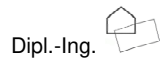


Sachverständige - Hangebrauk + Bückner GbR

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



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

Schneiderstraße 107
44229 Dortmund

Telefon (0231) 97 300 70
Telefax (0231) 97 300 711
E-mail info@sabuero.de
www.sabuero.de

Datum 10.07.2023/bü-et

Gutachten – Nr.: 23/02.27/027
Geschäfts – Nr.: 7 K 003/23
Zwangsversteigerung

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des
im Wohnungsgrundbuch von Annen, Blatt 5538 eingetragenen **10/100 Miteigen-**
tumsanteils an dem mit einem Autohaus und Zweifamilienhaus bebauten Grundstück
in 58454 Witten, Frankensteiner Str. 10, **verbunden mit dem Sondereigentum an**
den Räumen im OG u. UG, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet sowie dem
Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz im Aufteilungsplan mit 2 bezeichnet



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag
22.03.2023 ermittelt mit rd.

89.000,00 €.

Dieses Gutachten besteht aus 42 Seiten zzgl. 12 Anlagen mit insgesamt 107 Seiten.
Das Gutachten wurde in fünf 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	16
5.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	16
5.2	Gemeinschaftliches Eigentum – Zweifamilienhaus, Autohaus mit Werkstatt	16
5.3	Sondereigentum an den Räumen im OG u. UG.....	19
6	Ermittlung des Verkehrswerts	23
6.1	Grundstücksdaten.....	23
6.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	24
6.3	Bodenwertermittlung	27
6.3.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	29
6.4	Ertragswertermittlung	30
6.4.1	Ertragswertberechnung.....	34
6.5	Verkehrswert.....	39
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	40

Anlagen

1) Fotobeschreibung (6 Seiten)

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

- 2) Lageplan (2 Seiten)
- 3) planungsrechtliche Auskunft (1 Seite)
- 4) Auskunft über Baulasten (1 Seite)
- 5) Auskunft über Altlasten (3 Seiten)
- 6) Auskunft über Erschließungskosten (2 Seiten)
- 7) Auskunft über Bergschäden (3 Seiten)
- 8) Auskunft öffentliche Förderung (2 Seiten)
- 9) Grundbuchauszug (9 Seiten)
- 10) Teilungserklärung (34 Seiten)
- 11) Unterlagen Archivakte (31 Seiten)
- 12) übergebene Unterlagen (12 Seiten)

1 Übersicht Objekt-Daten

Objektart:	Zweifamilienhaus / Autohaus mit Werkstatt und Garagen - aufgeteilt in Sonder- und Wohnungseigentume-	
zu bewertende Wohnung:	Whg. OG, Nr. 2 des Aufteilungsplans	
Ortstermin:	22.03.2022 um 9.15 Uhr	
Wohnfläche		
Wohnung Obergeschoss	80,27 m²	
Baujahr ca.:	Ausstellung/ Werkstatt 1976	Erweiterung ZFH Gewerbe EG 1984
theoretisches Baujahr:	1980	
gewichtete Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre	
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	27 Jahre	
Baualter:	43 Jahre	
Jahresrohertrag:	5.942,40 €	
Bodenwert anteilig:	18.600,00 €	
Ertragswert:	88.753,72 €	
Verkehrswert:	rd. 89.000,00 €	
Unterhaltungsstau		
- für das Wohnungseigentum Nr. 2	1.000,00 €	
- Gemeinschaftseigentum anteilig:	500,00 €	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	231,44 €/m² WF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-18,69 €/m² WF
relativer Verkehrswert:	1.106,27 €/m² WF
Verkehrswert/Rohhertrag:	14,94
Verkehrswert/Reinertrag:	20,47

Allgemeine Angaben

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Wohnungseigentum in einem Zweifamilienhaus mit Autohaus und Werkstatt

Objektadresse: Frankensteiner Str. 10, 58454 Witten

Grundbuchangaben: Grundbuch von Annen, Blatt 5538, lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Annen, Flur 17, Flurstück 369 (2.477 m²)

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Witten
Abt. 7 K
Bergerstr. 14
58452 Witten

Auftrag vom 22.02.2023 (Datum des Auftragsschreibens)

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 22.03.2023 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.

Qualitätstichtag: 22.03.2023 entspricht dem Wertermittlungstichtag

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

Tag der Ortsbesichtigung: 22.03.2023 um 9.15 Uhr

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

Teilnehmer am Ortstermin: der Eigentümer und der Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

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

- Grundbuchauszug vom 22.02.2023

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1000 vom 28.02.2023
- Planungsrechtliche Auskunft vom 01.03.2023
- Auskunft über Baulasten vom 06.03.2023
- Auskunft über Altlasten vom 02.03.2023
- Auskunft über Erschließungskosten vom 01.03.2023
- Auskunft über Bergschäden vom 13.03.2023
- Auskunft sozialer Wohnungsbau vom 18.04.2023
- Teilungserklärung
- Unterlagen Altarchivakte

Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Die ggf. in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Rechte und Belastungen werden in dieser Wertermittlung auftragsgemäß nicht mit berücksichtigt.

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 Gebäude handelt es sich um ein 2-geschossiges, unterkellertes Zweifamilienhaus – aufgeteilt in Wohnungseigentume – und einem 1-geschossigen Autohaus, Werkstattgebäude mit Ausstellung und Büros.

Das zu beurteilende Wohnungseigentum Nr. 2 liegt im Obergeschoss des Zweifamilienhauses. Der Wohnung ist ein Abstellraum im KG zugeordnet. Ein Sondernutzungsrecht besteht an dem Kfz-Einstellplatz auf dem Grundstück, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet.

Grundrissbeschreibung Wohnung Obergeschoss

Aus einer Verteilerdiele gelangt man rechts in ein Gäste-WC, zweite rechts in einen Abstellraum geradeaus in die Küche aus der gefangen zugänglich ein weiterer Abstellraum, zweite links gelangt man in ein Wohnzimmer, erste links in einen weiteren Flurbereich aus dem links zugänglich das Badezimmer und geradeaus ein Schlafzimmer.

Die Wohnfläche der zu beurteilenden Wohnung wird in der Wohn- / Nutzflächenberechnung vom 10.03.2005 mit 80,27 m² angegeben. Diese wurde stichprobenartig anhand der vorliegenden Grundrisszeichnungen überprüft und für die Bewertung zugrunde gelegt.

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	2018 Witten	2019 Witten	2020 Witten	2021 Witten
Bevölkerung (Anzahl)	96.563	96.459	95.876	95.107
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	0,4	0,2	-0,4	-1,2
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre (%)	1,0	0,6	-0,9	-1,7
Geburten (je 1.000 Einwohner:innen)	8,8	8,9	9,0	9,0
Sterbefälle (je 1.000 Einwohner:innen)	13,1	13,1	13,3	13,7
Vorzeitige Sterblichkeit - Frauen (Todesfälle je 1.000 Einwohner:innen)	k.A.	0,9	1,1	1,1
Vorzeitige Sterblichkeit - Männer (Todesfälle je 1.000 Einwohner:innen)	k.A.	1,9	1,8	1,6
Natürlicher Saldo (je 1.000 Einwohner:innen)	-4,4	-4,2	-4,3	-4,8
Zuzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	k.A.	51,9	47,9	44,6
Fortzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	k.A.	48,4	46,3	44,3
Wanderungssaldo (je 1.000 Einwohner:innen)	k.A.	3,5	1,6	0,3
Familienwanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	k.A.	5,7	1,7	-0,6
Bildungswanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	k.A.	26,9	21,2	20,0
Wanderung zu Beginn der 2. Lebenshälfte (je 1.000 Einwohner:innen)	k.A.	-1,4	-1,7	-2,4
Alterswanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	k.A.	-1,4	0,1	-0,2

Stand: 04.07.2023

Wegweiser
Kommune 

¹ Quelle Bertelsmann-Stiftung: <https://www.wegweiser-kommune.de/daten/demografische-entwicklung+witten+2018-2021>

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

Indikatoren	2018 Witten	2019 Witten	2020 Witten	2021 Witten
Durchschnittsalter (Jahre)	45,5	45,5	45,7	45,8
Medianalter (Jahre)	47,7	47,7	47,8	47,8
Jugendquotient (unter 20-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	28,9	29,0	29,1	29,4
Altenquotient (ab 65-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	38,3	38,7	39,3	40,0
Gesamtquotient	67,2	67,6	68,3	69,3
Anteil unter 18-Jährige (%)	15,3	15,4	15,5	15,6
Anteil Elternjahrgänge (%)	17,0	16,9	16,9	17,1
Anteil 65- bis 79-Jährige (%)	15,8	15,6	15,6	15,6
Anteil ab 80-Jährige (%)	7,1	7,4	7,8	8,0
Einwohner:innendichte (Einwohner:innen je Hektar)	13,3	13,3	13,2	13,1

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, Statistische Ämter des Bundes und der Länder

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 - 2021, 2030

Stand: 04.07.2023

4 Grund- und Bodenbeschreibung

Lage

Großräumige Lage

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Kreis: Ennepe-Ruhr-Kreis

Ort und Einwohnerzahl: Witten (ca. 98113 Einwohner)

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

Autobahnzufahrt:

ca. 600 m nördlich AS Witten Stockum auf die A44, von dort aus hat man Anschluss an das überregionale Autobahnnetz, und zwar in östlicher Richtung AB Dreieck Dortmund / Witten auf die A45, in westlicher Richtung ABK Bochum/Witten auf die A43

Bahnhof:

Hbf. ca. 3,5 km südwestlich entfernt

S-Bahn Haltestelle Witten Annen Nord ca. 2,1 km erreichbar

Flughafen:

Dortmund-Wickede ca. 25 km östlich gelegen,

Köln-Bonn ca. 85 km südlich gelegen,

Düsseldorf ca. 56 km westlich gelegen.

Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 3,5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte in 0,5 km- 2,5 km ;

öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) fußläufig;

Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 2,9 km;

einfache Wohnlage; mittlere Geschäftslage

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

überwiegend gewerbliche Nutzungen;

aufgelockerte, ein- bis zweigeschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

normal (durch Gewerbe)

Topografie:

leicht hängig; von der Straße ansteigend

Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 69 m im Bereich Frankensteinerstraße

ca. 38 m im Bereich Mewer Ring

mittlere Tiefe:

ca. 38 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 2.477 m²;

Bemerkungen:

fast rechteckige Grundstücksform; Eckgrundstück

Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Straße in einem Gewerbegebiet

Straßenausbau:

voll ausgebaut; Gehwege beiderseitig vorhanden;
Parkmöglichkeiten in der Straße vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Telefonanschluss
Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Wohnhauses / Werkstatt;
Bauwischgarage;
eingefriedet durch Mauer, Zaun, Hecken

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 vom 02.03.2023 des Ennepe-Ruhr-Kreis wird für das Bewertungsgrundstück angegeben:

„Das o.g. und im Katasterausschnitt auf der ersten Seite rot markierte Flurstück liegt im Bereich, der im Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht des Ennepe-Ruhr-Kreises unter der **Nr. 4510/371 als Altablagerung (grüne Fläche)** bzw. unter der **Nr. 4510/5006 als Altstandort (gelbe Fläche)** eingetragen ist.

Es handelt sich dabei zum einen um eine ehemalige Tongrube der Wullener Dampfziegelei, die vermutlich in den 1960er Jahren verfüllt wurde (grüne Fläche im Kartenausschnitt). Zum anderen um das ehemalige Betriebsgelände der Ziegelei selbst (gelbe Fläche). Da die Abgrenzung der Flächen überwiegend aus historischen Luftbildern abgeleitet wurde, ist sie vermutlich in Teilbereichen nicht lagegenau.

Eine Gefährdung von Schutzgütern (Mensch, Boden, Grundwasser) ist bei der derzeitigen Nutzung des Grundstücks augenblicklich **nicht** erkennbar. Sollten jedoch Baumaßnahmen oder Umnutzungen auf den fraglichen Grundstücken geplant sein, die mit Eingriffen in den Untergrund verbunden sind, muss im Vorfeld solcher Maßnahmen eine orientierende Bodenuntersuchung nach neuestem Stand der Technik durch einen Fachgutachter in diesem Bereich durchgeführt werden.“

Bergschäden:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 13.03.2023 liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Ver. Hamburg u. Franziska“ und über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Siegen“.

„Unabhängig von privatrechtlichen Belangen ihrer Anfrage, teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist. Die Einwirkungen des in diesem Bereich in der ersten Hälfte des letzten Jahrhunderts umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.“

Kampfmittel: Untersuchungen auf eventuelle Kampfmittelbelastungen² wurden nicht durchgeführt. Nach Auskunft des Kampfmittelräumdienstes bei der Bezirksregierung in Arnsberg¹ 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 22.02.2023 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Annen, Blatt 5538 folgende Eintragung:
- Zwangsversteigerungsvermerk

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Bodenordnungsverfahren:

Gemäß planungsrechtlicher Auskunft vom 01.03.2023 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. -

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.

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

Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Durch schriftliche Auskunft der Stadt Witten vom 06.03.2023 wird angegeben, dass das Baulastenverzeichnis für das zu bewertende Flurstück **keine** Eintragungen beinhaltet.

Denkmalschutz:

Das zu bewertende Objekt ist **nicht** in der Denkmalliste der Stadt Witten verzeichnet. (schriftliche Auskunft vom 01.03.2023)

Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als **gewerbliche Baufläche (G)** 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 01.03.2023)

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)

abgabenrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück "wird im Sinne von § 131 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) von folgender öffentlichen Erschließungsanlage erschlossen:

Frankensteiner Straße
Mewer Ring

Erschließungsbeiträge nach den Bestimmungen der §§ 127 ff Baugesetzbuches (BauGB) sind **nicht** zu entrichten.

Das Grundstück unterliegt der Straßenbaubeitragspflicht gemäß § 8 KAG NW (nachmalige Herstellung). Konkrete straßenbauliche Maßnahmen, die zu einer Beitragspflicht führen, stehen allerdings zurzeit nicht zur Abrechnung an.

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

(schriftliche Auskunft vom 01.03.2023)

öffentliche Förderung:

Mit E-Mail vom 18.04.2023 wurde durch die Stadt Witten (Amt für Wohnen und Soziales) mitgeteilt, dass das Objekt **nicht** mit öffentlichen Mitteln gefördert wurde und daher keiner mietrechtlichen Bindung unterliegt.

Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude und einem Autohaus mit Werkstatt bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 2 Garagen und ein Carport.

Das Objekt ist eigengenutzt.

5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

5.1 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.

5.2 Gemeinschaftliches Eigentum – Zweifamilienhaus, Autohaus mit Werkstatt

Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Gemischt genutztes Gebäude;
ein- bis zweigeschossig;
der zweigeschossige Teil (ZFH) ist unterkellert, mit
ausgebautem Dachgeschoss,
freistehend

Baujahr: 1976 Werkstatt und Ausstellung
1984 Wohnhaus mit Büroteil im EG

Ermittlung des theoretischen Baujahrs³

$$\frac{535,73 \text{ m}^2 \times 1976 + 508,68 \text{ m}^2 \times 1984}{1.044,41 \text{ m}^2} = \text{rd. } 1980$$

Modernisierung: keine wesentlichen erkennbar

Außenansicht: tlw. verputzt und gestrichen, tlw. Klinker
Giebelflächen mit Eternitplatten verkleidet

³ Aufgrund der unterschiedlichen Bauabschnitte 1) Werkstatt mit Ausstellung 1976 und 2) spätere Erweiterung des Büroteils mit Wohnhaus 1984 wird für die Wertermittlung ein theoretisches Baujahr – bezogen auf die unterschiedlichen Bauabschnitte – zugrunde gelegt.

Energieeffizienz:

Ein gültiger Energieausweis für die Gebäude 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 sind nicht ausreichend 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

Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:

Waschküche, Abstellkeller zu den Wohnungen, Lager (dem Autohaus zugeordnet)

Erdgeschoss:

Autohaus mit Werkstatt

Obergeschoss:

eine Wohnung

Dachgeschoss:

eine Wohnung

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament (unterstellt)
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	tragende Innenwände Mauerwerk; nichttragende Innenwände Ständerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Kunststein
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten <u>Dachform:</u> Satteldach, Flachdach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton), Bitumendachbahnen; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; Telefonanschluss, Starkstromanschluss
Heizung:	Zentralheizungen als Pumpenheizung mit flüssigen Brennstoffen (Öl)
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung mit Warmwasserspeicher

Zustand des Gebäudes

Bauschäden und Baumängel: keine wesentlichen erkennbar

wirtschaftliche Wertminderungen: mangelnde Wärmedämmung

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist leicht unterdurchschnittlich. Es besteht ein Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

Nebengebäude

zwei Garagen (Fertigaragen, Stahlschwinger) und Carport
Carport

Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

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

5.3 Sondereigentum an den Räumen im OG u. UG

Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im
Gebäude:

Das Sondereigentum besteht an den Räumen im OG u. UG, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet.

Wohnfläche/Nutzfläche:

Die Wohnfläche beträgt 80,27 m².

Die Wohnflächenberechnung wurde durch den Unterzeichner anhand der Zeichnungen aus der Teilungserklärung stichprobenartig überprüft

Raumaufteilung/Orientierung:

Die Wohnung hat folgende Räume:

2 Zimmer, 1 Küche, 2 Flur, 1 Bad, 1 WC, 2 Abstellräume;

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:

- Wohnzimmer rd. 31 m²
- Schlafzimmer rd. 15 m²
- Flur rd. 3 m²
- Küche rd. 14 m²
- Flur rd. 6 m²
- Bad rd. 6 m²
- WC rd. 2 m²
- Abstellraum rd. 2 m²
- Abstellraum Küche rd. 1,5 m²

Grundrissgestaltung:

zweckmäßig

Raumausstattungen und Ausbauzustand

Hauseingang zu den Wohnungen:

erreichbar über den rückseitigen Hof, über Differenzterrasse,
belichtet über Glasbausteine

Hauseingangstür: Aluminiumtür mit Sichtelement

Keller

Kellerabgangstreppe: Stahlbeton mit Kunststein überlegt

Wandoberflächen: Kellenputz, gestrichen

Nutzung: Reifenlager

Fußboden: Estrich, gestrichen

Deckenkonstruktion: Stahlbeton

gemeinschaftliche Räume: Waschküche

Waschküche

Einrichtungen: Standplatz für Waschmaschinen und Wäschetrockner

Fußboden: plattiert

Wandkonstruktion: Mauerwerk, gestrichen

Fenster: einfachverglaste Metallfenster mit Vergitterungen

Kellerflur in Holzbretterkonstruktion abgeteilte Keller zu den Eigentumswohnungen

Wohnung 1. Obergeschoss Nr. 2 des Aufteilungsplans

Es dürfen keine Fotos angefertigt werden!

Grundriss: Verteilerflur aus dem erste rechts ein Gäste-WC, zweite rechts Abstellraum, geradeaus die Küche mit gefangen zugänglichem Abstellraum, zweite links das Wohnzimmer, erste links kleiner Verteilerflur aus dem zugänglich ein Badezimmer und ein Schlafzimmer

Flur

Fußboden: Fliesen

Wandoberflächen: Rauputz gestrichen

Deckenuntersicht: geputzt und gestrichen

Gäste-WC

Fußboden: Fliesen

Wandoberflächen: 1,50 m hoch gefliest, darüber tapeziert und gestrichen

sanitäre Einrichtungen: Waschbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss, WC mit hängendem Spülkasten

Fenster: Kunststofffenster mit Isoglas, Rollläden

Heizkörper: Plattenheizkörper mit Thermostatventil

Badezimmer:

Fußboden: im letzten Jahr altengerecht umgebaut
Kleinmosaikfliesen

sanitäre Einrichtungen: ebenerdige Dusche mit abgetrennter Kabine, Bidet, Waschbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss, WC, Standplatz für Waschmaschine

Fenster: Kunststofffenster mit Isoglas (Kathedralglas)

Heizkörper: Plattenheizkörper mit Thermostatventil

Wohnzimmer

Fußboden:	Fliesen
Wandoberflächen:	Kellenputz
Deckenuntersicht:	geputzt und gestrichen
Fenster:	Kunststofffenster mit Isoglas, Rollläden
Fensterbänke:	Naturstein
Heizkörper:	Plattenheizkörper mit Thermostatventil

Küche

Fußboden:	mit gefangen zugänglichem Abstellraum Fliesen
Wandoberflächen:	tapeziert und gestrichen
Installationswand:	Fliesenspiegel
Deckenuntersicht:	geputzt und gestrichen
Fenster:	Kunststofffenster mit Isoglas, Rollläden
Fensterbänke:	Naturstein
Heizkörper:	Plattenheizkörper mit Thermostatventil

Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Baumängel/Bauschäden:	keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Es besteht Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	an dem im Erdgeschoßplan im Hofbereich eingezeichneten Stellplatz Nr. 2
-----------------------	---

6 Ermittlung des Verkehrswerts

6.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der **Verkehrswert für den 10/100 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Zweifamilienhaus, Autohaus und Werkstatt bebauten Grundstück in 58454 Witten, Frankensteiner Str. 10, **verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im OG u. UG, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz, im Aufteilungsplan mit 2 bezeichnet** zum Wertermittlungstichtag 22.03.2023 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Annen	5538	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Annen	17	369	2.477 m ²

anteilige Grundstücksfläche für das Wohnungseigentum Nr. 2)

2.477,00 m² x 10 /100 = **247,70 m²**

Beschreibung der unterstellten Nachfolgenutzung

Bei dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass die derzeitige Nutzung als Eigentumswohnung 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 ImmoWertV) 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.

Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungs-/Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungs- / Teileigentums am Gesamtgrundstück.

6.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Witten
Postleitzahl	58454
Gemarkungsname	Annen
Gemarkungsnummer	1284
Ortsteil	Annen
Bodenrichtwertnummer	903037
Bodenrichtwert	75 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2023-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Gewerbegebiet
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	75.00 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Freies Feld	Gewerbegebiet Wullener Feld und Liegnitzer Str.

Tabelle 1: Richtwertdetails

Der **Bodenrichtwert** beträgt **75,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= GE (Gewerbegebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 22.03.2023
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= GE (Gewerbegebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche (f)	= 2.477,00 m²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 22.03.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	75,00 €/m ²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	22.03.2023	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Fläche (m ²)		2.477,00	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	GE (Gewerbegebiet)	GE (Gewerbegebiet)	× 1,00	
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert			=	75,00 €/m ²
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			–	0,00 €/m ²
beitragsfreier relativer Bodenwert			=	75,00 €/m ²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
beitragsfreier relativer Bodenwert	=	75,00 €/m ²
Fläche	×	2.477,00 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	185.775,00 € <u>rd. 185.775,00 €</u>

Der beitragsfreie **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.03.2023 insgesamt

185.775,00 €.

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.

6.3.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der **anteilige Bodenwert** wird entsprechend dem **zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 10/100)** des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	185.775,00 €
Zu-/ Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €
angepasster Gesamtbodenwert	185.775,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 10/100
vorläufiger anteiliger Bodenwert	18.577,50 €
Zu-/Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €
anteiliger Bodenwert	= 18.577,50 € <u>rd. 18.600,00 €</u>

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.03.2023 **18.600,00 €**.

6.4 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV21 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 (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 baulichen Außenanlagen, sowie der sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 ImmoWertV21) 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 **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der (Ertrags)Wert der **baulichen und sonstigen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d.h. Rentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

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

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

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

"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)

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

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag, 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)

"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 Mietspiegel Stadt Witten, gültig ab 01. März 2020

Einordnung im Mietspiegel

Baualtersklasse 5) Wohnungen in Gebäude, die 1980 bis 1994 bezugsfertig waren

angegeben Mietspanne: 4,64 €/m² – 6,58 €/m²
im Mittel 5,51 €/m²

Ermittlung der Miete Whg. Nr. 2

Ausgangswert: 5,51 €/m² (Mittelwert)

Zu- und Abschläge

Wohnfläche (80,27 m ²)	0,00 €/m ²
zusätzliches Gäste-WC	0,08 €/m ²
Fenster im Badezimmer vorhanden	0,12 €/m ²
kein Balkon	-0,22 €/m ²
Erneuerung Bad seit 2002 ⁴	0,10 €/m ²
Zentralität 2	0,22 €/m ²
Grün- u. Freiflächen 2	0,11 €/m ²
angemessene Miete	<u>5,92 €/m²</u>

⁴ anteilig für Umbauarbeiten im Bad z.B. ebenerdige Dusche angesetzt

6.4.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Zweifamilienhaus)	2	Wohnung 1. OG	80,27		5,92	475,20	5.702,40
	2	Kfz - Stellplatz		1,00	20,00	20,00	240,00
Summe			80,27	1,00		495,20	5.942,40

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

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	5.942,40 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 1.604,14 €
jährlicher Reinertrag	= 4.338,26 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,80 % von 18.600,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	– 520,80 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 3.817,46 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei $p = 2,80\%$ Liegenschaftszinssatz ⁵ und $n = 27$ Jahren Restnutzungsdauer	× 18,770
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 71.653,72 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 18.600,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 90.253,72 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 1.500,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 88.753,72 €
	rd. 89.000,00 €

⁵ **Liegenschaftszinssatz**

Im Grundstücksmarktbericht des Ennepe-Ruhr-Kreises 2023 werden Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum Bj. 1975 bis 1994 (ohne Appartements) mit 2,6 % (bezogen auf eine Wohnfläche von 84 m² und einer durchschnittlichen Miete von 6,70 €/m²) angegeben. Aufgrund der Lage im Gewerbegebiet wird der Liegenschaftszinssatz mit 2,8 % für das Bewertungsobjekt angesetzt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

nach Angabe Grundstücksmarktbericht Ennepe-Ruhr-Kreis 2023, S. 112

„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 01.01.2022, wie in Ziff. III der Anlage 3 beschrieben, angepasst.“

Verwaltungskosten

jährlich je Eigentumswohnung	373,00 €
jährlich je Garage, Einstellplatz oder Stellplatz	41,00 €

Instandhaltungskosten

jährlich je m ² Wfl.	12,20 €/m ²
jährlich je Garage, Einstellplatz oder Stellplatz	92,00 €

Mietausfallwagnis

2 %

• für die Mieteinheit Wohnung 1. OG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	373,00
Instandhaltungskosten	----	12,20	979,29
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	114,05
Betriebskosten	----	----	----
Summe			1.466,34

• für die Mieteinheit Kfz - Stellplatz :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	41,00
Instandhaltungskosten	----	----	92,00
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	4,80
Betriebskosten	----	----	----
Summe			137,80

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten, ME anteilig	-500,00 €
• Unterhaltungsstau inkl. Kleinreparaturen -5.000,00 €	
Summe	-500,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-1.000,00 €
• Unterhaltungsstau inkl. Kleinreparaturen -1.000,00 €	
Summe	-1.000,00 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Berechnung der Wohnfläche wurde von mir anhand der Bauzeichnungen stichprobenartig überprüft und dient nur als Grundlage dieser Wertermittlung.

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 2023 werden Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum Bj. 1975 bis 1994 (ohne Appartements) mit 2,6 % (bezogen auf eine Wohnfläche von 84 m² und einer durchschnittlichen Miete von 6,70 €/m²) angegeben. Aufgrund der Lage im Gewerbegebiet wird der Liegenschaftszinssatz mit 2,8 % für das Bewertungsobjekt angesetzt.

Gesamtnutzungsdauer

Zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer sind bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Modellansätze der Anlage 1 ImmoWertV21 zugrunde zu legen. Für das Bewertungsobjekt wird eine gewichtet Gesamtnutzungsdauer (aus den unterschiedlichen Bauabschnitten) von 70 Jahren in Ansatz gebracht.

	übliche GND	anteilige BGF
Gewerbe (Autohaus/Werkstatt)	60 Jahre	612,73 m ²
Wohnen (ZFH)	80 Jahre	431,68 m ²
gewichtet	rd. 70 Jahre	1.044,41 m²

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des 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: **Zweifamilienhaus mit Autohaus und Werkstatt**

Das aus den unterschiedlichen Bauabschnitten (1976 Werkstatt/Ausstellung und 1984 Erweiterung Ausstellung / Büro sowie zwei Wohnungen) ca. 1980 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („rechnerischen“) Gebäudealter ($2023 - 1980 = 43$ Jahre) ergibt sich eine (rechnerische) Restnutzungsdauer von ($70 \text{ Jahre} - 43 \text{ Jahre} =$) 27 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 27 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (27 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ($70 \text{ Jahre} - 27 \text{ Jahre} =$) 43 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungstichtag ein fiktives Baujahr ($2023 - 43 \text{ Jahren} =$) 1980.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 27 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1980

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.

6.5 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **89.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert für den 10/100 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Zweifamilienhaus, Autohaus und Werkstatt bebauten Grundstück in 58454 Witten, Frankensteiner Str. 10, **verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im OG u. UG , im Aufteilungsplan mit Nr. 2** bezeichnet sowie dem **Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz im Aufteilungsplan mit 2** bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Annen	5538	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Annen	17	369

wird zum Wertermittlungstichtag 22.03.2023 mit rd.

89.000,00 €

in Worten: neunundachtzigtausend Euro

geschätzt.

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 10. Juli 2023

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 2023
- [10] Mietspiegel Stadt Witten 2020

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, 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 Schadensersatzhaftung 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.

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