



Dipl.-Ing. Thorsten Simsch

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

Dipl.-Ing. Thorsten Simsch

Büro Dortmund
Mergelteichstraße 21
44225 Dortmund

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

Büro Coesfeld
Feldweg 3
48653 Coesfeld

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

www.sv-simsch.de

Gutachten Nr. **1122-887-AGS**
(bitte stets angeben)

WERTGUTACHTEN vom 26.06.2023

zum Bewertungstichtag
13.06.2023

für die

**Eigentumswohnung Nr. 4 und das Sondereigentum an der Garage Nr.
20 auf dem
Grundstück**

**Hagener Straße 8, 8a
58285 Gevelsberg
Gemarkung Gevelsberg, Flur 18, Flurstück 272 und 273**

**Auftraggeber: Amtsgericht Schwelm
Aktenzeichen: 044 K 014/22**



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Gutachtenanlass	4
1.2	Zweck des Gutachtens	4
1.3	Bewertungsobjekt	5
1.4	Flurkarte.....	5
1.5	Grundbuchangaben Bl. 11999	6
1.6	Grundbuchangaben Bl. 12015	7
1.7	Sondernutzungsrechte	8
1.8	Objektbezogene Arbeitsunterlagen	8
1.9	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	Garagenbeschreibung	19
3.7	Außenanlagen.....	19
3.8	Allgemeiner Hinweis zu Bauschäden	20
4	Gesamteindruck	21
5	Grundlagen der Wertermittlung / Verfahrenswahl.....	22
6	Bodenwertermittlung	23
6.1	Eingangsbetrachtung	23
6.2	Bodenwert	25
7	Ertragswert.....	26
7.1	Allgemeine Hinweise	26
7.2	Tatsächliche Erträge	27
7.3	Liegenschaftszinssatz.....	27

7.4	Eigentümerbeschlüsse / Umlagen.....	28
7.5	Zusammenfassung der Gebäudedaten	28
7.6	Ertragswert Wohnung	29
7.7	Ertragswert Garage	31
8	Vergleichswertermittlung	33
8.1	Allgemeine Hinweise	33
8.2	Anwendung des Vergleichswertverfahrens	34
8.3	Vergleichspreis	34
8.4	Vorläufiger Vergleichswert Wohnung	35
8.5	Vergleichswert Wohnung	35
8.6	Vorläufiger Vergleichswert Garage	37
8.7	Vergleichswert Garage	37
9	Verkehrswertermittlung.....	39
9.1	Wertansätze	39
9.2	Ableitung des Verkehrswertes	40
9.3	Verkehrswert Wohnung ohne Sicherheitsabschlag.....	41
9.4	Sicherheitsabschlag	42
9.5	Verkehrswert Wohnung einschl. Sicherheitsabschlag	43
9.6	Verkehrswert Garage	44
10	Schlusswort.....	44
11	Literatur / Fundstellen / Gesetze.....	45
	Anlagen	46
Anlage 1	Lageübersicht	47
Anlage 2	Liegenschaftsbuchauszüge	48
Anlage 3	Auszug aus dem Baulastenverzeichnis	50
Anlage 4	Altlastenauskunft	51
Anlage 5	Bergbauauskunft.....	52
Anlage 6	Erschließungsbeitragssituation.....	53
Anlage 7	Fördermittelauskunft	54
Anlage 8	Bodenrichtwert	55
Anlage 9	Wohnfläche	56
Anlage 10	Grundrisse	57
Anlage 11	Fotos.....	61

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 die Anlagen 2 bis 8 und 11.

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: 13.06.2023

Wertermittlungs-

stichtag: 13.06.2023

(§ 2 Abs. 4 ImmoWertV)

Qualitätsstichtag: 13.06.2023

(§ 2 Abs. 5 ImmoWertV)

Teilnehmer

Ortsbesichtigung:

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

Herr Simsch (Sachverständiger)

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

Der Zugang zum Treppenhaus und Kellergeschoss wurde durch eine Bewohnerin der zu bewertenden Eigentumswohnung und der Zugang zur zu bewertenden Garage durch den Garagenmieter 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. 4 und Sondereigentum an der Garage Nr. 20:

393 und 5/10.000 Miteigentumsanteile an dem Grundstück Gemarkung Gevelsberg, Flur 18, Flurstücke 272 und 273, verbunden mit dem Sondereigentum an der 2,5-Zimmer-Wohnung mit Küchen, Diele, Bad, Abstellraum und Loggia im 1. OG des Hauseingangs Hagener Straße 8; Wohnfläche (WF) ca. 72,37 m² gemäß Aktenlage

Gebäudeart:

4-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus

Baujahr:

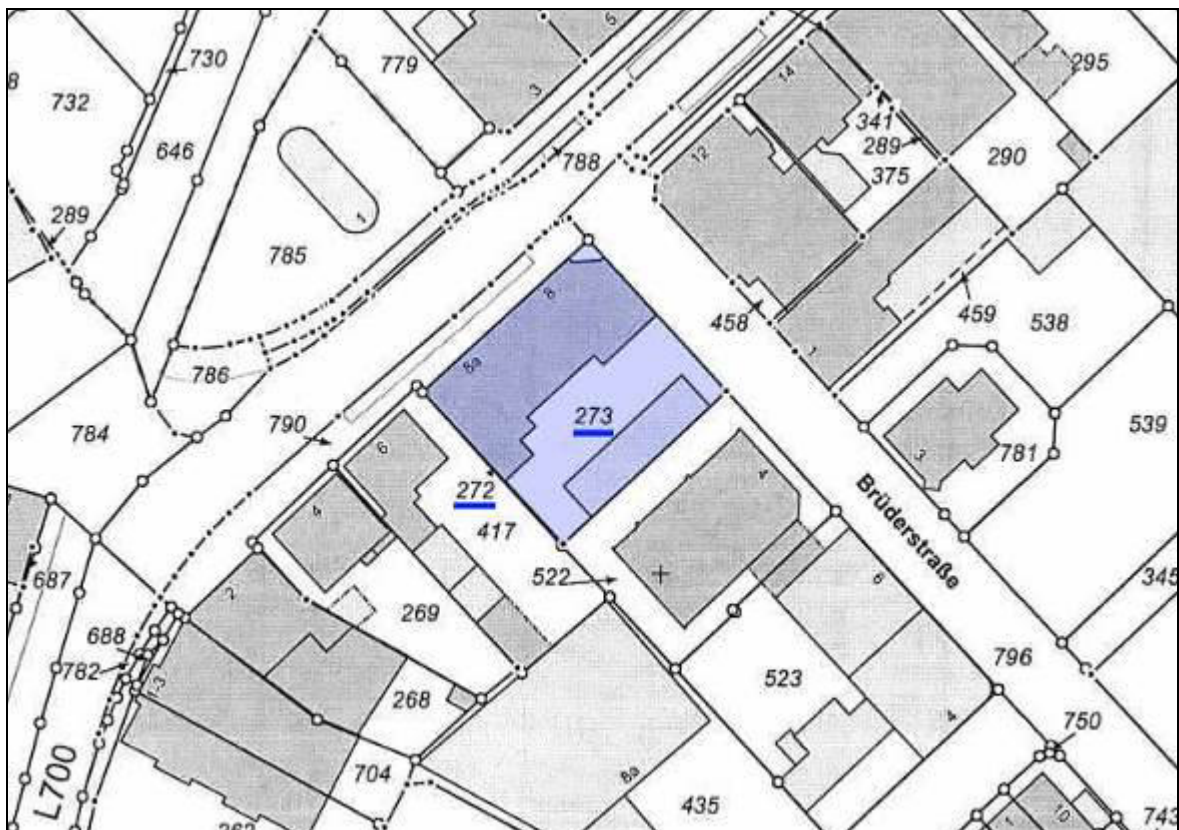
um 1927

Aufteilung in

Wohnungseigentum:

2019 (16 Wohneinheiten und 4 nicht zu Wohnzwecken dienende Teileigentume sowie 8 Garagenstellplätze)

1.4 Flurkarte



1.5 Grundbuchangaben Bl. 11999

(gemäß Grundbuchauszug vom 31.10.2022)

Bestandsverzeichnis (Grundstücksangaben)

Amtsgericht Schwelm, Grundbuch von Gevelsberg, Blatt: 11999

lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flstk.	Wirtschaftsart und Lage	Größe [m ²]
1	393/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück				
	Gevelsberg	18	272	Gebäude und Freifläche Hagener Straße 8, 8 a	6
	Gevelsberg	18	273	Gebäude und Freifläche Hagener Straße 8, 8 a	976
Gesamtgröße					982

- verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 4 gekennzeichneten Wohnung im 1. Obergeschoss links im Haus Hagener Straße 8 und Kellerraum im Untergeschoss und Loggia mit gleicher Nummer.

Abteilung I (Eigentümergebungen)

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

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

lfd. Nr.	
1	Folgendes Recht: - lediglich lastend auf dem Flurstück 272 - Grunddienstbarkeit (Anbaurecht), eingetragen am 08.12.1928
3	Zwangsversteigerungsvermerk (044 K 014/22), eingetragen am 01.08.2022
4	Zwangsverwaltungsvermerk (044 L 004/22), eingetragen am 01.08.2022

Auftragsgemäß sind Eintragungen in Abt. II bei der Bewertung nicht zu berücksichtigen. Somit enthält der nachfolgend ermittelte Verkehrswert keinen Werteeinfluss 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 Grundbuchangaben Bl. 12015

(gemäß Grundbuchauszug vom 31.10.2022)

Bestandsverzeichnis (Grundstücksangaben)

Amtsgericht Schwelm, Grundbuch von Gevelsberg, Blatt: 12015

lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flstk.	Wirtschaftsart und Lage	Größe [m ²]
1	5/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück				
	Gevelsberg	18	272	Gebäude und Freifläche Hagener Straße 8, 8 a	6
	Gevelsberg	18	273	Gebäude und Freifläche Hagener Straße 8, 8 a	976
Gesamtgröße					982

- verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 20 gekennzeichneten Garage.

Abteilung I (Eigentümerangaben)

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

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

lfd. Nr.	
1	Folgendes Recht: - lediglich lastend auf dem Flurstück 272 - Grunddienstbarkeit (Anbaurecht), eingetragen am 08.12.1928
3	Zwangsversteigerungsvermerk (044 K 014/22), eingetragen am 01.08.2022
4	Zwangsverwaltungsvermerk (044 L 004/22), eingetragen am 01.08.2022

Auftragsgemäß sind Eintragungen in Abt. II bei der Bewertung nicht zu berücksichtigen. Somit enthält der nachfolgend ermittelte Verkehrswert keinen Werteeinfluss 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.

1.7 Sondernutzungsrechte

Gemäß Teilungserklärung sind Sondernutzungsrechte (an Stellplatzflächen und einer Freifläche) in der Eigentümergemeinschaft vereinbart. Für das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 4 und Teileigentum Nr. 20 bestehen keine Sondernutzungsrechte.

1.8 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

1. Auszug aus der Flurkarte vom 24.11.2022
2. Auszüge aus dem Liegenschaftskataster vom 24.11.2022
3. Bescheinigung zur Baulastensituation vom 29.11.2022
4. Grundbuchauszüge vom 31.10.2022
5. Teilungsurkunde vom 14.01.2019
6. Änderungsbewilligung vom 18.01.2019
7. Erschließungsbeitragsauskunft vom 24.11.2022
8. Altlastenauskunft des Ennepe-Ruhr-Kreises vom 24.11.2022
9. Auskunft der Bez.-Reg. Arnsberg vom 20.12.2022
10. Recherchen im Bauaktenarchiv der Stadt Gevelsberg
11. Auskünfte der Stadt Ennepetal zum Planungsrecht vom 23.11.2022
12. Fördermittelauskunft des Ennepe-Ruhr-Kreises vom 29.11.2022
13. Bodenrichtwertkarte (BORIS) des Gutachterausschusses
14. Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses im Ennepe-Ruhr-Kreis
15. Mietspiegel des Ennepe-Ruhr-Kreises vom 01.01.2021
16. Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses im Ennepe-Ruhr-Kreis vom 12.06.2023
17. Inbesitznahmebericht der Zwangsverwaltung vom 10.08.2022
18. Mietauskunft der Zwangsverwaltung vom 26.06.2023
19. Von der Antragstellerin mit Schreiben vom 01.12.2022 zur Verfügung gestellte Unterlagen
20. 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.

1.9 BESONDERHEITEN

Zugang

Das Bewertungsobjekt (gemeinschaftliche Waschküchen und Abstellkeller im Kellergeschoss sowie die Wohnung) 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. 4 bezeichnete Keller war zum Stichtag vorhanden, jedoch nicht eindeutig als Keller Nr. 4 gekennzeichnet. Im nachfolgenden Rechengang wird unterstellt, dass der Kellerraum Nr. 4 gemäß Aufteilungsplan auch tatsächlich von den Mietern 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.

Garagenstellplätze

Zum Stichtag befanden sich auf dem Bewertungsgrundstück 8 Garagenstellplätze, welche mit 1 bis 8 durchnummeriert waren. Die tatsächliche Lage der Garagen entspricht den Garagenstellplätzen Nr. 19 - 26 gemäß Aufteilungsplan.

Es wird für den nachfolgenden Bewertungsgang unterstellt, dass die tatsächlich vorhandenen, jedoch abweichend von den Aufteilungsplänen nummerierten Garagenplätze zur ausschließlichen Nutzung durch die jeweiligen Eigentümer der Teileigentume 19 - 26 dienen. Es ist zudem zu unterstellen, dass eine an die Teilungserklärung angepasste Kennzeichnung der Garagen kurzfristig vorgenommen werden kann.

Der Einfluss der, gegenüber den Aufteilungsplänen veränderten Stellplatzbezeichnung, ist daher als vernachlässigbar gering zu betrachten.

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Makrolage

Das **Bewertungsobjekt** liegt am östlichen Rand des Stadtzentrums 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 32.000 Einwohner auf, mit leicht abnehmender 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.

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 Ostseite der **Hagener Straße**, Ecke **Brüderstr.**, östlich des Stadtzentrums. Die Hagener Straße ist im Bereich des Bewertungsobjektes zweispurig angelegt und mit einer Asphaltdecke befestigt. Sie verfügt beidseits über Geh- und Radwege sowie Straßenbeleuchtung und die Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung. Die Hagener Straße ist als Hauptstraße zu betrachten, die die Städte Schwelm, Ennepetal, Gevelsberg und Hagen verbindet. Die Brüderstraße ist zweispurig angelegt und mit Asphalt befestigt. Sie verfügt beidseitig über Gehwege. Es sind Straßenbeleuchtung und die Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung vorhanden.

Die **engere Nachbarschaft** besteht aus einer Bebauung mit Wohn- und Geschäftshäusern mit zentrumstypisch gemischten Nutzungen.

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

In der **weiteren Nachbarschaft** besteht durch gemischte und gewerbliche Nutzungen entlang der Hagener Straße sowie nach Südosten hin durch Waldflächen.

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

Die **Wohnlage** im Bereich des Bewertungsobjektes ist als mittlere Zentrums-
lage zu bezeichnen.

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

Die **Verkehrslage** ist als gut einzustufen.

2.3 Grundstück

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

Die **Geländeoberfläche** ist in etwa eben. Die **Ausrichtung** des Grundstücks erfolgt von der Hagener Straße aus nach Südosten.

Die **Breite** des Grundstücks beträgt entlang der Hagener Straße ca. 33 m und die **Tiefe** ca. 30 m.

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

2.4 Baulasten

Die Stadt Gevelsberg bescheinigte, dass das Baulastenverzeichnis keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis enthält. (vgl. Anlage).

2.5 Erschließungsbeiträge

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

„...das Grundstück Hagener Str. 8, 8a - Gemarkung Gevelsberg Flur 18 Flurstück 272, 273 -liegt an der Hagener Straße und an der Brüderstraße. Hierbei handelt es sich um zwei öffentliche Erschließungsanlagen

Für das Grundstück fallen keine Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff. BauGB mehr an.

Straßenbaubeiträge nach § 8 KAG aus früheren Abrechnungen stehen nicht aus.

Die aus einer Straßenbaumaßnahme 2019 auf das Grundstück entfallenden KAG-Beiträge werden nach den „Förderrichtlinien Straßenausbaubeiträge vom 03.05.2022“ zu 100% vom Land NRW übernommen.“

2.6 Altlasten / Bergschäden

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

„Die o.g. und im Kartenausschnitt auf der ersten Seite rot umrandeten Flurstücke sind 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 über zwei inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern.“

In den hier vorhandenen Unterlagen ist im Bereich des Grundstücks 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 ist in einem Gebiet gelegen, welches im Flächennutzungsplan der Stadt Gevelsberg als "**Mischgebiet**" 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

Die Stadt Gevelsberg teilte auf Anfrage mit, dass das Objekt nicht öffentlich gefördert ist und somit keine Wohnungsbindung vorliegt. (vgl. Anlage).

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

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

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

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

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

3.2 Gebäudeart / Nutzung

Das Gebäude, in dem die zu bewertenden Eigentumswohnungen liegt, besteht aus einem unterkellerten, 4-geschossigen Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Das Gebäude verfügt über zwei getrennte Treppenhäuser.

Im Erdgeschoss bestanden zum Stichtag ein Friseurgeschäft und ein Lokal.

Der Zugang zu der zu bewertenden Wohnung erfolgt über den Hauseingang Nr. 8 von der Hofseite aus.

Mangels Zutritts ist die tatsächliche Nutzung der zu bewertenden Eigentumswohnungen zum Stichtag unbekannt.

3.3 Gebäudehistorie

Die Errichtung des Bewertungsobjekts erfolgte mit Bauschein vom 13.09.1927.

Die Errichtung der Garagen erfolgte mit Baugenehmigung vom 04.10.1965. Die Schlussabnahme wurde mit Schreiben vom 05.08.1966 bescheinigt.

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: Mauerwerk und Lattenwände

Kellerdecke: Stahlbetondecke

Geschosswände: Mauerwerk

Decken:	Stahlbeton- und Holzbalkendecken gemäß Aktenlage
Treppen:	Stufen und Antritt aus Holz
Fassade:	Putzfassade mit Zierelementen (Zwischengesims, Fenstergewände, Halbsäulen und Stuckelemente)
Dachkonstruktionen:	Holzbauweise
Dacheindeckung:	Bitumenbahnen und Bitumenschindel
Dachentwässerung:	Zinkblech
Dachaufbauten:	Dachgauben
Loggien:	mit Massivbrüstungen
Eingangssituation:	nicht barrierefrei (Eingangsstufe)

Ausbau

Eingangstüren:	Aluminiumtüren mit Drahtglas
Fenster:	Wohnungsfenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Technische

Ausstattung:

- Heizung:	Gaszentralheizung Fa. Viessmann, 2 Warmwasserspeicher
------------	---

Modernisierungen:

- Dachentwässerung
- Heizungsanlage
- Arbeiten an Erneuerung der Dacheindeckung zum Stichtag im Gange.
- **Weitere Modernisierungsmaßnahmen sind mangels umfänglichen Zutritts nicht bekannt.**

Schäden und Mängel:

- in Haus 8a im DG und 3. OG Wasserschäden
- Kellerwandfeuchte
- **Weitere Schäden sind mangels umfänglichen Zutritts nicht bekannt.**

3.5 Wohnungsbeschreibung**Lage im Gebäude:**

Die Wohnung befindet im Haus Nr. 8 im 1. Obergeschoss links (vom hofseitigen Treppeneingang betrachtet).

Raumanordnung:

gemäß Aktenlage: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad, Diele, Abstellraum und Loggia

Ausstattung:

Die Ausstattung ist mangels Zutritts unbekannt.

Modernisierungen:

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

Schäden und Mängel:

- **Schäden und Mängel sind mangels Zutritts nicht bekannt.**

3.6 Garagenbeschreibung

Konstruktion:	Reihengaragen in Massivkonstruktion
Geschosswände:	Mauerwerk
Decke:	Betondielen
Fassade:	Putzfassade
Dachkonstruktionen:	Flachdach
Dacheindeckung:	Bitumenbahnen
Dachentwässerung:	Zinkblech, Fallrohre Kunststoff
Tore:	Holztore als Schwingtore
Installationen:	./.
Modernisierungen:	./.
Schäden/Mängel:	Putzrisse an Fassade, Schimmelbildung an Decke der Garage Nr. 20, Gefügerisse

3.7 Außenanlagen

Zum Stichtag wurden im Wesentlichen folgende wertrelevante Außenanlagen vorgefunden:

- Ver- und Entsorgungsanschlüsse
- Außenbefestigung (teils Kopfsteinpflaster, teils Asphaltreste, teils Betonsteinpflaster)
- Einfriedung (Grenzmauer)

3.8 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 ein Energieausweis (Bedarfsausweis) vom 17.07.2017 vor. Hiernach beträgt der Energiebedarf des Gebäudes 169,7 kWh/(m²·a). 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 mittlere Zentrumslage einzustufen.

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

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

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

Gebäude:

Das Gebäude weist äußerlich einen im Wesentlichen durchschnittlichen **Unterhaltungszustand** auf.

Wohnungen:

Der **Wohnungsgrundriss** ist gemäß Aktenlage als durchschnittlich 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 (**Bewertungstichtag**).

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 01.01.2023 (letzte Veröffentlichung zum Bewertungsstichtag) mit folgenden durchschnittlichen Eigenschaften beschrieben¹:

Mischgebiet, 2- bis 4-geschossige Bauweise, durchschnittliche GFZ 2,0, erschließungsbeitragsfrei.

Der Bodenrichtwert wird hierfür angegeben mit **240,00 €/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 übersteigt die durchschnittlichen Eigenschaften in der Richtwertzone. Die Anpassung erfolgt entsprechend den Angaben des Gutachterausschusses zum Bodenrichtwert.

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

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

6.2 Bodenwert

Grundstücksgröße	Flst.	272	6 m ²
	Flst.	273	976 m ²
<hr/>			
Gesamtgröße			982 m ²
davon			
- Baulandfläche			982 m ²
- selbstständig verwertbare Baufläche			0 m ²
- sonstige Flächen			0 m ²
Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei (ebf.)			240,00 €/m ²
vorläufiger Bodenwert ebl	982 m ² zu	240 €/m ² rd.	235.680 €

Bodenbezogene Besonderheiten:

- Wert der Erschließung bei Erschließungsbeitragspflicht			
hier	0 €/m ² x	982 m ²	0 €
- Lage/Ausrichtung		0,0% = rd.	0 €
- Ausnutzung		7,0% = rd. *)	16.498 €
- Größe		0,0%	
Zuschnitt	+	0,0% = rd.	0 €
<hr/>			

Bodenwert somit rd. 252.178 €

und für den Miteigentumsanteil Nr. 4 von
393 / 10.000 zu rd. 9.911 €

Bodenwertanteil der Wohnung, rund 9.900 €

und für den Miteigentumsanteil Nr. 20 von
5 / 10.000 zu rd. 126 €

Bodenwertanteil der Garage, rund 130 €

*) Anpassung gemäß Umrechnungsmodell des Gutachterausschusses.

7 Ertragswert

7.1 Allgemeine Hinweise

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

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

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

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

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

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

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

7.2 Tatsächliche Erträge

Gemäß Auskunft des Zwangsverwalters beträgt die Kaltmiete der Wohnung 360,- €/Mon. Das entspricht etwa einer Miete von 4,97 €/m² (Wohnfläche gemäß Aktenlage). Die Garagenmiete beträgt auskunftsgemäß 31,- €/Mon.

Die nachfolgende Ertragswertberechnung stützt sich auf eine nachhaltige Miete, in Anlehnung an die Angaben im örtlichen Mietspiegel. Für Wohnungen in Gebäuden der Baujahre bis 1949 wird in mittleren Wohnlagen eine Durchschnittsmiete i.H.v. 5,20 €/m² angegeben. Gemäß Grundstücksmarktbericht betragen die durchschnittlichen Garagenmieten im Ennepe-Ruhr-Kreis 40 bis 60 €. Aufgrund der eingeschränkten Parkmöglichkeiten im Umfeld des Bewertungsobjektes wird hier eine Garagenmiete i.H.v. 40 € als marktgerecht betrachtet.

Nachfolgend wird die Möglichkeit einer unmittelbaren Anpassung der tatsächlichen Mieten an die durchschnittlichen Mieten unterstelle.

7.3 Liegenschaftszinssatz

Der **Liegenschaftszinssatz** (§ 21 ImmoWertV) wird im Grundstücksmarktbericht für vermietete Eigentumswohnungen der Baujahre 1950-1974 angegeben mit 2,2 %, bei einer Standardabweichung von ± 1,5 % (somit 0,7 – 3,7 %). Als durchschnittliche Eigenschaften werden hierbei eine durchschnittliche Miete i.H.v. 6,45 €/m² (± 1,20 €/m²) eine Wohnfläche von 70 m² (± 13 m²) und Restnutzungsdauer von 32 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.

Für die zu bewertende Eigentumswohnung ist aufgrund der gegenüber den durchschnittlichen Eigenschaften geringeren Miethöhe und geringeren Restnutzungsdauer eine Abminderung des Liegenschaftszinssatzes vorzunehmen. Die Anpassung orientiert sich hierbei an den im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Anpassungsmodalitäten.

Für das zu bewertende eigenständige Teileigentum an einem Garagenstellplatz ist der durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz als marktgerecht zu betrachten.

7.4 Eigentümerbeschlüsse / Umlagen

Gemäß Inbesitznahmebericht des Zwangsverwalters:

- beträgt die **Hausgeldumlage** für das zu bewertende Wohnungseigentum monatlich 202,- € und für das Teileigentum an der Garage 14,- €.

7.5 Zusammenfassung der Gebäudedaten

Den greifbaren Unterlagen nach weist das Bewertungsobjekt folgende Daten auf:

Gebäudeart:	ETW
Jahr des Bewertungsstichtags:	2023
Baujahr ca.:	1927
theoretisches Gebäudealter zum Stichtag 2023:	96 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)} :	30 Jahre
theoretisches Baujahr ca.:	1973

Wohnfläche (WF):	72,37 m ²
Wohneinheiten (WE):	1 WE
Stellplätze (GA/ST):	1 GA

^{#)} 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)

7.6 Ertragswert Wohnung

Fiktiv nachhaltig erzielbarer Ertrag

Wohnung

Wohnung	72,37 m ² x	5,20 €/m ²	376 €
monatlicher Rohertrag			<u>376 €</u>

jährlicher Rohertrag rund

4.512 €

Bewirtschaftungskosten für

- Instandhaltung	72,37 m ² x	12,20 €/m ²	883 €
- Verwaltung	1 WE x	373 €/WE	373 €
- Mietausfallwagnis (von 4.512 €)		2 %	<u>90 €</u>

(entspricht somit rd. 30 % des Rohertrages) 1.346 € -1.346 €

jährlicher Reinertrag des Grundstücks somit

3.166 €

abzüglich Verzinsung des Bodenwertanteils (ebf.)

1,00 % von 9.900 € -99 €

Reinertrag der baulichen Anlagen

3.067 €

Wohnung

Vervielfältiger (v) bei RND 30 Jahren und Zinssatz 1,00 % rund 25,808
 $3.067 \text{ €} \times 100,00 \% \times 25,808 = 79.153 \text{ €}$

Gebäudeertragswert somit 79.153 €

Bodenwertanteil 9.900 €

somit 89.053 €

Ertragswert ohne Marktanpassung somit rund 89.100 €

Übertrag

89.100 €

Übertrag**89.100 €****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

89.100 € rund

0 €

Vorläufiger Ertragswert, marktangepasst

89.100 €

Objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

somit

89.100 €**Ertragswert somit rund****89.000 €**

7.7 Ertragswert Garage

Fiktiv nachhaltig erzielbarer Ertrag

Wohnung

Garage	1 GA x	40,00 €/GA	40 €
monatlicher Rohertrag			<u>40 €</u>

jährlicher Rohertrag rund 480 €

Bewirtschaftungskosten für

- Instandhaltung	1 GA x	102,00 €/GA	102 €
- Verwaltung	1 GA x	45 €/GA	45 €
- Mietausfallwagnis (von 480 €)		2 %	<u>10 €</u>
(entspricht somit rd. 33 % des Rohertrages)			157 € <u>-157 €</u>

jährlicher Reinertrag des Grundstücks somit 323 €

abzüglich Verzinsung des Bodenwertanteils (ebf.)

2,20 % von	130 €	<u>-3 €</u>
------------	-------	-------------

Reinertrag der baulichen Anlagen 320 €

Garage

Vervielfältiger (v) bei RND 30 Jahren und Zinssatz 2,20 % rund 21,793

$$320 \text{ €} \times 100,00 \% \times 21,793 = \underline{6.974 \text{ €}}$$

Gebäudeertragswert somit 6.974 €

Bodenwertanteil 130 €

somit 7.104 €

Ertragswert ohne Marktanpassung somit rund 7.100 €

Übertrag 7.100 €

Übertrag**7.100 €****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

7.100 € rund

0 €

Vorläufiger Ertragswert, marktangepasst

7.100 €

Objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

somit

7.100 €**Ertragswert somit rund****7.100 €**

8 Vergleichswertermittlung

8.1 Allgemeine Hinweise

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

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

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

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

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

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

8.2 Anwendung des Vergleichswertverfahrens

Im vorliegenden Fall konnten vom Gutachterausschuss Vergleichskaufpreise von Objekten vorgelegt werden (Eigentumswohnungen und Teileigentum an Garagenplätzen), 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.

8.3 Vergleichspreis

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

Die erhaltenen Kaufpreise wurden jeweils, durch Anwendung der in der Auskunft des Gutachterausschusses angegebenen Umrechnungskoeffizienten, 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

1.738 €/m² Wohnfläche.

Fünfzehn der sechzehn vorliegenden Vergleichskaufpreise stammen aus Erstverkäufen nach Umwandlung, dabei stammte keiner der Erwerber aus Gevelsberg oder Umgebung.

Für das Teileigentum an dem Garagenstellplatz ergibt sich ein Mittelwert von rund

5.055 €/Garage.

8.4 Vorläufiger Vergleichswert Wohnung

Der vorläufige Vergleichswert ergibt sich somit als Zwischenwert zu:

$$1.738 \text{ €/m}^2 \times 72,37 \text{ m}^2/\text{WF} = 125.750 \text{ €}$$

Vorläufiger Vergleichswert ohne Marktanpassung somit rund 125.800 €

8.5 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.

Wie zuvor beschrieben, stammen die Vergleichskaufpreise nahezu ausschließlich aus Umwandlungen. Eine Auswertung der Untersuchungen von durchschnittlichen Kaufpreisen von Wiederverkäufen und Umwandlungen im Grundstücksmarktbericht NRW 2022 ergibt, dass der Durchschnittswert einer Eigentumswohnung bei einem Wiederverkauf ca. 30 % unter dem Durchschnittswert einer Eigentumswohnung bei Umwandlung liegt. Die Marktlage von Eigentumswohnungen ist somit davon beeinflusst, ob eine Eigentumswohnung im Zuge einer Umwandlung oder als Wiederverkauf veräußert wird.

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 -30 % rund -37.700 €

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert 88.100 €

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 beigemessen. Die Summe aller Gewichtungen ergibt sich zu 100 %.

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

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

Eigenschaftsmerkmale	Gewichtung [%] a)	Zustand [1 bis 10] b)	angepasst [%] c) = a x b / 5
Gebäude			
- Lage	10	5	10
- Gebäudeart / Konstruktion	10	5	10
- Ausstattung	2,5	5	2,5
- Unterhaltung / Modernisierung	2,5	5	2,5
Wohnung			
- Lage im Gebäude / Orientierung	10	5	10
- Belichtung / Besonnung	10	5	10
- Zuschnitt	15	5	15
- Größe	12,5	5	12,5
- Ausstattung	15	5	15
- Unterhaltungszustand	12,5	5	12,5
	100		100

Zu- oder Abschlag somit rund

0%

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	88.100 €
o Abweichungen vom durchschnittlichen Objekt laut Wertanalyse	
88.100 € um	0 €
0,0 % rd.	
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 Sondernutzungsrecht	entfällt €
o Garage	
hier	<u>entfällt €</u>
	Σ = 88.100 €
Vergleichswert gerundet somit	88.000 €

8.6 Vorläufiger Vergleichswert Garage

Der vorläufige Vergleichswert ergibt sich somit als Zwischenwert zu:

$$5.055 \text{ €/GA} \times 1 \text{ GA} = 5.055 \text{ €}$$

Vorläufiger Vergleichswert ohne Marktanpassung somit rund 5.100 €

8.7 Vergleichswert Garage

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 Marktangepasung wie folgt anzusetzen:

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

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert 5.100 €

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 beigemessen. Die Summe aller Gewichtungen ergibt sich zu 100 %.

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

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

Eigenschaftsmerkmale	Gewichtung [%] a)	Zustand [1 bis 10] b)	angepasst [%] c) = a x b / 5
- Lage/Parkplatzsituation	50	7	70
- Gebäudeart / Konstruktion	30	5	30
- Ausstattung	10	5	10
- Unterhaltung / Modernisierung	10	5	10
	100		120

Zu- oder Abschlag somit rund

20%

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	5.100 €
o Abweichungen vom durchschnittlichen Objekt laut Wertanalyse	
5.100 € um	1.020 €
20,0 % rd.	
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 Sondernutzungsrecht	<u>entfällt €</u>
$\Sigma =$	6.120 €
Vergleichswert gerundet somit	6.100 €

9 Verkehrswertermittlung

9.1 Wertansätze

Ertragswert Wohnung	89.000 €
Vergleichswert Wohnung	88.000 €

Ertragswert und Vergleichswert weichen rd. 1% voneinander ab.
Die Plausibilität ist somit gegeben.

Ertragswert Garage	7.100 €
Vergleichswert Garage	6.100 €

Ertragswert und Vergleichswert weichen rd. 16% voneinander ab.
Die Plausibilität ist somit gegeben.

9.2 Ableitung des Verkehrswertes

Bei Eigentumswohnungen und Teileigentum an Garagenstellplätzen, 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 herührten.

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.

9.3 Verkehrswert Wohnung ohne Sicherheitsabschlag

Zum Wertermittlungsstichtag, dem 13.06.2023 wird der **Verkehrswert ohne Sicherheitsabschlag**

über die **393/10.000** Miteigentumsanteile an dem Grundstück Gemarkung Gevelsberg, Flur 8, Flurstück 272 und 273, Hagener Straße 8, 8a, 58285 Gevelsberg

verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4** des Aufteilungsplanes

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

89.000,00 €

in Worten: neunundachtzigtausend Euro

(entspricht rund 1.230 €/qm Wohnfläche)

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

9.4 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 10 % des Verkehrswertes festgestellt.

Der geminderte Wert ergibt sich somit aus:

Verkehrswert ohne Sicherheitsabschlag		89.000 €
Sicherheitsabschlag		
10 % von	89.000 € rd.	<u>-9.000 €</u>
Wegen mangelnden Zugangs		
geminderter Verkehrswert:		80.000 €

9.5 Verkehrswert Wohnung einschl. Sicherheitsabschlag

Zum Wertermittlungsstichtag, dem 13.06.2023 wird der **Verkehrswert**

über die **393/10.000** Miteigentumsanteile an dem Grundstück Gemarkung Gevelsberg, Flur 8, Flurstück 272 und 273, Hagener Straße 8, 8a, 58285 Gevelsberg

verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4** des Aufteilungsplanes

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

80.000,00 €

in Worten: **achtzigtausend Euro**

(entspricht rund 1.110 €/qm Wohnfläche)

9.6 Verkehrswert Garage

Zum Wertermittlungsstichtag, dem 13.06.2023 wird der **Verkehrswert**

über die **5/10.000** Miteigentumsanteile an dem Grundstück Gemarkung Gevelsberg, Flur 8, Flurstück 272 und 273, Hagener Straße 8, 8a, 58285 Gevelsberg

verbunden mit dem **Sondereigentum an der Garage Nr. 20** des Aufteilungsplanes

unter Berücksichtigung der wertrelevanten Einflüsse und der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für Teileigentum an Garagenplätzen festgestellt mit

7.100,00 €

in Worten: **siebentausendeinhundert Euro**

10 Schlusswort

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

Dortmund, den 26.06.2023

Dipl.-Ing. T. Simsch

11 Literatur / Fundstellen / Gesetze

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

Anlagen

Anlage 1 Lageübersicht



© Geobasisdaten: Landesvermessung NRW, Bonn

Bewertungsobjekt	
Straße:	Hagener Straße 8, 8a
Ort:	58285 Gevelsberg

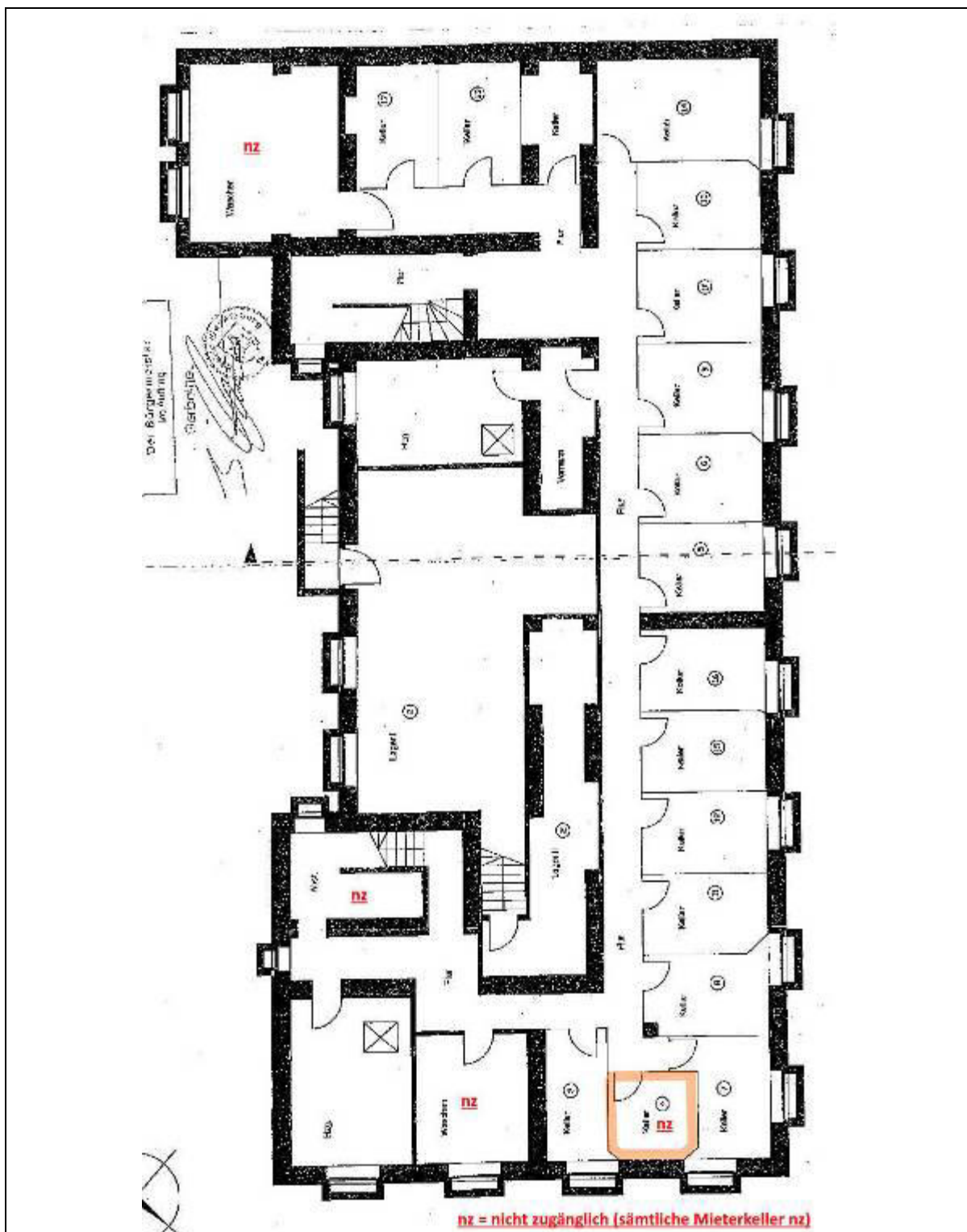
Anlage 9 Wohnfläche

61

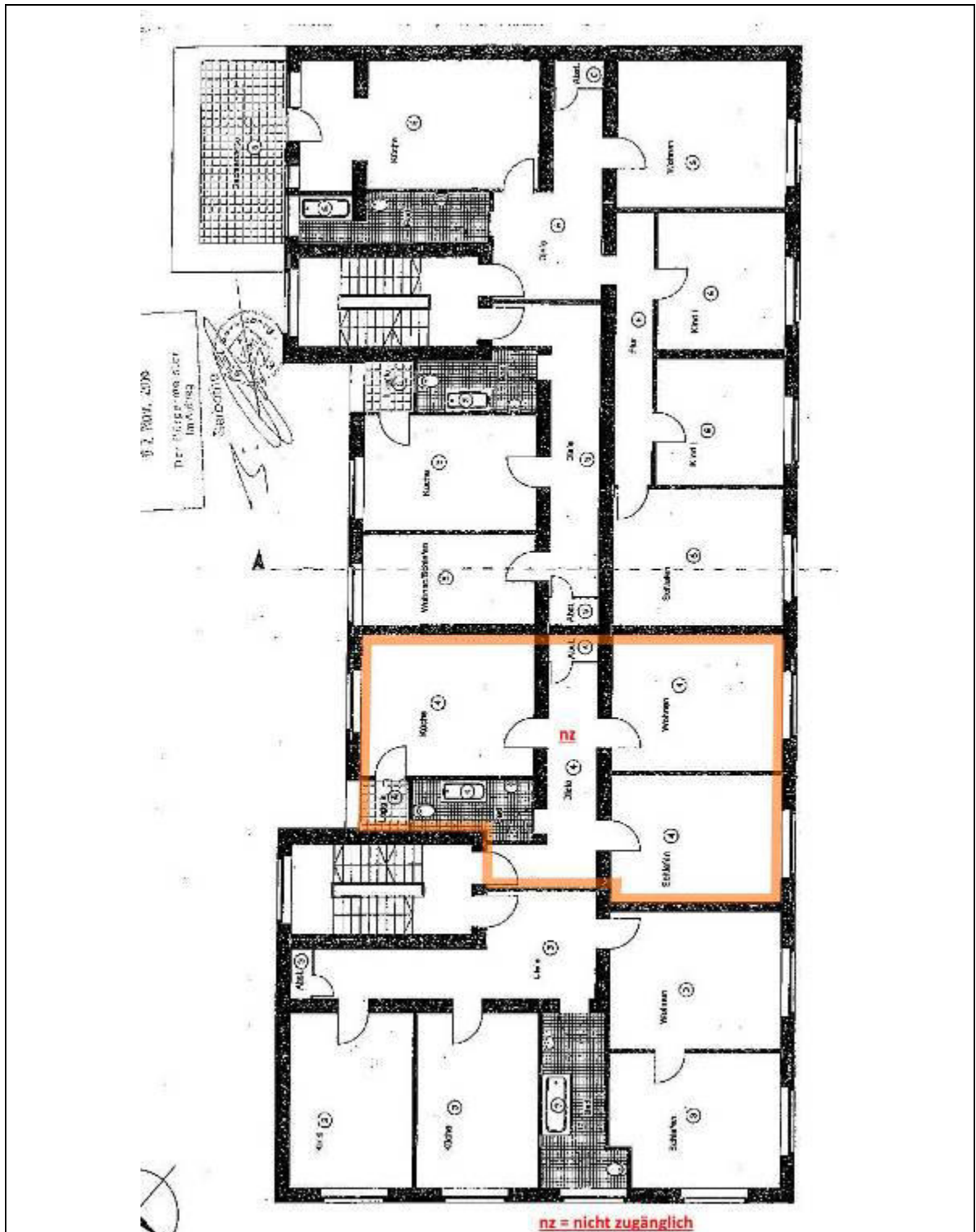
G 2	Wc-Damen		m ²	4,87
<i>Ital. Cafe</i>	Wc Herren		m ²	9,16
	Ladenlokal		m ²	205,05
			m²	219,08
1. Obergeschoss				
<u>Wohnflächen</u>				
W3	Diele		m ²	15,77
	Abstellraum		m ²	0,78
	Bad		m ²	9,24
	Küche		m ²	16,48
	Kind		m ²	16,77
	Schlafen		m ²	17,28
	Wohnen		m ²	18,42
			m²	94,74
W4	Diele		m ²	10,66
	Abstellraum		m ²	0,98
	Bad		m ²	5,02
	Küche		m ²	19,39
	Schlafen		m ²	16,96
	Wohnen		m ²	18,42
	Terrasse	50%	m ²	0,94
			m²	72,37
W5	Diele		m ²	13,32
	Abstellraum		m ²	0,96
	Bad		m ²	4,95
	Küche		m ²	15,73
	Wohnen/Schlafen		m ²	12,36
	Terrasse	50%	m ²	0,94
			m²	48,26
W6	Diele		m ²	13,09
	Abstellraum		m ²	0,98
	Bad		m ²	6,92
	Küche		m ²	23,45
	Flur		m ²	8,18
	Kind I		m ²	12,70
	Kind II		m ²	13,78
	Schlafen		m ²	18,36
	Wohnen		m ²	19,73
	Terrasse	50%	m ²	5,95
			m²	123,14

Anlage 10 Grundrisse

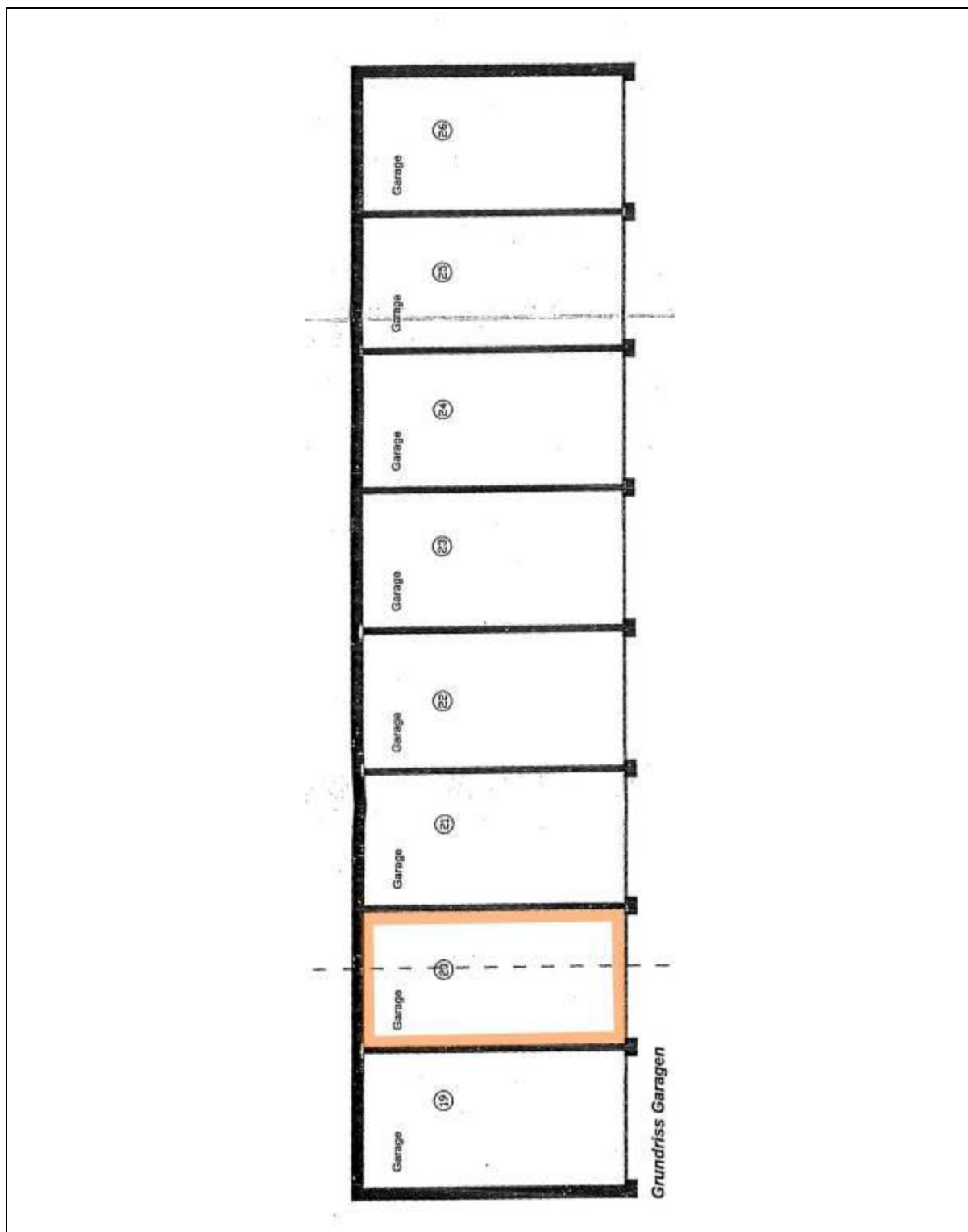
Die Grundrissdarstellungen entstammen der Grundakte. Die tatsächliche Grundrissituation konnte mangels Zutritts nicht auf Übereinstimmung mit der Aktenlage hin überprüft werden.



Grundriss	
Objekt:	ETW Nr. 4
Geschoss:	Kellergeschoss
Maßstab:	ohne



Grundriss	
Objekt:	ETW Nr. 4
Geschoss:	1. Obergeschoss
Maßstab:	ohne



Grundriss	
Objekt:	Garage Nr. 20
Geschoss:	
Maßstab:	ohne