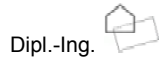


Sachverständige - Hangebrauk + Bückner GbR

Immobilienbewertung - Grundstücksbewertung - Mieten und Pachten - Bauschäden



Dipl.-Ing.

H. Jürgen Hangebrauk Architekt AKNW

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten sowie Bauschäden

Mitglied im

-Landesverband öffentlich bestellter und vereidigter
sowie qualifizierter Sachverständiger NRW e.V.

-Bundesverband Deutscher Grundstückssachverständiger e.V.

Hangebrauk + Bückner GbR, Schneiderstr. 107, 44229 Dortmund

Amtsgericht Witten

Abt. 7 K

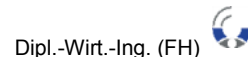
Bergerstr. 14

58452 Witten

Gutachten – Nr.: 25/05.15/030

Geschäfts – Nr.: 7 K 1/25

Zwangsversteigerung



Dipl.-Wirt.-Ing. (FH)

Torsten Bückner beratender Ingenieur IKBauNRW

Von der Ingenieurkammer Bau Nordrhein-Westfalen
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken - Mieten und Pachten

Von der Fachhochschule Kaiserslautern öffentlich rechtlich
zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken – Mieten und Pachten

Dipl. Sachverständige (DIA)

Nancy Ettelt



Zertifizierte Immobiliengutachterin (DIAZert) für die Marktwert-
mittlung gemäß ImmoWertV von Standardimmobilien LS (Wohn-
und Gewerbeimmobilien) nach den normativen Grundlagen der
DIA Consulting AG und unter Einhaltung der Anforderung der
DIN EN ISO/IEC 17024

Schneiderstraße 107
44229 Dortmund

Telefon (0231) 97 300 70

Telefax (0231) 97 300 711

E-Mail info@sabuero.de
www.sabuero.de

Datum 05.08.2025/bü-et

In dieser Internetversion des Gutachtens befinden sich keine Anlagen (Katasterplan, Bauzeichnungen pp.).
Diese Unterlagen befinden sich nur im Originalgutachten, welches Sie auf der Geschäftsstelle des Amtsge-
richts Witten einsehen können.

Internetversion zum **GUTACHTEN** über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem Mehrfamilienhaus und Garage bebaute Grundstück in 58454 Witten, Hörder Str. 351



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 04.06.2025 ermittelt mit rd.

327.700,00 €.

Dieses Gutachten besteht aus 57 Seiten zzgl. 12 Anlagen mit insgesamt 78 Seiten.
Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Übersicht Objekt-Daten	3
2	Beschreibung des zu bewertenden Objektes:	6
3	Ortsbeschreibung	7
4	Grund- und Bodenbeschreibung.....	10
5	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	15
5.1	Mehrfamilienhaus	15
5.2	Nebengebäude	27
5.3	Außenanlagen	27
6	Ermittlung des Verkehrswerts	28
6.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche	28
6.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	29
6.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hausgrundstück“	32
6.4	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hausgrundstück“	36
6.4.1	Ertragswertberechnung	41
6.5	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Verkehrsfläche“	51
6.6	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Verkehrsfläche“	53
6.7	Verkehrswert.....	54
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	55

Anlagen

- 1)** Berechnung Brutto-Grundfläche und Wohnflächen (7 Seiten)
- 2)** Fotobeschreibung (23 Seiten)

urheberrechtlich geschützte Unterlagen als gesonderte Anlage an das Gericht (1 Seite):

- 3)** Lageplan (2 Seite)
- 4)** planungsrechtliche Auskunft (1 Seite)
- 5)** Auskunft über Baulasten (1 Seite)
- 6)** Auskunft über Altlasten (2 Seiten)
- 7)** Auskunft über Erschließungskosten (2 Seiten)
- 8)** Auskunft über Bergschäden (3 Seiten)
- 9)** Auskunft öffentliche Förderung (2 Seiten)
- 10)** Grundbuchauszug (12 Seiten)
- 11)** Unterlagen Altarchivakte (21 Seiten)
- 12)** Gefährdungseinstufungen (2 Seiten)

1 Übersicht Objekt-Daten

Objektart:	2-geschossiges, unterkellertes Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Garage	
Ortstermin:	04.06.2025 um 11.45 Uhr	
Wohnflächen:		
Wohnung EG links	57,18 m ²	
Wohnung EG rechts	50,73 m ²	
Wohnung OG links	57,18 m ²	
Wohnung OG rechts	50,73 m ²	
Wohnung DG links	57,41 m ²	
Wohnung DG rechts	<u>50,30 m²</u>	
gesamt:	<u>323,53 m²</u>	
Nutzflächen (Autohandel)		
Kfz-Stellplätze	ca. 217,00 m ²	
	MFH	Garage
Baujahr ca.:	1931	1990
fiktives Baujahr:	1977	
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre	
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	32 Jahre	
Baualter:	48 Jahre	
Bewertungsteilbereiche:	Hausgrundstück	Straße
	Flurstück 1019	Flurstück 1022
Jahresrohertrag:	26.738,88 €	
Bodenwert:	97.369,00 €	540,00 €
Ertragswert:	327.000,00 €	
Vergleichswert:		700,00 €
Einzelwerte rd.	327.000,00 €	700,00 €
Verkehrswert:	327.700,00 €	
Modernisierungsaufwendungen	101.000,00 €	
Bauschäden / U-Stau	4.000,00 €	
Einnahmen Werbetafel „Barwert“	1.053,33 €	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	181,14 €/m ² WF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-194,18 €/m ² WF
relativer Verkehrswert:	606,26 €/m² WF
Verkehrswert/Rohertrag:	12,26
Verkehrswert/Reinertrag:	17,25

Allgemeine Angaben

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück bebaut mit einem Mehrfamilienhaus und Garage
Objektadresse:	Hörder Str. 351, 58454 Witten
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Stockum, Blatt 630, lfd. Nr. 4; Grundbuch von Stockum, Blatt 630, lfd. Nr. 5
Katasterangaben:	Gemarkung Stockum, Flur 5, Flurstück 1019 (444 m ²); Gemarkung Stockum, Flur 5, Flurstück 1022 (6 m ²)

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Witten Bergerstr. 14 58452 Witten
---------------	---

Auftrag vom 29.04.2025 (Datum des Auftragschreibens)

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
--------------------------------	---

Wertermittlungstichtag:	04.06.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
-------------------------	---------------------------------------

Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblichen) maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

Qualitätsstichtag:	04.06.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag
--------------------	--

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht (§ 2 Satz 5 ImmoWertV21).

Tag der Ortsbesichtigung: 04.06.2025 um 11.45 Uhr

Bei der örtlichen Besichtigung wurde eine Außen- und Innenbesichtigung durchgeführt.

Teilnehmer am Ortstermin: Die Eigentümer, Mieter und der Sachverständige

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

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

- Grundbuchauszug vom 17.03.2025

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1000 vom 16.05.2025
- Planungsrechtliche Auskunft vom 18.06.2025
- Auskunft über Baulasten vom 15.05.2025
- Auskunft über Altlasten vom 16.05.2025
- Auskunft über Erschließungskosten vom 16.05.2025
- Auskunft über Bergschäden vom 25.06.2025
- Auskunft sozialer Wohnungsbau vom 19.05.2025
- Unterlagen Altarchivakte (Bauzeichnungen, Grundrisse, Ansichten, Schnitte etc.)
- Angaben Nettokaltmieten

Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Im Grundbuch in der Abt. II u. III eingetragenen Belastungen sind bei der Wertermittlung nicht zu berücksichtigen. Entweder erlöschen diese Rechte oder sie werden vom Gericht für den Fall, dass sie bestehen bleiben, bei der Ermittlung des geringsten Gebots sowie der 5/10- und 7/10- Grenze mit Ihrem Kapital- oder Ersatzwert gemäß §§ 50, 51, 52 ZVG berücksichtigt.

2 Beschreibung des zu bewertenden Objektes:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein 2-geschossiges, unterkellertes Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und einer Garage. In dem Gebäude befinden sich 6 Wohneinheiten.

Grundrissbeschreibung der Wohnungen links

Von der Wohnungszugangstür gelangt man in eine Verteilerdiele aus der geradeaus zugänglich ein Badezimmer, rechts ein Schlafzimmer, links ein weiterer Verteilerflur aus dem rechts zugänglich die Küche, links ein Wohnraum und geradeaus ein Abstellraum.

Grundrissbeschreibung der Wohnungen rechts

Aus einer zentralen Verteilerdiele gelangt man links in ein Schlafzimmer, geradeaus in ein Badezimmer, erste rechts in ein Wohnraum zweite rechts in die Küche.

Die Wohnflächen der Wohnungen wurden durch den Unterzeichner anhand der vorliegenden Grundrisszeichnungen – entnommen der Altarchivakte - ermittelt und für die Bewertung zugrunde gelegt.

Die Hoffläche wurde gewerblich (Autohandel) vermietet. Für die Gewerbeeinheit Autohandel wurde neben der Hoffläche auch ein WC und Abstellraum im Kellergeschoss des Gebäudes mit vermietet.

An der südwestlichen Fassadenfläche befindet sich eine Werbetafel aus welcher – nach Angaben der Eigentümer - jährlich Erträge erzielt werden. Dem Unterzeichner wurde kein Mietvertrag vorgelegt bzw. die Laufzeit des Vertrages mitgeteilt. Üblicherweise werden solche Verträge auf eine bestimmte Laufzeit begrenzt. In der Bewertung wird unterstellt, dass für diese Werbefläche noch eine Laufzeit von 5 Jahre besteht.

3 Ortsbeschreibung

Witten Stadt im Ennepe-Ruhr-Kreis am südöstlichen Rand des Ruhrgebietes, ca. 98.000 Einwohner. Sitz der Privatuniversität Witten- Herdecke.

Edelstahlerzeugung, Maschinenbau, Elektrotechnik, Glasverarbeitung, chem. Industrie. Im 18.Jh. einer der bedeutendsten westf. Kornmärkte. Steinkohlenbergbau seit 1525, erste Stahlhütte 1790.

Zwei Drittel des Stadtgebietes bestehen aus Wald, landwirtschaftlichen Flächen, Grünanlagen und Wasserflächen. Über 150 km markierte Wanderwege, fünf thematische Radwanderwege.

Besonders sehenswert sind:

Naherholungsgebiet Hohenstein mit Wildgehegen, Streichelzoo, Liege- und Spielwiesen, Baumkundeweg und Aussichtsturm hoch über dem Ruhrtal. Kemnader See mit Ausflugsbooten, Segel- und Tretbootverleih, Tennisplätzen, Freizeitbad. Zeche Nachtigall und der Bergbaurundweg Muttental mit dem Besucherstollen Nachtigall sind Ankerpunkt der Route der Industriekultur.

Das Märkische Museum beherbergt eine einzigartige Sammlung Deutscher Malerei und Grafik seit 1900. Hebezeugmuseum, Museen zur Geschichte des frühen Ruhrbergbaus.

Der Ortsname Witten wird 1214 erstmals urkundlich erwähnt. Einen auf 851 datierten Nachweis gibt es für den Stadtteil Herbede, der seit 1975 zu Witten gehört. Stadtrechte seit 1825. Seit der Gebietsreform 1975 gehört Witten zum Ennepe-Ruhr-Kreis.

Verkehrsanbindung

Sechs Autobahnanschlüsse an die A 43, A 44 und A 45. Bundesstraßen B 226 und B 235. S-Bahn Dortmund - Hagen, Haltepunkte Witten Hbf. und Witten

Demografie der Stadt Witten¹

Demografische Entwicklung Witten (im Ennepe-Ruhr-Kreis)

Indikatoren	2020 Witten	2021 Witten	2022 Witten	2023 Witten
Bevölkerung (Anzahl)	95.876	95.107	95.897	95.724
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	-0,4	-1,2	-0,3	-0,5
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre (%)	-0,9	-1,7	-0,7	-0,9
Geburten (je 1.000 Einwohner:innen)	9,0	9,0	8,8	8,6
Sterbefälle (je 1.000 Einwohner:innen)	13,3	13,7	14,3	14,7
Natürlicher Saldo (je 1.000 Einwohner:innen)	-4,3	-4,8	-5,5	-6,1
Zuzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	47,9	44,6	47,9	47,3
Fortzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	46,3	44,3	43,9	42,9
Wanderungssaldo (je 1.000 Einwohner:innen)	1,6	0,3	4,0	4,4
Familienwanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	1,7	-0,6	5,1	5,6
Bildungswanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	21,2	20,0	27,0	24,3
Wanderung zu Beginn der 2. Lebenshälfte (je 1.000 Einwohner:innen)	-1,7	-2,4	-0,8	-0,5
Alterswanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	0,1	-0,2	0,6	1,9
Durchschnittsalter (Jahre)	45,7	45,8	45,6	45,7
Medianalter (Jahre)	47,8	47,8	47,2	47,1
Jugendquotient (unter 20-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	29,1	29,4	30,0	30,2

Stand: 21.07.2025

**Wegweiser
Kommune** 

¹ Quelle Bertelsmann-Stiftung: <https://www.wegweiser-kommune.de/daten/demografische-entwicklung+witten+2020-2023>

Demografische Entwicklung - Witten (im Ennepe-Ruhr-Kreis) | Seite 2

Indikatoren	2020 Witten	2021 Witten	2022 Witten	2023 Witten
Altenquotient (ab 65-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	39,3	40,0	40,2	40,7
Gesamtquotient (unter 20-/ab 65-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	68,3	69,3	70,2	70,9
Anteil unter 18-Jährige (%)	15,5	15,6	15,8	15,9
Anteil Elternjahrgänge (%)	16,9	17,1	17,4	17,5
Anteil 65- bis 79-Jährige (%)	15,6	15,6	15,7	15,9
Anteil ab 80-Jährige (%)	7,8	8,0	7,9	7,9
Einwohner:innendichte (Einwohner:innen je Hektar)	13,2	13,1	13,2	13,2

k.A. = keine Angaben bei fehlender Verfügbarkeit, aufgrund von Gebietsstandsänderungen bzw. aus methodischen und inhaltlichen Gründen; weitere Detailinformationen finden Sie auf der Seite Methodik.

Quelle: Statistische Ämter der Länder, ZEFIR, eigene Berechnungen

Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0

Quellenangabe bei Verwendung der Daten:

Bertelsmann Stiftung
www.wegweiser-kommune.de

Indikatorenerläuterungen

Bevölkerung

[zurück zu
den Daten](#)

Aussage	Gesamtbevölkerung am 31.12. des ausgewählten Jahres.
Quelle	Statistische Ämter der Länder
Einheit	Anzahl
Abrufbar für	2006 - 2023

4 Grund- und Bodenbeschreibung

Lage

Großräumige Lage

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Kreis: Ennepe-Ruhr-Kreis

Ort und Einwohnerzahl: Witten (ca. 98.000 Einwohner)

überörtliche Anbindung /
Entfernungen: nächstgelegene größere Städte:
Dortmund, Bochum, Wuppertal

Autobahnzufahrt:

ca. 1,6 km nordöstlich AS Dortmund-Eichlinghofen auf
die A45, von dort aus in südlicher Richtung Anschluss
an die A448 und nördlich ABK Do-West auf die A40
von der in westlicher Richtung Anschluss an die A43

Bahnhof:

Hbf. ca. 5,7 km südwestlich entfernt
S-Bahn-Station Witten Annen Nord ca. 2,8 km südlich

Flughafen:

Dortmund-Wickede ca. 23,2 km nordöstlich gelegen,
Köln-Bonn ca. 86,2 km südwestlich gelegen,
Düsseldorf ca. 57,3 km westlich gelegen.

Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 5,1 km.
Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 0,3 bis 1 km ent-
fernt;
Schulen und Ärzte ca. 0,5 bis 4 km entfernt;
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) fußläufig,
Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 5,1 km entfernt;
mittlere Wohnlage

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

gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen;
überwiegend aufgelockerte, ein- bis dreigeschossige
Bauweise

Beeinträchtigungen: überdurchschnittlich (durch Straßenverkehr)

Topografie: eben

Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:
ca. 27,5 m

mittlere Tiefe:
ca. 23 m

Grundstücksgröße:
insgesamt 450 m²

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform

Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohn- und Geschäftsstraße (Ortsteilverbindungsstraße); Straße mit regem Durchgangsverkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt;
Gehwege beiderseitig vorhanden;
Parkmöglichkeiten in der Straße vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Telefonanschluss
Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Wohnhauses;
Bauwischgarage; eingefriedet durch Mauer, Zaun

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft des Ennepe-Ruhr-Kreis vom 16.05.2025 ist das Bewertungsobjekt zurzeit **nicht** im Kataster über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen verzeichnet.

Bergschäden:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 25.06.2025 liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Vereinigter Wallfisch" sowie einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Vereinigte Wallfisch“ ist die E.ON SE. „Unabhängig von privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Auskunftsbereich kein Bergbau dokumentiert ist. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht zu rechnen.“ (siehe Anlage).
Kampfmittel:	Untersuchungen auf eventuelle Kampfmittelbelastungen² wurden nicht durchgeführt. Nach Auskunft des Kampfmittelräumdienstes bei der Bezirksregierung in Arnsberg werden Auswertungen der vorhandenen Unterlagen nur bei Baumaßnahmen, aber nicht bei Veräußerung von Immobilien erstellt.
Privatrechtliche Situation grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 17.03.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Stockum, Blatt 630 folgende Eintragung: lfd. Nr. 4) Zwangsversteigerungsvermerk
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Bodenordnungsverfahren:	Gemäß planungsrechtlicher Auskunft vom 18.06.2025 liegt das Bewertungsobjekt nicht in einem Sanierungs-, Entwicklungs- oder Umlegungsgebiet. Ebenfalls sind keine Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen geplant. In Abteilung II des Grundbuchs ist ebenfalls kein entsprechender Vermerk eingetragen.

² RdErl. des Innenministeriums – 75-54.03.03 – und durch Erlass – V A 3 – 16.21 – des Ministeriums für Bauen und Verkehr vom 08.05.2006

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind dem Unterzeichner nicht bekannt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Durch schriftliche Auskunft der Stadt Witten vom 15.05.2025 wird angegeben, dass das Baulastenverzeichnis für die zu bewertenden Flurstücke **keine** Eintragungen beinhaltet.

Denkmalschutz:

Das zu bewertende Objekt ist **nicht** in der Denkmalliste der Stadt Witten verzeichnet.
(schriftliche Auskunft vom 18.06.2025)

Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als **gemischte Baufläche (M)** dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB (Baugesetzbuch) vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richten sich nach § 34 BauGB -Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile- (Planungsrechtliche Auskunft vom 18.06.2025)

Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Im Einzelnen konnte nicht geprüft werden, ob alle baulichen Ausführungen und Veränderungen den in den Bauakten genehmigten Vorhaben entsprechen.

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

Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV21)

„Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.“

abgabenrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück grenzt an folgende Erschließungsanlage an:

Mittelstraße Hörder Straße

„Das Grundstück unterliegt der **Erschließungsbeitragspflicht** nach den Bestimmungen der §§ 127 ff. Baugesetzbuches (erstmalige Herstellung).

Für das Grundstück ist ein endgültiger Erschließungsbeitrag festgesetzt und auch gezahlt worden. Die Erschließungsbeitragsforderung ist damit abgegolten.

Straßenbaubeiträge nach den Vorschriften des Kommunalabgabengesetzes (KAG NW) werden nicht mehr erhoben.

Das Grundstück unterliegt der **Kanalanschlussbeitragspflicht** gem. § 8 KAG NW. Der Kanalanschlussbeitrag wurde bereits festgesetzt und auch gezahlt.“

(schriftliche Auskunft vom 16.05.2025)

öffentliche Förderung:

Mit Schreiben vom 19.05.2025 wurde durch die Stadt Witten (Amt für Wohnen und Soziales) mitgeteilt, dass für das Objekt **keine** öffentliche Förderung besteht.

Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus - 6 Wohneinheiten - bebaut
(vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt mehrere Kfz-Stellplätze und eine Garage.
Das Objekt ist vermietet, eine Wohnung war zum Bewertungsstichtag leerstehend.
Die Hoffläche wird gewerblich genutzt (Autohandel).

5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herlei-tung 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 Unter-lagen, 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. offen-sichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhande-nen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert pauschal berücksichtigt worden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädi-gende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

5.1 Mehrfamilienhaus

Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienwohnhaus; zweigeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	1931 gemäß Gebrauchsabnahmeschein
Modernisierungen:	nach Angaben: wurde Elektrounterverteilung ca. 1999 Wasser- u. Abwasserleitungen ca. 2000 Fenster EG/OG 1991, DG 2012 Etagenheizungen 2007/2008
Außenansicht:	verputzt und gestrichen Sockelbereich in Kiesbeton

Energieeffizienz:

Energieausweis liegt nicht vor.

Der derzeitige energetische Zustand des Gebäudes ist als unterdurchschnittlich zu bezeichnen.

Das Gebäude besitzt keine ausreichende energetische Gebäudehülle (z.B. WDVS), der Dachraum bzw. die oberste Geschossdecke wurden nach Angabe gedämmt.

Gemäß den Vorschriften der neuen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sind Verkäufer und Vermieter von Immobilien ab dem 1. Mai 2014 verpflichtet, den Energieausweis an Käufer bzw. Mieter zu übergeben. Der Energieausweis muss bereits bei der Besichtigung vorgelegt werden.

Im Rahmen der Zwangsversteigerung ist eine Ausfertigung des Energieausweises nicht durchsetzbar, daher entfällt in diesen Fällen die Verpflichtung zur Vorlage von Energieausweisen.

Dichtheitsprüfung der privaten
Grundstücksentwässerung nach
§ 61a Landeswassergesetz NRW:

Liegt dem Unterzeichner nicht vor. Es kann keine Aussage zum Zustand der Kanalleitung getroffen werden

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude erfolgt über eine Differenzterrasse und ist somit nicht barrierefrei. Auch die Wohnungen wurden nicht Barrierefrei errichtet.

Das deutsche Behindertengleichstellungsgesetz (BGG) definiert die Barrierefreiheit in § 4:

"Barrierefrei sind bauliche und sonstige Anlagen, Verkehrsmittel, technische Gebrauchsgegenstände, Systeme der Informationsverarbeitung, akustische und visuelle Informationsquellen und Kommunikationseinrichtungen sowie andere gestaltete Lebensbereiche, wenn sie für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe auffindbar, zugänglich und nutzbar sind. Hierbei ist die Nutzung behinderungsbedingt notwendiger Hilfsmittel zulässig."

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Abstellkeller zu den Wohnungen, WC

Erdgeschoss:

zwei Wohnungen

1. Obergeschoss:

zwei Wohnungen

Dachgeschoss:

zwei Wohnungen

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

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: Ziegelstein (unterstellt)

Keller: Ziegelmauerwerk

Umfassungswände: Ziegelmauerwerk

Innenwände: tragende Innenwände Ziegelmauerwerk, Eisenbeton

Geschossdecken: Eisenbeton KG, restl. Geschosse Holzbalkendecken

Treppen: Kelleraußentreppe:
Beton

Geschosstreppe:
Holzkonstruktion

Dach: Dachkonstruktion:
Holzdach mit Aufbauten, Pfetten aus Holz,
Träger aus Holz

Dachform:
Satteldach

Dacheindeckung:
Pfannen, Unterspannbahnen
Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zink

Dachflächen tlw. gedämmt

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache bis durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Etagenheizungen mit Brennstoff (Gas)
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer (Elektro)

Raumausstattungen und Ausbauzustand

Hauseingangstür: Aluminiumtür mit Drahtsichtglas
einfache Klingelanlage, ohne Gegensprechanlage

Hausflur / Treppenhaus

Fußboden: Steinzeug

Wandoberflächen: ca. 1,50 m hoch Ölbinderfarbanstrich, darüber geputzt
und gestrichen

Treppenkonstruktion: Kunsteinstufen mit Holzhandlauf
übrige Aufgangstreppen sind Holzkonstruktionen mit
Holzhandlauf

Elektrozähler: im Hausflur aufgehängt

Kellergeschoss

Kellerinnentreppe: Holztreppe mit Holzhandlauf

Fußboden: Mauerwerk

Wandoberflächen: Mauerwerk, gestrichen

Deckenkonstruktion: Stahlbeton

Installationsleitungen: auf Putz verlegte Leitungen
Versorgungsanschlüsse: Strom, Wasser,

Gasetagenheizungen vorhanden, Anschlüsse im KG vorhanden

Abstellkeller: verschlossen über Holzbrettertüren mit Vorhänge-
schlössern

Gasheizung für die Whg. im EG im Keller aufgestellt, Bj. 2007/2008

weiterer Kellerbereich: gewerblich genutzt (Autohandel)
ein WC-Raum und ein Büro
[die Räume konnten nicht besichtigt werden](#)

Kelleraußentreppe: mehrzeilige Betontreppe ohne Handlauf
[tlw. Abplatzungen erkennbar](#)

Wohnung EG geradeaus:

z. Zt. Leerstand

Modernisierung der Whg.:

ca. 1999 mit Elektrounterverteilung

Grundriss:

zentrale Verteilerdiele aus der rechts zugänglich ein Wohnraum, geradeaus ein Badezimmer, links im Flur gesehen gelangt man links ein Schlafrum, rechts die Küche und geradeaus ein Abstellraum

Heizung im KG untergebracht

Verteilerflur

Fußboden:

Laminat

Wandoberflächen:

Raufaser, gestrichen

Heizkörper:

Plattenheizkörper mit Thermostatventil

Türen:

Holztüren mit Futter- und Bekleidungsleisten

Elektrounterverteilung:

unter Putz verlegt

Wohnraum

Fußboden:

Laminat

Wandoberflächen:

Raufaser, gestrichen

Deckenuntersichten:

Raufaser, gestrichen

Fenster:

Kunststofffenster mit Isoglas, Kunststoffrollläden (Bj. ca. 1991)

Fensterbänke:

Marmor

Heizkörper:

Plattenheizkörper mit Thermostatventil

Badezimmer

Fußboden:	Fliesen
Wandoberflächen:	geschosshoch gefliest
Deckenuntersichten:	Raufaser, gestrichen
sanitäre Einrichtungen:	WC mit eingelassenem Spülkasten, Eckdusche mit Duschkabine, Waschbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss, Standplatz für Waschmaschine (Frischwasser und Abwasseranschluss), elektr. Durchlauferhitzer
Fenster:	Kunststofffenster mit Isoglas, Kunststoffrollläden (Bj. 1991)
Fensterbänke:	plattiert
Heizkörper:	Plattenheizkörper mit Thermostatventil

Schlafraum

Fußboden:	Laminat
Wandoberflächen:	Raufaser, gestrichen
Deckenuntersichten:	Raufaser, gestrichen
Fenster:	Kunststofffenster mit Isoglas, Kunststoffrollläden (Bj. ca. 1991)
Fensterbänke:	Marmor
Heizkörper:	Plattenheizkörper mit Thermostatventil Raumthermostat für die Heizung in diesem Raum vorhanden

Küche

Fußboden:	Laminat
Wandoberflächen: Installationswand:	Raufaser, gestrichen Fliesenspiegel
Deckenuntersicht:	mit Holz verkleidet, gestrichene Ausführung
Fenster:	Kunststofffenster mit Isoglas, Kunststoffrollläden (Bj. ca. 1991)
Fensterbänke:	Marmor
Heizkörper:	Plattenheizkörper mit Thermostatventil

Abstellraum

Fußboden:	Fliesen
Wandoberflächen:	Raufaser, gestrichen
Deckenuntersicht:	Holz, gestrichene Ausführung

Wohnung EG rechts

war nicht zugänglich

nach Angaben vergleichbare Ausgestaltung

Wohnung 1. OG rechts

Grundriss:	Eingangsflur aus dem erste rechts zugänglich ein Kinderzimmer, zweite rechts eine Küche, geradeaus ein Badezimmer und links ein Schlafzimmer
------------	--

Verteilerflur

Fußboden:	Laminat
Wandoberflächen:	geputzt und gestrichen
Deckenuntersicht:	Raufaser, gestrichen
Heizkörper:	Plattenheizkörper mit Thermostatventil
Türen:	Holztüren mit Futter- und Bekleidungsleisten
Elektrounterverteilung:	unter Putz verlegt

Kinderzimmer

Fußboden:	Laminat
Wandoberflächen:	Raufaser, gestrichen
Deckenuntersichten:	Raufaser, gestrichen
Fenster:	Kunststofffenster mit Isoglas, abschließbare Griffe (Bj. ca. 1991)
Fensterbänke:	Marmor
Heizkörper:	Plattenheizkörper mit Thermostatventil

Küche

Fußboden:	Laminat
Wandoberflächen:	Raufaser, gestrichen
Installationswand:	Fliesenspiegel
Gastherme:	aufgehängt (Bj. ca. 2007 / 2008)
Deckenuntersichten:	Raufaser, gestrichen
Fenster:	Kunststofffenster mit Isoglas (Bj. ca. 1991)
Fensterbänke:	Marmor
Heizkörper:	Plattenheizkörper mit Thermostatventil

Schlafzimmer

Fußboden:	Laminat
Wandoberflächen:	Raufaser, gestrichen
Deckenuntersichten:	geputzt und gestrichen
Fenster:	Kunststofffenster mit Isoglas (Bj. ca. 1991)
Fensterbänke:	Marmor
Heizkörper:	Plattenheizkörper mit Thermostatventil

Badezimmer

Fußboden:	Fliesen
Wandoberflächen:	geschosshoch gefliest
sanitäre Einrichtungen:	WC mit eingelassenem Spülkasten, Dusche mit Duschkabine, Waschbecken mit Kalt-und Warmwasseranschluss
Heizkörper:	Plattenheizkörper mit Thermostatventil
Fenster:	Kunststofffenster mit Isoglas
Fensterbank:	plattiert

Wohnung DG rechts

Grundriss:	Verteilerflur aus dem erste rechts ein Schlafzimmer, zweite rechts die Küche, geradeaus Badezimmer, links das Wohnzimmer
------------	--

Verteilerflur

Fußboden:	Laminat
Wandoberflächen:	Raufaser, gestrichen
Deckenuntersicht:	geputzt und gestrichen
Heizkörper:	Plattenheizkörper mit Thermostatventil

Schlafzimmer

Fußboden:	Laminat
Wandoberflächen:	Raufaser, gestrichen
Deckenuntersicht:	geputzt und gestrichen
Fenster:	Kunststofffenster mit Isoglas (Bj. ca. 2012)
Fensterbank:	Holz mit Kunststoff überlegt
Heizkörper:	Plattenheizkörper mit Thermostatventil

Küche

Fußboden:	Laminat
Wandoberflächen:	Raufaser, gestrichen
Installationswand:	Fliesenspiegel
Deckenuntersicht:	geputzt und gestrichen
Gastherme:	aufgehängt (Bj. ca. 2007 / 2008)
Fenster:	Kunststofffenster mit Isoglas (Bj. 2012)
Fensterbänke:	Holz mit Kunststoff
Heizkörper:	Plattenheizkörper mit Thermostatventil

Badezimmer

Fußboden:	Fliesen
Wandoberflächen:	geschosshoch gefliest
sanitäre Einrichtungen:	Eckdusche mit Duschkabine, Standplatz für Waschmaschine, WC mit eingelassenem Spülkasten, Waschbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss, elektr. Durchlauferhitzer
Fenster:	Kunststofffenster mit Isoglas (Bj. 2012)
Fensterbank:	plattiert
Heizkörper:	Plattenheizkörper mit Thermostatventil

Wohnzimmer

Fußboden:	Laminat
Wandoberflächen:	Raufaser, gestrichen
Deckenuntersicht:	geputzt und gestrichen
Fenster:	Kunststofffenster mit Isoglas (Bj. 2012)
Fensterbänke:	Holz mit Kunststoff
Heizkörper:	Plattenheizkörper mit Thermostatventil

Hinweis:

Nach Angabe ist die Zwischendecke isoliert worden, Gauben wurden auch isoliert

Dachboden

beschränkte Höhe zur Aufgangstreppe ins DG

Fußboden:

Holzdielen

Dachkonstruktion:

Holzstiele, -pfetten, -sparren
mit Unterspannbahn

Dachflächenfenster:
Giebelfenster:

einfachverglaste Metallfenster
Kunststofffenster mit Isoglas

Kamin:

[Versottungen erkennbar](#)

Zustand des Gebäudes

wirtschaftliche Wertminderungen:

mangelnde Wärmedämmung,
mangelnder Schallschutz

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist durchschnittlich.
Es besteht tlw. Unterhaltungsstau und Modernisie-
rungsbedarf.

5.2 Nebengebäude

Garage	(Einzelgarage, Fertiggarage, Schwingtor)
Garage: Bauweise:	rechts neben dem Gebäude errichtet Fertigteilgarage
Zuwegung:	über Knochenpflaster
Zufahrtstore:	Metallschwingtore mit Durchfahrtsmöglichkeit auf den rückseitigen Grundstücksteil und einer weiteren älteren Blechgarage
	Hinter der Garage ist noch eine alte Blechgarage mit Pappeindeckung erreichbar. Nach sachverständiger Auffassung ist diese Garage nicht genehmigt. Ob eine nachträgliche Genehmigung erfolgen kann, ist im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung nicht zu klären. Hierzu bedarf es einer Bauvoranfrage beim zuständigen Bauordnungsamt. Es wird unterstellt, dass die angegebene Mietzahlung für die Garage, die Nutzung für die Blechgarage mit beinhaltet, da diese Blechgarage nur über die vorliegende Garage erreichbar ist.

5.3 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Mauer, Zaun)

rückseitige Zufahrt zum Grundstück:	über Metalltor
Einfriedungen:	Metalldrahtzaun

6 Ermittlung des Verkehrswerts

6.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der **Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienhaus und Garage** bebaute Grundstück in 58454 Witten, Hölder Str. 351 zum Wertermittlungsstichtag 04.06.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Stockum	630	4	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Stockum	5	1019	444 m ²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Stockum	630	5	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Stockum	5	1022	6 m ²

Das Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen - im Zwangsversteigerungsverfahren - in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nach sachverständiger Auffassung nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Hausgrundstück	Mehrfamilienhaus	444 m ²
Verkehrsfläche	Gehsteig	6 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		450 m²

Die beiden Flurstücke bilden – nach sachverständiger Auffassung – eine wirtschaftliche Einheit und sollten nicht getrennt voneinander veräußert werden.

Beschreibung der unterstellten Nachfolgenutzung

Bei dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass die derzeitige Nutzung als Mehrfamilienhaus mit Garage auch in der Zukunft gegeben ist.

6.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren** und
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV21). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls** zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV21).

Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 ImmoWertV21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Zu den herangezogenen Verfahren

Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichskaufpreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV21).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt –, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 40 ImmoWertV21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 24 Abs. 1 ImmoWertV21 i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 24 Abs. 1 ImmoWertV21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Renditeobjekt** angesehen werden kann.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

6.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hausgrundstück“

Bodenrichtwert³ mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **215,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,8

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	04.06.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,95
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 450,00 m ² Bewertungsteilbereich = 444,00 m ²

³ <https://www.boris.nrw.de/boris-nrw/?lang=de>

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.06.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	215,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	04.06.2025	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	E2
GFZ	0,8	0,95	× 1,02	E3
Fläche (m²)		444,00	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	× 1,00	
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert			= 219,30 €/m²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			– 0,00 €/m²	
beitragsfreier relativer Bodenwert			= 219,30 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
beitragsfreier relativer Bodenwert	=	219,30 €/m²
Fläche	×	444,00 m²
beitragsfreier Bodenwert	=	97.369,20 € <u>rd. 97.369,00 €</u>

Der beitragsfreie **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.06.2025 insgesamt

97.369,00 €.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

- E1** Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist derzeit nicht erforderlich, da keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen nach Festsetzung des Bodenrichtwerts eingetreten sind.
- E2** Die Lage des Bewertungsgrundstücks ist als mittel einzustufen und vergleichbar mit dem des Bodenrichtwertgrundstücks und wird mit 1,00 angesetzt.
- E3** Geschossflächenzahl (GFZ) für das Bodenrichtwert-Grundstück mit 0,8 als gebietstypisch angegeben und nach der GFZ-Vorschrift des Gutachterausschusses des Ennepe-Ruhr-Kreises umgerechnet.

Grundlage GFZ Berechnung

<u>Berechnung:</u>	Länge	Breite	Ergebnis		
EG	13,850 m	11,100 m	153,74 m ²	EG	153,74 m²
1.OG	13,850 m	11,100 m	153,74 m ²	1.OG	153,74 m²
DG	13,850 m	11,100 m	153,74 m ²	DG	153,74 m²
					461,22 m²

Berechnung der wGFZ:

Grundstücksgröße: **444,00 m²**

wGFZ Umrechnung nach dem veröffentlichten Modell des Gutachterausschusses

KG wenn Aufenthaltsräume vorhanden	0,00 m ²	*	30%	=	0,00 m ²
DG	153,74 m ²	*	75%	=	<u>115,31 m²</u>
Anteil KG + DG					115,31 m ²
übrige Geschosse					<u>307,48 m²</u>
					422,79 m ²

$$\text{wGFZ} = \frac{422,79 \text{ m}^2}{444,00 \text{ m}^2} = 0,952$$

rd. 0,95

„Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen:

Bei baureifem Land für den Geschosswohnungsbau besteht zwischen dem Bodenwert und dem Maß der baulichen Nutzung eine tendenzielle Abhängigkeit. Eigene Untersuchungen zur Umrechnung bei abweichender wertrelevanter Geschossflächenzahl (wGFZ) liegen im Ennepe-Ruhr-Kreis nicht vor. Bisher wurde für die Umrechnung auf die Anlage 1 der Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) verwiesen.

Entsprechend der Vorbemerkungen der ImmoWertV-Anwendungshinweise (ImmoWertA) ist mit Inkrafttreten der ImmoWertV u.a. die Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) gegenstandslos geworden.

Der Gutachterausschuss ist jedoch nach sachverständiger Ermittlung der Auffassung, dass die Umrechnungskoeffizienten der ersten Zeile [BRW = 200 €/m²] aus der Anlage 1 der VW-RL das Marktgeschehen im Ennepe-Ruhr-Kreis widerspiegelt. Die entsprechenden Auswertungen zeigten auch, dass die vom Gutachterausschuss für baureifes Land (individueller Wohnungsbau) ermittelten Umrechnungskoeffizienten für die Grundstücksfläche in Teilen auf die Umrechnung des Wertverhältnisses von Mehrfamilienhausgrundstücken bei abweichender Geschossflächenzahl übertragbar sind. Für besondere Lagen, z.B. Geschäftslagen in den Innenstädten sind die Umrechnungskoeffizienten der gesamten Tabelle in der Anlage 1 sachverständig anzuwenden.“

	wertrelevante Geschossflächenzahl (wGFZ)													
BRW [€/m²]	0,4	0,6	0,8	1,0	1,2	1,4	1,6	1,8	2,0	2,2	2,4	2,6	2,8	3,0
200	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05	1,07	1,08	1,10	1,11				
250	0,79	0,88	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,17	1,20	1,23	1,26			
300	0,71	0,83	0,92	1,00	1,07	1,13	1,19	1,24	1,29	1,34	1,38	1,43		
350		0,80	0,91	1,00	1,08	1,16	1,23	1,30	1,36	1,42	1,47	1,52	1,58	
400		0,77	0,89	1,00	1,10	1,18	1,27	1,35	1,42	1,49	1,56	1,62	1,68	
450			0,88	1,00	1,11	1,21	1,31	1,40	1,48	1,57	1,64	1,72	1,79	1,86
500			0,87	1,00	1,12	1,24	1,34	1,45	1,55	1,64	1,73	1,82	1,90	1,98

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: individuell

	wGFZ	Koeffizient
Bewertungsobjekt	0,95	0,99
Vergleichsobjekt	0,80	0,97

Anpassungsfaktor (wGFZ) = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **1,02**

6.4 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hausgrundstück“

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 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 21) 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.

Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Reinertrag; Rohertrag (§ 31 Absatz 1 u. Absatz 2 ImmoWertV21)

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.

"Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen."

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV21)

"Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören

1. die Verwaltungskosten,
2. die Instandhaltungskosten,
3. das Mietausfallwagnis und
4. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

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

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

Das Mietausfallwagnis umfasst

1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,
2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie
3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung."

Ertragswertverfahren § 28 ImmoWertV21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag – 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).

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Absatz 1 u. Absatz 2 ImmoWertV21)

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 21). 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.

"Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 ImmoWertV21 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt."

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach §7 Absatz 1 ImmoWertV21 nicht ausreichend durch von Erträgen und Liegenschaftszinssatz (Modellkonformität) berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Restnutzungsdauer (§ 4 Absatz 1 u. Absatz 3 ImmoWertV21)

"Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen."

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV21)

"Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Absatz 3 ImmoWertV21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Ermittlung der Miete – nach dem Modell des Gutachterausschusses

Einordnung im Mietspiegel der Stadt Witten 2023

- bezogen auf die durchgeführten und unterstellten Modernisierungsmaßnahmen -

Baualtersklasse 3 1930 bis 1949
angegebene Mietspanne: 4,91 €/m² bis 6,19 €/m² i. M. 5,55 €/m²

Wohnungen rechts

Ausgangswert (Mittelwert)
Wohnfläche (45 m² bis 55 m²)
Etagenheizungen
Rollläden

Whg. EG

5,55 €/m²
0,13 €/m²
- 0,12 €/m²
0,10 €/m²

Whg. OG / DG

5,55 €/m²
0,13 €/m²
- 0,12 €/m²
0,00 €/m²

Zuschläge für Erneuerungen und Modernisierungen
Fenster modernisiert (unterstellt EG, OG, 2012 DG)
Erneuerung Elektroinstallation

0,27 €/m²
0,10 €/m²

0,27 €/m²
0,10 €/m²

angemessene Miete

6,03 €/m²

5,93 €/m²

Wohnungen links

Ausgangswert (Mittelwert)
Wohnfläche (55 m² bis 150 m²)
Etagenheizungen
Rollläden

Whg. EG

5,55 €/m²
0,00 €/m²
- 0,12 €/m²
0,10 €/m²

Whg. OG / DG

5,55 €/m²
0,00 €/m²
- 0,12 €/m²
0,00 €/m²

Zuschläge für Erneuerungen und Modernisierungen
Fenster modernisiert (unterstellt EG, OG, 2012 DG)
Erneuerung Elektroinstallation

0,27 €/m²
0,10 €/m²

0,27 €/m²
0,10 €/m²

angemessene Miete

5,90 €/m²

5,80 €/m²

6.4.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus		Whg EG rechts	50,73		-	335,00	4.020,00
		Whg EG links	57,18		-	0,00	0,00
		Whg 1. OG rechts	50,73		-	320,00	3.840,00
		Whg 1. OG links	57,18		-	300,00	3.600,00
		Whg DG rechts	50,30		-	325,00	3.900,00
		Whg DG links	57,41		-	320,00	3.840,00
		Kfz.-Stellplätze	217,00		-	280,00	3.360,00
		Garage EG		1,00	-	51,13	613,56
Garage							
Summe			540,53	1,00		1.931,13	23.173,56

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus		Whg EG rechts	50,73		6,03	305,90	3.670,80
		Whg EG links	57,18		5,90	337,36	4.048,32
		Whg 1. OG rechts	50,73		5,93	300,83	3.609,96
		Whg 1. OG links	57,18		5,80	331,64	3.979,68
		Whg DG rechts	50,30		5,93	298,28	3.579,36
		Whg DG links	57,41		5,80	332,98	3.995,76
		Kfz.-Stellplätze	217,00		1,25	271,25	3.255,00
		Garage EG		1,00	50,00	50,00	600,00
Garage							
Summe			540,53	1,00		2.228,24	26.738,88

Die **tatsächliche Nettokaltmiete** weicht von der **marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete** jährlich um **-3.565,32 €** ab. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV21).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		26.738,88 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	7.743,73 €
jährlicher Reinertrag	=	18.995,15 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,90 % von 97.369,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	–	2.823,70 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	16.171,45 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei $p = 2,90 \%$ Liegenschaftszinssatz ⁴ und $n = 32$ Jahren Restnutzungsdauer	×	20,669
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	334.247,70 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	97.369,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Hausgrundstück“	=	431.616,70 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	104.958,75 €
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Hausgrundstück“	=	326.657,95 €
	rd.	327.000,00 €

⁴ **Liegenschaftszinssatz**

Im Grundstücksmarktbericht des Ennepe-Ruhr-Kreises 2025 werden Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil < 20 % (Baujahr: 1900 – 1949) mit 2,8 % +/- 1,3 (bezogen auf eine durchschnittliche Restnutzungsdauer von 32 J. und einer durchschnittliche Miete von 6,20 €/m²) angegeben. Aufgrund des etwas geringeren Mietpreinsniveaus des zu bewertenden Gebäudes sowie der derzeitigen Marktentwicklung wird der Liegenschaftszinssatz mit **2,9 %** angesetzt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

nach Angabe Grundstücksmarktbericht Ennepe-Ruhr-Kreis 2025, S. 121

„Für die Berechnung der einzelnen Liegenschaftszinssätze wurden die jeweiligen Bewirtschaftungskosten des zugrundeliegenden Geschäftsjahrs herangezogen. Die Modellansätze für die Bewirtschaftungskosten aus der Anlage 3 der ImmoWertV wurden zum Stichtag 01.01.2024, wie in Ziff. III der Anlage 3 beschrieben, angepasst.“

Verwaltungskosten

jährlich je Wohnung im Normaleigentum	351,00 €/Jahr
jährlich je Garage, Einstellplatz oder Stellplatz	46,00 €/Jahr
gewerbliche Nutzung – vom marktüblich erzielbaren Rohertrag -	3 %

Instandhaltungskosten

jährlich je m² Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden	13,80 €/m²
jährlich je Garage, Einstellplatz oder Stellplatz einschl. der Kosten für Schönheitsreparaturen	104,00 €/Jahr
gewerbliche Nutzung – vom marktüblich erzielbaren Rohertrag -	10 %

Mietausfallwagnis

Wohnen – vom marktüblich erzielbaren Rohertrag -	2 %
gewerbliche Nutzung – vom marktüblich erzielbaren Rohertrag -	4 %

• für die Mieteinheit Wohnung EG rechts:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	351,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	700,07
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	73,42
Betriebskosten	----	----	----
Summe			1.124,49

• für die Mieteinheit Wohnung EG links:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	351,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	789,08
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	80,97
Betriebskosten	----	----	----
Summe			1.221,05

- für die Mieteinheit Wohnung 1. OG rechts:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	351,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	700,07
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	72,20
Betriebskosten	----	----	----
Summe			1.123,27

- für die Mieteinheit Wohnung 1. OG links:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	351,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	789,08
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	79,59
Betriebskosten	----	----	----
Summe			1.219,67

- für die Mieteinheit Wohnung DG rechts:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	351,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	694,14
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	71,59
Betriebskosten	----	----	----
Summe			1.116,73

- für die Mieteinheit Wohnung DG links:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	351,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	792,26
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	79,92
Betriebskosten	----	----	----
Summe			1.223,18

• für die Mieteinheit Kfz.-Stellplätze gewerbliche Nutzung:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	97,65
Instandhaltungskosten	10,00	----	325,50
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	4,00	----	130,20
Betriebskosten	----	----	----
Summe			553,35

• für die Mieteinheit Garage EG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	46,00
Instandhaltungskosten	----	----	104,00
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	12,00
Betriebskosten	----	----	----
Summe			162,00

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Mietabweichungen, angesetzt für ¼ Jahr	-1.012,08 €
• Wohnung EG links -1.012,08 €	
Bauschäden	-1.500,00 €
• baujahrbedingte Feuchtigkeitsschäden im KG -1.500,00 €	
Unterhaltungsbesonderheiten	-2.500,00 €
• Unterhaltungsstau inkl. Kleinreparaturen (z.B. Instandsetzung Kelleraußentreppe) -2.500,00 €	
Unterstellte Modernisierungen	-101.000,00 €
• Mehrfamilienhaus sh. nachfolgende Berechnung -101.000,00 € „Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen“	
Weitere Besonderheiten	1.053,33 €
• Einnahmen aus Werbetafel 1.053,33 € Barwertermittlung sh. nachfolgende Berechnung bezogen auf eine jährliche Einnahme von 230,00 € und eine verbleibende Laufzeit von 5 Jahren	
Summe	-104.958,75 €

**Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude
 „Mehrfamilienhaus“**

Modernisierungskosten u.ä.:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 3,50 Modernisierungspunkten)		317,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	×	323,53 m²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	102.559,01 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	x	1,03
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	105.635,78 €
relative regionalisierte Neubaukosten		3.925,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	×	323,53 m²
regionalisierte Neubaukosten HK	=	1.269.855,25 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK		0,08
Erstnutzungsfaktor		1,11

Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):

GEZ = vorläufiger Ertragswert	x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)	
GEZ = 431.616,70 €	x	0,08	x (1,11 – 1)	= 3.798,23 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		16,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	×	323,53 m²
Kostenanteil	×	3,5 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	905,88 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik)	–	105.635,78 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	3.798,23 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	905,88 €

Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]

= –100.931,67 €
rd. –101.000,00 €

Berechnung des Barwerts „Einnahme aus Werbetafel“

- jährliche Rentenrate R = 230,00 EUR
- Laufzeit der Rente n = 5,00 Jahre
- Anzahl der Zahlungen pro Jahr t = 1
- jährliche Rentenrate R/t = 230,00 EUR
- Zahlungsweise = nachschüssig
- Kapitalisierungszinssatz (LZ) k = 3,00 % / Jahr

Berechnungsformel und Berechnungsgrößen: $B_n = R \times a_n^{(t)}$

- Barwertfaktor (jährlich, nachschüssig)

$a_n^{(t)} = 4,579707$

Barwert

$B_n = 1.053,33 \text{ EUR}$

Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR). Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV, II. BV, DIN 283) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

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 von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Stadt Witten, 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 der Anlage 3 ImmoWertV21 (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Die Anpassung der Werte erfolgt jährlich auf der Grundlage der Basiswerte mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland erhöht oder verringert hat.

Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz

Im Grundstücksmarktbericht des Ennepe-Ruhr-Kreises 2025 werden Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser, gewerblicher Anteil < 20 % (Baujahr: 1900 – 1949) mit 2,8 % +/- 1,3 (bezogen auf eine durchschnittliche Restnutzungsdauer von 32 J. und einer durchschnittliche Miete von 6,20 €/m²) angegeben. Aufgrund des etwas geringeren Mietpreisniveaus des zu bewertenden Gebäudes sowie der derzeitigen Marktentwicklung wird der Liegenschaftszinssatz mit 2,9 % angesetzt.

Gesamtnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) wurde nach dem Modellansatz der Veröffentlichung der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA) für den entsprechenden zu bewertenden Gebäudetyp (MFH) angesetzt.

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 Unterhaltungsstaus 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 Modell zur Verlängerung der Restnutzungsdauer (Anlage 2 ImmoWertV21) angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: **Mehrfamilienhaus**

Das gemäß Gebrauchsabnahmeschein ca. 1931 errichtete Gebäude wurde tlw. modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind weitere Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Hieraus ergeben sich 8 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	1,0	0,0	B01
Einbau isolierverglaster Fenster	2	0,5	1,5	B02
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	2	1,0	0,0	B03
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	2	0,0	1,0	B04
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	0,0	1,0	B06
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	2	1,0	0,0	
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,0	0,0	
Summe		4,5	3,5	

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

- B01** Nach Angaben wurde die oberste Geschossdecke modernisiert 1 Pt.
B02 Ein Teil der Fenster wurde ca. 2012 modernisiert 0,5 Pt. Für eine nachhaltige Nutzung wird unterstellt, dass die übrigen Fenster (Bj. 1991) modernisiert werden. 1,5 Pt.
B03 Nach Angaben wurden 1999/2000 tlw. die Leitungssysteme modernisiert 1 Pt.
B04 Nach Angabe wurden die Heizungen ca. 2007 / 2008 erneuert. Für eine nachhaltige Nutzung wird unterstellt, dass die Etagenheizungen tlw. zu modernisieren sind 1 Pt.
B06 Für eine nachhaltige Nutzbarkeit wird unterstellt, dass die Bäder tlw. zu modernisieren sind 1 Pt.

Ausgehend von den 8 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „teilweise modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1931 = 94$ Jahre) ergibt sich eine (rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 94 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- aufgrund des Modernisierungsstandards „teilweise modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 32 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (32 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ($80 \text{ Jahre} - 32 \text{ Jahre} =$) 48 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungstichtag ein fiktives Baujahr ($2025 - 48 \text{ Jahre} =$) 1977.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 32 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1977

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.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

6.5 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Verkehrsfläche“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert**⁵ beträgt **90,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Verkehrsfläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	04.06.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Verkehrsfläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 450,00 m ² Bewertungsteilbereich = 6,00 m ²

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

Der Gutachterausschuss gibt in seinem veröffentlichten Grundstücksmarktbericht 2025 für Arrondierungsflächen Werte an.

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich – nach sachverständiger Auffassung – um eine sogenannte Arrondierungsfläche. "Arrondierungsflächen" dienen der Erweiterung bzw. der Abrundung eines Grundstücks. Diese Flächen sind nicht selbständig zu bebauen und der Erwerberkreis ist eingeschränkt.

"Um dennoch eine Angabe über das Preisniveau von **privaten Wege- und Verkehrsflächen** zu Wohngrundstücken geben zu können, wurden die Kauffälle der letzten acht Jahr zusammengefasst und ausgewertet. Bei den verkauften Flächen handelt es sich sowohl um ausgebauten, als auch um unbefestigte Wege- und Verkehrsflächen.

Eine Abhängigkeit des Preises zum Ausbauzustand konnte für die 28 Wege- und Verkehrsflächen nicht ermittelt werden, bei der Veröffentlichung der Minimum- und Maximumwerte [Quartilsabstand] wird aber nach der Lage des Wohngrundstücks unterschieden:

- zu Wohngrundstücken im Siedlungsbereich
9,75 bis 455 €/m² [15,50 bis 90 €/m²]"

Aufgrund der Nutzung als rückseitige Erschließungsfläche ist nach sachverständiger Auffassung ein Ansatz von **90,00 €/m²** angemessen zu berücksichtigen. Dies entspricht in etwa 42 % des Bodenrichtwertes.

⁵ nach Angaben Grundstücksmarktbericht 2025 des Ennepe-Ruhr-Kreises mit der Stadt Witten, S. 33
„Private Wege- und Verkehrsflächen“

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 04.06.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	90,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	04.06.2025	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Fläche (m²)		6,00	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	Verkehrsfläche	Verkehrsfläche	× 1,00	E1
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert			= 90,00 €/m²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			– 0,00 €/m²	
beitragsfreier relativer Bodenwert			= 90,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
beitragsfreier relativer Bodenwert	=	90,00 €/m²
Fläche	×	6,00 m²
beitragsfreier Bodenwert	=	540,00 €
	rd.	<u>540,00 €</u>

Der beitragsfreie **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 04.06.2025 insgesamt

540,00 €.

6.6 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Verkehrsfläche“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „**Verkehrsfläche**“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Verkehrsfläche“ (vgl. Bodenwertermittlung)		540,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	150,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Verkehrsfläche“	=	690,00 €
	rd.	700,00 €

Außenanlagen

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
Befestigung der Verkehrsfläche	150,00 €
Summe	150,00 €

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.

6.7 Verkehrswert

Der der Ertragswert des Bewertungsgrundstücks ergibt sich aus der Summe der Vergleichs- und Ertragswerte der Bewertungsteilbereiche.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Ertragswert
Hausgrundstück „Einzelwert Flurstück 1019“	327.000,00 €
Verkehrsfläche „Einzelwert Flurstück 1022“	700,00 €
Summe	327.700,00 €

Die Flurstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit und sollten nicht getrennt voneinander veräußert werden.

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **327.700,00 €** ermittelt.

Der Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienhaus und Garage bebaute Grundstück in 58454 Witten, Hölder Str. 351

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Stockum	630	4
Gemarkung	Flur	Flurstück
Stockum	5	1019
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Stockum	630	5
Gemarkung	Flur	Flurstück
Stockum	5	1022

wird zum Wertermittlungstichtag 04.06.2025 mit rd.

327.700,00 €

in Worten: dreihundertsiebenundzwanzigtausendsiebenhundert Euro

ermittelt.

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

Dortmund, den 05. August 2025

Dipl. Wirt. Ing. (FH) Torsten Bücken

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

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)
BauNVO:	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)
BGB:	Bürgerliches Gesetzbuch
Erbbaurecht:	Gesetz über das Erbbaurecht
ZVG:	Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung
WoFIV:	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)
WMR:	Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)
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
WoFG:	Gesetz über die soziale Wohnraumförderung
GEG:	Gebäudeenergiegesetz Gesetzes zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude

Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] **Sprengnetter** (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung,
- [2] **Sprengnetter** (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung,
- [3] **Sprengnetter** (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [4] **Kleiber**: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023 Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV
- [5] **Kleiber, Tillmann**: „Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts Tabellen, Indizes, Formeln und Normen für die Praxis“, 1. Auflage
- [6] **Rössler / Langner fortgeführt von Simon / Kleiber / Joeris / Simon**: „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“, 8. Auflage
- [7] **Ferdinand Dröge**: „Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum“ 3. Auflage
- [8] **Bernhard Bischoff**: „Das ist neu bei der Immobilienbewertung, ImmoWertV2021 1. Auflage 2021
- [9] Grundstücksmarktbericht Ennepe-Ruhr-Kreis 2025
- [10] Mietspiegel Stadt Witten 2023

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 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Die für die Ausarbeitung des Gutachtens verwendeten urheberrechtlich geschützten Unterlagen sind aus Gründen des Datenschutzes als gesonderte Anlage dem Gutachten beigelegt. Eine Vervielfältigung, Verwendung oder Veröffentlichung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung der einzelnen Personen bzw. Institutionen gestattet.

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.