

GUTACHTEN

über den **Verkehrswert** (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für den **1/18 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Mehrfamilienhaus mit Garagen bebauten Erbbaurecht in 58809 Neuenrade, Uhlandstraße 121 verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung im EG vorne rechts** mit einem Kellerraum **Nr. 1 des Aufteilungsplans** und dem **Sondernutzungsrecht an der Garage Nr. 1**



Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichts Altena mit dem Aktenzeichen 005 K 003/23

Der **Verkehrswert des (fiktiv) erbbauzinsfreien Wohnungserbbaurechts** wurde zum Wertermittlungstichtag 08.08.2023 ermittelt mit rd.

131.000,00 €

Ursula Jung

Zertifizierte Sachverständige
für Immobilienbewertung ZIS
Sprengnetter Zert (S) nach
DIN EN ISO/IEC 17024

JUNG Immobilien-
wertermittlung GmbH
Schultheißstraße 14
59889 Eslohe

Tel. 02973 / 908660

E-Mail: info@juwert.de

<https://www.juwert.de>

16. August 2023

Aktenzeichen: 3236

Digitale Ausfertigung

Dieses Gutachten besteht aus 39 Seiten zzgl. 7 Anlagen mit insgesamt 18 Seiten. Das Gutachten wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für JUNG Immobilienwertermittlung GmbH.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Zusammenfassung	4
1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	7
1.4	Auswertung des Erbbaurechtsvertrags	8
1.4.1	Begründung und Laufzeit des Erbbaurechts	8
1.4.2	Gesetzlicher Inhalt des Erbbaurechts	8
1.4.3	Vertragsmäßiger Inhalt des Erbbaurechts.....	8
1.4.4	Erbbauzins	9
1.4.5	Wertsicherung	9
2	Grund- und Bodenbeschreibung	10
2.1	Lage.....	10
2.1.1	Großräumige Lage.....	10
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	10
2.2	Gestalt und Form	11
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	11
2.4	Privatrechtliche Situation	12
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	14
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	14
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	14
2.5.3	Bauordnungsrecht	14
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	15
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	15
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	15
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen	16
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	16
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus.....	16
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	16
3.2.2	Nutzungseinheiten	16
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	17
3.2.4	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	17
3.3	Gemeinschaftliches Eigentum - Garagen.....	18
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	18
3.3.2	Gebäudekonstruktion	18
3.4	Außenanlagen	18
3.5	Sondereigentum an der Wohnung im EG	19

3.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche und Raumaufteilung	19
3.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	19
3.5.3	Allgemeine technische Ausstattung	20
3.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....	20
3.7	Beurteilung der Gesamtanlage	21
4	Ermittlung des Verkehrswerts	22
4.1	Grundstücksdaten.....	22
4.2	Erbbaurecht und Erbbauzins	22
4.2.1	Laufzeit des Erbbaurechts und vereinbarter Erbbauzins.....	22
4.2.2	Vereinbarte Wertsicherungsklausel.....	23
4.2.3	Gebäudeentschädigung bei Zeitablauf des Erbbaurechts.....	23
4.3	Verfahrenswahl mit Begründung.....	23
4.4	Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück.....	24
4.5	Bodenwertermittlung.....	25
4.5.1	Bodenwertermittlung für das unbelastete Gesamtgrundstück	25
4.5.2	Bodenwertanteil des Erbbaurechts nach ImmoWertV und WertR 2006	26
4.5.3	(Fiktiv) erbbauzinsfreies Wohnungserbbaurecht.....	27
4.6	Ertragswertermittlung.....	28
4.6.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	28
4.6.2	Erläuterung der bei der Ertragswertermittlung verwendeten Begriffe	29
4.6.3	Ertragswertberechnung	31
4.6.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	32
4.6.5	Verkehrswert	36
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	38
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	38
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	39
5.3	Verwendete fachspezifische Software	39
6	Verzeichnis der Anlagen	39

Zusammenfassung

Bewertungsobjekt	Erbbaurecht, Wohnungseigentum im Erdgeschoss vorne rechts mit Kellerraum Nr. 1 und dem Sondernutzungsrecht an der Garage Nr. 1
Miteigentumsanteil	1/18
Objektadresse	Uhlandstraße 121, 58809 Neuenrade
Aktenzeichen des Amtsgerichts	005 K 003/23
Wertermittlungstichtag	08.08.2023
Ortstermine	01.08.2023 und 08.08.2023
Grundbuch	Neuenrade, Blatt 2104, lfd. Nr. 1
Katasterangaben	Gemarkung Neuenrade, Flur 22, Flurstücke 746, 747, 748
Grundstücksfläche	2.469 m ²
Art des Gebäudes	Mehrfamilienhaus mit Garagen
Baujahr	1980
Wohnfläche des Bewertungsobjekts	rd. 91 m ²
Bodenwert gesamt	rd. 299.000 €
Bodenwert anteilig Wohnungseigentum	rd. 16.600 €
Bodenwertanteil des Wohnungserbbaurechts:	rd. 14.182 €
Ertragswert	rd. 131.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	rd. 974 €
Verkehrswert	rd. 131.000 €
Wert pro m ² Wohnfläche	rd. 1.440 €/m ²

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Erbbaurecht, Wohnungseigentum Nr. 1 mit Keller- raum und dem Sondernutzungsrecht an der Garage Nr. 1 in einem Mehrfamilienhaus mit Garagen
Objektadresse:	Uhlandstraße 121 58809 Neuenrade
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Neuenrade (Wohnungserbbaugrund- buch), Blatt 2104, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Neuenrade, Flur 22, Flurstücke 746 (12 m ²), 747 (2.439 m ²) und 748 (18 m ²); Die Flurstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit mit insgesamt 2.469 m ² Grundstücksfläche. Im Rahmen der Wertermittlung wird unterstellt, dass die im Bestandverzeichnis des Grundbuchs eingetra- genen Grundstücksgrößen mit den im Liegenschafts- kataster geführten Grundstücksgrößen bereinstim- men.

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß dem Schreiben des Amtsgerichts Altena vom 19.05.2023 soll durch ein schriftliches Gutachten der Verkehrswert festgestellt werden. Mit dem Beschluss (Aktenzeichen 005 K 003/23) vom 04.05.2023 wurde ich mit der Erstellung eines Wertgutachtens beauf- tragt.
Auftraggeber:	Amtsgericht Altena Gerichtsstraße 10 58762 Altena
Wertermittlungstichtag:	08.08.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualittstichtag:	08.08.2023 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)
Ortsbesichtigung:	Zu dem vereinbarten Ortstermin am 20.07.2023 wurde die Schuldnerin durch die Schreiben vom 20.06. und 22.06.2023 fristgerecht informiert. Da die Schuldnerin danach nicht mehr erreichbar war, wurde am 01.08.2023 eine Auenbesichtigung durchgeführt,

wobei der Name der Hausverwaltung in Erfahrung gebracht wurde. Mit der Hausverwaltung wurde ein Ortstermin für die Innenbesichtigung vereinbart, die am 08.08.2023 stattgefunden hat.

Umfang der Besichtigung:

Besichtigt werden konnten Teile des Gemeinschaftseigentums (Treppenhaus, Keller) sowie die Wohnung und der Kellerraum Nr. 1. Die Garage wurde von außen besichtigt.

Hinweis:

Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck bzgl. Ausstattung und Zustand auf diese Bereiche übertragbar ist.

Teilnehmer am Ortstermin:

der Hausverwalter, die Sachverständigen und der Mitarbeiter Herr Jung

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 15.05.2023
- Beschluss vom 04.05.2023

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000, Stand 2023
- Stadtplan im Maßstab 1:20.000, Stand 2023
- Übersichtskarte im Maßstab 1:200.000, Stand 2023
- Teilungserklärung UR-Nr. 238 für das Jahr 1980 vom 26.03.1980, Amtsgericht Altena
- Jahresabrechnung der Hausverwaltung vom 19.07.2023 und Wirtschaftsplan für die Zeit vom 01.01.2023 bis 31.12.2023 sowie Informationen beim Ortstermin
- Erbbaurechtsvertrag vom 22.10.1979, Notar (aus Datenschutzgründen nicht genannt)
- Baugenehmigung vom 12.12.1979, Märkischer Kreis
- Baubeschreibung Garagen mit Genehmigungsstempel vom 29.04.1980, Architekt (aus Datenschutzgründen nicht genannt)
- Grundrisse und Schnitt vom 28.08.1979, Architekt (aus Datenschutzgründen nicht genannt)
- Wohnflchenberechnungen vom 11.06.1979, Architekt (aus Datenschutzgründen nicht genannt)
- Nachweis der Geschossigkeit vom 11.06.1979, Architekt (aus Datenschutzgründen nicht genannt)

- Grundriss der Garagen mit Genehmigungsstempel vom 29.04.1980
- Vergleichsmietentabelle für den HSK, Märkischen Kreis und die Stadt Schwerte, Landesverband Haus & Grund Westfalen e. V., gültig ab 01.01.2021
- Bodenrichtwert www.boris.nrw.de vom 01.01.2023, Datenlizenz „dl-de/by-2-0“ (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
- Grundstücksmarktbericht 2023, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Märkischen Kreis, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), www.boris.nrw.de
- Auskunft über Erschließungsbeiträge und Beiträge nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes vom 19.06.2023, Stadt Neuenrade
- Auskunft zu den Kanalanschlussbeitrgen vom 19.06.2023, Stadt Neuenrade
- Auskunft zum Bauplanungsrecht vom 19.06.2023, Stadt Neuenrade
- Auskunft zur Hochwassergefährdung vom 19.06.2023, Stadt Neuenrade
- Auskunft aus dem Verzeichnis der Altlasten vom 21.06.2023, Märkischer Kreis
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 21.06.2023, Märkischer Kreis
- Auskunft zum Denkmalschutz vom 19.06.2023, Stadt Neuenrade
- Auskunft zur Wohnungsbindung vom 21.06.2023, Märkischer Kreis
- Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefhrdung vom 27.06.2023, Bezirksregierung Arnsberg
- Markt- und Internetrecherchen

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:

Durch den Mitarbeiter Herrn Jung wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Fotodokumentation beim Ortstermin

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Erbbaurecht. Der Verkehrswert ist im Falle einer Zwangsversteigerung unter der Vorgabe des erbbauzinsfreien Erbbaurechts zu ermitteln.

1.4 Auswertung des Erbbaurechtsvertrags

1.4.1 Begründung und Laufzeit des Erbbaurechts

Erbbaurechtsvertrag vom: 20.10.1979 (UR Nr. 838 der Urkundenrolle für 1979)

Laufzeit: Beginn des Erbbaurechts: 11.02.1980
(Datum des Grundbucheintrags);
Gesamtlaufzeit des Erbbaurechts: 99 Jahre;
Laufzeit bis: 10.02.2079 (Laufzeit noch rd. 56 Jahre)

1.4.2 Gesetzlicher Inhalt des Erbbaurechts

Geltungsbereich des Erbbaurechts: gesamtes Grundstück mit 2.469 m² Grundstücksfläche

vereinbarte Nutzung: Die Erbbauberechtigten sind berechtigt und verpflichtet, auf dem Erbbaugrundstück ein Wohngebäude zu errichten und zu unterhalten und den nicht bebauten Teil als Garten, Hofraum, Weg, Einstellplatz, Grünfläche oder dergleichen zu nutzen.

1.4.3 Vertragsmäßiger Inhalt des Erbbaurechts

bliche Vereinbarungen: Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Errichtung und Instandhaltung des Bauwerks (§ 2 Nr. 1 ErbbauRG);
Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Versicherung des Bauwerks und zum Wiederaufbau (§ 2 Nr. 2 ErbbauRG);
Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Tragung der öffentlichen und privaten Lasten und Abgaben (§ 2 Nr. 3 ErbbauRG);
Heimfall (§ 2 Nr. 4 ErbbauRG);
Verpflichtung des Grundstückseigentümers, das Grundstück an den jeweiligen Erbbauberechtigten zu veräußern (§ 2 Nr. 7 ErbbauRG);

besondere Vereinbarungen: Für die Veräußerung des Erbbaurechts ist die Zustimmung des Grundstückseigentümers erforderlich (§§ 5 bis 8 ErbbauRG).

Vereinbarung zur Gebäudeentschädigung bei Zeitablauf des Erbbaurechts: „... 2/3 des Nutzungswertes...“

1.4.4 Erbbauzins

bei Vertragsbeginn vereinbarter Erbbauzins für das Mehrfamilienhaus mit Garagen:	6.419,40 DM/Jahr (3.282,19 €/Jahr), zahlbar in 4 gleichen Raten, vorschüssig am 1. eines jeden Vierteljahres; entsprechend 2,60 € (1,33 €) je m ²
Erbbauzins für das zu bewertende Wohnungserbbaurecht im Jahr 1994:	528,52 DM (270,23 €) jährlich, eingetragen am 13.05.1994
derzeit gezahlter Erbbauzins:	nicht bekannt
Sicherung:	Erbbauzins und Erbbauzinsneufestsetzung dinglich gesichert durch Erbbauzinsrealast

1.4.5 Wertsicherung

vereinbarter Auslöser für eine Neufestsetzung des Erbbauzinses:	Lebenshaltungskostenindex für die mittlere Verbrauchergruppe (4 Personen Arbeitnehmerhaushalt mit alleinverdienendem Haushaltsvorstand; 1970 gleich 100) gegenüber dem am 01.07.1975 geltenden Preisindex um mehr als 10 % nach oben oder unten
vereinbarter Bezugsmaßstab für die Erbbauzinsanpassung:	identisch mit dem „Auslöser“
vereinbarter Umfang der Anpassung:	Die Erhöhung bzw. Ermäßigung erfolgt im gleichen Verhältnis, wie sich die Lebenshaltungskosten geändert haben am folgenden Monatsersten.
vereinbartes oder gesetzlich geregeltes Anpassungsintervall:	keine Vereinbarung getroffen

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Märkischer Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Neuenrade (ca. 11.800 Einwohner)
berrtliche Anbindung / Entfernungen (vgl. Anlage 1 und 2):	<u>nächstgelegene groere Städte:</u> Werdohl (ca. 6 km), Lüdenscheid (ca. 18 km), Iserlohn (ca. 23 km entfernt), Hagen (ca. 40 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 110 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 229 (ca. 500 m entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 45 (ca. 15 km entfernt), A 46 (ca. 25 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Neuenrade (ca. 1,5 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Dortmund (ca. 60 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage (vgl. Anlage 2 und 3):	westlicher Stadtrand; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 800 m entfernt; Kita gegenüber; Kindergarten fußläufig entfernt; Schulen im Stadtgebiet; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der näheren Umgebung:	berwiegend wohnbauliche Nutzungen; offene, 1-4-geschossige Bauweise; Ein- und Zweifamilienreihenhuser, Mehrfamilienhäuser
Beeinträchtigungen:	keine

Topografie: Hanglage

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3) Straßenfront Heerweg:
ca. 50 m

Tiefe:
ca. 50 m/ ca. 56 m

Grundstücksgröße:
insgesamt 2.469 m²

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: die Umlandstraße ist eine Sackgasse;
die Erschließung erfolgt über den Heerweg, Orts-
straße mit wenig Verkehr

Straßenausbau: voll ausgebaut, asphaltierte Fahrbahn;
Gehwege beidseitig vorhanden;
Parkstreifen teils einseitig vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitun-
gen und Abwasserbeseitigung: elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versor-
gung; Kanalanschluss; Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten: keine Grenzbebauung des Wohnhauses; Grenzbe-
bauung der Garagen;
eingefriedet überwiegend durch Sträucher und Zäune

Baugrund, Grundwasser (soweit
augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund;
keine Grundwasserschäden

Hochwassergefährdung: Gemäß der mündlichen Auskunft der Stadt Neuen-
rade vom 19.06.2023 liegt das Bewertungsobjekt
nicht im Bereich eines festgesetzten Überschwem-
mungsgebietes.

bergbauliche Verhältnisse: Das Bewertungsobjekt liegt außerhalb verliehener
Bergwerksfelder. In den vorhandenen Unterlagen der
Bezirksregierung Arnsberg ist im Bereich des Bewer-
tungsobjekts kein Bergbau dokumentiert. Mit berg-
baulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rech-
nen.

Altlasten:

Gemäß der schriftlichen Auskunft des Märkischen Kreises ist das Bewertungsobjekt weder im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten, noch im Verzeichnis schädlicher Bodenveränderungen und Verdachtsflächen aufgeführt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lagebliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug (Wohnungserbbaugrundbuch) vom 15.05.2023 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Neuenrade, Blatt 2104 folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1:

Erbbauzins von 6.419,40 DM (gelöscht) jährlich vom Tage der Eintragung an für den jeweiligen Eigentümer des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 22. Oktober 1979 eingetragen am 11. Februar 1980.

In Höhe eines letztrangigen Teilbetrages von 5.890,88 DM hier gelöscht, der Erbbauzins für dieses Wohnungserbbaurecht beträgt nunmehr 528,52 DM jährlich. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 05. Oktober 1993 eingetragen am 13. Mai 1994.

lfd. Nr. 2:

Vormerkung zur Sicherung seines Anspruchs des jeweiligen Eigentümers auf Eintragung einer Reallast für den Differenzbetrag zwischen dem als Reallast eingetragenen Erbbauzins und dem gem. § 11 des Erbbaurechtsvertrages UR 838/79, Notar (aus Datenschutzgründen nicht genannt), erhöhten Erbbauzins. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 22. Oktober 1979 eingetragen am 11. Februar 1980.

lfd. Nr. 3:

Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung

vom 22. Oktober 1979 eingetragen am 11. Februar 1980.

lfd. Nr. 4:

Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Schalt und Trafostation) für die (aus Datenschutzgründen nicht genannt) in Hagen. Gemäß Bewilligung vom 29. Januar 1980 eingetragen am 19. Februar 1980

und mit dem belasteten Anteil hierher -, sowie auf die für die anderen Anteile angelegten Grundbuchbltter (Blätter 2105-2121) bertragen am 11. April 1980.

lfd. Nr. 6:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit bestehend in dem Recht eine Schalt- und Trafostation auf dem Grundstück zu errichten, zu unterhalten und zu warten für die (aus Datenschutzgründen nicht genannt), Hagen. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 10. September 1980 eingetragen am 10. November 1980

lfd. Nr. 7:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Altena, 005 K 003/23). Eingetragen am 23.02.2023.

Hinweis:

Bei den Eintragungen mit den laufenden Nrn. 1 und 2 handelt es sich um übliche Eintragungen für ein Erbaurecht, deren Ansätze berechnet, aber auftragsgemäß nicht bei der Ermittlung des Verkehrswerts berücksichtigt werden.

Die Eintragung mit den laufenden Nrn. 3, 4 und 6 beurteilt die Sachverständige als nicht wertbeeinflussend.

Die Eintragung mit der lfd. Nr. 7 ist nicht wertbeeinflussend.

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 bei Beleihungen, Verkauf, geringstem Gebot o. . sachgerecht berücksichtigt werden.

Bodenordnungsverfahren:

Es wurden von der Stadt Neuenrade keine mitgeteilt.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nicht bekannt. Diesbezüglich

wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Das Bewertungsobjekt unterliegt gemäß der Auskunft des Märkischen Kreises vom 21.06.2023 nicht der Wohnungsbindung.

Dichtigkeitsprüfung der Abwasserleitungen:

Diesbezüglich wurde von der Stadt Neuenrade keine Auskunft erteilt. In dieser Wertermittlung wird ein dichtes Abwassersystem unterstellt.

2.5 ffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Sachverständigen liegt eine Auskunft des Märkischen Kreises vor. Demnach sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis der Stadt Neuenrade eingetragen.

Denkmalschutz:

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Neuenrade ist das Bewertungsobjekt nicht in der Denkmalliste der Stadt Neuenrade verzeichnet. Es liegt auch kein Denkmalobjekt in der näheren Umgebung.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

ist nicht relevant

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1a "Im Hahn", (rk. seit 19.10.1974)

Er trifft im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

WA = allgemeines Wohngebiet;

IV = 4 Vollgeschosse

o = offene Bebauung

GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);

GFZ = 1,1 (Geschossflächenzahl)

sonstige Satzungen:

Es wurden von der Stadt Neuenrade keine mitgeteilt.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführt

Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

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

beitragsrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach §§ 127 ff. BauGB und § 8 Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen beitragsfrei. In absehbarer Zeit sind auch keine straßenbaulichen Maßnahmen geplant. Kanalanschlussbeiträge fallen nicht mehr an.

Anmerkung: Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

vgl. die nachfolgende Gebäudebeschreibung und Anlagen 3 bis 7;

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus und Garagen bebaut. Es ist in 18 Sondereigentume an Wohnungen mit Sondernutzungsrechten an den Garagen aufgeteilt. Das Bewertungsobjekt steht leer.

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 vorliegenden Bauakten.

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 soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Wir konnten bei der Besichtigung keine Anhaltspunkte finden, die einen Verdacht auf den Befall mit Hausschwamm rechtfertigen würden.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum – Mehrfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus; Vierspänner; 4-geschossig; unterkellert/ im Untergeschoss 2 Wohnungen
Baujahr:	1980
Modernisierungen:	Erneuerung der Dacheindeckung und Dachdämmung im Jahr 2022
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Außenansicht:	insgesamt verputzt, Schieferverblendung

3.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:

2 Souterrainwohnungen, Kellerräume zu den Wohnungen, Wäsche- und Trockenraum

Erdgeschoss:

4 Wohnungen

1. Obergeschoss:

4 Wohnungen

2. Obergeschoss:

4 Wohnungen

3. Obergeschoss:

4 Wohnungen

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	nicht bekannt
Umfassungswände Kellergeschoss:	Mauerwerk
Umfassungswände Erd- und Obergeschoss:	Mauerwerk (gemäß sachverständiger Schätzung)
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	Beton mit Steinplatten; Metallgeländer, Handlauf mit Kunststoffüberzug
Hauseingang:	Eingangstür aus Aluminium und Kunststoff mit Lichtausschnitt, Klingelanlage, Briefkastenanlage
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> nicht bekannt
	<u>Dachform:</u> Flachdach
	<u>Dacheindeckung:</u> verschweitete Bitumenbahnen (keine Einsicht, gemäß sachverständiger Schätzung), Dachdämmung

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

besondere Bauteile:	Balkone, Eingangsberdachung
besondere Einrichtungen:	Aufzug

Bauschäden und Baumängel:	keine festgestellt
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist dem Baujahr entsprechend.

3.3 Gemeinschaftliches Eigentum - Garagen

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Reihengaragen; teils Bauwischgaragen; Fertigaragen eingeschossig; Flachdächer
Baujahr:	1980
Außenansicht:	insgesamt verputzt

3.3.2 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbau, Stahlbeton B 300
Dach:	Flachdächer, verschweißte Glasvlies-Dachpappe (gemäß Baubeschreibung)
Fußboden:	Betonböden mit Zementestrich
Tor:	Stahlschwingtore
Fenster:	nicht vorhanden

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, gepflasterte Flächen und Wege, Pflanzbeete mit Bäumen und Sträuchern, Stellplatz für Mülltonnen, Treppen, Einfriedung teils mit Sträuchern sowie Zäunen

3.5 Sondereigentum an der Wohnung im EG

3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche und Raumaufteilung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im Erdgeschoss vorne rechts und dem Kellerraum sowie dem Recht zur Benutzung der Garage, im Aufteilungsplan mit der Nr. 1 bezeichnet.
Wohnfläche (vgl. Anlage 6):	Die Wohnfläche beträgt 90,95 m ² .
Raumaufteilung (vgl. Anlage 5):	4 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Flur, Abstellraum und Balkon
Grundrissgestaltung (vgl. Anlage 5):	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung (vgl. Anlage 5):	insgesamt gut, jedoch innenliegendes Bad und Gäste-WC

3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge

Diele, Gäste-WC, Bad, Küche, Balkon:	Fliesen
Wohnzimmer, Flur, Schlafzimmer, Kinderzimmer:	Laminat
Wandbekleidungen:	Tapeten, im Bad und Gäste-WC Fliesen wandhoch
Deckenbekleidungen:	Raufasertapeten mit Anstrich
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung, kein Baujahr erkennbar, vermutlich aus dem Baujahr; Rollläden
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür mit Spion, Holzzarge <u>Zimmertüren:</u> Holztüren, Holzzargen
sanitäre Installation:	Badewanne, Dusche, WC, Waschbecken; weiße Sanitärobjekte; einfache bis mittlere Ausstattung dem Baujahr entsprechend
besondere Bauteile:	Balkon

besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	keine festgestellt
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

3.5.3 Allgemeine technische Ausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	normale Ausstattung
Heizung:	Elektro-Speicherheizung
Lüftung:	innenliegendes Bad und Gäste-WC mit Lüftung, ansonsten keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer (Elektro)

3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	an der Garage Nr. 1
Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (MEA) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (REA):	keine wesentliche Abweichung
von dem Miteigentumsanteil (MEA) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum:	keine bekannt
Hausgeldzahlungen im Jahr 2023:	167,00 € monatliche Vorauszahlung, wovon 40,00 € der Instandhaltungsrücklage zugeführt werden. Die Kosten für den Stromverbrauch in der Wohnung sind nicht enthalten, da sie direkt mit dem Stromlieferanten

abgerechnet werden. Der Hausgeldrückstand betrug am 31.12.2023 rd. 1.057,00 €. Dieser Betrag wird unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wertmindernd berücksichtigt. Weitere eventuell noch offene Zahlungen aus dem Jahr 2023 werden nicht berücksichtigt.

Instandhaltungsrücklage:

2.510,96 € zum 31.12.2022, ein Betrag von 480,00 € ist am 31.12.2022 noch offen;
Neuere Zahlen liegen nicht vor.

Gemäß der Besichtigung und der Auskunft der Hausverwaltung sind keine dringenden Erneuerungen am Gemeinschaftseigentum notwendig. Da sich das Objekt insgesamt in einem guten Unterhaltungszustand befindet, werden $2.510,96 \text{ €} - 480,00 \text{ €} = \text{rd. } 2.031,00 \text{ €}$ der Instandhaltungsrücklage werterhöhend unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt. Weitere eventuell noch offene Zahlungen aus dem Jahr 2023 werden nicht berücksichtigt.

3.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt, bis auf die teils verwitterte Fassade, in einem guten Unterhaltungszustand.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 1/18 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus mit Garagen bebauten Erbbaurecht in 58809 Neuenrade, Umlandstraße 121 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG vorne rechts mit Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an Garage im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 08.08.2023 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Neuenrade	2104	1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Neuenrade	22	746	12 m ²
Neuenrade	22	747	2.439 m ²
Neuenrade	22	748	18 m ²
Fläche insgesamt:			2.469 m²

4.2 Erbbaurecht und Erbbauzins

4.2.1 Laufzeit des Erbbaurechts und vereinbarter Erbbauzins

Vertragsbeginn:	11.02.1980
bei Vertragsbeginn vereinbarter Erbbauzins:	6.419,40 DM/Jahr (3.282,19 €/Jahr)
vereinbarter Erbbauzins für das Wohnungserbbaurecht am 13.05.1994:	528,52 DM/Jahr (270,23 €/Jahr)
vereinbarte Zahlungsweise:	4 Zahlungen/Jahr (vorschüssig)
letzte Anpassung vor dem Stichtag:	nicht bekannt
zuletzt vereinbarter/ angepasster Erbbauzins:	nicht bekannt
Laufzeit des Erbbaurechts:	99 Jahre
Zeitablauf des Erbbaurechts:	10.02.2079 (Laufzeit noch rd. 56 Jahre)

4.2.2 Vereinbarte Wertsicherungsklausel

Art der Nutzung:	Wohnen
Fallgruppe:	wirksame Anpassungsvereinbarung
Auslöserindex:	Verbraucherpreisindex
Mindestanstieg / Mindestsenkung des „Auslösers“:	mehr als 10,00 %
Basis der Anpassung:	zuletzt vereinbarter/angepasster Erbbauzins
Umfang der Anpassung:	100,00 %
Kappungsgrenze:	keine vereinbart
vereinbartes Mindestintervall:	keins vereinbart

4.2.3 Gebäudeentschädigung bei Zeitablauf des Erbbaurechts

Vergütung beim Heimfall / Entschädigung bei Zeitablauf

Gebäudeentschädigungsvereinbarung: 2/3 des Nutzungswertes

4.3 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man 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. § 26 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 (§ 26 ImmoWertV).

Unterstützend oder auch alleine (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 diesbezügliche 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 wohnungs- bzw. teileigentumsspezifische Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

In dieser Wertermittlung kommt nur das **Ertragswertverfahren** zur Anwendung, weil nur für dieses Verfahren die für die Wertermittlung relevanten Daten zur Verfügung stehen.

Der vorhandene Immobilienrichtwert für Eigentumswohnungen ist für Wohnungserbbau-rechte nicht anwendbar. Aus diesem Grunde kann keine **Vergleichswertermittlung** durchgeführt werden.

Nicht geeignet ist das **Sachwertverfahren**, welches sich am Substanzwert des Objekts orientiert, da der Gutachterausschuss keine Sachwertfaktoren für Eigentumswohnungen ermittelt hat und es somit an der notwendigen Datengrundlage mangelt.

4.4 Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück

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

4.5 Bodenwertermittlung

4.5.1 Bodenwertermittlung für das unbelastete Gesamtgrundstück

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 08.08.2023 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)	= 120,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	08.08.2023	× 1,01	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 121,20 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	2.469	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	IV-VI	IV	× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
Tiefe (m)	30	50	× 1,00	E2
Breite (m)	25	50	× 1,00	E3
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 121,20 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 121,20 €/m ²	
Fläche	× 2.469 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 299.242,80 € <u>rd. 299.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.08.2023 insgesamt **299.000,00 €**

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Der Bodenrichtwert ist in den letzten Jahren um durchschnittlich 2,3% pro Jahr gestiegen. Das ergibt zum Wertermittlungsstichtag einen Anstieg von rd. 1%.

E2

Aufgrund der Bebauung mit Garagen erachtet die Sachverständige eine Anpassung für nicht erforderlich.

E3

Bei extrem schmalen Grundstücken ist ein Wertabschlag erforderlich, weil keine wirtschaftlichen Grundrisse realisiert werden können. Die Breite der Flurstücke (wirtschaftliche Einheit) beträgt ca. 50 m. Es ist daher keine Anpassung erforderlich.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (MEA = 1/18) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (REA); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	299.000,00 €	
Zu-/ Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	299.000,00 €	
Miteigentumsanteil (MEA)	× 1/18	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	16.611,11 €	
Zu-/Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 16.611,11 € <u>rd. 16.600,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.08.2023 **16.600,00 €**

4.5.2 Bodenwertanteil des Erbbaurechts nach ImmoWertV und WertR 2006

Dem Erbbauberechtigten steht das veräußerliche und vererbare Recht zu, auf dem mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstück ein Bauwerk zu haben (§ 1 Abs. 1 ErbbauRG).

Der Erbbauberechtigte ist damit zwar nicht rechtlicher Eigentümer des Grundstücks, jedoch hat das dingliche Nutzungsrecht an dem belasteten Grundstück für ihn und seine Rechtsnachfolger einen wirtschaftlichen Wert, der als „Bodenwertanteil des Erbbaurechts“ bezeichnet wird.

Da die ggf. vereinbarte Pflicht des Erbbauberechtigten, für die Nutzung des Grundstücks einen Erbbauzins zu zahlen, nicht Inhalt des Erbbaurechts sein kann, sondern allenfalls

dessen Belastung (z. B. dingliche Sicherung durch die Eintragung einer sog. Erbbauzinsrealast in Abteilung II des Erbbaugrundbuchs), ist ein Erbbaurecht zunächst grundsätzlich erbbauzinsfrei. Für den Regelfall des zeitlich befristeten Erbbaurechts entspricht der Bodenwertanteil des Erbbaurechts somit dem über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten Nutzungswert des unbebauten Grundstücks.

Das Bewertungsmodell bezieht in die Bodenwertermittlung bereits den vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzins ein. Hier entspricht der Bodenwertanteil des Erbbaurechts (nur) dem wirtschaftlichen Vorteil, dem der Erbbauberechtigte ggf. dadurch erlangt, dass er über die Restlaufzeit des Erbbaurechts einen geringeren Erbbauzins als den angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks zahlen muss. D. h., im Bewertungsmodell erfolgt die Bodenwertermittlung im Hinblick auf das erbbauzinspflichtige Erbbaurecht. Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts wird hierbei bestimmt durch Kapitalisierung der Differenz zwischen dem angemessenen Erbbauzins bzw. Bodenverzinsungsbetrag und dem am Wertermittlungstichtag (vertraglich und gesetzlich) erzielbarem Erbbauzins. Ggf. bestehende vertragliche Besonderheiten, die wertbeeinflussend sind, sollen gesondert berücksichtigt werden. Soll (z. B. für die Zwangsversteigerung) der Verkehrswert des (fiktiv) erbbauzinsfreien Erbbaurechts ermittelt werden, muss der vertraglich und gesetzlich erzielbare Erbbauzins mit Null angesetzt werden.

4.5.3 (Fiktiv) erbbauzinsfreies Wohnungserbbaurecht

Soll der **Verkehrswert des (fiktiv) erbbauzinsfreien Wohnungserbbaurechts** ermittelt werden, muss der vertraglich und gesetzlich erzielbare Erbbauzins mit Null angesetzt werden. Dieser Fall ist in dieser Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen.

Anteiliger Bodenwert BW des unbelasteten Grundstücks am Wertermittlungstichtag		16.600,00 €
regional üblicher Erbbauzinssatz z	×	3,50 %
angemessener Erbbauzins Z am Wertermittlungstichtag	=	581,00 €
erzielbarer Erbbauzins Z' am Wertermittlungstichtag (vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins)	–	0,00 €
Differenz (Minder- bzw. Mehrertrag MEA)	=	581,00 €
Barwertfaktor	×	24,410
• Restlaufzeit des Erbbaurechts ($n_E = 56$ Jahre)		
• Kapitalisierungszinssatz ($z = 3,50$ %)		
Bodenwertanteil des Erbbaurechts	=	14.182,21 €
	rd.	14.182,00 €

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 Erläuterung der bei der Ertragswertermittlung 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) Einnahmemöglichkeiten 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) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 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 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 Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Besondere objektspezifische Grundstcksmkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstcksmrkmalen 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), grundstckbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 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 geschtzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverstndige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schtzen, 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. . Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

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 marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

4.6.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus mit Garagen	Wohnung EG vorne rechts	90,95		6,16	560,25	6.723,00
	Garage		1,00	30,00	30,00	360,00
Summe		90,95	-		560,25	7.083,00

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	7.083,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 1.928,49 €
jährlicher Reinertrag	= 5.154,51 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,50 % von 16.600,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 415,00 €
Ertrag der baulichen Anlagen	= 4.739,51 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei p = 2,50 % Liegenschaftszinssatz und n _G = 38 Jahren Restnutzungsdauer	× 24,349
Ertragswert der baulichen Anlagen	= 115.402,33 €

Zusammenstellung der Ertragswertanteile des (bebauten) Erbbaurechts

Bodenwert(anteil) des Erbbaurechts	= 14.182,00 €
Ertragswert der baulichen Anlagen	+ 115.402,33 €
vorläufiger Ertragswert des Erbbaurechts	= 129.584,33 €
Erbbaurechtsfaktor	× 1,00
vorläufiger marktangepasster Ertragswert des Erbbaurechts	= 129.584,33 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+ 974,00 €
Ertragswert des Erbbaurechts	= 130.558,33 €
	rd. 131.000,00 €

4.6.4 Erluterungen zu den Wertanstzen in der Ertragswertberechnung

Wohnflache

Die Wohnflache wurde der Wohnflachenaufstellung der Bauakte entnommen und von der Sachverstandigen auf Plausibilitat uberpruft. Eine wesentliche Abweichung war nicht vorhanden. Die Berechnung kann teilweise von den diesbezuglichen Vorschriften (WoFIV) abweichen; sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis fur die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstuck marktublich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jahrlichen Gesamtmiete ohne samtliche auf den Mieter zusatzlich zur Grundmiete umlagefahigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktublich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfugbaren Vergleichsmieten fur mit dem Bewertungsgrundstuck vergleichbar genutzte Grundstucke aus

- der Vergleichsmientabelle fur den HSK, Markischen Kreis und die Stadt Schwerte, Landesverband Haus & Grund Westfalen e. V., gultig ab 01.01.2021

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitatsunterschiede des Bewertungsobjektes (zusatzliches WC, Balkon, Aufzug) hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berucksichtigt und eine marktublich erzielbare Nettokaltmiete von 6,16 €/m² ermittelt und angesetzt. Fur die Garage wird eine Miete von 30 € pro Monat in Ansatz gebracht.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstucke (als prozentualer Anteil am Rohertrag, auf €/m² Wohnflache bezogen oder als Absolutbetrag je Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden die Modellwerte der Bewirtschaftungskosten, die im Grundstucksmarktbericht veroffentlicht sind, zugrunde gelegt.

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	(412,00 + 45,00) 457,00
Instandhaltungskosten Wohnen	----	13,50	1.227,83
Instandhaltungskosten Garage	----	----	102,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	141,66
Summe			1.928,49 (ca. 27 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der fur das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfugbaren Angaben des zustandigen Gutachterausschusses und
- eigenen Ableitungen der Sachverstandigen

bestimmt.

Der zuständige Gutachterausschuss hat für Wohnungseigentum einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 2,7% und eine Standardabweichung von 0,8% veröffentlicht. Unter Berücksichtigung der individuellen Standort- und sonstigen Objekteigenschaften (RND von 38 Jahren, Wohnfläche von rd. 91 m², marktüblich erzielbare Nettokaltmiete von 6,16 €/m²) erachtet die Sachverständige einen Liegenschaftszinssatz von 2,5% für angemessen.

Erbbauzinssatz

Für Wohnungserbbaurechte hat der Gutachterausschuss wegen nicht ausreichender Datenbasis keine Erbbauzinssätze abgeleitet. Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Erbbauzinssatz wurde daher auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des Gutachterausschusses, der für Wohnbaugrundstücke, i. d. R. Ein- und Zweifamilienhäuser eine Erbbauzinssatzspanne von 3,0 bis 4,0% ermittelt hat und
- eigenen Ableitungen der Sachverständigen

bestimmt und mit 3,5% angesetzt.

Erbbaurechtsfaktor

Für Wohnungserbbaurechte hat der Gutachterausschuss wegen nicht ausreichender Datenbasis keine Erbbaurechtsfaktoren abgeleitet. Die Sachverständige erachtet den Faktor 1,00 für angemessen.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) wird entsprechend dem Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze mit 80 Jahren angenommen.

Restnutzungsdauer

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 Unterhaltungstaus 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 (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Mehrfamilienhaus mit Garagen

Das (gemäß Bauakte) 1980 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 4 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	4,0	0,0	2022
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	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		4,0	0,0	

Ausgehend von den 4 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1980 = 43 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 43 Jahre =) 37 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 38 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (38 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 38 Jahre =) 42 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 42 Jahre =) 1981.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Mehrfamilienhaus mit Garagen“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 38 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1981

zugrunde gelegt.

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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		974,00 €
• Instandhaltungsrücklage	2.031,00 €	
• Hausgeldrückstand	-1.057,00 €	
Summe		974,00 €

4.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 1/18 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus mit Garagen bebauten Erbbaurecht in 58809 Neuenrade, Uhlandstraße 121 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG vorne rechts mit Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an Garage im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Neuenrade	2104	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Neuenrade	22	746, 747, 748

wird zum Wertermittlungsstichtag 08.08.2023 mit rd.

131.000,00 €

in Worten: einhunderteinunddreißigtausend Euro

geschtzt.

Der ermittelte Verkehrswert entspricht rd. 1.440 €/m² Wohnfläche.

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

Eslohe, den 16. August 2023



U. Jung

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 Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden 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 3.000,00 € 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

ImmoWertV:

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

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis

tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [2] Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, 10. Auflage 2023

5.3 Verwendete fachspezifische Software

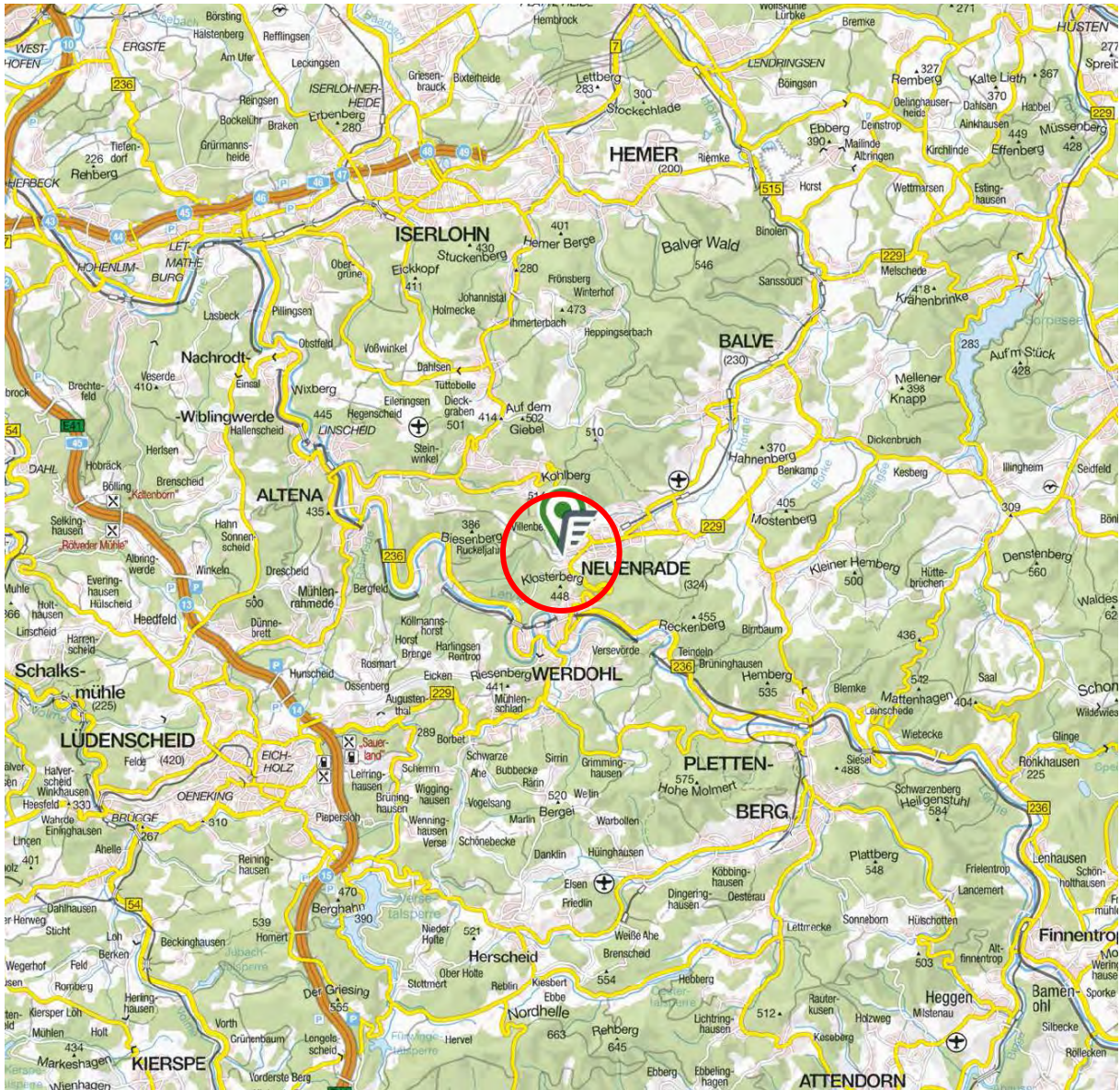
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Januar 2023) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab 1 : 200.000 mit Kennzeichnung des Ortes
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 20.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Grundrisse und Schnitt Mehrfamilienhaus
- Anlage 5: Grundriss der Wohnung
- Anlage 6: Wohnfläche der Wohnung
- Anlage 7: Fotos

Anlage 1

Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab 1 : 200.000 mit Kennzeichnung des Ortes



Quelle: MairDumont GmbH & Co. KG, lizenziert durch on-geo GmbH
 Aktualität: 2023

Anlage 2

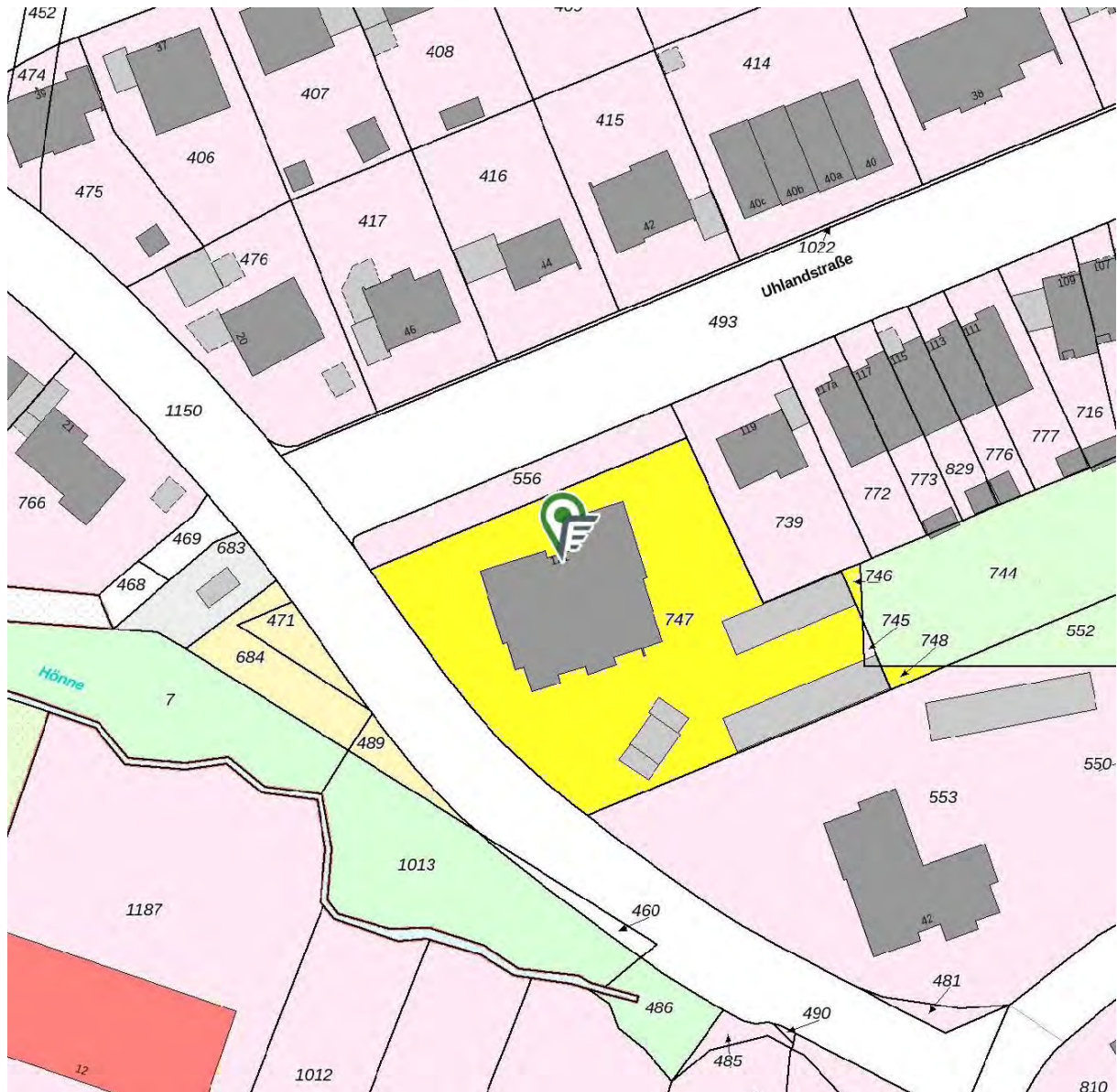
Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 20.000
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts



Quelle: MairDumont GmbH & Co. KG lizenziert durch on-geo GmbH
Aktualität: 2023

Anlage 3

Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1 : 1.000
mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts



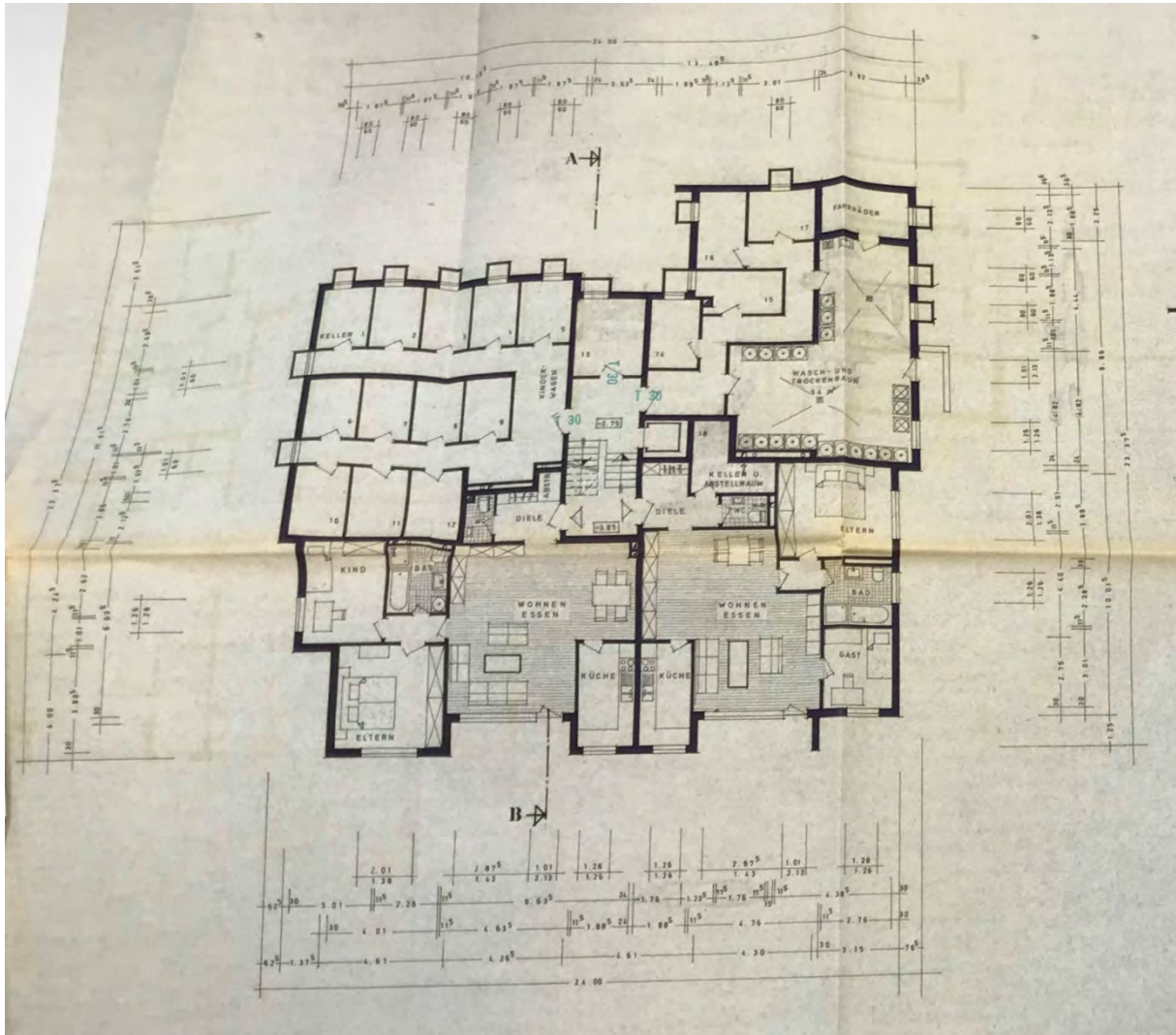
Quelle: Bezirksregierung Köln, Abteilung Geobasis Nordrhein-Westfalen,
lizenziert durch on-geo GmbH
Aktualität: 2023

Anlage 4

Grundrisse und Schnitt Mehrfamilienhaus

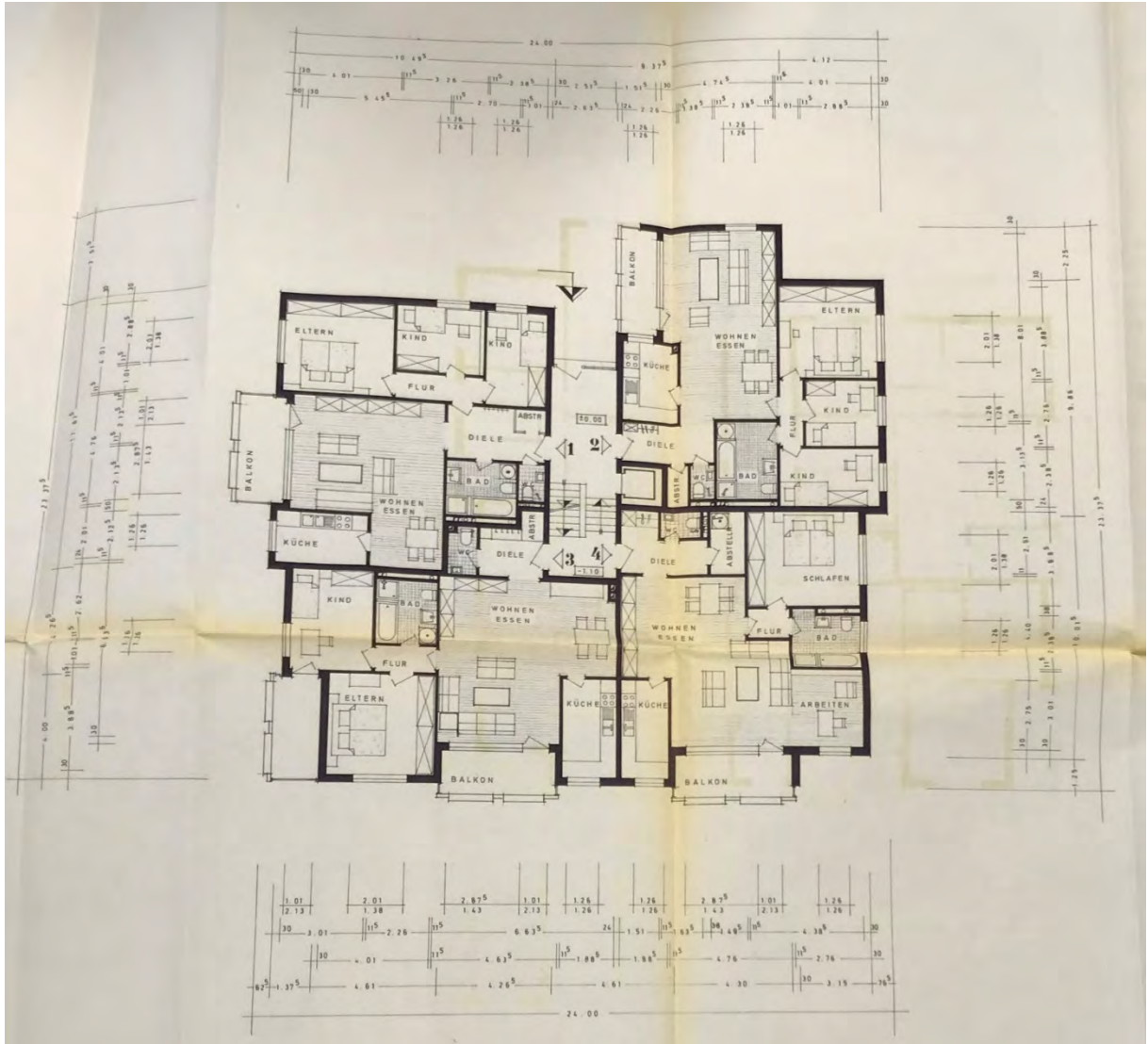
Grundriss Kellergeschoss

(nicht maßstäblich)



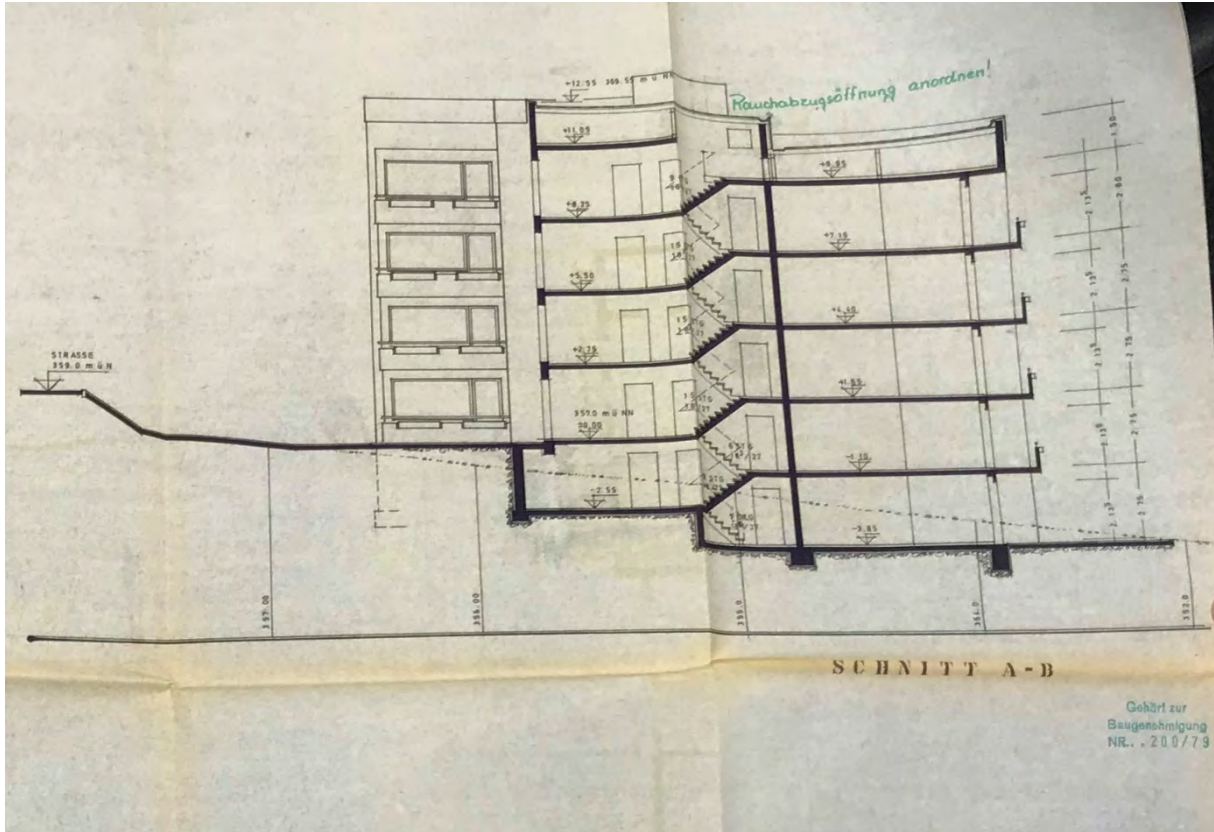
Quelle: Bauakte

Grundrisse Erdgeschoss (1. – 3. OG) (nicht maßstäblich)



Quelle: Bauakte

Gebäudeschnitt (nicht maßstäblich)

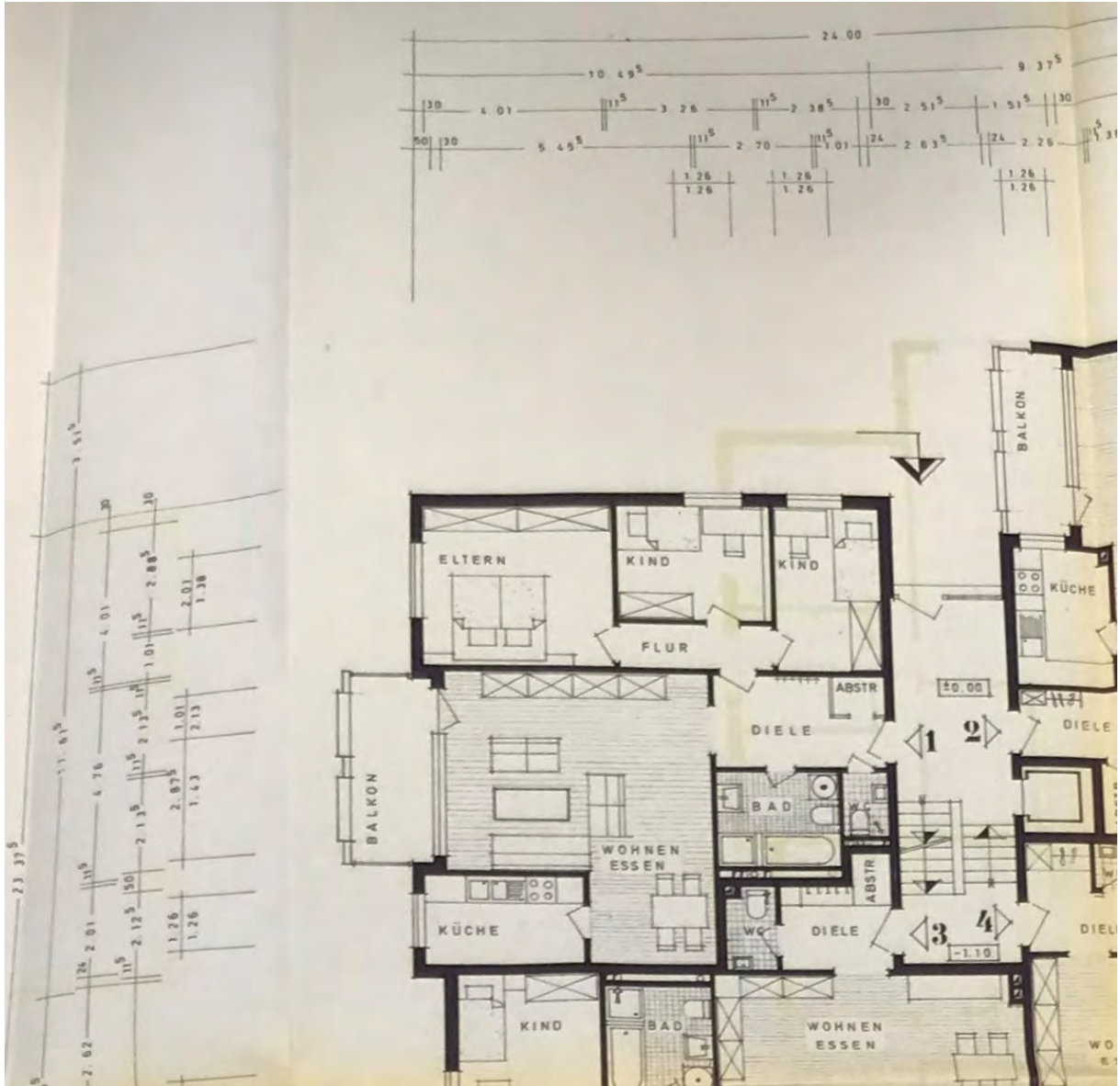


Quelle: Bauakte

Anlage 5

Grundriss der Wohnung

(nicht maßstäblich)



Quelle: Bauakte

Anlage 6

Wohnfläche der Wohnung

Erdgeschoss vorne rechts, Wohnung Nr. 1

Die Maße wurden der Wohnflächenaufstellung des Architekten entnommen.

	in m			in m²
Wohnen	4,76 x 5,455	x 0,97	=	25,19
Essen	2,125 x 2,75	x 0,97	=	5,67
Eltern	4,01 x 4,01	x 0,97	=	15,60
Kind	3,26 x 2,885	x 0,97	=	9,12
Kind	4,01 x 2,385	x 0,97	=	9,28
Küche	2,01 x 3,135	x 0,97	=	6,11
Diele	3,825 x 2,135 - 1,26 x 0,90	x 0,97	=	6,82
Bad	2,70 x 2,135	x 0,97	=	5,59
WC	1,50 x 1,01	x 0,97		1,47
Flur	3,26 x 1,01	x 0,97		3,19
Abstellraum	1,20 x 0,84	x 0,97		1,00
Balkon	4,40 x 1,75	x 0,25	=	1,93
Gesamt				90,95

Anlage 7

Fotos

Ansicht Mehrfamilienhaus mit Kennzeichnung der Lage der Wohnung Nr. 1



Ansicht Mehrfamilienhaus mit Garagen

Garagen mit Kennzeichnung der Garage Nr. 1



Hauseingang

Treppenhaus



Aufzug

Kellerflur



Wasch- und Trockenkeller

Kellerraum Nr. 1



Wohnung Nr. 1 – Diele

Wohnung Nr. 1 – Wohnzimmer



Wohnung Nr. 1 – Wohnzimmer/ Essen mit Zugang zur Küche

Wohnung Nr. 1 – Balkon



Wohnung Nr. 1 – Küche

Wohnung Nr. 1 – Elternschlafzimmer



Wohnung Nr. 1 – Kinderzimmer

Wohnung Nr. 1 – WC



Wohnung Nr. 1 – Bad

Wohnung Nr. 1 – Bad



Wohnung Nr. 1 – Abstellraum