 bis 12 |
| Gemeinde | Ennepe-Ruhr-Kreis |
| Wohnlage | mittel |
| Vermietungssituation | unvermietet |

| Alter [Jahre] | UK |
|---------------|------|
| 4 | 1,54 |
| 6 | 1,47 |
| 8 | 1,41 |
| 10 | 1,36 |
| 12 | 1,31 |
| 14 | 1,26 |
| 16 | 1,22 |

| Alter [Jahre] | UK |
|---------------|-------------|
| 18 | 1,18 |
| 20 | 1,14 |
| 22 | 1,11 |
| 24 | 1,08 |
| 26 | 1,05 |
| 28 | 1,02 |
| 30 | <u>1,00</u> |

| Alter [Jahre] | UK |
|---------------|------|
| 35 | 0,95 |
| 40 | 0,92 |
| 45 | 0,89 |
| 50 | 0,87 |
| 54 | 0,86 |
| 55 - 75 | 0,84 |
| > 75 | 0,82 |

| Wohnfläche [m ²] | UK |
|------------------------------|------|
| < 55 | 0,92 |
| 55 - 64 | 0,94 |
| 65 - 74 | 0,98 |

| Wohnfläche [m ²] | UK |
|------------------------------|-------------|
| 75 - 84 | <u>1,00</u> |
| 85 - 94 | 1,02 |
| 95 - 104 | 1,02 |

| Wohnfläche [m ²] | UK |
|------------------------------|------|
| 105 - 119 | 1,06 |
| ≥ 120 | 1,03 |

| Balkon / Terrasse | UK |
|--------------------------|-------------|
| vorhanden | <u>1,00</u> |
| nicht vorhanden | 0,87 |

| Anzahl der Einheiten in der Anlage | UK |
|---|-------------|
| < 7 | 1,02 |
| 7 - 12 | 1,02 |
| 13 - 30 | <u>1,00</u> |
| 31 - 65 | 0,99 |
| > 65 | 0,92 |

| Anzahl der Einheiten im Gebäude | UK |
|--|-------------|
| < 7 | 1,02 |
| 7 - 12 | <u>1,00</u> |
| 13 - 30 | 1,00 |
| > 30 | 0,90 |

| Wohnlage | UK |
|----------------------|-------------|
| sehr gut / bevorzugt | (1,18) |
| gut | 1,04 |
| mittel | <u>1,00</u> |
| einfach | 0,92 |

| Gebäudestandard | UK | Gebäudestandard | UK |
|------------------------------------|-------------|-------------------------------------|------|
| sehr einfach [1,0 - 1,2] | (0,88) | mittel - gehoben [3,3 - 3,7] | 1,04 |
| sehr einfach - einfach [1,3 - 1,7] | (0,90) | gehoben [3,8 - 4,2] | 1,09 |
| einfach [1,8 - 2,2] | 0,94 | gehoben - stark gehoben [4,3 - 4,7] | / |
| einfach - mittel [2,3 - 2,7] | 0,96 | stark gehoben [4,8 - 4,9] | / |
| mittel [2,8 - 3,2] | <u>1,00</u> | Luxus [5,0] | / |

| Vermietungssituation | UK |
|----------------------|-------------|
| unvermietet | <u>1,00</u> |
| vermietet | 0,92 |

Anlage 4 – Fotodokumentation



Abb. 1: Fassade, Blick in die Straße



Abb. 2: Seitliche Treppe, Blick von unten



Abb. 3: Hausansicht



Abb. 4: Seitliche Treppe, Blick von oben



Abb. 5: Hausansicht, Blick auf Balkone



Abb. 6: Hausflur



Abb. 7: Fassade, Hauseingang



Abb. 8: Fenster Treppenhaus

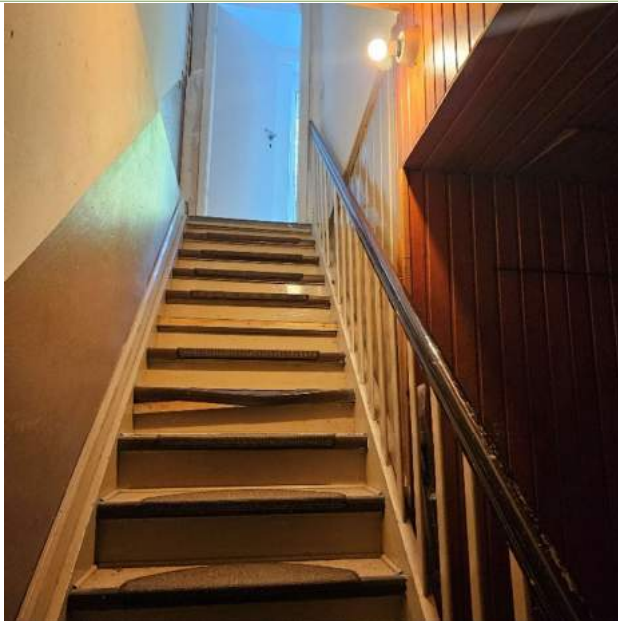


Abb. 9: Treppe zum Gemeinschaftsdachboden



Abb. 10: Dachboden (Gemeinschaftseigentum)

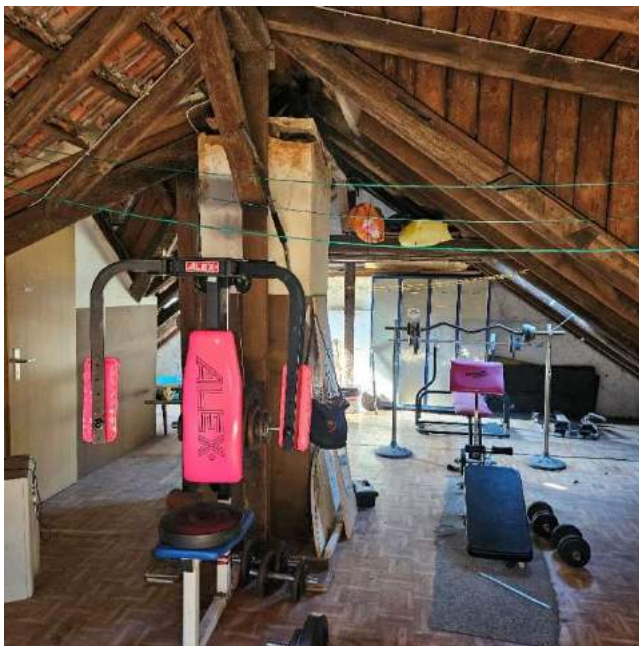


Abb. 11: Dachboden (Gemeinschaftseigentum)



Abb. 12: Garten (Gemeinschaftseigentum)



Abb. 13: Feuchtigkeitsschaden Kellerabgang



Abb. 15: Tür Kellerraum



Abb. 14: Elektrik Keller