Sachverständigenbüro Hangebrauk + Bücker

Immobilienbewertung - Grundstücksbewertung - Mieten und Pachten

Inhaber: Dipl.-Wirt.-Ing. (FH)
Torsten Bücker beratender Ingenieur IKBauNRW

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

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

Dipl. Sachverständige (DIA)
Nancy Ettelt (Mitarbeiterin)

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

Hangebrauk + Bücker Schneiderstr. 107 44229 Dortmund

Amtsgericht Witten
Abt. 7 K
Berger Str. 14

58452 Witten

Schneiderstraße 107
44229 Dortmund

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

Datum 02.07.2026/bü-et

Gutachten – Nr.: 26/04.22/026
Geschäfts – Nr.: 7 K 8/26
Zwangsversteigerung

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

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garage bebaute Grundstück in 58455 Witten, Steinhügel 113



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 13.05.2026 ermittelt mit rd.

603.000,00 €.

Diese Internetversion des Gutachtens besteht aus 65 Seiten.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**Übersicht Objekt-Daten**	**3**
2	**Beschreibung des zu bewertenden Objektes:**	**6**
3	**Makrolage**	**7**
4	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**8**
5	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**14**
5.1	Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung	14
5.2	Nebengebäude Garage	26
5.3	Außenanlagen	26
6	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**27**
6.1	Verfahrenswahl mit Begründung	28
6.2	Bodenwertermittlung	31
6.3	Sachwertermittlung	34
6.3.1	Sachwertberechnung	38
6.4	Ertragswertermittlung	51
6.4.1	Ertragswertberechnung	57
6.5	Verkehrswert (Marktwert)	62
7	**Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur**	**63**

Anlagen

1) Berechnung Brutto-Grundfläche / Wohnfläche (7 Seiten)
2) Fotobeschreibung (21 Seiten)

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

3) Lageplan (1 Seite)
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 (5 Seiten)
9) Auskunft öffentliche Förderung (1 Seite)
10) Grundbuchauszug (12 Seiten)
11) Unterlagen Archivakte (23 Seiten)

1 Übersicht Objekt-Daten

Objektart:	Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garage
Ortstermin:	13.05.2026 um 9.00 Uhr

Wohnflächen	
Wohnung Untergeschoss:	48,54 m²
Wohnung Erdgeschoss	76,41 m²
Wohnung Dachgeschoss	73,30 m²
Nutzfläche Spitzboden zur Whg. DG	15,86 m²
gesamt:	**214,11 m²**

	ZFH mit Einlieger	Garage
Baujahr ca.:	1958	1958/1964 1960
theoretisches Baujahr:	1985	1984
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre	60 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	39 Jahre	18 Jahre
Baualter:	41 Jahre	42 Jahre

Jahresrohertrag:	18.896,04 €
Bodenwert:	274.602,00 €
Sachwert:	603.000,00 €
Ertragswert:	609.000,00 €
Verkehrswert:	**rd. 603.000,00 €**
Kosten für Modernisierung:	22.500,00 €
Bauschäden	7.500,00 €
Unterhaltungsstau	2.000,00 €

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	1.282,53 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-154,49 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	**2.816,31 €/m² WF/NF**
Verkehrswert/Rohertrag:	**31,91**
Verkehrswert/Reinertrag:	**42,51**

Allgemeine Angaben

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück bebaut mit einem Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garage
Objektadresse:	Steinhügel 113 in 58455 Witten
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Heven, Blatt 957, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Heven, Flur 20, Flurstück 69 (943 m²)

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Witten Berger Str. 14 58452 Witten
	Auftrag vom 15.04.2026 (Datum des Auftragsschreibens)

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	13.05.2026 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:	13.05.2026 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
	Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht (§ 2 Satz 5 ImmoWertV21).
Tage der örtlichen Besichtigungen:	13.05.2026 um 9.00 Uhr Tag
	Bei der örtlichen Besichtigung wurde eine Außen- und Innenbesichtigung durchgeführt.
Teilnehmer am Ortstermin:	ein Eigentümer und die Mieter der vermieteten Wohnungen sowie der Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

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

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 16.04.2026

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1000 vom 23.04.2026
- Planungsrechtliche Auskunft vom 22.05.2026
- Auskunft über Baulasten vom 24.04.2026
- Auskunft über Altlasten vom 23.04.2026
- Auskunft über Erschließungskosten vom 23.04.2026
- Auskunft über Bergschäden vom 10.06.2026
- Auskunft sozialer Wohnungsbau vom 01.07.2026
- Unterlagen Altarchivakte

Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

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

2 Beschreibung des zu bewertenden Objektes:

Das Bewertungsobjekt ist ein 1-geschossiges, unterkellertes Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung, ausgebautem Dachgeschoss und teilausgebautem Spitzboden sowie rechtsseitig angebauter Garage.

Grundrissbeschreibung Einliegerwohnung UG
Vom Eingangsflur gelangt man geradeaus in ein Badezimmer und links in einen Wohnraum mit Ausgang auf die Terrasse, aus dem Wohnraum gelangt man in die Küche aus der wiederum zugänglich das Schlafzimmer.

Die Wohnfläche wurde durch den Unterzeichner anhand der vorliegenden Grundrisszeichnungen mit 48,54 m² ermittelt. Sie wird in den nachfolgenden Berechnungen zugrunde gelegt.

Grundrissbeschreibung Wohnung Erdgeschoss
Von der Verteilerdiele gelangt man erste rechts in das Wohn-/Esszimmer mit gefangen zugänglicher Küche, geradeaus in das Schlafzimmer und links in das Badezimmer.

Die Wohnfläche wurde anhand der vorliegenden Grundrisszeichnungen mit 76,41 m² ermittelt und wird in der nachfolgenden Bewertung zugrunde gelegt.

Grundrissbeschreibung Wohnung Dachgeschoss inkl. Spitzboden
Verteilerflur aus dem erste links zugänglich das Badezimmer, geradeaus ein Kinderzimmer, rechts ein Esszimmer aus dem gefangen zugänglich das Wohnzimmer und die Küche mit Aufgang in den teilausgebauten Spitzboden.

Die Räume im Spitzboden wurden ausgebaut. Eine Genehmigung hierfür liegt nicht vor. Die Räume im Spitzboden sind **nicht** für den dauernden Aufenthalt vom Menschen (Wohnraum) nutzbar. In der Bewertung werden die Flächen im Spitzboden gesondert berücksichtigt.

Die Wohnfläche im Dachgeschoss u. Spitzboden wurde durch den Unterzeichner in einem vorlaufenden Gutachten aufgemessen. Nach örtlichem Aufmaß ergab sich für die Wohnung im Dachgeschoss eine Wohnfläche von 73,30 m², für die Räume im Spitzboden wurde eine Nutzfläche von 15,86 m² ermittelt.

3 Makrolage

Die Stadt Witten präsentiert sich im Jahr 2026 als mittelgroßer, wirtschaftlich vielseitiger Standort im Ennepe-Ruhr-Kreis am südöstlichen Rand des Ruhrgebiets mit rund 98.000 Einwohnern. Die Lage zwischen der Metropolregion Rhein-Ruhr und dem naturnahen Hügelland des südlichen Ruhrgebiets prägt die Stadt ebenso wie ihre historische Verwurzelung im Bergbau und der Industriekultur. Witten verfügt über eine traditionell starke industrielle Basis mit Edelstahlerzeugung, Maschinenbau, Elektrotechnik, Glasverarbeitung und chemischer Industrie. Ergänzt wird diese Struktur durch die überregional bedeutende Privatuniversität Witten/Herdecke, die Forschung, Innovation und akademische Strahlkraft in die Stadt bringt.

Demografisch zeigt Witten 2026 eine stabile Bevölkerungsstruktur mit leicht überdurchschnittlichem Seniorenanteil im Vergleich zum NRW-Mittel. Rund 17 % der Bevölkerung sind unter 18 Jahre alt, etwa 60 % gehören zur Erwerbsbevölkerung und rund 23 % sind über 65 Jahre. Damit liegt Witten etwas über dem Landesdurchschnitt, was insbesondere die Gesundheitswirtschaft, Pflegeangebote und Dienstleistungen stärkt. Die Arbeitslosenquote beträgt 2026 etwa 7,4 % und liegt damit leicht über dem NRW-Wert von rund 6,9 %. Die Kaufkraft bewegt sich mit etwa 24.000 € pro Kopf im Jahr im stabilen Mittelfeld der Ruhrgebietsstädte und nur leicht unter dem Landesdurchschnitt von rund 25.000 €.

Naturräumlich bietet Witten eine außergewöhnlich hohe Lebensqualität: Zwei Drittel des Stadtgebiets bestehen aus Wald, landwirtschaftlichen Flächen, Grünanlagen und Wasserflächen. Über 150 km markierte Wanderwege und mehrere thematische Radwanderwege unterstreichen den hohen Freizeitwert. Zu den bedeutendsten Naherholungsbereichen zählen der Hohenstein mit Wildgehegen, Streichelzoo, Liegewiesen und Aussichtsturm sowie der Kemnader See mit vielfältigen Wassersport- und Freizeitmöglichkeiten. Die Zeche Nachtigall und der Bergbaurundweg Muttental sind zentrale Ankerpunkte der Route der Industriekultur und machen die Geschichte des frühen Ruhrbergbaus erlebbar. Kulturell prägt das Märkische Museum mit seiner bedeutenden Sammlung deutscher Malerei und Grafik seit 1900 das Angebot, ergänzt durch weitere Museen zur Bergbau- und Technikgeschichte.

Historisch reicht die Entwicklung der Stadt weit zurück: Der Ortsname Witten wurde 1214 erstmals urkundlich erwähnt, der Stadtteil Herbede sogar bereits 851. Witten erhielt 1825 die Stadtrechte und gehört seit der Gebietsreform 1975 zum Ennepe-Ruhr-Kreis.

Verkehrstechnisch ist Witten 2026 hervorragend angebunden. Sechs Autobahnanschlüsse an die A 43, A 44 und A 45 sowie die Bundesstraßen B 226 und B 235 gewährleisten eine schnelle regionale und überregionale Erreichbarkeit. Die S-Bahn-Linie Dortmund–Hagen bindet die Stadt über die Haltepunkte Witten Hauptbahnhof und Witten optimal an die umliegenden Zentren an.

Insgesamt präsentiert sich Witten im Jahr 2026 als ausgewogener Standort mit industrieller Tradition, wissenschaftlicher Innovationskraft, hoher Freizeitqualität und guter Verkehrsanbindung. Die Stadt profitiert von ihrer Lage in der Metropolregion Ruhr und bleibt ein stabiler, naturnaher und wirtschaftlich vielseitiger Lebens- und Arbeitsraum.

4 Grund- und Bodenbeschreibung

Lage

Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Ennepe-Ruhr-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Witten ca. 97.887 Einwohner (Stand 31.12.2025)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	nächstgelegene größere Städte: Dortmund, Bochum, Wuppertal Autobahnzufahrt: ca. 1,2 km nordwestlich AS Witten Heven auf die A43, von dort aus hat man Anschluss an das überregionale Autobahnnetz Bahnhof: Hbf. ca. 3,6 km östlich entfernt Flughafen: Dortmund-Wickede ca. 41,5 km nordöstlich gelegen, Köln-Bonn ca. 79 km südwestlich gelegen, Düsseldorf ca. 56 km westlich gelegen.

Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 3,6 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1,7 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 1 – 3 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 0,5 km entfernt; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 4,5 km entfernt; mittlere Wohnlage; keine Geschäftslage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	ausschließlich wohnbauliche Nutzungen; offene, ein- bis zweigeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	gering (durch Anliegerverkehr)
Topografie:	leicht hängig; von der Straße nach hinten abfallend; Garten mit Südostausrichtung

Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Straßenfront: ca. 19 m mittlere Tiefe: ca. 50 m Grundstücksgröße: insgesamt 943 m²
	Bemerkungen: rechteckige Grundstücksform; Übertiefe

Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnstraße, Straße mit Anliegerverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege beiderseitig vorhanden; Parkbuchten vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Telefonanschluss Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; Bauwichgarage; eingefriedet durch Zaun, Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Ennepe-Ruhr-Kreis vom 23.04.2026 ist das Bewertungsobjekt zurzeit **nicht** im Kataster über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen verzeichnet.

Bergschäden:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 10.06.2026 liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld “Helene Nachtigall” und über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld “Stolberg III”.
Eigentümer der Bergbauberechtigung ist die E.ON SE.

Gemäß Angaben der Bezirksregierung Arnsberg:
„Im Bereich des Grundstücks streichen die Flöze der Girondelle-Gruppe unter einer geringmächtigen Lockermassenschicht an der Tagesoberfläche aus. Die Flöze fallen mit ca. 45 ° in südöstlicher Richtung ein. An der südlichen Grenze des Grundstücks verläuft der Helena-Stollen im Flöz Girondelle 3 in einer Teufe von ca. 30 m. Aus einer Schnittdarstellung ist zu entnehme, dass im südlichen Bereich des Grundstücks folgender Schacht liegt:
Luftschacht auf Fl. Girondelle 3 (7719/TÖB)
Koordination UTM32: Ost: 381620 – Nord: 5699039
Art Grubenbau: gebrochener Schacht
Abmessungen: unbekannt
seigere Teufe 5 m
flache Länge 20 m
Ausbau: unbekannt
Lagegenauigkeit: +/- 10 m
Angaben über eine eventuelle Verfüllung und Sicherung bzw. den Zeitpunkt der Sicherung der Tagesöffnung sind hier nicht vorhanden. Darüber hinaus können aufgrund nicht vorhandener Unterlagen keine Angaben zum Ausbau und zur Überdeckung gemacht werden. Es wird daher davon ausgegangen, dass die Standsicherheit der Tagesöffnung nicht gegeben ist. Sie stellt eine latente Gefahr dar. Beim Nachsacken bzw. Einstürzen muss in der näheren Umgebung mit einer Absenkung und/oder einem Einbruch der Tagesoberfläche gerechnet werden. Vor einer evtl. geplanten Bebauung oder Nutzungsänderung sollte zur Gefährdungsabschätzung eine Standsicherheitsuntersuchung unter Einschaltung eines Sachverständigen durchgeführt werden. Vor einer geplanten Bebauung oder Nutzungsänderung ist daher die Eigentümerin des überdeckenden Bergwerksfeldes “Helene Nachtigal” zu beteiligen, hier die oben benannte E.ON SE.

Ein heute noch tagesbruchauslösender Abbau ist in den hier vorhandenen Unterlagen unter dem Grundstück **nicht** dokumentiert.
Aufgrund der oben genannten Lagerstättenverhältnisse kann jedoch nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden, dass im Bereich des Grundstücks nicht verzeichneter Uraltbergbau oder widerrechtlicher Abbau Dritter oberhalb des Helena-Stollens bis in geringer Tiefe unter der Geländeoberfläche stattgefunden hat.“

Kampfmittel:	Untersuchungen auf eventuelle Kampfmittelbelastungen[1] wurden nicht durchgeführt. Nach Auskunft des Kampfmittelräumdienstes bei der Bezirksregierung in Arnsberg werden Auswertungen der vorhandenen Unterlagen nur bei Baumaßnahmen, aber nicht bei Veräußerung von Immobilien erstellt.

Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 16.04.2026 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Heven, Blatt 957 folgende Eintragungen: **lfd. Nr. 1)** Erbeinsetzung (Nacherbfolge) **lfd. Nr. 6)** befreite Vorerbin (Nacherbfolge) **lfd. Nr. 7)** Zwangsversteigerungsvermerk
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Bodenordnungsverfahren:	Gemäß planungsrechtlicher Auskunft vom 22.05.2026 liegt das Bewertungsobjekt weder in einem Sanierungs-, Umlegungs-, noch in einem Entwicklungsgebiet. Für das Grundstück sind zurzeit keine Entwicklungsmaßnahmen geplant. Es liegt **außerhalb** des Stadterneuerungsgebietes “Sozialer Zusammenhalt Heven-Ost/Crengeldanz”. - In Abteilung II des Grundbuchs ist ebenfalls kein entsprechender Vermerk eingetragen. -
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind dem Unterzeichner nicht bekannt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

[1] 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 24.04.2026 wird angegeben, dass im Baulastenverzeichnis für das zu bewertende Flurstück **keine** Baulasten eingetragen sind.
Denkmalschutz:	Das zu bewertende Objekt ist **nicht** in der Denkmalliste der Stadt Witten verzeichnet. (sh. planungsrechtliche Auskunft vom 22.05.2026)

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 22.05.2026)

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.

Nach Angabe wurde der Spitzbodenteilausbau nicht baurechtlich genehmigt.
Beim zuständigen Bauordnungsamt der Stadt Witten konnten durch den Unterzeichner keine Genehmigungsunterlagen des Spitzbodenausbaus eingesehen werden. Auf dieser Grundlage sind die Flächen nur als Nutzflächen anzusehen, die nicht zum dauerhaften Aufenthalt von Personen geeignet sind.

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:	Gemäß schriftliche Auskunft vom 23.04.2026 wird angegeben: „Das Bewertungsgrundstück grenzt an folgende Erschließungsanlage an: **Steinhügel** **Erschließungsbeiträge** nach den Bestimmungen der §§ 127 ff Baugesetzbuches sind **nicht** mehr zu entrichten. Eine teilweise Abrechnung erfolgte im Wege der Kostenspaltung im Jahr 2007. **Straßenbaubeiträge** nach den Vorschriften des Kommunalabgabengesetzes (KAG NW) werden nicht mehr erhoben. Das Grundstück unterliegt der **Kanalanschlussbeitragspflicht** gem. § 8 KAG NW. Der Kanalanschlussbeitrag wurde bereits festgesetzt und gezahlt.“
öffentliche Förderung:	Im Schreiben vom 01.07.2026 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 Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Auf dem Grundstück befindet sich eine Garage.

Die Einliegerwohnung im UG sowie die Wohnung im EG sind vermietet, die Wohnung im Dachgeschoss steht zum Bewertungszeitpunkt leer.

5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.
Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung 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 Unterlagen, 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. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert pauschal berücksichtigt worden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

5.1 Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung

Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung; eingeschossig, unterkellert, ausgebautes Dachgeschoss, tlw. Spitzboden; freistehend
Baujahr:	1958 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	Nach Angaben wurden in den Jahren 2001 bis 2011 Modernisierungen am Gebäude durchgeführt (Heizung, Fenster, Bäder, Wärmedämmung etc.) Tlw. liegen diese Modernisierungen über 20 Jahre zurück, sodass für eine nachhaltige Nutzung weitere Modernisierungen erforderlich werden.
Außenansicht:	Wärmedämmverbundsystem (WDVS), insgesamt verputzt und gestrichen

Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude erfolgt über eine zweizeilige Differenzstufe und die Wohnungen sind nur über das Treppenhaus erreichbar. Somit ist keine Barrierefreiheit gegeben. 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.”
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor. Der derzeitige energetische Zustand des Gebäudes ist aufgrund der zurückliegenden energetischen Modernisierungen als durchschnittlich zu bezeichnen. 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 § 61aLandeswassergesetz NRW:	Liegt dem Unterzeichner nicht vor. Es kann keine Aussage zum Zustand der Kanalleitung getroffen werden

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:
Einliegerwohnung, Abstellkeller zu den Wohnungen

Erdgeschoss:
eine Wohnung

Dachgeschoss:
eine Wohnung mit Spitzbodenteilausbau

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament (Kiesbeton)
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton über Keller Holzbalkendecke Wohngeschosse
Treppen:	Geschosstreppe: Holzkonstruktion
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach mit Aufbauten, Pfetten aus Holz, Träger aus Holz Dachform: Satteldach Dacheindeckung: Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachflächen gedämmt

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung mit Brennstoff (Gas) Bj. 2011
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer (Elektro)

Raumausstattungen und Ausbauzustand

Hausflur / Treppenhaus

Hauseingangstür:	Kunststoffoptik mit Kathedralglas
Fußboden:	Fliesen
Wandoberflächen:	Glasfasertapete, gestrichen
Treppenkonstruktion:	Holztreppe mit Holzhandlauf

Keller

Kellerinnentreppe:	Holztreppe mit Holzhandlauf, Stufen tlw. mit Teppichen überlegt
Fußboden:	Steinzeugfliesen tlw. mit Kunststoff überlegt
Wandoberflächen:	geputzt und gestrichen
Installationsleitungen:	auf Putz verlegte Leitungen
Versorgungsanschlüsse:	Strom, Wasser, Gas, Antenne

Waschküche

Fußboden:	Estrich, gestrichen mit Bodeneinlauf
Wandoberflächen:	geputzt und gestrichen
Deckenuntersicht:	mit Wärmedämmplatten versehen
Fenster:	einfachverglaste Metallfenster mit Vergitterung
Einrichtungen:	Standplatz für 3 Waschmaschinen eingerichtet
Abstellkeller:	im weiteren Verlauf zu den einzelnen Wohnungen mit Holzverschlagtüren und Vorhängeschlössern

Wohnung Untergeschoss **Fotos durften nicht angefertigt werden**

Grundriss:	von der Eingangstür gelangt man in einen kleinen Verteilerflur aus dem geradeaus zugänglich das Badezimmer, erste links der Wohnraum mit Zugang in den Garten und gefangen zugänglich die Küche und aus der Küche gefangen zugänglich das Schlafzimmer

Verteilerflur

Fußboden:	Fliesen
Wandoberflächen:	Raufaser, gestrichen
Deckenuntersicht:	Raufaser, gestrichen
Wandschrank:	vorhanden
Türen:	Holztüren mit Futter- und Bekleidungsleisten
Badezimmer	wurde ca. 2021 Jahr erneuert
Fußboden:	großformatige Fliesen
Wandoberflächen:	geschosshoch gefliest
Deckenuntersicht:	gestrichen

sanitäre Einrichtungen:	fast ebenerdige Dusche mit Duschabtrennung, WC mit eingelassenem Spülkasten, Waschbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss, Warmwasserversorgung über elektr. Durchlauferhitzer
Fenster:	Kunststofffenster mit Isoglas
Heizkörper:	Handtuchheizkörper

Wohnzimmer

Fußboden:	Laminat
Wandoberflächen:	Raufaser, gestrichen
Deckenuntersicht:	Raufaser, gestrichen
Fenster:	Kunststofffenster mit Isoglas
Fenstertür:	Kunststoff mit Isoglas
Fensterbänke:	Naturstein
Heizkörper:	Plattenheizkörper mit Thermostatventil und Messeinrichtung

Terrasse: plattiert

Küche

Fußboden:	großformatige Fliesen
Wandoberflächen:	Raufaser, gestrichen
Installationswand:	Fliesenspiegel
Deckenuntersicht:	Raufaser, gestrichen
Fenster:	Kunststofffenster mit Isoglas, Rollläden
Fensterbänke:	Naturstein
Heizkörper:	Plattenheizkörper mit Thermostatventil und Messeinrichtung

Schlafzimmer

Fußboden:	Laminat
Wandoberflächen:	Raufaser, gestrichen
Deckenuntersicht:	Raufaser, gestrichen
Fenster:	Kunststofffenster mit Isoglas, abschließbare Griffe Kunststoffrollläden (Bj. 2001)
Fensterbänke:	Marmorimitat
Heizkörper:	Plattenheizkörper mit Thermostatventil und Messeinrichtung

Wohnung Erdgeschoss **Fotos durften nicht angefertigt werden**

Grundriss:	von der Verteilerdiele gelangt man erste rechts in das Wohn-/Esszimmer mit gefangen zugänglicher Küche, geradeaus in das Schlafzimmer, erste links in das Badezimmer

Verteilerflur

Fußboden:	Laminat
Wandoberflächen:	Raufaser, gestrichen
Deckenuntersicht:	Raufaser, gestrichen Einbauleuchten
Türen:	Holztüren mit Futter- und Bekleidungsleisten
Einbauschrank:	vorhanden

Badezimmer **(2011 erneuert)**

Fußboden:	großformatige Fliesen
Wandoberflächen:	ca. 1,50 m hoch gefliest, darüber Glasfasertapete, gestrichen
Deckenuntersicht:	Raufaser, gestrichen

sanitäre Einrichtungen:	WC mit eingelassenem Spülkasten, Dusche ebenerdig mit Duschkabine, tlw. abgemauerte, Handwaschbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss, Warmwasserversorgung über elektr. Durchlauferhitzer
Fenster:	Kunststofffenster mit Isoglas, Kathedralglas
Heizkörper:	Handtuchheizkörper mit Thermostatventil und Messeinrichtung

Schlafzimmer

Fußboden:	Laminat
Wandoberflächen:	Raufaser, gestrichen
Deckenuntersicht:	Raufaser, gestrichen Einbauleuchten
Fenster:	Kunststofffenster mit Isoglas Bj. 2001
Fensterbänke:	Holz mit Kunststoff überlegt
Heizkörper:	Plattenheizkörper mit Thermostatventil und Messeinrichtung

Esszimmer

Fußboden:	Echtholzparkett
Wandoberflächen:	Strukturtapete
Deckenuntersicht:	Raufaser, gestrichen Einbauleuchten
Fenster / Fenstertür:	Kunststoff mit Isogals
Balkon:	plattiert, Metallbrüstung mit Edelstahlhandlauf, Markise vorhanden ca. 4 m

Wohnzimmer

Fußboden:	Echtholzparkett
Wandoberflächen:	Strukturtapete
Deckenuntersicht:	Raufaser, gestrichen Einbauleuchten

Fenster:	Kunststofffenster mit Isoglas, elektr. Rollläden
Fensterbänke:	Marmor
Heizkörper:	Plattenheizkörper mit Thermostatventil und Messeinrichtung

Küche

Fußboden:	Granit
Wandoberflächen:	Raufaser, gestrichen
Installationswand:	Granit
Deckenuntersicht:	Raufaser, gestrichen Einbauleuchten
Eckwandschrank:	vorhanden
Fenstertür:	Kunststofftür mit Isoglas, Rollläden

<u>Wohnung Dachgeschoss</u>

Mieter:	Leerstand
Grundriss:	Verteilerflur aus dem erste links das Badezimmer, geradeaus ein Kinderzimmer, rechts ein Esszimmer aus dem gefangen zugänglich das Wohnzimmer und die Küche mit Aufgang in den ausgebauten Spitzboden

Verteilerflur

Fußboden:	Laminat
Wandoberflächen:	Kratzputz, gestrichen
Deckenuntersicht:	mit Holz verkleidet
Wandschrank:	vorhanden
Türen:	ältere Holztüren mit Futter- und Bekleidungsleisten
Gegensprechanlage:	vorhanden

Badezimmer

Fußboden:	Steinzeug
Wandoberflächen:	ca. 1,50 m hoch gefliest, darüber Kratzputz, gestrichen
Deckenuntersicht:	mit Holz verkleidet
sanitäre Einrichtungen:	Badewanne mit Duschwand, Standplatz für Waschmaschine, Waschbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss, Warmwasser über elektr. Durchlauferhitzer, WC mit Spülkasten
Fenster:	Kunststofffenster mit Isoglas
Heizkörper:	Plattenheizkörper mit Thermostatventil und Messeinrichtung

Kinderzimmer

Fußboden:	Laminat
Wandoberflächen:	Strukturtapete
Deckenuntersicht:	Raufaser, gestrichen
Fenster:	Kunststofffenster mit Isoglas, Rollläden
Fensterbank:	Holz mit Kunststoff
Heizkörper:	Plattenheizkörper mit Thermostatventil und Messeinrichtung

Esszimmer

Fußboden:	Laminat
Wandoberflächen:	Glasfasertapete, gestrichen
Deckenuntersicht:	mit Holz verkleidet
Fenster:	Kunststofffenster mit Isoglas, Rollläden
Fensterbank:	Holz mit Kunststoff
Heizkörper:	Plattenheizkörper mit Thermostatventil und Messeinrichtung

Küche

Fußboden:	Kunststoff
Wandoberflächen:	Raufaser, gestrichen
Installationswand:	Fliesenspiegel
Deckenuntersicht:	mit Holz verkleidet
Fenster:	Kunststofffenster mit Isoglas, Rollläden
	eingelassener Wandschrank im Giebelbereich vorhanden

Wohnzimmer

Fußboden:	Laminat
Wandoberflächen:	Strukturtapete
Deckenuntersicht / Dachschrägen:	mit Holz verkleidet
Fenster:	Kunststofffenster mit Isoglas, Rollläden

Treppe in den Spitzboden: Holztreppe mit Holzhandlauf
Stufen mit Teppich überlegt

Spitzboden

Badezimmer

Fußboden:	Kleinmosaikfliesen
Wandoberflächen:	geschosshoch gefliest
Dachschrägen:	mit Holz verkleidet
sanitäre Einrichtungen:	Eckdusche mit Duschwand, WC mit hängendem Spülkasten, Waschbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss, Warmwasser über Durchlauferhitzer
Dachflächenfenster:	Holz mit Isoglas
Heizkörper:	Plattenheizkörper mit Thermostatventil und Messeinrichtung

Schlafzimmer

Fußboden:	Laminat
Wandoberflächen/ Dachschrägen:	mit Holz verkleidet
Fenster:	Kunststofffenster mit Isoglas

Dachboden:

	Gaszentralheizung aufgehängt Bj. 2011
Zugang:	über Holzeinschubtreppe in den Spitzboden
Fußboden:	Holzdielen mit Teppich
Dachflächen:	Zwischensparrendämmung tlw. lose
Dachflächenfenster:	doppelverglas
Giebelfenster:	Kunststofffenster mit Isoglas (Bj. 2011)

Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Dachaufbauten, Kellerlichtschächte, Balkon
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden im KG
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gut. Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

5.2 Nebengebäude Garage

Garage

Zufahrtstor:	2-flügeliges Holztor
Bauweise:	Mauerwerksmassivbauweise
Dach:	Pappeindeckung
Deckenkonstruktion:	Stahlbeton
Belichtung:	über Glasbausteine

Die Garage hat Übertiefe, sodass theoretisch 2 PKW hintereinander abgestellt werden könnten. Aufgrund der Breite der Garage nur für kleinere Fahrzeuge geeignet. Der Übergang der Garage bis in den Garten hinein, ist relativ schmal.

Feuchtigkeitsschäden sind im Wand und Deckenbereich sowie am Boden erkennbar.

5.3 Außenanlagen

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

Vorgarten:	begrünt durch Rasenflächen, kleinere Büsche, Baum
Einfriedungen:	Hecken
Zufahrt zur Garage:	über Waschkiesbetonplatten
rückseitiger Garten:	Rasenflächen mit älterem Baubestand
Einfriedungen:	Maschendrahtzaun, tlw. Holzpallisaden
rückseitige Terrasse:	vorhanden sowie Aufgang zum Balkon Whg. EG

6 Ermittlung des Verkehrswerts

Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garage bebaute Grundstück in 58455 Witten, Steinhügel 113 zum Wertermittlungsstichtag 13.05.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Heven	957	2	
Gemarkung	**Flur**	**Flurstück**	**Fläche**
Heven	20	69	943 m²

Beschreibung der unterstellten Nachfolgenutzung
Bei dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass die derzeitige Nutzung als Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung auch in der Zukunft gegeben ist.

6.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren
Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) *„durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder 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).

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:

- Für die Errichtung der (oftmals vermieteten) zweiten Wohnung sind auch Ertragsgesichtspunkte entscheidend.
- 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.
- Die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.

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

Sachwertverfahren

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

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

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

6.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert**[2] beträgt (mittlere Lage) **320,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026.** 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)	=	600,00 m²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	13.05.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	1
Grundstücksfläche (f)	=	943,00 m²

[2] Quelle: https://www.boris.nrw.de/boris-nrw/?lang=de

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 13.05.2026 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)	**=**	**320,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		**Erläuterung**
Stichtag	01.01.2026	13.05.2026	×	1,00	**E1**

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	×	1,00	**E2**
Fläche (m²)	600,00	943,00	×	0,91	**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			=	291,20 €/m²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			–	0,00 €/m²	
beitragsfreier relativer Bodenwert			**=**	**291,20 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			
beitragsfreier relativer Bodenwert	**=**	**291,20 €/m²**	
Fläche	×	943,00 m²	
beitragsfreier Bodenwert	**=**	274.601,60 € **rd. 274.602,00 €**	

Der beitragsfreie **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.05.2026 insgesamt

274.602,00 €.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

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

E2 Die Lage des Bewertungsgrundstücks ist als mittel einzustufen und vergleichbar mit dem des Bodenrichtwertgrundstücks, sodass die Anpassung mit 1,00 angesetzt wird.

E3 Die Anpassung des Bodenrichtwerts in Abhängigkeit zur Grundstücksfläche erfolgte anhand der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten.

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.

Grundstücks-fläche [m²]	UK	Grundstücks-fläche [m²]	UK	Grundstücks-fläche [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

Über den tabellarisch aufgeführten Gültigkeitsbereich hinaus ist eine Extrapolation der Umrechnungskoeffizienten nicht sachgerecht."

Ermittlung des Anpassungsfaktors:
Zugrunde gelegte Methodik: individuell

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	943,00	0,88
Vergleichsobjekt	600,00	0,97

Anpassungsfaktor = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) **= 0,91**

6.3 Sachwertermittlung

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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,
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, Sachwert der Gebäude und Sachwert der baulichen Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und baulichen Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, 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 Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. 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 jedoch 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. 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.
Wenn sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach Absatz 1 nicht ausreichend berücksichtigen lassen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts ist 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 Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation des Gebäuderauminhalts (m³) oder 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 (NHK)
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“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

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 Grundstückmarkts.
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 sind durch marktübliche Zuschläge zu den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

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 Einfamilienhaus).
Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.
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.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV21)
Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

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

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 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)
"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)
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 ImmoWertV21kann 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 Kaufpreise und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

6.3.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	**Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung**	**Garage**
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF) **– Berechnungen sh. Anlage -**	309,87 m²	28,92 m²
Baupreisindex (BPI) 13.05.2026 (2010 = 100)	193,4	193,4
Normalherstellungskosten • NHK im Basisjahr (2010) • NHK am Wertermittlungsstichtag	981,00 €/m² BGF 1.897,25 €/m² BGF	485,00 €/m² BGF 937,99 €/m² BGF
Herstellungskosten • Normgebäude • Zu-/Abschläge • besondere Bauteile • besondere Einrichtungen	587.900,86 € 21.500,00 €	27.126,67 €
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	609.400,86 €	27.126,67 €
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Betrag	 linear 80 Jahre 39 Jahre 51,25 % 312.317,94 €	 linear 60 Jahre 18 Jahre 70,00 % 18.988,67 €
Zeitwert (inkl. BNK) • Gebäude (bzw. Normgebäude) • besondere Bauteile • besondere Einrichtungen	297.082,92 €	8.138,00 €
Gebäudewert (inkl. BNK)	297.082,92 €	8.138,00 €

Gebäudesachwerte insgesamt		**305.220,92 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	**20.000,00 €**
vorläufiger Sachwert der Gebäude, Außenanlagen und sonstigen Anlagen	=	**325.220,92 €**
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**274.602,00 €**
vorläufiger Sachwert	=	**599.822,92 €**
Sachwertfaktor (Marktanpassung)[3]	×	**1,06**
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	**635.812,30 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**33.077,56 €**
(marktangepasster) Sachwert	=	**602.734,74 €**
	rd.	**603.000,00 €**

[3] **Sachwertfaktor**
Der Marktanpassungsfaktor wurde auf der Grundlage des Grundstücksmarktberichtes des Ennepe-Ruhr-Kreises 2026 für Ein / Zweifamilienhäuser (inkl. Garage) – bezogen auf den ermittelten Bodenwert und dem vorläufigen Sachwert des Gebäudes – ermittelt mit 1,01, aufgrund der Marktlage (Nachfragemarkt in dieser Lage) mit **1,06** angesetzt.

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen 1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			0,5	0,5	
Dach	15,0 %				1,0	
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			0,8	0,2	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,5	0,5	
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	68,0 %	32,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Dach	
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, 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 Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
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 Brennwert-kessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung

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	68,0	567,80
4	1.005,00	32,0	321,60
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 889,40 gewogener Standard = 3,3			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		889,40 €/m² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sachwertrichtlinie		
• Zweifamilienhaus	×	1,05
• ausgebauter Spitzboden	×	1,05
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Regionalfaktor	×	1,00
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	980,56 €/m² BGF
	rd.	**981,00 €/m² BGF**

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

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

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage

Nutzungsgruppe: Garagen
Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

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

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		485,00 €/m² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Regionalfaktor	×	1,00
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	485,00 €/m² BGF
	rd.	**485,00 €/m² BGF**

Gebäude: Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung

werthaltige Bauteile	**Herstellungskosten**
Balkon mit Abgangstreppe in den Garten	6.000,00 €
Kellerlichtschächte	2.000,00 €
Markise	2.000,00 €
Eingangstreppe	1.500,00 €
Dachaufbauten	10.000,00 €
Summe	**21.500,00 €**

Außenanlagen	**Sachwert (inkl. BNK)**
Gartenanlagen und Pflanzungen	
Versorgungs- und Entwässerungsanlagen	
Einfriedungen	
Wegebefestigung	
Befestigte Stellplatzfläche	
Terrasse	
modellkonform pauschaler Ansatz	20.000,00 €
Summe	**20.000,00 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		**Wertbeeinflussung insg.**
Mietabweichungen, angesetzt für ½ Jahr		**-3.577,56 €**
• Wohnung UG	-122,34 €	
• Garage	-180,00 €	
• Wohnung EG	0,00 €	
• Wohnung DG	-2.955,48 €	
• Wohnung Spitzboden	-319,74 €	
Bauschäden		**-5.000,00 €**
• Beseitigung der Feuchtigkeitsschäden / Putzabplatzungen im KG und in der Garage	-5.000,00 €	
Unterhaltungsbesonderheiten		**-2.000,00 €**
• Unterhaltungsstau inkl. Kleinreparaturen (z.B. Befestigung der Zwischensparrendämmung im DG)	-2.000,00 €	
Unterstellte Modernisierungen (Nachhaltigkeit)		**-22.500,00 €**
• das Badezimmer im DG ist zu modernisieren	-15.000,00 €	
• Dach der Garage ist zu modernisieren inkl. Toranlage und Belichtung (Fenster)	-7.500,00 €	
Summe		**-33.077,56 €**

Erläuterung zur Sachwertberechnung

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

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

- Bereich **a**: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen. Hierzu zählen prinzipiell Innenräume, sowie mit verschließbaren Öffnungen, variabel umschlossene Räume. (≙ 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. (≙ Sonderfall d. Raumumschließung DIN 277-1:2005)

- Bereich **c**: nicht überdeckt d.h. Außenräume ohne Überdeckung mit Außendecken, wie z.B. Terrassen, Außentreppen etc.

Im Rahmen der ImmoWertV sind 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 kostenanteilsmäßig unbedeutsam ist. Sofern dieser Bereich von Bedeutung (Kostenanteil > 1%) ist, muß er zusätzlich, als gesondertes Bauteil, erfasst werden.

Nicht berücksichtigt bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) werden:
- Kriechkeller,
- Kellerschächte,
- Außentreppe,
- nicht nutzbare Dachflächen (auch Zwischendecken).

Herstellungskosten (Normalherstellungskosten NHK)

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

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

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

Normalherstellungskosten
Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Bruttogrundfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV)
Ein Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse des örtlichen Grundstückmarkts.
Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

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

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

Werthaltige einzelne Bauteile
Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit *„Normgebäude“* bezeichnet. Zu diesen bei der Rauminhalts- oder Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere z.B. Kelleraußentreppen, Eingangstreppen 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
Die Sachwerte der für Ein- und Zweifamilienhäuser üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen werden nach Erfahrungssätzen pauschaliert berücksichtigt. Modellkonform wurde die pauschalen Spannenbreiten nach Angabe des Grundstücksmarktberichts für die Bewertung zugrunde gelegt.

nach § 37 ImmoWertV
pauschaler Ansatz (Zeitwert), bei aufwendiger Gestaltung ggf. höhere Ansätze
- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser 15.000 bis 20.000 €
- Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäuser 12.000 bis 15.000 €
- Dreifamilienhäuser 12.000 bis 20.000 €

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

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

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

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

Das (gemäß Bauakte) ca. 1958 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 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
Einbau isolierverglaster Fenster	2	0,5	0,0	B02
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	2	1,0	0,0	B03
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	2	1,0	0,0	B04
Wärmedämmung der Außenwände	4	2,0	0,0	B05
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	0,5	1,0	B06
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	2	1,0	1,0	B07
Summe		**8,0**	**2,0**	

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B01 Gemäß den übergebenen Unterlagen wurde Dach inkl. Wärmedämmung im Jahr 2011 modernisiert 2 Pt.
B02 Die Fenster wurden nach Angaben in den Jahren 2001 und 2011 erneuert 0,5 Pt.
B03 Im Zuge der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen wurden die Leitungssysteme ergänzt 1 Pt.
B04 Die Heizungsanlage wurde 2011 erneuert worden (1 Pt)
B05 Als energetische Modernisierung wurde ein Wärmedämmverbundsystem aufgebracht 2 Pt.
B06 Die Bäder in den Wohnungen im Souterrain und Erdgeschoss wurden modernisiert 0,5 Pt. Für eine nachhaltige Nutzbarkeit wird unterstellt, dass das Badezimmer im Dachgeschoss zu modernisieren ist 1 Pt
B07 Der Innenausbau wurde erkennbar im Laufe der Jahre modernisiert 1 Pt. Für eine nachhaltige Nutzbarkeit sind weitere Modernisierungen des Innenausbaus zu unterstellen 1 Pt.

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

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1958 = 68 Jahre) ergibt sich eine (rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 68 Jahre =) 12 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „teilweise modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 39 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (39 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 39 Jahre =) 41 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2026 – 41 Jahren =) 1985.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 39 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1985

zugrunde gelegt.

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

Die Garage wurde im Jahr 1958 errichtet. Im Jahr 1964 wurde sie rückseitig erweitert.

Berechnung theoretisches Baujahr der Garage
$\frac{1958 \times 17{,}91\ m^2 + 1964 \times 11{,}01\ m^2}{28{,}92\ m^2}$ = **1960**

Das ermittelt aus den unterschiedlichen Bauabschnitten ca. 1960 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind 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 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	0,0	3,0	B01
Einbau isolierverglaster Fenster	2	0,0	2,0	B02
Summe		**0,0**	**5,0**	

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B01 Es wird für eine nachhaltige Nutzbarkeit unterstellt, dass das Dach zu modernisieren ist. 3 Pt.

B02 Für eine nachhaltige Nutzung wird unterstellt, dass die Toranlage sowie die Fenster zu modernisieren sind 2 Pt.

Ausgehend von den 5 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:
- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1960 = 66 Jahre) ergibt sich eine (rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 66 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 18 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (18 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (60 Jahre – 18 Jahre =) 42 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2026 – 42 Jahren =) 1984.

Entsprechend der vorstehenden Ermittlung wird für das Gebäude „Garage“ in der Wertermittlung
- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 18 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1984

zugrunde gelegt.

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

Sachwertfaktor
Der Marktanpassungsfaktor wurde auf der Grundlage des Grundstücksmarktberichtes des Ennepe-Ruhr-Kreises 2026 für Ein / Zweifamilienhäuser (inkl. Garage) – bezogen auf den ermittelten Bodenwert und dem vorläufigen Sachwert des Gebäudes – ermittelt mit 1,01.

Ergebnis der Kreuzinterpolation

		vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen		
		S1	**Si**	**S2**
Bodenwert		300.000	325.220,92	400.000
Z1	250000	1,03		1,00
Zi	274602		**1,01**	
Z2	300000	1,01		0,98

S1 = Spalte 1, Si = Spalte für den gesuchten Wert, S2 = Spalte 2
Z1 = Zeile 1, Zi = Zeile für den gesuchten Wert, Z2 = Zeile 2

Aufgrund der Marktlage (Nachfragemarkt für die Lage) mit **1,06** angesetzt.

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

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

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 pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

6.4 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und baulichen Außenanlagen, sowie der sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 ImmoWertV21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

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

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

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

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

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

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

Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Reinertrag; Rohertrag (§ 31 Absatz 1 u. Absatz 2 ImmoWertV21)
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 Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts. Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

"Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus
1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und
2. dem Bodenwert.

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Absatz 1 u. Absatz 2 ImmoWertV21)
Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

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

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

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

Restnutzungsdauer (§ 4 Absatz 1 u. Absatz 3 ImmoWertV21)
"Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen."

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV21)
"Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

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

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Absatz 3 ImmoWertV21)
Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.
Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.
Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.
Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

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

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

Ermittlung der Miete

Einordnung Mietspiegel Stadt Witten

Baualtersklasse:	1950 - 1964
Baujahr:	1958
Spanne:	5,22 €/m² - 6,81 €/m²
Basismiete:	**6,04 €/m²**

Lage Wohnungen		UG	EG	DG
Basismiete:		6,04 €/m²	6,04 €/m²	6,04 €/m²
Zu- und Abschläge für die Größe und Art einer Wohnung (Tabelle 2)				
Wohnfläche 20 m² bis unter 35 m²	+1,46			
Wohnfläche 35 m² bis unter 45 m²	+0,58			
Wohnfläche 45 m² bis unter 55 m²	+0,14			
Apartment	+1,18	**1,18 €/m²**		
Zuschläge für Badausstattung (Tabelle 3)				
zusätzliches Gäste-WC für Whg. ≥ 100 m²	+0,22			**0,22 €/m²**
Warmwasseraufb. über Boiler oder Warmwasserspeicher im Bad	-0,12			
Zu- und Abschläge für Verglasung (Tabelle 4)				
Wärmeschutzverglasung (vorgeschrieben seit Einbau 1995; U-Werte von ca. 1,1 bis 1,9)	+0,08	**0,08 €/m²**	**0,08 €/m²**	**0,08 €/m²**
Beheizung (Tabelle 5)				
Etagenheizung	-0,13			
Fernwärme	-0,18			
Zu- und Abschläge für nutzbare Außenflächen (Tabelle 6)				
Standard Balkon/Loggia mit bis zu 8 m² tatsächlicher Fläche oder mind. 1,5 Meter Tiefe	+0,07			
Großer Balkon/Loggia mit mind. 8 m² tatsächlicher Fläche oder mind. 2 Meter Tiefe	+0,24		**0,24 €/m²**	
Terrasse oder Dachterrasse mit mind. 8 m² tatsächlicher Fläche	+0,33	**0,33 €/m²**		

		UG	EG	DG
Barrierefreiheit (Tabelle 7)				
Wohnungen und Zuwegungen zum Gebäude sind barrierefrei, d.h. ohne Stufen oder Schwellen, erreichbar	+0,19			
Gesamte Wohnung wurde barrierearm erstellt bzw. modernisiert oder angepasst. (Mindestens zwei der folgenden Merkmale treffen zu bzw. sind vorhanden: bodengleiche Dusche (max. 2 cm Höhe), Grundrissgestaltung zur Schaffung von Bewegungsflächen, schwellenfreier Zugang zu Balkonen/Terrassen und rollstuhlgeeignete Türbreiten (mind. 80 cm tatsächliche Breite))	+0,29			
Zuschlag für Bodenbelag (Tabelle 8)				
Ohne Oberböden vermietet	-0,24			
Hochwertiger Bodenbelag (Echtholzparkett, hochwertiger Vinylboden, Naturstein je in gepflegtem Zustand)	+0,24		**0,24 €/m²**	
Zu- und Abschläge für sonstige Ausstattungsmerkmale (Tabelle 9)				
Wohnung über einen Aufzug erreichbar	+0,22			
Gegensprechanlage mit Türöffner	+0,17			
Videounterstützte Gegensprechanlage mit Türöffner	+0,61			
Manuelle Außen-Rollläden/-Fensterläden an allen Fenstern der Wohnung	+0,11	**0,11 €/m²**	**0,11 €/m²**	**0,11 €/m²**
Elektrische Außen-Rollläden/-Fensterläden an allen Fenstern der Wohnung	+0,15			
Einbauküche gehobener Qualität (Fest verbundene Kombination aus Spüle, Küchenschränken sowie Elektrogeräten)	+0,41	**0,41 €/m²**		
Fußbodenheizung	+0,40			
Zuschläge für Erneuerungen und Modernisierungen (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1995) (Tabelle 10)				
Erstmaliger Dusch- oder Badeinbau seit 2002	+0,70			
Baderneuerung/-modernisierung (Neuverfliesung und Erneuerung von Sanitärteilen) seit 2002	+0,13	**0,13 €/m²**	**0,13 €/m²**	**0,13 €/m²**
Erneuerung/Modernisierung aller Fenster seit 2012	+0,29			
Dämmung der gesamten Kellerdecke seit 2012	+0,29			
Dämmung aller Außenwände mit mehr als 8 cm Dicke seit 2002	+0,14	**0,14 €/m²**	**0,14 €/m²**	**0,14 €/m²**
Vollständige Erneuerung der Elektroinstallationen seit 2008 (Austausch der vorhandenen Leitungen und/oder Verstärkung der Leitungsquerschnitte)	+0,11			
Komplette Erneuerung der Wasserver- und Wasserentsorgungsleitungen seit 2015	+0,23			
Zu- und Abschläge für Lagekriterien (Tabelle 11)				
Zentralität 3: Lage mit unterdurchschnittlicher Zentralität	-0,26			
Umweltbelastungen 3: Lage mit besonders starker Belastung	-0,16			
Summe der Zu- und Abschläge (Tabellen 2 bis 11)		**8,42 €/m²**	**6,98 €/m²**	**6,72 €/m²**

6.4.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	**Mieteinheit**		Fläche	Anzahl	**tatsächliche Nettokaltmiete**		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stck.)	(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung		Wohnung UG	48,54		8,00	388,32	4.659,84
		Wohnung EG	76,41		7,50	573,08	6.876,96
		Wohnung DG	73,30		-	0,00	0,00
		Spitzboden	15,86		-	0,00	0,00
Garage		Garage		1,00	30,00	30,00	360,00
Summe			214,11	1,00		991,40	11.896,80

Gebäudebezeichnung	**Mieteinheit**		Fläche	Anzahl	**marktüblich erzielbare Nettokaltmiete**		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stck.)	(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung		Wohnung UG	48,54		8,42	408,71	4.904,52
		Wohnung EG	76,41		7,33	560,09	6.721,08
		Wohnung DG	73,30		6,72	492,58	5.910,96
		Spitzboden	15,86		3,36	53,29	639,48
Garage		Garage		1,00	60,00	60,00	720,00
Summe			214,11	1,00		1.574,67	18.896,04

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um -6.999,24 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV21). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**18.896,04 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (**vgl. Einzelaufstellung**)	–	**4.711,46 €**
jährlicher Reinertrag	**=**	**14.184,58 €**
Reinertragsanteil des Bodens **1,00 %** von **274.602,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	–	**2.746,02 €**
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	**=**	**11.438,56 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = **1,00 %** Liegenschaftszinssatz[4] und n = **39** Jahren Restnutzungsdauer	×	**32,163**
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	**=**	**367.898,41 €**
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**274.602,00 €**
vorläufiger Ertragswert	**=**	**642.500,41 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**33.077,56 €**
Ertragswert	**=**	**609.422,85 €**
	rd.	**609.000,00 €**

[4] **Liegenschaftszinssatz**
Im Grundstücksmarktbericht des Ennepe-Ruhr-Kreises 2026 werden Liegenschaftszinssatze für freistehende Zweifamilienhäuser mit 1,0 % (bezogen auf eine RND 36 J. und einer durchschnittl. Miete von 7,60 €/m²) und für Dreifamilienhäuser mit 2,3 % (bezogen auf eine RND 33 J. und einer durchschnittl. Miete von 7,20 €/m²) angegeben. Aufgrund der Nutzung als Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung für das Bewertungsobjekt – bezogen auf die derzeitige Marktlage in der Lage (Nachfragemarkt) gewichtet angesetzt mit **1,0 %**.

Bewirtschaftungskosten (BWK) – nach Angaben Grundstückmarktbericht S. 122

„Für die Berechnung des einzelnen Liegenschaftszinssatzes 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 Ziffer III der Anlage 3 beschrieben, angepasst.

Verwaltungskosten
jährlich je Wohnung im Normaleigentum 359,00 €/Jahr
jährlich je Garage, Einstellplatz oder Stellplatz 47,00 €/Jahr

Instandhaltungskosten
jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die
Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden 14,00 €/m²

jährlich je Garage, Einstellplatz oder Stellplatz 106,00 €/Jahr

Mietausfallwagnis
des marktüblichen Rohertrags 2 %

- **für die Mieteinheit Wohnung UG :**

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	359,00
Instandhaltungskosten	----	14,00	679,56
Mietausfallwagnis	2,00	----	98,09
Summe			**1.136,65**

- **für die Mieteinheit Wohnung EG :**

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	359,00
Instandhaltungskosten	----	14,00	1.069,74
Mietausfallwagnis	2,00	----	134,42
Summe			**1.563,16**

- **für die Mieteinheit Wohnung DG :**

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	359,00
Instandhaltungskosten	----	14,00	1.026,20
Mietausfallwagnis	2,00	----	118,22
Summe			**1.503,42**

- **für die Mieteinheit Wohnung Spitzboden :**

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	in Whg. DG berücksichtigt
Instandhaltungskosten	----	14,00	222,04
Mietausfallwagnis	2,00	----	12,79
Summe			**234,83**

- **für die Mieteinheit Garage :**

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	47,00
Instandhaltungskosten	----	2 Stellplätze á 106,00 €	212,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	14,40
Summe			**273,40**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Mietabweichungen[5], angesetzt für ½ Jahr		**-3.577,56 €**
• Wohnung UG	-122,34 €	
• Garage	-180,00 €	
• Wohnung EG	0,00 €	
• Wohnung DG	-2.955,48 €	
• Wohnung Spitzboden	-319,74 €	
Bauschäden		**-5.000,00 €**
• Beseitigung der Feuchtigkeitsschäden / Putzabplatzungen im KG und in der Garage	-5.000,00 €	
Unterhaltungsbesonderheiten		**-2.000,00 €**
• Unterhaltungsstau inkl. Kleinreparaturen (z.B. Befestigung der Zwischensparrendämmung im DG)	-2.000,00 €	
Unterstellte Modernisierungen (Nachhaltigkeit)		**-22.500,00 €**
• das Badezimmer im DG ist zu modernisieren	-15.000,00 €	
• Dach der Garage ist zu modernisieren inkl. Toranlage und Belichtung (Fenster)	-7.500,00 €	
Summe		**-33.077,56 €**

[5] Die Mietabweichungen wurden für ½ Jahr in Ansatz gebracht. Für die Wohnung im UG besteht innerhalb eines halben Jahres die Anpassung an die marktübliche Miete, für die leerstehende Wohnung im DG wurde ein Vermietung im Zeitraum eines halben Jahres unterstellt. Die Wohnung im EG liegt leicht über der marktüblichen Miete und wurde diesbezüglich mit „Null“ angesetzt.

Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen
Die Berechnungen der Wohn-/ Nutzflächen wurden von mir anhand der Bauzeichnungen durchgeführt sowie tlw. örtlichem Aufmaß (übernommen aus dem vorherigen Gutachten) 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 2025,

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 2026 werden Liegenschaftszinssatze für freistehende Zweifamilienhäuser mit 1,0 % (bezogen auf eine RND 36 J. und einer durchschnittl. Miete von 7,60 €/m²) und für Dreifamilienhäuser mit 2,3 % (bezogen auf eine RND 33 J. und einer durchschnittl. Miete von 7,20 €/m²) angegeben. Aufgrund der Nutzung als Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung für das Bewertungsobjekt – bezogen auf die derzeitige Marktlage in der Lage (Nachfragemarkt) gewichtet angesetzt mit 1,0 %.

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 pauschalierte 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 Verkehrswert (Marktwert)

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **603.000,00 €** ermittelt.
Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **609.000,00 €**.

Der **Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garage** bebaute Grundstück in 58455 Witten, Steinhügel 113

Grundbuch	**Blatt**	**lfd. Nr.**
Heven	957	2
Gemarkung	**Flur**	**Flurstück**
Heven	20	69

wird zum Wertermittlungsstichtag 13.05.2026 mit rd.

603.000,00 €
in Worten: sechshundertdreitausend 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 02. Juli 2026

Dipl. Wirt. Ing. (FH) Torsten Bücker

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung
– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB: Baugesetzbuch

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch

ErbbauRG: Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

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, Sinzig 2022

[2] **Sprengnetter** (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2022

[3] **Kleiber:** „Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023 Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV

[4] **Kleiber, Tillmann:** „Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts Tabellen, Indizes, Formeln und Normen für die Praxis“, 1. Auflage

[5] **Rössler / Langner fortgeführt von Simon / Kleiber / Joeris / Simon:** „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“, 8. Auflage

[6] **Ferdinand Dröge:** „Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum“ 3. Auflage

[7] **Stumpe, Tillmann:** „Versteigerung und Wertermittlung – Zwangs-, Teilungs-, Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach § 19 WEG Arbeitshilfen für die Praxis 2. Auflage

[8] **Bernhard Bischoff:** „Das ist neu bei der Immobilienbewertung, ImmoWertV2021“ 1. Auflage 2021

[9] Grundstücksmarktbericht des Ennepe-Ruhr-Kreises 2026

[10] Mietspiegel Stadt Witten 2025

[11] https://www.boris.nrw.de/borisplus/BORISplus ist das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen.

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

Die für die Ausarbeitung des Gutachtens verwendeten urheberrechtlich geschützten Unterlagen sind aus Gründen des Datenschutzes als gesonderte Anlage dem Gutachten beigefügt. 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.