

Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

#### 4.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m <sup>2</sup> bzw. (€/Stk.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Gemischt genutztes Gebäude	Atelier EG	159,86		3,00	479,58	5.754,96
	Galerie EG	121,79		5,00	608,95	7.307,40
	Wohnteil EG	92,29		5,00	461,45	5.537,40
	Werkstatt KG	64,39		1,50	96,59	1.159,08
	Apartment EG	63,34		4,90	310,37	3.724,44
	Wohnung EG	121,09		4,90	593,34	7.120,08
Summe		622,76	-		2.550,28	30.603,36

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>30.603,36 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 8.311,43 €
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 22.291,93 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 6,25 % von 159.150,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 9.946,88 €
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 12.345,05 €</b>
<b>Barwertfaktor</b> (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 6,25 % Liegenschaftszinssatz und n = 37 Jahren Restnutzungsdauer	× 14,302
<b>Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 176.558,91 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 159.150,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich A</b>	<b>= 335.708,91 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	– 0,00 €
<b>Ertragswert für den Bewertungsteilbereich A</b>	<b>= 335.708,91 €</b>
	<b>rd. 336.000,00 €</b>

#### 4.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

##### Wohn- und Nutzflächen

Die Wohn- und Nutzflächen wurden aus der Berechnung der Wohn- und Nutzfläche vom

12.11.1996 übernommen und um die Flächenangaben aus der Akte der Gläubigerin ergänzt. Nicht eindeutige Zuordnungen wurden im bemaßten Grundriss nachvollzogen und auf Plausibilität überprüft. Die nicht ausgebauten und im Ausbau befindlichen Flächen wurden überschlägig (aufgrund der teils fehlenden Bemaßung genau nicht möglich) aus dem Grundriss ermittelt. Die Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

## Rohrertrag

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 von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus

- der Vergleichsmietentabelle für den HSK, Märkischen Kreis und für die Stadt Schwerte, Landesverband Haus & Grund Westfalen e. V., Stand 01.01.2016
- dem Gewerblicher Mietspiegel der SIHK zu Hagen, September 2010 und
- Markt- und Internetrecherchen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

## Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (als prozentualer Anteil am Rohertrag, auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden die im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt.

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF/ NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	(3 x 283) 849,00
Instandhaltungskosten	----	11,00	6.850,36
Mietausfallwagnis	2,00	----	612,07
Summe			8.311,43 (ca. 27 % des Rohertrags)

## Liegenschaftszinssatz

Der örtliche Gutachterausschuss hat einen Liegenschaftszinssatz für gemischt genutzte Ge-

bäude (mit gewerblichem Mietertragsanteil von 20% bis 80%) von 6,0% mit einer Standardabweichung von 1,1% ermittelt. Der für das Bewertungsgrundstück angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der Angaben des Gutachterausschusses und eigenen Ableitungen der Sachverständigen bestimmt und mit 6,25% angesetzt.

### Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) wird entsprechend dem Modell zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes mit 80 Jahren angenommen.

### 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 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: Gemischt genutztes Gebäude

Das (gemäß Bauakte) ca. 1912 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 10 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 inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	2,0	0,0	Modernisierung 1997
Einbau isolierverglaster Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0	Modernisierung 1997
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	2	1,0	0,0	Modernisierung 1997
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	2	1,0	0,0	Teilmodernisierung

Wärmedämmung der Außenwände	4	2,0	0,0	Modernisierung 1997
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	1,0	0,0	Modernisierung 1997
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	2	1,0	0,0	Modernisierung 1997
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,0	0,0	Modernisierung 1997
Summe		10,0	0,0	

Ausgehend von den 10 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „teilweise modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2018 – 1912 = 106 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 106 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „teilweise modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 37 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (37 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 37 Jahre =) 43 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2018 – 43 Jahre =) 1975.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Gemischt genutztes Gebäude“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 37 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1975

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.