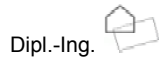


Sachverständige - Hangebrauk + Bückner GbR

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 11.12.2024/bü-et

Gutachten – Nr.: 24/09.30/071
Geschäfts – Nr.: 7 K 7/24
Zwangsversteigerung

GUTACHTEN

**über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück
in 58455 Witten, Auf dem Hee 6 b**



Der **Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks** wurde zum Stichtag
22.10.2024 ermittelt mit rd.

690.000,00 €.

Dieses Gutachten besteht aus 65 Seiten zzgl. 12 Anlagen mit insgesamt 139 Seiten.
Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Übersicht Objekt-Daten.....	3
2	Beschreibung des zu bewertenden Objektes:	6
3	Ortsbeschreibung	7
4	Grund- und Bodenbeschreibung.....	10
5	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	16
5.1	Zweifamilienhaus	16
5.2	Außenanlagen	27
6	Ermittlung des Verkehrswerts	28
6.1	Grundstücksdaten.....	28
6.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	29
6.3	Bodenwertermittlung	32
6.4	Sachwertermittlung	35
6.4.1	Sachwertberechnung.....	40
6.5	Ertragswertermittlung.....	51
6.5.1	Ertragswertberechnung	56
6.6	Verkehrswert.....	62
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	63

Anlagen

- 1) Berechnungen BGF (3 Seiten)
- 2) Fotobeschreibung (20 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 (1 Seite)
- 6) Auskunft über Altlasten (2 Seiten)
- 7) Auskunft über Erschließungskosten (1 Seite)
- 8) Auskunft über Bergschäden (10 Seiten)
- 9) Auskunft öffentliche Förderung (1 Seite)
- 10) Grundbuchauszug (10 Seiten)
- 11) Unterlagen Archivakte (71 Seiten)
- 12) übergebene Unterlagen (16 Seiten)

1 Übersicht Objekt-Daten

Objektart:	1-geschossiges, teilunterkellerte Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss
Ortstermin:	22.10.2024 um 9.00 Uhr
Wohnfläche	
Wohnung EG - DG links	133,26 m²
Wohnung EG – DG rechts	181,59 m²
Baujahr (ermittelt aus unterschiedlichen Bauabschnitten) ca.:	1967
theoretische Baujahr:	1986
gewichtete Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	42 Jahre
Baualter:	38 Jahre
Jahresrohertrag:	26.613,96 €
Bodenwert:	159.921,00 €
Sachwert:	822.310,20 €
marktangepasster Sachwert:	689.000,00 €
Ertragswert:	689.000,00 €
Bauschäden /Unterhaltungsstau	6.500,00 €
Modernisierungskosten:	89.300,00 €
Risiko „Bergschadenverdacht“	5.000,00 €
Verkehrswert:	rd. 690.000,00 €

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	825,54 €/m² WF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-320,15 €/m² WF
relativer Verkehrswert:	2.188,34 €/m² WF
Verkehrswert/Rohrertrag:	25,89
Verkehrswert/Reinertrag:	33,76

Allgemeine Angaben

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem Zweifamilienhaus

Objektadresse: Auf dem Hee 6 b
58455 Witten

Grundbuchangaben: Grundbuch von Heven, Blatt 1036, lfd. Nr. 2

Katasterangaben: Gemarkung Heven, Flur 14, Flurstück 129 (1.067 m²)

Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Witten

Bergerstr. 14
58452 Witten

Auftrag vom 11.09.2024 (Datum des Auftragsschreibens)

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 22.10.2024 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: 22.10.2024 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: 22.10.2024 um 9.00 Uhr

Bei der örtlichen Besichtigung wurde eine Außen- und Innenbesichtigung durchgeführt. Bei einer Wohnung durften nicht alle Wohnräume besichtigt werden.

Die Eigentümer tlw. in Begleitung sowie der Sachverständige.

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

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

- Grundbuchauszug vom 07.06.2024

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1000 vom 01.10.2024
- Planungsrechtliche Auskunft vom 25.11.2024
- Auskunft über Baulasten vom 15.10.2024
- Auskunft über Altlasten vom 01.10.2024
- Auskunft über Erschließungskosten vom 01.10.2024
- Auskunft über Bergschäden vom 08.10.2024 / 25.11.2024
- Auskunft sozialer Wohnungsbau vom 01.10.2024
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)

Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Hinweis Bergschadenverdacht

Nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg kann oberflächennaher Bergbau nicht ausgeschlossen werden. Das Gericht wurde gebeten zur Beurteilung einen Fachsachverständigen hinzuziehen.

Mit Schreiben vom 03.12.2024 wird dem Unterzeichner die Einschätzung der Prozessbevollmächtigten der Antragstellerin übersandt. Bezogen auf die Ausführungen wird das Gutachten - ohne weitere Überprüfung durch einen Fachsachverständigen - aufgestellt und in der Bewertung ein Risikoabschlag für eine nachträgliche, weitergehende Untersuchung berücksichtigt.

2 Beschreibung des zu bewertenden Objektes:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein 1-geschossiges, teilunterkellertes Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie zwei Garagen. Auf dem Grundstück befinden sich 3 Kfz-Einstellplätze. Im Gebäude befinden sich zwei Wohnungen.

Grundrissbeschreibung Wohnung links

Von der Wohnungszugangstür gelangt man in eine Eingangsdielen aus der rechts zugänglich ein Hauswirtschaftsraum und zweite rechts ein Gäste-WC, geradeaus gelangt man in das Wohn-Esszimmer aus dem man rechts die Aufgangstreppe ins Dachgeschoss erreicht und zweite rechts gelangt man in die Küche sowie rückseitig Ausgang auf die Terrasse und in den Garten. Im Dachgeschoss erreicht man einen Verteilerflur aus dem geradeaus einen Hauswirtschaftsraum, zweimal links das Schlafzimmer und links das Badezimmer, rechts gelangt man in eine Ankleide aus der gefangen zugänglich ein weiterer Schlafrum.

Die Wohnfläche wird in den Unterlagen der Bauakte mit 133,26 m² angegeben. Diese wurde durch den Unterzeichner– anhand der vorliegenden Grundrisszeichnungen – stichprobenartig überprüft und für die Bewertung in Ansatz gebracht.

Grundrissbeschreibung Wohnung rechts

Vom Wohnungszugang gelangt man in einen verwinkelten Verteilerflur, im rechten Flurbereich gelangt man links in ein Badezimmer, geradeaus in ein Kinderzimmer und rechts in ein Arbeitszimmer, vom Verteilerflur geradeaus gesehen befindet sich links die Aufgangstreppe ins Dachgeschoss, geradeaus gelangt man über eine Differenzstreppe in das Wohn- / Esszimmer mit offen gestalteter Küche und rückseitigem Ausgang auf eine Terrasse und Zugang zum Garten.

Über die Aufgangstreppe erreicht man im Dachgeschoss einen Verteilerflur aus dem geradeaus links zugänglich ein Badezimmer, links ein Kinderzimmer, zweimal links der weitere Flurbereich aus dem erste links ein Zimmer 1, geradeaus links ein Schlafzimmer, geradeaus rechts eine Ankleide und rechts ein Zimmer 2.

Die Wohnfläche wird in den Unterlagen der Bauakte mit 181,59 m² angegeben. Diese wurde durch den Unterzeichner– anhand der vorliegenden Grundrisszeichnungen – stichprobenartig überprüft und für die Bewertung in Ansatz gebracht.

Hinweis Zubehör

Die im Gebäude vorhandene Photovoltaikanlage soll nach Angaben eines Miteigentümers zwischenzeitlich verkauft worden sein. Dem Unterzeichner wurde hierüber ein privater Kaufvertrag vom 10.03.2024 vorgelegt. Sie wird in der nachfolgenden Bewertung nicht mit erfasst.

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: 30.10.2024

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: 30.10.2024

4 Grund- und Bodenbeschreibung

Lage

Großräumige Lage

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Kreis: Ennepe-Ruhr-Kreis

Ort und Einwohnerzahl: Witten ca. 98.211 Einwohner (Stand 30.06.2024)

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

Autobahnzufahrt:

ca. 3 km westlich erreicht man über die AS Witten-Heven die A43, von dieser hat man in nördlicher Richtung über das ABK Bochum / Witten Anschluss an die A 44 und weiter über das ABK Bochum Anschluss an die A 40, in südlicher Richtung hat man über das Kreuz Wuppertal Nord Anschluss an die A1 und A 46

Bahnhof:

Hbf. ca. 1,6 km östlich entfernt

Flughafen:

Dortmund-Wickede ca. 32 km nordöstlich gelegen,
Köln-Bonn ca. 80 km südlich gelegen,
Düsseldorf ca. 56 km südwestlich gelegen.

Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2,6 km.
Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1,2 km entfernt;
Schulen und Ärzte ca. 0,5 – 2 km entfernt;
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle, Straßenbahn) fußläufig
Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 2,5 km entfernt;
mittlere Wohnlage

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

überwiegend wohnbauliche Nutzungen;
aufgelockerte, ein- bis zweigeschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

gering (durch Anlieger)

Topografie:

eben; Garten mit Südwestausrichtung

Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:
ca. 24 m

mittlere Tiefe:
ca. 43 m

Grundstücksgröße:
insgesamt 1.067 m²

Bemerkungen:
fast rechteckige Grundstücksform; Übertiefe

Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohnstraße; Straße mit Anliegerverkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut; Gehwege beiderseitig vorhanden,
Fahrbahnbeleuchtung eingerichtet,
Parkmöglichkeiten in der Straße vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen
und Abwasserbeseitigung:

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:

Bauwischgaragen; eingefriedet durch Mauer, Zaun

Baugrund, Grundwasser (soweit
augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

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

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft des Ennepe-Ruhr-Kreis vom 01.10.2024 ist das Bewertungsobjekt zurzeit **nicht** im Kataster über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen verzeichnet.

Bergschäden:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 08.10.2024 liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Helene Nachtigall“ und über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Stolberg III“. Eigentümer der Bergbauberechtigungen ist die E.ON SE.

weitere wird durch die Bezirksregierung Arnsberg ausgeführt:

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

Das Grundstück liegt über dem Steinkohlegebirge (Karbon), dem Südflügel zum „Wittener Sattel“, nach Nordwesten mit bis zu 650 einfallenden Gebirgsschichten, in denen Steinkohlenflöze eingelagert sind, einer das Karbon geringmächtig überdeckenden in seiner Zusammensetzung hier nicht bekannten Lockermassenschicht, der an der Karbonoberfläche projizierten Ausbisslinie eines Steinkohlenflözes.

Ein heute noch tagesbruchauslösender Abbau ist in den hier vorhandenen Unterlagen unter dem Grundstück nicht dokumentiert.“

„Aufgrund der Lagerstättenverhältnisse kann nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden, dass im Bereich des Grundstücks nicht verzeichneter Uraltbergbau oder widerrechtlicher Abbau Dritter in geringer Tiefe unter der Geländeoberfläche stattgefunden hat. Sollte unter dem Grundstück auf Grund der oben beschriebenen Lagerstättenverhältnisse in geringer Tiefe Bergbau, der nicht dokumentiert ist (z. B. Uraltbergbau oder widerrechtlicher Abbau), umgegangen sein, so **könnte das auch heute noch** zu einem Absenken bis hin zum Einstürzen der Tagesoberfläche führen (**Tagesbruchgefahr**).

Die Frage, ob und inwieweit auch heute noch mit Einwirkungen an der Tagesoberfläche zu rechnen ist, kann von hier aus nicht beantwortet werden. **Zur Aufklärung der tatsächlichen Verhältnisse wären vor-Ort-Untersuchungen (möglicherweise auch Bohrungen) erforderlich.**“

Durch **E.ON SE** Mining Management aus Essen vom 25.11.2024 wird angegeben, dass das Bewertungsobjekt über dem stillgelegtem Bergwerkseigentum der E.ON SE liegt.

„Einwirkungen aus dem vor Jahrzehnten eingestellten rechtlich zu vertretenden Abbau sind in diesem Bereich seit Jahren nicht mehr möglich. Seitens der E.ON SE ist eine erneute Aufnahme der Abbautätigkeit in diesem Bereich nicht geplant.

Gemäß unseren Unterlagen sind uns an der o.g. Besitzung

keinerlei Bergschäden bekannt, bzw. gemeldet worden. Nach unseren Unterlagen ist eine Scherungsanfrage vor Errichtung eines Wohnhausanbaus im Jahre 2004 gestellt worden. Wir weisen darauf hin, dass für etwaige Bergschadensersatzansprüche die gesetzlichen Bestimmungen gelten, soweit sich keine Einschränkungen aus dem Grundbuch ergeben. Andere oder weitergehende Vereinbarungen über Bergschäden mit der E.ON SE sind uns nicht bekannt. Auf die Möglichkeit der Einsichtnahme durch einen Fachgutachter bei der Bezirksregierung Arnsberg wird hingewiesen.“

siehe Anlage: Auskunft Bezirksregierung Arnsberg vom 08.10.2024 und E.ON SE vom 25.11.2024

Kampfmittel:

Untersuchungen auf eventuelle Kampfmittelbelastungen² wurden nicht durchgeführt. Nach Auskunft des Kampfmittelräumdienstes bei der Bezirksregierung in Arnsberg¹ werden Auswertungen der vorhandenen Unterlagen nur bei Baumaßnahmen, aber nicht bei Veräußerung von Immobilien erstellt.

Privatrechtliche Situation
grundbuchlich gesicherte
Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 07.06.2024 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Heven, **Blatt 1036** folgende Eintragung:
- Zwangsversteigerungsvermerk.

Anmerkung:

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

Bodenordnungsverfahren:

In Abteilung II des Grundbuchs ist kein entsprechender Vermerk eingetragen. In der planungsrechtlichen Auskunft der Stadt Witten vom 25.11.2024 werden keine Angaben gemacht.

nicht eingetragene Rechte und
Lasten:

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

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

Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Durch schriftliche Auskunft der Stadt Witten vom 15.10.2024 wird angegeben, dass das Baulastenverzeichnis für das zu bewertende Flurstück **keine** Eintragungen beinhaltet.

Denkmalschutz:

Das zu bewertende Objekt ist nicht in der Denkmalliste der Stadt Witten verzeichnet. (schriftliche Auskunft vom 25.11.2024)

Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan 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 bebauten 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 Veränderungen den in den Bauakten genehmigten Vorhaben entsprechen. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

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

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

abgabenrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück grenzt an folgende Erschließungsanlage an: **Auf dem Hee**

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

Straßenbaubeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG NW) werden nicht mehr erhoben.

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

(schriftliche Auskunft vom 01.10.2024)

öffentliche Förderung:

Mit E-Mail vom 01.10.2024 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 ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich 3 Stellplätze und 2 Garagen.

Das Objekt ist eigengenutzt und 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 Zweifamilienhaus

Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Zweifamilienhaus; eingeschossig; teilunterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend mit rückseitigem Anbau
Baujahr:	1967 ermittelt aus den unterschiedlichen Bauabschnitten 1953 Wohnhaus gem. Bauschein v. 27.04.1953 1967 Anbau links (Schlussabnahme 05.12.1974) 1976 Erweiterung Wurstküche (Schlussabnahme 23.11.1976) 2005 Umbau u. Aufstockung Wohnhaus (Baugenehmigung 24.03.2005) Berechnung: $1953 \times 367,12 \text{ m}^2 + 1967 \times 53,94 \text{ m}^2 + 1976 \times 37,13 \text{ m}^2 + 2005$ $\times 126,95 = \underline{\underline{1967}}$ 1958 Garage rechts (Abnahme 14.07.1958) 2013 Neubau einer Garage u. überdachte Kelleraußentreppe
Modernisierung:	Wohnung linke Haushälfte (nach Angabe) 2009/2010 Wärmeverbundsystem aufgebracht 2012 kompl. Innenausbau, Elektro, Leitungssystem 2016 Gaszentralheizung mit Warmwasser zentral über die Heizung 2005 Fenster
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

Energieeffizienz:

Energieausweis liegt nicht vor.

Der derzeitige energetische Zustand des Gebäudes ist als durchschnittlich zu bezeichnen. Das Gebäude besitzt eine dem Jahr 2010 entsprechende energetische Gebäudehülle (z.B. WDVS), der Dachraum bzw. die oberste Geschossdecke wurden im Zuge der Umbauarbeiten 2005 gedämmt.

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

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

Dichtheitsprüfung der privaten
Grundstücksentwässerung nach
§ 61a Landeswassergesetz NRW:

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

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude erfolgt über eine Differenz-
treppe und ist somit nicht barrierefrei.

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

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

Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:

Abstellkeller, Waschküche, Heizung

Erdgeschoss:

Wohnräume anteilig zu den zwei Wohnungen

Dachgeschoss:

Wohnräume anteilig zu den zwei Wohnungen

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament (unterstellt)
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	tragende Innenwände Mauerwerk; nichttragende Innenwände Ständerwände
Geschossdecken:	Stahlbeton im KG , im DG Holzbalken
Treppen:	<u>Kelleraußentreppe:</u> Beton <u>Kellertreppe:</u> Beton <u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium (Kunststoffoptik), mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten, Pfetten aus Holz, Träger aus Holz <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachraum besitzt kein Ausbaupotenzial Dachflächen sind gedämmt

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	in den Wohnungen soweit erkennbar durchschnittliche Ausstattung; im Keller technisch überaltert
Hinweis Photovoltaikanlage:	Im Gebäude befindet sich eine Photovoltaikanlage. Nach Angaben eines Eigentümers, soll diese Anlage zwischenzeitlich verkauft worden sein. In der Bewertung wird diese nicht berücksichtigt.
Heizung:	Gaszentralheizungen als Pumpenheizung Whg. links = Baujahr 2016 Whg. rechts = Baujahr geschätzt 1990er Jahre
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung); einfache Schachtlüftung in innenliegenden Räumen; mechanische, d.h. ventilatorbetriebene Lüftung
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung mit Warmwasserspeicher

Raumausstattungen und Ausbauzustand

Hauseingang:	erreichbar über 3-zeilige Differenzterasse
Hauseingangstür:	Kunststoffoptik
<u>Hauseingangsflur</u>	
Fußboden:	Laminat
Wandoberflächen:	Raufaser, gestrichen
Deckenuntersicht:	Raufaser, gestrichen

Keller

Kellerabgangstreppe: Betontreppe, plattiert
Metallhandlauf mit Kunststoff überlegt

Wandoberflächen: gefliest

Fußboden: größtenteils Fliesen

Deckenhöhe: eingeschränkte Deckenhöhe unter 2 m

Heizungsraum: Gaszentralheizung mit Warmwasserspeicher (zur Wohnung links)

Einrichtungen: Handwaschbecken mit Kaltwasseranschluss

Ausgangsbereich: Metalltür zur Kelleraußentreppe

Nach Angabe wurde die Drainage der Terrasse nicht erstellt

Fenster: einfachverglastes Metallfenster mit Vergitterung

Abstellraum: Elektrounterverteilung aufgehängt

Deckenuntersichten: feuchte Wände erkennbar, tlw. wurde Rigips aufgeständert und verkleidet
mit Rigips verkleidet, gestrichen

ehemaliger Kühlraum

Fußboden: Kunststoff

Wandoberflächen: gefliest, überstrichen

Deckenuntersicht: mit Rigips verkleidet

weitere Kellerräume

Fußböden: größtenteils Fliesen

Hausanschlussraum: Strom, Wasser, Gas
komplette Unterverteilung Photovoltaikanlage (Wechselrichter etc. aufgehängt)

ältere Gaszentralheizung mit Warmwasserspeichen
Standplatz für Waschmaschine u. Wäschetrockner

Fenster: einfachverglastes Metallfenster mit Vergitterung

1) Wohnung Erd- /Dachgeschoss links

Modernisierungen / Renovierungen

2009/2010	Wärmeverbundsystem aufgebracht
2012	Modern. / Renovierung durchgeführt, kompl. Innenausbau Elektro, Leitungssystem
2016	Gaszentralheizung mit Warmwasser zentral über die Heizung mod.

Eingangstüren: Holztür mit Sichtelement

Grundriss EG: Verteilerflur aus dem rechts zugänglich das Gäste-Bad mit Standplatz für eine Waschmaschine, geradeaus Wohn-/Esszimmer aus der rechts gelegen die Aufgangstreppe ins Dachgeschoss, aus dem Wohnzimmer gelangt man zweite rechts in die Küche, geradeaus Ausgang auf die Terrasse und Zugang zum Garten

Eingangsflur

Fußboden: Fliesen

Wandoberflächen: Glasfasertapete, gestrichen

Fenster: Kunststofffenster mit Isoglas, elektr. Rollläden mit Öffnungsschutz versehen
(vermutlich zum Zeitpunkt des Aufbringens der Wärmdämmung neu eingebaut worden sein)

Fensterbänke: Marmor

Heizkörper: Plattenheizkörper mit Thermostatventil

Türen: Holztüren mit Futter- und Bekleidungsleisten

Badezimmer

Fußboden: Fliesen

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

Deckenuntersicht: Raufaser, gestrichen

sanitäre Einrichtungen: WC mit eingelassenem Spülkasten, Handwaschbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss, Standplatz für Waschmaschine eingerichtet

Belüftung über Wandventilator

Wohn-/Esszimmer

Fußboden:	Fliesen
Wandoberflächen:	geputzt und gestrichen, tlw. mit Strukturtapete versehen
Deckenuntersicht:	Raufaser, gestrichen Einbauleuchten vorhanden
Fenster / Fenstertür:	Kunststofffenster mit Isoglas, elektr. Rollläden mit Öffnungsschutz versehen (vermutlich zum Zeitpunkt des Aufbringens der Wärmdäm- mung neu eingebaut worden sein)
Fensterbänke:	Marmor
Heizkörper:	Plattenheizkörper mit Thermostatventil
Elektrounterverteilung:	im Wohnzimmer aufgehängt sh. Foto

Küche

Fußboden:	Fliesen
Wandoberflächen:	Strukturtapete
Installationswand:	Fliesenspiegel
Deckenuntersicht:	Raufaser, gestrichen Einbauleuchten vorhanden
Fenster:	Kunststofffenster mit Isoglas, Rollläden
Fensterbank:	Holz mit Kunststoff überlegt
Heizkörper:	Plattenheizkörper mit Thermostatventil
Terrassenfläche:	tlw. überdacht
Aufgangstreppe:	Metallkonstruktion mit Holzstufen und Holzhandlauf
Wandoberflächen:	im Aufgangsbereich Raufaser, gestrichen

Dachgeschoss

Grundriss: von der Aufgangstreppe gelangt man in eine Verteilerdiele von der aus gesehen zweimal links zugänglich ein Schlafzimmer, links das Badezimmer, rechts gesehen gelangt man in eine Ankleide aus der gefangen zugänglich ein Schlafrum

Verteilerflur

Fußboden: Fliesen

Wandoberflächen: Raufaser, gestrichen

Deckenuntersichten: Raufaser, gestrichen
Einbauleuchten vorhanden

Schlafzimmer

Fußboden: Teppich

Wandoberflächen: Strukturtapete

Deckenuntersicht: Raufaser, gestrichen
tlw. eingelassene Deckenleuchten

Einschubtreppe zum Spitzboden vorhanden

Klimaanlage: als Festeinbau vorhanden, an der Wand gelagert

Fenster: Kunststofffenster mit Isoglas, mech. Kunststoffrollläden

Fensterbänke: Marmor

Heizkörper: Plattenheizkörper mit Thermostatventil

Badezimmer

Fußboden: Fliesen

Wandoberflächen: 1,50 m hoch gefliest

sanitäre Einrichtungen: Handwaschbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss,
Badewanne, fast ebenerdige Dusche mit Duschwand,
Hänge-WC
Standplatz für Waschmaschine

Deckenuntersicht: Raufaser, gestrichen
Einbauleuchten

Heizkörper: Handtuchheizkörper mit Thermostatventil

zu den Räumen rechts gelangt man über eine kleine Differenzstufe

Ankleide

Fußboden:	Fliesen
Wandoberflächen:	Glasfasertapete, gestrichen
Dachflächen / Deckenuntersicht:	Raufaser gestrichen
Dachflächenfenster:	Holzfenster mit Isoglas
Heizkörper:	Plattenheizkörper mit Thermostatventil

Schlafraum

Fußboden:	Fliesen
Wandoberflächen:	tlw. Glasfasertapeten, tlw. Raufasertapeten
Deckenuntersicht:	Raufaser, gestrichen
Dachflächenfenster:	Holz mit Isoglas, Verdunklung
Heizkörper:	Plattenheizkörper mit Thermostatventil

Zugang Spitzboden:

oberste Geschossdecke: vermutlich gedämmt

Fußboden: Laminat

Wand- u. Deckenflächen: mit Rigips verkleidet
vermutlich dahinter gedämmt

rückseitige Terrasse: erreichbar über eine zweizeilige Differenzterrasse, Terrassenfläche plattiert, Überdachung in Aluminiumkonstruktion, Kunststoffeinlagen Milchglas

von hier aus zugänglich die Kelleraußentreppe mit Edelstahlhandlauf

rückseitiger Gartenbereich: Rasenflächen

Einfriedungen: durch Pflanzkübel, Zäune, Bepflanzungen

Kinderspielgerät, kleines Gartenhaus aus Holz, Metallschuppen

2) Wohnung Erd- u. Dachgeschoss rechts

Der Dachgeschossbereich durfte durch den Unterzeichner nicht besichtigt werden (Privatsphäre)

Modernisierungen nach Angaben: ca. 2005 die Wärmedämmung und die Fenster

Erdgeschoss:

Grundriss:

Verteilerflur aus dem erste rechts ein weiterer Flur aus dem links zugänglich ein Bad, rechts ein Arbeitszimmer, geradeaus ein Kinderzimmer, geradeaus im Flur erreicht man über eine Differenzterasse ein Wohnzimmer mit rechts gelegener Küche und ein Aufgangstreppe ins Dachgeschoss

Verteilerflur

Fußboden:

Parkett

Wandoberflächen:

geputzt und gestrichen

Türen:

Holztüren mit Futter- und Bekleidungsleisten

Badezimmer

Fußboden:

Fliesen

Wandoberflächen:

ca. 1,50 m hoch gefliest, darüber Strukturtapete

Deckenuntersicht:

tapeziert, eingelassene Deckenleuchten

sanitäre Einrichtungen:

ebenerdige Dusche, WC mit eingelassenem Spülkasten, Waschbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss

Heizkörper:

Handtuchheizkörper mit Thermostatventil

Arbeitszimmer

Fußboden:

Klicklaminat

Wandoberflächen:

tapeziert und gestrichen

Deckenuntersicht:

tapeziert und gestrichen

Fenster:

Kunststofffenster mit Isoglas, mechanische Rollläden vorhanden

Fensterbänke:

Marmor

Heizkörper:

Plattenheizkörper mit Thermostatventil

Wohnzimmer

Fußboden:	Fliesen
Wandoberflächen:	Raufaser, gestrichen
Deckenuntersicht:	Raufaser mit eingelassenen Deckenleuchten
Aufgangstreppe ins DG	Holztreppe mit Holzhandlauf
Wandoberflächen:	geputzt und gestrichen
Fenster / Fenstertür:	Kunststofffenster mit Isoglas zum Terrassenbereich großformatige Fenster
Fensterbank:	mit Holz überlegt, darunter Steinzeug

Kaminofen:

im Eckbereich vorhanden
nach Angabe im Bereich des Kaminofens Feuchtigkeitseinwirkungen vorhanden (Fehler noch nicht gefunden)

Küche

offen mit Esszimmer gestaltet

Klimaanlage:

vorhanden

Photovoltaikanlage sei verkauft

Installationswand:

Fliesenspiegel

Decke über EG:

Holzbalkendecke

Ausbauzustand des Dachgeschosses – nach Angaben ein älteres Badezimmer
Der Standard des Wohnbereichs im DG ca. 2005

Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: Eingangstreppe, Kelleraußentreppe, Dachaufbauten, Kamine über Dach

Einrichtungen:

Kamin, Klimaanlage

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist gut.
Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

wirtschaftliche

Wertminderungen:

mangelnder Schallschutz

Garage rechts (Bj. 1958):	am Gebäude angebaut Mauerwerksmassivbauweise, Sektionaltor
Fertigteilgarage (2013):	links neben dem Gebäude gelegen
Fußboden:	gepflastert
Zufahrtstor:	Sektionaltor, elektr. Stromanschluss vorhanden
	rückseitige Ausfahrtstor in den rückseitigen Gartenbereich als Metallschwingtor
	seitliche gelegene Metalltür zum Garten hin
Wandoberflächen:	mit Rigips verkleidet
Belichtung:	über einfachverglastes Fenster
rückseitiger auskragender Gebäudeteil	in dem sich die zweite Wohnung befindet
Dach:	Satteldach
Dacheindeckung:	Pfannen
	ebenfalls Photovoltaikanlage vorhanden
zweite Terrasse:	überdacht in Metallkonstruktion

5.2 Außenanlagen

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

6 Ermittlung des Verkehrswerts

6.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus und Garagen bebaute Grundstück in 58455 Witten, Auf dem Hee 6 b zum Wertermittlungstichtag 22.10.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Heven	1036	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Heven	14	129	1.067 m ²

Beschreibung der unterstellten Nachfolgenutzung

Bei dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass die derzeitige Nutzung als Ein- bzw. Zweifamilienwohnhaus auch in der Zukunft gegeben ist.

6.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

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

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

Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

Zu den herangezogenen Verfahren

Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

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

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

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

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

Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

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).

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.

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.

Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des Wohnhauses ist im vorliegenden Fall **möglich**, weil ein Richtwert ermittelt aus geeigneten Vergleichskaufpreisen zum Preisvergleich verfügbar ist.

Zudem stehen **Umrechnungskoeffizienten** für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart zwecks Anpassung der Vergleichsfaktoren an die Wertmerkmale des Bewertungsobjekts zur Verfügung.

6.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Erläuterung zum Bodenrichtwert³

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 m ²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	270.00 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Freies Feld	Heinbergweg/Hüttenstr./Wohnstättenring

Tabelle 1: Richtwertdetails

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere - 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 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 22.10.2024
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	= 1
Grundstücksfläche (f)	= 1.067,00 m ²

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

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 22.10.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks 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	22.10.2024	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere - gute Lage	mittlere - gute Lage	× 1,00	E2
Fläche (m²)	500,00	1.067,00	× 0,87	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			=	243,60 €/m²
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			–	0,00 €/m²
beitragsfreier relativer Bodenwert			=	243,60 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
beitragsfreier relativer Bodenwert	=	243,60 €/m²
Fläche	×	1.067,00 m²
beitragsfreier Bodenwert	=	259.921,20 € <u>rd. 259.921,00 €</u>

Der beitragsfreie **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.10.2024 insgesamt

259.921,00 €.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist derzeit nicht erforderlich, da keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen nach Festsetzung des Bodenrichtwerts eingetreten sind.

E2 Die Lage des Bewertungsgrundstücks ist als mittel – gut 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 0,87

6.4 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.

6.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Zweifamilienhaus	Garagen
Berechnungsbasis		pauschale Wertschätzung
• Brutto-Grundfläche (BGF) – Berechnung sh. Anlage -	550,50 m²	
Baupreisindex (BPI) 22.10.2024 (2010 = 100)	184,0	
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	953,00 €/m² BGF	
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.753,52 €/m² BGF	
Herstellungskosten		
• Normgebäude	965.312,76 €	
• Zu-/Abschläge	20.000,00 €	
• werthaltige einzelne Bauteile	24.000,00 €	
• besondere Einrichtungen		
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	1.009.312,76 €	
Alterswertminderung		
• Modell	linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)	42 Jahre	
• prozentual	47,50 %	
• Betrag	479.423,56 €	
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	529.889,20 €	
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
Gebäudewert (inkl. BNK)	529.889,20 €	12.500,00 €

Gebäudesachwerte insgesamt		542.389,20 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	20.000,00 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude, Außenanlagen und sonstigen Anlagen	=	562.389,20 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	259.921,00 €
vorläufiger Sachwert	=	822.310,20 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung) ⁴	×	0,96
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	789.417,79 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	100.800,00 €
(marktangepasster) Sachwert	=	688.617,79 €
	rd.	689.000,00 €

⁴ Sachwertfaktor

Der Gutachterausschuss des Ennepe-Ruhr-Kreises mit der Stadt Witten leitet Sachwertfaktoren mit einem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlage, der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und der Nebengebäude bis zu einem max. Wert von 450.000 € ab. Aufgrund des höheren vorläufigen Sachwertes orientiert sich der Sachverständige an der grafischen Veröffentlichung des Gutachterausschusses und setzt den Sachwertfaktor aufgrund der derzeitigen Marktlage mit 0,96 für das Bewertungsobjekt an.

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

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 %			0,5	0,5	
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 %			0,9	0,1	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	46,6 %	53,4 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Dach	
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brett-schichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärme-schutz (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkon-struktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); ge-radläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststein-platten
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
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unter-verteilung und Kippsicherungen

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

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 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	655,00	0,0	0,00
2	725,00	0,0	0,00
3	835,00	46,6	389,11
4	1.005,00	53,4	536,67
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 925,78 gewogener Standard = 3,5			

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 925,78 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sachwertrichtlinie

- Zweifamilienhaus × 1,05
- (fehlender) Drempel bei ausgebautem DG × 0,98

sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

- Regionalfaktor × 1,00

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 952,63 €/m² BGF

rd. 953,00 €/m² BGF

Gebäude: Zweifamilienhaus

Bezeichnung	Zu-/Abschlag
Zuschlag für Teilunterkellerung	20.000,00 €
Summe	20.000,00 €

Gebäude: Zweifamilienhaus

besondere Bauteile	Herstellungskosten
Kelleraußentreppe	4.500,00 €
Kamine über Dach	500,00 €
Eingangstreppe	1.500,00 €
Dachaufbauten	17.500,00 €
Summe	24.000,00 €

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
pauschale Schätzung – nach dem Bewertungsmodell des Gutachterausschusses – „freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser 15.000 bis 20.000 €, bei stark gehobenen Objekten ggf. höhere Ansätze“	20.000,00 €
Summe	20.000,00 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-6.500,00 €
Feuchtigkeitsschäden im KG und der Wohnung im EG rechts und sonstige Kleinreparaturen am Gebäude -6.500,00 €	
Unterstellte Modernisierungen	-89.300,00 €
Zweifamilienhaus – sh. nachfolgende Berechnung - „Wertminderung infolge unterstellter Modernisierungsmaßnahmen“ -89.300,00 €	
Weitere Besonderheiten	-5.000,00 €
Risikoabschlag Bergschadenverdacht - für weitergehende Untersuchungen, geschätzt -5.000,00 €	
Summe	-100.800,00 €

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

Modernisierungskosten u.ä.:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 4,00 Modernisierungspunkten)		367,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	314,85 m ²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	115.549,94 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	x	1,04
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik)	=	120.171,94 €
relative regionalisierte Neubaukosten		2.736,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	314,85 m ²
regionalisierte Neubaukosten HK	=	861.429,60 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK		0,14
Erstnutzungsfaktor		1,20

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

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)	
GEZ = 789.417,79 €	x	0,14	x (1,20 – 1) = 22.103,70 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		139,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	314,85 m ²
Kostenanteil	×	4,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	8.752,83 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

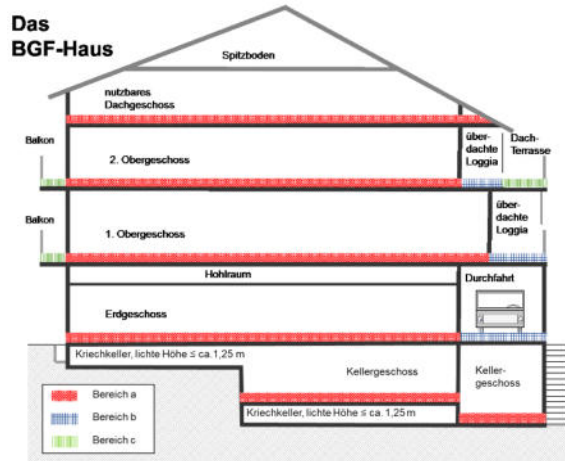
gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik)	–	120.171,94 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	22.103,70 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	8.752,83 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]	=	–89.315,41 €
rd.		–89.300,00 €

Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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, Außentreppe 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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Bundesbaupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Bundesbaupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag 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.

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, Reihend- und Reihemittelhäuser

12.000 bis 15.000 €“

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) wird aus dem Bewertungsmodell mit 80 Jahren (ohne Modifizierung nach dem Ausstattungsstandard) übernommen. (erforderlichen Modellkonformität)

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das Modell zur Verlängerung der Restnutzungsdauer (Anlage 2 ImmoWertV21) angewendet.

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

Das ermittelt aus den unterschiedlichen Bauabschnitten ca. 1967 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind weitere Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Hieraus ergeben sich 10,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	2,0	0,0	B01
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	2	0,5	1,0	B03
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	2	1,0	1,0	B04
Wärmedämmung der Außenwände	4	1,0	0,0	B05
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	1,0	1,0	B06
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	2	1,0	1,0	B07
Summe		6,5	4,0	

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

- B01** Nach Angaben wurde das Dach im Zusammenhang der Um- und Anbaumaßnahmen im Jahre 2005 modernisiert 2 Pt.
- B03** Nach Angabe wurden die Leitungssysteme in der Wohnung links im Jahr 2012 modernisiert 1 Pt. Das Leitungssystem im KG ist zu modernisieren 0,5 Pt.
- B04** Die Heizungsanlage der Wohnung links wurde nach Angaben im Jahr 2016 modernisiert 1 Pt. Für eine nachhaltige Nutzung ist zu unterstellen, dass die Heizungsanlage der Wohnung rechts noch zu modernisieren ist 1 Pt.
- B05** Nach Angaben wurde die Wärmedämmung im Jahr 2005 durchgeführt 1 Pt.
- B06** Die Bäder in der Wohnung links wurden nach Angabe im Jahr 2012 modernisiert 1 Pt. Die Bäder der Wohnung rechts sind für eine nachhaltige Nutzbarkeit zu modernisieren 1 Pt.
- B07** Der Innenausbau in der Wohnung links wurden nach Angabe im Jahr 2012 modernisiert 1 Pt, in der Wohnung rechts ist der Innenausbau für eine nachhaltige Nutzbarkeit zu modernisieren 1 Pt.

Ausgehend von den 10,5 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „teilweise modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1967 = 57$ Jahre) ergibt sich eine (rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 57 \text{ Jahre} =$) 23 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „teilweise modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 42 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (42 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ($80 \text{ Jahre} - 42 \text{ Jahre} =$) 38 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungstichtag ein fiktives Baujahr ($2024 - 38 \text{ Jahren} =$) 1986.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 42 Jahren und
 - ein fiktives Baujahr 1986
- 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 Gutachterausschuss des Ennepe-Ruhr-Kreises mit der Stadt Witten leitet Sachwertfaktoren mit einem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlage, der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und der Nebengebäude bis zu einem max. Wert von 450.000 € ab. Aufgrund des höheren vorläufigen Sachwertes orientiert sich der Sachverständige an der grafischen Veröffentlichung des Gutachterausschusses und setzt den Sachwertfaktor aufgrund der derzeitigen Marktlage mit 0,96 für das Bewertungsobjekt an.

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.

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

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

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

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

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

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

6.5 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 Bodenetragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

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

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

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

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

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

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV21)

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

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

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

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

Das Mietausfallwagnis umfasst

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

Ertragswertverfahren § 28 ImmoWertV21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

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

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

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

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

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

"Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind. Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 ImmoWertV21 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt."

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach §7 Absatz 1 ImmoWertV21 nicht ausreichend durch von Erträgen und Liegenschaftszinssatz (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 dem Modell des Gutachterausschusses

Einordnung im Mietspiegel der Stadt Witten 2023

Baujahrguppe 1965 bis 1979

angegebene Mietspanne: 4,87 €/m² bis 6,40 €/m² i. M. 5,58 €/m²

Ausgangswert (Mittelwert) 5,58 €/m²

Wohnfläche (55 m² bis 150 m²) 0,00 €/m²

Zuschläge für Erneuerungen und Modernisierungen

Baderneuerung seit 2002: 0,12 €/m²

Erneuerung Elektroinstallation 0,10 €/m²

Dämmung der Außenwände 0,13 €/m²

Zwischensumme: 5,93 €/m²

10 % Zuschlag für Wohnen im ZFH⁵ 0,59 €/m²

angemessene Miete **6,52 €/m²**

⁵ gemäß Modellbeschreibung = Grundstücksmarktbericht 2024 des Ennepe-Ruhr-Kreises mit der Stadt Witten, S. 106

6.5.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienhaus		Wohnung EG + DG rechts	181,59		6,52	1.183,97	14.207,64
		Wohnung EG + DG links	133,26		6,52	868,86	10.426,32
Garagen		Kfz.-Stellplätze		3,00	15,00	45,00	540,00
		Garage rechts		1,00	50,00	50,00	600,00
		Garage links		1,00	70,00	70,00	840,00
Summe			314,85	5,00		2.217,83	26.613,96

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

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	26.613,96 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 6.205,76 €
jährlicher Reinertrag	= 20.408,20 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,40 % von 259.921,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 3.638,89 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 16.769,31 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei $p = 1,40 \%$ Liegenschaftszinssatz ⁶ und $n = 42$ Jahren Restnutzungsdauer	× 31,592
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 529.776,04 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 259.921,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 789.697,04 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 100.800,00 €
Ertragswert	= 688.897,04 €
	rd. 689.000,00 €

⁶ **Liegenschaftszinssatz**

Im Grundstücksmarktbericht des Ennepe-Ruhr-Kreises 2024 werden Liegenschaftszinssätze für freistehende Einfamilienhäuser mit 1,3 % (bezogen auf eine RND 49 J. und einer durchschnittlichen Miete von 8,85 €/m²) und für freistehende Zweifamilienhäuser mit 1,3 % (bezogen auf eine RND 33 J. und einer durchschnittlichen Miete von 7,15 €/m²) angegeben. Aufgrund des etwas niedrigeren Mietpreisniveaus, der RND sowie der hohen Wohnfläche sowie der derzeitigen Marktlage wird der Liegenschaftszinssatz mit 1,4 % für das Bewertungsobjekt (ZFH) 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

jährlich je Garage, Einstellplatz oder Stellplatz

45,00 €/Jahr

Instandhaltungskosten

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

13,50 €/m²

jährlich je Garage, Einstellplatz oder Stellplatz einschl. der Kosten für Schönheitsreparaturen

102,00 €/Jahr

Mietausfallwagnis

2 %

• für die Mieteinheit Wohnung EG + DG rechts:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	344,00
Instandhaltungskosten	----	13,50	2.451,47
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	284,15
Betriebskosten	----	----	----
Summe			3.079,62

• für die Mieteinheit Wohnung EG + DG links:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	344,00
Instandhaltungskosten	----	13,50	1.799,01
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	208,53
Betriebskosten	----	----	----
Summe			2.351,54

• für die Mieteinheit Kfz.-Stellplätze :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	3 Stck á 45,00 €	135,00
Instandhaltungskosten	----	3 Stck. á 102,00 €	306,00
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	10,80
Betriebskosten	----	----	----
Summe			451,80

• für die Mieteinheit Garage rechts:

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 Garage links:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	45,00
Instandhaltungskosten	----	----	102,00
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	16,80
Betriebskosten	----	----	----
Summe			163,80

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-6.500,00 €
Feuchtigkeitsschäden im KG und der Wohnung im EG rechts und sonstige Kleinreparaturen am Gebäude -6.500,00 €	
Unterstellte Modernisierungen	-89.300,00 €
Zweifamilienhaus – sh. nachfolgende Berechnung - „Wertminderung infolge unterstellter Modernisierungsmaßnahmen“ -89.300,00 €	
Weitere Besonderheiten	-5.000,00 €
Risikoabschlag Bergschadenverdacht - für weitergehende Untersuchungen, geschätzt -5.000,00 €	
Summe	-100.800,00 €

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude

„Zweifamilienhaus“

Modernisierungskosten u.ä:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 4,00 Modernisierungspunkten) 367,00 €/m²

Wohn-/Nutzfläche × 314,85 m²

Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a] = 115.549,94 €

Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik) × 1,04

gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik) = 120.171,94 €

relative regionalisierte Neubaukosten 2.736,00 €/m²

Wohn-/Nutzfläche × 314,85 m²

regionalisierte Neubaukosten HK = 861.429,60 €

relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK 0,14

Erstnutzungsfaktor 1,20

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

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x NS x (Erstnutzungsfaktor – 1)

GEZ = 789.417,79 € x 0,14 x (1,20 – 1) = 22.103,70 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen 139,00 €/m²

Wohn-/Nutzfläche × 314,85 m²

Kostenanteil × 4,0 Pkte/20 Pkte

Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen = 8.752,83 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik) – 120.171,94 €

Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung + 22.103,70 €

Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen + 8.752,83 €

Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i] = –89.315,41 €

rd. –89.300,00 €

Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden von mir anhand der Bauzeichnungen stichprobenartig 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 (2023),
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 freistehende Einfamilienhäuser mit 1,3 % (bezogen auf eine RND 49 J. und einer durchschnittlichen Miete von 8,85 €/m²) und für freistehende Zweifamilienhäuser mit 1,3 % (bezogen auf eine RND 33 J. und einer durchschnittlichen Miete von 7,15 €/m²) angegeben. Aufgrund des etwas niedrigeren Mietpreinsniveaus, der RND sowie der hohen Wohnfläche sowie der derzeitigen Marktlage wird der Liegenschaftszinssatz mit 1,4 % für das Bewertungsobjekt (ZFH) 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 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.

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.

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

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

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

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

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

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

6.6 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **689.000,00 €** ermittelt.
Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **689.000,00 €**.

Der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 58455 Witten, Auf dem Hee 6 b

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Heven	1036	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Heven	14	129

wird zum Wertermittlungstichtag 22.10.2024 mit rd.

690.000,000 €

in Worten: sechshundertneunzigtausend Euro

ermittelt.

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

Dortmund, den 11. Dezember 2024

Dipl. Wirt. Ing. (FH) Torsten Bücken

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:	Baugesetzbuch
ImmoWertV:	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)
BauNVO:	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)
BGB:	Bürgerliches Gesetzbuch
Erbbaurecht:	Gesetz über das Erbbaurecht
ZVG:	Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung
WoFIV:	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)
WMR:	Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)
DIN 283:	DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)
II. BV:	Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)
BetrKV:	Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten
WoFG:	Gesetz über die soziale Wohnraumförderung
GEG:	Gebäudeenergiegesetz Gesetzes zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude

Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

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

Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.