

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:

1.237/10.000 Miteigentum am Grundstück:  
Gemarkung Schwerte, Flur 17, Flurstück 593,  
Gebäude- u. Freifläche, Im Spiekebrauck 2a, 947 m<sup>2</sup>  
verbunden mit Sondereigentum an Wohnung Nr. 1 mit Kellerraum u.  
Sondernutzungsrecht an KFZ-Stellplatz ST 1

das Grundstück ist:

bebaut mit einer dreigeschossigen, unterkellerten  
Wohnungseigentumsanlage mit nicht ausgebautem Dachgeschoss  
und 6 Fertiggaragen,  
Urbaujahr ca. 1974 (laut Bauakte Schlussabnahme am 08.08.1974)

Gutachtennummer: 024-06-01

Geschäftsnummer (Gericht): 66 K 3/24

Objektbeschreibung: siehe nächste Seite



**Verkehrswert:**  
(gemäß Anmerkungen im Gutachten)

**rd. 98.000,00 €**

---

Grundbuch von:	Schwerte
Blatt:	7032
Gemarkung:	Schwerte
Flur:	17
Flurstück(e):	593
Eigentümer(in):	siehe Grundbuchauszug
Auftraggeber(in):	Amtsgericht Schwerte, Hagener Str. 40, 58239 Schwerte
Auftrag vom:	27.05.2024
Grund der Gutachtenerstellung:	die Zwangsversteigerung
Tag der Ortsbesichtigung:	31.07.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	die Mieterin in ihrer Wohnung, eine Mieterin einer benachbarten Wohnung, eine Mitarbeiterin des Sachverständigen und Herr Jaspert als Sachverständiger
zum Wertermittlungsstichtag:	31. Juli 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.)
<b>Objektbeschreibung:</b>	<b>Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um den 1.237/10.000 Miteigentum an dem Grundstück: Gemarkung Schwerte, Flur 17, Flurstück 593, Gebäude- u. Freifläche, Im Spiekebrauck 2a, 947 m<sup>2</sup>, verbunden mit Sondereigentum an Wohnung Nr. 1 mit Kellerraum u. Sondernutzungsrecht an KFZ-Stellplatz ST 1. Das Haus stammt ca. aus dem Jahre 1974. Die Wohnung liegt von der Straße und dem Eingang aus gesehen im Erdgeschoss links, besteht aus Flur, Küche, Bad, zwei Räumen und Balkon. Zu der ca. 64 m<sup>2</sup> großen Wohnung gehört außerdem ein Kellerraum. Dieser Wohnung ist zudem das Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr. 1 des Teilungsplanes zugeordnet. Es besteht ein Unterhaltungsstau.</b>

Dieses Gutachten enthält 46 Seiten und 20 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.

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite:</b>
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	14
6.3 Beschreibung des Kellergeschosses	15
6.4 Beschreibung der Wohnung Nr. 1 im EG links	16
6.5 Beschreibung des Dachgeschosses	17
6.6 Beschreibung der Außenanlagen	18
7 Verkehrswertermittlung (Marktwertermittlung)	19
7.0 Verfahrenswahl mit Begründung	20
7.1 Bodenwertermittlung	21
7.2 Ertragswertermittlung	26
7.3 indirekte Vergleichswertermittlung (unterstützend)	33
8 Verkehrswert (Marktwert)	39
9 Literaturverzeichnis	40
10 Bilder	42

**Die folgenden urheberrechtlich geschützten Unterlagen (Anlagen) wurden lediglich dem Gericht gesondert übergeben und befinden sich nicht in diesem Gutachten:**

Planungsrechtliche Auskunft [1 Seite(n)]  
Auskunft über Erschließungskosten [1 Seite(n)]  
Auskunft zum Denkmalschutz [1 Seite(n)]  
Auszug aus dem Baulastenverzeichnis [1 Seite(n)]  
Auskunft zur Mietbindung [1 Seite(n)]  
Auskunft aus dem Altlastenkataster [2 Seite(n)]  
Bergbauauskünfte [2 Seite(n)]  
Architekten- /Teilungspläne [9 Seite(n)]  
Berechnung der Mindermiete [1 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)
- Grundbuchauszug vom 18.03.2024
- Teilungserklärung vom 14.02.2005, UR 61/2005 des Notars Hansjürgen Thiele, Dortmund
- Lageplan (Flurkarte)
- Baupläne
- Baubeschreibung (nur nach Inaugenscheinnahme beim Ortstermin)
- Fotos
- Energieausweis (wurde dem Sachverständigen nicht vorgelegt/übergeben)
- Mietvertrag (wurde dem Sachverständigen nicht vorgelegt/übergeben)
- zur Verfügung gestellte Unterlagen: (Teilungserklärung [s.o.]) und eine Seite mit Angabe der Miete der Wohnung
- 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 Grundbuchs wurden auftragsgemäß bei dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.**

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 falls vorhanden nur in der Anlage der beim Gericht befindlichen Druckversion des Gutachtens oder gesondert bei Gericht.)**

**Die Mieterin gestattete Fotos ihrer Wohnung für das Büro des Sachverständigen zu erstellen, jedoch nicht diese Fotos von innerhalb der Wohnung in das Gutachten einzubinden.**

---

## **2 Lage / Lageplan des Objektes:**

Siehe hierzu Geodatenserver des Landes NRW. Ein entsprechender Link ist auf der Startseite [www.zvg.nrw.de](http://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:

<b>Straßenfront in Metern:</b>	ca. 15 m (die Zufahrt zu den Garagen erfolgt über Fremdgrundstücke, da das Wohngebäude grenzständig zur benachbarten Bebauung steht.)
<b>Mittlere Tiefe in Metern:</b>	bis zu ca. 58 m
<b>Topographische Lage:</b>	Das Grundstück ist nahezu eben bis leicht hängig
<b>Grundstücksform:</b>	unregelmäßig dem Straßenverlauf entsprechend
<b>Straßenart:</b>	Wohnstraße mit geringem Verkehrsaufkommen
<b>Verkehrslage:</b>	Das Objekt liegt nahe dem Schwerter Stadtkern
<b>Straßenausbau:</b>	Die Straße ist vollständig ausgebaut.
<b>Fahrbahn:</b>	Schwarzdecke
<b>Bürgersteig:</b>	in diesem Bereich einseitig vorhanden in Schwarzdecke
<b>Parken:</b>	ist an der Straße bedingt möglich
<b>Straßenbeleuchtung:</b>	einseitig vorhanden
<b>Höhenlage zur Straße:</b>	Das Erdgeschossniveau liegt geringfügig oberhalb des Straßenniveaus.
<b>Anschlüsse an Versorgung:</b>	Strom, Wasser, Telefon, Gas, Kabelfernsehen
<b>Abwasserbeseitigung:</b>	wahrscheinlich Kanalanschluss
<b>Grenzverhältnisse:</b>	geregelt
<b>Nachbarschaftliche Gemeinsamkeiten:</b>	zweiseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes
<b>Art der Umgebungsbebauung:</b>	überwiegend zweigeschossige (teilw. dreigeschossige) Mehrfamilienhäuser oder Wohnungseigentumsanlagen mit Satteldächern
<b>Immissionen:</b>	geringer Lärmeinfluss der ca. 50-100 m entfernt gelegenen Bahnstrecke
<b>Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):</b>	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.)

---

<b>Entfernungen:</b>	zum Zentrum:	ca. 1.500 m
	zum Bus:	ca. 50 bis 100 m
	zum Hauptbahnhof:	ca. 2.000 m
	zur Straßenbahn:	./.
	zur U-Bahn:	./.
	zu Geschäften des tägl. Bedarfs:	ca. 500 – 1.000 m
	zu Geschäften des geh. Bedarfs:	ca. 1.500 m
<b>Nächste Autobahnauffahrt:</b>	A 1 Schwerte ca. 1.000 m	
<b>Wohnlage:</b>	mittel	
<b>Banken/Bankfiliale:</b>	vorhanden im Umkreis von ca. 1.500 m	
<b>nächste Poststelle:</b>	vorhanden im Umkreis von ca. 1.500 m	
<b>Kindergärten:</b>	vorhanden im Umkreis von ca. 500 m	
<b>Grundschulen:</b>	vorhanden im Umkreis von ca. 2.500 m	
<b>weiterführende Schulen:</b>	vorhanden im Umkreis von ca. 2.500 m	
<b>Krankenhäuser:</b>	vorhanden im Umkreis von ca. 1.500 m	



## 5 Rechtliche Gegebenheiten

**Grundbuch:** von: Schwerte, Blatt: 7032

**Herschvermerke:** keine

### Eintragungen in Abt. II:

#### Folgende Rechte:

1) gelöscht am 21.03.2018  
2) Grunddienstbarkeit (Spielplatznutzungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Schwerte Flur 17 Flurstück 176 (Schwerte Blatt 6944 bis 6952), sowie Flurstücke ~~142 (Schwerte Blatt 6964), 536 (Schwerte Blatt 6955 bis 6960), 537 (Schwerte Blatt 6968), 538 (Schwerte Blatt 6972), 568 (Schwerte Blatt 6973), 586, 590 (Schwerte Blatt 6974), 592, 589 (Schwerte Blatt 6975), 593 (Schwerte Blatt 6963)~~ als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB.

Bezug: Bewilligung vom 22.11.2004 (Notar Thiele in Dortmund, UR-Nr. 281/04). Eingetragen am 30.11.2004

3) Grunddienstbarkeit (Wegerecht zum Spielplatz) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Schwerte Flur 17 Flurstück 176 (Schwerte Blatt 6944 bis 6952), sowie Flurstücke ~~142 (Schwerte Blatt 6964), 536 (Schwerte Blatt 6955 bis 6960), 537 (Schwerte Blatt 6968), 538 (Schwerte Blatt 6972), 568 (Schwerte Blatt 6973), 586, 590 (Schwerte Blatt 6974), 592, 589 (Schwerte Blatt 6975), 593 (Schwerte Blatt 6963)~~ als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB.

Bezug: Bewilligung vom 22.11.2004 (Notar Thiele in Dortmund, UR-Nr. 281/04). Eingetragen am 30.11.2004

4) Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht ohne Fahrzeugpark- und -abstelloption) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Schwerte Flur 17 Flurstück 176 (Schwerte Blatt 6944 bis 6952), sowie Flurstücke ~~142 (Schwerte Blatt 6964), 536 (Schwerte Blatt 6955 bis 6960), 537 (Schwerte Blatt 6968), 538 (Schwerte Blatt 6972), 568 (Schwerte Blatt 6973), 586, 590 (Schwerte Blatt 6974), 592, 589 (Schwerte Blatt 6975), 593 (Schwerte Blatt 6963)~~ als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB.

Bezug: Bewilligung vom 01.12.2004 (Notar Thiele in Dortmund, UR-Nr. 307/04). Eingetragen am 03.12.2004

**sind mit dem belasteten Miteigentumsanteil von Blatt 6963 nach dortiger Löschung hierher übertragen am 21.08.2005.**

5) Grunddienstbarkeit (Heizungsanlagenmitbenutzungs- und -versorgungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Schwerte Flur 17 Flurstücke 590 und 586 (zurzeit eingetragen in Schwerte Blatt 6981 bis 6987) und Schwerte Flur 17 Flurstücke 592, 574 und 589 (zurzeit eingetragen in Schwerte Blatt 6988 bis 6995) als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB.

Bezug: Bewilligung vom 14.02.2005 (Notar Thiele in Dortmund, UR-Nr. 61/05). Eingetragen am 21.02.2005.

6) Je eine Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht zur Ausführung von Instandsetzungs- und -haltungsarbeiten am Dach und der Giebelwand mit Verbundwärmedämmsystemaufbringungsoption mit Überbaugenehmigung) - für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Schwerte Flur 17 Flurstücke 590 und 586 (zurzeit eingetragen in Schwerte Blatt 6981 bis 6987) als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB betreffend die östliche Giebelwand

- für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Schwerte Flur 17 Flurstücke 592, 574 und 589 (zurzeit eingetragen in Schwerte Blatt 6988 bis 6995) als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB betreffend die westliche Giebelwand.

Bezug: Bewilligung vom 14.02.2005 (Notar Thiele in Dortmund, UR-Nr. 61/05). Eingetragen am 21.02.2005.

- 7) gelöscht am 31.01.2011
- 8) gelöscht am 13.08.2012
- 9) gelöscht am 27.04.2018

Veränderungen:

zu 2,3,4) Grundbuchbezeichnung:

Flurstück 142 (Schwerte Bl. 6964),  
Flurstück 536 (Schwerte Bl. 6955-6960),  
Flurstück 537 (Schwerte Bl. 8044),  
Flurstück 538 (Schwerte Bl. 7053-7059),  
Flurstück 554 (Schwerte Bl. 6969),  
Flurstück 556 (Schwerte Bl. 8043),  
Flurstück 558 (Schwerte Bl. 8051),  
Flurstück 560 (Schwerte Bl. 6972),  
Flurstück 562 (Schwerte Bl. 6972),  
Flurstück 568 (Schwerte Bl. 8042),  
Flurstück 586 (Schwerte Bl. 6981-6987),  
Flurstück 589 (Schwerte Bl. 6988-6995),  
Flurstück 590 (Schwerte Bl. 6981-6987),  
Flurstück 592 (Schwerte Bl. 6988-6995),  
Flurstück 593 (Schwerte Bl. 7032-7044),  
Vermerkt am 17.08.2017.

(eine Bewertung dieser Eintragungen wurde auftragsgemäß nicht vorgenommen.)

- Anmerkung:** Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abt. III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt
- Erschließungskosten:** frei, fallen nicht mehr an gem. Auskunft vom 26.07.2024
- Denkmalschutz:** besteht nicht gem. Auskunft vom 07.06.2024
- Baulasten:** Baulasten sind nicht eingetragen gem. Auskunft vom 06.06.2024
- Nicht eingetragene Lasten und Rechte:** sonstige nicht eingetragene Lasten (z. B. begünstigende) und Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt gem. Auskunft vom 11.06.2024
- Altlasten:** Es besteht kein Eintrag im Verdachtsflächenkataster gem. Auskunft vom 13.06.2024.
- Bergbau:** Im Bereich des genannten Grundstücks ist gem. Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 21.06.2024 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 nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, sondern innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles der Stadt Schwerte. Eine planungsrechtliche Beurteilung erfolgt somit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) -Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile-.

Im Landschaftsplan des Kreises Unna Nr. 6 für den Raum Schwerte ist der Bereich nicht gekennzeichnet.

**Bauordnungsverfahren:**      keines bekannt

**Entwicklungsstufe:**      Baureifes 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:

<b>Gebäudeart:</b>	Es handelt sich um eine 3-geschossige, unterkellerte Wohnungseigentumsanlage mit nicht ausgebautem Dachgeschoss.
<b>Konstruktionsart:</b>	Massivbauweise
<b>Fundamente:</b>	wahrscheinlich Beton oder Stahlbeton
<b>Sohle und Geschossdecken:</b>	wahrscheinlich Beton oder Stahlbeton
<b>Umfassungswände:</b>	wahrscheinlich Mauerwerk
<b>Innenwände:</b>	wahrscheinlich Mauerwerk und leichte Trennwände
<b>Dachgeschoss bzw. Spitzboden:</b>	ist nicht ausgebaut
<b>Heizungsanlage:</b>	Gaszentralheizung (aus ca. 1994) Diese Anlage dient auch zur Beheizung der beiden Nachbargebäude (s. Teilungserklärung u. Abt. II Grundbuch)
<b>Anbau:</b>	das Gebäude ist links u. rechts an die benachbarten Gebäude (Haus Nr. 2 u. 4) teilweise angebaut
<b>Garagen:</b>	(6 Fertiggaragen) sind hinten auf dem Grundstück vorhanden, gehören allerdings nicht zu dem hier bewerteten Wohnungseigentum
<b>Fassade:</b>	größtenteils mit Wärmedämmung versehen und geputzt u. gestrichen
<b>Fenster:</b>	größtenteils ältere Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden, im Treppenhausbereich Glasfronten der Haustür im EG und darüber eine Glasbausteinwand mit integriertem Fenster
<b>Dacheindeckung:</b>	Dachpfannen
<b>Dachrinnen u. Fallrohre:</b>	Zinkblech
<b>Besondere Bauteile:</b>	die hinten am Objekt angebrachten Balkone bzw. deren Überstand, eine Kelleraußentreppe
<b>Zugang ins Gebäude:</b>	von hinten über eine Kelleraußentreppe, von vorne über ein Treppenpodest mit Terrazzobelag
<b>Haustür:</b>	vorne Kunststofftüranlage mit Glasausschnitten hinten eine Blechtür mit normalem Beschlag
<b>Klingelanlage:</b>	in die Seitenabwand der Tür integriert (wahrscheinlich mit Gegensprechanlage)
<b>Briefkasten:</b>	in die Seitenabwand der Tür integriert
<b>Bemerkungen:</b>	<b>Das Objekt macht von außen insgesamt einen durchschnittlich gepflegten Eindruck.</b> <b>Es sind lediglich kleinere Witterungserscheinungen am Putz zu erkennen.</b> <b>Die Fenster sind augenscheinlich älteren Datums und würden im Falle eines Neubaus nicht mehr aktuellen Standards entsprechen.</b> <b>Größere Mängel oder Schäden sind hier nicht festzustellen.</b>

---

## 6.2 Beschreibung des Treppenhauses:

<b>Mieter:</b>	Nutzung durch alle Mieter bzw. Eigentümer
<b>Nettokaltmiete (lt. Angabe):</b>	keine Die Nutzung des Treppenhauses ist üblicherweise in der Miete enthalten.
<b>Grundriss:</b>	Die Lage des Treppenhauses stimmt größtenteils mit dem vorhandenen Grundrissplan überein.
<b>Bodenbelag:</b>	auf Podesten und Treppenläufen Terrazzobelag
<b>Wandoberflächen:</b>	größtenteils geputzt u. gestrichen
<b>Deckenuntersicht:</b>	größtenteils geputzt u. gestrichen
<b>Elektro- und Sanitärinstallation:</b>	größtenteils unter Putz verlegt
<b>Fenster:</b>	verglaste Zugangstür und darüber eine Glasbausteinfront mit einem integrierten Fenster zur Belüftung
<b>Fensterbänke:</b>	Terrazzobelag vor durchgehender Glasbausteinfront
<b>Wohnungseingangstür(en):</b>	größtenteils furnierte Türen im Stahlrahmen mit normalem Beschlag
<b>Besondere Einbauten:</b>	keine
<b>Einrichtungsgegenstände:</b>	keine
<b>Belichtung und Belüftung:</b>	über Fenster und Zugangstür
<b>Treppe:</b>	Massivtreppe mit Terrazzobelag und Eisengeländer mit Kunststoffhandlauf
<b>Bemerkungen:</b>	<b>Das Treppenhaus macht insgesamt einen durchschnittlich gepflegten Eindruck. Leichte Abnutzungserscheinungen sind an den Malerarbeiten festzustellen. Größere Mängel oder Schäden sind nicht erkennbar.</b>

### 6.3 Beschreibung des Kellergeschosses:

<b>Mieter:</b>	Nutzung durch alle Mieter bzw. Eigentümer
<b>Nettokaltmiete (lt. Angabe):</b>	keine Die Nutzung des Kellers ist üblicherweise in der Miete enthalten.
<b>Grundriss:</b>	Der Grundriss des Kellergeschosses stimmt größtenteils mit dem vorhandenen Grundrissplan überein.
<b>Bodenbelag:</b>	im Treppenhausbereich Terrazzobelag, ansonsten in den zugänglichen Bereichen Estrich oder Beton ehemals mit Betonfarbe gestrichen
<b>Wandoberflächen:</b>	größtenteils Kalksandsteinmauerwerk mit Fugenabstrich
<b>Deckenuntersicht:</b>	größtenteils Beton gestrichen
<b>Elektro- und Sanitärinstallation:</b>	größtenteils offen an Wand und Decke verlegt, im Treppenhausbereich unter Putz verlegt
<b>Heizkörper:</b>	keine
<b>Fenster:</b>	größtenteils feuerverzinkte Kellergitterfenster mit Einfachverglasung
<b>Fensterbänke:</b>	keine
<b>Tür(en):</b>	größtenteils Blechtüren im Blechrahmen
<b>Besondere Einbauten:</b>	keine
<b>Einrichtungsgegenstände:</b>	keine
<b>Belichtung und Belüftung:</b>	über Kellergitterfenster und benachbarte Räume
<b>Treppe:</b>	Massivtreppe mit Terrazzobelag und Eisengeländer mit Kunststoffhandlauf
<b>Bemerkungen:</b>	<b>Die Mieterkeller sind lt. Angabe der benachbarten Mieterin möglicherweise vertauscht. (Dieser Zustand wird als nicht wertbeeinflussend eingestuft, da ein Kellerraum zur Nutzung vorhanden ist und die Lage nicht ausschlaggebend ist.) Das Kellergeschoss macht insgesamt einen durchschnittlich gepflegten Eindruck. Vereinzelte Feuchtigkeitsmessungen brachten in den unteren Wandbereichen Werte von z.T. über 90 Digits, was auf erhöhte Wandfeuchtigkeit hindeutet. Die Mieterkeller waren nicht zu besichtigen, lediglich die Gemeinschaftsflächen.</b>

#### **6.4 Beschreibung der Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss (von der Straße aus gesehen) links:**

<b>Mieter:</b>	siehe separates Schreiben an das Gericht
<b>Nettokaltmiete (lt. Angabe):</b>	monatlich 261,45 € zzgl. 117,00 € Mietnebenkostenvorauszahlung und 61 € Heizkostenvorauszahlung
<b>Grundriss:</b>	Der Grundriss stimmt größtenteils mit dem vorhandenen Grundrissplan überein.
<b>Bodenbelag:</b>	in Küche u. Schlafzimmer u. Flur PVC im Wohnzimmer Laminat-Fußboden im Bad kleinformatige Steinzeugfliesen
<b>Wandoberflächen:</b>	im Bad umlaufend ca. 1,50/1,60 m hoch mit blauer (wahrscheinlich aus dem Baujahr stammender) Fliese versehen und darüber geputzt u. gestrichen, im Wohnzimmer tapeziert u. gestrichen, ansonsten mit Raufaser tapeziert u. gestrichen,
<b>Installationswand der Küche:</b>	Fliesenspiegel vorhanden
<b>Deckenuntersicht:</b>	überall geputzt u. gestrichen
<b>Elektro- und Sanitärinstallation:</b>	größtenteils unter Putz verlegt
<b>Heizkörper:</b>	im Wohnraum zwei Rippenheizkörper, in Küche u. Schlafzimmer u. Bad jeweils ein Rippenheizkörper, im Flur kein Heizkörper vorhanden
<b>Fenster:</b>	größtenteils ältere Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden
<b>Fensterbänke:</b>	Marmor
<b>Tür(en):</b>	größtenteils furnierte Türen im Stahlrahmen mit normalen Beschlägen, zur Küche mit Glasausschnitt
<b>Besondere Einbauten:</b>	ein kleiner Einbauschränk im Flur, die Küche ist nicht Bewertungsgegenstand des Gutachtens, da Mietereinbau
<b>Einrichtungsgegenstände:</b>	im Bad eine Toilette mit tiefhängendem Spülkasten und ein Handwaschbecken mit Einhandmischbatterie Warm- u. Kaltwasser und eine Badewanne mit Zweihandmischbatterie Warm- u. Kaltwasser u. Duschkopf u. Schiebegestänge
<b>Warmwasseraufbereitung:</b>	über die Gaszentralheizung (lt. Angabe einer benachbarten Mieterin)
<b>Belichtung und Belüftung:</b>	im Bad über inaktiven Lüftungsschacht, im Flur über die benachbarten Räume, ansonsten über Fenster
<b>Bemerkungen:</b>	<b>Die Wohnung macht ausstattungsmäßig einen relativ altmodischen Eindruck. Hier befinden sich ältere Rippenheizkörper. Malerarbeiten und Türrahmen sind teilweise abgestoßen. Es besteht also ein Unterhaltungsstau an den Malerarbeiten. Größere Mängel oder Schäden sind hier offen sichtbar nicht festzustellen. Die Fußbodenbeläge sind Mietereinbau (lt. Angabe der benachbarten Mieterin).</b>



---

### **6.5 Beschreibung des Dachgeschosses (ein Spitzboden ist nicht vorhanden):**

<b>Mieter:</b>	Nutzung durch alle Mieter bzw. Eigentümer
<b>Nettokaltmiete (lt. Angabe):</b>	keine
<b>Grundriss:</b>	Das Dachgeschoss besteht aus einem nicht unterteilten Raum.
<b>Dachkonstruktion:</b>	Sparren mit Konterlattung und aufgelegten Dachpfannen
<b>Bodenbelag:</b>	Estrich mit Betonfarbe gestrichen
<b>Wandoberflächen:</b>	an den Giebelwänden Kalksandsteinmauerwerk mit Fugenabstrich
<b>Deckenuntersicht:</b>	die Dachbalken und -pfannen sind offen sichtbar, die Unterspannfolie hängt in Fetzen von den Sparren
<b>Elektro- und Sanitärinstallation:</b>	geringfügig zur Belichtung vorhanden und offen sichtbar
<b>Heizkörper:</b>	keine
<b>Fenster:</b>	vier kleine feuerverzinkte Dachluken mit Einfachverglasung
<b>Fensterbänke:</b>	keine
<b>Tür(en):</b>	Blechtür im Blechrahmen als Feuer- oder Rauchschutztür
<b>Besondere Einbauten:</b>	keine
<b>Einrichtungsgegenstände:</b>	keine
<b>Warmwasseraufbereitung:</b>	keine
<b>Belichtung und Belüftung:</b>	über das nicht gedämmte Dach und die Dachluken
<b>Bemerkungen:</b>	<b>Es fehlt die Wärmedämmung über den obersten Wohnungen des Hauses. Ebenfalls fehlt eine Wärmedämmung der Dachkonstruktion.</b>

---

## **6.6 Beschreibung der Außenanlagen:**

Das Objekt hat als Vorgarten größtenteils befestigte Fläche in Betonsteinen (teilweise in Knochenpflasterausführung), die als Stellplätze ausgearbeitet ist. Laut Teilungserklärung befinden sich hier 4 Stellplätze, wovon einer (der linke) zur Wohnung Nr. 1 gehört.

Die Betonsteine führen bis zum Zugangspodest des Objektes.

Hinter den Stellplätzen befinden sich vor dem Haus Beete mit Kleinbewuchs und Ziersträuchern.

Die befestigte Fläche dient ebenfalls als Mülltonnenstellplatz.

Insgesamt ist festzuhalten, dass die Pflasterung sehr uneben und teilweise bereits abgesackt, jedoch zur Nutzung noch ausreichend ist.

Der von der Straße aus gesehen ganz hintere Bereich ist mit Knochenbetonsteinen gepflastert und bildet den Vorplatz zu den auf dem Grundstück hinten stehenden sechs Garagen, von denen keine zum hier bewerteten Objekt gehört. Zufahrt und Zugang zu diesen Garagen erfolgt über das Nachbargrundstück „Im Spiekebrauck 2“.

Der hintere Grundstücksbereich des Objektes zwischen den Garagen und dem Wohnhaus besteht größtenteils aus einfacher Rasenfläche und ist nicht eingefriedet.

Lediglich die Rückseiten der Garagen könnten als eine Art Einfriedung bezeichnet werden, wobei sich diese mitten auf dem Grundstück befinden und nicht an der Grenze des Flurstücks.

Auf der Rasenfläche sind teilweise Rasenkantensteine zu sehen, die die leichte Böschung abfangen.

Ansonsten sind keine Zäune o. Ä. als Einfriedung vorhanden.

## 7 Verkehrswertermittlung (Marktwertermittlung)

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 1.237/10.000 Miteigentum an dem mit einer dreigeschossigen, unterkellerten Wohnungseigentumsanlage mit nicht ausgebautem Dachgeschoss und 6 Fertiggaragen bebauten Grundstück: Gemarkung Schwerte, Flur 17, Flurstück 593, Gebäude- u. Freifläche, Im Spieckbrauck 2a, 947 m<sup>2</sup> verbunden mit Sondereigentum an Wohnung Nr. 1 mit Kellerraum u. Sondernutzungsrecht an KFZ-Stellplatz ST 1, zum Wertermittlungsstichtag 31. Juli 2024 ermittelt.

### Grundstücksdaten

Grundbuch	Band	Blatt	lfd. Nr.
Schwerte	---	7032	1

Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche
Schwerte	17	593	947,00 m <sup>2</sup>
Fläche des Grundstücks insgesamt:			947,00 m <sup>2</sup>
anteilige Fläche des 1.237/10.000stel am Grundstück:			rd. 117,14 m <sup>2</sup>

## 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 Vergleichswertverfahren 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



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.

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	1189
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>220 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungsstand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II-III
Tiefe	80 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	210 €/m <sup>2</sup>
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Zahl der oberirdischen Geschosse	2-3

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 (€/m<sup>2</sup>) 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 Denkmalsbereichssatzungen, 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 beigelegt.

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](http://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 Ausgleichsbeiträge 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 06.06.2024 aus BORIS-NRW

Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

**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](http://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 ALK1S. Nutzungsbedingungen: siehe [https://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk\\_internet/geobasis/lizenzbedingungen\\_geobasis\\_nrw.pdf](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](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)) <https://gdz.bkg.bund.de/index.php/default/digitale-topographische-karte-1-250-000-00k250.html>; <https://gdz.bkg.bund.de/index.php/default/digitale-topographische-karte-1-500-000-vorlaufige-ausgabe-00k500-v-1083.html>.

## Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **220,00 €/m<sup>2</sup>** 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	1189
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>220 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II-III
Tiefe	60 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	210 €/m <sup>2</sup>
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Zahl der oberirdischen Geschosse	2-3

Quelle: BORIS, siehe Seiten zuvor

## Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 31. Juli 2024
Entwicklungszustand	= baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	= W (Wohnbaufläche)
beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	= erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragspflichtig nach KAG
Anzahl der Vollgeschosse	= III
Grundstücksfläche	= 947,00 m <sup>2</sup>
GFZ-Baulandtiefe	= bis 58 m
GFZ-Berechnungsvorschrift	= sonstige

## Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 31. Juli 2024 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale, wie Erschließungszustand, Bodenbeschaffenheit, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Zuschnitt des Grundstücks des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>Bodenrichtwert</b>	220,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>Zuschläge/Abschläge zur Anpassung an</b>		
- die <b>Allgemeinen Wertverhältnisse</b> zum Wertermittlungsstichtag (vgl. § 3 Abs. 3 WertV)	(0,00 %)	0,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert am Wertermittlungsstichtag	220,00 €/m <sup>2</sup>	
• Wertanteil für die Erschließung u. ä. (vgl. § 5 Abs. 3 WertV)	0,00 €/m <sup>2</sup>	
- die sonstigen Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks (vgl. § 3 Abs. 3 und § 5 Abs. 1, 5 und 6 WertV), namentlich		
Zuschläge und Abschläge insgesamt	+/- 0,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>angepasster Bodenrichtwert</b>	220,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>angepasster Bodenrichtwert</b>	rd. 220,00 €/m <sup>2</sup>	



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:**

Diese Anpassung entfällt Mangels Vergleichsangabe.

Anpassung an die **Grundstückstiefe:**

Das Bewertungsgrundstück stimmt in diesem Kriterium hinreichend mit dem durchschnittlichen Richtwertgrundstück überein, sodass hier keine weiteren Anpassungen vorgenommen werden.

Anpassung an die **Lage:**

Das Bewertungsgrundstück stimmt in diesem Kriterium hinreichend mit dem durchschnittlichen Richtwertgrundstück überein, sodass hier keine weiteren Anpassungen vorgenommen werden.

Anpassung an die **Form:**

Das Bewertungsgrundstück stimmt in diesem Kriterium hinreichend mit dem durchschnittlichen Richtwertgrundstück überein, sodass hier keine weiteren Anpassungen vorgenommen werden.

Auf der Grundlage des angepassten erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwerts wird der Bodenwertanteil des hier zu bewertenden 1.237/10.000stel Anteils zum Wertermittlungsstichtag 31. Juli 2024 wie folgt ermittelt:

Bezeichnung der Teilfläche (Entwicklungsstufe)	beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	Fläche (m <sup>2</sup> )	Bodenwert relativ (€/m <sup>2</sup> )	Bodenwert absolut (€)
1.237/10.000 stel	frei	117,14 m <sup>2</sup>	220,00	25.770,80
Summe		117,14 m <sup>2</sup>		25.770,80

Der **erschließungsbeitragsfreie Bodenwert des hier zu bewertenden 1.237/10.000stel Anteils** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 31. Juli 2024 insgesamt **25.770,80 €**, rd. **25.800,00 €**.

## 7.2 Ertragswertermittlung

Wohnflächenermittlung:

Alle Eingaben in Metern												
Bauteil: Grobe Ermittlung der Wohnfläche												
				Faktor	Fläche1	B2	L2	Faktor	Fläche2	Flächen- summe	je Einheit	rund
ETW 1	Flur	1,85	3,45	1,00	6,38 m <sup>2</sup>	0,75	0,40	1,00	0,30 m <sup>2</sup>	6,68 m <sup>2</sup>		
	Küche	3,70	2,35	1,00	8,70 m <sup>2</sup>			1,00	0,00 m <sup>2</sup>	8,70 m <sup>2</sup>		
	Schlafen	3,75	3,50	1,00	13,13 m <sup>2</sup>			1,00	0,00 m <sup>2</sup>	13,13 m <sup>2</sup>		
	Bad	1,85	2,35	1,00	4,35 m <sup>2</sup>			1,00	0,00 m <sup>2</sup>	4,35 m <sup>2</sup>		
	Wohnen	3,55	7,00	1,00	24,85 m <sup>2</sup>	1,20	3,45	1,00	4,14 m <sup>2</sup>	28,99 m <sup>2</sup>		
	Balkon	2,20	3,05	0,25	1,68 m <sup>2</sup>			1,00	0,00 m <sup>2</sup>	1,68 m <sup>2</sup>		
Summe:										63,53 m <sup>2</sup>	63,53 m <sup>2</sup>	rd. 64 m <sup>2</sup>
Das Objekt wurde vor Ort grob aufgemessen												

## Ertragswertberechnung

ortsübliche Miete:					
Mieteinheit	Lage	Größe	Mietansatz	Miete monatlich	Miete jährlich
ETW 1	EG links	64,00 m <sup>2</sup>	6,36 €/m <sup>2</sup>	407,04 €	4.884,48 €
<b>Rohertrag:</b>		<b>64,00 m<sup>2</sup></b>			<b>4.884,48 €</b>

<b>Rohertrag:</b>					<b>4.884,48 €</b>
Bewirtschaftungskosten:					
Betriebskosten:	(= 0,00%)	0,00 €			
Verwaltungskosten:	(= 8,60%)	420,00 €			
Instandhaltungsk.:	(= 18,08%)	883,20 €			
Mietausfallwagnis:	(= 2,00%)	97,69 €			
Summe:	(= 28,68%)	1.400,89 €		-	1.400,89 €
<b>jährlicher Reinertrag:</b>				=	<b>3.483,59 €</b>

Liegenschaftszinssatz:	1,50%				
Anteil am Bodenwert (ebf):	25.800,00 €				
Reinertragsanteil des Bodens:				-	387,00 €
<b>jährlicher Reinertrag der baulichen Anlagen:</b>				=	<b>3.096,59 €</b>

Barwertfaktor bei: 1,50% und 35 Jahren RND X 27,08

<b>Ertragswert der baulichen Anlagen:</b>		=	<b>83.855,66 €</b>
<b>Bodenwert Vorderland (ebp):</b>		+	<b>25.800,00 €</b>
vorläufiger Ertragswert des Bewertungsobjektes:			<b>109.655,66 €</b>
ggf. Marktanpassung			1,00
marktangepasster vorläufiger Ertragswert:			109.655,66 €
besondere objektspez. Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)		+	- rd. 11.800,00 €
Ertragswert des Bewertungsobjektes:			<b>97.855,66 €</b>
<b>gerundeter Ertragswert des Bewertungsobjektes:</b>			<b>98.000,00 €</b>

## 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 (Modellkonformität) 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 Vermessung 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. Aus der mittleren Lage und dem Baujahr lässt sich aus dem aktuellen örtlichen Mietspiegel vom 01.12.2023 eine (noch weiter anzupassende) Grundmiete in Höhe von  $(5,46 + 0,27 =) 5,73 \text{ €/m}^2$  ableiten. Unter Berücksichtigung der Zuschläge für 5 % für den vorhandenen Balkon und 6 % für die Fassadendämmung ergibt sich für dieses Gutachten ein rechnerischer Ansatz von  $5,73 \text{ €/m}^2 + 11 \%$ . Das entspricht einem Ansatz von  $5,73 * 1,11 = \text{rd. } 6,36 \text{ €/m}^2$ . Die aktuell gezahlte Mindermiete wird gesondert bei den „objektspezifischen Grundstücksmerkmalen“ berücksichtigt.

### **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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag - 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	Liegen- schafts- zins- satz	Anzahl der Fälle	Ge- schäfts- jahr	Ø Wohn- fläche [m <sup>2</sup> ]	Ø berei- nigter Kauf- preis [€/m <sup>2</sup> ]	Ø Miete [€/m <sup>2</sup> ]	Ø Bew.- Kosten [in % des Roh- ertrags]	Ø RND [Jahre]	Ø GND [Jahre]
selbstgenutztes Wohnungsei- gentum	0,5	186	2022/23	83	2.010	5,92	28	39	80
Standard- abweichung*	2,23			20	570	1,17	5	14	
vermietetes Wohnungsei- gentum	1,5	150	2022/23	72	1.820	6,50	27	37	80
Standard- abweichung*	2,44			18	840	1,42	6	14	

\* Standardabweichung der Einzelwerte bezogen auf die Stichprobe.

Quelle: Marktbericht 2024 des örtlichen Gutachterausschusses des Kreises Unna (S. 52)

Es handelt sich hier um eine durchschnittliche Wohnung in mittlerer Lage. Entsprechend wurde im vorliegenden Gutachten mit dem (beschlossenen) durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von rd. 1,5 % gerechnet. Nicht beschlossene LSZ-Tendenzen waren nicht zu berücksichtigen.

### 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 objektartenspezifisch 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 (RND) (§ 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 für Einfamilien- und Zweifamilienhäuser das in im „Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA – NRW“ (jetzt in ImmoWertV21 übernommen) beschriebene Modell angewendet. Bei der hier zu bewertenden Wohnungseigentumsanlage wurde die RND in Anlehnung daran bei geringfügige Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung angesetzt wurden mit rd. 35 Jahren eingeschätzt.

### **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.

Bei den objektspezifischen Grundstücksmerkmalen waren zunächst die Unterhaltungsbesonderheiten, wie am Sondereigentum vernachlässigte Malerarbeiten und vom Wohnungseigentümer nicht selbst eingebrachte Bodenbeläge, beim Gemeinschaftseigentum die nicht vorhandene Wärmedämmung oberhalb der obersten beheizten Geschossdecke und die Kellerwand Feuchtigkeit zu berücksichtigen. Ferner der Wert des Sondernutzungsrechtes an Stellplatz Nummer 1, das Risiko der Notwendigkeit des zeitnahen Neueinbaus einer neuen Heizungsanlage und die aktuell gezahlte sehr niedrige Miete, die innerhalb von 3 Jahren jeweils der nur um 20 % angepasst werden darf, zu berücksichtigen. Siehe hierzu auch nachfolgende Aufstellung.



Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

sonstige Umstände	Wertbeeinflussung insgesamt
Unterhaltungsbesonderheiten	- rd. 7.500,00 €
Sondernutzungsrecht an Stellplatz Nr. 1: (20 Miete * 12 Mon. - 10 % IK - 10 % VK - 4 % MA) € * 18,66 V [bei 35 J. RND; 4 % LSZ] = 3.403,58 €	+ rd. 3.400,00 €
Risiko der zeitnahen Notwendigkeit einer Heizungserneuerung (Alter Heizung ca. 30 Jahre) anteilig geschätzt	- rd. 3.000,00 €
Berücksichtigung der aktuellen Mindermiete bei 261,45 €/Monat unter Berücksichtigung einer Anpassung von maximal 20 % jeweils innerhalb von 3 Jahren (gemäß gesonderter Anlage)	- rd. 4.700,00 €
Summe	- rd. 11.800,00 €

\* Einzelauflistung zu den Unterhaltungsbesonderheiten

Unterhaltungsbesonderheiten	Wertbeeinflussung insgesamt
Sonstige Wertminderung durch geschätzte Unterhaltungsstau, Mängel und Schäden gemäß der Baubeschreibung nach der örtlichen Besichtigung am Sondereigentum: Abnutzung Malerarbeiten etc. (pauschal gesch. rd. 2.500,00 €) und Erneuerung Bodenbeläge (=Mietereinbau) (pauschal gesch. rd. 2.500,00 €)	- rd. 5.000,00 €
Sonstige anteilige Wertminderung durch geschätzte Unterhaltungsstau, Mängel und Schäden gemäß der Baubeschreibung nach der örtlichen Besichtigung am Gemeinschaftseigentum: (fehlende Wärmedämmung über 2. OG geschätzt mit - rd. 10.000,00 € und wahrscheinlich verbleibender Mangel der Kellerwandfeuchtigkeit [entspricht nicht Sanierungskosten, diese wären erheblich höher] 10.000,00 €) ==> 20.000,00 € * 1.237/10.000 = 2.474,00 €, rd. 2.500,00 €	- rd. 2.500,00 €
Summe	- rd. 7.500,00 €

Ansatz der Bewirtschaftungskosten

	Einheit	Betrag	Summe
Instandhaltung Wohnung (€/m <sup>2</sup> WFL)	64,00 m <sup>2</sup>	13,80 €	883,20 €
Summe Instandhaltung:			883,20 €
Verwaltung Wohnungen (Stück)	1,0 Stück	420,00 €	420,00 €
Summe Verwaltung:			420,00 €
Mietausfall:	2,00%	4.884,48 €	97,69 €
Summe Mietausfall:		4.884,48 €	97,69 €
Besondere Betriebskosten:			0,00 €
Summe der Bewirtschaftungskosten:			1.400,89 €



---

### 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 Wertermittlungstichtag „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 Wertermittlungstichtag 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](http://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	1550 €/m <sup>2</sup>		
Gemeinde	Schwerte		
Immobilienrichtwertnummer	10719		
Baujahr	1958	1974	11 %
Wohnfläche	60 m <sup>2</sup>	64 m <sup>2</sup>	1 %
Balkon	vorhanden	vorhanden	0 %
Anzahl der Einheiten im Gebäude	9	6	0 %
Geschosslage	1	Erdgeschoss	3 %
Modernisierungstyp	teilmodernisiert	teilmodernisiert	0 %
Ausstattungsstufe	einfach	einfach	0 %
Mietsituation	unvermietet	vermietet	-5 %
Immobilienpreis pro m <sup>2</sup> für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		1.690 €/m <sup>2</sup>	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		110.000 €	

Immobilienpreis

Aufgrund Ihrer Angaben wird der Immobilienpreis auf ca. 1.690 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bzw. zu ca. 110.000 € 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](http://www.boris.nrw.de).

Ausgabe gefertigt am 02.08.2024 aus BORIS-NRW

Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

- 1 -

Übertrag ohne vorherige grobe Rundung für die weitere (etwas genauere) Berechnung:

**1.690,00 €/m<sup>2</sup> WF**

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

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 02.08.2024 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](http://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](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](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)) <https://gdz.bkg.bund.de/index.php/default/digitale-topographische-karte-1-250-000-otk250.html>; <https://gdz.bkg.bund.de/index.php/default/digitale-topographische-karte-1-500-000-vorlaufte-ausgabe-otk500-v-1083.html>.



<u>Vorläufiger</u> Vergleichswert (s. Übertrag) 1.690 €/m <sup>2</sup> WF * 64 m <sup>2</sup> WF = 108.160,00 €	rd. 108.200,00 €
Marktanpassung (1,0):	+/- 0,00 €
„besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“:	- rd. 11.800,00 €
Vergleichswert (=Verkehrswert) des Flurstücks 739:	96.400,00 €

**Indirekter Vergleichswert:** 96.400,00 €  
**Indirekter Vergleichswert:** rd. 96.000,00 €

### **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.

Bei den objektspezifischen Grundstücksmerkmalen waren zunächst die Unterhaltungsbesonderheiten, wie am Sondereigentum vernachlässigte Malerarbeiten und vom Wohnungseigentümer nicht selbst eingebrachte Bodenbeläge, beim Gemeinschaftseigentum die nicht vorhandene Wärmedämmung oberhalb der obersten beheizten Geschossdecke und die Kellerwand Feuchtigkeit zu berücksichtigen. Ferner waren der Wert des Sondernutzungsrechtes an Stellplatz Nummer 1, das Risiko der Notwendigkeit des zeitnahen Neueinbaus einer neuen Heizungsanlage und die aktuell gezahlte sehr niedrige Miete, die innerhalb von 3 Jahren jeweils der nur um 20 % angepasst werden darf, zu berücksichtigen. Siehe hierzu auch nachfolgende Aufstellung.

Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

sonstige Umstände	Wertbeeinflussung insgesamt
Unterhaltungsbesonderheiten	- rd. 7.500,00 €
Sondernutzungsrecht an Stellplatz Nr. 1: (20 Miete * 12 Mon. - 10 % IK - 10 % VK - 4 % MA) € * 18,66 V [bei 35 J. RND; 4 % LSZ] = 3.403,58 €	+ rd. 3.400,00 €
Risiko der zeitnahen Notwendigkeit einer Heizungserneuerung (Alter Heizung ca. 30 Jahre) anteilig geschätzt	- rd. 3.000,00 €
Berücksichtigung der aktuellen Mindermiete bei 261,45 €/Monat unter Berücksichtigung einer Anpassung von maximal 20 % jeweils innerhalb von 3 Jahren (gemäß gesonderter Anlage)	- rd. 4.700,00 €
Summe	- rd. 11.800,00 €

\* Einzelauflistung zu den Unterhaltungsbesonderheiten

Unterhaltungsbesonderheiten	Wertbeeinflussung insgesamt
Sonstige Wertminderung durch geschätzte Unterhaltungsstau, Mängel und Schäden gemäß der Baubeschreibung nach der örtlichen Besichtigung am Sondereigentum: Abnutzung Malerarbeiten etc. (pauschal gesch. rd. 2.500,00 €) und Erneuerung Bodenbeläge (=Mietereinbau) (pauschal gesch. rd. 2.500,00 €)	- rd. 5.000,00 €
Sonstige anteilige Wertminderung durch geschätzte Unterhaltungsstau, Mängel und Schäden gemäß der Baubeschreibung nach der örtlichen Besichtigung am Gemeinschaftseigentum: (fehlende Wärmedämmung über 2. OG geschätzt mit - rd. 10.000,00 € und wahrscheinlich verbleibender Mangel der Kellerwandfeuchtigkeit [entspricht nicht Sanierungskosten, diese wären erheblich höher] 10.000,00 €) ==> 20.000,00 € * 1.237/10.000 = 2.474,00 €, rd. 2.500,00 €	- rd. 2.500,00 €
Summe	- rd. 7.500,00 €

## 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. 98.000,00 €** ermittelt.

Der (nur) zur Stützung ermittelte indirekte **Vergleichswert** beträgt **rd. 96.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für den 1.237/10.000 Miteigentum an dem mit einer dreigeschossigen, unterkellerten Wohnungseigentumsanlage mit nicht ausgebautem Dachgeschoss und 6 Fertiggaragen bebaute Grundstück: Gemarkung Schwerte, Flur 17, Flurstück 593, Gebäude- u. Freifläche, Im Spieckebruch 2a, 947 m<sup>2</sup> verbunden mit Sondereigentum an Wohnung Nr. 1 mit Kellerraum u. Sondernutzungsrecht an KFZ-Stellplatz ST 1

Grundbuch von	Band	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)
Schwerte	---	7032	1	Schwerte	17	593

wird zum Wertermittlungsstichtag 31. Juli 2024 mit rd.

**Verkehrswert:**

**rd. 98.000,00 €**

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 09.08.2024

---

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 - WaldR91 - 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 (BGBl 2002, S. 1193 BNatSchGNeuregG), zuletzt geändert durch Art. 5 G vom 24.06.2004 (BGBl 2004, S. 1359)

ErbbauVO

Erbbaurechtsverordnung - Verordnung über das Erbbaurecht vom 15.1.1919 (RGBl 1919, S. 72, ber. S. 122) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.7.2002 (BGBl 2002, S. 2850)

Hypothekbankengesetz

i. d. F. der Bekanntmachung vom 9.9.1998 (BGBl 1998 S. 2674), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 5.4.2004 (BGBl 2004, S.502)

MHG

Mieterhöhungsgesetz - Gesetz zur Regelung der Miethöhe vom 18.12.1974 (BGBl 1974, S. 3603), aufgehoben durch Gesetz vom 19.6.2001 (BGBl 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 (BGBl 1951, 175, 209), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 36 G vom 5.5.2004 (BGBl 2004, S. 718)

Zweites Wohnungsbaugesetz

Wohnungsbau- und Familienheimgesetz - II. WoBauG - Auszug - i. d. F. vom 14.8.1990 (BGBl 1974, S. 1730/1731), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts vom 19.6.2001 (BGBl 2001, S. 1149)

II.BV

Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnungswirtschaftliche, Berechnungen vom 12.10.1990 (BGBl 1990, S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 25.11.2003 (BGBl 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: Blick in die Straße Im Spiekebrauck in Richtung Osten (das Bewertungsobjekt liegt rechts)



Bild 2: Blick in die Straße Im Spiekebrauck in Richtung Westen (das Bewertungsobjekt liegt links)





Bild 3: Blick auf die Wohnungseigentumsanlage in der Wohnung 1 und Stellplatz 1 liegen aus Richtung Norden



Bild 4: Blick auf die Wohnungseigentumsanlage in der Wohnung 1 liegt aus Richtung Süden



Bild 5: Blick in das Treppenhaus der Wohnungseigentumsanlage



Bild 6: Blick in das Dachgeschoss der Wohnungseigentumsanlage





Bild 7: Blick in den Waschraum im Kellergeschoss der Wohnungseigentumsanlage



Bild 8: Blick in den Heizungsraum im Kellergeschoss der Wohnungseigentumsanlage



Bild 9: Blick in einen Kellergang im Kellergeschoss der Wohnungseigentumsanlage



Bild 10: Blick in den Fahrradkeller im Kellergeschoss der Wohnungseigentumsanlage

