

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:

1.195/20.000 Miteigentumsanteil am Grundstück:
Gemarkung Schwerte, Flur 21, Flurstück 254,
Gebäude- u. Freifläche, Klewitzweg 1,3
verbunden mit dem Sondereigentum am Wohnungseigentum Nr. 7
(lt. Aufteilungsplan) im DG links mit Kellerraum in Haus Nr. 3
das Grundstück ist: bebaut mit einer aus zwei einzelstehenden Mehrfamilienhäusern
bestehenden, zweigeschossigen, unterkellerten
Wohnungseigentumsanlage mit ausgebauten Dachgeschossen
Urbaujahr ca. 1957/1958

Gutachtennummer: 024-01-01
Geschäftsnummer (Gericht): 66 K 15/23

Objektbeschreibung: siehe nächste Seite



ungeminderter Verkehrswert:	rd. 43.000,00 €
abzüglich 10 % Sicherheitsabschlag:	<u>./. 4.300,00 €</u>
(um Sicherheitsabschlag)	
geminderter Verkehrswert:	rd. 38.700,00 €
(gemäß Anmerkungen im Gutachten)	

Wohnungsgrundbuch von:	Schwerte
Blatt:	7082
Gemarkung:	Schwerte
Flur:	21
Flurstück(e):	254
Eigentümer(in):	siehe Wohnungsgrundbuchauszug
Auftraggeber(in):	Amtsgericht Schwerte, Hagener Str. 40, 58239 Schwerte
Auftrag vom:	09.01.2024
Grund der Gutachtenerstellung:	die Zwangsversteigerung
Tag der Ortsbesichtigung:	08.02.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	eine Mitarbeiterin des Sachverständigen und Herr Jaspert als Sachverständiger
zum Wertermittlungsstichtag:	08. Februar 2024
Qualitätsstichtag:	Der Qualitätsstichtag entspricht im vorliegenden Gutachten dem Wertermittlungsstichtag (da weder aus rechtlichen, noch aus sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.)
Objektbeschreibung:	Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um den 1.195/20.000 Miteigentumsanteil an dem in (einfacher bis) mittlerer Lage in der Stadt Schwerte gelegenen Grundstück Gemarkung Schwerte, Flur 21, Flurstück 254, Gebäude- u. Freifläche, Klewitzweg 1, 3 (2.751 m ²), verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung Nr. 7 im DG links mit Kellerraum in Haus Klewitzweg Nr. 3. Die Wohnung hat, rechnet man die im Teilungsplan der Abgeschlossenheitsbescheinigung aufgeführten Einzelflächen zusammen (bessere Angaben lagen nicht vor), eine Wohnfläche von ca. 43,75 m ² , rd. 44 m ² und besteht aus Küche, Flur, Bad, Schlafzimmer, Wohnzimmer und Kinderzimmer. Zur Wohnung gehört laut Teilungserklärung ein Kellerraum. Das Objekt weist einen Unterhaltungsstau an der Fassade, Kellertreppe und Zugangspodest auf. Es wurde dem Sachverständigen beim Ortstermin innen nicht zugänglich gemacht.

Dieses Gutachten enthält 41 Seiten und 27 Seiten (inkl. Deckblatt) zusätzliche gesondert bei Gericht befindliche ggf. urheberrechtlich geschützte Anlagen.

Es wurde in 5 Ausfertigungen erstellt.

Eine der Ausfertigungen verbleibt bei meinen Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis	Seite:
1 Allgemeine Angaben/wichtige Anmerkungen	4
2 Lage / Lageplan des Objektes	6
3 Ortsbeschreibung	7
4 Grundstücksbeschreibung	8
5 Rechtliche Gegebenheiten	10
6 Baubeschreibung nach der örtlichen Besichtigung	12
6.1 Außenbeschreibung des Gebäudes	13
6.2 Beschreibung des Treppenhauses	15
6.3 Beschreibung des Kellergeschosses	16
6.4 Beschreibung der Wohnung Nr. 7 im DG links	18
6.5 Beschreibung der Außenanlagen	18
7 Verkehrswertermittlung (Marktwertermittlung)	19
7.0 Verfahrenswahl mit Begründung	20
7.1 Bodenwertermittlung	21
7.2 indirekte Vergleichswertermittlung	26
7.3 Ertragswertermittlung (unterstützend)	30
8 Verkehrswert (Marktwert)	36
9 Literaturverzeichnis	37
10 Bilder	39

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

Planungsrechtliche Auskunft [2 Seite(n)]
Auskunft über Erschließungskosten [1 Seite(n)]
Auskunft zum Denkmalschutz [1 Seite(n)]
Auszug aus dem Baulastenverzeichnis [2 Seite(n)]
Auskunft zur Mietbindung [1 Seite(n)]
Auskunft aus dem Altlastenkataster [1 Seite(n)]
Bergbauauskünfte [2 Seite(n)]
Hausverwalterauskunft [8 Seite(n)]
Architekten-/Teilungspläne [8 Seite(n)]

1 Allgemeine Angaben / wichtige Anmerkungen:

Wertermittlungsgrundlagen für dieses Gutachten sind:

- Baugesetzbuch
- einschlägige Fachliteratur
- ImmoWertV
- ImmoWertA
- aktuelle Marktberichte (insbesondere des örtlichen Gutachterausschusses)
- Bodenrichtwerte aus der Richtwertkarte (nach telefonischer Auskunft)
- Feststellungen beim Ortstermin
- Berechnung / Überprüfung der Wohnflächen (grob)
- Wohnungsgrundbuchauszug vom 23.10.2023
- Teilungserklärung vom 12.05.2005 und 18.05.2005 des Notars Thiele in Dortmund, (UR Nr. 130/05 und UR Nr. 137/05)
- Lageplan (Flurkarte)
- Baupläne
- Baubeschreibung (nur nach Inaugenscheinnahme beim Ortstermin)
- Fotos
- Energieausweis (wurde dem Sachverständigen nicht vorgelegt)
- Mietvertrag (wurde dem Sachverständigen nicht vorgelegt)
- zur Verfügung gestellte Unterlagen
- Auskunft über Erschließungskosten (s. Anlagen)
- Auskünfte über Baulasten (s. Anlagen)
- Auskünfte über Altlasten (s. Anlagen)
- Auskünfte über Spätbergschäden (s. Anlagen)
- Auskünfte über Denkmalschutz (s. Anlagen)
- Auskünfte über Mietbindungen (s. Anlagen)
- planungsrechtliche Auskunft (s. Anlagen)

Wichtige Anmerkungen:

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

Das Objekt konnte beim Ortstermin nicht betreten werden, da der Zutritt verweigert bzw. nicht geöffnet wurde und die Wohnungseigentumsanlage (abgesehen von den Außenanlagen) nicht zugänglich war.

Das Gutachten wurde daher ohne Innenbesichtigung auf Basis der Aktenlage und des äußeren Erscheinungsbildes mit Unterstellung eines der Lage entsprechenden Ausstattungsstandards erstellt, da das Objekt dem Unterzeichner nicht zugänglich gemacht wurde.

Im Nachhinein wurde dann vom Unterzeichner ein entsprechender Sicherheitsabschlag vom Verkehrswert vorgenommen.

Keine Akteneinsicht:

da die Archivakten im Bauaktenarchiv der Stadt Schwerte seit Monaten nicht einsehbar sind bzw. nicht genutzt werden können, wurde in diesem Fall auf eine Bauakteneinsicht verzichtet.

Die Rücksprache mit den WEG-Verwaltungen, die seit dem letzten Ortstermin des Unterzeichners in diesem Haus im Jahre 2015 zuständig waren, ergab, dass von diesen keine Änderungen beim Bauamt beantragt bzw. eingereicht wurden, sodass hier unterstellt wird, dass bei der Bauakte seit dem Jahre 2015 keine nennenswerten Änderungen eingetreten sind.

Achtung!

Bei der Wohnung Nr. 7 wird durch die Abgeschlossenheitsbescheinigung bescheinigt, dass diese in sich abgeschlossen ist.

Im Teilungsplan ist die Küche innerhalb der Wohnung Nr. 8 allerdings mit der Nummer 7 gekennzeichnet, als wenn sie der Wohnung Nr. 7 zuzuordnen wäre!

Dann könnte die Wohnung allerdings nicht als in sich abgeschlossen bezeichnet werden.

Im vorliegenden Gutachten wurde diese Küche daher wertermittlungstechnisch der Wohnung Nr. 8 zugeordnet.

Die Rechtsfrage, ob dieses richtig ist konnte vom Unterzeichner im Rahmen dieses Gutachtens nicht geklärt werden.

Vor einer Veräußerung sollte der „Fehler“ im Teilungsplan also korrigiert werden, da ansonsten irgendwann Probleme entstehen könnten. Sollte es nicht möglich sein, hier eindeutige Verhältnisse zu schaffen, wäre ggf. ein neues, abweichendes Verkehrswertgutachten notwendig, da die Küche der benachbarten Wohnung Nr. 8 dann ggf. zu der hier bewerteten Wohnung Nr. 7 gerechnet werden müsste.

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.)

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:	ca. 71-72 m
Mittlere Tiefe in Metern:	ca. 29-60 m
Topographische Lage:	das Grundstück ist nahezu eben
Grundstücksform:	unregelmäßig dem Straßenverlauf entsprechend
Straßenart:	der Klewitzweg ist eine Wohnstraße mit geringem Verkehrsaufkommen; im Bereich des Hauses Nr. 3 als Sackgasse
Verkehrslage:	das Objekt liegt am Rande der Schwerter Innenstadt im Bereich des ehemaligen Rathauses II
Straßenausbau:	Die Straße ist vollständig ausgebaut.
Fahrbahn:	Schwarzdecke
Bürgersteig:	in diesem Bereich einseitig in Schwarzdecke vorhanden
Parken:	in diesem Bereich der Straße nicht möglich
Straßenbeleuchtung:	einseitig vorhanden
Höhenlage zur Straße:	Das Erdgeschossniveau liegt ca. 60-80 cm oberhalb des Straßenniveaus
Anschlüsse an Versorgung:	Gas, Strom, Wasser, Telefon und Kabelanschluss, Glasfaserkabel ist nach Angabe eines Mieters des Hauses bei einem Termin bezüglich einer anderen Wohnung im Jahre 2015 im Keller verlegt (Es wird hier unterstellt, dass diese Angabe zum aktuellen Bewertungsstichtag noch zutreffend ist.)
Abwasserbeseitigung:	wahrscheinlich Kanalanschluss
Grenzverhältnisse:	geregelt
Nachbarschaftliche Gemeinsamkeiten:	gemäß Flurkarte keine
Art der Umgebungsbebauung:	überwiegend ein- bis zweigeschossige Wohngebäude mit verschiedenen Dachformen, insbesondere mit Satteldächern
Immissionen:	beim Ortstermin war lediglich geringfügiger Verkehrslärm von der entfernt gelegenen Autobahn und der stärker befahrenen und nahe gelegenen Schützenstraße 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:	ca. 2,5 km
	zum Bus:	ca. 200 – 300 m
	zum Hauptbahnhof:	ca. 3 km
	zur Straßenbahn:	./.
	zur U-Bahn:	./.
	zu Geschäften des tägl. Bedarfs:	im Umkreis von ca. 500 m
	zu Geschäften des geh. Bedarfs:	im Umkreis von ca. 2,5 km
nächste Autobahnauffahrt:	ca. 5 km zur A1 Auffahrt Schwerte	
Geschäftslage:	keine	
Wohnlage:	(einfach bis) mittel	
Banken/Bankfiliale:	vorhanden im Umkreis von ca. 2,5 km	
nächste Poststelle:	vorhanden im Umkreis von ca. 2,5 km	
Kindergärten:	vorhanden im Umkreis von ca. 1,0 km	
Grundschulen:	vorhanden im Umkreis von ca. 2,5 km	
weiterführende Schulen:	vorhanden im Umkreis von ca. 2,5 km	
Krankenhäuser:	vorhanden im Umkreis von ca. 2,0 km	

5 Rechtliche Gegebenheiten

Wohnungsgrundbuch:	von: Schwerte, Blatt: 7082
Herrschvermerke:	keine
Eintragungen in Abt. II:	1) gelöscht am 07.12.2005 (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 13.02.2024
Denkmalschutz:	besteht nicht gem. Auskunft vom 17.01.2024
Baulasten:	Baulasten sind nicht eingetragen gem. Auskunft vom 17.01.2024
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	sonstige nicht eingetragene Lasten (z. B. begünstigende) und Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt gem. Auskunft vom 24.01.2024
Altlasten:	Es besteht kein Eintrag im Verdachtsflächenkataster gem. Auskunft vom 19.01.2024. Das Grundstück befindet sich jedoch in der Wasserschutzzone III A der DEW, allerdings nicht in einem Landschafts- oder Naturschutzgebiet. Die Aufbringung von Klärschlamm erfolgt nur auf landwirtschaftlichen Flächen – nicht in einem Wohngebiet. Für das Grundstück bzw. den Nutzungsberechtigten hat die untere Wasserbehörde keine Wasserrechte erteilt. Die Lagerung wassergefährdender Stoffe ist nicht bekannt.
Bergbau:	Im Bereich des genannten Grundstücks ist gem. Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 23.01.2024 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:

Gebäudeart:	Es handelt sich um eine Wohnungseigentumsanlage, die aus zwei, abgesehen von der Größe gleichartigen, einzelnstehenden Mehrfamilienhäusern, zweigeschossig, unterkellert und mit ausgebauten Dachgeschossen besteht.
Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	wahrscheinlich Beton oder Stahlbeton
Sohle und Geschossdecken:	wahrscheinlich Beton oder Stahlbeton
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	wahrscheinlich Mauerwerk und leichte Trennwände
Dachgeschoss:	soweit ersichtlich ausgebaut
Heizungsanlage:	wahrscheinlich Gaszentralheizung (wahrscheinlich ohne Warmwasseraufbereitung) (diese Angabe aus einem früheren Ortstermin im Jahre 2015 wird als noch zutreffend unterstellt)
Anbau:	die beiden Mehrfamilienhäuser sind jeweils freistehend
Garagen:	sind laut Flurkarte auf dem Grundstück nicht vorhanden
Fassade:	ist bei beiden Häusern geputzt und gestrichen
Fenster:	einfache Kunststofffenster mit Isolierverglasung, größtenteils ohne Rollläden (in einzelnen Fällen wurden nachträglich Rollläden angebracht), soweit ersichtlich einfache Kellergitterfenster mit Einfachverglasung, im Treppenhaus auch einfache Holzfenster mit Einfachverglasung
Dacheindeckung:	Dachpfannen
Dachrinnen:	Blech oder Zinkblech gestrichen
Fallrohre:	Blech oder Zinkblech gestrichen
Besondere Bauteile:	Eingangüberdachung, Zugangspodest, Balkone, Kelleraußentreppe und Dachhäuschen
Zugang ins Gebäude:	über eine Zuwegung aus Betonsteinplatten und ein einstufiges Zugangspodest
Haustür:	Aluminiumtür mit Glasausschnitten und eingesetzter Briefkastenanlage
Klingelanlage:	außen am Objekt vorhanden, soweit ersichtlich ohne Gegensprechanlage
Briefkasten:	in die Türabwand integriert

Bemerkungen:

Das Objekt macht in Teilbereichen einen durchschnittlich gepflegten Eindruck und in anderen Bereichen wiederum nicht. Die Frontfassade ist noch in Ordnung, in Teilbereichen sind kleinere Rissbildungen zu erkennen, die bereits überspachtelt wurden. In anderen Bereichen sind die Malerarbeiten nicht mehr besonders gut in Schuss. Insbesondere ist auffällig, dass das Objekt an der vom Eingang aus gesehen linken Seite mit (relativ dünner) Wärmedämmung versehen ist und ansonsten keine Wärmedämmung vorhanden ist. Diese Wand ist relativ stark verwittert. Der Kellerzugang weist an der Treppe und der Seitenabwand umfangreiche Rissbildungen und Abplatzungen auf. Das Gleiche gilt für das Treppenpodest zum Haupteingang, das im Bereich zum Hausübergang gebrochen ist. Auch an der Fassade des Hauses sind Witterungserscheinungen zu erkennen. Die Dachrinnen sind zum Teil relativ wellig und möglicherweise in Teilbereichen auch nicht mehr ganz dicht, was nicht sicher geprüft werden konnte. Die Dacheindeckung wirkt veraltet, was durch die Angabe der Hausverwaltung bestätigt wird, dass das Dach saniert werden muss.

6.2 Beschreibung des Treppenhauses:

Das Objekt konnte beim Ortstermin nicht betreten werden, da der Zutritt verweigert bzw. nicht geöffnet wurde und die Wohnungseigentumsanlage (abgesehen von den Außenanlagen) nicht zugänglich war.

Das Gutachten wurde daher ohne Innenbesichtigung auf Basis der Aktenlage und des äußeren Erscheinungsbildes mit Unterstellung eines der Lage entsprechenden Ausstattungsstandards erstellt, da das Objekt dem Unterzeichner nicht zugänglich gemacht wurde.

Im Nachhinein wurde dann vom Unterzeichner ein entsprechender Sicherheitsabschlag vom Verkehrswert vorgenommen.

Die folgende Beschreibung stammt von einer Hausbesichtigung des Sachverständigen bezüglich einer anderen Wohnung aus dem Jahr 2015 und dient lediglich als Orientierung.

Es kann nicht gesagt werden, ob der Zustand aktuell noch so vorhanden ist, da das Objekt vom Sachverständigen beim aktuellen Ortstermin nicht von innen besichtigt werden konnte.

Mieter:	Nutzung durch alle Mieter bzw. Eigentümer
Nettokaltmiete (lt. Angabe):	s. o.
Grundriss:	Die Lage des Treppenhauses stimmt größtenteils mit den vorhandenen Grundrissplänen überein.
Bodenbelag:	auf den Treppenpodesten und Treppen Terrazzo
Wandoberflächen:	mit Rauputz geputzt und gestrichen
Deckenuntersicht:	geputzt und gestrichen
Elektro- und Sanitärinstallation:	größtenteils unter Putz verlegt
Fenster:	Holzfenster mit Einfachverglasung
Fensterbänke:	Kunststein
Tür(en):	die Wohnungseingangstüren sind größtenteils einfache gestrichene Holztüren mit Glasausschnitten und normalen Wohnungseingangstürbeschlägen
Besondere Einbauten:	keine
Einrichtungsgegenstände:	keine
Belichtung und Belüftung:	über Fenster
Treppe:	Massivtreppe mit Terrazzobelag
Bemerkungen:	Das Treppenhaus machte insgesamt einen recht gepflegten Eindruck. Größere Mängel oder Schäden konnten hier bei der damaligen Inaugenscheinnahme nicht festgestellt werden.

6.3 Beschreibung des Kellergeschosses:

Das Objekt konnte beim Ortstermin nicht betreten werden, da der Zutritt verweigert bzw. nicht geöffnet wurde und die Wohnungseigentumsanlage (abgesehen von den Außenanlagen) nicht zugänglich war.

Das Gutachten wurde daher ohne Innenbesichtigung auf Basis der Aktenlage und des äußeren Erscheinungsbildes mit Unterstellung eines der Lage entsprechenden Ausstattungsstandards erstellt, da das Objekt dem Unterzeichner nicht zugänglich gemacht wurde.

Im Nachhinein wurde dann vom Unterzeichner ein entsprechender Sicherheitsabschlag vom Verkehrswert vorgenommen.

Die folgende Beschreibung stammt von einer Hausbesichtigung aus dem Jahr 2015 und dient lediglich als Orientierung. Es kann nicht gesagt werden, ob der Zustand aktuell noch so vorhanden ist, da das Objekt vom Sachverständigen nicht besichtigt werden konnte.

Mieter:	Nutzung der Gemeinschaftsbereiche durch alle Mieter bzw. Eigentümer
Nettokaltmiete (lt. Angabe):	keine, s. o. - Die Kellernutzung ist im Falle einer Vermietung in der Wohnungsmiete enthalten.
Grundriss:	Der Grundriss stimmt größtenteils mit dem vorhandenen Grundrissplan überein. Der Keller der Wohnung Nr. 7 liegt laut Teilungsplan vom Eingang aus gesehen vorne rechts neben dem Treppenhausbereich.
Bodenbelag:	größtenteils Beton oder Estrich mit Öl abweisender Farbe gestrichen
Wandoberflächen:	teilweise in Kalksandstein gemauert mit Fugenabstrich, größtenteils jedoch grob verputzt und gestrichen
Deckenuntersicht:	teilweise mit Gipskarton verkleidet
Elektro- und Sanitärinstallation:	größtenteils offen an Wand und Decke verlegt
Heizkörper:	in den besichtigten Bereichen keine
Fenster:	größtenteils einfache Kellergitterfenster mit Einfachverglasung
Fensterbänke:	nicht vorhanden
Tür(en):	größtenteils einfache Bretterverschläge mit Vorhängeschlössern
Besondere Einbauten:	keine
Einrichtungsgegenstände:	keine
Belichtung und Belüftung:	im Flur über die Tür zur Kelleraußentreppe, ansonsten größtenteils über Kellergitterfenster
Treppe:	Massivtreppe aus Stahlbeton

Bemerkungen:

Das Kellergeschoss weist insgesamt einen Unterhaltungstau durch erhöhte Feuchtigkeitswerte in einigen Bereichen des Kellers auf. Punktuelle Feuchtigkeitsmessungen ergaben (damals) in einigen Teilbereichen Werte über 90 Digits, teilweise über 65 Digits, sodass in einigen Teilbereichen wahrscheinlich Kellerwandfeuchtigkeit vorhanden ist.

Ob der Keller Nr. 7 an der im Grundrissplan gekennzeichneten Stelle liegt, kann wegen der nicht möglichen Innenbesichtigung des Unterzeichners nicht gesagt werden.

6.4 Beschreibung der Wohnung Nr. 7 im Dachgeschoss links (von der Haustür aus):

Das Objekt konnte beim Ortstermin nicht betreten werden, da der Zutritt verweigert bzw. nicht geöffnet wurde und die Wohnungseigentumsanlage (abgesehen von den Außenanlagen) nicht zugänglich war.

Das Gutachten wurde daher ohne Innenbesichtigung auf Basis der Aktenlage und des äußeren Erscheinungsbildes mit Unterstellung eines der Lage entsprechenden Ausstattungsstandards erstellt, da das Objekt dem Unterzeichner nicht zugänglich gemacht wurde.

Im Nachhinein wurde dann vom Unterzeichner ein entsprechender Sicherheitsabschlag vom Verkehrswert vorgenommen.

6.5 Beschreibung der Außenanlagen:

Das Grundstück besteht größtenteils aus Rasenfläche.

Auf dem Grundstück befinden sich zwei Mehrfamilienhäuser, zweigeschossig, unterkellert, mit ausgebautem Dachgeschoss.

Eingefriedet ist das Grundstück an der südlichen Seite größtenteils durch einen Eisenzaun. Im westlichen Bereich sind kleinere Gärten abgeteilt durch Buchenhecken mit aufstehenden kleineren Gewächshäusern und kleineren Gartenhäuschen.

Weiterhin ist das Grundstück teilweise durch Lamellenzäune eingefriedet und im nördlichen Bereich teilweise durch einen Maschendrahtzaun.

Das Grundstück ist in den Bereichen der Zugänge zu den Häusern mit Betonsteinpflaster befestigt. Des Weiteren stehen auf dem Grundstück vereinzelte Bäume, wie z.B. Birken.

Zur Straße hin sind teilweise Stellplatzflächen angelegt in Betonsteinen gepflasterter Ausführung.

7 Verkehrswertermittlung (Marktwertermittlung)

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 1.195/20.000 Miteigentumsanteil des mit einer aus zwei einzelstehenden Mehrfamilienhäusern bestehenden, zweigeschossigen, unterkellerten Wohnungseigentumsanlage mit ausgebauten Dachgeschossen bebauten Grundstück: Gemarkung Schwerte, Flur 21, Flurstück 254, Gebäude- u. Freifläche, Klewitzweg 1,3 verbunden mit dem Sondereigentum am Wohnungseigentum Nr. 7 (lt. Aufteilungsplan) im DG links mit Kellerraum in Haus Nr. 3, zum Wertermittlungsstichtag 08. Februar 2024 ermittelt.

Grundstücksdaten

Wohnungsgrundbuch	Band	Blatt	lfd. Nr.
Schwerte	---	7082	1

Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche
Schwerte	21	254	2.751,00 m ²
Fläche des Grundstücks insgesamt:			2.751,00 m ²
Anteilige Fläche des 1.195/20.000 Anteils am Grundstück:			164,37 m ²

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 Vergleichswertverfahrens (gem. § 15 ImmoWertV) zu ermitteln. Dieses basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung der Marktgängigkeit und des Marktverhaltens bei Objekten bestimmter Art. Insbesondere auch bei Eigentumswohnungen bietet sich in der Regel das Vergleichswertverfahren an, wenn es sich nicht um ein zu individuelles Bewertungsobjekt handelt. Insbesondere auch, **weil bei der Kaufpreisbildung hier nach Unterzeichnerauffassung ggf. auch zusätzlich 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 Ertragswertermittlung durchgeführt; das Ergebnis wird nur unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts, also zur groben Überprüfung des Ergebnisses herangezogen.*

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.

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, Lagermerkmale, 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.

* Anmerkung:

Nach Auffassung des Unterzeichners ist hier das Ertragswertverfahren auch schlechter als das Vergleichswertverfahren, da der Liegenschaftszinssatz sehr niedrig ist und somit ein sehr großes Fehlerpotential enthält. Zudem kommt die größere Unsicherheit beim Mietansatz für von innen nicht besichtigte Objekte. Das Vergleichsverfahren stellt hier daher (wenn es sich auch um ein indirektes handelt) nach Auffassung des Unterzeichners das sicherere Verfahren dar.

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.: 02303/27-1088

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2023-01-01

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	1190
Bodenrichtwert	240 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2023-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Tiefe	40 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	230 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Zahl der oberirdischen Geschosse	1-2

Tabelle 1: Richtwertdetails

Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten (Stand 25.01.2023)

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

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, abgabefrei 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 Beitragsatzungen.

Ausgabe gefertigt am 15.01.2024 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/btk_internet/geobasis/izlenzbedingungen_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/Default/digitale-topographische-karte-1-250-000-dtk250.htm>; <https://gdz.bkg.bund.de/Default/digitale-topographische-karte-1-500-000-vortaufe-ausgabe-dtk500-v-1083.html>.

Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **240,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	= W (Wohnbaufläche)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	= Erschließungsbeitragsfrei
Anzahl der Vollgeschosse	= I - II
Grundstückstiefe	= (bis) 40 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 08. Februar 2024
Entwicklungszustand	= baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	= W (Wohnbaufläche)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	= Erschließungsbeitragsfrei
Anzahl der Vollgeschosse	= II
Grundstücksfläche	= 2.751,00 m ²
Grundstückstiefe	= i. M. (2.751 m ² / 71,5 m Breite = 38,48 m) rd. 40 m

Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 08. Februar 2024 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale, wie Erschließungszustand, Bodenbeschaffenheit, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Zuschnitt des Grundstücks des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Bodenrichtwert		240,00 €/m ²
Zuschläge/Abschläge zur Anpassung an		
- die Allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag (vgl. § 3 Abs. 3 WertV)	(+ 10,00 €)	10,00 €/m ²
Bodenrichtwert am Wertermittlungsstichtag		250,00 €/m ²
• Wertanteil für die Erschließung u. ä. (vgl. § 5 Abs. 3 WertV)		0,00 €/m ²
- 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 ²
angepasster Bodenrichtwert		250,00 €/m ²
angepasster Bodenrichtwert		rd. 250,00 €/m ²

Erläuterungen zur Anpassung des Bodenrichtwerts

Anpassung an die **allgemeinen Wertverhältnisse:**

Der seit dem letzten Richtwertstichtag eingetretene Bodenwertanstieg ist mit rd. 10,00 € angenommen.

Anpassung an die **Geschossflächenzahl:**

Diese Anpassung entfällt mangels Vergleichsangaben.

Anpassung an die **Grundstücksfläche, Lage, Form:**

Das Bewertungsgrundstück ist als lagetypisch zu bezeichnen und stimmt in allen Kriterien hinreichend mit dem durchschnittlichen Richtwertgrundstück überein, sodass hier keine weiteren Anpassungen mehr vorzunehmen sind.

Auf der Grundlage des angepassten erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwerts wird der Bodenwert des 1.195/20.000 Miteigentumsanteils zum Wertermittlungsstichtag 08. Februar 2024 wie folgt ermittelt:

Bezeichnung der Teilfläche (Entwicklungsstufe)	beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	Fläche (m ²)	Bodenwert relativ (€/m ²)	Bodenwert absolut (€)
1195/20.000stel Miteigentumsanteil	frei	164,37 m ²	250,00	41.092,50
Summe		<u>164,37 m²</u>		<u>41.092,50</u>

Der auf den **1.195/20.000 Anteil entfallende Bodenwert** wird zu Wertermittlungsstichtag 08. Februar 2024 **mit 41.092,50 €, rd. 41.100,00 € geschätzt.**

7.2 Indirekte Vergleichswertermittlung

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.

indirekte Vergleichswertberechnung gemäß BORIS				
Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung in %	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2023	08.02.2024		
Immobilienrichtwert	1780 €/m ²			
Gemeinde	Schwerte			
Immobilienrichtwertnummer	10709			
Baujahr	1990	1958	-15,00 %	0,85
Wohnfläche	85 m ²	44 m ²	-6,00 %	0,94
Balkon	vorhanden	nicht vorhanden	-5,00 %	0,95
Anzahl der Einheiten im Gebäude	11	8	0,00 %	1,00
Geschosslage	1	Dachgeschoss	-6,00 %	0,94
Modernisierungstyp	baujahrtypisch (nicht modernisiert)	teilmodernisiert	5,00 %	1,05
Ausstattungs-klasse	mittel	mittel	0,00 %	1,00
Mietsituation	unvermietet	vermietet	-5,00 %	0,95
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet)		44 m ² zu je		1.266,87 €/m ²
Immobilienpreis für das angefragte Objekt				55.742,28 €/m ²
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet auf glatte 100 €)				55.700,00 €/m ²
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet auf glatte 1.000 €)				56.000,00 €/m ²

*Anmerkung:

Der obige Ansatz von 1780 €/m² für den Richtwert Nummer 10709 ist beim Gutachterausschuss zum Bewertungsstichtag schon bekannt und beschlossen, jedoch noch nicht veröffentlicht. Auf Nachfrage konnte dieser jedoch mitgeteilt werden. Ansonsten konnte hier die Berechnung nach Rücksprache mit der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses analog zum Internetrechner des Vorjahres vorgenommen werden. Hierzu wurde die Berechnung vom Unterzeichner analog zum Internet Rechner selbst programmiert und entsprechend mit dem neuen Grundansatz von 1780 €/m² für den aktuellen Ortstermin berechnet.

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

1.266,87 €/m² WF

<u>Vorläufiger</u> Vergleichswert (s. Übertrag) $1.266,87 \text{ €/m}^2 \text{ WF} * 44 \text{ m}^2 \text{ WF} = 55.742,28 \text{ €}$	rd. 55.742,28 €
Marktanpassung (1,0):	+/- 0,00 €
„besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“:	- rd. 13.100,00 €
Vergleichswert (=Verkehrswert) des Objektes:	42.642,28 €
Sachwert (=Verkehrswert) des Objektes:	rd. 43.000,00 €

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.

Das Gebäude war dem Sachverständigen an beiden Ortsterminen nicht zugänglich!
Das Gutachten wurde ohne Innenbesichtigung auf Basis der Aktenlage und des äußeren Erscheinungsbildes mit Unterstellung eines mittleren Ausstattungsstandards erstellt, da das Objekt dem Unterzeichner an beiden anberaumten Ortsterminen nicht zugänglich gemacht wurde.
Im Nachhinein wurde dann vom Unterzeichner ein entsprechender Risikoabschlag vom Verkehrswert vorgenommen.
Aus diesem Grunde konnten hier nur von außen sichtbare Mängel und Schäden Berücksichtigung finden. Alternativ wird am Gutachtenende bei der Ausweisung der Verkehrswerte ein entsprechender Sicherheitsabschlag angebracht.

Unter diesem Unterpunkt sind daher lediglich Punkte zu berücksichtigen, die bekannt sind bzw. bei denen davon ausgegangen wird, dass diese Wertbeeinflussungen noch vorhanden sind. Das ist zum einen die Kellerwandfeuchtigkeit, die beim Ortstermin des Sachverständigen im Jahre 2015 vorhanden war und bei der von außen keine seitdem vorgenommenen Maßnahmen sichtbar sind. Weiterhin waren einige kleinere Mängel und Schäden beim aktuellen Termin außen sichtbar, insbesondere an der Keller Außentreppe und den Zugangspodest und teilweise an der Fassade. Insbesondere jedoch war die Überalterung des Daches sichtbar, zu der von der WEG-Verwaltung die Information gegeben wurde, dass hier eine Sanierung ansteht, bei der die Größenordnung für die betreffende Wohnung bei ca. 12.000 € liegt.
Alle weiteren möglicherweise vorhandenen Mängel oder Schäden, die nicht sichtbar waren, sind alternativ durch einen frei geschätzten Abschlag am Ende des Gutachtens berücksichtigt worden.

Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

sonstige Umstände	Wertbeeinflussung insgesamt
Unterhaltungsbesonderheiten	- rd. 13.100,00 €
Summe	- rd. 13.100,00 €

* Einzelauflistung zu den Unterhaltungsbesonderheiten

Unterhaltungsbesonderheiten	Wertbeeinflussung insgesamt
Sonstige geschätzte <u>anteilige</u> Wertbeeinflussung durch den sonstigen Unterhaltungsstau, Mängel und Schäden am Gemeinschaftseigentum gemäß der Baubeschreibung nach der örtlichen Besichtigung, insbesondere Kellerfeuchtigkeit (aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten als verbleibender Mangel) etc. es wird unterstellt, dass der Zustand aus 2015 noch besteht, da dies von außen augenscheinlich so ist	- rd. 600,00 €
Die Wertbeeinflussung durch den sonstigen Unterhaltungsstau, Mängel und Schäden am sichtbaren Bereich des Gemeinschaftseigentums. (Für den nicht zugänglichen Bereich wird ersatzweise am Ende des Gutachtens ein Sicherheitsabschlag vom Verkehrswert vorgenommen, da wegen nicht erfolgter Innenbesichtigung des Objektes Abweichungen von der angesetzten Ausstattung und Mängel und Schäden vorhanden sein können, die nicht berücksichtigt werden konnten.	-rd. 500,00 €
Anteiliger Ansatz an den Kosten der laut WEG-Verwaltung anstehenden Dachsanierung	- rd. 12.000,00 €
Summe	- rd. 13.100,00 €

7.3 Ertragswertermittlung (nur unterstützende Ermittlung)

Ertragswertberechnung

ortsübliche Miete:					
Mieteinheit	Lage	Größe	Mietansatz	Miete monatlich	Miete jährlich
ETW 7	DG links	44,00 m ²	4,92 €/m ²	216,48 €	2.597,76 €
Rohertrag:		44,00 m²			2.597,76 €

Rohertrag: **2.597,76 €**

Bewirtschaftungskosten:

Betriebskosten:	(= 0,00%)	0,00 €		
Verwaltungskosten:	(= 16,17%)	420,00 €		
Instandhaltungsk.:	(= 23,37%)	607,20 €		
Mietausfallwagnis:	(= 2,00%)	51,96 €		
Summe:	(= 41,54%)	1.079,16 €	-	1.079,16 €

jährlicher Reinertrag: **1.518,60 €**

Liegenschaftszinssatz: 1,75%

Anteil am Bodenwert (ebf): 41.100,00 €

Reinertragsanteil des Bodens: 719,25 €

jährlicher Reinertrag der baulichen Anlagen: **799,35 €**

Barwertfaktor bei: 1,75% und 25 Jahren RND 20,11

Ertragswert der baulichen Anlagen: **16.074,93 €**

Bodenwert Vorderland (ebp): **41.100,00 €**

vorläufiger Ertragswert des Bewertungsobjektes: **57.174,93 €**

ggf. Marktanpassung 1,00

marktangepasster vorläufiger Ertragswert: 57.174,93 €

besondere objektspez. Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV) - rd. 13.100,00 €

Ertragswert des Bewertungsobjektes: **44.074,93 €**

gerundeter Ertragswert des Bewertungsobjektes: **44.000,00 €**

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 (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 der mir zur Verfügung stehenden Quadratmeterangaben in den Teilungsplänen grob 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 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 beigegeben 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.

Rohrertrag (§ 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. Ausgehend von der einfachen bis mittleren Lage und dem entsprechenden mittleren Ansatz zwischen mittlerer und einfacher Wohnlage und dem Zuschlag von 0,27 € für Baujahres 1976 in der Stadt Schwerte und einem 5-prozentigen Zuschlag auf diese Summe ergibt sich ein Mietansatz von $[(4,42 + 0,27) * 1,05 =] 4,92$ € pro Quadratmeter, mit dem hier auch gerechnet wird.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV u. § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können. Siehe hierzu auch nachfolgende Aufstellung.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 28-30 und § 34 ImmoWertV)

Der Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge - abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag - sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage der Auswertungen des örtlichen Gutachterausschusses und benachbarter, angrenzender Gutachterausschüsse unter Hinzuziehung der veröffentlichten Bundesdurchschnittswerte sowie eigener Ableitungen und Erfahrungen des Sachverständigen bestimmt und angesetzt (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der aktuelle Liegenschaftszinssatz ist zum Bewertungsstichtag vom Gutachterausschuss noch nicht veröffentlicht, jedoch bekannt. Er wurde dem Unterzeichner mit 1,5 % (+/- 2,44) angegeben. Der Sachverständige hat hier mit einem Ansatz von 1,75 % gerechnet, da wegen der einfachen bis mittleren Lage ein kleiner Zuschlag von 0,25 Prozentpunkten angebracht wurde.

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 eingeschätzt und 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 Unterhaltungszustaus 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. Da das Objekt nicht zugänglich war wurde basierend auf einem vor 8 Jahren gewählten Ansatz von damals rund 30 Jahren aktuell auf einen Ansatz von 25 Jahren Restnutzungsdauer abgestellt, der dieses dem Sachverständigen als plausibel erschien.

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.

Das Gebäude war dem Sachverständigen an beiden Ortsterminen nicht zugänglich!

Das Gutachten wurde ohne Innenbesichtigung auf Basis der Aktenlage und des äußeren Erscheinungsbildes mit Unterstellung eines mittleren Ausstattungsstandards erstellt, da das Objekt dem Unterzeichner beim Ortstermin nicht zugänglich gemacht wurde.

Im Nachhinein wurde dann vom Unterzeichner ein entsprechender Risikoabschlag vom Verkehrswert vorgenommen.

Aus diesem Grunde konnten hier nur von außen sichtbare Mängel und Schäden Berücksichtigung finden. Alternativ wird am Gutachtenende bei der Ausweisung der Verkehrswerte ein entsprechender Sicherheitsabschlag angebracht.

Unter diesem Unterpunkt sind daher lediglich Punkte zu berücksichtigen, die bekannt sind bzw. bei denen davon ausgegangen wird, dass diese Wertbeeinflussungen noch vorhanden sind. Das ist zum einen die Kellerwandfeuchtigkeit, die beim Ortstermin des Sachverständigen im Jahre 2015 vorhanden war und bei der von außen keine seitdem vorgenommenen Maßnahmen sichtbar sind. Weiterhin waren einige kleinere Mängel und Schäden beim aktuellen Termin außen sichtbar, insbesondere an der Keller Außentreppe und den Zugangspodest und teilweise an der Fassade. Insbesondere jedoch war die Überalterung des Daches sichtbar, zu der von der WEG-Verwaltung die Information gegeben wurde, dass hier eine Sanierung ansteht, bei der die Größenordnung für die betreffende Wohnung bei ca. 12.000 € liegt.

Alle weiteren möglicherweise vorhandenen Mängel oder Schäden, die nicht sichtbar waren sind alternativ durch einen frei geschätzten Abschlag am Ende des Gutachtens berücksichtigt worden.

Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

sonstige Umstände	Wertbeeinflussung insgesamt
Unterhaltungsbesonderheiten	- rd. 13.100,00 €
Summe	- rd. 13.100,00 €

* Einzelaufstellung zu den Unterhaltungsbesonderheiten

Unterhaltungsbesonderheiten	Wertbeeinflussung insgesamt
Sonstige geschätzte <u>anteilige</u> Wertbeeinflussung durch den sonstigen Unterhaltungsstau, Mängel und Schäden am Gemeinschaftseigentum gemäß der Baubeschreibung nach der örtlichen Besichtigung, insbesondere Kellerfeuchtigkeit (aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten als verbleibender Mangel) etc. es wird unterstellt, dass der Zustand aus 2015 noch besteht, da dies von außen augenscheinlich so ist	- rd. 600,00 €
Die Wertbeeinflussung durch den sonstigen Unterhaltungsstau, Mängel und Schäden am sichtbaren Bereich des Gemeinschaftseigentums. (Für den nicht zugänglichen Bereich wird ersatzweise am Ende des Gutachtens ein Sicherheitsabschlag vom Verkehrswert vorgenommen, da wegen nicht erfolgter Innenbesichtigung des Objektes Abweichungen von der angesetzten Ausstattung und Mängel und Schäden vorhanden sein können, die nicht berücksichtigt werden konnten.)	-rd. 500,00 €
Anteiliger Ansatz an den Kosten der laut WEG-Verwaltung anstehenden Dachsanierung	- rd. 12.000,00 €
Summe	- rd. 13.100,00 €

Ansatz der Bewirtschaftungskosten

	Einheit	Betrag	Summe
Instandhaltung Wohnung (€/m ² WFL)	44,00 m ²	13,80 €	607,20 €
Summe Instandhaltung:			607,20 €
Verwaltung Wohnungen (Stück)	1,0 Stück	420,00 €	420,00 €
Summe Verwaltung:			420,00 €
Mietausfall:	2,00%	2.597,76 €	51,96 €
Summe Mietausfall:		2.597,76 €	51,96 €
Besondere Betriebskosten:			0,00 €
Summe der Bewirtschaftungskosten:			1.079,16 €

8 Verkehrswert (Marktwert)

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am **Vergleichswert** orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit **rd. 43.000,00 €** ermittelt.

Der (nur) zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt **rd. 44.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für den 1.195/20.000 Miteigentumsanteil an dem mit einer aus zwei einzelnstehenden Mehrfamilienhäusern bestehenden, zweigeschossigen, unterkellerten Wohnungseigentumsanlage mit ausgebauten Dachgeschossen bebauten Grundstück: Gemarkung Schwerte, Flur 21, Flurstück 254, Gebäude- u. Freifläche, Klewitzweg 1,3 verbunden mit dem Sondereigentum am Wohnungseigentum Nr. 7 (lt. Aufteilungsplan) im DG links mit Kellerraum in Haus Nr. 3

Wohnungsgrundbuch von	Band	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)
Schwerte	---	7082	1	Schwerte	21	254

wird zum Wertermittlungsstichtag 08. Februar 2024 mit rd.

ungeminderter Verkehrswert: **rd. 43.000,00 €**
abzüglich 10 % Sicherheitsabschlag: **./. 4.300,00 €**
(um Sicherheitsabschlag)
geminderter Verkehrswert: **rd. 38.700,00 €**

geschätzt.

Anmerkung:

Das Objekt war dem Unterzeichner am Ortstermin nicht zugänglich.

Es besteht die Möglichkeit von Mängeln und Schäden, insbesondere am Innenausbau und Abweichungen bezüglich der unterstellten Ausstattung, die zuvor nicht berücksichtigt werden konnten. Es wird daher ein Sicherheitsabschlag von 10 % des Verkehrswertes für erforderlich gehalten.

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 26. Februar 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

Wohnungsba- 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: Klewitzweg mit Blick in Richtung Norden



Bild 2: Klewitzweg mit Blick in Richtung Süden und dem Haus Klewitzweg 3, in dem die Wohnung Nr. 7 liegt



Bild 3: Straßenansicht des Hauses Klewitzweg Nr. 3 aus Richtung Südosten mit Wohnung Nr. 7 im DG



Bild 4: Hofansicht des Hauses Klewitzweg Nr. 3 aus Richtung Nordwesten mit Wohnung Nr. 7 im DG



Bild 5: Hofansicht des Hauses Klewitzweg Nr. 3 aus Richtung Südwesten mit Wohnung Nr. 7 im DG



Bild 6: Blick in den Garten (mit dem Haus Klewitzweg Nr. 1 links, das auch zur selben Anlage gehört)

