



1. Ausfertigung

Wertermittlungs-Gutachten 018-26-ZV

über den 5.594/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Birkenweg 39, 41 in 58730 Fröndenberg

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus-Nr. 41
im 2. Obergeschoss links mit Kellerraum (jeweils Nr. 11 des Aufteilungsplans)
sowie dem Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz Nr. 11

-ohne Innenbesichtigung-

Amtsgericht Unna, Aktenzeichen 2 K 51/25



Wertermittlungstichtag: 19. Februar 2026

Verkehrswert i.A. an § 194 BauGB:

70.000 €

Dieses Gutachten besteht aus 52 Seiten zzgl. Anlagen.
Es wurde in einfacher Ausfertigung erstellt.



Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	4
1.1	Allgemeine Angaben	4
1.2	Für das Gutachten verwendete Unterlagen	4
1.3	Gesetze, Verordnungen und Richtlinien	6
1.4	Literaturverzeichnis	7
1.5	Vorbemerkung	8
1.6	Hinweis	8
2.	Grundbuchbeschreibung	9
3.	Grundstücksangaben aus dem Liegenschaftskataster	11
4.	Lagebeschreibung	13
5.	Grundstücksbeschreibung	16
6.	Objektbeschreibung	22
6.1	Vorbemerkung	22
6.2	Allgemeine Angaben	22
6.3	Gebäudebeschreibung	23
6.3.1	Rohbaubeschreibung	23
6.3.2	Ausbaubeschreibung	24
6.3.3	Beschreibung des Sondereigentums (Wohnungseigentum Nr. 11)	25
6.3.4	Haustechnik	26
6.3.5	Gebäudeenergiegesetz (GEG)	27
6.4	Außenanlagen	27
6.5	Mängel und Schäden/Reparaturstau	28
6.6	Allgemeinbeurteilung	28
6.7	Restnutzungsdauer	29
6.8	Hinweis	30
7.	Technische Berechnungen	32
7.1	Berechnung der Wohnfläche	32
8.	Ermittlung des Verkehrswerts	33
8.1	Grundlagen der Wertermittlung	33
8.2	Wahl des Verfahrens	35
8.3	Aufwand für die Behebung der Mängel, Schäden und des Reparaturstaus	35
9.	Ermittlung des Bodenwerts	36
9.1	Allgemeines	36
9.2	Grundstücks- und Entwicklungszustand	36
9.3	Vergleichspreise	37
9.3.1	Vergleichspreise für "baureifes Land"	37
9.4	Bodenrichtwert	38
9.5	Bodenwert	39



10.	Ermittlung des Vergleichswerts	41
10.1	Vorbemerkung	41
10.2	Vergleichswert auf Grundlage von Immobilienrichtwerten.....	41
10.3	Berechnung des vorläufigen Vergleichswerts.....	43
10.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	43
10.5	Vergleichswert.....	43
11.	Ermittlung des Ertragswerts	44
11.1	Vorbemerkung	44
11.2	Monatsmieten (Netto-Kaltmieten)	47
11.3	Jahresrohertrag	48
11.4	Bewirtschaftungskosten.....	48
11.5	Jahresreinertrag	49
11.6	Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts	49
11.7	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	49
11.8	Ertragswert	49
12.	Zusammenstellung der Werte	50
13.	Verkehrswert i.A. an § 194 BauGB	51

Anlage 1:	Luftbild
Anlage 2:	Flurkarte
Anlage 3:	Bauzeichnungen
Anlage 4:	Berechnung der Wohnfläche
Anlage 5:	Fotodokumentation



1. Allgemeines

1.1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Unna aufgrund des Gutachterauftrags vom 28.11.2025
Zweck des Gutachtens:	Feststellung des Verkehrswerts im Zwangsversteigerungsverfahren
Ortsbesichtigung:	1. Termin: 19. Februar 2026 (ohne Innenbesichtigung der Wohnung) 2. Termin: 26. März 2026 (nur Außenbesichtigung)
Teilnehmer:	<u>1. Termin</u> Mitarbeiterin von der WEG-Verwaltung, Eigentümer (kurzzeitig), Sachverständiger Dipl.-Ing. Björn Blinne, Arian Sejdinaj (Büro Blinne) <u>2. Termin</u> Sachverständiger Dipl.-Ing. Björn Blinne, Arian Sejdinaj (Büro Blinne)
Qualitäts- und Wertermittlungstichtag:	19. Februar 2026 (Tag an dem die Gebäudeinnenbesichtigung der Gemeinschaftsflächen möglich war)

1.2 Für das Gutachten verwendete Unterlagen

Unterlagen aus der Bauakte des Kreises Unna

Flurkarte (Maßstab 1 : 1000), Ausdruck vom 13.01.2026

Grundbuchauszug unbeglaubigt vom 26.11.2025



Teilungserklärung UR-Nr. 3956/1984 vom 29.11.1984 ergänzt durch die UR-Nr. 1723/1985 vom 26.06.1985

Anliegerbescheinigung der Stadt Fröndenberg/Ruhr -Fachbereich Bauverw., Immob., ÖPNV- vom 20.02.2026

Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Kreises Unna vom 01.04.2026

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Kreises Unna -Fachbereich Bauen und Planen- vom 18.12.2025

Auskunft aus dem Altlastenkataster des Kreises Unna -Fachbereich Mobilität, Natur und Umwelt- vom 06.01.2026

Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung der Bezirksregierung Arnsberg vom 19.01.2026

Auskunft über Wohnungsbindung des Kreises Unna -Fachbereich Planung und Wohnungswesen- vom 23.12.2025

Auskunft der WEG-Verwaltung vom 27.01.2026

Grundstücksmarktbericht 2026 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Unna

Mietspiegel 2026 für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Fröndenberg/Ruhr

Immobilienrichtwert 2026 (Stand: 01.01.2026) für Eigentumswohnungen in Fröndenberg/Ruhr

Bodenrichtwert 2026 (Stand: 01.01.2026) über Bodenwerte in Fröndenberg/Ruhr

Aufzeichnungen der Ortsbesichtigungen

1.3 Gesetze, Verordnungen und Richtlinien

BauGB - Baugesetzbuch

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der am Wertermittlungstichtag gültigen Fassung

ImmoWertV

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

BauNVO - Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der am Wertermittlungstichtag gültigen Fassung

WEG - Wohnungseigentumsgesetz

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 1951 (BGBl. I S. 175) in der am Wertermittlungstichtag gültigen Fassung

ZVG - Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der Fassung vom 20. Mai 1898 (RGBl. I S. 369, 713) in der am Wertermittlungstichtag gültigen Fassung

II. BV - Zweite Berechnungsverordnung

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178) in der am Wertermittlungstichtag gültigen Fassung

WoFIV - Wohnflächenverordnung

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

DIN 277 - Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau nach DIN 277/1973/87 und DIN 277/2005

KAG NRW

Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Oktober 1969 (GV. NRW S. 712) in der am Wertermittlungstichtag gültigen Fassung

1.4 Literaturverzeichnis

Auszug über verwendete Literatur zur Wertermittlung

Vogels	Grundstücks- und Gebäudebewertung -5. Auflage-
Gerardy	Praxis der Grundstücksbewertung
Rössler/Langner/Simon	Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
Ross-Brachmann	Ermittlung des Verkehrswerts von Immobilien -30. Auflage-
Dr. Sprengnetter	Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten
Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken -10. Auflage 2023-
Kleiber	Marktwertermittlung nach ImmoWertV -9. Auflage 2022-
Kleiber	ImmoWertV (2021) Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken -13. Auflage 2021-
Schmitz/Krings/ Dahlhaus/Meisel	Baukosten 2024/25 – Instandsetzung/Sanierung/ Modernisierung/Umnutzung, Band 1 -25. Auflage-



Kröll/Hausmann/Rolf

Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung
-5. Auflage 2015-

1.5 Vorbemerkung

Zum Zeitpunkt der Ortstermine konnte die zu bewertende Wohnung mangels Zugangs nicht von innen besichtigt werden. Zum 1. Ortstermin konnten lediglich die allgemeinen Bereiche wie Treppenhaus und allgemeine Kellerräume im Gebäude Haus Nr. 41 besichtigt werden sowie stichprobenhaft das Treppenhaus im Gebäude Haus Nr. 39 und der dortige allgemeine Kellerbereich.

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Unna vom 30.03.2026 soll das Wertermittlungsgutachten aufgrund des äußeren Anscheins und der zugänglichen Unterlagen erstellt werden.

Aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung der Wohnung bestehen erhebliche Unsicherheiten bezüglich der tatsächlichen Beschaffenheit, der vorhandenen Ausstattung, der Grundrissgestaltung und evtl. vorhandener Mängel/Schäden.

Für die oben genannten Risiken wird am Ende der Verkehrswertableitung ein Sicherheitsabschlag berücksichtigt.

1.6 Hinweis

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den angegebenen Zweck zu verwenden. Eventuell in die Wertfindung mit eingeflossene Besonderheiten, die ausschließlich auf den v.g. Zweck abgestimmt wurden, können dieses Gutachten für andere Verwendungen einschränken. Jede anderweitige Verwendung des Gutachtens und seiner Anlagen, auch auszugsweise, bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichners.



2. Grundbuchbeschreibung

unbeglaubigter Auszug vom 26.11.2025

Amtsgericht	Unna
Grundbuch von	Fröndenberg
Blatt	5742
Wohnungsgrundbuch	

Bestandsverzeichnis

lfd.-Nr. 1: 5.594/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:

Gemarkung	Fröndenberg
Flur	30
Flurstück	548
Gebäude- u. Freifläche	Birkenweg 39, 41
Gemarkung	Fröndenberg
Flur	30
Flurstück	546
Gebäude- u. Freifläche	Birkenweg 39, 41
Gemarkung	Fröndenberg
Flur	30
Flurstück	547
Gebäude- u. Freifläche	Birkenweg 39, 41
Gemarkung	Fröndenberg
Flur	30
Flurstück	549
Gebäude- u. Freifläche	Birkenweg 39, 41
Gemarkung	Fröndenberg
Flur	30
Flurstück	584
Verkehrsfl.	Birkenweg 39, 41
Gemarkung	Fröndenberg
Flur	30
Flurstück	1030
Gebäude- u. Freifläche	Birkenweg 39, 41
Gesamtgröße	1.562 m ²

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung Haus-Nr. 41 im 2. Obergeschoss links, Nr. 11 des Aufteilungsplanes, mit Kellerraum Nr. 11 des Aufteilungsplanes und PKW-Stellplatz Nr. 11 [Sondernutzungsrecht].

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in den Blättern 5732 bis 5745 -ausgenommen dieses Blatt-) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

[...]

Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 29. November 1984/26. Juni 1985 Bezug genommen.

Erste Abteilung

lfd.-Nr. 4 (Eigentümer): siehe Grundbuchauszug

Zweite Abteilung

lfd.-Nr. 2 Zwangsversteigerungsvermerk
Eingetragen am 30.09.2025

Anmerkung

Der Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs lfd.-Nr. 2 (Zwangsversteigerungsvermerk) wird kein wertrelevanter Einfluss auf das zu bewertende Wohnungseigentum zugemessen und bleibt daher unberücksichtigt.

Dritte Abteilung

Eingetragene Grundschulden in Abteilung III des Grundbuchs werden in diesem Wertermittlungsgutachten nicht berücksichtigt, da solche Eintragungen nicht wert-, sondern allenfalls preisbeeinflussend sind. Es wird davon ausgegangen, dass diese Eintragungen im Verkaufsfalle ausgeglichen bzw. gelöscht werden.

3. Grundstücksangaben aus dem Liegenschaftskataster

Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 01.04.2026

Flurstück: 546
Flur: 30
Gemarkung: Fröndenberg
Lage: Birkenweg 41, Birkenweg 39
Fläche: 137 m²
Tatsächliche Nutzung: 137 m² Wohnbaufläche

Flurstück: 547
Flur: 30
Gemarkung: Fröndenberg
Lage: Birkenweg 41, Birkenweg 39
Fläche: 86 m²
Tatsächliche Nutzung: 86 m² Wohnbaufläche

Flurstück: 548
Flur: 30
Gemarkung: Fröndenberg
Lage: Birkenweg 41, Birkenweg 39
Fläche: 1.164 m²
Tatsächliche Nutzung: 1.164 m² Wohnbaufläche

Flurstück: 549
Flur: 30
Gemarkung: Fröndenberg
Lage: Birkenweg 41, Birkenweg 39
Fläche: 82 m²
Tatsächliche Nutzung: 82 m² Wohnbaufläche

Flurstück: 584
Flur: 30
Gemarkung: Fröndenberg
Lage: Birkenweg 41, Birkenweg 39
Fläche: 74 m²
Tatsächliche Nutzung: 74 m² Weg



Flurstück:	1030
Flur:	30
Gemarkung:	Fröndenberg
Lage:	Birkenweg 41, Birkenweg 39
Fläche:	19 m ²
Tatsächliche Nutzung:	19 m ² Wohnbaufläche

Hinweis:

Im Liegenschaftsbuch wird die tatsächliche Nutzung als eine beschreibende Angabe des Flurstücks geführt. Die darin beschriebene tatsächliche Nutzung gibt keine Auskunft über die rechtmäßige Nutzbarkeit des Flurstücks bspw. über die baurechtlich zulässige Ausnutzbarkeit.

4. Lagebeschreibung

Makrolage:

Das Wertermittlungsobjekt liegt in der Stadt Fröndenberg/Ruhr. Die Stadt Fröndenberg/Ruhr ist eine kleine Mittelstadt in Nordrhein-Westfalen zugehörig zum Kreis Unna, im Regierungsbezirk Arnsberg. Der Kreis Unna hat rd. 400.000 Einwohner.

Fröndenberg liegt im Süden des Kreises Unna und grenzt im Norden an die Stadt Unna, im Osten an die Gemeinde Wickede (Ruhr), im Süden an die Städte Menden (Sauerland) und Iserlohn und im Westen an die Gemeinde Holzwickede. Die Ruhr als südlicher Grenzfluss ist zugleich die Grenze des Kreises Unna zum Märkischen Kreis.

Mikrolage:

Die Stadt Fröndenberg/Ruhr hat rd. 21.000 Einwohner und besteht aus den insgesamt vierzehn Ortsteilen Altendorf, Dellwig, Langschede, Strickherdicke, Ardey, Bausenhagen, Stentrop, Bentrop, Warmen, Frohnhausen, Neimen, Frömern, Ostbüren und Fröndenberg. Zur Kernstadt Fröndenberg gehören die Ortslagen Hohenheide und Westick.

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Ortsteil Fröndenberg. Der Ortsteil dient sowohl den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung als auch z.T. der Gewerbeansiedlung sowie der Land- und Forstwirtschaft.

Ausbau der Straße:

Der Birkenweg ist im Bereich des Wertermittlungsobjekts (als Sackgasse, mit Wendebereich am Ende der Straße) zweispurig, ohne Bürgersteige, nur vereinzelt mit einseitiger Straßenbeleuchtung sowie mit den Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung ausgebaut und dient ausschließlich dem Anliegerverkehr.

-
- Bebauung der Umgebung:** Die nähere Umgebung wird z.T. geprägt durch ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser (tlw. in Reihenbebauung) und z.T. mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser (zwei- bis vereinzelt sechsgeschossig).
- Infrastruktur:** Die der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Kirchen, Schulen, Kindergärten und Geschäfte, die den täglichen Bedarf der Bevölkerung decken, sind vereinzelt in der Nachbarschaft sowie im ca. 2 km entfernten Zentrum von Fröndenberg vorhanden.
- Verkehrslage:** Das etwa 2 km entfernte Zentrum von Fröndenberg ist mit dem Kraftfahrzeug über gut ausgebaute Straßen in ca. 5 Minuten oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Bushaltestelle an der Von-Galen-Straße ca. 100 m entfernt) in etwa 10 Minuten erreichbar. Der Bahnhof von Fröndenberg befindet sich südöstlich in ca. 1,5 km Entfernung.
- Die nächste Auffahrt zur Autobahn A44 (mit dem Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz der Bundesautobahnen) ist nördlich in ca. 9,5 km erreichbar. Die westlich gelegene Bundesstraße B233 dient als Zubringer zur Autobahn A44 und ist in ca. 6 km erreichbar. Die Verkehrslage des Grundstücks kann als noch gut bis befriedigend bezeichnet werden.
- Umweltzone:** Das Grundstück liegt nicht in einer Umweltzone.
- Lärmschutz:** Gemäß der Karte Umgebungslärm NRW, herausgegeben vom Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, liegt das Wertermittlungsgrundstück in einem Bereich für den keine Umgebungslärmwerte ausgewiesen sind.

Wohnlage:

Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage mit vorwiegend benachbarter Wohnbebauung, befriedigender Anbindung zu den Einkaufsmöglichkeiten und noch guter Verkehrsanbindung.

Südlich in ca. 560 m Luftlinie verläuft das Flussbett der Ruhr. Naherholungsgebiete wie der Lunapark (ehem. Volkspark), östlich in ca. 500 m Entfernung, sowie ein kleines Waldgebiet, nördlich bzw. westlich in ca. 300 bis 400 m Entfernung, sind fußläufig erreichbar.

Am Tage der Ortsbesichtigung waren keine Wohnbeeinträchtigungen (bspw. durch Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen) festzustellen.

5. Grundstücksbeschreibung

Grundstücksart und Form: Das Gesamtgrundstück besteht aus den Flurstücken 546, 547, 548, 549, 584 und 1030, die zusammen eine wirtschaftliche Einheit bilden. Das Gesamtgrundstück hat überwiegend eine Tiefe (Nord-Süd-Richtung) von ca. 30 m und eine Breite (Ost-West-Richtung) von ca. 50,5 m. Die Außengrenzen des Grundstücks verlaufen z.T. etwas unregelmäßig.

Art der Bebauung: Das Grundstück ist mit zwei um 1969 errichteten, drei- und viergeschossigen Mehrfamilienhäusern mit Vollunterkellerung und Flachdach bebaut. Seitlich neben den Wohngebäuden sind befestigte PKW-Stellplätze angeordnet.

Gemäß Teilungserklärung besteht das Objekt aus insgesamt 14 Wohneinheiten (sechs in Haus Nr. 39 und acht in Haus Nr. 41) und sechs PKW-Stellplätzen (Sondernutzungsrechte zu einzelnen Wohneinheiten).

Oberflächenbeschaffenheit: Das Grundstück weist ein leichtes Gefälle von Osten nach Westen sowie von Norden nach Süden auf.

Baugrund und Altlasten/
Bergbauliche Verhältnisse: Auskunft aus dem Altlastenkataster des Kreises Unna zu den Flurstücken Gemarkung Fröndenberg, Flur 30, Flurstücke 546, 547, 548, 549, 584 und 1030:

Die Flurstücke 546, 547, 548, 549, 584 und 1030 sind derzeit im Altlastenkataster nicht als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche erfasst.

[...]

Weitere Auskünfte wurden erteilt zu folgenden Themen:

Tankanlagen/Abwasserbehandlungsanlagen (Ölabscheider o.ä.)

Informationen über Tankanlagen oder Abwasserbehandlungsanlagen liegen nicht vor.

Lagerung wassergefährdender Stoffe

Gem. unserem UBR (Umweltbehälterregister, Lageranlagen für wassergefährdende Stoffe) wird unter der Anschrift „Birkenweg 39/41“ eine wiederkehrend prüfpflichtige Lageranlage für wassergefährdende Stoffe geführt. Es handelt sich um eine Heizöllageranlage mit einem Gesamtvolumen von 14,5 m³.

Klärschlammaufbringungsflächen/Einbau von RC-Material und industriellen Nebenprodukten

Mir ist keine Aufbringung von Klärschlamm oder der Einbau von Recyclingmaterial bekannt.

Landschaftsschutzgebiet/Naturschutzgebiet

Das Grundstück befindet sich außerhalb von festgesetzten Landschafts- oder Naturschutzgebieten.

Wasserschutzzone

Gem. Angabe der Unteren Wasserbehörde liegt das angefragte Grundstück innerhalb des Wasserschutzbereiches „Halingen“ in der Wasserschutzzone III.

[...]

Diese Auskunft basiert ausschließlich auf dem derzeitigen Kenntnisstand.

Für die weitere Bewertung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

Im Zusammenhang mit der Lage in der Wasserschutzzone (Verbotene und Genehmigungspflichtige Handlungen und Maßnahmen) wird auf die gültige ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen der Dortmunder Energie- und Wasserversorgung GmbH (DEW) an der Ruhr zwischen Fröndenberg-Langschede und Schwerte-Westhofen - Wasserschutzgebietsverordnung DEW - bzw. auf die ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Fröndenberg - Wasserschutzgebietsverordnung „Fröndenberg“- verwiesen.

Auskunft der **Bezirksregierung Arnsberg** zu den Flurstücken Gemarkung Fröndenberg, Flur 30, Flurstücke 546, 547, 548, 549, 584 und 1030:

Der oben angegebene Auskunftsbereich liegt außerhalb verliehener Bergwerksfelder. In den hier vorhandenen Unterlagen ist im Auskunftsbereich kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen.

Für die weitere Bewertung werden keine wertrelevanten Einflüsse unterstellt. Der Baugrund wird als tragfähig angenommen. Es wurden keine Bodenuntersuchungen im Rahmen dieser Wertermittlung vorgenommen.

Denkmalschutz:

Gemäß Übersicht der Baudenkmäler im geoportal.ruhr ist das Wertermittlungsobjekt dort nicht als Denkmalobjekt gekennzeichnet/aufgeführt.

Baulasten:

Auskunft des Kreises Unna -Bauen und Planen- zu den Flurstücken Gemarkung Fröndenberg, Flur 30, Flurstücke 546, 547, 548, 549, 584 und 1030:

Es wird mitgeteilt, dass auf dem/den angefragten o.g. Grundstück/en mit der/den angeführten Katasterbezeichnung/en derzeit weder zugunsten noch zulasten eine Baulast i.S. des § 85 BauO NRW 2018 eingetragen ist.

Erschließungsbeiträge:

Auskunft der Stadt Fröndenberg/Ruhr -Fachbereich Bauverw., Immob., ÖPNV- zu den Flurstücken Gemarkung Fröndenberg, Flur 30, Flurstücke 546, 547, 548, 549, 584 und 1030:

Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen der Stadt Fröndenberg/Ruhr vom 08.06.1988 stehen nicht aus. Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) stehen ebenfalls nicht aus.

Ob und in welcher Höhe Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) künftig erhoben werden, kann derzeit nicht gesagt werden. Entsprechende Maßnahmen sind nach heutigem Kenntnisstand nicht geplant.

[...]

Bindung durch öffentliche Mittel:

Auskunft des Kreises Unna -Fachbereich Planung und Wohnungswesen-:

Zu dem Objekt Birkenweg 39, 41 in 58730 Fröndenberg liegen keine Daten über eine Wohnungsbindung vor.

Planungsrechtliche
Ausweisung:

Das Grundstück liegt gemäß Flächennutzungsplan der Stadt Fröndenberg/Ruhr 2004 (letzte Änderung/Anpassung 2025) in einer Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO).

Das Grundstück liegt planungsrechtlich im Geltungsbereich des seit dem 30.08.1979 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 8 -Mühlenberg -Nord/West (Paul-Löbe-Straße etc.) im Stadtteil Fröndenberg-, u.a. mit folgenden Festsetzungen für das Grundstück (auszugsweise):

- Reines Wohngebiet (WR)
- Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse = IV
- Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ) = 1,1
- Flachdach
- Nur Hausgruppen zulässig
- Baugrenzen

WEG-Verwaltung:

Nach Auskunft der WEG-Verwaltung wurden keine Sonderumlagen beschlossen. Es bestehen keine Erträge aus Gemeinschaftseigentum. Nach Angaben beträgt der Stand der Erhaltungsrücklagen 74.623,21 € (Stand 31.12.2025).

Das Hausgeld für das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 11 beträgt monatlich insgesamt 220,62 €. Darin sind 46,62 € als anteilige Zuführung in die Erhaltungsrücklage sowie auch die anteiligen Heizkosten bereits enthalten.

Hinweis zur
Teilungserklärung:

Die Teilungserklärung kann beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden. Es wird darauf hingewiesen,



dass neben der Teilungserklärung auch gegebenenfalls
abweichende rechtskräftige Beschlüsse der Eigentü-
merversammlungen bestehen könnten.

6. Objektbeschreibung (in den wesentlichen Merkmalen)

6.1 Vorbemerkung

Zum Zeitpunkt des Ortstermins konnte die zu bewertende Wohnung mangels Zugangs nicht von innen besichtigt werden.

Die Eigentumsgemeinschaft Birkenweg Haus Nr. 39 und Nr. 41 umfasst das Mit-eigentum an insgesamt 2 Wohnhäusern sowie an dem Grundstück. Das daran bestehende Gemeinschaftseigentum konnte z.T. nur von außen bzw. stichprobenhaft besichtigt werden.

Die weitere Beschreibung bezieht sich daher nur auf die besichtigten Gebäude-/ Bauteile, auf die beim Ortstermin gemachten Feststellungen sowie auf vorliegende Erkenntnisse. Im Übrigen wird eine durchschnittliche bzw. baujahrstypische Ausstattung unterstellt und ein Zustand zugrunde gelegt, wie er sich aus der Bauakte des Kreises Unna, der Teilungserklärung sowie dem äußeren Eindruck ergibt, unabhängig von der Vermutung, dass die tatsächlichen Verhältnisse hiervon abweichen könnten.

6.2 Allgemeine Angaben

Baugeschichte:	Mär. 1968	Baugenehmigung für das Bauvorhaben Mietwohnhaus mit 14 Wohnungen
	Jan. 1969	Rohbauabnahmeschein für v.g. Bauvorhaben
	Nov. 1969	Schlussabnahmeschein für v.g. Bauvorhaben
	Aug. 1984	Abgeschlossenheitsbescheinigung des Kreises Unna (06.08.1984)
	Okt. 1985	Aufteilung in Wohnungseigentum

Gebäudeart:	Eigentumswohnung im 2. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses
Aufbau:	Haus Nr. 39: drei Vollgeschosse, voll unterkellert, Flachdach Haus Nr. 41: vier Vollgeschosse, voll unterkellert, Flachdach

6.3 Gebäudebeschreibung

6.3.1 Rohbaubeschreibung

Hinweis:	Die Wohngebäude haben die gleiche Bauweise
Fundamente:	Beton
Kellerwände:	Mauerwerk
Kellerdecke:	Stahlbeton
Geschosswände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Dachform/-konstruktion:	Flachdach in Stahlbeton
Dacheindeckung:	bituminöse Flachdachdichtungsbahnen
Dachentwässerung:	innenliegende Entwässerung
Fassade:	Wärmedämmverbundsystem

6.3.2 Ausbaubeschreibung

Treppenhaus

Hauseingangstür:	beschichtete Leichtmetalltür mit Querriegel und zwei Lichtausschnitten (Isolierverglasung), feststehendes Seitenteil mit zwei Lichtausschnitten (Isolierverglasung) und mittig mit integrierten Briefkästen und Gegensprechanlage
Treppe:	Stahlbetontreppe mit Betonwerksteinbelag, Stahlgeländer im Anstrich mit kunststoffüberzogenem Handlauf
Fußboden/Podeste:	Betonwerksteinbelag
Wandflächen:	Putz mit Anstrich
Decken:	Putz mit Anstrich
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Kellergeschoss

Kellertreppe:	offenes Treppenhaus zum Kellergeschoss, Beschreibung siehe Treppenhaus
Kellereingangstür:	Stahltüren in Stahleckzargen
Deckenflächen:	Stahlbetondecke mit Anstrich, vereinzelte Räume mit Styropordämmplatten bekleidet
Wandflächen:	Mauerwerk mit Anstrich
Fußboden:	Estrich
Fenster:	Stahlgitterfenster mit Einfachverglasung
Türen:	Spanplatten

Kelleraußentür: Mehrzwecktür mit rechteckigem Lichtausschnitt (Ornamentdrahtglas)

6.3.3 Beschreibung des Sondereigentums (Wohnungseigentum Nr. 11)

Raumanordnung (siehe Bauzeichnungen, Anlage 3)

Hinweis: In der folgenden Beschreibung ist die Raumanordnung auf Grundlage der Grundrisspläne aus der Bauakte bzw. aus den Aufteilungsplänen der Teilungserklärung enthalten, ohne Gewähr, dass die tatsächlichen Verhältnisse hiervon abweichen können.

Grundriss
(gemäß Aufteilungsplan): Diele, Bad, Eltern, Wohnen, Küche mit Abstellraum

Grundrissgestaltung: gute Raumaufteilung; kein Balkon o.ä. vorhanden

Belichtung/Belüftung: überwiegend natürliche Belichtung und Belüftung (bis auf Abstellraum), Querlüftung möglich

Kellerraum: Zur Wohnung gehört gemäß Teilungserklärung der mit Nr. 11 gekennzeichnete Kellerraum

Zugehörige
Sondernutzungsrechte: Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz Nr. 11

Gemeinschaftsräume
(gem. Aufteilungsplänen): Kellerflure, Heizungskeller, Wasch- und Trockenkeller, Fahrradkeller, Hausanschlussraum, Öllageraum, Treppenhäuser

Innenausstattung

Hinweis: Die tatsächliche Innenausstattung der Wohnung ist mangels Zugangs unbekannt. Es wird eine durchschnittliche Ausstattung angenommen bzw. beschrieben.

Wandflächen:	überwiegend Putz mit Anstrich; Küche: Wandfliesenspiegel im Stellwandbereich; Bad: ca. halb hoch gefliest
Deckenflächen:	Putz mit Anstrich
Fußböden:	Laminat; Küche und Bad: Bodenfliesen
Sanitäreinrichtung:	Einbauwanne, WC, Waschbecken
Wohnungseingangstür:	Holztür mit Futter und Bekleidung
Innentüren:	Holztüren mit Futter und Bekleidung
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung

6.3.4 Haustechnik

Hausanschlüsse:	- Wasser-, Stromanschluss (je Gebäude) - Anschluss an den öffentlichen Entwässerungskanal
Heizung:	Ölzentralheizung, Baujahr 2001 (gemäß Energieausweis), im Kellergeschoss von Haus Nr. 41 angeordnet; kellergeschweißter Öltank Baujahr 1969, Fassungsvermögen 14.500 Liter, im Kellergeschoss von Haus Nr. 39 angeordnet
Heizkörper:	Annahme: Stahlradiatoren mit Thermostatventilen und Wärmemengenmesseinrichtungen
Warmwasserbereitung:	Annahme: über Elektrodurchlauferhitzer
Elektroinstallation:	Annahme: durchschnittliche wohnungstypische Installationen; Klingelanlage mit elektrischem Türöffner und Gegensprechfunktion

6.3.5 Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Ab 1. November 2020 gelten für betroffene Gebäude und ihre Anlagentechnik zum Heizen, Lüften, Wassererwärmen, Kühlen und Beleuchten das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG).

Aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes gelten verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz auch bei bestehenden Gebäuden, die bei Eigentümerwechsel, Umbau oder Sanierung zu beachten sind. Weitere Ausführungen sind dem Gesetzestext zu entnehmen.

Potenziellen Käufern oder Mietern ist ein Energieausweis vorzulegen. Der vorliegende Energieausweis (Ausstellungsdatum vom 27.11.2017) weist einen Endenergieverbrauch von 127 kWh/(m²·a) aus.

6.4 Außenanlagen

Befestigungen:	Haus-/Garten- zuwegung:	z.T. asphaltiert, z.T. Betonpflaster- steine, z.T. Betonplatten
	PKW-Stellplätze und Zufahrt:	Betonverbundsteinpflaster
Kelleraußentreppe:	gemauerte Wangen mit Putz und Anstrich oberhalb mit Stahlgeländer im Anstrich; massive Stufen	
Grünanlagen:	überwiegend Rasenflächen, z.T. Heckenbewuchs, tlw. Busch- und Strauchwerk; Gartenbereich mit kleinem befestigtem Freisitz und Spielgerät (Schaukel/Kletterge- rüst)	
Einfriedung:	überwiegend Heckenbewuchs, vereinzelt Holzlamellen- zaun bzw. Stabmattenzaun und Betonstützwand (zum höher gelegenen Nachbargrundstück)	

6.5 Mängel und Schäden/Reparaturstau

Die nachfolgende Mängel- und Schadensaufzählung wird stichpunktartig erfasst (so weit beim Ortstermin feststellbar).

Haus Nr. 41

- | | |
|--------------------------|---|
| Kellergeschoss: | - Außenwand im Trockenraum z.T. mit Rissbildung (z.T. treppenförmige Rissbildung) |
| Treppenhaus: | - Wandflächen z.T. mit Putzrissen (augenscheinlich z.T. bereits schon mal nachbearbeitet) |
| Hauseingangsüberdachung: | - im Außeneckbereich z.T. mit Betonabplatzung, Bewehrung liegt frei und ist angerostet |

Hinweis

Im Rahmen der Wertermittlung wird unterstellt, dass der Aufwand zur Behebung von Mängeln und Schäden am Gemeinschaftseigentum aus den Erhaltungsrücklagen entnommen wird.

Wohnungseigentum Nr. 11

Eine Innenbesichtigung der zu bewertenden Wohnung konnte mangels Zugangs nicht stattfinden. Etwaige Mängel oder Schäden werden durch einen Sicherheitsabschlag am Ende der Verkehrswertableitung gesondert berücksichtigt.

6.6 Allgemeinbeurteilung

- | | |
|-----------------|--|
| Gebäudezustand: | Der allgemeine Bauzustand des Gebäudes ist baujahrs- gemäß und als befriedigend zu bezeichnen. Der Zustand der zu bewertenden Wohnung ist mangels Zugangs nicht bekannt. Im Rahmen der Zwangsversteigerung wird für das v.g. Risiko ein Sicherheitsabschlag am Ende des Gutachtens berücksichtigt. |
|-----------------|--|

Energetischer Zustand:	Der energetische Zustand des Gebäudes, gemessen an aktuellen energetischen Anforderungen, ist als befriedigend mit tlw. baujahrsbedingtem Modernisierungsbedarf zu bezeichnen.
Zustand der Außenanlagen:	Die Außenanlagen machen einen befriedigenden Gesamteindruck.
Vermiet-/Verwertbarkeit:	Die zu bewertende Wohnung wurde zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtags eigengenutzt. Unter Berücksichtigung der Wohnlage, der Wohnungsgröße und eines unterstellten durchschnittlichen Zustands der Wohnung wird die Vermietbarkeit als durchschnittlich eingestuft. Die Verwertbarkeit der Eigentumswohnung wird ebenfalls als durchschnittlich eingeschätzt.

6.7 Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer¹ ist die Zahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Baujahr	1969
Alter zum Wertermittlungsstichtag	ca. 57 Jahre

¹ Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt.

Übliche Gesamtnutzungsdauer nach ImmoWertV, Anlage 1

i.A. an Mehrfamilienhäuser (hier nur informativ)

80 Jahre

Gesamtnutzungsdauer gemäß Modellparameter

i.A. an den Grundstücksmarktbericht 2026

für die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes

Wohngebäude

80 Jahre

Die Restnutzungsdauer wird in Anlehnung an die ImmoWertV, Anl. 2 bzw. nach Modellvorgaben des Grundstücksmarktberichts 2026 abgeleitet.

Der Modernisierungsgrad ist aufgrund des vorgefundenen Bauzustands -soweit beim Ortstermin feststellbar- zwischen den Kategorien "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" und "mittlerer Modernisierungsgrad" einzustufen.

Die **Restnutzungsdauer** wird unter Berücksichtigung des Baujahrs und der Konstruktion sowie des vorgefundenen Bauzustands, bei einer anzunehmenden Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren (modellkonform), mit **35 Jahre** ermittelt.

6.8 Hinweis

Die Gebäude und die Außenanlagen wurden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten bei der Wertermittlung notwendig ist.

Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Insofern beruhen die Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften bzw. vorliegenden Unterlagen. Die vorstehenden Feststellungen wurden **ohne** bauteilbeschädigende Untersuchungen getroffen.

Die Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurde nicht geprüft. Eine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (Heizung, Sanitär, Elektro, etc.) ist nicht vorgenommen worden. Aussagen über Baumängel und Bauschäden können daher unvollständig sein.



Untersuchungen auf Befall von pflanzlichen und tierischen Schädlingen (Holz oder Mauerwerk), soweit sie bei der Ortsbesichtigung nicht offensichtlich erkennbar waren, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien und weiterreichenden Untersuchungen wie z.B. auf Standsicherheit des Gebäudes, Schall- und Wärmeschutz wurden im Rahmen dieser Wertermittlung **nicht** durchgeführt. Für die Bewertung wird ohne Nachweis unterstellt, dass keine baubiologischen Belastungen vorliegen.

7. Technische Berechnungen

Die technischen Berechnungen sind auf der Grundlage vorhandener Zeichnungen und Unterlagen (die Maße sind den vorliegenden Aufteilungsplänen entnommen und mit der Wohnflächenberechnung aus der Bauakte bzw. den Angaben aus der Teilungserklärung auf Plausibilität überprüft worden) teilweise überschlägig, aber mit für den Wertermittlungszweck ausreichender Genauigkeit ermittelt. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.

7.1 Berechnung der Wohnfläche

Wohnfläche gemäß Berechnung (siehe Anlage 4)	rd. <u>49 m²</u>
Wohnfläche gemäß Angaben aus der Teilungserklärung	49 m ²
Wohnfläche gemäß Wohnflächenberechnung aus der Bauakte	rd. 49 m ²

8. Ermittlung des Verkehrswerts

8.1 Grundlagen der Wertermittlung

Gegenstand der Wertermittlung ist das Grundstück einschließlich seiner Bestandteile wie Gebäude, Außenanlagen einschl. Hausanschlüssen und sonstigen Anlagen sowie des Zubehörs. Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag (§ 2 (4) ImmoWertV) und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag (§ 2 (5) ImmoWertV) zugrunde zu legen.

Der Verkehrswert (Marktwert) wird gemäß § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Zur Wertermittlung sind nach § 6 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Zur Ermittlung des Verkehrswerts wird das **Vergleichswertverfahren** im Wesentlichen bei Vorliegen von Kaufpreisen geeigneter Vergleichsgrundstücke (Vergleichspreise) herangezogen. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts können für bebaute Grundstücke auch geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden.

Das **Ertragswertverfahren** - Wert der Gebäude und sonstigen Anlagen auf der Grundlage des Ertrages - wird genutzt, um die Aspekte des wirtschaftlichen Handelns mit ein-zubeziehen. Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der marktüblich erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung im ge-wöhnlichen Geschäftsverkehr im Vordergrund steht.

Das **Sachwertverfahren** - Ermittlung von Boden- und Gebäudewert - ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht die aus dem Gebäude erzielbaren Erträge, sondern die Herstellungskosten für die Preisbildung maßgebend sind. Dies gilt überwiegend für individuell gestaltete bzw. eigengenutzte bebaute Grundstücke.

Je nach den besonderen Umständen des einzelnen Falles können auch mehrere dieser Verfahren unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr beste-henden Gepflogenheiten in Betracht kommen.

In den Wertermittlungsverfahren sind gemäß § 6 (2) ImmoWertV regelmäßig in folgen-der Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse (Marktanpassung);
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV) sind wertbe-einflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücks-merkmale 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.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

8.2 Wahl des Verfahrens

Begründung der anzuwendenden Verfahren:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung im 2. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses inkl. Sondernutzungsrecht an einem PKW-Stellplatz. Derartige Objekte dienen sowohl der Eigennutzung als auch der Renditeerzielung.

Nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der einschlägigen Literatur wird der Verkehrswert (Marktwert) eines derartigen Objekts sowohl mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens (hier: auf Basis des Immobilienrichtwerts) als auch mit Hilfe des Ertragswertverfahrens ermittelt.

8.3 Aufwand für die Behebung der Mängel, Schäden und des Reparaturstaus

Der überschlägige Aufwand für die Behebung der Mängel, Schäden sowie der Umfang des Reparaturstaus wird in der Regel in den nachfolgenden Berechnungen nur in der Höhe angesetzt, die dem Wertansatz der geschätzten Wiederherstellung eines dem Alter des Gebäudes entsprechenden Zustands ohne Wertverbesserung entspricht.

Hierbei ist zu beachten, dass der überschlägige Aufwand unter Berücksichtigung der Alterswertminderung des Gebäudes - marktkonform - anzusetzen ist und nicht mit den tatsächlichen aufzuwendenden Kosten gleichgesetzt werden kann.

Der überschlägige Aufwand ist daher nicht als Investitionsaufwand für die Beseitigung der Mängel, Schäden sowie Reparaturen zu verstehen. Hierzu wären Untersuchungen und Kostenermittlungen notwendig, die im vorliegenden Fall nicht durchgeführt werden.

9. Ermittlung des Bodenwerts

9.1 Allgemeines

Nach § 40 (1) ImmoWertV ist der Bodenwert in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26) zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können nach ImmoWertV § 40 (2) auch geeignete Bodenrichtwerte (objektspezifisch angepasst) herangezogen werden.

Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert nach § 40 (3) ImmoWertV deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gemäß § 41 ImmoWertV kommt bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße eine getrennte Ermittlung des Werts der über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehenden selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilflächen in Betracht; der Wert der Teilfläche ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV zu berücksichtigen.

9.2 Grundstücks- und Entwicklungszustand

Der Grundstückszustand ergibt sich gemäß § 2 (3) ImmoWertV aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale). Zu den Grundstücksmerkmalen können insbesondere zählen der Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, die tatsächliche Nutzung, der beitragsrechtliche Zustand, die Lagemerkmale, die Ertragsverhältnisse, die Grundstücksgröße, der Grundstückszuschnitt, die Bodenbeschaffenheit; bei bebauten

Grundstücken zusätzlich: die Art der baulichen Anlagen, die Bauweise und die Baugegestaltung der baulichen Anlagen, die Größe der baulichen Anlagen, die Ausstattung und die Qualität der baulichen Anlagen einschließlich ihrer energetischen Eigenschaften und ihrer Barrierefreiheit, der bauliche Zustand der baulichen Anlagen, das Alter, die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen; bei landwirtschaftlichen Grundstücken Dauerkulturen und bei forstwirtschaftlichen Grundstücken die Bestockung sowie die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen.

Bei der Bestimmung des Entwicklungszustands ist zunächst zu prüfen, welcher Entwicklungszustand [Flächen der Land- oder Forstwirtschaft, Bauerwartungsland, Rohbauland, baureifes Land oder sonstige Flächen (Flächen, die sich keinem der vorgenannten Entwicklungszustände zuordnen lassen)] dem Wertermittlungsobjekt beizumessen ist.

Das zu bewertende Grundstück ist bebaut, nach den planungs- und baurechtlichen Vorschriften baulich nutzbar und wird in Anlehnung an die planungsrechtliche Ausweisung (siehe Kapitel 5) der Entwicklungsstufe "**baureifes Land**" zugeordnet.

9.3 Vergleichspreise

9.3.1 Vergleichspreise für "**baureifes Land**"

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind gemäß § 25 ImmoWertV Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 (1) 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 (1) 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

9.4 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert (§ 196 BauGB) ist ein aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter, durchschnittlicher Lagewert für den Boden innerhalb eines Gebiets (Bodenrichtwertzone), das nach seinem Entwicklungszustand sowie nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmende Verhältnisse aufweist, bezogen auf die m²-Fläche bzw. Tiefe eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück).

Die Bodenrichtwerte werden aufgrund der Kaufpreissammlung vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Unna zum Stichtag 01. Januar des laufenden Jahres ermittelt und im amtlichen Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen www.borisplus.nrw.de verzeichnet.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestaltung (insbesondere Grundstücksgröße/-tiefe) bewirken in der Regel Abweichungen vom Bodenrichtwert.

Maßgebend für die Wertermittlung ist die besondere Art der baulichen Nutzung (§ 1 (2) BauNVO), die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässig ist und auf dem Bodenrichtwertgrundstück in vollem Umfang verwirklicht werden kann.

Für die Zone, in der das Wertermittlungsobjekt liegt, ist für das Jahr 2026 (Bodenrichtwertkarte 01.01.2026) ein Bodenrichtwert von **140 €/m²** (Bodenrichtwertnummer 3024) ersichtlich.

Der vorgenannte Bodenrichtwert weist folgende Merkmale auf:

Entwicklungszustand: Baureifes Land; Beitragszustand: beitragsfrei; Nutzungsart: Wohnbaufläche; Geschosszahl II-IV; Tiefe: 70 m.

Maßgebend ist die im Einzelfall lage- und nutzungstypische sowie ortsübliche Grundstücksgröße. Im Bodenrichtwert sind Erschließungsbeiträge nach § 123 ff BauGB und Kostenerstattungsbeträge nach § 135a BauGB wertmäßig enthalten.

9.5 Bodenwert

Ich leite den Bodenwert aus dem in Ziffer 9.4 angegebenen Bodenrichtwert ab und berücksichtige dabei die besonderen Eigenschaften und die Umstände, in denen das Wertermittlungsobjekt vom Bodenrichtwertgrundstück abweicht.

Hierbei komme ich zu dem Ergebnis, dass die individuellen Merkmale des zu begutachtenden Grundstücks denen des Richtwertgrundstücks überwiegend entsprechen und somit der Richtwert unter Anpassung an die tatsächlichen Verhältnisse des Grundstücks herangezogen werden kann.

Lage

Die Lage des Wertermittlungsobjekts weicht nicht von den durchschnittlichen Lagemerkmalen der Bodenrichtwertzone ab. Somit ist keine Wertanpassung zu berücksichtigen.

Größe/Tiefe/Ausnutzung

Die maximalen Grundstücksabmessungen mit rd. 50,5 m (in West-Ost-Richtung) ist geringer, als die Tiefe des Richtwertgrundstücks. Die vorhandene bauliche Ausnutzung des Wertermittlungsgrundstückes mit einer drei- bis viergeschossigen Bebauung entspricht der dem Richtwertgrundstück zugrunde liegenden zwei- bis viergeschossigen Wohnbebauung. Gemäß Fachinformationen zum Bodenrichtwert liegen keine Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen vor. In Anbetracht der baulichen Ausnutzungsmöglichkeit des Wertermittlungsgrundstücks halte ich keine Wertanpassung für erforderlich.

Zuschnitt

Der tlw. leicht unregelmäßige Zuschnitt des Grundstücks schränkt die Nutzung nicht ein. Eine Wertanpassung ist daher nicht zu berücksichtigen.



Erschließung

Wie in Kapitel 5 festgestellt, stehen Erschließungsbeiträge für die Anlage nicht mehr aus. Der vorgenannte Bodenrichtwert wurde für Grundstücke ermittelt, die der Erschließungsbeitragspflicht nicht mehr unterliegen. Somit ist keine Wertanpassung zu berücksichtigen.

Hiernach und mit Rücksicht auf die Verhältnisse des Grundstücksmarkts wird der Bodenwert wie folgt ermittelt:

Flurstücke 546, 547, 548, 549, 584, 1030 -gesamt-

$$1.562 \text{ m}^2 \times 140 \text{ €/m}^2 = 218.680 \text{ €}$$

$$\text{davon } 5.594 / 100.000 \text{ Miteigentumsanteil} = 12.233 \text{ €}$$

Bodenwertanteil

rd. 12.200 €

10. Ermittlung des Vergleichswerts

10.1 Vorbemerkung

Das in §§ 24 bis 26 ImmoWertV beschriebene Vergleichswertverfahren ist Grundlage der nachfolgenden Bewertung. Für die Ableitung des Vergleichswerts werden geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen.

10.2 Vergleichswert auf Grundlage von Immobilienrichtwerten

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abgebildete durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 20 ImmoWertV dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 (2) Nr. 2 ImmoWertV.

Der Immobilienrichtwert ist ein aus Kaufpreisen (§ 195 Baugesetzbuch) abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für Immobilien -hier: Eigentumswohnung- mit im Wesentlichen gleichen wertbestimmenden Merkmalen. Dabei wurden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu Stande gekommen sind. Der für die Zone ermittelte Immobilienrichtwert bezieht sich auf ein fiktives Normobjekt einschließlich Grund und Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche (€/m²).

Der Immobilienrichtwert gilt für eine fiktive Immobilie mit detailliert beschriebenen Grundstücksmerkmalen (Normobjekt), Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer Immobilie von dem Normobjekt sind mit Zu- oder Abschlägen zu bewerten. Hierfür stellen die Gutachterausschüsse Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten als örtliche Fachinformationen zur Verfügung.



Weitere Definitionen und Umrechnungsfaktoren sind aus der entsprechenden Kartenle-
gende entnommen. Werte für Garagen, Stellplätze, Sondernutzungsrechte, weitere
Grundstücksanteile o.ä. sind separat (ggf. nach ihrem Zeitwert) als "Besondere objekt-
spezifische Grundstücksmerkmale" zu veranschlagen.

Immobilienrichtwert Nr. 30804 [1.300 €/m²]			
Stichtag 01.01.2026	M e r k m a l e		An- passungs- faktoren
	Normobjekt	Wertermittlungs- objekt	
<i>Baujahr</i>	1968	1969	1,01
<i>Wohnfläche</i>	70 m ²	49 m ²	0,94
<i>Wohnlage</i>	mittel	mittel	1,00
<i>Anzahl der Einheiten</i>	6	14*	0,97
<i>Ausstattungs-klasse</i>	mittel	mittel	1,00
<i>Mietsituation</i>	unvermietet	unvermietet	1,00
<i>Modernisierungstyp</i>	baujahrtypisch (nicht modernisiert)	teilmodernisiert	1,08
<i>Geschosslage</i>	2	2	1,00
<i>Balkon/Terrasse</i>	vorhanden	nicht vorhanden	0,96
entspricht	(Anpassungsfaktoren multipliziert) Anpassungsfaktor rd.		0,95

* Anzahl Wohneinheiten gemäß Teilungserklärung



10.3 Berechnung des vorläufigen Vergleichswerts

Der angepasste Immobilienrichtwert beträgt somit

$$1.300 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 0,95 \quad = \quad 1.235 \text{ €/m}^2$$

Auf der Grundlage des angepassten Immobilienrichtwerts
wird der vorläufige Vergleichswert wie folgt ermittelt:

$$1.235 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 49 \text{ m}^2 \quad = \quad 60.515 \text{ €}$$

Vorläufiger Vergleichswert **rd. 60.500 €**

10.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Marktkonforme Abschläge

- Baumängel/Bauschäden, Reparaturstau anteilig
am Gemeinschaftseigentum (*soweit nicht bereits
im Immobilienrichtwert berücksichtigt*) 0 €

Marktkonforme Zuschläge

- Zuschlag wg. Sondernutzungsrecht am
PKW-Stellplatz Nr. 11
(siehe Ertragswertverfahren) 7.000 €

67.500 €

10.5 Vergleichswert **rd. 68.000 €**

11. Ermittlung des Ertragswerts

11.1 Vorbemerkung

Das in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV beschriebene Ertragswertverfahren ist Grundlage der nachfolgenden Bewertung.

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 (1), der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 (3) und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt.

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert. Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

Allgemeines Ertragswertverfahren

Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und
2. dem Bodenwert.

Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Vereinfachtes Ertragswertverfahren

Im vereinfachten Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungstichtag (Barwert des Reinertrags) und
2. dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert.

Der Kapitalisierung des jährlichen Reinertrags und der Abzinsung des Bodenwerts ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungs- oder Abzinsungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Periodisches Ertragswertverfahren

Im periodischen Ertragswertverfahren kann der vorläufige Ertragswert ermittelt werden durch Bildung der Summe aus

1. den zu addierenden und auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträgen der Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraums und
2. dem über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten Restwert des Grundstücks.

Der **Reinertrag** ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind

1. die Verwaltungskosten: sie umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

2. die Instandhaltungskosten: sie umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.
3. das Mietausfallwagnis: es umfasst das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind; es umfasst auch das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.
4. die Betriebskosten im Sinne des § 556 (1) 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 (2) ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 (1) 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 (1) 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Liegenschaftszinssätze werden auf Grundlage von Kaufpreisauswertungen des Gutachterausschusses im Kreis Unna im Grundstücksmarktbericht 2026 veröffentlicht.

Der Liegenschaftszinssatz (Auswertungszeitraum 2019 bis 2025 indiziert auf den 01.01.2026) wird für Wohnungseigentum mit einem Ausgangswert von 1,00 % ausgewiesen. Dieser Ausgangswert ist noch für verschiedene Merkmale (Restnutzungsdauer, Gebäudestandard, Wohnfläche, Miete, Vermietungssituation, Lage im Kreisgebiet) über Korrekturfaktoren an die Merkmale des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Kennzahlen der Stichprobe:

Ø bereinigter Kaufpreis 1.845 €/m² (Standardabweichung ± 633 m²)

Ø Miete 6,24 €/m² (Standardabweichung ± 1,23 €/m²)

Ø Wohn-/Nutzfläche 80 m² (Standardabweichung ± 23 m²)

- Ø Gebäudestandard 2,7 (Standardabweichung $\pm 0,4$)
- Ø Restnutzungsdauer 43 Jahre (Standardabweichung ± 13 Jahre)
- Ø Bewirtschaftungskosten 26 % (Standardabweichung ± 5 %)

Unter Berücksichtigung des angepassten Liegenschaftszinssatzes, der Wohnlage (unmittelbares Wohnumfeld) sowie der Objektart des Wertermittlungsobjekts (Etagenwohnung in einem Mehrfamilienhaus) wird der Liegenschaftszinssatz mit **1,5 %** für marktgerecht festgestellt.

11.2 Monatsmieten (Netto-Kaltmieten)

Die Monatsmieten umfassen alle bei ordnungsgemäßer Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen (§ 32 (1) ImmoWertV).

Die zu bewertende Wohnung wurde zum Wertermittlungstichtag eigengenutzt. Die marktübliche Miete wird im Folgenden anhand des Mietspiegels 2026 für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Fröndenberg/Ruhr ermittelt.

Baualtersklasse:	1950 bis 1977
Mietpreisspanne (Ausgangswerte):	4,67 bis 6,53 €/m ² (Unter- bzw. Obergrenze), 5,51 €/m ² (Mittelwert)
Wohnungsgröße:	45 m ² bis unter 65 m ² => + 0,30 €/m ²
Beheizungsart:	Öl => standard, keine Anpassung
Ausstattungsmerkmale:	überwiegend durchschnittliche Ausstattung unterstellt; kein Balkon vorhanden (-0,05 €/m ²)
Modernisierungsgrad:	soweit bei der Besichtigung feststellbar tendenziell eher mittlerer Modernisierungsgrad => + 0,30 €/m ²

Unter Berücksichtigung aller Faktoren wie Baujahr, unterstellter durchschnittlicher Ausstattung, Mikrolage (unmittelbares Wohnumfeld) und Wohnungsgröße wird eine monatliche Netto-Kaltmiete in Höhe von 314 € (6,40 €/m²) für angemessen und marktüblich festgestellt.

Für den PKW-Stellplatz wird eine Miete (i.A. an die Ausweisungen der durchschnittlichen Mieten für Stellplätze aus dem Grundstücksmarktbericht 2026) in Höhe von 30 € pro Monat in Ansatz gebracht. Der PKW-Stellplatz wird unter den besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmalen separat berücksichtigt.

11.3 Jahresrohertrag²

$$314 \text{ €/Monat} \quad \times \quad 12 \text{ Monate} \quad = \quad \underline{\underline{3.768 \text{ €}}}$$

11.4 Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten gem. Anlage 3 ImmoWertV

$$1 \text{ Eigentumswohnung} \times 439,00 \text{ €} \quad \text{rd.} \quad 439 \text{ €}$$

Instandhaltungskosten gem. Anlage 3 ImmoWertV

$$49 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 14,40 \text{ €/m}^2 \quad \text{rd.} \quad 706 \text{ €}$$

Mietausfallwagnis gem. Anlage 3 ImmoWertV

$$2,0\% \text{ des Jahresrohertrags von } 3.768 \text{ €} \quad \text{rd.} \quad 75 \text{ €}$$

Die Betriebskosten, wie städtische Abgaben,

Versicherung, Kosten für Allgemeinstrom
werden durch Umlagen gedeckt und bleiben
daher hier unberücksichtigt.

0 €

Bewirtschaftungskosten insgesamt

1.220 €

² Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.



11.5 Jahresreinertrag

Jahresrohertrag	3.768 €	
./. Bewirtschaftungskosten	<u>-1.220 €</u>	2.548 €

11.6 Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts

Bodenwertverzinsung

1,5% des Bodenwertanteils von	12.200 €	<u>-183 €</u>
-------------------------------	----------	---------------

<u>Jahresreinertrag der baulichen Anlagen</u>	2.365 €
---	---------

Ertragswert der baulichen Anlagen

Restnutzungsdauer	35 Jahre	
Liegenschaftszinssatz	1,5%	
Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV)	27,08	
Reinertrag x Barwertfaktor		64.044 €
Bodenwertanteil		<u>12.200 €</u>
		76.244 €

Vorläufiger Ertragswert	rd. 76.200 €
--------------------------------	---------------------

11.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Marktkonforme Abschläge

- Baumängel/Bauschäden, Reparaturstau anteilig am Gemeinschaftseigentum (<i>soweit nicht bereits in den Instandhaltungskosten berücksichtigt</i>)	0 €
---	-----

Marktkonforme Zuschläge

- Zuschlag wg. Sondernutzungsrecht am PKW-Stellplatz Nr. 11		
jährliche Nettokaltmiete 12 x 30 €	360 €	
abzgl. Verwaltungskosten	-48 €	
abzgl. Mietausfallwagnis -2% v. 360 € =	<u>-7 €</u>	
	305 €	
kapitalisiert auf RND Gebäude (35 J) mit 2,5%		
Barwertfaktor = 23,15		
Barwert 23,15 x 305 € =	7.061 €	rd. 7.000 €
		<u>83.200 €</u>

11.8 Ertragswert	rd. <u>83.000 €</u>
-------------------------	----------------------------



12. Zusammenstellung der Werte

Vergleichswert	<u><u>68.000 €</u></u>
Ertragswert	<u><u>83.000 €</u></u>

13. Verkehrswert i.A. an § 194 BauGB

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung im 2. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses inkl. Sondernutzungsrecht an einem PKW-Stellplatz.

Der Verkehrswert wird hier sowohl mit Hilfe des Vergleichswerts als auch mit Hilfe des Ertragswerts in angemessener Gewichtung ermittelt. Aufgrund der kleinen Wohnungsgröße und dem fehlenden Balkon steht hier der Renditeaspekt und damit der Ertragswert tendenziell im Vordergrund.

Unter Berücksichtigung der Einzelwerte ermittelt sich in der Summe zunächst ein Ausgangswert für weitere wertrelevante und noch nicht berücksichtigte Marktbetrachtungen mit **78.000 €**.

Das Wertermittlungsobjekt weist Einflüsse auf, die Anpassungen an den Ausgangswert erforderlich machen. Diese werden im Folgenden unter Berücksichtigung von Einflüssen des Marktgeschehens abgeleitet, die zum Stichtag auf den Wert des Grundstücks einschließlich seiner baulichen und sonstigen Anlagen wirken.

Die Einbeziehung dieser Markteinflüsse erfolgt nur noch insoweit, als dass sie nicht bereits in vorangegangenen Ermittlungsverfahren (z.B. im Liegenschaftszinssatz oder in bereits vorgenommenen Zu- bzw. Abschlägen) eingegangen sind.

Sicherheitsabschlag wegen nicht möglicher Innenbesichtigung

Am Tage der Ortsbesichtigungen konnte die zu bewertende Wohnung mangels Zugangs nicht von innen besichtigt werden. Insofern bestehen erhebliche Unsicherheiten bezüglich der tatsächlichen Beschaffenheit, der vorhandenen Ausstattung, der Grundrissgestaltung/Aufteilung und evtl. vorhandener Mängel/Schäden.

Im Rahmen der Zwangsversteigerung ist für das o.g. Risiko ein Sicherheitsabschlag vom vorläufig gewählten Ausgangswert vorzunehmen. Der Sicherheitsabschlag bemisst sich anhand des beim Ortstermin gewonnenen Eindrucks der besichtigten Gebäudeteile sowie der vorliegenden Informationen.



Die Höhe des Sicherheitsabschlags liegt in der Regel zwischen 5 % und 15 % vom Ausgangswert. Im vorliegenden Fall wird der Sicherheitsabschlag in Höhe von 10 % des vorläufigen Ausgangswerts (entspricht rd. 8.000 €) festgelegt.

Ausgangswert	78.000 €
Sicherheitsabschlag wg. nicht möglicher Innenbesichtigung	<u>- 8.000 €</u>
	70.000 €

Nach der Lage auf dem Grundstücksmarkt und unter Berücksichtigung aller wert-relevanten Merkmale ermittle ich den Verkehrswert i.A. an § 194 BauGB des **5.594/100.000 Miteigentumsanteils** an dem Grundstück **Birkenweg 39, 41** in **58730 Fröndenberg** (Gemarkung Fröndenberg, Flur 30, Flurstücke 546, 547, 548, 549, 584 und 1030) verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung im Haus-Nr. 41 im 2. Obergeschoss links mit Kellerraum (jeweils Nr. 11 des Aufteilungsplans) so-wie dem Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz Nr. 11** zum Wertermitt-lungsstichtag 19. Februar 2026 zu

70.000 €

in Worten: siebzigtausend Euro

Dies entspricht rd. 1.429 €/m² (bei rd. 49 m² Wohnfläche) inkl. Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz.

Vorstehendes Gutachten wurde von mir nach
bestem Wissen und Gewissen unparteiisch erstellt.

Dortmund, 27. April 2026

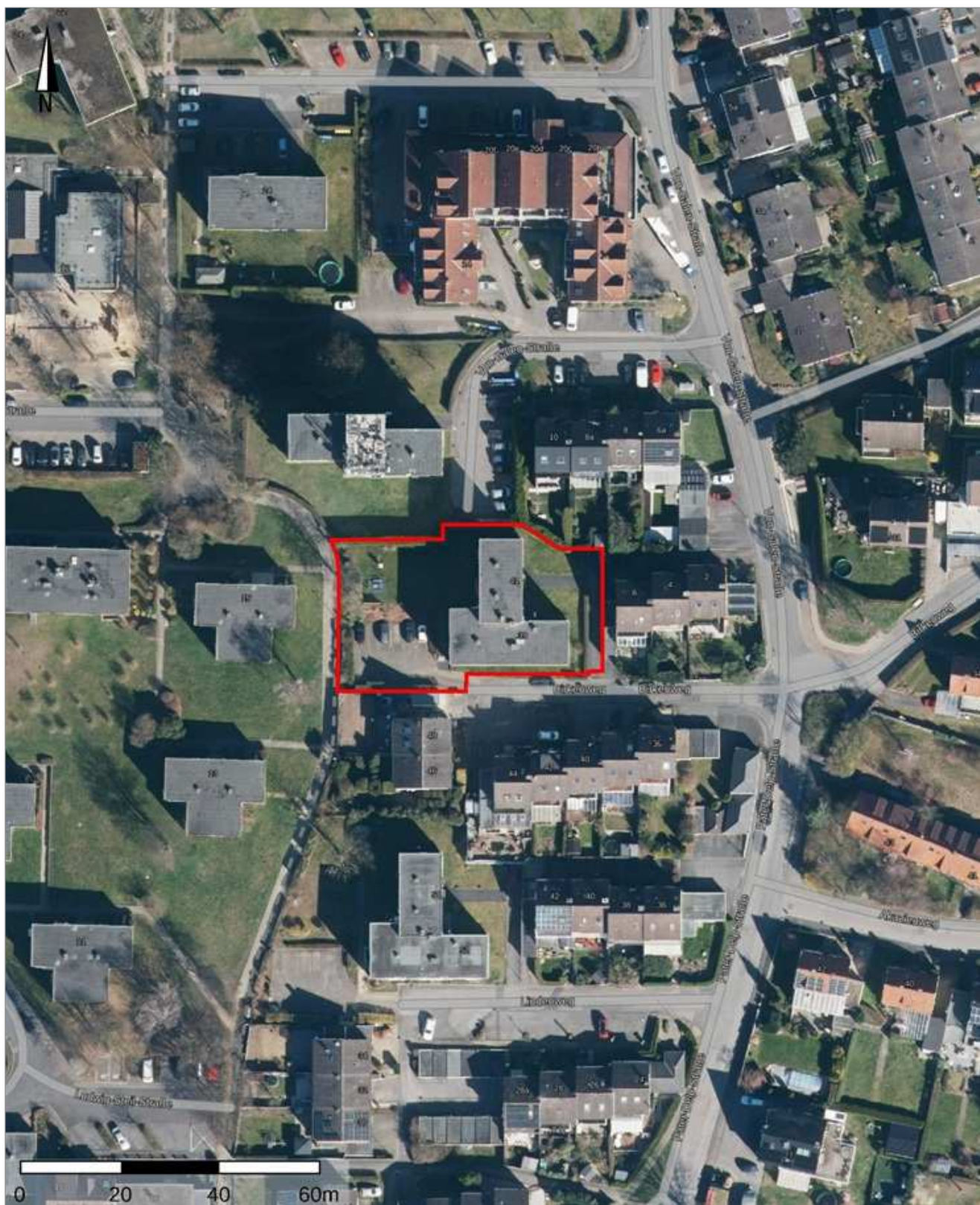
.....
Dipl.-Ing. Björn Blinne



Anlage 1

Luftbild

1 Seite(n)

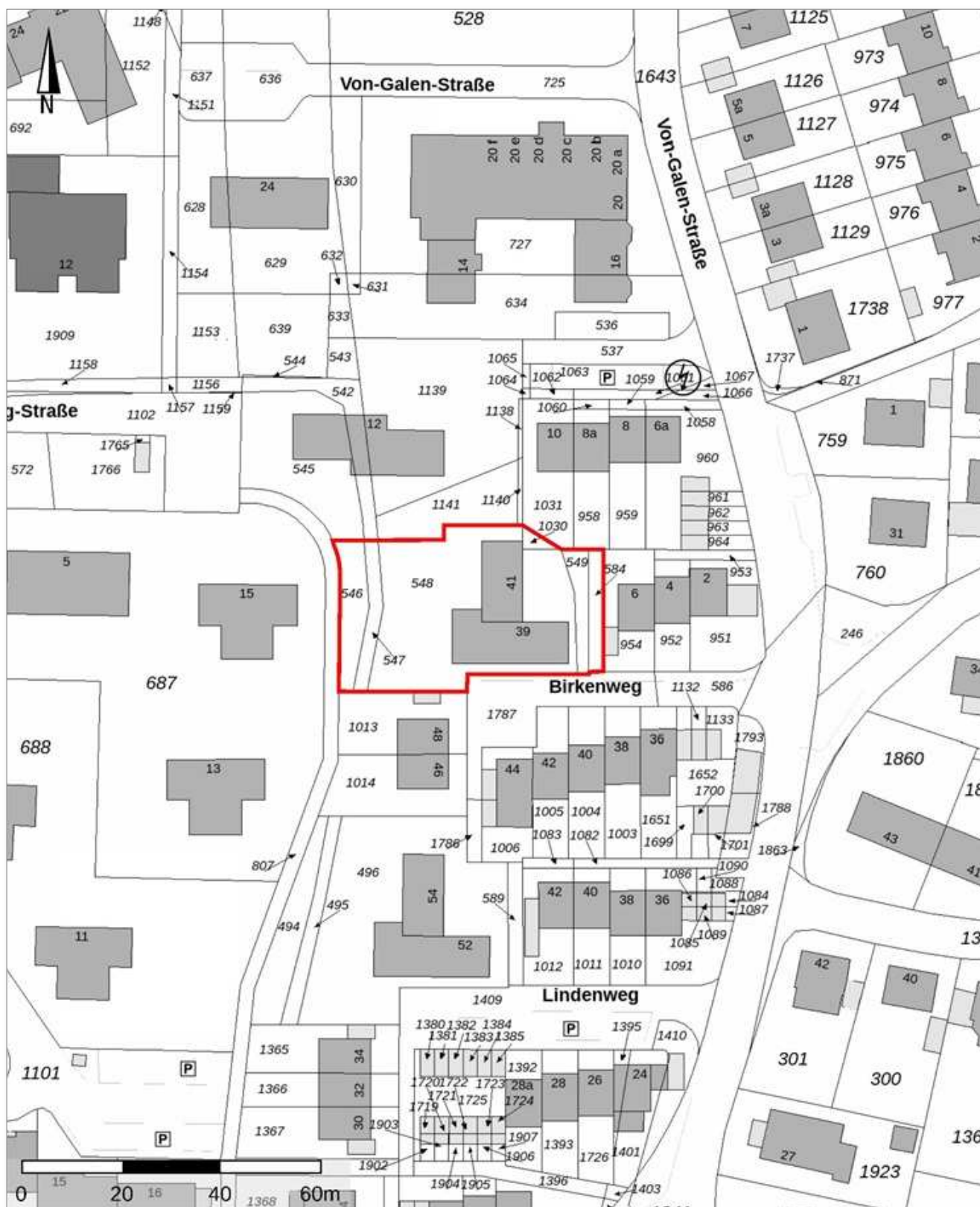




Anlage 2

Flurkarte

1 Seite(n)





Anlage 3

Bauzeichnungen

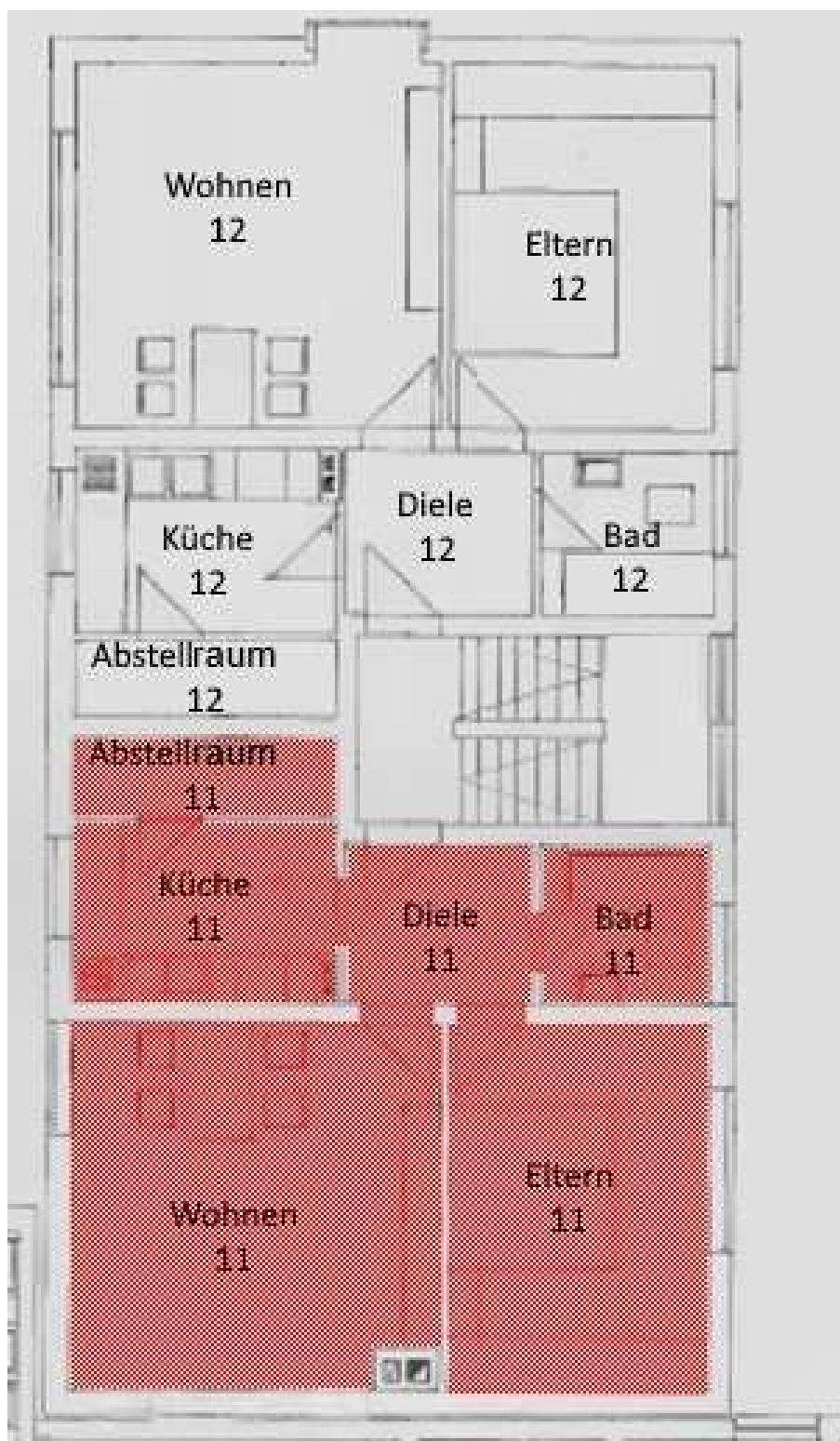
Die Pläne sind nicht maßstäblich und erheben keinen Anspruch
auf Vollständigkeit oder uneingeschränkte Aktualität.
Sie sollen lediglich einen Eindruck von Aufteilung und Proportionen vermitteln.

3 Seite(n)

***Haus Nr. 41, Kellergeschoss
(gemäß Teilungserklärung)
-Kellerraum zum Wohnungseigentum Nr. 11-***

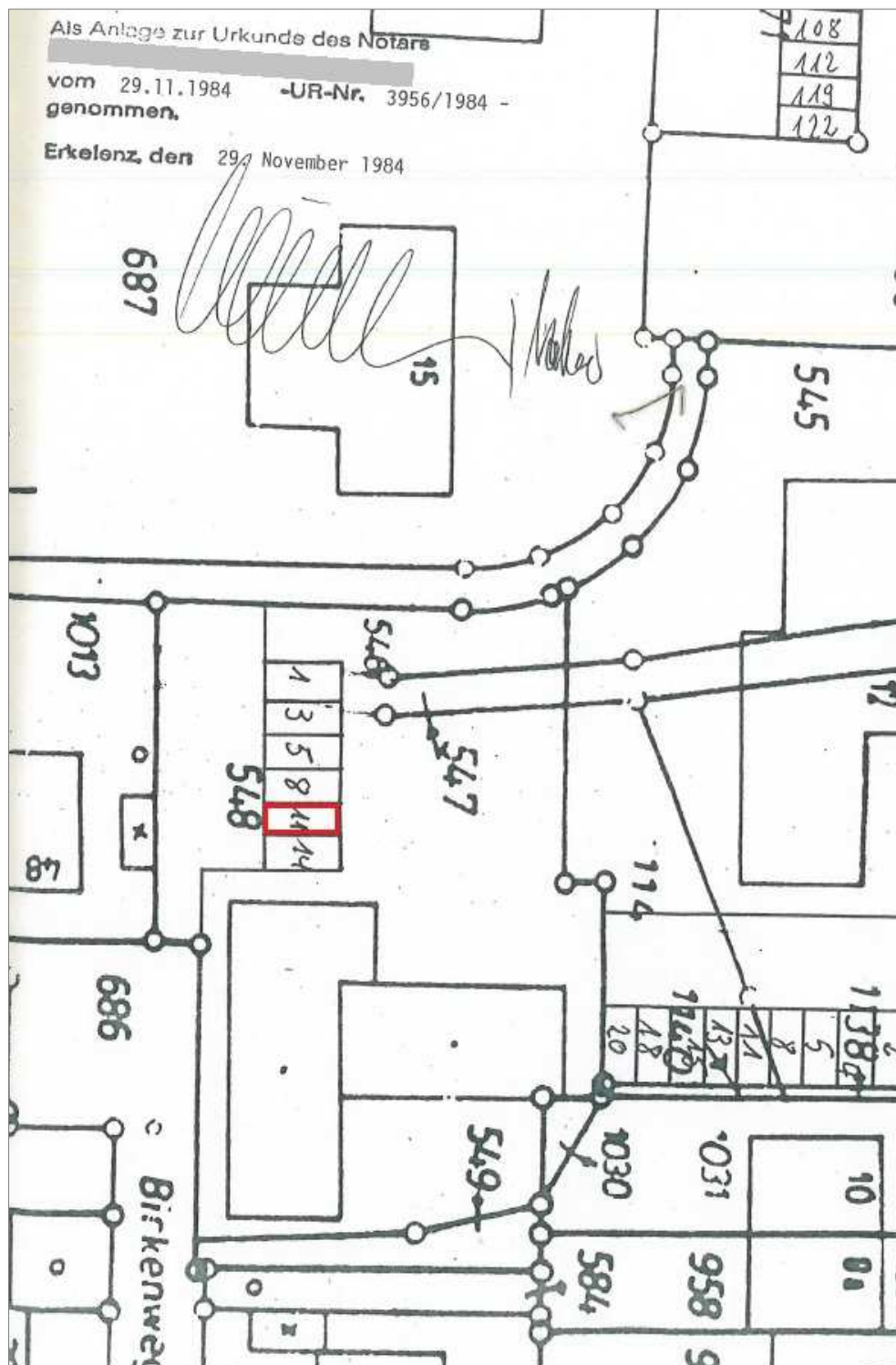


***Haus Nr. 41, 2. Obergeschoss
(gemäß Teilungserklärung)
-Wohnungseigentum Nr. 11-***





Lageplan Sondernutzungsrechte -PKW-Stellplätze- (Sondernutzungsrecht am Stellplatz Nr. 11)





Anlage 4

Berechnung der Wohnfläche

1 Seite(n)



Berechnung der Wohnfläche

Objekt: Birkenweg 39, 41 in 58730 Fröndenberg
Gebäudeteil: Birkenweg 41
Geschoss: 2. Obergeschoss
Einheit: Wohnungseigentum Nr. 11

Die Berechnung erfolgt aus ☐ Fertigmaßen auf der Grundlage von ☐ örtlichem Aufmaß
☒ Rohmaßen ☒ Bauzeichnungen
☐ Fertig- und Rohmaßen ☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum Nr.	(+/-)	ggf. Raumteilbezeichnung bzw. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Fläche (m²)	Putzfaktor	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Diele	1	+	Gesamtfläche	1,00	2,275	1,950	4,44	0,97	4,31	1,00	4,31	4,31	
2	Bad	2	+	Gesamtfläche	1,00	2,010	1,950	3,92	0,97	3,80	1,00	3,80	3,80	
3	Küche	3	+	Gesamtfläche	1,00	2,215	3,140	6,96	0,97	6,75	1,00	6,75		
4			-	Teilfläche	-1,00	0,270	0,740	-0,20	0,97	-0,19	1,00	-0,19	6,56	
5	Abstellraum	4	+	Gesamtfläche	1,00	0,885	3,140	2,78	0,97	2,70	1,00	2,70	2,70	
6	Eltern	5	+	Gesamtfläche	1,00	4,385	3,140	13,77	0,97	13,36	1,00	13,36	13,36	
7	Wohnen	6	+	Gesamtfläche	1,00	4,385	4,385	19,23	0,97	18,65	1,00	18,65		
8			-	Teilfläche	-1,00	0,540	0,740	-0,40	0,97	-0,39	1,00	-0,39	18,26	

48,99 m²
rd. 49 m²



Anlage 5

Fotodokumentation

8 Seite(n)