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:	119,6307/10.000 Miteigentum am Grundstück: Gem. Wandhofen, Flur 2, Flurstück 1688, Gebäude- u. Freifläche, Am Bruch 21,23,25, 6.644 m² verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung Nr. 46 in Haus 2, Haus-Nr. 23, 5.OG (vorne links) u. Keller Nr. 46
das Grundstück ist:	bebaut mit einer aus drei aneinander gebauten Mehrfamilienhäusern bestehenden, „unterkellerten“, 4- bis 8-geschossigen Wohnungs-eigentumsanlage mit 72 Wohnungen und 38 Stellplätzen Urbaujahr ca. 1972
Gutachtennummer:	024-10-03
Geschäftsnummer (Gericht):	**66 K 9/24**
Objektbeschreibung:	siehe nächste Seite

Verkehrswert: rd. 56.000,00 €

(gemäß Anmerkungen im Gutachten)

Wohnungsgrundbuch von:	Wandhofen
Blatt:	486
Gemarkung:	Wandhofen
Flur:	2
Flurstück(e):	1688
Eigentümer(in):	siehe Wohnungsgrundbuchauszug
Auftraggeber(in):	Amtsgericht Schwerte, Hagener Str. 40, 58239 Schwerte
Auftrag vom:	09.10.2024
Grund der Gutachtenerstellung:	die Zwangsversteigerung
Tag der Ortsbesichtigung:	05.12.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	die Betreuerin der Eigentümerin, eine Mitarbeiterin des Sachverständigen und Herr Jaspert als Sachverständiger
zum Wertermittlungsstichtag:	05. Dezember 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 in mittlerer Lage in Schwerte gelegenen 119,6307/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Wandhofen, Flur 2, Flurstück 1688, Gebäude- u. Freifläche, Am Bruch 21,23,25, 6.644 m², verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung Nr. 46 in Haus 2, Haus (Am Bruch) Nr. 23 im 5. OG vom Treppenhaus gesehen vorne links, nebst Kellerraum Nr. 46. Die Wohnung hat laut grobem Aufmaß eine Wohnfläche von ca. 62 m². Die Wohnung besteht aus Küche, Diele, Bad, Abstellraum, Schlafzimmer, Wohnraum und Balkon. Zur Wohnung gehört laut Teilungserklärung ein Kellerraum. Es besteht ein umfangreicher Unterhaltungsstau und Entsorgungsbedarf.**

Dieses Gutachten enthält 43 Seiten und 19 Seiten (inkl. Deckblatt) zusätzliche gesondert bei Gericht befindliche ggf. urheberrechtlich geschützte Anlagen.
Es wurde in 4 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 11
6.1 Außenbeschreibung des Gebäudes 12
6.2 Beschreibung des Treppenhauses 13
6.3 Beschreibung des Kellergeschosses 14
6.4 Beschreibung der Wohnung Nr. 46 im 5.OG vorne links 15
6.5 Beschreibung der Außenanlagen 16

7 Verkehrswertermittlung (Marktwertermittlung) **17**
7.0 Verfahrenswahl mit Begründung 18
7.1 Bodenwertermittlung 19
7.2 Ertragswertermittlung 24
7.3 indirekte Vergleichswertermittlung (unterstützend) 31

8 Verkehrswert (Marktwert) 37

9 Literaturverzeichnis 38

10 Bilder 40

Die folgenden urheberrechtlich geschützten Unterlagen (Anlagen) wurden lediglich dem Gericht gesondert übergeben und befinden sich nicht in diesem Gutachten:
Planungsrechtliche Auskunft [3 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)]
Architektenpläne [7 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 17.08.2024
- ☒ Teilungserklärung
  UR 649/85 vom 23.12.1985 und UR 212/86 vom 13.05.1986 des Notars W. Tollwerth (Lippstadt)
- ☒ Lageplan (Flurkarte)
- ☒ Baupläne
- ☒ Baubeschreibung (nur nach Inaugenscheinnahme beim Ortstermin)
- ☒ Fotos
- ☐ Energieausweis (wurde dem Unterzeichner nicht vorgelegt)
- ☐ Mietvertrag
- ☐ 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)

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

Da die Wohnung noch sehr stark mit persönlichen Gegenständen der Eigentümerin gefüllt war, konnten zum Schutz der Eigentümerin, außer einem Foto aus dem Badezimmer und vom Balkon in Richtung Westen, keine weiteren Fotos aus der Wohnung in das Gutachten eingebunden werden.

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:	geschätzt ca. 250 m
Mittlere Tiefe in Metern:	zwischen ca. 110 m und 90 m
Topographische Lage:	Das Grundstück ist leicht hängig bis nahezu eben.
Grundstücksform:	unregelmäßig dem Straßenverlauf entsprechend
Straßenart:	Die Straße „Am Bruch“ ist eine Wohnstraße mit geringem Verkehrsaufkommen. teilweise Einbahnstraße
Verkehrslage:	Das Objekt liegt im Bereich Schwerte Wandhofen am Rande der Schwerter Innenstadt.
Straßenausbau:	Die Straße scheint vollständig ausgebaut.
Fahrbahn:	Schwarzdecke
Bürgersteig:	in diesem Bereich beidseitig vorhanden
Parken:	ist bedingt an der Straße möglich
Straßenbeleuchtung:	einseitig vorhanden
Höhenlage zur Straße:	Das Erdgeschossniveau der einzelnen drei Häuser liegt jeweils zwischen ca. 1 m und 2,50 m oberhalb des Straßenniveaus.
Anschlüsse an Versorgung:	Strom, Wasser, Telefon und Kabelfernsehen
Abwasserbeseitigung:	wahrscheinlich Kanalanschluss
Grenzverhältnisse:	geregelt
Nachbarschaftliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung einer nachbarschaftlichen Garage auf dem Nachbargrundstück, auf dem Bewertungsgrundstück keine Grenzbebauung
Art der Umgebungsbebauung:	überwiegend zwei- bis mehrgeschossige Wohngebäude in individuellem Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau
Immissionen:	Beim Ortstermin waren keine nennenswerten Immissionen wahrzunehmen.
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 (Schwerte):	ca. 1.500 m bis 2.000 m
	zum Bus:	ca. 200 m bis 400 m
	zum Hauptbahnhof:	ca. 2.000 m bis 2.500 m
	zur Straßenbahn:	./.
	zur U-Bahn:	./.
	zu Geschäften des tägl. Bedarfs:	ca. 1.500 m bis 3.000 m
	zu Geschäften des geh. Bedarfs:	ca. 2.000 m bis 3.000 m

nächste Autobahnauffahrt: in ca. 3 km bis 4 km auf A1 Auffahrt Schwerte

Geschäftslage: keine

Wohnlage: mittel

Banken/Bankfiliale: vorhanden im Umkreis von ca. 2 km bis 3 km

nächste Poststelle: vorhanden im Umkreis von ca. 2 km bis 3 km

Kindergärten: vorhanden im Umkreis von ca. 2 km bis 3 km

Grundschulen: vorhanden im Umkreis von ca. 2 km bis 3 km

weiterführende Schulen: vorhanden im Umkreis von ca. 2 km bis 3 km

Krankenhäuser: vorhanden im Umkreis von ca. 3 km

5 Rechtliche Gegebenheiten

Wohnungsgrundbuch:	von: Wandhofen, Blatt: 486
Herrschvermerke:	keine
Eintragungen in Abt. II:	1) gelöscht am 08.12.1987 2) gelöscht am 11.02.1997 (eine Bewertung dieser Eintragungen 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 09.12.2024
Denkmalschutz:	besteht nicht gem. Auskunft vom 28.10.2024
Baulasten:	Baulasten sind nicht eingetragen gem. Auskunft vom 29.10.2024
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	sonstige nicht eingetragene Lasten (z. B. begünstigende) und Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt gem. Auskunft vom 31.10.2024
Altlasten:	Es besteht kein Eintrag im Verdachtsflächenkataster gem. Auskunft vom 29.10.2024. Das Grundstück befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes DEW in der Wasserschutzzone IIIA, jedoch außerhalb von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten, Landschafts- oder Naturschutzgebieten. Die untere Wasserbehörde hat für das Grundstück bzw. den Nutzungsberechtigten keine Wasserrechte erteilt. Unter der Adresse „Am Bruch 23“ wird eine wiederkehrend prüfpflichtige Lageranlage für wassergefährdende Stoffe geführt. Es handelt sich dabei um eine Heizölanlage mit einem Gesamtvolumen von 32,9 m³. Es ist keine Aufbringung von Klärschlamm oder der Einbau von Recyclingmaterial bekannt.
Bergbau:	Im Bereich des genannten Grundstücks ist gem. Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 11.11.2024 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 innerhalb des Bereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes WA02 „Zwischen Hagener Straße und Dorfstraße“.
Es gelten folgende Festsetzungen:

Baugebiet	allgemeines Wohngebiet WA
Grundflächenzahl GRZ	0,4
Geschossflächenzahl GFZ	1,1 - 1,2
Anzahl der Vollgeschosse Z	IV - VIII
Bauweise	g „geschlossen“
Dachform	F Flachdach
Dachneigung	-

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen ausgewiesen.

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:

Gebäudeart:	eine große aus drei aneinander gebauten Mehrfamilienhäusern bestehenden, „unterkellerte“, 4- bis 8-geschossige Wohnungseigentumsanlage mit 72 Wohnungen und 38 Stellplätzen
Konstruktionsart:	Massivbauweise bzw. auch Fertigteilbauweise
Fundamente:	wahrscheinlich Beton oder Stahlbeton
Sohle und Geschossdecken:	wahrscheinlich Beton oder Stahlbeton
Umfassungswände:	wahrscheinlich Beton oder Stahlbeton, ggf. teilweise auch Mauerwerk
Innenwände:	wahrscheinlich Mauerwerk und leichte Trennwände
Dachgeschoss bzw. Spitzboden:	das Dachgeschoss ist ausgebaut, es handelt sich um ein Gebäude mit Flachdach
Heizungsanlage:	nach Angabe eines hälftigen Eigentümers bei einem früheren Ortstermin im Gebäude Ölzentralheizung für die einzelnen Gebäude
Anbau:	die drei Gebäude sind aneinander angebaut, jedoch als gesamtes gesehen freistehend
Garagen:	sind hier nicht vorhanden
Fassade:	ist mit Kiesbetonvorhangplatten versehen, im unteren Bereich Beton gestrichen
Fenster:	größtenteils Aluminiumfenster mit Isolierverglasung und Rollläden, teilweise auch ohne Rollläden
Dacheindeckung:	wahrscheinlich Flachdachabklebung, ggf. Kiesschüttung
Dachrinnen und Fallrohre:	sind nicht sichtbar, die Entwässerung erfolgt augenscheinlich innenseitig
Besondere Bauteile:	Fahrstühle
Zugang ins Gebäude:	erfolgt über Betonplattenwege und Kiesbetontreppen im Bereich des Eingangs ebenerdig. Auf den Wegen befinden sich teilweise auch Treppen.
Haustür:	Aluminiumtür mit Glasausschnitten
Klingelanlage:	ist augenscheinlich mit Gegensprechanlage in der Seitenabwand der Tür vorhanden
Briefkasten:	ist außen am Objekt angebracht
Bemerkungen:	**Das Objekt macht insgesamt einen durchschnittlich gepflegten Eindruck. Größere Mängel oder Schäden waren hier nicht zu erkennen. Von innen war zu erkennen, dass zumindest Fenster defekt sind.**

6.2 Beschreibung des Treppenhauses:

Mieter:	Nutzung durch alle Mieter bzw. Eigentümer, die Nutzung ist in der Wohnungsmiete enthalten, falls diese vermietet ist
Nettokaltmiete (lt. Angabe):	s. o.
Grundriss:	Die Lage des Treppenhauses stimmt größtenteils mit dem vorhandenen Grundrissplan überein.
Bodenbelag:	Beton oder Estrich mit ölabweisender Farbe gestrichen, die Verteilerflure haben einen PVC-Bodenbelag
Wandoberflächen:	geputzt und gestrichen, teilweise auch mit Kiesbeton gestrichen
Deckenuntersicht:	Beton gestrichen oder verputzt und gestrichen
Elektro- und Sanitärinstallation:	größtenteils unter Putz verlegt
Heizkörper:	sind im Treppenhaus nicht ersichtlich
Fenster:	teilweise Kunststofffenster mit Isolierverglasung ohne Rollläden
Fensterbänke:	teilweise gefliest
Tür(en):	die Türen sind normale Eisentüren oder Metalltüren mit Glasausschnitten, die zu den Verteilergängen führen
Besondere Einbauten:	keine
Einrichtungsgegenstände:	keine
Warmwasseraufbereitung:	keine
Belichtung und Belüftung:	über Fenster
Treppe:	die aufgehende Treppe ist eine Massivtreppe mit Eisengeländer
Bemerkungen:	**Das Treppenhaus macht einen teilweise leicht vernachlässigten Eindruck. Es sind kleinere Rissbildungen im Boden im Kellergeschoss zu erkennen und malertechnische Abnutzungserscheinungen. Es ist ein Aufzug vorhanden.**

6.3 Beschreibung des Kellergeschosses:

Mieter:	Nutzung durch alle Mieter bzw. Eigentümer
Nettokaltmiete (lt. Angabe):	falls Wohnungen vermietet sind, ist die Kellernutzung i. d. R. in der Wohnungsmiete enthalten
Grundriss:	Es lag lediglich ein Teilausschnitt des Kellergrundrisses vor, der augenscheinlich in den besichtigten Bereichen größtenteils mit dem vor Ort vorhandenen Kellergrundriss übereinstimmt.
Bodenbelag:	Estrich oder Beton mit ölabweisender Farbe gestrichen
Wandoberflächen:	teilweise grob verputzt und gestrichen, teilweise Kalksandsteinmauerwerk mit Fugenabstrich gestrichen
Deckenuntersicht:	größtenteils grob verputzt und gestrichen
Elektro- und Sanitärinstallation:	größtenteils offen an Wand und Decke verlegt
Heizkörper:	in den besichtigten Bereichen keine
Fenster:	verzinkte Kellergitterfenster mit Einfachverglasung
Fensterbänke:	keine
Tür(en):	Blechtüren u. Ä., zu den Kellern selbst größtenteils einfache Brettertüren
Besondere Einbauten:	in den besichtigten Bereichen keine
Einrichtungsgegenstände:	in den besichtigten Bereichen keine
Belichtung und Belüftung:	über Fenster
Treppe:	Massivtreppe
Bemerkungen:	**Der Keller macht für ein solches Objekt einen durchschnittlich gepflegten Eindruck. Größere Mängel oder Schäden konnten hier nicht festgestellt werden.** **Der zur zu bewertenden Wohnung gehörige Keller liegt augenscheinlich an der im Grundrissplan verzeichneten Stelle.**

6.4 Beschreibung der Wohnung Nr. 46 im 5.OG (vorne links) in Haus Nr. 23:

Mieter:	kein Mieter die Wohnung steht derzeit leer
Nettokaltmiete (lt. Angabe):	keine (s. o.)
Grundriss:	Der Grundriss stimmt größtenteils mit dem vorhandenen Grundrissplan überein. Die Wohnung ist in Richtung Westen ausgerichtet.
Bodenbelag:	Loggia: Fliesenbelag Wohnraum u. Schlafzimmer: älterer Laminat-Fußboden (helle Holzoptik) Küche u. Flur: Fliesen (ca. 30x30 cm) Bad: kleinformatige Fliesen Abstellkammer: kein Bodenbelag vorhanden
Wandoberflächen:	in den meisten Räumen tapeziert u. ehemals gestrichen, in der Küche unterhalb der Fensterbank an der Außenwand gefliest, im Bad umlaufend ca. 1,40 m hoch gefliest und im Badewannenbereich ca. 2,00 m hoch gefliest
Installationswand der Küche:	Fliesenspiegel vorhanden
Deckenuntersicht:	größtenteils geputzt u. gestrichen oder mit Rolltapete versehen u. gestrichen
Elektro- und Sanitärinstallation:	größtenteils unter Putz verlegt
Heizkörper:	Flur u. Abstellkammer: keine Schlafen u. Wohnen u. Küche u. Bad: Flachheizkörper
Fenster:	größtenteils ältere Aluminiumfenster mit Rollläden
Fensterbänke:	Küche u. Schlafzimmer: Marmor Wohnraum: Pressspan furniert
Tür(en):	größtenteils Blockzargentüren aus Holz oder holzfurniert und zum Wohnraum mit Glasausschnitt in der Seitenabwand bzw. Oberlicht und mit eingehängten weiß gestrichenen Türen mit einfachen Beschlägen
Besondere Einbauten:	keine Die Kücheneinrichtung ist nicht Bewertungsgegenstand des Gutachtens.
Einrichtungsgegenstände:	im Bad eine Toilette mit tiefhängendem Spülkasten und ein Handwaschbecken mit Zweihandmischbatterie Warm- u. Kaltwasser und eine Badewanne mit Einhandmischbatterie Warm- u. Kaltwasser u. Duschkopf
Warmwasseraufbereitung:	wahrscheinlich über die zentrale Heizungsanlage ein Durchlauferhitzer war in der Wohnung nicht zu finden
Belichtung und Belüftung:	im (innenliegenden) Bad über einen (wahrscheinlich) aktiven Lüfter, in Flur und Abstellkammer über die benachbarten Räume, ansonsten über Fenster

Bemerkungen:	**Die Wohnung weist einen relativ großen Unterhaltungsstau auf.** **Die Bad-Einrichtungsgegenstände sind abgenutzt und sollten erneuert und ausgetauscht werden.** **Die Malerarbeiten sind überarbeitungsbedürftig.** **Der Laminat-Fußboden in Wohnraum u. Schlafzimmer sollte erneuert werden.** **Auffällig sind die defekten Fenster, die teilweise gar nicht mehr zu schließen sind (insbesondere die Tür zur Loggia) und ausgetauscht werden müssten.** **Die Wohnung steht derzeit sehr voll, da die Eigentümerin in der Wohnung nicht mehr wohnt. Hier muss eine fachgerechte Entrümpelung stattfinden.**

6.5 Beschreibung der Außenanlagen:

Das Grundstück ist in den meisten Bereichen durch einen Eisenzaun eingefriedet.
Im südlichen und nördlichen Bereich befinden sich jeweils Parkplatzflächen in betonsteingepflasterter Ausführung.
An der westlichen Seite befinden sich ein Kinderspielplatz und ein Mülltonnenstellplatz.
Ansonsten besteht das Grundstück teilweise aus Wegen mit Treppen und Betonsteinwegen.
Von der nördlichen Seite ist das Grundstück zugänglich. Hier kommt man zu den Hauseingängen der drei Häuser.
Insgesamt ist das Grundstück gärtnerisch einfach gestaltet und besteht größtenteils aus Rasenfläche, auf der z. T. auch kleinere Bäume oder auch etwas größere Tannen und ähnliches stehen. Westlich steht ein Holzgartenhaus.

7 Verkehrswertermittlung (Marktwertermittlung)

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das 119,6307/10.000 Miteigentum an dem mit einer aus drei aneinander gebauten Mehrfamilienhäusern bestehenden, „unterkellerten“, 4- bis 8-geschossigen Wohnungseigentumsanlage mit 72 Wohnungen und 38 Stellplätzen bebauten: Gem. Wandhofen, Flur 2, Flurstück 1688, Gebäude- u. Freifläche, Am Bruch 21,23,25, 6.644 m² verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung Nr. 46 in Haus 2, Haus-Nr. 23, 5.OG (vorne links) u. Keller Nr. 46, zum Wertermittlungsstichtag 05. Dezember 2024 ermittelt.

Grundstücksdaten

Wohnungsgrundbuch	Band	Blatt	lfd. Nr.
Wandhofen	---	486	1

Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche
Wandhofen	2	1688	ca. 6.644,00 m²
Fläche des Grundstücks insgesamt:			ca. 6.644,00 m²
Fläche des 119,6307/10.000stel Miteigentumsanteils			rd. 79,48 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.

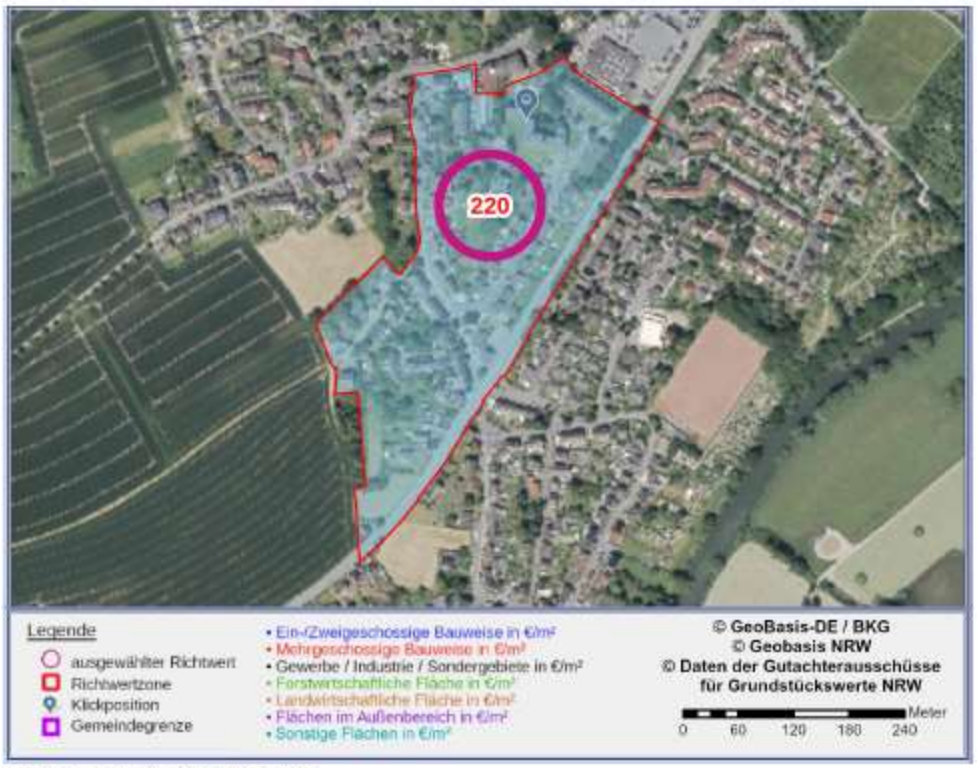

Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone

Ausgabe gefertigt am 06.12.2024 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

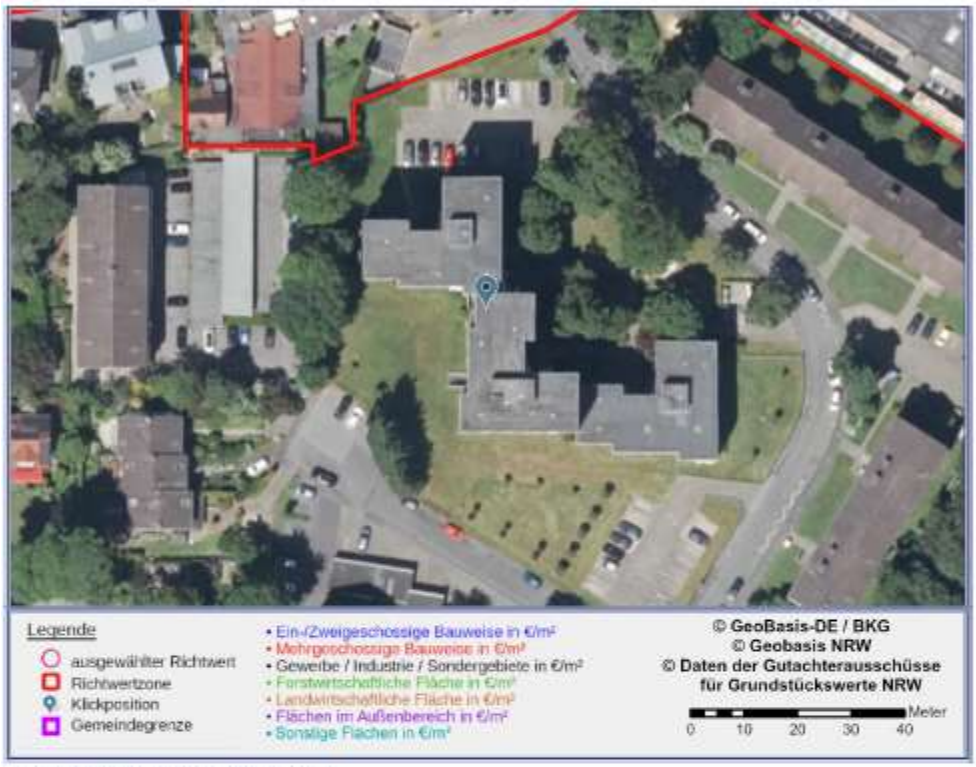

Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

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	Wandhofen
Gemarkungsnummer	1305
Ortsteil	Wandhofen
Bodenrichtwertnummer	1140
Bodenrichtwert	220 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-VIII
Tiefe	40 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	210 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Zahl der oberirdischen Geschosse	1-8

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 06.12.2024 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 **220,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024.**
Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Lage und Wert	
Gemeinde	Schwerte
Postleitzahl	58238
Gemarkungsname	Wandhofen
Gemarkungsnummer	1305
Ortsteil	Wandhofen
Bodenrichtwertnummer	1140
Bodenrichtwert	220 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-VIII
Tiefe	40 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	210 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Zahl der oberirdischen Geschosse	1-8

Quelle: siehe Seiten zuvor

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 05. Dezember 2024
Entwicklungszustand	= baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	= W (Wohnbaufläche)
beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	= erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
Anzahl der Vollgeschosse	= IV - VIII
Grundstücksfläche	= 6.644,00 m²
Grundstückstiefe	= max. ca. 70 m, wobei von Straße umsäumt, was mit einer Tiefe von bis 35 m gleichzusetzen ist

Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 05. Dezember 2024 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale, wie Erschließungszustand, Bodenbeschaffenheit, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Zuschnitt des Grundstücks des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Bodenrichtwert		220,00 €/m²
Zuschläge/Abschläge zur **Anpassung an**		
- die **Allgemeinen Wertverhältnisse** zum Wertermittlungsstichtag (vgl. § 3 Abs. 3 WertV)	(0,00 %)	0,00 €/m²
Bodenrichtwert am Wertermittlungsstichtag		220,00 €/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		
Zuschläge und Abschläge insgesamt		+/- 0,00 €/m²
angepasster Bodenrichtwert		220,00 €/m²
angepasster Bodenrichtwert		rd. 220,00 €/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**:
Diese Anpassung entfällt Mangels Vergleichsangabe.

Anpassung an die **Grundstücksfläche. -tiefe, Lage und Form**:
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.

Auf der Grundlage des angepassten erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwerts wird der Bodenwert des 119,6307/10.000 Miteigentumsanteils zum Wertermittlungsstichtag 05. Dezember 2024 wie folgt ermittelt:

Bezeichnung der Teilfläche (Entwicklungsstufe)	beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	Fläche (m²)	Bodenwert relativ (€/m²)	Bodenwert absolut (€)
119,6307/10.000 MA	frei	79,48 m²	220,00	17.485,60
Summe		79,48 m²		17.485,60

Der **erschließungsbeitragsfreie Bodenwert des 119,6307/10.000 Miteigentumsanteils** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05. Dezember 2024 insgesamt **17.485,60 €,**
rd. 17.500,00 €.

7.2 Ertragswertermittlung

Eingangswerte für die Ertragswertberechnung (Wohnflächenermittlung):

Alle Eingaben in Metern												
Bauteil: Wohnfläche Am Bruch 23, Wohnung 46												
				Faktor	Fläche1	B2	L2	Faktor	Fläche2	Flächen-summe	je Einheit	rund
WE 46, 5. OG	Flur	1,50	5,65	1,00	8,48 m²	1,70	1,55	1,00	2,64 m²	11,12 m²		
	Abstellkammer	1,55	0,85	1,00	1,32 m²			1,00	0,00 m²	1,32 m²		
	Schlafen / Eltern	4,20	3,85	1,00	16,17 m²			1,00	0,00 m²	16,17 m²		
	Bad	1,60	2,20	1,00	3,52 m²			1,00	0,00 m²	3,52 m²		
	Küche	2,55	3,85	1,00	9,82 m²	0,70	0,65	-1,00	-0,46 m²	9,36 m²		
	Wohnen	4,55	3,85	1,00	17,52 m²			1,00	0,00 m²	17,52 m²		
	Loggia / Balkon	1,40	3,75	0,50	2,63 m²			1,00	0,00 m²	2,63 m²		
Summe:										61,64 m²	61,64 m²	rd. 62 m²
Das Objekt wurde vor Ort grob aufgemessen												

Ertragswertberechnung

ortsübliche Miete:					
Mieteinheit	Lage	Größe	Mietansatz	Miete monatlich	Miete jährlich
Wohnung 46	5. OG	62,00 m²	6,00 €/m²	372,00 €	4.464,00 €

Rohertrag:				**4.464,00 €**
Bewirtschaftungskosten:				
Betriebskosten:	(= 0,00%)	0,00 €		
Verwaltungskosten:	(= 9,41%)	420,00 €		
Instandhaltungsk.:	(= 19,17%)	855,60 €		
Mietausfallwagnis:	(= 2,00%)	89,28 €		
Summe:	(= 30,58%)	1.364,88 €	-	1.364,88 €
jährlicher Reinertrag:			=	**3.099,12 €**
Liegenschaftszinssatz:	2,20%			
Anteil am Bodenwert (ebf):	17.500,00 €			
Reinertragsanteil des Bodens:			-	385,00 €
jährlicher Reinertrag der baulichen Anlagen:			=	**2.714,12 €**
Barwertfaktor bei:	2,20%	und 33 Jahren RND	X	23,29
Ertragswert der baulichen Anlagen:			=	**63.211,85 €**
Bodenwert Vorderland (ebp):			+	**17.500,00 €**
vorläufiger Ertragswert des Bewertungsobjektes:				**80.711,85 €**
ggf. Marktanpassung				1,00
marktangepasster vorläufiger Ertragswert:				80.711,85 €
besondere objektspez. Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)			+	- rd. 24.600,00 €
Ertragswert des Bewertungsobjektes:				**56.111,85 €**
gerundeter Ertragswert des Bewertungsobjektes:				**56.000,00 €**

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. Aus dem Mietspiegel gültig ab dem 01.12.2023 ergibt sich ein Mietansatz für die mittlere Lage in Schwerte bei dem Baujahr 1972 (Spanne 1971 - 1976) und Berücksichtigung eines 5 % Zuschlages für Balkon von [(5,46 + 0,27) * 1,05 =] rd. 6,22 €/m², rd. 6,00 €/m². Es wurde mit dem Ansatz von 6,00 €/m² gerechnet.

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.

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	Liegenschafts-zinssatz	Anzahl der Fälle	Geschäfts-jahr	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	186	2022/23	83	2.010	5,92	28	39	80
Standardabweichung*	2,23			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	840	1,42	6	14	

* Standardabweichung der Einzelwerte bezogen auf die Stichprobe.

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

Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum

Die folgenden Liegenschaftszinssätze dienen als Orientierung und wurden nicht vom Gutachterausschuss beschlossen.
Die Liegenschaftszinssätze aus dem Grundstücksmarktbericht 2024 haben durch ihren Beschluss vom 16.02.024 weiterhin ihre Gültigkeit.
Das Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze ist im Grundstücksmarktbericht 2024 beschrieben.
Bei der Ermittlung wurden ausschließlich Objekte mit mehr als 3 Wohneinheiten im Gebäude herangezogen.

Gebäudeart	Liegenschafts-zinssatz	Anzahl der Fälle	Auswertungs-zeitraum	Ø Wohnfläche [m²]	Ø bereinigter Kaufpreis [€/m²]	Ø Miete [€/m²]	Ø Bew.-Kosten [in % des Rohertrags]	Ø RND [Jahre]	Ø GND [Jahre]
selbstgenutztes Wohnungseigentum	1,4	37	01.01.2024 - 30.06.2024	85	1.910	6,49	27	41	80
Standardabweichung*	1,79			19	510	1,20	4	14	
vermietetes Wohnungseigentum	2,2	16	01.01.2024 - 30.06.2024	65	1.930	7,12	29	40	80
Standardabweichung*	2,38			15	880	1,93	11	18	

* Standardabweichung der Einzelwerte bezogen auf die Stichprobe

Quelle: Quartalsbericht des Gutachterausschusses des Kreises Unna II. Quartal 2024 (S. 52)

Der ursprünglich für Wohnungen in Objekten mit mehr als 4 Wohneinheiten ausgewiesene und vom Gutachterausschuss beschlossene Liegenschaftszinssatz für vermietete Wohnungen ist im aktuellen Marktbericht mit 1,5 % (+/- 2,44) angegeben.
Ein interner Zwischenbericht zum 2. Quartal des Gutachterausschusses, der jedoch nicht beschlossen ist und daher nicht rechtskräftig, gibt einen Ansatz von 2,2 % (+/-2,38) an.
Die Standardabweichungen zeigen schon, dass es sich hier um sehr große Spannen handelt. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass es sich bei den 2,2 % um eine neuere Erkenntnis handelt und diese zudem besser zu dem Objekt bzw. den für dieses Objekt relativ guten indirekten Vergleichswerten passt, für Wohnungen in derart großen Anlage in der Regel auch etwas höhere Liegenschaftszinssätze zutreffend sind, wird dem Wert aus dem Quartalsbericht von 2,2 % bei dieser Bewertung der Vorzug gegeben. Obwohl die Wohnung ursprünglich von den Eigentümern selbst bewohnt war, wird hier auf eine vermietetes Wohnungseigentum abgestellt, da die Wohnung zum Einen von der Ausstattung und zum Anderen von der Objektart her eher einem Objekt für Vermietung zuzuordnen ist.
Es wird also hier insgesamt mit einem Liegenschaftszinssatz von 2,2 % 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.
Auf Basis des Alters und der üblichen Gesamtnutzungsdauer von rd. 80 Jahren wird die Restnutzungsdauer mit rd. 33 Jahren angesetzt.

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.
Unter diesem Unterpunkt war insbesondere die vernachlässigte Instandhaltung zu berücksichtigen, wie die defekten Fenster, verschlissene Laminatfußböden in 2 Räumen, vernachlässigte Malerarbeiten und das nicht mehr zeitgemäße und erneuerungsbedürftige Bad. Ferner stehen die Wohnung und auch der Keller mit Gegenständen der ehemals in der Wohnung wohnenden Eigentümer voll. Aus diesem Grunde sind noch relativ große Entsorgungskosten zu berücksichtigen.

Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

sonstige Umstände	Wertbeeinflussung insgesamt
Unterhaltungsbesonderheiten	- rd. 18.600,00 €
Entrümpelung der Wohnung u. d. Kellers geschätzt	- rd. 6.000,00 €
Summe	- rd. 24.600,00 €

* Einzelaufstellung zu den Unterhaltungsbesonderheiten

Unterhaltungsbesonderheiten	Wertbeeinflussung insgesamt
Sonstige Wertminderung durch geschätzte Unterhaltungsstau, Mängel und Schäden gemäß der Baubeschreibung nach der örtlichen Besichtigung, insbesondere Erneuerung von Laminatböden, Malerarbeiten, Komplettsanierung des Bades und Fenstersanierung (hier mitberücksichtigt, da die Finanzierung nicht ganz klar ist/eigentlich ja Gemeinschaftseigentum). Ermittelt mit rund 300 €/m² Wohnfläche (62 m² * 300 €/m² = 18.600 €)	- rd. 18.600,00 €
Summe	- rd. 18.600,00 €

Ansatz der Bewirtschaftungskosten

	Einheit	Betrag	Summe
Instandhaltung Wohnung (€/m²WFL)	62,00 m²	13,80 €	855,60 €
Summe Instandhaltung:			855,60 €
Verwaltung Wohnungen (Stück)	1,0 Stück	420,00 €	420,00 €
Summe Verwaltung:			420,00 €
Mietausfall:	2,00%	4.464,00 €	89,28 €
Summe Mietausfall:		4.464,00 €	89,28 €
Besondere Betriebskosten:			0,00 €
Summe der Bewirtschaftungskosten:			1.364,88 €

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	1590 €/m²		
Gemeinde	Schwerte		
Immobilienrichtwertnummer	10711		
Baujahr	1975	1972	-2 %
Wohnfläche	75 m²	62 m²	-1 %
Balkon	vorhanden	vorhanden	0 %
Anzahl der Einheiten im Gebäude	11	30	0 %
Geschosslage	Erdgeschoss	5	-15 %
Modernisierungstyp	teilmodernisiert	teilmodernisiert	0 %
Ausstattungsklasse	mittel	einfach - mittel	-3 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/ Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		**1.270 €/m²**	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		**79.000 €**	

Immobilienpreis

Aufgrund Ihrer Angaben wird der Immobilienpreis auf ca. **1.270 €/m² Wohnfläche** bzw. zu ca. 79.000 € 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 ohne vorherige grobe Rundung für die weitere (etwas genauere) Berechnung:
1.270,00 €/m² 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.

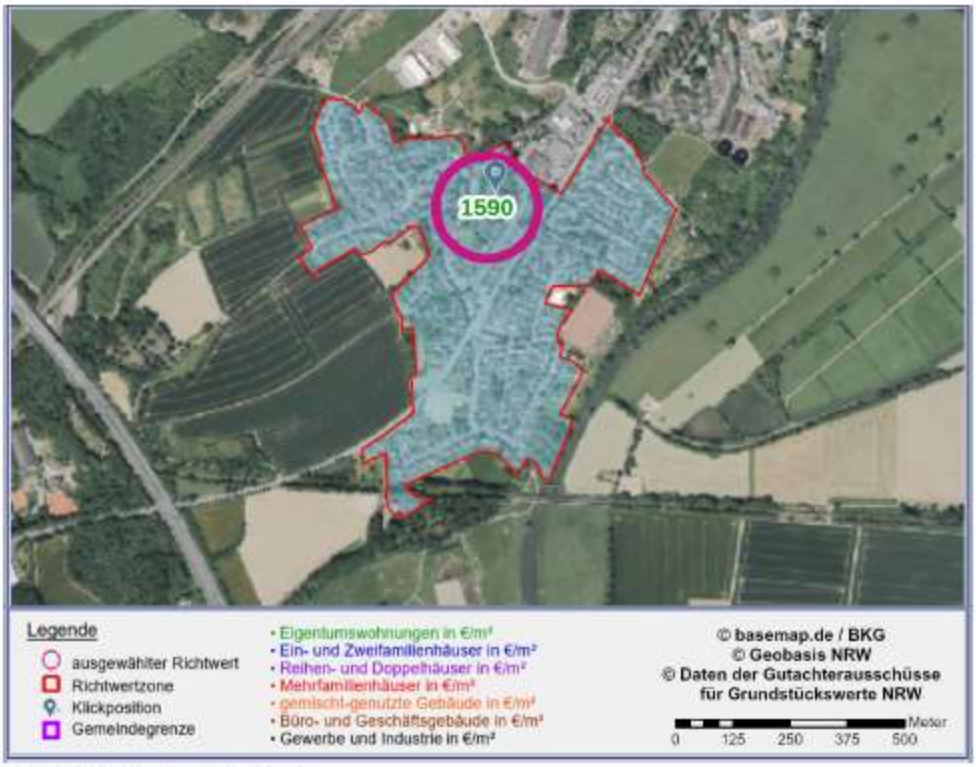

Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone

Ausgabe gefertigt am 06.12.2024 aus BORIS-NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

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 06.12.2024 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) 1.270 €/m² WF * 62 m² WF = 78.740,00 €	rd. 79.000,00 €
Marktanpassung (1,0):	+/- 0,00 €
„besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“:	- rd. 24.600,00 €
Vergleichswert (=Verkehrswert) des Flurstücks 739:	54.400,00 €
Indirekter Vergleichswert des Bewertungsobjektes:	**rd. 54.000,00 €**

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.
Unter diesem Unterpunkt war insbesondere die vernachlässigte Instandhaltung zu berücksichtigen, wie die defekten Fenster, verschlissene Laminatfußböden in 2 Räumen, vernachlässigte Malerarbeiten und das nicht mehr zeitgemäße und erneuerungsbedürftige Bad. Ferner stehen die Wohnung und auch der Keller mit Gegenständen der ehemals in der Wohnung wohnenden Eigentümer voll. Aus diesem Grunde sind noch relativ große Entsorgungskosten zu berücksichtigen.

Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

sonstige Umstände	Wertbeeinflussung insgesamt
Unterhaltungsbesonderheiten	- rd. 18.600,00 €
Entrümpelung der Wohnung u. d. Kellers geschätzt	- rd. 6.000,00 €
Summe	- rd. 24.600,00 €

* Einzelaufstellung zu den Unterhaltungsbesonderheiten

Unterhaltungsbesonderheiten	Wertbeeinflussung insgesamt
Sonstige Wertminderung durch geschätzte Unterhaltungsstau, Mängel und Schäden gemäß der Baubeschreibung nach der örtlichen Besichtigung, insbesondere Erneuerung von Laminatböden, Malerarbeiten, Komplettsanierung des Bades und Fenstersanierung (hier mitberücksichtigt, da die Finanzierung nicht ganz klar ist/eigentlich ja Gemeinschaftseigentum). Ermittelt mit rund 300 €/m² Wohnfläche (62 m² * 300 €/m² = 18.600 €)	- rd. 18.600,00 €
Summe	- rd. 18.600,00 €

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. 56.000,00 €** ermittelt.
Der (nur) zur Stützung ermittelte **Vergleichswert** beträgt **rd. 54.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das 119,6307/10.000 Miteigentum an dem mit einer aus drei aneinander gebauten Mehrfamilienhäusern bestehenden, „unterkellerten“, 4- bis 8-geschossigen Wohnungseigentumsanlage mit 72 Wohnungen und 38 Stellplätzen bebauten Grundstück: Gem. Wandhofen, Flur 2, Flurstück 1688, Gebäude- u. Freifläche, Am Bruch 21,23,25, 6.644 m² verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung Nr. 46 in Haus 2, Haus-Nr. 23, 5.OG (vorne links) u. Keller Nr. 46

Wohnungsgrundbuch von	Band	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)
Wandhofen	---	486	1	Wandhofen	2	1688

wird zum Wertermittlungsstichtag 05. Dezember 2024 mit rd.

Verkehrswert: rd. 56.000,00 €

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 9. Dezember 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: Sackgassenstück der Str. Am Bruch mit Blick in Richtung Nordwesten u. Wohnungseigentumsanlage rechts

Bild 2: Am Bruch mit Blick in Richtung Norden und Wohnungseigentumsanlage in der die Wohnung liegt

Bild 3: Die Wohnung 46 liegt hier im 5. Stock auf der Westseite des Hauses Nr. 23

Bild 4: Eingangsbereich des Hauses 23 in den die Wohnung im 5. Obergeschoss liegt

Bild 5: Kellergang an dessen Ende der Keller der Wohnung 46 hinten rechts liegt

Bild 6: Blick in das Treppenhaus des Hauses 23

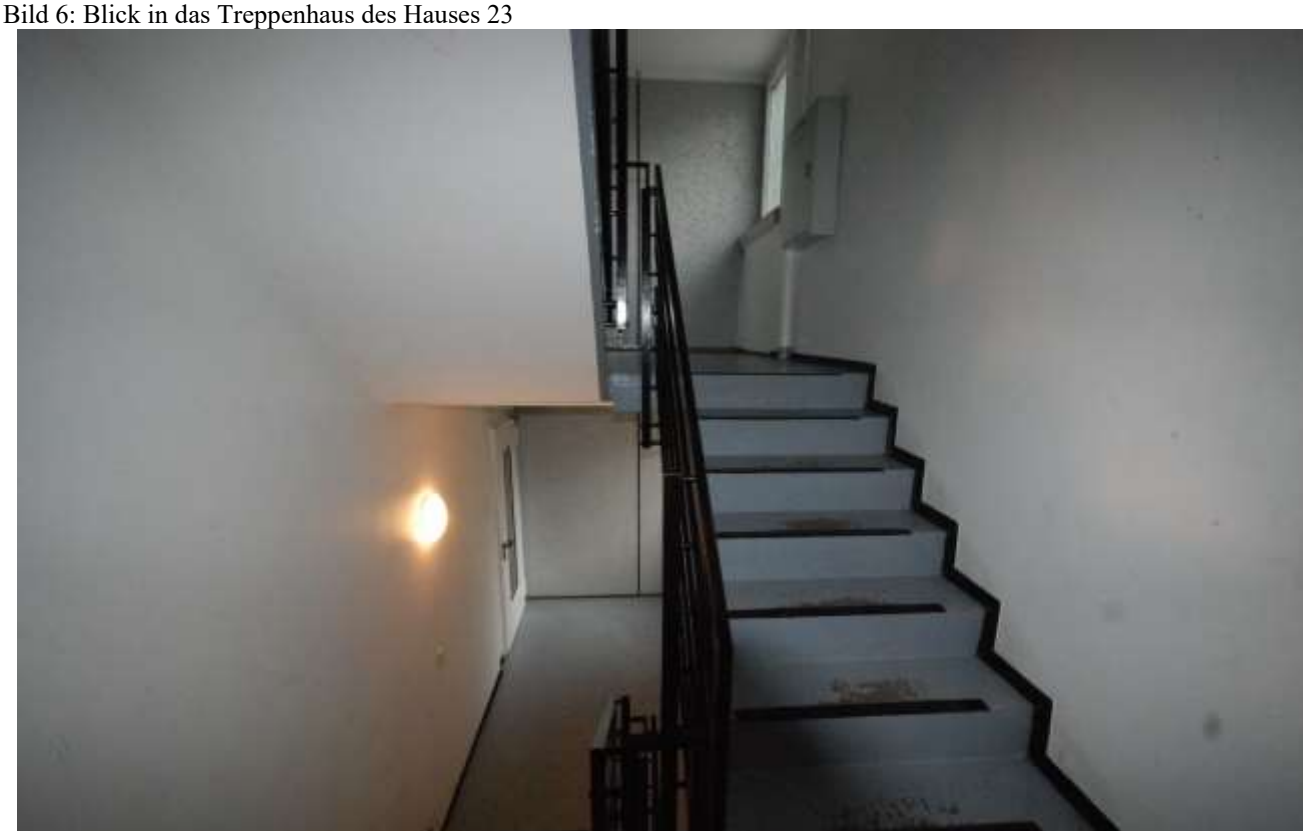

Bild 7: Innenliegendes Bad der Wohnung Nr. 46

Bild 8: Blick vom Balkon der Wohnung in Richtung Westen