In dieser Internetversion des Gutachtens befinden sich keine Anlagen (Katasterplan, Bauzeichnungen pp.). Diese Unterlagen befinden sich nur im Originalgutachten, welches Sie nach telefonischer Rücksprache (Tel. 02304 / 24080-0) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Schwerte einsehen können.

Internetversion zum

Gutachten

über den gemäß Beauftragung und Anmerkungen im Gutachten bedingten Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 Baugesetzbuch

für das Objekt:	1.339/10.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Gemarkung Schwerte, Flur 8, Flurstück 94, Gebäude- u. Freifläche, Wohnen, Bergstr. 6F, 800 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Keller Nr. 1 im Erdgeschoss links
das Grundstück ist:	bebaut mit einer 2-geschossigen, unterkellerten Wohnungseigentumsanlage mit wahrscheinlich ausgebautem Dachgeschoss (eine der 6 Wohnungen der Wohnungseigentumsanlage befindet sich übergreifend in Erd- u. Kellergeschoss bzw. Souterrain des Objektes), Urbaujahr ca. 1984 (Schlussabnahme)
Gutachtennummer:	023-11-01
Geschäftsnummer (Gericht):	**66 K 1/23**
Objektbeschreibung:	siehe nächste Seite

Verkehrswert: **rd. 110.000,00 €**
(gemäß Anmerkungen im Gutachten)

Wohnungsgrundbuch von:	Schwerte
Blatt:	4734
Gemarkung:	Schwerte
Flur:	8
Flurstück(e):	94
Eigentümer(in):	siehe Wohnungsgrundbuchauszug
Auftraggeber(in):	Amtsgericht Schwerte, Hagener Str. 40, 58239 Schwerte
Auftrag vom:	30.10.2023
Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Tag der Ortsbesichtigung:	02.04.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	eine der drei anteiligen Eigentümer mit ihrem Ehemann, die Bewohnerin der Wohnung, eine Mitarbeiterin des Sachverständigen und Herr Jaspert als Sachverständiger
zum Wertermittlungsstichtag:	02. April 2024
Qualitätsstichtag:	Der Qualitätsstichtag entspricht im vorliegenden Gutachten dem Wertermittlungsstichtag (da weder aus rechtlichen, noch aus sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.)
Objektbeschreibung:	**Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um den 1.339/10.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Gemarkung Schwerte, Flur 8, Flurstück 94, Gebäude- u. Freifläche, Bergstr. 6F, 800 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss links mit Keller Nr. 1. die Wohnung hat ca. 69 m² Wohnfläche und besteht aus Küche, Diele, Bad, Wohnraum, Schlafzimmer, Abstellkammer und Balkon.** **Es bestehen ein Unterhaltungsstau am Objekt und geringfügige Nachteile bei der Erschließungssituation.** **Die Wohnung ist aktuell mit einem Wohnrecht als Beschränkte persönliche Dienstbarkeit belastet. (Das Wohnungsrecht wurde im vorliegenden Gutachten auftragsgemäß nicht berücksichtigt.)**

Dieses Gutachten enthält 47 Seiten und 27 Seiten (inkl. Deckblatt) zusätzliche gesondert bei Gericht befindliche ggf. urheberrechtlich geschützte Anlagen.
Es wurde in 6 Ausfertigungen erstellt.
Eine der Ausfertigungen verbleibt bei meinen Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis Seite:

1 Allgemeine Angaben/wichtige Anmerkungen 4

2 Lage / Lageplan des Objektes 5

3 Ortsbeschreibung 6

4 Grundstücksbeschreibung 7

5 Rechtliche Gegebenheiten 9

6 Baubeschreibung nach der örtlichen Besichtigung 12
6.1 Außenbeschreibung des Gebäudes 13
6.2 Beschreibung des Treppenhauses 15
6.3 Beschreibung des Kellergeschosses 16
6.4 Beschreibung der Wohnung Nr. 1 im EG links 17
6.5 Beschreibung der Außenanlagen 18

7 Verkehrswertermittlung (Marktwertermittlung) **19**
7.0 Verfahrenswahl mit Begründung 20
7.1 Bodenwertermittlung 21
7.2 Ertragswertermittlung 26
7.3 Vergleichswertermittlung (indirekt) 32

8 Verkehrswert (Marktwert) 38

9 Literaturverzeichnis 39

10 Bilder 41

Die folgenden urheberrechtlich geschützten Unterlagen (Anlagen) wurden lediglich dem Gericht gesondert übergeben und befinden sich nicht in diesem Gutachten:
Planungsrechtliche Auskunft [2 Seite(n)]
Auskunft über Erschließungskosten [1 Seite(n)]
Auskunft zum Denkmalschutz [1 Seite(n)]
Auszug aus dem Baulastenverzeichnis [12 Seite(n)]
Auskunft zur Mietbindung [1 Seite(n)]
Auskunft aus dem Altlastenkataster [1 Seite(n)]
Bergbauauskünfte [2 Seite(n)]
Teilungs- und Architektenpläne [6 Seite(n)]

1 Allgemeine Angaben / wichtige Anmerkungen:

Wertermittlungsgrundlagen für dieses Gutachten sind:

- ☒ Baugesetzbuch
- ☒ einschlägige Fachliteratur
- ☒ ImmoWertV
- ☒ aktuelle Marktberichte (insbesondere des örtlichen Gutachterausschusses)
- ☒ Bodenrichtwerte aus der Richtwertkarte (nach telefonischer Auskunft)
- ☒ Feststellungen beim Ortstermin
- ☒ Berechnung / Überprüfung der Wohnflächen (grob)
- ☒ Wohnungsgrundbuchauszug vom 06.11.2023
- ☒ Teilungserklärung vom 22.02.1984 UR-Nr. 36/1984 (Notar Ernst Köther, Schwerte)
- ☒ Lageplan (Flurkarte)
- ☒ Baupläne
- ☒ Baubeschreibung (nur nach Inaugenscheinnahme beim Ortstermin)
- ☒ Fotos
- ☐ Energieausweis (wurde dem Sachverständigen nicht vorgelegt)
- ☐ Mietvertrag (wurde dem Sachverständigen nicht vorgelegt)
- ☒ Bewilligung zum Wohnungsrecht (lag vor wurde allerdings vom Sachverständigen auftragsgemäß bei der Bewertung der Wohnung nicht berücksichtigt)
- ☐ zur Verfügung gestellte Unterlagen
- ☒ Auskunft über Erschließungskosten (s. Anlagen)
- ☒ Auskünfte über Baulasten (s. Anlagen)
- ☒ Auskünfte über Altlasten (s. Anlagen)
- ☒ Auskünfte über Spätbergschäden (s. Anlagen)
- ☒ Auskünfte über Denkmalschutz (s. Anlagen)
- ☒ Auskünfte über Mietbindungen (s. Anlagen)
- ☒ planungsrechtliche Auskunft (s. Anlagen)

Wichtige Anmerkungen:
Eintragungen in Abt. II des Wohnungsgrundbuchs wurden auftragsgemäß bei dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Die Wohnung ist als beschränkte persönliche Dienstbarkeit mit einem Wohnungsrecht belastet. Dieses Wohnungsrecht ist auftragsgemäß nicht Bestandteil dieser Wertermittlung und wurde entsprechend auftragsgemäß bei dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt und die Wohnung bewertet, als wäre das Wohnungsrecht nicht vorhanden.

Erschließung: Die Sicherung der Erschließung ist zwar vorhanden, allerdings relativ „schwach". Das liegt daran, dass die Erschließung über das Flurstück 85 nur durch einen Herrschvermerk bzw. dinglich gesichert ist und nicht durch eine Baulast und die Erschließung über das Flurstück 108 ist nur durch Baulast gesichert jedoch nicht dinglich. Üblicherweise sollten möglichst beide Formen der Erschließungssicherung, privatrechtlich und öffentlich rechtlich vorhanden sein, um absolute Sicherheit über die Erschließung zu haben und möglichen rechtlichen Problemen oder ggf. resultierenden und nicht einzuschätzenden Folgekosten aus dem Weg zu gehen.

Erwerber von Eigentumswohnungen neigen in der letzten Zeit immer häufiger dazu, vor der Kaufentscheidung Informationen über die Bewirtschaftungskostensituation der Eigentümergemeinschaft zu erfragen und für die Kaufentscheidung mit heran zu ziehen.
Aus diesem Grund pflegt der Unterzeichner, die entsprechenden Auskünfte von der WEG - Verwaltung anzufordern.

(Bei im Internet veröffentlichten Gerichtsgutachten befindet sich die Auskunft der Hausverwaltung nur in der Anlage der beim Gericht befindlichen Druckversion des Gutachtens, oder gesondert bei Gericht.)

2 Lage / Lageplan des Objektes:

Siehe hierzu Geodatenserver des Landes NRW. Ein entsprechender Link ist auf der Startseite www.zvg.nrw.de zu finden.

3 Ortsbeschreibung:

Schwerte ist eine alte Handels- und Handwerkerstadt, die an einer historischen Fernstraße von Köln nach Dortmund liegt.

1975 schloss die kommunale Neugliederung die Städte Schwerte und Westhofen, die Gemeinden Ergste, Geisecke, Villigst, Wandhofen sowie Teile von Holzen und Lichtendorf zur heutigen Stadt Schwerte zusammen.

Zurzeit bewohnen rd. 50.000 Einwohner ein Stadtgebiet von etwas mehr als 56 Quadratkilometern. Schwerte liegt in Nordrhein-Westfalen am nördlichen Rand des Sauerlandes. Das Ruhrgebiet ist nah, das Sauerland liegt direkt vor der Tür. Der Ruhrtalradweg verbindet diese beiden Gebiete zwischen Duisburg und Winterberg und führt auf halber Strecke durch Schwerte.

Im Norden des Stadtgebietes liegen der Schwerter Wald und der Ebberg – mögliche Ausflugsziele für Erholungssuchende. In den südlichen Bereichen Villigst und Ergste befinden sich weitere Wälder, die zum Wandern geeignet sind.
Für Sport und Freizeit stehen diverse Turnhallen, Sportplätze und Sporthallen sowie Hallen- und Freibäder zur Verfügung. Außerdem existieren Tennisanlagen, Reithallen und Schießstände.

Die Straßenverbindungen sind gut. Die Autobahnen „Hansalinie“ A1 mit Auffahrt Schwerte in Nähe des Westhofener Kreuzes und die „Sauerlandlinie“ A45 mit Auffahrt in Ergste durchqueren das Stadtgebiet und die Bundesstraße B236 führt direkt ins Hochsauerland.

Ein gut ausgebautes Nahverkehrsnetz sorgt für schnelle Verbindungen nach Dortmund, Hagen, Iserlohn und Unna. Zuglinien der Deutschen Bahn binden Schwerte in alle Richtungen an das europäische Schienennetz an.

Allgemeinbildende Schulen aller Stufen, Berufs- und Berufsfachschulen sowie die Volkhochschule, Familienbildungsstätte und Musikschulen bieten vielseitige Möglichkeiten der Aus- u. Weiterbildung.

Die niedergelassenen Ärzte und 2 Krankenhäuser decken den Bedarf im Gesundheitsbereich.
Zur Pflege älterer Bürger sind Altenheime vorhanden.

Leistungsfähige Unternehmen, insbesondere im Metallbereich, viele Handwerksbetriebe und Gewerbegebiete sind in Schwerte zu finden.

Einkaufsmöglichkeiten in der Fußgängerzone und dem City-Centrum in der Innenstadt sind ausreichend vorhanden.

Auch Gasthäuser, Speiserestaurants und Hotels sind in Schwerte zu finden.

4 Grundstücksbeschreibung / Erschließungszustand:

Straßenfront in Metern:	keine Das Grundstück ist über eine private Zuwegung (über die Flurstücke 85 und 108 der Flur 8) erschlossen.
Mittlere Tiefe in Metern:	**das Grundstück hat eine „Ausdehnung“ von ca. 18 m * (42 m bis 47 m)**
Topographische Lage:	Das Grundstück ist leicht hängig bis nahezu eben.
Grundstücksform:	nahezu rechteckig bis trapezförmig
Straßenart:	die Bergstraße ist eine Ortsteilverbindungsstraße als 30 km/h Straße
Verkehrslage:	das Objekt liegt am Rande des Schwerter Stadtkerns am Rand des Schwerter Waldes
Straßenausbau:	Die Bergstraße ist vollständig ausgebaut.
Fahrbahn:	Schwarzdecke (Bergstraße inkl. Flurstück 85, das in Richtung des Bewertungsobjektes führt)
Bürgersteig:	ist in diesem Bereich der Bergstraße beidseitig vorhanden, teilweise in Schwarzdeckenausführung und teilweise in Betonsteinpflaster.
Parken:	ist an der Bergstraße in bestimmten Zonen bedingt möglich
Straßenbeleuchtung:	ist einseitig vorhanden
Höhenlage zur Straße:	Das Erdgeschossniveau liegt augenscheinlich einige Meter oberhalb des Straßenniveaus der Bergstraße und weit zurück von der Bergstraße.
Zuwegung:	augenscheinlich über das Flurstück 85 (augenscheinlich ein privates Flurstück bezeichnet mit Bergstraße), befestigt mit Schwarzdecke, was von der Bergstraße in Richtung des Bewertungsobjektes führt Weiterhin erfolgt die Erschließung über das Flurstück 108, zwischen den Garagen auf den Flurstücken 107 u. 108 und dem Hauptgebäude auf Flurstück 108 zum Objekt Bergstr. 6f.
Anschlüsse an Versorgung:	Strom, Wasser, Telefon (ob auch Kabel liegt ist nicht bekannt)
Abwasserbeseitigung:	wahrscheinlich Kanalanschluss
Grenzverhältnisse:	geregelt
Nachbarschaftliche Gemeinsamkeiten:	soweit aus der Flurkarte ersichtlich keine
Art der Umgebungsbebauung:	überwiegend zwei-geschossige Mehrfamilienhäuser bzw. Wohnungseigentumsanlagen und teilweise Einfamilienhäuser

Immissionen:	beim Ortstermin waren im Bereich des Objektes keine besonderen Immissionen wahrzunehmen, nur geringfügiger Verkehrslärm der nicht weit entfernten Hauptverkehrsadern, wie Hörder Straße Autobahn A1; ist wahrscheinlich je nach Witterung leicht zu hören
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	normaler Baugrund unterstellt

(Es sollte hier gegebenenfalls ein gesondertes Baugrundgutachten eingeholt und ein entsprechender Fachgutachter eingeschaltet werden, um mögliche Gefahren, die sich aus dem Baugrundrisiko ergeben, besser einschätzen zu können. Hier konnte nur der Augenschein bewertet werden.)

Entfernungen:	zum Zentrum:	ca. 2.000 m – 2.500 m
	zum Bus:	ca. 300 m
	zum Hauptbahnhof:	ca. 2.500 m
	zur Straßenbahn:	./.
	zur U-Bahn:	./.
	zu Geschäften des tägl. Bedarfs:	ca. 1.000 m – 3.000 m
	zu Geschäften des geh. Bedarfs:	ca. 2.000 m – 3.000 m
nächste Autobahnauffahrt:	Auffahrt Schwerte auf A1 in ca. 500 m Entfernung	
Geschäftslage:	keine	
Wohnlage:	gut	
Banken/Bankfiliale:	vorhanden im Umkreis von ca. 2.000 m – 3.000 m	
nächste Poststelle:	vorhanden im Umkreis von ca. 1.500 m – 2.500 m	
Kindergärten:	vorhanden im Umkreis von ca. 1.300 m – 3.000 m	
Grundschulen:	vorhanden im Umkreis von ca. 1.300 m – 3.000 m	
weiterführende Schulen:	vorhanden im Umkreis von ca. 2.000 m – 3.000 m	
Krankenhäuser:	vorhanden im Umkreis von ca. 2.500 m	

5 Rechtliche Gegebenheiten

Wohnungsgrundbuch: von: Schwerte, Blatt: 4734

Herrschvermerke: 2 zu 1: Wegerecht an den Grundstücken Flur 8 Nr. 84 und 85 des Grundbuchs von Schwerte Blatt 269
(Der Wert dieses Herrschvermerkes wird hier nicht gesondert berücksichtigt, da er schon in der Bewertung der Wohnung enthalten ist, da diese nicht genehmigt wäre, wenn der Herrschvermerk nicht bestehen würde und da der Herrschvermerk letztendlich dazu dient, die Wohnungseigentumsanlage in etwa mit einer Wohnungseigentumsanlage gleichzustellen, die direkt von der Straße aus erschlossen ist.)

Eintragungen in Abt. II:
1) gelöscht am 21.08.1984
2) gelöscht am 17.09.1996
3) gelöscht am 14.11.2008
4) Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht), löschbar bei Nachweis des Todes, für …, geboren am … . Bezug: Bewilligung vom 19.06.2009 (UR-Nr. 258/09, Notar Michael Warych, Dortmund). Eingetragen am 25.06.2009.
5) Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Schwerte Zwangsversteigerungsabteilung, 6 K 1/23). Eingetragen am 01.03.2023.
(eine Bewertung dieser Eintragungen, auch des bestehenden Wohnungsrechtes, wurde auftragsgemäß nicht vorgenommen.)

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. im Wohnungsgrundbuch in Abt. III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt

Erschließungskosten: frei, fallen nicht mehr an gem. Auskunft vom 20.03.2023

Denkmalschutz: besteht nicht gem. Auskunft vom 23.11.2023

Baulasten: gem. Auskunft per Mail vom 02.04.2024 sind folgende Baulasten im Verzeichnis von Schwerte eingetragen:

Baulastenblatt Nr. 190
Grundstück Bergstr. 6a (Gem. Schwerte, Flur 8, Flurstück 95)
1. Sicherung eines Entwässerungskanals zugunsten des Wohnhauses Bergstr. 6f.

Baulastenblatt Nr. 251
Grundstück Bergstr. (Gem. Schwerte, Flur 8, Flurstück 15)
1. Übernahme von zwei Stellplätzen zugunsten des Bauvorhabens auf dem Grundstück Gemarkung Schwerte, Flur 8, Flurstück 94 (Bergstr. 6f). Die Stellplätze sind im beiliegenden Plan mit grün gekennzeichnet.

Baulastenblatt Nr. 733
Grundstück Bergstr. 6e (Gem. Schwerte, Flur 8, Flurstück ~~95~~ 108)
1. Verpflichtung, die im beiliegenden Lageplan 2,50 m breite, grün schraffierte Fläche auf dem Flurstück 95, Gemarkung Schwerte, Flur 8, als Zuwegung (Zu- u. Abfahrt) im Sinne des § 4 Abs. 1 Ziff. 1 u. 2 der Bauordnung NW zugunsten des Grundstücks Bergstr. 6f (Gemarkung Schwerte, Flur 8, Flurstück 94) ständig freizuhalten und den Benutzern zugänglich zu machen.
2. Flurstück 95 fortgeführt in Flurstück 108.

Baulastenblatt Nr. 1315
Grundstück Bergstr. 6e (Gem. Schwerte, Flur 8, Flurstück ~~95~~ 108)
1. Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Schwerte, Bergstr. 6e, Gemarkung Schwerte, Flur 8, Flurstück 94 – mit 5 i.S.v. § 51 Abs. 1 BauO NRW notwendigen PKW-Stellplätzen zu belasten und deren Benutzung sicherzustellen (§ 51 Abs. 3 BauO NRW). Die belastete Fläche ist im anliegenden Lageplan grün schraffiert dargestellt und von jeglicher unzulässiger Bebauung freizuhalten.
2. Änderungen eingetragen: Fortschr. in Flurstück 108 + 107 (Blatt 1315a)

Baulastenblatt Nr. 1315a
Grundstück Bergstr. 6e (Gem. Schwerte, Flur 8, Flurstück ~~95~~ 107)
1. Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Schwerte, Bergstr. 6e, Gemarkung Schwerte, Flur 8, Flurstück 65 – verpflichtet sich, sein Grundstück zugunsten des Grundstücks Schwerte, Bergstr. 6f – Gemarkung Schwerte, Flur 8, Flurstück 94 – mit 5 i.S.v. § 51 Abs. 1 BauO NRW notwendigen PKW-Stellplätzen zu belasten und deren Benutzung sicherzustellen (§ 51 Abs. 3 BauO NRW). Die belastete Fläche ist im anliegenden Lageplan grün schraffiert dargestellt und von jeglicher unzulässiger Bebauung freizuhalten.
2. Änderungen eingetragen: Fortschr. in Flurstück 108 + 107 (s. auch Blatt 1315)

(Der Wert dieser Baulasten wird hier nicht gesondert berücksichtigt, da er schon in der Bewertung der Wohnung enthalten ist, da diese nicht genehmigt wäre, wenn die Baulasten nicht bestehen würden und da die Baulasten letztendlich auch teilweise dazu dienen, die Wohnungseigentumsanlage in etwa mit einer Wohnungseigentumsanlage gleichzustellen, die direkt von der Straße aus erschlossen ist.)

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

sonstige nicht eingetragene Lasten (z. B. begünstigende) und Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt gem. Auskunft vom 01.12.2023

Altlasten:

Es besteht kein Eintrag im Verdachtsflächenkataster gem. Auskunft vom 16.11.2023.
Das Objekt liegt im festgesetzten Wasserschutzgebiet DEW, Wasserschutzzone III B, jedoch nicht in einem Landschafts- oder Naturschutzgebiet.

Bergbau:	Im Bereich des genannten Grundstücks ist gem. Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 17.11.2023 kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen. Die beiden Erlaubnisfelder Rheinland und Ruhr zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen für die Wintershall Holding GmbH (erteilt durch die Bez.Reg. Arnsberg im Juli 2010) sind durch Fristablauf im Februar 2017 erloschen. Bergbauliche Tätigkeiten haben während der Laufzeit der Erlaubnisfelder (ca. 6,5 Jahre) nicht stattgefunden laut einer schriftlichen Stellungnahme der Wintershall Dea GmbH vom 23.08.2019.
Darst. im Flächennutzungsplan:	Wohnbaufläche
Darstellung im Bebauungsplan:	Das Grundstück liegt innerhalb des Bereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 29 „Bergstraße“. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich somit nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) -Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes-. Für das oben genannte Grundstück gelten u. a. folgende Festsetzungen: Baugebiet: WA Zahl der Vollgeschosse (Z): II Bauweise: o Grundflächenzahl (GRZ): 0,4 Geschossflächenzahl (GFZ): 0,7 Dachform: Satteldach Dachneigung: max. 30° Die überbaubaren Grundstückflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen ausgewiesen.
Bauordnungsverfahren:	keines bekannt
Entwicklungsstufe:	Bebautes Land

Im Falle von bestehenden Altlasten ist ggf. ein zusätzliches Altlastengutachten zu beauftragen, da aus Altlasten eine Wertbeeinflussung und damit eine Abweichung von dem in diesem Gutachten ermittelten Verkehrswert resultieren können. Eine Bewertung von Altlasten ist jeweils nicht Bestandteil des vorliegenden Gutachtens.

6 Beschreibung nach der örtlichen Besichtigung

Vorbemerkungen zur Beschreibung nach der örtlichen Besichtigung:

Der Sachverständige kann in der Regel die erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig ermitteln, da nur zerstörungsfrei (augenscheinlich) untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt. Vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- oder Deckenflächen wurden vom Unterzeichner für die Erstellung dieses Gutachtens nicht entfernt.

Bauteil zerstörende Untersuchungen und technische Prüfungen auf Funktion wurden während der gesamten Inaugenscheinnahme nicht durchgeführt.

Verbindliche Aussagen über pflanzliche oder tierische Schädlinge, sonstige Schadstoffbelastungen, Bodenverunreinigungen (falls ergänzend kein Sondergutachten eines entsprechenden Spezialgutachters zusätzlich erstellt wurde und dem Sachverständigen vorliegt, auf das sich das vorliegende Gutachten stützen kann), beschädigte Leitungen z.B. durch Überfrierung oder Rohrfraß, statische Probleme, wie Standsicherheit usw. können daher nur durch spezielle Untersuchungen getroffen werden, die der Beauftragung eines entsprechenden Spezialgutachters bedürfen.
Ermittlungen über und Prüfungen auf gesundheitsschädigende Materialien wurden nicht durchgeführt.
Es wird im vorliegenden Gutachten der schadensfreie bzw. normale Zustand, ohne Beeinträchtigungen unterstellt.
Es wurde nicht geprüft, ob die genutzte Grundstücksfläche mit den im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Grundstücksgrenzen übereinstimmt.
Eine Dichtigkeitsprüfung der Entsorgungsleitungen nach § 45 BauO NRW liegt dem Sachverständigen nicht vor.
Die verwendeten Materialien wurden nicht auf ihre Umweltverträglichkeit geprüft und untersucht. Der Sachverständige unterstellt bei seinen weiteren Überlegungen einen unbedenklichen Zustand der Materialien.
Es wird unterstellt, dass in den nicht eingesehenen oder einsehbaren Bereichen keine verkehrswertbeeinflussenden Schäden oder Befallserscheinungen vorliegen.
Die nachfolgende Beschreibung der Bausubstanz beschränkt sich nur auf die wesentlichen relevanten Merkmale und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und basiert in den nicht sichtbaren Bereichen auf der Aktenlage und sonstigen zur Verfügung stehenden Informationen und ansonsten zudem der örtlichen Inaugenscheinnahme.

6.1 Außenbeschreibung des Gebäudes:

Gebäudeart:	2-geschossige, unterkellerte Wohnungseigentumsanlage mit wahrscheinlich ausgebautem Dachgeschoss (eine der 6 Wohnungen der Wohnungseigentumsanlage befindet sich übergreifend in Erd- u. Kellergeschoss bzw. Souterrain des Objektes)
Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	wahrscheinlich Beton oder Stahlbeton
Sohle und Geschossdecken:	wahrscheinlich Beton oder Stahlbeton
Umfassungswände:	wahrscheinlich Mauerwerk
Innenwände:	wahrscheinlich Mauerwerk und leichte Trennwände
Dachgeschoss bzw. Spitzboden:	wahrscheinlich (zumindest teilweise) ausgebaut mit Wohnungseigentum, erkennbar durch Dachhäuschen und Dachflächenfenster
Heizungsanlage:	Bei der zu bewertenden Wohnung Fußboden-Elektroheizung und Kaminofen (eine der anderen, hier nicht bewerteten Wohnungen hat auch eine Wärmepumpe)
Anbau:	das Gebäude ist freistehend
Garagen:	auf dem Grundstück nicht vorhanden
Fassade:	ehemals geputzt u. gestrichen in Teilbereichen wurden kleinere Vorsatzschalen angebracht, die auf Wärmedämmung hindeuten, jedoch von der Ausprägung so dünn sind, dass sie augenscheinlich nur als Ausgleich für Putzschäden dienen
Fenster:	Größtenteils ältere Holzfenster mit Isolierverglasung, die zum Teil bereits durch Kunststofffenster mit Isolierverglasung ersetzt wurden, in den unteren Geschossen größtenteils mit Rollläden, im Keller Kellergitterfenster
Dacheindeckung:	Dachpfannen als Frankfurter Pfanne
Dachrinnen u. Fallrohre:	wahrscheinlich Zinkblech gestrichen
Besondere Bauteile:	angebaute Balkone, ein Zugangspodest mit Überdachung, Dachhäuschen nach Westen, an der Nordfassade ist ein Edelstahl-Schornstein und an der Südseite eine außenliegende Wendeltreppe aus verzinkten Stahl angebracht
Zugang ins Gebäude:	über einen Zuweg aus Betonsteinen mit ca. 4 Stufen über ein einstufiges Zugangspodest, wahrscheinlich aus Granit
Haustür:	eine ältere Echtholztür mit Butzenscheiben
Klingelanlage:	außen am Objekt vorhanden, augenscheinlich mit Gegensprechanlage
Briefkasten:	links neben der Haustür in die Hauswand integriert

Bemerkungen:	**Das Objekt weist an der Dacheindeckung leichte Vermoosung auf, insbesondere auch an der Eingangsüberdachung, die mit Kunstschiefer oder Schiefer gedeckt ist.** **Teilweise sind geringfügige Risse in der Außenfassade sichtbar.** **Die Malerarbeiten sind lange nicht mehr überarbeitet worden.** **Im Bereich der Geschossdecken (z.B. an der Nordseite oberhalb von EG u. 1.OG) sind Risse erkennbar.** **Die älteren Holzfenster sind teilweise sehr abgenutzt.** **Die Balkone weisen teilweise Abplatzungen auf und Überarbeitungen am Beton u. ggf. an der Abdichtung sind notwendig.** **Insbesondere die langen Balkone der Südfassade scheinen überarbeitungsbedürftig. Diese wurden beim Ortstermin nicht näher besichtigt, da sie in einem fremden Sondereigentum stehen.** **Gravierende Mängel oder Schäden waren von außen ansonsten nicht erkennbar.** **Die Anfrage bei der WEG Verwaltung ergab, dass umfangreiche Investitionen an den Balkonen notwendig sind. Zudem muss nach Angabe der WEG Verwaltung die Abwasserpumpe erneuert werden. Diese Information der WEG Verwaltung werden als richtig unterstellt und auch der Größenordnung der nach Angabe der WEG Verwaltung notwendigen Investitionen als richtig unterstellt und plausibel erachtet.**

6.2 Beschreibung des Treppenhauses:

Mieter:	Nutzung durch alle Mieter bzw. Eigentümer
Nettokaltmiete (lt. Angabe):	s. o. (Die Nutzung des Treppenhauses ist in der Wohnungsmiete üblicherweise enthalten.)
Grundriss:	Das Treppenhaus liegt an der im Grundrissplan verzeichneten Stelle.
Bodenbelag:	Terrazzobelag
Wandoberflächen:	größtenteils mit Rauputz geputzt u. gestrichen
Deckenuntersicht:	größtenteils mit Kellenputz geputzt u. gestrichen
Elektro- und Sanitärinstallation:	größtenteils unter Putz verlegt
Fenster:	größtenteils Holzfenster mit Isolierverglasung u. ohne Rollläden
Fensterbänke:	Marmor
Tür(en):	größtenteils Holz furnierte Türen mit Futter und Bekleidungsleiste und normalen Wohnungseingangstürbeschlägen
Besondere Einbauten:	keine
Einrichtungsgegenstände:	keine
Belichtung und Belüftung:	über Fenster und Zugangstür
Treppe:	Massivtreppe mit Eisengeländer mit Kunststoffhandlauf
Bemerkungen:	**Das Treppenhaus macht insgesamt einen durchschnittlich gepflegten Eindruck. Größere Mängel oder Schäden waren hier nicht festzustellen.**

6.3 Beschreibung des Kellergeschosses:

Mieter:	Nutzung der offen zugänglichen Bereiche durch alle Mieter bzw. Eigentümer
Nettokaltmiete (lt. Angabe):	s. o.
Grundriss:	Der Grundriss des Kellers stimmt in den zugänglichen Bereichen (vom Eingang aus gesehen links) mit dem vorhandenen Grundrissplan überein. Dieser Bereich wurde abgesehen von „Fremdkellern“ besichtigt, da sich hier der Keller der zu bewertenden Wohnung befindet, der auch an der im Grundrissplan verzeichneten Stelle liegt.
Bodenbelag:	größtenteils Beton oder Estrich mit Betonfarbe gestrichen
Wandoberflächen:	teilweise Kalksandsteinmauerwerk mit Fugenabstrich gestrichen, teilweise verputzt (im linken Kellergang)
Deckenuntersicht:	größtenteils wahrscheinlich Filigranplatten o.Ä. gestrichen
Elektro- und Sanitärinstallation:	teilweise unter Putz verlegt, teilweise offen an Wand und Decke verlegt
Heizkörper:	keine
Fenster:	größtenteils feuerverzinkte Kellergitterfenster
Fensterbänke:	keine
Tür(en):	größtenteils Blechtüren im Blechrahmen mit normalen Beschlägen
Besondere Einbauten:	keine hier sind Anschlüsse für Waschmaschinen u. Trockner vorhanden
Einrichtungsgegenstände:	keine
Belichtung und Belüftung:	in den meisten Bereichen über Kellerfenster
Treppe:	Massivtreppe mit Eisengeländer mit Kunststoffhandlauf
Bemerkungen:	**Der Keller macht für ein Gebäude dieses Baujahres einen durchschnittlich gepflegten Eindruck.** **Vereinzelte Feuchtigkeitsmessungen ergaben größtenteils keine erhöhten Feuchtigkeitswerte. Nur an zwei Messpunkten an Innenwänden gab es minimal erhöhte Werte.** **Größere Mängel oder Schäden waren hier nicht festzustellen.**

6.4 Beschreibung der Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss links (vom Eingang aus):

Mieter/Wohnungsberechtigte:	siehe separates Schreiben an das Gericht
Nettokaltmiete (lt. Angabe):	keine, da es sich um ein unentgeltliches Wohnrecht handelt
Grundriss:	Der Grundriss stimmt größtenteils mit dem vorhandenen Grundrissplan überein.
Bodenbelag:	in Wohnzimmer, Diele, Küche, Abstellraum u. Bad Fliesenbelag, im Schlafzimmer älterer Teppichboden, auf dem Balkon Fliesenbelag
Wandoberflächen:	im Bad umlaufend ca. 2 m hoch gefliest, ansonsten größtenteils tapeziert oder tapeziert u. ehemals gestrichen
Installationswand der Küche:	Fliesenspiegel vorhanden
Deckenuntersicht:	mit Raufaser tapeziert u. gestrichen
Elektro- und Sanitärinstallation:	im geringen Maße vorhanden und größtenteils unter Putz verlegt
Heizkörper:	keine, da Fußbodenelektroheizung vorhanden
Fenster:	in der Abstellkammer und Diele keine, ansonsten in allen Räumen ältere Holzfenster mit Isolierverglasung und Rollläden
Fensterbänke:	im Bad gefliest, ansonsten Marmor
Tür(en):	Holz furnierte Türen mit Futter und Bekleidungsleiste und normalen Beschlägen
Besondere Einbauten:	ein Kaminofen (Eigentum der Wohnungsberechtigten) im Wohnzimmer Die Küche ist nicht Bewertungsgegenstand des Gutachtens, da Mieter- bzw. hier Wohnungsberechtigteneinbau.
Einrichtungsgegenstände:	im Bad eine Toilette mit tiefhängendem Spülkasten und ein Handwaschbecken mit Einhandmischbatterie Warm- u. Kaltwasser und eine Badewanne mit Einhandmischbatterie Warm- u. Kaltwasser u. Duschkopf und eine Dusche mit Einhandmischbatterie Warm- u. Kaltwasser u. Duschkopf u. Schiebegestänge u. Duschabtrennung u. Duschtasse
Warmwasseraufbereitung:	im Bad über elektrischen Durchlauferhitzer, in der Küche über 5-L-Untertischgerät
Belichtung und Belüftung:	in Flur u. Abstellkammer über die benachbarten Räume, sonst über Fenster
Bemerkungen:	**Die Wohnung weist an den Malerarbeiten einen größeren Unterhaltungsstau auf und auch am Teppichboden im Schlafzimmer. Hier sind Überarbeitungen angebracht. In Teilbereichen sind einzelne Fliesen leicht angebrochen.** **An den Decken-/Wandübergängen sind dunkle Verfärbungen erkennbar, was auf Raucherwohnung oder Wärmebrücken hinweist, obwohl es nicht nach Schimmelbildung aussieht. Die Fliesen auf dem Balkon weisen leichte Risse auf. Größere Umbau- oder Sanierungsarbeiten wurden in der Wohnung nicht durchgeführt, abgesehen vom Einbau des Kaminofens mit dem von außen an der Fassade aufgesetzten Edelstahlrohr.**

6.5 Beschreibung der Außenanlagen:

Das Grundstück ist zur westlichen Seite hin, zum Gebäude mit der Hausnummer 6e, nicht eingefriedet.
Die Zuwegung erfolgt über das Grundstück des Hauses 6e (Flurstück 108) und ein davor befindliches Wege Flurstück (Flurstück 95).

Der nördliche Bereich hinter dem Haus besteht größtenteils aus Rasenfläche, in Teilbereichen mit Büschen bewachsen, ggf. stehen noch einige Bäume im Randbereich des Hausgrundstückes. Dies konnte beim Ortstermin nicht geklärt werden, da der Grenzverlauf nicht eindeutig erkennbar ist. Die Bäume stehen im Grenzbereich des Grundstücks zum Wald. In der Nordostecke steht ein kleines Kunststoff-Gartenhäuschen

An der Ostseite des Grundstücks ist der hintere nördliche Bereich durch einen Eisenzaun und der weiter vorne befindliche Bereich durch einen Holzspriegelzaun eingefriedet. An der Südseite der Ostgrenze ist das Grundstück durch eine Hecke eingefriedet.

Des Weiteren erfolgt die Einfriedung zur Südseite hin durch weitere Holzspriegel- und Lamellenzäune zum Nachbargrundstück hin.
Der südlich vom Haus gelegene Bereich besteht zum großen Teil aus Rasenfläche, einem abgesägten Baum mit aufgesetztem Baumhaus. Für die Souterrain-Wohnung besteht hier eine kleine angelegte Terrasse, wahrscheinlich in Naturstein oder ggf. Betonstein.
In dem Bereich südwestlich des Hauses ist die Böschung durch Betonwinkelsteine abgefangen. Hier stehen Zierbewuchs, Kleinsträucher und kleinere Bäume wie z.B. Eiben und Ähnliches.

Der Bereich östlich des Hauses besteht aus kleineren abgeteilten Beeten, Zierbewuchs, Kleinsträuchern und abgenutzter Rasenfläche mit Lehmbereichen. Außerdem wird hier Holzschnitt gelagert, der wahrscheinlich noch entsorgt werden muss. Hier steht ein Teil der Wärmepumpe für eine andere im Haus befindliche Wohnung (nicht für die hier bewertete Wohnung).

Auffällig ist die Erschließungssituation, die aktuell nur fußläufig über einen Weg aus Betonsteinen über das Flurstück 108 westlich des Hauses erfolgt zwischen den Häusern 6e und den zugehörigen Garagen hindurch.
Der Zuweg zur Haustür des Hauses 6f erfolgt über diesen Weg mit ca. 4 Stufen. Links und rechts des Weges befinden sich Beete mit Zierbewuchs und Kleinsträuchern (z.B. Rhododendron, Eiben und Ähnliches).

Eine weitere Stichstraße (Flurstück 219) östlich des Hauses wäre geeignet, ist eigentlich aber nicht gedacht für die Zuwegung zum Haus 6f. Hierfür bestehen, soweit bekannt, keinerlei Rechte.

7 Verkehrswertermittlung (Marktwertermittlung)

Nachfolgend wird der Verkehrswert des 1.339/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einer 2-geschossigen, unterkellerten Wohnungseigentumsanlage mit wahrscheinlich ausgebautem Dachgeschoss (eine der 6 Wohnungen der Wohnungseigentumsanlage befindet sich übergreifend in Erd- u. Kellergeschoss bzw. Souterrain des Objektes) bebaute Grundstück Gemarkung Schwerte, Flur 8, Flurstück 94, Gebäude- u. Freifläche, Wohnen, Bergstr. 6F, 800 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Keller Nr. 1 im Erdgeschoss links, zum Wertermittlungsstichtag 02. April 2024 ermittelt.

Grundstücksdaten

Wohnungsgrundbuch	Band	Blatt	lfd. Nr.
Schwerte	---	4734	1

Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche
Schwerte	8	94	800,00 m²
Fläche des Grundstücks insgesamt:			800,00 m²
anteilige Fläche des 1.339/10.000 Miteigentumsanteils			107,12 m²

7.0 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls (siehe § 8 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Ertragswertverfahrens (gem. §§ 17-20 ImmoWertV) zu ermitteln, insbesondere **weil bei der Kaufpreisbildung der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.**

Der Ertragswert (gem. §§ 27-30 ImmoWertV) ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen ggf. unter Berücksichtigung einer zusätzlichen Marktanpassung und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Zusätzlich wird eine indirekte oder direkte Vergleichswertermittlung durchgeführt; das Ergebnis wird nur unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts, also zur groben Überprüfung des Ergebnisses herangezogen.

Das Vergleichswertverfahren (gem. § 15 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung der Marktgängigkeit und des Marktverhaltens bei Objekten bestimmter Art. Insbesondere bei Eigentumswohnungen bietet sich in der Regel auch das Vergleichswert verfahren an, wenn es sich um ein nicht zu individuelles Bewertungsobjekt handelt.

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24-26 (vgl. § 40 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so kann neben oder anstelle von Vergleichspreisen nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 genauso ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden und dieser zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV).
Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt.
Der genutzte Bodenrichtwert ist der durchschnittliche für eine Mehrheit von Grundstücken zutreffende und auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche bezogene Lagewert (werden zu Richtwertzonen zusammengefasst), für den in den wesentlichen Merkmalen gleiche Wert- und Nutzungsverhältnisse vorherrschen.
Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwertwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffenden, sonstigen Wert beeinflussenden Umstände nach einer Marktanpassung noch sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen u.A.:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der ortsüblichen Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

7.1 Bodenwertermittlung

Mangels direkt bekannter und vergleichbarer Kauffälle wird die Bodenwertermittlung auf der Grundlage des für die Lage des Bewertungsgrundstücks veröffentlichten amtlichen Bodenrichtwerts durchgeführt, der bezüglich seiner wesentlichen Eigenschaften und seiner Vergleichbarkeit auf Plausibilität geprüft und für zutreffend befunden wurde.

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Unna

Friedrich-Ebert-Straße 17, 59425 Unna
Tel.: 02303/27-1068

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2024-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Schwerte.

Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone

Ausgabe gefertigt am 02.04.2024 aus BORIS-NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen
- 1 -

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Unna

Friedrich-Ebert-Straße 17, 59425 Unna
Tel.: 02303/27-1068

Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

Ausgabe gefertigt am 02.04.2024 aus BORIS-NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen
- 2 -

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Unna

Friedrich-Ebert-Straße 17, 59425 Unna
Tel.: 02303/27-1068

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Schwerte
Postleitzahl	58238
Gemarkungsname	Schwerte
Gemarkungsnummer	1298
Ortsteil	Schwerte
Bodenrichtwertnummer	1180
Bodenrichtwert	270 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Tiefe	35 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	260 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Zahl der oberirdischen Geschosse	1-2

Tabelle 1: Richtwertdetails

Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten (Stand 25.01.2023)

Der Bodenrichtwert (siehe §196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§196 Abs. 1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalbereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten, Boden- und Grundwasserverhältnisse sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Die Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen.

Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosszahl, Baulandtiefe, Grundstücksfläche, spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält. Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück.

Das Lagemerkmal des jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert.

Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen. Abweichungen des einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert. Diese können aus Umrechnungsvorschriften des jeweiligen Gutachterausschusses abgeleitet werden. Sie werden jedem Bodenrichtwertausdruck beigefügt.

Die Bodenrichtwerte werden gemäß §196 Abs. 1 BauGB und §37 der Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen – GrundWertVO NRW) jährlich durch den jeweiligen örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte beschlossen und veröffentlicht (www.boris.nrw.de).

Ansprüche gegenüber Genehmigungsbehörden z.B. Bauplanungs-, Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Eigenschaften abgeleitet werden.

Bodenrichtwerte für Bauland

Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabenfrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §127 und §135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen.

Ausgabe gefertigt am 02.04.2024 aus BORIS-NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen
- 3 -

Nutzungsbedingungen

Für BORIS-NRW gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0" (dl-de/zero-2-0). Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehen.

Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0

Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig.

Die bereitgestellten Daten und Metadaten dürfen für die kommerzielle und nicht kommerzielle Nutzung insbesondere

- vervielfältigt, ausgedruckt, präsentiert, verändert, bearbeitet sowie an Dritte übermittelt werden;
- mit eigenen Daten und Daten Anderer zusammengeführt und zu selbständigen neuen Datensätzen verbunden werden;
- in interne und externe Geschäftsprozesse, Produkte und Anwendungen in öffentlichen und nicht öffentlichen elektronischen Netzwerken eingebunden werden.

Geobasisdaten

Die Geobasisdaten des amtlichen Vermessungswesens werden als öffentliche Aufgabe gem. VermKatG NRW und gebührenfrei nach Open Data-Prinzipien über online-Verfahren bereitgestellt. Dies gilt für DTK100, DTK50, DTK25, DTK10 NRW, ABK und ALKIS. Nutzungsbedingungen: siehe https://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk_internet/geobasis/lizenzbedingungen_geobasis_nrw.pdf.

Für die DTK 250, DTK 500 gelten die Nutzungsbedingungen des BKG: © GeoBasis-DE / BKG(2020) dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) https://gdz.bkg.bund.de/index.php/default/digitale-topographische-karte-1-250-000-dtk250.html; https://gdz.bkg.bund.de/index.php/default/digitale-topographische-karte-1-500-000-vorlaufige-ausgabe-dtk500-v-1083.html.

Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **270,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024.**
Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Lage und Wert	
Gemeinde	Schwerte
Postleitzahl	58238
Gemarkungsname	Schwerte
Gemarkungsnummer	1298
Ortsteil	Schwerte
Bodenrichtwertnummer	1180
Bodenrichtwert	270 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2023-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Tiefe	35 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	260 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Zahl der oberirdischen Geschosse	1-2

Tabelle 1: Richtwertdetails

Quelle: siehe Seiten zuvor

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 02. April 2024
Entwicklungszustand	= baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	= W (Wohnbaufläche)
beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	= erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragspflichtig nach KAG
Anzahl der Vollgeschosse	= II
Grundstücksfläche	= 800,00 m²
GFZ-Baulandtiefe	= das Grundstück hat eine übliche Größe bzw. baulandtiefenähnliche Ausdehnung
Lagebeurteilung	= gut

Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 02. April 2024 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale, wie Erschließungszustand, Bodenbeschaffenheit, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Zuschnitt des Grundstücks des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Bodenrichtwert		270,00 €/m²
Zuschläge/Abschläge zur **Anpassung an**		
- die **Allgemeinen Wertverhältnisse** zum Wertermittlungsstichtag (vgl. § 3 Abs. 3 WertV)	(0,00 %)	+/- 0,00 €/m²
Bodenrichtwert am Wertermittlungsstichtag		270,00 €/m²
• Wertanteil für die Erschließung u. ä. (vgl. § 5 Abs. 3 WertV)		+/- 0,00 €/m²
- die sonstigen Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks (vgl. § 3 Abs. 3 und § 5 Abs. 1, 5 und 6 WertV), namentlich		
• die Grundstücksfläche (+/- 0,00 %)		+/- 0,00 €/m²
• die Grundstücksform (+/- ,000 %)		+/- 0,00 €/m²
Zuschläge und Abschläge insgesamt		+/- 0,00 €/m²
angepasster Bodenrichtwert		270,00 €/m²
angepasster Bodenrichtwert		rd. 270,00 €/m²

Erläuterungen zur Anpassung des Bodenrichtwerts

Anpassung an die **allgemeinen Wertverhältnisse**:
Der seit dem letzten Richtwertstichtag eingetretene Bodenwertanstieg ist mit rd. 0,00 % angenommen.

Anpassung an die **Geschossflächenzahl und Grundstücksfläche**: Diese Anpassungen entfallen Mangels Vergleichsangabe.

Anpassung an die **Lage, Grundstückstiefe, -ausrichtung und Form etc.**:
Das Objekt stimmt in den o. g. Kriterien hinreichend mit dem vorhandenen Richtwertgrundstück überein, es ist als lagetypisch zu bezeichnen, sodass hier keine weiteren Anpassungen mehr vorgenommen werden.
Die etwas „eingeschränkte“ Sicherung der Zuwegung wird unter den „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen“ berücksichtigt.

Auf der Grundlage des angepassten erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwerts wird der anteilige Bodenwert des 1.339/10.000 Miteigentumsanteils zum Wertermittlungsstichtag 02. April 2024 wie folgt ermittelt:

Bezeichnung der Teilfläche (Entwicklungsstufe)	beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	Fläche (m²)	Bodenwert relativ (€/m²)	Bodenwert absolut (€)
gesamt	frei	107,12 m²	270,00	28.922,40
Summe		107,12 m²		28.922,40

Der **erschließungsbeitragsfreie Bodenwert des 1.339/10.000stel Miteigentumsanteils** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02. April 2024 insgesamt **28.922,40 €, rd. 28.900,00 €.**

7.2 Ertragswertermittlung

Wohnflächenermittlung:

Alle Eingaben in Metern

Bauteil: Grobe Überprüfung der Wohnfläche Wohnung Nr. 1, Bergstraße 6f, Schwerte

				Faktor	Fläche1	B2	L2	Faktor	Fläche2	Flächen-summe	je Einheit	rund
EG	Wohnen	5,80	4,35	1,00	25,23 m²			1,00	0,00 m²	25,23 m²		
	Küche	3,05	2,90	1,00	8,85 m²			1,00	0,00 m²	8,85 m²		
	Diele	3,60	2,90	1,00	10,44 m²	2,30	1,10	-1,00	-2,53 m²	7,91 m²		
	Abstellkammer	2,20	1,00	1,00	2,20 m²			1,00	0,00 m²	2,20 m²		
	Bad	2,55	2,90	1,00	7,40 m²	0,40	0,30	-1,00	-0,12 m²	7,28 m²		
	Schlafen	3,60	4,40	1,00	15,84 m²			1,00	0,00 m²	15,84 m²		
	Balkon	1,50	4,65	0,25	1,74 m²			1,00	0,00 m²	1,74 m²		
Summe:										69,05 m²	69,05 m²	rd. 69 m²

Das Objekt wurde vor Ort grob aufgemessen

Ertragswertberechnung

ortsübliche Miete:

Mieteinheit	Lage	Größe	Mietansatz	Miete monatlich	Miete jährlich
ETW 1	EG links	69,00 m²	6,40 €/m²	441,60 €	5.299,20 €
Rohertrag:		**69,00 m²**			**5.299,20 €**

Rohertrag:					**5.299,20 €**
Bewirtschaftungskosten:					
Betriebskosten:	(= 0,00%)	0,00 €			
Verwaltungskosten:	(= 7,93%)	420,00 €			
Instandhaltungsk.:	(= 17,97%)	952,20 €			
Mietausfallwagnis:	(= 2,00%)	105,98 €			
Summe:	(= 27,89%)	1.478,18 €		-	1.478,18 €
jährlicher Reinertrag:				=	**3.821,02 €**
Liegenschaftszinssatz:	1,50%				
Anteil am Bodenwert (ebf):	28.900,00 €				
Reinertragsanteil des Bodens:				-	433,50 €
jährlicher Reinertrag der baulichen Anlagen:				=	**3.387,52 €**
Barwertfaktor bei:	1,50%	und 40 Jahren RND		X	29,92
Ertragswert der baulichen Anlagen:				=	**101.354,60 €**
Bodenwert Vorderland (ebp):				+	**28.900,00 €**
vorläufiger Ertragswert des Bewertungsobjektes:					**130.254,60 €**
ggf. Marktanpassung					1,00
marktangepasster vorläufiger Ertragswert:					130.254,60 €
besondere objektspez. Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)				+	- rd. 20.000,00 €
Ertragswert des Bewertungsobjektes:					**110.254,60 €**
gerundeter Ertragswert des Bewertungsobjektes:					**110.000,00 €**

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV 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 (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

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

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und baulichen Außenanlagen, sowie der sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 ImmoWertV) 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 **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

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

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

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend durch Ansatz von Erträgen und Liegenschaftszinssatz (Modelkonformität) berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

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

Erläuterungen zu den Begriffen und Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen:
Die Berechnung der Wohn- bzw. Nutzflächen wurde von mir anhand eines groben örtlichen Aufmaßes durchgeführt. (ein örtliches Aufmaß wird nur bei offensichtlichen und entsprechenden wertbeeinflussenden Abweichungen von vorhandenen Plänen, Unvollständigkeit der Pläne und nicht maßstabsgetreuen Plänen ohne Vermassung durchgeführt).
Die Berechnungen weichen ggf. teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; II. BV, Wohnflächenverordnung) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar, da sie durch heraus messen aus Plänen auch entsprechende Ungenauigkeiten enthalten können.
Insbesondere ist eine Abweichung von den üblichen Ansätzen dann sinnvoll, wenn ausgebauten Flächen, die üblicherweise nicht zur Wohnfläche gezählt werden, wie z. B. Kellerräume in Einfamilienhäusern, ein Wert im Ertragswertverfahren beigemessen werden soll und dies über einen „Mietansatz“ vorgenommen wird, der auch eines Flächenansatzes bedarf.
Die Flächenermittlung für dieses Gutachten hat für die Wertermittlung eine ausreichende Genauigkeit, eignet sich jedoch nicht für anderweitige Nutzungen. Eine Nutzung der Berechnung für andere Zwecke als die Erstellung des vorliegenden Gutachtens, wie z. B. der Abschluss von Mietverträgen oder die Abrechnung der Mietnebenkosten ist nicht zulässig.

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV):
Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück (bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung) marktüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen und ggf. aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet. Basierend auf der Lageeinschätzung gut, der Baujahresspanne 1977 bis 1985 und dem tatsächlichen Baujahr 1984 wird der Mietansatz unter Berücksichtigung von Zuschlägen für Balkon (> 6 m²) von 5 %, Dusche und Wanne getrennt von 2 % mit (5,72 + 0,27 Schwerte-Zuschlag) * 1,07 = 6,41 €/m²,
rd. 6,40 €/m² eingeschätzt.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)
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 u. § 29 Satz 1 und 2 II. BV).
Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können. Siehe hierzu auch nachfolgende Aufstellung.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 28-30 und § 34 ImmoWertV)
Der 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 Ertragswert des Objekts.
Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)
Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage der Auswertungen des örtlichen Gutachterausschusses und benachbarter, angrenzender Gutachterausschüsse unter Hinzuziehung der veröffentlichten Bundesdurchschnittswerte sowie eigener Ableitungen und Erfahrungen des Sachverständigen bestimmt und angesetzt (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV).

Wohnungen in Häusern ab 4 Wohneinheiten

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Fälle	Geschäftsjahr	Ø Wohnfläche [m²]	Ø bereinigter Kaufpreis [€/m²]	Ø Miete [€/m²]	Ø Bew.-Kosten [in % des Rohertrags]	Ø RND [Jahre]	Ø GND [Jahre]
selbstgenutztes Wohnungseigentum	0,5	188	2022/23	83	2.010	5,92	28	39	80
Standardabweichung*	2,20			20	570	1,17	5	14	
vermietetes Wohnungseigentum	1,5	150	2022/23	72	1.820	6,50	27	37	80
Standardabweichung*	2,44			18	640	1,42	6	14	

* Standardabweichung der Einzelwerte bezogen auf die Stichprobe.

Quelle: Marktbericht des Gutachterausschusses des Kreises Unna mit der Stadt Lünen (S. 53)

Bei dieser mit einem Wohnrecht belasteten Wohnung handelt es sich um eine mit einer vermieteten Wohnung vergleichbare Wohnung.
Für vermietete Wohnungen ist im aktuellen Marktbericht des Gutachterausschusses des Kreises Unna ein Liegenschaftszinssatz von 1,5 % (+/- 2,44) angegeben. Da keine gravierenden Abweichungen zu berücksichtigen waren, wurde mit dem mittleren Ansatz von rund 1,5 % gerechnet.

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung, wird z. B. die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 80 Jahre begrenzt. Die angesetzte, im Sachwertverfahren sichtbare Restnutzungsdauer muss in das Modell der Sachwertfaktorermittlung des örtlichen Gutachterausschusses passen und wurde entsprechend mit 80 Jahren gewählt.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Sie muss in das Modell der Sachwertfaktorermittlung des örtlichen Gutachterausschusses passen.
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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.
Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das in im „Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA – NRW“ (jetzt in ImmoWertV21 übernommen) beschriebene Modell angewendet, wobei hier keine besonderen Modernisierungspunkte zu vergeben waren und sich somit eine Restnutzungsdauer von rd. 40 Jahren ergibt.

Marktanpassung:
Sollte in Ausnahmefällen die Marktanpassung durch den Ansatz von Erträgen, Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszinssatz nicht möglich sein, ist an dieser Stelle eine zusätzliche Marktanpassung vorzunehmen.
Eine zusätzliche Marktanpassung zum Ansatz des Liegenschaftszinssatzes, durch den die Marktanpassung im Ertragswertverfahren i. d. R. vorgenommen wird, ist bei diesem Bewertungsobjekt nicht notwendig, da die Marktanpassung durch den Ansatz des LSZ hinreichend vorgenommen wurde bzw. der Liegenschaftszinssatz der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens ist.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale inklusive Baumängel und Bauschäden (§ 8 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen. usw.

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 bezogene 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 Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.
Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten etc.) eintretenden Wertminderungen angesetzt.
Da es sich beim vorliegenden Gutachten nicht um ein Schadensgutachten handelt und nur per Augenschein (ohne Bauteil zerstörende Untersuchungen) begutachtet wird, können die Kosten zur Herstellung eines normalen Bauzustandes im vorliegenden Gutachten nur grob überschlägig geschätzt werden. Zur Ermittlung genauer Kosten ist die Beauftragung eines Spezialgutachters (Sachverständiger für Schäden an Gebäuden, der ggf. auch Bauteil zerstörende Untersuchungen vornimmt) notwendig.
An dieser Stelle waren insbesondere Wertminderungen am Gemeinschaftseigentum, wie zum Beispiel die 3 sanierungsbedürftigen großen Balkone, kleinere Rissbildungen in der Fassade, länger nicht überarbeiteter Fassadenanstrich und die Notwendigkeit des Austausches der Fäkalienpumpe im Keller zu berücksichtigen. Weiterhin die vernachlässigte Instandhaltung des Sondereigentums, insbesondere die Malerarbeiten und kleinere Fliesenrisse und zudem die Tatsache, dass die Erschließung zwar in verschiedenen Formen gesichert ist, jedoch nicht auf den beiden ausschlaggebenden Flurstücken doppelt durch dingliche Sicherung und Baulast, sondern jeweils nur durch eine dieser beiden in der Regel parallel zu sichernden Möglichkeiten.

Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

sonstige Umstände	Wertbeeinflussung insgesamt
Unterhaltungsbesonderheiten (s. u.)	- rd. 18.000,00 €
z. T. Erschließung nur privatrechtlich durch Herrschvermerk gesichert (keine Baulast) auf Flurstück 85 und teilweise nur durch Baulast gesichert und nicht dinglich auf Flurstück 108. Das birgt Risiken, die mit einem sachverständig frei geschätzten Abschlag in Höhe von rd. 2.000,00 € (auch zur Rundung) berücksichtigt werden	- rd. 2.000,00 €
Summe	- rd. 20.000,00 €

* Einzelaufstellung zu den Unterhaltungsbesonderheiten

Unterhaltungsbesonderheiten	Wertbeeinflussung insgesamt
Sonstige anteilige Wertminderung durch geschätzten Unterhaltungsstau, Mängel und Schäden gemäß der Baubeschreibung nach der örtlichen Besichtigung am Gemeinschaftseigentum, wie Überarbeitung der 3 großen Balkone (insg. rd. 80.000 €), kleine Risse und Maler Fassade (insg. rd. 10.000 €) und Abwasserpumpe (insg. rd. 8.000 €) (➔ 98.000 * 1.339/10.000 = 13.122,20 €)	- rd. 13.000,00 €
Sonstige Wertminderung durch geschätzten Unterhaltungsstau, Mängel und Schäden gemäß der Baubeschreibung nach der örtlichen Besichtigung am Sondereigentum, wie insbesondere Malerarbeiten aber auch kleinere Fliesenrisse etc.	- rd. 5.000,00 €
Summe	- rd. 18.000,00 €

Ansatz der Bewirtschaftungskosten

	Einheit	Betrag	Summe
Instandhaltung Wohnung (€/m²WFL)	69,00 m²	13,80 €	952,20 €
Summe Instandhaltung:			952,20 €
Verwaltung Wohnungen (Stück)	1,0 Stück	420,00 €	420,00 €
Summe Verwaltung:			420,00 €
Mietausfall:	2,00%	5.299,20 €	105,98 €
Summe Mietausfall:		5.299,20 €	105,98 €
Besondere Betriebskosten:			0,00 €
Summe der Bewirtschaftungskosten:			1.478,18 €

7.3 Indirekte Vergleichswertermittlung (nur unterstützende Ermittlung)

Das Vergleichswertmodell der Wertermittlungsverordnung (§ 15 ImmoWertV)

Das Vergleichswertverfahren ist eine auf statistischen Berechnungen beruhende Wertermittlung. Ausgangspunkt sind dabei im gewöhnlichen Geschäftsverkehr frei ausgehandelte Kaufpreise untereinander vergleichbarer Grundstücke. Der Vorteil dieses Verfahrens gegenüber dem Sachwert- oder Ertragswertverfahren besteht darin, dass es im **Allgemeinen direkt zum Verkehrswert** führt.

Bei Anwendung des **Vergleichswertverfahrens** findet die jeweilige Marktsituation bereits mit den auf den Wertermittlungsstichtag „umgerechneten“ Kaufpreisen der Vergleichsgrundstücke Eingang in die Verkehrswertermittlung. Allerdings muss hierbei gewährleistet sein, dass die Markt- und Wertverhältnisse, unter denen die Vergleichskaufpreise zustande gekommen sind, noch mit den **am Wertermittlungsstichtag herrschenden allgemeinen Wertverhältnissen** auf dem Grundstücksmarkt übereinstimmen. Andernfalls muss auch beim Vergleichswertverfahren eine Marktanpassung vorgenommen werden.

Auch die von den Gutachterausschüssen unter anderem mitzuteilenden **Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke** werden vermutlich nicht zu einer wesentlichen Verbesserung der Anwendung des Verfahrens führen. Sie können – ähnlich wie die „Maklervervielfältiger“ – lediglich als **grobe Überschlagsfaktoren** dienen, weil dem Anwender nicht die Grundstücke bekannt sind, aus denen die Faktoren abgeleitet worden sind.

Fazit: Die Anpassung an die Marktlage kann beim Vergleichswertverfahren i. d. R. entfallen, sofern Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke vorliegen. Steht das entsprechende Datenmaterial nicht zur Verfügung, ist das Vergleichswertverfahren höchstens zur Stützung des nach einem anderen Verfahren ermittelten Werts heranzuziehen.

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Unna

Friedrich-Ebert-Straße 17, 59425 Unna
Tel.: 02303/27-1068

Ausgabe aus BORIS-NRW

Diese Ausgabe unterliegt den von Ihnen anerkannten Nutzungsbedingungen (Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0" (dl-de/zero-2-0); Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehen.).

Aufgrund Ihrer Angaben wird folgender Wert berechnet (Eigentumswohnungen):

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2024		
Immobilienrichtwert	1670 €/m²		
Gemeinde	Schwerte		
Immobilienrichtwertnummer	10723		
Baujahr	1960	1964	4 %
Wohnfläche	80 m²	69 m²	0 %
Balkon	vorhanden	vorhanden	0 %
Anzahl der Einheiten im Gebäude	10	6	0 %
Geschosslage	1	Erdgeschoss	3 %
Modernisierungstyp	baujahrtypisch (nicht modernisiert)	baujahrtypisch (nicht modernisiert)	0 %
Ausstattungsklasse	einfach	mittel	6 %
Mietsituation	unvermietet	vermietet	-5 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/ Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		**1.780 €/m²**	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		**125.000 €**	

Immobilienpreis

Aufgrund Ihrer Angaben wird der Immobilienpreis auf ca. **1.780 €/m² Wohnfläche** bzw. zu ca. 125.000 € geschätzt (bitte beachten Sie nachfolgenden Hinweis).

Hinweis zum ermittelten Immobilienpreis

Der Wert wurde aufgrund eines von Ihnen ausgewählten Immobilienrichtwert ermittelt.

Der ermittelte Immobilienpreis schließt das Gebäude sowie den Grund und Boden ein. Bei Sondereigentum an einer Wohnung umfasst der ermittelte Immobilienpreis den Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum sowie den Grund und Boden. Werte für Garagen, Stellplätze und Sondernutzungsrechte sind separat nach ihrem Zeitwert zu veranschlagen, sofern sie nicht bereits bei den wertbeeinflussenden Merkmalen z.B. Garage/Stellplatz berücksichtigt wurden. Hinweise hierzu enthält der örtliche Grundstücksmarktbericht. Darüber hinaus können weitere Einflussfaktoren bei der Wertfindung eine Rolle spielen, wie besondere örtliche und bauliche Gegebenheiten, der Objektzustand, besondere Einbauten, Wiederkaufsrechte, Baulasten, Leitungsrechte, schädliche Bodenverunreinigungen und anderes mehr. Eine Ermittlung des Immobilienwerts von Erbbaurechten ist nicht möglich.

Die Ermittlung eines Verkehrswerts kann nur durch ein Gutachten eines Sachverständigen oder durch den zuständigen Gutachterausschuss erfolgen.
Weitere Informationen hierzu erhalten Sie beim örtlich zuständigen Gutachterausschuss oder unter www.boris.nrw.de.

Übertrag mit vorheriger grober Rundung für die weitere (etwas genauere) Berechnung:
125.000,00 €

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Unna

Friedrich-Ebert-Straße 17, 59425 Unna
Tel.: 02303/27-1068

Ausgabe aus BORIS-NRW

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Schwerte.

Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone

Ausgabe gefertigt am 02.04.2024 aus BORIS-NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen
- 2 -

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Unna

Friedrich-Ebert-Straße 17, 59425 Unna
Tel.: 02303/27-1068

Abbildung 1: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

Ausgabe gefertigt am 02.04.2024 aus BORIS-NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen
- 3 -

Nutzungsbedingungen

Für BORIS-NRW gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0" (dl-de/zero-2-0). Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehen.

Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0

Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig.

Die bereitgestellten Daten und Metadaten dürfen für die kommerzielle und nicht kommerzielle Nutzung insbesondere

- vervielfältigt, ausgedruckt, präsentiert, verändert, bearbeitet sowie an Dritte übermittelt werden;
- mit eigenen Daten und Daten Anderer zusammengeführt und zu selbständigen neuen Datensätzen verbunden werden;
- in interne und externe Geschäftsprozesse, Produkte und Anwendungen in öffentlichen und nicht öffentlichen elektronischen Netzwerken eingebunden werden.

Geobasisdaten

Die Geobasisdaten des amtlichen Vermessungswesens werden als öffentliche Aufgabe gem. VermKatG NRW und gebührenfrei nach Open Data-Prinzipien über online-Verfahren bereitgestellt. Dies gilt für DTK100, DTK50, DTK25, DTK10 NRW, ABK und ALKIS. Nutzungsbedingungen: siehe https://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk_internet/geobasis/lizenzbedingungen_geobasis_nrw.pdf.

Für die DTK 250, DTK 500 gelten die Nutzungsbedingungen des BKG: © GeoBasis-DE / BKG(2020) dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) https://gdz.bkg.bund.de/index.php/default/digitale-topographische-karte-1-250-000-dtk250.html; https://gdz.bkg.bund.de/index.php/default/digitale-topographische-karte-1-500-000-vorlaufige-ausgabe-dtk500-v-1083.html.

Vorläufiger Vergleichswert (s. Übertrag)	rd. 125.000,00 €
Marktanpassung (1,0):	+/- 0,00 €
„besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“:	- rd. 20.000,00 €
Vergleichswert (=Verkehrswert) des Objektes:	105.000,00 €

Vorläufiger Vergleichswert / Sachwert des Objektes: rd. 105.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale inklusive Baumängel und Bauschäden (§ 8 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen. usw.

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 bezogene 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 Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.
Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten etc.) eintretenden Wertminderungen angesetzt.
Da es sich beim vorliegenden Gutachten nicht um ein Schadensgutachten handelt und nur per Augenschein (ohne Bauteil zerstörende Untersuchungen) begutachtet wird, können die Kosten zur Herstellung eines normalen Bauzustandes im vorliegenden Gutachten nur grob überschlägig geschätzt werden. Zur Ermittlung genauer Kosten ist die Beauftragung eines Spezialgutachters (Sachverständiger für Schäden an Gebäuden, der ggf. auch Bauteil zerstörende Untersuchungen vornimmt) notwendig.
An dieser Stelle waren insbesondere Wertminderungen am Gemeinschaftseigentum, wie zum Beispiel die 3 sanierungsbedürftigen großen Balkone, kleinere Rissbildungen in der Fassade, länger nicht überarbeiteter Fassadenanstrich und die Notwendigkeit des Austausches der Fäkalienpumpe im Keller zu berücksichtigen. Weiterhin die vernachlässigte Instandhaltung des Sondereigentums, insbesondere die Malerarbeiten und kleinere Fliesenrisse und zudem die Tatsache, dass die Erschließung zwar in verschiedenen Formen gesichert ist, jedoch nicht auf den beiden ausschlaggebenden Flurstücken doppelt durch dingliche Sicherung und Baulast, sondern jeweils nur durch eine dieser beiden in der Regel parallel zu sichernden Möglichkeiten.

Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

sonstige Umstände	Wertbeeinflussung insgesamt
Unterhaltungsbesonderheiten (s. u.)	- rd. 18.000,00 €
z. T. Erschließung nur privatrechtlich durch Herrschvermerk gesichert (keine Baulast) auf Flurstück 85 und teilweise nur durch Baulast gesichert und nicht dinglich auf Flurstück 108. Das birgt Risiken, die mit einem sachverständig frei geschätzten Abschlag in Höhe von rd. 2.000,00 € (auch zur Rundung) berücksichtigt werden	- rd. 2.000,00 €
Summe	- rd. 20.000,00 €

* Einzelaufstellung zu den Unterhaltungsbesonderheiten

Unterhaltungsbesonderheiten	Wertbeeinflussung insgesamt
Sonstige anteilige Wertminderung durch geschätzten Unterhaltungsstau, Mängel und Schäden gemäß der Baubeschreibung nach der örtlichen Besichtigung am Gemeinschaftseigentum, wie Überarbeitung der 3 großen Balkone (insg. rd. 80.000 €), kleine Risse und Maler Fassade (insg. rd. 10.000 €) und Abwasserpumpe (insg. rd. 8.000 €) (➔ 98.000 * 1.339/10.000 = 13.122,20 €)	- rd. 13.000,00 €
Sonstige Wertminderung durch geschätzten Unterhaltungsstau, Mängel und Schäden gemäß der Baubeschreibung nach der örtlichen Besichtigung am Sondereigentum, wie insbesondere Malerarbeiten aber auch kleinere Fliesenrisse etc.	- rd. 5.000,00 €
Summe	- rd. 18.000,00 €

8 Verkehrswert (Marktwert)

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am **Ertragswert** orientieren.
Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit **rd. 110.000,00 €** ermittelt.
Der (nur) zur Stützung ermittelte vorläufige **Vergleichswert** beträgt **rd. 105.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für des 1.339/10.000 Miteigentumsanteils an dem mit einer 2-geschossigen, unterkellerten Wohnungseigentumsanlage mit wahrscheinlich ausgebautem Dachgeschoss (eine der 6 Wohnungen der Wohnungseigentumsanlage befindet sich übergreifend in Erd- u. Kellergeschoss bzw. Souterrain des Objektes) bebaute Grundstück Gemarkung Schwerte, Flur 8, Flurstück 94, Gebäude- u. Freifläche, Wohnen, Bergstr. 6F, 800 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Keller Nr. 1 im Erdgeschoss links

Wohnungsgrundbuch von	Band	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)
Schwerte	---	4734	1	Schwerte	8	94

wird zum Wertermittlungsstichtag 02. April 2024 mit rd.

Verkehrswert: rd. 110.000,00 €

geschätzt.

Der Sachverständige versichert, dass das Gutachten von ihm unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet wurde.

Dortmund, den 8. April 2024

_____

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.

9 Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Wertermittlung

DRÖGE
Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, 3., neu bearbeitete und erweiterte Auflage 2005
GABLENZ:
Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung
Systematische Erfassung aller Wert beeinflussenden Faktoren, 2. völlig überarbeitete Ausgabe 2000, Düsseldorf
GERARDY, MÖCKEL:
Praxis der Grundstücksbewertung, München (Loseblattsammlung).
KLEIBER:
Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt und zur Grundstückswertermittlung - EzGuG (Loseblattsammlung) Wiesbaden, 1991.
KLEIBER:
WertR 76/96, WertV98 – BauGB98 - WaldR9l - LandR76 -II. BV
Diverse Indizes und sonstige Wertermittlungsgrundlagen, 6. Auflage, 2000, Köln
KLEIBER:
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
9. vollständig neu bearbeitete und erweiterte Auflage 2020
KRÖLL
Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2. Auflage 2004
METZMACHER - KRIKLER:
Gebäudeschätzung über die Bruttogeschossfläche, Arbeitshandbuch zur Ermittlung von Gebäudeschätzwerten im Hoch.
2. Auflage 2004, Köln
MITTAG:
Ermittlung von zeitgemäßen Normalherstellungskosten für die Belange der Verkehrswertermittlung, 1997.
POHNERT, EHRENBERG, HAASE, HORN:
Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, Typische und atypische Beispiele der Immobilienbewertung,
6. überarbeitete und erweiterte Auflage 2005
RATH - RATH:
Wertermittlungspraxis, Arbeitshilfen für Bewertungssachverständige, 4. vollständig neu bearbeitete und erweiterte Auflage 2003
REINHOLD:
Wertermittlungsrichtlinien 2002 mit Normalherstellungskosten, 3. Auflage 2003
ROSS, BRACHMANN, HOLZNER:
Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 29. Auflage 2004, Isernhagen
SIMON, CORS, HALACZINSKY:
Handbuch der Grundstückswertermittlung, 5 neu bearbeitete Auflage 2003
SIMON, KLEIBER, JOERIS, SIMON:
Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8 überarbeitete und erweiterte Auflage 2004
SIMON, REINHOLD:
Wertermittlung von Grundstücken
Aufgaben und Lösung zur Verkehrswertermittlung, 4. überarbeitete und erweiterte Auflage 2001
STANNIGEL, KREMER, WEYERS, MICHAELIS:
Beleihungsgrundsätze für Sparkassen, 2. Auflage, Stuttgart, 1992
THORMÄHLEN:
Baurichtwerte und Richtdaten für die Wertermittlung, Essen, 1990
VOELCKNER:
Baupreise. Aktuelle Einheitspreise für Roh- und Ausbau, München (Loseblattsammlung).
VOGELS:
Grundstücks- und Gebäudebewertung – marktgerecht, Wiesbaden, 5. Auflage 1996.
SPRENGNETTER:
Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen,
Sinzig (Loseblattsammlung), 10. Auflage Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB
In der jeweils zum Wertermittlungsstichtag aktuellsten Fassung,
ImmoWertV
In der jeweils zum Gutachtenerstellungstag aktuellsten Fassung,
BauNVO
In der jeweils zum Wertermittlungsstichtag aktuellsten Fassung,
BNatSchG
Bundesnaturschutzgesetz - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege
i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBI 2002, S. 1193 BNatSchGNeuregG), zuletzt geändert durch Art. 5 G vom 24.06.2004 (BGBI 2004, S. 1359)
ErbbauVO
Erbbaurechtsverordnung - Verordnung über das Erbbaurecht vom 15.1.1919 (RGBI 1919, S. 72, ber. S. 122) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.7.2002 (BGBI 2002, S. 2850)
Hypothekenbankengesetz
i. d. F. der Bekanntmachung vom 9.9.1998 (BGBI 1998 S. 2674), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 5.4.2004 (BGBI 2004, S.502)
MHG
Mieterhöhungsgesetz - Gesetz zur Regelung der Miethöhe vom 18.12.1974 (BGBI 1974, S. 3603), aufgehoben durch Gesetz vom 19.6.2001 (BGBI 2001, S. 1149) m. W. v. 1.9.2001
WaldR 2000
Richtlinien für die Ermittlung und Prüfung des Verkehrswertes von Waldflächen und für Nebenentschädigungen in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.7.2000 (BAnz Nr. 168 a vom 6.9.2000)
Wohnungseigentumsgesetz
Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15.03.1951 (BGBI 1951, 175, 209), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 36 G vom 5.5.2004 (BGBI 2004, S. 718)
Zweites Wohnungsbaugesetz
Wohnungsbau- und Familienheimgesetz - II. WoBauG - Auszug - i. d. F. vom 14.8.1990 (BGBI 1974, S. 1730/1731), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts vom 19.6.2001 (BGBI 2001, S. 1149)
II.BV
Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnungswirtschaftliche, Berechnungen vom 12.10.1990 (BGBI 1990, S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 25.11.2003 (BGBI 2003, S. 2346)
NHK 2010
Normalherstellungskosten 2010
Erlass des BM für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen vom 05.09.2012 (SW 11 – 4124,4/2)

10 Bilder **(PKW, Personen und persönliche Gegenstände wurden durch graue Felder unkenntlich gemacht.)**

Bild 1: Bergstraße mit Blick in Richtung Nordwesten und private Stichstraße (Flurstück 85) zum Objekt

Bild 2: Blick auf die Stichstraße (Flurstück 85), die über ein weiteres privates Flurstück zum Objekt führt

Bild 3: Blick auf die WE-Anlage Bergstraße 6F, in der die Wohnung Nummer 1 im EG links liegt aus Nordwesten

Bild 4: Blick auf die WE-Anlage Bergstraße 6F, in der die Wohnung Nummer 1 im EG liegt aus Nordosten

Bild 5: Blick auf die Wohnungseigentumsanlage Bergstraße 6F, in der die Wohnung Nummer 1 liegt aus Südosten

Bild 6: Blick in das Treppenhaus mit Zugangstür

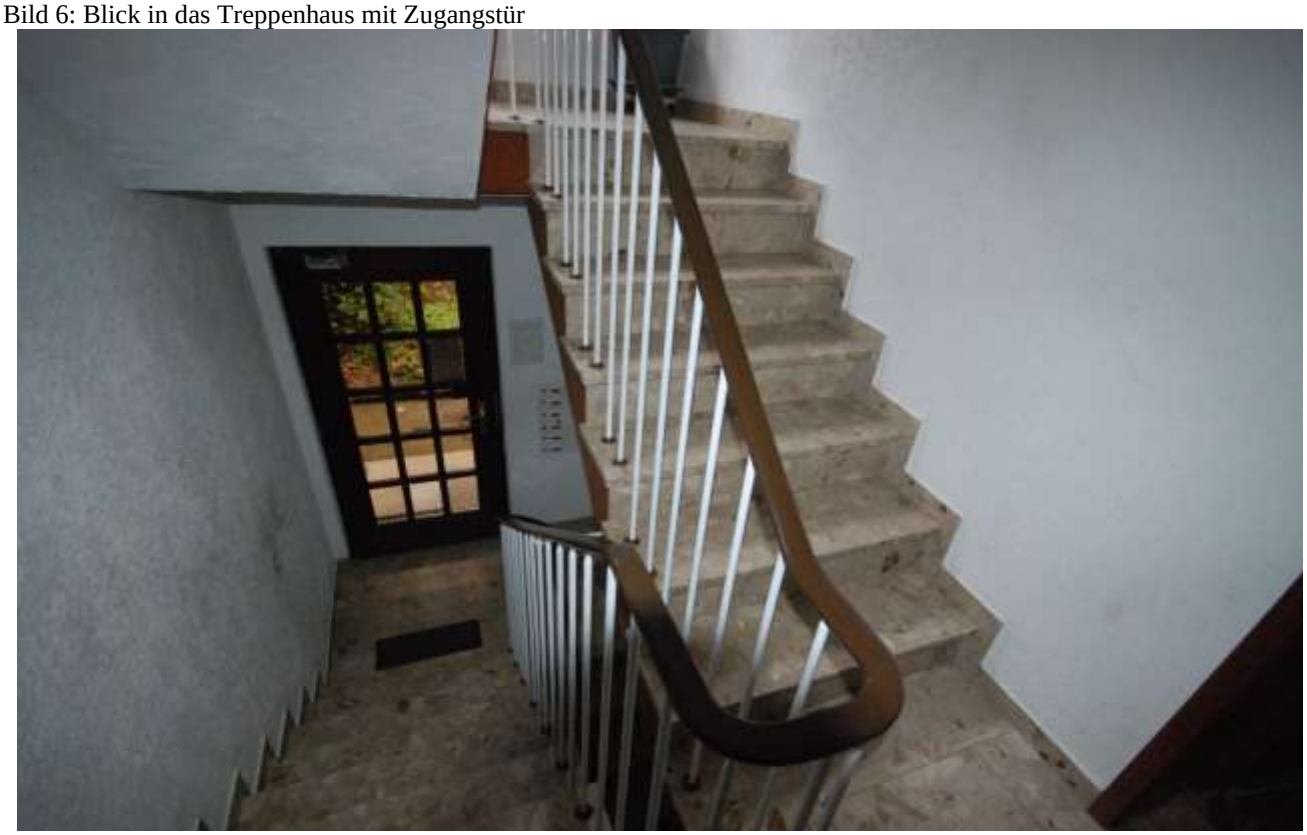

Bild 7: Blick in den Kellergang, in dem der Keller der Wohnung hinten rechts liegt

Bild 8: Wohnraum der Wohnung Nr. 1mit Kaminofen

Bild 9: Blick in den Flur der Wohnung Nummer 1

Bild 10: Blick in die Küche der Wohnung Nummer 1 (Kücheneinrichtung ist Eigentum der Wohnungsberechtigten)

Bild 11: Blick in die Abstellkammer der Wohnung Nummer 1

Bild 12: Blick in das Bad der Wohnung Nummer 1

Bild 13: Blick in das Bad der Wohnung Nummer 1

Bild 14: Blick in das Schlafzimmer der Wohnung Nummer 1