

Amtsgericht Schwelm
Schulstr. 5
58332 Schwelm

Tel.: 02338/9155700
info@martin-perez-immobilien.de
www.martin-perez-immobilien.de



Silke Martin-Perez

Zertifizierte Sachverständige für die Markt- und Be-
leihungswertermittlung von Immobilien

(Sprengnetter Zert S)

Datum: 15.06.2026

Az.: 573 GA

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des

im Wohnungsgrundbuch von Gevelsberg, Blatt 6689 eingetragenen **57/1.120 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 58285 Gevelsberg, Clemens-Bertram-Straße 45, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im DG rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet, 2 Kellerräumen und 1 Abstellraum**



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag 03.03.2026 ermittelt mit rd.

55.400 €

- fünfundfünfzigtausendvierhundert Euro -

Az. des Gerichts: Im Zwangsversteigerungsverfahren 044 K 18/25

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 64 Seiten inkl. Anlagen. Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage.....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	7
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.4	Privatrechtliche Situation.....	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	9
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	10
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.2	Nutzungseinheiten	11
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	12
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes.....	12
3.3	Außenanlagen	12
3.3.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	12
3.4	Sondereigentum an der Wohnung im DG rechts	12
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	12
3.4.2	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums.....	14
3.5	Verwaltung.....	14
3.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	14
3.7	Beurteilung der Gesamtanlage	15
4	Ermittlung des Verkehrswerts	15

4.1	Grundstücksdaten.....	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	15
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück	16
4.4	Bodenwertermittlung	16
4.4.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	17
4.4.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	18
4.5	Vergleichswertermittlung	19
4.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	19
4.5.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	19
4.5.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche	21
4.5.4	Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / (1 - 8 (A))	23
4.5.5	Vergleichswert.....	26
4.6	Ertragswertermittlung	26
4.6.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	26
4.6.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	27
4.6.3	Ertragswertberechnung.....	29
4.6.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	29
4.7	Verkehrswert.....	33
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	36
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	36
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	36
5.3	Verwendete fachspezifische Software.....	36
6	Verzeichnis der Anlagen	37

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus (DG rechts)
Objektadresse:	Clemens-Bertram-Straße 45 58285 Gevelsberg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Gevelsberg, Blatt 6689, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Gevelsberg, Flur 7, Flurstück 210 + 211, Gebäude- und Freifläche Clemens-Bertram-Str. 45, 47, 49, Fläche 2.366 m²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beweisbeschluss des Amtsgerichts Schwelm vom 07.01.2026 wurde die Unterzeichnerin zur Sachverständigen bestellt und mit der Erstattung eines schriftlichen Gutachtens über den aktuellen Verkehrswert des Bewertungsobjekts beauftragt. Ziel der Begutachtung ist die Ermittlung des Verkehrswerts (§ 194 BauGB) zum Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit sowie der Lage des Grundstücks.
Wertermittlungsstichtag:	03.03.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	03.03.2026 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 03.03.2026 wurden die Prozessparteien durch Einwurfeinschreiben vom 22.01.2026 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Bewertungsobjekt wurde von außen (Keller, Hausflur) und innen (Wohnung Dachgeschoss rechts) begangen.
Teilnehmer am Ortstermin:	Eigentümer (1/2 Anteil), die Sachverständige Silke Martin Perez sowie Frau Karin Bäcker (Mitarbeiterin, Martin Perez Immobilien GmbH)
Eigentümer:	aus Datenschutzgründen erfolgt keine Angabe der Eigentümer
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • beglaubigter Grundbuchauszug vom 09.01.2026 Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Flurkartenauszug im Maßstab 1:500 vom 26.01.2026 • schriftliche Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis des Ennepe-Ruhr-Kreises vom 26.01.2026 • schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Gevelsberg vom 26.01.2026

- schriftliche Anliegerbescheinigung/Bescheinigung über Erschließungsbeiträge der Stadt Gevelsberg vom 26.01.2026
- schriftliche Planungsrechtliche Auskunft der Stadt Gevelsberg vom 26.01.2026
- schriftliche Auskunft des Ennepe-Ruhr-Kreises vom 28.01.2026 über evtl. bestehende Wohnungsbindung
- Hausgeldabrechnung / Heizkostenabrechnung der Röder Hausverwaltung GmbH für den Zeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024
- Wirtschaftsplan für das Jahr 2025 der Röder Hausverwaltung GmbH
- Beschlussammlung der Eigentümergemeinschaft beginnend am 19.04.2007
- Energieausweis (verbrauchsabhängig) vom 06.02.2019
- Protokoll der Eigentümerversammlung 2025, 2024, 2023
- Teilungserklärung vom 22.04.1987 (UR. Nr. 134/1987)
- Wohnflächenberechnung vom 10.11.1958 (Bauakte)
- Abgeschlossenheitserklärung inkl. Grundrisse, Ansichten und Schnittzeichnungen vom 30.03.1987 (Bauakte)
- Baubeschreibung vom 10.11.1958 (Bauakte)
- Bauschein vom 06.03.1959 (Bauakte)
- Berechnung umbauter Raum, ohne Datum (Bauakte)
- Bauzeichnungen Garagen (Bauakte)
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses vom 06.03.2026
- Grundstücksmarktbericht für den Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten 2026
- Auskunft aus dem Bodenrichtwertportal boris.nrw.de, Stichtag 01.01.2026
- Vergleichsmietentabelle für die Städte Gevelsberg, Ennepetal, Breckerfeld und Schwelm, Stand 01.01.2024

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:

Durch die Mitarbeiterin Frau Karin Bäcker wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern
- Beschaffung der erforderlichen Unterlagen

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch die Sachverständige auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

1.3 Besonderheiten des Auftrags

Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Ennepe-Ruhr-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Gevelsberg, rd. 32.500
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Schwelm (ca. 4 - 5 km entfernt) Ennepetal (ca. 5 - 6 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 50 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B7, ca. 1,7 – 2,0 km entfernt <u>Autobahnzufahrt:</u> A1, ca. 4 -4,5 km entfernt <u>Bahnhof:</u> ca. 1 – 1,3 km entfernt <u>Flughafen:</u> Dortmund ca. 35 km

demografische Struktur:

Die Stadt Gevelsberg gehört dem Ennepe-Ruhr-Kreis an und verfügt über eine stabile Bevölkerungsbasis von 32.588 Einwohnern zum 01.01.2026 (Quelle: Stadt Gevelsberg, Kommunalstatistik 2026). Die demografische Struktur ist durch einen vergleichsweise hohen Anteil älterer Einwohner geprägt. Nach den Auswertungen des Wegweisers Kommune wird Gevelsberg dem Demografie Typ „Alternde Städte und Gemeinden mit sozioökonomischen Herausforderungen“ zugeordnet; gleichzeitig liegt die Zahl der Sterbefälle über der Zahl der Geburten, sodass die Bevölkerungsentwicklung maßgeblich durch Wanderungsbewegungen beeinflusst wird (Quelle: Bertelsmann Stiftung, Wegweiser Kommune, Demografie Bericht Gevelsberg 2023). Die Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre zeigt insgesamt eine weitgehend stabile Einwohnerzahl mit moderaten Schwankungen (Quelle: Wegweiser Kommune; Stadt Gevelsberg).

Die Haushaltsstruktur entspricht dem Trend vergleichbarer Städte in Nordrhein-Westfalen und wird überwiegend von Ein- und Zweipersonenhaushalten geprägt. Daraus resultiert eine nachhaltige Nachfrage nach kleineren und mittleren Wohneinheiten sowie nach altersgerechten Wohnformen (Quelle: IT.NRW, Private Haushalte in Nordrhein-Westfalen).

Die Einkommensverhältnisse können insgesamt als durchschnittlich eingestuft werden. Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte bewegt sich auf einem soliden Niveau und gewährleistet eine angemessene Kaufkraft innerhalb des örtlichen Wohnungsmarkts. Insgesamt sind die demografischen und sozioökonomischen Rahmenbedingungen als stabil einzuschätzen und bilden eine tragfähige Grundlage für die Wohnraumnachfrage am Standort (Quelle: IT.NRW, Kommunalprofil Gevelsberg; Statistikportal Nordrhein-Westfalen).

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2,0 km.
Geschäfte des täglichen Bedarfs sind ca. 2,0 km entfernt;
Schulen und Kindergärten sind im Stadtgebiet vorhanden;
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe (ca. 250 m)

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen

Beeinträchtigungen:

Keine erkennbar

Topografie:

eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Grundstücksgröße:
insgesamt 2.366 m²
Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege vorhanden;
öffentliche Parkflächen nicht ausreichend vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund;
keine Grundwasserschäden erkennbar;
besondere Gründung (Pfahlgründung)

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 26.01.2026 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Bodenverunreinigungen liegen nicht vor, weitere Untersuchungen hierzu wurden nicht vorgenommen.
In dieser Wertermittlung wird Altlastenfreiheit unterstellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Auftraggeberin liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 09.01.2026 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Gevelsberg, Blatt 6689, folgende Eintragung:

Lfd. Nr. 2: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Schwelm, 044 K 18/25). Eingetragen am 07.11.2025.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Herrschervermerke:

Im Bestandsverzeichnis eingetragen für die lfd. Nr. 1 der Grundstücke:

Eine Haftung von Sondernachfolgern für Geldschulden wurde vereinbart.

Bezug: Bewilligung vom 22.04.1987 (UR-Nr. 134/1987, Notar Wolfgang Hermes, Gevelsberg).

nicht eingetragene Rechte und Lasten/Wohnungsbindung:

Sonstige nicht eingetragene Lasten, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht erkennbar. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Nach schriftlicher Auskunft des Ennepe-Ruhr-Kreises vom 28.01.2026 besteht für das Bewertungsobjekt keine Wohnungsbindung.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 26.01.2026 vor. Demzufolge sind keine Baulasten (belastende) eingetragen.

Denkmalschutz:

Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjekts trifft, der Bebauungsplan 37 – Frielinghausen –, in Kraft getreten am 18.03.1982, folgende Festsetzungen:

WA = allgemeines Wohngebiet;
GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);
GFZ = 0,5 (Geschossflächenzahl)

Schriftliche Auskunft des Fachbereichs – Stadtentwicklung und Umwelt
Gevelsberg vom 26.01.2026

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Es liegt eine schriftliche Auskunft der Stadt Gevelsberg vom 26.01.2026 vor.

...In dieser Auskunft wird darauf hingewiesen, dass Straßenbaubeiträge nach dem KAG NW für nachmalige Herstellungen, Erweiterungen oder Verbesserungen der Straße mehrmals erhoben werden können. Für Straßenausbaumaßnahmen, die ab dem 01. Januar 2024 von dem zuständigen Organ beschlossen werden oder die in Ermangelung eines solchen Beschlusses frühestens im Haushalt des Jahres 2024 stehen, werden keine Beiträge erhoben (§8 Abs. 1 Satz 3 KG). Informationen über geplante Straßenbaumaßnahmen können Sie dem Straßen- oder Wegekonzept der Stadt Gevelsberg entnehmen; abrufbar unter: [222.gevelsberg.de/Stadtentwicklung-Bauen-und-Infrastruktur/Verkehrswege...](https://www.222.gevelsberg.de/Stadtentwicklung-Bauen-und-Infrastruktur/Verkehrswege...)

Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen:

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen bzw. weiteführende Informationen einzuholen.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Bewertungsobjekt ist zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht bewohnt. Mietverhältnisse besten lt. Ansprechpartner im Ortstermin nicht.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden insoweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Insbesondere wurde nicht geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

Des Weiteren wurde nicht geprüft, ob die zum maßgeblichen Zeitpunkt geltenden brandschutzrechtlichen Anforderungen eingehalten wurden. Eine brandschutztechnische Beurteilung ist nicht Gegenstand dieses Verkehrswertgutachtens.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus; zweigeschossig; unterkellert; ausgebauten Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	1960 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	1960 leicht renoviert Der Sachverständigen liegt eine Beschlussammlung ab dem Jahr 2007 vor. Demzufolge wurden kleinere Modernisierungs- bzw. Instandhaltungsmaßnahmen vorgenommen (diese Angaben beziehen sich auf das Wohnhaus mit der Hausnummer 45). 2014: Beschluss über den Austausch einer Heizungsanlage 2014: Beschluss über den Austausch einiger Kellerfenster 2015: Beschluss über die Dämmung der Fassade Giebelseite, links
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 52 m ² ; die Wohnflächenberechnung wurde stichprobenartig überprüft
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt vor (06.02.2019). Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs ermittelt. Endenergiebedarf: 168 kWh / (m ² * a);

Primärenergieverbrauch: 184 kWh / (m² * a);
Auftragsgemäß sollten keine weitergehenden Untersuchungen durchgeführt werden.

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Eine barrierefreie Nachrüstung ist nur mit großem Aufwand möglich.

Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Außenansicht:

Straßenseite verputzt und gestrichen; Gartenseite verputzt und gestrichen; Giebelseite vorgehängte Fassade bzw. verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:

Kellerräume, Trockenraum, Heizungskeller

Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss: Wohnraum (insgesamt 6 Wohneinheiten)

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:

Massivbau

Umfassungswände:

Mauerwerk, Bimshohlblocksteine

Innenwände:

Mauerwerk, Bimshohlblocksteine

Geschossdecken:

Stahlbeton

Treppen:

Geschosstreppe:

Stahlbeton;

Eisengeländer, Handlauf mit Kunststoffüberzug;

Hauseingang(-sbereich):

Eingangstür aus Metall, mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt

Dach:

Dachkonstruktion:

Holzdach mit Aufbauten

Dachform:

Sattel- oder Giebeldach

Dacheindeckung:

Dachstein (vermutlich Beton)

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert
Heizung:	Gasetagenheizung aus 2014 (Bewertungsobjekt)
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Eingangsüberdachung, Balkon Gauben
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	Baumängel bzw. Bauschäden waren im Ortstermin nicht erkennbar und wurden durch den Ansprechpartner im Ortstermin nicht mitgeteilt.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand des Wohnhauses ist normal (baujahrestypisch). Die zu bewertende Wohneinheit ist überaltert und entspricht weitestgehend nicht mehr dem Zeitgeschmack.

3.3 Außenanlagen

3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Einfriedung (Zaun).

3.4 Sondereigentum an der Wohnung im DG rechts

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im DG rechts im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet, den Kellerräumen und einem Abstellraum.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt gemäß der Wohnflächenberechnung (Bauakte) rd. 52 m ² ; die Wohnflächenberechnung wurde strichprobenartig überprüft
Raumaufteilung/Orientierung:	<u>Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt:</u> • Wohnzimmer • Schlafzimmer • ein Kinderzimmer • Küche • Diele • Bad

Grundrissgestaltung:

zweckmäßig

Blatt 2 43

Flächenberechnung nach BMO § 27(1)

Raum	Masse	brutto	3% Putz netto	fl.
Rechts				
Schlafzimmer	3,30 x 4,80	15,84	0,50	15,34
Wohnzimmer	4,80 x 4,04	19,40	0,58	18,82
Wohnküche	1,65 x 2,80 + 4,70 x 3,33	19,48	0,58	18,90
Bad + WC	1,55 x 3,33 + 0,33 x 0,26	5,18	0,15	4,99
Flur	1,35 x 3,32	4,48	0,14	4,32
Balkon	(1,40 x 0,70 + 0,50 x 0,30 + 2,55 x 0,50 + 0,30 x 0,30 + 0,30 x 0,20)	0,88	-	0,88
				64,49
Links				
Schlafzimmer	3,30 x 4,80	15,84	0,50	15,34
Wohnzimmer	4,80 x 4,04	19,40	0,58	18,82
Kinderzimmer	2,40 x 4,00	9,60	0,35	9,25
Küche	2,20 x 3,33 + 0,61 x 0,33	7,37	0,21	7,16
Bad + WC	1,55 x 3,33 + 0,33 x 0,26	5,18	0,15	4,99
Flur	1,35 x 3,32	4,48	0,14	4,32
Balkon	wie unter 200 1	0,88	-	0,88
				64,28
Rechts				
übergezogen rechts wie für 1				
Links				
übergezogen links wie für 2				
Rechts				
Wohnzimmer	4,44 x 3,50	15,54	0,47	15,07
Kinderzimmer	3,20 x 4,04 + 0,34 x 4,04 + 0,3	14,03	0,42	13,61
Kinderzimmer	3,32 x 3,40 + 0,34 x 2,40 + 0,3	11,61	0,36	11,25
Küche	2,99 x 1,55 + 1,55 x 0,25	4,74	0,13	4,61
Bad + WC	2,99 x 1,55 + 0,26 x 0,35	4,74	0,13	4,61
Flur	3,32 x 1,47	4,88	0,17	4,71
				59,92
Links				
Wohnzimmer	4,44 x 3,50	15,54	0,47	15,07
Kinderzimmer	3,20 x 4,04 + 0,34 x 4,04 + 0,3	14,03	0,42	13,61
Kinderzimmer	3,32 x 3,40 + 0,34 x 2,40 + 0,3	11,61	0,36	11,25
Küche	2,99 x 1,55 + 1,55 x 0,25	4,74	0,13	4,61
Bad + WC	2,99 x 1,55 + 0,26 x 0,35	4,74	0,13	4,61
Flur	3,32 x 1,47	4,88	0,17	4,71
				59,92
Gesamtsumme (s. 1. 1. 1999)				
Der Architekt: 				

Wohnfläche

Flächenberechnung entnommen der Bauakte

3.4.2 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums entspricht nicht dem üblichen Zeitgeschmack und den heutigen Anforderungen, es besteht ein allgemeiner Modernisierungsbedarf.

3.5 Verwaltung

Verwalter	Röder Hausverwaltungen GmbH
Eigentümerversammlung/Protokoll:	Aus den vorgelegten Protokollen sind keine Besonderheiten erkennbar.
Hausgeld - Rückstände	Lt. vorliegender Abrechnung der Hausverwaltung sind zum 31.12.2024 Hausgelder in Höhe von rd. 4.935,21 € offen.

Hinweis

Die Gebäude Clemens-Bertram-Straße 45, 47 und 49 sind Bestandteil derselben Wohnungseigentümergeinschaft. Eine rechtliche oder wirtschaftliche Trennung durch die Bildung von Untergemeinschaften besteht nicht. Die Verwaltung und Bewirtschaftung erfolgt gemeinschaftlich über die Gesamtgemeinschaft; insbesondere wird ein gemeinsames Gemeinschaftskonto geführt. Objektbezogene Wirtschaftspläne oder Jahresabrechnungen für die einzelnen Gebäude liegen nicht vor.

3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Teilungserklärung:	Urkundenrolle Nr. 134/1987 Notariat Wolfgang Hermes
Teilung	Nach § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15. März 1951 Lfd. Nr. 1 bis Lfd. Nr. 6 Sondereigentum im Wohnhaus Clemens-Bertram-Str. 45 Lfd. Nr. 7 bis Lfd. Nr. 12 Sondereigentum im Wohnhaus Clemens-Bertram-Str. 47 Lfd. Nr. 13 bis Lfd. Nr. 18 Sondereigentum im Wohnhaus Clemens-Bertram-Str. 49 Lfd. Nr. 19 bis Lfd. Nr. 24 Teileigentum an Garagen
Bewertungsobjekt:	57/1.120 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Dachgeschoß rechts im Hause Clemens-Bertram-Str. 45 gelegenen Wohnung nebst zwei im Untergeschoss gelegenen Kellern und ein Abstellraum im Spitzboden, jeweils Nr. 6 des Aufteilungsplans. Hinweis: Im Ortstermin konnte der Ansprechpartner keine Infos zu dem zweiten Kellerraum (gelegen direkt neben dem Treppenhaus) geben und wer diesen Raum aktuell nutzt, dieser konnte folglich nicht begangen werden. Es wird empfohlen hierzu nähere Informationen einzuholen.

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum: keine

Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage): Lt. vorliegender Hausgeldabrechnung der zuständigen Verwaltung beträgt die Erhaltungsrücklage zum 31.12.2024 rd. 59.961,65 €

3.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 57/1.120 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 58285 Gevelsberg, Clemens-Bertram-Straße 45 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im DG rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet zwei Kellerräumen und 1 Abstellraum zum Wertermittlungsstichtag 03.03.2026 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

<u>Wohnungsgrundbuch</u>	<u>Blatt</u>	<u>lfd. Nr.</u>	
Gevelsberg	6689	1	
<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstücke</u>	<u>Fläche</u>
Gevelsberg	7	210, 211	2.366 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV).

Unterstützend oder auch allein (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch Verkaufsangebote für Wohnungs- oder Teileigentume herangezogen werden.

Die Kaufpreisforderungen liegen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich) je nach Verkäuflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 10 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen. Dies hängt jedoch stark von der örtlichen und überörtlichen Marktsituation (Angebot und Nachfrage) ab.

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungseigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück.

4.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **220,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,7
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	03.03.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,6
Grundstücksfläche (f)	=	2.366 m²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 03.03.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	220,00 €/m²	E1
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	03.03.2026	× 1,000	E2
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 220,00 €/m²	
GFZ	0,7	0,6	× 0,980	E3
Fläche (m²)	keine Angabe	2.366	× 1,000	E4
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 215,60 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 215,60 €/m ²	
Fläche	× 2.366 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 510.109,60 € <u>rd. 510.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 03.03.2026 insgesamt **510.000,00 €**.

4.4.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Geeigneter Bodenrichtwert vorhanden (www.boris.nrw.de)

E2

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da auf Grund der geringen zeitlichen Differenz zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

E3

Ermittlung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ)

Das Bewertungsgrundstück ist mit drei freistehenden Mehrfamilienhäusern bebaut. Die Gebäude wurden nach den vorliegenden Unterlagen ursprünglich um 1960 errichtet. Die Flächenermittlung erfolgt auf Grundlage der im Zuge der Aufteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz erstellten Abgeschlossenheitspläne aus dem Jahr 1987, da diese die Gebäudegeometrie und die Geschossaufteilung nachvollziehbar dokumentieren.

Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) dient als Umrechnungsmerkmal bei der Anpassung von Bodenrichtwerten im Geschosswohnungsbau.

Gemäß § 16 Abs. 4 ImmoWertV sind zur Ermittlung der wertrelevanten Geschossflächenzahl die Flächen aller oberirdischen Geschosse nach den jeweiligen Außenmaßen anzusetzen. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind dabei mit 75 % ihrer Fläche zu berücksichtigen.

Die Wertermittlung erfolgt unter Beachtung des Grundsatzes der Modellkonformität gemäß § 10 Abs. 1 ImmoWertV. Danach sind die für die Wertermittlung erforderlichen Daten einschließlich der hierzu veröffentlichten Modelle der Gutachterausschüsse in der Weise anzuwenden, wie sie der jeweilige Gutachterausschuss zugrunde gelegt hat.

Flächenermittlung

Nach den vorliegenden Bestandsplänen beträgt das Außenmaß eines Gebäudes rd. 16,00 m × 10,82 m.

Hieraus ergibt sich je Geschoss eine Geschossfläche nach Außenmaßen von:

$$16,00 \text{ m} \times 10,82 \text{ m} = 173,12 \text{ m}^2$$

Geschoss	Geschossfläche	Ansatz	Wertrelevante Geschossfläche
Erdgeschoss	173,12 m ²	100 %	173,12 m ²
Obergeschoss	173,12 m ²	100 %	173,12 m ²
Dachgeschoss	173,12 m ²	75 %	129,84 m ²

Summe je Gebäude: 476,08 m²

Wertrelevante Geschossfläche des Gesamtobjekts

$$476,08 \text{ m}^2 \times 3 \text{ Gebäude} = 1.428,24 \text{ m}^2$$

Grundstücksfläche: 2.366 m²

Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGfZ)

$$1.428,24 \text{ m}^2 \div 2.366 \text{ m}^2 = 0,6037 \text{ gerundet: WGfZ} = 0,60$$

Für das Bewertungsgrundstück wird eine wertrelevante Geschossflächenzahl (WGfZ) von 0,60 angesetzt.

Die Ermittlung erfolgt auf Grundlage von § 16 Abs. 4 ImmoWertV unter Berücksichtigung der im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten für die wertrelevante Geschossflächenzahl.

Anpassung des Bodenrichtwerts an die wertrelevante Geschossflächenzahl

Der Bodenrichtwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 220 €/m² und bezieht sich auf ein Richtwertgrundstück mit einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGfZ) von 0,70.

Für das Bewertungsgrundstück wurde eine WGfZ von 0,60 ermittelt. Der Bodenrichtwert ist daher unter Anwendung der im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten an die abweichende wertrelevante Geschossflächenzahl des Bewertungsgrundstücks anzupassen.

Aus den Umrechnungskoeffizienten ergibt sich ein Anpassungsfaktor von 0,98.

E4

Eine Anpassung des Bodenrichtwerts an die Grundstücksfläche erfolgt nicht. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis sieht für den Teilmarkt des Geschosswohnungsbaus ausschließlich einer Umrechnung über die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGfZ) vor. Eine zusätzliche Flächenanpassung wäre nicht modellkonform und würde die Auswirkungen der Grundstücksgröße mittelbar doppelt berücksichtigen.

4.4.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 57/1.120) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	510.000,00 €	
Zu-/ Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	510.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	x 57/1.120	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	25.955,36 €	
Zu-/Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 25.955,36 € rd. 26.000,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 03.03.2026 **26.000,00 €**.

4.5 Vergleichswertermittlung

4.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objekt-spezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den

diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, betragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 ImmoWertV)

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 Instandhaltung, 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 bezogenen 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 Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.5.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis mehrerer, vom Sachverständigen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Vergleiche (Vergleichskaufpreis(e), Richtwert(e), Erfahrungswert(e)) für Wohnungseigentum ermittelt.

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		1	2	3	4
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----	65.000,00	57.000,00	63.000,00	63.500,00
Wohnfläche [m²]	52,00	65,00	52,00	52,00	52,00
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----	1.000,00	1.096,15	1.211,54	1.221,15
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 03.03.2026					
Kaufdatum/Stichtag	03.03.2026	05.07.2018	14.10.2020	16.09.2025	18.12.2020
zeitliche Anpassung		× 1,260	× 1,070	× 0,980	× 1,070
Erläuterung		E145	E245	E345	E445
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m²]		1.260,00	1.172,88	1.187,31	1.306,63
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²]	52,00	65,00	52,00	52,00	52,00
Anpassungsfaktor		× 0,940	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Lage	gute Lage	gute Lage	gute Lage	gute Lage	gute Lage
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Geschosslage	DG	EG	DG	DG	DG
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Ausstattung insgesamt	sehr einfach	einfach	einfach	einfach	mittel
Anpassungsfaktor		× 0,940	× 0,940	× 0,940	× 0,880
Vermietung	unvermietet	unvermietet	vermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,090	× 1,000	× 1,000
Anzahl Wohneinheiten im Gebäude	6	6	6	6	6
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Anzahl Wohneinheiten in der Anlage	18	18	18	18	18
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Balkon/Terrasse	nein	ja	nein	nein	nein
Anpassungsfaktor		× 0,870	× 1,000	× 1,000	× 1,000
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		968,60	1.201,74	1.116,07	1.149,84
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]		968,60	1.201,74	1.116,07	1.149,84

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		5	6	7 (A)	8 (A)
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E559	E659	E759	E859
Vergleichswert [€]	-----	70.000,00	42.000,00	33.000,00	120.000,00
Wohnfläche [m²]	52,00	64,00	52,00	40,00	61,00
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----	1.093,75	807,69	825,00	1.967,21
Stellplatzanteil [€/m²]		-125,00			
ber. rel. Vergleichswert [€/m²]	-----	968,75	807,69	825,00	1.967,21
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 03.03.2026					
Kaufdatum/Stichtag	03.03.2026	11.12.2017	15.09.2017	11.11.2024	11.03.2024
zeitliche Anpassung		× 1,300	× 1,300	× 0,920	× 1,090
Erläuterung		E545	E645	E745	E845
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m²]		1.259,38	1.050,00	759,00	2.144,26
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²]	52,00	64,00	52,00	40,00	61,00
Anpassungsfaktor		× 0,980	× 1,000	× 1,000	× 0,980
Lage	gute Lage	gute Lage	gute Lage	gute Lage	gute Lage
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Geschosslage	DG	1. OG	DG	DG	EG
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Ausstattung insgesamt	sehr einfach	mittel	mittel	einfach	einfach
Anpassungsfaktor		× 0,880	× 0,880	× 0,940	× 0,940
Vermietung	unvermietet	unvermietet	vermietet	unvermietet	vermietet
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,090	× 1,000	× 1,090
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Anzahl Einheiten Gebäude	6	6	6	6	7
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 0,98
Anzahl Einheiten Anlage	18	18	18	22	22
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Balkon/Terrasse	nein	ja	nein	nein	ja
Anpassungsfaktor		× 0,870	× 1,000	× 1,000	× 0,870
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		944,89	1.007,16	713,46	1.835,71
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]		944,89	1.007,16	713,46	1.835,71

4.5.4 Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / 1 - 8 (A))

E159

Lage: 58285 Gevelsberg, Clemens-Bertram-Str. 45

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 06.03.2026

E259

Lage: 58285 Gevelsberg, Clemens-Bertram-Straße 47

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 06.03.2026

E359

Lage: 58285 Gevelsberg, Clemens-Bertram-Straße 49

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 06.03.2026

E459

Lage: 58285 Gevelsberg, Clemens-Bertram-Straße 49

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 06.03.2026

E559

Lage: 58285 Gevelsberg, Clemens-Bertram-Straße 49

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 06.03.2026

E659

Lage: 58285 Gevelsberg, Clemens-Bertram-Straße 49

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 06.03.2026

E759

Lage: 58285 Gevelsberg, Clemens-Bertram-Straße 32

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 06.03.2026

E859

Lage: 58285 Gevelsberg, Clemens-Bertram-Straße 36

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 06.03.2026

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Der zuständige Gutachterausschuss stellt Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen zur Verfügung.

„... Mit den Umrechnungskoeffizienten können eine Immobilienrichtwert oder Vergleichspreise auf die Eigenschaften des zu bewertenden Objekts umgerechnet werden...“ (Auszug aus Information zur Verwendung der Vergleichspreise für den Teilmarkt Wohnungseigentum – Stand 01.01.2025).

E145 - 845

Zeitliche Anpassung der Vergleichspreise

Die zeitliche Anpassung der Vergleichspreise erfolgt anhand der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis veröffentlichten Preisindexreihe für Wohnungseigentum (Weiterverkauf).

Für den Wertermittlungstichtag 06.03.2026 liegt noch kein veröffentlichter Indexwert vor. Der Index wird daher auf Grundlage der letzten drei veröffentlichten Jahresindizes sachverständig fortgeschrieben.

Da die veröffentlichten Jahresindizes das durchschnittliche Preisniveau des jeweiligen Kalenderjahres abbilden und keine Stichtagswerte zum Jahresanfang darstellen, erfolgt die Fortschreibung ausgehend vom Indexwert des Jahres 2024 über den Zeitraum zwischen dem mittleren Preisniveau des Jahres 2024 und dem Wertermittlungsstichtag. Unter Zugrundelegung der veröffentlichten Indexwerte für die Jahre 2022 bis 2024 ergibt sich ein durchschnittlicher jährlicher Rückgang von 9,75 Indexpunkten. Die lineare Fortschreibung dieses Trends auf den Wertermittlungsstichtag 06.03.2026 führt zu einem fortgeschriebenen Indexwert von rd. 187,4.

Der zeitlichen Anpassung der Vergleichspreise wird daher ein Indexwert von 187,4 zugrunde gelegt.

Grundstücksmarktbericht 2025 des Energie-Rate-Kennzins mit der Stadt Witten

6.1.3 Indexreihen

Indexreihen dienen der Berücksichtigung von im Zeitverlauf eintretenden Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse. Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem Verhältnis der durchschnittlichen Preise eines Erhebungszeitraumes zu den durchschnittlichen Preisen eines Basiszeitraumes mit der Indexzahl 100 ergeben. In einem Erhebungszeitraum sind die Kauffälle des jeweiligen Verkaufsjahres zusammengefasst.

Indexreihe für Wohnungseigentum

Weiterverkauf		Ersterwerb	
Jahr	Index	Jahr	Index
2010	100,0	2010	100,0
2011	101,6	2011	99,9
2012	106,0	2012	97,1
2013	110,7	2013	99,2
2014	118,0	2014	104,1
2015	123,3	2015	110,3
2016	129,4	2016	116,4
2017	144,4	2017	120,6
2018	148,5	2018	124,8
2019	161,2	2019	131,2
2020	175,2	2020	139,6
2021	204,2	2021	151,4
2022	223,6	2022	166,6
2023	206,3	2023	178,4
2024	204,0	2024	196,4
2025	218,0	2025	195,2

Auszug aus Information zur Verwendung der Vergleichspreise für den Teilmarkt Wohnungseigentum – Stand 01.01.2025

Anpassung Wohnfläche

Wohnfläche [m²]	UK	Wohnfläche [m²]	UK	Wohnfläche [m²]	UK
< 55	0,92	75 - 84	1,00	105 - 110	1,00
55 - 64	0,94	85 - 94	1,02	≥ 120	1,03
65 - 74	0,98	95 - 104	1,02		

Auszug aus Information zur Verwendung der Vergleichspreise für den Teilmarkt Wohnungseigentum – Stand 01.01.2025

Anpassung Anzahl der Einheiten in der Anlage

Anzahl der Einheiten in der Anlage	UK
< 7	1,02
7 - 12	1,02
13 - 30	1,00
31 - 60	0,99
> 60	0,92

Anpassung Anzahl Einheiten im Gebäude

Anzahl der Einheiten im Gebäude	UK
< 7	1,02
7 - 12	1,00
13 - 30	1,00
> 30	0,90

Anpassung Balkon/Terrasse

Balkon / Terrasse	UK
vorhanden	1,00
nicht vorhanden	0,87

Anpassung Vermietungssituation

Vermietungssituation	UK
unvermietet	1,00
vermietet	0,92

Ausschluss von evtl. Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten:

Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein gewichteter Mittelwert gebildet. Auf diesen wurde zwecks Ausschlusses von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten $\pm 20,00\%$ als Ausschlusskriterium gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach $897,50 \text{ €/m}^2$ - $1.346,24 \text{ €/m}^2$.

Zwei angepasste Vergleichswerte/-preise unter- bzw. überschreiten diese Ausschlussgrenzen und werden deshalb aus der abschließenden gewichteten Mittelbildung ausgeschlossen. Diese sind in der Tabelle der Vergleichsobjekte mit „(A)“ gekennzeichnet.

Damit ergibt sich der relative Vergleichswert wie folgt:

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)	6.388,30 €/m ²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 6,00
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	= 1.064,72 €/m ² rd. 1.065,00 €/m²

4.5.5 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	1.065,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 1.065,00 €/m ²	
Wohnfläche	× 52,00 m ²	
Zwischenwert	= 55.380,00 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 55.380,00 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 55.380,00 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	0,00 €	
Vergleichswert	= 55.380,00 € rd. 55.400,00 €	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 03.03.2026 mit rd. **55.400,00 €** ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

4.6 Ertragswertermittlung

4.6.1 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 vorläufigen (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 Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 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 (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des

Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

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

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

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

4.6.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmelmöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

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 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

Der vorläufige 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 vorläufigen Ertragswert des Objekts.

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis

liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' 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 Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktanangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 ImmoWertV)

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 bezogenen 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 Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.6.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	1	Wohnung DG	52,00		5,65	293,80	3.525,60
Summe			52,00	-		293,80	3.525,60

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	3.525,60 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 1.258,31 €
jährlicher Reinertrag	= 2.267,29 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 1,10 % von 26.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– 286,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 1.981,29 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 1,10 % Liegenschaftszinssatz und RND = 18 Jahren Restnutzungsdauer	× 16,249
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 32.193,98 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 26.000,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 58.193,98 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 58.193,98 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 0,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 58.193,98 €
	rd. 58.200,00 €

4.6.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden von mir nicht durchgeführt. Diese wurden der Flächenberechnung aus der Bauakte für das Bewertungsobjekt entnommen. Im Orstermin wurde die Fläche plausibilisiert.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage der Vergleichsmietentabelle für die Städte Gevelsberg, Ennepetal, Breckerfeld und Schwelm (Stand 01.01.2024) ermittelt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Ermittlung der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete (NKM) für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Ertragseinheit		Vergleichsmiete	WF/NF-Korrektur	Grundflächenbesonderheiten	Sonstige Korrekturen	NKM
Nr.	Nutzung/Lage	(€/m ²)	K0	K1	K2	(€/m ²)
1	Wohnung DG	5,65	1,00	1,00	1,00	5,65

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden die Bewirtschaftungskosten nach dem Modell des zuständigen Gutachterausschusses, vgl. dazu Seite 121 des Grundstücksmarktberichts 2026 herangezogen.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnung (Whg.) 1 Whg. × 439,00 €	439,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnung (Whg.) 52,00 m ² × 14,40 €/m ²	748,80 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	70,51 €
Summe		1.258,31 €

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt, vgl. dazu den Grundstücksmarktbericht 2026 Seite 95.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Ermittlung des Gebäudestandards für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		0,5	0,5		
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %		0,5	0,5		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	68,5 %	31,5 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Restnutzungsdauer

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 Unterhaltungssaus 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 [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das (gemäß Bauakte) 1960 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 1,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,5	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0
Modernisierung von Bädern	2	0,0	0,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	0,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0
Summe		1,5	0,0

Ausgehend von den 1,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1960 = 66 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 66 Jahre =) 14 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 18 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1964.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

4.7 Verkehrswert

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **55.400,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **58.200,00 €**.

Der **Verkehrswert** für den 57/1.120 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 58285 Gevelsberg, Clemens-Bertram-Straße 45 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im DG rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet den Kellerräumen und 1 Abstellraum

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Gevelsberg	6689	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Gevelsberg	7	210

wird zum Wertermittlungstichtag 03.03.2026 mit rd.

55.400 €

in Worten: fünfundfünfzigtausendvierhundert Euro

geschätzt.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.



Breckerfeld, den 15.06.2026

Plausibilisierung des ermittelten Verkehrswertes

Der ermittelte Verkehrswert der Eigentumswohnung beträgt 55.400 €.

Zur Plausibilisierung wird dieser Wert den im Grundstücksmarktbericht 2026 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis veröffentlichten Durchschnittspreisen für Wohnungseigentum gegenübergestellt.

Die Eigentumswohnung befindet sich in einem um 1960 errichteten Mehrfamilienhaus und verfügt über eine Wohnfläche von rd. 52 m². Die Wohnung liegt im Dachgeschoss und weist einen insgesamt sehr einfachen Ausstattungs- und Modernisierungsstandard auf.

Für Wohnungen der Baujahresklasse 1950 bis 1964 weist der Grundstücksmarktbericht einen durchschnittlichen Kaufpreis von 1.740 €/m² Wohnfläche aus. Das untere Quartil (Q1) liegt bei 1.480 €/m² Wohnfläche.

Der ermittelte Verkehrswert entspricht einem Quadratmeterpreis von:

$$55.400 \text{ €} \div 52 \text{ m}^2 = 1.065 \text{ €/m}^2 \text{ Wohnfläche.}$$

Der ermittelte Quadratmeterpreis liegt damit deutlich unterhalb des unteren Quartils der ausgewerteten Kaufpreise. Dies ist aufgrund der Dachgeschosslage sowie des sehr einfachen Ausstattungs- und Modernisierungsstandards sachgerecht und marktgerecht nachvollziehbar.

6.1.1 Durchschnittspreise

Die Durchschnittspreise wurden aus Käuffällen der letzten zwei Jahre ermittelt und beinhalten keine Wertanteile für Garagen oder Stellplätze. Sie geben einen groben Überblick über das Preisniveau im Ennepe-Ruhr-Kreis. Es erfolgte keine Umrechnung der Einzelpreise auf ein Normobjekt.

Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (ohne Apartments)
Wohnfläche 50 - 120 m²

Baujahres- klasse		Kaufpreis [€/m ²]	Wohn- fläche [m ²]	Baujahres- klasse		Kaufpreis [€/m ²]	Wohn- fläche [m ²]
bis 1919 35 Käuffälle	☐	1.500	72	1985 - 1994 100 Käuffälle	☐	2.120	80
	Q ¹	1.160	58		Q ¹	1.980	70
	Q ³	1.680	84		Q ³	2.450	88
1920 - 1949 28 Käuffälle	☐	1.560	75	1995 - 1999 114 Käuffälle	☐	2.180	78
	Q ¹	880	64		Q ¹	1.880	67
	Q ³	2.030	81		Q ³	2.500	86
1950 - 1964 138 Käuffälle	☐	1.740	69	2000 - 2009 45 Käuffälle	☐	2.460	86
	Q ¹	1.480	61		Q ¹	2.270	74
	Q ³	2.020	74		Q ³	2.650	89
1965 - 1974 270 Käuffälle	☐	1.750	77	2010 - 2023 14 Käuffälle	☐	3.400	93
	Q ¹	1.480	66		Q ¹	3.020	81
	Q ³	2.020	85		Q ³	3.770	89
1975 - 1984 153 Käuffälle	☐	1.830	82	Neubau 24 Käuffälle	☐	4.490	86
	Q ¹	1.580	71		Q ¹	4.320	69
	Q ³	2.090	93		Q ³	4.640	101

Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2026 des Ennepe-Ruhr-Kreises mit der Stadt Witten, Seite 84.

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, 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.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [7] Grundstücksmarktbericht 2026 des Ennepe-Ruhr-Kreises mit der Stadt Witten
- [8] Bodenrichtwertauskunft über www.boris.nrw.de
- [9] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – lizenzierte Stadtplan, Bad Neuenahr
- [10] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – lizenzierte Übersichtskarte, Bad Neuenahr
- [11] Vergleichsmietentabelle für die Städte Gevelsberg, Ennepetal, Breckerfeld und Schwelm, Stand 2024
- [12] Auskunft aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses vom 06.03.2026

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 09.06.2026) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Übersichtkarte
- Anlage 2: Stadtplan
- Anlage 3: Abgeschlossenheit – Grundrisse – Ansichten - Schnitte
- Anlage 4: Flurkarte – Tim online
- Anlage 5: Energieausweis
- Anlage 6: Fotodokumentation

Anlage 1: Übersichtskarte



Übersichtskarte

Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl: 58285
Ort: Gevelsberg
Straße: Clemens-Bertram-Straße
Hausnummer: 45



Transaktionsnummer: 20260609-201400-141002

- 1 -

1 Quellennachweis

Quelle:	TopPlus-Web-Open © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2026 Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) Datenquellen: sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf www.bkg.bund.de
Aktualität:	09.06.2026
Maßstab:	1:250.000

2 Maßstabsgetreues Drucken

Die Kartenauszüge werden gemäß ausgewählten Maßstab erstellt. Um maßstabsgetreu zu drucken, darf im Drucker-Dialog keine automatische Anpassung der Seitengröße oder eine feste Skalierung eingestellt werden.

3 Urheberrecht und Nutzungsrechte

(1) Jede Nutzung ist unter den Bedingungen der nachfolgend beschriebenen „Datenlizenz Deutschland - Namensnennung Version 2.0“ zulässig.

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

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

(2) Bei der Nutzung ist sicherzustellen, dass folgende Angaben als Quellenvermerk enthalten sind:

1. Bezeichnung des Bereitstellers nach dessen Maßgabe,
2. der Vermerk „Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0“ oder „dl-de/by-2-0“ mit Verweis auf den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 sowie
3. einen Verweis auf die Datenquelle.

Dies gilt nur soweit die datenhaltende Stelle die Angaben 1. bis 3. zum Quellenvermerk bereitstellt.

(3) Veränderungen, Bearbeitungen, neue Gestaltungen oder sonstige Abwandlungen sind im Quellenvermerk mit dem Hinweis zu versehen, dass die Daten geändert wurden.

Transaktionsnummer: 20260609-201400-141002

- 2 -



Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH
Sprengnetter-Campus 1
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler
E marktdaten-support@support.sprengnetter.de
Geschäftsführer Christoph Barniske, David Niedzielski
Amtsgericht Koblenz unter HRB 13693
USt-IdNr. DE 177462505
© Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH
Alle Rechte ergeben sich aus den „Allgemeinen Nutzungsbedingungen für das Marktdaten-Portal“ der
Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH.

Transaktionsnummer: 20260609-201400-141002

- 3 -

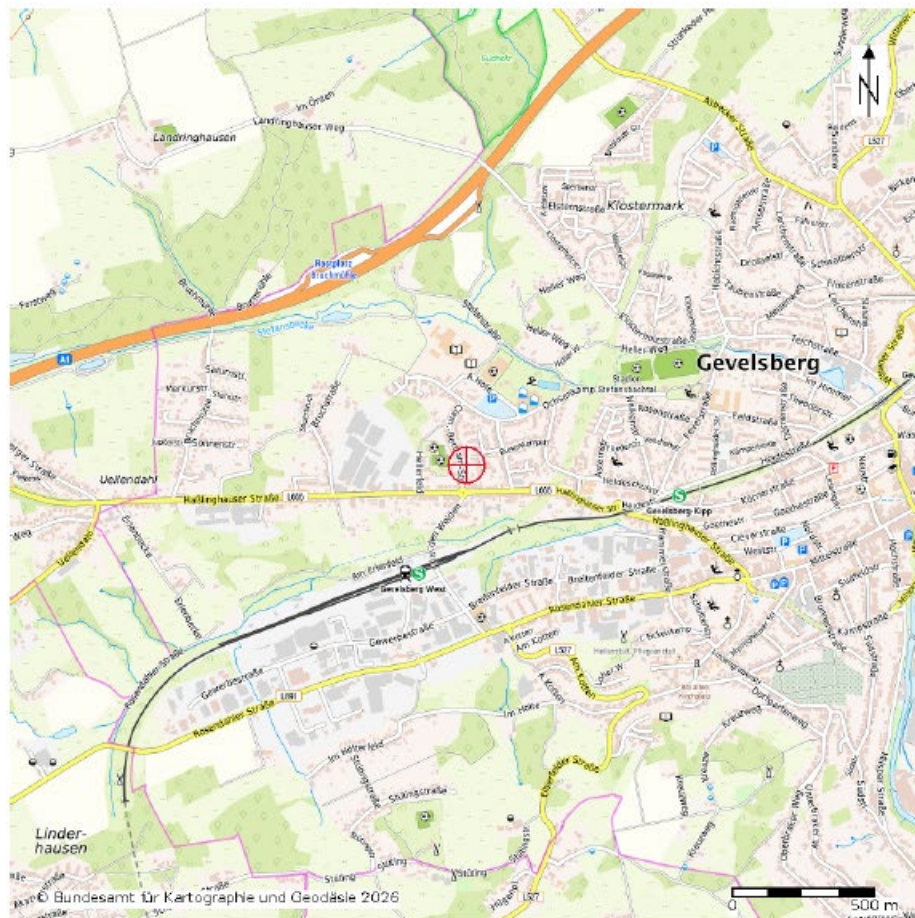
Anlage 2: Stadtplan



Stadtplan

Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl:	58285
Ort:	Gevelsberg
Straße:	Clemens-Bertram-Straße
Hausnummer:	45



Transaktionsnummer: 20260609-201400-141002

- 1 -

1 Quellennachweis

Quelle:	TopPlus-Web-Open © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2026 Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) Datenquellen: sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf www.bkg.bund.de
Aktualität:	09.06.2026
Maßstab:	1:20.000

2 Maßstabsgetreues Drucken

Die Kartenauszüge werden gemäß ausgewählten Maßstab erstellt. Um maßstabsgetreu zu drucken, darf im Drucker-Dialog keine automatische Anpassung der Seitengröße oder eine feste Skalierung eingestellt werden.

3 Urheberrecht und Nutzungsrechte

(1) Jede Nutzung ist unter den Bedingungen der nachfolgend beschriebenen „Datenlizenz Deutschland - Namensnennung Version 2.0“ zulässig.

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

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

(2) Bei der Nutzung ist sicherzustellen, dass folgende Angaben als Quellenvermerk enthalten sind:

1. Bezeichnung des Bereitstellers nach dessen Maßgabe,
2. der Vermerk „Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0“ oder „dl-de/by-2-0“ mit Verweis auf den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 sowie
3. einen Verweis auf die Datenquelle.

Dies gilt nur soweit die datenhaltende Stelle die Angaben 1. bis 3. zum Quellenvermerk bereitstellt.

(3) Veränderungen, Bearbeitungen, neue Gestaltungen oder sonstige Abwandlungen sind im Quellenvermerk mit dem Hinweis zu versehen, dass die Daten geändert wurden.

Transaktionsnummer: 20260609-201400-141002

- 2 -



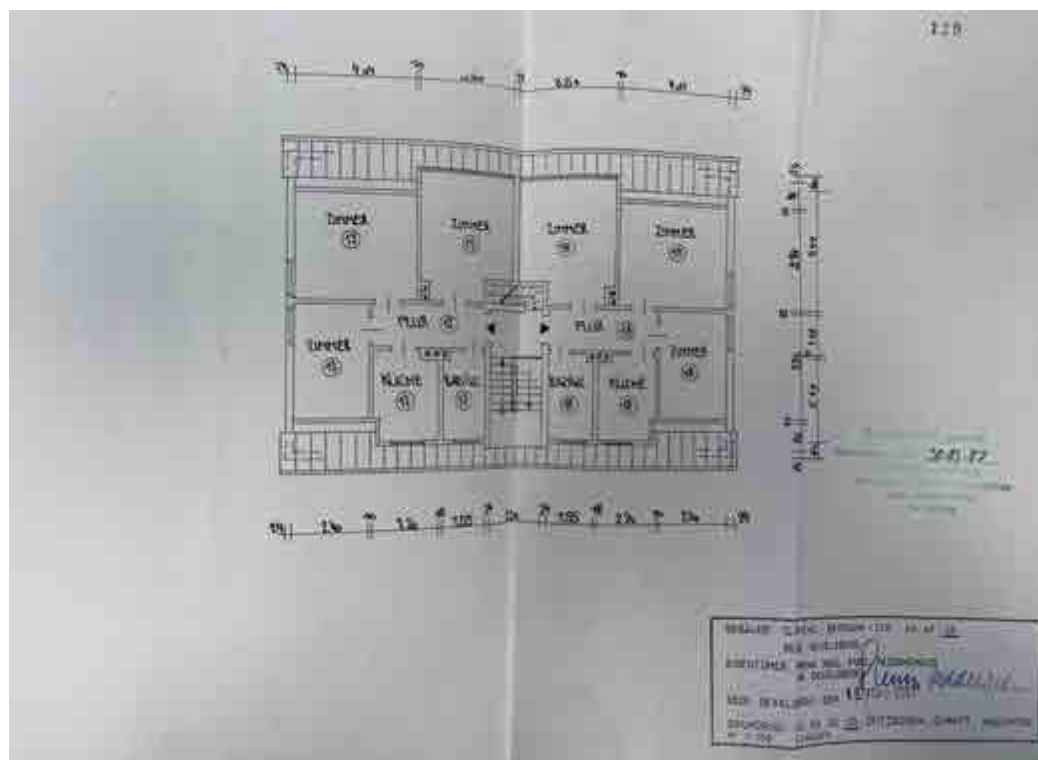
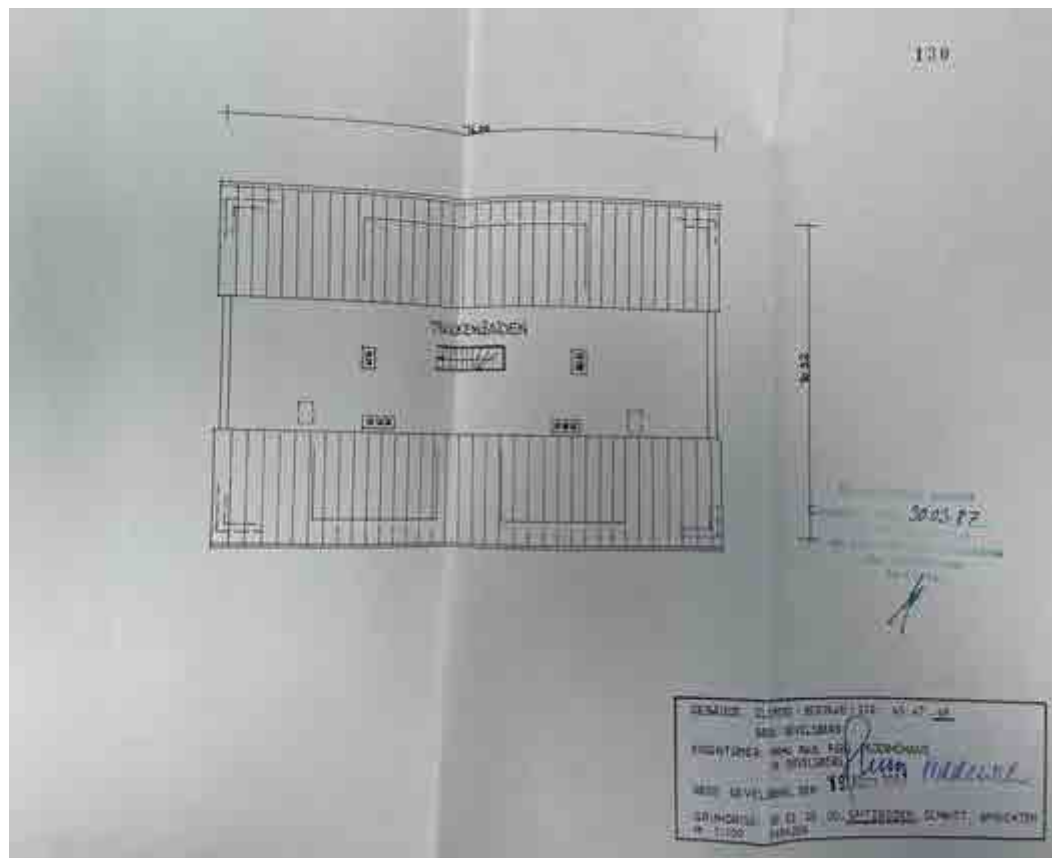
Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH
Sprengnetter-Campus 1
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler
E marktdaten-support@support.sprengnetter.de
Geschäftsführer Christoph Barniske, David Niedzielski
Amtsgericht Koblenz unter HRB 13693
USt-IdNr. DE 177462505
© Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH
Alle Rechte ergeben sich aus den „Allgemeinen Nutzungsbedingungen für das Marktdaten-Portal“ der
Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH.

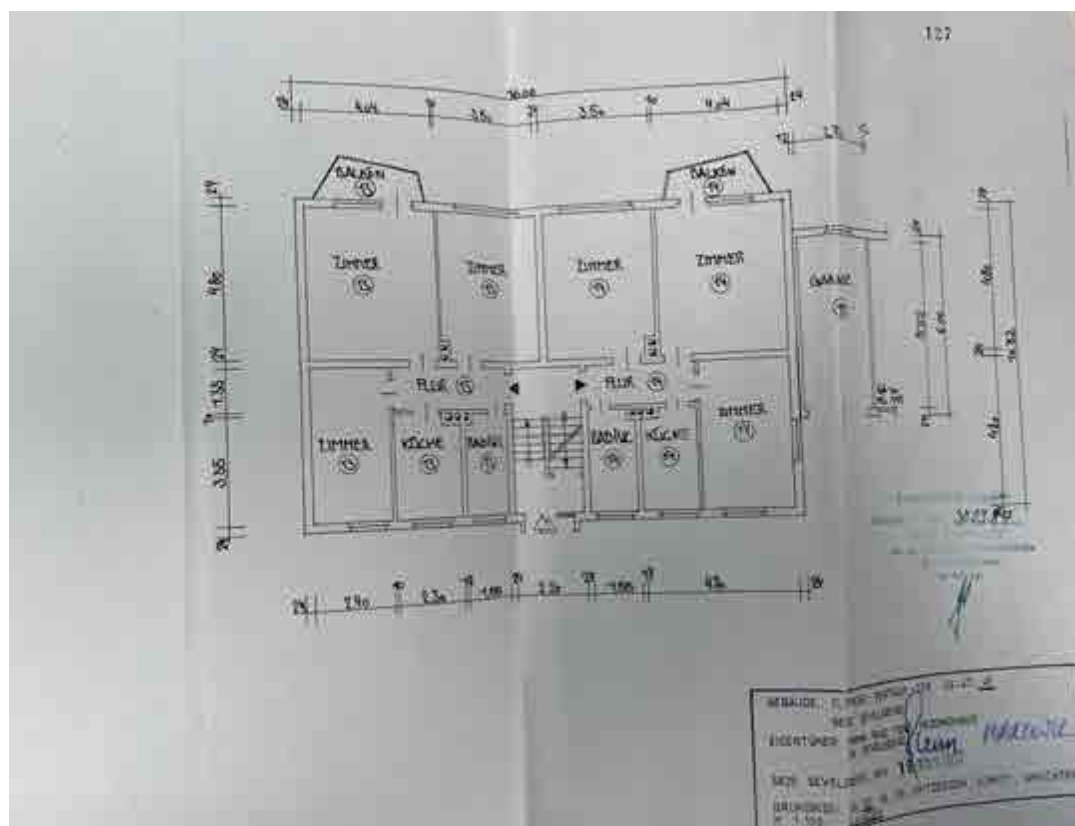
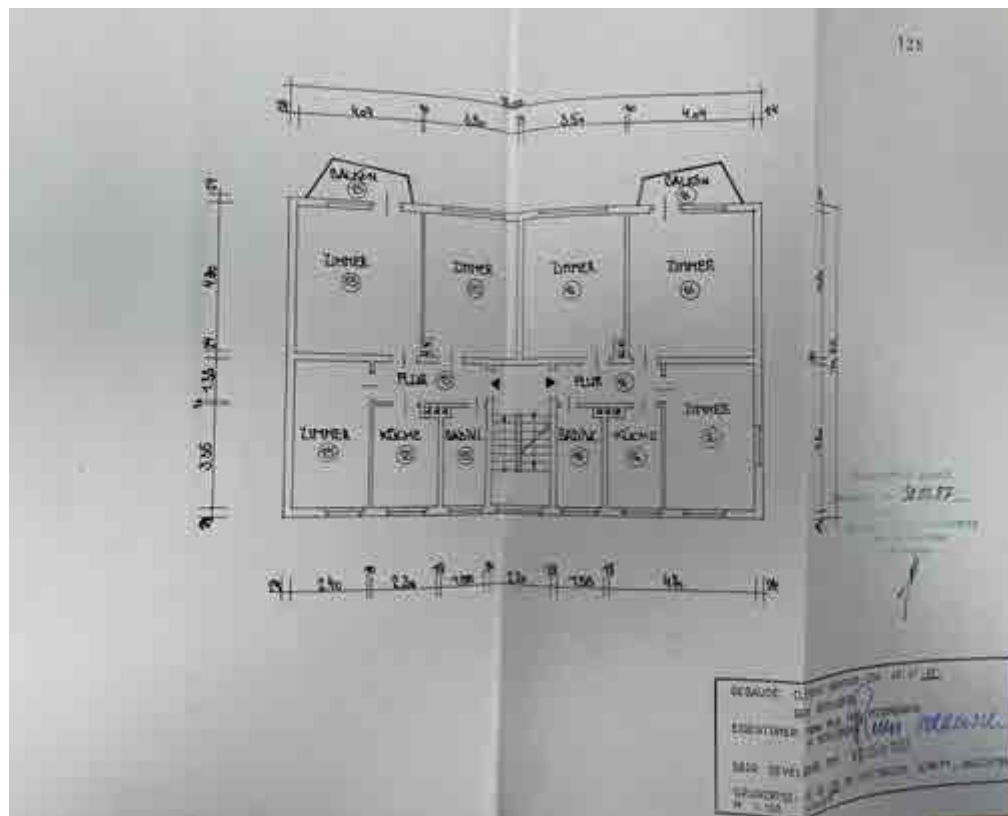
Transaktionsnummer: 20260609-201400-141002

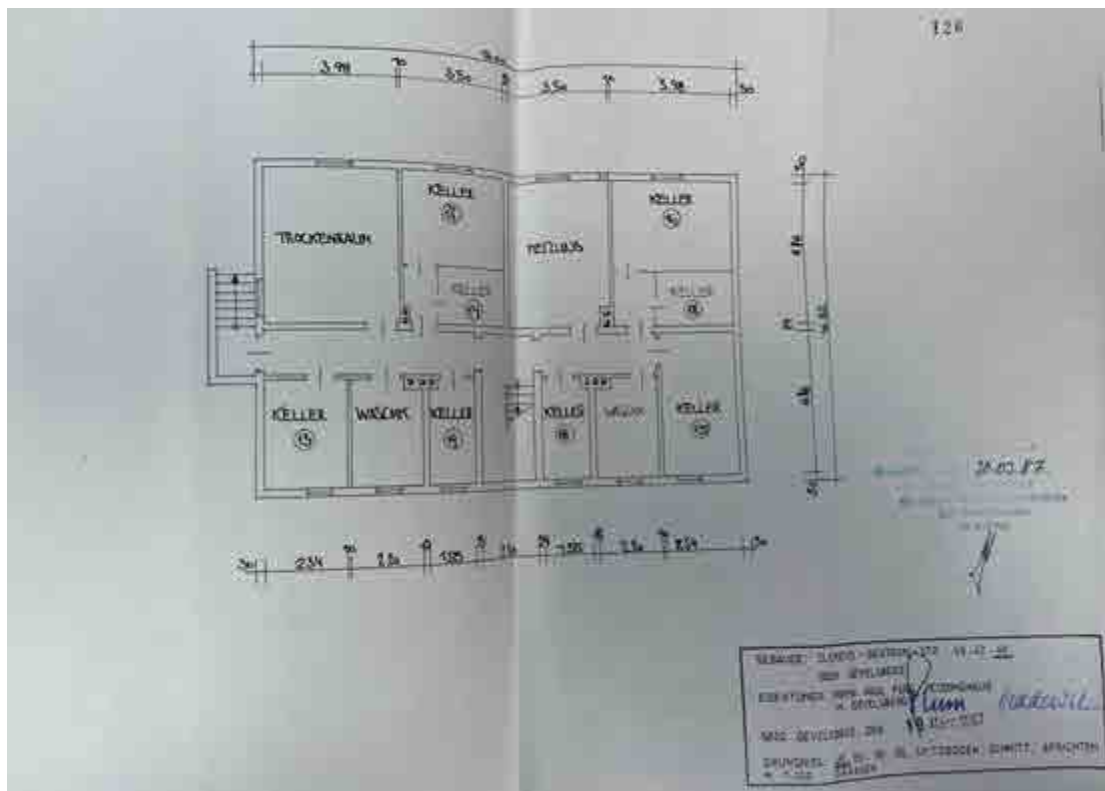
- 3 -

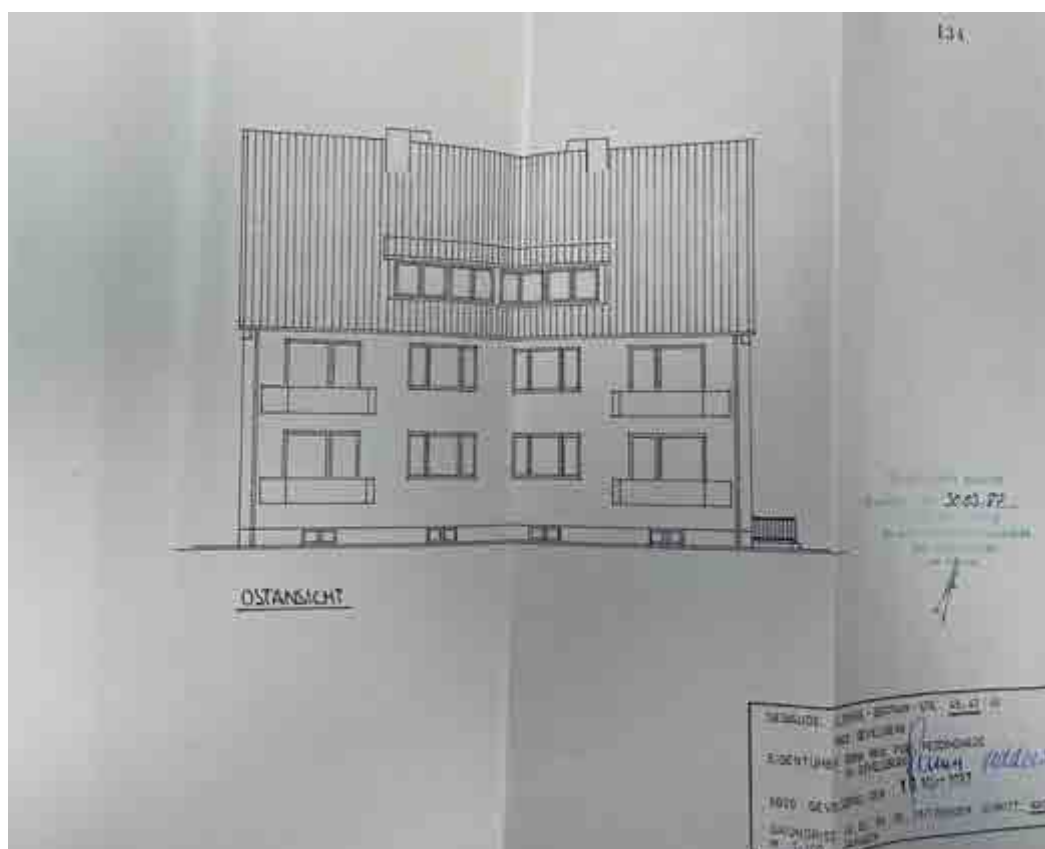
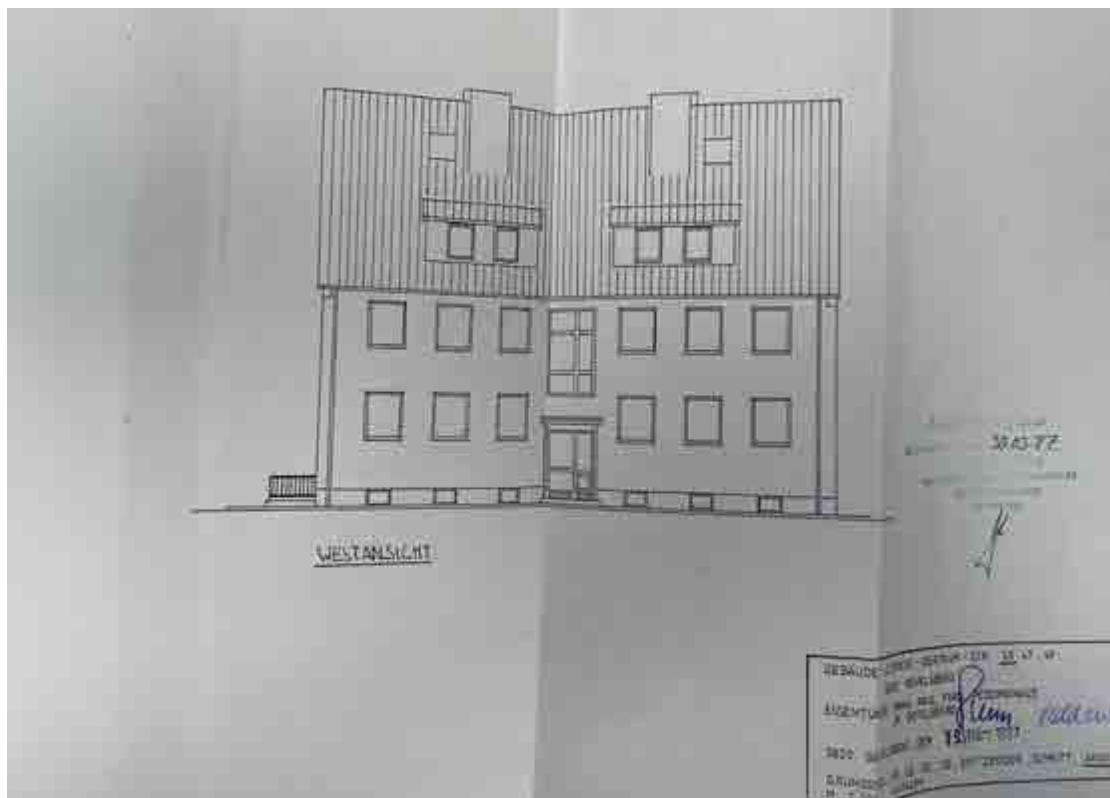
Anlage 3: Abgeschlossenheitserklärung – Grundrisszeichnungen – Ansichten - Schnitt

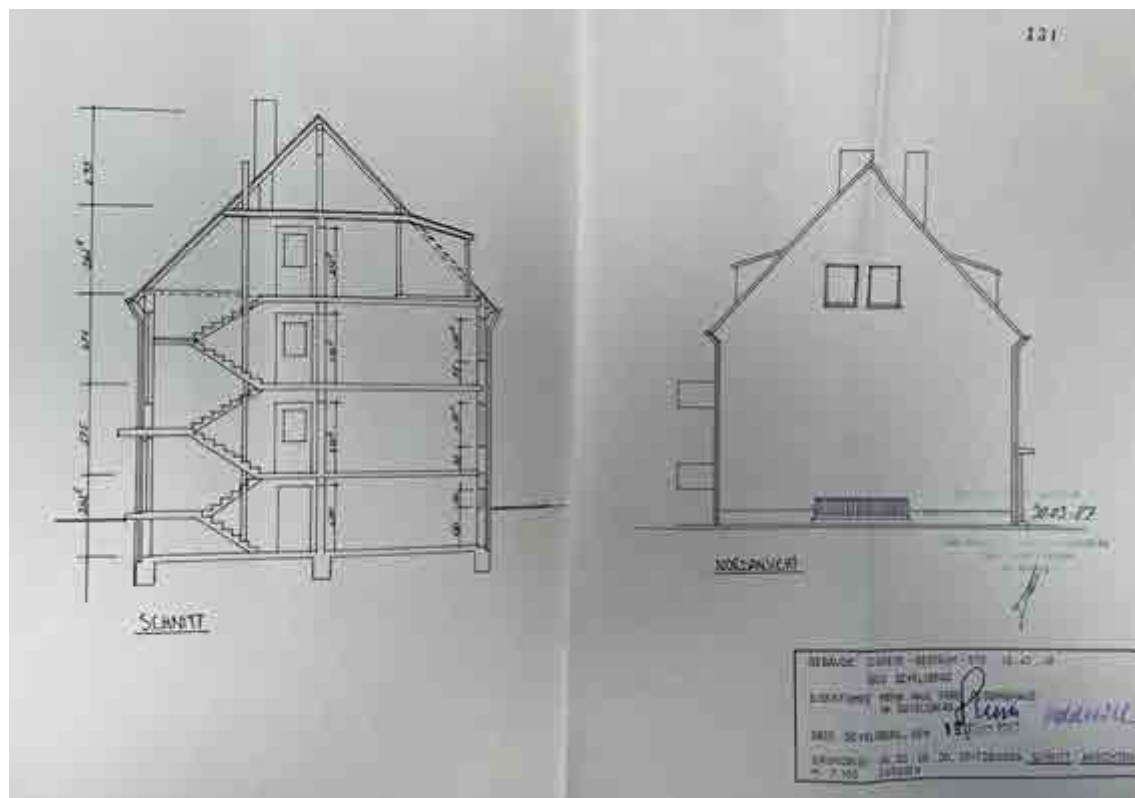
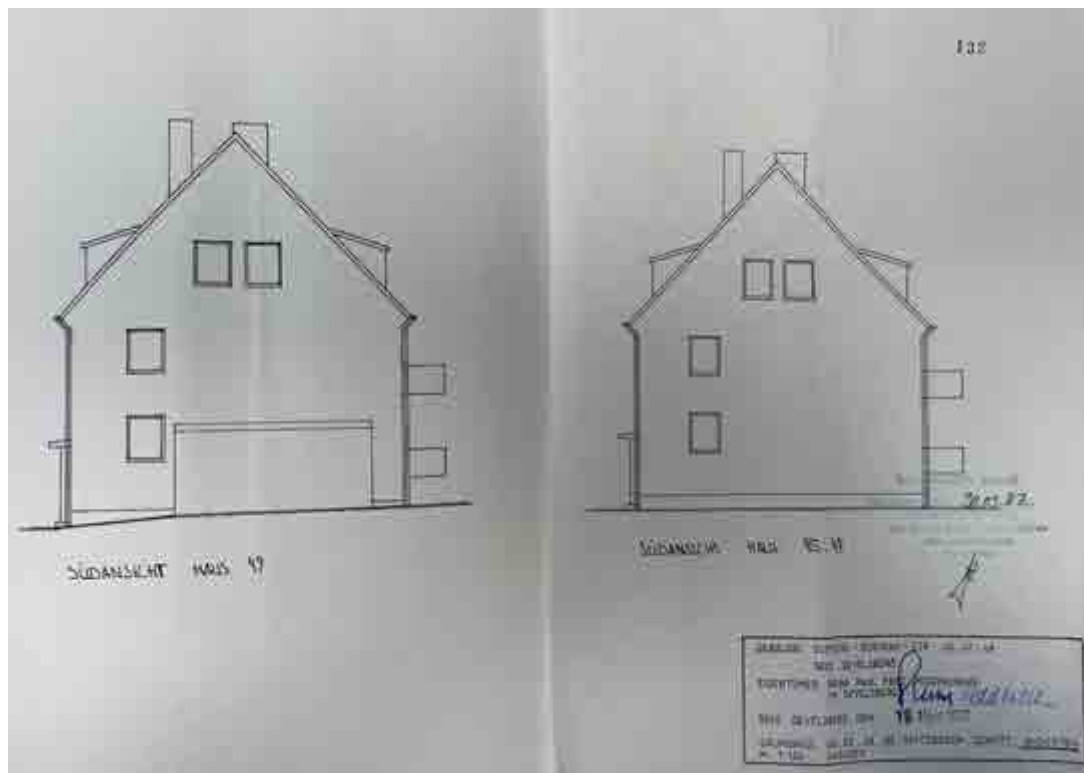


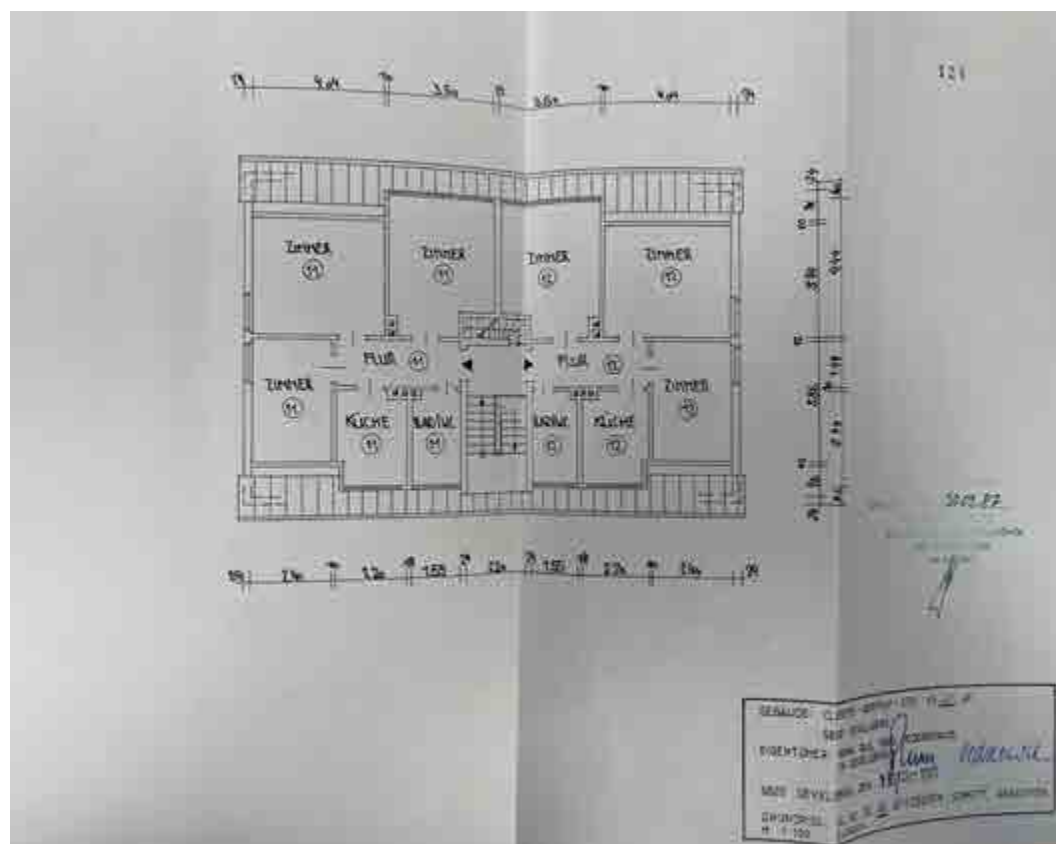


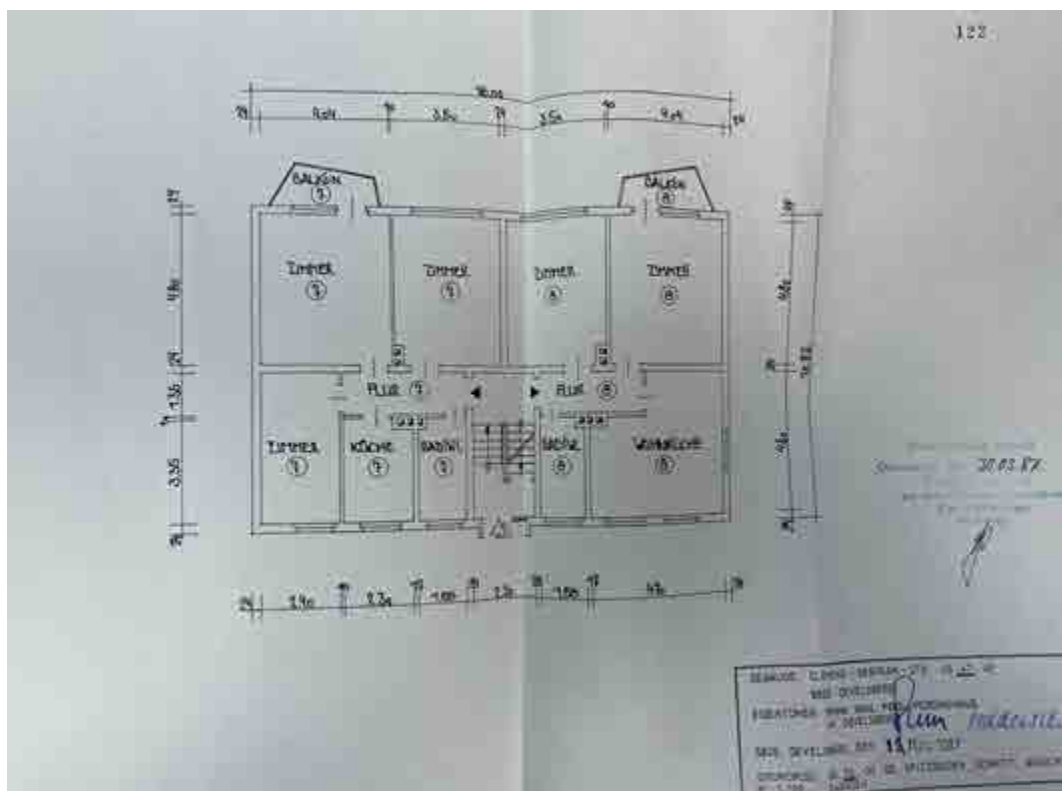


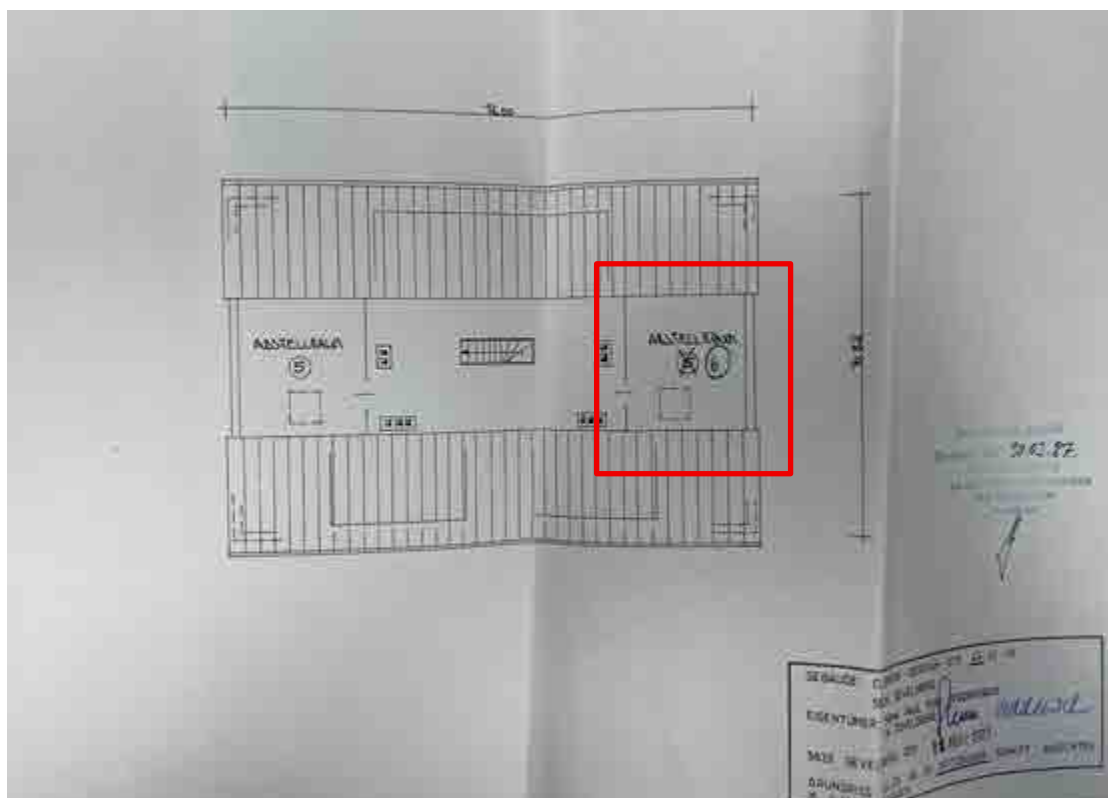
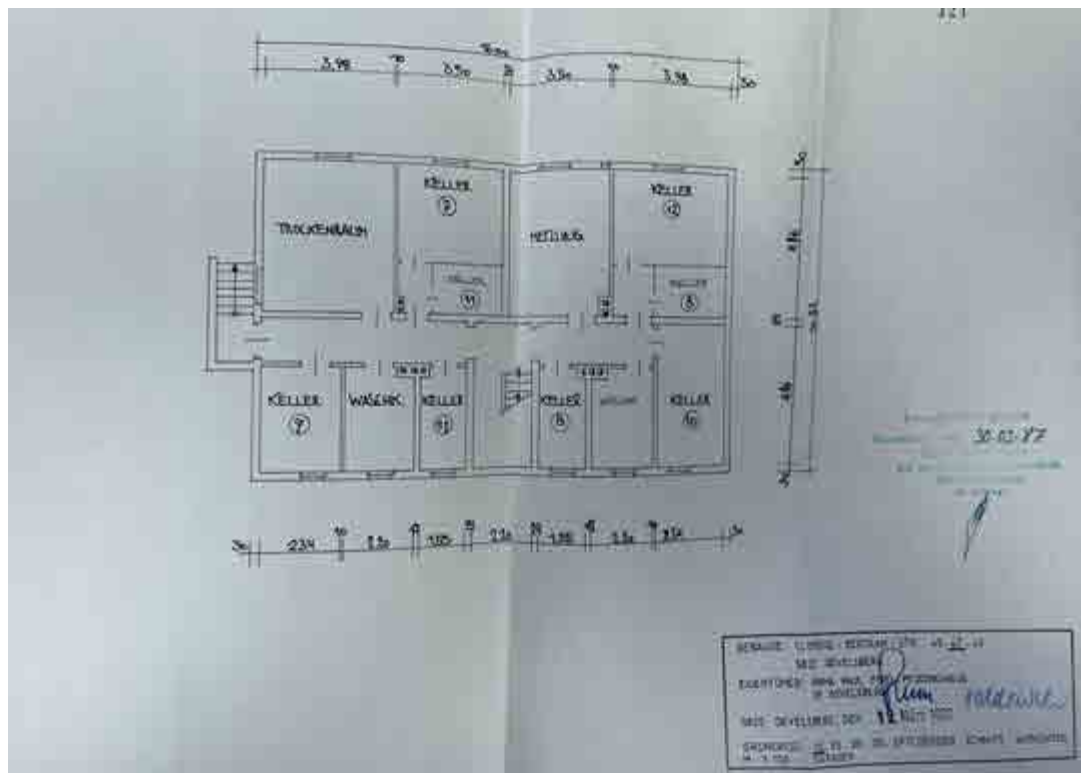


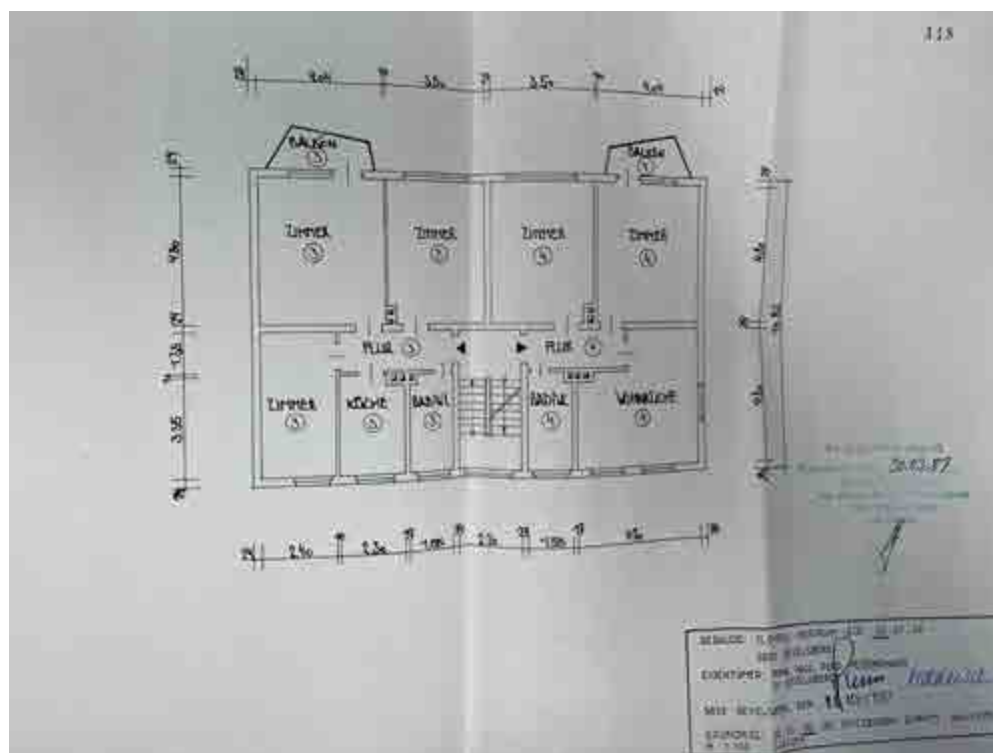
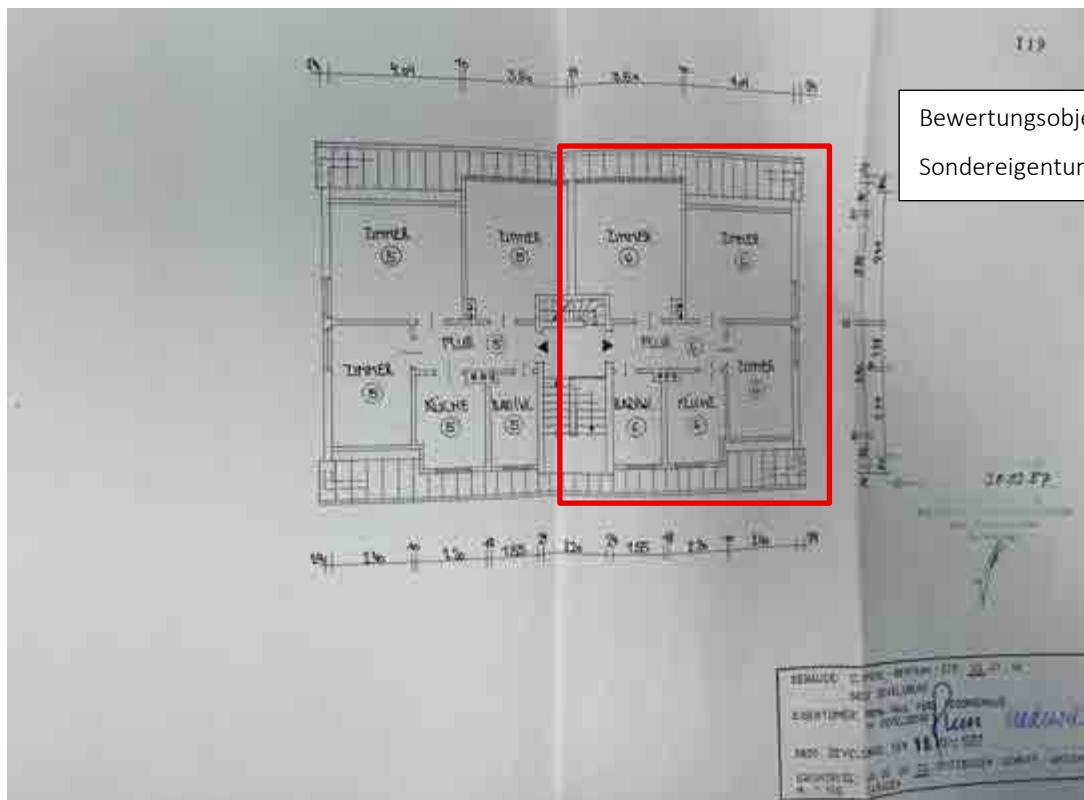


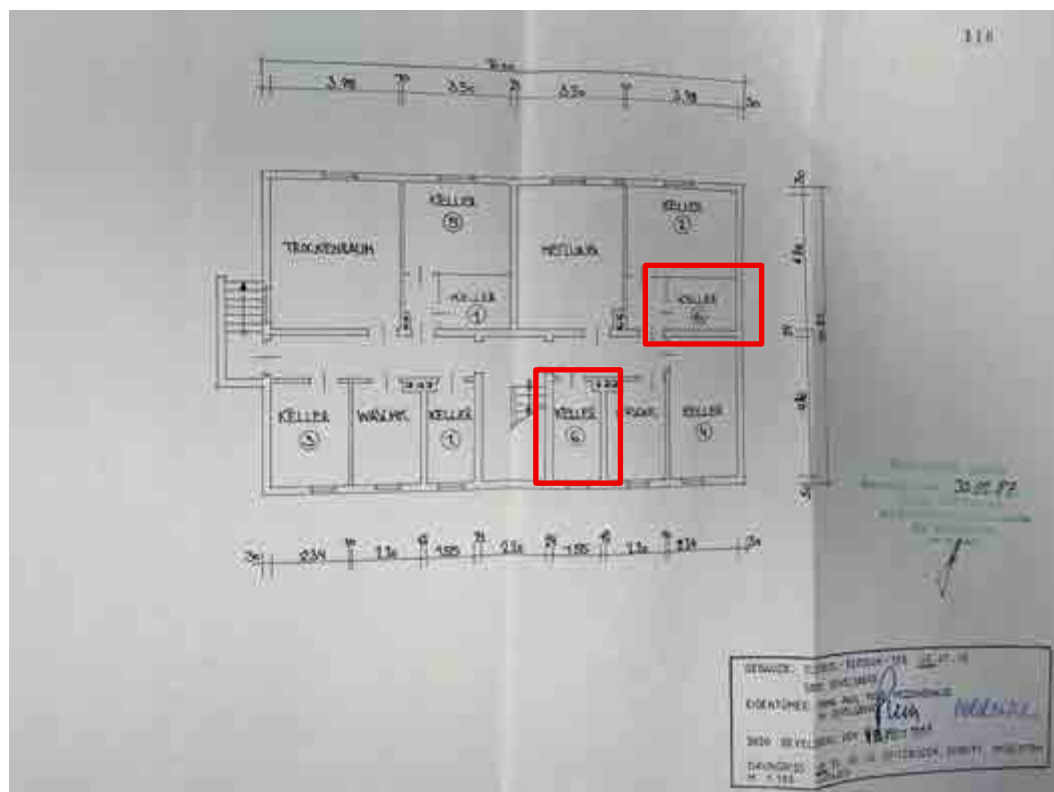
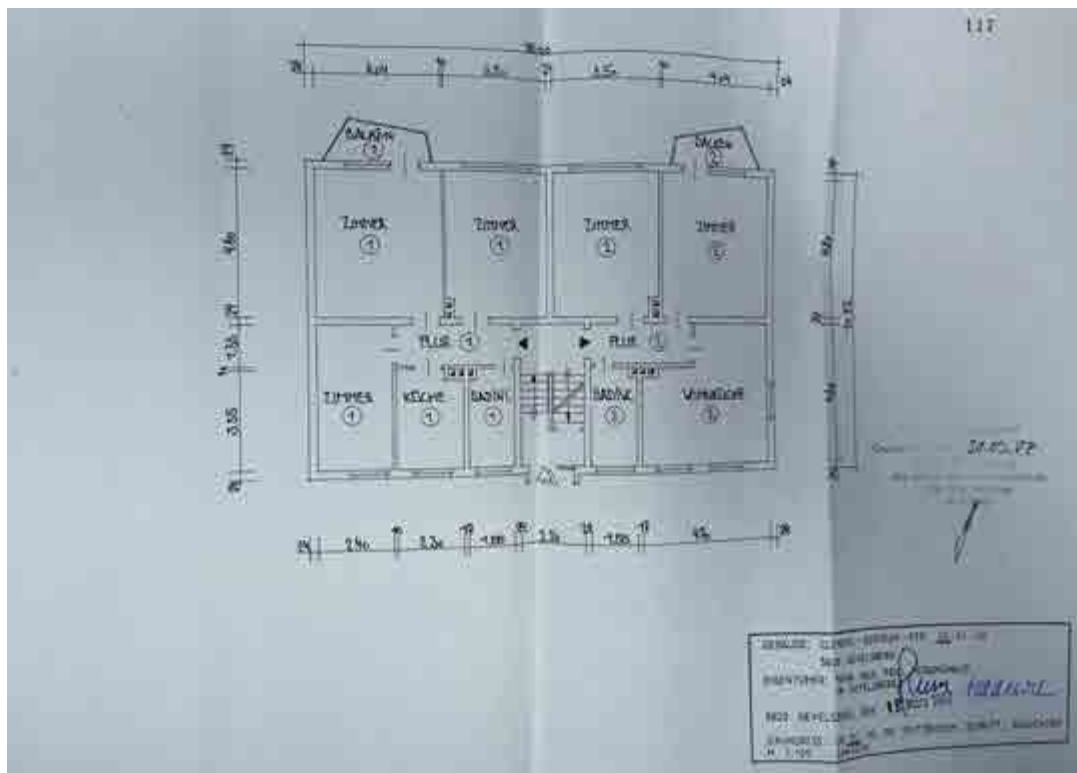


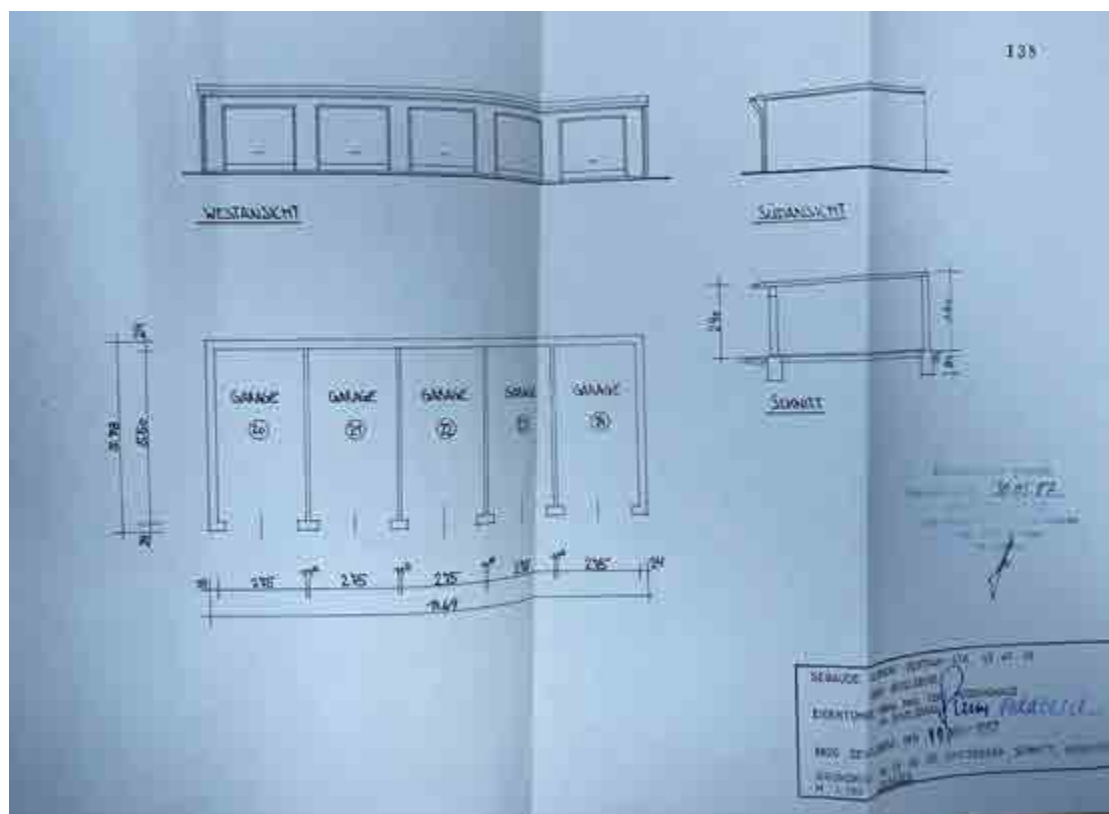




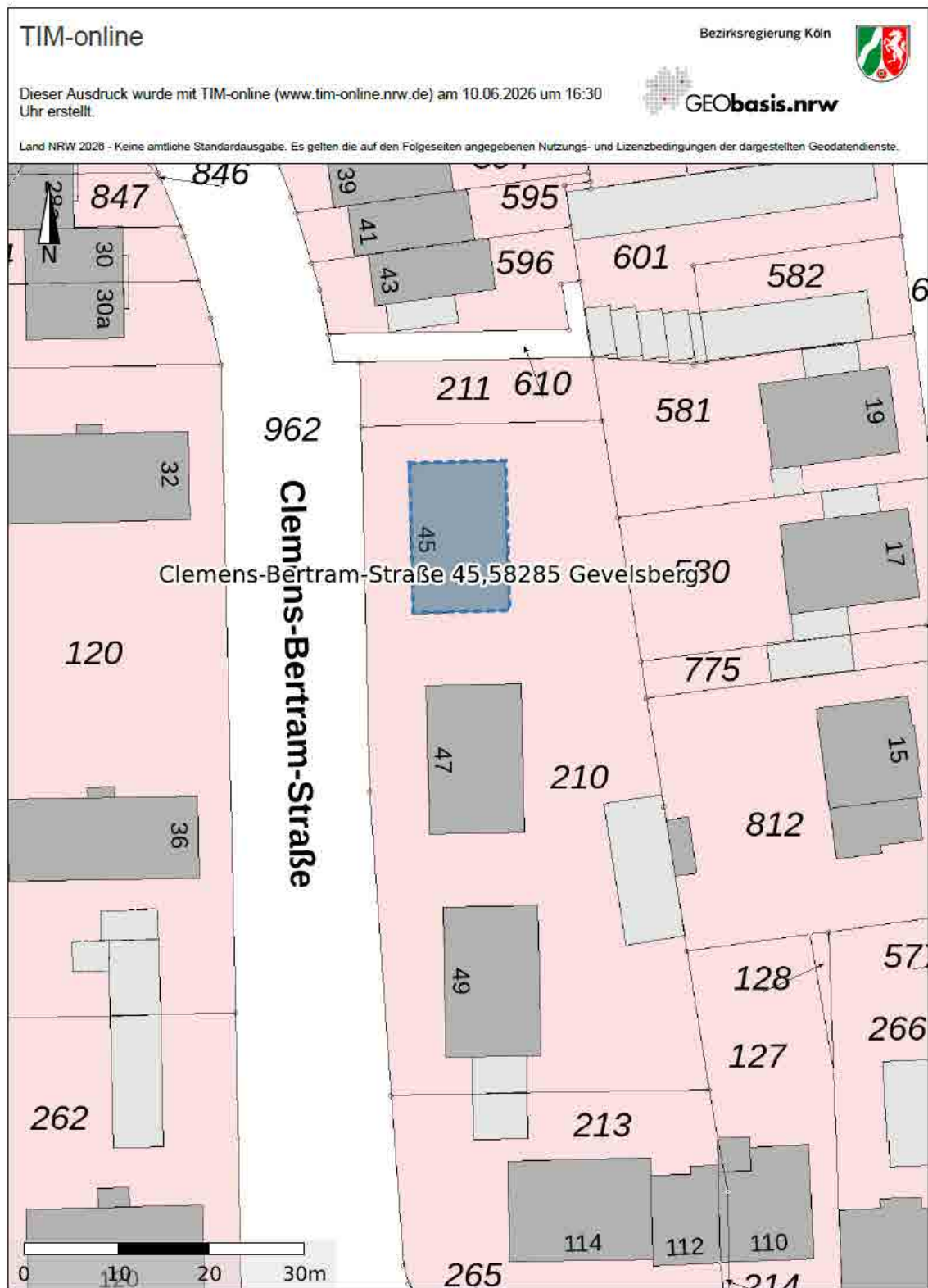








Anlage 4: Flurkarte über Tim-online



Quelle: Geobasis NRW, Tim-online NRW, Abruf vom 10.06.2026

Anlage 5: Energieausweis



Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹⁾ 18.11.2013

05.02.2029
Gültig bis

040
Objektnummer

NW-2019-002513617
Registriernummer ²⁾

1336785
ista Energieausweis-Nummer



Gebäude

Mehrfamilienhaus - freistehend
Gebäudetyp

Clemens Bertram Str. 45 ; 58285 Gevelsberg
Adresse

Gebäudeteil

1960
Baujahr Gebäude ³⁾

2014
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3) 4)}

6
Anzahl Wohnungen

444,00 m² ☒ nach §19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Gebäudenutzfläche (A_N)

H-Gas/Schweres Erdgas
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³⁾

keine
Art der erneuerbaren Energien

keine
Verwendung der erneuerbaren Energien

Art der Lüftung/Kühlung

☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur
☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung ☐ Kühlung

Anlass der Ausstellung des Energieausweises

☐ Neubau ☐ Vermietung/Verkauf ☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☒ Sonstiges (freiwillig)

Gebäudefoto
(freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

ista Deutschland GmbH
Ronny Thieme
Walter-Köhn-Straße 4d
04356 Leipzig

06.02.2019 

Datum, Unterschrift des Ausstellers

1

1) Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV

2) Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

3) Mehrfachangaben möglich

4) bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

2093219/E 000047/P 00036007/000370



Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

ista

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

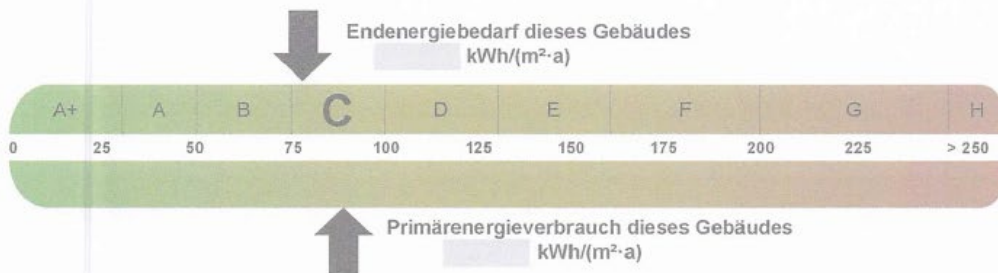
NW-2019-002513617

Registriernummer ²⁾



Energiebedarf

CO₂-Emissionen ¹⁾ kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴⁾

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t ⁵⁾

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☐ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

☐ Verfahren nach DIN V 18599

☐ Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

☐ Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵⁾

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: Deckungsanteil: %
%
%

Ersatzmaßnahmen ⁶⁾

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_t: W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

2093219E 000047/P 000400007000371

Diese Seite hat keine Relevanz für den verbrauchsorientierten Energieausweis.

2

¹⁾ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

⁴⁾ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 1 EnEV

⁶⁾ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

²⁾ siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

⁵⁾ nur bei Neubau

⁷⁾ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

³⁾ freiwillige Angabe

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

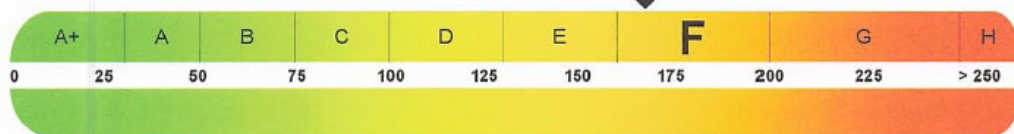
NW-2019-002513617

Registriernummer ²⁾



Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
168 kWh/(m²·a)



Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes
184 kWh/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

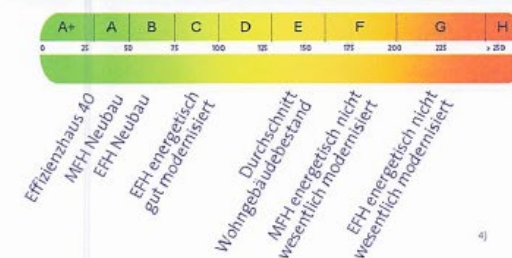
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

168 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³⁾	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.10.15	30.09.18	H-Gas/Schweres Erdgas	1,10	196.705		196.705	1,13
01.10.15	30.09.18	Warmwasserzuschlag	1,10	26.640	26.640		

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.
Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30% geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ($A_{n,0}$) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

2093219/E 000047/P 000560007/000372

3

¹⁾ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

³⁾ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

²⁾ siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

⁴⁾ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013



Empfehlungen des Ausstellers

NW-2019-002513617

Registriernummer ²⁾



Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☒ möglich ☐ nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Dach	Prüfen Sie die Dämmung Ihres Daches	☒	☐		
2	Oberste Geschossdecke	Prüfen Sie die Dämmung der obersten Geschossdecke	☒	☐		
3	Außenwand	Prüfen Sie die Dämmung Ihrer Außenwand	☒	☐		
4	Fenster	Prüfen Sie die energetische Qualität Ihrer Fenster	☒	☐		
5	Kellerdecke / unterer Gebäudeabschluss	Prüfen Sie die Dämmung des unteren Gebäudeabschlusses	☒	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		

☐ weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei / unter:

Keine weiteren Angaben möglich.

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

2083219/E 000047/P 00060007/000373

4

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

Erläuterungen

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegevinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine Ressourcenschonung und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: HT^{*}). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasseraufbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zum EEWärmeG – Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude insgesamt ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

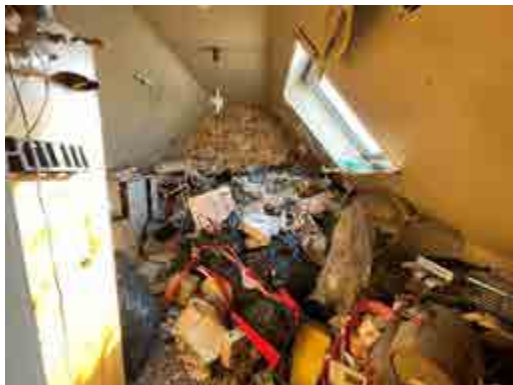
Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

2093219E 000047P 00070007000374

Anlage 6: Fotodokumentation des Gebäudes Clemens-Bertram-Str. 45

	
Gebäudeansicht	Wohnung DG rechts
	
Giebelansicht	Rückansicht
	
Blick in den Spitzboden	Zugeordneter Abstellraum - Spitzboden

		
Flur		Badezimmer
		
Wohnraum 1		Wohnraum 2
		
Wohnraum 3		Küche

		
Heizungstherme		Detailansicht Fenster
		
Treppenhaus		Waschkeller
		
Kellerraum		