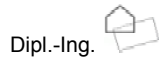


Sachverständige - Hangebrauk + Bückner GbR

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 26.11.2024/bü-et

Gutachten – Nr.: 24/03.25/027
Geschäfts – Nr.: 7 K 003/24
Zwangsversteigerung

GUTACHTEN

**über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem Einfamilienhaus und Garage bebaute Grundstück
in 58455 Witten, Kleff 54d**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
18.04.2024 ermittelt mit rd.

416.000,00 €.

Dieses Gutachten besteht aus 77 Seiten zzgl. 13 Anlagen mit insgesamt 120 Seiten.
Das Gutachten wurde in sechs 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	8
4	Grund- und Bodenbeschreibung.....	11
5	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	18
5.1	Einfamilienhaus	18
5.2	Garage	27
5.3	Außenanlagen	27
6	Ermittlung des Verkehrswerts	28
6.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke	28
6.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 1051 „Hausgrundstück“	29
6.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung	29
6.2.2	Bodenwertermittlung.....	32
6.2.3	Sachwertermittlung.....	35
6.2.3.1	Sachwertberechnung.....	39
6.2.4	Ertragswertermittlung	47
6.2.4.1	Ertragswertberechnung	52
6.2.5	Wert des Teilgrundstücks Flurstück 1051 „Hausgrundstück“	55
6.3	Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 1055 „Garagengrundstück“	56
6.3.1	Bodenwertermittlung.....	57
6.3.2	Sachwertermittlung.....	60
6.3.2.1	Sachwertberechnung.....	60
6.3.3	Ertragswertermittlung	66
6.3.3.1	Ertragswertberechnung	66
6.3.4	Wert des Teilgrundstücks Flurstück 1055 „Garagengrundstück“	69
6.4	Verkehrswert.....	70
6.5	Sonderbewertung	71
6.5.1	„Baulasteintragungen“	71
6.5.2	„Eintragungen Abt. II des Grundbuchs“	72
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	75

Anlagen

- 1) Berechnung Brutto-Grundflächen / Wohn-/Nutzflächen (2 Seiten)
- 2) Fotobeschreibung (23 Seiten)

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

- 3) Lageplan (2 Seiten)
- 4) planungsrechtliche Auskunft (1 Seite)
- 5) Auskunft über Baulasten (11 Seite)
- 6) Auskunft über Altlasten (2 Seiten)
- 7) Auskunft über Erschließungskosten (2 Seiten)
- 8) Auskunft über Bergschäden (8 Seiten)
- 9) Auskunft öffentliche Förderung (3 Seiten)
- 10) Grundbuchauszug (17 Seiten)
- 11) Eintragungsbewilligungen Bestandsverzeichnis u. Abt. II (9 Seiten)
- 12) Unterlagen Archivakte (14 Seiten)
- 13) Gutachten Dipl. Ing. Hallermann - Bergschadenverdacht (24 Seiten)

1 Übersicht Objekt-Daten

Objektart:	1-geschossiges, unterkellertes Reihenendhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, Spitzboden und Garage	
Ortstermin:	18.04.2024 um 9.00 Uhr	
Wohn- / Nutzfläche		
Wohnung Erd- und Dachgeschoss	111,13 m²	
Hobbyraum Spitzboden	23,67 m²	
Teilgrundstück	Hausgrundstück	Garagengrundstück
Baujahr ca.:	1995	1995
gewichtete Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre	50 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	51 Jahre	21 Jahre
Baualter:	19 Jahre	19 Jahre
Teilgrundstück	Flurstück 1051	Flurstück 1055
Jahresrohertrag:	12.306,24 €	780,00 €
Bodenwert anteilig:	87.998,00 €	8.512,00 €
Ertragswert:	392.000,00 €	14.900,00 €
vorläufiger Sachwert:	354.421,74 €	12.971,64 €
marktangepasster Sachwert:	401.000,00 €	15.000,00 €
Unterhaltungsstau:	10.000,00 €	
Einzelwerte:	401.000,00 €	15.000,00 €
Verkehrswert:	rd. 416.000,00 €	
Einfluss „Baulasteintragung“	0,00 €	
Baulastenblatt Nr. 3091 (Vorteil = Sicherung Zugang)		
Baulastenblatt Nr. 3092 (Vorteil = Sicherung Zugang)		
Baulastenblatt Nr. 3093 (Sicherung notwendiger Garagen/Stellplatz)		
Vorteil Flurstück 1051, Nachteil Flurstück 1055		
Einfluss Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs	0,00 €	
Ifd. Nr. 1 bis 8) Leitungsrechte (Gegenseitigkeitsrechte)		
Relative Werte	Einfamilienhaus	Garage
relativer Bodenwert:	652,80 €/m² WF/NF	63,15 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-74,18 €/m² WF/NF	0,00 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	2.974,78 €/m² WF/NF	111,28 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohhertrag:	32,59	19,23
Verkehrswert/Reinertrag:	40,52	31,89

Allgemeine Angaben

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück bebaut mit einem Einfamilienhaus und Garage

Objektadresse: Kleff 54d, 58455 Witten

Grundbuchangaben: Grundbuch von Heven, Blatt 2378, lfd. Nr. 1;
Grundbuch von Heven, Blatt 2378, lfd. Nr. 2

Katasterangaben: Gemarkung Heven, Flur 14, Flurstück 1051 (291 m²);
Gemarkung Heven, Flur 14, Flurstück 1055 (32 m²)

Grundbuch von Heven, Blatt 2378, lfd. Nr. 3/1 u. 2

Grunddienstbarkeit (**Wege- und Leitungsrecht**) an dem Grundstück Gemarkung Heven Flur 14, Flurstück 1036, eingetragen im Grundbuch von Heven Blatt 2304 bis 2310 jeweils in Abt. II Nr. 1

Angaben zum Auftraggeber

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

Auftrag vom 07.03.2024 (Datum des Auftragsschreibens)

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 18.04.2024 Tag der Ortsbesichtigung

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag 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: 18.04.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag

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

Tag der Ortsbesichtigung: 18.04.2024 um 9.00 Uhr

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

Teilnehmer am Ortstermin: Die von den Eigentümern beauftragten Personen sowie der Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

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

- Grundbuchauszug vom 07.03.2024

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1000 vom 25.03.2024
- Planungsrechtliche Auskunft vom 25.11.2024
- Auskunft über Baulasten vom 25.03.2024
- Auskunft über Altlasten vom 26.03.2024
- Auskunft über Erschließungskosten vom 26.03.2024
- Auskunft über Bergschäden vom 02.04.2024
- Auskunft sozialer Wohnungsbau vom 27.03.2024
- Eintragungsbewilligungen
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)

Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Bergschadenverdacht = sh. Anlage Gutachten Dipl. Ing. Hallermann vom 31.10.2024

2 Beschreibung des zu bewertenden Objektes:

Das **Flurstück 1051** „Hausgrundstück“ ist mit einem 1-geschossigen, unterkellerten Reihenedhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden bebaut. Auf dem Flurstück 1055 „Garagengrundstück“ befinden sich eine Garage sowie ein Kfz-Stellplatz.

Zum Bewertungszeitpunkt bilden die beiden Flurstücke eine wirtschaftliche Einheit und sollten - nach sachverständiger Auffassung – nicht getrennt voneinander veräußert werden. Die auf dem Flurstück 1055 eingetragene Baulast dient der Stellplatzsicherung des Flurstücks 1051.

Grundrissbeschreibung Kellergeschoss

Von dem Verteilerflur gelangt man links eine Waschküche, geradeaus in einen Abstellkeller und rechts in einen weiteren Abstellkeller.

Grundrissbeschreibung Erdgeschoss

Von der Hauseingangstür gelangt man in einen Windfang, aus dem links zugänglich die Verteilerdiele aus der links zugänglich ein Gäste-WC, geradeaus die Küche und rechts das Wohn- / Esszimmer mit Ausgang auf eine Terrasse und in den Garten. Im Wohn-/Essraum rechts befindet sich die Abgangstreppe in den Keller sowie die Aufgangstreppe ins Dachgeschoss.

Grundrissbeschreibung Dachgeschoss

Von der Aufgangstreppe gelangt man in eine Verteilerdiele aus der links zugänglich ein Schlafzimmer, geradeaus ein Badezimmer, erste rechts ein Kinderzimmer und zweite rechts ein weiteres Kinderzimmer.

Die Wohnfläche wurde – anhand der vorliegenden Grundrisszeichnungen durch den Unterzeichner mit **111,13 m²** ermittelt.

Der Spitzboden wurde wohnraumähnlich ausgebaut. Hier befinden sich ein Studio sowie ein WC-Raum. Für den wohnraumähnlich ausgebauten Spitzboden wird eine Nutzfläche von **23,67 m²** ermittelt.

Das Bewertungsobjekt war zum Besichtigungszeitpunkt leergezogen.

Hinweis Erschließungskosten:

Das Grundstück unterliegt der **Erschließungsbeitragspflicht** nach den Bestimmungen der §§ 127 ff. Baugesetzbuches (BauGB) (erstmalige Herstellung). Die voraussichtliche Höhe des zu einem späteren Zeitpunkt noch zu zahlenden Erschließungsbeitrages kann zur Zeit noch nicht beziffert werden. Die Erschließungsanlage ist technisch noch nicht fertiggestellt.

In der nachstehenden Bewertung wird ein erschließungsbeitragsfreies Grundstück zugrunde gelegt. Zum Bewertungszeitpunkt kann weder durch die Stadt, noch durch den Unterzeichner angegeben werden, ob und wann ggf. Erschließungsbeiträge gegenüber den Eigentümern noch zur Abrechnung kommen.

Hinweis Bergschadenverdacht:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg konnte der Bergschadenverdacht für das Bewertungsobjekt nicht ausgeschlossen werden. Wir verweisen diesbezüglich auf die Ausarbeitung des Fachsachverständigen Dipl. Ing. Gerd Hallermann vom 31.10.2024 (sh. Anlage).

Im Ergebnis der „Bergschadenstechnischen Bewertung“ kommt er zu der Schlussfolgerung:

„Eine aus oberflächen- und tagesnahen bergbaulichen Abbautätigkeit resultierende Gefährdung der Standsicherheit der Grundstücke und eine daraus abzuleitende Wertminderung des Versteigerungsobjektes sind nicht zu erkennen.“



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	2019 Witten	2020 Witten	2021 Witten	2022 Witten
Bevölkerung (Anzahl)	96.459	95.876	95.107	95.897
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	0,2	-0,4	-1,2	-0,3
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre (%)	0,6	-0,9	-1,7	-0,7
Geburten (je 1.000 Einwohner:innen)	8,9	9,0	9,0	8,8
Sterbefälle (je 1.000 Einwohner:innen)	13,1	13,3	13,7	14,3
Vorzeitige Sterblichkeit - Frauen (Todesfälle je 1.000 Einwohner:innen)	0,9	1,1	1,1	1,3
Vorzeitige Sterblichkeit - Männer (Todesfälle je 1.000 Einwohner:innen)	1,9	1,8	1,6	2,1
Natürlicher Saldo (je 1.000 Einwohner:innen)	-4,2	-4,3	-4,8	-5,5
Zuzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	51,9	47,9	44,6	47,9
Fortzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	48,4	46,3	44,3	43,9
Wanderungssaldo (je 1.000 Einwohner:innen)	3,5	1,6	0,3	4,0
Familienwanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	5,7	1,7	-0,6	5,1
Bildungswanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	26,9	21,2	20,0	27,0
Wanderung zu Beginn der 2. Lebenshälfte (je 1.000 Einwohner:innen)	-1,4	-1,7	-2,4	-0,8
Alterswanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	-1,4	0,1	-0,2	0,6

Stand: 19.11.2024

Wegweiser
Kommune 

¹ Quelle Bertelsmann-Stiftung: <https://www.wegweiser-kommune.de/daten/demografische-entwicklung+witten+2019-2022>

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

Indikatoren	2019 Witten	2020 Witten	2021 Witten	2022 Witten
Durchschnittsalter (Jahre)	45,5	45,7	45,8	45,6
Medianalter (Jahre)	47,7	47,8	47,8	47,2
Jugendquotient (unter 20-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	29,0	29,1	29,4	30,0
Altenquotient (ab 65-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	38,7	39,3	40,0	40,2
Gesamtquotient (unter 20-/ab 65-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	67,6	68,3	69,3	70,2
Anteil unter 18-Jährige (%)	15,4	15,5	15,6	15,8
Anteil Elternjahrgänge (%)	16,9	16,9	17,1	17,4
Anteil 65- bis 79-Jährige (%)	15,6	15,6	15,6	15,7
Anteil ab 80-Jährige (%)	7,4	7,8	8,0	7,9
Einwohner:innendichte (Einwohner:innen je Hektar)	13,3	13,2	13,1	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, 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 - 2022

Stand: 19.11.2024

4 Grund- und Bodenbeschreibung

Lage

Großräumige Lage

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Kreis: Ennepe-Ruhr-Kreis

Ort und Einwohnerzahl: Witten (ca. 98.211 Einwohner)

überörtliche Anbindung /
Entfernungen:

nächstgelegene größere Städte:
Dortmund, Bochum, Wuppertal

Autobahnzufahrt:

ca. 3,5 km westlich AS Witten Heven auf die A43, von dort aus hat man Anschluss an das überregionale Autobahnnetz, und zwar in nördlicher Richtung Anschluss an die A40 und A2

Bahnhof:

Hbf. ca. 2 km östlich entfernt

Flughafen:

Dortmund-Wickede ca. 39,8 km nordöstlich gelegen,
Köln-Bonn ca. 80,5 km südlich gelegen,
Düsseldorf ca. 56 km südwestlich gelegen

Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2 km.
Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1,7 km entfernt;
Schulen und Ärzte ca. 2 km entfernt;
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) fußläufig entfernt;
Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 2,7 km entfernt;
mittlere bis gute Wohnlage

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

ausschließlich wohnbauliche Nutzungen;
aufgelockerte, zwei- bis dreigeschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

gering (durch Anlieger)

Topografie:

eben, Zufahrt von der Straße ansteigend,
Garten mit Südausrichtung

Gestalt und Form

Gestalt und Form:

mittlere Tiefe:
ca. 30 m

Grundstücksgröße:
insgesamt 323 m²

Bemerkungen:
fast rechteckige Grundstücksform

Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Anliegerstraße; Straße mit Anliegerverkehr

Straßenausbau:

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

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:

einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses;
Bauwischgarage;
eingefriedet durch 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 des Ennepe-Ruhr-Kreis vom 26.03.2024 ist das Bewertungsobjekt zurzeit **nicht** im Kataster über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen verzeichnet.

Bergschäden:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 02.04.2024 liegen die zu bewertenden Flurstücke 1051 und 1055 über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Helene Nachtigall“ und über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Stolberg III“. Eigentümerin ist die E.ON SE.

„Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, teile ich Ihnen zur bergbaulichen Situation und Bergschadensgefährdung nachfolgendes mit.

Das Grundstück liegt über

- dem Steinkohlegebirge (Karbon),
- dem Nordflügel zu einer kammartigen Struktur im Karbon (einem „Sattel“),
- nach Nordwesten einfallenden Gebirgsschichten, in denen Steinkohleflöze eingelagert sind,
- einer das Karbon geringmächtig überdeckenden in seiner Zusammensetzung hier nicht bekannten Lockermassenschicht,
- Einflussbereichen eines ehemaligen Bergwerks.

Im nahen Umfeld des Auskunftsbereichs wurden 1789 und 1835 zwei Längenfelder auf Steinkohle verliehen. Eine Pflicht zur Aufzeichnung von Gewinnungstätigkeiten besteht nach Inkrafttreten des „Allgemeinen Berggesetzes von 26.06.1965“.

Die Einwirkungen des bis zum Ende des 19ten Jahrhunderts von dem Bergwerk „Helene Nachtigall“ durchgeführten, senkungs- und setzungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit Einwirkungen aus diesem Bergbau auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.

In hier vorliegenden historischen Karten sind Aufschlüsse geringmächtiger Flöze eingetragen, die nach Projekten im Umfeld des Auskunftsbereichs an der Karbonoberfläche austreichen.

Eine in einem Steinkohleflöz von Ost nach West aufgefahrene Stollensohle ist in den hier vorliegenden Unterlagen unterhalb des Grundstücks eingetragen.

Die zeichnerische Darstellung der Stollensohle lässt die Interpretation zu, dass in den Stößen (den seitlichen Begrenzungen der Stollensohle) Abbau von Steinkohle stattgefunden hat.

Eine exakte Projektion der Lage und Teufe der Stollensohle (und damit der Lage der vermuteten Abbautätigkeiten) ist – aufgrund der hier vorliegenden Informationen und unter Berücksichtigung der Lagegenauigkeit der historischen Darstellungen – nicht möglich.

Aufgrund der oben genannten Lagerstättenverhältnisse und der Lagegenauigkeit der in historischen Karten dargestellten Grubenbaue und Hinweise kann nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden, dass im Bereich des Grundstücks Bergbau in geringer Tiefe unter der Geländeoberfläche stattgefunden hat. Sollte unter dem Grundstück auf Grund der oben beschriebenen Lagerstättenverhältnisse und Hinweise in geringer Tiefe Bergbau (auch nicht dokumentierter Uraltbergbau oder widerrechtlicher Abbau Dritter) umgegangen sein, so könnte das auch heute noch zu einem Absenken bis hin zum Einstürzen der Tagesoberfläche führen (Tagesbruchgefahr).“

Bezogen auf die Ausführungen der Bezirksregierung Arnsberg wurde der Fachsachverständige Dipl. Ing. Hallermann – zur Beurteilung – hinzugezogen. In seiner Auswertung kommt er zu dem Ergebnis:

„Eine aus oberflächen- und tagesnahen bergbaulichen Abbautätigkeiten resultierende Gefährdung der Standsicherheit der Grundstücke und eine daraus abzuleitende Wertminderung des Versteigerungsobjektes sind nicht zu erkennen.“

Kampfmittel:

sh. Anlagen

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.

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

Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte
Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 07.03.2024 vor.

Hiernach besteht in **Abteilung II** des Grundbuchs von Heven, **Blatt 2378** folgende Eintragungen:
lfd. Nr. 1 – 8) Grunddienstbarkeiten Leitungsrechte.
lfd. Nr. 11) Zwangsversteigerungsvermerk

Anmerkung:

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

Bodenordnungsverfahren:

Gemäß planungsrechtlicher Auskunft vom 25.11.2024 werden keine Angaben gemacht, ob das Bewertungsobjekt in einem Sanierungs-, Entwicklungs- oder Umlageungsgebiet liegt oder Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen geplant sind.
In Abteilung II des Grundbuchs ist kein entsprechender Vermerk eingetragen, sodass für die Bewertung davon ausgegangen wird, keine Maßnahmen geplant sind.

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:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Witten (Bauordnungsamt) vom 25.03.2024 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen:

Es wird mitgeteilt, dass zu Lasten der Grundstücke Gemarkung Heven, Flur 14, Flurstücke 1036, 1054 und 1055 die Baulast(en) Nr. 3091, 3092 lfd. Nr. 1 und 3093 **zugunsten** des u.a. Flurstückes 1051 im Baulastenverzeichnis der Stadt Witten eingetragen sind.

Das Flurstück 1051 ist unbelastet.

(siehe Anlagen)

Denkmalschutz: Das zu bewertende Objekt ist nicht in der Denkmal-
liste der Stadt Witten verzeichnet. (schriftliche Aus-
kunft vom 25.11.2024)

Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennut-
zungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächen-
nutzungsplan als **Wohnbaufläche (W)** 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 be-
bauten Ortsteile-
(Planungsrechtliche Auskunft vom 25.11.2024)

Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Im
Einzelnen konnte nicht geprüft werden, ob alle baulichen Ausführungen und Veränderun-
gen den in den Bauakten genehmigten Vorhaben entsprechen.
Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzun-
gen 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 „wird im Sinne von § 131 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) von folgenden öffentlichen Erschließungsanlagen erschlossen:

Kleff

Das Grundstück unterliegt der **Erschließungsbeitragspflicht** nach den Bestimmungen der §§ 127 ff. Baugesetzbuches (BauGB) (erstmalige Herstellung). Die voraussichtliche Höhe des zu einem späteren Zeitpunkt noch zu zahlenden Erschließungsbeitrages kann zur Zeit noch nicht beziffert werden. Die Erschließungsanlage ist technisch noch nicht fertiggestellt.

öffentliche Förderung:

(schriftliche Auskunft vom 26.03.2024)
Mit E-Mail vom 27.03.2024 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 (Flurstück 1051) ist mit einem Einfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück (Flurstück 1055) befinden sich ein Stellplatz und eine Garage.

Das Objekt ist leerstehend.

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 Einfamilienhaus

Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus (Reihenendhaus); eingeschossig; unterkellert mit ausgebautem Dachge- schoss sowie ausgebauter Spitzboden; Endhaus
Baujahr:	1995 gemäß Anzeige zur abschließenden Fertigstellung
Barrierefreiheit:	Das Gebäude wurde nicht barrierefrei errichtet.
Modernisierung:	Die Heizungsanlage wurde nach Angabe 2008/2010 modernisiert.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

Energieeffizienz:

Energieausweis liegt nicht vor.

Der derzeitige energetische Zustand des Gebäudes ist bauzeittypisch zu bezeichnen. Das Gebäude besitzt dem Baujahr entsprechende energetische Gebäudehülle der Dachraum ist 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, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Flur, zwei Abstellkeller, eine Waschküche

Erdgeschoss:

Windfang, Diele, Gäste-WC, Küche, Wohn- / Esszimmer

Dachgeschoss:

Flur, Schlafzimmer, Badezimmer, zwei Kinderzimmer

Spitzboden

wohnraumähnlich ausgebaut

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament (unterstellt)
Keller:	Beton (unterstellt)
Umfassungswände:	Hochlochziegel 30 cm
Innenwände:	Mauerwerk (unterstellt)
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Beton mit Naturstein <u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Naturstein
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten, Pfetten aus Holz, Träger aus Holz <u>Dachform:</u> Krüppelwalmdach <u>Dacheindeckung:</u> Frankfurter Pfannen Dachflächen gedämmt

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; Telefonanschluss
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit Brennstoff (Gas), Baujahr ca. 2009
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung mit Warmwasserspeicher

Raumausstattungen und Ausbauzustand

Gebäude:	eingeschossiges, unterkellertes Reihenendhaus mit ausgebautem Dachgeschoss
Fassade:	geputzt und gestrichen
Fenster:	mit Rollläden aus Kunststoff
Dachgaube:	vorhanden, verschiefert
Dacheindeckung:	Pfannen
Rinnen und Fallrohre:	Kupfer
Hauszugang:	über 3-zeilige Differenzterasse, plattiert
Eingangstür:	Aluminiumtür in Kunststoffoptik und Sichtelementen
Kellerabgangstreppe:	Betontreppe mit Naturstein überlegt, Metallhandlauf

Keller

Grundriss:	Kellerflur aus dem zugänglich links eine Waschküche, geradeaus ein Abstellkeller und rechts ein weiterer Abstellkeller in dem die Heizung untergebracht ist
Fußboden:	Fliesen
Wandoberflächen:	Raufaser, gestrichen
Deckenuntersicht:	geputzt und gestrichen
Waschküche	
Fußboden:	Fliesen
Wandoberflächen:	gefliest
Einrichtungen:	Standplatz für Waschmaschine und Wäschetrockner, Handwaschbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss, Abluftanschluss für Wäschetrockner, Abluftanschluss für Wäschetrockner
Kellerfenster:	einfachverglastes Metallfenster mit Vergitterung

Abstellkeller geradeaus

Fußboden:	Fliesen
Wandoberflächen:	tapeziert und gestrichen
Deckenuntersicht:	geputzt und gestrichen
Fenster:	Kunststofffenster mit Isoglas, Vergitterung
Fensterbank:	Naturstein
Heizkörper:	Plattenheizkörper mit Thermostatventil
	Telefon, etc. Anschlüsse vorhanden

Abstellkeller / Heizungsraum

Fußboden:	Fliesen
Wandoberflächen:	tapeziert und gestrichen
Deckenuntersicht:	geputzt und gestrichen
Fenster:	Kunststofffenster mit Isoglas, Vergitterung
Fensterbank:	Naturstein
Heizkörper:	Plattenheizkörper mit Thermostatventil
Heizungsanlage:	Gaszentralheizung mit Warmwasserspeicher nach Angaben zwischen 2008 / 2010 neu eingebaut

Erdgeschoss

Grundriss:	von der Eingangstür gelangt man in eine Art Windfang mit eingelassenem Wandschrank aus dem links erreichbar eine Verteilerdiele aus der links zugänglich das Gäste-WC, geradeaus die Küche und rechts der Wohnraum aus dem erste rechts zugänglich die Aufgangstreppe in das Dachgeschoss und zweite rechts die Abgangstreppe in den Keller
Heizung EG:	Fußbodenheizung vorhanden

Windfang / Verteilerflur

Fußboden:	Fliesen
Wandoberflächen:	Raufaser, gestrichen
Deckenuntersicht:	Raufaser, gestrichen
Türen:	Holztüren mit Futter- und Bekleidungsleisten
Wandschrank:	vorhanden Einstellung der Fußbodenheizung untergebracht

Gäste-WC

Fußboden:	Fliesen
Wandoberflächen:	raumhoch gefliest
Deckenuntersichten:	geputzt und gestrichen
sanitäre Einrichtungen:	WC mit eingelassenem Spülkasten, Waschbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss
Fenster:	Kunststofffenster mit Isoglas (als Sprossenfenster ausgeführt), Rollläden vorhanden
Fensterbank:	plattiert

Küche

Fußboden:	großformatige Fliesen
Wandoberflächen:	tapeziert und gestrichen
Deckenuntersicht:	geputzt und gestrichen
Fenster:	Kunststofffenster mit Isoglas (als Sprossenfenster ausgeführt)
Fensterbank:	plattiert
Kücheneinrichtung:	alte Küche verblieben

Wohnzimmer

Fußboden:	großformatige Fliesen
Wandoberflächen:	Raufaser, gestrichen
Deckenuntersicht:	geputzt und gestrichen

Fenster / Fenstertür:	bodentiefe Fenstertürelement, einflügelige Ausgangstür in Kunststoff mit Isoglas (Sprossenoptik), Kunststoffrollläden sowie weiteres Fenster Kunststoff mit Isoglas
Fensterbank:	Naturstein
Einrichtungen:	Kaminabgang vorhanden
rückseitiger Terrassenbereich:	ca. 4,50 m x Hausbreite

Aufgangstreppe ins DG:	Betontreppe mit Naturstein überlegt, Metallhandlauf
------------------------	---

Dachgeschoss

Grundriss:	von der Treppe gelangt man in einen Verteilerflur aus dem erste rechts zugänglich ein Kinderzimmer, zweite rechts ein Kinderzimmer, geradeaus ein Badezimmer und links ein Schlafzimmer
------------	---

Verteilerflur

Fußboden:	Naturstein
Wandoberflächen:	Raufaser, gestrichen
Deckenuntersicht:	geputzt und gestrichen

Badezimmer

Fußboden:	großformatige Fliesen
Wandoberflächen:	geschosshoch gefliest
Deckenuntersicht:	geputzt und gestrichen
sanitäre Einrichtungen:	Badewanne, Dusche mit Duschkabine, Waschbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss, WC mit eingelassenem Spülkasten
Fenster:	Kunststofffenster mit Isoglas (Sprossenoptik)
Fensterbank:	plattiert
Heizkörper:	der Fa. Zehnter mit Stellventil vorhanden

Schlafzimmer

Fußboden:	Teppich
Wandoberflächen:	Raufaser, gestrichen
Deckenuntersicht:	geputzt und gestrichen Rissbildungen im Deckenbereich erkennbar, am Übergang der Decke zur Schräge
Fenster:	Kunststofffenster mit Isoglas (Sprossenoptik) Rolläden Tapetenablösungen im Bereich des Rollladenkastens erkennbar
Heizkörper:	Plattenheizkörper mit Thermostatventil (Fa. Zehnter)

1. Kinderzimmer

Fußboden:	Laminat
Wandoberflächen:	tapeziert und gestrichen
Deckenuntersicht:	geputzt und gestrichen
Fenster:	Kunststofffenster mit Isoglas (Sprossenoptik) Rollläden in Kunststoff
Fensterbank:	Naturstein
Heizkörper:	Plattenheizkörper mit Stellventil (Fa. Zehnter)

2. Kinderzimmer

Fußboden:	Teppich
Wandoberflächen:	tapeziert und gestrichen
Deckenuntersicht:	geputzt und gestrichen
Fenster:	Kunststofffenster mit Isoglas (Sprossenoptik) Rollläden in Kunststoff im Rollladenkastenbereich Ablösung von Tapeten erkennbar
Fensterbank:	Naturstein
Heizkörper:	Plattenheizkörper mit Stellventil (Fa. Zehnter)

Aufgang in den Spitzboden: Betontreppe mit Naturstein überlegt

Spitzboden

Studio

Fußboden: Teppich

Wandoberflächen: Raufaser, gestrichen

Deckenuntersicht: Raufaser, gestrichen

Dachflächenfenster: Velux mit Isoglas

Heizkörper: Plattenheizkörper mit Stellventil (Fa. Zehnter)

WC-Raum

Fußboden: Fliesen

Wandoberflächen: geschosshoch gefliest

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

Heizkörper: Plattenheizkörper mit Thermostatventil

Dachflächenfenster: Velux mit Isoglas

Besondere Bauteile Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: Eingangstreppe, Terrasse, Dachgauben

Bauschäden und Baumängel: Rissbildungen im Deckenbereich zum Dachgiebel

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist befriedigend.
Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau allgemeiner Renovierungsbedarf.

5.2 Garage

Baujahr:	1995
Bauart:	Fertiggarage
Außenansicht:	verputzt und gestrichen
Dachform:	Flachdach
Dach aus:	Beton mit Pappe
Tor:	Stahlschwingtor
Boden:	Beton

5.3 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, Standplatz für Mülltonnen, Einfriedung (Zaun, Hecken)

Stellplatz neben der Garage:	gepflastert, gehört mit zum Wohnhaus
Standplatz für Mülltonnen:	in Waschkiesbeton
Zuwegung zum Haus:	rückseitig gelegen über gepflasterten Weg
rückseitige Gartenfläche:	Rasenfläche mit kleinerem Baumbestand (derzeitig – aufgrund des Leerstandes – verwildert)
Gartenhäuschen:	vorhanden in Holzkonstruktion mit Satteldach
Einfriedungen:	Hecken

6 Ermittlung des Verkehrswerts

6.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und Garage bebaute Grundstück in 58455 Witten, Kleff 54d zum Wertermittlungsstichtag 18.04.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Heven	2378	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Heven	14	1051	291 m ²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Heven	2378	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Heven	14	1055	32 m ²

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um theoretisch selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
Flurstück 1051 „Hausgrundstück“	Einfamilienhaus	291 m ²
Flurstück 1055 „Garagengrundstück“	Garage / Stellplatz	32 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		323 m²

Beschreibung der unterstellten Nachfolgenutzung

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

6.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 1051 „Hausgrundstück“

6.2.1 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 der sonstigen Grundstücksmerkmale 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 (§ 8 Abs. 1, Satz 1 ImmoWertV). 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** (§ 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

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.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- 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 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Zu den herangezogenen Verfahren

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 Satz 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 (§ 24 Abs. 2 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

Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 ImmoWertV21).

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 gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um **kein typisches Renditeobjekt** handelt. Dennoch wird das Ertragswertverfahren stützend angewendet. Dies ist wie folgt begründet:

- Auch bei mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Grundstücken kalkuliert der Erwerber die Rendite seines Objekts, z. B. die eingesparte Miete, die eingesparten Steuern oder die möglichen Fördermittel.
- Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten stehen die für marktkonforme Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten (marktüblich erzielbare Mieten, Liegenschaftszinssätze) zur Verfügung.

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.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

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

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

6.2.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert³ mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Witten
Postleitzahl	58455
Gemarkungsname	Heven
Gemarkungsnummer	1084
Ortsteil	Heven
Bodenrichtwertnummer	905006
Bodenrichtwert	280 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Fläche	500 m²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	270.00 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Freies Feld	Heinbergweg/Hüttenstr./Wohnstättenring

Tabelle 1: Richtwertdetails

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere bis gute Lage) **280,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.
Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	1-2
Grundstücksfläche (f)	=	500,00 m²

Beschreibung des Teilgrundstücks „Haus“

Wertermittlungsstichtag	=	18.04.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	1
Grundstücksfläche (f)	=	291,00 m²

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

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 18.04.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	280,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	18.04.2024	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere bis gute Lage	mittlere bis gute Lage	× 1,00	E2
Fläche (m²)	500,00	291,00	× 1,08	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
Vollgeschosse	1-2	1	× 1,00	
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert			= 302,40 €/m²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			– 0,00 €/m²	
beitragsfreier relativer Bodenwert			= 302,40 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
beitragsfreier relativer Bodenwert	=	302,40 €/m²
Fläche	× 291,00 m²	
beitragsfreier Bodenwert	=	87.998,40 €
		<u>rd. 87.998,00 €</u>

Der beitragsfreie **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 18.04.2024 insgesamt

87.998,00 €.

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 mittlere bis gute Lage einzustufen und vergleichbar mit dem des Bodenrichtwertgrundstücks und wird mit 1,00 angesetzt.

E3 Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten gibt für den Individuellen Wohnungsbau Umrechnungskoeffizienten für die Grundstücksfläche an. Liegt die Grundstücksfläche zwischen den angegebenen Werten, können die Umrechnungskoeffizienten durch lineare Interpolation ermittelt werden.

Grundstücksfläche [m²]	UK	Grundstücksfläche [m²]	UK	Grundstücksfläche [m²]	UK
200	1,13	500	1,00	800	0,91
300	1,08	600	0,97	900	0,89
400	1,04	700	0,93	1.000	0,87

angesetzt für das Bewertungsobjekt mit 1,08

6.2.3 Sachwertermittlung

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV21 gesetzlich geregelt. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet. Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert 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 Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- 1 Objektart,
- 2 Ausstattungsstandard (Gebäudestandard),
- 3 Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- 4 Baumängel und Bauschäden und
- 5 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und die sonstigen Anlagen werden, sofern diese nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden sind, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet. Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich.

Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 21 Abs. 3 ImmoWertV21) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks. Gem. § 7 Absatz 2 ImmoWertV21 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 6 Abs. 2 ImmoWertV21.

Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren (allgemeine Wertverhältnisse) aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. D. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar. Wenn sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach § 7 Absatz 1 nicht ausreichend berücksichtigen lassen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. **Das Sachwertverfahren ist** insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + baulichen Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Absatz 2 ImmoWertV21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit den **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten (NHK)

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Bruttogrundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Regionalfaktor (§ 36 Absatz 3 ImmoWertV21)

Ein Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse des örtlichen Grundstücksmarkts.

Da zur Zeit noch kein Regionalfaktor durch den örtlichen Gutachterausschuss abgeleitet wurde, wird dieser mit 1,00 in Ansatz gebracht.

Werthaltige einzelne Bauteile (§ 36 Absatz 2 Satz 4 ImmoWertV21)

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Ausstattungsstandards mit erfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienwohnhaus). Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen. Zu den Normalherstellungskosten gehören u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind in den hier angesetzten durchschnittlichen Normalherstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

$$\text{Alterswertminderungsfaktor} = \frac{\text{Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} * \text{durchschnittliche Herstellungskosten}$$

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

"Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr."

"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."

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Absatz 2 ImmoWertV21)

"Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann."

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.

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."

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen (§ 37 Absatz 1 ImmoWertV21)

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

"Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden."

Sachwertfaktor (§ 21 Absatz 3 ImmoWertV21)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden.

Der vorläufigen Sachwerts wird an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 21 Abs. 3 ImmoWertV21) angepasst und führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Gem. § 7 Absatz 2 ImmoWertV21 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 ImmoWertV21 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Die Marktanpassung erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

6.2.3.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF) – Berechnung sh. Anlage -	225,96 m²
Baupreisindex (BPI) 18.04.2024 (2010 = 100)	182,3
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	921,00 €/m² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.678,98 €/m² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	379.382,32 €
• Zu-/Abschläge	
• besondere Bauteile	16.750,00 €
• besondere Einrichtungen	
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	396.132,32 €
Regionalfaktor	1,00
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	51 Jahre
• prozentual	36,25 %
• Faktor	143.597,97 €
Zeitwert (inkl. BNK)	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	252.534,35 €
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
Gebäudewert (inkl. BNK)	252.534,35 €

Gebäudesachwerte insgesamt	252.534,35 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+ 13.889,39 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude, Außenanlagen und sonstigen Anlagen	= 266.423,74 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 87.998,00 €
vorläufiger Sachwert	= 354.421,74 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung) ⁴	× 1,16
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 411.129,22 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 10.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 401.129,22 €
	rd. 401.000,00 €

⁴ Sachwertfaktor

Der Marktanpassungsfaktor wurde auf der Grundlage des Grundstücksmarktberichtes des Ennepe-Ruhr-Kreises 2024 für **Doppelhaushälften und Reihenhäuser** mit **1,16** ermittelt – bezogen auf den ermittelten Bodenwert und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlage, der baulichen Außenanlagen / sonstigen Anlagen und der Nebengebäude –

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: **Einfamilienhaus**

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %				1,0	
Fußböden	5,0 %				1,0	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %				1,0	
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			0,5	0,5	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	72,0 %	28,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 4	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: Doppel- und Reihenendhäuser
 Gebäudetyp: KG, EG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	615,00	0,0	0,00
2	685,00	0,0	0,00
3	785,00	72,0	565,20
4	945,00	28,0	264,60
5	1.180,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 829,80 gewogener Standard = 3,3			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		829,80 €/m² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sachwertrichtlinie		
• ausgebauter Spitzboden	×	1,11
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Regionalfaktor	×	1,00
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	921,08 €/m² BGF
	rd.	921,00 €/m² BGF

Gebäude: Einfamilienhaus

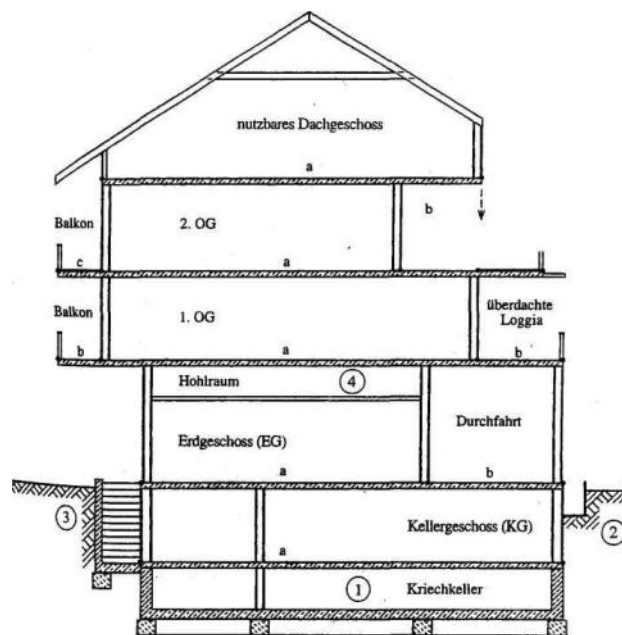
besondere Bauteile	Herstellungskosten
Kamin über Dach	1.000,00 €
Eingangstreppe	750,00 €
Dachaufbauten	15.000,00 €
Summe	16.750,00 €
Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,50 % der Gebäudesachwerte insg. (252.534,35 €)	13.889,39 €
Summe	13.889,39 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-10.000,00 €
• Unterhaltungsstau inkl. Kleinreparaturen -10.000,00 €	
Summe	-10.000,00 €

Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen, z. B.:

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone),
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen.



Nach der DIN 277 / 2005 ergibt sich die Brutto-Grundfläche (BGF) aus der Summe der Grundflächen der Bereiche a, b und c. Die drei Bereiche sind in der DIN 277 / 2005 definiert und stellen sich in dem Beispielsfall wie folgt dar:

- **Bereich a:** überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen in der Abb.: Kellergeschoss (KG); Erdgeschoss (EG), 1. und 2. Obergeschoss (OG), ausgebautes und nicht ausgebautes Dachgeschoss
- **Bereich b:** überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen in der Abb.: Durchfahrt im Erdgeschoss, überdachter Balkon bzw. Loggia im 1. OG sowie überdachter Teil der Terrasse im 2. OG
- **Bereich c:** nicht überdeckt In der Abb.: nicht überdeckter Balkon im 2. OG (Dachüberstände werden nicht lotrecht projiziert) bzw. nicht überdachte Terrasse im 2. OG

Nicht berücksichtigt bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) werden:

- Kriechkeller (1),
- Kellerschächte (2),
- Außentreppe (3),
- nicht nutzbare Dachflächen (auch Zwischendecken) (4).

Herstellungskosten (Normalherstellungskosten NHK)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 – NHK 2010).

Herstellungskosten (Normalherstellungskosten NHK) (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** sowie die **Baunebenkosten** (BNK) hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Bruttogrundfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV)

Ein Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse des örtlichen Grundstücksmarkts.

Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baupreisindex

Die Anpassung der Normalherstellungskosten (NHK) aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Bundesbaupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Bundesbaupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird, wenn noch kein amtlicher Index vorliegt, extrapoliert bzw. es wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV21).

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

Werthaltige einzelne Bauteile

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „*Normgebäude*“ bezeichnet. Zu diesen bei der Rauminhalts- oder Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere z.B. Kelleraußentrepfen, Eingangstrepfen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „*Normalherstellungskosten* · *Fläche*“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

Baunebenkosten

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung“ definiert sind.

Ihre Höhe hängt von der Gebäudeart, von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Sie werden als Erfahrungs(Prozent)sätze in der üblicherweise entstehenden Höhe angesetzt. Die Baunebenkosten sind in den hier angesetzten Herstellungskosten bereits enthalten.

bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Nach Angaben des Grundstücksmarktberichts Ennepe Ruhr Kreis 2024, S. 107 werden die baulichen Anlagen / sonstigen Anlagen modellkonform als pauschaler Ansatz berücksichtigt.

„freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser 15.000 bis 20.000 €,
bei stark gehobenen Objekten ggf. höhere Ansätze
Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäuser 12.000 bis 15.000 €“

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

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: Einfamilienhaus

Das gemäß Anzeige zur abschließenden Fertigstellung ca. 1995 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem Gebäudealter ($2024 - 1995 = 29$ Jahre) ergibt sich eine rechnerische Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 29 \text{ Jahre} =$) 51 Jahren

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der Restnutzungsdauer (51 Jahre) ergibt sich ein Gebäudealter von ($80 \text{ Jahre} - 51 \text{ Jahre} =$) 29 Jahren.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 51 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1995

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung / Alterswertminderungsfaktor

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Durch die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 wurde der Begriff der Alterswertminderung durch den Alterswertminderungsfaktor ersetzt (§ 38 ImmoWertV21). Eine Änderung des Wertminderungsansatzes findet hierdurch nicht statt. Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Sachwertfaktor

Der Marktanpassungsfaktor wurde auf der Grundlage des Grundstücksmarktberichtes des Ennepe-Ruhr-Kreises 2024 für **Doppelhaushälften und Reihenhäuser** mit 1,16 ermittelt – bezogen auf den ermittelten Bodenwert und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlage, der baulichen Außenanlagen / sonstigen Anlagen und der Nebengebäude –

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

6.2.4 Ertragswertermittlung

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 Bodenretragsanteil 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. Rentenbarwertberechnung) 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 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)

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 (Modelkonformität) 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 Wittener Mietspiegel 2023

Einordnung im Mietspiegel

Baualtersklasse 7)	1990 – 2018
angegebene Mietspanne:	5,45 €/m ² bis 7,37 €/m ²
Basismiete	6,37 €/m²

Zu- und Abschläge

Wohnfläche (111,13 m ²)	0,00 €/m ²
Gäste-WC	0,21 €/m ²
Wärmeschutzverglasung	0,08 €/m ²
Fußbodenheizung (nur EG)	0,19 €/m ²
Manuelle Außen-Rollläden	<u>0,10 €/m²</u>
	6,95 €/m ²

20 % Zuschlag EFH	<u>1,39 €/m²</u>
-------------------	-----------------------------

angemessene Miete:	<u>8,34 €/m²</u>
---------------------------	------------------------------------

Der Spitzboden ist wohnraumähnlich ausgebaut, sodass ½ Ansatz der Miete mit 4,17 €/m² angemessen ist.

6.2.4.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus		Spitzboden	23,67		-	0,00	0,00
		Wohnung EG-DG	111,13		-	0,00	0,00
Summe			134,80	-		0,00	0,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus		Spitzboden	23,67		4,17	98,70	1.184,40
		Wohnung EG-DG	111,13		8,34	926,82	11.121,84
Summe			134,80	-		1.025,52	12.306,24

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um -12.306,24 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV²¹). Da es sich – nach sachverständiger Auffassung – um ein Eigennutzungsobjekt handelt, werden die Mietabweichungen in dieser Wertermittlung nicht wertbeeinflussend berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	12.306,24 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 2.409,93 €
jährlicher Reinertrag	= 9.896,31 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,40 % von 87.998,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 1.231,97 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 8.664,34 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei $p = 1,40\%$ Liegenschaftszinssatz ⁵ und $n = 51$ Jahren Restnutzungsdauer	× 36,278
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 314.324,93 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 87.998,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 402.322,93 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 10.000,00 €
Ertragswert	= 392.322,93 €
	rd. 392.000,00 €

⁵ **Liegenschaftszinssatz**

Im Grundstücksmarktbericht des Ennepe-Ruhr-Kreises 2024 werden Liegenschaftszinssätze für Doppel- und Reihenhäuser mit 1,6 % (bezogen auf eine RND 43 J. und einer durchschnittliche Miete von 8,30 €/m²) angegeben. Aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung sowie der Lage wird der Liegenschaftszinssatz mit **1,4 %** für das Bewertungsobjekt angesetzt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

nach Angabe Grundstücksmarktbericht Ennepe-Ruhr-Kreis 2024, S. 115

„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 01.01.2023, wie in Ziff. III der Anlage 3 beschrieben, angepasst.“

Verwaltungskosten

jährlich je Wohnung im Normaleigentum

344,00 €/Jahr

Instandhaltungskosten

jährlich je m² Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden

13,50 €/m²

Mietausfallwagnis

2 %

• für die Mieteinheit Wohnung EG - DG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	344,00
Instandhaltungskosten	----	13,50	1.500,26
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	222,44
Betriebskosten	----	----	----
Summe			2.066,70

• für die Mieteinheit Spitzboden :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	----
Instandhaltungskosten	----	13,50	319,55
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	23,69
Betriebskosten	----	----	----
Summe			343,24

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-10.000,00 €
• Unterhaltungsstau inkl. Kleinreparaturen -10.000,00 €	
Summe	-10.000,00 €

Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden von mir anhand der Bauzeichnungen durchgeführt und dienen 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 2024 werden Liegenschaftszinssätze für Doppel- und Reihenhäuser mit 1,6 % (bezogen auf eine RND 43 J. und einer durchschnittliche Miete von 8,30 €/m²) angegeben. Aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung sowie der Lage wird der Liegenschaftszinssatz mit **1,4 %** 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.

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.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

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.

6.2.5 Wert des Teilgrundstücks Flurstück 1051 „Hausgrundstück“

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **401.000,00 €** und der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** mit rd. **392.000,00 €** ermittelt.

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

Der **Wert für das Teilgrundstück Flurstück 1051 „Hausgrundstück“** wird zum Wertermittlungsstichtag 18.04.2024 mit rd.

401.000,00 €

geschätzt.

6.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 1055 „Garagengrundstück“

Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 21-23 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 17-20 ImmoWertV) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. §16 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

6.3.1 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **280,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	1-2
Grundstücksfläche (f)	=	500,00 m ²

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	18.04.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Arrondierungsfläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	1
Grundstücksfläche (f)	=	32,00 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 18.04.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	280,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	18.04.2024	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
Fläche (m²)	500,00	32,00	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	Arrondierungsfläche	× 0,95	E2
Vollgeschosse	1-2	1	× 1,00	
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert			=	266,00 €/m²
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			–	0,00 €/m²
beitragsfreier relativer Bodenwert			=	266,00 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
beitragsfreier relativer Bodenwert	=	266,00 €/m²
Fläche	×	32,00 m²
beitragsfreier Bodenwert	=	8.512,00 €
	rd.	<u>8.512,00 €</u>

Der beitragsfreie **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 18.04.2024 insgesamt

8.512,00 €.



Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

- E1** Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.
- E2** Der Gutachterausschuss gibt in seinem veröffentlichten Grundstücksmarktbericht 2024 Werte für Arrondierungsflächen an. Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich – nach sachverständiger Auffassung – indirekt um eine sogenannte Arrondierungsfläche, da sich die Garage auf einem eigenständigen Flurstück befindet, welches theoretisch einzeln veräußerbar wäre. Aufgrund der eigenständigen Nutzbarkeit (eigenes Flurstück) wird der obere Wert von **0,95** für das Garagen-/Stellplatzgrundstück in Ansatz gebracht.

„Als Arrondierung wird in der Fachliteratur die Erweiterung bzw. Abrundung eines Grundstücks um eine nicht selbständig bebaubare Teilfläche bezeichnet. Der Erwerb ist meist nur für einen bestimmten Personenkreis interessant, um entweder die bauliche Ausnutzbarkeit eines Grundstücks zu erhöhen oder den bisher ungünstigen Verlauf einer Grundstücksgrenze zu begradigen. Aufgrund der besonderen Situation ist nicht von einem gewöhnlichen Geschäftsverkehr auszugehen.“

6.3.2 Sachwertermittlung

6.3.2.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Garage
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF) – Berechnung sh. Anlage -	17,11 m²
Baupreisindex (BPI) 18.04.2024 (2010 = 100)	182,3
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	245,00 €/m² BGF
• NHK am Wertermittlungstichtag	446,64 €/m² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	7.642,01 €
• Zu-/Abschläge	
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	7.642,01 €
Regionalfaktor	1,00
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	50 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	21 Jahre
• prozentual	58,00 %
• Faktor	4.432,37 €
Zeitwert (inkl. BNK)	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	3.209,64 €
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
Gebäudewert (inkl. BNK)	3.209,64 €

Gebäudesachwerte insgesamt		3.209,64 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	1.250,00 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude, Außenanlagen und sonstigen Anlagen	=	4.459,64 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	8.512,00 €
vorläufiger Sachwert	=	12.971,64 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)⁶	×	1,16
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	15.047,10 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
(marktangepasster) Sachwert	=	15.047,10 €
	rd.	15.000,00 €

⁶ Sachwertfaktor in Anlehnung an das Einfamilienhaus angesetzt mit 1,16

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: **Garage**

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 3	Fertigaragen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: **Garage**

Nutzungsgruppe: Garagen
 Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	100,0	245,00
4	485,00	0,0	0,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 245,00 gewogener Standard = 3,0			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

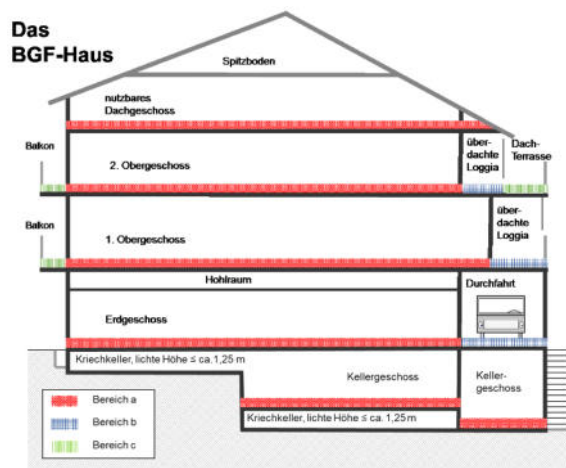
gewogene, standardbezogene NHK 2010 245,00 €/m² BGF
 sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren
 • Regionalfaktor × 1,00
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 245,00 €/m² BGF
rd. 245,00 €/m² BGF

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
Befestigte Stellplatzfläche	1.250,00 €
Summe	1.250,00 €

Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnung der Brutto-Grundfläche i.S.d. ImmoWertV 2021

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir durchgeführt. Die BGF ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks, die nach folgenden Bereichen, getrennt zu ermitteln ist



- Bereich **a**: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen. Hierzu zählen prinzipiell Innenräume, sowie mit verschließbaren Öffnungen, variabel umschlossene Räume. ($\triangleq$ Regelfall d. Raumumschließung DIN 277-1:2005)
- Bereich **b**: überdeckt, in voller Höhe nicht allseitig umschlossen d.h. mit Außendecken, überdeckte Außenräume, die keine durch Wände geschützte, vollständige Raumumschließung, aufweisen, wie z.B. offene Eingangshallen, Durchfahrten, Loggien, etc. ($\triangleq$ Sonderfall d. Raumumschließung DIN 277-1:2005)
- Bereich **c**: nicht überdeckt d.h. Außenräume ohne Überdeckung mit Außendecken, wie z.B. Terrassen, Außentreppen etc.

Im Rahmen der ImmoWertV sind für die Ermittlung der BGF, nur die Grundflächen der Bereiche a und b (= nur der umschlossene Flächenbereich), zu Grunde zu legen.

Die Flächen des Bereichs c werden für die Ermittlung der Herstellungskosten nicht gesondert erfasst, da dieser in der Regel kostenanteilmäßig unbedeutend ist. Sofern dieser Bereich von Bedeutung (Kostenanteil > 1%) ist, muß er zusätzlich, als gesondertes Bauteil, erfasst werden.

Nicht berücksichtigt bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) werden:

- Kriechkeller,
- Kellerschächte,
- Außentreppe,
- nicht nutzbare Dachflächen (auch Zwischendecken).

Herstellungskosten (Normalherstellungskosten NHK)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 – NHK 2010).

Herstellungskosten (Normalherstellungskosten NHK) (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** sowie die **Baunebenkosten** (BNK) hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Bruttogrundfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV)

Ein Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse des örtlichen Grundstücksmarkts.

Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baupreisindex

Die Anpassung der Normalherstellungskosten (NHK) aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Bundesbaupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Bundesbaupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird, wenn noch kein amtlicher Index vorliegt, extrapoliert bzw. es wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV21).

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

Werthaltige einzelne Bauteile

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „*Normgebäude*“ bezeichnet. Zu diesen bei der Rauminhalts- oder Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere z.B. Kelleraußentreppen, Eingangstreppe und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „*Normalherstellungskosten* · *Fläche bzw. Rauminhalt*“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin erfasst und pauschal in ihrem Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in der Fachliteratur Dr. Sprengnetter [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

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 Unterhaltungszustands 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: **Garage**

Das gemäß Anzeige zur abschließenden Fertigstellung 1995 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (50 Jahre) und
- dem Gebäudealter ($2024 - 1995 = 29$ Jahre) ergibt sich eine Restnutzungsdauer von ($50 \text{ Jahre} - 29 \text{ Jahre} =$) 21 Jahren

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (50 Jahre) und der Restnutzungsdauer (21 Jahre) ergibt sich ein Gebäudealter von ($50 \text{ Jahre} - 21 \text{ Jahre} =$) 29 Jahren.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 21 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1995

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung / Alterswertminderungsfaktor

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Durch die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 wurde der Begriff der Alterswertminderung durch den Alterswertminderungsfaktor ersetzt (§ 38 ImmoWertV21). Eine Änderung des Wertminderungsansatzes findet hierdurch nicht statt. Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Sachwertfaktor

in Anlehnung an das Hausgrundstück mit 1,16 angesetzt

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

6.3.3 Ertragswertermittlung

6.3.3.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Garage		Garage		1,00	-	0,00	0,00
		Kfz - Stellplatz		1,00	-	0,00	0,00
Summe			-	2,00		0,00	0,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Garage		Garage		1,00	50,00	50,00	600,00
		Kfz - Stellplatz		1,00	15,00	15,00	180,00
Summe			-	2,00		65,00	780,00

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um -780,00 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV21). Der Einfluss der Mietabweichungen wird – bezogen auf die Eigennutzung - in der Wertermittlung nicht berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	780,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 309,60 €
jährlicher Reinertrag	= 470,40 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,40 % von 8.512,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	- 119,17 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 351,23 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 1,40 % Liegenschaftszinssatz ⁷ und n = 21 Jahren Restnutzungsdauer	× 18,086
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 6.352,35 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 8.512,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 14.864,35 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 0,00 €
Ertragswert	= 14.864,35 €
	rd. 14.900,00 €

⁷ **Liegenschaftszinssatz** gleichgesetzt mit dem „Hausgrundstück“ Einfamilienhaus für das Bewertungsobjekt mit 1,4 % angesetzt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

nach Angabe Grundstücksmarktbericht Ennepe-Ruhr-Kreis 2024, S. 115

„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 01.01.2023, wie in Ziff. III der Anlage 3 beschrieben, angepasst.“

Verwaltungskosten

jährlich je Garage, Einstellplatz oder Stellplatz

45,00 €/Jahr

Instandhaltungskosten

jährlich je Garage, Einstellplatz oder Stellplatz

102,00 €/m²

Mietausfallwagnis

2 %

• für die Mieteinheit Garage :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	45,00
Instandhaltungskosten	----	----	102,00
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	12,00
Betriebskosten	----	----	----
Summe			159,00

• für die Mieteinheit Kfz - Stellplatz :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	45,00
Instandhaltungskosten	----	----	102,00
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	3,60
Betriebskosten	----	----	----
Summe			150,60

Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden von mir anhand der Bauzeichnungen durchgeführt und dienen 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

Gleichgesetzt mit dem Einfamilienhaus für das Bewertungsobjekt mit 1,4 % 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.

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 Unterhaltungszustaus 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. Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

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.

6.3.4 Wert des Teilgrundstücks Flurstück 1055 „Garagengrundstück“

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **15.000,00 €** und der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** mit rd. **14.900,00 €** ermittelt.

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

Der **Wert für das Teilgrundstück Flurstück 1055 „Garagengrundstück“** wird zum Wertermittlungsstichtag 18.04.2024 mit rd.

15.000,00 €

geschätzt.

6.4 Verkehrswert

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstück	Nutzung/Bebauung	Wert des Teilgrundstücks
Flurstück 1051 „Hausgrundstück“	Einfamilienhaus	401.000,00 €
Flurstück 1055 „Garagengrundstück“	Garage	15.000,00 €
Summe		416.000,00 €

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und Garage bebaute Grundstück in 58455 Witten, Kleff 54d

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Heven	2378	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Heven	14	1051
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Heven	2378	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Heven	14	1055

wird zum Wertermittlungsstichtag 18.04.2024 mit rd.

416.000,00 €

in Worten: vierhundertsechzehntausend 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 26. November 2024

Dipl. Wirt. Ing. (FH) Torsten Bücken

6.5 Sonderbewertung

6.5.1 „Baulasteintragungen“

Im Baulastenverzeichnis Baulasten-Nr. 3091, 3092 lfd. Nr. 1 und 3093 sind zugunsten des zu bewertenden Grundstücks Flurstück 1055 „Hausgrundstück“ folgende Eintragungen vorhanden:

Baulasten Nr. 3091 – belastetes Grundstück „Flurstück 1036“

lfd. Nr. 1) Sicherung eines fremden Zugangs zugunsten des Grundstückes Gemarkung Heven, Flur 14, Flurstücke 1051, 1052 und 1053, entsprechend der Eintragung im Lageplan und der Verpflichtungserklärung vom 17.01.1995 und 20.01.1995.

Eingetragen am 06.02.1995

„Wir übernehmen hiermit gegenüber der Bauaufsichtsbehörde die öffentlich-rechtliche Verpflichtung die im Lageplan dargestellte Fläche des Baulastgrundstückes von baulichen Anlagen und sonstigen Hindernissen freizuhalten, sodass hier:
die **befahrbare Zufahrt für das Baugrundstück** angelegt und genutzt werden kann und auf Dauer gesichert ist.“

Baulasten Nr. 3092 – belastetes Grundstück „Flurstück 1054“

lfd. Nr. 1) Sicherung eines fremden Zugangs zugunsten des Grundstückes Gemarkung Heven, Flur 14, Flurstücke 1051, 1052 und 1053, entsprechend der Eintragung im Lageplan und der Verpflichtungserklärung vom 17.01.1995.

Eingetragen am 06.02.1995

Verpflichtungserklärung:

„Wir übernehmen hiermit gegenüber der Bauaufsichtsbehörde die öffentlich-rechtliche Verpflichtung die ganze Fläche des Baulastgrundstückes von baulichen Anlagen und sonstigen Hindernissen freizuhalten, sodass hier:
die **befahrbare Zufahrt für das Baugrundstück** angelegt und genutzt werden kann und auf Dauer gesichert ist.“

Bewertung:

Auf den Nachbargrundstücken „Flurstück 1036“ und „Flurstück 1054“ wurde zugunsten des Bewertungsobjekts die Zufahrt zum Baugrundstück gesichert. Der Vorteil der Baulasteintragung ist nach sachverständiger Auffassung ausreichend in der Bodenwertermittlung erfasst.

Baulasten Nr. 3093 – belastetes Grundstück „Flurstück 1055“

lfd. Nr. 1) Sicherung notwendiger Garagen- bzw. Stellplätze zugunsten des Grundstückes Gemarkung Heven, Flur 14, Flurstücke 1051, entsprechend der Eintragung im Lageplan und der Verpflichtungserklärung vom 17.01.1995.

Eingetragen am 06.02.1995

Verpflichtungserklärung:

„Ich übernehme hiermit gegenüber der Bauaufsichtsbehörde die öffentlich-rechtliche Verpflichtung eine 5,80 m lange und 5,50 m breite Fläche des Baulastgrundstücks von baulichen Anlagen und sonstigen Hindernissen freizuhalten, sodass hier:

2 notwendige Stellplätze bzw. Garagen zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung für das o.a. Baugrundstück angelegt und benutzt werden können.“

Bewertung:

Zum Bewertungszeitpunkt steht das belastete Flurstück 1055 (Garagengrundstück) im Eigentum und bildet eine wirtschaftliche Einheit mit dem Flurstück 1051 (Hausgrundstück). Nach sachverständiger Auffassung ergibt sich zum Bewertungszeitpunkt kein Nachteil durch die eingetragene Baulast (Stellplatznachweis).

6.5.2 „Eintragungen Abt. II des Grundbuchs“

In Abt. II des Grundbuchs von Heven Blatt 2378 sind folgende Lasten und Beschränkungen eingetragen:

lfd. Nr. 1) Grunddienstbarkeit

(Leitungsrecht für Gas, Wasser, Strom, Telefon und Abwasser) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Heven Flur 14, **Flurstück 1052** (eingetragen im Grundbuch von Heven Blatt 2379). Der Wertersatz für den Fall des Erlöschens durch den Zuschlag in der Zwangsversteigerung beträgt 10.000,00 DM (zehntausend Deutsche Mark). Gemäß Bewilligung vom 06.02.1995 der UR-Nr. 26/95 des Notars Bernhörster in Bochum im gleichen Rang mit den Rechten Abteilung II Nr. 2, 3, 4 eingetragen am 27.02.1995.

lfd. Nr. 2) Grunddienstbarkeit

(Leitungsrecht für Gas, Wasser, Strom, Telefon und Abwasser) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Heven Flur 14, **Flurstück 1053** (eingetragen im Grundbuch von Heven Blatt 2380). Der Wertersatz für den Fall des Erlöschens durch den Zuschlag in der Zwangsversteigerung beträgt 10.000,00 DM (zehntausend Deutsche Mark). Gemäß Bewilligung vom 06.02.1995 im gleichen Rang mit den Rechten Abteilung II Nr. 1, 3, 4 eingetragen am 27.02.1995.

lfd. Nr. 3) Grunddienstbarkeit

(Leitungsrecht für Gas, Wasser, Strom, Telefon und Abwasser) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Heven Flur 14, **Flurstück 1054** (eingetragen im Grundbuch von Heven Blatt 2381). Der Wertersatz für den Fall des Erlöschens durch den Zuschlag in der Zwangsversteigerung beträgt 10.000,00 DM (zehntausend Deutsche Mark). Gemäß Bewilligung vom 06.02.1995 im gleichen Rang mit den Rechten Abteilung II Nr. 1, 2, 4 eingetragen am 27.02.1995.

lfd. Nr. 4) Grunddienstbarkeit

(Leitungsrecht für Gas, Wasser, Strom, Telefon und Abwasser) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Heven Flur 14, **Flurstück 1055** (eingetragen im Grundbuch von Heven Blatt 2378). Der Wertersatz für den Fall des Erlöschens durch den Zuschlag in der Zwangsversteigerung beträgt 10.000,00 DM (zehntausend Deutsche Mark). Gemäß Bewilligung vom 06.02.1995 im gleichen Rang mit den Rechten Abteilung II Nr. 1, 2, 3 eingetragen am 27.02.1995.

lfd. Nr. 5) Grunddienstbarkeit

(Leitungsrecht für Gas, Wasser, Strom, Telefon und Abwasser) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Heven Flur 14, **Flurstück 1051** (eingetragen im Grundbuch von Heven Blatt 2378). Der Wertersatz für den Fall des Erlöschens durch den Zuschlag in der Zwangsversteigerung beträgt 10.000,00 DM (zehntausend Deutsche Mark). Gemäß Bewilligung vom 06.02.1995 der UR-Nr. 26/95 des Notars Bernhörster in Bochum im gleichen Rang mit den Rechten Abteilung II Nr. 6, 7, 8 eingetragen am 27.02.1995.

lfd. Nr. 6) Grunddienstbarkeit

(Leitungsrecht für Gas, Wasser, Strom, Telefon und Abwasser) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Heven Flur 14, **Flurstück 1052** (eingetragen im Grundbuch von Heven Blatt 2379). Der Wertersatz für den Fall des Erlöschens durch den Zuschlag in der Zwangsversteigerung beträgt 10.000,00 DM (zehntausend Deutsche Mark). Gemäß Bewilligung vom 06.02.1995 der UR-Nr. 26/95 des Notars Bernhörster in Bochum im gleichen Rang mit den Rechten Abteilung II Nr. 2, 3, 4 eingetragen am 27.02.1995.

lfd. Nr. 7) Grunddienstbarkeit

(Leitungsrecht für Gas, Wasser, Strom, Telefon und Abwasser) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Heven Flur 14, **Flurstück 1053** (eingetragen im Grundbuch von Heven Blatt 2380). Der Wertersatz für den Fall des Erlöschens durch den Zuschlag in der Zwangsversteigerung beträgt 10.000,00 DM (zehntausend Deutsche Mark). Gemäß Bewilligung vom 06.02.1995 im gleichen Rang mit den Rechten Abteilung II Nr. 5, 6, 8 eingetragen am 27.02.1995.

lfd. Nr. 8) Grunddienstbarkeit

(Leitungsrecht für Gas, Wasser, Strom, Telefon und Abwasser) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Heven Flur 14, **Flurstück 1054** (eingetragen im Grundbuch von Heven Blatt 2381). Der Wertersatz für den Fall des Erlöschens durch den Zuschlag in der Zwangsversteigerung beträgt 10.000,00 DM (zehntausend Deutsche Mark). Gemäß Bewilligung vom 06.02.1995 im gleichen Rang mit den Rechten Abteilung II Nr. 5, 6, 7 eingetragen am 27.02.1995.

Bewertung:

Eintragungsbewilligung vom 06.02.1995

„Ich beantrage und bewillige hiermit ferner, insoweit im gleichen Rang zu den Dienstbarkeiten gemäß Ziffer 1, die Eintragung eines Leitungsrechts auf den Flurstücken 1054, 1055, 1053, 1052 und 1051, dahingehend, alle üblichen Leitungen (Gas, Wasser, Strom, Telefon und Abwasser) anzulegen und instand zu halten, einzutragen

- a) auf dem Flurstück 1054 zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 1055, 1053, 1052 und 1051
- b) auf dem Flurstück 1055 zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 1054, 1053, 1052 und 1051
- c) auf dem Flurstück 1053 zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 1054, 1055, 1052 und 1051
- d) auf dem Flurstück 1052 zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 1055, 1054, 1053 und 1051
- e) auf dem Flurstück 1051 zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 1055, 1054, 1053 und 1052.

Die Lage der Leitungen ergibt sich aus dem als Anlage beigefügten Lageplan (rot eingezeichnet). Für den Fall, dass die Grunddienstbarkeiten durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung erlöschen sollten, soll als Wertersatz ein Höchstbetrag von jeweils 10.000 DM für die Dienstbarkeiten zu Ziffer 1 und Ziffer 2 eingetragen werden.

Bei den eingetragenen Leitungsrechten handelt es sich um Gegenseitigkeitsrechte. Die Vor- und Nachteile der Eintragungen zugunsten bzw. zu Lasten der zu bewertenden Grundstücke können nach sachverständiger Auffassung mit „Null“ bewertet werden.

Einfluss auf den Verkehrswert:

0,00 €

Dortmund, den 26. November 2024

Dipl. Wirt. Ing. (FH) Torsten Bucker

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
ErbbauRG:	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 2024
- [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 Beschaffungsgarantie, 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.

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.